



关于《沈阳市商品房预售资金监管办法》 的图文解读

一、基本情况

为促进我市房地产业良性循环和健康发展，维护商品房买卖双方合法权益，优化商品房预售资金监管，按照住建部工作要求，结合我市房地产市场实际，我局重新修订《沈阳市商品房预售资金监管办法》。新办法本着“包到底、管得住、用到位、差别化”原则，围绕近年来监管实践中出现的新情况、新问题，进一步完善监管账户开立、监管节点和比例、特殊情形监管规定等方面内容。



二、制定依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号）；
2. 《城市商品房预售管理办法》（建设部令第 131 号）；
3. 《住建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）；
4. 《最高人民法院 住房和城乡建设部 中国人民银行关于规范人民法院保全执行措施 确保商品房预售资金用于项目建设的通知》（法〔2022〕12 号）；
5. 《中国银保监会办公厅 住房和城乡建设部办公厅 中国人民银行办公厅关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》（银保监办发〔2022〕104 号）。



三、修改情况

修订后的监管办法共计 35 条，主要修改内容如下：

（一）实施节点重点额度监管

目前的模式是按照商品房销售金额一定比例进行监管，根据住建部规定，新《办法》改为重点额度监管。所谓重点额度是指批准预售商品房面积与各节点资金监管标准的乘积。节点资金监管标准，是指商品房预售项目从主体结构正负零节点开始，每个拨付节点到完成不动产首次登记，达到交付条件所需的单位建筑面积费用。重点监管额度内的资金，由企业按节点申请拨付。

（二）保障资金应进尽进

《办法》实现商品房预售资金能够足额实时缴存，防止资金体外循环。一是房地产企业在办理商品房预售许可前，应当开立监管账户，与我局、监管银行签订三方监管协议，监管协议的主要内容要在预售方案中予以明确，并作为《商品房买卖合同》的附件。二是《商品房预售许可证》上要载明对应的监管银行和监管账户信息，并予以公示。三是房地产企业未按规定将全部价款存入监管账户、以收取其他款项为名变相逃避监管、提供虚假材料的，暂停该项目网签资格，情节严重的，将在门户网站向购房人发出该企业的购房预警提示。四是银行违规收存购房款，不予整改、不配合划转或追缴的，将终止与该银行的预售资金监管业务合作，并将其违规行为通报银行监管部门。五是定期开展检查。

(三) 保障监管资金用于工程建设

一是监管部分的资金只能用于国家规定的项目建设必需的建筑材料、设备和施工进度款等相关支出。二是监管银行违反规定划转监管资金，或不执行监管部门指令，拒绝、拖延划转监管资金的，责令限期整改，严重的取消监管资格，通报银行监管部门。



(四) 实施差别化管理有序释放流动性

一是房地产企业可凭银行出具的保函，抵顶不超过 30% 的同额度监管资金。二是结合开发企业信用状况及动态监管情况，对优质开发企业重点监管额度最高可降低 20%；对综合评价较差的开发企业，重点监管额度最高可增加 20%。三是对政府出资采购或建设的回迁安置住房、已取得建设工程竣工验收备案手续的项目，实施免监管。

(五) 落实区域主体责任

一是各区政府指定部门定期检查本区域内房地产项目监管资金缴纳情况。二是对重大风险项目，市房产局会同当地区政府采取有效措施，确保后续工程建设。