《宿州市商品房预售资金监管办法》

（征求意见稿）起草说明

一、起草背景和依据

（一）贯彻落实中央、省对稳定房地产市场的要求。按照“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，规范预售资金缴存和拨付行为，确保预售资金专款用于工程建设，按时交付竣工验收合格的商品房，防范化解房地产金融风险，减少和避免“烂尾楼”发生，保障购房人的合法权益，防范交易风险，促进房地产市场平稳健康发展。

（二）适应当前我市房地产市场发展的客观要求。2013年，我市出台了《宿州市新建商品房预售资金监管暂行办法》（宿政办发〔2013〕10号）建立以政府监管为主，银行配合为辅的预售款监管模式，促进了开发项目顺利实施,但近年来，我市房地产市场发展迅猛，房地产市场监管难度和风险逐步加大，不稳定因素增多，加之国家政策调整，经济社会形势发生变化，原监管办法部分条款已不适应当前政策形势的需要，新的形势要求我们要有新的办法，用科学有效的预售款监管制度，管好预售款，促进市场平稳健康发展。

（三）制定《宿州市商品房预售资金监管办法》主要依据

1．《中华人民共和国房地产管理法》

2．住建部《城市商品房预售管理办法》

3．国家住房和城乡建设部《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》

4．国务院办公厅《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》

二、主要内容

《宿州市商品房预售资金监管办法》（送审稿）共26条。主要包括职能界定、收存管理、使用管理、责任追究等内容。重点内容如下：

（一）重新明确监管职责。根据职权法定原则，本办法明确市房产管理服务中心根据授权负责商品房预售资金的监督管理并组织实施，明确监管银行在商品房预售资金监管过程中依据合作协议和三方监管协议应履行的职责，这是在原有基础上的优化，对后续资金监管工作提供保障。

（二）全额全过程监督管理。商品房预售资金采取全程全额的监管模式。商品房预售资金的监管期限，自核发《商品房预售许可证》开始至完成不动产首次登记并落实房地产开发项目意见书载明的必要配套设施为止。

（三）明确开发企业不得直接收取房价款。开发企业与买受人签订商品房预售合同后，不得收存现金额（包括定金和房价款）或通过其他账户收存购房人支付的房价款，由买受人直接将购房款交存到监管账户。购房人贷款的，贷款银行应按照借款合同约定的时间和金额将贷款直接划转到监管账户。

（四）商品房预售资金分类管理，按进度核拨。监管专用账户的商品房预售资金分重点监管资金和一般监管资金。重点监管资金是指本监管项目达到竣工验收交付条件所需的工程建设费用，用于购置本项目建设所必需的建筑材料、设备及支付建设施工进度款，重点监管资金按进度分节点使用。本办法拟按照五个节点核拨。同时根据房地产市场情况、商品房预售许可条件变化、企业信用考评结果和信访维稳等工作需要，制定调整重点监管资金使用节点、留存比例细则，报宿州市房地产市场调控工作协调领导小组同意后实施。既保证工程进度资金需求，同时防范开发企业抽逃资金。

（五）使用信用分级差别化管理。本办法新增了商品房预售资金留存的比列与房地产开发企业诚信等级关联。

（六）借鉴外地经验，实行银行保函制度。本办法新增加了商品房开发企业可凭银行保函等额替换与其诚信等级相应额度的商品房预售重点监管资金。

（七）强化责任追究。一是对于房地产开发企业的违规行为由监管机构责令限期改正，整改期间暂停新建商品房预售和预售款拨付，逾期改正的，按照相关法律法规处理并将不良记录记入房地产开发企业信用档案，并向社会公示。二是对于监管银行的违规行为，监管机构停止其新开项目预售资金监管银行资格，并函告中国人民银行宿州市支行和市银保监分局。