

# 关于征求修订《汕头市住房和城乡建设局商品房预售款监督管理暂行办法》意见的公告

根据工作需要，我局对《汕头市住房和城乡建设局商品房预售款监督管理暂行办法》（汕住建规 2022004 号）进行修订，草拟了《汕头市住房和城乡建设局商品房预售款监督管理暂行办法（修订征求意见稿）》（见附件），现公开征求意见，征求意见的时间自 2023 年 12 月 14 日至 12 月 25 日止。

有关意见建议可直接通过市住建局网站提交，也可以书面反馈至汕头市住房和城乡建设局（房地产市场管理科）。

附件：《汕头市住房和城乡建设局商品房预售款监督管理暂行办法（修订征求意见稿）》

汕头市住房和城乡建设局

2023 年 12 月 14 日

（通讯地址：汕头市中山路 213 号 1805 室；邮编：515000；  
电话：0754-88461937。）

附件：

# 汕头市住房和城乡建设局商品房 预售款监督管理暂行办法 (修订征求意见稿)

斜体下划线为删去内容，黑体字为修改增加内容

## 目 录

第一章 总 则

第二章 一般规定

第三章 预售款的归集、使用

第四章 开发抵押贷款与预售款的联动管理

~~第四章~~第五章 监督管理

~~第五章~~第六章 附 则

## 第一章 总则

第一条 **【目的依据】**为进一步加强我市商品房预售款的监督管理，保证商品房预售款专款专用，维护商品房购销双方的合法权益，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》《广东省商品房预售管理条例》《汕头经济特区商品房销售

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）、《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）等法律、法规和文件的规定，结合我市房地产市场实际情况，制定本办法。

**第二条 【适用范围】**凡在本市行政区域内经批准预售的商品房项目，其预售款的归集、使用和监督管理工作，适用本办法。

**第三条 【预售款定义】**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转为现房销售前依法进行出售，由购房人按合同约定支付的定金、预付款、房价款（包括预售商品房按揭贷款）等各种收入。

**第四条 【监管部门】**汕头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，并直接负责金平区、龙湖区（含高新区、华侨试验区）商品房预售款监管工作。其他区（县）住房和城乡建设局负责组织实施本行政区域内商品房预售款监管工作。商品房所在地承担商品房预售款监管职能的部门（下称监管部门）可以委托下属机构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 【签订监管协议】** 房地产开发企业（下称开发企业）申请商品房预售许可前，应当按照下列规定与监管部门、监管部门确定的监管资金开户银行（以下简称监管银行）三方签订《汕头市商品房预售款专用账户监管协议书》（以下简称监管协议）：

（一）开发企业向监管部门提出签约申请，在粤安居系统上传提交以下资料：

1. 企业营业执照；
2. 开发企业资质证书；
3. 法定代表人身份证明、被委托人身份证明，法定代表人签名的授权委托书；
4. 土地使用权证明文件；
5. 建设工程规划许可证、建设工程施工许可证；
6. 开户申请报告、监管账户开户证明；
7. 标准地名、门牌批准文件。

预售款监管和预售证核发是同一部门的，原则上监管协议签订和预售证核发申请应一次性收件，合并办理。

（二）监管部门审查同意后，与监管银行、开发企业签订监管协议。

**第六条 【开设监管账户】** 开发企业进行商品房预售前，

应当在监管银行开设商品房预售款监管账户（下称监管账户），一次预售许可申请对应一个监管账户，且一个监管账户只能用于一个商品房项目。商品房项目规划批准分期建设的，应按分期建设范围分别开设监管账户。监管账户名称应为“项目（或公司）名称+预售款监管专用账户”。

房地产开发企业和施工企业不得对监管账户和用于支付工程款、材料款账户的款项设定担保责任，也不得在其他协议、合同、合约中以任何形式对监管账户的资金使用进行约束。

监管银行不得对监管账户捆绑设定任何自动划账功能；不得在与监管部门参与签订的监管协议以外的任何协议、合同中对监管账户及资金进行任何形式的监管、约束。

能够承接商品房预售款监管业务的商业银行由住房和城乡建设主管部门会同有关部门通过公开招标方式确定。

**第七条 【变更监管账户】**变更监管账户包括对原监管账户监管范围、账号等信息进行变更，或注销原监管账户后开设新的监管账户等。变更监管账户按下列程序办理：

（一）开发企业向监管部门提交申请报告、新增监管账户开户证明。注销原监管账户的，同时提交解除监管账户协议书。

（二）监管部门审查同意后，与监管银行、开发企业签订新（或补充）的监管协议。

（三）商品房预售许可部门变更《商品房预售许可证》的有关内容。

（四）开发企业凭监管部门同意划转结余资金的文件，将原监管账户结余资金转入新监管账户。

（五）监管部门收取变更后的《商品房预售许可证》（复印件）存档。

**第八条 【建立监管档案】**商品房项目取得《商品房预售许可证》后，监管部门收取下列资料建立预售款监管档案：

（一）《商品房预售许可证》《建筑工程施工许可证》《商品房预售款监管协议》《建筑工程规划许可证》（复印件）；

（二）建设工程承包合同及项目施工计划（复印件，经监理单位加具审查意见）；

（三）建设工程预算书（原件）结论及分幢造价表（经监理单位加具审查意见）；

（四）项目监理合同及监理负责人资料（复印件）、建设监理工作月报表（原件）；

（五）监管账户银行开户资料、项目农民工工资专用账户开户资料（复印件）。

**第九条 【核实工程总造价】**资金监管部门按照《汕头

《经济特区商品房销售条例》第四十七条规定，根据造价咨询机构正式出具的核算结果（即工程造价预算书，下同）或委托相关单位制订区域年度工程造价平均水平，结合建设工程承包合同确定工程总造价，并以总造价款为基数，核实工程总造价。工程总造价为该项目施工至竣备全过程全部建设费用，包含项目建筑施工、设备安装、材料购置、配套建设等相关建设各项费用。

项目建设过程因不可预见的原因需要变更工程总造价的，必须提供变更工程造价预算书，并由建设单位、施工单位、监理单位出具意见，报监管部门核实后调整变更。

**第十条 【解除预售款监管】**商品房项目现售备案后，销售款可不进入监管账户。商品房项目完成房屋所有权首次登记时，监管账户同步撤管。

监管银行凭监管部门的审核意见办理监管账户撤管手续。

### 第三章 预售款的归集、使用

**第十一条 【预售款归集】**商品房项目取得《商品房预售许可证》前，开发企业不得收取预售款；商品房项目取得《商品房预售许可证》后，才能将监管账户用于收取预售款。

**第十二条 【预售款缴存】** 预售款应当由购房人按照商品房买卖合同**或认购书**的约定直接存入监管账户，购房人凭银行出具的存款凭证，向开发企业换领交款收据。

开发企业不得代收代缴预售款。监管银行不得配合相关违规行为，并应确保购房款由购房人直接缴入监管账户。

因特殊情况需由他人代交的，应当提供书面委托证明，并由银行在交款凭证中注记。

**第十三条** 监管银行应实时通过粤安居系统上传存款凭证；未按规定上传凭证的，不能办理合同备案。以商业贷款或住房公积金贷款方式购房的，按揭款进入监管账户后监管银行应及时通过粤安居系统录入缴款信息。

**第十四条** 以商业贷款或住房公积金贷款方式购房的，开发企业应在商品房买卖合同注记有“贷款金额直接划入本项目预售款监管账户”的相应内容。

**第十五条 【预售款归集率】** 预售款归集率=已到账预售款/应到账预售款×100%。

开发企业没有正当理由，预售款归集率不足85%时，监管部门可停止受理该项目的预售款使用申请。开发企业以购房人未能及时交付购房款，或贷款银行未能及时释放按揭款等原因要求暂时核减应归集的预售款总额的，应提供证明上



述情况的材料报监管部门审核。

对工业厂房项目，可根据项目实际情况对归集率适当调整。

**第十六条 【用款总控制】**监管部门按工程总造价对工程款用款进行总控制。

（一）主要材料须由开发企业直接采购、供应的（即甲供材料），开发企业必须在建设工程承包合同中明确甲供材料的名称及数量，并将甲供材料所需价款在合同中予以扣除。

（二）工程款的支付原则上按建设工程承包合同约定的内容划入承包单位账户。属于材料款的，可以直接划入材料供应商账户。

（三）具体施工节点、施工进度（经监理单位证实）和材料款、工程款的支付须由项目发包、承包单位共同确认。需现场勘查的，监管单位要进行现场勘查。

（四）每笔提取的工程款中，必须有不低于提取额 15% 的比例直接划入本项目农民工工资专用账户，确保用于支付农民工工资，已按要求支付农民工工资的除外。

**第十七条 【用款申请】**开发企业按《汕头经济特区商品房销售条例》第四十四条规定和资料向监管部门提出用款申请。用于支付本项目所涉及的法定税款的，根据缴纳税费通知予以核准用款。

**第十八条 【核准使用】** 监管部门按《汕头经济特区商品房销售条例》第四十五条规定程序审查并在五日内作出答复。

同意使用预售款的，监管部门出具核准意见。不同意使用预售款的，监管部门应当以书面说明理由。

**第十九条 【支付税费】** 用于支付法定税费的，根据银行出具的已归集预售资金总额的证明材料，原则上在累计已归集资金总额的 10%内核准用款；工程建设进展顺利、工程进度已封顶、监管账户资金充裕的项目，用于支付税费的用款额度可以在 15%以内控制。

企业提取非重点监管额度资金时，应剔除已在重点监管额度资金内提取的税费数额。

**第二十条 【综合支付额度】** 用于支付工程款的，综合项目建设进度核定支付额度，按工程实际进度提取工程款，支付额度累计不得超过综合支付额度且需留存足额监管备用金。

#### **（一）综合支付额度**

1. 项目预售批准后至完成三分之二结构工程时的楼栋，最高提取额度为：楼栋总造价×50%；

2. 完成三分之二结构工程后至封顶的楼栋，最高提取额

度为：楼栋总造价×65%；

3. 封顶后至完成外墙工程的楼栋，最高提取额度为：楼栋总造价×85%；

4. 外墙工程完成后至竣工备案，最高提取额度为：楼栋总造价×95%。

（二）在项目竣工备案前，应确保监管账户留存已提取额的 5%~~2%~~ 作为监管备用金。项目竣工备案后至完成房屋所有权首次登记前，监管账户留存总造价的 5% 作为监管备用金。

**第二十一条 【重点监管额度】** 重点监管额度=工程总造价+工程造价×50%的风险金。

项目累计归集预售款总额超过重点监管额度的部分，企业可以提取使用。

**第二十二条 【解约退款】** 开发企业与购房人解除商品房买卖合同、认购书的，共同签署载明购房人收款账户的退款申请书，向监管部门申请。监管部门受理后应在 2 个工作日内核实，须由监管资金支付且账户内资金充足的，通知监管银行将购房款拨回购房人收款账户。

**第二十三条 【银行拨款】** 开发企业持经核准的申请表等材料到监管银行办理监管账户拨款手续。监管银行必须在 2 个工作日内完成拨款，且同步将拨款信息录入粤安居系统，

并上传拨款凭证。

**第二十四条 【公示】**监管部门作出核准预售款使用决定后，应及时将核准情况（核准时间、申请用途、用款额度等）在门户网站公示。建设进度未按施工计划实施超过3个月的项目，监管部门应在作出核准预售款使用决定前将申请情况（申请时间、申请用途、用款额度、收款单位等）在门户网站和项目售房处公示3个工作日以上。

**第二十五条 【不予核准用款情形】**有下列情况之一的，监管部门可不予核准用款申请：

- （一）超出用款额度的；
- （二）收款单位或申请用途不符合规定的；
- （三）前一笔用款使用不符合规定的；
- （四）开发企业违规收存、使用预售款，未整改的；
- （五）不在工程承包施工合同内的工程款范围用款。
- （六）不符合商品房预售款监管的法律法规和本办法等规定的。

**第二十六条 【差异化管理】**为提高预售款监管资金使用效率，促进开发企业遵守和执行商品房预售款监管制度，监管部门可会同相关行业主管部门或委托房地产行业社会组织实行基于开发企业信用、业绩、规模等的企业信用分级

制度，对商品房预售款使用、留存比例等实行差异化管理，采取相关扶优惩劣措施。

开发企业信用评价办法及奖惩措施由行业主管部门另行制定发布。

**第二十七条 【现金保函】**符合下列条件并经监管部门同意，开发企业可凭具有一定规模、资信良好的商业银行出具的见索即付现金保函，直接置换同等额度的商品房预售款监管资金。

（一）主体结构封顶，经工程施工、监理单位书面同意并确认前期工程款已经支付完毕。

（二）出具保函的商业银行承诺在保函期限内收到保函受益人加盖公章的《保函索赔通知书》后 10 个工作日内，无条件地、不可撤销地向保函受益人支付担保款项到保函受益人指定的账户，且无须保函受益人出具任何其他证明。

（三）开具保函的商业银行原则上应为特区范围内的商业银行，若特殊情况下由外地银行开具的，应当约定争议管辖地应为项目所在地。

## **第四章 开发抵押贷款与预售款的联动管理**

**第二十八条 【联动管理内容】**本办法所称开发抵押贷款（含信用贷款），是指用本项目作为抵押或担保，取得的

用于或将用于项目建设的贷款资金（下称贷款资金）。贷款资金实际用于建设的工程款、材料款等列入总造价管理的支出部分纳入与预售资金的联动管理。

房地产开发企业及放贷人应按《汕头经济特区商品房销售条例》等相关文件规定，及时向监管部门报送贷款申请、发放等情况。

**第二十九条 【贷款资金使用】**贷款资金必须按规定专项用于对应的项目工程建设，放贷人应加强贷款资金监管，严格按照工程建设进度逐批发放贷款，防止被挪作他用。

放贷人明显未按工程建设进度发放贷款造成贷款资金失管的，监管部门可以移送金融监管部门追究放贷人责任，该部分贷款资金不与预售款关联管理。

监管部门发现贷款资金未专项用于工程建设的，可以要求企业整改，整改完成前可以采取暂停核发预售许可、暂停批准预售款使用等措施。

**第三十条 【联动管理方式】**项目取得预售许可后，放贷人应加强与监管部门信息共享互通，根据预售资金归集情况发放后续贷款，若预售资金满足工程建设需求，则停止发放贷款。

准许发放贷款的，监管部门对经放贷人核实的贷款使用情况，将已使用的资金与建设进度关联，企业不得重复在预售资金中提取相应的工程款、材料款。

已发放至施工单位或开发企业但未使用的贷款资金，在后续工程进度中专款用于支付工程款，支付完毕前，不能申请使用预售资金。

### **第三十一条 【贷款项目的监管额度】**

#### **1. 贷款项目的综合支付额度**

贷款项目的综合支付额度按本文第二十条规定，根据建设进度核定。但在预售款中支取的最高提取额度应核减已发放贷款的数额。

#### **2. 贷款项目重点监管资金的使用**

重点监管资金只能用于项目建设及缴纳法定税费，不得用于偿还贷款。

#### **3. 贷款项目的非重点监管资金的使用**

发放的贷款资金已实际投入应用于项目建设，与预售资金合计超出重点监管额度后，超出部分经放贷人同意，企业可以提取使用。开发贷未结清的，非重点监管资金可优先用于偿还开发贷款。

4. 贷款项目经放贷人证实贷款已结清的，转为正常项目管理。

**第三十二条 【贷款项目的监管备用金】**已发放的贷款资金纳入联动管理投入使用的，参照预售资金被提取模式，在后续归集资金中补齐监管备用金（即已发放贷款额的2%）。

**第三十三条 【其他贷款形式的管理】**房地产开发企业

用本项目作为抵押或担保，向银行以外的其他融资机构或个人（含我市辖区外的银行及其他机构）借款、贷款、融资等获取的资金，按本办法规定管理。

#### 第四章第五章 监督管理

第二十八条第三十四条 【监管机构管理】监管部门应当对监管账户情况进行监督，组织对工程进度情况和销售情况进行现场巡检。

第二十九条第三十五条 【监管银行管理】监管银行应严格按监管协议约定和本办法规定及时拨付预售款，并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。并按监管部门要求实时报送监管账户出入账情况。如发生监管资金被查封、冻结或其他被限制的情形，监管银行应及时向监管部门及开发企业书面通报具体情况。

第三十条第三十六条 【暂停核准用款情形】房地产开发企业有下列情形之一的，查处期间，监管部门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监管账户的资金拨付。

- (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) 未将预售款全部转入监管账户的；
- (四) 提供虚假材料或不符合审核标准材料的；
- (五) 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，监管部门应书面通知监管银行恢复监管账户资金的正常拨付。

## 第五章第六章 附 则

第三十一条第三十七条 【法律责任】房地产开发企业、监管银行、施工企业、监理企业等在商品房预售款收存、使用过程中违反相关法律法规的，将依法进行处罚，涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第三十二条第三十八条 本办法为贯彻《汕头经济特区商品房销售条例》的具体办事程序和操作规范，全市的商品房预售款监管应按照本通知执行。

第三十三条第三十九条 工程进度异常、延期交房问题楼盘项目的预售款监管，按“一案一策”方式，实行专门管

理。

第三十四条第四十条 本办法由汕头市住房和城乡建设局负责解释。

第三十五条第四十一条 本办法自 2022 年 7 月 15 日起施行，有效期至 2025 年 7 月 14 日止。有效期届满，需要继续施行的，根据评估情况重新修订。

