关于《合肥市商品房预售资金监督管理办法》（修订稿）起草情况的说明

规范商品房预售资金监管是商品房预售制度的重要内容，是在商品房预售制度下保障房地产项目建设，防范商品房交易风险，维护购房人合法权益的重要举措。为进一步加强商品房预售资金监管，促进我市房地产业健康发展，根据住房和城乡建设部等三部门关于规范商品房预售资金监管的意见精神，结合我市实际，我局牵头对原《合肥市商品房预售资金监督管理办法》（以下简称办法）进行了修订，具体情况如下：

一、起草背景

2022年年初，住建部、中国人民银行、银保监会印发了《关于规范商品房预售资金监管的意见》(建房2022-16号)，省住建厅等相关部门也印发了有关商品房预售资金监管文件，对商品房预售资金监管工作提出了新的规范要求。为贯彻落实国家、省最新有关商品房预售资金监管文件精神，保持政策的连续性，提高监管工作效率，切实维护广大购房者合法权益，有必要对原《办法》进行适当修订。

二、修改过程

在原《办法》的基础上，征求相关主管部门、部分商业银行、部分房地产开发企业意见与建议，我局内部先后组织召开了多次讨论会，研究草拟形成《合肥市商品房预售资金监督管理办法》（征求意见稿）。

三、主要内容

该《办法》对监管银行选择、监管账户设立、预售资金收存、预售资金支取、终止和解除、法律责任等做出规定，共29条，其主要内容如下：

**（一）适用范围及对象。** 在本市行政区域内新建商品房项目预售资金的收存、拨付、使用及监督管理，适用本办法。

**（二）管理职责。**市住房保障和房产管理局负责全市范围内预售资金监管工作指导和监督，并负责组织实施市区范围内商品房预售资金监管工作；各县（市）房产（建设）主管部门负责本区域范围内的预售资金监管工作（以下统称监管部门）。各区、开发区房产（住建）部门根据工作职责和市住房保障和房产管理局的委托，做好预售资金监督管理工作。人民银行分支机构按照账户管理有关规定，负责指导监管银行做好监管账户管理工作，银保监部门负责对监管银行预售资金监管的操作风险和合规性进行监督检查。

**（三）监管银行。**本市范围内具备监管能力、服务水平、良好资信的银行，可确定为承接商品房预售资金监管业务的银行。

**（四）监管账户设立。**房地产开发企业在申请商品房预售许可前，应当在监管银行分支机构以企业名义设立预售资金监管专用账户，一次预售许可申请对应一个监管账户。

**（五）预售资金收存。**购房款（包括定金、首付款、一次性付款、分期预付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款和其他形式的购房款等）应当全部直接进入监管账户。购房群众可以通过专用POS机、银行转账等方式交存购房款。

**（六）预售资金支取。**监管账户内的商品房预售资金分为监管额度内资金（以下称重点监管资金）和一般监管资金。监管账户中超出监管额度内资金的部分为一般监管资金，可由房地产开发企业提取使用，用于企业正常经营发展。监管额度内的资金，按控制节点提取使用，新《办法》设置了6个使用节点，并明确了达到每个节点前的最高拨付比例。信用良好的开发企业可以凭商业银行出具的现金保函替换一定比例的重点监管资金额度。

**（七）取消监管。**监管项目完成房屋不动产首次登记后，房地产开发企业可申请取消该项目预售资金监管。

**（八）法律责任。**对开发企业、监管银行、监管部门的违法违规行为查处进行了明确。

四、其他事项

有效期暂定3年，已纳入监管的项目（楼幢）按照原规定执行；《合肥市人民政府办公厅关于印发合肥市商品房预售资金监督管理暂行办法的通知》（合政办〔2018〕21号）废止。