

# 佛山市住房和城乡建设局文件

佛建〔2020〕85号

---

## 佛山市住房和城乡建设局关于印发佛山市 商品房预售款监督管理实施办法的通知

各区住房和城乡建设和水利局, 佛山市住房保障和房地产登记信息中心:

经市政府同意,《佛山市商品房预售款监督管理实施办法》现予以印发,请认真贯彻执行。执行中遇到问题,请向市住建局反映。

佛山市住房和城乡建设局

2020年12月7日

# 佛山市商品房预售款监督管理实施办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为进一步完善商品房预售款的监督管理,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》《广东省商品房预售管理条例》《城市商品房预售管理办法》及有关法律、法规,结合本市实际,制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内按《广东省商品房预售管理条例》实施预售的商品房,其商品房预售款的收存、拨付、使用及监督管理,适用本办法。

**第三条** 市房地产行政主管部门会同中国人民银行佛山市中心支行、中国银行保险监督管理委员会佛山监管分局共同制定商品房预售款监督管理政策。市房地产行政主管部门负责商品房预售款监管系统开发建设。

市房地产交易管理机构负责商品房预售款监管系统日常管理、数据统计监测等工作。

各区房地产行政主管部门负责辖区内商品房预售款政策的执行和预售款监督管理工作。

各区房地产交易管理机构(以下简称“区交易管理机构”)负责管理辖区内商品房预售款的收存和使用。

中国人民银行佛山市中心支行、中国银行保险监督管理委员会佛山监管分局依职能监督商业银行在预售款监督管理过程中的行为。

## 第二章 一般规定

**第四条** 本办法所称的商品房预售款,是指预购人按照商品房买卖合同约定支付的定金、首付款、购房贷款以及其他形式的购房款。

**第五条** 房地产开发企业在申请商品房预售许可前,应当在本市选定一家商业银行作为监管银行设立商品房预售款专用账户,可优先选择项目的开发贷款银行。

一个商品房预售许可证对应一个监管账户。办理预售许可证后,监管银行原则上不得变更。

**第六条** 存入监管账户的商品房预售款优先保障项目竣工。

**第七条** 房地产开发企业应与监管银行、区交易管理机构签订商品房预售款三方协议。监管银行应当依照法律法规规定及本办法与协议约定内容做好预售款监督管理工作。协议内容应当包括监管账户名称、账号、监管的项目范围、预售款的使用节点、预售款的收存和使用方式、违约责任、争议解决方式。其他需要说明的情况应当另附书面说明。

**第八条** 当商品房预售款进账额达到以下各阶段留存额度后,经区交易管理机构审批,房地产开发企业可以向监管银行申请,将超出部分转出监管账户:

(一)项目达到预售条件的形象进度至主体结构封顶前,监管账户内的预售款不得低于项目销售总额的10%;

(二)项目完成主体结构封顶至配套安装工程(基本水电工程)完成前,监管账户内的预售款不得低于项目销售总额的5%;

(三)项目完成配套安装工程至竣工验收合格前,监管账户内的预售款不得低于项目销售总额的 3%;

(四)项目竣工验收合格后至完成商品房首次登记前,监管账户内的预售款不得低于项目销售总额的 1%;

(五)项目完成商品房首次登记并达到可单方办理转移登记的条件,可以提取剩余商品房预售款并申请解除商品房预售款监管。

同一商品房预售许可证项目的销售总额=该预售证项目经明码标价监制的预售房屋均价×该预售证项目的总建筑面积×90%。

**第九条** 监管账户内的商品房预售款留存额度与房地产开发企业的信用分值挂钩。信用分值的计算按佛山市房地产行业信用信息管理有关规定执行。

(一)信用分值 120 分及以上的,监管账户内的预售款按留存额度的 80%留存;

(二)信用分值 100 分以上(不含 100 分)至 120 分以下(不含 120 分)的,监管账户内的预售款按留存额度的 90%留存;

(三)信用分值 100 分的,监管账户内的预售款按留存额度留存;

(四)信用分值 80 分及以上至 100 分以下(不含 100 分)的,监管账户内的预售款按留存额度的 110%留存;

(五)信用分值 80 分以下(不含 80 分)的,监管账户内的预售款按留存额度的 120%留存。

**第十条** 房地产开发企业可凭商业银行出具的合法、有效的现金保函,替换商品房预售款监管账户中的监管资金。

**第十一条** 房地产开发企业需要申请使用商品房预售款的,应

应当向区交易管理机构提交相应材料。

（一）项目竣工验收前，提交以下材料：

1. 《商品房预售款使用申请表》；
2. 房地产开发企业用款计划；
3. 房地产开发企业与施工单位签订的建设工程施工合同；

4. 申请使用的预售款用于支付购买项目建设必需的建筑材料、设备的，应当提供与供货商签订的购销合同；用于支付施工进度款的，应当提供施工、监理单位出具的施工进度资料；用于支付配套安装工程款的，应当提供相关配套安装工程合同材料；配套安装工程完成时，应当提供相关安装工程验收材料；用于支付法定税费的，应当提供税务部门开具的发票等凭证。

（二）项目竣工验收合格时，应当提供《商品房预售款使用申请表》、竣工验收备案材料、无拖欠农民工工资承诺书。

（三）项目竣工验收合格后至完成商品房首次登记前，若监管账户内留存的预售款超过本办法规定的留存额度的，超出部分房地产开发企业可仅凭《商品房预售款使用申请表》直接申请提取。

（四）项目完成商品房首次登记的，提交《商品房预售款结束监管申请表》以及不动产登记部门出具的首次确权登记材料。

区房地产行政主管部门可根据辖区内实际情况调整上述资料，报市房地产行政主管部门同意后实施。

**第十二条** 区交易管理机构受理房地产开发企业的用款申请后，应当按下列程序进行审查，于受理申请之日起3个工作日内出具审核意见。需要前往施工现场查看工程进度的，于受理申请之日起5个工作日内出具审核意见；受重点监控的项目，根据实际审批

手续确定出具审核意见时间：

**（一）审查资料。**审查房地产开发企业提供的资料。申请使用的预售款用于支付施工进度款的，根据施工合同约定工程进度和施工单位用款申请核准用款；用于支付购买项目建设必需的建筑材料、设备的，根据购销合同约定和工程进度核准用款；用于支付法定税费的，申请使用的款项应当在预售款总额的 10%以内核准用款。

**（二）现场查看。**若项目达到工程节点的变动调整阶段，应当现场查看工程进度情况。

**（三）批准使用。**同意使用预售款的，区交易管理机构应当在《商品房预售款使用申请表》上加具核准意见，用于办理预售款拨付手续。

**（四）银行划款。**监管银行应当按照区交易管理机构加具核准意见的《商品房预售款使用申请表》及商品房预售款监管系统信息，于收到上述材料之日起 3 个工作日内拨付预售款。

**（五）交还回执。**监管银行完成拨付手续后，房地产开发企业应当于收到拨付款项之日起 3 个工作日内将划款回执上传至商品房预售款监管系统。

**（六）资料存档。**区交易管理机构和监管银行应当将相关资料及时存档备查。

**第十三条** 当监管账户内的资金超过本办法规定的留存额度且超过项目后续工程建设费用时，经区交易管理机构同意，房地产开发企业可凭《商品房预售款使用申请表》申请提取超出部分。

当监管账户内的资金少于项目后续工程建设费用时，区交易管

理机构应当暂停项目用款申请和审批，直至账户资金能超出后续项目工程建设费用为止。

后续项目工程建设费用由各区建设主管部门根据各区标准确定。

项目工程建设费用根据项目所需的建筑安装、材料设备、配套建设、法定税费确定。住宅项目还应当包括市政公用基础设施和公共服务设施达到同步交付使用条件所需的全部建设费用。

### **第三章 监督管理**

**第十四条** 商品房预售款应当全部存入监管账户，房地产开发企业不得在监管账户之外收存预售款。

预购人应当按照商品房买卖合同约定的付款时间，凭房地产开发企业开具的缴款通知书，通过商业银行网点柜台或者商品房预售款专用 POS 机将购房款直接存入监管账户。

预购人申请抵押贷款的，房地产开发企业应当提供监管账户作为贷款到账账户。

**第十五条** 区房地产行政主管部门及区交易管理机构应当加强行政检查，对辖区内商品房预售项目预售款的收存和使用予以监督。

区交易管理机构通过商品房预售款监管系统对商品房预售款的进账情况进行监督，将网签的每套商品房首付款数据与监管银行共享，并对工程进度进行实地核查。

监管银行应当按照协议约定的时间和方式，将监管账户内的相关信息，提供给区交易管理机构。如监管银行发现商品房预售款未

及时进入监管账户的,应当自发现之日起2个工作日内书面告知区房地产行政主管部门、区房地产交易管理机构。

**第十六条** 当项目完成商品房首次登记并达到预购人可单方办理转移登记的条件时,房地产开发企业可持区不动产登记部门出具的相关文件向监管银行申请解除商品房预售款监管。

**第十七条** 房地产开发企业与预购人解除商品房买卖合同的,房地产开发企业应当自解除商品房买卖合同之日起3个工作日内,凭解除合同的有关资料退回对应的商品房预售款。申请从监管账户退款的,由区交易管理机构根据账户情况出具审核意见。

#### **第四章 法律责任**

**第十八条** 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,由相关部门依法进行查处;涉嫌犯罪的,由司法机关依法处理。

**第十九条** 勘察、设计、施工、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款的,承担相应的法律责任,并由市或区建设行政主管部门将其违规行为录入企业信用信息系统,并依法对相关责任单位和责任人员予以查处。

其他单位违反上述规定的,由市或区房地产行政主管部门移交相关管理部门处理。

**第二十条** 监管银行未按照规定或者协议约定及时入账、拨付商品房预售款或者擅自挪用商品房预售款的,应当依照法律、法规、规章、本办法规定及商品房预售款协议约定,承担相应的法律责任。

**第二十一条** 市、区房地产行政主管部门及房地产交易管理机



构工作人员在商品房预售款监管工作中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿等行为的，依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，由司法机关依法处理。

**第二十二条** 房地产开发企业有下列情形之一的，调查期间，区房地产行政主管部门应当及时书面通知监管银行暂停拨付监管账户内的全部商品房预售款，并启动应急措施，协助相关部门加强监管账户内预售款的监督使用：

（一）预售项目被责令停工；

（二）预售项目存在严重质量问题被调查；

（三）预售项目未按期交付使用；

（四）预售项目发生严重的信访投诉，被房地产行政主管部门调查；

（五）预售项目发生严重拖欠农民工工资纠纷情况，被主管部门立案调查；

（六）房地产行政主管部门认为房地产开发企业存在的其他经营风险。

上述情形处理完毕后，区房地产行政主管部门应当书面通知监管银行可继续按本办法规定拨付监管账户内的商品房预售款。

**第二十三条** 房地产开发企业有下列情形之一的，由市或区房地产行政主管部门责令限期改正，公示违法违规行并录入企业信用信息系统。整改期间，区房地产行政主管部门暂停受理该房地产开发企业的商品房预售许可申请业务：

（一）房地产开发企业违反本办法规定直接收存商品房预售款；

- (二) 未依照本办法规定及时将贷款转入监管账户;
- (三) 未依照本办法规定使用商品房预售款;
- (四) 以其他款项为名收存商品房预售款, 变相逃避监管。

## **第五章 附 则**

**第二十四条** 商品房预售款监管政策由佛山市住房和城乡建设局进行解释。

佛山市住房和城乡建设局有权根据国家有关政策调整及房地产市场运行情况, 对商品房预售款使用节点和相应商品房预售款留存额度进行适度调整。

**第二十五条** 本办法自 2021 年 1 月 7 日起施行, 有效期五年, 《佛山市人民政府办公室关于修订佛山市商品房预售款监督管理实施办法的通知》(佛府办〔2012〕89 号) 不再执行。

---

抄送: 市司法局、中国人民银行佛山市中心支行、中国银行保险监督管理委员会佛山监管分局、市自然资源局、市住房公积金管理中心。

---

佛山市住房和城乡建设局办公室

2020 年 12 月 7 日印发

---