

信阳市住房和城乡建设局
信阳市自然资源和规划局
国家金融监督管理总局信阳监管分局
信阳市住房公积金管理中心

文件

信建审〔2025〕5号

关于印发《信阳市中心城区加强商品房预售
管理工作的若干措施（试行）》的通知

各县、区人民政府，各管理区、开发区，各相关部门：

《信阳市中心城区加强商品房预售管理工作的若干措施（试行）》已经市委、市政府研究同意，现印发给你们，请结合本地实际试行。

信阳市住房和城乡建设局



信阳市自然资源和规划局



(此页无正文)

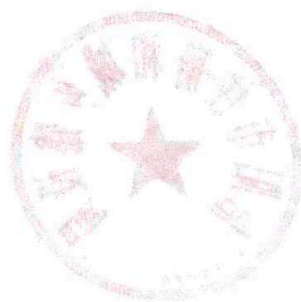


国家金融监督管理总局信阳监管分局



信阳市住房公积金管理中心

2025年7月11日



信阳市中心城区加强商品房预售管理工作的 若干措施（试行）

为贯彻落实中央经济工作会议、省委十一届八次全会暨省委经济工作会议精神，全力抓好房地产市场化风险、去库存、控增量工作，保持合理的住宅去化周期，动态调整住房供应节奏，结合我市实际，制定如下工作措施：

一、严控预售许可条件

从严商品房预售许可审批。对已开工和已取得土地使用权且自本《措施》印发之日起一年内取得施工许可开工的项目，按照《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十五条、《城市商品房预售管理办法》第五条等规定，项目投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25 % 以上，开发企业提供现场施工图片、工程款发票及银行资金拨付凭证，办理商品房预售许可；对已取得土地使用权且自本《措施》印发之日起一年内未取得施工许可开工的项目，以及 2025 年底前签订框架协议且两年内取得土地使用权的招商引资、棚户区改造、城市有机更新等项目，工程进度按照河南省住房和城乡建设厅等 7 家单位联合印发的《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》相关要求，项目工程主体结构封顶，开发企业提供现场施工图片，办理商品房预售许可。审批部门需对施工进度进行现场核验。对《措施》印发之日起新出让土地的项目，将“现房销售”列入用地规划设计条件和土地出让合同，实行现房销售。

二、严格预售资金缴存

开发企业按规定在商品房买卖合同、个人住房贷款合同中注明受监管账户账号为买房业主首付款、按揭贷款等到账账号，确保预售资金（即购房款）专户专存。不按规定缴存的，锁定开发企业商品房网签备案功能。商业银行和公积金管理机构要将贷款直接发放至监管账户，未直接发放的负责追回，无法追回的承担赔偿责任。

三、规范预售资金使用

监管账户中的重点监管资金，专项用于项目工程建设费用，严格按照建设进度拨付节点及合同约定，经住建部门核实同意，由监管银行从监管账户直接拨付至项目施工、材料设备供应等单位账户，确保专款专用；属于一般监管资金的，可由开发企业提取和使用。同时，加强商品房预售资金监管信用建设。

四、严格实行项目开发公司制

项目开发公司依法行使独立法人权利，企业总部履行投资人责任。项目交付前，严禁投资人违规抽调、挪用项目开发公司销售、融资等资金，严禁抽逃出资或提前分红。严格落实使用自有资金购地，禁止风险转嫁式开发行为，禁止超资质等级开发项目。

本《措施》自印发之日执行，试行期 2 年，适用范围为市中心城区，各县可参照执行。本《措施》试行期间如国家及地方法律、法规和相关政策另有规定的，以国家及地方法律、法规和政策为准。