

珠海市住房和城乡建设局文件

珠规建房〔2016〕45号

关于进一步完善商品房屋预售资金 监督管理的通知

各区建设局、各商业银行、各房地产开发企业：

为进一步加强和改善我市商品房预售资金监督管理，规范商品房预售资金的收取使用行为，维护商品房预售人和认购人的合法权益，保证商品房预售资金专款专用，确保房地产市场平稳健康有序发展，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》（建设部令第131号）、《广东省商品房预售管理条例》等有关规定，结合本市实际情况，现将有关事宜通知如下：

一、进一步提高对加强商品房预售资金监管必要性和重要性的认识。各商业银行和各房地产开发企业必须严格遵守相关法律、法规和规定，按照与建设行政主管部门签定的《商品房

屋预售款专用账户监督管理协议》（以下简称协议）的约定，切实履行规范商品房预售资金收存、使用、拨付的行为

二、切实规范预售资金收存行为

（一）商品房预售资金（是指购房人按照商品房预售合同约定支付的定金、首付款、房款包括购房贷款以及其他形式的全部购房款）。

（二）在商品房预售交易过程中，房地产开发企业不得直接收取认购人的商品房预售款，而应由认购人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资金专用账户。

（三）商品房预售时，各银行发放的按揭贷款必须直接划入该商品房预售资金专用监管账户内，不得直接划扣给房地产开发企业或挪作他用。

（四）开发企业在办理预告登记备案、确权备案等手续时，应向不动产登记中心提供监管银行出具的含有购房人、栋号等相关信息商品房预售资金（含定金、首付款、房贷等全部房款）全部存入监管账户的凭证。

三、房地产开发企业应按照一个预售许可（同时参考竣工备案时点）申请对应一个（套）账户的原则，在监管银行设立专用账户，并与建设行政等主管部门、监管银行等管理部门签订商品房预售资金监管协议

四、切实规范预销售资金的使用、拨付行为

(一) 各银行必须严格按照建设行政主管部门核准的内容、金额拨付商品房预售款专用账户内的资金，不得支付现金。各银行未经建设行政主管部门核准，不得擅自划扣商品房预售款专用账户资金。

(二) 房地产开发企业在申请使用商品房预售资金前，应提交预售资金申请资料中明确预售资金监管的以下事项：

1. 项目工程建设总费用及工程分部费用明细；
2. 项目用款计划；
3. 涉及其他情况。

(三) 进一步改善预售资金的监管方式。在确保开发项目顺利完成的前提下，考虑开发企业资金合理使用的实际需要，对预售资金拨付核准程序作如下调整：

1. 名词解释：

(1) 总面积：本次办理预售许可栋数的总建筑面积。

(2) 拨付额度：6000 元/每平方米乘以总面积。

(3) 预留额度：

无装修房 3500 元/每平方米乘以总面积。

带装修房 5000 元/每平方米乘以总面积。

(4) 封顶预留额度：

无装修房 2500 元/每平方米乘以总面积。

带装修房 4000 元/每平方米乘以总面积。

(5) 竣工备案预留额度：1000 元/每平方米乘以总面积。

2. 第一阶段：商品房屋预售资金监管账户内金额按 10%预留，90%拨付，直到累计拨付金额达到拨付额度。

该阶段所有拨付款项应根据施工合同（加盖地税局印章）用于支付商品房屋项目工程进度款、购买商品房屋项目建设所需的建筑材料、设施设备及法定税费（除法定税费外同时提供同额度的由国税局出具的完税凭证，简称税票），不得挪作它用。

3. 第二阶段：完成第一阶段后，暂停拨付预售资金，直至监管账户内余额超出预留额度，超出部分可依申请拨付。

4. 第三阶段：根据商品房预售许可范围内建设工程进度可实行分部解除监管

(1) 完成封顶，留存封顶预留额度，其余金额给予解除；

(2) 完成《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》手续后，留存竣工备案预留额度，其余金额给予解除；

(3) 完成《商品房地产权权属证明书》手续后解除监管。

五、罚则

(一) 房地产开发企业有下列行为之一的，由建设行政主管部门责令限期改正，暂停该房地产开发企业在本市所有开发项目的商品房预售，将其违法违规行为予以公示，并记入企业信用信息系统：

1. 违反本办法规定直接收存商品房预售资金的；
2. 未依照本办法规定及时将贷款转入专用账户的；
3. 未依照本办法规定使用商品房预售资金的；
4. 以收取其他款项为名变相逃避商品房预售资金监管的；
5. 经查实，所提取的预售资金未按规定优先付给项目施工单位的；
6. 未依照《协议》条款实施的；
7. 其它违法违规行爲。

（二）房地产开发企业未向不动产登记中心提供监管银行出具的商品房预售资金全部存入监管账户的凭证，不予办理备案手续。

六、自发文之日起依照本通知执行

珠海市住房和城乡建设局

2016年12月9日



公开方式：主动公开

珠海市住房和城乡建设局办公室

2016年12月12日印发
