《北京市商品房预售资金监督管理办法》

起草说明

一、起草背景

2010年，本市印发了《北京市商品房预售资金监督管理暂行办法》，建立“政府指导、银行监管、多方监督、专款专用”的监管模式。2013年7月，修订出台《北京市商品房预售资金监督管理办法》（以下简称《办法》），继续坚持原有监管原则对暂行办法进行了完善。2015年12月，对预售资金收存和支取条件进行微调。各项政策措施对保障预售资金安全发挥了积极作用。

但近年来，随着房地产市场供求关系的重大变化，预售资金监管工作也面临着新形势、新问题。住建部在多次会议上强调要加强预售资金监管，并会同人民银行、银保监会发布《关于规范商品房预售资金监管的意见》（建房〔2022〕16号）。同时，最高法、住建部、人民银行发布《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）。为更好支持本市房地产市场平稳健康发展，我市拟对《办法》进行修订完善。

二、主要内容

新《办法》共分为总则、一般规定、预售资金收存与支取、监督管理四部分，三十条。**总则**部分主要规定了《办法》的制定依据、基本原则、相关定义和职责分工。**一般规定**部分主要规定了在商品房预售资金监管过程中，市住房城乡建设委、人民银行北京分行、国家金融监督管理总局北京监管局负责指导，市住房资金中心、区住房城乡建设部门和银行分工负责的基本运作机制；以及公招银行、开立监管专户、核定监管额度、合理设置资金支取节点等主要工作的具体要求。**预售资金收存与支取**部分主要规定了预售资金从入账到出账具体工作流程、要件材料和操作细则，以及办理退房退款、暂停支取、应急支取和撤销账户的相关要求。**监督管理**部分主要规定了预售资金监管涉及的各部门、单位的责任及违规处理措施。

新《办法》主要作了以下重要调整：

**一是**将监管主体由商业银行调整为政府，监管原则由“政府指导、银行监管、多方监督、专款专用”调整为“政府监管、社会监督、专户收存、专款专用、核定支出、违规追责”。

**二是**引入市住房资金中心作为具体监管业务承担部门，发挥其独立性和资金管理专业性优势，强化对商业银行的执行监管，确保对预售资金监管新的要求落实到位。

**三是**在确定监管额度的工作中，创新采取施工总承包单位根据工程造价提出重点监管额度及各节点用款额度后，由区住房城乡建设主管部门综合项目交付使用条件及开发企业风险情况等因素核定。更好保障重点监管额度资金，能覆盖项目建安成本，防范项目资金风险。

**四是**完善社会多方监督机制，特别是要求购房人应将所支付的购房款存入市住房城乡建设委、资金中心门户网站公示的项目预售资金监管账户，并及时查看、比对监管账户信息，确保个人购房款全部存入监管账户。

**五是**对原《办法》中不合理、不适应行业发展新形势的相关规定一并进行了优化。