

# 长春市房地产开发项目资本金 监督管理办法

(2012年11月15日长春市人民政府令第40号公布  
2020年10月21日市政府令第82号修改 自2013年1月1  
日起施行)

**第一条** 为加强房地产开发项目资本金的监督管理，进一步规范房地产开发行为，促进房地产业的健康发展，根据《长春市城市房地产开发经营管理条例》，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本市城市规划区内国有土地上房地产开发项目（含旧城区改造项目、棚户区改造项目、危旧房改造项目、保障性住房项目、经济适用房项目等）资本金的监督管理，适用本办法。

**第三条** 本办法所称房地产开发项目资本金（以下简称项目资本金）是指在房地产开发项目总投资中，由房地产开发企业（以下简称开发企业）按照项目总投资的一定比例专户储存，专项用于该房地产开发项目的自有货币资金。

**第四条** 市住房保障和房屋管理部门负责本市项目资本金的监督管理工作。

市房地产开发经营管理机构（以下简称管理机构）负责项目资本金的日常管理工作。

市发展和改革、规划和自然资源、建设等有关部门应当按照职责分工，依法做好项目资本金的相关管理工作。

**第五条** 项目资本金实行专户存储、专款专用，不得挪作他用。

**第六条** 开发企业应当选定项目资本金专户存储银行，并作为项目资本金的监管银行。

开发企业应当与管理机构和监管银行签订项目资本金三方监管协议。

**第七条** 项目资本金占项目总投资的比例不得低于百分之二十。

房地产开发项目扩大投资规模时，应当及时补充项目资本金。

**第八条** 分期实施的房地产开发项目，其项目资本金可按项目分期实施情况分期核定和缴存。

**第九条** 缴存项目资本金，应当按照下列程序办理：

（一）开发企业持项目计划批准文件和工程合同，向管理机构申请核定项目资本金缴存数额；

(二) 管理机构应当自收到申请之日起三个工作日内完成项目资本金的核定，并出具《项目资本金缴存通知单》；

(三) 开发企业持《项目资本金缴存通知单》，到监管银行足额缴存项目资本金；

(四) 项目资本金存储后，监管银行应当向开发企业出具《项目资本金足额存储证明》。

**第十条** 开发企业凭监管银行出具的《项目资本金足额存储证明》，到市建设主管部门办理《建设工程施工许可证》。

**第十一条** 开发企业应当根据该房地产开发项目工程建设进度，分阶段申请使用项目资本金：

(一) 建设工程基础完成后，可使用项目资本金总额的百分之六十；

(二) 达到下列工程建设进度的，可使用项目资本金总额的百分之九十：

1、三层以下（含三层）的，完成基础和结构工程；

2、四层以上（含四层）有地下室工程的，完成基础和首层结构工程；无地下室工程的，完成基础和四层结构工程。

(三) 建设工程质量竣工验收后，可使用剩余的项目资本金和项目资本金的全部利息。

**第十二条** 开发企业申请使用项目资本金时，应当向管理机构提交下列资料：

- （一）项目资本金使用申请；
- （二）经备案的《房地产开发项目手册》；
- （三）监理单位出具的工程建设进度证明。

完成建设工程质量竣工验收的，应当提交其证明材料。

**第十三条** 管理机构应当自收到项目资本金使用申请之日起三个工作日内完成审核。对符合条件的，出具同意使用证明，监管银行据此拨付。对不符合条件的，不予核准使用，并书面说明理由。

**第十四条** 房地产开发项目依法转让的，受让方应当按照本办法的规定足额缴存项目资本金。

转让方在受让方按照本办法规定存储相应数额项目资本金后，方可调出项目资本金余额。

**第十五条** 开发企业应当将项目资本金缴存、使用情况及时记入《房地产开发项目手册》，并定期向管理机构备案。

**第十六条** 监管银行违反本办法规定或者违反项目资本金监管协议，擅自拨付项目资本金的，承担相应的法律责任。

**第十七条** 市房地产主管部门及其管理机构工作人员在项目资本金监督管理工作中滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第十八条** 本办法自 2013 年 1 月 1 日起施行。