

# 南阳市人民政府办公室文件

宛政办〔2024〕27号

## 南阳市人民政府办公室 关于印发南阳市商品房预售资金监管办法（试行）的 通知

各县（市、区）人民政府，城乡一体化示范区、高新区、官庄工区、卧龙综合保税区管委会，市人民政府各部门：

《南阳市商品房预售资金监管办法（试行）》已经市政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。



# 南阳市商品房预售资金监管办法（试行）

## 第一章 总 则

**第一条** 为进一步规范商品房预售资金监督管理，维护预售商品房交易当事人的合法权益，促进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》（建设部令第131号）、《住房和城乡建设部 中国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）、《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》（豫建行规〔2022〕1号）等法律法规及有关规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内经预售许可的商品房开发项目，其预售资金监管账户（以下简称监管账户）的设立以及预售资金的交存、使用和监督管理，适用本办法。

**第三条** 本办法所称商品房预售资金，是指房地产开发企业（以下简称开发企业）取得《商品房预售许可证》预售商品房时，购房人按照合同约定支付的全部房价款，包括意向金、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。商品房预售资金应当全额存入监管账户。

**第四条** 按照监管额度，进入监管账户的商品房预售资金分为重点监管资金和一般监管资金。

重点监管资金是指确保项目竣工交付所需的资金，由项目工

程建设费用及一定比例的不可预见费两部分组成，项目工程建设费用标准由市、县住房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。不可预见费的费率根据企业信用评价等级、经营状况、市场环境等因素综合确定。

一般监管资金是指监管账户累计入账金额超出重点监管额度部分的资金，可由开发企业提取和使用。

**第五条** 商品房预售资金监管遵循应管尽管、重点监管、专户专存、专款专用、节点控制、安全规范原则。

**第六条** 商品房预售资金监管期限，自核发商品房预售许可证始，至完成不动产首次登记止。

**第七条** 市住房城乡建设部门是全市商品房预售资金监管的主管部门，各县（市）住房城乡建设部门（以下简称监管部门）负责本辖区商品房预售资金监管工作。市不动产登记服务中心负责市中心城区规划控制区内商品房预售资金监管事务性工作。

人民银行南阳市分行负责指导商业银行做好监管账户管理工作。

市、县金融监管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。

**第八条** 加强预售资金监管信息化建设，建立统一的商品房预售资金监管系统，实现多行业多系统跨部门数据链接。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。

## **第二章 监管银行与监管协议及账户**

**第九条** 市住房城乡建设部门会同人民银行、金融监管部门通过公开招标方式，综合商业银行资信状况、监管能力、投贷业绩、服务水平等因素，确定可承接预售资金监管服务的商业银行。中标的商业银行（以下简称监管银行）通过市住房城乡建设部门门户网站予以公示。

**第十条** 开发企业在办理商品房预售许可前，应选择监管银行（包括下属支行）开立商品房预售资金监管账户，并与监管银行、监管部门签订《南阳市商品房预售资金监管协议》（以下简称《监管协议》）。《监管协议》示范文本由市住房城乡建设部门负责制定。

**第十一条** 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，命名规则为“公司名称\*项目名称\*预售资金监管”。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监管部门门户网站进行公示。

委托经纪机构进行销售的，经纪机构应当在经营场所显著位置公示开发企业授权其代理销售的委托书、《商品房预售许可证》以及该项目监管银行、监管账户等信息。

**第十二条** 监管账户设立后，原则上不得更改。因开发企业生产经营原因或监管银行违反相关政策规定，确需变更监管银行

或监管账户的，经监管部门同意，开发企业可在中标的商业银行内重新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。原监管银行应积极配合、即审即办。

**第十三条** 预售资金监管实行银行专户监管制度。监管银行应按照统一标准建立商品房预售资金的收入、支出台账，完善授权审批等内部管理制度，准确、及时上传数据，定期核查预售资金审批支出等环节的制度执行情况。积极对接监管部门实现业务信息实时共享，自觉接受监管部门业务指导与监督。

**第十四条** 市住房城乡建设部门应就监管银行提供的预售资金监管服务进行定期考核评价，根据考评结果淘汰履行监管责任不到位的监管银行，人民银行、金融监管部门按照相关账户管理规定予以配合。

### **第三章 预售资金的交存和使用**

**第十五条** 开发企业应将监管账户作为预售商品房房款收款账户提供给购房人，不得向购房人、银行提供非监管账户作为收款账户、按揭放款账户。

监管部门对存入商品房预售资金监管账户的资金信息核实后，给予办理网签备案。

**第十六条** 开发企业与银行签订以未预售房产作抵押贷款合同时，贷款发放账户应与监管部门数据共享并接受监管；开发企业与银行签订按揭贷款、住房公积金贷款合作协议时，应约定监管账户作为放款账户。

**第十七条** 监管部门与监管银行实时共享商品房预售合同网签备案和预售资金入账信息，动态监控监管账户内资金缴存和拨付情况；监管银行应定期与监管部门进行对账，发现开发企业使用监管资金异常的，应当暂停拨付，并立即书面告知监管部门。

市住房城乡建设部门应加强对全市商品房预售资金的监管核查。

**第十八条** 开发企业按照工程建设进度申请支取重点监管资金时，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，经监管部门核实同意，监管银行应及时拨付。

开发企业申请支取一般监管资金的，需提供商品房预售资金使用申请书、监管账户余额证明等。

**第十九条** 监管部门收到开发企业用款申请后，应对申请材料进行审核，符合资金使用条件，且累计拨付额度未超过工程节点额度的，应及时提出核实同意意见，监管银行据此及时拨付，不得无故迟滞资金拨付时间。

对申请使用资金审核未通过的企业，监管部门应一次性告知开发企业未通过原因，并予以记录。

**第二十条** 开发企业可多次申请使用重点监管资金，监管部门根据预售许可要求，累计拨付额度不应超过以下工程节点时应监管总额的百分比：建设层数达二分之一为 40%、主体验收完成为 60%、内外粉完成为 70%、工程及其配套设施建设具备验收条

件为 90%、竣工联合验收备案完成为 95%、首次登记完成解除监管。

开发企业在办理预售许可证前投入的项目建设费用，可以据实核减监管额度。

**第二十一条** 商品房预售资金应当专款专用。重点监管资金经审核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、支付营销费用及开发企业员工工资等。对重点监管资金，在商品房项目完成不动产首次登记前，监管银行不得擅自扣划；设立子公司的开发企业，集团公司不得抽调。

**第二十二条** 在风险可控前提下，经监管部门同意，开发企业可通过银行保函、商业保险、国有担保公司担保函替代不高于保函金额的重点监管资金，合理释放房地产企业资金流动性。

**第二十三条** 人民法院保全、执行商品房预售资金的，监管银行应当立即告知监管部门，并按照《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。

**第二十四条** 购房人解除与开发企业《商品房买卖合同》后，需要在监管账户进行退款的，由开发企业向监管部门提出申请，并提交购房人房款存入监管账户的证明和购房人解除《商品房买卖合同》的有关材料，经监管部门审核同意后出具退款通知

书，监管银行凭退款通知书办理退款事项。

购房人所退款项属于公积金贷款或提取的，应按照约定金额和时间退回至南阳市公积金管理中心账户。

**第二十五条** 开发企业完成不动产首次登记后，凭不动产首次登记证明向监管部门申请解除商品房预售资金监管，监管部门审核同意后，解除预售资金监管。

#### **第四章 监督管理**

**第二十六条** 市、县住房城乡建设部门、人民银行、金融监管部门应当建立联合监管协同机制，及时查处开发企业、监管银行违规违法行为。

**第二十七条** 开发企业有下列行为之一的，由监管部门责令限期改正；拒不改正或者情节严重的，可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，并将违规行为记入企业信用档案等措施；造成严重后果的，依法追究法律责任：

（一）未在销售现场公示监管银行及账户账号等信息的；

（二）未按规定将商品房预售资金全部存入监管账户，或者以其他方式变相逃避商品房预售资金监管的；

（三）以提供虚假材料等欺骗、隐瞒方式申请或者套取监管资金的；

（四）未按规定使用监管资金的；

（五）其他违反本办法的行为。

**第二十八条** 施工、监理、勘察、设计等相关单位通过出具



虚假证明材料等方式，协助开发企业违规支取重点监管资金的，由市、县住房城乡建设部门依法依规对责任单位和责任人予以处理，并记入企业信用档案，向社会公示。

**第二十九条** 监管银行有下列行为之一的，由金融监管部门责令限期改正；拒不改正、情节严重或者造成严重后果的，市住房城乡建设部门依据协议取消银行监管资格；需追回资金的监管银行应当负责追回，无法追回的依法承担赔偿责任：

（一）监管银行未及时拨付监管资金的；

（二）监管银行擅自拨付、挪用、划扣监管资金的；

（三）发放贷款的银行未直接将按揭贷款、住房公积金贷款汇入监管账户的；

（四）其他违反本办法的行为。

**第三十条** 相关部门和监管银行工作人员在商品房预售资金监管工作中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等行为的，应当承担相应的法律责任。

## 第五章 附 则

**第三十一条** 本办法自发布之日起试行，此前发布的与本办法不一致的以本办法为准。《南阳市人民政府关于印发南阳市商品房预售款监管办法的通知》（宛政〔2010〕91号）同时废止。

---

主办：市住房城乡建设局

督办：市政府办公室五科

---

抄送：市委各部门，市人大办公室，市政协办公室，南阳军分区，市  
纪委监委，市中级人民法院，市检察院。

---

南阳市人民政府办公室

2024年11月28日印发

---

