

重庆市住房和城乡建设委员会
中国人民银行重庆营业管理部
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〔2021〕4号

各区县（自治县）住房城乡建委，两江新区、重庆高新区、经开区、万盛经开区、双桥经开区建设局，有关单位：

为加强房地产开发建设管理，发挥项目资本金宏观调控和风险约束作用，《重庆市房地产开发项目资本金管理办法》已按程序修订，现印发你们，请遵照执行。

附件：《重庆市房地产开发项目资本金管理办法》

重庆市住房和城乡建设委员会

中国人民银行重庆营业管理部

2021年7月21日

附件

重庆市房地产开发项目资本金管理办法

第一章 总则

第一条 为加强房地产开发建设管理，发挥项目资本金宏观调控和风险约束作用，根据《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》等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 房地产开发企业在本市行政区域内从事房地产开发项目建设，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”）是指房地产开发企业按照住房城乡建设主管部门核定的数额，专户储存、专项用于房地产开发项目建设的货币资金。

第四条 项目资本金监督管理实行政府监督、银行监管、专款专用的原则。

第五条 市住房城乡建设主管部门制定本市项目资本金监督管理相关政策规定、配套措施，负责全市房地产开发项目资本金的统一监督管理。区县（自治县）住房城乡建设主管部门按照本办法实施相关项目的具体监督管理。

中国人民银行重庆营业管理部协调项目资本金监管银行做好项目资本金监管工作。



第六条 中心城区单个建设用地规划许可证载明的建设规模在 25 万平方米及以上的房地产开发项目资本金由市住房城乡建设主管部门负责监督管理；其他房地产开发项目资本金由项目所在地的区县（自治县）住房城乡建设主管部门负责监督管理。市政府另有规定的按其规定执行。

第二章 项目资本金存入

第七条 能严格遵守国家和我市关于项目资本金的监管规定，自愿从事项目资本金监管的商业银行，可申请监管资格，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》（以下简称《委托监管协议书》）。

第八条 房地产开发企业应在办理建设工程施工许可证前完善项目资本金存入手续，未完善项目资本金存入手续的项目不得开工建设。

第九条 项目资本金监管金额，以申请监管的工程项目面积为基数，按照每平方米的监管标准核定计算，即：项目资本金监管金额=申请监管的工程项目面积×监管标准。

中心城区项目监管标准为 600 元/平方米，主城新区项目监管标准为 500 元/平方米，其它区域项目监管标准为 400 元/平方米。

第十条 对符合以下条件的项目，经房地产开发企业申请并提交相关证明材料后，可在按照本办法第九条核定金额的基础上予以核减。



(一)中国房地产业协会最新公布的中国房地产 500 强前 50 名的企业,或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 名且具有房地产开发一级、二级资质的企业,其开发建设项目的资本金降低 50%核定监管金额。

(二)中国房地产业协会最新公布的中国房地产 500 强第 51 名至 100 名的企业,或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第 51 名至 100 名且具有房地产开发一级、二级资质的企业,其开发建设项目的资本金降低 30%核定监管金额。

(三)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 名的企业,其开发建设项目的资本金降低 15%核定监管金额。

符合本条优惠政策规定的企业中,一家直接持股比例或多家直接持股比例合计达到 50%及以上的下一级企业,可申请享受上一级企业相关优惠政策。上一级企业享受的优惠政策不一致的,按照就低原则执行。

房地产开发企业上一年度和本年度受到行政处罚,或存在其它不良行为记录的,本年度项目资本金监管不再享受上述优惠政策。不良行为记录通过重庆市房地产开发行业信用管理与服务平台查询。

第十一条 对符合以下条件的项目,经企业申请并提交相关证明材料后,可在按照本办法第十条核定金额的基础上再予以核

减，未享受本办法第十条规定的可在按照本办法第九条核定金额的基础上予以核减。

(一)符合以下情况之一的，项目资本金降低 50%核定监管金额：

- 1.告知承诺建设三星级智慧小区的项目；
- 2.告知承诺建设三星级绿色建筑的项目；
- 3.装配式建筑预评价装配率在 65%以上的项目；
- 4.工业类房地产项目（包括普通工业项目、标准厂房项目和楼宇产业园项目）。

(二)符合以下情况之一的，项目资本金降低 30%核定监管金额：

- 1.告知承诺建设二星级智慧小区的项目；
- 2.告知承诺建设二星级绿色建筑的项目；
- 3.告知承诺建设绿色生态住宅小区的项目；
- 4.告知承诺建设三星级智慧工地的项目；
- 5.中心城区以外的装配式建筑预评价装配率在 50%-65%的项目。

(三)符合以下情况之一的，项目资本金降低 15%核定监管金额：

- 1.告知承诺建设一星级智慧小区的项目；
- 2.告知承诺建设一星级绿色建筑的项目；
- 3.工程项目数字化建造试点项目。



本条规定的优惠政策不交叉重复享受，房地产开发企业自主选择最优款申请。如果项目部分符合本条规定的条件，仅对符合部分予以核减。

第十二条 房地产开发企业自主选择受委托的商业银行开设项目资本金监管专用账户。

第十三条 房地产开发企业办理项目资本金存入手续，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）符合本办法第十条规定的房地产开发企业，申请享受上一级企业优惠政策的，需提供市场监管部门确认的股权关系证明或公证处出具的股权关系公证书，以及上一级企业出具的承担连带责任的承诺书；

（五）符合本办法第十一条规定的房地产开发企业，需提供享受有关优惠政策的证明材料；

- （六）其它需要补充的材料。

第十四条 项目资本金存入按以下程序办理：

（一）房地产开发企业向住房城乡建设主管部门提交本办法第十三条规定的有关资料；

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



(三)房地产开发企业自项目资本金存入通知书发出之日起20日内存入项目资本金，逾期未存入的需重新申请办理；

(四)住房城乡建设主管部门收到监管银行出具的项目资本金存入凭证后，当即出具项目资本金存入证明。

第三章 项目资本金使用

第十五条 房地产开发企业按以下规定申请使用项目资本金：

(一)项目基础验收合格后，可申请使用已存入项目资本金的40%。

(二)项目主体建设阶段，可按以下规定申请使用项目资本金：已取得预售许可证的项目可申请使用已存入项目资本金的60%；未取得预售许可证的9层以下的多层项目，在主体结构封顶后可申请使用已存入项目资本金的60%；未取得预售许可证的9层及以上的高层项目，在主体结构完成1/2后可申请使用已存入项目资本金的60%。

第十六条 房地产开发企业申请使用项目资本金，应提供以下资料：

(一)项目基础验收合格后申请使用项目资本金的应提供以下资料：

- 1.项目资本金使用申请表；
- 2.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证明材料；
- 3.其它需要补充的材料。



(二)项目取得预售许可证后,或多层项目在主体结构封顶后,或高层项目主体结构完成1/2后申请使用项目资本金的应提供以下资料:

1.项目资本金使用申请表;

2.商品房预售许可证或施工单位与监理单位出具的项目建设进度证明材料;

3.监管银行加盖公章的项目资本金监管账户明细对账单;

4.其它需要补充的材料。

第十七条 项目资本金使用按以下程序申请办理:

(一)房地产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使用项目资本金;

(二)住房城乡建设主管部门在受理后5个工作日内,对符合使用条件的,出具项目资本金使用通知书;

(三)房地产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手续。

第十八条 房地产开发企业涉及信访稳定等特殊情况,确需提前申请使用项目资本金的,按以下规定办理:

市住房城乡建设主管部门监管的项目,由房地产开发企业持项目所在地住房城乡建设主管部门出具的审核意见提出申请,市住房城乡建设主管部门予以办理。

区县(自治县)住房城乡建设主管部门监管的项目,由房地产开发企业向项目所在地住房城乡建设主管部门提出申请,区县



(自治县)住房城乡建设主管部门核实情况后予以办理。

提前使用项目资本金行为将纳入企业不良行为记录。

第十九条 监管账户的项目资本金全部使用完毕，房地产开发企业可向住房城乡建设主管部门申请注销监管专户。监管银行凭住房城乡建设主管部门出具的销户通知书，办理销户手续。

第四章 法律责任

第二十条 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。

第二十一条 违反本办法规定的房地产开发企业，由住房城乡建设主管部门责令限期整改，依法给予处罚，并将其违法违规行为纳入企业不良行为记录。

已享受本办法第十一条项目优惠政策的房地产开发企业，其项目建设未达到相关优惠政策规定的，由住房城乡建设主管部门责令限期整改，依法给予处罚，并将其不诚信行为纳入企业不良行为记录。

第二十二条 监管银行未按照《委托监管协议书》实施项目资本金监管的，按《委托监管协议书》约定承担相关责任。

第五章 附则

第二十三条 市住房城乡建设主管部门可根据本市房地产开发项目建设成本变化情况，结合宏观调控和风险约束需要，对项目资本金监管政策作出适时调整。

第二十四条 本办法自 2021 年 8 月 1 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）和《重庆市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。