

福州市城乡建设局
中国人民银行福建省分行办公室
国家金融监督管理总局福建监管局办公室
福州市住房保障和房产管理局
福州市地方金融监督管理局
福州市不动产登记和交易中心

文件

榕建规〔2024〕2号

福州市城乡建设局等6部门关于印发
《福州市商品房预售资金监管
办法》的通知

各县（市）区建设局（住建局）、各商业银行、各房地产开发企业：

为促进房地产市场健康发展，加强新建商品房项目预售资金监管，防范房地产开发资金风险，维护购房人合法权益，根据《城市商品房预售管理办法》《福建省商品房预售资金监管办法》《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》等有关法律法规、政策，结合本市实际，制定《福州市商品房预售资金监管办法》，现印发给你们，请遵照执行。

福州市城乡建设局

中国人民银行福建省分行办公室

国家金融监督管理总局福建监管局办公室

福州市住房保障和房产管理局

福州市地方金融监督管理局

福州市不动产登记和交易中心

2024年3月28日

福州市商品房预售资金监管办法

第一章 总则

第一条 为加强新建商品房项目预售资金监管，防范房地产开发资金风险，维护购房人合法权益，根据《城市商品房预售管理办法》《福建省商品房预售资金监管办法》《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》以及相关文件，制定本办法。

第二条 本办法所称商品房预售资金，是指房地产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价款，包含预售定金、首付款、分期付款、一次性付款、商业银行按揭贷款、住房公积金贷款、安置型商品房的政府回购款、全装修款等。

本办法所称监管银行，是指通过公开招标方式，并结合《福州市金融服务发展激励评价办法》确定能够承接商品房预售资金监管业务的商业银行。中标的商业银行通过市城乡建设局门户网站予以公示。违反本办法相关规定的商业银行，不能继续作为监管银行。

第三条 市城乡建设局负责牵头中国人民银行福建省分行、国家金融监督管理总局福建监管局、福州市住房保障和房产管理局、福州市地方金融监督管理局以及福州市不动产登记和交易中心，按照职能分工共同指导和监督商品房预售资金监管工作。

第二章 账户设立与缴存

第四条 房地产开发企业应选择福州市行政区域内的监管银行作为商品房预售资金监管银行，设立商品房预售资金监管账户（简称“监管账户”），账户名中应体现“预售资金监管专户”字样；由市城乡建设局、福州市住房保障和房产管理局、开发企业和监管

银行共同签订《商品房预售资金监管协议》；同一本预售许可证内的商品房只能设立一个监管账户；购房款缴款凭证（刷卡POS单）中应体现结算账户（即监管账户名和账户号）。

监管账户信息应当在《商品房预售许可证》上载明并依法公示；房地产开发企业应在商品房销售现场显著位置进行公示《商品房预售许可证》。

第五条 新建商品房项目预售资金应全部进入监管账户。房地产开发企业应当在《商品房买卖合同》明确监管账户信息，协助购房人直接将购房价款存入监管账户，购房人应依法依规购买已取得商品房预售许可证的商品房项目，并按照合同约定直接将购房价款存入监管账户。

房地产开发企业委托中介公司代理销售商品房的，应当在签订的中介代理合同中明确收取的所有售房款应当直接存入监管账户。

房地产开发项目转让后，转让人和受让人应当自变更登记手续办理完毕后，30日内向市城乡建设局报备。

第六条 房地产开发企业应根据监管协议约定每月定期、据实向市城乡建设局、监管银行提供监管账户对应房源销售进度与销售资金进入明细，监管银行要严格按照预售资金四方监管协议做好监管账户监控，定期与市城乡建设局进行对账，若发现房地产开发企业存在收取的预售资金进入非监管账户问题的，应当停止拨付，并立即告知市城乡建设局，市城乡建设局要及时作出处理。

第三章 监管额度及资金使用

第七条 新建商品房项目的预售资金监管额度（以下简称“监管额度”）原则上不高于项目工程总造价的1.1倍，同时结合房地产开发企业的信用评价等级对预售资金监管额度实行差异化监管。监

管额度内资金随着工程建设进度节点的完成及工程款的支付而递减。市城乡建设局根据工程造价定额标准以及设计图纸，对项目工程造价进行复核并根据核查结果确定监管额度。

商品房预售资金进入监管账户后，超过监管额度的资金，可由房地产开发企业提取使用，并登记记录提取时间、金额、用途等信息。

第八条 监管额度内的资金必须用于本项目工程建设，包括本项目建设必须的建筑材料、设备、施工进度款以及保证工程按时交付所必须的相关支出。工程款中的人工费（工资费）可依据《福建省工程建设领域农民工工资专用账户管理暂行办法》相关规定，单独拨付到农民工工资专用账户。

监管额度内的资金，在该商品房项目完成不动产产权首次登记前，监管银行不得擅自扣划；设立子公司的房地产开发企业，集团公司不得抽调。

第九条 房地产开发企业按以下程序申请使用监管额度内的资金。

（一）房地产开发企业负责编制监管额度内资金的使用计划，按照与本工程有关的合同约定的进度节点向市城乡建设局提出用款申请。房地产开发企业的用款申请中应明确资金用途，且经过房地产开发企业、施工单位、监理单位等有关参建单位签字盖章确认；同时应配合监管银行提供提款必备的材料。

（二）监管银行依据市城乡建设局的核实批复意见三个工作日内拨付资金。

第十条 监管额度内的资金首次拨付节点不得早于地下结构完成，最后拨付节点为不动产产权首次登记，累计使用总额不得超过

以下监管节点：

- （一）主体结构封顶前，累计申请使用不超过监管额度的 60%；
- （二）项目规划核验前，累计申请使用不超过监管额度的 85%；
- （三）项目工程竣工验收备案前，累计申请使用不超过监管额度的 95%；

（四）竣工验收备案后监管额度内资金余额不得低于监管资金总额的 5%，待项目完成不动产产权首次登记后，经房地产开发企业申请，市城乡建设局核实后函告监管银行终止该项目的商品房预售资金监管。

监管银行对工程建设进度节点有疑异的，要及时向市城乡建设局核实。市城乡建设局在日常监督检查过程中，应加强对项目实际开发情况进行核实，确保工程建设进度节点的真实性。

第十一条 对于存在停工烂尾风险的项目，市城乡建设局应对监管账户内的资金实施全额封闭管理，保障账户资金安全，优先用于本项目工程建设，监管银行应当积极予以配合。

人民法院和税务部门保全、执行商品房预售监管账户内资金的，监管银行应自获知之日起一个工作日内及时告知市城乡建设局并履行书面报告手续。

第四章 监管措施

第十二条（房地产开发违规行为及处置） 房地产开发企业有下列情形之一的，由市城乡建设局依法依规立案查处，责令其限期整改：

- （一）逃避商品房预售资金监管的；
- （二）使用非监管账户收取购房款的；
- （三）未按规定使用商品房预售资金的；

(四) 提供虚假资料或通过关联企业套取监管账户资金的;

(五) 其他违反本办法或监管协议的行为。

市城乡建设局可按照监管协议, 暂停该项目监管账户中预售资金拨付, 函告相关职能部门暂停商品房预售、销售, 并将其违法违规行为发布购房风险提示, 予以房地产企业信用扣分降低企业信用等级。

第十三条 (施工单位违规行为及处置) 施工、监理、勘察设计单位提供虚假证明等方式协助房地产开发企业违规套取使用监管额度内资金的, 由市城乡建设局依法依规立案查处, 由行业主管部门将其不良行为记入信用档案, 按照相关规定予以信用扣分。

第十四条 (房地产销售违规行为及处置) 房地产开发企业及其委托的营销代理中介机构有下列情形之一的, 由福州市住房保障和房产管理局依法依规立案查处, 由行业主管部门将其不良行为记入信用档案, 按照相关规定予以信用扣分。

(一) 在监管账户外直接收取预售资金、未将预售资金全部存入监管账户;

(二) 以收取其他款项为名变相逃避商品房预售资金监管, 擅自挪用预售资金;

(三) 营销代理中介机构协助房地产开发企业实施逃避预售资金监管。

第十五条 (监管银行违规行为及处置) 监管银行有下列情形之一的, 由市城乡建设局通报中国人民银行福建省分行、国家金融监督管理总局福建监管局, 并按各自职责分工进行处理:

(一) 未经市城乡建设局核实同意擅自拨付商品房预售资金的;

(二) 未按规定的资金用途、拨付节点、规定期限拨付商品房

预售资金的；

(三)擅自扣划商品房预售资金的；

(四)拒不配合监管部门对预售资金账户监督检查的；

(五)其他违反本办法或者监管协议的行为；

市城乡建设局可按照监管协议，视情节暂停或终止其预售资金监管资格；擅自拨付监管额度内资金的，按照监管协议，监管银行应当负责追回资金，无法追回的依法承担相应赔偿责任。

第十六条（贷款银行违规）办理按揭贷款业务的商业银行与购房人在签订借款合同中，应将预售许可证中指定的监管账户列为放款账户并将按揭贷款划入其中。按揭贷款未转入监管账户的由市城乡建设局将其违规行为通报中国人民银行福建省分行、国家金融监督管理总局福建监管局，并按各自职责分工进行处理。

办理按揭贷款业务的商业银行未在规定时限内整改到位的，将列入终止商品房预售资金监管资格名单。

第十七条支持我市房地产开发企业依据《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）及《福建银保监局办公室 福建省住建厅办公室 人民银行福州中心支行办公室转发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》（闽银保监办发〔2022〕336号）文件精神合理使用保函。

第十八条市城乡建设局牵头定期汇总全市（含县、区）被终止商品房预售资金监管资格的商业银行名单，并共享给中国人民银行福建省分行、国家金融监督管理总局福建监管局。

各县（市）建设行政主管部门应支持福州市行政区域内的各商业银行自由从事商品房预售资金监管工作，但不得与未中标的商业银行以及被终止商品房预售资金监管资格名单中的商业银行签订监管协议。

第十九条 国家机关、监管银行工作人员及房地产开发企业相关人员在商品房预售资金监管工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法依规追究相关法律责任。

第五章 附则

第二十条 本办法自颁布之日起在福州市行政区域内实施，有效期五年，实施之日起取得商品房预售许可证的项目，全部纳入商品房预售资金监管范围。原《福州市商品房预售资金监管办法（试行）》（榕建房[2020]42号）同时作废。

各县（市）、马尾区、长乐区的房地产开发项目商品房预售资金监管由项目所在地建设行政主管部门按照本办法执行。存在逾期交付风险等情况的项目，根据市政府（或属地政府）有关文件精神执行。