

**河南省住房和城乡建设厅
中国人民银行郑州中心支行 文件
中国银行保险监督管理委员会河南监管局**

豫建行规〔2022〕1号

**河南省住房和城乡建设厅
中国人民银行郑州中心支行
中国银行保险监督管理委员会河南监管局
关于进一步规范商品房预售资金监管工作的意见**

各省辖市、济源示范区、直管县（市）住房和城乡建设局、房地产管理局（中心）、人民银行中心支行、银保监分局（含济源监管组）、住房公积金管理中心，郑州航空港经济综合实验区管委会：

为加强商品房预售资金监管，保证预售资金用于商品房项目工程建设，确保资金安全可控，确保房地产项目竣工交付，切实

维护购房人合法权益，有效防范房地产市场风险，促进全省房地产市场平稳健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市商品房预售管理办法》和经国务院同意印发的《住房和城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》（建房〔2018〕128号）等法律法规、规章和文件精神，2019年以来，全省各市、县预售资金监管工作取得了一定成效，但还存在监管标准、监管范围、监管方式不统一等问题。为进一步规范预售资金监管范围、监管期限、监管额度，加强缴存使用管理等，按照《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）文件精神，结合我省实际，提出以下意见，请一并抓好贯彻落实。

一、总体要求

（一）指导思想。全面贯彻落实党的十九大及十九届历次全会精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入践行以人民为中心的发展理念，按照应管尽管、重点监管的原则，完善预售资金监管制度，优化支出使用流程，有效提升监管质量和效能，推动商品房预售资金管理安全规范、使用便捷，有效维护购房人的合法权益，切实防范降低房地产领域风险，确保房地产业良性循环和健康发展。

（二）基本原则

1. 应管尽管，重点监管。坚持以人民为中心的发展理念，确保预售资金安全，房地产开发企业预售商品房取得的全部收

入，包括定金、首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等，均应纳入商品房预售资金监管范围。其中重点监管资金是确保项目竣工交付所需的资金，以项目工程建设费用及一定比例的不可预见费为上限。预售收入超过重点监管资金额度上限的款项，属于一般监管资金，可由开发企业提取和使用。

2. 专户专存，专款专用。按预售许可设立预售资金监管账户（以下简称监管账户），专项用于收取预售商品房的房价款。监管账户收取的房价款属于重点监管资金的，经批准后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。对重点监管资金，在商品房项目完成房屋所有权首次登记前，商业银行不得擅自扣划；设立子公司的房地产开发企业，集团公司不得抽调。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）执行。

3. 使用便捷，安全规范。以方便企业、服务群众为出发点，以使用便捷、安全规范为落脚点，加强预售资金监管信息化建设，优化重点监管资金支出使用流程，积极推广重点监管资金使用的线上申请、审核、支付业务，确保资金使用规范便捷。

二、主要措施

(一) 确定监管范围。凡在我省行政区域内批准预售的商品房建设项目，其预售资金均应纳入项目所在地商品房预售资金监管范围。

(二) 确定监管银行。市、县住房和城乡建设（房地产管理）部门应当会同人民银行分支机构、银保监部门通过公开招标方式，综合商业银行资信状况、监管能力、服务水平等因素，确定能够承接商品房预售资金监管服务的商业银行。中标的商业银行，应当通过市、县住房和城乡建设部门门户网站予以公示。

(三) 明确监管期限和重点监管资金额度。商品房预售资金监管期限，自核发商品房预售许可证开始，至办理不动产首次登记后止。重点监管资金的额度由市、县住房和城乡建设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确定。鼓励各地通过加强社会综合信用评价管理，强化评价结果共享应用，将重点监管资金额度与房地产开发企业信用综合评价结果挂钩，按照信用评价等级实施差异化管理。

(四) 规范监管协议和监管账户设定。市、县住房和城乡建设（房地产管理）部门应制定商品房预售资金监管协议（以下简称“监管协议”）文本，明确各方权利、义务和责任，明确当地重点监管资金额度核定办法、监管方式、拨付流程以及违约责任等。房地产开发企业按照一次预售许可申请对应一个账户的原则开设监管账户。市、县住房和城乡建设（房地产管理）部门、房

地产开发企业和中标的商业银行应当签订预售资金三方监管协议，协议的主要内容要在预收方案中予以明确，并通过附件方式在《商品房买卖合同》中予以体现。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，并于商品房销售现场显著位置，以及市、县住房和城乡建设（房地产管理）部门门户网站进行公示。监管账户设立后，原则上不得更改，因监管银行违反《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》及本意见规定，确需变更监管银行或监管账户的，应当按照原监管协议约定，重新招标选择监管银行并签订监管协议，将原监管账户的结余资金转入新监管账户。

（五）加强监管资金缴存管理。房地产开发企业应将监管账户作为预售商品房房价款收款账户提供给购房人，不得向购房人提供非监管账户作为房价款收款账户。购房人缴交的定金、首付款、商业银行发放的按揭贷款和其他形式的购房款等商品房预售资金，应当全部直接存入监管账户；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。房地产开发企业在办理商品房预售合同网签备案时，商品房预售资金应按要求同步存入监管账户。

（六）强化监管资金使用管理。重点监管资金按照工程建设

进度予以拨付。项目建设进度达到相应付款节点后，房地产开发企业应根据监管协议约定并附施工、监理等单位的书面证明材料与施工现场照片等证明材料提出资金使用申请，经市、县住房和城乡建设（房地产管理）部门核实同意，商业银行应及时拨付。市、县住房和城乡建设（房地产管理）部门要简化资金申请材料，推行资金申请、审核、拨付“全程网办”，提高资金拨付效率。

（七）实施全程全额动态监管。市、县住房和城乡建设（房地产管理）部门要建立完善预售资金监管系统，与商品房网签备案管理系统、公积金管理系统、商业银行业务管理系统以及银联网银系统进行跨行业、跨部门连接，共享房屋网签备案、监管账户资金、银行按揭贷款、房地产开发企业贷款、公积金贷款等数据，动态监控监管账户内资金缴存和拨付情况。商品房项目完成房屋所有权首次登记后，按照预售资金三方监管协议，房地产开发企业申请解除商品房预售资金监管的，经所在市、县住房和城乡建设（房地产管理）部门核实同意可解除预售资金监管。

三、工作要求

（一）明确责任分工。市、县住房和城乡建设（房地产管理）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监管实施情况。人民银行分支机构负责指导商业银行做好监管账户管理工作。银保监部门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。

(二) 加强监管核查。市、县住房和城乡建设(房地产管理)部门要加强对房地产开发项目预售资金的监管核查,建立重点监管资金异动预警机制,定期梳理各项目销售金额、施工进度、工程款支付和预售监管资金使用情况。排查风险项目,开展预售资金核查,监管银行、按揭贷款发放银行、住房公积金管理机构应根据监管协议和本意见予以配合。商业银行要严格按照预售资金三方监管协议做好监管账户监控,定期与地方住房和城乡建设(房地产管理)部门进行对账,发现房地产开发企业存在违规挪用监管额度内资金问题的,应当停止拨付,并立即告知市、县住房和城乡建设(房地产管理)部门。市、县住房和城乡建设(房地产管理)部门要及时作出处理。对出现重点监管资金支出额与工程形象进度不匹配、资金异常拨付等情形的房地产开发项目,市、县住房和城乡建设(房地产管理)部门要进行专项核查并及时作出处理。

(三) 强化责任追究。市、县住房和城乡建设(房地产管理)部门以及人民银行分支机构、银保监部门发现违法违规行为的,要及时进行处罚。对房地产开发企业未将监管资金全部存入监管账户、以收取其他款项为名变相逃避商品房预售资金监管的,市、县住房和城乡建设(房地产管理)部门应根据监管协议约定,暂停项目商品房预售和商品房买卖合同网签备案,并责令限期改正。房地产开发企业的违规违约行为,记入房地产主管部门的企业信用信息档案。商业银行违反预售资金三方监管协议,未

经所在市、县住房和城乡建设（房地产管理）部门核实同意，擅自拨付重点监管资金的，应当负责追回资金，无法追回的依法承担相应赔偿责任；违反国家和本意见相关规定的，不能继续作为监管银行。市、县住房和城乡建设（房地产管理）部门及其工作人员在预售资金监管账户款项监管、划拨过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法追究法律责任。

本文自发布之日起执行。



2022年3月8日

