重庆市房地产开发项目资本金管理办法

（征求意见稿）

第一章 总则

**第一条【目的依据】**为规范房地产开发建设管理，发挥项目资本金的宏观调控和风险约束作用，根据国务院《城市房地产开发经营管理条例》、《重庆市城市房地产开发经营管理条例》等法律法规规定，结合本市实际制定本办法。

**第二条【适用范围】**房地产开发企业在本市城市、镇规划区内国有土地上从事房地产开发项目建设，适用本办法。

**第三条【概念定义】**本办法所称房地产开发项目资本金（以下简称项目资本金）是指住房城乡建设主管部门按照国家和本市有关规定核定的，由房地产开发企业（以下简称开发企业）专户储存，专项用于该房地产开发项目开发建设的货币资金。

**第四条【管理原则】**项目资本金监督管理实行银行专户储存，政府监督、银行监管、专款专用的原则。

**第五条【部门职责】**市住房城乡建设主管部门履行下列职责：

（一）拟定或者制定项目资本金监管相关政策措施和配套规定，以及监管手续办理相关示范文本；

（二）建立和维护项目资本金监管信息系统；

（三）指导和监督区、县（自治县）住房城乡建设主管部门项目资本金监管工作；

（四）负责主城中心城区建设总规模在25万平方米以上（含25万平方米）项目的资本金监督管理工作；

（五）宣传和贯彻执行项目资本金监管有关法律、法规，建立完善的培训制度；

（六）法律、法规规定的其他职责。

区、县（自治县）住房城乡建设主管部门履行下列职责：

1. 负责非主城中心城区建设总规模在25万平方米以上项目的项目资本金监督管理工作（项目管理权限市政府另有规定的按其规定执行）；
2. 项目资本金监管规范性文本的领用和发放。

第二章 一般规定

**第六条【项目建设总规模确定】**项目建设总规模以建设用地规划许可证载明的建设规模与项目地下建筑面积之和为准。

**第七条【监管银行确定】**从事项目资本金监管业务的银行应当是分行级以上的银行，能够将监管的资金信息用专线与市住房城乡建设主管部门的管理系统联网，将资金出入账信息实时导入市住房城乡建设主管部门的管理系统，能严格遵守国家和我市关于项目资本金监管的规定，并与市住房城乡建设主管部门签订重庆市房地产开发项目资本金委托监管协议书。

第三章 项目资本金存入

**第八条【存入时间】**房地产开发企业应在办理建筑工程施工许可证前办理项目资本金监管手续，未办理项目资本金监管手续的项目不得开工建设。

**第九条【监管金额核定】**项目资本金监管金额核定公式为：项目资本金监管金额=监管面积×监管标准。

监管标准：主城中心城区600元/平方米，非主城中心城区400元/平方米。

**第十条【优惠政策】** 项目资本金监管金额按本办法第九条规定核定金额后，可依据项目情况、开发企业信用状况，享受以下优惠政策：

（一）项目优惠政策

1.设计评价三星级智慧小区项目、装配式建筑预评价装配率达到65%以上的项目降低50%监管；

2.设计评价二星级智慧小区项目、装配式建筑预评价装配率达到50%-65%以上的项目、工程项目数字化建造试点项目、三星级智慧工地项目降低30%监管。

3.设计评价一星级智慧小区项目降低20%监管。

（二）开发企业优惠政策

1.在市住房城乡建设主管部门最新公布的本市开发企业信用综合排名前50名的且具有我市房地产开发一级或二级资质的企业，其开发建设项目的资本金降低50%监管。

2.在市住房城乡建设主管部门最新公布的本市开发企业信用综合排名51名至100名的且具有我市房地产开发一级或二级资质的企业，其开发建设项目的资本金降低30%监管。

3.在市住房城乡建设主管部门最新公布的本市开发企业信用综合排名前500名的开发企业，其开发建设项目的资本金降低20%监管。

享受本条第二款优惠政策的开发企业，其直接持股比例达到50%及以上的子公司可申请母公司享受的优惠政策。

上一年度1月1日起至本年度申办项目资本金监管手续前有行政处罚、拖欠工程款、因违规开发建设（含经营）等行为引发的信访维稳等不良行为记录的开发企业，本年度项目资本金监管不再享受本条第二款优惠政策。

同一项目或同一企业符合以上多款优惠政策条件时，优惠政策不叠加使用。

**第十一条 【开立专户】**项目资本金实行银行专户监管。开发企业自主选择受委托的监管银行开立监管专户，存入项目资本金。

**第十二条【存入办理程序】**项目资本金存入按以下程序申请办理：

（一）开发企业持本办法第十三条规定的资料，向住房城乡建设主管部门申请项目资本金存入；

（二）住房城乡建设主管部门在受理后5个工作日内，向开发企业出具项目资本金存入通知书；

（三）开发企业自项目资本金存入通知书发出之日起20个工作日内与监管银行签订重庆市房地产开发项目资本金托管协议书，并按通知要求存入项目资本金；

（四）住房城乡建设主管部门收到开发企业与监管银行签订的重庆市房地产开发项目资本金托管协议书和监管账户资本金存入凭证后，1个工作日内向开发企业出具项目资本金存入证明。

**第十三条【存入提交资料】**开发企业申请存入项目资本金时应提供以下资料：

（一）项目资本金存入申请表；

（二）建设用地规划许可证；

（三）建设工程规划许可证；

（四）房地产开发资质证书；

（五）重庆市房地产开发建设项目手册；

（六）符合本办法第十条第一款规定的开发企业申请监管优惠政策时需提供相应的证明材料；

（七）符合本办法第十条第二款规定的开发企业直接持股比例达到50%及以上的子公司申请监管优惠政策时需提供工商管理部门盖章确认的股权关系证明或公证处出具的股权关系公证书。

第四章 项目资本金使用

**第十四条【使用规定】**开发企业开发建设的项目主体工程建设进度达到以下节点时申请使用项目资本金：

（一）项目基础验收合格后，可使用已存入项目资本金的40%。

（二）取得预售许可证，或9层以下的多层项目在主体封顶、高层项目主体完成1/2后可使用已存入项目资本金的60%。

**第十五条【使用办理流程】**项目资本金使用按以下程序申请办理：

（一）开发企业持本办法第十六条规定的资料，向住房城乡建设主管部门申请项目资本金使用；

（二）住房城乡建设主管部门在受理后5个工作日内，向开发企业出具项目资本金使用通知书；

（三）开发企业向监管银行提交项目资本金使用通知书办理项目资本金使用。

**第十六条【使用提交资料】**开发企业申请使用项目资本金时应提供以下资料：

（一）基础验收合格后申请使用项目资本金的应提交以下资料：

1.项目资本金使用申请表；

2.建设工程施工许可证；

3.建设单位、施工单位、勘察单位、设计单位、监理单位五方签章的基础验收合格的证明材料。

（二） 取得预售许可证，或9层以下的多层项目在主体封顶、高层项目主体完成1/2后申请使用项目资本金的应提交以下资料：

1.项目资本金使用申请表；

2.商品房预售许可证；

3.施工单位与监理单位出具的项目建设进度证明；

4.监管银行加盖印章的项目资本金监管专户明细对账单。

**第十七条【专户销户】**项目资本金使用完毕，重庆市房地产开发项目资本金托管协议自动终止。开发企业需要注销监管专户的，应持住房城乡建设主管部门出具的项目资本金托管协议终止通知书到监管银行办理项目资本金监管专户销户手续。

**第十八条【提前使用】**对于涉及信访维稳等特殊情况需提前申请使用项目资本金的，按照以下程序办理：

市管项目由开发企业持项目所在地住房城乡建设主管部门审核意见向市住房城乡建设主管部门提出申请，由市住房城乡建设主管部门按程序审核后办理。

非市管项目由开发企业向项目所在地住房城乡建设主管部门提出申请，由区县（自治县）住房城乡建设主管部门按程序审核后办理。

第五章 法律责任

**第十九条【行政主管部门法律责任】**国家机关工作人员违反本办法规定，造成严重后果的，对直接责任人员给予相应的行政处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

**第二十条【开发企业法律责任】**开发企业未执行本办法规定的，由住房城乡建设行政主管部门责令限期整改，并将其违法违规行为予以公示并记入企业信用信息系统，同时按《重庆市城市房地产开发经营管理条例》有关规定给予处罚。

**第二十一条【监管银行法律责任】**监管银行未严格按照重庆市房地产开发项目资本金委托监管协议书约定的监管职责实施项目资本金监管，或未严格按照重庆市房地产开发项目资本金托管协议书约定办理项目资本金存入、使用和销户手续的，予以取消监管资格，并承担相应法律责任。

第六章 附则

**第二十二条【信访维稳项目权限下放】**市住房城乡建设主管部门监管管理的项目在涉及重大信访维稳问题时，可由项目所在地政府来函申请将项目资本金管理权限下放至区县住房城乡建设主管部门管理，市住房城乡建设主管部门按程序审核后予以下放。

**第二十三条【监管标准调整】**项目资本金监管标准确需调整的，由市住房城乡建设主管部门根据本市房地产开发项目投资成本变化情况适时调整。

**第二十四条【生效日期】**本办法自2021年 月 日起施行，原《重庆市城乡建设委员会中国人民银行重庆营业管理部重庆市城市建设综合开发管理办公室关于印发<重庆市房地产开发项目资本金管理办法>的通知》（渝建发﹝2014﹞82号）、《重庆市住房城乡建设委员会重庆市城市建设综合开发管理办公室关于调整房地产开发项目资本金和预售资金首付款监管有关政策的通知》（渝建﹝2017﹞404号）、同时废止。