# 《麦盖提县商品房预售资金监管实施办法（试行）》解读

## 一、制定背景

近年来，存在部分房地产开发企业盲目追求扩大规模，将项目开发预售房款挪作他用，或者将已经预售的商品房进行再抵押，造成消费者交清房款后而不能按期入住，或者无法按期办理不动产权证，甚至买的商品房无法交付导致出现“烂尾楼”现象。为应对此种现象，国家持续加强房地产市场调控力度，要求城市人民政府落实房地产调控长效机制，高度重视防范化解房地产市场风险，围绕维护人民群众合法权益和社会稳定，严格预售管理，规范房地产市场秩序，促进房地产市场平稳健康发展。

二、制定的依据

（一）《中华人民共和国城市房地产管理法》；

（二）《城市商品房预售管理办法》；

（三）《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）。

三、适用范围

麦盖提县行政区域内商品房预售资金的收存、支出、使用及其监督管理适用本办法。

四、主要内容

## 《办法》主要涵盖了商品房预售资金的监管范围、监管主体、监管系统、监管银行、监管账户、监管协议、监管等级、监管额度、资金入账、资金拨付、解除监管及账户注销、不明入账的处理、账务冲正、网签撤销退款、实施日期等15项内容和11项匹配附件。

**（一）明确商品房预售资金监管范围。**《办法》明确对县行政区域内所有房地产开发项目预售资金实行全程、全额监管。监管期限为自核发商品房预售许可证起至完成不动产首次登记。

**（二）明确商品房预售资金监管的具体款项。**《办法》所称商品房预售资金，是指房地产开发企业（以下简称开发企业）将已取得《商品房预售许可证》的商品房进行预售时，由购房人按合同约定支付的全部购房款，包括定金、首付款、分期付款、一次性付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款等。

**（三）明确商品房预售资金监管的资金类别。**《办法》将商品房预售资金分为重点监管资金和非重点监管资金。即用于支付建筑安装、区内配套建设等费用的商品房预售资金为重点监管资金，其余为非重点监管资金。

**（四）明确商品房预售资金监管等级及额度。**按照《麦盖提县房地产开发企业预售资金监管评定标准》，通过对房地产开发企业资质管理、预售资金监管执行情况、商品房销售管理行为、物业落实情况、投诉处理、监督检查、保障性住房配建、累计开发规模、纳税、履行社会责任和企业信用等级等方面综合评定，监管对象等级从高到低分为一类、二类、三类、四类，等级越高监管强度越低，反之越严格。

**（五）明确商品房预售资金监管的收存与使用。**购房人在购买商品房时应当将购房款直接存入监管专用账户，开发企业不得直接收存商品房预售资金，同时应按照工程进度申请提取重点监管资金，并将其应用于本项目工程建设。

**（六）明确商品房预售资金监管监管的解除。**在开发企业完成项目首次登记或办结不动产抵押权证后即可办理解除监管及监管账户注销业务。

五、重要作用

（一）保障对商品房预售资金有效的监督管理，规范预售资金的收存、支取、使用等环节，保证预售资金用于商品房项目的工程建设，防止资金被随意挪用、造成资金链断裂，形成商品房项目烂尾。

（二）保障按照工程进度及时支取建设资金，促进开发企业及时办理首次登记及不动产权登记，有效防范信贷危机，规避金融市场风险。

（三）保障购房人和其他当事人的合法权益，减少买卖纠纷，促进社会和谐稳定。

（四）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）规定在商品房项目完成房屋所有权首次登记前，对于预售资金监管账户中监管额度内的款项，人民法院不得采取扣划措施。