泉州市住房和城乡建设局文件

泉建房〔2021〕7号

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

各县（市、区）、泉州开发区、台商投资区住建主管部门，局属有关单位：

为进一步加强商品房预售资金监督管理，保障商品房项目工程建设，维护商品房交易双方合法权益，促进房地产市场健康发展，我局制定了《泉州市商品房预售资金监督管理规定》，现印发给你们，请遵照执行。

附件：《泉州市商品房预售资金监督管理规定》

泉州市住房和城乡建设局

2021年1月14日

附件

泉州市商品房预售资金监督管理规定

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，保障商品房项目工程建设，维护商品房交易双方合法权益，促进房地产市场健康发展，根据《城市房地产管理法》、住建部《城市商品房预售管理办法》、福建省住建厅《关于加强商品房预售资金监管工作的指导意见》（闽建〔2020〕7号）等法律法规和文件的规定，结合本市实际，制定本规定。

一、总则

（一）泉州市范围内申请商品房预售许可的项目，其预售资金的收存、支取、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，负责中心市区（鲤城区、丰泽区、泉州开发区，下同）商品房预售资金监管的具体实施。

各县（市）、洛江区、泉港区、泉州台商投资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屋交易中心，负责中心市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。

商业银行配合住建主管部门和被授权委托的事业单位（以下简称住建主管部门）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,凡在我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网络技术条件,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,从监管银行名单中选择商业银行作为监管账户开户银行(以下简称监管银行),开设商品房预售资金监管专用账户(以下简称监管账户)。

监管账户不得开通任何形式的非柜台渠道自助业务,已开通自动代缴代扣应予以取消。

(五)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商业银行增设或变更监管账户。增设或变更监管账户的,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,并进行公示。

建筑面积6万平方米及以下的预售项目允许开设不超过2个监管账户;建筑面积6万平方米以上、12万平方米及以下的预售项目允许开设不超过3个监管账户;建筑面积12万平方米以上的预售项目允许开设不超过4个监管账户。

(六)预售资金监管方案应当包括以下内容:

1. 项目工程总造价;
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。

(七) 住建主管部门通过官方网站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,开发企业应当在售楼现场显著位置公示预售资金监管银行、监管账户名称及账号等相关内容。

三、预售资金缴存

(八) 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。商品房预售资金(购房人按照商品房买卖合同约定支付全部购房款,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),应当直接存入监管账户。

分期付款方式的首付款不低于合同总价的 30%,后续款项要合理安排入账时间。

(九) 开发企业应当协助购房人选择承办银行柜台转账、网络银行转账、银联商务POS机结算等方式将商品房预售资金实名直接存入监管账户,并由监管银行通过预售资金监管系统上传实时数据或存入专用账户的凭证。

(十) 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。

(十一)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。

(十二)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

(十三)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,并对保障工程建设的资金实行重点监管。

重点监管资金专项用于支付预售项目工程建设费用,重点监管资金额度按照项目工程总造价的1.2倍核定。工程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;带装修的,还包括装修成本费用。

中心市区商品房项目的重点监管资金额度按照项目工程总造价的1.2倍核定,且不少于以下标准(毛坯房,按建筑面积计算):18层及以下的项目不少于4200元/平方米;19~30层的项目不少于4800元/平方米;31层及以上的项目不少于6000元/平方米。

(十四)重点监管资金以外的为一般监管资金,可用于支付监管项目的借(贷)款本金和利息,缴纳土地款、税款、行政事业收

费、营销费用及办公费用等。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。

(十五) 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. 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 40%；
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%。

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。

(十六) 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。

(十七) 开发企业与购房人解除购房合同的，经房屋交易机

构办理完网签合同备案注销手续后，申请退回相应购房款。

（十八）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。

（十九）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）监管银行应充分利用技术手段，将监管账户的资金出入账明细逐日生成并导入资金监管系统，确保数据的有效性与完整性。

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，不能发起新的资金拨付申请。

（二十一）监管银行按照住建主管部门监管意见拨付相关款项时，除支付法定税费、行政事业性收费以及开发企业已支付的费用外，应当直接打入施工企业、经销商、代理商等指定的账户，不得将款项打入开发企业的账户。

（二十二）法院、税务等相关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。

五、预售资金监管解除

（二十三）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。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。具体程序详见附件。

(二十四) 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。

六、违规情形处理

(二十五) 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暂停拨付商品房预售资金，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：

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. 代收代缴资金未及时缴交的；
9. 其他违反商品房预售资金监管的行为。

住建主管部门各相关科室和局属单位要加强信息互通、联动。

(二十六) 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，通报人民银行、银保监分局处理，直至移出预售资金监管银行名单，取消承接新的监管业务：

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，未及时通报市住建局的；

3. 未经市住建局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. 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。

七、附则

（二十七）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管实施意见〉的通知》（泉建房〔2013〕20 号）作废。

（二十八）本规定由泉州市住建局负责解释。各县（市、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

(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. 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。

(三)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）。

(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、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；
4. 项目不动产首次登记证明。

(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)

抄送：人行泉州市中心支行、泉州银保监分局、泉州市地方金融监督管理局、泉州市自然资源和规划局、泉州市住房公积金管理中心，中心市区各房地产开发企业、银行业金融机构。

泉州市住房和城乡建设局办公室

2021年1月15日印发