新疆维吾尔自治区商品房预售资金监管协议

示范文本

甲方： （房地产开发企业）

乙方： （监管银行）

丙方： （监管机构）

为加强商品房预售资金监督管理，规范预售资金使用，确保工程建设顺利进行，保护预售商品房交易双方的合法权益，维护房地产市场秩序，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》及有关法律法规，经甲、乙、丙三方协商，就 项目的预售资金收存、拨付、使用及监督管理相关事宜达成一致意见，签订本协议。

一、商品房项目基本情况

1.甲方开发建设的 商品房项目，坐落位置： ，建设工程规划许可证号： ，建筑工程施工许可证号: 。

2.该项目不动产权证号： ，土地面积： 平方米。

3.商品房预售资金监管额度根据建安工程造价、项目装修标准及其他不可预见费用综合核定。该商品房项目的楼幢： ，地上建筑面积： 平方米，总建筑面积： 平方米，项目销售毛坯均价： 元/平方米，项目装修价格： 元/平方米，建安工程造价： 元/平方米，小区配套设施建设成本单价 元/平方米，该项目的预售资金监管额度（（建安工程造价+项目装修价格+小区配套设施建设成本单价）\*批准预售的商品房面积\*【100%】【根据各地的商品房预售资金管理办法确定比例】）： （币种） 元（大写 ）。

4.商品房预售资金使用节点额度，按照项目建设进度确定：

（1）取得预售证后，建成主体层数（含地下室）达到总层数的 前，累计申请使用资金额度不得超过监管额度的 %，计（币种） 元（大写 ）。

（2）建成主体层数（含地下室）达到总层数的 后，主体结构验收前，累计申请使用资金额度不得超过监管额度的 %，计 （币种） 元（大写 ）。

（3）主体结构验收后，单位工程质量竣工验收前，累计申请使用资金额度不得超过监管额度的 %，计 （币种） 元（大写 ）。

（4）完成竣工验收备案后，不动产首次登记前，累计申请使用资金额度不得超过监管额度的 %，计 （币种） 元（大写 ）。

1. 完成不动产首次登记后，可申请提取剩余全部监管资金额度和解除项目预售资金监管。

（备注：可自定义增加拨付节点）

二、商品房预售资金及监管账户情况

1.商品房预售资金实行全额、全程监管，专款专用。监管账户一经设立，原则上不允许变更。确须变更的，应经监管协议三方同意，并重新签订监管协议。原资金账户中的预售资金全部转入变更后的监管账户。

2.本项目预售资金监管账户开户银行： ，专户名称： 预售资金监管专户，预售资金账户账号： 。

3.监管账户中监管额度内的资金应全部用于项目开发建设，包括项目工程款、建筑材料和配套设施设备采购款等与项目施工相关的费用等。

4.监管账户中的入账资金达到监管额度后，超出监管额度的资金可由甲方提取使用。

三、各方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1.甲方应在商品房买卖合同中明确约定购房人购房款全部直接缴入监管账户，不得以收取其它款项为名变相收存购房人的购房款。

2.甲方应当将监管账户在商品房销售现场显著位置公示。

3.甲方与借贷款合作银行或住房公积金管理中心签订楼盘准入合作协议时，应明确规定发放的贷款必须存入甲方的监管账户，且需写明甲方监管账户的名称、账号。

4.甲方应将所收取的由购房人按照预售合同约定支付的定金、首付款、分期付款、一次性付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款等商品房预售资金全部存入在乙方开设的监管账户。

5.甲方应使用与监管账户绑定的专用POS机收取商品房预售资金，且该专用POS机不得设定其他账户通道。

6.甲方应确保监管额度内的资金全部用于项目工程建设，并确保提交相关材料的真实性、合法性、有效性。

7.甲方应为丙方实地查勘建设进度等提供必要的便利和帮助。

8.甲方不得抽挪监管额度内预售资金至甲方集团公司、项目公司关联企业或非关联企业。

（二）乙方的权利和义务

1.乙方应当严格履行账户管理、资金收存、资金划拨等义务，为甲方、丙方及购房人提供优质、高效的服务。

2.乙方应当规范预售资金监管账户开设工作，与开户单位认真核实账户性质，在业务系统中对预售资金监管账户进行特殊标识，保障账户资金安全。

3.乙方应按照《人民币银行结算账户管理办法》的规定，为甲方开设房地产开发项目商品房预售资金监管专用账户，并保证该账户为专用账户，专款专存、专款专用。不得为监管账户开设手机银行、网上银行、快捷支付等非柜面支付功能，监管账户不得支取现金（除确需使用现金支付的情况外），不得办理质押，不得作为保证金账户及办理其他业务。

4.乙方不得从监管额度中扣除管理费、划款手续费等银行收费。

5.乙方应根据当地市（县）住建部门规定的程序和内容，根据丙方资金拨付指令，在1个工作日内完成拨付，并将相关信息反馈丙方。

6.乙方发现甲方存在违规挪用监管额度内资金意图时，应当于2个工作日内书面报告丙方。

7.乙方在承办预售资金监管业务中获取的技术资料、监管账户相关信息、资金拨付审核材料等应履行保密义务，但法律、法规另有规定的除外。

8.乙方在节点额度内单笔资金拨付中如发现施工、监理等单位提供虚假证明或采用其他方式协助甲方骗取预售资金的，应当立即停止拨付，于2个工作日内向市（县）住建部门报告，并书面报告丙方。

9.乙方要严格按照预售资金三方监管协议做好监管账号监控，定期与市（县）住建部门进行对账，及时推送账户变动相关信息，发现甲方存在违规挪用监管额度内资金问题的，应当停止拨付，并立即告知市（县）住建部门。市（县）住建部门要及时作出处理。

（三）丙方的权利和义务

1.丙方依据本协议之约定，对监管项目预售资金的收存、拨付、使用进行日常监督和管理，有权要求甲方、乙方提供与检查事项有关的文件、资料。

2.丙方负责确定项目的预售资金监管额度、资金节点额度，并核实确认项目建设进度是否达到相应节点。

3.丙方应对甲方未要求购房人将预售资金存入监管账户的行为，依法依规严格查处。

四、违约责任

1.甲方在商品房预售资金收存、使用过程中违反本协议约定或采取其他方式逃避监管，造成项目建设不能按期竣工，给购房人造成损害的，由甲方承担民事赔偿责任；违反行政法律法规的，还需承担相应的法律责任。

2.甲方在申请办理预售资金额度、节点额度内单笔资金拨付中提交虚假材料，骗取乙方、丙方资金拨付或资金额度的，依法承担相应的法律责任。

3.乙方未按照本协议约定履行监管职责，致使本协议的项目不能按期竣工，给购房人造成损害的，乙方承担连带赔偿责任。

4.乙方无正当理由克扣或者迟延支付甲方所需工程款项，给甲方造成损失的，乙方应当承担赔偿责任。

5.乙方未经丙方核实同意，擅自拨付监管额度内资金的，应当负责追回资金，无法追回的，依法承担相应赔偿责任，丙方有权终止本监管协议，并通报其上级部门，同时暂停监管银行监管资格。

6.甲方、乙方违反保密义务，造成购房人个人信息、监管账户信息及其他信息泄露的，应依法承担相应的法律责任，涉嫌犯罪的，由司法机关依法处理。

7.丙方工作人员在资金监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等的，依法依规进行处理。

五、争议解决方式

本协议在履行过程中发生争议的，由甲、乙、丙三方当事人协商解决，协商不成的，按照下列第 项处理：

（一）向 仲裁委员会申请仲裁。

（二）向有管辖权的人民法院起诉。

六、协议的终止

1.本协议监管项目完成不动产首次登记后，甲方可向丙方申请解除商品房预售资金监管。解除监管后，乙方根据丙方指令解除商品房预售资金监管，同时本协议终止。

2.如本协议在履行期满前确需提前终止的，应经丙方批准并签订新的商品房预售资金监管协议，在完成监管资金交割后，本协议方可终止履行。

七、指定联系人及联系方式

1.甲方的联系人： ；联系电话： 。

2.乙方的联系人： ；联系电话： 。

3.丙方的联系人： ；联系电话： 。

八、本协议共计 页，一式六份，甲、乙、丙三方各执两份。

九、本协议自甲、乙、丙三方签字盖章之日起生效。

甲方：（公章）

法定代表人或授权人签名：

乙方：（公章）

法定代表人或授权人签名：

丙方：（公章）

法定代表人或授权人签名：

 年 月 日