

厦门市住房和城乡建设局
中国人民银行厦门市分行文件
国家金融监督管理总局厦门监管局

厦住建市场〔2024〕2号

厦门市住房和城乡建设局 中国人民银行厦门市分行
国家金融监督管理总局厦门监管局关于印发
商品房预售资金监管办法的通知

各相关单位：

经市政府研究同意，现将《厦门市商品房预售资金监管办法》
予以印发，请遵照执行。

厦门市住房和城乡建设局

中国人民银行厦门市分行

国家金融监督管理总局厦门监管局

2024年3月25日

(此件主动公开)

厦门市商品房预售资金监管办法

第一章 总 则

第一条 为加强商品房预售资金监督管理，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，根据《厦门市商品房预售管理规定》（厦门市人民政府令第183号令）、《关于规范商品房预售资金监管的意见》（建房〔2022〕16号）、《福建省商品房预售资金监管办法》（闽建房〔2023〕12号）及有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称商品房预售资金是指购房人向房地产开发企业支付的全部购房款，包括按照商品房买卖合同约定的购房款项和定金。

第三条 市住房和城乡建设局负责商品房预售资金监督管理工作，应当建立完善预售资金监管系统；市不动产登记中心接受市住房和城乡建设局的业务管理，承担商品房预售资金监管的技术性、辅助性和事务性工作。

人民银行厦门市分行负责监督指导商业银行（以下统称监管账户开立行）做好商品房预售资金监管专用账户（以下简称监管账户）的管理工作。

国家金融监督管理总局厦门监管局负责对监管账户开立行的操作风险和合规性进行监督检查。

第二章 监管账户设立、变更与撤销

第四条 市住房和城乡建设局会同人民银行厦门市分行、国家金融监督管理总局厦门监管局通过公开招标方式，综合商业银行资信状况、监管能力、服务水平等因素，确定能够承接商品房预售资金监管业务的监管账户开立行并由市住房和城乡建设局予以公示，房地产开发企业在公示的名单中确定监管账户开立行。

第五条 房地产开发企业在预售资金监管系统填写监管账户信息，并提交以下材料签订预售资金监管协议：

（一）营业执照；

（二）施工许可证；

（三）经施工单位、监理单位盖章确认的按施工合同确定的分幢造价表；

（四）施工单位、监理单位盖章确认的按对应年度建筑工程综合平米造价指标计算的总造价表、分幢造价核算表。

第六条 监管协议由市住房和城乡建设局、房地产开发企业和监管账户开立行三方签订,协议明确预售资金收存和使用方式、应留存额度、各方权利义务和违约责任。

第七条 监管账户或预售资金监管协议内容发生变更的，房地产开发企业应当申请重新签订三方预售资金监管协议，并在预售资金监管系统中更新相关信息：

（一）变更监管账户开立行名称的，应提交监管账户开立行更名相关证明材料。

(二) 商品房预售项目分期或分幢办理预售许可变更的, 应提交以下材料, 重新核定应留存资金额度:

1. 施工许可证;
2. 经施工单位、监理单位盖章确认的工程总造价表;
3. 经施工单位、监理单位盖章确认的按施工合同确定的分幢造价表;
4. 施工单位、监理单位盖章确认的按对应年度建筑工程综合平米造价指标计算的总造价表、分幢造价核算表。

第八条 商品房预售项目完成房屋所有权首次登记后, 房地产开发企业可通过预售资金监管系统提交《区分所有土地房屋权书登记告知书》, 签订撤销商品房预售资金监管协议书, 申请撤销商品房预售资金监管。

第三章 资金收存与提取

第九条 购房人缴交的定金、购房款等应直接存入监管账户。

房地产开发企业应在商品房销售现场显著位置公开监管账户信息(包括监管账户开立行、账户名称、账号等), 可在销售现场设置仅关联监管账户的“预售资金监管专用 POS 机”, 协助购房人将预售资金直接存入监管账户。

第十条 购房人申请商业银行按揭贷款或住房公积金贷款的, 房地产开发企业应当将监管账户作为贷款到账账户。承接购房

贷款（包括住房公积金贷款）的银行应当将个人住房贷款直接发放至监管账户，并按接口标准将贷款信息传输至预售资金监管系统。

第十一条 监管账户初始留存资金额度按照预售项目工程造价金额和施工合同总额二者中较高者，以及风险金共同核定。后续留存资金额度根据预售项目工程进度和房地产开发企业信用综合评价等级确定。

项目工程造价按对应年度厦门市建筑工程综合平米造价指标和项目国有建设用地使用权出让合同约定的住宅全装修标准核算。

施工合同金额按预售项目施工许可证上注明的合同价格确定。风险金为工程造价的10%，市住房和城乡建设局可根据市场风险情况调整风险金比例。

第十二条 非住宅类项目工程造价按对应年度厦门市建筑工程综合平米造价指标核算。

非住宅类项目工程造价计算公式为：工程造价 = 综合平米造价指标 × 项目建筑面积。

第十三条 住宅类项目预售资金分为建筑工程分项和装修工程分项两部分单列监管。

建筑工程分项的工程造价按对应年度厦门市建筑工程综合平米造价指标核算；装修工程分项的工程造价按项目国有建设用地使用权出让合同约定的住宅全装修标准核算，或根据对应年度厦门市建筑工程综合平米造价指标核算。

住宅类项目工程造价计算公式为：工程造价 = 综合平米造价指标 × 项目建筑面积 + 住宅全装修标准 × 项目住宅建筑面积

第十四条 住宅类项目建筑工程分项后续应留存资金额度和非住宅类项目后续应留存资金额度按工程形象进度确定：

（一）完成主体结构工程首层的，应留存资金额度为初始留存资金额度的 90%；

（二）完成主体结构工程四分之一以上的，应留存资金额度为初始留存资金额度的 75%；

（三）完成主体结构工程二分之一以上的，应留存资金额度为初始留存资金额度的 50%；

（四）主体结构封顶的，应留存资金额度为初始留存资金额度的 25%；

（五）完成外立面施工的，应留存资金额度为初始留存资金额度的 15%；

（六）项目完成房屋所有权首次登记的，应留存资金额度为初始留存资金额度的 5%。

第十五条 住宅类项目主体结构封顶后，房地产开发企业方可核定装修工程分项应留存资金额度。装修工程分项应留存资金额度按已投入的开发建设资金确定：

（一）装修工程分项已投入的开发建设资金达到装修工程造价 25% 以上的，应留存资金额度为初始留存资金额度的 75%；

（二）装修工程分项已投入的开发建设资金达到装修工程造价 50% 以上的，应留存资金额度为初始留存资金额度的 50%；

(三) 装修工程分项已投入的开发建设资金达到装修工程造价 75% 以上的, 应留存资金额度为初始留存资金额度的 25%;

(四) 项目完成房屋所有权首次登记的, 应留存资金额度为初始留存资金额度的 5%。

第十六条 市住房和城乡建设局按照《福建省房地产开发企业信用评价管理办法》(闽建〔2023〕10号)对房地产开发企业实施信用评价, 调整预售监管资金后续留存额度, 其中:

AAA 级: 后续留存额度调整为应留存资金额度的 70%;

AA 级: 后续留存额度调整为应留存资金额度的 80%;

A 级: 后续留存额度调整为应留存资金额度的 90%;

B 级后续留存额度不进行调整;

C 级后续留存额度调整为应留存资金额度的 120%。

未参与信用评价的房地产开发企业, 按 B 级确定后续留存额度。

市住房和城乡建设局可按照市政府要求, 对需引导的相关产业类商品房项目确定单独分级监管标准。

第十七条 房地产开发企业提交对应楼幢材料, 核定后续留存资金额度:

(一) 依据工程形象进度申请核定后续留存资金额度的, 应提交经施工单位、监理单位出具的预售项目工程建设证明(附项目施工现场照片);

(二) 依据装修工程分项已投入开发建设资金比例申请核定

后续留存资金额度的，应提交建设单位、施工单位、监理单位三方共同出具的装修工程已投入开发建设资金证明材料。

第十八条 房地产开发企业可依据相关规定，提交商业银行出具的不可撤销且见索即付的现金保函，申请置换商品房预售资金监管账户内的相应额度资金。

房地产开发企业信用等级为 C 级的，不得通过保函置换预售监管资金。

第十九条 房地产开发企业可根据开发经营活动的实际需要支取超过应留存额度部分的资金，在预售资金监管系统中填写支取账户信息和金额，优先用于本项目建设、缴纳税费和偿还本项目贷款。市住房和城乡建设局通过预售资金监管系统发送拨付指令单。监管账户开立行应及时拨款，记录预售资金提取时间、金额、收款账户等信息建档备查，并在预售资金监管系统中实时更新出账明细。

第二十条 房地产开发企业与购房人协商一致同意退款的，应与购房人签订解除购房合同（或认购协议）协议，注明购房或认购信息和缴交的款项，同时提供购房合同（或认购协议）原件与对应入账凭证，向市住房和城乡建设局申请退款。

第四章 监督管理

第二十一条 监管账户开立行应严格按照本办法和预售资金监管协议约定内容加强监管账户开立、出入账管理，建立专人

负责机制，完善内部管理制度，自觉接受人民银行厦门市分行和国家金融监督管理总局厦门监管局的监督指导，同时应满足以下条件：

（一）国家金融监督管理总局厦门监管局未就开立行资信状况、监管能力、服务水平等提出不适合承接商品房预售资金监管业务的意见；

（二）能够对接预售资金监管系统，实时、准确传输监管账户的缴存、拨付、划转情况，以及司法、税务等部门对账户的保全、执行、查封、司法划扣、冻结等情况。

第二十二条 监管账户专门用于商品房预售资金的收存和拨付，不得开通任何形式的自动扣款业务，不得作为贷款的还款账户或还款担保账户。

第二十三条 监管账户开立行擅自拨付预售监管资金的，应当负责追回资金，无法追回的依法承担相应赔偿责任。

监管账户开立行未及时、准确在预售资金监管系统传送预售资金监管账户状态或资金变动明细，经市住房和城乡建设局多次提醒仍未改正的，市住房和城乡建设局可不再与其签订新的预售资金监管协议，并向国家金融监督管理总局厦门监管局和人民银行厦门市分行通报有关情况。

第二十四条 市住房和城乡建设局应完善信息系统建设，将商品房预售项目的监管账户信息、初始留存额度和分幢的工程进度节点予以公开。

第二十五条 房地产开发企业有下列行为，市住房和城乡建设局可采取责令限期整改、暂停监管资金拨付、记入房地产开发企业信用档案等措施；可能造成严重后果的，可发布购房风险警示并报送有关部门依法查处：

（一）未告知和协助购房人将预售资金直接存入监管账户的；

（二）房地产开发企业通过监管账户向购房人退款后账户留存金额不足应留存额度,房地产开发企业未及时补充的；

（三）未向贷款银行提供准确的监管账户信息导致购房贷款未直接存入监管账户的；

（四）提供虚假材料逃避商品房预售资金监管的；

（五）预售项目未按期交付或存在不能按期交付风险的；

（六）预售资金监管过程存在其他违法违规行为的。

第二十六条 国家金融监督管理总局厦门监管局对违规使用、划扣或挪用预售资金的监管账户开立行予以依法查处，督促其追缴归还，及时通报市住房和城乡建设局。国家金融监督管理总局厦门监管局和人民银行厦门市分行按相关规定对监管账户开立行预售资金管理工作的检查，将未通过检查考核的监管账户开立行名单通知市住房和城乡建设局。

第二十七条 施工单位、监理单位提供虚假材料或采取其它方式协助房地产开发企业违规提取预售资金的，由市住房和城乡建设局向有关部门移交线索按相关规定处理。

第五章 附 则

第二十八条 商品房项目出现风险时，市住房和城乡建设局可根据项目实际情况，制定该项目预售资金监管专项方案，化解项目风险。

第二十九条 自 2024 年 5 月 1 日起，新签订预售资金监管协议的商品房预售项目按本办法执行。本办法实施前公布的其他规定与本办法不一致的，以本办法为准。本办法有效期五年。

抄送：福建省住房和城乡建设厅。

厦门市住房和城乡建设局

2024 年 3 月 25 日印发
