

转发市房产管理局《揭阳市区商品房 预售款监控办法》的通知

揭府办〔2003〕47号

榕城区人民政府，东山区管委会，揭阳经济开发试验区管委会，市府直属各单位：

现将揭阳市房产管理局《揭阳市区商品房预售款监控办法》转发给你们，请认真贯彻执行。

揭阳市人民政府办公室

二〇〇三年七月二十五日

揭阳市区商品房预售款监控办法

第一条 为加强市区商品房预售管理，维护商品房交易双方的合法权益，根据《广东省商品房预售管理条例》、《城市商品房预售管理办法》，制订本办法。

第二条 预售商品房，是指依法成立的房地产开发经营企业依法将其开发的商品房在竣工验收前出售，由预购人按合同约定支付购房款，预售人按合同约定交付商品房的行为。

● 揭阳市人民政府办公室文件 ●

第三条 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。

第四条 商品房预售款是预购人依照合同的约定，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。

第五条 市房产管理局属下房产交易登记机构负责监督管理商品房预售款的收存和使用。

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，并与有关房产交易登记机构及开户银行签订商品房预售款监管协议。

第六条 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。

第七条 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

● 揭阳市人民政府办公室文件 ●

付使用之日起 10 日内支付。

第八条 预售人申请商品房预购销合同登记时，应当同时附送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。

预售人使用商品房预售款时，有关银行必须根据市房管局所属房产交易登记机构出具的同意资金使用意见和核准同意支付的数额拨付。

房产交易登记机构应当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；对符合本办法第六条第一款规定的，应当同意其使用并出具资金使用划拨书。对不同意使用的，应当以书面方式告知并说明理由。

第九条 房产交易登记机构监督管理商品房预售款时，可以向预售人收取监督管理款项 2‰ 的监督管理服务费。

第十条 商品房预售，预售人应当与预购人签订商品房预购销合同。预售人应当在签约之日起 30 日内持商品房预购销合同向市房产管理部门和土地管理部门办理登记备案手续。

商品房的预售可以委托代理人办理，但必须有书面委托书。

第十一条 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和土地管理部门办理权属确认登记手续。

第十二条 违反本办法规定的法律责任，按照《广东省商品房预售管理条例》、《城市商品房预售管理办法》及其他有关法律、法规规定处罚。

第十三条 本办法由揭阳市房产管理局负责解释。

第十四条 本办法自 2003 年 9 月 1 日起施行。