解读

《揭阳市商品房预售款监管办法》

一图读懂

出台背景

为加强商品房预售资金监督管理，进一步维护房地产市场交易秩序，保障商品房交易双方的合法权益，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》等相关规定，结合本市实际，市住房城乡建设制定了《揭阳市商品房预售款监管办法》（以下简称《办法》）。

主要内容

《办法》说明了商品房预售款的定义、监管期限、政府和部门职责等内容对预售款账号的设立与注销，预售款收存与使用；规定了预售款监管制度，明确了预售款实行银行专户监管在设立、登记、注销等方面的条件和程序；明确了商品房预售款监管在坚持专款专用、专户专存原则下的监管方式，分别规定了预售人、预售人、监管银行在预售款收存与使用中的角色地位及应遵循的规范，规范预售款的使用，防止预售款被随意挪用，以及明确了预售人、预购人、监理单位、监管银行和相关监管部门、工作人员违反本办法规定的法律责任；最后对《办法》制定的施行日期和有效期限做了说明。本《办法》在本市行政区域内统一实施。

内容要点解读

（一）商品房预售款的定义。

对商品房预售款进行定义是准确界定预售款监管范围，对商品房预售款进行科学监管的前提。《办法》依据《广东省商品房预售管理条例》（2014修正）第二十九条“商品房预售款是预购人依据合同的约定，预先支付给预售人，在商品房竣工验收交付使用前用作该商品房建设费用的款项。”的规定对商品房预售款进行了定义。本办法中所指的预售款是预售人将其开发的商品房在获取预售许可证后、竣工验收前销售，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。

（二）监管机构。

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）住房和城乡建设局负责组织实施本行政区域内商品房预售款监管工作（下称监管机构）。

（三）监管方式。

监管方式实行政府为主导，监管银行配合的模式。由监管机构、监管银行、预售人三方共同签订预售款监管协议，签订协议各方按照新《办法》及监管协议履行职责和义务，对预售款的收存和使用进行规范和监督管理。预售款监管遵循“专款专用、专户专存”的原则。新《办法》的监管方式有利于强化商品房预售款监管管理，保障房地产交易各方当事人合法权益，维护房地产市场交易秩序，促进我市房地产市场平稳健康发展。

（四）监管银行。

新《办法》第六条规定了商品房预售款监管实行银行专户监管制度。预售人在申请商品房预售许可前，能够承接商品房预售款监管业务的商业银行由住房和城乡建设主管部门会同有关部门通过公开招标方式确定后供开发商在范围内选择。

（五）监管资金支取。

监管资金按照工程建设进度予以拨付，点对点支付施工单位，设置四个工程形象明确的节点，合理留存保底资金，可按进度申请划拨工程款，拓展了预售款的提取使用空间，有利于我市商品房预售款监管工作的有效落实，也有利于跟踪工程节点及时减轻房地产企业的资金压力。

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。

（六）农民工工资支付。

规定在每笔提取的工程款中有不低于提取额20%的比例直接划入本项目农民工工资专用账户。

（七）现金保函。

保函仅可用于置换依法合规设立的预售资金监管账户的监管额度内资金。

监管账户内资金达到住房和城乡建设部门规定的监管额度后，房地产企业可向商业银行申请出具保函置换监管额度内资金，保函置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的30%，置换后的监管资金不得低于监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的70%。

（八）附则

考虑我市这几年工程进度异常、延期交房问题楼盘项目的预售款监管，按特殊管理方式，实行专门管理。为做好本办法实施前后的衔接工作，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，预售比例按原规定执行。