

许昌市住房和城乡建设局
中国人民银行许昌市分行
国家金融监督管理总局许昌监管分局
许昌市住房公积金管理中心
关于进一步加强中心城区商品房预售
资金监管工作的通知
(修订征求意见稿)

各县（市、区）住房城乡建设主管部门，人民银行各县（市）支行、建安支行，许昌金融监管分局各县（市、区）监管组，辖区各银行业金融机构：

为加强商品房预售资金的监督管理，有效维护交易当事人的合法权益，促进我市房地产市场健康有序发展，依据省住建厅、人行郑州中心支行等部门印发的《关于进一步规范商品房预售资金监管工作的意见》（豫建行规〔2022〕1号）精神，现就进一步加强中心城区商品房预售资金监管（以下简称资金监管）工作有关事项通知（修订）如下。

一、资金监管银行的确定

住房和城乡建设部门会同中国人民银行许昌市分行、许昌市金融监管分局通过公开招标方式，综合商业银行资信状况、监管能力、服务水平（包括近两年来按揭贷款、开发贷款等房地产金融业务开展情况）等因素，确定5~7家商业银行承接商品房预售资金监管业务。中标的商业银行在签订《许昌市商品房预售资金监管合作协议》及《许昌市商品房预售

资金监管金融服务承诺书》后，方可作为资金监管银行提供相应资金监管服务。监管银行应在市住房和城乡建设部门、人民银行许昌分行和许昌市金融监管分局监督指导下开展资金监管服务工作。

二、资金监管账户的设定

（一）监管账户的设定。房地产开发企业申请办理商品房预售许可前，选择中标的商业银行并开设商品房预售资金监管账户，监管账户按照一次预售许可申请对应一个账户的原则开设。商品房预售资金监管部门（市住建局所属许昌市房产交易中心负责行使资金监管职责，以下简称监管部门）、房地产开发企业和中标的商业银行应当签订《许昌市商品房预售资金监管协议》，明确监管项目的基本情况、监管内容、各方权利义务和责任。

（二）监管账户的公示。监管账户名称、账号应在《商品房预售许可证》《商品房买卖合同》《按揭贷款合同》上载明，并在商品房销售现场显著位置，以及市住房和城乡建设部门门户网站进行公示。监管账户设立后，原则上不得更改。

三、资金监管期限和重点监管资金的确定

（一）商品房预售资金的监管期限，自核发商品房预售许可证开始，至完成不动产首次登记后止。

（二）商品房预售监管资金分为重点监管资金和一般监管资金。重点监管资金是确保项目竣工交付所需的资金，需专项用于支付项目工程建设费用，包括项目建设必须的建筑材料、设备和施工进度款等相关支出，不得用于支付其他借（贷）款的本金和利息，不得用于缴纳土地价款、罚金、支付营销费用及房地产开发企业员工工资等。一般监管资金是

指预售收入超过重点监管资金上限的款项。

（三）重点监管资金额度由市住房城乡建设主管部门根据商品房项目建设工程造价、施工合同金额以及项目交付使用等因素，综合参考周边地市商品房预售重点监管资金核定单价，确定我市中心城区商品房预售重点监管资金核定单价（含不可预见费）为：

多层及中高层（10层以下）核定单价：2700元/m²；

高层（10层及以上）核定单价：3100元/m²；

重点监管资金总额=预售许可楼幢的地上规划建筑面积×每平方米核定单价。

全装修（成品房）项目重点监管资金总额另增加1000元/m²。

四、预售资金的缴存

房地产开发企业取得《商品房预售许可证》后，在销售商品房时应当协助购房人将所有房价款（含定金、首付款、等）直接存入监管账户，不得向购房人提供非监管账户作为房价款收款账户。房地产开发企业在办理商品房预售合同网签备案时，商品房合同备案部门应核对预售资金缴存情况。

申请商业性个人住房贷款和公积金个人住房贷款的，贷款合同中应将监管账户作为到账账户，贷款直接发放至监管账户。银行业金融机构和住房公积金管理机构在收到购房人出具的首付款全额存入监管账户凭证前，不得发放按揭贷款。

五、预售资金的使用

（一）监管账户金额达到相应阶段应留存重点监管资金额度要求即可申请拨付重点监管资金。房地产开发企业应根据监管协议约定提出资金使用申请，监管部门在3个工作日

内核实后出具用款意见，监管银行在 2 个工作日内按核实后的用款意见及时拨付。监管银行未征得监管部门同意擅自拨付的，根据协议承担相应违约赔偿责任。

（二）房地产开发企业可以按照项目单体楼栋主体工程形象进度情况申请拨付重点监管资金。拨付的额度既要按照重要节点额度要求留存足额比例，也可在节点之间的进度内，按照与工程进度同步、依据“使用便捷、安全规范”的原则，依申请拨付。重要节点及使用、留存额度如下：

1. 取得《商品房预售许可证》（主体结构封顶）后，重点监管资金留存额度不低于重点监管资金总额的 40%。

2. 完成主体工程验收的，重点监管资金留存额度不低于重点监管资金总额 30%。

3. 外墙完成后，重点监管资金留存额度不低于重点监管资金总额的 20%。

4. 完成门窗、电梯装修工程的，重点监管资金留存额度不低于重点监管资金总额的 15%。

5. 完成竣工验收备案，在完成不动产首次登记前，监管账户内的资金不得低于重点监管资金总额的 5%。

6. 监管项目完成不动产首次登记后，房地产开发企业申请解除商品房预售资金监管的，监管部门在 1 个工作日内进行核实。情况属实的，经监管部门核实同意可解除资金监管，通知监管银行在 1 个工作日内解除对资金监管账户的监管。

（三）重点监管资金的申请拨付采取“申请+承诺+事后监管”模式，房地产开发企业根据工程实际进度提出用款申请，并对资料真实性和承担的失信责任作出承诺。

（四）监管部门、监管银行经核查认定工程进度、用款和申报承诺情况不实的，暂停审核拨付监管资金，要求房地产开发企业立即进行整改。

六、监督与管理

住房和城乡建设部门要切实履行本行政区域内商品房预售资金监管职责，督促检查商品房预售资金实施情况。人民银行许昌市分行负责指导商业银行做好监管账户管理工作；许昌市金融监管分局负责对商业银行预售资金监管的操作风险和合规性进行监督检查。监管银行要加强对监管资金流向及流量监控，切实维护购房者合法权益。

中心城区各区住房城乡建设主管部门对出现存在延期交房风险、屡次拖欠工程款、价格异常波动、信访投诉较多等问题的房地产风险项目，要逐一梳理分析原因，建立预警清单式管理机制，并将清单及时提交预售资金监管部门。纳入预警清单的项目，监管资金的申请使用需经属地住房城乡建设主管部门同意后，预售资金监管部门再予以核实拨付。属地住房城乡建设主管部门要对拨付资金的流向严格监管，防止项目施工方或材料供应商以其它形式将资金向房地产开发企业回流，以确保该项目后续工程建设的顺利实施。

对存在重大风险隐患的预售项目，属地人民政府（管委会）可以申请建立政府监管账户，成立工作专班，建立工作机制，制定一楼一策方案，经市住房和城乡建设部门研判同意后，属地人民政府（管委会）全面接管该项目预售监管资金，实施封闭管理，全面负责该项目的后期建设和房屋交付工作。

七、各方责任

（一）房地产开发企业应提交真实、有效的申请材料办理商品房预售资金监管的相关手续。未按规定收取、支出、使用商品房预售资金，或存在其他违规行为变相逃避商品房预售资金监管的，住房和城乡建设部门暂停该项目商品房预售和商品房买卖合同网签备案，并责令其限期改正。房地产开发企业的违规违约行为，记入住房和城乡建设部门的企业信用信息档案。情节严重的，应承担相应法律责任。

（二）建设项目的施工单位、监理单位提供或协助提供虚假材料，造成房地产开发企业超前、超额支取商品房预售监管资金的，应承担相应的法律责任。

（三）监管银行收到人民法院涉及项目预售资金、监管账户被保全查封文书的，应按照最高人民法院、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）精神执行，并及时告知监管部门和房地产开发公司。

（四）监管银行应当按照商品房预售资金监管协议约定认真履行职责，未经监管部门核实同意，不得随意支取监管资金；擅自支取监管资金的，应当负责追回资金，无法追回的依法承担相应赔偿责任。监管银行未经监管部门同意，违反规定或未按照商品房预售资金监管协议约定，超额支付预售监管资金的；未及时支付预售监管资金的；其他违反法律、法规和规定等不配合履行监管职责的，人民银行、银保监部门依据监管职能依法依规进行查处，住房和城乡建设部门视其违约情况予以限制其承担商品房预售资金的监管业务，直至按协议约定解除其预售资金监管合作协议，并追究其赔偿等相应责任。

（五）监管部门及其工作人员在预售资金监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法依规追究责任。

八、其他事项

（一）待我市新的房地产开发企业信用评价等级相关文件修订实施后，重点监管资金留存额度与房地产开发企业信用综合评价结果挂钩的具体执行标准与相关要求，将另行印发补充通知予以明确，届时将严格按照信用评价等级实施差异化管理。

（二）本通知自印发之日起施行，各县（市）、建安区可参照执行或自行制定，2023年5月16日《许昌市住房和城乡建设局 中国人民银行许昌市中心支行 许昌银保监分局 许昌市住房公积金中心 关于进一步加强中心城区商品房预售 资金监管工作的通知》（许建发〔2023〕24号）废止，如遇国家政策调整，以国家调整后的政策为准。

许昌市住房和城乡建设局 中国人民银行许昌市分行

国家金融监督管理总局许昌监管分局

许昌市住房公积金管理中心

2026年6月x日