

临沂市住房和城乡建设局

临沂市住房和城乡建设局 关于进一步加强商品房预售资金监管工作的 通 知

各县区住房和城乡建设局，临沂高新技术产业开发区园区建设办公室，临沂沂河新区规划建设局，临沂临港经济开发区行政审批服务局，各预售资金监管银行：

为贯彻落实《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》（建房〔2022〕16号）、《关于转发〈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〉的通知》（鲁建房字〔2022〕1号）和《最高人民法院、住房和城乡建设部、中国人民银行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）相关要求，维护商品房交易双方的合法权益，保障商品房预售资金安全，结合我市工作实际，现就加强市县（区）商品房预售资金监管工作有关事项通知如下：

一、新建商品房预售资金必须全部存入监管账户

各县区预售资金监管部门应加大宣传力度，通过电视、报纸、官网、公众号等媒介发布相关预售资金监管政策，引导购房人将定金、符合个人住房贷款规定的首付款直接存入专用账户，进一步防范风险。使用按揭贷款购买商品房的，按揭贷款银行应确认购房合同的网签备案情况，确保前期预售资金存入监管账户后，

方可审批发放贷款，由按揭贷款银行将按揭贷款直接转入商品房预售资金监管账户。

二、严格按照拨付节点使用商品房预售资金

对于监管额度以内的监管资金要严格按照拨付节点要求进行拨付，优先向农民工工资专用账户拨付，剩余资金原则上应当直接拨付至项目对应的施工单位、材料设备供应单位及水、电、气、热等配套设施建设单位和预售人共同指定的银行账户，确保项目建设必需的施工进度款和建筑材料款、设备款等资金拨付到位。

三、加强重点房地产开发企业的商品房预售资金监管

对于存在风险的开发项目，预售资金监管部门要严格落实重点监管资金专款专用，定向拨付，严防资金抽逃或挪用。为防范和化解项目风险，对存在较高风险的项目可根据风险程度和“保交楼”工作需要，对监管账户内所有资金实行全面监管，封闭运作，统筹用于工程建设。

四、严厉查处使用非监管账户收存预售资金的行为

严禁各商业银行、开发企业使用监管账户以外的账户收取预售资金。各商业银行应当监控开发企业预售资金去向，对于存在违规抽逃预售资金的，集团公司或母公司抽调的，应立即停止拨付并上报预售资金监管部门。对于纳入临沂市商品房预售资金监管合作银行名录的银行，存在违规收存预售资金行为的，各属地预售资金监管部门应当进行警示、约谈和责令限期整改，整改不到位的银行将被清出商品房预售资金监管合作银行名录。

五、司法查封扣划商品房预售资金

人民法院保全、执行商品房预售资金的，按照《最高人民法院、住房和城乡建设部、中国人民银行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）的要求执行，监管银行应及时反馈专项账户信息，将账户资金冻结或扣划情况两日内书面上报所在县区预售资金监管部门。对违反要求扣划监管额度内商品房预售资金的行为，监管银行应当配合预售资金监管部门进行制止。其他部门在预售资金监管部门未出具书面意见的情况下不得扣划监管帐户内的监管资金。

六、强化监督管理

各县区预售资金监管部门要加强对在售房地产项目开展的监督检查，严防不按规定进行网签备案和逃避预售资金监管等违规行为发生。重点检查是否存在违规收存预售资金、未按照规定办理网签备案、使用虚假证明材料套取预售资金等行为，对于存在上述行为的开发企业应当予以警示、约谈和责令限期整改，整改期间暂停其预售监管资金拨付和网签备案工作。

