

# 上海市房屋管理局文件

沪房规范〔2021〕9号

---

## 上海市房屋管理局 关于印发《上海市共有产权保障住房 销售差额资金管理办法》的通知

各区住房保障房屋管理局，市住房保障中心、市住宅建设发展中心，各房地产开发企业、各监管银行：

为进一步规范本市共有产权保障住房项目结算价格和销售基准价格之间差额资金管理，加强共有产权保障住房销售差额资金监管工作，根据《上海市共有产权保障住房管理办法》（市政府令第26号）规定，修订《上海市共有产权保障住房销售差额资金管理办法》。现印发给你们，请认真按照执行。

特此通知。

2021年6月24日

上海市共有产权保障住房销售差额资金管理办法

— 2 —

## **第一条 （目的和依据）**

为确保本市共有产权保障住房项目销售基准价格和结算价格之间差额资金及时纳入财政专户管理，结合本市共有产权保障住房销售工作实际，建立共有产权保障住房销售差额资金监管工作机制，并及时归集销售差额资金至住房保障专户管理，根据《上海市共有产权保障住房管理办法》（市政府令第26号）和上海市共有产权保障住房价格管理的有关规定，制订本办法。

## **第二条 （销售差额资金的定义和性质）**

共有产权保障住房销售差额资金，是指在共有产权保障住房销售过程中，经批准的共有产权保障住房项目销售基准价格高于建房协议价格的差额资金。

销售差额资金不属于房地产开发企业的可支配资金，房地产开发企业不得挪用销售差额资金。

## **第三条 （适用范围）**

本市共有产权保障住房项目销售过程中产生的销售差额资金，均应纳入本办法管理范围。

## **第四条 （管理机构）**

上海市住房保障事务中心（以下简称“市住房保障中心”）负责本市市属共有产权保障住房销售过程中销售差额资金的

管理工作。

上海市住宅建设发展中心（以下简称“市住宅建设中心”）负责市属共有产权保障住房建房协议价格确定、销售差额资金的住房保障专户管理和差额资金清算工作。

各区住房保障实施机构负责本区筹集的共有产权保障住房房源销售差额资金管理工作。各区住房保障管理机构应当参照本办法制订本区共有产权保障住房销售差额资金管理办法。

### **第五条 （管理方式和管理要求）**

销售差额资金采用按比例监管或固定监管额监管两种方式，房地产开发企业可自行选择一种方式。

采用按比例监管的，由市住房保障中心委托本市具有共有产权保障住房资金监管业务的银行（以下简称“受托银行”）对纳入共有产权保障住房销售差额资金管理的项目实施资金监管。

房地产开发企业应在房源销售之前，在受托银行建立销售监管账户，监管账户以房地产开发企业名义开户，用于归集项目销售的全部销售资金，房地产开发企业其它资金不得进入监管账户。市住房保障中心、受托银行和房地产开发企业通过签订三方协议的方式，确定监管事项。市住房保障中心按照（销售基准价格-建房协议价格） $\times$ （1-增值税税率）/销售基准价格的公式确定监管比例。本办法施行前已签订资金监管协议的项

目，尚未履行完毕的，市住房保障中心可以按照本办法规定，通过签订补充协议调整监管比例；监管比例调整前已划转至住房保障专户的销售差额资金所涉及的税费，可在项目剩余房源后续销售所形成的差额资金中核减，或待项目差额资金清算时一并结清。

采用固定监管额监管的，房地产开发企业应在房源销售之前，与市住房保障中心签订协议，确定销售差额资金（即项目销售基准价格和建房协议价格之差形成的总差额资金 $\times$ （1-增值税税率））。

增值税具体税率按税务部门相关办法执行。

项目销售过程中，销售基准价格调整的，按照调整后的销售基准价格需重新确定监管比例或销售差额金额。

项目销售过程中，因购房家庭退房、退款等原因需退回销售差额资金的，待项目差额资金清算时一并结清。

## **第六条 （住房保障专户和销售差额资金归集）**

市住宅建设中心负责设立用于归集销售差额资金的住房保障专户，并根据市住房保障中心提供的项目划款清单，在收款后开具对应项目的收款凭证（往来票据）。

采用按比例监管的，销售差额资金应按月归集至住房保障专户。开发企业应当按照管理要求，至少每月一次将销售差额资金划转至住房保障专户。房地产开发企业应当按照管理机构

的要求办理代收付业务。

采用固定监管额监管的，房地产开发企业应在房源销售之前，将销售差额资金全额汇入住房保障专户。

### **第七条 （差额资金清算和纳入财政专户）**

市属共有产权保障住房项目销售完毕并交付使用后，市住宅建设中心根据项目最终的销售价格、建房协议价格、差额税费等情况，与房地产开发企业进行差额资金清算。市住房保障中心配合提供共有产权保障住房项目最终销售总金额（项目中已办妥征收安置住房用途调整手续的房源除外）。

经清算后的差额资金，按照上海市共有产权保障住房价格管理有关规定，纳入财政专户管理。

### **第八条 （有效期）**

本办法自 2021 年 7 月 1 日起施行，有效期至 2026 年 6 月 30 日。

