河源市商品房预售资金监督管理办法

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为加强商品房预售资金监督管理，保证商品房预售资金专款专用，防范信贷风险，保障购房者权益，促进我市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》《广东省商品房预售管理条例》《城市商品房预售管理办法》（建设部令第131号）《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）等有关法律法规的规定，制定本办法。

第二条 河源市行政区域内批准预售许可的商品房项目，其预售资金的收存、使用及监督管理，适用本办法。

第三条 商品房预售资金的监督管理遵循政府主导，银行配合、多方监督；应管尽管，重点监管；专户专存，专款专用；使用便捷，安全规范的原则。

第四条 市住房和城乡建设局负责牵头制定商品房预售资金实施细则和三方监管协议书。市、县住房和城乡建设部门（以下简称住建部门）按照“三定”职责督促、检查商品房预售资金监管实施情况，履行辖区范围内商品房预售资金监管职责。

中国人民银行河源市分行及辖内各县支行负责指导商业银行做好商品房预售资金监管账户（以下简称监管账户）管理工作。

国家金融监督管理总局河源监管分局负责对商业银行预售资金监管的操作风险和合规性进行监督检查。

房地产开发企业、商业银行和市（县）住房和城乡建设部门三方共同签订《河源市商品房预售资金三方监管协议书》（格式见附件1），按照协议履行相关责任和义务。

商业银行应当按照本办法规定及监管协议约定协同做好商品房预售资金的监管工作。

房地产开发企业应当严格遵守本办法规定及监管协议的约定，诚信守法，自觉接受监管。

买受人应当遵照本办法规定及《商品房买卖合同》的约定，维护自身合法权益，减少交易风险。

第二章 一般规定

第五条 本办法所称商品房预售金是指：房地产开发企业将其开发建设的商品房在竣工验收备案前预售给买受人，买受人依照合同约定支付的定金、首付款、一次性付款、分期付款、按揭贷款以及其他形式的全部购房款项。

第六条 市、县住房和城乡建设部门会同人民银行分支机构、国家金融监督管理总局河源监管分局通过公开招标方式（公开招标方式另行发布），综合商业银行资信状况、监管能力、服务水平等因素，确定能够承接商品房预售资金监管业务的商业银行。中标的商业银行，在省、市、县住房和城乡建设部门门户网站公示。

第七条 需要申请商品房预售的房地产开发企业在商业银行开设监管账户。监管账户应当与商品房预售项目相对应，项目规模较大、分期开发的，每期可分别设立监管账户。同一房地产开

发企业有多个商品房预售项目的，应当分别设立监管账户。

房地产开发企业可以根据企业融资、按揭贷款需要在不同的商业银行开设监管账户，按照一次预售许可申请对应一个账户的原则开设预售资金监管账户。

项目预售过程中，原则上监管账户不得变更、注销。如确需要变更的，需由房地产开发企业申请，并经住建部门审批后方可进行变更、注销。

第八条 房地产开发企业预售商品房时，应当将商业银行以及监管账户的名称、账号、对应的POS机工号证明等信息在售楼部《商品房销售信息公示栏》公示。

第九条 商品房预售资金应当全部存入监管账户，在项目竣工交付之前，监管账户中监管额度内的资金必须用于有关的工程建设，包括项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目施工进度款及法定税费等相关支出。监管账户内的资金达到监管额度后，超出监管额度的资金可由房地产企业提取使用，用于归还项目开发贷以及支付购房者网签相应房产的解押款项等。

第十条 房地产开发企业在项目预售申请获得批准后，应当根据项目建设工程造价、施工合同金额以及项目交付使用条件等因素申报商品房预售至项目竣工交付所需的资金额度，由市、县住建部门根据国家有关政策及房地产市场运行情况确定项目监管资金额度、拨付节点和留存额度等。

确保项目竣工交付所需的资金额度包括该商品房项目预售时现状至各项工程竣工交付需要支付的工程款【包含土建工程、

电气工程（动力、照明、弱电等）、卫生技术（水、暖、通风）工程、给排水、管道工程、电梯及安装、道路、绿化、监控、通讯、网络、监理费等】以及所需购买的材料、设备的预算款项等。

第十一条 房地产开发企业申报确保项目竣工交付所需的资金额度，应当向住建部门提交下列材料：

（一）确保项目竣工交付所需的资金额度明细表，含未完成工程量、未支付工程款清单、未支付材料、设备款清单（施工许可证上登记的施工单位、监理单位盖章确认）。

（二）施工合同复印件。

（三）项目交付使用条件（合同约定的交付标准）。

监管额度由企业申报后，可根据工程进度动态作出调整。

第十二条 监管账户中监管额度内的资金不同于房地产开发企业自有资金，房地产开发企业不得对商品房预售款专用账户的预售款设定担保责任，并应按照工程建设进度予以拨付，监管账户对应监管的楼栋全部办理房屋所有权首次登记后，房地产开发企业可以申请解除监管账户的监管。

允许以保险单或保函置换预售监管账户资金。以保函替换预售监管账户资金的，房地产开发企业应向住建部门提供商业银行出具的等金额等期限的保函，并将保函开立事宜通知开发贷银行。

第十三条 房地产开发企业申请使用监管资金的，应当向住建部门提交下列材料：

（一）申请使用监管额度内资金的：

1. 提交《商品房预售资金使用申请表》。房地产开发企业、施工许可证上载明的施工单位及监理单位应按要求在表格对应栏目填写用款意见并加盖单位公章（与施工单位无关的材料、设备款等支出，无需施工单位盖章，并在备注中说明原因）。

2. 商品房预售款监管账户的银行余额清单（银行柜台打印或企业网银平台打印）。

3. 用于支付总包单位工程款的，提供总包单位的用款申请（含合同编号、合同金额、已付工程款、已付工人工资、未付工程款、未付工人工资、工程建设进度等内容），并确认用款金额及使用款项目单位账户。用于支付购买项目建设必需的建筑材料、设备款项的，提供供货商的用款意见，并确认用款金额及供货商账户。用于支付其他工程款的，应当提供相关工程合同材料。其他工程完成的，应当提供相关工程验收材料，并确认用款金额及其他工程施工单位账户。

4. 原则上要求资金直接拨付至本办法第九条规定用途的用款账户，因需要申请将款项先划转到公司一般账户的，下次申请用款时还应当提交上一次申请的用款划款至规定项目用款单位的凭证。

5. 达到相应付款节点的工程量清单或施工现场照片等证明材料。

（二）申请使用超出监管额度的资金的：

1. 提交《商品房预售资金使用申请表》，在预售资金用途中明确用途，如用于归还项目开发贷本金或利息、用于支付购房者

网签相应房产的解押款项、用于支付税费、用于支付营销费用、用于支付员工工资等。

2. 超出监管额度资金的佐证材料（账户余额清单、确保项目竣工交付所需的资金测算表等）。

第十四条 房地产开发企业申请使用监管账户内资金用于退还购房款的，应当向住建部门提交下列材料：

- （一）撤销认购书或注销商品房买卖合同备案等证明材料；
- （二）购房款进入监管账户的凭证；
- （三）买受人银行账号；
- （四）监管账户的银行余额清单。

第十五条 以方便企业、服务群众为出发点，以使用便捷、安全规范为落脚点，加强预售资金监管信息化建设，优化监管资金使用流程。受理房地产开发企业用款申请后，住建部门应在3个工作日内核准，并在《商品房预售资金使用申请表》中签署意见并加盖印章。不同意的，退回申请材料。商业银行凭有效的使用申请表，按批准的用款单位、划款账号、用款金额等办理监管账户资金划款手续。

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。

第十六条 监管项目未售房屋办理在建工程抵押，抵押贷款资金应存入预售资金监管账户，未存入监管账户的，抵押贷款额抵扣住建部门同意使用的预售资金额度。

第十七条 监管账户监管的解除流程：

（一）房地产开发企业向住建部门提交《解除商品房预售资金账户监管申请表》，附监管账户对应监管楼栋的《商品房权属证明书》或《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》、无拖欠农民工工资承诺书。

（二）经审核，符合条件的，住建部门应在 1 个工作日内在申请表签署同意意见并加盖印章。

（三）房地产开发企业持《解除商品房预售资金监管账户监管申请表》，到商业银行办理监管账户解除监管手续；商业银行在 2 个工作日内办结解除。

预售资金三方监管协议另有约定的，按照协议约定条件解除。

第三章 监督管理

第十八条 商品房预售时，房地产开发企业必须与买受人签订《商品房买卖合同》，在合同中注明购房款的付款方式、期限、存入的专用账号以及预售资金监管部门名称。

（一）房地产开发企业应当将监管账户作为预售商品房房价款收款账户提供给买受人，不得向买受人提供非监管账户作为房价款收款账户。预售项目售楼部或签约场所应安装与监管账号对应的 POS 机；或其他能够保证购房款存入监管账户的支付方式。

（二）买受人应当根据购房合同约定的付款方式及期限，将商品房预售房款直接存入监管账户（POS 机上刷卡或微信等其他方式支付）。房地产开发企业不得使用非监管账号对应的 POS 机

收存定金或首期款；首期购房款收取现金的，应及时存入监管账户。

对于已收取的购房定金，房地产开发企业应当按照合同约定，在签订正式合同后5个工作日内将其转为商品房价款存入监管账户。

（三）买受人申请商业性个人住房贷款、公积金个人住房贷款或商业公积金组合贷款方式购房的，商业银行和住房公积金管理机构应当与买受人在借款合同中约定将监管账户作为到账账户，贷款直接发放至监管账户。

第十九条 凡预售阶段网签的商品房买卖合同，房地产开发企业应在合同签订后30日内向合同备案办理部门申请纸质合同备案，合同备案办理部门在受理合同备案时，要求开发企业提供首期购房款或一次性付清房款存入监管账号的入账证明，确认预售资金已进入监管账户后给予办理商品房预售合同备案。

商品房买卖合同实现电脑系统自动备案的，房地产企业应按照住建部门要求同步存入监管账户或按其他方式提供预售资金入账凭证审验。

第二十条 商业银行要按照预售资金三方监管协议做好监管账户监控，定期与地方住建部门进行对账，发现房地产开发企业存在违规挪用监管额度内资金问题的，应当停止拨付，并立即告知住建部门，住建部门应及时作出处理。

第二十一条 人民法院保全、执行商品房预售资金的，按照《最高人民法院 住房和城乡建设部 中国人民银行关于规范人

民法院保全执行措施 确保商品房预售资金用于项目建设的通知》（法〔2022〕12号）执行。

第二十二条 房地产开发企业有下列情形之一的，查处期间，住建部门将暂停审批监管账户内的商品房预售资金使用。

- （一）未按规定收存商品房预售资金的；
- （二）未按规定使用商品房预售资金的；
- （三）在商品房预售资金收存、使用过程中提供虚假资料的；
- （四）未按规定提供预售资金查验证明的；
- （五）不配合按揭银行将按揭款划入监管账户的；
- （六）施工单位举报拖欠工程款，或发生拖欠工人工资纠纷的。

第四章 罚 则

第二十三条 发现房地产开发企业存在第二十二条规定情形之一的，由住建部门责令限期改正，暂停该预售项目在住房信息系统上的买卖合同网签业务，暂停办理该公司的预售合同备案手续。将其违法违规行予以通报，并依据《广东省商品房预售管理条例》第四十条之规定，移交相关执法部门，视情形处以违法使用款项百分之十以上百分之二十以下的罚款。

整改完成后，恢复该项目相关业务办理。

第二十四条 施工单位、监理单位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资金的，由住建部门将其违规行为记入企业信用信息系统，并依法对相关责任单位和责任人予以查处。

其他单位违反上述规定的，由住建部门移交相关管理部门予以查处。

第二十五条 商业银行有下列行为之一的，不得继续作为监管银行。

- （一）擅自拨付商品房预售资金的；
- （二）未按规定办理预售资金划款手续的；
- （三）不遵守预售资金三方监管协议的；
- （四）不配合监管部门对监管账户监督检查的；
- （五）不执行本办法相关规定的。

第二十六条 商业银行违反预售资金三方监管协议，未经住建部门核实同意，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。

第二十七条 住建部门、其他有关行政管理部门及商业银行工作人员在商品房预售资金监管工作中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等行为的，依法追究 responsibility；涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。

第五章 附则

第二十八条 本办法在河源市行政区域内施行。

第二十九条 本办法由河源市住房和城乡建设局负责解释。市、县住建部门（原市房地产管理局）在本办法发布之前印发的预售款监管相关文件与本办法有冲突的，以本办法为准。

第三十条 本办法自2023年 月 日起实施，有效期5年。

附件 1:

河源市商品房预售资金三方监管协议书

甲方: _____ (商业银行)

乙方: _____ (房地产开发企业)

丙方: _____ (住房和城乡建设部门)

为加强商品房预售资金监督管理, 确保商品房建设顺利进行, 保护交易双方的合法权益, 维护房地产交易市场秩序, 根据《中华人民共和国民法典》《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》以及其他有关法律法规之规定, 经甲、乙、丙三方充分协商, 在平等、自愿的基础上, 就乙方开发建设并拟进行预售商品房项目的预售资金监管事宜取得一致意见, 特订立本协议。

一、监管项目概况。乙方开发建设的_____项目, 坐落位置: _____, 国有土地使用证(不动产权证)号: _____, 宗地面积: _____平方米, 总建筑面积: _____平方米, 总套数: _____, 工程预算总额: _____万元, 预计售楼款约为: _____万元。

作为本协议项下的监管项目为整个开发建设项目或是_____。

二、监管项目预售资金监管账户开户银行_____，户名：_____；账号_____。

三、甲方作为监管项目商品房预售资金的商业银行，依照有关法律法规规定，应当做好金融服务工作，方便乙方和买受人办理预售资金存转业务和按揭贷款、结算等手续。

四、乙方在甲方开立资金账户，作为监管项目商品房预售资金的专用监管账户。商品房预售资金（包括购房人缴交的定金、首付款、商业银行发放的按揭贷款、分期付款、一次性付款等）由买受人直接存入该资金监管账户，房地产开发企业不得擅自收存；甲方发放的按揭贷款必须直接划入上述资金账户内，不得直接支付给乙方或者转作他用。监管项目未售房屋办理在建工程抵押，抵押贷款应存入监管账户。

五、乙方必须根据有关规定，接受住建部门对商品房预售资金的监督管理，保障买受人的合法权益，并按照《商品房买卖合同》约定的时间和要求，将竣工验收合格的商品房交付给买受人，办理已售商品房的《不动产权证书》或《不动产权证明》。

六、乙方与买受人签订《商品房买卖合同》后 30 日内，应当为买受人办理商品房预售合同备案登记手续，并向住建部门提交该商品房预售资金存入监管账户的凭证供查验；网签系统实现即时网签备案的，在签约提交合同备案前按合同约定将商品房预

售款存入预售资金监管账户。

七、乙方需要使用监管资金支付项目建设必需的建筑材料、设备和施工进度款等相关支出时，丙方根据工程进度核实同意。

八、甲方应严格按照《商品房预售资金使用申请表》中住建部门核准的账户、账号和金额及时拨付预售资金，不得擅自拨付。

九、违约责任

（一）因未按照本协议约定履行职责，造成监管资金未能用于项目建设，致使本协议项下的项目建设不能按期竣工，给买受人造成损害的，由责任方承担连带赔偿责任。但有证据证明无过错的除外。

（二）丙方要简化资金申请材料，减少审批环节，提高资金拨付效率。

（三）因甲方无正当理由克扣或者迟延支付乙方所需工程款项，给乙方造成损失的，甲方应当承担赔偿责任。

（四）未经住建部门核实同意，商业银行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。

十、争议解决方式

本协议在履行过程中发生争议的，由三方当事人协商解决，协商不成的，可以要求住建部门调解，协商或者调解不成，或者当事人不愿调解的，按照下列第_____项处理：

（一）向有管辖权的人民法院起诉。

(二) 向有关部门申请仲裁。

十一、协议的终止

本协议项下监管项目完成房屋所有权首次登记后,乙方向甲方提交经丙方审核批准的《解除商品房预售资金监管账户监管申请表》,可解除相应账户资金的监管,同时本协议终止。

如本协议在竣工验收备案前确需提前终止的,必须由乙方向丙方申请,经批准后,甲方根据审批意见解除相应账户资金监管,本协议终止履行。

十二、本协议未尽事宜,协议三方可以签订补充协议。补充协议与本协议具有同等效力。

十三、本协议一式三份,甲、乙、丙三方各执一份。

十四、本协议自三方签字盖章之日起生效。

甲方: (公章) 乙方: (公章) 丙方: (公章)

负责人签名: 负责人签名: 负责人签名:

业务联系人: 业务联系人: 业务联系人:

联系电话: 联系电话: 联系电话:

年 月 日 年 月 日 年 月 日

附件 2:

商品房预售资金使用申请表

申请单位	(盖章)	联系电话	
预售项目名称			
开户银行		专用账号	
账户内预售资金余额	(大写):	小写: ¥	元
申请使用金额	(大写):	小写: ¥	元
预售资金用途	用途: _____。 用款账户: 开户行: _____ 户 名: _____ 账 号: _____		
监理单位意见	(公章) 年 月 日	施工单位意见	备注: (公章) 年 月 日
初审意见	核准使用金额: ___亿___仟___佰___拾___万___仟___佰___拾___元。 经办人签名: _____ 年 月 日		
审批意见	(盖章) 年 月 日		