《固原市商品房预售资金监管实施细则》

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，促进房地产市场健康稳定发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市商品房销售管理办法》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》《宁夏回族自治区商品房预售资金监管办法》及其他相关规定，固原市住房和城乡建设局牵头起草了《固原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、背景

****（一）起草的主要原因。****实行商品房预售资金监管制度，是推动房地产平稳健康发展的重要保障，是维护购房群众合法权益、有效防止出现“烂尾楼”的重要措施。本次修订完善《固原市商品房预售资金监管实施细则》，主要基于以下考虑：一是国家部委有工作要求，需要出台资金监管办法。2022年7月《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》印发实施后，我厅即转发各地执行，今年6月30日住房和城乡建设部召开全国电视电话会议，也明确各省要结合实际情况，进一步修订完成监管办法，各地城市要出台具体细则。二是自治区新制定的《实施意见》对各市有要求，需要制定出台实施细则。自治区住房和城乡建设厅新制定的《实施意见》中要求，各市、县住房和城乡建设部门要依据本办法，结合当地实际，制定成修订本行政区域内的商品房预售资金监管实施细则。

**（二）起草的基本遵循。**一是坚持风险可控原则。按照商品房预售资金监管“专户专存、专款专用、节点控制、全程监管”的原则，明确将全部购房款（包括定金、首付款、分期付款、一次性付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款等）转入唯一账户，确保预售资金使用过程可查、全程可控。二是坚持责任边界清晰原则。明确自治区住房和城乡建设厅负责指导和监督全区商品房预售资金监管工作，各市、县住房和城乡建设部门具体负责本行政区域内商品房预售资金监管工作，人民银行银川中心支行、金融监管部门各自职责履行监管责任。同时，对各监管部门、房地产企业违规行为及处罚措施进行了细化实化，压实各方责任。三是坚持效益优先原则。按照自治区定原则、市县出细则的工作要求，明确各地住房和城乡建设部门可根据本地区具体情况确定重点监管资金和非重点监管资金额度，结合施工过程结算相关规定确定拨付节点，对监管资金既要管住，又不管死，发挥好使用效益，结合我市实际，我局研究拟订了《实施细则》。

二、主要内容

《实施细则》共7章34条。第一章总则部分，明确商品房预售资金监管的定义、范围、原则和各方职责；第二章监管银行及账户设立部分，明确参与资金监管的商业银行如何选定、房地产企业账户开立、行业监管部门监管办法等事项；第三章预售资金收存、第四章预售资金拨付及使用、第五章预售资金监管解除部分，重点对资金监管账户的唯一性、监管过程的可控性、资金使用的效益性等方面进行了明确；第六章 监督管理部分，主要对行业主管部门、监管银行、建设和施工单位，在商品房预售资金监管方面各项行为规范进行了约束；第七章附则部分，主要明确了各县主管部门贯彻落实要求、《实施细则》生效时间等内容。