《安康市商品房预售资金监管暂行办法》（征求意见稿）政策解读

为加强商品房预售资金的监督管理，保证商品房预售资金专款专用，促进房地产市场平稳健康发展，维护商品房交易双方的合法权益，根据有关法律、法规的规定，结合我市实际，制定本办法，现将《安康市商品房预售资金监管暂行办法》（征求意见稿）有关内容解读如下：

**一、制定背景**

近年来，我市房地产市场发展规模扩大，随着房地产市场的不断发展，个别房地产开发企业在进行商品房预售时，存在不同程度挪用预售资金、不规范收存和使用预售资金等现象，导致项目无法按期竣工、逾期交楼、延期办证等，甚至造成项目烂尾，给购房家庭带来巨大的经济损失，影响社会的和谐稳定，扰乱房地产市场秩序，需要对商品房预售资金实施更严格的监管。

二、制定依据

（一）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号）；

（二）《城市商品房预售管理办法》（建设部令131号）；

（三）陕西省住建厅《关于〈加强商品房预售资金、二手房交易资金监管的通知〉》（陕建发〔2016〕107号）。

三、主要内容

《办法》共六章三十四条，由总则、专用账户的设立及监管协议的签订、预售资金的收存、预售资金的支取、监督管理、附则六章内容组成。

第一章 总体规定了《实施办法》的适用范围和对象，我市行政区域内经批准预售的商品房预售资金的收存、使用及监督管理，适用本办法。定义了商品房预售资金、监控账户、监控银行、监管部门以及银行业监管部门，并阐明职责和权利义务。

第二章 预售资金监管实行银行专户监管制度，具备一定条件的商业银行，均可担任预售资金专户监管管理，房地产开发企业与监管机构、监管银行三方签订《商品房预售资金监管协议书》，并按规定提交相应的材料。

第三章预售人与预购人签订商品房买卖合同后，购房人应当将购房款直接存入监控账户。购房人申请按揭贷款的，由贷款银行或住房公积金管理中心将按揭贷款直接划入商品房买卖合同中注明的监控账户。开发企业不得以任何形式或理由向预购人收取现金，或在监控账户之外指定任何账户向预购人收取预购房款。

第四章开发企业申请使用商品房预售资金只能用于只能用于支付本项目的工程款、人工费用、建筑材料、全装修商品住房项目装修费用、配套设施、设备等款项、法定税费和银行贷款。监管部门根据房地产开发企业的资质和诚信记录、施工情况等，对商品房预售资金实施分级监管。具有二级以上（含二级）资质、安康市房地产企业信用等级为AAA级以上（含AAA级）且从事房地产开发经营无不良行为记录的房地产开发企业（母公司全资控股的可以母公司开发资质为准），所开发项目的重点监管资金比例可下调为30%；安康市房地产企业信用等级为CCC级以下（含CCC级）或在1年内发生1次不良行为的，其新建、在建项目的重点监管资金比例上调为50%；停工6个月以上出现“烂尾”的项目，重点监管资金比例上调为100%，使用商品房预售资金时，须由房地产开发企业持相关材料向监管部门提出申请，经监管部门审查同意后，由监管银行办理拨付手续。

第五章 对开发企业、监控银行、监管部门和银行业监管部门等违规行为的处理。

第六章 规定了《实施办法》的解释权和实施时间。