

# 西安出台商品房预售资金监管细则

## 保障商品房项目竣工交付 维护购房人合法权益

阳光讯(记者 王怡纯)12月13日,西安市住房和城乡建设局发布关于印发《西安市商品房预售资金监督管理实施细则》(以下简称《细则》)的通知。

该《细则》为进一步明确和细化商品房预售资金监管工作,保障商品房项目竣工交付,维护购房人合法权益,促进房地产市场平稳健康发展,根据国家各部委有关规定进行制定。西安市行政区域内(含西咸新区直管区)申请预售许可的商品房开发项目,其预售资金的交存、支出、使用及监督管理,适用该《细则》。

### 项目均价小于2万元/平方米 监管资金最高收取5500元/平方米

商品房预售资金监管相关业务实行“全程网办”,区县住房和城乡建设主管部门、开发区管委会及商业银行、房地产开发企业(以下简称“开发企业”)应当使用监管系统开展商品房预售资金监管相关业务。开发企业申请预售许可前,应在监管银行开立有“预售资金监管专户”字样的监管账户,账户性质必须为专户。监管账户不得作为扣税账户、不得支取现金或挪作他用。

监管银行应通过智能POS机或线上预售资金交存平台等方式,做到监管账户出入账等账务清分不超过1个工作日,确保监管系统显示的数据信息及时准确。监管银行应积极开展对账工作,除监管系统自动对账外,监管银行还应与项目辖区住房和城乡建设主管部门或开发区管委会进行每月不少于1次的人工对账。

住宅类项目重点监管资金额度原则上按照以下标准执行:

项目均价小于2万元/平方米的,3800元/平方米乘以建筑面积(毛坯)、5500元/平方米乘以建筑面积(全装修);项目均价大于等于2万元/平方米的,项目均价的20%乘以建筑面积(毛坯)、项目均价的30%乘以建筑面积(全装修)。

项目辖区住房和城乡建设主管部门或开发区管委会可结合建筑工艺升级等实际情况适度提高重点监管额度,提高额度不得超过上述标准的20%。

办理《商品房买卖合同(预售)》网签备案时,商品房预售资金(不含待发放的购房贷款及分期付款首期款以外的购房款)应已交存至监管账户。监管银行应严格履行收款职责,严禁开发企业代收预售资金(含定金、订金、诚意金、认筹金、首

付款、购房贷款、分期付款等所有形式的全部房款),对出现违规收取的,监管银行不得擅自清分。

### 主体结构验收前 累计申请使用 监管资金不得超过总额的50%

项目辖区住房和城乡建设主管部门、开发区管委会应按照项目建设进度核拨重点监管资金。完成主体结构验收前,累计申请使用重点监管资金不得超过重点监管资金总额的50%;外墙装饰完成前,累计申请使用重点监管资金不得超过重点监管资金总额的65%;内外装饰装修(含外墙装饰)完成前,累计申请使用重点监管资金不得超过重点监管资金总额的85%;完成竣工验收前,累计申请重点监管资金不得超过重点监管资金总额的95%;完成竣工验收备案前,累计申请重点监管资金不得超过重点监管资金总额的99%;完成不动产首次登记后,可以申请提取剩余1%的重点监管资金。

7层以上(不含7层)的建筑,增加建设层数达三分之一节点、建设层数达三分之二节点,累计申请使用重点监管资

金分别不得超过重点监管资金总额的20%和35%。

监管项目办理不动产首次登记后,开发企业办理解除监管业务的,应向项目辖区住房和城乡建设主管部门或开发区管委会提交相关资料,项目辖区住房和城乡建设主管部门或开发区管委会应在收到资料后2个工作日内办理完毕。

开发企业违规收取、支出、使用商品房预售资金或存在其他违法违规行为的,由项目辖区住房和城乡建设主管部门或开发区管委会依法依规处置,可将有关情况通报至企业总部所在地住房和城乡建设主管部门;情节严重的,由项目辖区住房和城乡建设主管部门或开发区管委会报告属地人民政府、管委会和市级相关部门实施联合惩戒。

因开发企业挪用或商业银行违规流转预售资金造成项目烂尾或其他严重后果,涉嫌犯罪的,由项目辖区住房和城乡建设主管部门或开发区管委会移送公安部门行刑衔接,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

该《细则》自公布之日起施行,有效期5年。

## 教育部来陕西开展“双减”与科学教育专题调研

阳光讯(记者 杜丽芳)12月11日至12日,教育部校外教育培训监管司来到陕西开展“双减”与科学教育调研。调研组深入西安市、延安市中小学校、科技馆等场所进行实地调研,并分别在两市召开“双减”与科学教育工作座谈会。

调研组对陕西省高度重视、认真落

实“双减”和科学教育工作给予肯定,指出了在调研和暗访中发现的问题线索,要求进一步提高学校课堂教学质量,持续提高作业管理水平,不断提升课后服务效果;要加强教师队伍建设,做好科学教育的加法;要强化校外培训行政执法,推进综合治理;要加快推进基础

教育优质均衡发展,深化教育评价改革;要坚持正面宣传引导,培育科学教育理念。

调研组强调,落实好“双减”和科学教育政策既是一项重要政治任务,也是发挥学校育人主阵地、解决人民群众“急难愁盼”问题的民生工程;要进一步

深化认识,精心谋划部署,强化统筹协调,依法严查学科类培训机构隐形变异培训,切实规范非学科类培训机构管理,全面强化培训安全、质量、价格、收费等管理;要进一步增强执行力,锚定“双减”三年目标,向党和人民交出一份满意的答卷。

## 西安将优化社区规模设置 以3500户或10000人为宜

阳光讯(记者 韩冯盼)12月13日,记者从市政府获悉,《关于进一步加强城乡社区管理的若干措施》(以下简称《措施》)印发,旨在进一步健全社区管理体系、优化社区规模设置、建强社区服务阵地、加强社区队伍建设、提升社区服务能力、做好社区综合保障工作。

《措施》明确,结合辖区经济社会发展、人口规模、行政区划、管辖面积、路网情况、历史传承以及“15分钟便民生活圈”等因素,合理划分社区管辖范围,确保四至清晰、管理无死角。社区一般按照1000户~5000户(5000人~15000人)规模设立,以3500户或10000人为宜。

《措施》明确,要按照每百户居民拥有社区综合服务设施(社区办公和活动

用房)建筑面积不低于30平方米、室外活动广场不低于1000平方米的标准,积极推进社区综合服务设施标准化建设;对2000户以下规模的新建社区要按照社区综合服务设施建筑面积不低于600平方米的标准执行;落实“三去一改”,推行“一室多用”,实现办公面积最小化、居民活动空间最大化,居民活动区域面积不低于社区综合服务设施总面积的60%。

对2011年2月以后规划建设但未按规定提供社区综合服务设施的居住小区,通过开展专项行动,全面追索社区服务设施历史欠账;结合老旧小区(院落)改造,采取新建、改扩建、市场化购买(租赁)、国资划拨、资源共享等方式提升老旧小区综合服

务设施面积,逐步解决全市社区综合服务设施面积不达标的问题。

《措施》明确,要严格按照相关文件要求配备社区“两委”人员。社区党组织班子成员由3~5人组成,一般情况下,党支部设3人,党总支、党委设5人;社区居委会由5~9人组成。按照交叉任职比例不低于60%要求,社区“两委”人数最多不得超过11人。按照“每万名城镇常住人口拥有社区工作者18人”的要求配备社区工作者,对工作力量不足的社区,通过调配和公开招聘的方式给予补充。

《措施》要求,要聚焦提升为民、便民、安民服务功能,规划建设以养老服务、婴幼儿托育、儿童托管、社区助餐服务等为主要功能的社区嵌入式服务设

施,全面充实增加社区服务供给。

为民服务以老有所养、幼有所育、病有所医、弱有所扶为目标,强化社区养老、儿童、卫生、救助、就业、教育等服务;便民服务以“就近就便”为原则,提供政务、家政、维修、公益集市等服务;安民服务要着力增强社区组织动员能力,加强群防群治、联防联控机制建设,积极开展矛盾化解、社区矫正、安全排查、人民调解、法律援助、应急保障等服务。社区要进一步丰富文化艺术、体育健身、歌舞戏曲、科普宣传等活动载体;推广新时代“枫桥经验”,通过“板凳会”“阳光议事厅”等方式,深化院落居民自治、居务公开和“小微权力”清单等民主管理制度,增强居委会议事协商、服务居民的能力。