

清远市住房和城乡建设管理局文件

清建〔2018〕375号

关于印发《清远市商品房预售款监督管理办法》的通知

各县(市、区)住建局、市有关单位、各房地产开发企业：

《清远市商品房预售款监督管理办法》已按照规范性文件流程制定，并经市法制局审查，从2018年12月1日起正式印发实施。

特此通知

清远市住房和城乡建设管理局
2018年11月12日

公开方式：主动公开

抄 送：省住房和城乡建设厅，市人民政府。

清远市商品房预售款监督管理办法

第一章 总则

第一条 为加强新建商品房预售款监督管理，保障购房人的合法权益，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》（建设部令第131号）、《广东省商品房预售管理条例》等有关法律、法规和规章等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市取得预售许可的商品房项目，其预售款的收存、支取、使用和监督管理，适用本办法。

本办法所称的商品房预售款，是指房地产开发企业将其开发的商品房在办理竣工验收备案手续前出售，由购房人按照合同约定支付的定金、首付款、购房贷款以及其他形式的全部购房款项。

第三条 商品房预售款的监督管理，遵循政府监管、银行配合、专款专存、专款专用的原则。

第四条 市住房和城乡建设管理局（房地产管理部门）是清城区商品房预售款的监管部门，其它各县（市、区）房地产管理部门负责本区域的预售款监督管理工作，对商品房预售款的收存和使用等应采取有效措施进行监管。

第五条 商品房预售款监管期限，自开发项目取得《商品房预售许可证》开始，至项目办理竣工验收备案手续终止。

第二章 监管账户的设立

第六条 申请商品房预售许可前，房地产开发企业应在开发项目所在地自行选择商业银行作为商品房预售款存入账户的开户银行（以下简称“监管银行”），开立商品房预售款监管专用账户（以下简称“监管账户”），与监管银行、房地产管理部门共同签订商品房预售款监管三方协议。

第七条 房地产开发企业应在商品房买卖合同中注明监管银行及商品房预售款监管账户信息，并在售楼场所公示，以便相关部门和购房人查询、使用和监督。

第八条 取得商品房预售许可证的项目，其监管账户按建筑工程施工许可证开立。一个监管账户对应一个施工许可证，一个施工许可证可设立 3 个（含）以内的监管账户。

第三章 预售款的收存

第九条 商品房预售监管款应全部存入与预售许可证对应的监管账户，房地产开发企业不得直接收存应缴入监管账户内的购房款。

购房人申请按揭贷款的，房地产开发企业应协助购房人将首付款存入监管账户，并将监管账户提供给贷款银行，贷款银行应将发放的按揭款直接存入监管账户。

第十条 为保障工程建设，房地产管理部门根据项目工程

形象进度情况，预留一定额度的商品房预售款。预留的商品房预售款包括“保证金”和“重点监管资金”两部分。

第十一条 保证金是商品房取得建设工程竣工验收备案之前，房地产管理部门代表预购人对预售款进行监管的款项。保证金按照监管账户入账总金额的 5%留存。当项目办理竣工验收备案手续后，该监管解除。

第十二条 重点监管资金是指预售项目达到建设工程竣工验收条件所需的工程建设费用资金（包括工程建设的施工进度款、材料款、工人工资及法定税费）。实行商品住宅全装修的，应当将装修费用计算在重点监管资金以内。

重点监管资金由房地产管理部门依据市建设工程造价管理部门确认的商品房建设工程单位综合造价乘以监管项目的施工许可面积核定。商品房建设工程单位综合造价标准根据房地产市场项目建设成本情况适时调整、公布。

第十三条 当监管账户入账金额未达到重点监管资金时，重点监管资金最低预留比例为监管账户入账金额的 10%。

第十四条 当监管账户入账金额达到重点监管资金时，重点监管资金按照以下方式预留：

房地产管理部门根据项目工程施工进度控制节点逐步核减预留重点监管资金。项目主体结构封顶的，重点监管资金留存比例为 40%；工程项目排栅落地的，重点监管资金留存比例为 10%；质量验收完成、出具竣工验收合格报告的，可提取全部重点监管资金。对于同一施工许可范围内，形象进度不一致的楼

栋，以最低施工进度的楼栋为准。

第十五条 房地产管理部门可按照房地产开发企业的诚信等级情况调整重点监管资金留存比例。诚信等级为 A 级的，重点监管资金留存比例降低 50%；诚信等级为 B 级的，重点监管资金留存比例不作调整；诚信等级为 C 级的，重点监管资金留存比例提高 20%；诚信等级为 D 级的，重点监管资金留存比例提高 40%。

第十六条 诚信良好的房地产开发企业可凭项目所在地的商业银行（或保险公司）出具的见索即付现金保函，抵顶同等额度的预售款。

第四章 预售款的支取和使用

第十七条 房地产开发企业申请拨付商品房预售款，应当按照工程建设进度控制节点提出用款申请，明确资金拨付额度及用途，并提交以下材料：

- （一）商品房预售款提取申请表；
- （二）施工总承包单位出具的工程款支付申请表；
- （三）监理单位的工程建设进度证明（需加盖总监注册章）；
- （四）其他需要的相关材料。

第十八条 监管账户入账金额达到重点监管资金的，房地产管理部门审核通过后，房地产开发企业可以申请使用重点监管资金以外的剩余资金（除保证金外），用于工程建设。

第十九条 监管账户入账金额未达到重点监管资金的，申请提取商品房预售款，需明确资金拨付额度及用途，并提交以下材料：

- （一）商品房预售监管款提取申请表；
- （二）施工总承包单位出具的工程款支付申请表；
- （三）监理单位的工程建设进度证明（需加盖总监注册章）；
- （四）其他需要的相关材料。

第二十条 房地产开发企业支付施工总承包单位工程进度款时，工人工资入账金额依据市建设工程造价管理部门确认的建设项目工人工资总额占工程造价比例核定。

第二十一条 房地产开发企业申请提取商品房预售监管款后，房地产管理部门应当自受理之日起3个工作日内完成审核，必要时，进行现场勘查。

第二十二条 房地产开发企业有下列情形之一的，将记入诚信档案，并暂停拨付监管账户内的全部预售资金：

- （一）直接收存应缴入监管账户内商品房预售款的；
- （二）存在违法违规行为导致项目停工的；
- （三）预售项目存在严重质量问题的；
- （四）房地产管理部门认定应当暂停拨付的其他情形。

第二十三条 预售项目办理竣工验收备案手续的，房地产开发企业可申请取消该竣工楼栋的预售款监管，并凭房地产管理部门出具的《商品房预售款专用账户销控审批表》到监管银

行办理取消账户监管手续。

第二十四条 有关部门对监管账户资金进行冻结或者划扣的，监管银行有义务告知商品房预售资金及监管账户的性质，并及时书面告知房地产管理部门，将相关冻结或者划扣的情况资料报房地产管理部门备案。

第五章 责任追究

第二十五条 房地产开发企业有下列行为的，房地产管理部门责令其限期整改，记入企业诚信档案，情节严重的可暂停其网签业务，并依法予以行政处罚：

- （一）未按规定将商品房预售资金全部存入监管账户的；
- （二）变相逃避商品房预售款监管的；
- （三）未按规定使用商品房预售资金的；
- （四）瞒报及提供虚假材料的；
- （五）其它违反本办法或者商品房预售款监管协议的行为。

第二十六条 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骗取预售监管款的，由房地产管理部门依法追究相关责任。

第二十七条 监管银行有下列行为的，房地产管理部门按照商品房预售资金监管协议暂停或者终止其监管银行资格，并由其承担相应责任，同时通报银行业监管部门：

- （一）未按规定将预售资金存入监管账户的；

（二）未经房地产管理部门同意，擅自支付商品房预售资金的；

（三）擅自截留、挪用或者拖延支付商品房预售资金的；

（四）发现监管账户异常情况而未及时告知房地产管理部门或其他不配合房地产管理部门做好预售款监管工作的；

（五）其他违反本办法或者商品房预售资金监管协议的行为。

第二十八条 房地产管理部门工作人员在预售资金监管工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

第二十九条 本办法自 2018 年 12 月 1 日起施行，有效期五年。