

# 梅州市住房和城乡建设局文件

梅市建字〔2021〕162号

## 关于进一步加强商品房预售管理工作的通知

各县（市、区）住房和城乡建设（房管）局，市房地产行业协会，各房地产开发企业，各商业银行：

为进一步规范商品房预售管理，强化商品房预售款监管，防范房地产领域金融风险，切实维护购房者的合法权益，促进我市房地产市场秩序平稳健康发展，现将有关事项通知如下：

### 一、严把商品房预售许可关

各地房地产主管部门要严格按照《广东省商品房预售管理条例》第六条的规定和《广东省关于调整商品房预售项目工程形象进度条件的通知》（粤建房字〔2001〕2号）的要求核发《商品房预售许可证》，不得以任何理由降低核发标准。

### 二、严把预售款账户监管关

(一)房地产开发企业在办理商品房预售许可证时,原则上  
一张预售证对应一个预售款监管账户。

(二)房地产开发企业在办理商品房预售合同网签时,要在  
10个工作日内将商品房首付款直接存入合同指定的监管账户中,  
在120天内(该时间期限将根据银行按揭放款时间长短予以调整)  
将剩余预售款存入同一监管账户中(银行按揭款未及时批准、分  
期付款、购房者自身等原因除外),确保将所有商品房预售款纳  
入监管。未按规定及时存入预售款的,网签系统将自动锁定该栋  
房源的网签权限。

(三)银行在办理预售商品房按揭时,必须将按揭款划入商  
品房预售合同指定的监管账户中,不得私自划转至其他账户。

### **三、严把预售款提取拨付使用审核关**

各地房地产主管部门要严格按照已签订的预售款三方监管  
协议约定的提取标准和次数予以拨付,认真审核预售款的使用用  
途,对不符合提取和使用要求的不予拨付,严控预售款的去向,  
确保做到专款专用。提倡由监管账户直接拨付至材料供应商和劳  
务专用账户,防止房地产企业抽离、总包单位截留资金,银行在  
办理房地产开发企业的预售款使用申请时,不允许以任何理由截  
留拨付资金或延迟拨付时限。

### **四、严肃查处预售款领域违法违规行为**

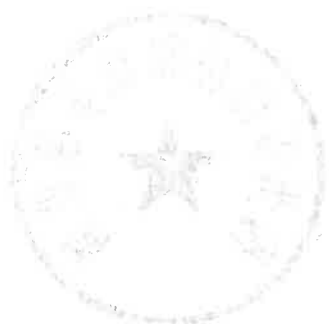
各地房地产主管部门要立即组织开展一次全面的自查,对发

现的未依法依规收存、提取、使用、留存预售款的行为立即予以整改，发出《责令改正通知书》，并如数追回相关款项。对违法违规的房地产开发企业可以采取暂停网签权限、诚信扣分等措施，对违法违规的银行可以暂停或取消其新预售项目监管业务资格，对玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿的业务主管部门工作人员要严肃追责问责，并根据《广东省商品房预售管理条例》第四十条、四十一条第一款、第四十三条追究法律责任。

各地要切实提高政治意识，充分认识商品房预售监管工作的重要性和紧迫性，要结合房地产市场秩序专项整治工作，全面清理、严肃查处房地产开发企业、中介机构和银行业金融机构等在商品房预售领域的各类违法违规行为，规范房地产市场秩序，增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。

梅州市住房和城乡建设局  
2021年11月23日





公开方式：主动公开

---

梅州市住房和城乡建设局办公室

2021年11月23日印发

---