

源建发〔2022〕8号

关于印发《沂源县商品房预售资金监管额度 暂行办法（试行）》的通知

各房地产开发企业、各房地产中介机构，各有关单位：

为充分发挥商品房预售监管资金的调节作用，推动房屋建设各方责任主体积极提升工程质量、加强现场管理、增强企业信誉、提升资质等级，根据《山东省商品房预售资金监管办法》和《淄博市住房和城乡建设局关于进一步规范商品房预售资金监管工作的通知》，结合全县房地产市场实际，本着“奖优惩劣、差异监管，细化标准、靶向控制，拉大差距、动态调整，多方监督、专款专用”的基本原则，制定我县商品房预售资金监管额度暂行办法，现通知如下。

一、监管账户开设与节点控制

（一）预售资金监管额度差别化监管

1. 开发企业在上年度淄博市房地产开发企业信用评价中信用等级评价为A级及以下的，预售资金监管额度按照应监管额度100%执行；信用评价等级为AA的，预售资金监管额

度按照应监管额度 80%执行；信用等级评价为AAA的，预售资金监管额度按照应监管额度 60%执行。

2. 预售项目的总承包企业上年度在淄博市建筑业企业信用评价中信用评价等级为AAA的，预售资金监管额度按照应监管额度降低 10%执行。

3. 预售项目创建“智慧工地”的，预售资金监管额度按照应监管额度降低 10%执行。

4. 开发企业设置售后服务机构并有效运行的、上一季度投诉信访事件少、处结满意率达到 100%、无不良信用记录，预售资金监管额度按照应监管额度降低 10%执行。预售资金监管额度降低比例可累加。

（二）预售资金监管按照工程建设进度设置相应控制节点，控制节点及监管资金留存比例为：

1. 当建成层数达到规划总层数（含地下层数）一半时，留存 60%；

2. 当建成层数达到规划总层数（含地下层数，仅限 12 层及以上项目） $\frac{2}{3}$ 时，留存 45%；

3. 当主体结构封顶时，留存 30%；

4. 当单体竣工验收合格时，留存 15%；

5. 当单体竣工验收备案且配套工程开工时，留存 10%；

6. 当竣工综合验收备案时，留存 5%；

7. 当完成不动产初始登记时，解除监管。

二、监管资金留存比例及控制节点差别化监管

（三）开发企业在上年度淄博市房地产开发企业信用评级等级为AAA的，在拨付监管资金时，监管资金留存比例降低10个百分点；信用评级等级为AA的，在拨付监管资金时，监管资金留存比例降低5个百分点。

（四）预售项目的总承包企业上年度在淄博市建筑业企业信用评级中信用评级等级为AAA的，在拨付监管资金时，监管资金留存比例降低10个百分点。

（五）预售项目（以楼栋为单位）为装配式住宅的，在拨付监管资金时，监管资金留存比例降低5个百分点或提前一个控制节点执行。

（六）预售项目被评选为观摩工程以及达到创建文明工地、优质结构等创优工程标准的，监管资金留存比例降低5个百分点或提前一个控制节点执行。

（七）预售项目在日常监管中人员到岗履职到位、建筑市场、农民工清欠、房地产经营管理规范，施工现场质量、安全、扬尘、清欠管理到位，未发生投诉，且未被主管部门立案处罚的工程，监管资金留存比例降低5个百分点或提前一个控制节点执行。

降低监管资金留存比例不累加，且解除监管前留存比例不低于5%。

（八）预售项目在日常监管中人员到岗履职不到位、建筑市场、农民工清欠、房地产开发经营管理不规范，施工现场质量、安全、扬尘、清欠管理不到位，被主管部门通报停工以及立案处罚的（包含因企业原因引起大量投诉及越级上

访造成不良影响、经济社会高质量发展综合绩效考核扣分的），在拨付监管资金时，监管资金拨付延后一个控制节点执行。

三、差别化监管实行季度动态管理

（九）房地产开发企业在我县设立子公司或者以参股方式进行房地产开发经营，母公司以及参股公司承担连带责任。因企业原因，房地产开发经营不规范，投诉数量多，处理不及时、拒不履行法定义务、造成恶劣影响的；使用非监管账户收存预售资金、未按规定将预售资金全部存入监管账户等行为的；责令限期改正，逾期不改正的，依法予以行政处罚。并做如下处理：

（1）房地产开发企业在建项目不再享受差别化监管政策；

（2）暂停该预售项目预售合同网签业务、监管资金拨付，待整改后恢复；

（3）房地产开发企业记入信用评价不良信用信息，按规定处理，且当年度不得评为AAA级。

四、本暂行办法自2022年1月1日起实施，有效期限三年。相关条文最终解释权归沂源县住房和城乡建设局。

沂源县住房和城乡建设局

2021年12月15日

