

# 梅州市住房和城乡建设局文件

梅市建字〔2023〕92号

## 梅州市住房和城乡建设局关于印发《梅州市 商品房预售款监督管理办法》的通知

市有关单位，各县（市、区）住房和城乡建设（房管）局，市房地产行业协会，各商业银行，房地产开发企业：

现将《梅州市商品房预售款监督管理办法》印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向市住房和城乡建设局反映。

梅州市住房和城乡建设局

2023年8月30日

# 梅州市商品房预售款监督管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为了加强商品房预售款监督管理,切实维护预售商品房交易双方的合法权益,促进我市房地产市场平稳健康发展,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》和《广东省商品房预售管理条例》等有关规定,结合本市实际,制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内依法取得预售许可的商品房项目,其商品房预售款的监督管理,适用本办法。

**第三条** 本办法所称商品房预售款,是指预购人依照合同约定,预先支付给预售人,在商品房完成所有权首次登记前用作该商品房建设费用的款项。

本办法所称预售人,是指预售商品房的房地产开发经营企业。

本办法所称预购人,是指购买预售的商品房的单位和个人。

**第四条** 市房地产主管部门负责指导和监督全市商品房预售款监管工作。各县(市、区)房地产主管部门负责本行政区域内商品房预售款管理和本办法的组织实施。市房屋交易服务中心负责梅江区行政区域内商品房预售款管理和本办法的具体实施。

人民银行分支机构负责指导商业银行做好监管账户管理工

作。

金融监管部门分支机构负责对商业银行商品房预售款监管的操作风险和合规性进行监督检查。

其他有关行政管理部门在各自的职责范围内,做好商品房预售款管理工作。

**第五条** 监管银行按照商品房预售款三方监管协议(以下简称监管协议)依法依规配合做好商品房预售款监管工作。

前款所称监管银行,是指与房地产主管部门、房地产开发经营企业签署监管协议,并设立监管账户的商业银行。

## 第二章 监管银行及账户的设立

**第六条** 市房地产主管部门应当会同人民银行分支机构、金融监管部门分支机构通过公共招标方式,确定能够承接商品房预售款监管业务的商业银行,并向社会公布。

**第七条** 房地产开发企业办理预售许可项目时应当选择合格的监管银行,设立商品房预售款监管账户(以下简称监管账户),并与监管银行、房地产主管部门签订监管协议。

监管协议示范文本由市房地产主管部门牵头制定。

**第八条** 房地产开发企业按照一次预售许可申请对应一个账户的原则开设监管账户。

**第九条** 预售人申请变更监管账户的,应当符合变更条件,

并与监管银行、房地产主管部门签订新的监管协议。

### 第三章 商品房预售款收存和使用管理

**第十条** 预售人与预购人签订商品房预售网签合同后，首付款不得低于商业银行办理商品房按揭贷款规定的首付比例，预售人应当督促预购人按时将首付款和剩余购房款直接存入预售许可证对应的监管账户，不得由预售人代收后代付到监管账户中。

**第十一条** 商业银行办理预售商品房贷款时，应当将贷款款项直接发放至预售许可证对应的监管账户。

**第十二条** 监管银行签订监管协议后应将监管账户纳入系统管理，监管账户出入账后，监管银行应当在一日内将每笔银行流水推送至梅州市房屋交易监管平台。预售人应当及时登录梅州市房屋交易监管平台完善监管银行推送的监管账户流水信息。

**第十三条** 根据商品房项目建设工程造价、施工合同金额以及项目交付使用条件等因素，设定项目建设资金监管额度〔监管额度=项目建筑面积×综合成本（元/平方米）×120%〕，其中综合成本由市房地产主管部门适时调整发布。

监管额度内的资金应按照工程建设进度申请拨付，具体拨付节点和额度在监管协议中确定。经房地产主管部门认定为信誉良好、诚信经营的房地产开发企业，结合工程建设情况，在留足入账总额比例的前提下，原则上可每个月申请拨付一次预售款。

**第十四条** 监管账户中监管额度内的资金，实行专款专用。在商品房项目完成房屋所有权首次登记前，只能用于项目建设必须的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款及法定税费等相关费用支出，不得挪作他用；设立子公司的房地产开发企业，集团公司不得抽调。

**第十五条** 监管账户内超出监管额度的资金可由房地产开发企业提取使用。

**第十六条** 房地产开发企业申请使用商品房预售款时，应当提交上一次申请用款的划款凭证和近期的监管账户银行对账单，以及本次支付事项的合同（已提供可不必再次提供）、合同累计付款情况，监理单位应在申请审批表中对项目工程进度予以确认，监管账户资金应直接支付给项目施工方、材料供应商、劳务承包商等，资金支付不得超过开发商与支付对象签订的合同金额。

**第十七条** 房地产主管部门按照监管协议受理房地产开发企业用款申请后，应在5个工作日内完成审批，符合规定的予以批准。不符合规定的，不予批准并说明理由。

房地产主管部门根据申请使用的实际情况，可要求房地产开发企业提供其他相关资料。

房地产主管部门应当随机抽查部分项目开展实地查勘，在项目主体工程 and 装饰工程完工等重要节点确认施工进度。

**第十八条** 商业银行应当及时拨付经房地产主管部门核准同意的商品房预售款。

**第十九条** 房地产开发企业提供商业银行等金融机构出具的保函，请求释放预售款监管账户相应额度资金的，房地产主管部门可以予以准许。

**第二十条** 商品房项目完成房屋所有权首次登记后，房地产开发企业按照监管协议申请解除商品房预售款监管的，经房地产主管部门核实同意，可解除预售款监管。

**第二十一条** 监管账户发生被冻结、被强制扣划款项等异常情况时，监管银行应当在2个工作日内书面告知当地房地产主管部门和预售人。

#### **第四章 监督管理**

**第二十二条** 房地产开发企业有下列情形之一的，房地产主管部门可暂停审批其商品房预售款的使用申请：

- (一) 未按规定收存和使用商品房预售款的；
- (二) 瞒报及提供虚假资料的；
- (三) 应进入监管账户的商品房预售款与实际进账存在较大差异的；
- (四) 虚假宣传或虚假承诺的；
- (五) 房地产主管部门认定应当暂停审批的其他情形。

**第二十三条** 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，房地产主管部门应当依法对相关责任单位和责任人予以处理。造成损失的，依法承担相应责任。

**第二十四条** 市房地产主管部门应当会同人民银行分支机构、金融监管部门分支机构对监管银行进行定期考核。违反监管协议或无法承担商品房预售款监管工作的监管银行，可以暂停或取消其监管银行资格。

**第二十五条** 监管银行有下列行为之一的，房地产主管部门、人民银行分支机构和金融监管部门分支机构有权责令其限期整改，逾期不整改或者整改不到位的，可以暂停直至取消其监管银行资格：

- （一）未经房地产主管部门同意，擅自拨付商品房预售款的；
- （二）未按规定擅自延期、分期或者停止拨付预售款的；
- （三）未按规定将按揭款存入监管账户的；
- （四）不遵守监管协议的；
- （五）不执行本办法相关规定的。

**第二十六条** 房地产主管部门和其他有关行政管理部门工作人员在商品房预售款监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法追究行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第五章 附 则

**第二十七条** 本办法自 2023 年 10 月 1 日起施行,有效期五年。国家和省对商品房预售款的监督管理另有规定的,从其规定。

公开方式：主动公开

---

梅州市住房和城乡建设局办公室

2023 年 8 月 30 日印发

---