中卫市房地产项目开发主办银行制实施细则（试行）（征求意见稿）

第一章　总则

第一条　为推行房地产开发项目融资主办银行制，完善以项目为中心的融资服务和资金封闭管理机制，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国商业银行法》《中华人民共和国银行业监督管理法》《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于改革完善房地产信贷管理推动加快构建房地产发展新模式的意见》（银发〔2026〕171号）、《住房和城乡建设部 自然资源部 金融监管总局关于完善商品住房销售制度的通知》（建房规〔2026〕3号）等有关规定，结合本市实际，制定本细则。

第二条　本细则所称房地产开发项目主办银行（以下简称“主办银行”），是指经项目公司与银行业金融机构双向协商选定，单个项目确定一家，由其单独或牵头组建银团提供开发贷款等融资服务，并对项目资金实行封闭管理的银行业金融机构。一个项目对应一家主办银行或者银团，项目开发、建设、销售的资金全部存入主办银行，由主办银行提供项目融资服务。

住房资金监管机构，是指住房城乡建设主管部门及其依法指定的住房资金监管机构，承担项目资金监管统筹、现房定金监管

具体工作。具体监管机构为中卫市住房公积金管理中心。

第三条 本细则就主办银行的确定、备案、资金归集、拨付节点和部门协同作出操作规定。涉及银行业金融机构的监管措施和行政处罚，由国家金融监督管理总局中卫监管分局依法实施。

第四条 本市行政区域内房地产开发项目主办银行的选定、备案、履职、变更、退出及监督管理，适用于本细则。

第五条 住房城乡建设主管部门牵头统筹实施主办银行制度，履行项目资金监管统筹、购房人资金监管职责，负责备案管理、信息共享、风险协同处置。中国人民银行中卫市分行负责房地产信贷管理、支付结算监督、信贷统计分析，指导同业信贷协同。国家金融监督管理总局中卫监管分局负责主办银行履职监督、银行房地产信贷业务合规监管，依法查处违法违规行为。

第二章 主办银行推荐名录管理

第六条 在中卫市开展主办银行业务的银行，由国家金融监督管理总局中卫监管分局推荐。

第七条 推荐名录实行动态管理。国家金融监督管理总局中卫监管分局会同住建部门每年开展评估，对监管指标未达要求、近三年因房地产信贷重大违法被处罚、负责人因金融违法被追究刑责、被列入严重失信名单的商业银行，及时剔除推荐名录并由住建部门公告。

第三章　选定、备案与变更

第八条　房地产项目开发公司实行主办银行制，自主与意向商业银行协商确定主办银行；成片开发项目可由主办银行牵头组建银团。项目公司原则上应在申请开发贷款前与主办银行签订《主办银行与开发企业合作协议》（附件1）；组建银团的，可结合银团筹组进度合理确定。协议签订后10个工作日内协调主办银行完成项目资金专户开立。项目公司和主办银行实行双向选择，银行自主研判项目条件，项目公司根据融资服务需求选择主办银行。合作协议应当作为主办银行备案材料提交。

第九条　主办银行备案原则上在项目开发融资阶段办理。项目申请商品房现售备案时，住房和城乡建设主管部门对项目主办银行制度落实及资金封闭运行情况进行形式核对：是否已确定主办银行、是否已开立资金归集账户。

第十条　主办银行申请备案应提交下列材料：

（一）备案申请书；

（二）合作协议原件及电子文本（附件1）；

（三）履职承诺函（附件2）；

（四）资金封闭运行实施方案（附件3），含专户设置、收支计划与项目建设重要节点和重大事项管理手册相对应的工程进度拨付标准表；

（五）项目公司股权、实际控制人及信用说明。

住房城乡建设主管部门应当自收到完整材料之日起5个工作日内审查，征求国家金融监督管理总局中卫监管分局意见后作出是否准予备案的决定，准予的出具《主办银行备案证明》（附件4），不同意的书面说明理由。

第十一条 开发贷款未结清前，原则上不得变更主办银行。确需变更的，由项目公司牵头，新旧主办银行就债权债务承接、资金划转、档案移交等达成一致方案后，共同向住房城乡建设主管部门提出申请，经审核同意后办理。

属于原主办银行撤销营业网点、退出房地产信贷业务、被监管部门限制业务资格，或项目并购重组已落实承接方案等客观情形的，可按规定办理变更。

变更完成前，原主办银行应当继续履行资金监管职责，不得中断资金拨付或放松监管；准予变更的，应当在30个工作日内完成全部交割。涉及债权债务承接的，须签订三方协议。

第四章 账户管理与资金使用

第十二条 项目公司需在主办银行开立资金账户，商品住房开发贷款、项目自有资金、现房销售资金等与项目相关的全部资金均纳入资金账户管理。主办银行和资金账户在商品住房开发贷款结清前原则上不得变更。项目未完成履约偿债前，销售金额全部归集在监管账户，监管资金原则上不得调用至其他项目。

第十三条 主办银行应根据项目建设进度合理确定投放节点和投放额度，分批发放开发贷款，贷款资金通过资金账户受托支付至项目公司交易对象的账户，全部用于项目建设。资金拨付节点应当与项目建设重要节点和重大事项管理手册中经住建部门核验的节点相衔接；节点未完成核验的，主办银行可以暂缓对应额度的拨付，但不得影响已核验节点对应的合规工程款。

第十四条 住房资金监管机构在主办银行开立监管账户，购房人支付的首付款、个人住房贷款、现房销售定金等购房资金全额存入资金监管账户。商品住房项目竣工验收、水电气热等配套设施具备交付条件后，解除资金监管。

在国家金融监管部门政策允许范围内，主办银行可向项目公司出具保函，置换监管账户中的首付款、个人住房按揭贷款、现房销售定金等购房资金，置换所得资金专项用于本项目建设。

第十五条 项目公司严禁私设账户、变相规避资金监管、违规划转、以虚假交易抽逃项目资金及其他违反资金封闭管理的行为。

第五章 贷后管理与风险防控

第十六条 主办银行应建立项目资金动态台账，登记专户变更、每日流水余额、来源支出分类、大额支出、异常预警、拨付核验、现场核查、重大事项等。主办银行应当按住建部门项目手册系统的数据接口报送资金归集和支出汇总。统一使用《项目资

金动态台账及月报模板》（附件 5）。

第十七条 主办银行实行项目专属客户经理、风险经理双人负责制。按项目建设阶段开展现场核查，出现风险苗头时加大频次或派驻工作组。重点核查项目建设、资金归集拨付、风险隐患等相关情况。

第十八条 项目公司发生股权或实际控制人变更、股权质押或大额担保、土地及在建工程抵押查封、重大诉讼、停工缓建延期交付、被列入失信被执行人等重大事项，5 个工作日内书面告知主办银行；主办银行 24 小时内同步报送住房城乡建设主管部门和国家金融监督管理总局中卫监管分局。重大事项的报告范围与项目公司制实施细则关于重大事项的规定相衔接。

第十九条 项目出现资金短缺、停工等风险苗头的，住房城乡建设主管部门牵头组织主办银行、项目公司、施工、监理单位召开风险处置会议，拟定复工纾困方案，方案以上级银行审批结果为准。

出现银行业金融机构单方面抽贷、断贷情形的，主办银行应当牵头组织同业会商，报送国家金融监督管理总局中卫监管分局协调处置。

第六章 权利与义务

第二十条 主办银行享有调阅项目档案、开展现场核查的权

利，对项目公司存在本细则第十六条所列禁止行为的，可以采取暂停拨付资金、调减授信额度等措施，对严重失信主体可以牵头实施联合信贷约束，并依法主张债权。

主办银行应当落实项目资金封闭管理要求，及时足额拨付合规工程款，优化“白名单”项目审批流程，按月报送资金运行情况，及时上报重大风险事项，严格保守商业秘密，不协助企业套取信贷资金。

第二十一条 项目公司享有自主协商确定主办银行的权利，对符合规定的合规资金有权要求主办银行按期拨付；对主办银行无故拒付资金的，可以向住房城乡建设主管部门、国家金融监督管理总局中卫监管分局申诉，因无故拖延拨付造成损失的，可以依法主张赔偿。

项目公司应当将项目全部相关资金按规定归集至对应账户，杜绝资金体外流转，如实报送信息，配合监督核查，未经书面同意不得擅自抵押处置项目土地及在建工程，资金拨付优先保障工程款，实施重大负债、对外投资、对外担保、处置核心资产等事项前，应事先书面告知主办银行。

第七章 监督考核与法律责任

第二十二条 由住房城乡建设主管部门会同国家金融监督管理总局中卫监管分局建立年度联合考核机制，考核结果作为银行参与本市房地产融资业务的重要依据。

第二十三条 住房城乡建设主管部门应公开主办银行推荐名录、“白名单”项目、年度考核结果、重大违规处理（涉密除外）等信息，接受社会监督。

第二十四条 主办银行有下列情形之一，由国家金融监督管理总局中卫监管分局依法实施行政处罚或监管措施；住房城乡建设主管部门在职责范围内暂停该项目后续网签备案办理或暂停拨付协调，并书面通报国家金融监督管理总局中卫监管分局；涉嫌犯罪的，移送司法机关：

（一）放任资金体外循环；

（二）违规拨付、协助转移；

（三）无理由抽贷断贷压贷致停工延期；

（四）不报台账隐瞒风险；

（五）违规配合非司法扣划保障交付资金（司法保全扣划除外）；

（六）违规办理按揭贷款套取资金；

（七）擅自同意变更用途；

（八）泄露商业秘密。

涉及银行业金融机构的行政处罚和监管措施，由国家金融监督管理总局中卫监管分局依法实施；住房城乡建设主管部门采取的项目端管理措施，不视为对银行的行政处罚。

第八章 附则

第二十五条 本细则由市住房城乡建设主管部门、国家金融

监督管理总局中卫监管分局按各自职责解释。

第二十六条 本细则自印发之日起施行，有效期两年。

附件：

1.主办银行与开发企业合作协议（示范文本）

2.履职承诺函

3.资金封闭运行实施方案（模板，含与建设节点对应的拨付标准表）

4.主办银行备案证明范本

5.项目资金动态台账及月报模板