

索引号:	795219742/2017-09120	分类:	住房和城乡建设;通知
发文机关:	吉林市人民政府办公厅	成文日期:	2017 年 09 月 06 日
标题:	吉林市人民政府办公厅关于印发《吉林市房地产开发项目资本金管理暂行办法》的通知		
发文字号:	吉市政办发〔2017〕44 号	发布日期:	2017 年 09 月 06 日

吉林市人民政府办公厅
关于印发《吉林市房地产开发项目资本金
管理暂行办法》的通知

各县（市）区人民政府，各开发区管委会，市政府各委办局，各直属机构：

《吉林市房地产开发项目资本金管理暂行办法》已经市政府同意，现印发给你们，请遵照执行。

吉林市人民政府办公厅

2017 年 9 月 6 日

吉林市房地产开发项目资本金管理暂行办
法

第一条 为加强房地产市场管理，规范房地产开发行为，有效发挥项目资本金的宏观调控和风险约束作用，维护房地产开发项目投资人、购房人的合法权益，确保房地

产开发项目顺利实施，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《吉林市城市房地产开发经营管理条例》等有关法律法规，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从事城市房地产开发项目建设，适用本办法。

第三条 市城乡建设委员会（以下称市开发主管部门）负责本市房地产开发项目资本金的统一监督管理，日常工作由市城市开发中心（以下称市开发管理机构）负责。

中国人民银行吉林市中心支行、中国银行业监督管理委员会吉林监管分局协调各金融机构做好有关房地产开发项目资本金监督管理工作。

第四条 房地产开发项目应存入项目资本金（以下简称应存入项目资本金）按照项目总投资和相应的资本金比例确定，即：应存入项目资本金=项目总投资×项目资本金比例。

保障性住房和普通商品住房项目的资本金比例为 20%，其他房地产开发项目的资本金比例为 25%。国家、省有新规定的，从其规定。

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，由项目投资人按照项目总投资的一定比例储存，专项用于本项目开发建设的自有货币资金。

本办法所称项目总投资是指从取得土地使用权到完成项目开发建设的全部投入。项目总投资由市开发管理机构依据项目控制性详细规划确定的工程量概算确定。

第五条 信用评价等级合格及以上的房地产开发企业，可按照下列规定办理项目资本金抵扣并存入项目资本金：

（一）房地产开发项目以出让方式取得开发用地使用权的，可按本项目已缴纳的土地出让金全额抵扣应存入项目资本金，但最高抵扣额度不得超过应存入项目资本金的50%；

（二）按本条第（一）项抵扣后，一级资质、二级资质、三级及以下资质企业，信用评价等级优秀的，可分别按抵扣后额度的60%、70%、80%存入；信用评价等级合格的，可分别按抵扣后额度的70%、80%、90%存入。

第六条 房地产开发项目资本金实行银行专户监管。监管银行由市开发管理机构统一委托，其范围应当覆盖本市主要的商业银行。受委托的监管银行与市开发管理机构签订吉林市房地产开发项目资本金委托监管协议，并按协议约定做好项目资本金的监管工作。房地产开发企业自主选择受委托的监管银行开立专户存入项目资本金。

第七条 房地产开发项目在申请办理建筑工程施工许可证前，应当按照有关规定到市开发管理机构办理项目资本金监管手续；分期开发的，可以分期办理项目资本金监管

手续。未办理项目资本金监管手续，不得开工。项目资本金禁止违法挪用或变相抽逃。

项目资本金存入按以下程序办理：

（一）房地产开发企业持项目资本金存入申请书、土地出让合同或划拨决定书、项目规划图等资料，向市开发管理机构提出项目资本金存入申请；

（二）市开发管理机构向房地产开发企业出具房地产开发项目资本金存入通知书；

（三）房地产开发企业与监管银行签订吉林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）监管银行将与房地产开发企业签订的托管协议书和监管账户资本金存入凭证抄送市开发管理机构。

第八条 房地产开发企业按照房地产开发项目完成进度申请使用项目资本金：

（一）缴纳市政公用设施配套费，可按本项目应缴市政公用设施配套费额度使用；

（二）按本条第（一）项规定缴费后，基础工程完工，可使用至实际存入项目资本金的 40%；主体工程完工，可使用至实际存入项目资本金的 60%；配套工程完工，可使用至实际存入项目资本金的 70%；具备商品房交付使用条件，可使用至实际存入项目资本金的 90%；本项目供水、供热、供电配套设施向专业经营服务单位整体移交后解除监管。

第九条 房地产开发企业使用项目资本金，应当持下列资料向市开发管理机构提出使用申请：

- （一）项目资本金使用申请书；
- （二）施工单位和监理单位出具的项目建设进度证明；
- （三）吉林市房地产开发建设项目手册；
- （四）最后一次使用项目资本金的，提供项目资本金监管账户银行对账单。

符合条件的，市开发管理机构应当在两个工作日内出具项目资本金使用通知书。房地产开发企业持项目资本金使用通知书到监管银行办理项目资本金使用手续。

项目资本金使用完毕，房地产开发企业持市开发管理机构出具的项目资本金托管协议终止通知书办理监管账户销户手续。

第十条 监管银行核验项目资本金使用通知书后，方可按照金融管理有关规定划转项目资本金。对符合项目资本金划转条件的，监管银行不得拖延划转。监管银行未核验项目资本金使用通知书划转项目资本金的，应当按照吉林市房地产开发项目资本金委托监管协议有关规定承担相应责任。

项目资本金使用完毕，吉林市房地产开发项目资本金托管协议自动终止。

第十一条 司法机关依法查封项目资本金监管账户或裁定从监管账户支付资金的，监管银行应当及时将有关情况告知市开发管理机构。

第十二条 行政机关及其工作人员违反本办法规定，造成严重后果的，由有权部门依据有关规定处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十三条 本办法规定的房地产开发项目资本金委托监管协议、项目资本金存入通知书、项目资本金使用通知书、项目资本金托管协议终止通知书范本由市开发管理机构统一制定。

第十四条 各县（市）城镇规划区内国有土地上从事房地产开发项目建设，可参照本办法执行。

第十五条 本办法自 2017 年 10 月 1 日起施行，有效期两年。本办法施行前已办理房地产开发项目核准的项目继续执行原有的规定。