**关于进一步加强商品房预售资金监管工作的通知**

赣建字〔2020〕8号

各市、县住房和城乡建设局，南昌市住房保障和房产管理局，各银保监分局：

为保持房地产市场平稳健康发展，防范房地产市场风险，保证预售资金优先用于商品房项目工程建设，保障购房人的合法权益，根据《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第248号）、《城市商品房预售管理办法》(建设部令第131号)和《住房城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》（建房〔2018〕128号）等有关法律法规、规章和文件精神，结合本省实际，现就加强商品房预售资金监管工作有关事项通知如下：

一、明确监管范围。全省市、县城市经批准预售的商品房建设项目预售资金应列入监管范围。商品房预售资金，包括购房人按照合同约定支付的全部房价款（含定金、首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款、商品住宅全装修款等）。对保障建设项目竣工交付的预售资金实行重点监管，列为重点监管资金，其他为非重点监管资金。

二、设立监管账户。市、县住房城乡建设（房管）部门负责商品房预售资金监督管理（以下简称监管部门），并根据当地实际确定监管账户的设立模式。房地产开发企业在申请商品房预售许可前要确定监管银行，并以楼栋为基本单位开设预售资金监管专用账户。监管部门、监管银行和房地产开发企业应签订三方监管协议。预售许可证中应载明监管专用账户名称和账号。房地产开发企业预售商品房时，应当在售楼现场公示预售资金监管专用账户和监管协议。

三、明确监管期限。商品房预售资金监管期限，自取得《商品房预售许可证》开始，至预售项目楼栋完成房屋初始登记并达到购房人可单方办理房屋转移登记条件为止。

四、明确监管额度。重点监管资金额度不得低于预售项目楼栋完成房屋初始登记并达到购房人可单方办理房屋转移登记条件所需资金，具体标准由各市县按实际测算标准确定。金融担保机构出具的项目保函可冲抵商品房预售监管资金。保函金额、期限和冲抵方式等由各地监管部门根据监管需要确定。

五、规范资金缴存。预售资金应全部存入预售资金监管专用账户；申请住房贷款的，应将预售资金监管专用账户作为贷款到账账户。预售人申请办理商品房预售合同备案时，应当提供购房人已存入专用账户的首付款凭证。

六、建立信息系统。市、县监管部门要建立预售资金监管信息系统，与监管银行、房地产开发企业以及商品房网签系统对接，动态监管预售资金缴存、审批和划拨情况。

七、规范资金拨付。监管账户内预售资金超过重点监管额度后，由房地产开发企业申请，监管银行根据监管协议拨付非重点监管资金。重点监管资金经监管部门同意，按工程项目建设进度拨付。各地应科学合理确定重点监管资金拨付节点，既要保障监管账户中留存资金能有效覆盖和满足工程后续建设需要，又要切实减轻企业负担。

八、规范资金管理。各地监管银行应当按照监管规定履行监管协议，对进入专用账户的预售资金收支情况进行日常管理，定期向当地监管部门报送专用账户收支情况。

九、明确相关责任。房地产开发企业存在购房款未进入或未全额进入监管账户、收取其他名目款项，逃避或变相逃避监管，提供虚假证明材料等行为的，由监管部门责令限期整改，并按照监管协议约定暂停其监管资金拨付；逾期不改或整改不到位的，由监管部门依据相关规定和监管协议约定暂停该项目的预售许可或商品房网签、备案，并记入房地产开发企业信用档案。对监管银行无正当理由未按协议约定及时入账、拨付监管资金的，监管部门可取消与该监管银行的合作关系。监管部门和监管银行的工作人员在资金监管工作中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等行为的，应承担相应的法律责任。

十、制定监管办法。各地应依据本通知，尽快制定完善当地预售资金监管的相关规定。要优化服务流程、压缩办理时限、规范申请材料、提升服务水平、方便企业办事。要从制度上防范预售资金缴存、审批和划拨中的违法违规行为。预售资金监管规定经本级人民政府同意后，报上一级主管部门备案。

省住房和城乡建设厅                  江西银保监局

2020年11月18日