

重庆市城乡建设委员会 重庆市城市建设综合开发管理办公室

渝建〔2018〕343号

关于印发《重庆市商品房预售资金首付款 使用监管实施细则》的通知

各区县（自治县）城乡建委，两江新区、经开区、高新区、万盛经开区、双桥经开区建设局：

为进一步加强和规范我市商品房预售资金首付款监管，我们对《重庆市商品房预售资金首付款支付使用实施细则（试行）》进行了修订，并更名为《重庆市商品房预售资金首付款使用监管实施细则》。现印发你们，请遵照执行。

同时，根据修订内容，我们对预售资金首付款监管平台进行了更新，于本通知印发之日上线运行。

特此通知。

附件：《重庆市商品房预售资金首付款使用监管实施细则》

重庆市城乡建设委员会



重庆市城市建设综合开发管理办公室

2018年7月12日



附件

重庆市商品房预售资金首付款 使用监管实施细则

第一章 总 则

第一条 为加强本市新建商品房预售资金首付款的监督管理，规范商品房预售资金首付款使用，维护购房人的合法权益，根据国务院办公厅《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号）、住建部《城市商品房预售管理办法》（建设部令第131号）和《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）以及《重庆市人民政府办公厅关于进一步加强和规范商品房预售资金管理的通知》（渝府办发〔2013〕169号）等有关规定，结合本市实际制定本实施细则。

第二条 本市行政区域内申请商品房预售许可的项目，其预售资金首付款（以下简称首付款）的使用监管适用本细则。

本细则所称首付款，是指按揭购房首付款或一次性付款等由购房人直接支付的购房款。

第三条 本市首付款的使用监管实行政府指导、银行监管、多方监督、专款专用。

第四条 市城乡建设主管部门负责全市首付款使用监管工作，日常工作由重庆市城市建设综合开发管理办公室（以下简称市城建开发办）负责。

第二章 一般规定

第五条 预售项目首付款使用监管实行建档登记制度。主城区（包括两江新区、高新区和经开区）的预售项目均在市城建开发办办理建档和销档手续。主城区之外的预售项目在所在地城乡建设主管部

门办理建档和销档手续。

第六条 主城区（两江新区除外）建设规模在 25 万平方米以上预售项目的首付款使用监管工作由市城建开发办负责；建设规模在 25 万平方米以下的预售项目和非主城区所有预售项目的首付款使用监管工作由项目所在地城乡建设主管部门负责。

两江新区管理的所有预售项目的首付款使用监管工作（项目建档和销档工作除外）由两江新区城乡建设主管部门负责。

项目建设规模以建设用地规划许可证载明的建设规模为准。

第七条 从事首付款监管业务的银行应当是支行级以上的银行，能够将监管的资金信息用专线与市城建开发办的管理系统联网，将资金出入账信息实时导入市城建开发办的管理系统，同一商业银行在重庆市主城区设立支行已经达到全覆盖，能严格遵守国家和我市关于首付款监管的规定，并向市城建开发办出具书面承诺函。处于监管过程中的监管账户不能进行更换。

第八条 房地产开发企业（以下简称开发企业）在申请商品房预售许可之前，应当选择符合条件的银行作为首付款监管银行（以下简称监管银行），并申请设立商品房预售资金监管专用账户（以下简称监管账户）。预售项目的首付款应当全额存入监管账户，由市城建开发办或区县（自治县）城乡建设行政主管部门（以下简称监管部门）对首付款的使用进行监管，保证监管账户内的首付款优先用于预售项目的工程建设。

第九条 凡在主城区从事房地产开发的企业在与监管银行签订预售资金监管协议之前，应当在首付款监管平台报送建档申请，并打印申请表签字盖章后，持申请表、项目用地规划许可证、项目建设工程规划许可证等资料到市城建开发办办理预售项目建档手续。市城建开发办应当根据本细则第六条的规定按照预售项目的建设规模确定其首付款使用的具体监管部门，并在 3 个工作日内出具《预售项目建档通知书》一式 5 份，由建档部门、开发企业、监管银行、监管部门、项目所在地房屋交易主管部门各保留 1 份，为监管银行和监管部门划分

市、区管理项目并具体实施首付款使用监管提供依据。

商业银行与开发企业签订预售资金监管协议时，应当核验预售项目建档通知书，确定该预售项目的具体监管部门。

非主城区项目按照本条第一款规定的程序和要件在项目所在地监管部门办理预售项目建档手续。

第三章 预售资金监管额核定及调整

第十条 开发企业取得预售许可证后 20 日内，应当以一个预售许可证为单位，在预售许可证载明的预售资金监管账户下设立子账户，并到监管部门及时办理首付款监管额核定手续。办理首付款监管额核定手续应当在首付款监管平台报送申请，并打印申请表签字盖章后，持申请表、施工许可证、预售许可证、商品房预售方案、预售资金监管协议、监管银行出具的账户确认书等资料，到建档通知书上确定的监管部门核定首付款监管比例及金额，作为开发企业使用首付款和监管银行实施资金冻结监管的依据。

对符合办理条件的，监管部门在收到完备的资料后 5 个工作日内出具《预售资金监管额核定通知书》一式 3 份，由监管部门、开发企业、监管银行各保留 1 份。

监管银行在收到《预售资金监管额核定通知书》前，对监管子账户内的资金进行全额冻结；收到《预售资金监管额核定通知书》后，根据通知书明确的监管额进行冻结。监管子账户内超出监管额的资金，由开发企业根据与监管银行和项目监理单位签订的三方监管协议进行使用。

开发企业在与购房人签订购房合同、收取购房款的当日，应当将首付款全额存入监管账户，并向监管银行提供对应的子账号信息和购房人明细，监管银行应即时将该笔款项调整到对应的子账户中。

第十一条 纳入监管的首付款按照预售总额的 35% 确定。监管部门根据预售项目在预售前已完成工程量支付工程款情况核定首付款监管的具体比例。九层以下的多层建筑在核定预售资金监管比例时，开

发企业支付前期工程进度款达到 75%的，按照预售总额的 20%确定监管额，未支付前期工程款或支付比例未达到 75%的，按照 25%确定监管额；九层以上的高层建筑在核定预售资金监管比例时，开发企业支付前期工程进度款达到 75%的，按照预售总额的 30%确定监管额，未支付前期工程款或支付比例未达到 75%的，按照 35%确定监管额。

对开发建设过程中未发生不良行为的项目降低 5 个百分点的首付款监管比例。

第十二条 对无不良记录的一级开发企业和信用优良的开发企业实行优惠政策。凡具有一级资质且在本市从事房地产开发的开发企业，其信用状况和企业风险状况通过市城建开发办核验的，享受首付款使用免监管政策。

在市城建开发办最新公布的我市开发企业信用综合排名中，排名在前 30 名的开发企业，享受首付款使用免监管政策；信用排名在第 31--130 名的开发企业，在第十一条核定比例的基数上（下同）降低 10 个百分点的首付款监管比例；排名在第 131--300 名的开发企业，降低 7 个百分点的首付款监管比例。

由中国房地产业协会最新评选公布的中国房地产 500 强前 100 名企业，享受我市房地产信用综合排名前 30 名企业的优惠政策。

享受优惠政策的开发企业（以下简称母公司）直接或间接持股 50% 以上的公司，持母公司出具的建设资金保证承诺函及由工商部门盖章确认的证明材料或公证书明确的股权关系，享受其母公司获得的优惠政策。

享受首付款使用免监管政策的开发企业，其监管账户内的资金按照由开发企业、监管银行、监理单位三方签订监管协议的方式对其预售资金进行监管。

主城区之外的监管部门可按照在本辖区内注册企业总数 10% 的比例，对在全市排名 300 名之后但在本辖区信用等级排名靠前且上一年度未发生拖欠工程款、延期交房和其他严重违法违规行为的企业，按照降低 7 个百分点的比例确定首付款监管比例。

第十三条 对发生严重不良行为的开发企业进行严格监管。上一年度有严重违法违规行为、不按时履约或引发社会矛盾等不良行为记录的开发企业，对其首付款按照预售总额 35%的比例进行监管；在本年度开发建设过程中出现严重违法违规行为、不按时履约、开发建设的项目引发社会矛盾或不配合管理部门积极主动处置社会矛盾等不良行为的开发企业，其后续申请预售许可证的楼栋不再享受前期已享受的优惠政策，对其首付款按照预售总额 35%的比例进行监管。

免监管企业在开发建设过程中发生轻微违法违规行为的，按照预售总额的 3%核定监管额，取得不动产权登记证后解除监管。

第十四条 预售项目开盘后，九层以上的高层建筑按照以下节点和比例申请调整首付款监管比例及金额：

（一）预售项目通过主体结构验收后，可申请调整首付款监管比例及金额，调整后的监管余额为已核定监管金额的 40%；属于全装修房屋的，调整后的监管余额为已核定监管金额的 30%。

（二）预售项目取得《竣工验收备案证》后，可第二次申请调整首付款监管比例及金额，调整后的监管余额为预售总额的 3%。

（三）预售项目取得《不动产权登记证》后，可申请使用监管子账户内剩余的所有监管资金，同时办理解除首付款监管手续，注销对应的子账户。

九层以下的多层项目按照上述取得竣工验收备案证和不动产权登记证节点的比例和要求，办理调整首付款监管比例和金额及解除首付款监管手续。

超过 100 米的超高层建筑在通过主体结构验收前，达到总楼层数的三分之二时，可增加一次调整节点，调整后的监管余额为已核定监管金额的 70%；属于精装修房项目的，调整后的监管余额为已核定监管金额的 65%，其余节点按照九层以上的三个节点办理。

监管子账户内的资金余额达到监管部门核定的监管额度后，开发企业可直接向监管银行申请使用超额部分资金。监管子账户内的资金余额不足时，开发企业应自筹建设资金，确保预售项目按时建成交付

使用。

享受免监管政策的开发企业，在主城区有开发项目的，应当按照本细则的规定到市城建开发办办理预售项目建档和销档手续，并到建档通知书上确定的监管部门办理首付款监管额核定和首付款解除监管手续。在主城区以外的区县有开发项目的，到项目所在地首付款监管部门办理预售项目建档、首付款监管额核定、首付款解除监管和销档手续。首付款监管部门应对其首付款使用情况进行不定期检查。

第十五条 开发企业申请调整首付款监管额时，应当在首付款监管平台报送申请，并打印申请表签字盖章后，持申请表及各使用节点要求的相关资料到监管部门办理。

（一）预售项目通过高层主体结构验收或超高层主体完成三分之二办理调整首付款监管比例和金额时，需要提供以下资料：

1. 预售资金监管额调整申请表；
2. 监管银行出具的《房地产开发项目预售资金到账情况确认书》；
3. 主体《分部工程质量验收记录》；
4. 超高层项目主体达到三分之二的照片远景、近景各一张（需标明总楼层数和已达到的楼层数，并加盖开发企业、施工单位和监理单位公章）。

（二）预售项目取得《竣工验收备案证》办理调整首付款监管比例和金额时，需要提供以下资料：

1. 预售资金监管额调整申请表；
2. 监管银行出具的《房地产开发项目预售资金到账情况确认书》；
3. 《竣工验收备案证》。

（三）预售项目取得《不动产权登记证》办理首付款监管解除手续时，需要提供以下资料：

1. 预售资金解除监管申请表；
2. 监管银行出具的《房地产开发项目预售资金到账情况确认书》；
3. 《不动产权登记证》。

符合条件的，首付款监管部门在 5 个工作日内出具《预售资金监

管额调整通知书》或《预售资金解除监管通知书》一式 3 份，由监管部门、开发企业、监管银行各保留 1 份。监管银行根据通知书对监管子账户内的监管资金进行调整。不符合条件的，首付款监管部门不得出具相关的通知书，监管银行不得调整监管子账户内的监管资金。

第十六条 开发企业预售商品房后出现资金困难，确需申请提前使用监管资金的，应当同时符合以下条件：

（一）因拖欠工程款造成项目停工，已引发或即将引发影响社会稳定的群体性事件；

（二）在预售资金监管子账户内的监管资金余额超过预售总额的 3%；

（三）开发企业拥有无债权债务纠纷的等值固定资产为提前使用监管资金提供担保。

开发企业申请提前使用监管资金，在一个自然年度内不得超过 2 次，且账户余额不得少于预售总额的 3%。凡办理过提前使用监管资金的项目，其后续楼栋办理首付款监管额核定手续时，监管部门按照预售总额的 35%核定监管金额。

第十七条 开发企业申请办理监管资金提前使用手续的，应向项目所在地监管部门提交经施工单位和当地信访维稳部门签章同意的书面申请，说明提前使用的原因、资金分配方案、收款单位及金额、账号等，项目所在地监管部门审核后，对符合提前使用条件的市管项目，由项目所在地监管部门向市城建开发办出具同意提前使用监管资金的正式公函，市城建开发办按照公函上载明的收款单位、金额和账号，向监管银行出具划款通知书，监管银行根据监管部门出具的划款通知，将监管资金直接划拨给应收款单位。不属于市管项目的，由项目所在地监管部门直接向监管银行出具划款通知书，由监管银行将监管资金直接划拨给应收款单位。

第四章 预售资金监督管理

第十八条 监管银行应保证监管账户内资金的安全，监管银行在

收到监管部门对首付款的核定、调整、划款、解除监管和销档等通知书时，应当仔细核对出具通知书的监管部门与预售项目建档通知书上确定的监管部门是否一致，不一致的或开发企业未办理预售项目建档手续的，不得进行相应的账户操作，并及时向市城建开发办报告。

第十九条 监管银行应按照监管部门的要求报送首付款监管账户的资金出入账信息，配合监管部门对监管账户出入账情况进行监督检查。

第二十条 监管部门应当加强与房屋交易和银行业监督管理部门以及监管银行之间的协作，建立首付款监管协调机制，实现预售项目销售量、预售资金存入支出等信息的即时传递与数据交换。

第五章 法律责任

第二十一条 开发企业存在下列行为之一的，由城乡建设行政主管部门责令限期整改，并将其违法违规行予以公示，同时记入企业信用信息系统。逾期不整改的，按照相关法律法规的规定给予处罚，并限制其在本市所有开发项目的手续办理。

- (一) 未按本细则规定到监管部门办理首付款使用监管手续的；
- (二) 未按本细则规定使用首付款的；
- (三) 提供虚假资料逃避首付款监管的。

第二十二条 施工单位和监理单位提供虚假证明或采取其他方式协助开发企业违规使用预售资金的，由市城乡建设主管部门依法对相关责任单位和责任人员予以处罚，并将其违规行为记入企业和个人信用信息系统。给预购人造成损失的，由过错方与预售人承担连带责任。

第二十三条 监管银行擅自划拨或超额划拨监管资金的，除承担相应的法律责任外，监管部门可取消其从事商品房预售资金监管业务的资格。

第二十四条 监管部门工作人员在首付款使用监管工作中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等行为的，依法依规给予处分；构成犯罪的依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第二十五条 本细则在数据表述时所称的“以上”是指包含了本数据；“以下”则不包含本数据。

第二十六条 本细则由重庆市城乡建设委员会负责解释。

第二十七条 本细则自印发之日起实施，原《重庆市城乡建设委员会关于印发〈重庆市商品房预售资金首付款支付使用实施细则（试行）〉的通知》（渝建发〔2014〕12号）同时废止。