关于奇台县商品房预售资金监督管理

办法的起草说明

为加强商品房预售资金的监督管理，促进房地产市场的健康有序发展，进一步优化我县房地产领域营商环境，积极回应企业关切，切实减轻企业负担，根据《城市商品房预售管理办法》第十一条规定，结合我县实际，县住房和城乡建设局起草了《奇台县商品房预售资金监督管理办法》（以下简称《办法》），现将有关情况说明如下：

1. 制定的必要性

开展商品房预售资金监管是我县房地产市场发展的基本保障。房地产业事关国计民生，是我县经济发展的支柱产业之一，也是我县财政收入的一个重要来源。随着房地产行业的发展，在监管工作上的一些问题也逐步显现。近几年来，我县的房地产业在发展过程中多次出现过开发企业盲目扩张，或挪用、抽逃预售资金，导致交房困难、楼盘烂尾等问题。特别是2017年以来，我县民间融资风险爆发，房地产业受到很大的冲击，房地产业由于缺乏对预售资金的有效监管，引发了较多问题和矛盾，造成较多群体上访事件，影响了社会稳定，购房业主强烈要求主管部门开展预售资金监管。商品房预售资金监管制度作为商品房预售制度的有效补充和完善，一方面从根本上保障预售资金的安全，确保新建商品房项目的后续建设；另一方面能够有效规范商品房预售行为，促使房地产开发企业规范经营、公平竞争，形成良好的市场秩序和环境。

二、制定过程

根据住建部《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（建房〔2018〕49号）文件精神，及县委、县政府主要领导对房地产市场发展工作要求，2022年县住房和城乡建设局组织起草了《奇台县商品房预售资金监督管理办法（试行)》，先后组织了房产管理局、房地产开发企业进行讨论修改，完成了县直相关部门等单位的会稿，并根据会稿意见进行了多次的修改，并于2022年3月16日正式印发（奇政办规〔2022〕1号）。

现拟继续使用该《办法》，将试行转为正式施行。2024年10月22日，我单位向县财政局、县发改委及中国人民银行（奇台县支行）征求意见建议，以上单位均未回复。

2024年11月25日，我单位在奇台县人民政府网发布《关于公开征求<奇台县商品房预售资金管理办法（试行）>的意见征集》，截至12月25日未收到群众反馈的意见建议。

三、主要内容

本办法共六章二十八条，主要对新建商品房预售资金监管账户的设立、预售资金的收存、预售资金的支取和使用以及相关法律责任进行了明确规定。办法规定了房地产开发企业在申请开发项目的商品房预售许可前，向所在地自行选择商业银行作为商品房预售资金存入账户的开户银行（简称”监管银行”），开立商品房预售资金监管专用账户（简称“监管账户”），与监管银行、房地产管理部门共同签订商品房预售资金监管三方协议；商品房预售监管款应全部存入与预售许可对应的监管账户，房地产开发企业不得直接收存应缴入监管账户内的购房款；房地产开发企业申请拨付商品房预售资金，应当按照工程建设进度控制节点提出用款申请，明确资金拨付及用途。

综上所述，为进一步规范我县房产市场行为，促进行业的健康发展，请县人民政府出台《奇台县商品房预售资金监督管理办法》，对我县房地产开发领域加以规范和引导。

 奇台县住房和城乡建设局

 2025年4月15日