

在中央政治局发声“因城施策用足用好政策工具箱，保交楼、稳民生”的基调下，各地政府继续出台支持购房需求、提振楼市信心的相关政策。

近日，江西

省九江市住建局公示了

中心城区85个现有在售楼盘的139个商品房预售资金监管

账

户，

以后，凡

是取得预售证的商

品房项目，必须第一时间公布销售楼

栋的预售资金监管账号，商品房预售资金要直接存入专用监管账户进行监管。

据九江发布官微显示，根据住建部、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〔2020〕16号）等相关文件要求，房地产开发企业必须将所有的购房款（包括定金、预付款、按揭贷款等各种房价款）直接存入商品房预售资金监管账户内。

预售资金监管账户用途在于项目工程建设，由住建局、监管银行和开发企业三方监控。相关资金实行点对点支付，直接打入施工企业账户中。购房人可在九江市住建局网站查询账户信息，若发现房企违规收取则可以监督举报。

“所有违规的源头在于信息的不对称，公示预售资金监管账户是很重要的一步，可以杜绝未拿到预售证的销售款绕开监管账户，也是对购房人的一种警示，要求他们关注资金的进帐和流向。”广东省规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对界面新闻表示。

易居研究院智库中心研究总监严跃进也指出，从实际过程看，预售资金监管过程中，确实存在一些猫腻操作，使得各类预售资金监管被架空，而购房者也无法及时或准确去监督，类似的公示制度可以使购房者有意识查证，同时也防范了房企营销人员拿其他账号来糊弄购房者的风险。

“类似政策是一些地方政府在保交付主旋律下做出的措施，后续要积极落实‘开盘即监管、账户需公示、违规可举报’的制度，其对于保护购房者合法权益、保障资金运作安全、确保工程如期交付等都有积极的作用。”严跃进对界面新闻解释称。

但单纯的公示行为并不能杜绝“烂尾楼”风险，明确账户及预售金全额入账之后，核心仍在于监管的过程，资金能否实现点对点流向。

李宇嘉对此提议，银行、住建的监管责任一定要区分清楚、配合得当。对于大的开发商，需预先确定施工单位、采购等供应商的规划额度、具体名单，这样可以杜绝做大工程款、伙同施工单位、监理单位等开虚假发票。

“住建部门在审核拨付节点时，一定要在现场确定施工进度，才能做到全流程和闭环。对施工单位、监理单位，要建立黑名单制，违反规则永不录用。监管银行也要招标确定，没有过往纵容开发商的劣迹。”李宇嘉建议进一步精细化加强监管方向

。

已有地方政府采取招标确定监管银行的相关政策，比如近期出台最新预售资金监管制度的安徽滁州

提出，如果监管银行违规缴存、拨付预售金，私自为开发企业非监管账户开通POS机等功能的，将被停止开展预售金监管业务，若造成烂尾，则需商业银行承担赔偿责任。

滁州

还进一步要求监管银行在拨款时严格审核，要对拨付的项目进度，工程量、产值、农民工工资等材料尽到审核义务，并留存好拨付资金凭证的复印件，原件进行扫描后存电子档案，以备后期的专项审计。

就在发布加强预售资金监管之前，滁州还出台了包含50%契税补贴，降低房贷利率、首付比例等一揽子鼓励楼市发展的政策。

在业内人士看来，单纯的补贴性政策已很难吸引购房者，最重要的是提升信心，保证杜绝烂尾楼风险，所以近期强调预售资金监管等政策逐渐成为主流。

比如7月份西安出台多项措施防范商品房延期交房问题，河北沧州、广东汕头、河南郑州及多个市县也出台针对性政策，从拿地、规范监管、提供纾困资金等多端入手，化解问题楼盘风险。

从数据上看，楼市继续探底，购房信心亟待恢复。据中指研究院数据显示，7月份楼市整体成交同环比均下跌，一线、二线、三线代表城市成交量分别环比下跌12.8%、45.8%以及27.9%。