

各市（县）、区人民政府，市各委办局，市各直属单位：

《无锡市商品房预售资金监管办法》已经第 101 次市政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

无锡市商品房预售资金监管办法

第一条 为进一步促进房地产市场健康发展，保障预售商品房当事人的合法权益，规范商品房预售资金的监督管理，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第29号)、《建设部关于修改〈城市商品房预售管理办法〉的决定》(中华人民共和国建设部令第131号)、《住房和城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》(建房〔2018〕128号)等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市市区范围内经批准预售的商品房项目，其商品房预售资金的收存、拨付和监督管理适用本办法。

第三条 本办法所称商品房预售资金，是指房地产开发企业预售商品房时，由购房人支付的具有购房款性质的定金、首付款以及后续付款(含银行按揭贷款、住房公积金贷款)等全部房价款。

第四条 无锡市住房和城乡建设局(以下简称“市住房城乡建设局”)是商品房预售资金监管的主管部门，负责本办法的组织实施。

中国人民银行无锡市中心支行、中国银行保险监督管理委员会无锡监管分局负责指导、监督商业银行执行商品房预售资金监管规定。

房屋交易监管机构(以下简称“监管机构”)负责商品房预售

资金的具体监管工作，履行以下职责：

（一）贯彻执行国家和省、市有关商品房预售资金监管的法律法规和方针政策；

（二）建立、维护和管理商品房预售资金监管信息系统；

（三）对商品房预售资金的收存、拨付进行管理；

（四）督促检查商品房预售资金监管的实施情况，负责商品房预售资金收存、使用中违法违规行为的投诉处理；

（五）商品房预售资金监管其他有关工作。

第五条 商品房预售资金监管期限，自核发商品房预售许可证开始，至办理不动产首次登记后止。

第六条 鼓励推行“互联网+资金监管”管理服务模式，建立统一的商品房预售资金监管信息系统（以下简称“监管系统”），通过监管系统实现预售资金信息化管理。

第七条 本市范围内具备保证监管资金安全、规范运行所需的金融管理业务能力及网络技术条件的商业银行可以成为商品房预售资金监管银行（以下简称“监管银行”）。

监管银行应当与监管机构签订商品房预售资金监管合作协议，积极配合监管机构做好商品房预售资金监管工作。

第八条 房地产开发企业在申请商品房预售许可证前，应当选择监管银行开设商品房预售资金监管专用账户（以下简称“专用账户”），并与监管机构、监管银行签订商品房预售资金监管协议（以下简称“监管协议”）。

一张《商品房预售许可证》对应一个专用账户，专用账户资金不得提现和挪用。

第九条 房地产开发企业预售商品房时，应当在销售现场公示监管银行及专用账户等信息。

房地产开发企业应当将商品房预售资金直接存入专用账户，不得使用其他账户或者现金方式收取预售资金。

购房人应当协助房地产开发企业将支付的商品房预售资金全部直接存入专用账户。

购房人申请按揭贷款的，贷款银行或者住房公积金管理中心应当将按揭贷款直接发放到专用账户。

第十条 房地产开发企业应当将预售资金用于工程建设。监管机构对专用账户中用于房屋建筑安装、区内配套设施建设等费用的资金额度进行重点监管（以下简称“重点监管资金额度”）。

重点监管资金额度按照重点监管资金标准与预售建筑面积计算确定。重点监管资金标准由市住房城乡建设局组织相关专业机构，根据不同房屋建筑结构、用途等因素综合测定并适时调整公布。

重点监管资金额度可以按照预售楼栋的预售建筑面积分别核算。

第十一条 对信用优秀的房地产开发企业可以适当降低重点资金监管额度，对信用不良的房地产开发企业可以适当上调重点资金监管额度。

第十二条 信用等级评定为诚信企业（A级）的房地产开发企业，可以凭其监管银行以外的符合条件的商业银行出具的不可撤销的见索即付现金保函，免除同等额度的重点监管资金额度。

房地产开发企业应当确保银行保函到期前不发生保函违约情形。出现银行保函违约情形的，监管机构应当按照规定向保函出具银行发起索赔，索赔资金额度为通过该银行保函已拨付的重点监管资金。

第十三条 监管机构根据下列工程形象进度节点逐步降低重点监管资金留存额度：

（一）多层建筑完成地上 50%形象进度或者高层建筑完成地上 30%形象进度的，重点监管资金留存不得低于重点监管额度的 60%；

（二）高层建筑完成地上 60%形象进度的，重点监管资金留存不得低于重点监管额度的 50%；

（三）形象进度达到主体结构封顶的，重点监管资金留存不得低于重点监管额度的 40%；

（四）形象进度完成外立面施工的，重点监管资金留存不得低于重点监管额度的 30%；

（五）通过交付使用竣工验收的，重点监管资金留存不得低于重点监管额度的 5%。

在相应的工程形象进度节点，专用账户实际留存重点监管资金超出应当留存额度的，房地产开发企业可以向监管机构申请使

用超出部分的重点监管资金，支付工程款项。

重点监管资金原则上支付对象为项目工程施工单位，房地产开发企业在申领商品房预售许可证之前确已提前支付工程款项，经监管机构审核符合条件的，该部分资金可以拨付到房地产开发企业。

第十四条 专用账户内累计归集资金总额超出重点监管资金额度的，房地产开发企业可以向监管机构直接申请提取实际超出部分的资金，优先用于工程建设和偿还本项目抵押贷款。

第十五条 监管项目的工程形象进度达到相应节点的，房地产开发企业可向监管机构申请工程形象进度查勘，监管机构应当自受理之日起3个工作日内完成审核及现场查勘，符合条件的，通过监管信息系统更新监管项目工程进度。

监管机构可以委托相关单位承担工程形象进度查勘具体工作，并对被委托单位的工作进行监督。

第十六条 房地产开发企业申请提取或者使用可用资金的，监管机构应当自受理之日起2个工作日内完成审核。对审核符合条件的，监管机构出具同意拨付证明；不符合条件的，出具不予拨付通知书。

监管银行应当在收到同意拨付证明的2个工作日内，按照监管协议约定完成资金支付。

第十七条 房地产开发企业与购房人解除购房合同涉及监管资金退款时，专用账户内累计归集资金总额未超出重点监管资金

额度的，房地产开发企业可持合同注销证明向监管机构申请退回相应购房款；专用账户内累计归集资金总额超出重点监管资金额度的，由房地产开发企业自行结算退款。

第十八条 监管项目完成不动产首次登记后，房地产开发企业可向监管机构申请监管终止，监管机构应在3个工作日内进行核实。经核实情况属实的，当次预售资金监管终止。

第十九条 房地产开发企业未在销售现场公示监管银行及专用账户等信息、未按规定将商品房预售资金存入专用账户、以收取其他款项为名变相逃避监管、未按规定使用商品房预售资金、提供虚假材料申请拨付监管资金的，由监管机构责令改正；情节严重或者拒不改正的，可暂停该项目监管资金拨付，并将其违规行为予以公示，记入房地产开发企业信用档案。

第二十条 商业银行未按规定或者监管协议约定及时拨付监管资金、擅自拨付资金、挪用商品房预售资金以及按揭贷款银行未按规定将商品房预售资金直接划入监管账户的，由金融监管部门责令改正；拒不改正、情节严重或者造成严重后果的，暂停签订监管协议。

第二十一条 监管机构工作人员在监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法依规予以处理。

第二十二条 江阴市、宜兴市可参照本办法执行。

第二十三条 市住房城乡建设局应本着确保预售资金安全、服务便捷高效的原则，制定相应的操作细则。

第二十四条 本办法自 2021 年 7 月 1 日起施行，2014 年 10 月 14 日市政府印发的《无锡市商品房预售资金监管暂行办法》同时废止。

本办法施行之前已处于监管状态的，仍按原规定监管，直至监管终止。