

## 商品房产预售资金监管政策

### 政策依据文件

泰住建【2018】86号文件：《泰兴市商品房预售资金监管暂行办法》、泰兴市商品房预售资金监管细则

泰住建【2023】31号文件：关于调整商品房预售资金监管拨付节点的通知

### 预售资金监管范围

商品房预售资金监管范围包括：购房人首付款、商业贷款、住房公积金贷款、分期付款；房地产开发企业利用在建工程抵押贷款和其他方式利用项目资源融得的资金等。**（全额监管）**

### 预售资金监管标准

监管资金主要包括：房屋建筑、安装工程、设备安装、小区基础设施建设费用及公共配套设施建设费等（精装修房包括装修费用）。监管资金总额设定标准为上述费用的120%。监管协议有效期内监管资金账户余额不得低于工程建设资金总额的10%，设定百分比可根据企业信用等情况适当调整。

#### 附表：预售监管资金核定标准

序号	房屋类型	建安成本综合单价	配套费用单价	房屋综合单价合计	不可预见费20%	监管资金单价
1	多层（4-6层）	2100	400	2500	500	3000
2	小高层（7-11层）	2410	407	2817	563	3380
3	高层（12层及以上）	2560	414	2974	595	3569
4	联排别墅	2090	400	2490	498	2988

## 商品房产预售资金监管政策

### ➤ 预售资金监管银行

监管银行没有特别限制，主要看银行是否已接入监管资金系统平台并能够实时显示监管账户余额。泰兴做的比较多的监管银行：邮储、工行、苏州农商行等。

### ➤ 预售资金入账

各房地产开发企业应在售楼场所设置**资金监管专用POS机**直接收取购房款，或由购房人凭房地产开发企业出具的《**预售资金缴款单**》到商业银行网点柜台将购房款存入开发企业的监管账户，**不得通过先将购房款收存至非资金监管账户，再由房地产开发企业划转至监管账户的模式缴交购房款。**

各商业银行在发放商品房购房贷款时应当按合同约定将贷款全额划转至预售资金监管账户，否则视同协助房地产开发企业挪用预售资金。各房地产企业严格执行预售资金直接进监管户要求，房管局会不定期组织人员抽查各银行和企业，一旦发现问题，立即停签整顿。



## 商品房产预售资金监管政策

### 预售资金拨付

政策文件	泰住建【2018】86号文件、泰住建【2023】31号文件		
预售资金入账要求	<b>每笔预售款项必须汇入指定监管账户，仅用于本项目总包单位工程款及农民工薪资支出。</b>	累计最高可提取额	
提取进度要求	1	多层（毛坯）形象进度达1/2，高层（毛坯）形象进度1/3，监管账户余额不低于监管总额（不含精装修）的 <b>60%</b> ，商品房还应当留存装修费用；	40%
	2	高层（毛坯）形象进度达2/3，监管账户余额不低于监管总额（不含精装修）的 <b>50%</b> ，商品房还应当留存装修费用；	50%
	3	高层（毛坯）形象进度达主体结构封顶，监管账户余额不低于监管总额（不含精装修）的 <b>40%</b> ，商品房还应当留存装修费用；	60%
	4	房屋建设完成外立面施工和门窗安装的，商品房项目完成精装修工程的，监管账户余额不低于监管总额的 <b>30%</b> ；	70%
	5	房屋单体竣工验收合格的，监管账主呢留存资金不得低于监管总额的 <b>20%</b> ；	80%
	6	对应楼幢范围内的道路、绿化施工完成的，监管账户留存资金不得低于监管总额的 <b>10%</b> ；	90%
	7	取得竣工备案证明，达到交付使用条件的，监管账户余额不低于监管总额的 <b>5%</b> ；	95%
	8	完成房屋所有权首次登记，并交存物业保修金，且无重大信访矛盾或纠纷的，可申请使用监管项目剩余监管资金及 <b>解除预售资金监管</b> 。	100%

**备注：涉及总包工程款支付的，每次提取金额的20%拨付至农民工工资专用账户，80%拨付至施工单位账户。**