

广东省高级人民法院 广东省住房和城乡建设厅 中国人民银行广州分行

粤高法〔2022〕17号

广东省高级人民法院 广东省住房和城乡建设厅 中国人民银行广州分行关于贯彻《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》实施意见

全省各级人民法院，各级住房城乡建设主管部门，中国人民银行广东省内各中心支行，各商品房预售资金专用账户开户银行：

2022年1月13日，最高人民法院、住房和城乡建设部、中国人民银行联合下发《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》（以下简称《通知》）。为

贯彻落实《通知》精神，依法稳妥处置商品房预售资金问题，现提出实施意见如下：

一、预售资金监管账户内资金按法定事由使用。人民法院、住房城乡建设主管部门和商业银行在处置监管账户资金过程中，应严防因措施不当延误商品房项目按期交付或者引发其他风险，影响购房者合法权益和社会大局稳定。

二、项目建设公司或者项目建设公司的债权人，因保障项目建设申请执行工程建设进度款、材料款、设备款等债权，需要处置项目公司预售资金监管账户内资金的，应向负责该债务纠纷案件审理的人民法院或者负责该账户监管职责的住房城乡建设主管部门提出，由受理案件的人民法院或者负责该账户监管职责的住房城乡建设主管部门按有关程序及规定办理。

三、建设项目涉及债务纠纷民事诉讼的，住房城乡建设主管部门因保障工程建设，审核同意该项目公司及相关债权人使用被诉讼保全冻结预售资金监管账户内资金的，应告知受理债务纠纷民事诉讼的人民法院。在商品房建设项目完成房屋所有权首次登记前，人民法院因执行建设该商品房项目而产生的工程建设进度款、材料款、设备款，购房人退房款等债权案件，需要扣划预售资金监管账户内资金的，应征得负责监管该账户的住房城乡建设主管部门同意，未经允许不得对预售资金监管

账户内的款项采取强制扣划措施。

四、项目建设公司商品房预售资金监管账户虽因民事诉讼被冻结，住房城乡建设主管部门为推进项目建设，审核同意通知开设预售资金监管账户的商业银行放款的，商业银行在收到住房城乡建设主管部门书面通知后应及时支付，并应在付款当日，向作出诉讼保全的人民法院书面报告审核情况、债权主体、支付事由、付款数额等情况。

五、项目公司为保障建设工程项目，依法提供等值的资金或者财产担保，申请对预售资金监管账户全部或者部分资金解除冻结的，审理债务纠纷案件的人民法院在征得建设项目所在地住房城乡建设主管部门同意后，可以依法解除或者部分解除前期冻结的预售资金监管账户资金。

六、商品房项目的购房人，向商品房项目所在地人民法院起诉解除购房合同并要求退还购房款的，人民法院应依法进行审查，促使项目公司和购房人以和解方式继续履行合同。对具备退还购房款条件且各方当事人均同意解除购房合同的，应在听取住房城乡建设主管部门意见后依据有关法律和政策妥善予以处理。

七、人民法院、住房城乡建设主管部门和商业银行工作人员，违反法律法规和政策的规定处置预售资金监管账户内资金

的，按有关规定严肃追究法律责任和行政责任。

附件：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）



广东省高级人民法院



广东省住房和城乡建设厅



中国人民银行广州分行

2022年3月16日

附件

最高人民法院 住房和城乡建设部 中国人民银行

法〔2022〕12号

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

各省、自治区、直辖市高级人民法院,解放军军事法院,新疆维吾尔自治区高级人民法院生产建设兵团分院;各省、自治区、直辖市住房和城乡建设厅(委、管委),新疆生产建设兵团住房和城乡建设局;中国人民银行上海总部、各分行、营业管理部、各省会(首府)城市中心支行、副省级城市中心支行,各国有商业银行,中国邮政储蓄银行,各股份制商业银行:

为了确保商品房预售资金用于有关项目建设,切实保护购房

人与债权人合法权益,进一步明确住房和城乡建设部门、相关商业银行职责,规范人民法院的保全、执行行为,根据《中华人民共和国民事诉讼法》等法律规定,通知如下:

一、商品房预售资金监管是商品房预售制度的重要内容,是保障房地产项目建设、维护购房者权益的重要举措。人民法院冻结预售资金监管账户的,应当及时通知当地住房和城乡建设主管部门。

人民法院对预售资金监管账户采取保全、执行措施时要强化善意文明执行理念,坚持比例原则,切实避免因人民法院保全、执行预售资金监管账户内的款项导致施工单位工程进度款无法拨付到位,商品房项目建设停止,影响项目竣工交付,损害广大购房人合法权益。

除当事人申请执行因建设该商品房项目而产生的工程建设进度款、材料款、设备款等债权案件之外,在商品房项目完成房屋所有权首次登记前,对于预售资金监管账户中监管额度内的款项,人民法院不得采取扣划措施。

二、商品房预售资金监管账户被人民法院冻结后,房地产开发企业、商品房建设工程款债权人、材料款债权人、租赁设备款债权人等请求以预售资金监管账户资金支付工程建设进度款、材料款、设备款等项目建设所需资金,或者购房人因购房合同解除申请退还购房款,经项目所在地住房和城乡建设主管部门审核同意的,商

业银行应当及时支付,并将付款情况及时向人民法院报告。

住房和城乡建设主管部门应当依法妥善处理房地产开发企业等主体的资金使用申请,未尽监督审查义务违规批准用款申请,导致资金挪作他用,损害保全申请人或者执行申请人权利的,依法承担相应责任。

三、开设监管账户的商业银行接到人民法院冻结预售资金监管账户指令时,应当立即办理冻结手续。

商业银行对于不符合资金使用要求和审批手续的资金使用申请,不予办理支付、转账手续。商业银行违反法律规定或合同约定支付、转账的,依法承担相应责任。

四、房地产开发企业提供商业银行等金融机构出具的保函,请求释放预售资金监管账户相应额度资金的,住房和城乡建设主管部门可以予以准许。

预售资金监管账户被人民法院冻结,房地产开发企业直接向人民法院申请解除冻结并提供担保的,人民法院应当根据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百零四条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第一百六十七条的规定审查处理。

五、人民法院工作人员在预售资金监管账户的保全、执行过程中,存在枉法裁判执行、违法查封随意解封、利用刑事手段插手民事经济纠纷等违法违纪问题的,要严肃予以查处。

住房和城乡建设主管部门、商业银行等相关单位工作人员在

预售资金监管账户款项监管、划拨过程中,滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,依法追究法律责任。



最高人民法院办公厅秘书一处

2022年1月13日印发

广东省高级人民法院办公室

2022年3月16日印发
