

# 常熟市住房和城乡建设局文件

常住建〔2020〕46号

---

## 关于修订《常熟市新建商品房预售资金监管实施细则》的通知

各房地产开发企业：

现将新修订的《常熟市新建商品房预售资金监管实施细则》印发给你们，请认真贯彻执行。

常熟市住房和城乡建设局

2020年3月25日



---

抄送：各商业银行。

---

常熟市住房和城乡建设局办公室

2020年3月25日印发

---

# 常熟市新建商品房预售资金监管 实施细则（修订）

## 一、监管标准

（一）预售资金监管标准由市住房和城乡建设局结合建筑结构、建安成本等因素适时调整公布。监管标准详见附件。

## 二、监管账户开立

（二）房地产开发企业开立商品房预售资金监管专用账户，按照一次商品房预售许可申请对应一个账户的原则开立，按照多幢开立的应当符合同一监管标准。

（三）申请开立监管账户操作程序：

1. 网上申请。房地产开发企业登录常熟市新建商品房预售资金监管系统（以下简称资金监管系统），填写并提交开立监管账户申请及企业基本情况等相关信息。

2. 资料提交。房地产开发企业申请办理《新建商品房预售资金监管账户开户通知》，应当提交以下资料：

- （1）营业执照；
- （2）基本户开户许可证；
- （3）建设工程规划许可证；
- （4）地名批复及公安编号；
- （5）房屋建筑面积测量报告（预测）；
- （6）经规划部门批准的项目规划总平图；

(7) 经办人身份证、委托书;

(8) 其他应当提供的资料。

以上资料审核原件，留存复印件，复印件须加盖企业公章。

3. 资料审核。市房地产市场和交易管理中心（以下简称“市房产交易中心”）受理申请后2个工作日内完成审核，审核通过的，向房地产开发企业出具《常熟市新建商品房预售资金监管账户开户通知书》。

4. 账户开立。房地产开发企业凭《常熟市新建商品房预售资金监管账户开户通知书》，选择经市房产交易中心核准参与资金监管服务的商业银行开立新建商品房预售资金监管账户。

### 三、监管协议签订

（四）房地产开发企业开立监管账户后，登录资金监管系统打印《常熟市新建商品房预售资金监管协议》，并与监管银行和市房产交易中心签订该协议（一式三份）。

新建商品房预售资金监管协议主要包括以下内容：

1. 当事人的名称、地址;
2. 监管项目的名称、坐落位置;
3. 监管账户及收款账户名称、账号;
4. 监管项目范围;
5. 新建商品房预售资金的收存、支出、使用方式;
6. 违约责任;

7. 争议解决方式;

8. 其他条款。

#### 四、购房款交存和监管资金入账

(五) 房地产开发企业预售商品房时, 应在售楼处显著位置公示监管楼幢的预售资金监管银行、监管账户和监管账号。

(六) 房地产开发企业与购房人签订《商品房买卖合同》中应当载明监管银行、监管账户和监管账号, 不得提供其他账户收存预售资金。

(七) 房地产开发企业应当协助购房人选择以下方式将新建商品房预售资金全部存入监管账户:

1. 购房人凭房地产开发企业在常熟市新建商品房网上备案系统打印的新建商品房预售资金交款通知书, 通过资金监管专用 POS 机, 将购房款直接交入监管账户, 房地产开发企业依据 POS 机签单为购房人换领购房专用发票。

2. 购房人凭新建商品房预售资金交款通知书, 到监管银行网点柜台将购房款直接存入监管账户, 房地产开发企业依据银行出具的缴款凭证为购房人换领购房专用发票。

(八) 采用一次性付款方式购买商品房的预售资金和采用分期付款方式、按揭贷款方式购买商品房的首付款必须全额存入监管账户; 分期付款余额, 按揭贷款和住房公积金贷款, 分别由购房人、贷款银行(含住房公积金)直接汇入监管账户。

(九) 房地产开发企业不得以其他方式自行收取房价款。

## 五、监管资金申请使用

(十) 房地产开发企业申请使用监管资金应提供以下证明材料，市房产交易中心在受理申请后对项目工程形象节点进行审核。

1. 监管资金使用现场查勘申请表；
2. 申报完成主体结构一半、主体结构封顶的，需提供建设、设计、施工、监理单位四方出具的施工进度证明文件；
3. 申报完成墙体节能及门窗节能工程的，需提供相关验收报告；
4. 申报完成房屋建筑工程竣工验收的，需提供经管理部门确认的房屋建筑工程质量竣工验收监督记录；
5. 申报完成商品房交付使用备案的，需提供管理部门出具的商品房交付使用备案通知书；
6. 申报完成成品住宅装修的，需提供管理部门出具的成品住宅装修工程的验收证明。

(十一) 经审核通过的，该节点可拨付监管资金直接转为非监管资金。

## 六、非监管资金使用

(十二) 房地产开发企业持《常熟市新建商品房非监管资金使用申请表》，并通过资金监管系统提交非监管资金使用申请，市房产交易中心在2个工作日内完成审核。审核通过后，向房地产开发企业出具《常熟市新建商品房预售监管资金使用通知书》。房地产

开发企业持《常熟市新建商品房预售监管资金使用通知书》到监管银行办理资金划拨手续。

## 七、不明入账的处理

(十三) 购房人通过电汇、网上银行转账等方式交存购房款或者资金划拨过程中因划拨失败返回资金监管账户形成的不明入账, 房地产开发企业应该及时予以划分确认, 划分确认后方可申请使用该部分资金。

(十四) 属于资金误划监管账户的, 房地产开发企业应当将以下材料提交市房产交易中心申请办理冲正手续:

1. 冲正申请表;
2. 监管银行出具的证明文件。

由于商业银行的原因造成资金误划监管账户的, 还应当提供相关付款商业银行出具的证明文件。

(十五) 市房产交易中心受理申请后 3 个工作日内完成审核。

审核通过的, 向房地产开发企业出具《冲正通知书》。房地产开发企业持《冲正通知书》到监管银行办理冲正手续。

## 八、撤销监管

(十六) 房地产开发企业申请办理撤销监管的, 应当提交以下资料:

1. 监管账户撤销申请表;
2. 不动产首次登记证明;

3. 其他应当提供的材料。

（十七）市房产交易中心受理申请后 2 个工作日内完成审核，向房地产开发企业出具《新建商品房预售资金监管账户撤销通知书》，房地产开发企业持《新建商品房预售资金监管账户撤销通知书》到监管银行办理撤销监管账户手续。

## 九、其他

（十八）本细则由市住房和城乡建设局负责解释。

（十九）本细则自发文之日起施行，原《常熟市新建商品房预售资金监管实施细则》（常住建〔2017〕3号）同时废止。

附件：

## 常熟市新建商品房工程建设费用监管资金标准

区 域	项目监管资金标准（元/平方米）			
	7层以下	7-11层	12-32层	33层及以上
城区（虞山镇、度假区、服装城）	3500	3800	4000	4200
开发区及其他乡镇	3000	3200	3500	3800

注：成品住宅精装修费用按 1000 元/平方米监管。