

**江门市住房和城乡建设局
江门市金融工作局
中国银行保险监督管理委员会江门监管分局
中国人民银行江门市中心支行** **文件**

江建〔2022〕289号

**关于印发《江门市商品房预售资金监管办法》
的通知**

各县（市、区）人民政府，市有关单位，各金融机构、房地产开发企业、房地产经纪机构、施工企业、监理企业：

现将《江门市商品房预售资金监管办法》印发给你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。执行中遇到的问题，请径向江门市住房和城乡建设局反映。



(联系人：庞华强，联系电话：0750-3831698)

公开方式：主动公开

抄送：市房地产行业协会、市房地产中介服务行业协会、市建筑业协会。

江门市住房和城乡建设局办公室

2022年12月20日印发

江门市商品房预售资金监管办法

第一章 总则

第一条 为规范我市商品房预售资金监管，保障房地产项目竣工交付，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》等有关法律、法规规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 江门市行政区域内依法预售的商品房，其预售资金监管账户（以下简称监管账户）的设立、变更、注销和预售资金的收存、拨付、使用等监管，适用本办法。

本办法所称预售资金，是指购买预售商品房的购房人按照商品房买卖合同和认购协议约定，支付给房地产开发企业（以下简称房企）的全部房价款，包括定金、首付款、商业银行发放的按揭贷款（含公积金贷款，下同）和其他形式的购房款。

本办法所称监管账户，是指房企在预售商品房项目所在地（即江门市行政区域范围内）的商业银行设立的用于收存、拨付预售资金，并由项目所在地的县（市、区）住房城乡建设局（以下简称监管部门）、房企和监管银行按照预售资金三方监管协议（以下简称监管协议）共同监管的专用账户。

本办法所称监管银行，是指与监管部门、房企签署监管协议，并设立监管账户的商业银行。

本办法所称监管额度，是指监管账户中确保项目竣工交付所

需的资金额度。

第三条 预售资金监管遵循政府主导、银行配合、多方监督、专款专用、保障建设的原则。

第四条 市住房城乡建设局负责组织实施本办法，指导、监督全市预售资金监管工作，健全江门市房地产交易综合管理信息系统（以下简称房地产交易系统）；会同人民银行江门市中心支行、江门银保监分局、市金融工作局组织招标确定监管银行。

各县（市、区）住房城乡建设局按照本办法和相关规定，负责本行政区域内预售资金收存、拨付和使用等监管工作的具体实施。

人民银行江门市中心支行按照本办法和相关规定，负责指导监管银行做好监管账户管理工作。

江门银保监分局按照本办法和相关规定，负责对监管银行预售资金监管的操作风险和合规性进行监督检查。

市金融工作局按照本办法和相关规定，负责协调监管银行落实预售账户资金收存、拨付和信息共享等预售资金监管工作。

监管银行按照本办法和监管协议，负责开展监管账户监控工作，配合开展预售资金收存、拨付、冻结等预售资金监管工作，配合推动商业银行业务管理系统和房地产交易系统对接，加强房屋网签备案、监管账户资金、银行按揭贷款等数据信息共享，以及配合做好预售资金监管业务招标工作。

第二章 一般规定

第五条 市住房城乡建设局会同人民银行江门市中心支行、江

门银保监分局、市金融工作局通过公开招标方式，综合江门市行政区域内的商业银行资信状况、监管能力、服务水平、经营状况等因素，确定能够承接预售资金监管工作的商业银行。中标的商业银行名单，应当在市、县住房城乡建设部门门户网站予以公示。

第六条 房企在申请商品房预售许可前，应当在中标商业银行名单内选择监管账户的开户银行，按照一个预售许可证对应一个账户原则在监管银行设立监管账户。

对监管账户及预售资金应当按照监管协议约定，由协议方进行监管和约束（监管部门参与或同意的除外）。监管账户的支出应当按照监管协议约定的支票方式结算，不可使用现金或设定其他自动划账方式。

第七条 房企申请商品房预售许可时，应当与监管部门、监管银行签订监管协议，明确预售资金收存、拨付和使用方式，以及监管额度、具体拨付节点、留存额度、违约责任等内容。

监管额度、拨付节点和留存额度等标准由市住房城乡建设局根据国家有关政策及房地产市场运行情况，牵头研究确定、适时调整公布。

预售商品房项目监管额度不得低于市住房城乡建设局确定的监管额度标准，具体由监管部门根据项目建设工程造价（即造价咨询机构正式出具的工程造价预算书）、施工合同金额、交付使用条件和法定税费等因素确定。

监管协议示范文本由市住房城乡建设局牵头制定。

第八条 监管账户账号和监管银行等信息，应当在商品房预售

许可证、商品房买卖合同等有效文书中载明。

房企预售商品房时，应当在预售方案中注明监管账户的账号、监管银行、按揭贷款银行，以及监督举报电话等信息。

签订后的监管协议和预售方案在商品房销售现场显著位置，以及市、县住房城乡建设部门门户网站进行公示，以便相关部门和购房人查询、使用和监督。

第九条 预售商品房项目取得商品房预售许可证后，监管部门应当通过房地产交易系统建立预售资金监管档案，及时掌握监管账户资金收存、拨付、使用等动态。

预售资金监管档案包括：

- （一）签订监管协议相关材料。
- （二）商品房预售许可证。
- （三）申请预售资金拨付要件材料和办理结果。
- （四）申请变更监管账户要件材料和办理结果。
- （五）申请解除监管要件材料和办理结果。
- （六）其他涉及预售资金监管的材料。

监管部门可以根据监管协议有关约定，查阅房企和监管银行关于监管账户资金收存、拨付等台账。

第三章 预售资金收存和拨付

第十条 购房人应当根据与房企签订的商品房买卖合同和认购协议约定的付款方式及期限，凭房企出具的缴款通知书，将预售资金直接存入监管账户，购房人凭银行出具的存款凭证，向房企换领交款收据。

购房人申请按揭贷款的，按揭贷款银行应当按照贷款合同约定，将发放的按揭贷款直接划入监管账户。

在商品房预售交易过程中，房企不得代收代缴预售资金，不得将预售资金存入非监管账户。

第十一条 购房人将定金、符合个人住房或商业用房贷款规定的首付款足额存入监管账户后，房企和购房人方可通过房地产交易系统办理拟购房屋预售合同网签备案等手续。

第十二条 监管额度内的资金专款专用，必须用于预售商品房项目有关的工程建设，包括项目建设必需的建筑材料、设备、施工进度款（含工程款、监理费、设计费、勘察费，下同）和法定税费等相关支出，监管额度随拨付金额核减。监管额度内的资金在项目完成房屋所有权首次登记前，监管银行不得擅自划扣；设立子公司的房企，集团公司不得抽调。

房企与购房人解除商品房买卖合同或认购协议的，可以申请拨付预售资金（含监管额度内资金），将已存入监管账户的购房款，按原支付途径，退回原付款人的银行账户。

第十三条 监管额度内的资金应当按照预售商品房项目工程建设进度予以拨付，并按照监管协议约定设置或调整留存额度。

第十四条 监管账户内的资金达到监管额度后，超出监管额度的资金可由房企提取使用。

第十五条 根据《关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》（银保监办发〔2022〕104号）等规定，监管账户内资金达到监管额度后，房企提供商业银行出具的保函，请求释

放监管账户相应额度资金的，监管部门可以予以准许，监管银行应当配合监管部门做好必要的审核工作。

房企要按规定使用保函置换的预售资金，优先用于项目工程建设、偿还项目到期债务等，不可以用于购置土地、新增其他投资、偿还股东借款等。

第十六条 房企申请拨付预售资金，应当向监管部门提交以下申请材料：

（一）《江门市商品房预售资金拨付申请表》。

1.当预售资金到账率（收存总额/网签金额×100%）<80%时，应当提交未到账资金情况说明（包括购房人未能及时交付购房款，或贷款银行未能及时发放按揭款等）作为附件。

2.当收款单位委托房企或房企关联公司收款的，应当提交房企已提前支付相关费用的佐证材料作为附件。

3.当工程款、设备款、材料款、监理费、设计费或勘察费累计已付费用超出合同等约定费用的，应当提交房企和收款单位签署的补充合同或协议作为附件。

4.项目未完成竣工验收备案前，应当提交《江门市预售商品房项目建设工程进度用款明细表》作为附件。

5.申请用款用途属支付建筑材料、设备、施工进度款的，施工单位、监理单位、建设工程质量监督实施机构应当填写意见。

6.申请用款用途属支付法定税费、土地款、行政事业性收费等，有相关材料佐证收款账号等对应信息无误的，或者房企已提前支付相关费用的、收款单位是施工单位或监理单位的，收款单位可

以不填写意见。

(二) 项目相关材料:

1.支付工程款的,提交施工合同、农民工工资专户管理三方协议书、已支付的工程款票据或凭证或需要支付的工程款请款书。

若收款单位收款后再出具支付票据或凭证的,房企需在下次申请时补充上次发生的票据、凭证(下同)。

2.购买建筑材料、设备的,提交采购合同、支付票据或凭证或需要支付的材料款、设备款请款书。

3.支付监理费、设计费、勘察费的,提交相关合同、支付票据或凭证或需要支付的费用请款书。

4.支付法定税款的,提交完税凭证或纳税申报表或缴税通知书。

5.支付行政事业收费的,提交支付票据或凭证或收费单位出具的收费通知。

6.支付解除房屋买卖合同或认购协议退款的,需在注销合同或解除协议后,提交购房人缴款证明和身份证件。

7.支付同一项目其他预售楼宇所需工程建设费用的,按照上述1、2、3、4项提交资料。

8.偿还用于本项目开发建设的开发贷本息的,提交贷款合同、当期应偿还贷款本息金额的相关佐证材料。

9.抵扣项目占地范围分摊的土地购置费用的,提交土地购置费用的缴交票据或凭证。

10.抵扣房企代缴的住宅专项维修资金的,提交代缴清单明细、

代缴住宅专项维修资金的票据或凭证。

11.支付营销费用的，提交相关合同、支付票据或凭证或需要支付的费用请款书。

12.通过商业银行出具的保函，请求释放监管账户相应额度资金的，提供商业银行出具的保函。

（三）前一笔预售资金拨付回执（首次申请的不用提交）

以上材料已在申请签订监管协议或者在前期预售资金拨付申请时提交，且未发生变动的，不再要求房企提交。

第十七条 申请支付工程款、材料款、设备款、监理费、设计费、勘察费、营销费用的，收款单位应当为业务承接单位或材料设备供应方。

申请支付工程款给施工总承包单位的，应当按照施工总承包合同和农民工工资专户管理协议中有关约定，将人工费用直接拨付至农民工工资专用账户，已按要求支付的除外。

申请支付行政事业性收费的，直接向征收单位划出款项；法定税费收款账号，按税务部门监管要求处理。

申请支付退房款的，收款单位为购房人或其委托收款人。

申请偿还开发贷本息的，收款单位为发放开发贷的商业银行等金融机构。

申请抵扣土地购置费用和代缴的住宅专项维修资金的，收款单位为房企。

第十八条 监管部门收到拨付预售资金申请材料之日起，应当对申请材料进行审查，并于五个工作日内作出答复：

(一) 符合使用条件的，应当同意使用，出具《江门市商品房预售资金核准拨付通知书》；

(二) 申请材料不齐全、不符合法定形式，或者需要更正的，应当在收到申请材料之日起的三个工作日内，一次性告知房企需要补正的全部内容，房企补正所用的时间不计入审查时间；

(三) 不符合使用条件或者房企不按要求补正申请材料的，应当不同意使用，并以书面方式说明理由。

第十九条 有下列情形之一的，监管部门可以不予核准使用预售资金申请：

(一) 核准使用后监管账户资金低于留存额度的；

(二) 收款单位或申请用途不符合规定的；

(三) 前一笔用款使用不符合规定的；

(四) 预售资金进账率 < 80% 时，房企无法提供正当理由的；

(五) 房企存在违规收存、使用预售资金等违法违规行为，未整改的；

(六) 不符合相关法律、法规规定的。

第二十条 房企持《江门市商品房预售资金核准拨付通知书》到监管银行办理拨款手续。

监管银行应当自收到《江门市商品房预售资金核准拨付通知书》之日起，三个工作日内按照监管部门核准意见拨付预售资金。

第二十一条 为提高预售资金使用效率，促进房企遵守和执行预售资金监管制度，监管部门可以结合房企信用信息管理情况，对预售资金监管额度、拨付节点和留存额度等实行差异化管理，

采取分级分类管理措施。

房企信用信息评价办法及分级分类管理措施由市住房城乡建设局另行制定发布。

第四章 监管账户变更和解除监管

第二十二条 变更监管账户包括注销原监管账户后开设新监管账户和变更 POS 机特约商户代码等信息。

预售商品房项目需要变更监管账户的，应当按照下列规定办理：

（一）房企向监管部门提交以下资料，申请办理变更手续：

1.《江门市商品房预售资金监管账户变更申请表》，需说明变更监管账户原因及事项，并经监管银行确认。

2.注销原监管账户后开设新监管账户的，提交房企和开设新监管账户的新监管银行签订的新监管协议。变更期间，房地产交易系统暂停项目合同网签。

变更监管账户 POS 机特约商户代码等信息的，提交房企和监管银行签订的新监管协议、变更后的 POS 机业务协议书等对应变更资料。

（二）监管部门收到变更监管账户申请材料之日起，应当对申请材料进行审查，并于五个工作日内作出答复：

1.符合变更条件的，应当同意变更，出具《江门市商品房预售资金监管账户变更通知书》，并签署新监管协议。

注销原监管账户后开设新监管账户的，房地产交易系统同步恢复项目合同网签。

2.申请材料不齐全、不符合法定形式,或者需要更正的,应当在收到申请材料之日起三个工作日内,一次性告知房企需要补正的全部内容,房企补正所用的时间不计入审查时间。

3.不符合变更条件或者房企不按要求补正申请材料的,应当不同意变更,并以书面方式说明理由。

(三)房企应当在取得《江门市商品房预售资金监管账户变更通知书》之日起,三个工作日内持《江门市商品房预售资金监管账户变更通知书》、新监管协议等有关材料,到监管银行办理变更手续,并在商品房销售现场公示《江门市商品房预售资金监管账户变更通知书》,同时向未付清全部购房款的购房人及贷款银行书面告知监管账户变更情况。

监管银行应当自收到《江门市商品房预售资金监管账户变更通知书》之日起,三个工作日内按照监管部门核准意见完成监管账户变更手续。注销原监管账户后开设新监管账户的,原监管银行应当收到《江门市商品房预售资金监管账户变更通知书》之日起,三个工作日内将原监管账户资金全部转入新开设的监管账户,并撤销原监管账户,原监管协议同时终止。贷款银行应当完善相关贷款手续后,将发放的按揭贷款直接划入新监管账户。

变更监管账户应当同步办理商品房预售许可证变更,两项业务可以一次性收件,合并办理。

第二十三条 预售商品房项目完成房屋所有权首次登记后,房企可以按照下列规定向监管部门申请解除监管账户的监管:

(一)房企向监管部门提交以下资料,申请解除监管:

- 1.《江门市商品房预售资金监管账户解除监管申请表》；
- 2.项目完成房屋所有权首次登记有关材料。

(二) 监管部门收到解除监管申请材料之日起, 应当对申请材料进行审查, 并于五个工作日内作出答复:

1.符合解除监管条件的, 应当同意解除监管, 出具《江门市商品房预售资金监管账户解除监管通知书》。

2.申请材料不齐全、不符合法定形式, 或者需要更正的, 应当在收到申请材料之日起的三个工作日内, 一次性告知房企需要补正的全部内容, 房企补正所用的时间不计入审查时间。

3.不符合解除监管条件或者房企不按要求补正申请材料的, 应当不同意解除监管, 并以书面方式说明理由。

(三) 房企应当在持《江门市商品房预售资金监管账户解除监管通知书》到监管银行办理解除监管手续。

监管银行应当自收到《江门市商品房预售资金监管账户解除监管通知书》之日起, 三个工作日内按照监管部门核准意见解除监管账户监管, 监管协议同时终止。

第五章 监管和服务

第二十四条 市、县住房城乡建设部门应当会同金融监管部门推动房地产交易系统和商业银行业务管理系统对接, 加强房屋网签备案、监管账户资金、银行按揭贷款等数据信息共享。简化资金申请材料, 能够通过有关部门间信息共享获取的, 可以不再要求房企提交; 推行资金申请、审核、拨付“全程网办”, 提高资金拨付效率。提升便民服务能力, 保障购房人合法知情权。

第二十五条 监管部门应当建立预售商品房项目巡查制度，完善工作机制，组织对项目的工程建设进度、销售进度和预售资金收存、拨付、使用等情况进行监督检查，发现房企、监管银行等存在违法违规行为的，会同相关部门及时依法依规进行处置，涉嫌经济犯罪的，要及时将相关线索移交公安部门。

第二十六条 监管银行应当严格按照本办法规定和监管协议约定做好监管账户监控，指定专人负责预售资金监管和系统对接工作，并严格按照房地产交易系统数据接口规范，准确、及时共享监管账户资金收存、拨付、冻结等动态数据。

第二十七条 存在工程进度异常、逾期难交付的问题楼盘，经项目所在地县（市、区）人民政府同意，预售资金可以按照“一楼一策”方式，实行专门管理，优先用于本项目工程建设。

第二十八条 人民法院保全、执行预售资金的，按照《最高人民法院 住房和城乡建设部 中国人民银行关于规范人民法院保全执行措施 确保商品房预售资金用于项目建设的通知》（法〔2022〕12号）执行。

第六章 法律责任

第二十九条 监管银行存在下列情形之一的，监管部门可以解除监管协议，由市住房城乡建设局联合人民银行江门市中心支行、江门银保监分局、市金融工作局依法作出处理。情节严重的，不能继续作为监管银行。

- （一）拖延或者不按照监管部门核准意见拨付预售资金的；
- （二）擅自拨付、挪用、划扣预售资金的；

(三) 发现房企存在违规收存、使用预售资金问题，未及时向监管部门反馈的；

(四) 发生监管资金被查封、冻结或其他被限制的情形，未及时向监管部门反馈的；

(五) 未建立监管账户收存、拨付等台账的；

(六) 未按照房地产交易系统数据接口规范传输监管账户资金收存、拨付、冻结、余额等动态数据的。

第三十条 房企违反相关规定，使用或直接收存预售资金的，监管部门应当根据《广东省商品房预售管理条例》等法律、法规依法处理。

第三十一条 监管银行违反相关规定，同意使用或者拨付预售资金的，监管部门应当根据《广东省商品房预售管理条例》等法律、法规依法处理。

第三十二条 施工单位、监理单位提供虚假证明或者采取其他方式协助房企违规使用预售资金的，或者不依法配合房企申请预售资金的，监管部门应当责令其改正，并依法对相关责任单位和责任人予以处理。

第三十三条 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、索贿受贿的，依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，由司法机关依法处理。

第七章 附则

第三十四条 本办法自2023年5月1日起实施，有效期至2028年4月30日。