

揭阳市住房和城乡建设局文件

揭市建规〔2023〕1号

揭阳市住房和城乡建设局关于印发《揭阳市商品房预售款监管办法》的通知

各相关单位，各房地产开发企业、金融机构：

为进一步加强我市商品房预售款的监督管理，保证商品房预售款专款专用，促进房地产市场健康发展，我局制定了《揭阳市商品房预售款监管办法》，现印发给你们，请遵照执行。

揭阳市住房和城乡建设局

2023年9月8日



揭阳市商品房预售款监管办法

目 录

第一章 总 则

第二章 预售款账户设立与注销

第三章 预售款收存与使用

第四章 法律责任

第五章 附 则

第一章 总则

第一条 为加强商品房预售款监督管理，进一步规范商品房预售款的收存和使用行为，确保商品房预售款专款专用，维护商品房预售交易双方当事人合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《商品房预售管理办法》《广东省商品房预售管理条例》等法律法规及《广东省住房和城乡建设厅 人民银行广州分行 广东银保监局转发〈住房和城乡建设部 人民银行 银保监会关于规范商品房预售资金监管的意见〉的通知》（粤建房〔2022〕38号）等相关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内商品房预售款的收支、使用和

监督管理工作，适用本办法。

第三条 本办法所称商品房预售款，是指预售人将其开发的商品房在项目获取预售许可证后、房屋所有权首次登记前销售，由预购人按合同约定预先支付的定金、房价款（包括预售商品房按揭贷款）等款项。

本办法所称预售人，是指预售商品房的房地产开发经营企业。

本办法所称预购人，是指购买预售商品房的单位和个人。

本办法所称监管银行，是指设立商品房预售款监管专用账户的商业银行。

第四条 揭阳市住房和城乡建设局（下称监管机构）负责指导监督全市商品房预售款监管工作。各县（市、区）住房和城乡建设局（下也称监管机构）负责组织实施本行政区域内商品房预售款监管工作。

第二章 预售款账户设立与注销

第五条 监管机构应当会同人民银行分支机构、国家金融监督管理总局揭阳监管分局通过公开招标方式，综合商业银行资信状况、监管能力、服务水平等因素，确定承接商品房预售资金监管业务的监管银行。中标的监管银行，应当通过监管机构门户网站及粤安居平台上予以公示。

第六条 预售人申请商品房预售前，必须在商品房项目所在地的商业银行开设商品房预售款专用账户。

第七条 预售人、监管银行同监管机构签订三方监管协议书应提交以下资料：

（一）预售人须提交资料：《房地产开发企业资质证书》《工程施工合同书》、法定代表人证明书、法定代表人身份证件等。

（二）监管银行须提交资料：《统一社会信用代码证书》、法定代表人证明书、法定代表人身份证件等。

预售人使用房地产开发商业贷款投入项目建设的，开设预售专户时需提供办理开发贷款相关资料，申请预售款时需提交已发放开发贷款全部投入项目建设的佐证材料。

第八条 商品房预售款监管期限，自核发商品房预售项目《商品房预售许可证》之日起，至项目办理房屋所有权首次登记之日止。商品房预售项目办理房屋所有权首次登记后，注销监管账户应按下列程序办理：

（一）预售人向监管机构提出注销监管账户申请。

（二）监管机构对符合条件的，在 5 个工作日内为其开具注销账户证明书。

（三）监管银行凭监管机构出具注销账户证明书与预售人办理结算手续，并按规定注销其监管账户。

第三章 预售款收存与使用

第九条 商品房预售资金应直接存入相应的监管账户，实行专户专存。预售人不得以其他任何形式收存商品房预售资金，变相逃避监管。

银行和住房公积金管理机构在收到购房人出具的首付款全额存入监管账户凭证前，不得发放按揭贷款。

商品房预售时，预售人应将预售许可情况、监管账户、监管银行、商品房预售方案、开发建设单位资质、代理销售的房地产经纪机构备案情况等信息，在销售现场清晰明示。

预售人与预购人签订商品房预售合同时，应当载明监管银行及监管账户，预购人按合同约定付款，将商品房预售款直接存入监管账户，凭银行出具的存款凭证，向预售人换领交款收据。

第十条 预售人申请拨付预售资金用于支付工程款时，每笔提取的工程款中需按申请拨付金额的 20%比例存入农民工工资专户，确保用于支付农民工工资，已按要求支付农民工工资的除外。申请的工程款直接拨付至施工单位、材料供应商，确保专款专用。预售人需提供付款凭证及确认用款的佐证材料。

第十一条 监管账户的商品房预售资金按监管要求分为监管额度内资金和监管额度外资金。监管额度内资金指根据

造价咨询机构正式出具的核算结果（即工程预算书），结合建设工程承包合同确定工程总造价。工程总造价为该项目施工至竣备全过程全部建设费用，包含项目建筑施工、设备安装、材料购置、配套建设等相关建设各项费用。

项目在建设过程因不可预见的原因需要变更工程总造价的，必须提供变更工程预算书，并由建设单位、施工单位、监理单位出具意见，报监管机构核实后调整变更监管资金额度。

监管额度内的资金，在商品房项目完成房屋所有权首次登记前，商业银行不得擅自扣划；设立子公司的房地产开发企业，集团公司不得抽调。监管额度外资金是指超出监管账户内监管额度内资金以外的资金，可由房地产开发企业提取使用，优先用于预售项目工程建设和偿还本项目贷款。

第十二条 监管额度内资金按照工程建设进度予以拨付，设置以下控制节点：

- 1.完成三分之二结构工程后至封顶的楼栋，监管资金留存比例为 20%；
- 2.封顶后至完成外墙工程的楼栋，监管资金留存比例为 15%；
- 3.外墙工程完成后至竣工备案，监管资金留存比例为 10%；

4.项目竣工备案后至完成房屋所有权首次登记前，监管账户留存预售资金进账总额的5%作为监管备用金；

5.取得《不动产权属证明书》后终止监管。

监管资金留存比例是指监管账户中的资金余额占预售资金进账总额的百分比。

第十三条 预购人应当按合同约定的付款时间，将商品房预售款直接存入商品房预售款专用账户，凭监管银行出具的存款凭证，向预售人换领交款收据。

第十四条 预售人在商品房项目所在地的银行设立商品房预售款专用账户内监管额度内的款项，在项目竣工之前，只能用于购买项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款及法定税费，不得挪作他用。

预售人有多个商品房预售项目的，应当分别设立商品房预售款专用账户。

提高预售监管资金使用便捷度，允许预售人使用银行保函替换监管账户预售资金。预售资金监管账户开立行应配合住房城乡建设部门做好必要的审核及资金拨付工作，完善业务办理流程。

第十五条 使用商品房预售款应按下列程序办理：

（一）预售人应持《商品房预售款使用申请表》、监理单位出具的工程进度证明及已支付的工程款发票、《用款计划书》、税收缴款凭证等相关证明资料，向监管机构提出申

请。

（二）监管机构应自收到预售人使用商品房预售款申请之日起5日内作出答复。

监管机构应当审查预售人提供的资料并前往施工现场勘查工程进度情况。经审查符合本办法第十四条规定的，出具《商品房预售款资金使用划拨书》。不符合条件的，应当以书面方式告知并说明理由。

（三）监管银行凭《商品房预售款资金使用划拨书》，在2个工作日内为预售人办理预售款拨付手续。

第十六条 预购人采取按揭贷款购买商品房的，监管银行应依据不动产登记部门备案的商品房买卖合同，为预购人提供按揭贷款，并将贷款直接划转监管账户。

监管银行为预售人提供项目、房屋、土地等抵押贷款后，应在2日内报知监管机构。商业银行要严格按照预售资金三方监管协议做好监管账户监控，定期与地方住房和城乡建设部门进行对账，发现房地产开发企业存在违规挪用监管额度内资金问题的，应当停止拨付，并立即告知市、县住房和城乡建设部门。市、县住房和城乡建设部门要及时作出处理。

监管银行应建立完备的贷款发放、使用监控机制和风险防范机制。在房地产开发企业的自有资金得到落实后，可根据项目的进度和进展状况，分期发放贷款，并对其资金使用情况进行监控，防止贷款挪作他用。

第十七条 收款单位与申请用途不符的，对预售人使用商品房预售款的申请不予核准。

第四章 法律责任

第十八条 预售人违反本办法第九条第一款的规定直接收存商品房预售款或违反本办法第十四条第一款的规定使用商品房预售款的，按照《广东省商品房预售管理条例》的规定进行处罚。

第十九条 预购人对未将商品房预售款直接存入商品房预售款专用账户，存在过错造成损失的，应当依法承担赔偿责任。涉嫌违法犯罪的，移交司法部门依法处理。

第二十条 监理单位提供虚假施工进度证明，致使预售人提前或超额支取商品房预售款，造成工程无法按期竣工的，应承担相应的法律责任。

监管机构应建立监理单位诚信档案，对有前款行为的监理单位，公示其不良行为。

监管机构应当对监管账户情况进行监督，组织对工程进度情况和销售情况进行现场巡检。

第二十一条 监管银行有下列行为之一的，由监管机构按照监管协议相关约定，暂停或者终止其监管银行资格，并由其承担相应责任，同时通报金融管理部门按有关规定处理。

造成严重后果的，依法追究其法律责任。

（一）未按规定将预售资金存入监管账户的。

（二）未经监管部门同意，擅自拨付预售资金的。

（三）擅自截留、挪用或者拖延拨付预售资金的。

（四）其他违反本办法或者监管协议的行为。

监管银行未经监管部门同意，擅自拨付预售资金的，应当负责追回资金，无法追回的依法承担相应赔偿责任。

第二十二条 监管机构和其他有关行政管理部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿的，依法追究行政责任。涉嫌犯罪的，由司法机关依法处理。

第五章 附 则

第二十三条 本办法自 2023 年 11 月 1 日起施行，有效期至 2028 年 11 月 1 日止。本办法实施前已取得商品房预售许可证并已在商业银行开设监管账户的，其监管账户原则可保留在原开户银行，预留比例按原规定执行。

公开方式：主动公开