关于进一步规范商品房预售资金收存和使用

管理的通知（征求意见稿）

各镇街（园区）住房和城乡建设局，各房地产开发企业，各商业银行：

为进一步规范商品房预售资金监督管理，保证商品房预售资金优先用于工程建设，督促开发企业切实履行合同约定交付责任，维护购房人合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，现结合我市实际，根据《住房和城乡建设部 人民银行 银保监会关于规范商品房预售资金监管的意见》（建房〔2022〕16号）、《广东省商品房预售管理条例》等有关规定，对商品房预售资金收存和使用监管通知如下：

一、商品房预售资金监管账户的设立管理

房地产开发企业申请商品房预售许可前，按照一个预售许可证对应一个账户的原则开设商品房预售资金监管账户（以下简称监管账户），监管账户需为新开设的银行账户。开发企业与住建部门、监管银行三方签署的《商品房预售资金监管协议书》（2022示范文本，见附件），应在东莞市商品房预售资金监管系统（以下简称预售资金监管系统）上申报，并由开发企业在商品房销售现场显著位置进行公示。经审批通过的监管账户原则上不能办理变更或注销。

二、商品房预售资金的收存管理

对已取得商品房预售许可的项目，由购房人根据预售资金监管系统生成的《房屋缴款通知单》信息，通过关联预售资金监管系统的POS机刷卡、银行柜台转账、网上银行转账等方式，将购房款（含定金、首期款、分期付款、一次性付款等）直接存入相应房屋的商品房预售资金监管子账户（子账户是由监管银行针对每套房屋在商品房预售资金监管账户下分设的、唯一收存对应房屋购房款的银行账户），开发企业不得以其他任何形式私自截留、收存购房款；按揭银行应按商品房抵押合同约定将银行按揭贷款、住房公积金贷款等直接存入相应房屋的商品房预售资金监管子账户。预售资金监管系统将自动检测房屋的预售资金是否已足额缴存，首期款未足额缴存的房屋，将无法办理商品房买卖合同备案。

三、商品房预售资金的使用管理

（一）根据预售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×本市房屋建筑工程造价单价×120%）及工程建设保证金。监管额度内的资金，应当专款专用，在商品房项目完成房屋所有权首次登记前，商业银行不得擅自扣划，设立子公司的房地产开发企业，集团公司不得抽调，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。具体用途包括但不限于以下内容：土建工程（基坑、基础、主体工程）、电气工程（动力、照明、弱电）、卫生技术工程（水、暖、通风）、特殊构筑物工程、精装修工程、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）、消防工程、园建绿化工程、建筑材料设备费、勘察设计费、工程监理费、工程咨询费及与项目建设有关的其他费用。

（二）开发企业在申请使用商品房预售资金前，应当在预售资金监管系统中申报项目建设资金监管额度，提交工程合同、完税凭证等材料，并将合同金额及税费分配至各个预售许可证对应楼宇，作为其申请商品房预售资金使用的依据。

（三）对同一个预售许可范围内的楼宇，开发企业根据以下工程建设进度预留相应工程建设保证金后，可凭本项目相关发票按用途提取使用商品房预售资金。

1.取得《主体结构分部工程质量验收记录表》前，按监管额度的50%预留工程建设保证金。

2.取得《主体结构分部工程质量验收记录表》的，按监管额度的40%预留工程建设保证金。

3.取得工程安全监督机构签发的《终止施工安全监督告知书》的，按监管额度的20%预留工程建设保证金。

4.取得工程质量监督机构签发的《工程质量监督报告》的，按监管额度的10%预留工程建设保证金。

5.取得《东莞市房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证书》的，按监管额度的5%预留工程建设保证金。

6.当监管账户内的累计进账金额未达到监管额度时，按监管账户内资金的50%预留工程建设保证金。

7.结合企业诚信经营情况，对其预留的工程建设保证金在上述基础实行进一步差异化监管，具体实施细则另行制定。

（四）当监管账户内的累计进账金额达到监管额度后，超出监管额度的资金可由房地产开发企业提取使用。

（五）对自愿加入“诚信联盟”，向社会公开承诺诚信守法经营的企业，对其商品房预售资金使用实行“扶优”政策。

1.对同一个预售许可范围内的楼宇，首次申请使用商品房预售资金时，已按第（三）款规则预留工程建设保证金的，提供本项目相关发票等材料，企业可申请回笼前期已支付对应监管楼宇的总承包施工进度款。该回笼的总承包施工进度款在对应楼宇的总承包合同金额内核减。

2.房地产开发企业已按第（三）款规则预留工程建设保证金的，可凭相关银行出具的现金保函置换同等金额的商品房预售资金，在担保期限内不能提前申请撤回现金保函。现金保函的担保期限不得早于相应楼宇商品房买卖合同上约定的最晚交付日期。

四、强化各方监管职责

（一）各镇街（园区）住房和城乡建设局对辖区预售商品房项目加强日常监督和检查，负责核实开发企业在申请商品房预售资金使用时是否存在拖欠工程款、工程停工、延期交楼等不稳定因素及违法违规销售行为，在规定时限内对企业“申请商品房预售资金使用”事项出具审查意见。

1. 房地产开发企业应与购房人及时签署商品房认购书、商品房买卖合同，确保购房款直接存入相应房屋的商品房预售资金监管子账户中，保障购房人的合法权益。在申请办理商品房预售资金相关业务时应如实提供证明材料、相关票据，确保填报的信息真实有效。

房地产开发企业有下列情形之一的，由市住建部门责令其限期整改。逾期未完成整改的，依照有关法律、法规予以处罚；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

1.未按规定收存和使用商品房预售资金；

2.提供虚假资料申请办理商品房预售资金相关业务；

3.其他违反商品房预售资金监管相关法律、法规等行为。

1. 各商业银行对其开设监管账户的预售商品房项目做好金融服务和资金风险监管，通过对接预售资金监管系统将监管账户内预售资金的收存、拨付交易明细、账户余额及冻结、划扣等信息实时推送给住建部门，并对其推送的电子信息真实性负责。

商业银行违反预售资金三方监管协议，未经住建部门核实同意，擅自拨付或转移监管额度内资金的，应当负责追回资金，无法追回的依法承担相应赔偿责任。

五、其他有关事项

自本通知发布之日起办理首批商品房预售许可的商品房项目，应按照本通知上述条款执行。已有楼宇取得商品房预售许可的商品房项目，按《关于进一步加强我市商品房预售款收存管理的通知》（东建房〔2018〕50号）、《东莞市住房和城乡建设局关于进一步加强商品房预售款使用差异化管理的通知》（东建房〔2019〕24号）、《关于我市商品房预售款收存管理工作有关事项的通知》（东建房〔2019〕44号）等文件执行。

附件：商品房预售资金监管协议书（2022示范文本）

东莞市住房和城乡建设局

2022年X月X日