

连政规发〔2023〕5号

## 市政府关于印发连云港市市区商品房预售资金 监管办法的通知

各县、区人民政府，市各委办局，市各直属单位：

《连云港市市区商品房预售资金监管办法》已经市十五届政府第22次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

连云港市人民政府

2023年4月3日

（此件公开发布）

# 连云港市市区商品房预售资金监管办法

**第一条** 为加强市区商品房预售资金监督管理，规范商品房预售资金的使用，维护房地产市场交易秩序，预防和减少房地产交易风险，保障购房人合法权益，促进房地产业健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、住建部《城市商品房预售管理办法》（建设部令第131号）、住建部《关于规范商品房预售资金监管的意见》（建房〔2022〕16号），结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 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，购房人支付的定金、首付款、商业银行发放的按揭贷款和其他形式的购房款。

本市市区行政区域内取得商品房预售许可的项目（不包括保障性住房项目），其预售资金的收存、支付和监督管理适用本办法。

**第三条** 商品房预售资金监管遵循全程监管、专户专存、专款专用、部门协作的原则。

**第四条** 市住房和城乡建设局负责市区商品房预售资金综合管理、协调工作，切实履行商品房预售资金监管职责。

中国人民银行连云港市中心支行负责指导商业银行做好监管账户管理工作。

中国银行保险监督管理委员会连云港监管分局负责对商业

银行预售资金监管的操作风险和合规性进行监督检查。

**第五条** 市住建部门应当建立统一的商品房预售资金监管系统(以下简称“监管系统”),对商品房预售资金实施网络化管理,提供高效便捷的服务。

与商品房预售资金监管有直接业务联系的商业银行网络系统应当与监管系统进行数据对接,实现房屋网签备案、监管账户资金、银行按揭贷款等数据信息共享,确保监管信息实时传输,并提供相应的金融服务。

**第六条** 市住房和城乡建设局应当会同中国人民银行连云港市中心支行、中国银行保险监督管理委员会连云港监管分局通过公开招标方式,综合商业银行资信状况、监管能力、服务水平等因素,确定从事商品房预售资金监管业务的商业银行。中标的商业银行,应当通过市住房和城乡建设局门户网站予以公示。

**第七条** 房地产开发企业申请办理商品房预售许可证前,应当从中标银行中选择一家监管银行按照一次商品房预售许可申请对应一个账户的原则开立监管账户,并与监管银行、市住建部门签订商品房预售资金监管三方协议,同时明确预售资金收存和使用方式、监管额度、违约责任等内容,协议主要内容要在预售方案中予以体现。

监管账户应当在《商品房预售许可证》《商品房买卖合同》上载明,并在商品房销售现场显著位置,以及市住房和城乡建设局门户网站进行公示。

监管协议签订后，监管项目的监管账户在商品房预售期间不得随意变更。

**第八条** 购房人应当按照商品房买卖合同约定的付款时间，凭《商品房预售资金缴款通知单》将购房款（包括定金、首付款、商业银行发放的按揭贷款和其他形式的购房款）全部直接存入监管银行监管账户。购房款（全款、首付款等）缴存到监管账户后，方可办理商品房预售合同网签备案。

购房人申请按揭贷款的，商业银行或者住房公积金管理中心应当将按揭贷款直接存入监管账户。

**第九条** 商品房预售资金分重点监管额度内资金和重点监管额度外资金。市住建部门对监管账户中确保项目竣工交付所必需的建筑材料、设备和施工进度款、配套设施建设等费用的资金额度进行重点监管。重点监管资金标准由市住建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综合测定并适时调整公布。

重点监管额度内资金应当专款专用，必须用于有关的工程建设。重点监管额度内资金，在商品房完成不动产首次登记前，监管银行不得擅自扣划；设立子公司的房地产开发企业，集团公司不得抽调。重点监管额度内资金使用时由市住建部门向第三方拨付。

重点监管额度外资金是指超过重点监管额度以外的资金。重点监管额度外资金由房地产开发企业通过监管系统申请使用。

**第十条** 重点监管额度内资金应按照工程建设进度予以拨付，具体拨付节点由市住房和城乡建设局确定。按照预售资金监管三方协议，房地产开发企业提出资金使用申请，经市住建部门核实同意，监管银行应及时拨付。

**第十一条** 房地产开发企业申请拨付重点监管额度内资金，市住建部门应当自受理之日起2个工作日内核实完毕。对符合条件的，出具《拨付通知书》；对不符合条件的，出具《不予拨付通知书》。

**第十二条** 监管银行应当依据市住建部门出具的《拨付通知书》、传输的电子信息和开发企业出具的转账凭证金额、用途、收款人、账号并确认无误后，方可拨付重点监管额度内资金。

**第十三条** 房地产开发企业预售项目完成不动产首次登记，按照预售资金监管三方协议，房地产开发企业申请解除商品房预售资金监管的，经市住建部门核实同意可解除预售资金监管。

**第十四条** 房地产开发企业有违反预售资金监管三方协议内容的，由市住建部门按照预售资金监管三方协议约定处理。

**第十五条** 监管银行应当严格按照预售资金监管三方协议做好监管账户管理工作，有违反预售资金监管三方协议内容的，市住房和城乡建设局应当通知监管银行立即整改，对拒不整改或者整改不符合要求的，市住房和城乡建设局及时通报中国人民银行连云港市中心支行、中国银行保险监督管理委员会连云港监管分局，停止签订新的监管协议。造成损失的，监管银行承担相应

的赔偿责任。

**第十六条** 购房人应当配合市住建部门、监管银行、公积金管理中心将预售资金存入监管账户，积极维护自己的合法权益。

**第十七条** 市住房和城乡建设局应当会同中国人民银行连云港市中心支行、中国银行保险监督管理委员会连云港监管分局定期对监管银行进行监督检查，并将检查结果在一定范围内通报。

**第十八条** 从事预售资金监管的工作人员在工作中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等行为的，由有关部门依法处理。

**第十九条** 商品房预售资金的保全、执行，按照最高人民法院、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）执行。

**第二十条** 市住房和城乡建设局可以会同有关单位制定实施细则，并报市政府备案。

**第二十一条** 本办法自2023年6月1日起施行，有效期至2028年6月1日。各县、赣榆区可以参照执行。《连云港市市区商品房预售资金监管办法》（连政规发〔2014〕5号）同时废止。

---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委，市法院，市检察院，连云港警备区。

---

连云港市人民政府办公室

2023年4月3日印发

---