

邯郸市住房和城乡建设局
中国人民银行邯郸市分行文件
国家金融监督管理总局邯郸监管分局

邯住建规〔2026〕1号

邯郸市住房和城乡建设局
中国人民银行邯郸市分行
国家金融监督管理总局邯郸监管分局
关于印发《邯郸市新建商品房预售资金
监管办法》的通知

各县（市、区）住房和城乡建设局，冀南新区建设局、邯郸经济技术开发区住房和城乡建设局，各金融监管支局，各房地产开发企业、银行业金融机构：

现将《邯郸市新建商品房预售资金监管办法》印发给你们，

请认真贯彻落实。



邯郸市住房和城乡建设局



中国人民银行邯郸市分行



国家金融监督管理总局邯郸监管分局

2026年4月16日

邯郸市新建商品房预售资金监管办法

第一条 为加强新建商品房预售资金监督管理，维护商品房交易双方合法权益，促进房产交易市场健康发展，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》的有关规定及河北省住房和城乡建设厅、中国人民银行石家庄中心支行、河北银保监局关于转发《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》（冀建房〔2022〕6号）的相关要求，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内新建商品房预售资金的收存、支出、使用及其监督管理适用本办法。

新建商品房预售资金是指房地产开发企业（以下简称开发企业）预售商品房时，购房人按照商品房买卖合同约定支付的全部房款，包括定金、预付款、首付款、一次性付清的房款、分期付款和按揭贷款（含公积金贷款）。

第三条 市住房和城乡建设局为我市新建商品房预售资金监管的主管部门，负责本办法的组织实施，并对各县（市、区）资金监管工作进行业务指导与监督；市商品房预售资金服务保障中心具体负责丛台区、复兴区、邯山区、冀南新区、邯郸经济技术开发区辖区内商品房预售资金监管账户管理工作，并负责新建商品

房预售资金监管网络系统（以下简称监管系统）建设。

丛台区、复兴区、邯山区住房城乡建设部门和冀南新区、邯郸经济技术开发区管委会根据市住房城乡建设局委托，负责本行政区域内新建商品房预售资金监管工作。其他县（市、区）住房城乡建设部门负责本行政区域内新建商品房预售资金监管工作，并结合本地实际，建立相应监管系统，实施网络化管理。

中国人民银行邯郸市分行负责指导商业银行做好监管账户管理工作。

国家金融监督管理总局邯郸监管分局负责对监管银行实施预售资金监管的操作风险和合规性进行监督检查。

第四条 市住房城乡建设局会同中国人民银行邯郸市分行、国家金融监管总局邯郸监管分局通过公开招标方式，确定能够承接商品房预售资金监管业务的商业银行，建立监管银行名录，同时通过网站予以公示。监管银行名录每两年应通过公开招标方式重新确定一次。监管银行与住建部门签订《新建商品房预售资金监管金融服务协议》，开展新建商品房预售资金监管业务，提供相应的金融服务，配合做好商品房预售资金监管工作。

第五条 新建商品房预售资金监管遵循“政府监管、多方参与、专户专存、专款专用”的原则。

第六条 新建商品房预售资金监管期限，自核发《商品房预售许可证》时开始，至办理房屋所有权首次登记后终止。

第七条 开发企业申请商品房预售许可证前，应当选择一家

商业银行，按照一次商品房预售许可对应一个账户的原则开设预售资金监管账户。

监管账户信息应当在《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，以及住建部门网站进行公示。

第八条 监管额度是监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度。监管额度内的资金用于支付项目竣工交付所需的建设工程款、建筑材料款、设备款、工程监理费、不可预见费等与工程建设有关的款项。住建部门结合区域、建设工程造价、施工合同金额和区内配套建设费用等确定监管额度标准（具体内容详见附件）。

监管额度=（监管额度标准+精装修标准）X预售面积。

第九条 开发企业开立监管账户后，与住建部门、监管银行签订《新建商品房预售资金监管协议书》时提交以下资料：

- （一）邯郸市新建商品房预售资金监管协议申请表；
- （二）开发企业及项目概况；
- （三）前期工程款支付情况；
- （四）设置监管专用 POS 机资料；
- （五）监管账户开户资料；
- （六）其他必要资料。

第十条 监管账户设立后，原则上不得更改。因监管银行被取消监管资格等原因确需变更的，由开发企业重新选取监管银行

并开设监管账户，报送预售许可审批部门进行相应变更后，将原监管账户中所有资金全部转入新监管账户。

第十一条 根据《新建商品房预售资金监管金融服务协议》要求，监管银行将预售资金实时归集到市商品房预售资金服务保障中心开设的监管总账户，监管银行向监管系统实时传输预售资金收存、支付、按揭贷款发放等数据信息，实现实时对接。监管银行每个工作日发送对账信息，如发现账务收支不平的，及时查明原因并更正。

第十二条 监管银行收到《预售资金监管拨付通知书》后 T+1 日内完成预售资金拨付，不得占压、挪用、拖延拨付监管资金。

第十三条 有关单位依法对新建商品房预售资金监管账户冻结和扣划的，监管银行有义务证明资金及监管账户性质，并及时书面告知住建部门。商品房预售资金监管账户被人民法院冻结后，开发企业、商品房建设工程款债权人、材料款债权人、租赁设备款债权人等请求以预售资金监管账户资金支付工程建设进度款、材料款、设备款等项目建设所需资金，或者购房人因购房合同解除申请退还购房款，需经项目所在地县（市、区）住建部门审核同意（丛台区、复兴区、邯山区、冀南新区、邯郸经济技术开发区项目同时向市住房城乡建设局报备），商业银行应当及时支付，并将付款情况及时向人民法院报告。

第十四条 监管银行每月向住建部门报送监管账户对账单，每季度提交预售资金监管业务自查报告，自查报告涵盖账户开设、

资金拨付、资金归集、按揭贷款、系统对接、信息报送等监管业务内容。

第十五条 监管银行（包括住房公积金管理机构）在办理商品房按揭贷款时，应核实购房人首付款全额存入监管账户的凭证后，使用房产管理部门备案的《商品房买卖合同》作为审核依据，办理完预告抵押登记后，将按揭贷款直接发放至《商品房预售许可证》上载明的监管账户。

第十六条 新建商品房预售资金应全部直接存入监管账户。开发企业应将监管账户作为房款唯一收款账户提供给购房人，明确告知交款方式。项目销售过程中，开发企业协助购房人将定金、首付款、一次性付清的房款、分期付款等房款，通过监管银行网点柜台、资金监管专用 POS 机、网银转账或微信支付宝等方式直接存入监管账户，同时进行网签合同备案。

第十七条 监管额度内的资金不同于开发企业的自有资金，应当专款专用，不得用于支付借（贷）款的本金和利息，不得用于缴纳土地价款、罚金及支付营销费用。设立子公司的开发企业，集团公司不得抽调。

资金使用前，开发企业应为建设工程、建筑材料、设备、工程监理等与工程建设有关的单位，通过监管系统建立资金收款方账户并明确付款情况，上传以下资料：

- （一）施工合同（含材料采购、设备安装、项目监理等）；
- （二）账户开户资料。

第十八条 开发企业按下列施工进度节点申请使用监管额度内资金:

(一) 主体结构封顶的, 累计申请使用资金不得超过监管额度的 50%, 监管账户留存资金不得低于监管额度的 50%;

(二) 二次结构完成的, 累计申请使用资金不得超过监管额度的 70%, 监管账户留存资金不得低于监管额度的 30%;

(三) 单体竣工验收的, 累计申请使用资金不得超过监管额度的 85%, 监管账户留存资金不得低于监管额度的 15%;

(四) 竣工验收备案的, 累计申请使用资金不得超过监管额度的 95%, 监管账户留存资金不得低于监管额度的 5%;

(五) 完成首次登记的, 申请使用剩余监管资金。

第十九条 开发企业申请拨付监管额度内资金时, 通过监管系统上传以下资料申请拨付:

(一) 监管资金拨付申请表;

(二) 已完工节点的相关资料: 主体封顶和二次结构完成的, 提交建设、施工、监理单位三方出具的证明资料; 单体竣工验收的, 提交《建设工程竣工验收报告》; 竣工验收备案的, 提交《建设工程竣工验收备案表》; 完成首次登记的, 提交房屋所有权首次登记证明。

(三) 拨付对象为项目收款方中记载的单位, 需提供承诺书。

(四) 其他必要资料。

工作人员现场核实相应进度节点, 在监管系统中上传现场核

实资料后，1个工作日内完成拨付审核。

第二十条 监管额度内资金使用时直接拨付给工程建设相关的单位，累计拨付金额不得超过签订合同中记载的金额。已提前支付的工程款项，经审核符合条件的，该部分资金可以拨付到开发企业。

由于发生较大的工程变更或设备更型，导致建设工程施工合同金额较大变化的，开发企业应提供建设费用增减预算书及对应的建设工程施工合同。

第二十一条 累计存入监管账户资金超过监管额度后的资金为监管额度外资金，可由开发企业通过监管系统申请提取使用，应优先用于本项目建设。

第二十二条 进错监管账户的资金，开发企业应当提交冲正申请表和银行出具的业务回单，通过监管系统申请办理冲正手续。

受理申请后1个工作日内完成审核。审核通过的，开发企业自行打印《冲正通知书》办理冲正手续。

发放购房贷款或者预售资金划拨过程中因拨付失败返回的资金，在监管账户形成的不明款项，可按冲正业务办理。

第二十三条 监管项目完成首次登记节点拨付后，监管银行提供监管账户余额证明，由住建部门办理撤销监管，开发企业在监管系统打印《撤销监管通知书》，到监管银行办理撤销监管手续。

第二十四条 开发企业与购房人解除房屋认购协议或购房合同，开发企业可通过监管系统申请退回相应购房款，并上传以下

资料:

- (一) 商品房预售资金退款申请表;
- (二) 购房人身份证;
- (三) 购房人银行卡账户信息;
- (四) 购房人购房资料。

自受理后 1 个工作日内完成审核, 开发企业自行打印《退款通知书》办理退款手续。

第二十五条 监管账户内资金达到监管资金额度后, 开发企业可向商业银行申请出具保函置换监管额度内资金。保函置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需资金额度的 30%, 置换后的监管资金不得低于监管账户中确保项目竣工交付所需资金额度的 70%。

监管银行应配合住建部门做好必要的审核工作。开发企业申请保函业务, 住建部门应在 10 个工作日内对保函相关内容进行审核。审核通过后, 监管银行应及时进行拨付。一份银行保函等额替换一次监管资金。等额替换后, 对应监管账户中的监管资金余额与保函担保金额之和未达到当前节点对应监管资金数额的, 开发企业不得申请使用监管资金。

监管额度内资金拨付使用时, 监管账户所在行应在 3 个工作日内将相关信息通知出具保函的银行, 出函银行要督促开发企业向监管账户内补足差额资金(拨付资金×保函置换预售监管资金的比例), 保函金额相应下调, 确保监管账户内资金始终不低于项

目竣工交付所需的资金额度的 70%。开发企业未向监管账户内补足差额资金，保函金额不得调整。

第二十六条 丛台区、复兴区、邯山区、冀南新区、邯郸经济技术开发区住房城乡建设部门要加强对辖区内房地产项目的风险研判，对存在风险的房地产项目，提请所在区政府（管委会）向市住房城乡建设局书面提出申请，设立属地监管账户，经市住房城乡建设局审核同意后，原监管账户剩余监管资金转入属地监管账户，对项目预售资金实施封闭管理。

第二十七条 市、县住建部门应定期对开发企业预售资金收存、使用情况、进度节点进行核查，并公布监管账户预售资金监管额度内资金支出金额。发现问题，根据实际情况及时采取限制用款、约谈、责令整改等措施。

第二十八条 购房人应当积极维护自身合法权益，在缴纳购房款前应当核对所购商品房已公示的监管账户信息，配合住建部门、监管银行、住房公积金管理中心，将购房款直接存入监管账户。

第二十九条 市商品房预售资金服务保障中心要健全预售资金存放管理机制，防范资金存放安全风险，通过与监管银行签订协议，提高资金存放综合效益，做好资金的增值收益管理。增值收益用于开展预售资金监管工作相关经费支出。

第三十条 开发企业有以下逃避或变相逃避商品房预售资金监管行为之一的，住建部门应当立即通知整改；对拒不整改或整

改不符合要求的，暂停开发企业申请使用新建商品房预售资金；问题整改完成前，可暂停开发公司所属项目商品房买卖合同网签备案和向行政审批部门致函建议暂停商品房预售许可审批。同时，向社会发布购房预警提示，对开发企业的违规行为进行公示。

- （一）未按规定将房价款存入监管账户的；
- （二）未按规定使用商品房预售资金的；
- （三）未将监管账户作为按揭贷款收款账户提供给贷款银行的；
- （四）监管额度内资金被集团公司抽调的；
- （五）提供虚假资料骗取资金拨付的；
- （六）其他变相逃避商品房预售资金监管行为的。

存在上述第二项行为的，根据《城市商品房预售管理办法》的规定进行处罚；存在资金抽逃造成经济损失，影响社会稳定、构成犯罪的，由公安机关依法立案侦查。

第三十一条 监管银行要严格执行《新建商品房预售资金监管金融服务协议》，出现违反协议行为的，根据情节严重程度进行相应处理：

- （一）监管银行资金监管系统平台不能满足业务需求，或银行工作人员操作不规范、响应不及时等出现进出账信息及对账信息错发、重发、迟发等情况的；从监管账户中扣划账户管理费、拨付手续费等情况的；为监管账户增设其他机构印鉴的。住建部门对其约谈函询，监管银行限期整改，拒不整改或整改不符合要

求的，暂停新的监管账户开立。

（二）未按规定将预售资金存入监管账户的；未按规定核实购房人首付款全额存入监管账户的；未按规定使用房产管理部门备案的网签合同作为按揭贷款审核依据的；未按规定办理完预告抵押登记后，将按揭贷款发放至监管账户的；未按规定及时拨付商品房预售资金的。住建部门通知其立即整改，对拒不整改或整改不符合要求的，解除与违规监管银行签订的《新建商品房预售资金监管金融服务协议》。

（三）擅自拨付、挪用、扣划预售资金的，监管银行应立即整改并限期追回资金，在完成整改前取消其新开立监管账户资格；拒不整改或追回资金的，终止监管资格，不能继续作为监管银行，并从门户网站的监管银行名录中剔除，并通报至中国人民银行邯郸市分行、国家金融监督管理总局邯郸监管分局。

第三十二条 开发企业作为商品房项目建设主体，应当承担由于盲目投资、非法集资、违法违规经营、挪用预售资金引发的工程项目烂尾、违规交房、逾期交房等产生的经济、法律责任。施工总承包单位、材料及设备供应单位、监理单位等隐瞒、虚构事实或者出具虚假证明材料，套取或者协助开发企业套取预售监管资金的应承担相应经济、法律责任。

第三十三条 负责新建商品房预售资金监管的有关部门和监管银行的工作人员，在监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法追究法律责任。

第三十四条 《新建商品房预售资金监管金融服务协议》《新建商品房预售资金监管协议书》的文本格式由住建部门制定。

第三十五条 融资协调机制确认的“白名单”项目，预售资金监管账户应开立 in 开发贷款主办银行。对于开发贷款主办银行与预售资金监管账户开立行不一致的，应在主办银行贷款审批同意之日起3个月内，将预售资金监管账户变更到开发贷款主办银行。开发企业申请监管额度内资金时，经贷款主办银行确认未支付的工程款项，直接拨付给施工单位。已提前支付的工程款和监管额度外资金，拨付至项目资金监管账户。

第三十六条 根据市政府办公室印发的《邯郸市创新房地产发展“四好”新模式实施方案》，对获评邯郸市房地产“好企业”称号的企业（含其控股子公司）所开发的项目给予适当支持。

第三十七条 本办法自发文之日起施行，有效期5年。2024年12月26日印发的《邯郸市新建商品房预售资金监管实施细则》（邯住建规〔2024〕7号）同时废止。2024年7月30日之前丛台区、复兴区、邯山区取得《建设工程规划许可证》的项目，新建商品房预售资金监管工作由市商品房预售资金服务保障中心按本办法实施。

附件：新建商品房资金监管额度标准

附件

新建商品房资金监管额度标准

单位：元/m²

监管额度标准	18层（含18层）以下住宅	18层以上住宅
	3800	4000

普通商品房项目精装修每平方米增加 1000 元。

该标准适用于丛台区、复兴区、邯山区、冀南新区、邯郸经济技术开发区。其他县（市区）可结合本地实际，自行制定辖区内的监管额度标准。

