

# 湛江市住房和城乡建设局 文件

湛建房〔2023〕45号

## 湛江市住房和城乡建设局关于进一步规范 商品房预售资金使用管理的通知

各县（市、区）住房和城乡建设局（住房和规划建设局、规划与开发建设局），各房地产开发企业、各监管银行、各有关单位：

为加强我市商品房预售资金监管工作，保障房地产项目竣工交付，维护购房人合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，根据《住房和城乡建设部人民银行银保监会关于规范商品房预售资金监管的意见》（建房〔2022〕16号）、《广东省商品房预售管理条例》等有关规定，进一步规范商品房预售资金的使用，具体情况通知如下：

一、项目取得预售证后，主体工程完成验收前，根据该项目

的建设进度,房地产开发企业最多可申请该项目三分之一主体工程建设资金(不含该项目开发企业缴纳的法定税费)【按 $3300\text{元}/\text{m}^2 \times \text{项目预售面积的三分之一}$ 计算】。

二、项目完成主体工程验收后,房地产开发企业可申请该项目预售前已投入的建设资金以及后续建设、相关配套工程建设所需的资金。

(一)按照不低于累计进账总金额5%作为保底资金的前提下,房地产开发企业可申请总金额不超过 $3300\text{元}/\text{m}^2 \times \text{建筑面积}$ 的资金(不含该项目开发企业缴纳的法定税费)【 $\text{建筑面积}=(\text{预售面积}+\text{地下室分摊的面积})$ 】;

(二)该项目申请用款超过 $3300\text{元}/\text{m}^2 \times \text{建筑面积}$ 该额度后(不含该项目开发企业缴纳的法定税费),要求按以下节点预留完成“保交楼”建设资金(以下简称“监管额度”),监管账户的余额不低于监管额度后,房地产开发企业可以申请使用超出监管额度外的资金,监管额度资金不得低于预售后续累计进账总金额5%。预售资金的监管额度为:

1.该项目完成主体工程验收后排架拆除前,监管额度按 $1800\text{元}/\text{m}^2 \times \text{项目预售面积}$ 计算;

2.该项目主体工程完成排架拆除50%形象工程的,监管额度按 $1000\text{元}/\text{m}^2 \times \text{项目预售面积}$ 计算;

3.该项目主体工程完成全部排架拆除的,监管额度按 $800\text{元}/\text{m}^2 \times \text{项目预售面积}$ 计算;

4.该项目完成消防、人防分项工程验收的,监管额度按200

元/㎡×项目预售面积计算；

5. 该项目如为精装交付，监管额度按以上四个节点，增加1000元/㎡×项目预售面积。装修工程完成湿区作业后，该部分的监管额调整为500元/㎡×项目预售面积。

**三、监管额度外资金的使用。**工程建设按施工计划正常推进的项目，经监管部门核定监管额度后，房地产开发企业可申请监管额度外资金用于以下特定用途：

（一）支付同一宗地范围内其他预售项目所需工程建设费用；

（二）偿还用于项目开发建设的开发贷本息；

（三）支付项目行政事业性收费、营销费用、管理费用；

（四）支付项目配建道路、公园绿地、学校等工程建设费用。

**四、项目竣工验收备案后，按总进账金额的2%预留保底资金。**

**五、本通知自发布之日起实施，有效期3年。**

湛江市住房和城乡建设局

2023年8月9日

公开方式：主动公开

---

湛江市住房和城乡建设局办公室

2023年8月9日印发

---