商品房预售资金三方监管协议

甲方： （监管单位）

乙方： （银行机构）

丙方： （房地产开发企业）

为加强商品房预售资金监管，规范商品房预售资金收存、拨付使用行为，根据《城市商品房预售管理方法》、《安徽省商品房预售资金监管办法》和《宿州市商品房预售资金监管办法》，甲、乙、丙三方签订以下协议：

一、监管项目及基本情况

项目名称：

地 址：

监管幢号：

拟预售面积：

重点监管额度：　　　　　。

监管期限：自取得商品房预售许可证之日至完成不动产首次登记。

二、 协议三方的权利和义务

甲方依照《安徽省商品房预售资金监管办法》和《宿州市商品房预售资金监管办法》和其他相关法律法规、规章制度的规定，行使对监管项目商品房预售资金监管的权力，对商品房预售资金的收存、拨付使用进行监管。乙方配合甲方做好金融服务和资金风险监管，协助甲方建设完善“宿州市商品房预售资金监管系统”（下称资金监管系统）。丙方接受甲方、乙方监督管理，按相关法律法规要求收存、使用商品房预售资金，保障购房人的合法权益，按照商品房买卖合同约定的时间和要求，将预售商品房交付给购房人。

三、商品房预售资金监管账户设立

丙方按照一个预售许可申请对应一个账户的原则开设商品房预售监管账户（下称监管账户），现乙方新开设的监管账户为：

户名： ，账号： 。该监管账户仅用于丙方监管项目商品房预售资金收支使用，不得用作其它用途。

乙方保证监管账户不得开通网上银行、电话银行、手机银行等业务，该账户资金丙方不得质押，不得用于理财、债券、股票等投资活动。

乙方应积极主动配合甲方做好预售资金监管工作，主动接受上级银行的指导和监督，按照相关监督规定和内部管理制度要求，及时办理监管账户开设、注销以及商品房预售资金收缴、拨付手续，及时提交监管账户收支信息并协助、监督丙方将商品房销售款包括按揭贷款全部存入监管账户。

甲方应在《商品房预售许可证》上载明监管账户信息，并在本单位门户网站上公示；丙方、乙方应分别在《商品房买卖合同》、《商品房抵押合同》上载明监管账户等信息及明确监管项目所得的商品房预售资金应当全部存入相应的监管账户。

1. 商品房预售资金收存

丙方负责将商品房预售资金（含定金、首付款、按揭贷款）全部汇入监管账户，保证商品房预售资金优先用于工程建设。预售商品房时，丙方应向购房人提供监管系统平台打印的《宿州市商品房预售资金缴款通知单》，要求购房人、贷款银行将全部购房款直接转入该房屋的监管账户，不得提供其它收款账户或收取购房现金。

五、商品房预售资金使用申请

丙方申请使用商品房预售资金时，应根据法律法规和相关文件规定提供相关证明材料，并在资金监管系统中打印资金拨付申请书。符合预售资金使用条件的，甲方将出具资金拨付审批单给丙方。丙方凭该审批单到乙方办理相关转款，乙方须通过资金监管系统核实拨付单的真伪，确认无误后办理拨款业务。

丙方在监管项目完成房屋所有权首次登记前，监管额度内的资金应当专款专用，只能用于购买项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款，不得挪作他用。未经甲方核准同意使用的，乙方、丙方不得擅自拨付使用。

乙方为丙方办理商品房预售资金拨付时，应按审批单上的款项用途（包括总承包施工单位进度款、小区配套设施施工进度款、其它配套工程材料设备款、其它相关建设费用等）在本行业务系统注明每笔款项支出类别，并在资金监管系统中通过，及时办理相关拨付业务。

丙方按照规定向购房人退还预售资金的，应凭入账资金证明及购房人签订的终止合同办理，经甲方审核确认。乙方依据甲方出具的通知书，在3个工作日内将监管资金退回购房人指定的个人账户和贷款银行账户。

六、监管账户日常管理

为方便监管，提供高效服务，乙方应为甲方提供业务咨询电话（专线电话为： ，移动电话为: ）。甲方向乙方查询监管账户信息时，乙方必须配合有关工作，并将账户相关情况按要求及时如实反馈给甲方。

乙方通过对接资金监管系统将监管账户内预售资金的收存、拨付交易明细、账户余额、冻结划扣情况及为丙方发放的开发贷款信息等实时推送给甲方，并对其推送的电子信息真实性负责。

七、违约责任

丙方不按规定交存、使用预售资金，以收取其他款项为名变相逃避监管，或提供虚假申报材料骗取预售资金的，甲方和上级监管部门责令限期改正；造成项目烂尾的，丙方及其股东、实际控制人承担预售监管项目的全部续建费用。丙方及其股东、实际控制人涉嫌侵占公司资产、抽逃出资等形式犯罪的，依法移交司法机关追究刑事责任。

乙方有下列情形之一的，甲方有权取消乙方监管资格，造成损失的，乙方应当负责追回资金并承担相应赔偿责任：

１.乙方未按规定将本银行按揭贷款、住房公积金贷款等及时划入相应房屋的监管账户，造成资金流失的；

２.乙方擅自拨付、挪用、划扣监管账户资金的；

３.甲方经政府同意设立应急监管账户，实施封闭管理，优先用于项目工程建设，保障农民工工资支付。而乙方未按要求协助将商品房预售资金等相关项目资金转入应急监管账户封闭管理的；

４.未及时完成资金监管系统内业务的；

５.乙方未按规定报送数据的，包括但不限于：不报送或拖延报送数据信息、报送的数据信息存在错漏或不完整、报送虚假数据信息等，按有关规定乙方将不能继续作为监管银行。

八、其他约定

1.丙方若与乙方设定在建设工程抵押贷款的，双方承诺在预售资金未解除监管前，不得以预售资金监管专用账户内的资金直接扣划、冲抵偿还贷款资金本息；在有个人住房抵押贷款的情况下，乙方留存的保证金与预售资金无关，乙方不得从监管专用账户中直接扣划保证金。

２.人民法院保全、执行商品房预售资金的，乙方应当立即告知甲方，并严格执行《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）。

九、争议解决方式

本协议在履行过程中若发生争议的，由当事人协商，协商不成，向宿州仲裁委员会申请仲裁处理。

十、其他有关事项

本协议内容若与政府部门规范文件相冲突的，以政府部门出台的文件内容为准。

本协议自三方签字盖章之日起生效，一式三份，甲、乙、丙三方各持一份。

十一、附加条款

甲方：（公章） 乙方：（公章） 丙方：（公章）

负责人： 负责人： 法定代表人：

日期： 年 月 日