

关于《淮安市区商品房预售资金监管实施细则》的政策解读

为贯彻落实《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）、《最高人民法院 住房和城乡建设部 人民银行关于规范人民法院保全执行措施确保商品房预售资金用于项目建设的通知》（法〔2022〕12号）等文件精神，保障商品房预售资金安全，促进我市房地产市场平稳健康发展，结合我市实际，我局制定了《淮安市区商品房预售资金监管实施细则》（以下简称《实施细则》），现将主要内容解读如下：

一、编制背景

针对商品房预售资金监管工作，《城市房地产管理法》规定“商品房预售所得款项，必须用于有关的工程建设”，《城市商品房预售管理办法》规定“开发企业预售商品房所得款项应当用于有关的工程建设。商品房预售款监管的具体办法，由房地产管理部门制定”。上述两部法律法规只做了原则性规定，并无具体的操作细则。2022年2月，住房和城乡建设部、人民银行、银保监会联合出台《关于规范商品房预售资金监管的意见》（以下简称《意见》）。《意见》作为全国性商品房预售资金监管新规，明确了招标确定监管银行、合理确定监管额度、明确各方监管责任、建立信息共享机制、确定首末拨付节点等举措，对预售资金的监管进行了全国统一。《意见》明确提出各地要切实履行商品房预售资金监管

职责，制定商品房预售资金监管实施细则和三方监管协议文本。为此，我们起草了《实施细则》，结合我市实际，对监管范围原则、监管职责分工、监管银行确定、监管账户开设、预售资金归集、监管额度标准、预售资金使用等内容予以明确，进一步提升商品房预售资金监管效能。

二、起草过程

为保证《意见》各条款得到规范、精准落实，我局选取专人成立编制小组草拟《实施细则》。通过查阅资料、借鉴兄弟城市经验，广泛吸纳社会公众、相关部门意见，反复修改完善。同时，根据有关要求，严格进行了公平竞争审查和合法性审查。

三、主要内容

《实施细则》共有十条，主要包括监管范围及原则、监管职责分工、监管银行确定、监管账户开设、预售资金归集、监管额度和标准、预售资金使用、监督检查、部门协作机制等内容。

（一）更有利于保护购房者切身利益。一是增加监管账户公示渠道。按三部委《意见》要求，明确项目监管账户需在预售许可证、商品房买卖合同、销售现场及政府官网予以记载、公布。二是严格资金归集责任。按三部委《意见》要求，将购房人缴交的定金、首付款、商业银行发放的按揭贷款和其他形式的购房款等商品房预售资金全部纳入监管，同时明确首付款由住建部门负责归集监管，按揭贷款由商业银行负责归集监管。三是严控预售资金使用。按三部委《意见》

要求，对监管额度内、外资金的用途予以区分、细化，并明确现行监管额度测算标准。

（二）更有利于支持开发企业经营发展。一是调整、优化部分资金拨付节点，使其更贴合项目开发建设实际资金需求，如调整原第4个节点的表述，不再要求取得供水、供电、供气工程竣工验收证明但要求完成相应工程施工、安装，同时增加完成门窗安装的要求。二是新增银行保函等额监管资金规定，便于符合条件的开发企业提高沉淀资金使用效率。三是新增监管账户冻结后仍可拨付指定用途资金的规定，在监管账户被冻结的情况下，打开使用监管资金支付工程进度款、材料款、设备款、退房款的渠道。

（三）更有利于各参与方明晰责任义务。一是增加监管银行应当招标确定的规定，并按三部委《意见》要求明确监管银行需进行招标、中标公示及退出机制。二是增加银行违规拨付、拖延支付等行为的禁止性规定，并明确银行出现上述过错时应承担的责任。三是明确住建、人行、银保监开展监督检查过程中可以使用的监管措施。