关于《中卫市房地产项目开发公司制实施细则（试行）》等三项实施细则的起草说明

一、制定背景

加快构建房地产发展新模式，是党中央、国务院作出的重要决策部署。2026 年 1 月 29 日，房地产融资协调机制专班《关于推进落实房地产发展新模式基础制度的通知》将中卫市确定为项目公司制、主办银行制、现房销售制等基础性制度改革的试点城市之一。2026 年 8 月 28 日，住房和城乡建设部、自然资源部、金融监管总局等国家相关部门印发关于完善商品住房销售制度的“1+2+5”政策体系，对推行房地产开发项目公司制、房地产开发项目主办银行制、商品住房现房销售制度作出详细部署，从项目组织形式、融资资金管理、商品住房销售方式等环节健全房地产开发全链条风险防控机制。

2026 年 8 月 28 日后，本市域范围内新取得的房地产开发项目用地，按照国家改革要求实行上述三项制度。对照新制度要求，现行房地产开发组织、项目融资和销售管理方式需要相应调整，开发主体与集团之间的权责边界、资金隔离需要进一步厘清，项目资金归集、拨付和监管需要明确承办银行和操作流程，商品住房销售条件、备案程序和预售资金监管需要细化规范。为落实上位制度安排，统筹做好新旧制度衔接，结合本市房地产开发管理实际，市住房和城乡建设局牵头起草了三项实施细则。

二、必要性和可行性

（一）必要性。**一是**落实国家房地产发展新模式改革部署的需要。项目公司制、主办银行制、现房销售制是房地产发展新模式的基础性制度安排，国家文件提出了原则要求，需要结合本市实际制定操作细则，推动各项制度落地执行。**二是**防范项目资金风险、保障购房人合法权益的需要。通过项目公司独立承担责任、项目资金封闭运行和购房资金专项监管，实现风险隔离，防止集团债务和项目风险跨项目传导，减少期房交付不确定性，维护购房人合法权益。**三是**规范房地产开发经营秩序的需要。明确开发企业、主办银行、监管部门和购房人各方权利义务，建立项目全周期节点核验、信息公示和信用约束机制，提升行业规范化管理水平。**四是**做好制度衔接、保持市场平稳运行的需要。统筹衔接现行土地出让、开发资质、预售和资金监管等规定，明确新制度适用范围和过渡安排，确保改革平稳有序推进。

（二）可行性。**一是**制定依据充分。三项细则分别依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《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》《商品房销售管理办法》以及建房规〔2026〕3号、银发〔2026〕171号等规定制定，于法有据。**二是**制度框架清晰。国家文件已明确三项制度的基本规则和主要方向，项目组织、融资管理、现售备案、定金监管等环节的制度安排，可结合本市实际细化为可操作

的流程。**三是**工作基础具备。住建、自然资源、人民银行、金融监管等部门职责分工明确，项目手册、资金监管和信用管理机制具备运行条件，能够支撑三项制度协同实施。**四是**风险总体可控。三项细则不创设新的行政许可、行政处罚事项，主要通过过程性管理、节点核验和信用约束实施监管，资金封闭运行优先保障工程款和项目交付，制度运行风险可控。

三、主要制度和措施

《中卫市房地产项目开发公司制实施细则（试行）》共九章二十八条，《中卫市房地产项目开发主办银行制实施细则（试行）》共八章二十六条，《中卫市商品住房现房销售制实施细则（试行）》共七章二十七条。三项细则相互衔接、配套实施，主要制度和措施如下。

（一）推行项目公司制，实现项目风险隔离。规定2026年8月28日后新取得用地实行一项目一公司、一项目一资质，单个项目公司仅开发一个项目，不得跨项目承接业务，独立治理、独立核算、独立纳税，独立承担项目全部债权债务和开发建设法定责任；股东认缴出资自公司成立之日起五年内缴足，申请施工许可证前项目资本金实缴不低于项目总投资的20%，以主办银行资金归集账户实际到账凭证核验；土地出让价款可分期缴纳，最长不超过出让合同签订后两年，分期缴纳不计利息；实行项目手册和管理手册制度，项目手册一项目一册、全周期数字化留痕，管理手册对资本金实缴、主体结构封顶、定金收取、竣工验收、

按揭放款、交付、保修责任承接七个重要节点组织核验，对停工缓建、股权变更、抵押查封等七类重大事项及时报告、分级处置；项目竣工交付、资金监管解除前，股权变更、减资、合并、分立等事项从严管控，项目全部资金纳入主办银行账户封闭运行，不得用于偿还关联方债务、股东分红、对外投资和跨项目调剂；项目公司注销前落实保修责任承接主体或者工程质量潜在缺陷保险，建立项目公司及相关人员信用台账，出现资不抵债情形的，通过府院联动机制统筹推进风险处置。

（二）推行主办银行制，实行资金封闭管理。明确单个项目确定一家主办银行或者由其牵头组建银团，由项目公司与银行业金融机构双向选择；主办银行由国家金融监督管理总局中卫监管分局推荐，推荐名录动态管理、年度评估；项目公司与主办银行签订合作协议后办理备案，开发贷款结清前原则上不得变更主办银行；项目开发贷款、自有资金和销售资金全部纳入主办银行账户管理，开发贷款按照建设进度分批受托支付，拨付节点与管理手册经核验的建设节点相衔接；购房人首付款、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，项目竣工验收、水电气热等配套设施具备交付条件后解除监管；主办银行建立项目资金动态台账，实行项目专属客户经理、风险经理双人负责制，重大事项24小时内报送；住房城乡建设主管部门牵头统筹，中国人民银行中卫市分行负责信贷管理和支付结算监督，国家金融监督管理总局中卫监管分局负责履职监督和合规监管，建立年度

联合考核机制。

（三）推行现房销售制，规范交易和定金监管。规定商品住房现售应当取得建设工程竣工验收备案表，依法配建防空地下室的同时取得人防工程竣工验收备案表，所售房屋及建设用地使用权无抵押、查封等限制交易情形；现售前办理备案，明确八类申报材料，县（区）住房城乡建设主管部门自收到申请之日起5个工作日内分类处理，符合条件的核发《中卫市商品住房现售备案书》，在备案事项发生变更的10日内申请变更备案；现售前公示备案书、房源信息表、住宅质量保证书、住宅使用说明书、现房销售定金合同示范文本、现售合同示范文本和前期物业服务合同等材料，取得备案书后10个工作日内一次性公开全部准售房源，按照申报价格明码标价销售；取得施工许可证并完成定金销售方案备案后方可签订定金合同、收取定金，单套住房定金不得高于房屋总价款的5%，由住房资金监管机构、主办银行、开发企业三方签订现房定金监管协议，定金由购房人直接转账存入监管专户，竣工验收备案前不得动用，签订正式商品住房买卖合同并完成网签备案后解除监管、自动抵扣房款；不新设罚款类行政处罚，推行交房即交证。

三项细则均自印发之日起施行，有效期两年；国家、自治区出台新规定的，从其规定。

四、起草过程

三项细则依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国

公司法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《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》《商品房销售管理办法》以及建房规〔2026〕3号、银发〔2026〕171号等规定起草。起草过程中，市住房城乡建设局会同自然资源、人民银行、金融监管等部门认真研究国家有关规定，结合本市房地产开发管理实际开展调研论证，梳理现行制度衔接事项，多次征求相关部门、金融机构、开发企业以及行业专家意见，经反复修改完善，形成三项制度实施细则（征求意见稿），现面向社会公开征求意见建议。