

赤峰市人民政府关于印发
《赤峰市商品房预售资金监管办法》和
《赤峰市存量房交易资金监管办法》的通知

各旗县区人民政府，市直有关委办局，各金融机构、房地产开发企业、中介机构：

《赤峰市商品房预售资金监管办法》和《赤峰市存量房交易资金监管办法》已经市人民政府 2026 年第 5 次常务会议审议通过，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

赤峰市人民政府

2026 年 5 月 20 日

（此件公开发布）

赤峰市商品房预售资金监管办法

第一章 总则

第一条 为加强商品房预售资金的监督管理，维护商品房交易双方的合法权益，防范商品房交易风险，促进房地产市场健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》、《城市商品房预售管理办法》及《内蒙古自治区商品房预售资金监管办法》有关规定，紧紧围绕贯彻铸牢中华民族共同体意识工作主线要求，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内批准预售的商品房（含住宅、非住宅、商业和住宅混合体）预售资金监管账户（以下简称监管账户）的设立及预售资金的收存、支出、使用、终止等工作的监督管理，适用本办法。

第三条 本办法所称商品房预售资金，是指房地产开发企业将已取得《商品房预售许可证》的商品房出售给购房人，由购房人以各种形式支付的购房款。

第四条 商品房预售资金监管按照“专户专存、专款专用、全程监管、节点控制”的原则进行监管。

第五条 商品房预售资金监管期限，自取得《商品房预售许可证》开始，至完成不动产首次登记终止。

第六条 市住房和城乡建设局负责全市商品房预售资金监管工作的监督指导。中国人民银行赤峰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赤峰监管分局负责

对商业银行预售资金监管的操作风险、合规性进行监督检查。

各旗县区住建部门负责本行政区域内商品房预售资金的监督管理工作，具体负责商品房预售资金监管账户设立、资金使用计划审核、资金收存及支出使用管理等相关工作，依法查处商品房预售资金管理和使用中的违法违规行为。

第二章 监管银行及监管协议

第七条 各旗县区住建部门会同中国人民银行赤峰市分行、赤峰金融监管分局及各旗县区金融监管支局通过公开招标方式，综合考虑商业银行资信状况、监管能力、服务水平等因素，结合本地房地产市场规模，确定一定数量的商品房预售资金监管商业银行（以下简称监管银行），承接本地商品房预售资金监管业务。中标的商业银行，应当通过旗县区政府网站进行公示。

第八条 商品房预售资金监管银行按照招投标文件与监管部门签订商品房预售资金监管框架协议，依法依规开展商品房预售资金管理工作。

监管银行应对承接商品房预售资金监管业务的分支机构严格监督，定期检查，及时处置违规行为，并承担相应经济、法律责任。

第九条 批准预售的商品房建设项目应当全部纳入商品房预售资金监管范围。

房地产开发企业提交预售方案前，应当在公示的中标银行范围内自主选择一家监管银行，申请开立监管账户，监管账户仅用

于商品房预售资金的收存、拨付使用，不得支出现金。监管账户名称由“房地产开发企业名称+项目名称（与申请预售许可记载相符）+预售资金监管账户”字样组成。

监管账户名称及账号等信息应当在《商品房预售许可证》、《商品房买卖合同》中载明，在商品房销售现场显著位置公示。

第十条 房地产开发企业在申请办理预售许可前，应当与监管银行、监管部门签订《商品房预售资金监管协议》（以下简称《监管协议》），《监管协议》主要包括以下内容：

- （一）协议三方的名称、地址；
- （二）监管项目的名称、位置；
- （三）监管账户名称、账号；
- （四）监管范围及额度；
- （五）监管资金使用节点；
- （六）监管资金的收存、支出、使用方式；
- （七）违约责任；
- （八）争议解决方式。

第十一条 签订监管协议时，房地产开发企业应当向监管部门提交建筑工程总承包合同、建筑工程监理合同及其他辅助材料。

第十二条 房地产开发企业申请办理《商品房预售许可证》时，应将《监管协议》作为商品房预售方案的附件；应在预售商品房时将资金监管相关规定告知购房人，将《监管协议》以附件形式在《商品房买卖合同》中体现。

第十三条 监管账户为完全独立性质账户，除网上查询功能

外，监管银行不得使用监管账户办理以下业务：

- （一）签约通兑；
- （二）开通单位结算卡、企业网银、手机银行等渠道类支付功能，以及税费等资金代扣、代付业务功能；
- （三）在监管账户中增加除监管部门及房地产开发企业外的其他预留印鉴；
- （四）对外设定任何形式的担保、质押；
- （五）办理理财产品申购业务；
- （六）作为保证金账户；
- （七）开展预售资金监管外的其他业务。

第十四条 房地产开发企业在监管项目预售过程中，原则上不得变更监管银行及房地产开发企业相关信息。

确需变更监管银行的，房地产开发企业应当在监管部门公示银行范围内重新选择监管银行，按照本办法规定签订新的监管协议，将原资金账户的预售资金全部转入变更后的资金账户后，解除原监管协议。房地产开发企业在申请变更监管银行期间，暂停销售已获得预售许可的商品房。

确需变更监管账号、企业名称、项目名称等信息的，应及时向监管部门申请办理相关变更手续，监管部门应当对房地产开发企业提出的变更申请进行审核，符合条件的书面告知监管银行，三方签订《监管协议》变更协议，监管银行办理监管账户变更业务，并在完成变更后向监管部门报送变更情况，变更期间暂停办理商品房预售资金相关业务。

前两款变更完成后 5 日内房地产开发企业应当将变更情况书面告知购房人。

第三章 商品房预售资金收存

第十五条 购房人应当将购房款直接存入监管账户。房地产开发企业应当负责将监管项目的商品房预售资金全部存入监管账户，不得直接收存房价款，不得要求购房人将购房款存入监管账户以外的其他账户。

第十六条 购房人按揭贷款（含商业贷款和住房公积金贷款）购买商品房的，购房人应当将首付款存入监管账户，并书面委托金融机构或住房公积金中心将发放的按揭贷款足额划入监管账户。

为购房人提供贷款服务的金融机构、住房公积金中心在发放按揭贷款时，应当以监管部门备案的《商品房买卖合同》作为审核依据，并将按揭贷款直接划拨到《商品房买卖合同》注明的监管账户中。

第十七条 监管银行应根据楼盘表网签成交信息、合同约定的购房款支付信息，按幢、按套建立购房款明细台账。定期与监管部门进行对账，对账过程中发现不明资金入账的，监管部门责成房地产开发企业与监管银行进行核对，在 2 个工作日内完成资金确认工作。

第十八条 资金错误划入监管账户的，按照不明入账处理，房地产开发企业申请办理账务冲正，应当向监管部门提交以下材料：

（一）冲正申请表；

- (二) 开户银行出具的证明文件;
- (三) 委托书、经办人身份证复印件;
- (四) 由于发放购房贷款或者银行汇款等原因造成错误划入监管账户的,还应当提供相关发起银行出具的证明文件;
- (五) 资金错误划入监管账户的其他证明材料。

对于应进入监管账户的,房地产开发企业将不明入账关联至相应房屋信息。对于不应进入监管账户的,经监管部门审核后,由房地产开发企业向监管银行申请撤回。不应进入监管账户的入账资金不纳入监管资金范围。

第四章 商品房预售资金支出和使用

第十九条 商品房预售资金监管额度,按照项目所在地上年末建筑安装工程单方造价参考信息下限标准的 1.2 倍乘以申请预售许可的建筑面积(以房产测绘成果报告为准)的数额确定。建筑安装工程单方造价参考信息由各旗县区住建部门结合区域、建筑结构、用途等因素综合测定,并定期调整公布。

监管资金留存额度比例,是指监管账户中的资金余额占商品房预售资金监管额度的百分比,应当确保监管账户内的资金余额能够覆盖本项目后续建设必需的建筑材料款、设备款、人工费、法定工程税费等相关支出。

第二十条 监管账户中预售资金必须用于与本项目有关的工程建设,由房地产开发企业提出申请,确保封闭运行,实行专款专用。

第二十一条 商品房预售监管资金提取实行留存额度限制管理，房地产开发企业按资金拨付节点申请使用，由监管部门按相关规定核实后进行拨付。

首次拨付监管额度资金前，房地产开发企业应按照工程进度计划，结合工程建设合同等文件，向监管部门提交监管额度资金使用计划。

第二十二条 商品房预售监管资金按地上形象进度完成二分之一、主体结构封顶、取得《建设工程质量监督报告》、取得《建设工程竣工验收备案表》、完成不动产首次登记五个环节设置资金拨付节点。

各节点的留存额度比例限制如下：

（一）达到地上形象进度完成二分之一节点，留存金额不得低于预售资金监管额度的 45%；

（二）达到主体结构封顶节点，留存金额不得低于预售资金监管额度的 25%；

（三）达到项目取得《建设工程质量监督报告》节点，留存金额不得低于预售资金监管额度的 10%；

（四）达到项目取得《建设工程竣工验收备案表》节点，留存金额不得低于预售资金监管额度的 5%；

（五）达到完成不动产首次登记节点，终止商品房预售资金监管。

第二十三条 实行商品房住宅全装修的预售资金拨付节点留存额度比例，按照不动产首次登记前每个节点在第二十二条规定

基础上增加 5% 的留存额度比例。

第二十四条 房地产开发企业申请拨付监管资金的，应当按照工程建设进度节点提出用款申请。房地产开发企业应当向监管部门提交以下材料，并对材料的真实性负责：

（一）用款申请表；

（二）房地产开发企业、施工单位、监理单位共同出具的建设工程进度证明材料及影像资料；

（三）授权委托书及受托人身份证复印件；

（四）房地产开发企业与施工单位、材料设备供应等单位签订的合同及付款发票，或供水、供电、供气、供热等专业经营单位拔付款项的付款有效凭证；房地产开发企业拟向上述单位拔付款项的，提供对方指定的银行账户。

第二十五条 商品房预售监管资金拨付时，原则上只拨付给房地产开发企业开立监管账户时提供的施工总承包单位，或与房地产开发企业签约的用于本项目建设的材料、设备、劳务以及其他专业工程承包合同的合同当事人或供水、供电、供气、供热等专业经营单位。

房地产开发企业能提供有效付款凭证，证明款项已支付的，商品房预售资金拨付时该笔款项可直接拨付到房地产开发企业指定的银行账户。

第二十六条 房地产开发企业申请使用商品房预售监管资金，监管部门自受理之日起 2 个工作日内完成审核并进行必要的现场查勘。符合条件的，出具商品房预售监管资金拨付通知；不符合

条件的，出具不予拨付通知。

商品房预售监管资金拨付通知中应当明确监管银行名称、房地产开发企业名称、监管项目名称、监管账户名称、监管账户账号、监管资金拨付金额及收款人开户银行名称、收款人账户名称、收款人账户账号等。监管银行在收到商品房预售监管资金拨付通知之日起2个工作日内完成拨付。

第二十七条 房地产开发企业和购房人协商一致或者生效法律文书判决解除商品房买卖合同的，双方应当向监管部门提出退回预售款的申请，共同提交退款申请书及相关证明材料。

第二十八条 对于人民法院或有关部门保全、执行商品房预售资金，监管银行应当按照最高人民法院现行相关规定执行，并在2个工作日内将相关信息书面告知监管部门。

第五章 商品房预售资金监管的终止

第二十九条 房地产开发企业完成不动产首次登记后，应当申请终止商品房预售资金监管，房地产开发企业向监管部门申请终止商品房预售资金监管时，需提交以下材料，并对材料的真实性负责：

- （一）终止资金监管申请书；
- （二）不动产首次登记证明材料；
- （三）监管账户对账单；
- （四）授权委托书及受托人身份证复印件。

第三十条 房地产开发企业申请终止商品房预售资金监管的，

监管部门应当进行必要的现场查勘，并自受理之日起2个工作日内办结。符合条件的，出具商品房预售资金监管终止通知，商品房预售资金监管终止通知中应当明确监管银行名称、房地产开发企业名称、监管项目名称、监管账户名称、监管账户账号等；不符合条件的，出具不予终止通知。

监管银行应当按照商品房预售资金监管终止通知终止监管，监管账户注销后《监管协议》同时终止。

第三十一条 不动产部门应当在房地产开发企业办理不动产首次登记证书的5个工作日内将相关信息推送至监管部门，监管部门自收到信息后的5个工作日内进行必要的现场查勘，符合终止条件的，出具商品房预售资金监管终止通知。

第六章 监督与管理

第三十二条 监管部门与监管银行应积极应用网络信息技术，实现商品房预售资金监管系统、房屋网签备案系统和商业银行业务管理系统对接，加强房屋网签备案、监管账户资金、银行按揭贷款等数据信息共享。

第三十三条 金融机构应当按规定使用经监管部门备案的《商品房买卖合同》发放按揭贷款，监管部门发现金融机构未按本规定将商品房预售资金直接划拨至监管账户的，移送金融监管部门依法处理。

第三十四条 监管银行有下列行为的，监管部门应按照监管框架协议暂停或者终止其监管银行资格，并由其按监管协议承担

相应责任，同时移送金融监管部门依法处理：

（一）未收到监管部门出具的相关审核材料，擅自拨付商品房预售资金的；

（二）擅自截留、挪用或者拖延支付商品房预售资金的；

（三）其他违反本办法或者相关约定的行为。

第三十五条 房地产开发企业应对其所提供或上传的申请材料的真实性、合法性、有效性负责。房地产开发企业及相关单位违法违规支出和使用商品房预售资金的，由监管部门依法处理。

第七章 附则

第三十六条 本办法未尽事宜，依照国家、自治区其他相关规定条款执行。各旗县区政府或监管部门可以根据工作实际制定实施细则。

第三十七条 本办法自 2026 年 5 月 20 日起施行，有效期至 2031 年 5 月 20 日，《赤峰市人民政府关于印发〈赤峰市商品房预售资金监管办法〉〈赤峰市存量房交易资金监管办法〉的通知》（赤政发〔2021〕130 号）同时废止。2026 年 5 月 20 日前签订国有建设用地使用权出让合同的按原《赤峰市商品房预售资金监管办法》执行。

赤峰市存量房交易资金监管办法

第一条 为规范存量房交易行为，防范存量房交易风险，维护交易双方合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产转让管理规定》、《关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》、《关于加强房屋网签备案信息共享提升公共服务水平的通知》和《内蒙古自治区存量房买卖合同网签备案管理办法》等法律法规及政策规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 赤峰市行政规划区域范围内，对已取得房屋所有权证或不动产权证的存量房（含非住宅）进行交易的，适用本办法。继承（受遗赠）、析产、法院判决、夫妻间转移、赠与等无资金交易的除外。

第三条 本办法所称存量房交易资金是指房屋交易双方在存量房买卖网签备案合同中所约定的各种形式的购房款。

第四条 市住房和城乡建设局负责指导全市存量房交易资金监管工作，各旗县区住建部门（以下简称监管部门）负责本行政区域内存量房交易资金的监督管理工作。

中国人民银行赤峰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赤峰监管分局负责对商业银行存量房贷款、交易资金监管的操作风险、合规性进行监督检查。

第五条 具备房屋交易资金监管能力的商业银行（以下简称监管银行）可以申请开展存量房交易资金监管业务。监管部门应当与监管银行签订监管合作协议，设立存量房交易资金专用账户，专用于交易资金的收存、支付。交易双方可自由选择监管银行。

第六条 交易当事人通过内蒙古自治区房地产市场监管服务平台签订存量房买卖合同时，应当同意对房屋交易资金进行监管。交易当事人自愿放弃资金监管的，应当签署《自愿放弃资金监管服务确认书》，自行承担交易过程中发生的资金风险。

通过房地产经纪机构促成的交易，经纪机构及其从业人员不得直接或间接代收代管上述资金。

第七条 存量房交易资金监管按下列程序办理：

（一）买方全额付款购买存量房的

交易当事人通过内蒙古自治区房地产市场监管服务平台签订存量房买卖合同后，购房人依据合同将全额购房款存入监管账户。交易当事人持通过内蒙古自治区房地产市场监管服务平台签订的存量房买卖合同到不动产登记部门办理不动产转移登记后，监管银行按监管部门的指令将所监管的交易资金本息划入卖方结算账户。

（二）买方利用贷款购买存量房的

买卖双方持办理贷款所需相关资料到贷款银行办理贷款审批手续。贷款银行审核同意放贷后，向买方出具贷款审批

告知单。交易当事人通过内蒙古自治区房地产市场监管服务平台签订存量房买卖合同和抵押贷款合同。

买方依据前款签订的合同将首付款存入监管账户，贷款银行依据前款签订的合同将贷款划入监管账户。交易当事人到不动产登记部门办理不动产转移登记和抵押登记后，监管银行按监管部门的指令将所监管的全部交易资金本息划入卖方结算账户。

第八条 存量房买卖合同网签备案后，办理存量房交易资金监管前，交易当事人根据《内蒙古自治区存量房买卖合同网签备案管理办法》第三章的规定申请存量房买卖合同网签备案的撤销和变更的，同时申请存量房交易资金监管的撤销和变更。

第九条 存量房交易资金监管过程中，交易当事人协商一致并明确监管资金处置方案的可以申请撤销存量房交易资金监管。

司法机关生效裁判文书确认合同解除、无效或被撤销的，监管部门可根据生效裁判文书及明确监管资金处置方案的协助执行通知书撤销存量房交易资金监管。

存量房交易资金监管撤销后，交易当事人自行承担资金风险。

第十条 本办法未尽事宜，各旗县区政府或住建部门可以根据工作实际制定实施细则。

第十一条 本办法自 2026 年 5 月 20 日起施行，有效期至

2031 年 5 月 20 日。《赤峰市人民政府关于印发〈赤峰市商品房预售资金监管办法〉〈赤峰市存量房交易资金监管办法〉的通知》（赤政发〔2021〕130 号）同时废止。