**泉州市商品房预售资金监督管理规定**

（2024年1月修订的征求意见稿）

根据《城市房地产管理法》、《城市商品房预售管理办法》、《福建省住房和城乡建设厅关于印发<福建省商品房预售资金监管办法>的通知》（闽建房〔2023〕12号）等法律法规和文件的规定，为进一步加强商品房预售资金监督管理，规范预售资金的缴存使用行为，保障预售资金优先用于项目工程建设，维护商品房交易双方合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，结合本市实际，制定本规定。

一、 总则

（一）本市范围内新批准预售商品房的预售资金收存、使用及监督管理，适用本规定。

（二）泉州市住房和城乡建设局（以下简称市住建局）负责指导全市商品房预售资金监管工作，负责统管区（鲤城区、丰泽区、洛江区、泉州台商投资区，下同）及泉州开发区商品房预售资金监管的组织实施。

各县（市）、泉港区住建主管部门负责本辖区范围内商品房预售资金监管工作。

# 市住建局委托泉州市房地产交易与监测中心，负责统管区及泉州开发区商品房预售资金监管制度落实情况的日常巡查、预售项目工程形象进度现场查勘、预售资金拨付受理和审核、预售资金信息系统建设等工作。

# 市级住建主管部门委托的建设工程质量安全监督机构负责预售项目的工程质量监督管理，指导项目创建优质工程，配合落实预售资金监管的相关工作。县级住建主管部门委托的建设工程质量安全监督机构负责具体监督项目创建优质工程的全过程。

商业银行、政策性银行（以下简称监管银行）配合住建主管部门和被授权委托的事业单位（以下统称住建主管部门）共同做好商品房预售资金监管工作，按照住建主管部门的审批意见及时拨付进度款项，配合预售资金监管检查工作，实时提供监管账户出入账信息等相关资料。

**（三）**建立预售资金监管银行名单，凡在本市辖区设立银行或分支机构，具备资金监管安全规范运行所需的金融管理业务能力及信息化管理所需的技术标准，没有不良记录，承诺遵守法律法规和监管协议约定，积极配合住建主管部门做好预售资金监管和房屋交易网签备案工作的，可向住建主管部门申请，加入预售资金监管银行名单。

二、监管账户开设

**（四）**以独立商品房项目为单位申请设立预售资金监管账户。开发企业应在取得建筑工程施工许可后、申请商品房预售许可前，按照一本预售许可证对应一个账户的原则在监管银行名单中选取银行开设商品房预售资金监管专用账户（以下简称监管账户），监管账户名应当体现“商品房预售资金监管专户”字样。

监管账户应在《商品房预售许可证》《商品房买卖合同》上载明，该账户不得开通任何形式的自动扣款业务，不得作为其他贷款的还款账户或还款担保账户。

**（五）**开发企业、监管银行和住建主管部门三方应当签订监管协议，明确预售资金监管额度、相应建设形象进度节点监管资金控制要求、拨付流程、监管责任及违约责任等。监管协议作为商品房预售方案的附件。

**（六）**预售项目因开发规模、按揭额度等原因，经住建主管部门同意（有开发贷款的预售项目，还需经发放开发贷款的监管银行同意），可从监管银行名单中选择银行变更监管账户。变更监管账户的，开发企业应持监管协议书向住建主管部门申请办理预售方案变更备案，并按要求公示。

**（七）**预售资金监管方案应当包括以下内容：

1. 项目总造价；

2. 项目重点资金监管额度；

3. 工程形象进度计划表；

4. 工程款支付计划表；

5. 监管账户名称、账号；

6. 其他需要说明的情况。

**（八）**住建主管部门应通过官方网站等政府信息公开要求公示预售项目的监管银行、监管账户名称及账号。

商品房预售时，开发企业或营销代理中介机构应当在销售场所、签约缴款处等醒目位置公示预售资金监管银行、监管账户信息，在商品房认购协议中载明监管账户。

三、预售资金缴存

**（九）**商品房预售时，开发企业应当提供所开设的监管账户给购房人，协助购房人将全部购房款（包括定金、首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等）和全装修款实名直接存入监管账户，由监管银行通过预售资金监管系统上传实时数据或存入监管账户的凭证，凭证应体现监管账户名称和账号信息。

分期付款方式的首付款不低于政策要求的最低比例，后续款项要合理安排入账时间。

**（十）**开发企业收缴购房款项采用pos机结算时，需向住建主管部门提供pos机绑定监管账户为结算账户的书面证明。

住建主管部门在办理商品房预售合同网签备案时，应当核对预售资金已存入监管账户的凭证，或以其他监管手段确保预售资金存入监管账户。

**（十一）**房地产项目的开发贷款，包括土地使用权抵押贷款、在建工程抵押贷款等，应当用于所设置抵押的房地产项目的开发建设，并全部进入该项目的监管账户。商品房项目办理预售许可前存在土地使用权抵押的，应先转成在建工程抵押，并将抵押贷款全部转入预售资金监管账户；土地使用权抵押贷款和在建工程抵押贷款已用于监管项目前期开发建设费用的，在保证重点监管资金额度的前提下，可凭发票进行抵扣。

住建主管部门在办理房地产项目抵押备案、预售方案审核时应对开发贷款入账情况严格把关。

**（十二）**住建主管部门应加强与不动产登记机构、公积金管理机构、商业银行的沟通、协调，对购房人申请住房贷款的，要将个人住房贷款（包括公积金贷款等）直接划入监管账户，贷款信息应对接传输至预售资金监管系统。

**（十三）**监管银行应严格履行资金监管协议，指定专人定期核查，发现商品房预售资金、开发贷款等未按时、足额存入监管账户的，应及时告知住建主管部门。

四、预售资金使用

**（十四）**对存入监管账户的商品房预售款、开发贷款等资金全部进行监管，分重点监管资金和一般监管资金。重点监管资金是确保预售商品房竣工交付所需的建设资金。

重点监管资金专项用于支付预售项目工程建设费用，重点监管资金额度原则上按照项目总造价的1.2倍核定。项目总造价包括项目所需的建筑施工、设备安装、材料购置、配套建设（含小区规划建设的配套设施及室外配套工程）等相关建设费用总额；其中，住宅项目应包括达到同步交付使用条件所需的建设费用；全装修项目的装修监管资金按照房屋套内建筑面积乘以装修单价标准进行测算。

重点监管资金额度可根据开发企业信用等级按照项目总造价的1.0～1.2倍调整，统管区及泉州开发区的房地产项目（毛坯房）按总建筑面积以下标准计算（全装修款标准另计）：12层及以下的项目不少于3500元/平方米；13～30层的项目不少于4000元/平方米；31层及以上的项目不少于5000元/平方米，造价标准可根据市场公开的信息按年度调整。

其中，对信用评价等级为AAA级、AA级的企业：重点监管资金额度为项目总造价的1.0倍，非重点监管资金实行报备即办理；允许使用银行保函置换预售监管资金；对信用评价等级为A级、B级：重点监管资金额度为项目总造价的1.1倍；允许使用银行保函置换预售监管资金；对信用评价等级为C级的企业：重点监管资金额度为项目总造价的1.2倍，预售资金实行全额监管；未参与信用评价的企业：重点监管资金额度为项目总造价的1.2倍，预售资金实行全额监管。

（十五）重点监管资金以外的为一般监管资金。预售项目留足重点监管资金后，在项目无拖欠工程款和农民工工资的情况下，开发企业可以申请提取一般监管资金拨付至其基本户，优先用于本项目建设、缴纳税费和偿还项目贷款。

监管账户设立时，开发企业应同时提交施工总承包单位的普通账户和农民工工资专用账户，工程款按规定比例要求直接拨付至农民工工资专户，剩余工程款原则上应直接转入施工单位账户、建材供应商账户等。

一般监管资金应预留不低于已收房款15%的额度，优先用于支付法定税费、行政事业性收费，预留额度随已拨付税费金额下调。一般监管资金拨付时应综合考虑，确保集团公司在本市项目的保交楼。

**（十六）**开发企业应当根据项目建设方案（含单体工程、道路绿化、配套设施等）及施工进度编制预售项目用款计划，用款计划应按照节点申请支取。具体按以下要求办理：

1.建筑工程支取节点和比例

①取得商品房预售许可证后，累计可申请使用监管资金额度内的预售资金不超过监管额度（扣除装修监管资金，下同）的25%；

②工程建设进度达50%（按施工建筑面积计算），累计可申请使用监管资金额度内的预售资金不超过监管额度的35%；

③主体结构封顶后，累计可申请使用监管资金额度内的预售资金不超过监管额度的50%；

④外墙装修完毕脚手架拆除，累计可申请使用监管资金额度内的预售资金不超过监管额度的70%；

⑤单体验收完成，累计可申请使用监管资金额度内的预售资金不超过监管额度的80%；

⑥取得《工程竣工验收备案表》且无拖欠工程款和农民工工资的，累计可申请使用监管资金额度内的预售资金不超过监管额度的95%。

中心市区统管区及泉州开发区国有建设用地使用权出让合同有规定建筑单体质量要求达到泉州市优质工程的项目，建设单位和施工总承包单位应在施工合同中约定项目“创优”有关事项，按照监管额度的3%预留项目“创优”保证金或奖励金。

2.全装修工程支取节点和比例

　　交付标准为全装修的项目，其全装修款项全部进入预售资金监管的，全装修工程按以下节点和比例申请拨付材料款、工程款等与装修工程有关的费用：

①主体建筑工程取得经区住建局确认的《福建省房屋建筑工程竣工验收报告》后，因购买装修材料需要，根据装修材料采购合同及正式发票等，可申请使用资金额度不超过该单位工程重点监管额度（装修监管资金部分，下同）的20%；

　　②装修工程取得施工许可证后，完成装修工程量50%，累计申请使用资金额度不超过该单位工程重点监管额度的50%；

　　③装修工程完成竣工验收备案，累计申请使用资金额度不超过该单位工程重点监管额度的95%；

　　④装修监管资金剩余5%作为装修工程质量保修保证金，项目交付使用后满3年可申请支取其中3%、满5年可以全部取出，撤销装修款项监管。

3.项目预售资金拨付在规定的节点之间，且不超过规定比例的情况下，根据工程实际完成量及合同约定的拨付比例，可灵活拨付预售资金。对于分期开发的项目，可精准提取单栋楼栋的监管资金。

4.鼓励全装修项目购买全装修质量缺陷保险，保险费用可从监管资金列支。

开发企业申请重点监管资金使用节点时，应当向住建主管部门提供相关资料进行核验，具体程序详见附件。

**（十七）**开发企业依据资金使用节点要求申请拨付监管资金，应当根据资金用途提供相关资料。具体程序详见附件。

**（十八）**开发企业与购房人解除购房合同的，经住建主管部门办理完网签合同备案注销手续后，申请退回相应购房款，监管银行按照预售资金退房款流程，将监管资金退回购房人指定的交易资金结算个人账户和贷款银行账户。因退回购房款导致重点监管资金不足的，开发企业应予以补足。

**（十九）**因资金错误划入监管账户的，开发企业应提交冲正申请表、承办银行出具的证明文件等资料申请办理不明入账冲正业务。由于发放购房贷款或者银行汇款等原因造成资金错误划入监管账户的，还应当提供发放资金银行出具的证明文件。

**（二十）**开发企业提交资金使用申请后，住建主管部门应在受理之日起3个工作日内提出审核意见。

**（二十一）**主管部门和监管银行要完善预售资金监管信息系统，与监管银行资金收付系统和商品房网签备案系统对接并联网运行，分套核验已售商品房购房款到账情况。监管银行应监控监管账户是否被查封冻结，在系统中实时记录预售资金监管账户收支、查封冻结等情况。

开发企业应及时核对每笔出入账明细的详细来源与用途，在资金监管系统中予以确认，未完成核对确认的，不得发起新的资金拨付申请。

**（二十二）**监管银行应配合主管部门共同做好商品房预售资金监管工作，按照主管部门的审批意见及时拨付款项（一般不超过1个工作日），严禁擅自扣划。

**（二十三）**司法、税务等部门依法对监管账户的预售资金进行冻结和扣划的，监管银行有义务按照监管协议约定，向有关部门提供预售资金监管有关文件规定及监管协议等文件，以说明商品房预售资金及监管账户的性质，并于当日书面告知住建主管部门。住建主管部门应及时致函相关部门，说明预售资金的用途及冻结、扣划的风险。

**（二十四）**预售项目出现逾期、难交付等重大风险隐患时，住建主管部门应对监管账户内的资金实施全额封闭管理，待开发企业提交保交楼方案后，按照项目工程建设计划支取使用预售资金。

**五、保函置换预售监管资金**

（二十五）对信用良好、服从行业管理、积极解决购房人合理诉求的开发企业，按照《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〔2021〕12号）规定，开发企业可使用银行出具的保函释放相应额度监管资金。担保银行出具的现金保函为不可撤销的见索即付现金保函，其担保期限不得早于担保标的项目所有楼栋的计划竣工验收备案日期。其中，全装修商品住房需按合同约定完成装修工程后方可终止。

（二十六）监管账户内资金达到住建主管部门规定的监管额度后，开发企业可向商业银行申请出具保函置换监管额度内资金，保函置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的30%，置换后监管资金不得低于监管账户中确保项目竣工交付所需资金额度的70%，保函置换额度可循环使用。

（二十七）开发企业要按规定使用保函置换的预售监管资金，优先用于项目工程建设、偿还项目到期债务等，不得用于购置土地、新增其他投资、偿还股东借款等，企业要按约定承担监管账户内的资金补足义务，确保项目建设资金充足。

开发企业申请保函置换预售预售资金时，应当向住建主管部门提供相关资料进行核验，具体程序详见附件。

六、预售资金监管解除

**（二十八）**预售项目竣工通过验收备案（预售申报价格包含装修的，装修工程也应通过竣工验收）并办理项目不动产首次登记后，开发企业可向住建主管部门申请解除商品房预售资金监管。合同约定交付标准为全装修商品房的，装修款部分监管至装修装饰工程取得竣工验收备案止（其中5%质保金监管至交付后满5年）。监管账户对应多个预售项目的，应在其对应的所有预售项目均符合条件后才能解除监管。

开发企业申请解除预售资金监管时，项目首次登记证明日期在1年内的，开发企业应提供施工企业出具的无拖欠工程款证明作为要件；登记日期在1年至3年内的，开发企业应提供项目施工企业出具的无拖欠工程款证明或能证明建设单位与施工单位之间工程款纠纷已起诉，且相应财产已被保全的法律判决文书作为要件；登记日期在3年以上的，不做该项要件的提交要求。

**（二十九）**开发企业应落实项目业主所有的共有部分及其他公益性配套服务用房的移交工作，在申请预售资金监管解除时，提供相关证明文件作为监管解除的要件（包括但不限于人防车位、配套建设的社区管理服务用房、物业服务用房、公共养老助残用房、幼儿园等公共服务设施）。住建主管部门可根据需要，要求开发企业出具《物业承接查验备案证明》，作为预售资金监管账户解除申请的要件。

开发企业申请预售资金监管解除时，应当向住建主管部门提供相关资料进行核验，具体程序详见附件。

**（三十）**开发企业凭住建主管部门出具的监管意见向监管银行申请办理结算手续，解除商品房预售资金的监管。

七、违规情形处理

**（三十一）**开发企业有下列行为的，由住建主管部门责令限期整改，整改期间对存在违规行为的项目可暂停拨付商品房预售资金和合同网签备案并发布购房风险警示。逾期未改正的，可暂停该企业在辖区范围内所有开发项目的预售许可、现售备案，并记入企业信用档案。造成严重后果的，依法追究法律责任。

1.存在违法违规行为导致工程停工的；

2.预售项目存在严重质量问题或发生质量事故的；

3.预售项目未按期交付使用的；

4.违反规定直接收取商品房预售资金的；

5.未按要求及时将预售款、开发贷款等资金存入监管账户的；

6.未按规定使用商品房预售资金的；

7.提供虚假资料套取商品房预售资金的；

8.未将监管银行、专用账户等信息在商品房销售场所显著位置公示的；

9.代收代缴资金未及时缴交的；

10.其他违反商品房预售资金监管的行为。

**（三十二）**施工、监理、勘察、设计等单位提供虚假证明或采取其他方式协助开发企业违规使用监管额度内资金的，由主管部门对相对参建单位予以曝光，并将其不良行为记入信用档案，按照相关规定予以信用扣分。

**（三十三）**销售代理中介机构在监管账户外直接收取预售资金、未将购房款存入监管账户、以收取其他款项为名变相逃避商品房预售资金监管、擅自挪用或者协助开发企业实施逃避预售资金监管行为的，由行业主管部门依法对销售代理中介机构实施重点监管，不良行为计入信用档案并按规定予以信用扣分。

**（三十四）**监管银行有下列情形之一的，由住建主管部门发函要求其限期整改追回资金，无法追回的依法承担相应赔偿责任。相关行为通报人民银行分支机构、银保监部门予以处理。监管银行未在规定时限内整改到位的，移出预售资金监管银行名单，列入商品房预售资金监管不诚信单位名单,不得承接新的监管业务：

1.未按要求及时将预售款、开发贷款等资金存入监管账户的；

2.发现房地产开发企业存在违规收存预售资金行为，未及时通报住建主管部门的；

3.未经住建主管部门同意擅自拨付商品房预售资金的；

4.未按预售资金监管系统数据接口规范传输数据的；

5.拒不配合监管部门对预售资金监管账户监督检查的；

6.擅自截留、挪用或者拖延支付商品房预售资金的;

7.其他违反预售资金监管规定的行为。

移出预售资金监管银行名单的,两年内不得再加入预售资金监管银行名单。

**（三十五）**住建主管部门内设科室、局属单位要加强信息互通、联动，形成监管合力。住建主管部门、监管银行等工作人员在商品房预售资金监管工作中玩忽值守、徇私舞弊、滥用职权，构成犯罪的，依法追究刑事责任；不构成犯罪的，给予行政处分。

八、附则

**（三十六）**本规定自公布之日起30日后施行。本规定施行后，《泉州市住房和城乡建设局关于印发〈泉州市商品房预售资金监督管理规定〉的通知》（泉建房〔2021〕7号）同时废止。

**（三十七）**本规定由泉州市住建局负责解释。各县（市）、泉港区可结合本地实际，参照本规定，制定辖区商品房预售资金监管制度，加强对商品房预售资金监督管理。

附件：预售资金监管各个流程操作程序

附件

**预售资金监管各流程操作程序**

一、签订监管协议操作程序

（一）提出申请。开发企业提交申请表，或登录资金监管系统，选择监管银行并填写提交监管账户、企业基本信息、监管金额等相关内容。

**（二）要件提交。**

1. 预售资金监管方案；

2. 企业法人营业执照；

3. 企业开发资质证书；

4. 建设工程规划许可证；

5. 建筑工程施工许可证；

6. 规划总平面图纸；

7. 地名命名文件；

8. 其他应当提供的资料。

增设账户只需提交预售资金监管方案及发放开发贷款（若有）监管账户银行意见。

变更账户只需提交申请表、原监管协议（开发企业及原监管银行）、原监管账户银行出具的监管资金划转同意函。

监管协议签订。住建主管部门、监管银行、开发企业根据资金监管系统打印的《商品房预售资金监管协议书》签订协议。

二、监管资金使用节点核验操作程序

**1. 提交申请。**开发企业提交申请表，或登录预售资金监管系统，填写提交申请事项。

**2．要件提交。**

（1）达到预售条件，提交《商品房预售许可证》；

（2）工程建设进度达50%，提交由施工、监理单位的书面证明材料和施工现场照片；

（3）主体工程封顶，提交由施工、监理单位的书面证明材料和施工现场照片；

（4）外墙装修完毕脚手架拆除，提交由施工、监理单位的书面证明材料和施工现场照片；

（5）单体验收完成，提交单体验收备案证明；

（6）完成综合验收备案的，提交综合验收备案证明；

（7）其他应当提供的资料。

**3、要件审核。**住建主管部门受理申请后3个工作日内完成审核。

三、重点监管资金拨付操作程序

**（一）提交申请。**开发企业提交申请表，或登录预售资金监管系统，填写提交申请事项。

**（二）要件提交。**

1.用于支付建设施工进度款，提供经建设管理部门备案的工程施工合同、施工监理单位出具的施工进度证明和施工单位的用款申请；

2.用于支付购买项目建设必需的建筑材料、设备款项的，提供与供应商签订的购销合同；

3.用于支付本工程其他相关费用的，提供申报项目发生金额的正式发票复印件（加盖单位公章，原件核对）。

4.对存在大规模延期交房、施工问题频发、负面舆情较多、总部集团出险及工程总承包账户被冻结等存在经营风险的房地产项目，住建主管部门有权要求提供包括但不限于工程款已拨付到达班组、材料供应商等进一步证明预售资金用于项目工程建设的相关材料。

**（三）资金拨付。**住建主管部门受理申请后3个工作日内完成审核，对符合拨付条件的，经住建主管部门同意，监管银行及时拨付；对不符合拨付条件的，予以退回。

四、一般监管资金拨付操作程序

**（一）提交申请。**开发企业提交申请表，或登录预售资金监管系统，填写提交申请事项。

**（二）要件提交。**无拖欠工程款和农民工工资证明。

**（三）资金拨付。**对符合拨付条件经住建主管部门审批同意的，监管银行及时拨付到开发企业的基本户；对不符合拨付条件的，予以退回。

五、保函置换预售监管资金操作程序

**（一）提交申请。**开发企业提交申请表，或登录预售资金监管系统，填写提交申请事项。

**（二）要件提交。**

1.商业银行出具的保函（原件）。

2.开发企业及保函出具银行联名的具结书，保证保函的出具符合《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）规定。

3. 无拖欠工程款和农民工工资证明。

**（三）资金拨付。**主对符合拨付条件经住建主管部门审批同意的，监管银行及时拨付到开发企业的基本户；对不符合拨付条件的，予以退回。

六、预售资金监管解除操作程序

**（一）提交申请。**开发企业提交申请表，或登录预售资金监管系统，填写提交申请事项。

**（二）要件提交：**

1.施工企业出具的无拖欠工程款证明；

2.住宅专项维修资金缴交情况确认单；

3.建设工程竣工备案证明，全装修项目还需提供装修竣工验收备案证明。

4.项目不动产首次登记证明；

5.为解决历史遗留问题，保障购房业主权益，住建主管部门要求提供的其他资料。

**（三）**住建主管部门受理申请后3个工作日内完成审核，对符合条件的，予以解除监管并出具监管意见；对不符合条件的，予以退回。

（此件主动公开）