

《平顶山市商品房预售资金监管实施细则》 (征求意见稿)起草说明

为进一步规范我市商品房预售资金监督管理，保障预售商品房交易双方当事人合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市商品房预售管理办法》和《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》及其他相关规定，市住房和城乡建设局和市房产事务中心牵头起草了《平顶山市商品房预售资金监管实施细则（征求意见稿）》，现将有关情况说明如下：

一、起草背景

近年来，部分房地产开发企业违规挪用预售资金，导致预售项目停工，无法按期交付，严重侵害了购房人合法权益。商品房预售资金监管是商品房预售制度的重要组成部分，是保障房地产项目竣工交付的有力抓手，住建部、省住建厅相继出台了关于进一步规范预售资金监管工作的政策文件，并要求地方城市要细化实施细则，促成新规落地。

二、文件依据和参考资料

- 1.《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72号）
- 2.《城市商品房预售管理办法》（中华人民共和国建设部令第131号）
- 3.《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)

4.河南省住房和城乡建设厅 人民银行郑州中心支行 中国银行保险监督管理委员会河南监管局《关于进一步加强规范商品房预售资金监管工作实施意见》(豫建行规〔2022〕1号)

5.《中国银保监会办公厅 住房和城乡建设部办公厅 中国人民银行办公厅关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》(银保监办发〔2022〕104号)

6.国务院办公厅关于转发住房和城乡建设部、自然资源部、中国人民银行、金融监管总局《关于做好保交房工作总体方案》的通知(国办发〔2024〕26号)

7.最高人民法院 住房和城乡建设部 中国人民银行《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)

三、主要内容

《细则》共九章四十五条。具体为：

1.总则。主要规定《实施细则》的制定目的、适用范围、主要原则、名词解释、政府各部门的分工、工作的具体实施机构，在《实施细则》中起统领性作用，反映《实施细则》的制定精神和宗旨。

2.监管账户的设立。明确要通过招投标确定监管银行，一本预售证对应一个资金监管账户，三方要签订《平顶山商品房预售资金三方监管协议》并进行备案；明确了申领电子密钥、办理协议备案的办事要件；明确预售资金监管的范围和起止点；明确预售资金监管账户要进行公示。

3.监管资金的类型和范围。明确了监管资金分为重点监管资金和非重点监管资金，规定了重点监管资金的确定标准；明确了重点监管资金必须用于工程建设；明确了重点监管资金不得划扣和抽逃的情形。

4.监管资金的收存。主要是为了加强预售资金的收存管理，要求了预售资金应通过转账或专用 pos 机全部直接存入监管账户，严禁开发企业代收预售资金，对于违规收取的，监管银行不得擅自清分；要求各商业银行、住房公积金中心签订商品房贷款合同时，应查验收款账户是否为预售资金监管账户；明确监管部门应建立业务系统，预售资金未进账的，不得办理网签备案。

5.监管资金的拨付。明确重点监管资金的拨付节点和拨付额度，共设 8 个拨付节点；要求节点的确定必须进行现场查勘；明确了重点监管资金和非重点监管资金拨付使用需提供的材料和办结时限。

6.监管账户的解除。明确了解除监管账户的条件和要件。

7.特殊账务处理。明确了不明入账冲正和退房退款、保函置换重点资金监管、工抵房等相关业务的办理情形以及需要提供的要件材料和办结时限。

8.监管管理。明确各有关行政管理部门的监督管理职能、开发企业违规行为及处置措施、商业银行和监管银行违规及处置措施、相关部门和单位工作人员存在违规行为承担的法律責任。

9.附则。明确了实施时间和有效期限。