

YFBG2022017

# 云浮市住房和城乡建设局文件

云建房〔2022〕15号

## 云浮市住房和城乡建设局关于印发《云浮市商品房预售款监管办法》的通知

各县（市、区）住房和城乡建设局、金融机构、房地产开发企业：

现将《云浮市商品房预售款监管办法》印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向市住房和城乡建设局反映。

云浮市住房和城乡建设局

2022年9月29日



# 云浮市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的监督管理，促进房地产市场健康发展，维护商品房交易双方的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《广东省商品房预售管理条例》等法律法规，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称商品房预售款，是预购人依照合同约定，预先支付给预售人，在商品房项目首次确权登记前用作该商品房项目建设费用的款项。

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。

商品房预售款专户是指预售人在商品房项目所在地金融机构开设的用于收存和支取商品房预售款的专用账户。

**第三条** 本市行政区域内商品房预售款的收存、支取及监督管理，适用本办法。

**第四条** 云浮市住房和城乡建设局统筹我市商品房预售款监管工作。各县（市、区）住建部门负责本行政区域内商品房预售款监管具体工作，职责如下：

（一）负责组织实施本行政区域内商品房预售款监督管理工作；

（二）负责审核预售人的用款申请；

(三)受理对商品房预售款违法违规行为的投诉,会同相关部门查处各种违法违规收存和使用商品房预售款的行为。

**第五条** 我市商品房预售款监管工作建立共同责任机制。住房和城乡建设、自然资源、金融工作等部门以及银保监、人民银行等单位按照各自职责共同做好商品房预售款监管工作。

**第六条** 金融机构按规定配合做好商品房预售款监管工作,履行对商品房预售款的收存、划拨义务,建立商品房预售款收支台账和报表,履行相关监管协议事项。

## 第二章 商品房预售款专户设立与变更

**第七条** 预售人在申办《商品房预售许可证》之前,应委托项目所在地能够承接商品房预售款监管业务的金融机构设立商品房预售款专用账户,并与预售款监管部门、开设专用账户的专户银行(以下简称专户银行)三方签订《商品房预售款专用账户监管协议书》(以下简称《专户监管协议书》),明确权利、义务。

《专户监管协议书》明确开发企业同意预售款监管部门有权查询其监管账户的收支情况及账户余额信息,授权专户银行向预售款监管部门提供其监管账户的收支情况及账户余额信息。

**第八条** 能够承接商品房预售款监管业务的金融机构,由云浮市住房和城乡建设局会同人民银行云浮市中心支行、云浮银保监分局通过公开招标方式确定。

能够承接商品房预售款监管业务的金融机构必须是项目所在地具有房地产金融业务资格的金融机构,满足实施预售款专户

管理的条件。

**第九条** 预售人提供以下资料复印件作为《专户监管协议书》附件：

- （一）企业法人营业执照；
- （二）房地产开发企业资质证书；
- （三）项目批文；
- （四）国有土地使用证；
- （五）建设用地规划许可证
- （六）建设工程规划许可证；
- （七）建设工程施工许可证；
- （八）项目工人工资账号，开户账号证明。

**第十条** 商品房预售款监管专户监管的项目范围，应当与拟申请商品房预售许可证的销售范围一致。

一个预售许可证原则上对应一个预售款监管专户。

预售项目有多个预售许可证，需开设同一个专户的，专户银行应在依法合规的前提下协助做好资金款项分类核算。

**第十一条** 项目由多家银行贷款或提供按揭的，除专户银行外的其他相关银行即为项目一般户银行。

一般户银行应与预售人、预售款监管部门签定《商品房预售款一般户监管协议书》，明确权利、义务。

**第十二条** 预售人需要变更专用账户开户银行的，按照以下程序办理：

（一）预售人与原监管银行协商同意变更监管银行，明确将原监管账户的结余资金转入新专户银行。

（二）新的专户银行、预售人和预售款监管部门应重新签订《专户监管协议书》。重新签订监管协议时，预售人应当向预售款监管部门提供原监管账户的结余资金已转入新开专户的凭证。

（三）开发项目已经领取《商品房预售许可证》的，预售人持新签定的专户监管协议，到发放预售许可证的机构办理《商品房预售许可证》变更。发放预售许可证的机构将变更后的预售许可证抄送预售款监管部门。

（四）有多家金融机构提供按揭的，还应与提供按揭的银行、预售款监管部门变更已签订的《商品房预售款一般户监管协议书》中的监管专户账号。

（五）在预售人办理预售款监管专户、一般户变更期间，预售款监管部门应暂停办理该专户的预售款使用申请。

### 第三章 预售款收存和支取

**第十三条** 首期预售款在交易双方签定商品房买卖合同时由购房人直接存入监管专户。

分期付款的，预售人应告知购房人将分期款直接存入监管专户。按揭付款的，按揭银行与专户银行为同一银行的，发放的按揭款直接划入专户。

按揭银行与专户银行为不同银行的，预售人在按揭款进入一般户后 15 天内将款项划到专户，不得向其他账户划转。

购房人一次性付款的，在交易双方签定商品房买卖合同时由购房人直接存入监管专户。

**第十四条** 预售人办理商品房预售合同备案时，须提交专户银行出具给预购人的首期房款或全额房款存入预售款专户的凭证（电子凭据、汇款回执等）。已在云浮市商品房预售资金监管信息平台上推送首期房款或全额房款的电子数据的，不需重复提交。未附凭证或未推送电子数据的，不予办理备案手续。

**第十五条** 各县（市、区）住房和城乡建设部门，根据商品房项目工程造价、施工合同金额及项目交付使用条件等因素，确定项目预售款监管额度。

项目企业在首次申请预售款前，应当提供项目监理关于监管额度的书面意见。监管额度=项目达到验收确权所需工程款（可按合同约定确定支付比例）、材料款、设备设施款、税款总额-项目地下结构工程前已经支付的资金。监管额度需要调整的，项目企业应当将经监理企业确认的书面报告提交预售资金监管部门调整。

监管额度内的资金，只能用于购买本项目建设所需的建筑材料、设备设施、支付本项目建设的施工进度款、监理费和法定税费，不得挪作他用，但拨付节点不得早于项目完成地下结构工程（ $\pm 0.00$  以下工程结构）。

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。监管账户内的资金累计达到监管额度后，超出监管额度的资金可由房地产开发企业提取使用。

**第十六条** 预售人支取预售款的，应提供以下资料向商品房预售款监管机构提出申请：

(一) 商品房预售款使用申请表;

(二) 项目相关材料;

1. 申请工程进度款的:

(1) 施工合同(首次申请时提供),超出施工合同约定费用的,应提供发包方、承包方及监理单位确认文件。

(2) 申请总承包方工程进度款需提供五方主体签订的《建设领域工人工资支付专用账户管理协议书》,按约定的工人工资支付比例或金额划入工资账户。如支付比例发生变动或已经完成工资支付的,申请人提供建筑市场监管部门的证明文件调整支付方式。

(3) 工程进度签证或施工单位、监理单位关于工程进度和用款额的书面意见(不属于监理单位监理范围的工程可不提供)。

(4) 项目现场图片、款项支付票据凭证(申请额度在提供的票据凭证金额范围内)。

施工单位登记注册地不在建筑服务发生地但在广东省内(不包括深圳)的,应提供向建筑服务发生地主管税务机关预缴的增值税完税凭证;施工单位登记注册地不在建筑服务发生地且在广东省外(包括深圳)的,应提供向建筑服务发生地主管税务机关预缴的增值税和企业所得税完税凭证。

如承包方收款后再提供支付凭证的,由开发方、承包方和监理方书面说明,并在次月5日前补充上月发生的票据、凭证。

2. 申请购买材料、设备设施的,提供采购合同、支付凭证以及总承包单位、监理单位对工程进度款不包含申请购买的材料、设备设施的证明。如供应方收款后再提供支付凭证的,由开发方、

供应方书面说明，并在次月 5 日前补充上月发生的票据、凭证。

3. 支付法定税款的，提供完税凭证或纳税申报表。

4. 支付行政事业收费的，提供收费单位的征收通知。

5. 因退房需要将预售款退回购房人的，提供退房协议、交易管理部门批准的撤销合同网签（备案）文件或生效法律文书，以及相关票据和购房人的身份证明资料及用于退款的购房人银行账户。

（三）专户银行出具的商品房预售款专户资金余额证明或对帐单。预售款监管部门具备网上查询条件的，可不要求提供。

**第十七条** 申请支付工程款、设备款的，收款单位应为业务承接单位（施工、监理、检测、设计等）或材料设备供应方；申请退房款的，收款单位为预购人；申请支付行政事业性收费的，收款单位为征收单位。

法定税费划向的账户，按税务部门监管要求处理。

款项若需要先划到预售人普通账户的，必须由预售人和收款人提供书面说明，并在款项支付到收款人后，向预售款监管部门补充提供票据。

**第十八条** 申请支付购买建筑材料、设备设施的，按发票等凭证金额核准用款。一次性购买的设备原则上按购销合同约定的额度给予核准支取；分次购买的，累计支取金额不得超过合同约定金额；超出合同约定费用的，应提供说明、补充合同和票据。

**第十九条** 预售款监督主管部门在收到预售人的用款申请后，按下列程序审查：

（一）审查预售人提供的资料是否完整；



(二) 需要到现场查勘施工进度的，组织现场查勘；必要时可到现场进行确认或对有关人员进行查询，申请人必须配合并如实反映情况。

**第二十条** 预售款监管部门审核同意使用商品房预售款的，应当在收到申请后 5 个工作日内在申请表上出具核准意见；认为应补充材料的，应当告知申请人补充；不同意使用的，以书面形式说明理由。

**第二十一条** 有下列情况之一的，预售款监管部门不予核准用款申请：

- (一) 申请支取金额超出用款额度的；
- (二) 收款单位与申请用途不符的；
- (三) 申请用途不符合本办法规定用途的；
- (四) 不符合商品房预售款监管的法律法规其它规定的。

**第二十二条** 每次提取后，账户预留不少于提取前账户余额 10% 的金额（简称预留比例），预售款监管部门可根据项目规模、施工进度以及企业的信用情况，调整专户内资金预留比例。

**第二十三条** 本文所指的专户资金余额，可包括金融机构书面证明即将发放的划入专户的项目购房按揭贷款。预售人提供商业银行等金融机构出具的保函，请求释放预售资金监管账户相应额度资金的，预售款监管部门可以予以准许。

第二十二条所指的预留比例，预售人可以用金融机构具有资金担保性质的保函形式，代替预售资金监管专户预留资金。

开发企业办理时应当提供开发企业与担保企业的担保合同，合同内容必须包括担保金额、担保内容，担保责任。保函担保的

范围为项目预售资金监管专户应当预留资金。担保金额数额应当大于或等于资金专户应当预留的金额。

**第二十四条** 项目未完成首次确权登记前，预售人需要使用监管额度外资金用于其他项目的，应当满足以下条件，同时应提供监理单位、总承包施工单位书面证明：

（一）专户余额大于本监管账户对应项目剩余工程量、税费、办理首次确权登记前需要的资金额；

（二）同一项目其他已领取预售证的在建工程资金余额满足监管额度要求；

（三）项目无拖欠工程款、材料款。

项目未完成首次确权登记前，预售人需要使用监管额度外资金用于同一项目其他在建工程的，专户余额应大于本监管专户对应项目剩余工程量、税费、办理首次确权登记前需要的资金额，同时应提供监理单位、总承包施工单位书面证明。

如申请过程中有施工方、材料供应商或其他相关收款方举证预售人未完成支付的，应当停止拨付。已经拨付的款项由预售人退回专户。未退回专户前，停止审批规定用途以外的其他用途的用款申请。

**第二十五条** 预售人持预售款监管部门的批准文件和其它材料到专户银行办理预售款专户拨款手续；支取完毕后应将专户银行的拨款回执交回预售款监管部门存档。

专户银行在收到商品房预售款监督主管部门出具的拨付监管专用账户资金的通知后 3 个工作日内将款项划出。

**第二十六条** 商品房项目办理首次确权登记后，按照预售款

三方监管协议，预售人持确权登记证明文件，填写《商品房预售款解除监管申请表》，向预售款监管部门申请解除项目预售款专户资金监管，预售款监管部门在接到申请之日起5个工作日内核实同意可解除监管。

**第二十七条** 专户银行在执行法院等冻结、划扣专用账户资金情况时，应当向执行机关说明账户的专户性质。

## 第四章 法律责任

**第二十八条** 预售人、专户银行、涉及预售款监管的一般户银行应接受预售款监管相关部门的监督管理，自觉遵守相关法律法规及约定。

**第二十九条** 预售人、专户银行、涉及预售款监管的一般户银行应按预售款监管部门要求，以及《监管协议》约定，提供预售款监管业务的报表。专户银行、涉及预售款监管的一般户银行要主动与属地住建部门进行对账，发现开发企业存在违规挪用监管额度内资金的，应当停止拨付，并立即告知属地住房和城乡建设部门。

**第三十条** 预售款监管部门可组织开展对商品房预售款的专项检查，有权查看开发企业账簿，按《监管协议》约定，查看金融机构涉及预售款管理的账户情况等资料。

**第三十一条** 预售人违反本办法规定使用商品房预售款和直接收存商品房预售款的，按《广东省商品房预售管理条例》等相关规定处理。

**第三十二条** 金融机构违反预售款三方监管协议，未经所在地住房和城乡建设部门核实同意，擅自拨付监管额度内资金的，应当负责追回资金，无法追回的依法承担相应赔偿责任，由发生违规行为所在地预售款监管部门报人民银行云浮市中心支行、云浮银保监分局。情节严重的或两次以上违反本办法规定的，不得继续作为属地监管银行。

**第三十三条** 预售款监管部门和其他有关单位的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法追究行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十四条** 本办法从**2022年9月29日**起实施，有效期至**2027年9月28日**。