

揭阳市人民政府令

第 16 号

《揭阳市区商品房预售款监管办法》已经2010年5月10日揭阳市人民政府第四届28次常务会议通过，现予发布，自2010年7月1日起施行。

市长 陈奕威

二〇一〇年五月三十一日

揭阳市区商品房预售款监管办法

第一章 总 则

第一条 为加强商品房预售款监督管理，维护商品房预售双方的合法权益，维护房地产市场秩序，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市商品房预售管理办法》、《广东省商品房预售管理条例》等有关法律、法规、规章的规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 凡在本市区行政区域内取得预售许可的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 商品房预售款监管期限，自核发《商品房预售许可证》之日起，至房屋初始登记之日止。

第四条 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。

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。

第五条 市房产管理局是市区商品房预售款监督管理的主管部门，负责本办法的组织实施。市房产管理局属下房产交易登记机构（以下简称监管机构）负责监督管理商品房预售款的收存和使用。

第二章 预售款帐户设立与注销

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银

行开设商品房预售款专用帐户，并与监管机构和监管银行签订统一格式的《揭阳市区商品房预售款专用帐户监管协议书》，协议书共三份，三方各执一份。

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) 预售人需持：《商品房预售许可证》、《工商营业执照》、房地产开发企业资质证书、法定代表人证明书、法定代表人身份证件、工程施工合同书等资料；

(二) 监管银行需持：金融许可证、《工商营业执照》、组织机构代码、法定代表人证明书、法定代表人身份证件等资料。

第八条 预售的商品房交付使用之日起30日内，预售人应当持有关资证到市房产管理部门办理权属确认登记手续。

第九条 商品房预售项目办理初始登记后，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

第十条 商品房预售时，预售人应将预售许可情况、商品住房预售方案、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，预售人应当自签约之日起30日内，向监管机构办理商品房预售合同登记备案手续，同时附送监管银

行出具给预购人的首期商品房预售款存入专用帐户的凭证。

第十一条 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帐户，凭监管银行出具的存款凭证，向预售人换领交款收据。

预售人代预购人办理商品房房地产权证的，预购人可以留15%的商品房价款，其中10%的商品房价款在预售的商品房竣工验收之后、交付使用之前支付，5%的商品房价款在预售人交付商品房房地产权证时支付。

预购人自己办理商品房房地产权证的，预购人可以留10%的商品房价款，在预售人取得商品房项目产权确认证明书并将商品房交付使用之日起10日内支付。

第十二条 监管银行应当将商品房预售款纳入监管账户。预售人使用商品房预售款时，监管银行必须根据监管机构出具的同意资金使用意见，凭核准同意支付的《商品房预售款资金使用划拨书》，为预售人办理预售款拨付手续。

预购人采取按揭贷款购买商品房的，监管银行应依据监管机构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。

第十三条 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帐号内的款项，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帐户。

第十四条 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、《用款计划书》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日内做出答复。

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十三条规定的，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》，为预售人办理预售款拨付手续。

第十五条 有下列情形之一的，对预售人使用商品房预售款的申请不予核准：

- (一) 收款单位与申请用途不符的；
- (二) 前一笔用款未按照核准用途使用的；
- (三) 其他不予核准的违规情况。

第十六条 监管机构监督管理商品房预售款时，根据《广东省商品房预售管理条例》规定，可以向预售人收取监督管理款项2‰的监督管理服务费。

第四章 法律责任

第十七条 预售人直接收存商品房预售款或采取提供虚假资料骗取商品房预售款等行为的，由监管机构责令其限期改正，并公示其不良行为，记入不良信息档案。

预售人违反本办法第十一条第一款规定直接收存商品房预售款或违反本办法第十三条第一款规定使用商品房预售款的，市房产管理局应当责令其改正，并可处以违法使用款项10%以上20%以下的罚款。

第十八条 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或未配合预售人在规定时间内到监管机构进行商品房预售合同登记备案，存在过错的，应当自行承担相应的法律责任。

第十九条 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。

第二十条 监管银行违反本办法第十二条第一款规定支付商品房预售款，监管机构违反本办法第十三条第一款规定同意使用商品房预售款的，上一级主管部门应当责令其改正和追回流失款项；给预购人造成损失的，依法承担连带责任。

监管银行违反本办法规定支付商品房预售款的，监管机构可以公示其不良行为，记入不良信息档案。

第二十一条 主管部门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

第二十二条 本办法自2010年7月1日起施行，有效期至2015年6月30日，揭阳市人民政府办公室转发的《揭阳市区商品房预售款监控办法》（揭府办〔2003〕47号）同时废止。