

# 关于《于田县商品房预售资金监管实施细则》 的起草说明

为促进我县房地产市场平稳健康发展,规范房地产市场销售行为,保障房屋交易双方当事人的合法权益,制定本“细则”。

## 一、制定依据

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》《新疆维吾尔自治区商品房预售资金监管办法》《和田地区商品房预销售资金监管办法(试行)》《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》等有关规定,结合我县实际情况制定本“细则”

## 二、起草过程

一是1月1日至14日由住建局住房保障办公室工作人员制定草案;二是2月5日上交至于田县人民政府网站公示,接收群众投稿修改意见,公示期间共计收到部门及群众意见建议8条;三是2月11日组织相关房地产开发企业人员对“细则”内容做详细解读,开展相互讨论、商讨事宜;四是2月8日提交法律部门进行合法性初审,2月13日提交县司法局完成合法性审核后住建局上会研究。经于田县人民政府同意,2025年2月15日于田县住房和城乡建设局党组会议通过。

## 三、主要内容说明

主要内容包括五章,包括:

### （一）第一章、总则

本“细则”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)将正在建设中(已取得《商品房预销售许可证》)的商品房预先出售给购房人,并由购房人按照商品房买卖合同约定支付定金或者房价款(包括定金、首付款、分期付款、购房贷款等其他形式的全部购房款)的行为;

### （二）第二章、专用账户设立及监管协议签订

监管机构应当规范使用房屋网签备案系统,办理房屋交易合同网签备案时,商品房预售资金应当按要求同步存入预售资金监管账户(以下简称监管账户)。通过监管系统对商品房预售资金实施网络化管理,确保资金监管有效。

资金监管自项目核发《商品房预销售许可证》至项目办理房屋所有权首次登记终止。

### （三）第三章、预售资金收存、支付和使用

商品房预售资金全部存入监管专用账户。开发企业不得直接收取现金,更不得直接收存除定金外的其他商品房预售资金。商品房预售资金必须用于有关的工程建设,包括项目建设必需的建筑材料、设备和施工进度款等相关支出商品房预售资金按照商品房开发项目建设进度核拨。完成主体结构验收前,累计申请使用资金额度不得超过重点监管资金总额的 50%;完成竣工验收前,累计申请使用资金额度不得超过重点监管资金总额的 95%;完成竣工验收备案前,累计申请使用资金额度不得超过重点监管资金总额的 99%。完成不动产首次登记后,可以申请提取剩余 1%的重点监管资金。

#### （四）第四章、监督与管理

开发企业未按规定收取、支出、使用商品房预售资金，要求贷款银行将购房贷款划转至监管账户以外的账户，用监管专用账户归集其他性质的资金，提供虚假资料以获取商品房预售资金，或存在其他违规行为的，由监管机构责令其限期整改，并可暂停其监管资金拨付，记入企业信用档案，逾期未改正的可暂停其商品房预售和合同网签备案，造成严重后果的，依法追究其法律责任。

#### （五）第五章、附则

监管银行应当严格按照预售资金三方监管协议，指定专人负责预售资金监管工作，做好监管账户监控，配合监管机构开展预售资金监管执法检查等工作。发现开发企业存在违规行为的，应当立即停止拨付并告知监管机构，监管机构要及时作出处理。

#### 四、实施日期及有效期

自公布之日后执行，有效期为 5 年。

特此说明

于田县住房和城乡建设局

2025 年 2 月 5 日