

你买房的钱，政府帮你监控

长沙发文加强商品房预售资金监测监管，保证预售资金留在项目留在当地

长沙晚报8月3日讯（全媒体记者 陈焕明）商品房预售资金监管制度旨在保障预售资金安全，确保项目顺利竣工交付，维护购房者合法权益。记者3日从长沙市住建局获悉，市政府办公厅日前出台《关于进一步加强商品房预售资金监管的通知》（以下简称《通知》）。根据《通知》，长沙将对全市商品房预售资金采取“全额全程、流向流量、监测监管”方式，强化“政府监控、银行监管”模式，要求购房人交存的定金、首付款、商业银行和公积金中心发放的按揭贷款等购房款，全部通过监测专户存入监管账户，对资金流向进行全程监测，对项目工程建设实施重点监管，保证资金“留在项目、留在当地”，优先用于项目建设，保障房地产项目竣工交付，促进房地产市场健康平稳发展。

监管：设专户对预售资金进行全程监测

商品房预售资金监管是指由房地产行政主管部门会同银行，对商品房预售资金实施第三方监管，房地产开发企业须将预售资金存入银行专用监管账户。

《通知》对涉及商品房预售资金监管的相关部门和单位职能职责进行了明确。具体而言，市住建局作为预售资金监管部门，负责资金监督管理，建立健全预售资金监管系统；市房屋交易管理中心具体负责事务性工作。中国人民银行长沙中心支行负责管理商业银行办理预售资金监管账户（以下简称监管账户）的开立、变更和撤销

业务，指导监管银行做好监管账户管理工作。湖南银保监局负责对监管银行预售资金监管的操作风险和合规性进行监督检查。监管银行负责预售资金的拨付，拨付前，应核实项目的工程进度，并根据工程进度、资金使用计划以及三方协议的约定，进行严格审核。

《通知》明确，预售资金监管期限，自取得商品房预售许可证起至房屋竣工验收备案止。取得商品房预售许可证前，房地产开发企业应选择一家符合预售资金监管条件的商业银行作为监管银行，交易中心依据监管部门的授权，按规定与房地产开发企业、监管银行签订预售资金监管三方协议，对监管账户的设立及预售资金收存、支出和解控等具体事宜进行约定。

长沙将设立市房屋交易资金监测专户的子账户，作为预售资金监测专户（以下简称监测专户），对预售资金的交存和支出进行监测。购房人交存的定金和首付款、商业银行和公积金中心发放的按揭贷款以及其他形式的购房款等预售资金，应全部通过监测专户存入监管账户；办理商品房买卖合同网签备案时，预售资金应按要求存入监管账户。监管账户内资金的支付，也应通过监测专户进行。

支出：对工程建设款重点监管，确保“留在项目”

商品房预售资金是房地产开发企业的重要现金流来源，也是项目建设的重要资金来源。《通

知》规定，对确保项目竣工交付所需的建设工程款、建筑材料款、设备款等与本项目工程建设密切相关的款项，实施重点监管。

重点监管资金额度如何确定？市住建局相关负责人介绍，根据长沙实际情况，本着既有利于推进项目建设，又有利于营造良好营商环境的宗旨，依据商品房项目建设工程造价、施工合同金额、项目交付使用条件及工程进度等因素，结合商品房销售价格进行综合确定，重点监管资金额度为预售资金总额的20%；主体验收后，重点监管额度不得低于预售资金总额的10%；房屋竣工验收备案后，方可解除全部预售资金的监管。

重点监管额度内的资金，为重点监管资金。为了减轻开发商负担，《通知》还明确，开发企业可凭银行出具的见票即付性独立保函等替代重点监管资金，保函有效期至应超过项目预计竣工验收备案时间2个月。如项目未能按期完工，房地产开发企业应办理保函的延期手续，否则，应当补足重点监管资金。

《通知》明确，监管账户内的预售资金应首先用于项目的工程建设。重点监管资金必须用于支付该项目的建设工程价款和材料设备款；非重点监管资金，在保证项目工程进度和房屋按期竣工交付的前提下，可由房地产开发企业提取使用。买卖双方解除商品房买卖合同前，已存入监管账户的购房款可退还给原购房人。

所有预售资金，监管银行不得擅自扣划；按照“留在项目、留在当地”的原则，房地产开发企

业不得擅自将资金挪作他用，设立子公司的房地产开发企业，集团公司不得擅自抽调。

此外，为增加房地产开发企业资金流动性，企业在取得预售许可证1个月后，已售房价款未能达到预售资金总额的40%，在确保已售房价款留足20%后，可将其余预售资金用于本项目的工程建设。

系统：建立解控台账，加强资金流向流量监控

记者了解到，市住建局目前已建立预售资金监管系统，房地产开发企业、监管银行、贷款银行、公积金管理中心、区住房城乡建设部门均须与预售资金监管系统对接，实现相关数据的实时交换。

《通知》规定，监管银行应加强对预售资金流向和流量的监控，建立预售资金解控台账，实时将监管账户内资金收存、支出的银行流水反馈至预售资金监管系统。区住建局应及时将预售资金监管情况报辖区政府掌握，履行好属地责任，做好项目的日常监管和风险防范工作。监管部门应加强对监测专户和监管账户的动态管理。

各监管部门如发现房地产开发企业、监管银行、贷款银行等存在违规行为的，应及时进行查处，监管银行有违反预售资金监管要求的，依约定取消其监管资格。房地产开发企业违反规定或未按三方协议约定收存、支出和使用预售资金，或提供虚假材料支出预售资金的，监管部门可根据约定对其进行处理，依法依规将其违法违规行为作为不良信息记入市住建局信用信息管理系统。

81岁老人给《长沙晚报》写信，讲述暖心故事，记者上门回访——

爱心一路相伴，“囧途”变“暖途”

长沙晚报8月3日讯（全媒体记者 刘琦 实习生 黄玲）这么多天过去了，每当我想起这件事，心里还是感觉很温暖。“日前，《长沙晚报》收到读者、长沙81岁老人李德敏的来信，讲述了出门办事遇到的数个暖心小故事。8月3日，记者来到位于天心区暮云街道的李德敏家中回访，听他讲述“囧途”变“暖途”的故事。

李德敏是一名退役军人，因曾做过手术，腿脚不便，极少出远门。前段时间，李德敏接到暮云街道退役军人服务站工作人员张越的电话，要他到服务站办理退役军人优待证。

挂断电话后，李德敏有些犯愁——儿女都在外地工作，没法陪自己去办理，但事情又比较急，耽搁不得。于是，李德敏叫上83岁的老伴黄青球，即刻出发了。

“我不知道路，也不太会用手机，只知道要到暮云街道退役军人服务站去。”李德敏想，叫车可能会方便些，于是在路边拦出租车。没想到，恰好遇到出租车交接班的时间，二人等了好久也没有打到车。

这一下，李德敏更愁了，拉着老伴一瘸一拐地来到公交站。此时212路公交车到站，公交司机见两位行动不便的老人在烈日下等候，便问：“老人家，你们要到哪里去啊？”“要到暮云街道退役军人服务站去。”李德敏答，“但我们没带老人卡。”“公交司机忙说：“不要钱不要钱，你们上来就是。”

李德敏执意要付车费，司机再三拒绝，并走出驾驶室，小心搀扶两位老人上车，“忘带卡的老人还真不少，像你们这样岁数的出来一趟可不容易”。上车后，立马有两名短发女学生站了起来，给两位老人让座。随后，公交车司机还特意提醒道：“大家坐稳扶好，开车了！”

回忆到这，李德敏脸上洋溢起幸福与感动，“当时内心充满无限感激，觉得当今的社会真美好”。

公交司机告诉老人，该趟公

车不能直接到暮云街道退役军人服务站，但可以到街道社区卫生服务中心附近，在这里的站点下车会离退役军人服务站相对近一点。下车后，李德敏又犯了难——暮云街道退役军人服务站在哪儿呢？二人穿过马路，走进街道社区卫生服务中心询问。由于退役军人服务站是近年来新建不久的，对方并不知道具体位置。

老伴黄青球有些不耐烦了，埋怨道：“我们这年纪，又不知道地方，什么时候才能回去啊……”说完，两人又回到公交站。离公交站不远的地方，停着一辆司法部门的车，李德敏抱着试试看的心态，又赶上前去询问：“从这儿走到街道退役军人服务站，还有多远？”

开车的工作人员说：“老人家，您这个身体状况，走过去会很累。”说罢，他搀扶李德敏夫妇上了车，“我送你们过去吧”。起初，这名工作人员以为二老住在服务站旁，得知他们要去那里办事，便提醒：“赶紧给他们打个电话，不然一会儿他们该下班了。”

搭上“顺风车”的李德敏和老伴很快就到了退役军人服务站。工作人员张越扶着两位老人走进办公大厅，不一会儿就把优待证办好了。“你们再坐几分钟。”张越转身来到外面，给两位老人叫车，叫到车后才把两位老人喊出来。“车钱我已经付了。”张越拒绝了李德敏的车费，送别了两位老人。

“就这样，我们俩既办好了事，又安全回到了家。”李德敏说，“我真心觉得，这个社会变得越来越好了，到处充满爱意。这一路来遇到的一切都使我感动，我要向这些不知名的‘平凡英雄’表达感谢。他们用行动传承着中华传统美德，让我们感受到温暖和幸福。”

李德敏说，他真心觉得，这个社会变得越来越好了，到处充满爱意。这一路来遇到的一切都使我感动，我要向这些不知名的“平凡英雄”表达感谢。他们用行动传承着中华传统美德，让我们感受到温暖和幸福。

奋力强省会 喜迎二十大

巨龙抬头，万吨桥梁每分钟上升3毫米

万家丽路快速化改造北延线顶升工程施工启动，系省内最大规模桥梁顶升工程



8月3日，由中铁五局承建的万家丽路快速化改造北延线工程既有万家丽路高架桥开始顶升施工，为项目全线早日通车奠定基础。长沙晚报全媒体记者 郭雨滴 通讯员 罗健 单升前 摄影报道

长沙晚报8月3日讯（全媒体记者 陈焕明 通讯员 罗健 单升前 实习生 肖文琪）正在施工的万家丽路快速化改造北延线，将实现与既有万家丽路高架桥衔接，实现全程无红绿灯。但是一新一旧两座桥梁如何实现衔接呢？8月3日，在万家丽路高架桥路段，随着73台大型千斤顶同时发力，既有的两联5跨、总重达9255吨的万家丽路高架桥开始缓缓顶升，施工现场上演震撼一幕。未来一个月，这段长150米的桥梁将被顶升0~5.4米，实现“巨龙抬头”，原大桥桥墩“断骨增高”后，完成顶升的旧桥将与新建高架桥在空中“牵手”并继续北延。据悉，这是目前湖南省内最大规模

的桥梁顶升工程。

设计：旧桥顶升后与新建高架桥空中“接轨”

根据规划，万家丽路快改北延线起点为福元路，顺接已建好的万家丽路高架桥，终点跨过蟠龙路向北延伸至捞刀河南路。全线采取高架形式，通过顶升与现有的万家丽路高架顺接，线路全长4.275公里。从今年4月16日起，万家丽路高架花园路路口至石塘路口路段采取封闭施工管制，就是为了给此次顶升施工做准备。

中铁五局万家丽路项目总工程师王雄介绍，

既有万家丽路高架桥已建成通车7年，它往北过福元路口后逐渐下坡，直至落地下车。为了保证北延线新建高架桥与既有桥梁充分衔接，可采用两种方式，一是拆除新建，二是上部结构采用顶升抬高、下部结构墩柱接高。通过反复研究和比较，项目最终决定采用顶升施工工艺，“与桥梁拆除新建相比，顶升改造不仅能节约建设的经济成本和时间成本，而且施工更环保，可降低对周边环境的影响”。

王雄解释，所谓桥梁顶升，是指采用液压千斤顶将桥梁上部结构整体抬高的操作过程。如此大体量

的桥梁顶升施工在长沙还是首次，要把两联长达150米的落地桥最大顶高5.4米，然后再对大桥桥墩进行施工，等桥墩施工完成后，再将液压千斤顶撤除，最终完成万家丽路高架桥“旧桥顶升”施工，为与新建双向六车道高架桥空中“接轨”做准备。

“千斤顶就是我们经常用于汽车底盘顶升的设备，它可以通过较小的力提供，得到数十倍力的输出，起到‘四两拨千斤’的作用，如果几十台千斤顶共同发力，我们将得到巨大的‘神力’。”王雄说，此次顶升施工共配置3台液压泵站，6台跟随泵站，包含73台100~300吨级千斤顶，采用一套14点同步控制系统，以满足整体同步顶升调坡施工及控制的需要。

施工：攻克系列重难点问题

“此次顶升规模大、调坡顶升高度高，确保顶升过程安全、质量可靠、标准高是项目施工管理的重难点。”中铁五局万家丽路项目常务副经理沈志告诉记者，此次施工第一步为顶升桥面，第二步增高桥墩，第三步将桥面安装在桥墩上，“三步走”的施工方案，说起来简单做起来却是困难重重。“顶升行程大、顶升过程时间长，千斤顶等设备数量大，操控难度大，上部结构长期处于悬浮状态等因素，成为施工过程中需要攻克的一系列重难点问题。”他说。

沈志介绍，在顶升过程中，桥面每分钟大概上升3毫米，采用“整体同步顶升、分步到位”方式，从开始顶升到完全顶升到位，需要20多天。桥面全部顶升到位后，再将3个月的时间进行墩柱接长及桥台改造施工，预计11月底，实现新老高架之间无缝对接，误差需控制在1毫米内。

王雄说，此次顶升施工共配置3台液压泵站，6台跟随泵站，包含73台100~300吨级千斤顶，采用一套14点同步控制系统，以满足整体同步顶升调坡施工及控制的需要。

王雄说，此次顶升施工共配置3台液压泵站，6台跟随泵站，包含73台100~300吨级千斤顶，采用一套14点同步控制系统，以满足整体同步顶升调坡施工及控制的需要。

长沙市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告

经长沙市人民政府批准，长沙市自然资源和规划局决定以网上挂牌方式出让1宗国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：

一、网上挂牌出让国有建设用地使用权的基本情况和规划指标等要求：

挂牌编号	土地位置	出让面积(m ²)	主要规划指标			土地估价报告备案号	出让年限	起始价(万元)	竞买保证金(万元)
			规划用途	容积率	建筑密度				
[2022]长沙市062号	芙蓉区隆平园，合平路与纬十五路交叉点东南角	20000	工业(M1)	≤3.0	≤40%	4301022BA0332	50年	2550	1275

二、挂牌起始价中不包含本次网上挂牌出让过程中所发生的外税费和挂牌交易服务费。

三、凡符合原国土资源部有关规定及本局发布的《长沙市国有建设用地使用权网上挂牌出让须知》规定资质的中华人民共和国境内外法人、自然人和其他组织均可申请参加本次宗地网上挂牌出让；本次网上挂牌出让竞买人可以单独申请，也可以联合申请。

四、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让按符合要求的价高者得的原则确定竞得人。

本次国有建设用地使用权挂牌出让在互联网上交易，即通过长沙市国有建设用地使用权交易系统(http://gjjy.csggzy.cn)进行。凡办理数字证书及电子签章、按要求足额缴纳竞买保证金的竞买人，方可参加网上挂牌交易活动。

五、本次网上挂牌出让的详细资料和要求，见《长沙市网上挂牌出让国有建设用地使用权规则》《长沙市国土资源网上交易系统操作说明》和《长沙市国有建设用地使用权网上挂牌出让须知》等文件，有意竞买者可登录长沙市国土资源网上交易系统查询。竞买人可于2022年8月4日至2022年9月5日，在网上浏览或下载本次挂牌出让宗地相关文件，并按上述文件规定的操作程序参加竞买。

六、本次国有建设用地使用权网上挂牌交易活动办公地点为长沙公共资源交易中心(地址：岳麓区岳华路279号)；网上挂牌报价时间为2022年8月24日上午9时起(以网上交易系统服务器时间

为准，下同)至2022年9月5日上午10时止。

七、竞买人应及时登录长沙市国土资源网上交易系统，在系统上向长沙公共资源交易中心提交竞买申请并缴纳竞买保证金(保证金交纳账号由交易系统随机生成)。网上挂牌竞买保证金交纳截止时间为2022年9月2日下午5时。网上挂牌报价时间截止时，有2个或2个以上竞买人报价的，系统自动进入网上限时竞价程序，通过限时竞价确定最高报价人。最高报价人在线上传相关资料至交易系统获取《最高报价人确认书》。最高报价人经资格审核后，符合网上挂牌出让须知的要求，签订《成交确认书》，网上挂牌交易活动结束。

八、如果在参加本次网上挂牌交易活动的过程中遇到疑难问题，请及时联系，联系电话如下：

网上挂牌出让业务咨询电话：0731-84529141(长沙市自然资源交易事务中心)
交易系统使用服务咨询电话：0731-89938892(长沙公共资源交易中心)
净地供应监督举报电话：0731-82290529(湖南省自然资源厅)
数字证书办理地址：岳麓区岳华路279号一楼大厅三号窗口
数字证书办理咨询电话：0731-82238355

长沙市自然资源和规划局
2022年8月4日

浏阳市自然资源局国有建设用地使用权网上挂牌出让公告

浏土网挂[2022]19号

根据有关法律、法规的规定，经浏阳市人民政府批准，我局决定以网上挂牌方式出让2宗国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：

一、网上挂牌出让国有建设用地使用权的基本情况和规划指标等要求：

挂牌编号	土地位置	出让面积(m ²)	规划用途	主要规划条件		土地估价报告备案号	出让年限(年)	起始价(万元)	竞买保证金(万元)
				容积率	建筑密度				
(2022)浏阳市084号	浏阳经开区灵岩寺路东侧、康万路南侧(2022-HK-02地块)	26597.95	居住	1.2<FAR≤1.6	D≤32%	4301222BA0072	70	5770	1155
(2022)浏阳市085号	浏阳经开区市场路南侧、家具大道北侧(2022-CJTKY-11地块)	3311.49	工业	1.0≤FAR≤2.0	35%≤D≤50%	4304122BA0025	50	130	70

二、挂牌起始价中不包含本次挂牌交易过程中所发生的外税费和挂牌交易服务费。

三、凡符合原国土资源部有关规定及我局发布的《浏阳市国有建设用地使用权网上挂牌出让须知》规定资质的中华人民共和国境内外法人、自然人和其他组织均可申请参加本次宗地网上挂牌出让；申请人可以单独申请，也可以联合申请。

四、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让按符合资质的价高者得的原则确定竞得人。

五、本次国有建设用地使用权挂牌出让在互联网上交易，即通过长沙市国土资源网上交易系统进行。凡办理数字证书及电子签章、按要求足额缴纳竞买保证金的申请人，方可参加网上挂牌交易活动。

六、本次网上挂牌出让的详细资料和要求，见《长沙市网上挂牌出让国有建设用地使用权规则》《长沙市国土资源网上交易系统操作说明》《浏阳市国有建设用地使用权网上挂牌出让须知》等文件，有意竞买者可登录长沙市国土资源网上交易系统(http://gjjy.csggzy.cn)查询。申请人可于2022年8月4日至2022年9月6日，在网上浏览或下载本次挂牌出让文件，并按文件规定的操作程序参加竞买。

七、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让办公地点为长沙公共资源交易中心(地址：长沙市岳麓区岳华路279号)；网上挂牌报价时间为2022年8月27日上午9时起(以网上交易系统服务器时

间为准，下同)至2022年9月6日上午10时止。

八、申请人应当及时登录长沙市国土资源网上交易系统并在系统上向长沙公共资源交易中心提交竞买申请并支付竞买保证金(保证金缴纳账号由交易系统随机生成)。网上挂牌竞买保证金支付截止时间为2022年9月5日下午5时。挂牌报价时间截止时，有2个或2个以上竞买人报价的，系统自动进入网上限时竞价程序，通过限时竞价确定最高报价人。最高报价人在线上传相关资料至网挂系统获取《最高报价人确认书》。最高报价人经资格审核后符合网上挂牌出让须知的要求，签订《成交确认书》，网上挂牌交易活动结束。

九、按《关于长沙市土地市场调控的七条措施》的规定，参加商品住宅用地(含既有商业又有住宅用途的用地)竞买的，竞买人缴纳的竞买保证金不得为银行贷款、股东借款、转贷和募集资金。

十、如果在参加本次网上挂牌交易活动的过程中遇到疑难问题，请及时联系，联系电话如下：

网上挂牌出让业务咨询电话：0731-83608166
数字证书使用服务咨询电话：0731-89938892
网上挂牌业务咨询电话：0731-82238355
挂牌出让监督举报电话：0731-82290529(湖南省自然资源厅)
浏阳市自然资源局
2022年8月4日