关于《湛江市住房和城乡建设局商品房

预售款监督管理暂行办法》的解读

湛江市住房和城乡建设局制定的《湛江市住房和城乡建设局商品房预售款监督管理暂行办法》（下面简称《办法》）经湛江市司法局合法性审查通过，已于2021年5月1日印发并在湛江市区域内实施。为维护商品房交易双方的合法权益,方便企业群众深入了解《办法》核心内容，今天由我为大家进行政策解读。

一、《办法》制定的背景和依据

随着房地产市场的不断发展，近年来出现了新情况、新问题，原商品房预售款监督管理办法已无法完全适应当下房地产行业整体环境。湛江市住房和城乡建设局根据新的市场变化特点，制定了本《办法》。

《办法》的制定依据主要有三个方面：**国家法律法规方面：**《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》；**地方性法规方面：**《广东省商品房预售管理条例》、《北京市商品房预售款监督管理办法》、《中山市商品房预售款监管办法》、《清远市商品房预售款监督管理办法》；**相关规范性文件方面:**《广州市住房和城乡建设局关于调整商品房预售款使用核准工作规则的通知》、《珠海市商品房预售资金监管办法》。

 二、《办法》主要内容

 （一）总体阐述

 《办法》共二十四条，主要内容有如下三项：一是规定适用范围；二是明确预售款的收存、支取、使用和监督管理要求；三是强调房地产开发企业、监管银行、房地产行政主管部门等相关责任。

 （二）重点内容

 这里着重介绍企业群众较为关心的三项重点内容：

1、鉴于商品房项目预售前的支出对房地产企业压力确实很大，参照广州市的做法制定了第五条 ：“房地产开发企业须在商品房项目所在地的银行设立商品房预售款专用账户（以下简称预售款专用账户）。预售款专用账户内的款项，用于购买项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款及法定税费。主体工程完成验收后，在符合规定的留存比例条件下（房地产开发企业取得项目的预售许可证后，预售款专用账户的资金按累计进账总金额的10%作为保底资金留存；主体工程完成验收后，按累计进账总金额的5%作为保底资金留存；办理竣工验收备案后，按累计进账总金额的2%作为保底资金留存），房地产开发企业可申请划拨该项目在取得预售证前支付的工程款、法定税费等资金”。这一条使房地产企业在满足留存保底资金要求的情况下，拓展了预售款的提取使用范围。

 2、参照广州、珠海等城市的做法，第十三条中规定：“房地产开发企业取得项目的预售许可证后，预售款专用账户的资金按累计进账总金额的10%作为保底资金留存；主体工程完成验收后，按累计进账总金额的5%作为保底资金留存；办理竣工验收备案后，按累计进账总金额的2%作为保底资金留存”。这一条设置的三个合理性保底资金留存节点，更有利于落实商品房预售款监管工作，也有利于跟随工程节点及时减轻房地产企业的资金压力。

3、第二十四条“本办法自2021年5月1日起执行，有效期3年”。按照规范性文件相关要求，明确《办法》施行有效期为三年。

以上为本次解读主要内容。