



## 关于印发《阜新市商品房预售资金 监管办法》的通知

阜住建发〔2024〕6号

各县区住建局、各房地产开发企业、各商业银行：

为加强我市商品房预售资金监督管理，保证商品房预售资金专款专用，维护商品房交易双方的合法权益，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》（建设部令131号）、《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）、《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）等规定，特制定《阜新市商品房预售资金监管办法》，现印发给你们，请认真贯彻落实。



阜新市住房和城乡建设局

中国人民银行阜新市分行

国家金融监督管理总局阜新监管分局

2024 年 9 月 26 日

---

阜新市住房和城乡建设局办公室

2024 年 9 月 26 日印发

---



## 阜新市商品房预售资金监管办法

**第一条** 为保障房地产项目竣工交付，维护购房人合法权益，优化商品房预售资金监管，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》（建设部令 131 号）、《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53 号）、《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 号等规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内取得预售许可的商品房项目，在不动产首次登记完成前进行销售的，其预售资金的存入、支出、使用及监督管理，适用本办法。

本办法所称商品房预售资金，是指房地产开发企业预售商品房时，购房人按照预售合同或者认购协议约定支付的全部房价款，包括定金、首付款、购房贷款以及其他形式的购房款。

**第三条** 商品房预售资金监管遵循“政府监管、专款专户、全额存入、节点控制、封闭管理”的原则，监管期限自核发商品房预售许可证开始，至办理商品房屋所有权首次登记后终止。

**第四条** 阜新市住房和城乡建设局是商品房预售资金监管



的主管部门，阜新市住房和城乡建设服务中心是商品房预售资金监管的实施部门（下称“实施机构”），并负责市区（海州区、细河区、太平区、新邱区、清河门区、高新技术产业开发区）的商品房预售资金监督管理工作。阜新县、彰武县房地产主管部门负责管辖区域内的商品房预售资金监督管理工作。

商品房预售资金监督管理实施机构，主要履行以下职责：

- （一）组织实施商品房预售资金监督管理工作；
- （二）办理商品房预售资金监管协议的签订和实施工作；
- （三）商品房预售资金监管其他有关工作。

**第五条** 市住房和城乡建设部门会同人民银行和阜新金融监管分局确定承接预售资金监管银行基本条件，通过招投标方式，合理确定一定数量的监管银行，供房地产开发企业自行选择。对中标的商业银行要在媒体或者住建门户网站予以公示。

**第六条** 房地产开发企业申请商品房预售许可前，应当选择监管银行名录内的商业银行，开立“商品房预售资金监管账户”一个《商品房预售许可证》对应一个监管账户。

**第七条** 市、县住房和城乡建设部门，房地产开发企业和商业银行应当签订预售资金三方监管协议，明确预售资金收存和使用方式、监管额度、违约责任等内容，协议主要内容要在预售方案中予以明确，并通过附件方式在《商品房买卖合同》中予以体现。监管账户应当在《商品房预售许可证》《商品房买卖合同》



上载明，并在商品房销售现场显著位置，以及市、县住房和城乡建设部门门户网站进行公示，方便购房人查阅，接受社会监督。

实施机构、监管银行、房地产开发企业三方应当签订《阜新市商品房预售资金监管协议》。协议包括但不限于以下内容：

- （一）协议各方名称；
- （二）监管项目名称、范围；
- （三）监管账户名称、监管账号；
- （四）预售资金收存、支取方式及支取比例；
- （五）违约责任；
- （六）争议解决方式；
- （七）约定的其他事项。

**第八条** 监管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，提供商品房预售资金监管相关金融服务，及时严格履行账户管理、资金收存、资金划拨等义务。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、县住房和城乡建设部门，市、县住房和城乡建设部门要及时作出处理。

**第九条** 监管项目预售过程中，监管银行及监管账户原则上不得变更。因特殊情况确需变更的，实施机构、监管银行、房地产开发企业应办理解除监管手续。房地产开发企业暂停该项目销售，重新选定监管银行，开立新监管账户，签订预售资金监管协



议，向全部购房人及购房贷款银行告知监管银行及监管账户变更情况，并将原监管账户内资金全部转入新开立的监管账户，撤销原监管账户后，恢复该项目销售。

**第十条** 监管银行使用非监管账户主动收取预售资金、发现预售资金入账异常未及时上报或存在其他违规行为的，住房和城乡建设部门可按相关协议约定暂停其新承接商品房预售资金监管业务。

**第十一条** 监管项目预售过程中，房地产开发企业应将购房人支付的定金、首付款、一次性付款等购房款直接存入监管账户，不得存入其他账户。

购房人贷款购买商品房的，其贷款由公积金管理中心或贷款银行直接划入监管账户。房地产开发企业凭购房人在专户银行的缴款凭证为购房人开具售房收款票据。

购房人应当按照商品房买卖合同约定的付款时间，凭新建商品房预售资金交款通知书，通过商业银行网点柜台或者新建商品房预售资金监管专用 POS 机将房价款直接存入监管账户。

房地产开发企业要在营销场所入口处、签约缴款处和其他显著位置张贴预售监管账户信息。房地产开发企业应在合同签约前书面提示购房人，告知应该将定金、首付款等直接存入监管账户，并及时办理商品房买卖合同网签，购房人须书面确认。市住建局定期核对房地产开发企业账户资金流水。监管银行应当配合市住





建局出具房地产开发企业预售资金账户收存、拨付明细清单。

**第十二条** 房地产开发企业与购房人通过商品房网签备案系统签订商品房买卖合同，购房人将全部购房款（不含待发放的按揭贷款及分期付款首期款以外的购房款）交存至监管账户后，方可办理商品房买卖合同备案。

**第十三条** 房地产开发企业申请办理《商品房预售许可证》时，按照法律法规规定，在向房地产行政主管部门提供的商品房预售方案中应当包括以下内容：

- （一）商品房预售资金监管协议书；
- （二）开发企业申请的监管账户账号；
- （三）监管项目的工程形象进度表；
- （四）监管项目各阶段的资金使用计划。

未签订商品房预售资金监管协议书的项目，房地产开发主管部门不得发放《商品房预售许可证》。

**第十四条** 监管资金分为重点监管资金和非重点监管资金。

**第十五条** 重点监管额度是指，监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度，市、县住房和城乡建设部门对商品房预售资金中的重点监管额度部分实施重点监管。

重点监管额度内的资金，应当专款专用，必须用于有关的工程建设，包括支付本项目建设必需的建筑材料、配套建设、设备和施工进度款等相关支出，不得挪作他用，设立子公司的房地产



开发企业，集团公司不得抽调。

**第十六条** 按照保障项目后续工程建设资金的原则，根据项目情况综合确定重点监管资金总额，为直接发包通知书总额和区内配套建设等费用的 110% 计算，全装修交付商品房项目应将装修成本纳入预算总额。

**第十七条** 监管账户内的资金超出重点监管额度部分为非重点监管资金，房地产开发企业可以自行提取使用，优先用于偿还预售项目开发贷款本息、支付项目前期费用和营销费用等。

**第十八条** 建设项目符合下列条件时，房地产开发企业可以根据建设进度节点申请支取使用重点监管额度内商品房预售资金，但必须留存足够的资金保证建设工程竣工交付。专用账户内资金超出剩余工程建设的节点用款额度后，房地产开发企业可以申请支取超出部分的资金，优先用于工程建设。

（一）监管项目工程建设层数达到规划设计层数一半（层数大于六层）申请用款的，拨付数额累计不超过监管额度总额的 45%；

（二）监管项目主体结构封顶申请用款的，拨付数额累计不超过监管额度总额的 60%；

（三）监管项目主体结构验收申请用款的，拨付数额累计不超过监管额度总额的 70%；

（四）监管项目通过竣工验收备案申请用款的，拨付数额累





计不超过监管额度总额的 95%;

(五) 监管项目办理初始登记后, 全额拨付剩余的监管额度资金。

**第十九条** 房地产开发企业申请支取使用重点监管额度内商品房预售资金, 由实施机构对企业报送的相关材料进行审核, 审核后, 报预售资金主管部门审批通过后, 报市政府进行审批, 符合支取条件的, 由实施机构出具同意划款通知书, 以电子文件方式传递给房地产开发企业和监管银行, 监管银行依据通知书进行划转。不符合支取条件的, 实施机构以电子文件方式通知房地产开发企业并说明理由。

**第二十条** 监管账户内资金未达到重点监管额度时, 房地产开发企业与购房人解除购房合同的, 房地产开发企业可向实施机构申请解除对该部分资金的监管, 实施机构通知监管银行解除该部分资金的监管。

监管账户内资金超出重点监管额度后, 房地产开发企业与购房人解除购房合同的, 由房地产开发企业自行退款。

**第二十一条** 房地产开发企业有下列行为之一的, 市、县住房和城乡建设部门可以暂停拨付预售资金, 并责令其限期整改。逾期未整改的, 房地产主管部门可以暂停该项目网签资格。情节严重的, 房地产主管部门将在门户网站向购房人发出对该企业的购房预警提示。



(一) 未按规定将全部房价款存入监管账户的。

(二) 以收取其他款项为名变相逃避监管的。

(三) 提供虚假资料逃避监管的。

(四) 未按规定将重点监管额度部分的预售资金用于本项目有关工程建设的。

(五) 开发项目发生建设停工、集体维权等问题，或者存在严重质量问题，可能严重影响后续工程建设的。

(六) 其他违反商品房预售资金监管的行为。

**第二十二条** 当预售项目存在重大风险隐患时，市住房和城乡建设部门可采取相应管控监管措施，保障后续工程建设。

**第二十三条** 监管银行有下列情形之一的，市、县住房和城乡建设部门暂停或终止其监管银行资格，并由阜新金融监管分局采取相应监管措施；违规情节严重的，依据《中华人民共和国银行业监督管理法》相关规定处理；造成损失的，监管银行应当按照协议约定承担相应的法律责任：

(一) 未按规定将商品房预售资金及时存入监管账户的；

(二) 未经监管部门同意，擅自支付商品房预售资金的；

(三) 擅自截留、挪用或者拖延支付商品房预售资金的；

(四) 发现开发企业存在违规收存商品房预售资金行为，未及时报送主管部门的；

(五) 其他违反商品房预售资金监管规定的行为。



**第二十四条** 市住建局、人民银行和阜新金融监管分局建立预售资金发放巡察机制，对商业银行、公积金管理中心按揭贷款未发放指定预售资金监管账户的行为，依据相关法律法规给予处罚。

**第二十五条** 建设单位、施工单位、监理单位提供虚假证明或采取其他方式协助房地产开发企业违规支取商品房预售资金的，由行业主管部门依法对相关责任单位和责任人予以处理，将其违规行为记入企业诚信档案，并向社会公示。

**第二十六条** 参与商品房预售资金监管的有关部门、机构和工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、泄露企业秘密的，由有关部门依法依纪追究责任。

**第二十七条** 本办法自公布之日起施行，原《关于印发〈阜新市商品房预售资金监管办法〉的通知》（阜住建发〔2017〕40号）同时废止。