西藏自治区商品房预售资金监管办法

（征求意见稿）

第一章 总  则

1. 为加快构建房地产发展新模式，规范全区商品房预售资金监督管理，保障房地产项目竣工交付，维护购房人合法权益，推动房地产高质量发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市商品房预售管理办法》《住房和城乡建设部 人民银行 银保监会关于规范商品房预售资金监管的意见》等规定，结合我区实际，制定本办法。
2. 凡在我区行政区域内批准预售的商品房建设项目，其预售资金的交存、支取、使用及监督管理，适用本办法。
3. 本办法所称商品房预售资金，是指房地产开发企业依法将其开发的商品房预售时，购房人按商品房买卖合同约定支付的定金、首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等全部购房款。
4. 商品房预售资金监管“遵循专户存储、专款专用、全程监管、节点控制、多方监督”的原则。
5. 商品房预售资金监管期限，自核发《商品房预售许可证》开始，至项目完成房屋所有权首次登记后终止。
6. 自治区住房城乡建设厅负责指导和监督全区商品房预售资金监管工作。各级住房城乡建设（房产）行政管理部门（以下简称“监管部门”）具体负责本行政区域内商品房预售资金监管工作。

人民银行分支机构按照账户管理有关规定，负责指导商业银行做好监管账户管理工作；国家金融监督管理总局派出机构负责对商业银行预售资金监管的操作风险和合规性进行监督检查。

第二章 监管银行及账户

1. 监管部门应当会同人民银行分支机构、国家金融监督管理总局派出机构通过公开招标方式，综合商业银行资信状况、监管能力、服务水平等因素，确定能够承接商品房预售资金监管业务的商业银行（以下简称“监管银行”），建立监管银行名录，并通过自治区住房城乡建设厅和监管部门门户网站和有关媒体、微信公众号等予以公示，房地产开发企业应从公示的名单中选择商业银行作为监管银行。

监管部门应当对监管银行名录实施动态调整，原则上以两年为周期组织考核评价，淘汰未履行预售资金监管职责以及无法承担预售资金监管工作的银行。

1. 房地产开发企业申请办理商品房预售许可前，按照一次预售许可申请对应一个账户的原则，开设预售资金监管账户（以下简称“监管账户”） ，并在《商品房预售许可证》《商品房买卖合同》中载明。监管账户名称应当与房地产开发企业预留银行签章中的公章或财务专用章的名称保持一致。
2. 监管部门、监管银行、房地产开发企业应当签订商品房预售资金三方监管协议（以下简称“监管协议”）， 明确预售资金收存、使用方式、监管额度和各方权利、履行义务、违约责任等内容。
3. 房地产开发企业申请办理商品房预售许可时，应当在预售方案中明确预售资金监管计划，并提交预售资金监管协议，协议主要内容在预售方案中予以明确，并通过附件方式在《商品房买卖合同》中予以体现。

预售资金监管计划应包括以下内容：

* 1. 项目重点监管额度，包括单体工程重点监管额度明细；
	2. 项目用款计划；
	3. 监管银行、账户名称、账号；
	4. 其他需要说明的情况。
1. 房地产开发企业取得商品房预售许可证后，应当将监管账户等信息在商品房销售场所显著位置以及监管部门门户网站进行公示，并对购房人进行购房款不存入监管账户的风险提示。
2. 对已开设监管账户并办理商品房预售许可证的项目原则上不允许变更监管账户；确需变更的，应当经监管部门、监管银行同意后办理相关变更手续，并在5个工作日内将原监管账户中的预售资金全部转入变更后的监管账户，变更期间，原监管账户范围内的商品房暂停销售。

对已开设监管账户，但未办理商品房预售许可证的项目，需要变更监管银行、监管账号、开户范围、企业名称、项目名称等相关信息的，应当向监管部门提出申请，经监管部门同意后办理相关变更手续。

第三章 预售资金收存

1. 商品房预售资金应当全部直接存入监管账户，房地产开发企业不得直接收取或另设账户收存购房人的购房款。监管部门在办理房屋交易合同网签备案时，需确认商品房预售资金已按要求同步存入监管账户。对于未按规定将预售资金存入监管账户的，不得办理商品房预售合同网签备案。
2. 房地产开发企业与购房人签订商品房预售合同后，应当向购房人开具监管账户缴款单。购房人应当凭缴款单，将全部购房款直接存入监管账户。购房人申请商业银行按揭贷款和住房公积金贷款的，监管账户作为贷款唯一到账账户。
3. 监管银行收到购房人交存和贷款银行转入的购房款后，向购房人出具商品房预售资金监管收款凭证，并将相关信息推送至监管部门和房地产开发企业。

商品房预售资金监管收款凭证内容包括但不限于：商品房预售合同编号、监管银行、监管账户、购房人资金结算个人账户、预售资金总额、本次交存数额、累计交存数额、交存时间等。

1. 房地产开发企业不得向购房人以集资、借款、会员费、工程抵押等形式变相预售商品房，逃避资金监管。
2. 监管额度是监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度，由监管部门根据商品房项目建设工程造价、施工合同金额以及项目交付使用条件等因素确定，原则上监管额度不得低于工程建设预算总额（包括建筑安装和小区内配套建设等费用）的110%，全装修交付商品房项目，应将装修成本纳入预算总额。

第四章 预售资金支取和使用

1. 监管账户中监管额度内的资金应当专款专用，必须用于有关的工程建设，包括项目建设必需的建筑材料、设备、施工进度款和建筑工人费等相关支出；不得用于支付任何借（贷）款本金和利息、缴纳土地款、罚金、营销费等费用。

监管额度内的资金，在商品房项目完成房屋所有权首次登记前，监管银行不得擅自扣划；设立子公司的房地产开发集团公司不得抽调。房地产开发企业不得从预售资金监管账户中支取现金、抽逃出资或提前分红，不得使用预售资金监管账号归集其他性质的资金。

超出监管额度外的资金，可由房地产开发企业提取使用，优先用于预售项目工程建设和偿还本项目贷款等。

1. 监管额度内的资金应当按照工程建设进度予以拨付，首次拨付节点不得早于取得《商品房预售许可证》，最后拨付节点为房屋所有权首次登记。监管部门可以根据房地产开发企业信用评价、动态考核及资产负债情况，在以下拨付原则的基础上，可适当降低或提高监管资金留存比例，但每个节点降低或提高的比例不得超过5%。具体拨付节点由各地（市）监管部门确定。

（一）取得预售许可证的，可首次申请使用监管资金，监管账户留存余额不得低于监管额度的75%；

（二）施工进度达到地上主体工程三分之二以上，但主体结构未封顶的，监管账户留存余额不得低于监管额度的55%；

（三）施工进度达到地上主体工程封顶的，监管账户留存余额不得低于监管额度的40%；

（四）项目基本建成，房地产开发企业组织施工单位和监理单位三方验收，具备验收合格资料的，监管账户留存余额不得低于监管额度的20%；

（五）取得项目综合竣工验收备案的，监管账户留存余额不得低于监管额度的5%；

（六）完成不动产首次登记，并达到购房人可单方办理不动产转移登记条件的，监管协议无其他约定的，可以全额拨付剩余监管资金。

1. 房地产开发项目开工建设后，房地产开发企业应按照《西藏自治区建筑工人实名管理实施细则（试行）》向建筑工人实名制管理专用账户存入人工费。监管部门应当在办理预售许可时对实名制管理专用账户人工费进行核查，不足部分应当书面通知监管银行，可按一次性或工程款拨付节点向建筑工人实名制管理专用账户拨付人工费不足部分。
2. 房地产开发企业申请使用监管额度内资金，应当按照监管部门确定的拨付节点提出用款申请。申请时需提交以下材料：
	1. 企业用款申请表；
	2. 工程建设进度相关证明材料及影像资料；
	3. 监管账户对账单；
	4. 房地产开发企业拟向本项目施工单位、材料设备供应单位或者供水、供电、供气、供热等专业经营单位支付款项的，提供合同及对方指定的银行账户；房地产开发企业已提前支付上述单位相关款项的，提供付款证明；
	5. 应当提供的其他材料。
3. 监管部门在受理房地产开发企业监管账户监管额度内资金使用申请后，应加大现场查勘力度，并在5个工作日内完成审核，符合使用条件的，出具商品房预售监管资金拨付通知书；对不符合使用条件的,监管部门向开发企业出具不予拨付通知书,并以书面方式说明理由。

商品房预售监管资金拨付通知书中应当明确资金拨付额度及方向。房地产开发企业提供付款证明的，应将相应额度的资金拨付至指定的银行账户；提供拟付款证明及合同的，应将相应额度的资金拨付至施工、材料设备供应或者有关单位指定的银行账户。

1. 监管银行应当在收到商品房预售监管资金拨付通知书2个工作日内拨付相应款项。
2. 当预售项目存在重大风险隐患时，监管部门应建立政府监管账户，实施封闭管理，保障账户资金安全，优先用于本项目工程建设，监管银行应当积极予以配合。有下列情形之一的，监管部门可书面通知监管银行暂停拨付监管账户内的预售资金，并启动应急措施，协调相关部门监督监管账户内资金的使用：

（一）开发企业存在违法违规行为导致工程停工的；

（二）预售项目发生质量事故或存在严重质量问题的；

（三）预售项目未按期交付使用或存在不能按时交付风险的；

（四）项目存在违法违规建设和销售的；

（五）项目存在严重债务和劳务纠纷的；

（六）监管部门认定应当暂停拨付的其他情形。

1. 开发企业侵害购房人权益，依法应给予赔偿的，应优先用超出项目监管额度以外的预售资金支付。
2. 允许房地产开发企业使用银行保函置换预售监管资金。监管部门可以根据房地产开发企业信用评价、动态考核情况，对优秀房地产开发企业监管账户内资金达到监管额度后，可申请使用银行保函置换监管额度内资金，银行保函置换金额不得超过监管额度的30%，置换后的监管资金不得低于监管额度的70%。项目竣工交付或商品房项目完成房屋所有权首次登记预售资金协议解除后，保函相应失效。

第五章 预售资金监管的解除

1. 如监管协议无其他约定的，办理房屋所有权首次登记，即可申请解除预售资金监管。
2. 房地产开发企业申请解除预售资金监管的，监管部门应当自受理之日起1个工作日内完成审核。对于符合解除监管条件的，由监管部门出具商品房预售资金监管解除通知书，监管银行按照商品房预售资金监管解除通知书解除资金监管。
3. 房地产开发企业和购房人之间解除商品房预售合同的，应共同到有关部门申请撤销商品房预售合同网签备案，有关部门审核准予撤销的，监管部门出具准予商品房预售资金退款书面意见。

监管银行按照监管部门出具准予商品房预售资金退款书面意见，将监管资金退回购房人指定的交易资金结算个人账户和贷款银行账户。

第六章 监督管理

1. 监管部门应当认真履行监管责任，做好日常指导和监督工作，建立预售项目巡查制度。
2. 监管银行应当严格按照预售资金三方监管协议，指定专人负责预售资金监管工作，做好监管账户监控，定期与本级监管部门进行对账，配合监管部门开展预售资金监管执法检查工作。发现商品房预售资金未按时、足额存入监管账户，房地产开发企业存在违规挪用或超范围使用监管额度内资金等异常情况的，应当立即停止拨付并告知当地监管部门，监管部门要及时作出处理。

人民法院保全、执行商品房预售资金的，监管银行应当在1个工作日内书面告知监管部门，并严格执行《最高人民法院 住房和城乡建设部 中国人民银行关于规范人民法院保全执行措施确保商品房预售资金用于项目建设的通知》（法〔2022〕12号）。

1. 房地产开发企业有下列行为之一的，监管部门可暂停其监管资金拨付，责令房地产开发企业限期整改，并记入企业信用档案，未按期整改的暂停网签：
	1. 未按规定将商品房预售资金全部存入监管账户的；
	2. 变相逃避商品房预售资金监管的；
	3. 未按规定使用商品房预售资金的；
	4. 提供虚假材料的；
	5. 其他违反本办法或监管协议的行为。
2. 监管银行违反预售资金三方监管协议，擅自截留、挪用或者拖延支付商品房预售资金的，未按规定监控、反馈购房贷款入账情况的，应当依法承担相应法律责任；未经监管部门核实同意，擅自拨付监管额度内资金的，应当负责追回资金；无法追回的依法承担相应赔偿责任。
3. 施工单位、监理单位提供虚假证明或采取以“提供商票”等其它方式，协助房地产开发企业违规支取预售资金的，由有关部门依法对相关责任单位和责任人予以处理，将其违规行为记入企业信用信息系统，并向社会公示，造成严重后果的，依法查处。
4. 监管部门和监管银行工作人员在预售资金监管工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法进行追责问责；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

1. 各地（市）可依据本办法，结合当地实际，制定本行政区域内的商品房预售资金监管实施细则。
2. 本办法由自治区住房城乡建设厅会同有关部门负责解释。
3. 本办法自2026年\*月\*日起施行，有效期5年。

附件：

西藏自治区商品房预售资金

三方监管协议参考文本

甲方（监管部门）：

地址：

法定代表人或负责人：         电话：

经办人：                     电话：

乙方（房地产开发企业）：

地址：

法定代表人：                 电话：

经办人：                     电话：

丙方（监管银行）：

地址：

法定代表人：                电话：

经办人：                     电话：

为加强新建商品房预售管理，规范商品房预售资金使用行为，保障购房人的合法权益，维护房地产市场平稳健康发展。根据《西藏自治区商品房预售资金监管办法》（以下简称《办法》）规定，经三方协商一致，现就乙方开发的商品房预售资金监管事宜达成以下协议：

第一条  预售商品房概况

|  |  |
| --- | --- |
| 规划批准建设的项目名称 |  |
| 项目土地使用权证 |  |
| 土地使用面积（㎡） |  |
| 项目工程建设规划许可证 |  |
| 项目工程建设施工许可证 |  |
| 项目规划建筑总面积（㎡） |  |
| 项目建设工程施工合同金额（万元） |  |
| 本次申请预售楼栋号 |  |
| 本次预售面积（㎡） | 住 宅 |  |
| 非住宅（产权式酒店、写字楼、商铺等） |  |
| 本次预售套数(套) | 住 宅 |  |
| 非住宅（产权式酒店、写字楼、商铺等） |  |

第二条  预售资金监管账户

乙方在丙方开设商品房预售资金专用监管账户，本次预售商品房的所有预售资金收入均存入本协议监管账户。三方确认本协议约定的预售资金监管账户是本次预售商品房的唯一资金监管账户。

监管账户户名：

监  管 账 号：

第三条  预售资金监管额度

确保商品房预售项目交付的预售资金监管额度:

￥：           （大写：                       ）

第四条  三方的权利与义务

1.甲方的权利与义务

（1）甲方按照《办法》有关规定，做好商品房预售资金的收存和使用的监管工作。

（2）甲方受理乙方申请使用商品房预售资金，应当自受理之日起5个工作日内作出用款意见。

（3）甲方对本协议监管账户资金的拨付有否决权，即对不符合规定的用款不予批准。

（4）甲方有权要求乙方定期报送预售资金和使用款项数据，及时了解乙方预售资金进账和去向情况。

（5）甲方有权向乙、丙双方查询本协议监管账户资金进账和去向。

（6）对乙方未按《办法》规定收存、使用预售资金的，提供虚假证明材料申请使用预售资金的，以收取其他款项为名变相逃避监管的，项目收支存在异常情况且未按期改正，以及其他违反预售资金监管规定的，甲方有权依照有关规定进行处罚。

2.乙方的权利与义务

（1）乙方须按本协议第二条约定将预售资金逐笔逐户存入本协议监管账户，不得私自存入其他账户，否则承担相应的责任。

（2）乙方应协助购房人使用同名银行账户通过资金监管专用pos机或银行转账方式将购房款直接存入本协议监管账户，不得另设其他账户收存本项目预售资金，不得以现金的方式直接收存房价款。

（3）购房人以按揭贷款购买商品房的，乙方有义务协助购房人或贷款银行按照与合作按揭贷款业务银行签订的协议将其按揭贷款由贷款银行直接转入本协议约定的资金监管账户，并注明用途，不得另设其他账户收存。

（4）购房人分期或以其它付款方式购买商品房的，在签订《商品房买卖合同》中，必须注明付款次数、每次付款金额和付款时间，并按合同约定及时将购房款存入本协议资金监管账户。

（5）乙方须向甲方出具与其预售项目合作按揭贷款业务的银行名单，同时，出具与合作按揭贷款业务银行签订按揭贷款款项直接转入本协议资金监管账户的协议。若无法出具按揭贷款款项直接转入本协议资金监管账户的协议,需按期将按揭贷款转入本协议资金监管账户。

（6）乙方向甲方承诺所提供的资金监管和拨付的相关材料真实准确。因乙方提供材料不真实或材料不符合造成拨付资金错误或延误的，乙方自行承担相关法律和经济责任。

（7）在本协议有效期内，由于乙方机构合并、分立等原因导致乙方企业名称变更的，乙方须持相关材料及时向甲方提出变更监管账户名称申请。乙方应提前    天书面通知甲方、丙方，并及时向甲方申请办理变更相关信息。

（8）在本协议有效期内，未经甲方书面同意，乙方不得自行改变监管账户的性质和用途。不得单方面向丙方提出申请挂失、撤销、转托管监管账户以及其他导致账户信息变化的行为。

（9）乙方具备办理房屋所有权首次登记条件后，乙方应及时通知甲方并提出解除预售资金监管，持甲方开具的相关证明到丙方办理解除预售资金监管手续。

（10）自签订本协议之日起，乙方应将本监管协议在售楼场所公示，并在《商品房买卖合同》附件中载明预售开户银行、监管账户和监管账号。

（11）乙方必须积极推进本协议监管项目的各项工作，包括加快施工进度完成项目竣工验收、交付使用、支付本项目各种款项和办理房屋不动产权证等工作。

（12）乙方申请办理预售资金监管账户变更等业务时，应征得原监管银行和甲方同意，并将原签订的预售资金监管协议交回甲方归档，领取新的协议。

（13）乙方在保证整个项目交付使用的资金条件下，可向丙方申请调用超过监管额度部分的资金。乙方须配合丙方做好预售资金监管账户资金收存、账户核对等工作，因乙方不配合丙方，造成的责任由乙方承担。

3.丙方的权利与义务

（1）丙方应严格履行账户管理、资金收存、资金划拨等监管义务，积极配合乙方收取预售资金工作，并向甲、乙双方及购房人提供优质、高效的金融服务。

（2）丙方必须依据甲方出具的商品房预售监管资金拨付通知书，方可拨付本协议监管额度内预售监管资金相关款项。

（3）乙方违反《办法》有关规定的，丙方暂停拨付预售资金。

（4）丙方应积极配合甲方做好商品房预售资金监管账户核对、查询工作，定期向甲方提供上述预售资金监管账户的对账单。

（5）丙方在配合乙方办理预售资金监管账户变更业务时，需将原签订的预售资金监管协议交回甲方归档，并领取新的协议。

（6）丙方应依据甲方出具的准予商品房预售资金退款书面意见办理解除预售资金监管等手续。

（7）丙方与乙方签订的其他协议与本协议条款相冲突时，以本协议条款为准。

第五条  违约责任

1.乙方未按本协议约定收存、使用预售资金的，一经发现，甲方可责令乙方必须将挪用资金足额存入本协议监管账户，并承担相应的法律和经济责任。

2.丙方未按照甲方审核同意的批准性文件办理相关业务，由此造成损失的，丙方必须承担相应的赔偿责任。

3.丙方未按照本协议约定擅自向乙方拨付监管资金等，丙方三年内不能参与新的商品房预售资金监管业务。

4.乙方若违反本协议相关约定，由甲方记录企业不良行为并向社会公示。

5.本协议生效期间，因监管账户的资金被司法机关冻结或划扣，丙方应于2个工作日内通知甲、乙双方，因未及时通知甲方造成损失的，丙方必须承担相应的赔偿责任

第六条  其他约定

1.因履行本协议发生争议，三方协商解决。协商不成的，依法向人民法院起诉。

2.本协议自三方签字、盖章之日起生效。本协议一式三份，三方各执一份。

3.本协议未尽事宜，经三方协商一致，可签定补充协议。补充协议同本协议具有同等法律效力。

甲方（公章）：

法定代表人：

委托代理人：

年   月   日

乙方（公章）：

法定代表人：

委托代理人：

年   月   日

丙方（公章）：

法定代表人：

委托代理人：

年   月   日