

《云浮市商品房预售款监管办法》政策解读

为进一步做好宣传和贯彻实施《云浮市商品房预售款监管办法》工作，市住建局编制了《办法》简明问答，进行解读。

一、问：为什么要对《办法》进行修订？

答：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。2022年1月，住建部、人民银行、银保监会出台了商品房预售资金监管的指导意见。《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。

二、问：此次修订的主要内容涉及哪些？

答：1. 根据住建部等关于预售资金监管要求，以及实际情况，一是调整预售资金专户监管范围、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。三是设立监管额度。

2. 根据企业的实际情况和税收管理要求，调整预售资金专户范围、预留资金方式、部分收件材料、企业完税材料等，更便于企业灵活资金流动和税收监管。

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。

4. 增加了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的条款。

5. 明确了对银行的监管问题。包括选定专户银行的方式、银行的监管责任等。

三、问：为什么要通过招标确定监管银行？

答：根据住建部门等关于预售资金监管的指导意见，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。

四、问：为什么要调整预售资金专户开设的范围？

答：根据住建部门等关于预售资金监管的指导意见，要充分考虑房地产开发周期长、分期销售的特点，将开户的范围对应预售证的范围，有利于企业灵活使用资金用于建设。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。

五、问：为什么要设立监管额度？

答：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。

六、问：为什么要设立预留比例？

答：保证账户不销户和保证账户内有一定资金应急使用，防范风险。

七、问：是否可以调整提取预售资金后的预留比例？

答：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。

八、问：是否可以使用保函代替预留资金？

答：考虑到企业资金的实际需求，以及金融市场的实际情况，明确资金专户预留款项的方式，除实际预留金额外，还可通过保函方式预留，即达到监管目的，也帮助企业解决资金周转困难。

九、问：为什么设立了专户后还要设立一般户？

答：对专户以外的金融机构发放的按揭款，由于金融机构要求本行发放的按揭款只能转到企业在本行开设的账户，为保证监管，要求企业、银行、主管部门三方签订《一般户监管协议》，明确按揭款必须在 15 天内划入专户。

十、问：超出监管额度的资金如何申请？

答：监管办法明确承包方、监理方在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。

十一、问：如何保障预售资金划转至实际收款方？

答：工程款、材料款等定向划到提供服务方、供应方账户，

防止资金挪用；税、费按征收部门的监管要求划出；退款划到购房人账户。

十二、问：如何惩处企业和银行违反预售资金监管的行为？

答：一是对企业违反资金监管规定的行为，按《广东省商品房预售管理条例》等相关规定处理。二是对违规的金融机构，主管部门可以取消监管资格；三是金融机构违反本办法规定支付商品房预售款，应当负责追回资金；无法追回的依法承担相应赔偿责任。

十三、问：《办法》有效期多久？

答：从发布之日起实施，暂定有效期 5 年，届时如有必要，可适当延期。