

溧阳市人民政府办公室文件

溧政办发〔2018〕80号

市政府办公室关于开展新建商品住宅预售资金 第三方托管工作暨调整相关预售政策的通知

各镇人民政府，江苏中关村科技产业园、天目湖旅游度假区、溧阳经济开发区管委会，市各有关单位：

为了进一步加强新建商品住宅预售资金监管，保护预售商品住宅交易各方的合法权益，加强预售管理工作，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市商品房预售管理办法》《商业银行内部控制指引》（银监发〔2014〕第40号）等法律、法规和文件精神，现就开展相关工作通知如下：

一、托管范围

溧阳市行政区域内按规定，适用预售资金第三方托管的商品住宅项目。

（1）无限制销售条件和规定的商品住宅项目，开发企业可申请预售资金第三方托管（以下简称非限制项目）。

（2）凡土地出让合同中有限制销售条件及其他限制规定的商品住宅项目，经市政府同意预售的，必须实行预售资金第三方托管；涉及有资金监管要求的，按本文件执行第三方托管（以下简称限制项目）。

二、托管机构

江苏平陵建设投资集团有限公司为溧阳市商品住宅预售资金第三方托管机构。该机构设立专项托管账户，接受买受人、开发企业委托，在权责对等条件下，确定托管银行对托管资金监管，具体负责托管预售资金的归集、存管、支付、配合风险项目处置等工作，依法实现托管房地产项目交易信息的免费共享。

三、托管标的

托管机构接受委托管理的标的为预售商品住宅的交易资金。涉及的预售商品住宅按揭贷款资金应进行第三方托管，并在商品房买卖合同、第三方托管合同、贷款合同等相关条款中明确约定。全额付款资金及首付款资金是否托管由各方另行约定。

四、托管额度

托管资金归集总额度为托管的预售项目主体工程及配套工

程所需的建设资金，按地上建筑面积计算。实施预售资金第三方托管的新建商品住宅项目（包括毛坯房、成品房），托管资金总额度统一按物价备案均价40%的归集单价测算后进行归集。限制项目按上述资金归集外，增加限制条件部分项目的建安造价金额或政府另有规定的监管金额进行归集（以下简称限制归集额）。在建安造价平均水平发生较大变化时，由市住房和城乡建设委员会适时调整归集单价标准。

五、托管支付

托管资金支付采用有条件分期支付的模式。选择第三方托管的预售项目，其商品房合同的付款方式应明确为委托第三方根据工程形象进度节点分期受限支付。根据该预售楼栋的工程形象进度，托管资金支付受限的比例逐步降低。

对于非限制项目，工程形象进度达到正负零前总额度的100%受限，工程形象进度达到正负零后总额度的80%受限，主体结构达到1/2后总额度的60%受限，主体结构封顶后总额度的40%受限，毛坯房外立面装饰工程完成支付节点，该节点托管额度受限标准为托管资金总额度的20%；成品房项目外立面装饰工程完成、室内装修工程完成两个支付节点，托管额度受限标准分别为托管资金总额度的35%、5%。该楼栋完成交付使用备案后总额度的0%受限。工程形象进度节点和受限比例标准由市住房和城乡建设委员会负责制定和调整。

对于限制项目，待其满足土地出让合同正常销售条件或政府

另有规定条件后，其限制归集额0%受限，其非限制归集金额按上述非限制项目的规定进行受限。

在相应工程形象进度节点，托管账户实际归集资金总额尚处于受限量度以下的，账户受限不得进行支付。托管账户实际归集资金总额度若超出对应工程形象进度的受限量度，超出部分的托管资金接受支付申请。支付的托管资金转入开发企业的预售资金监管账户，开发企业按照预售资金的使用要求在获得批准后向监管银行申请使用。

六、托管处置

若实施托管的预售项目正常建设交付，托管机构将按规定的支付节点进行相应支付，支付完毕后，托管结束。

若预售项目中途停止建设交付，托管机构将暂停托管账户的支付。若停工项目通过资产重组、破产重组、破产清算等形式恢复施工继续经营的，托管资金仍然按规定在满足工程形象进度节点后支付，支付完毕后，托管结束；若停工项目通过破产清算等程序进行退房处理，托管账户内已支付给开发企业的购房资金由开发企业退款给相应买受人，托管账户内的剩余资金由托管机构委托开发企业或破产管理人退款给相应买受人，委托完成后，托管结束。

预售项目正常经营期间，开发企业与该预售楼栋特定买受人需要解除商品房买卖合同的，若涉及买受人托管的按揭贷款资金，买受人在托管机构留存的托管权益应优先用于买受人按揭贷

款的偿还。买受人在托管机构留存的托管权益不足以清偿按揭贷款的，由买受人补足；留存的托管权益在结清贷款后还有剩余的，剩余权益退还买受人。

若买受人在房屋满足交付条件之前按揭贷款违约，贷款金融机构要求买受人提前清偿全部按揭贷款的，买受人在托管机构留存的托管权益应优先于买受人按揭贷款的偿还。买受人在托管机构留存的托管权益不足以清偿按揭贷款的，由买受人补足或由开发企业承担阶段性担保责任。留存的托管权益在结清贷款后还有剩余的，在商品房合同正式解除和合同备案注销前，剩余权益继续存留托管账户；在商品房合同正式解除和合同备案注销后，剩余权益退还买受人。

七、托管责任

（1）预售资金第三方托管机构应切实履行托管责任，接受政府部门监管和审计，严格按照预售资金第三方托管协议的要求，切实履行预售资金托管及支付义务。

（2）受托金融机构应按照第三方托管的要求，建立健全相应托管制度，与托管机构共同做好房屋按揭贷款发放和托管资金存取工作，对托管项目的应托管资金全部发放至托管机构。

（3）选择第三方托管进行商品住宅预售的开发企业应自觉遵守预售资金第三方托管的要求，切实履行规定的各项义务。开发企业违反预售资金第三方托管要求进行预售的，将根据情节给予警告、责令限期整改、暂停网签备案、责令停止预售、撤销预

售许可等处罚。

八、预售政策

商品房预售政策作如下调整：

（1）实行预销售的非住宅商品房项目，不作第三方资金托管要求，原则上建筑结构主体封顶后可以申请办理预销售许可证。

（2）实行预销售的商品住宅项目，2018年6月1日之前尚未取得建设工程规划许可证的，如不作第三方资金托管的，原则上应达到主体结构封顶以上方可申请办理预销售许可证；按规定落实预售资金第三方托管的，原则上应达到正负零以上方可申请办理预销售许可证。2018年6月1日之前已取得建设工程规划许可证的，可按发文之日前相关预售政策开展预售。

溧阳市新建商品住宅预售资金第三方托管工作由溧阳市住房和城乡建设委员会、人民银行溧阳市支行共同监管，实行统一政策、统一机构、统一平台、统一管理，并负责具体的解释工作。



（此件公开发布）

抄 送：市委办，市人大办、政协办。

溧阳市人民政府办公室

2018年9月12日 印发
