



无锡市商品房预售资金监管办法如何执行? 详细规程在这!

《无锡市商品房预售资金监管办法》今天开始施行,《办法》在原有制度基础上进行了多方面优化升级。一方面升级资金拨付模式,优先保障工程建设资金;另一方面结合房地产企业信用等级管理办法,优化办事流程、缩短办事时限,提高信用优秀房企的资金利用效率,鼓励信用等级优秀的房企在锡开发项目,与锡城共谋发展。

日前,新版商品房预售资金监管制度的执行细则《无锡市商品房预售资金监管办法操作规程》(下称“《规程》”)出炉,《规程》对商品房预售资金监管额度动态调整、银行保函业务、预售资金缴存等方面进行了明确和细化。



差异化监管

重点监管资金额度实行动态调整

《规程》指出,自2021年7月1日起,无锡市区范围内开立专用账户的商品房项目,须按照新版商品房预售资金监管制度纳入监管。而在此之前已被纳入监管的商品房项目依旧按照原制度执行。

为了更合理地优化商品房预售资金监管,新版制度结合房地产企业信用等级管理办法,对房地产开发企业重点监管资金额度进行差异化管理。《规程》对于项目重点监管资金额度与房地产企业信用等级的联动进行了规定。简单来说,房地产开发企业信用等级分为四类,相对应的,项目重点监管资金额

度也呈现四类差别(详见下图),并且当开发企业信用等级发生变化时,将及时调整其重点监管资金额度,调整后参照新额度标准拨付监管资金。

重点监管资金额度动态调整

机制体现了商品房预售资金监管工作模式的创新,这不仅有助于优质房地产开发企业长期持续在锡城深耕和发展,同时也是市住房城乡建设局助力优化我市营商环境的具体举措。

房企信用等级	重点监管资金额度	备注
A级	标准额度降低30%	出现以下情形,3个工作日内终止降低核定重点监管资金额度,并暂停监管资金拨付 ①最新一期房企信用等级被评为诚信(B级)及以下等级 ②存在《无锡市商品房预售资金监管办法》第十九条所列情形且情节严重或者拒不改正的
B级	标准额度	
C级	标准额度增加10%	房企不得申请提取使用增加的监管资金额度,直至监管终止
D级	标准额度增加30%	

设立专用账户

一对一按套管理预售资金

预售资金专户存储、全力保障建设工程竣工,是新版商品房预售资金监管制度的核心目标。制度明确要求购房人支付的具有购房款性质的定金、首付款以及后续付款(含银行按揭贷款、住房公积金贷款)等全部房价款等均需进入“专用账户”。

而对于预售资金缴存管理,《规程》作了精准要求和创新操作,借助商品房预售资金智慧监管系统,利用房屋代码和子账户实现了以单套房屋管理预售资金的全新模式。购房人可以通过资金监管专用POS,扫码《商品房预售资金收款单》,实现定金和首付款等房价款进入监管账户时自动对应到房屋;同样的,商业银行和公积金中心发放的住房贷款也可以通过子账户直接按套发放到监管账户。

专户存储,按套管理预售资金的模式是对原版商品房预售资金监管制度的极大优化。该模式不仅实现入账资金清晰透明、资金可追溯、便于退款操作等优点,更大大减轻了房地产开发企业补录资金的工作量。在保障房屋购买人的合法利益的同时,更展现了市住房城乡建设局构建“智慧住建”,贯彻便民利民的服务理念。

银行保函业务

等额替换重点监管资金额度

银行保函业务是新版商品房预售资金监管制度的一大亮点。《规程》进一步明确了银行保函业务的适用企业、应用方式等。

《规程》明确,对于被评定为诚信企业(A级)的房地产开发企业,以及尚未获评信用等级,但其所有股东在本市设立的持股比例超过50%以上的其他子公司评级均为诚信企业(A级)的房地产开发企业,可凭其监管银行以外的符合条件的商业银行出具的符合条件的保函,替换同等额度的重点监管资金额度。同时,《规程》要求保函出具银行在保函期限内对所担保的商品

房预售资金监管额度承担不可撤销的连带责任。(详见下图)

银行保函业务的推行是市住房城乡建设局积极探索预售资金监管的金融创新动作,它实现了项目重

点资金监管、保障项目顺利建设竣工和缓解优质房企资金流动性压力的双赢局面。同时也激励更多房企诚信经营,提升信用等级,促进锡城房地产开发行业的良性发展。

房企违约情形	保函出具银行责任	房企责任
监管项目出现拖欠工程款、工程停工、延期交付等不稳定因素	①收到监管机构发起的《保函索赔通知书》10个工作日内,无条件将保函担保金额存入专用账户	
监管项目出现质量、违约等问题	②监管机构在索赔发生之日起2年内暂停受理该保函出具银行的保函	在索赔发生之日起2年内不得适用保函替换商品房预售资金和降低重点资金监管额度
被监管项目专用账户出现司法冻结、司法划扣、税收保全措施、强制执行措施	③监管机构在索赔发生之日起1年内暂停与该保函出具银行签订商品房预售资金监管协议	
保函到期前30日内,监管项目出现未取得《撤销监管通知书》且无法重新出具延期保函的		

符合要求即可成为监管银行

监管银行同样受“监管”

作为商品房预售资金监管工作中至关重要的一方,监管银行担负着参与者的角色。《规程》对于监管银行的要求做了详细规定。

无锡市区范围内的商业银行分行或法人银行总行需要同时满足三个条件便可成为监管银行。首先是,遵守商品房预售资金监管的相关法律法规和规定;其次,已经通过网络专线与商品房预售资金监管系统实现联网,并能够按照监管机构的要求实现实时信息互通共享;最后,与监管机构签订《商品房预售资金监管合作协议》。监管机构负责建立本市区范围内统一的监管银行服务评价标准,与金融监管部门一起促进监管银行不断提升服务水平和服务质量。

市住房城乡建设局通过出台《无锡市商品房预售资金监管办法操作规程》,将商品房预售资金监管工作中的政策条款细化到执行层面,进行了周密、细致、责任明确的制度安排,并配套建设了商品房预售资金智慧监管系统,确保了商品房预售资金监管工作的长效、顺利开展,更将有力保障锡城房地产开发行业持续、健康、稳定发展。

(练维维)