

绵阳市人民政府公报

第6号

(总号578)

2021年3月31日

传达政令 宣传政策
公开政务 服务社会

编辑委员会

顾问：元 方
主任：柳 江
成 员：钟 培 易 斌
罗俊波 陈虹宇
主 编：陈虹宇
副 主 编：肖 建 蒲垚佚 陈 韬
编 辑：罗 超 李思颖 文 轶
赵 猛 张 龙 曹 钰
杨凯钧 朱颖可 刘 恒
王慧风 顾 星 董亚玲
周 霞

主管单位：绵阳市人民政府
主办单位：绵阳市人民政府办公室
印 数：4000 册
地 址：绵阳市绵兴东路 98 号 B 幢 603 室
联系电话：(0816) 2533758
传 真：(0816) 2535019
E-mail：szfyjs@my.gov.cn
承印单位：四川天娇印务有限公司

目 录

政府文件

绵阳市人民政府关于修改《绵阳市人民政府关于促进绵阳建筑业
高质量发展的实施意见》部分条款的通知
绵府发〔2021〕2 号.....2
绵阳市人民政府办公室关于印发《绵阳城区城市商品房预售管理实施
细则》《绵阳城区商品房预售资金监督管理办法》的通知
绵府办发〔2021〕5 号.....11

绵阳市人民政府

关于修改《绵阳市人民政府关于促进绵阳建筑业高质量发展的实施意见》部分条款的通知

绵府发〔2021〕2号

科技城管委会，各县市区人民政府，各园区管委会，科学城办事处，市级各部门：

根据《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19号）、《四川省人民政府办公厅关于促进建筑业持续健康发展的实施意见》（川办发〔2018〕9号）、《四川省人民政府办公厅关于推动四川建筑业高质量发展的实施意见》（川办发〔2019〕54号）等文件精神，结合工作实际，现将《绵阳市人民政府关于促进绵阳建筑业高质量发展的实施意见》（绵府发〔2020〕10号）有关条款作如下修改。

一、将第三条第一款修改为“（一）扶持企业资质升级。加强对企业资质升级的工作指导，重点帮助企业晋升特级、一级总承包资质。对市场诚信好、工程业绩优的企业开辟绿色通道，落实专人帮扶和跟踪服务。”

二、将第三条第三款修改为“（三）积极引进优势企业。将建筑企业产业化项目、总部、企业迁移列入招商引资范围。对落户我市的市外甲级勘察、设计、监理和施工总承包特级、一级资质建筑企业，相关职能部门应主动做好服务对接工作。”

三、将第三条第四款修改为“（四）支持企业做大做强做优。对年度建筑业纳税金额前10名的企业，由市政府评为“年度建筑业纳税贡献突出企业”并给予表扬奖励；对年度建筑业产值前10名的企业，由市政府评为“年度建筑业龙头企业”并给予表扬奖励；对年度缴纳社保金额前5名的企业，由市政府评为“年度建筑业就业贡献突出企业”并给予表扬奖励；对连续两年内建筑业产值增速排名前10名的企业，由市政府评为“建筑业发展成长型企业”并给予表扬奖励。”

四、将第三条第八款修改为“（八）发挥建筑业

的带动作用。进一步发挥建筑业支柱产业的支撑作用,提高对全市经济的贡献率,带动建筑材料、建筑设备、电梯等关联产业和产品的发展。”

五、将第三条第二十四款“鼓励企业入库入统”中的“对当年成功申报入库并上报建筑业产值的建筑业企业由注册地财政给予一次性奖励 5 万元。”予以删除。

六、将第四条第二款中的“本意见自印发之日起 30 日后实施”修改为“本意见自 2020 年 5 月 18 日起实施”。

本通知自印发之日起执行。

绵阳市人民政府

2021 年 3 月 18 日

绵阳市人民政府

关于促进绵阳建筑业高质量发展的实施意见

(经市政府七届第115次常务会议审议修订后全文)

为推动全市建筑业持续健康高质量发展,根据《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》(国办发〔2017〕19号)、《四川省人民政府办公厅关于促进建筑业持续健康发展的实施意见》(川办发〔2018〕9号)、《四川省人民政府办公厅关于推动四川建筑业高质量发展的实施意见》(川办发〔2019〕54号),结合我市实际,现提出如下实施意见。

一、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,以推进供给侧结构性改革为主线,提升建筑业质量效益、发展潜能、品牌价值,深化建筑业“放管服”改革,加快研发应用建造新技术、培育发展行业新业态、推广建设组织新模式,综合运用政策引导、项目带动、市场培育、资金激励等手段,扶优扶强建筑企业,优化市场发展环境,提升工程质量安全,促进建筑行业转型升级,实现高质量发展。

二、工作目标

实现产业支撑作用更加明显,企业综合实力更

快提升,可持续发展能力明显增强,建筑业转型升级加快发展,装配式建筑、工程总承包、BIM技术应用、全过程咨询等加快推广,建筑市场秩序不断规范,工程质量安全水平明显提高。

三年内全市建筑业总产值力争达到1500亿元,特级资质建筑业企业达到3家,一级总承包企业达到32家,二级总承包企业达到200家,其中,年产值100亿元以上企业达到1家,年产值50亿元—100亿元的企业达到3家,年产值10亿元—50亿元的企业达到10家。

五年内全市建筑业总产值力争达到2000亿元,特级资质建筑业企业达到5家,一级总承包企业达到36家,二级总承包企业达到240家,其中,年产值100亿元以上企业达到2家,年产值50亿元—100亿元的企业达到5家,年产值10亿元—50亿元的企业达到15家。

三、主要任务

(一)扶持企业资质升级。加强对企业资质升级的工作指导,重点帮助企业晋升特级、一级总承包资质。对市场诚信好、工程业绩优的企业开辟绿

色通道,落实专人帮扶和跟踪服务。(责任单位:市住建委,各县市区政府、园区管委会。逗号前面的为牵头单位,下同)

(二)培育骨干龙头企业。鼓励有实力的建筑企业通过强强联合或兼并、重组等方式,打造一批建筑企业集团。支持政府平台公司通过注资、收购、兼并重组、联营等多种方式组建大型企业集团,申报建筑施工总承包特级、一级资质。推进施工总承包向工程总承包转变,鼓励建设、勘察、设计、施工、构件生产、建材和科研等单位建立产业联盟。(责任单位:各县市区政府、园区管委会,市住建委、市国资委、市市场监督管理局)

(三)积极引进优势企业。将建筑企业产业化项目、总部、企业迁移列入招商引资范围。对落户我市的市外甲级勘察、设计、监理和施工总承包特级、一级资质建筑企业,相关职能部门应主动做好服务对接工作。(责任单位:各县市区政府、园区管委会,市经济合作局、市住建委、市财政局、市市场监管局、市交通运输局、市水利局)

(四)支持企业做大做强做优。对年度建筑业纳税金额前 10 名的企业,由市政府评为“年度建筑业纳税贡献突出企业”并给予表扬奖励;对年度建筑业产值前 10 名的企业,由市政府评为“年度建筑业龙头企业”并给予表扬奖励;对年度缴纳社保金额前 5 名的企业,由市政府评为“年度建筑业就业贡献突出企业”并给予表扬奖励;对连续两年内建筑业产值增速排名前 10 名的企业,由市政府评为

“建筑业发展成长型企业”并给予表扬奖励。(责任单位:市住建委,市财政局、绵阳市税务局、市人力资源社会保障局)

(五)鼓励企业创新争优。对在我市境内注册的建筑企业获得国家、省、市优质工程奖的,由市政府分别给予 30 万元、10 万元、5 万元的奖励。对获得国家级、省级工法的,由项目所在地受益财政分别给予每项 20 万元、5 万元的奖励。支持建筑业企业申报发明专利,对当年度获得国内发明专利授权的建筑业企业,由企业注册地财政给予每件 2 万元的奖励。(责任单位:市住建委,市财政局、市交通运输局、市水利局、各县市区政府、园区管委会)

(六)加强人才培养。加大人才引进力度,对新注册或转注册到我市建筑业企业的一级建造师、一级造价工程师和高级工程师,注册期满三年、且与企业签订劳动合同并缴纳社保的,企业注册地财政可给予每人 5000 元的奖励。对获得省级及以上“优秀企业经理”“优秀项目经理”的,企业注册地财政可给予每人 1 万元的奖励。发挥技能鉴定机构作用,广泛开展建筑工人技能评定工作。鼓励企业采取自主或选择培训机构等方式开展人才培养,着力培养高素质建筑工人队伍。大力弘扬工匠精神,组织行业技能比赛,选拔一批优秀技工带头人,鼓励建筑企业建立奖励机制,充分发挥其“传、帮、带”作用,不断提高一线操作人员的技能水平。(责任单位:各县市区政府、园区管委会,市住建委、市人力资源社会保障局、市交通运输局、市水利局)

(七)调整和优化产业结构。引导建筑企业向公路、水利、铁路、轨道交通、城市综合管廊等国家重点投资领域和新兴领域拓展。加强现代建筑产业园建设,鼓励骨干企业和成长型企业组成产业联盟,积极参与重大基础设施建设。支持有条件的建筑企业向上下游延伸产业链,向集科研、设计、开发、施工、运营服务于一体的多产业链的综合性企业转变,形成“突出主业、适度多元”的产业发展格局。(责任单位:各县市区政府、园区管委会,市发展改革委、市住建委、市国资委、市政务服务监管局、市交通运输局、市水利局)

(八)发挥建筑业的带动作用。进一步发挥建筑业支柱产业的支撑作用,提高对全市经济的贡献率,带动建筑材料、建筑设备、电梯等关联产业和产品的发展。(责任单位:各县市区政府、园区管委会,市住建委)

(九)加快推行工程总承包和培育全过程工程咨询服务企业。政府和国有资金投资项目带头推行工程总承包、全过程工程咨询等新型建设组织实施方式。工程总承包项目实行固定总价合同的,在工程结算和审核时,仅需对合同约定的变更调整部分和暂估价部分进行审核。推行 EPC 工程总承包模式,大力培育建筑业企业工程总承包能力,引导我市大型建筑企业通过参与试点,健全精细化、信息化、集约化的管理体系。对采用公开招标方式选择的具有相应工程监理资质的企业开展全过程工程咨询服务的工程,可不再另行委托监理。(责任单

位:各县市区政府、园区管委会,市住建委、市交通运输局、市水利局、市自然资源和规划局、市发展改革委、市政务服务监管局、市财政局)

(十)实施“走出去”战略。支持我市建筑业企业通过兼并重组等方式抱团发展,与大型房企、国企、央企建立战略合作伙伴关系,依托大型企业积极拓展省外建筑市场。支持有实力的大型建筑企业提升工程总承包能力,加强对外承包工程质量、履约等方面管理,带动中小企业合作“出海”,积极参与“一带一路”建设,共同开拓国际市场。住建部门负责建立统筹推进机制,跟踪解决企业在省外承包工程过程中遇到的困难。商务部门负责指导外经企业办理境外施工有关手续相应的保证金(保函)事宜。税务部门负责为外出企业办理外出经营税收管理证明及相应的政策咨询服务工作。市政府每年对全市建筑业对外开拓前 10 名的企业,评为“优秀对外开拓企业”并给予表扬奖励。(责任单位:各县市区政府、各园区管委会,市住建委、市财政局、市商务局、绵阳市税务局)

(十一)减轻企业负担。除投标保证金、履约保证金、工程质量保证金、农民工工资保证金之外,不得设立其他任何保证金,建筑企业可以银行保函、保证保险等方式替代现金缴纳各类保证金,任何单位不得无故拒绝。支持市场信誉好、综合实力强的专业担保公司开展工程担保业务。保证金不得挪作他用,对履约保证金、工程质量保证金采用现金方式缴纳的,由行业主管部门会同银行对保证金实

行共同监管。实行农民工工资保证金差异化管理,对上一年度建筑施工总承包纳税金额前 50 名的企业,且近三年无拖欠民工工资投诉,可申请以企业单位一次性缴纳农民工工资保证金。(责任单位:市住建委,市交通运输局、市水利局、市人力资源社会保障局、人行绵阳中支、绵阳银保监分局)

(十二)严格执行工程预付款制度。施工合同约定的工程预付款应不低于合同总价(扣除暂列金额)的 10%。建设单位应及时按合同约定足额向承包单位支付预付款、工程进度款,按合同约定及时办理工程结算,试行工程款支付担保,预防拖欠工程款。政府投资项目不得由施工单位垫资建设,对长期拖欠工程款的地方和建设单位,除极特殊的项目外,发展改革、财政等部门(单位)不予批准新项目建设。(责任单位:市住建委,市审计局、市发展改革委、市财政局、市交通运输局、市水利局)

(十三)全面实行建筑工人实名制管理。加强建筑工人工资“治欠保支”长效机制建设,保障建筑工人合法权益。落实企业按照职工工资总额 1.5%至 2.5% 提取教育培训费的规定。按照谁用工谁负责和总承包负总责的原则,落实企业工资支付责任,依法按月足额发放工人工资。大力推进企业依法参加工伤保险,鼓励企业参加安全生产责任险。施工单位应履行社会责任,不断改善建筑工人的工作环境,提升职业健康水平,促进建筑工人稳定就业。对存在拖欠工资行为的企业列入“黑名单”。推进“智慧工地”建设,提高施工现场信息化管理水

平。(责任单位:市住建委,市人力资源社会保障局、市应急局、市交通运输局、市水利局)

(十四)拓宽企业融资渠道。积极搭建银企合作平台,促进银企合作,对信誉良好的重点建筑企业按规定提高授信额度和放宽准入条件。鼓励金融机构创新信贷产品,支持建筑企业依法将符合信贷条件的土地使用权、厂房、应收账款、建筑材料、工程设备、股权等作抵押质押融资。(责任单位:各县市区政府、园区管委会,市住建委、市交通运输局、市水利局、市发展改革委、市金融工作局、人行绵阳中支)

(十五)支持企业利用资本市场融资。鼓励我市建筑业企业对接和登陆资本市场,对首发上市和新三板挂牌企业、通过天府(四川)联合股交中心挂牌且列入四川省企业上市“四个 100 计划”企业、对接资本市场公司制规范化改制验收合格且进入市、省拟上市和挂牌企业后备库企业,市级财政按照《绵阳市人民政府办公室关于继续实施财政金融互动和鼓励企业直接融资财政政策的通知》(绵府办发〔2019〕3 号)给予奖补,并积极申报省级奖补资金。(责任单位:市财政局,市住建委、市金融工作局、人行绵阳中支)

(十六)支持企业节约税收成本。建筑企业按规定办理汇算清缴,在纳税年度内预缴企业所得税税款少于应缴企业所得税税款的,应在汇算清缴期内结清应补缴的企业所得税税款;预缴税款超过应缴税款的,主管税务机关应及时按有关规定办理退

税,或者经纳税人同意抵缴其下一年度应缴企业所得税税款。本市建筑企业到市外设立子公司或承包劳务的,企业从市外取得营业利润所得符合市外税额间接抵免条件的股息所得按规定进行抵免。

(责任单位:绵阳市税务局)

(十七)大力推动绿色建材、绿色建筑发展。积极推行绿色建材、节能产品与建筑业联动,加快实施“绿色建筑评价标识”、“绿色建材评价标识”。绿色生态城区、绿色建筑应当优先使用绿色建材产品。鼓励政府机关、学校、医院、保障性住房等政府投资或使用财政资金的建设项目,优先使用绿色(新型)建材。(责任单位:各县市区政府、园区管委会,市住建委、市交通运输局、市水利局、市发展改革委、市经信局、市财政局、市自然资源和规划局)

(十八)积极推广装配式建筑。至 2022 年装配式建筑占新建建筑面积的比例达 30% 以上。进一步开展装配式建筑适宜技术研究,完善装配式建筑监管,培育精品示范工程,全面推进装配式建筑产业链发展。合理规划布局装配式建筑部品部件生产点位,在用地保障、税收信贷、工程定价、部品部件运输等方面予以政策扶持。(责任单位:市住建委,市自然资源和规划局、市市场监管局、各县市区政府、园区管委会)

(十九)完善信用体系建设。研究制定《建筑施工总承包企业和监理企业信用综合评价管理暂行办法》和上线“信用综合评价系统平台”,对建筑施工总承包企业、监理企业进行综合评分,运用好

公共信用综合评价结果,将评价结果与招标投标、行政审批、监督检查、评优评先等挂钩,促进建筑施工、监理企业诚信经营、提档升级,进一步规范建筑市场秩序。实施分级分类监管,加大对违法违规及失信企业的日常监督管理、增加检查频次。按照国家、省相关“黑名单”制度和认定标准开展“黑名单”认定工作。各部门要将涉建筑领域的“黑名单”、行政处罚、抽查检查等信息推送至市公共信用信息共享交换平台,并通过“信用中国(四川绵阳)”网站、国家企业信用信息公示平台对外公示,依法依规实施跨部门联合惩戒,对纳入人民法院失信被执行人等“黑名单”的,限制在我市从事项目投标、市场准入等有关活动,营造“守信处处受益、失信处处受限”的市场环境。(责任单位:市住建委,市发展改革委、市市场监管局、市政务服务监管局、市交通运输局、市水利局)

(二十)促进行业自律。加强市建筑施工企业协会的建设管理。指导协会要着力加强行业自律、提升服务水平、推进行业发展。配合政府部门开展企业信用综合评价、建筑市场管理、技术管理人员培训教育工作。及时收集建筑企业在办事过程中遇到的问题,定期邀请相关主管部门组织培训班进行答疑解惑。依托市政府驻外办事机构,加强与省外政府及住建部门的沟通协调,推介我市优势企业,并帮助引进高素质管理人才。对市场潜力较大及我市外向型企业比较集中地区,可派出专业人员,为企业开拓省外市场提供服务。(责任单位:市

住建委,市民政局)

(二十一)加强施工质量管理。落实工程质量公示制和质量责任主体及主要责任人工程质量终身制。夯实监理、检测、施工图审查等单位的工程质量责任,严厉打击出具虚假检测报告等行为。深入开展工程质量管理标准化试点工作,将企业项目标准化工作开展情况,纳入企业信用体系管理范畴。全面落实工程项目关键岗位人员实名制管理,强化政府对涉及公共安全的工程地基基础、主体结构关键部位和工程竣工验收等环节的监督检查。(责任单位:市住建委,市市场监管局)

(二十二)加强安全文明施工管理。牢固树立安全发展理念,全面落实安全生产主体责任,提升建设工程安全总体水平。加快风险分级防控和隐患排查治理双重预防机制建设,完善危险性风险源识别和管控机制,健全施工安全隐患治理常态机制。推进信息技术与安全生产深度融合,通过信息化手段加强安全生产监管。大力推进标准化文明工地创建活动,持续加强建筑工地扬尘、噪音防治,做好建筑工程机械排气污染控制工作,实现绿色施工。严肃查处各类安全生产违法违规行为,严厉追究生产安全事故责任。(责任单位:市住建委,市生态环境局、市应急局、市市场监管局)

(二十三)加强招投标管理。在全市国有投资项目中统一执行招标文件模板化和招标备案电子化备案制度,加快推动工程建设招投标全流程电子化,建立健全公共资源交易监督平台,防范和遏

制围标、串标等不法行为,防止招标人(招标代理机构)在招标过程中以不合理条件限制或排斥潜在投标人,促进招投标活动的公开、公平和公正,提高全市招投标电子信息化水平。加强招标控制价及合理低价管理,对恶意低价、不合理低价竞争行为依法查处,维护行业健康发展。(责任单位:市发展改革委,市政务服务监管局、市住建委、市经信局、市交通运输局、市水利局)

(二十四)鼓励企业入库入统。加强对企业统计工作业务指导,做好建筑业企业新增入库工作,确保应统尽统和统计数据及时准确。(责任单位:各县市区政府、园区管委会,市住建委、统计局)

(二十五)依法保护建筑企业财产权。在民事诉讼活动中,遵循既依法保护债权人的合法权益,又充分关注债务企业正常生产经营活动的原则,做好企业财产保全工作。(责任单位:市法院,市检察院、市司法局)

(二十六)严厉打击违法行为。住建、发展改革、公安、市场监管等部门要加强联动配合,深入开展扫黑除恶专项斗争,维护公平竞争的市场秩序。加强建筑施工现场关键岗位人员到岗履职检查,持续开展建筑市场执法检查,严厉打击肢解发包、转包、违法分包、围标串标、挂靠出借资质资格等违法行为,对受到行政处罚的企业,将符合“黑名单”认定标准的列入建筑市场主体“黑名单”,予以诚信扣分处理,并在市场准入、资质管理、招投标等方面依法给予限制。(责任单位:市住建委,市发展改革委、市

公安局、市市场监管局)

四、工作保障

(一) 强化组织领导。建立全市建筑业、房地产业发展联席会议制度,由分管副市长召集市级相关部门和县市区、园区分管负责人定期或不定期召开会议,分析建筑业经济指标运行情况,研究对策措施,研究审议建筑业发展相关激励帮扶措施,着力解决企业发展中的困难和问题。联席会议办公室设在市住建委,办公室主任由市住建委主任担任,负责定期收集建筑企业和行业发展中的困难与问题,提出相应的建议措施报送市政府审定。市政府设立每年不低于 500 万元的建筑业发展专项资金,各县市区、园区相应设立建筑产业发展专项基金,

用于鼓励企业资质升级、创先争优的奖励、科研开发、技术创新、开拓市场和法律援助等工作。

(二) 强化监督约束。凡违反相关法律法规的企业,不得享受年度各项优惠奖励政策。受奖励(或补助)企业五年内不得迁出绵阳,否则须全额退还相关奖励(或补助)资金。严禁公务人员、有关单位、申报企业弄虚作假,骗取套取奖励(或补助)资金,一经查实立即收回,并由相关部门依法依规严肃处理;涉嫌犯罪的,依法移送司法机关。

本意见自 2020 年 5 月 18 日起实施,有效期五年,其间国家及四川省有另行规定的,从其规定。《绵阳市人民政府关于进一步支持建筑业加快发展的意见》(绵府发〔2017〕11 号)同时废止。

绵阳市人民政府办公室 关于印发《绵阳城区城市商品房预售管理实施 细则》《绵阳城区商品房预售资金 监督管理办法》的通知

绵府办发〔2021〕5 号

科技城管委会，各县（市、区）人民政府，各园区管委会，科学城办事处，市级各部门：

《绵阳城区城市商品房预售管理实施细则》《绵阳城区商品房预售资金监督管理办法》已经市七届政府第 115 次常务会审议通过，现予印发，请认真贯彻执行。

绵阳市人民政府办公室

2021 年 3 月 21 日

绵阳城区城市商品房预售管理实施细则

第一章 总 则

第一条 为加强城市商品房预售管理,维护商品房交易当事人的合法权益,促进房地产市场平稳健康发展,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《城市商品房预售管理办法》《商品房销售管理办法》等有关法律法规和规章,结合我市实际,制定本实施细则。

第二条 本实施细则所称商品房预售是指房地产开发企业(简称开发企业)在依法取得土地使用权的国有土地上,依照建设工程规划要求实施开发建设,依法将正在建设中的房屋预先出售给买受人的行为。

第三条 本实施细则适用于绵阳城区(含安州区)范围内城市商品房预售管理。

第四条 市住建部门负责绵阳城区城市商品房预售管理工作,组织实施本细则。自然资源和规划、市场监管、发展改革、税务、公安等部门按照各自职责,协同实施本细则,共同做好商品房预售管理有关工作并加强信息共享。区(园区)住建部门负责辖区内房地产市场的日常监管工作。

第二章 商品房预售许可

第五条 商品房预售实行许可制度。开发企业应当依法向住建部门申请预售许可,取得《商品房预售许可证》后方可进行商品房预售。

未取得《商品房预售许可证》的,开发企业和房

地产中介服务机构(简称中介机构)不得进行预售,不得委托第三方平台、机构、渠道进行预售;不得以内部认购、预订、排号、发放VIP卡、吸纳会员、众筹购房等任何形式向买受人收取定金、预约款等费用进行变相预售,也不得与买受人签订冻结买受人银行资金协议方式变相预售。

第六条 商品房预售应当符合下列条件:

(一)已取得土地使用权属证书,且土地使用权未被司法机关或者行政机关查封、扣押;

(二)已取得建设工程规划许可证和施工许可证;

(三)已确定施工进度和竣工交付日期;按申请预售的商品房计算,投入开发建设的资金达到工程建设总投资25%以上。其中:规划地上6层及以下的需完成主体封顶;规划地上7层及以上的需完成地上规划层数的1/3且不少于7层(地上层数1/3不为整数的一律向上收整)。

(四)已确定前期物业管理单位。

第七条 开发企业申请预售许可,应当提交下列资料并对其真实性负责:

(一)**申请表**。商品房预售许可申请表。

(二)**身份证明**。开发企业的营业执照和资质证书,企业法定代表人以及委托代理人身份证明、委托书。

(三)**项目合法性证明**。项目土地使用权属证书、项目建设工程规划许可证、项目建筑工程施工

许可证。

(四)投资证明。投入开发建设的资金占工程建设总投资的比例符合规定条件的证明。

(五)商品房预售方案。预售方案应当说明预售商品房的位置、面积、竣工交付日期等内容,选择代理销售的还需提交代理销售合同。

(六)其他。已确定前期物业管理单位的证明材料。

第八条 商品房预售许可依照下列程序办理:

(一)受理。开发企业按本实施细则第七条规定提交有关材料,材料齐全的,住建部门应当当场受理;材料不齐的,应当当场一次性告知需要补充的材料。

(二)审核。住建部门对开发企业提供的有关材料是否符合预售条件要求进行审核,对工程进度要求条件应到现场进行核实。

(三)决定与许可。经审查,开发企业的申请符合法定条件的,住建部门应当在受理之日起 10 日内,依法作出准予预售的行政许可书面决定,并自作出决定之日起 10 日内向开发企业颁发《商品房预售许可证》。

经审查,开发企业的申请不符合法定条件的,住建部门应当在受理之日起 10 日内,依法作出不予许可的书面决定。书面决定应当说明不予许可的理由,并告知开发企业享有依法申请行政复议或者提起行政诉讼的权利。

商品房预售许可决定书、不予商品房预售许可决定书应当加盖住建部门的行政许可专用印章,《商品房预售许可证》应当加盖住建部门的印章。决定书和《商品房预售许可证》应采取有效方式及时送达。

(四)公示。住建部门作出的准予商品房预售

许可的决定,应当予以公开,公众有权查阅。

第九条 商品房项目申请预售许可的最小单位为栋,不得分层、分单元申请预售许可。

第十条 取得《商品房预售许可证》的商品房项目,开发企业不得擅自变更规划、设计。经城市规划部门批准的规划和设计变更与已取得的预售许可相关内容发生变化时,开发企业应当在 10 个工作日内到住建部门办理预售许可变更手续。

第十一条 商品房项目完成不动产首次登记后,商品房预售自动转为现售,签订商品房买卖合同(现售);未纳入预售的商品房销售的,应按照相关规定办理商品房现售备案。

第三章 商品房的预售

第十二条 开发企业应当在取得《商品房预售许可证》之日起 10 日内,严格按照《商品房预售许可证》载明的用途、范围,将全部准售房源一次性对外公开销售,不得以任何理由分批、分次销售。

第十三条 开发企业可以自行销售商品房,也可以委托中介机构代理销售商品房。采取代理销售方式预售商品房的,开发企业应当委托已在住建部门备案的中介机构代理销售,并将代理销售合同向住建部门报备。

第十四条 商品房由开发企业自主定价,并遵守市场监管部门会同相关部门制定的房地产开发价格行为规则;开发企业和中介机构预售商品房时应当在销售现场进行明码标价,实行一房一价、一套一标,对已销售的房源,开发企业和中介机构应当予以明确标示。如果同时标示价格的,应当标示所有已销售房源的实际成交价格。开发企业和中介机构在广告宣传中涉及的价格信息,必须真实、准确。

第十五条 开发企业进行商品房预售,应当在

销售现场公示以下内容：

(一)政策文件。包括《绵阳城区城市商品房预售管理实施细则》以及绵阳城区商品房预售资金监管有关规定等。

(二)证件证书。包括企业法人营业执照、开发企业资质证书、土地使用权属证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、建筑工程设计方案的总平面图等。选择中介机构代理销售的,还应当公示商品房销售委托书、中介机构法人营业执照及备案证书等。

(三)销售信息。包括商品房预售资金监管账号及协议、房屋和土地抵押及在建工程抵押信息、房屋及周边不利因素提示,商品房预售方案、商品房买卖合同示范文本、前期物业服务情况说明、开发企业和中介机构销售人员,楼盘销控表、商品房销售明码标价表等。

上述公示内容须经买受人书面签字确认知晓。

法律法规规定开发企业和中介机构销售商品房时应向买受人明示的其他信息,应按相关规定执行。

开发企业应当在销售场所设置多媒体终端接入预售商品房销售公示系统,实现商品房项目信息实时更新,为买受人提供房屋销售及相关信息的查询。

第十六条 取得《商品房预售许可证》后,开发企业和中介机构采取排号方式销售,对排号数量超过预售许可房源数量要收取定金、排号费的,须向买受人说明预售房源总数和排号名次,并经买受人签字确认知晓。

第十七条 开发企业和中介机构在商品房销售中不得有以下行为：

(一)销售被限制权利商品房,将已查封或者以其他形式限制房地产权利的商品房再行销售给他

人,或销售土地使用权证书被司法机关或者行政机关查封、扣押的商品房。

(二)“一房二卖”,将已网签或作为合同标的物的商品房再行销售给他人。

(三)加价销售,在商品房买卖合同之外加价销售商品房,或者向买受人收取明码标价之外的费用(如“中介费”“团购费”“会员费”“信息咨询费”等)。

(四)虚假宣传和销售,故意隐瞒开发楼盘或房源事实销售商品房,或将规划许可为商业、办公、工业研发等用途的商品房按照住宅用房进行虚假宣传、销售。

(五)哄抬房价,通过捏造或散布涨价信息等方式恶意炒作。

(六)误导销售价格,使用虚假或者不规范的价格标示误导买受人,或者利用使人误解的标价方式进行价格误导销售。

(七)捂盘销售,捂盘惜售或者变相囤积房源。

(八)捆绑销售,以捆绑搭售或者附加条件等限定方式,迫使买受人接受商品或者服务价格。

(九)返本销售,或者变相返本销售商品房。

(十)包租销售,以售后包租或变相售后包租方式销售未竣工商品房。

(十一)非法融资销售,为买受人垫付首付款、以分期等形式变相垫付首付款或者通过任何形式诱导买受人通过其他机构融资支付首付款。

(十二)擅自变更销售,取得商品房预售许可后,销售擅自调整变更规划、设计的商品房。

(十三)侵权销售,违规销售人防车位以及影响消防安全和影响使用功能的地下空间、社区服务用房、物业用房、功能性用房等。

(十四)法律、法规禁止的其他销售行为。

第十八条 商品住房应当按套销售,不得分割

拆零销售。商业用房、写字楼等其他商品房应当按幢、层、套、间进行销售;需以虚拟、划线等方式分割小销售的,应满足设置实体墙隔离后符合国家工程建设消防技术标准的条件。

第十九条 加强商品房销售人员管理,实行商品房销售人员持证上岗挂牌服务制度。开发企业和中介机构应当为商品房销售人员制作统一编号的工作胸牌,销售人员在销售服务时必须佩戴工作胸牌,实行亮牌服务,接受社会监督。

第二十条 开发企业、中介机构和广告经营单位制作或发布的商品房预售广告必须符合《房地产广告发布规定》相关要求,不得欺骗、误导消费者。

第二十一条 商品房预售资金按照《绵阳城区商品房预售资金监督管理办法》执行。

第二十二条 开发企业和中介机构不得代收或者变相代收应由买受人缴纳的契税和住房专项维修资金,应当为买受人缴纳契税和住房专项维修资金提供相应的服务。

第二十三条 买受人支付全部购房款或者首付款,并缴清住房专项维修资金后,开发企业应当及时与买受人网上签订商品房买卖合同,并通过网络信息技术平台同步完成合同备案。

第二十四条 对预售商品房全面开展预告登记。不动产登记机构应当主动将预告登记推送银行业金融机构和税务部门,银行业金融机构应当依据预告登记结果审批贷款,预售商品房未办理预告登记和抵押预告登记的,银行业金融机构不得审批发放贷款。

第四章 法律责任

第二十五条 对开发企业、中介机构违规预售商品房行为,由住建部门依法予以处理,并将其记

入企业信用档案,依法将处罚情况通过公示向社会通报曝光;对销售擅自调整变更规划、设计商品房的开发企业,由自然资源和规划、住房和城乡建设部门分别依法予以处理。

第二十六条 对开发企业、中介机构和广告经营单位制作或发布虚假商品房预售广告行为,以及对开发企业、中介机构商品房预售价格违法行为,由市场监管部门依法依规予以处理。

第二十七条 对开发企业、中介机构商品房预售中存在诈骗违法犯罪行为,由公安机关依法查处。

第二十八条 对开发企业、中介机构商品房预售中存在严重违法违规行为,由发改部门依法依规将企业及其法定代表人、股东纳入失信黑名单管理,并向社会公示。

第二十九条 对商品房预售负有行政管理法定职责的主管部门及工作人员存在履职不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊或者失职渎职等违纪违法行为的,由有关部门依纪依法追究责任,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第三十条 本实施细则自 2021 年 4 月 22 日起施行,有效期 5 年。

第三十一条 各县(市)可参照本实施细则执行。

第三十二条 本实施细则由市住房和城乡建设委员会会同有关部门负责解释。

绵阳城区商品房预售资金监督管理办法

第一章 总 则

第一条 目的和依据 为促进房地产市场平稳健康发展,保障商品房预售资金优先用于开发项目的建设、交付、办证,督促房地产开发企业(简称开发企业)履约尽责,维护买受人合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《城市商品房预售管理办法》等有关法律法规和规章,结合我市实际,制定本办法。

第二条 定义及范围 本办法所称预售资金是指开发企业在绵阳城区开发的商品房办理商品房预售许可(简称预售许可)后,由买受人按商品房买卖合同(预售)约定支付的全部购房款(包括首付款、分期付款、购房贷款和其他形式的购房款)。

第三条 预售资金监管性质 监督开发企业在商品房预售中获得的预售资金,优先用于开发项目建设、商品房交付和办理不动产转移登记等。预售资金的监管,不改变预售资金权属,不 增减商品房买卖双方的法定权益和法定义务。

第四条 监管原则 城区商品房预售资金监管遵循“政府主导、全程监管、分类实施、节点控制、专款专用”的原则。

第五条 监管部门职责 市住建部门是预售资

金监管主管部门,负责本办法的组织实施。区(园区)住建部门是辖区房地产开发项目预售资金监管机构(简称监管机构),具体负责预售资金的监管工作。

中国人民银行绵阳市中心支行、绵阳银保监分局负责指导、督促银行业金融机构(简称监管银行)执行预售资金监管规定。

第六条 开发企业义务 开发企业应选择合适的预售资金监管银行,负责指导配合买受人将预售资金全部存入预售资金监管专用账户(简称监管账户),及时为买受人办理网签,配合办理预告登记。

第七条 监管银行 条件及职责 监管银行须具备资金监管安全规范运行所需的金融管理业务能力及网络技术条件,且在绵阳城区设有营业网点;须严格执行预售资金监管相关规定,开展预售资金监管业务,提供预售资金监管金融服务。

第八条 监管系统 市住建部门负责统筹绵阳城区商品房预售资金监管系统(简称监管系统)建设,通过监管系统对预售资金实行信息化、数据化、网格化管理。

第九条 监管期限 预售资金监管期限,自核发商品房预售许可证之日起,至完成不动产转移登记止。

第二章 预售资金监管协议

第十条 开立监管账户 开发企业申请预售许可前,须选择监管银行依照一次预售许可申请对应一个账户的原则,按以下程序开立监管账户:

(一)开发企业登录监管系统,填写并上传提交监管账户申请表、营业执照、资质证书、土地使用权属证书、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、预测绘报告、项目土地抵押情况及其它必要资料。

(二)监管机构收到资料后 2 个工作日内,将办理商品房预售许可对应的房源表导入监管系统,确定预售资金监管额度,提出预售资金监管账户开户意见。

(三)监管银行依据监管机构开户意见开立监管账户。

第十一条 监管协议签订 开发企业开立监管账户后,登录监管系统填写打印预售资金监管协议,并由监管机构、开发企业及监管银行签订三方监管协议(简称监管协议)。监管协议主要包括:当事人的名称、地址、统一社会信用代码;监管项目的名称、坐落位置;监管账户名称、账号;监管项目范围、面积、土地抵押情况;预售资金的收存、支出、使用方式;协议的解除和中止;当事人权利和义务;违约责任;争议解决方式等内容。签订监管协议前,开发企业须通过监管系统向监管机构、监管银行报备该项目建设及土地抵押借款等相关合同,作为预售资金申请使用审核、拨付的依据。

第十二条 信息公开 开发企业须建立信息公开制度,将预售资金的监管办法、收取办法、监管协议等信息,在售楼场所醒目位置进行公示,并在商品房买卖合同中载明预售资金监管账户名称、开户银行、账号等信息。

第十三条 监管账户变更 监管账户设立后,原则上不得变更。若开发企业因特殊原因确需变更监管账户的,应与监管机构、监管银行重新签订监管协议,并将原监管账户的结余资金转入新的监管账户。监管账户变更期间暂停该项目网上签约。

第三章 预售资金缴存

第十四条 资金缴存 买受人支付的购房款必须全部直接存入监管账户,严禁开发企业或委托的第三方机构将预售资金存入监管账户以外的其他任何账户;买受人申请按揭贷款的,发放贷款银行应及时将贷款直接划转至监管账户。

第十五条 缴存流程 买受人应当按照商品房买卖合同约定的付款时间,凭开发企业出具的预售资金缴款通知书,通过商业银行网点柜台或者预售资金监管专用 POS 机、网上银行将购房款直接存入监管账户。监管银行应向买受人出具预售资金缴存凭证。

第十六条 冲正及退款 因开发企业、监管银行或买受人将预售资金错误划入监管账户等原因,造成应纳入监管的预售资金与实际缴入监管账户的资金不符的,或者买受人已将购房款交入监管账

户,但因其他原因未与开发企业进行网签,并符合退房条件需退回购房款的,开发企业或买受人应提交预售资金错误划入监管账户的证明或者退房证明,由监管机构和监管银行办理冲正或退款手续。

第四章 预售资金使用监管

第十七条 预售资金使用要求 预售资金必须优先保障开发项目的建设、商品房的交付和办证等开发企业履约尽责所需资金(简称履约尽责资金),履约尽责资金包括建设资金、应预缴的税款、抵押土地赎回资金。开发企业在未完成商品房买卖合同约定应尽的上述义务前,不得将履约尽责资金挪作他用和作任何转移。

第十八条 预售资金使用监管方式 预售资金使用实行分类监管。当预售资金小于或等于履约尽责资金额度时,预售资金的使用,实行审核监管方式;当预售资金大于履约尽责资金额度时,超出履约尽责资金额度部分预售资金的使用,实行备案监管方式。

第十九条 履约尽责资金额度确定 履约尽责资金额度=建设资金额度+应预缴的税款预估额度+抵押土地赎回资金额度。

建设资金是指开发企业保障开发项目建设并达到商品房买卖合同约定交付条件所需的资金。建设资金额度=预售许可证载明的建筑面积×综合单价(包括但不限于项目前期、绿化、室外附属、附表工程等达到交付条件的工程费,由市住建部门

测算并适时公布);属于精装修的,还包括精装修成本费用。应预缴的税款是指开发企业开发的商品房项目销售不动产依法应预缴的税款。应预缴的税款预估额度=预售许可准予预售房源建筑面积×商品房预售均价×4.5%。

抵押土地赎回资金是指开发企业赎回抵押土地所需的所有资金。抵押土地赎回资金额度=预售许可建筑面积÷建设工程规划许可建筑面积×土地赎回所需的全部还款额。

第二十条 建设资金的监管 建设资金使用实行先开发企业申请,后监管部门审核,再由银行拨付的监管程序,资金监管实行节点控制。

第一节点,取得《商品房预售许可证》后,可申请使用对应账户内不超过40%的建设资金额度。

第二节点,建成层数达到设计层数一半,累计可申请使用对应账户内不超过50%的建设资金额度。

第三节点,主体封顶,累计可申请使用对应账户内不超过60%的建设资金额度。

第四节点,工程质量验收合格,累计可申请使用对应账户内不超过80%的建设资金额度。

第五节点,完成竣工验收备案,累计可申请使用对应账户内不超过95%的建设资金额度。

第六节点,完成不动产首次登记,可申请使用对应账户剩余5%的建设资金。

第二十一条 建设资金申请条件 开发企业应按节点申请使用建设资金,累计申请使用建设资金不得超过节点累计使用额度。对应时间节点要求应

分别提供以下资料：

- (一)取得商品房预售许可后,无需提供资料;
- (二)建成层数达到设计层数一半,应当提交开发企业、施工单位、监理单位出具的证明;
- (三)主体封顶,应当提交主体结构验收记录;
- (四)工程质量验收合格,应当提交建设工程质量监督报告;
- (五)完成竣工验收备案,应当提交建筑工程竣工验收备案证书;(六)完成不动产首次登记,应当提交不动产首次登记证。

一个预售许可证包含多栋房屋的,按该预售许可证下工程形象进度最低的房屋确定该监管账户建设资金申请节点。

建设资金申请每个节点不得超过两次。

第二十二条 建设资金使用审核 监管机构应当自受理开发企业申请之日起2个工作日内出具审核意见。

第二节点监管机构应勘察现场,并留存相关佐证资料。

开发企业信用在90分以上的,前4个资金申请节点可提高8%的资金使用额度;开发企业信用在80分以上、90分以下(不含90分)的,前4个资金申请节点可提高5%的资金使用额度;

开发企业信用在60分以下的,前4个资金申请节点降低8%的资金使用额度。信用分以四川省房地产开发企业信用信息管理系统上记载的信息为准,实时对应审核资金使用额度。

开发企业获得市政府颁发绿卡企业称号一年内,前4个资金申请节点可提高8%的资金使用额度;开发企业获得市住建部门颁发绿卡企业称号一年内,前4个资金申请节点可提高5%的资金使用额度。

上述两种提高建设资金使用额度的方式不叠加使用。

第二十三条 建设资金拨付 监管银行应当依据监管机构出具的审核意见,工作日24小时内将建设资金拨付给与开发企业签订监管协议时报备的合同当事人或者相关单位。

第二十四条 应预缴税款的监管 应预缴税款的预估额度资金实行先审核后拨付的监管程序,由监管银行负责审核拨付。

开发企业依法缴纳税款时,可申请使用预售资金,监管银行只能拨付给税款征收机关与开发企业约定的税款缴纳账户,记录履约尽责资金中的应预缴税款预估额度的使用情况。

第二十五条 抵押土地赎回资金监管 抵押土地赎回资金使用实行先审核后拨付的监管程序,由监管银行负责审核拨付。

开发企业依法赎回抵押的土地权属时,可申请使用预售资金,监管银行只能拨付给土地抵押银行与开发企业约定的还款账户,记录履约尽责资金中的抵押土地赎回资金额度的使用情况。

第二十六条 其他预售资金使用 累计使用的履约尽责资金和监管账户留存的预售资金之和达

到履约尽责资金额度后,开发企业可使用超出履约尽责资金额度部分的预售资金,监管银行确认后,可先行拨付,同时报监管部门备案。

第二十七条 预售资金安全 监管银行应采取措施确保预售资金安全。

第五章 法律责任

第二十八条 开发企业有下列行为之一的,由监管部门责令限期改正,整改期间暂停受理其预售资金的使用申请和审核拨付;逾期不改的,由监管部门记入开发企业信用档案,并按照有关规定予以处理:

(一)与买受人进行网上签约,未将预售资金全部存入监管账户的;

(二)与买受人未进行网上签约但签订书面合同,未将预售资金全部存入监管账户的;

(三)以其他款项为名变相收取预售资金逃避监管的;

(四)存在未取得预售许可收取相关费用、虚假宣传、捂盘惜售或变相囤积房源、销售现场未按规定公示相关信息、发布虚假房源信息和扰乱市场秩序等行为的;

(五)提供虚假合同或证明材料申请拨付预售资金的;

(六)存在代收应由买受人缴纳的契税和住房专项维修资金行为的;

(七)存在其它违法违规行为的。

第二十九条 按揭贷款银行未按照规定及时将按揭贷款划转至监管账户、监管银行未按规定拨付预售资金或擅自拨付预售资金、挪用预售资金的,由其主管部门责令整改、追回款项,并按规定予以处理;监管机构可按照监管协议的约定,取消其监管资格,并依法追究相关责任。

第三十条 监管部门及有关部门(单位)工作人员,在预售资金监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,依法依规予以处理。

第六章 附 则

第三十一条 本办法规定的预售资金监管工作有关格式文本,由市住房和城乡建设委员会统一制定。

第三十二条 本办法自 2021 年 4 月 22 日起施行,有效期 5 年。

第三十三条 本办法施行后,办理商品房预售许可的开发项目预售资金监管按本办法执行;本办法施行前已办理商品房预售许可的开发项目预售资金监管,由市住房和城乡建设委员会、中国人民银行绵阳市中心支行、绵阳银保监分局和各区(园区)住建部门按照开发项目进展情况,依据本办法调整监管方式。

第三十四条 各县(市)可参照本办法执行。

第三十五条 本办法由市住房和城乡建设委员会会同有关部门负责解释。