

# 威县住房和城乡建设局文件

威住建房〔2025〕2号

## 威县住房和城乡建设局 关于强化商品房预售资金监管执法力度的 通知

各房地产开发企业、各商业银行、各相关监管部门：

商品房预售资金是保障房地产项目顺利竣工交付、维护购房群众合法权益的核心资金。为进一步规范商品房预售资金监管秩序，严厉打击各类违规行为，现就强化全市商品房预售资金监管执法力度有关事项通知如下：

### 一、明确监管责任，构建闭环监管体系

（一）严格落实开发企业主体责任。房地产开发企业是预售资金管理的第一责任人，必须将所有预售资金（包括定金、首付款、按揭贷款、分期付款等）全额存入专用监管账户，严禁通过设立第三方账户、收取“会员费”“诚意金”等形式规避监管。开发企业需按项目建设进度制定资金使用计划，每笔资金支取必须提供真实、有效的工程进度证明材料，确保资金全部用于项目建设。对存在未按规定存入预售资金、提供虚假材料骗取资金、违规挪用资金等行为的开发

企业，立即暂停预售资金拨付，关闭网签系统，责令限期整改；逾期未整改的，依法吊销其商品房预售许可证，并将其纳入房地产开发企业失信黑名单，限制其在全市范围内参与土地竞拍和项目开发。

**（二）强化商业银行监管职责。**监管银行要严格按照《商品房预售资金监管协议》履行资金监管义务，对预售资金的入账、支取实行全流程监控。按揭贷款银行必须将购房人按揭贷款全额直接划入监管账户，严禁转入开发企业一般账户或其他非监管账户。对发现按揭贷款未入监管账户、违规支取监管资金、未及时报告异常情况的银行，暂停其3年内在全县范围内承接新的商品房预售资金监管业务资格；情节严重的，取消其监管银行资格，并依法追究其经济赔偿责任。

**（三）压实监管部门监管责任。**我局将牵头建立预售资金监管台账，并定期对项目建设进度和资金使用情况进行核查，每季度至少开展一次全覆盖检查。同时联合金融监管部门加强对商业银行预售资金监管业务的指导和监督，定期对银行账户资金流向进行排查。建立信息共享机制，及时通报开发企业违规行为、银行监管失职等情况，形成监管合力。对监管部门工作人员存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等行为的，依纪依法严肃处理；构成犯罪的，移送司法机关追究刑事责任。

## **二、升级监管手段，提升执法精准度**

**（一）推行全流程信息化监管。**预售资金监管服务平台正式投入使用后，全县所有商品房预售项目必须纳入平台，

实现资金入账、支取、拨付全流程线上操作和实时监控。开发企业、银行、监管部门要通过平台共享项目进度、资金使用、工程验收等信息，确保每笔资金流向可追溯、可核查。对未接入监管平台或通过平台漏洞违规操作的开发企业和银行，依法严肃查处。

**（二）细化资金拨付审核标准。**房地产中心要根据项目建设周期、工程造价、施工进度等因素，明确分阶段资金拨付标准，明确每个节点的资金支取比例和所需证明材料。监管银行在拨付资金前，必须对工程进度证明材料进行实地核查，确保资金拨付与项目建设进度匹配。对提供虚假工程进度证明、虚报工程量套取资金的开发企业和相关责任单位，依法追究其法律责任。

**（三）建立重点监管名单制度。**对存在资金链风险、多次违规记录、项目进度滞后的开发企业和项目，纳入重点监管名单，实行“一项目一方案”监管措施。重点监管项目的预售资金全部纳入重点监管范围，资金支取需经住房和城乡建设部门、金融监管部门双重审核，确保资金全部用于项目复工和竣工交付。

### **三、加大处罚力度，提高违法成本**

**（一）严厉查处开发企业违规行为。**对未将预售资金存入监管账户的，责令其限期补缴，并处以预售资金金额 1% 以上 3% 以下的罚款；对挪用预售资金导致项目停工烂尾的，依法追回被挪用资金，并责令开发企业承担购房人已付房款的利息损失。对通过拆分收款、设立第三方账户等方式规避

监管的，没收其违法所得，并处以违法所得2倍以上5倍以下的罚款。

（二）严肃追究银行监管失职责任。对银行未按规定将按揭贷款划入监管账户的，通报金融监管局责令其限期追回资金，并暂停其监管业务资格。因银行监管失职导致预售资金被挪用、项目烂尾的，银行将与开发企业承担连带赔偿责任。

（三）强化联合惩戒机制。建立跨部门联合惩戒机制，对存在预售资金违规行为的开发企业和银行，在土地竞拍、信贷融资、资质审批等方面予以限制。将企业违规信息纳入全国信用信息共享平台，实现“一处失信，处处受限”。对涉嫌犯罪的，及时移送司法机关，依法追究刑事责任。

#### **四、完善应急机制，化解市场风险**

（一）建立风险预警机制。房地产中心要定期对房地产开发企业的经营状况、资金链情况进行排查，对出现项目进度滞后、资金缺口较大、信访投诉集中等风险隐患的企业，及时发出风险预警，并督促其制定风险化解方案。

（二）畅通维权渠道。要建立购房群众维权快速响应机制，对涉及预售资金的信访投诉，实行“接诉即办”，在7个工作日内完成调查处理并反馈结果。对群体性维权事件，要及时启动应急预案，协调相关部门和企业妥善解决，维护社会稳定。

（三）加强宣传引导。通过新闻媒体等渠道，广泛宣传商品房预售资金监管政策和违规行为处罚措施，提高购房群

众的风险防范意识。房地产开发企业要在销售现场显著位置公示监管账户信息、资金使用规定和违规举报电话，接受社会监督。鼓励群众举报预售资金违规行为，对举报属实的，给予一定奖励。

各单位要充分认识强化商品房预售资金监管执法力度重要性和紧迫性，迅速传达落实本通知要求，切实履行监管职责，严厉打击各类违规行为。我局将与金融监管局组成联合督查组，对全县商品房预售资金监管情况进行专项督查，对落实不力、监管失职的单位和个人，依法依规严肃问责。

特此通知

2025年12月10日

(此页无正文)