

霍尔果斯市人民政府办公室 文 件

霍市政办规〔2025〕2号

关于印发《霍尔果斯市商品房预售资金监管 实施细则》的通知

各乡（街道）人民政府（办事处），区（市）各委、办、局，驻霍各行政、企事业单位：

《霍尔果斯市商品房预售资金监管实施细则》已经霍尔果斯市第二届人民政府第48次常务会审议通过，现印发你们，请认真抓好贯彻落实。

霍尔果斯市人民政府办公室

2025年11月25日



霍尔果斯市商品房预售资金监管实施细则

为加强商品房预售资金管理,确保预售资金用于商品房项目工程建设,保障购房人合法权益、防范交易风险,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》(国务院令第 248 号)、《城市商品房预售管理办法》(建设部令第 95 号)等法律法规,结合实际,制定本实施细则。

第一章 预售资金监管范围

第一条 本市行政区域内取得预售许可的新建商品房开发项目适用本实施细则。

第二条 本实施细则所称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”)将其开发的商品房项目在取得初始登记(不动产首次登记)前销售及抵押,由购房人按合同约定支付的全部房价款及开发企业以在建项目办理抵押所得的贷款资金。

第二章 资金监管工作分工

第三条 霍尔果斯市住房和城乡建设局是本市新建商品房预售资金监管主管部门(以下简称“监管部门”),负责本实施细则组织实施。

第三章 重点监管资金范围及标准

第四条 预售监管资金分为重点监管资金和非重点监管资金。重点监管资金是用于购置本项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款、法定税款、工程设计、工程监理、供排水接入、电力接入、燃气接入、消防设施建设、小区绿化和道路等配套设施建设费用（不含营销费用）的资金。除此范围以外的是非重点监管资金。

第五条 凡纳入预售资金监管范围的开发企业开发销售商品房项目，重点监管资金标准为项目总预售款的60%。项目总预售款即为项目批准预售面积乘以预售均价的金额。入账资金超过重点监管资金总额后，超出部分为非重点监管资金。

第四章 开设监管账户

第六条 开发企业申请商品房预售许可证前，应当选择与监管部门签订服务协议的商业银行（以下简称“监管银行”），按照“一项商品房预售许可申请对应一个账户”原则开立监管账户。一个商品房项目内开立监管账户的监管银行最多不能超过3个。

监管账户仅限开发企业本项目预售资金的收存、拨付；该监管账户不可支取现金，不得办理除查询功能以外的网上银行业务，不得办理质押，不得作为保证金账户或办理其他业务。

第七条 申请开立监管账户操作流程：

1. 入网申请。开发企业首次开立监管账户前必须先申请商

商品房预售资金监管系统（以下简称“监管系统”）入网；

2. 申请开设监管账户。开发企业按照要求在本市各商业银行开设，监管账户必须为专户，户名须后缀“预售资金监管专户”。

第五章 签订监管协议

第八条 开发企业开立监管账户后，与监管部门、监管银行签订《霍尔果斯市商品房预售资金监管协议》（以下简称“《三方协议》”），应按监管系统要求提交预售资金监管协议签订业务，《三方协议》应当为系统生成版本。

第九条 开发企业登录监管系统办理预售资金监管网上备案后，由监管部门发放《预售资金监管备案证明》。

第六章 监管账户变更

第十条 监管项目尚未发生销售行为或已全部撤销网上签约的，可以申请变更监管账户，变更期间该监管账户范围内的新建商品房不得销售。

第十一条 开发企业申请变更监管账户的，应当提交以下资料：

1. 《监管账户变更申请书》；
2. 原监管账户开户银行出具同意变更监管账户的证明文件；
3. 委托书及经办人身份证明；
4. 需要提交的其他相关资料。

第十二条 监管部门自受理监管账户变更申请后 3 个工作

日内完成审核，并出具《商品房预售资金监管账户变更通知书》。开发企业办理完毕原监管账户解除监管手续后，重新开立监管账户。已签订《三方协议》的，开发企业应当退回原件；已办理预售资金监管网上备案的开发企业，应当在办理完监管账户信息变更后，办理预售资金监管网上备案信息变更手续。

第七章 购房款缴存和监管资金入账

第十三条 开发企业应当协助购房人选择以下方式将新建商品房预售资金交入监管账户：

1. 购房人到商业银行网点柜台将购房款直接交入监管账户；
2. 购房人通过手机银行转账方式将购房款交入监管账户。

第十四条 办理网上签约且首付款入账的予以备案。办理网上签约 90 日后，入账金额小于总房款的，冻结其签约权限。在规定时间内无法缴存总房款的，应提前 10 日向监管部门报备。

第八章 重点监管资金的拨付

第十五条 开发企业按照取得商品房预售许可、主体结构完工、竣工验收备案三个节点，在“监管系统”申请办理重点监管资金的支出手续。

第十六条 开发企业应当根据以下资金使用节点申请使用重点监管资金：取得商品房预售许可的，申请使用资金额度不得超过重点监管资金核定总额的 50%；后期开发企业申请使用重点

监管资金的，根据监理公司提供的施工进度报表申请进度款，主体结构完工前，累计申请重点监管资金不得超过 80%；取得竣工验收备案表的，累计可申请 100%的重点监管资金。

第十七条 达到重点监管资金标准，不存在纠纷和投诉、拖欠工程款及农民工工资等情形，确需使用重点监管资金缴纳该项目土地出让金和各类规费的，开发企业可申请使用重点资金，不得超过监管资金余额的 50%，且须提供施工单位和监理单位出具的未拖欠工程款证明、人社部门出具的无拖欠农民工工资证明。

第十八条 监管部门在受理开发企业用款申请后，应于受理之日起 5 个工作日内进行审核出账。有下列情形之一的，予以驳回，并说明理由：

1. 申请资金超出使用节点或用款额度；
2. 实际用途、收款单位与合同约定不符；
3. 该监管项目用款未按照要求使用；
4. 未按照规定将预售资金全部存入监管账户；
5. 不按照规定使用预售资金的其他情形。

第十九条 监管银行依据监管部门同意拨付证明和资金监管系统业务信息，在 3 个工作日内，将资金拨付给相关单位。

第二十条 开发企业申请使用重点监管资金时，应提交上一次用款证明。

第九章 非重点监管资金的拨付

第二十一条 预售资金进入监管账户,达到重点资金监管标准后,开发企业可以申请提取非重点监管资金,提取的非重点监管资金应当优先偿还本项目抵押贷款及支付项目建设工程款。

第二十二条 非重点监管资金由开发企业提交《非重点资金提取申请表》和拨款支票并上传至监管系统,经监管部门审批后予以拨付。但监管项目未取得所有权初始登记(不动产首次登记)前,监管账户内的非重点监管资金余额按实际工程进度动态调整。

第二十三条 开发项目已完成竣工验收备案,办理解除监管前,开发企业可申请使用初始登记(不动产首次登记)节点非重点监管资金,定向用于缴纳该项目开发建设单位应承担的住宅专项维修资金。开发企业申请使用该部分非重点监管资金的,应提供开发建设单位住宅专项维修资金缴存金额证明。

第十章 不明入账的处理

第二十四条 购房人通过电汇、网上银行转账等方式缴存购房款或者各商业银行发放个人抵押贷款形成的不明入账,开发企业应当及时在监管系统内划分至购房人名下。

第十一章 冲正处理

第二十五条 开发企业、监管银行或购房人将资金错误划入监管账户,造成应入账监管资金与实际入账监管资金不符时,开发企业应办理银行账务冲正业务

第二十六条 监管部门自受理申请后 3 个工作日内完成审核，因银行误传数据、拨付失败形成的不明入账等导致账务问题的，可按照上述冲正流程处理。

第十二章 退款处理

第二十七条 开发企业与购房人已办理退房手续申请退款的，原则上应使用非重点监管资金支付。非重点监管资金不足的，开发企业可申请使用重点监管资金。

第二十八条 开发企业向监管部门提交《退房退款申请表》，申请解除退款部分的监管并原路返回汇款账户。监管部门通过房产交易系统核查确认网签备案注销后，通知监管银行拨付。

第二十九条 退房重新签订合同而不变更房屋和购房人，也不退款的，办理账务冲正手续后，在监管系统中重新选择新签合同办理缴款。

第十三章 解除监管

第三十条 开发企业办妥监管项目房屋所有权初始登记（不动产首次登记）后，不存在纠纷和投诉的，可申请撤销监管账户监管。

第三十一条 开发企业申请办理解除监管的，应当提交以下资料：

1. 《解除监管申请表》；

2. 委托书及经办人身份证明；
3. 监管项目的房屋所有权初始登记（不动产首次登记）证明（复印件）；
4. 要求提交的其他相关资料。

第三十二条 监管部门自受理申请后 3 个工作日内完成审核。审核通过的，向开发企业出具《商品房预售资金解除监管通知书》。开发企业持《通知书》到监管银行办理解除监管手续。监管银行依据《通知书》和监管部门反馈信息，在 3 个工作日内，办理解除监管手续。

第十四章 追究责任

第三十三条 开发企业应协助购房人将全部房价款交入监管账户，并按规定使用资金，应提交真实、有效的申请材料办理新建商品房预售资金监管的相关手续。开发企业若不按规定使用新建商品房预售资金、不按规定将房价款存入监管账户、以收取其他款项为名变相逃避监管、提交虚假材料办理资金监管相关手续，由监管部门责令其 7 个工作日内改正，并暂停监管资金拨付；逾期不改的，由监管部门关闭该项目商品房买卖合同网上签约权限，同时记入开发企业信用档案。整改完毕后即可恢复其网上签约权限。

第三十四条 监管银行在有关部门对监管账户资金进行冻结或扣划时，应说明新建商品房预售资金及监管账户的性质，并

及时将相关情况告知监管部门。若监管银行不按本实施细则的规定和服务协议约定履行义务，监管部门可暂停与其合作，并将其违规违约行为通报金融主管部门。

第三十五条 各商业银行在发放新建商品房购房贷款时，应当将购房贷款足额发放到该套商品房买卖合同注明的监管账户中。若各商业银行不按相关规定履行义务，监管部门将其违规行为通报金融主管部门。

第三十六条 监管部门应定期对首付款入账情况进行监管检查；对未按规定入账的开发企业，监管部门应督促其整改，因特殊情况无法入账的开发企业应提交相关情况说明。监管部门、监管部门的工作人员在资金监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法依规予以处理。

第十五章 附则

第三十七条 本《实施细则》由霍尔果斯市人民政府办公室负责解释，自 2025 年 12 月 26 日起正式施行，原《霍尔果斯市商品房预售资金监管实施细则》（霍市政办规〔2022〕3 号）同时废止。

抄送：开发区党工委、管委会各领导，市委、市政府各领导。
霍尔果斯市人民政府办公室 2025年11月25日印发