

湛江市住房和城乡建设局文件



湛建房〔2021〕8号

湛江市住房和城乡建设局关于印发《湛江市 住房和城乡建设局商品房预售款监督 管理暂行办法》的通知

市金融工作局、湛江银保监分局、人民银行湛江中心支行，各县（市、区）住房和城乡建设局（住房和规划建设局）、奋勇高新区规划与开发建设局，湛江市各银行业金融机构，市房地产行业协会、各房地产开发企业，各有关单位：

为加强我市商品房预售款监督管理，保证商品房预售款专款专用，维护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》《城市商品房预售管理办法》《广东省商品房预售管理条例》和《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房

〔2010〕53号)的有关规定,结合我市实际,我局制定了《湛江市住房和城乡建设局商品房预售款监督管理暂行办法》,现印发给你们,请结合实际贯彻执行。执行过程中遇有问题,请及时向我局反映。

湛江市住房和城乡建设局

2021年3月15日



公开方式：主动公开

湛江市住房和城乡建设局办公室

2021年3月15日印发

湛江市住房和城乡建设局商品房预售款 监督管理暂行办法

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 一般规定
- 第三章 预售款的存入、使用
- 第四章 监督管理
- 第五章 法律责任
- 第六章 附 则

湛江市住房和城乡建设局商品房预售款监督管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为加强本市商品房预售款监督管理,保证商品房预售款专款专用,维护商品房交易双方的合法权益,促进房地产市场健康发展。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》和《广东省商品房预售管理条例》、《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》(建房[2010]53号)等法律、法规的规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 凡在本市行政区域内经批准预售的商品房预售款的收存、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,是指预购人依照合同的约定,预先支付给房地产开发企业,在商品房验收交付使用前用作该商品房建设费用的款项,包括首付款、购房贷款以及其他形式的购房款。

第四条 湛江市住房和城乡建设局(以下简称市住建局)负责监督指导全市商品房预售款监管工作。各县(市、区)相应的职能部门负责组织实施本行政区域内商品房预售款监管工作,房地产交易机构负责开展本区域商品房预售款监管具体工作。

第二章 一般规定

第五条 房地产开发企业须在商品房项目所在地的银行设立商品房预售款专用账户(以下简称预售款专用账户)。预售款专用

账户内的款项，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。主体工程完成验收后，在符合规定的留存比例条件下（详见第十三条），房地产开发企业可申请划拨该项目在取得预售证前支付的工程款、法定税费等资金。

第六条 房地产开发企业应在申请商品房预售许可证前设立预售款专用账户，并在商品房项目所在地的房地产交易监管机构（以下简称监管机构）办理预售款专用账户监管手续。监管机构、监管开户银行（以下简称监管银行）、开发企业三方应签订商品房预售款监管协议（以下简称监管协议）。

房地产开发企业一个预售许可证原则上对应一个预售款专用账户。

第七条 办理预售款专用账户监管手续，房地产开发企业应当向监管机构提供下列资料：

- （一）申请书原件；
- （二）选定的监管银行及开立的预售款专用账户名称、账号；
- （三）与监管银行签订的监管协议。

第八条 房地产开发企业应根据项目建设方案及施工进度编制预售项目用款计划，并根据用款计划申请使用商品房预售款。用款计划应按照取得预售许可、主体工程完成验收、竣工验收备案等三个环节设置资金使用节点，并在每个节点留存不低于本办法第十三条规定的保底资金留存额度。

第九条 房地产开发企业在房地产项目办理首次登记后，持下列资料到监管机构申请解除该项目预售款专用账户监管。

(一) 申请书原件;

(二) 已办理首次登记的《不动产权证》。

监管机构核实后, 出具预售款专用账户监管解除证明, 房地产开发企业凭解除证明向监管银行办理解除预售款专用账户监管。

第三章 预售款的存入、使用

第十条 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, 凭银行出具的存款凭证, 向预售人换领交款收据。

第十一条 房地产开发企业或销售企业与预购人网上签订商品房预售合同时, 不得以现金的方式直接收存商品房预售款, 应要求预购人以银行转账或 POS 机刷卡等方式直接存入预售款专用账户。网上联机打印《湛江市商品房预售款缴款通知书》交给预购人后, 由预购人将购房款直接转入预售款专用账户; 同时, 房地产开发企业向预购人开具收据或发票; 发生退款的, 按原支付途径, 将资金退回预购人的银行账户。

第十二条 采取商业贷款或住房公积金贷款的, 由贷款银行或住房公积金管理机构将购房贷款直接划入相应的预售款专用账户。

第十三条 房地产开发企业取得项目的预售许可证后, 预售款专用账户的资金按累计进账总金额的 10% 作为保底资金留存; 主体工程完成验收后, 按累计进账总金额的 5% 作为保底资金留存; 办理竣工验收备案后, 按累计进账总金额的 2% 作为保底资金留存。

第十四条 房地产开发企业申请拨付使用预售款专用账户内的资金, 应向监管机构提交以下材料:

(一) 申请书原件;

(二) 监管银行对账单原件 (需经银行盖章);

(三) 预售款拨付记录累计表原件;

(四) 用款单位申请原件。

(五) 用于支付工程款的, 由监理单位出具的施工进度情况说明; 用于支付购买项目建设必需的建筑材料、设备款项的, 提供与供应商签订的购销合同; 用于法定税费的提供税务部门的发票等凭证; 其他能够证明法定用途需要资金的资料。

第十五条 监管机构受理房地产开发企业用款申请后, 审查申请人提供的资料, 须在五个工作日内办理完毕。

同意使用预售款的, 监管机构出具《商品房预售款专户资金拨付批准书》, 监管银行按批准书核准数额应在两个工作日内予以拨付。办理完毕后, 房地产开发企业应将拨款回执送监管机构备案。

第四章 监督管理

第十六条 监管机构应当对预售款专用账户情况进行及时监督, 定期对工程进度情况和销售情况进行现场巡检。

第十七条 监管银行应派专人负责商品房预售款监管工作及预售资金监管系统管理, 严格按照预售资金监管系统数据接口规范, 向预售资金监管系统准确、实时上传数据。并按监管机构要求实时报送专用账户出入账情况。如发生监管资金被查封、冻结的情形, 监管银行应及时向监管部门书面通报具体情况。

第十八条 房地产开发企业有下列情形之一的, 查处期间, 监

管机构应暂停核准该房地产开发企业的商品房预售款使用申请。已核准尚未拨付的，应书面通知监管银行暂停预售款专用账户的资金拨付。

（一）存在违法违规行为导致项目停工的；

（二）预售项目工程建设存在严重质量问题的；

（三）收款单位营业范围与申请用款用途不符的；

（四）未将预售款全部转入专用账户的；

（五）专用账户扣除用款后账户余额少于本办法第十三条规定的保底资金留存额度的；

（六）提供虚假材料或不符合审核标准材料的；

（七）监管部门认定应当暂停拨付的其他情形。

上述有关行为消除后，监管机构应书面通知监管银行恢复预售款专用账户资金的正常拨付。

第五章 法律责任

第十九条 房地产开发企业在商品房预售款收存、使用过程中违反相关法律法规的，由监管机构依法进行处罚，涉嫌犯罪的，由司法机关依法处理。

第二十条 监管银行未经监管机构核准同意，擅自支付商品房预售款或截留、挪用商品房预售款的，上一级主管部门应当责令其改正和追回流失款，给预购人造成损失的，依法承担责任。

第二十一条 施工企业、监理企业提供虚假证明或采取其他方式协助房地产开发企业违规使用商品房预售款的，依法追究相关责任；涉嫌犯罪的，由司法机关依法处理。

第二十二条 监管机构工作人员在商品房预售款监管工作中玩忽职守、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。

第六章 附 则

第二十三条 本办法由湛江市住房和城乡建设局负责解释。

第二十四条 本办法自 2021 年 5 月 1 日起执行,有效期 3 年。