



永州市中心城区商品房预 售资金监管实施细则

政策解读

目录

一、出台背景及政策依据

二、主要特点

三、重点内容

出台背景及政策依据

由于原市房产局关于印发《永州市中心城区商品房预售资金监管办法》的通知（永房发〔2019〕2号），对预售资金监管的额度、拨付节点和比例、各相关部门的职能职责不明确，不便于现实操作。按照中央“保交楼、保民生、保稳定”的原则，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市商品房预售管理办法》（建设部令第131号）、《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》（建房〔2022〕16号）、湖南省住房和城乡建设厅等3部门关于转发《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》）的通知（湘建房〔2022〕62号）精神，结合永州市的实际，出台《永州市中心城区商品房预售资金监管实施细则》。

2 主要特点



（一）多部门共同颁布

本实施细则由市住房和城乡建设局会同中国人民银行永州市中心支行、中国银保监会永州分局共同颁布。



（二）明确各相关部门的职责

本实施细则对市住房和城乡建设局、市住房保障服务中心、中国人民银行永州市中心支行、中国银保监会永州分局、监管银行的职责都进行了明确，更加有利于监管工作的有效开展。

3 重点内容

1. 建立监管银行名录库

市住房和城乡建设局指导市住房保障服务中心会同中国人民银行永州市中心支行、中国银保监会永州分局通过公开招投标方式建立商品房预售资金监管银行名录库。

2. 合理确定监管额度

每一栋商品房预售资金重点监管额度为监管项目总预售款的25%。

3. 合理确定拨付节点

重点监管资金按主体工程结构达到地上“正负零”、建成层数达到主体工程三分之一、三分之二、主体工程封顶、竣工验收备案、房屋首次登记分别为不超过重点监管资金总额的30%、45%、65%、80%、95%、100%拨付。

4. 严格资金拨付

监管账户中重点监管额度内资金，由商业银行及时直接汇入参建方账户。一般监管资金为重点监管资金以外的资金，可以从监管账户划拨一般监管资金至开发企业账户。

3 重点内容

5. 严格应急用款拨付

因商品房销售进度不理想，监管账户内资金未达到项目重点监管额度，房地产开发企业确需使用预售资金支付本项目工程建设费用的，在企业信用等级良好、开发项目销售资金全额归集的情况下，经审核后，可启动应急用款方式支付资金。由房地产开发企业向市住房和城乡建设局提交书面应急用款申请书，经批准同意纳入应急用款项目范围后，到市住房保障服务中心窗口办理应急用款支付手续。

6. 加强风险管控

加强风险管控，预售项目存在停工3个月以上或延期交房等重大风险隐患时，报经市住房和城乡建设局同意，实施封闭式全额监管保障账户资金安全，优先用于工程建设。

7. 明确房地产开发企业及监管银行相关责任

对房地产开发企业逃避资金监管、提供虚假证明材料等行为，暂停该项目商品房网签、备案，并记入房地产开发企业信用档案。对监管银行未按协议约定及时入账、拨付监管额度内资金等行为，将不得继续作为监管银行，并依法承担相应责任。

8. 明确现金保函替换监管资金的情形

开发企业可凭非监管银行出具的现金保函，报市住房保障服务中心及监管银行同意后，替换同等额度的监管资金，但替换额度不得超过本项目监管额度的50%。

3 重点内容

9. 由“先网签后
监管”模式变为
“先监管后网签”

10. 明确了监管
部门有查账的权
限

购房人将定金、符合个人住房贷款规定的首付款足额存入监管账户后，方可完成拟购房屋的售房合同网上签约等功能。

市住房保障服务中心会同中国人民银行永州市中心支行对监管银行管理的商品房预售资金情况不定期进行核验或检查。监管银行要适时向市住房保障服务中心通报预售资金的流向。