

威县住房和城乡建设局文件

威住建〔2026〕5号

威县住房和城乡建设局 关于进一步加强商品房预售资金监管工作的 长效机制

各房地产开发企业、各有关商业银行、各房地产中介机构：

为防范房地产市场风险，规范商品房预售行为，从严预售资金监管，确保巡视整改成果，切实维护购房人合法权益。根据《邢台市商品房预售资金监管办法》等有关规定，结合我县实际，制定如下长效机制。

一、实行专户管理

（一）签订三方预售资金监管协议。房地产开发企业申请商品房预售前，应选择符合监管要求的商业银行作为商品房预售资金监管银行，并与市住房和城乡建设局、监管银行签订三方《威县商品房预售资金监管协议》，开发企业应当如实申报重点监管资金，不得少报。

（二）实行全程监管。监管银行作为预售资金监管的实施主体，在签订监管协议前，应按照项目具备办理产权转移登记条件为目标，对开发企业申报重点监管资金的分项构成、各分项

金额进行核查，并按照相关规定及协议约定实行全过程监管。签订三方监管协议后，监管银行应每月报送已签订三方协议的项目预售资金监管账户对账单，县住房和城乡建设局对监管账户的收支情况进行核查，确保专款专用。

（三）监管账户专用管理。一次预售许可证对应一个预售资金监管账户，监管账户名应当体现“项目商品房预售资金监管专户”字样。监管账户专用于商品房预售资金的收存和拨付，不得开通任何形式的自动扣款业务，不得作为其他贷款的还款账户或还款担保账户。对相关部门依法冻结和扣划预售监管资金的，房地产开发企业和商业银行应及时书面告知县住房和城乡建设局。

二、规范商品房预售资金缴存

（一）监管账户公示。房地产开发企业应当在商品房销售现场醒目位置公示监管银行名称及监管账户，并告知购房人将所有购房款存入本项目的商品房预售资金监管账户。房地产中介机构代理预售商品房的，应当在商品房销售场所醒目位置公示监管银行名称及监管账户，并在签订中介代理合同时告知购房人将所有购房款存入本项目监管账户。监管项目发生监管账户变更的，在预售许可证变更期间，账户变更信息应在售楼现场醒目位置进行公示。

（二）所有房款直接存入监管账户。开发企业、销售代理单位收取的所有售房款，即购房人缴交的定金、首付款、住房公积金贷款、商业银行发放的按揭贷款和其他形式的购房款等各种款项应当直接存入监管账户，不得要求将房款存入非监管

账户。监管银行要为房地产开发企业提供预售资金收取专用POS机，确保通过该途径收取的所有款项直接进入监管账户。购房人申请商业银行按揭贷款和住房公积金贷款的，按揭贷款银行应当在购房贷款合同中明确监管银行、监管账户，并约定将按揭贷款全部直接划入监管账户。

(三) 联动合同备案加强监管。开发企业在办理商品房买卖合同备案时，应当提交购房人已支付的所有购房款(含定金、首付款和其他形式的购房款等各种款项)存入监管账户的清单及凭证；县住房和城乡建设局在办理合同备案时，对首期购房款存入监管账户情况及购房人缴款情况进行核查。如监管账户发生变更情况的，开发企业应当提交原监管账户中的全部转入变更后监管账户的清单及凭证，县住房和城乡建设局在办理合同备案时对监管账户变更情况及原监管账户预售资金划转情况进行核查。

三、加强监管管理

(一) 执行专款专用原则。房地产开发企业申请使用监管额度内的重点监管资金，专项用于工程建设支出，原则上应从预售资金监管账户直接转入施工单位账户、建材供应商账户、农民工工资专户等。设立子公司的房地产开发企业，集团公司不得抽调项目公司预售资金。

(二) 严格预售资金拨付审批。重点监管资金的拨付，县住房和城乡建设局严格按照项目主体结构封顶、完成竣工验收、完成配套设施建设、完成不动产首次登记、具备办理产权转移登记条件等各节点把控。县住房和城乡建设局将定期对监

管账户的收支情况进行抽查，并将相关核查情况报送相关部门。

（三）强化预售资金全过程信息化监管。县住房和城乡建设局应积极探索使用商品房预售资金监管系统，该平台将预售资金开户银行申请、签署监管协议、预售资金拨付申请等事项全部纳入该平台线上办理范围。各监管银行及开发企业接入网上监管系统，实行线上监管。对尚未实现系统对接的各监管银行及开发企业需通过线上监管系统及时补录信息，保障线上监管系统的正常运行。

四、违规处理

开发企业违反《邢台市商品房预售资金监管办法》及本通知要求，未按规定收存及使用预售资金、提供虚假证明材料申请使用预售资金、以收取其他款项为名变相逃避监管，或存在其他违反预售资金监管规定的，县住房和城乡建设局责令其限期改正，整改期间开发企业不得申请拨付预售资金；情节严重或拒不改正的，按照国家及我县诚信管理有关规定处理。监管银行有违规行为的，县住房和城乡建设局报送金融监管局依法严肃处理。

本通知未尽事项，按照相关法律、法规、规章、规范性文件执行。

2026年3月2日

威县住房和城乡建设局办公室

2026年3月2日