附件1：

江门市住房和城乡建设局

关于江门市市区商品房预售款监管实施细则

**（修订稿）**

1. **总 则**

第一条 为了进一步规范商品房预售款的收存和使用行为，维护商品房预售交易双方当事人合法权益，促进房地产业的健康发展，根据《城市商品房预售管理办法》和《广东省商品房预售管理条例》等法律、法规，制定本细则。

第二条 本细则适用在江门市市区内依法预售的商品房预售款收存和使用的管理。

第三条 本细则所称的商品房预售款是指预购人依照房屋买卖合同的约定，预先支付给房地产开发企业（下称开发企业），在商品房竣工验收交付使用前用作该商品房建设费用的款项。

第四条 住房城乡建设局为商品房预售款监管部门（下称监管部门）。市住房城乡建设局负责蓬江区、江海区商品房预售款收存和使用的监督管理，新会区住房城乡建设局负责新会区商品房预售款收存和使用的监督管理。

第五条 购房人向开发企业购买预售商品房时，应依合同约定将房款存入该预售项目的预售款监管账户（下称监管账户）。开设监管账户的商业银行（下称监管银行）必须严格按照监管部门的核准意见拨付预售款。

商品房预售款在商品房项目竣工之前，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工程施工进度款及法定税费的款项，不得挪作他用。

商品房项目通过规划条件核实后，同时，开发企业诚信档案已建立满180天，且当前诚信分值不低于100分的，商品房预售款可以用于抵扣项目土地成本。用于抵扣的预售款不能超过土地成本。

**第二章 商品房预售款监管协议的签订**

第六条 开发企业申请《商品房预售许可证》前，应当与监管部门及项目所在地可设立监管账户的商业银行共同签订《江门市区商品房预售款专用账户监管协议书》（下称《监管协议书》），开发企业、监管部门及监管银行三方根据《监管协议书》共同监管商品房预售款的收存和使用。

第七条 签订《监管协议书》时，须明确监管账户名称和监管账号。开发企业有多个商品房预售项目的，应分别单独设立商品房预售款专用账户。监管账户性质为专用账户，实行专款专户、专款专存、专款专用，且不得使用除支票以外的结算方式（如开通网上银行、手机银行、支付结算卡等工具），同时不得提取现金。

第八条 需要使用监管银行POS机收取预售款的开发企业应签订与该预售项目监管账号对应的银行POS机业务协议书，该POS机业务协议书作为《监管协议书》的附件之一，提交给监管部门备案。

监管银行和开发企业变更该预售项目监管账号对应的银行POS机业务协议书内容的，应及时向监管部门提交已变更的银行POS机业务协议书重新办理备案。

**第三章 商品房预售款的收存**

第九条 开发企业不得避开监管自行直接收存购房人支付的商品房预售款。

第十条 开发企业应将与购房人签订认购书时已收取的定金，在与购房人签订买卖合同后，及时转入监管账户。

第十一条 开发企业与购房人签订买卖合同时，选择任何缴款方式都必须明确每一期缴款的具体时间及金额，并按缴款方式填写《商品房预售款缴款通知书》（下称《缴款通知书》）。

开发企业与购房人网上下载签订《商品房买卖合同》时，必须将“房屋交易网上登记系统”网上联机打印的《缴款通知书》交给购房人，并由购房人直接到该预售商品房项目的监管账户开设银行缴交商品房预售款（可在该银行的任何网点缴款）。

第十二条 购房人按照缴款通知单履行相关缴款义务后，收款银行或转账银行须按缴款通知单记载的内容在银行系统“摘要”栏注明购房地址或购房人姓名，并向购房人打印银行入账凭证（该入账凭证须注明购房地址），同时应在《缴款通知书》第一、二联上加盖业务专用章后连同银行入账凭证退给缴款人，第三联可作为银行入账凭证的附件。

购房人凭《缴款通知书》第一、二联及银行入账凭证向开发企业换领交款票据，《缴款通知书》第一联及银行入账凭证作为办理合同登记备案的要件之一。

第十三条 购房人用POS机缴交预售款的，应在开发企业的POS机回单上注明购房人姓名及购房地址，并与开发企业一并在《缴款通知书》第一、二联上签名（章）（该签名须与买卖合同签名一致）。POS机回单及《缴款通知书》第一联作为办理合同登记备案的要件之一。

购房人通过网上银行转账缴交预售款的，应打印网上转账清单，在清单上签名、注明购房地址及房款已转入的监管账户号码，并与开发企业一并在《缴款通知书》第一、二联上签名（章）（该签名须与买卖合同签名一致）。网上转账清单及《缴款通知书》第一联作为办理合同登记备案的要件之一。

第十四条 开发企业在确定监管账户收到购房人支付的首期房款或按买卖合同约定的商品房预售款后，应当自签订买卖合同之日起30日内，向管辖的监管部门办理预售合同登记备案手续；监管部门应当自受理之日起20日内予以登记备案。

第十五条 购房人申请办理按揭贷款（含公积金贷款）的，贷款银行应按照借款合同、买卖合同条款中约定将购房人的按揭贷款由贷款银行直接转入该按揭房屋所在预售项目的监管账户。

**第四章 商品房预售款的拨付使用**

第十六条 开发企业必须按照申请预售许可时提交的预售项目建设工程进度用款计划合理支付有关工程款，申请使用商品房预售款时，由工程总承包单位、工程监理企业、工程建设行政主管部门确认工程进度。

第十七条 各区工程建设行政主管部门负责对其核发施工许可证的的开发项目工程款使用情况进行监督，勘查工程进度情况。

第十八条 开发企业申请拨付使用监管账户内商品房预售款，用于支付预售项目建设施工进度款的，须如实填报《商品房预售款使用申请表》（网上系统打印），申请使用的预售款全数拨付到开发项目工程总承包商的指定账户，并向监管部门提交以下材料：

（一）商品房预售款使用申请表（此申请须开发企业、项目工程总承包企业、监理企业、工程建设行政主管部门共同确认签字盖章）；

（二）监管账户余额单；

（三）上期申请款划出监管账户回单（首次申请的不用提交）；

（四）已支付的工程进度款凭证或需要支付的工程款请款书；

（五）其他能够证明需要支付工程款的材料。

第十九条 开发企业申请拨付使用监管账户内商品房预售款，用于支付向政府部门缴交的各项费用或税金的，须如实填报《商品房预售款使用申请表》（网上系统打印），并向监管部门提交以下材料：

（一）商品房预售款使用申请表；

（二）监管账户余额单；

（三）上期申请款划出监管账户回单（首次申请的不用提交）；

（四）该预售项目已缴交政府部门相关费用、税金的凭证或缴费、缴税通知书；

（五）其他补充的材料。

第二十条 开发企业申请拨付使用监管账户内商品房预售款，用于抵扣项目土地成本的，须如实填报《商品房预售款抵扣土地成本申请表》，并向监管部门提交以下材料：

（一）通过规划条件核实的有关文件；

（二）项目土地成本的有效凭证；

（三）监管账户余额单；

（四）其他补充的材料。

第二十一条 监管部门根据开发企业诚信信息管理进行奖惩措施，对诚信企业提供便利化服务；对严重失信企业从严审核预售款申请。

监管部门应当自收到开发企业使用商品房预售款申请之日起5个工作日内作出答复；对符合本细则第十八条、第十九条、第二十条规定的，应当同意其使用；对不同意使用的，应当以书面方式说明理由。

第二十二条 监管银行向开发企业拨监管账户内预售款时，必须凭监管部门加具同意拨付意见的《商品房预售款使用申请表》进行拨付。

第二十三条 预售项目初始登记前，开发企业与购房人解除购房合同需要退回购房预售款的，向监管部门提交以下材料：

（一）商品房预售款使用申请表（网上系统打印）；

（二）双方解除合同申请材料；

（三）原购房人缴款证明；

（四）原购房人银行账户；

（五）其他必要补充的材料。

监管部门核准同意的，应在《商品房预售款使用申请表》加具预售款划入原购房人账户的意见，交开发企业到监管银行划出购房预售款。

第二十四条 不予正常办理用款手续的情形：

（一）开发企业存在违法违规行为导致工程停工的；

（二）预售项目工程建设存在严重质量问题的；

（三）其他违反商品房预售资金管理的行为。

**第五章 监管账户的管理**

第二十五条 开发企业需要变更监管账户的，应先向监管部门提交以下材料：

（一）原监管银行同意注销监管账户的意见书；

（二）原监管账户余额单；

（三）与现监管账户的监管银行签订的监管协议（需用POS机收款的应附POS机业务协议书）；

（四）注销原监管账户的《商品房预售款监管账户结算申请表》（网上系统打印）；

（五）说明变更监管账户原因及事项的申请书；

（六）其他必要补充的材料。

第二十六条 监管部门审核通过后，应在《商品房预售款监管账户结算申请表》中加具将原监管账户预售款余额划入现监管账户的意见，并通知开发企业同时在“房屋交易网上登记系统”申请办理商品房预售许可证的监管账户变更手续。凭原预售款余额转入现监管账户的凭证作为办理监管账户变更手续要件之一。

第二十七条 预售项目在办理商品房所有权初始登记前，对应的监管账户结余金额不得少于已收存商品房预售款总额的5%。监管账户涉及的所有商品房预售项目在办理商品房所有权初始登记后，开发企业可以向监管部门申请撤销账户监管，该预售项目商品房预售款监管协议同时终止。

第二十八条 监管部门应建立预售商品房监管账户档案，及时掌握各监管账户使用情况。

第二十九条 开发企业在获得监管银行按月出具监管账户预售款资金收支情况的对账单后，应附上已售房屋房款收缴情况明细表于每月10日前报送监管部门核查备案。

第三十条 各商业银行应建立监管账户的托管系统，并预留与监管部门信息系统对接的数据接口。今后将实行商品房预售款监管信息共享，进一步提高管理质量和管理效率。

第三十一条 监管部门应不定期对各预售项目的建设进度及预售款拨付情况进行监督检查。

**第六章 法律责任**

第三十二条 开发企业违反本细则规定使用商品房预售款和直接收存商品房预售款的，监管部门应当责令其改正，降低或者注销其房地产开发资质，可以处以违法用款额百分之十以上百分之二十以下的罚款。

第三十三条 监管银行违反本细则规定拨付商品房预售款和监管部门违反本细则规定同意使用商品房预售款的，上一级主管部门应当责令其改正和追回流失款项；给预购人造成损失的，依法承担连带责任。

第三十四条 施工企业、监理企业不按项目建设实际进度，协助提供虚假证明或采取其他方式协助开发企业违规使用商品房预售款的，主管部门应当责令其改正，将其违规行为记入企业诚信信息系统，并依法对相关责任单位和责任人予以处理。

第三十五条 监管部门及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。

**第七章 附则**

第三十六条 本细则自2016年11月1日起实施，有效期五年。台山市、开平市、恩平市、鹤山市参照执行。

附件：[1、江门市区商品房预售款专用帐户监管协议书](http://www.jmfcj.com.cn/fileup/20111024102803.doc)

[2、商品房预售款缴款通知书](http://www.jmfcj.com.cn/fileup/20111024102852.xls)

[3、商品房预售款使用申请表](http://www.jmfcj.com.cn/fileup/20111024102902.xls)

4、商品房预售款抵扣土地成本申请表

[5、商品房预售款监管账户结算申请表](http://www.jmfcj.com.cn/fileup/20111024102915.xls)