《梅河口市商品房预售资金监督管理办法实施细则》文件政策解读

一、制定《梅河口市商品房预售资金监督管理办法实施细则》背景及必要性

（一）开展资金监管可规范房地产市场秩序防范烂尾工程。多年来，房地产业快速发展，显著促进经济提速和社会发展,我市对房地产市场的管理也始终在不断地规范和完善。为防止开发企业自有资金不足时而把商品房预售款挪作他用，楼盘不能按时竣工，出现延期交房，形成“烂尾楼”等情况。同时为保证购房者合法权益，制定施行《梅河口市商品房预售资金监督管理办法实施细则》（以下简称细则），控制风险，坚决遏制新的问题发生。

（二）开展资金监管可有效地规范房地产开发企业销售行为，可保护购房人合法权益营造良好市场环境。商品房预售资金监管，遵循“专户专存、专款专用、全程监管、节点控制”的原则。规范房地产市场秩序，保障房地产交易安全。切实维护人民群众合法权益，促进房地产市场健康有序发展。

二、开展商品房预售资金监督管理业务的依据

（一）按照《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十五条规定：“商品房预售所得款项，必须用于有关的工程建设”。

（二）《城市商品房预售管理办法》（建设部令第131号，第四条规定：市、县人民政府建设行政主管部门或房地产行政主管部门（以下简称房地产主管部门）负责本行政区域内城市商品房预售管理。第十一条规定：“开发企业预售商品房所得款项应当用于有关工程建设。商品房预售款监管的具体办法，由房地产管理部门制定”。 （三）《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）：“完善预售资金监管机制。各地要加快完善商品住房预售资金监管制度。尚未建立监管制度的地方，要加快制定本地区商品住房预售资金监管办法。商品住房预售资金要全部纳入监管账户，由监管机构负责监管，确保预售资金用于商品住房项目工程建设；预售资金可按建设进度进行核拨。（四）《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）：“各地区要切实强化预售资金管理，完善监管制度。尚未实行预售资金监管的地区，要加快制定本地区商品房预售资金监管办法。（五）《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）：“加强交易资金监管。

三、重点内容解读

《细则》重点内容解读如下：

（一）预售资金全程全额监管。全程监管是指从预售商品房取得预售许可开始，至房地产开发项目完成不动产首次登记后终止。全额监管是指购房人按照商品房买卖合同约定应支付的全部购房款，包括定金、首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款以及其他形式的购房款，全部进入监管账户，纳入统一监管。

（二）监管银行选取和账户设立。县（市）住房和城乡建设部门牵头通过公开招标方式确定监管银行并予以公示，实行动态管理。房地产开发企业按照一次预售许可申请对应一个账户的原则，开设预售资金监管账户。

（三）明确预售资金监管额度。监管额度是监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度，预售资金监管额度共分五个节点，分别为：预售资金初始监管额度应留存项目备案总金额的30%；达到工程一半时，监管额度应留存项目备案总金额的15%；封顶时，监管额度应留存项目备案总金额的9%；竣工验收时，监管额度应留存项目备案总金额的3%；完成不动产首次登记，予以全额返还商品房预售监管剩余资金和利息。监管账户内的资金达到监管额度后，超出监管额度的资金可由房地产开发企业提取使用。

（四）项目完成不动产首次登记的，解除预售资金监管。

（五）强化各方职责。监管部门、监管银行、开发企业违反本细则相关规定的，依据相关法律法规处理。

四、实施时间

《细则》自颁布之日起实施，在执行过程中若遇国家、省新出台相关政策，则以国家、省最新政策为准。

梅河口市住房和城乡建设局

2024年9月9日