

关于修订《郑州市商品房预售款监管办法》的起草说明

一、修订的必要性

《郑州市商品房预售款监管办法》（以下简称《办法》）是2009年12月印发实施的。原《办法》实施以来，对规范房地产市场交易秩序、维护交易双方合法权益起到了积极的促进作用。但随着房地产形势的发展变化，以及上级关于商品房预售资金监管工作一系列政策措施的出台，原《办法》部分条款已不适应目前工作需要，有必要予以修改和增加。

二、修订的主要内容

新修订的《郑州市商品房预售资金监督管理办法（审议稿）》共五章四十二条，与原《办法》相比，主要调整了六个方面的内容。

（一）明确商品房预售资金的监管责任。市住房保障局负责全市商品房预售资金监管工作的监督、指导，各开发区、上街区、县（市）住房保障部门具体负责辖区内商品房预售资金监管工作，市房地产市场和产权交易管理中心受市住房保障局委托办理市内五区商品房预售资金监管工作。人民银行郑州中心支行负责指导商业银行做好监管账户管理工作。河南银保监局负责对商业银行预售资金监管的操作风险和合规性进行监督检查。

(二) 建立商业银行准入和退出机制。住房保障部门会同人行郑州中心支行、河南银保监局通过公开招标方式，确定承接商品房预售资金监管服务的商业银行。建立预售资金监管联席会议制度，以两年为周期对监管银行组织考核评价，淘汰履行监管责任不到位的监管银行。

(三) 实施预售资金分类管理。将预售资金分为重点监管资金和一般监管资金。重点监管资金是指监管账户中确保项目竣工交付所需的资金，当工程建设进度达到预售许可要求、主体结构完成、竣工验收备案、不动产首次登记完成等节点时，企业可分别按重点监管资金额度的 25%、55%、90%、100%的比例申请使用重点监管资金。一般监管资金是指监管账户累计入账金额超出重点监管额度部分的资金，企业可随时提取使用。

(四) 提高预售资金使用灵活性。房地产开发企业利用超出重点监管额度部分的资金用于该项目工程建设的，经住房保障部门和监管银行核实后，可核减重点监管额度。房地产开发企业凭银行、第三方担保函可以申请抵顶不高于保函金额的监管资金。开发企业取得预售许可证后因商品房销售不畅等原因，致使监管账户资金达不到重点监管额度的，经住房保障部门监管机构核实确认后，可依据项目工程进度，合理申请支取一定比例的监管资金用于工程建设。

(五) 增加监管账户资金保全措施。监管账户被人民法院冻结后，商品房建设工程款债权人、材料款债权人、租赁设备款债

权人等请求以预售资金监管账户资金支付工程建设进度款、材料款、设备款等项目建设所需资金，或者购房人因购房合同解除申请退还购房款，经项目所在地住房保障部门监管机构审核同意后，监管银行应当及时支付，并将付款情况及时向人民法院报告。

（六）强化责任追究。房地产开发企业违规挪用、划转、占扣预售监管资金的，应及时足额返还。监管银行擅自拨付重点监管资金的，应当负责追回资金，无法追回的依法承担相应赔偿责任。施工单位、监理单位、勘察单位、设计单位提供虚假材料或采取其它方式协助房地产开发企业违规支取重点监管额度资金的，移交相关部门对相关责任单位和责任人予以查处，将其违规行为记入信用记录，并向社会公示。