

《云浮市商品房预售款监管办法》起草说明

一、修订背景

2017年，我市制定了《云浮市商品房预售款监管办法》（以下简称《监管办法》），并建立了云浮市商品房预售资金监管信息平台，对加强和完善我市商品房预售资金监管起到重要作用。至今，我市全部商品房预售项目，均纳入资金监管系统，并实现首期款、按揭款、分期款全额监管。随着房地产市场不断规范，党中央提出了房地产市场稳控要求，房地产行业也提出了高质量发展的要求，《监管办法》部分条文已经不适应我市房地产行业的要求。现《监管办法》的有效期已经到期，为进一步完善我市商品房预售资金监管，防范房地产市场风险，有必要对《监管办法》进行修订。

2022年初已完成《监管办法》修订，后根据住建部等三部门关于预售资金监管的指导意见，对部分操作性的条款做了修改，并再次征求相关部门意见。

二、修订的内容及说明

（一）修订的主要方向。

1. 根据十九大关于房地产市场平稳的要求，立足于建立市场稳定的长效机制，从有利于市场规范角度，有利于更好实施监管角度，对部分条款做修改。

2. 根据部分企业的实际情况，一是调整预售资金专户范围、预留资金方式等，更便于企业灵活资金流动。二是根据建筑市场监管特点，调整部分收件材料。

3. 充分联系税收管理、金融管理要求，调整部分条款，有利于规范房地产企业、建筑企业税收监管，以及房地产金额市场监管。

（二）修订的主要内容。

1. 原第四条、第五条，调整了各职能部门对商品房预售款监管的职能分工，增加金融工作部门监管职能。

2. 第八条，根据住建部等三部门关于预售资金监管的指导意见，明确开设专户的金融机构的条件，通过公开招标方式确定专户银行，有利于提升金融机构竞争力和服务。

3. 第十条，为更便于企业灵活使用资金用于建设，调整开户范围。开发企业预售项目有多个预售许可证，需开设同一个专户的，可以允许，但专户银行应在依法合规的前提下协助做好资金款项分类核算。

3、第十五条调整预售款使用范围，设立监管额度，删除“偿还在建工程贷款本息”用途。原因如下：

（1）《广东省商品房预售管理条例》明确，项目竣工前，预售款只能用于购买本项目建设所需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款及法定税费，不得挪作他用。原《监管办法》明确了“施工进度款”的范围，含领取预售许可证前发生的前期、

建安、市政基础设施、偿还在建工程贷款本息，公用配套设施建设费等。一是由于在建工程贷款有明确的贷款用途，即用于项目建设本身；二是《监管办法》要求施工方要证明已经收到在建工程贷款款项用于工程建设。在操作中，发现较难掌握实际情况，容易出现监管风险。

（2）《广东省商品房预售管理条例》明确，办理商品房预售许可的项目，项目及土地未设他项权，即项目预售前的抵押应当解除，预售款不应承担贷款偿还义务。

（3）根据住建部等三部门关于预售资金监管的指导意见，商品房项目需设立监管额度。一是通过项目造价等确定监管额度，保障监管额度内资金用于项目建设，确保项目竣工交付。二是明确监管额度以外的，企业可灵活运用，切实解决企业的正常资金周转问题。

4. 第十六条、十七条、十八条，根据税务监管、工程建设监管等角度，调整支取事项应当提交的资料及相关条件。

5. 第二十二条，明确每次提取后，账户预留不少于提取前账户余额 10% 的金额（简称预留比例）。主管部门可根据项目规模、施工进度以及企业的信用情况，调整专户内资金预留比例。原因是各地主管部门及金融机构提出，应当明确专户预留一定比例资金，用于应付项目应急事项，尤其是拖欠农民工工资等涉稳事件。还有就是通过调整预留比例，与企业的守信行为挂钩，有利于促进企业依法、守信经营，促进市场公平竞争。

6. 第二十三条，明确企业可以用保函代替预留比例金额，即解决企业资金周转问题，也确保制度执行。

7. 第二十四条，在专户未解除监管条件下，超出监管额度款项的支取。明确在承包方、监理方确认同时满足一定条件的情况下，可以申请监管额度外资金用于其他用途。但如有相关当事人提出异议的，应当停止拨付。

8. 第二十六条，调整解除监管的条件，在商品房项目办理首次确权登记后，预售人向预售款监管部门申请解除监管，预售款监管部门核实同意可解除监管。

9. 第二十七条，根据最高法解释，明确金融机构在执行法院冻结、划扣专用账户资金时应履行告知义务。

10. 第三十二条，金融机构擅自拨付监管额度内资金的，应当负责追回资金，无法追回的依法承担相应赔偿责任。

11. 其他条款的顺序、表达略有调整。

三、其他说明

向相关部门、企业以及向社会公开征求意见，并报市司法局审查后重新印发。