**《湛江市住房和城乡建设局关于进一步规范商品房预售资金使用管理的通知》的解读**

一、文件制定的背景说明

　 为加强我市商品房预售资金监管工作，保障房地产项目竣工交付，维护购房人合法权益，有效防范房地产市场风险，促进我市房地产业良性循环和健康发展，根据住房和城乡建设部、人民银行、银保监会有关文件精神，结合我市实际情况，制定《湛江市住房和城乡建设局关于进一步规范商品房预售资金使用管理的通知》（下称《通知》）。

二、主要内容说明

《通知》按照保交楼的目标将预售资金设置监管额度及监管额度外资金进行核定管理，预售资金要求严格用于项目工程建设的相关费用。监管额度外资金在工程建设按施工计划正常推进的项目，经监管部门审核后，房地产开发企业可申请用于项目建设的其他费用，在保交楼的前提下，提高了企业使用预售资金的灵活性，缓解企业资金压力。

主要有三条：

　第一条，合理确定监管额度。明确毛坯、精装修商品房项目的监管额度标准。

　 第二条，明确监管额度外资金的使用规则。申请用款超过3300元/㎡×建筑面积该额度后（不含该项目开发企业交纳的法定税费），要求按相应的工程节点预留监管额度，监管账户的余额不低于监管额度金额后，房地产开发企业可以申请将超出监管额度的资金进行使用。工程建设按施工计划正常推进的项目，经监管部门审核后，房地产开发企业可申请监管额度外资金用于支付同一宗地范围内其他预售楼宇所需工程建设费用、偿还用于本项目开发建设的开发贷本息、支付项目行政事业性收费、营销费用、管理费用、支付项目配建道路、公园绿地、学校等工程建设费用。

　　第三条，规定了《通知》有效期。