

洛阳市人民政府
关于印发洛阳市商品房预售资金监管办法的
通 知

洛政〔2026〕9号

各县区人民政府，市人民政府有关部门，各有关单位：

《洛阳市商品房预售资金监管办法》已经市政府第84次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

2026年7月14日

洛阳市商品房预售资金监管办法

第一章 总 则

第一条 为加强我市商品房预售资金的监督管理,保障预售商品房交易双方当事人的合法权益,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》(建设部令第131号)、《最高人民法院 住房和城乡建设部 中国人民银行关于规范人民法院保全执行措施 确保商品房预售资金用于项目建设的通知》(法〔2022〕12号)、《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》(建房〔2022〕16号)和《河南省住房和城乡建设厅 中国人民银行郑州中心支行 中国银行保险监督管理委员会河南监管局关于进一步规范商品房预售资金监管工作的意见》(豫建行规〔2022〕1号)等相关规定,结合我市实际,制定本办法。

第二条 凡在本市行政区域内批准预售的商品房建设项目,原则上其商品房预售资金专用账户(以下简称监管账户)的设立及商品房预售资金的缴存、使用和监督管理,适用本办法。

第三条 本办法所称商品房预售资金,指房地产开发企业依法将其开发的商品房在获得商品房预售许可至完成不动产首次

洛阳市人民政府行政规范性文件

登记期间出售,由承购人按合同约定支付的全部房价款(包括《商品房买卖合同(预售)》约定支付的定金、首付款、分期付款、一次性付款、商业性个人住房贷款、公积金个人住房贷款等)。

第四条 进入监管账户的商品房预售资金分为重点监管资金和非重点监管资金。重点监管资金是确保项目竣工交付所需的资金,按照工程节点申请,经批准后专项用于支付项目工程建设费用;超出重点监管资金额度上限的款项属于非重点监管资金,可由房地产开发企业根据需要提取和使用。

重点监管资金额度由住房和城乡建设部门根据商品房项目建设工程造价、施工合同金额以及项目交付使用、房地产开发企业信用综合评价结果等因素确定。

第五条 市住房和城乡建设局指导和监督全市商品房预售资金监管工作,具体负责城市区(不含孟津区、偃师区,下同)的商品房预售资金监管工作。各县(含孟津区、偃师区,下同)住房和城乡建设部门具体负责本辖区内商品房预售资金监管工作。

中国人民银行洛阳市分行负责指导商业银行做好监管账户管理工作,对商业银行专用账户设立、变更、撤销业务进行监督。

洛阳金融监管分局负责对商业银行商品房预售资金监管的操作风险和合规性进行监督检查。

第六条 商品房预售资金监管遵循专户专存、专款专用、全

程监管、节点控制的原则。监管期限自核发商品房预售许可证开始，至完成不动产首次登记止。监管期间，住房和城乡建设部门要规范和优化商品房预售资金缴存、使用等流程，提高工作效率。

第二章 监管银行、《监管协议》与监管账户

第七条 监管银行是指开展商品房预售资金监管业务的银行，由市、县住房和城乡建设部门会同中国人民银行洛阳市分行、洛阳金融监管分局通过公开招标方式，综合商业银行资信状况、监管能力、服务水平等因素确定，中标结果在市、县住房和城乡建设部门门户网站予以公示。

住房和城乡建设部门联合金融监管部门对监管银行进行考核评价，淘汰未履行商品房预售资金监管职责以及无法承担商品房预售资金监管工作的银行。

第八条 《商品房预售资金监管协议》（以下简称《监管协议》）格式文本由住房和城乡建设部门拟定。住房和城乡建设部门、房地产开发企业和中标的商业银行统一签订《监管协议》，协议的主要内容要在预售方案中予以明确。

第九条 监管账户原则上按照“一幢一户”开立，在《商品房预售许可证》、《监管协议》、《商品房买卖合同（预售）》和按揭贷款合同中载明，并于商品房销售现场显著位置、住房和

城乡建设部门门户网站进行公示。

监管账户设立后，原则上不得更改，因监管银行违反《住建部 人民银行 银保监会关于规范商品房预售资金监管的意见》

（建房〔2022〕16号）、《河南省住房和城乡建设厅 中国人民银行郑州中心支行 中国银行保险监督管理委员会河南监管局关于进一步规范商品房预售资金监管工作的意见》（豫建行规

〔2022〕1号）、本办法规定或上级政策要求，确需变更监管银行或监管账户的，原监管银行应配合解除原《监管协议》，重新招标选择监管银行并签订新《监管协议》，原监管银行应将原监管账户结余资金转入新监管账户。

第三章 商品房预售资金缴存与使用

第十条 商品房预售资金应全额存入监管账户。房地产开发企业不得向购房人提供非监管账户作为房价款收款账户。购房人申请商业性个人住房贷款和公积金个人住房贷款的，按揭贷款合作银行应采取有效措施，确保贷款直接发放至监管账户。按揭贷款合同中约定的到账账户非监管账户的，抵押权登记机构不得办理抵押登记。

第十一条 房地产开发企业与购房人签订《商品房买卖合同（预售）》前，购房人缴存的定金、首付款、分期付款、一次性

洛阳市人民政府行政规范性文件

付款进入监管账户后，方可办理《商品房买卖合同（预售）》网签手续。

第十二条 住房和城乡建设部门通过商品房预售资金监管系统与监管银行实时共享《商品房买卖合同（预售）》网签和商品房预售资金入账信息，动态监控监管账户内资金缴存和拨付情况。监管银行应落实《监管协议》要求，定期进行对账，发现异常情况的，及时告知住房和城乡建设部门，并移交相关部门依法依规采取相应措施。

第十三条 重点监管资金的使用。城市区批准预售的商品房项目申请使用重点监管资金，应符合节点用款要求，在经项目工程监理机构对用款计划的真实性出具证明后，向监管银行申请。监管银行应当在3个工作日内提出用款意见，房地产开发企业将用款意见及用款计划、工程监理机构的证明报住房和城乡建设部门核实，住房和城乡建设部门应当在2个工作日内提出核实意见，监管银行根据核实意见应当在1个工作日内进行拨付，不得无故迟滞拨付资金。

第十四条 房地产开发企业提供商业银行等金融机构出具的保函，申请监管账户相应额度预售监管资金的，按照《中国银保监会办公厅 住房和城乡建设部办公厅 中国人民银行办公厅关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》（银保监办发〔2022〕104号）文件执行。

洛阳市人民政府行政规范性文件

第十五条 非重点监管资金的使用。商品房预售资金进入监管账户后超出重点监管资金额度上限后，房地产开发企业根据需要申请提取非重点监管资金。

第十六条 预售商品房项目取得《竣工联合验收意见书》和不动产首次登记后，房地产开发企业可向监管银行申请注销监管账户，监管银行核实后，房地产开发企业应将商品房预售资金监管账户注销核实表报住房和城乡建设部门，经审核通过后，房地产开发企业前往监管银行办理监管账户注销手续。

第十七条 重点监管资金应当专款专用。在预售商品房项目完成不动产首次登记前，重点监管资金除用于本项目工程建设外，商业银行不得擅自划扣；设立子公司的房地产开发企业，集团不得抽调；不得用于缴纳土地价款、罚金、支付营销费用及房地产开发企业员工工资等。

第十八条 人民法院保全、执行商品房预售资金的，应严格按照《最高人民法院 住房和城乡建设部 中国人民银行关于规范人民法院保全执行措施 确保商品房预售资金用于项目建设的通知》（法〔2022〕12号）执行。

第十九条 城市区政府申请将商品房预售资金转入辖区政府监管的，须经市政府研究同意，市住房和城乡建设局、监管银行配合办理相关手续。城市区政府应严格履行监管责任，专款专用，严禁挪用、调用。

第四章 责任追究

第二十条 房地产开发企业未按规定将商品房预售资金全部存入监管账户、以收取其他款项为名变相逃避监管的，一经查实，由住房和城乡建设部门根据《监管协议》约定，暂停项目商品房预售和商品房买卖合同网签备案，并责令限期改正。房地产开发企业的违规违约行为，记入房地产主管部门的企业信用信息档案。房地产开发企业违反相关法律法规规定的，依法承担相应法律责任。

第二十一条 房地产开发企业违规挪用商品房预售资金的，或协助挪用、划转、占扣商品房预售资金的，应及时足额返还存入监管账户；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第二十二条 建设项目的施工单位、监理单位、勘察单位、设计单位提供虚假材料或采取其他方式协助房地产开发企业违规支取商品房预售资金，造成房地产开发企业因超前超额支取商品房预售资金而影响工程按期交付的，依法承担相应法律责任。

第二十三条 监管银行违反《监管协议》，未经住房和城乡建设部门核实同意，擅自拨付商品房预售资金的，应当负责追回资金，无法追回的依法承担相应赔偿责任；或未按《监管协议》约定，拒不配合住房和城乡建设部门开展商品房预售资金监管业

洛阳市人民政府行政规范性文件

务的，暂停监管银行商品房预售资金监管业务，责令其限期改正。若拒不改正或整改不到位，将取消其监管银行资格，造成损失的依法承担相应法律责任。

第二十四条 住房和城乡建设部门和金融监管部门发现房地产开发企业、商业银行存在违法违规行为的，按照各自职责依法依规给予处罚。

第二十五条 有关部门依法对监管账户进行冻结或扣划商品房预售资金时，监管银行应当向有关部门说明监管账户资金性质和用途，并及时书面告知住房和城乡建设部门和被监管商品房预售资金的房地产开发企业。

第二十六条 住房和城乡建设部门工作人员在商品房预售资金监管服务工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法追究法律责任。

第五章 附 则

第二十七条 本办法自印发之日起施行，有效期5年，《洛阳市商品房预售资金监管办法》（洛政〔2020〕43号）同时废止。

第二十八条 各县（含偃师区、孟津区）参照本办法执行，或结合当地实际制定本行政区商品房预售资金监管实施细则。