

**长治市住房和城乡建设局
中国人民银行长治市分行 文件
国家金融监督管理总局长治监管分局**

长建发〔2024〕65号

**长治市住房和城乡建设局
中国人民银行长治市分行
国家金融监督管理总局长治监管分局
关于转发《关于加强商品房预售资金监管实现
封闭运行的通知》的通知**

各县（区）住建局，中国人民银行沁源县支行，国家金融监督管理总局各县区监管支局：

现将山西省住房和城乡建设厅、中国人民银行山西省分行、

国家金融监督管理总局山西监管局《关于加强商品房预售资金监管实现封闭运行的通知》（晋建房字〔2024〕56号）转发给你们，请认真参照执行。



长治市住房和城乡建设局



中国人民银行长治市分行



国家金融监督管理总局
长治监管分局

2024年4月26日

（此件公开发布）

山西省住房和城乡建设厅
中国人民银行山西省分行文件
国家金融监督管理总局山西监管局

晋建房字〔2024〕56号

山西省住房和城乡建设厅
中国人民银行山西省分行
国家金融监督管理总局山西监管局
关于加强商品房预售资金监管
实现封闭运行的通知

各市住房和城乡建设局、太原市房产管理局、大同市规划和自然资源局、山西转型综改示范区管委会建设管理部，人民银行山西各市分行，国家金融监督管理总局山西各监管分局，各商业银行：

为进一步加强商品房预售资金监管，实现预售资金监管封闭运行，有效防范商品房逾期交付风险，促进房地产市场健康平稳

发展，按照《关于规范商品房预售资金监管的意见》（建房〔2022〕16号）、《商品房预售资金监管办法》（晋建房字〔2022〕74号），提出以下工作要求，请认真贯彻落实。

一、规范商品房预售资金入账

（一）确保定金、首付款、分期付款、一次性付款等资金全额直接进入监管账户。各级住建（房产）部门要加强政策宣传，广泛告知购房人，将定金以及有认购、预定性质的费用（包括认筹金、意向金等）、符合个人住房贷款规定的首付款、分期付款、一次性付款直接全额存入监管账户。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专户。有关部门办理商品房预售合同网签备案时，要核对预售资金已存入监管账户的凭证。对于未按规定将预售资金直接存入监管账户的，不得办理商品房预售合同网签备案。购房人采用分期付款的，开发企业要按照预售资金监管相关规定，确保后续款项全部直接进入监管账户，监管部门要定期跟踪监测分期付款合同的资金到账情况。房地产开发企业委托房地产经纪公司销售商品房的，不得由房地产经纪公司代收预售资金。

（二）确保贷款资金全额直接进入监管账户。房地产开发企业与按揭贷款银行（包括商业银行和住房公积金管理机构）应按照签订的按揭贷款合作协议约定，将按揭贷款直接划入监管账户，并由房地产开发企业报监管部门备查，监管部门应对贷款资

金入账情况进行监督检查。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。自本文件生效之日起，按揭贷款银行未按照《个人购房借款合同》和《商品房买卖合同》约定将按揭贷款划入监管账户的，按揭贷款银行承担相应的法律责任。

二、规范预售资金审核拨付、解除监管

（一）监管部门加强审核拨付。监管部门要严格按照项目单体工程进度动态调整重点监管资金留存额度，依企业申请及时拨付重点监管资金用于本项目工程建设，最大限度支持项目建设交付。对于房地产开发项目监管账户内资金未达到剩余工程建设拨付节点额度，房地产开发企业因支付建设工程款、建筑材料款、设备款出现困难，存在引发社会矛盾风险隐患，确需使用商品房预售监管资金支付相关费用的，房地产开发企业可向项目所在地监管部门提出申请并承诺限期补足重点监管额度资金，监管部门报经设区市人民政府同意后，依申请拨付使用重点监管额度内资金。监管账户解除前，重点监管资金不得用于支付任何借（贷）款本金和利息、缴纳土地款、罚金、营销费用及房地产开发企业员工工资等费用。

（二）监管银行要认真履职。监管银行要严格履行预售资金三方监管协议，未经监管部门同意不得擅自拨付重点监管资金。同时，要配合监管部门开展预售资金监管执法检查工作。监管银

行发现房地产开发企业存在违规挪用重点额度内资金问题的，应当立即停止拨付并告知本级监管部门，监管部门要及时作出处理。

（三）规范解除项目预售资金监管。为防范化解房地产项目风险，对于跨区域经营的房地产开发企业投资项目，在办理解除商品房预售资金监管时，需由监管部门逐级上报至省住建厅，统筹考虑跨区域经营房地产企业全省资金平衡情况后，决定是否解除监管，保障出险企业资金统筹使用。对与公积金中心合作的开发项目，房地产开发企业与公积金中心约定使用预售资金监管账户内资金代偿公积金逾期贷款的，解除预售资金监管按照《关于进一步促进全省房地产业平稳健康发展的通知》（晋建房字〔2021〕103号）执行。

三、提升监管效能

（一）加强部门联动。各市、山西转型综改示范区监管部门和人民银行山西各市分行、国家金融监督管理总局山西各监管分局要建立商品房预售资金监管工作会商机制，强化工作联动，形成监管合力。各房地产开发企业、监管银行、按揭贷款银行、住房公积金管理等部门要共同参与，及时研处预售资金监管工作中的问题。

（二）强化技术支撑。各市、山西转型综改示范区监管部门要强化山西数字房产平台应用，推动监管部门、购房群众对预售资金缴存信息随时可查。通过房屋网签备案信息共享等方式，支持监管银行跟踪按揭贷款入账情况，确保按揭贷款直接缴存至监

管账户。

（三）加强账务核对。对于未实现线上监管的地市，监管部门要每月底前收集房地产开发企业销售信息并建立台账；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，配合监管部门开展预售资金监管执法检查工作，每月底前向监管部门报送本月监管资金存取情况。监管银行发现房地产开发企业存在违规挪用重点监管额度内资金问题的，应当立即停止拨付并告知本级监管部门，监管部门要及时处理。

四、加强宣传引导

（一）规范房地产开发企业公示信息。各市、山西转型综改示范区监管部门要督促辖区内房地产开发企业加大信息公示力度，多渠道、全方位公布项目相关信息，如在商品房销售场所显著位置设立公示牌，公示预售许可证、监管银行、监管账户、监管账号、与监管账户绑定的POS机商户名、商户号、监督举报电话等信息。同时做好销售告知，确保购房人充分知晓预售资金监管规定以及监管银行、监管账号等相关信息。

（二）加大监管部门信息公示力度。各市、山西转型综改示范区监管部门要梳理辖区内所有在建在售房地产开发项目的项目名称、楼栋号、监管银行、监管账户、监管账号以及监督举报电话等信息，通过门户网站或其他媒体平台向社会公布，方便购房群众查询。在本通知印发之日前取得预售许可的开发项目，相关信息要在2024年4月底前公布；新申领预售许可证的项目相

关信息要在取证后一个月内予以公布，并实施动态管理。

（三）充分发挥群众监督作用。购房者在缴纳购房款时，为了保障自身权益，应该核对预售资金监管账户的信息，确认监管账户信息无误后再行缴款。如发现缴纳资金账户与公示账户不一致、购房款未缴入监管账户等情况，直接向当地监管部门举报（举报电话详见附件），监管部门要及时依法依规处理。

五、依法追究相关责任

（一）严肃查处房地产企业违法违规行为

房地产开发企业违反预售资金监管规定或监管协议的，在相关问题整改完成前，项目所在地预售资金监管部门应当依法通知监管银行停止拨付其预售资金；符合《商品房预售资金监管办法》第二十七条规定情形的，监管部门要暂停其商品房预售和合同网签备案。同时，监管部门要在门户网站等媒体平台向社会公布购房预警提示，并将相关行为记入企业信用档案。房地产开发企业违规挪用预售资金的，监管部门要及时移送有处罚权的部门依据《城市商品房预售管理办法》（建设部令第131号）等有关规定依法实施处罚。涉嫌违法犯罪的，要及时移送公安机关。

（二）严肃追究监管银行和按揭贷款银行责任

监管银行违反预售资金监管规定或监管协议导致预售资金未全部直接存入监管账户的，项目所在地监管部门发现后可将其从监管银行名录中予以删除。监管银行未经监管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。同时，项目所在地监管部门要将有关情况通报同级人民银行、金融监督管理部门查处，视情节轻重暂停监管银行资格一至五年；情节严重的由省住房和城乡建设厅、人民银行山西省分行、国家金融监督管理总局山西监管局在全省范围内予以通报。

按揭贷款银行未按规定在按揭贷款合同中明确监管银行和监管账户、或未将按揭贷款直接全额划入监管账户的，项目所在地监管部门可视情节通报同级人民银行、金融监督管理等部门。按揭贷款银行同时在监管银行名录中的，项目所在地监管部门视情节轻重暂停或取消监管银行资格。

附件：各市、山西转型综改示范区商品房预售资金监管部门
举报电话



(主动公开)

附件

各市、山西转型综改示范区商品房预售
资金监管部门举报电话

序号	监管部门	电 话
1	太原市房管局	0351-2366685
2	大同市规划和自然资源局	平城区、云冈区、开发区、新荣区 0352—7787123
	大同市住建局	左云县、阳高县、天镇县、浑源县、广灵县、灵丘县 0352-7201178
3	朔州市住建局	0349-2090090
4	忻州市住建局	0350-3020313
5	吕梁市住建局	0358-3398047
6	晋中市住建局	0354-3023417
7	阳泉市住建局	0353-6668016
8	长治市住建局	0355-2046010
9	晋城市住建局	0356-2229236
10	临汾市住建局	0357-2025812
11	运城市住建局	0359-2222809
12	山西转型综改示范区 管委会建设管理部	0351-7560933

山西省住房和城乡建设厅

2024年4月7日印发

长治市住房和城乡建设局办公室

2024 年 4 月 26 日印发
