



德宏州印发商品房预售资金监督管理实施细则 德宏州住房和城乡建设局等部门关于印发德宏 州商品房预售资金监督管理实施细则的通知

德建规〔2023〕1号

各县（市）住房和城乡建设局、市场监督管理局，各县（市）住房公积金管理部，各银行业金融机构：

现将《德宏州商品房预售资金监督管理实施细则》印发给你们，请认真贯彻执行。

德宏州住房和城乡建设局

德宏州市场监督管理局

德宏州住房公积金管理中心

中国人民银行德宏州分行

国家金融监督管理总局德宏监管分局

2023年10月31日

（此件公开发布）

德宏州商品房预售资金监督管理实施细则



为加强全州商品房预售资金监督管理,强化对商品房预售资金的使用的监督管理,规范房地产市场交易秩序,预防和减少房地产市场交易风险,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》、住房和城乡建设部《城市商品房预售管理办法》(建设部令第131号)、《住房和城乡建设部 人民银行 银保监会关于规范商品房预售资金监管的意见》(建房〔2022〕16号),结合本州实际,制定本实施细则。

第一章 总 则

第一条 凡在本州行政区域内经批准预售的商品房开发建设项目,其商品房预售资金的收存、支取、使用及监督管理适用本实施细则。

第二条 本细则所称商品房预售资金,是指开发企业将其开发建设的商品房在取得预售许可后预售给购房人,由购房人按合同约定支付的全部房价款,包括定金、首付款、一次性全部付清的房款、分期付款、商业银行按揭贷款以及住房公积金贷款等形式的全部预购房款。

本细则所称监管部门,是指县(市)住房和城乡建设局。



德宏州住房和城乡建设局行政规范性文件

本细则所称开发企业，是指预售商品房的房地产开发经营企业（预售人）。

本细则所称购房人，是指购买预售商品房的法人、自然人和其他组织。

本细则所称监管额度内预售资金，是指专项用于本项目工程建设所需的建筑材料款、设备款、施工进度款、附属工程款、配套设施建设等达到项目交付所需的全部建设费用的总额。

本细则所称监管额度外预售资金，是指超出监管账户内额度内监管资金的部分，优先用于预售项目工程建设及本项目到期的银行贷款、法定税费等，可以用于办公和管理经费及其他合理性支出的预售资金。

本细则所称监管银行，是指与监管部门、开发企业签订商品房预售资金监管协议、设立资金监管专用账户的银行。

第三条 州住房和城乡建设局是全州商品房预售资金监管工作的行政主管部门，负责制定相关政策措施，统筹、指导和监督全州商品房预售资金监管工作。

中国人民银行德宏州分行负责监督指导商业银行做好商品房预售资金监管账户管理工作。

国家金融监督管理总局德宏监管分局负责对商业银行商品房预售资金监管的操作风险和合规性进行监督检查。

州住房公积金管理中心负责将购房人申办的住房公积金，包



德宏州住房和城乡建设局行政规范性文件

括提取住房公积金支付首付款及贷款，划转入商品房买卖合同网签备案合同中记载的监管账户。

县（市）住房和城乡建设局负责辖区内新建商品房预售资金监管的具体工作，做好商品房预售资金的收存、支取、使用及其监督管理，依法受理、查处违法违规行为。

商业银行负责将个人住房贷款直接发放至商品房买卖合同网签备案合同中记载的监管账户。

监管银行负责监管账户的安全管理，监管资金的收存、支取和拨付等日常业务管理工作以及其他有关工作。

第四条 商品房预售资金监管实行全额监管、闭环管理，遵循专户专存、专款专用的原则，采取确定额度内监管资金节点控制、与开发企业信用等级挂钩等方式，确保商品房预售资金用于商品房项目工程建设。商品房预售资金监管期限自开发企业取得商品房预售许可证开始至完成不动产首次登记止。

第五条 州住房和城乡建设局负责建立全州统一的商品房预售资金监管系统（以下简称“监管系统”），实行监管资金申请、审核、拨付“全程网办”，提升预售资金监管服务效能。住房公积金管理中心、与商品房预售资金监管有直接业务联系的商业银行、州住房和城乡建设局等部门做好信息互联互通建设工作，做到业务管理系统数据对接，实现房屋网签备案、监管账户资金、银行按揭贷款、住房公积金贷款、房屋抵押合同等数据信



息共享，确保监管信息实时传输，并提供相应的金融服务。

第二章 监管银行招标与监管账户管理

第六条 州住房和城乡建设局统筹预售资金监管银行招标工作，会同中国人民银行德宏州分行、国家金融监督管理总局德宏监管分局制定招标规则，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、经营状况、信贷规模以及预售资金监管业务量、资本充足率、拨备覆盖率、不良贷款率、个人住房贷款和房地产开发贷款总额等指标，选定承接商品房预售资金监管业务的合作银行。投标银行应当开设、出具和承接“见索即付”保函业务，具备资金监管安全规范运行所需的金融管理业务能力、监管系统网络技术条件及所需硬件设施、规定实现互联互通等条件，承诺履行监管职责并承担相应义务。中标银行通过州住房和城乡建设局门户网站公示，形成监管银行名录库，名录库中的合作银行原则上在服务期内不作调整。

第七条 合作银行招标服务期为3年，监管部门每半年对本辖区监管银行进行考评，对有违规行为的监管银行要求依法整改，并上报州住房和城乡建设局。州住房和城乡建设局会同国家金融监督管理总局德宏监管分局、中国人民银行德宏州分行每年对名录库内的监管银行的履约情况、监管能力、资信状况、服务



德宏州住房和城乡建设局行政规范性文件

质量等进行综合评价，对存在履行监管职责不力、无法提供资金监管所需服务、违反相关规定等问题的银行取消其监管资格退出其名录库，由州住房和城乡建设局、中国人民银行德宏州分行、国家金融监督管理总局德宏监管分局再行通过公开招标，增补其他监管银行。对受到过行政处罚的商业银行，两年内不得参与招投标活动。未进入或者已退出监管银行名录的商业银行，不能作为监管银行承接新的监管业务。

第八条 开发企业按照一个《商品房预售许可证》申请对应一个账户的原则，开设预售资金监管账户。房地产开发企业取得《建筑工程施工许可证》，完成商品房预售价格备案、前期物业服务企业招投标等，即可在监管银行名录库中选择一家合作银行作为监管银行开立监管账户，监管账户名称统一为“开发企业名称+项目名称+幢（栋）号+商品房预售资金监管账户”字样组成。监管账户应在《商品房预售许可证》和《商品房买卖合同》中载明，在商品房销售现场显著位置公示，并随商品房预售许可证在州住房和城乡建设局门户网站、德宏州房产交易综合服务平台等公示。

第九条 监管账户仅限用于预售资金的收存和使用，不得支取现金，不得办理质押，不得作为保证金账户，不得办理除查询功能以外的网上银行业务或其他业务。监管银行负责对监管账户进行特殊标识，并区别于开发企业其他一般账户，不得用于与预



售资金无关的其他用途。

有开发贷款的项目且发放银行在监管银行名录库的，商品房预售资金监管账户可优先选择开立在提供开发贷款的商业银行。

设定土地使用权抵押或在建工程抵押的项目，所涉抵押的抵押权人在监管银行名录库的，开发企业优先保证预售资金监管银行是该项目所涉抵押的抵押权人。若土地使用权抵押或在建工程抵押的抵押权人不在监管银行名录库、为非银行金融机构或个人的，开发企业还应当与抵押权人、监管银行共同签订三方协议，明确各方的权利、义务和责任。

分期、分标段开发的房地产项目，原则上监管账户应在同一家监管银行设立。

第十条 开发企业应当留存行政公章或者财务专用章、法定代表人或者委托代理人签名章作为监管账户印鉴，不得留存债权人、股东等其他单位或者个人印章。

第十一条 开发企业应当在监管系统中注册用户名并设置密码，录入企业相关信息。登录监管系统时，应提交以下资料：

- （一）预售资金监管账户开户申请表（系统打印）；
- （二）预售资金监管账户开户通知书（系统打印）；
- （三）企业营业执照或统一社会信用代码证书（扫描件）、房地产开发企业资质证书（系统自动提取）；
- （四）经办人身份证明、劳动合同、社保凭证（扫描件）；



(五) 经办人授权委托书（扫描件）；

监管部门自受理申请后2个工作日内完成预审，预审通过后，开发企业持相关资料到监管银行开立监管账户。监管银行应在2个工作日内，依据监管系统发送的电子信息开立账户，并将账户信息实时反馈至监管系统。

开发企业开立监管账户后，六个月未签订《德宏州商品房预售资金监管协议》（以下简称“监管协议”）的，监管部门应当将该账户标记为无效账户并通过监管系统告知监管银行。开发企业申请注销无效账户的，监管银行应按非监管账户的管理要求注销账户。

第十二条 监管部门、监管银行及开发企业通过签订监管协议，明确三方责任。

第十三条 开发企业开立监管账户后，应通过监管系统申请与监管银行、监管部门在线签订监管协议，上传下列材料：

(一) 不动产登记证（土地）、建设用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证；

(二) 建筑工程总包合同（包含工程款拨付账户和项目农民工工资专户）；

(三) 房屋面积预测报告；

(四) 项目交付标准；

(五) 监管银行营业执照（系统自动提取）；



(六) 施工范围说明。

以上材料发生变更的,开发企业应当在三个工作日内通过监管系统向监管部门提出变更申请,并扫描上传变更后的相关资料报备。

第十四条 监管协议主要包括以下内容:

(一) 协议三方的名称、地址;

(二) 监管项目的基本情况;

(三) 监管账户信息;

(四) 监管项目范围、交付条件(采用装修交房标准的项目还包括装修造价、装修标准等);

(五) 额度内预售资金的总额;

(六) 监管资金拨付节点;

(七) 预售资金的收存、使用方式;

(八) 权利义务;

(九) 违约责任;

(十) 争议解决方式。

第十五条 监管协议签订后,协议内容发生变化时,开发企业应重新签订监管协议或补充协议,并将新的监管协议或补充协议予以公示,通过适当方式告知已购房人。

第十六条 监管银行以及监管账户设立后,原则上不得更改,因监管银行被取消监管资格等原因确需变更的,由开发企业



德宏州住房和城乡建设局行政规范性文件

在监管银行名录库中重新选取监管银行并开设监管账户，重新签订监管协议，原监管账户中所有资金全部转入新监管账户，商品房预售许可证中载明的监管账户信息也应立即变更，并向社会公示。监管账户变更期间不予办理合同网签备案、预售资金收存、使用等业务。

第十七条 监管银行应当按照监管协议内容管理监管账户，每月与监管部门对账并协助监管部门做好商品房预售资金监管工作，发现其他商业银行存在为企业设立收存购房款账户及商品房预售资金监管资金被违规挪用的行为，应当立即停止预售资金拨付业务，及时告知监管部门并上报商业银行主管部门处理，待接到监管部门出具的允许恢复预售监管资金拨付业务通知后，方可继续拨付资金。

第十八条 对于人民法院或执法部门按规定要保全或冻结预售资金监管账户的，监管银行应告知监管部门；对于执行或扣划监管账户预售资金的，监管银行应当按照《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）文件条款执行，并书面告知人民银行、银保监、监管部门。

第十九条 监管账户对应的楼幢全部办理不动产首次登记后，符合监管账户解除监管条件的，开发企业可以通过监管系统申请终止预售资金监管，监管部门自收到申请后3个工作日内完



成审核，系统生成（出具）《解除监管通知书》，并将信息反馈至监管银行，开发企业持《解除监管通知书》到监管银行办理监管账户解除监管事宜。监管账户解除监管信息应当在州住房和城乡建设局门户网站、德宏州房产交易综合服务平台等予以公示。

第三章 监管额度确定

第二十条 监管资金分为监管额度内预售资金和监管额度外预售资金。监管账户内的资金达到监管额度内预售资金后，超出监管额度的资金为监管额度外预售资金。

监管额度内预售资金，必须用于支付本项目有关工程建设，确保项目竣工交付所需的资金量，由监管部门和监管银行实施全程监管，超出监管额度内的预售资金为监管额度外预售资金。监管额度外预售资金，开发企业通过监管系统自行向监管银行申请支取，监管银行将资金审核拨付信息同步发送至监管系统，并做好登记。

第二十一条 监管额度内预售资金由监管部门根据本辖区商品房项目建设工程造价、施工合同金额及项目交付使用条件等因素确定监管额度核算标准。采用全装饰或成品住宅交付的商品房项目，应将装修装饰成本纳入工程建设总额。监管额度核算标准实行动态管理，原则上每三年公告一次，并上报州住房和城乡



建设局备案。

监管额度内预售资金 = (建设工程单位造价*预售楼栋规划建筑面积+装饰装修单位造价*装修部分建筑面积) *信用系数*保函置换额度

监管额度内预售资金确定后,项目因工程预算变动等原因确需调整时,开发企业应当在取得规划、工程、销售变更审批文件等相关变更材料 5 个工作日内报监管部门重新核定。

第二十二条 监管额度内预售资金与开发企业信用综合评价挂钩,按照企业信用等级实施差别化动态管理,对信用良好的房地产开发企业适当降低监管额度内资金,对信用不良的房地产开发企业适当上调监管额度内预售资金额度。综合评定信用等级为 AAA 级企业下调 10%、AA 级企业下调 5%、A 级企业按正常值核定、B 级企业上调 5%、C 级企业上调 10%。列入白名单或德宏州优质开发企业的,在每个拨付节点的最低留存比例上可降低 5%。

金融主管部门认为开发企业存在金融风险,或监管部门认为存在社会风险隐患的,经县(市)人民政府同意,暂停上述降低比例优惠政策。

因开发企业信用等级正常升、降级变化,导致预售资金监管比例不一致的,已签订三方监管协议的项目按原协议执行,新签订监管协议的项目,按照开发企业当下信用等级评定公示结果核定预售资金监管政策。



第二十三条 允许开发企业使用见索即付性“银行保函”替换同额度的监管额度内预售资金。按照《中国银保监会办公厅住房和城乡建设部办公厅 中国人民银行办公厅关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》（银保监办发〔2022〕104号）的相关规定执行。

（一）根据开发企业信用等级，对满足合同网签备案及预售监管资金缴存正常、工程建设进度正常等条件的监管项目，可通过保函置换监管额度。保函置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的30%，置换后的监管资金不得低于监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的70%。

1. 开发企业信用等级为AAA级的，可置换监管额度不超过30%；

2. 开发企业信用等级为AA级的，可置换监管额度不超过20%；

3. 开发企业信用等级为A级的，可置换监管额度不超过10%。

（二）出具保函的商业银行对保函的合法性、真实性、担保事项、担保金额、担保期限及保函银行赔付能力、保函的证明文件、保管保函正本、凭保函释放监管资金、保函风险事项发生时追偿保函替代释放的监管资金等事宜，在保函期限内承担不可撤销的连带责任，并且不能以任何理由对抗索赔请求，确保权利相对人权益不受损失。当出现索赔情形且监管部门发起索赔时，保



函开具机构应当将索赔资金存入监管账户。

(三)开发企业通过监管系统向监管部门提交商业银行出具的见索即付性“银行保函”后，申请拨付预售资金监管账户相应额度资金的，监管部门自受理之日起3个工作日内完成审核，审核通过的，由监管系统向监管银行发送同意拨款的电子信息，监管银行应在2个工作日内拨付资金，并等额减少账户管理额度。

(四)保函到期前10个工作日内，开发企业应提供续保证明文件或重新开立保函，未延期或未重新开立保函的开发企业应将后续工程资金使用节点的监管资金存入相应监管账户内进行监管。

(五)开展保函业务的商业银行提前终止保函的，应当将担保对应的金额存入监管账户后，免除保函担保责任，注销保函。索赔金额应不少于担保金额中后续工程资金使用节点的监管资金。

第四章 预售资金的收存

第二十四条 开发企业与购房人签订商品房预订协议书或商品房买卖合同时，应当将预售资金交存有关规定、监管银行及账户等信息明确告知购房人，确保购房人支付购房款时明确知晓资金需进入监管账户。购房人支付的定金、预付款、首付款、分



德宏州住房和城乡建设局行政规范性文件

期付款、一次性付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款和其他形式的购房款等应当全部直接存入监管账户，不得存入其他账户，并统一使用监管系统实施监管，所有预售资金的往来均通过监管系统审批执行。

第二十五条 州住房和城乡建设局会同州市场监管局制定商品房预订协议书（指导文本），实施商品房预订协议网签制度。商品房销售过程中有认购、预订行为的，开发企业应与购房人（认购人）通过网签系统签订商品房预订协议书，填写预订信息。预订协议应包括当事人姓名或名称、预订房地产坐落、面积、价格、预订期限、定金数额及违约处理办法等内容。签订商品房买卖合同时可自动读取已填写购房人（认购人）以及定金等信息。

开发企业收取定金的，定金数额应当在总房价款的百分之二十以内确定。双方在签订商品房买卖合同后，定金应当充抵房款。购房人（认购人）在支付定金后，不购买预订商品房的，定金按照商品房预订协议书约定的办法处理。

若开发企业存在未通过网签系统签订商品房预订协议书、项目销售情况公示失真、定金未进入监管账户等问题，监管部门应依法依规查处。

第二十六条 开发企业与购房人签订商品房买卖合同后，网签备案系统生成缴款通知书，购房人根据缴款通知书上的条形码通过专用 pos 机或以银行转账等合法方式由购房人同名银行账



户将全部购房款直接存入监管账户。

购房人申请商业银行按揭贷款、住房公积金方式购房的，贷款银行或住房公积金中心与购房人签订按揭贷款合作协议时，应当约定将按揭贷款、住房公积金贷款全额直接划入监管账户，并在贷款合同中载明监管银行、监管账户。贷款银行或住房公积金中心发放贷款时，应当在确认首付款已足额交存至监管账户且商品房买卖合同完成备案后，按照《商品房买卖合同》中载明的监管账户作为发放贷款唯一到账账户，并同步将放款信息推送监管部门。贷款银行、住房公积金中心不得向未通过网签备案系统签订商品房买卖合同的预售商品房发放购房贷款。

购房采取分期付款的，开发企业在首期资金进入监管账户后，商品房买卖合同备案时要提供尾款进入监管账户的书面承诺。

第二十七条 开发企业应当将预售资金全部直接存入监管账户，不得以任何方式将预售资金存入监管账户以外的其他账户。

监管银行应当会同开发企业采取有效措施，保证监管账户每笔入账资金能够对应购房人、商品房买卖合同编号、房号，实现预售资金入账可查。

第二十八条 任何企业、单位及个人不得转存、截留或以其他任何形式违规收存购房款。



监管部门在办理商品房买卖合同网签备案时，应当核对购房款存入监管账户信息及凭证。购房款入账金额达到监管要求时，方能办理商品房买卖合同备案。对于未按规定将预售资金存入监管账户的，不予办理商品房买卖合同网签备案。

开发企业与购房人办理网上签约 30 日内无资金入账的，监管部门将暂停该项目网签。

第五章 预售资金的拨付与使用

第二十九条 监管账户中监管额度内预售资金不同于房地产企业自有资金，应当专款专用，必须用于本预售许可范围内的有关工程建设，包括项目建设必需的建筑材料、设备和施工进度款等相关支出。在监管账户存续期间监管银行不得擅自扣划，不得用于支付任何借（贷）款本金和利息、土地出让金、政府性基金、行政事业收费、经营服务性收费、罚金、营销费用及房地产开发企业员工工资，也不得用于归还前期投资或股东投入等费用。设立子公司的房地产开发企业、集团公司不得抽调预售资金。

第三十条 申请使用监管额度内预售资金时，开发企业应当提供相关材料，包括但不限于造价主管部门审核的进度预算报告、相关票据、监管银行出具的对账单以及三方（开发企业、施工单位、监理单位）共同出具的建设工程进度证明、形象进度照



片等，首次申请时还应提交用款事项的合同。

第三十一条 监管部门按照工程建设进度、完成节点比例拨付监管额度内预售资金。拨付节点包括：主体结构达三分之一、主体结构达二分之一、主体结构达三分之二、主体结构完成、外立面完成、配套附属工程完成、五方主体验收完成、项目竣工验收备案、不动产首次登记完成等九个环节，开发企业可自行选择所需拨付节点。

第三十二条 商品房预售监管资金提取实行留存额度限制管理。对于项目建设进度未达到装修部分监管额度内预售资金使用节点的，不得申请使用装修部分监管额度内预售资金。

（一）对于开发企业申请使用除装修部分以外监管额度内预售资金的，留存额度限制如下：

1. 达到主体结构三分之一节点，留存金额不得低于额度内监管资金总额的 65%；

2. 达到主体结构二分之一节点，留存金额不得低于额度内监管资金总额的 55%；

3. 达到主体结构三分之二节点，留存金额不得低于额度内监管资金总额的 45%；

4. 达到主体结构封顶节点，留存金额不得低于额度内监管资金总额的 35%；

5. 达到完成工程外立面节点，留存金额不得低于额度内监管



资金总额的 25%;

6. 达到完成配套附属工程节点, 留存金额不得低于额度内监管资金总额的 15%;

7. 达到通过建设工程规划验核节点, 留存金额不得低于额度内监管资金总额的 10%;

8. 达到完成竣工验收备案节点, 留存金额不得低于额度内监管资金总额的 5%;

9. 项目完成不动产首次登记, 解除额度内监管资金的监管。

(二) 对于开发企业申请使用装修部分监管额度内预售资金的, 留存额度限制如下:

1. 基础装修工程完成后, 留存金额不得低于装修部分监管总额的 50%;

2. 设备安装完成后, 留存金额不得低于装修部分监管总额的 20%;

3. 完成装修工程竣工验收后, 留存金额不得低于装修部分监管总额的 10%;

4. 项目完成不动产首次登记, 解除额度内监管资金的监管。

(三) 监管额度外预售资金由开发企业通过监管系统申请使用, 具体使用管理规定由监管银行制定, 报送州、县(市)住房城乡建设部门备案。

第三十三条 开发企业使用监管额度内预售资金应通过监



德宏州住房和城乡建设局行政规范性文件

管系统提交用款申请，上传用款计划、对应合同、经办人信息、资金使用节点相关材料以及其他必要影像材料。申请使用规划验核、竣工验收、不动产首次登记节点资金的，还应提供建设工程规划验核意见书、竣工验收备案表、不动产首次登记证明等材料。

第三十四条 监管部门应当自受理开发企业拨付申请之日起3个工作日内核实完毕。对符合使用条件的，通过监管系统出具《准予拨付通知书》；对不符合使用条件的，出具《不予拨付通知书》，并说明理由。监管银行应当依据监管部门《准予拨付通知书》的电子信息，在2个工作日内将资金拨付至指定账户。

施工进度、建筑材料、设备等相关款项，应直接核拨到相对应的施工企业、材料和设备供应商及相关单位的账户，不得拨付至房地产开发企业的一般账户，也不得拨付到其他无关联账户。

第三十五条 开发企业在项目实施预售资金监管前已支付工程款项、在实施监管后监管账户余额不足的情况下以自有资金支付工程款项的，且项目工程进度均达到节点要求，经监管部门核实符合条件的，该部分资金可以拨付至开发企业一般账户。

第三十六条 监管银行应严格按照《监管协议》做好监管账户监控，发现开发企业存在违规挪用监管额度内预售资金的，应立即停止拨付，实时通过监管系统告知监管部门，并上传证明材料；监管部门要及时约谈开发企业核实情况，并根据实际情况处置。



第三十七条 有关部门对监管账户资金进行冻结或者执行的，监管银行应当向有关部门说明监管账户和监管额度内预售资金的性质，并通过监管系统及时向监管部门提供相关冻结和执行信息。

第三十八条 工程进度未达使用节点，但面临因维稳目的需提前支取监管额度内预售资金支付农民工工资的，可由开发企业提出拨付申请，人社部门出具相关证明材料，监管部门审批出具《准予拨付通知书》，监管银行将资金拨付至农民工工资专户。开发企业后续销售回款应补足预支部分。

第三十九条 非预售资金错误划入监管账户的，开发企业应通过系统申请账务冲正，上传开发企业和所涉银行共同出具的情况说明、经办人委托书及身份证明等影像件，办理账务冲正。因发放购房贷款或银行汇款等原因造成资金错误划入监管账户的，还应当提供相关发起银行出具的证明材料。因银行误传数据、拨付失败等导致账务问题的，可按上述冲正流程处理。

监管部门自受理申请后3个工作日内完成审核，通过监管系统向监管银行发送电子冲正通知书，监管银行按照电子信息办理冲正手续。

第四十条 开发企业与购房人解除预签约且定金已交存至监管账户的，开发企业应通过监管系统申请定金退款，监管部门核实退款申请与退款约定一致的，通过监管系统将同意退款的电



子信息发送至监管银行，监管银行应在2个工作日内按照原途径退回定金。

退房房源房价款存入监管账户且发企业与购房人解除买卖合同的，退房退款优先使用监管额度外预售资金支付，监管额度外资金不足的，可申请使用监管额度内预售资金。退房退款后导致监管额度内预售资金不足的，后续房价款应补足监管额度内预售资金。

开发企业或退房人应通过监管系统提交退房退款申请，监管部门自受理之日起3个工作日内完成审核，审核通过的，通过监管系统向监管银行发送同意退款的电子信息。监管银行应在2个工作日内按照原途径退回购房款。

第六章 监管协议的解除

第四十一条 监管项目办结不动产首次登记且代缴未售房屋住宅专项维修资金后，开发企业即可申请解除项目预售资金监管。

第四十二条 开发企业通过监管系统选择需要解除预售资金监管的项目，并在监管系统中提交以下资料：

- (一) 商品房不动产首次登记办结证明；
- (二) 住宅专项维修资金缴交凭证。



第四十三条 监管部门受理解除资金监管申请后2个工作日内完成核实。核实通过后,开发企业通过监管系统自行打印《商品房预售资金解除监管证明》,同时在监管系统上填写《解除监管项目资金转出确认表》办理资金转出手续,并到监管银行办理解除账户监管手续。

第七章 监督管理

第四十四条 开发企业对提供申报材料的真实性、合法性、有效性负责。提供虚假材料开设监管账户、骗取监管内资金,未按规定将预售资金全部存入监管账户,变相逃避预售资金监管,未按规定使用预售资金以及其他违反本实施细则或监管协议等行为的,监管部门对相关开发企业进行约谈,责令限期改正,逾期不改正的,关闭该项目商品房买卖合同网上签约、暂停受理预售资金拨付申请,并按照法律法规和信用管理相关规定处理,记入企业信用评价系统,向社会公示。情节严重的,依法追究其法律责任。

第四十五条 施工、监理、材料及设备供应等单位隐瞒、虚构事实或者出具虚假证明材料,套取或者协助开发企业套取预售资金的,应承担相应经济、法律责任。

第四十六条 监管银行要严格按照监管协议做好监管账户



德宏州住房和城乡建设局行政规范性文件

监控，根据监管协议及时与监管部门进行对账，配合监管部门对开发企业的资金使用申请进行审核等工作。发现开发企业存在违规挪用监管额度内预售资金问题的，应当停止拨付，并立即告知监管部门，监管部门应及时作出处理。

监管银行违反本实施细则或监管协议，未经监管部门同意擅自拨付监管账户预售资金，擅自截留、挪用或者拖延支付预售资金，拒绝支付预售资金，因工作失职导致监管账户预售资金被骗（套）取等情形的，监管部门责令限期整改，对拒不整改或者整改不到位的，终止监管资格，不得继续作为监管银行，并从监管银行名录库中剔除；造成损失的，监管银行依法承担相应赔偿责任。州住房和城乡建设部门将违规情况通报国家金融监督管理总局德宏监管分局、中国人民银行德宏州分行。

第四十七条 购房人应当配合监管部门、监管银行、公积金管理中心将预售资金存入监管账户，积极维护自身的合同权益。

第四十八条 监管部门对不符合条件的资金使用申请，不予办理审批手续，监管机构相关工作人员在资金监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法依规依纪予以处理。

第四十九条 州住房和城乡建设局、国家金融监督管理总局德宏监管分局、中国人民银行德宏州分行定期对监管银行进行监督检查，并将检查结果进行通报。国家金融监督管理总局德宏监管分局、中国人民银行德宏州分行对违反本实施细则相关规定的



商业银行，依据相关职责依法予以查处。

第八章 附 则

第五十条 本实施细则由德宏州住房和城乡建设局、国家金融监督管理总局德宏监管分局、中国人民银行德宏州分行、德宏州市场监管局、德宏州住房公积金管理中心按照职责共同对应解释。

第五十一条 本实施细则自 2024 年 4 月 1 日起施行，有效期五年。现有规定及各县（市）出台的商品房预售资金监管文件与本实施细则不一致的，以本实施细则为准。国家、省另有新规定的，按新规定执行。