

上杭县住房和城乡建设局文件

杭建综〔2021〕28号

上杭县住房和城乡建设局 关于印发《上杭县商品房预售资金监督管理 暂行办法》的通知

各商业银行、各房地产开发企业：

为进一步加强商品房预售资金监督管理，规范商品房预售资金的缴存使用行为，确保预售商品房所得的款项用于本项目的开发建设，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《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》、《福建省商品房预售管理暂行办法》和《福建省住房和城乡建设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）等法律法规的规定，结合我县实际，对2016年出台的《上杭县商品房预售资金监督管理实施细则》（试

行)》和近年有关补充通知进行了修改,现将修改后的《上杭县商品房预售资金监督管理暂行办法》印发给你们,请遵照执行。



(此件主动公开)

上杭县商品房预售资金监督管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为加强新建商品房项目预售资金监管,防范房地产金融风险,维护商品房交易双方合法权益,保持房地产市场平稳和社会安定稳定,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》、《福建省商品房预售管理暂行办法》和《福建省住房和城乡建设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)等规定,结合本县实际,制定本办法。

第二条 凡由上杭县住房和城乡建设局(以下简称县住建局)批准预售的商品房开发项目,其预售资金监管应当按照本办法规定执行。

第三条 商品房预售资金监管依托“上杭县商品房预售资金监管系统”(以下简称监管系统),遵循政府指导、政府和银行共同监管、多方参与、专款专用、安全高效的原则。

第四条 本办法所称商品房预售资金,是指房地产开发企业(以下简称开发企业)预售商品房时,购房人按照商品房买卖合同约定支付的全部房价款,包含定金、预售首付款、分期付款、一次性付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款等。

第五条 本办法所称监管银行,是指能够达到预售资金网络化管理所需的技术标准、确保预售资金监管安全的商业银行。

第六条 县住建局负责指导全县商品房预售资金监管工作，组织相关管理信息系统建设，协调本县商品房预售资金监管的具体实施，并具体负责县内商品房预售资金额度使用节点核验等工作。各商业银行在人民银行上杭支行、银监办和县住建局指导、监督下，对专用账户进行监管，具体负责监管账户中预售资金使用拨付监管等工作。

第七条 预售资金监管期限，自核发《商品房预售许可证》开始，至该项目完成综合验收备案满一年后结束。

第二章 监管账户设立

第八条 开发企业应选择项目所在地（县级区域内）、贷款额度大、授信多的商业银行作为监管账户开户银行（以下简称监管银行）设立商品房预售资金监管专用账户，并签订《商品房预售资金监管协议》（以下简称《监管协议》）（范本附后）。有开发贷款的预售项目，预售人应优先与发放开发贷款的银行签订《监管协议》。《监管协议》由县住建局、监管银行、开发企业三方共同签订。专用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的应予以取消。

第九条 一个房地产项目允许在不同商业银行最多开立不超过3个监管账户。有开发贷款的预售项目增设监管账户应征求开发贷银行同意。多本预售许可证可对应同一监管账户，但同一本预售许可证内的商品房同时只能设立一个监管账户。

第十条 允许房地产开发企业申请监管银行、监管账户变更，变更期间该监管账户范围内的资金不得拨付、商品房不得销售。

第三章 预售资金缴存

第十一条 开发企业应在售楼处显著位置公示监管楼幢的预售资金监管银行、监管账户名称及账号等相关内容。

第十二条 开发企业应当协助购房人选择以下方式将商品房预售资金全部存入监管账户，并由监管银行通过银行内部系统向预售资金监管系统实时传输资金缴存数据：

1. 开发企业取得预售许可后收存的定金，应在网上签约后 3 个工作日内存入监管专用账户。

2. 购房人到承办银行柜台将购房款直接存入监管账户，开发企业不得收取现金。开发企业依据银行出具的缴款凭证为购房人换领购房专用发票。

3. 开发企业需在营业场所配备具备与资金监管系统实时对接条件的专用 POS 机，购房人通过资金监管专用 POS 机，将购房款直接交入监管账户，开发企业不得引导购房人转入其他账户。开发企业依据 POS 机签单为购房人换领购房专用发票。

4. 购房人通过网银或手机 APP，将购房款直接交入监管账户。开发企业依据网银或手机 APP 缴款凭证为购房人换领购房专用发票。

第十三条 购房人申请商业银行按揭贷款和住房公积金贷

款的，开发企业应当提供监管专用账户作为贷款到账账户。贷款（包括公积金贷款）银行应当将个人住房贷款直接划入监管专用账户，并按接口标准将贷款具体信息传输至预售资金监管系统。

开发企业要在除预售资金监管银行外另行增加按揭银行的，应当在预售资金监管系统中登记备案，有开发贷款的预售项目增设按揭银行应征求开发贷银行同意。

第十四条 预售资金未及时存入监管专用账户的，暂停商品房买卖合同网上签约系统使用功能及其相关业务办理。

第十五条 开发企业不得以其他方式自行收取房价款。

第十六条 开发企业在申请办理《商品房预售合同》备案手续时，应同时附预售资金已存入监管账户的凭证。

第四章 监管额度及资金使用

第十七条 为确保预售资金优先用于本项目的工程建设，对用于项目工程建设的资金实行重点监管，设置重点监管资金。重点监管资金监管总额参照建设项目综合造价情况以及该项目的交付使用条件等因素确定，原则上不低于建设项目工程造价总额的1.2倍。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。对信用评价优良的企业，重点监管资金额度等情况可提请“一事一议”统筹研究。

第十八条 重点监管资金专款专用，专项用于支付预售项目工程建设费用，包括支付工程建设的施工进度款、购买本工程开发建设必需的建筑材料和设备、支付该项目的设计、勘察、监理、检测、配套设施等与项目施工相关的费用等。工程款中的人工费（工资费）可依据《福建省工程建设领域农民工工资专用账户管理暂行办法》相关规定，单独拨付到工资专户。

第十九条 重点监管资金不得挪作他用。不得用于支付任何借（贷）款本金和利息、缴纳土地款、罚金、营销费用及房地产开发企业员工工资等费用。

第二十条 在留存规定的重点监管资金后，剩余资金为非重点监管资金。在项目无拖欠工程款和农民工工资情况下，开发企业可以申请提取一般监管资金拨付至其基本户。

第二十一条 监管银行应充分利用技术手段，利用数据对接方式，将监管账户的资金出入账明细实时生成并共享至资金监管系统，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一一确认。未经确认的入账记录将不得作为可拨付资金。存在未经确认的出账记录时将不得申请资金拨付。

第二十二条 房地产开发企业应当根据项目建设方案及施工进度编制预售项目用款计划，并按照用款计划、工程建设费用支付节点，以预售许可楼栋为单位支取预售监管资金。工程建设费用支付节点具体分为取得预售许可证（累计可申请支取不超过监管资金总额的 30%）、形象工程进度达 50%（累计可申请支取不超过监管资金总额的 60%）、主体工程封顶（累计可申请支取

不超过监管资金总额的 70%)、外墙装修完毕脚手架拆除(累计可申请支取不超过监管资金总额的 80%)、完成单体竣工验收(累计可申请支取不超过监管资金总额的 90%)，完成综合验收备案(累计可申请支取不超过监管资金总额的 98%)，项目完成综合验收备案满一年(累计可申请支取全部监管资金)七个环节。

第二十三条 项目建设进度到达相应节点后，房地产开发企业可提交施工、监理单位的书面证明材料、施工现场照片、综合验收备案证明等项目进度证明材料，向县住建局申请资金使用节点核验。

第二十四条 开发企业依据资金使用节点要求申请拨付监管资金(含非重点监管资金)，应当根据资金用途提供相关资料。开发企业应当将用款合同、正式发票、凭据等上传至监管系统，由监管银行进行审核备案，原则上单份合同资金使用总金额不得超出备案金额。

第二十五条 入账资金达到预售资金监管总额前，开发企业与购房人解除购房合同的，开发企业可持县住建局出具的网签合同注销证明申请退回相应购房款。入账资金超出预售资金监管总额后，开发企业与购房人解除购房合同的，由开发企业自行结算退款。

第二十六条 购房人通过电汇、网上银行转账等方式交存购房款或者预售资金划拨过程中因拨付失败返回资金监管账户形成的不明入账，开发企业应该及时予以划分确认，划分确认后方可申请使用该部分资金。

第二十七条 项目完成综合验收备案满一年的，开发企业可

持综合验收备案证明材料、无拖欠工程款证明向县住建局申请解除资金监管。

第五章 监管措施

第二十八条 对新建商品房项目发生质量事故导致不能按期交付，或房地产开发企业严重违法违规行为影响工程建设的，县住建局应依《商品房预售资金监管协议》作出暂停房地产开发企业监管账户资金拨付的决定，并督促房地产开发企业及时整改。

第二十九条 对房地产开发企业在监管账户外直接收取预售资金、未将商品房预售资金全部存入监管账户、以收取其他款项为名变相逃避商品房预售资金监管、虚报工程形象进度等骗取资金拨付、擅自挪用或违规使用监管额度内资金等违规行为，除按《城市商品房预售管理办法》相关条款处罚外，由县住建局视情节轻重，采取以下措施处理：

1. 房地产开发企业首次被查出上述违规行为，企业主动并及时整改的，予以告诫；

2. 房地产开发企业未在规定时限内整改到位的，暂停项目商品房买卖合同网签备案，并对开发企业资质实行重点监管，记入“市场监管与诚信一体化平台”；

3. 房地产开发企业两次被查出上述违规行为的，依法对其开发资质予以降级及重点监管，记入“市场监管与诚信一体化平台”。同时予以通报，并向公众提示预购风险。

第三十条 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房地产开发企业违规使用监管额度内资金的，由县住建局记入“市场监管与诚信一体化平台”并依法对相关责任单位和责任人予以处理。

第三十一条 县住建局建立商品房预售资金监管银行名单，凡在我县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，积极配合县住建局做好预售资金监管和房屋交易网签备案工作的，可向县住建局申请，加入预售资金监管银行名单。对不利于房地产行业健康平稳发展的银行，不将其列入商品房预售资金监管银行名单。

第三十二条 监管银行应指定专人负责预售资金监管工作，监管银行帐户端口应与商品房预售资金监管系统实现对接，实时互通共享，并积极配合开展预售资金监管执法工作。监管银行应负责每月定期核对监管账户对应房源销售进度与销售资金进入情况，发现异常应立即向房地产开发企业核实并要求整改，书面报告县住建局。

1. 监管银行首次被查出未履行、违规拨付监管额度内资金的，由县住建局通报中国人民银行上杭支行、县银监办责令监管银行改正、追回款项并承担相应责任；

2. 监管银行被查处 2 次违规拨付行为的，由县住建局根据监管协议约定，暂停或终止其监管银行资格，不将其列入商品房预售资金监管银行名单。

第三十三条 在新建商品房预售阶段，办理按揭贷款业务的商业银行与购房人在签订借款合同中，应将预售许可证指定的监管账户列为放款账户并将按揭贷款划入其中，不得转入其他账户。按揭贷款未直接转入监管账户的采取以下措施处理：

1. 由县住建局通报中国人民银行上杭县支行、上杭银保监分局责令银行改正并承担相应责任；

2. 发放按揭贷款的商业银行被查处 2 次上述违反规定或合同约定行为的，不将其列入商品房预售资金监管银行名单，期限两年。

第三十四条 国家机关、监管银行工作人员及房地产开发企业相关人员在商品房预售资金监管工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法依规追究相关责任。

第六章 附则

第三十五条 本办法所提要件均要求审核原件，不能留存原件的，复印件须加盖企业公章，且均要求扫描上传至资金监管系统。

第三十六条 本办法由县住建局负责解释。本办法自 2021 年 8 月 10 日起施行。

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. 商品房预售资金监管账户开户(设立)申请书;
2. 企业法人营业执照;
3. 企业开发资质证书;
4. 发改委立项批文;
5. 国有土地使用权证;
6. 建设用地规划许可证;
7. 建筑工程规划许可证;
8. 建筑工程施工许可证;
9. 规划总平面图纸;
10. 经备案的建设工程施工合同与施工进度计划表;
11. 预售项目用款计划;
12. 其他应当提供的资料。

有开发贷款的预售项目增设监管账户还应提供发放开发贷款监管账户银行意见。

(三)要件审核。县住建局受理监管协议签订申请后3个工作日内完成审核。

(四) 监管协议签订。资金监管系统打印的《商品房预售资金监管协议》由县住建局、监管银行、开发企业三方共同签订。

(五) 协议备案。《商品房预售资金监管协议》在县住建局备案后，开发企业方可申请预售许可证。

二、监管银行变更操作程序

(一) 提出申请。开发企业登录资金监管系统，选择监管银行变更业务并填写提交原监管银行信息、现监管银行信息、变更划转金额等相关内容。

(二) 要件提交。

1. 监管账户变更申请书；
2. 原监管账户开户证明；
3. 原监管账户银行出具包含原专用账户剩余资金全部划转至新设立监管账户的同意函；
4. 企业营业执照及经办人身份证、委托书。开发企业还应当交回《商品房预售资金监管协议》原件。

(三) 要件审核。县住建局受理监管账户变更申请后 3 个工作日内完成审核，审核通过的，由监管银行办理变更相关手续。

(四) 监管协议签订。资金监管系统打印的《商品房预售资金监管协议》由县住建局、监管银行、开发企业三方共同签订。

(五) 协议备案。县住建局备案《商品房预售资金监管协议》后，开发企业方可重新办理资金拨付与销售商品房。

三、监管资金使用节点核验操作程序

(一) 提交申请。开发企业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. 形象工程进度达 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. 完成单体竣工验收，提交单体竣工验收证明；
6. 完成综合验收备案，提交综合验收备案证明；
7. 完成综合验收备案满一年，提交无拖欠工程款证明。

(三) 要件审核。县住建局受理申请后 3 个工作日内完成审核。

四、重点监管资金拨付操作程序

(一) 提交申请。开发企业登录预售资金监管系统，填写提交申请事项。

(二) 要件提交。

1. 重点监管资金拨付申请表；
2. 用于支付建设施工进度款，提供经建设行政主管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；
3. 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；
4. 用于支付与项目建设有关的行政事业收费的，提交缴费通

知；

5. 除了支付与项目建设有关的行政事业收费外，还应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）。监管银行认为可疑的大额发票应对发票信息的真伪进行甄别，并在次月复查一次，防止虚开发票。

（三）要件审核。监管银行受理申请后 3 个工作日内完成对项目用款申请的审核工作。

（四）资金拨付。对符合拨付条件的，监管银行应当按照监管协议的约定及时拨付，用于支付工程款的款项，应当直接打入施工企业指定的账户。对不符合拨付条件的，监管银行应当告知开发企业并予以回退。对监管银行不予拨付商品房预售资金有异议的，开发企业可向县住建局提出复审。

五、非重点监管资金拨付操作程序

（一）提交申请。开发企业登录预售资金监管系统，填写提交申请事项。

（二）要件提交。根据资金用途提供用款合同、纳税申报表、正式发票、凭据等。

（三）要件审核。监管银行受理申请后 3 个工作日内完成对项目用款申请的审核工作。

（四）资金拨付。对符合拨付条件的，监管银行应当按照监管协议的约定及时拨付，用于支付工程款的款项，应当直接打入施工企业指定的账户。对不符合拨付条件的，监管银行应当及时告知开发企业并予以回退。对监管银行不予拨付商品房预售资金有异议的，开发企业可向县住建局提出复审。

六、退房退款操作程序

(一)提交申请。开发企业登录预售资金监管系统,填写提交申请事项。

(二)要件提交。

- 1.网签合同注销证明;
- 2.委托人、经办人身份证复印件;
- 3.监管银行认为应当提供的材料。

(三)要件审核。监管银行受理申请后3个工作日内完成审核。

(四)资金拨付。监管银行在要件审核完成后1个工作日内完成资金拨付。

七、不明入账冲正操作程序

(一)提交申请。开发企业登录预售资金监管系统,填写提交申请事项。

(二)要件提交。

- 1.冲正申请表;
- 2.资金错误划入监管账户的证明文件;
- 3.企业营业执照及经办人身份证、委托书。

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。

(三)要件审核。县住建局、监管银行受理申请后3个工作日内完成审核。

(四)资金拨付。监管银行应当在要件审核完成后1个工作日内完成资金拨付。

八、预售资金监管解除操作程序

(一)提交申请。开发企业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和农民工工资证明；
2. 建设工程竣工备案证明；
3. 项目不动产首次登记证明。

(三)要件审核。县住建局受理申请后 3 个工作日内完成审核，对符合条件的，予以解除监管；对不符合条件的，应当及时告知开发企业并予以回退。

上杭县住房和城乡建设局

2021 年 7 月 23 日印发
