

中府办规字〔2019〕7号

中山市人民政府办公室文件

中府办〔2019〕37号

中山市人民政府办公室关于印发中山市 商品房预售款监管办法的通知

火炬开发区管委会，翠亨新区管委会，各镇政府、区办事处，市各有关单位：

现将《中山市商品房预售款监管办法》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市住房城乡建设局反映。

中山市人民政府办公室

2019年10月23日



中山市商品房预售款监管办法

第一章 总 则

第一条 为加强商品房预售款监督管理，维护房地产市场健康有序发展，保障预售商品房购房人的合法权益，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》《广东省商品房预售管理条例》等法律、法规及政策规定，结合我市实际情况，制定本办法。

第二条 凡在本市行政区域内经批准预售的商品房项目，其预售款的收存、使用和监督管理，适用本办法。

第三条 本办法所称预售人，是指预售商品房的房地产开发企业。

本办法所称预购人，是指购买预售商品房的单位和个人。

本办法所称监管银行，是指开设商品房预售款专用账户并与预售人签订《商品房预售款监管协议书》的项目所在地商业银行。

本办法所称商品房预售款，是指预售人将其开发的商品房，在获得预售许可后、交付使用前依法出售，由预购人按合同约定支付的首付款、购房贷款以及其他形式的全部购房款。

本办法所称商品房预售款专用账户，是指预售人在监管银行设立的专门用于存取商品房预售款的账户。

第四条 中山市房地产交易管理事务中心为商品房预售款监

管部门，其职责为：

（一）负责组织实施本市商品房预售款收存和使用的监督管理工作；

（二）负责审核预售人的用款申请资料并作出答复；

（三）受理认购人及其他组织和个人对商品房预售款违法违规行为的投诉，会同相关部门处理各种违法违规收取和使用商品房预售款的行为。

第五条 对我市商品房预售款监管工作建立共同责任机制。中山市住房城乡建设局、中山银保监分局、中国人民银行中山市中心支行按照各自职责共同做好商品房预售款监管工作，并对监管中发现的违法、违规行为进行处理。

第六条 监管银行应按本办法的规定，配合做好商品房预售款监管工作，其职责为：

（一）建立商品房预售款的收入、支出台账，并进行日常管理；

（二）协助履行商品房预售款的收取和划拨义务；

（三）配合预售人做好商品房预售款收取和划拨情况的月报表，并及时报商品房预售款监管部门备案；

（四）《商品房预售款监管协议书》规定的其他事项。

第二章 设立商品房预售款专用账户

第七条 预售人申请商品房预售许可前，应当在监管银行设

立商品房预售款专用账户。

一个预售许可原则上可设立 1-3 个商品房预售款专用账户。取得商品房预售许可后，对应商品房预售款专用账户不足 3 个的，可增加设立。

第八条 预售人应在商品房买卖合同中注明监管银行及商品房预售款专用账户信息，并在售楼场所予以公示，以便相关部门和预购人查询、使用和监督。

第九条 项目预售过程中，监管银行及商品房预售款专用账户原则上不得变更。因预售项目转让确需变更的，凭已办理变更手续的《商品房预售许可证》等资料向预售款监管部门申请办理相关变更手续，其他情况需要变更的，应征得全部预购人同意。

商品房预售款监管部门批准账户变更的，预售人必须将原账户的结余资金全部划转到新账户，相关银行配合做好有关交接工作。

第十条 预售人在开始销售商品房前，应与商品房预售款监管部门及监管银行签订《商品房预售款监管协议书》，明确各自的权利义务。《商品房预售款监管协议书》格式文本由中山市住房城乡建设局拟定。

第三章 商品房预售款监督管理

第十一条 商品房预售款应直接存入相应的商品房预售款专用账户，预售人不得以其他任何形式收存商品房预售款，变相逃

避监管。

第十二条 预售人为预购人办理商品房预售合同网上备案手续前，由预购人按合同约定支付的首付款、购房贷款以及其他形式的全部购房款需进行进账审核。

商品房预售款的首期款占总房价的比例应不低于国家办理商品房银行按揭规定进账。

第十三条 预购人申请贷款购买商品房的，发放贷款的银行应将贷款直接划入商品房买卖合同中注明的商品房预售款专用账户。

第十四条 商品房预售款只能通过银行转账支取。商品房预售款在项目竣工之前，只能用于购买项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款及法定税费，不得挪作他用。

具体费用范围为：土建工程、电气工程（动力、照明、弱电）、卫生技术（水、暖、通风）工程、工业管道工程、绿化苗木工程、市政工程（小区用地范围内的市政道路、给、排水工程、土石方工程）及特殊构筑物工程费用；材料设备、装修成本费用；设计费、工程监理费及与项目建设有关的其他费用；为项目建设和销售所缴纳的税款。

第十五条 预售人首次申请使用商品房预售款前，应当明确预售项目的工程建设费用和法定税费，并根据项目建设方案及施工进度按取得预售许可、结构封顶、竣工验收、完成首次登记四个节点三个阶段编制《商品房预售项目用款计划书》。

《商品房预售项目用款计划书》由监理单位审核后，作为申请拨付商品房预售资金的依据。

第十六条 预售人可在完成相应节点建设任务后申请支取该节点的用款额度，在预售项目办理商品房首次登记前，预售款专用账户结余金额不得少于已收存商品房预售款总额的5%。

第十七条 预售人申请使用商品房预售款时，应当向商品房预售款监管部门提交下列材料，并对所提交材料的真实性负责：

- （一）《商品房预售项目用款计划书》（首次提供）；
- （二）《中山市商品房预售款使用申请表》；
- （三）监管银行出具加盖印鉴的专用账户银行对账单；
- （四）用于支付施工单位工程款的，应当提供施工合同（首次提供）、相关证明材料以及施工单位和监理单位确认的监管项目《施工进度款使用证明》；
- （五）用于支付购买建筑材料、设备的，提供《其它材料、设备费使用证明》和材料、设备的购销合同、相关证明材料；
- （六）用于支付设计、监理费用、行政事业性收费及缴纳税费的，须提供合同或相关证明材料；
- （七）项目规划总平面图（首次提供）；
- （八）《中山市预售项目施工现场查勘表》（结构封顶阶段需监理单位确认，并提供现场图片）；
- （九）《中山市商品房预售款拨付申请确认表》；
- （十）施工方《收款凭证》；

(十一) 《中山市商品房预售许可证》、《中山市规划许可证》、《中山市建设施工许可证》复印件;

(十二) 提供企业工商营业执照复印件(原件核对)、法定代表人或负责人身份证明书及身份证明复印件;企业委托办事人员的委托书及受托人身份证明原件及复印件。

第十八条 预售项目结构封顶前,预售人应按照本办法第十七条规定的方式支取预售款。

预售项目结构封顶,施工现场完成全部外墙工程且外排架及垂直运输设备离场后,经施工单位确认预售人按照约定支付工程进度款的,预售人可选择根据中山市房地产企业管理和诚信平台上的诚信等级差异化管理方式支取预售款,具体措施如下:

(一) 经建设、监理、施工单位书面确认,由住房城乡建设部门核实施工现场进度情况属实的,预售人提交预售款用款申请经商品房预售款监管部门同意,专用账户内金额按一定比例预留后,可支取预售款用于支付工程进度费用。其中,预售项目在取得《中山市建设工程竣工验收备案登记证》前,被评为房地产企业信用等级 A 级的预售人,专用账户内金额按已备案金额的 10% 预留,被评为房地产企业信用等级 B 级的预售人,专用账户内金额按已备案金额的 15% 预留;预售项目在取得《中山市建设工程竣工验收备案登记证》后,被评为房地产企业信用等级 A 级或 B 级的预售人,专用账户内金额按已备案金额的 5% 预留。

(二) 被评为房地产企业信用等级 C 级及以下的和纳入“中

山市问题楼盘名单”以及涉维稳问题的预售人，需严格按本办法第十七条规定的方式申请用款。

（三）预售人申报缴纳房地产项目开发过程的相关税收，经主管税务机关审核并出具协办函，预售人可以申请专用账户应预留金额以外的款项清缴税款。

第十九条 企业可凭项目所在地商业银行出具的无条件的“见索即付”现金保函免除同等额度的商品房预售款监管资金，并在达到保函约定注销条款前，不可撤销。

第二十条 办理预售商品房买卖合同注销备案手续的，可申请将专用账户内相应款项退回。

第二十一条 预售款监管部门应当在受理预售人申请用款之日起5个工作日内完成审核工作。审核通过的，向预售人核发《中山市商品房预售款使用（核准）证明书》，由预售人送监管银行办理预售款拨付手续，监管银行按核准数额拨付。

第二十二条 有下列情形之一的，监管部门不予核准用款申请：

- （一）预售人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）收款单位营业范围与申请用款用途不符的；
- （四）预售人未将预售款全部转入专用账户的；

（五）专用账户扣除用款后账户余额少于已收存商品房预售款总金额5%的；

(六) 预售人提供虚假材料或不符合审核标准材料的;

(七) 预售款监管部门认定应当暂停拨付的其他情形。

第二十三条 预售人及监管银行应按月将项目预售资金的收入、支出情况制定月度报表,报商品房预售款监管部门备案。

第二十四条 预售人对《商品房预售许可证》范围内的商品房预售项目办理商品房首次登记后,凭《关于核准国有建设用地使用权/房屋所有权首次登记的通知》及《中山市商品房预售款账户解除监管申请表》到监管部门申请解除专用账户的监管,监管部门应书面通知预售人和监管银行解除对专用账户的监管。

第四章 责任追究

第二十五条 预售人违反本办法第十四条规定使用商品房预售款和违反本办法第十一条规定直接收存商品房预售款的,主管部门应当责令其改正,降低或注销其房地产开发资质,可以处以违法使用款项 10%-20%罚款。

第二十六条 银行违反本条例第二十一条支付商品房预售款的,上一级主管部门应当责令其改正和追回流失款项;给预购人造成损失的,依法承担连带责任。

第二十七条 预售人违反第十四条规定给对方造成损失的,应当依法承担赔偿责任。涉嫌犯罪的,由司法机关依法处理。

第二十八条 预售款监管部门和其他有关行政管理部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,依法追究行政责任;涉

嫌犯罪的，由司法机关依法处理。

第五章 附 则

第二十九条 本办法自 2019 年 11 月 23 日起实施，有效期 5 年。原《中山市商品房预售款监管办法》（中府办〔2015〕58 号）同时废止。

:

公开方式：主动公开

中山市人民政府办公室秘书一科

2019 年 10 月 24 日印发
