西安市商品房预售资金监管协议书

(征求意见稿)

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（监管银行）

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ （房地产开发企业）

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

丙方：西安市置诚资产管理有限公司

地址：西安市西大街116号

为维护商品房交易当事人的合法权益，保证商品房项目建设顺利实施，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国合同法》、《西安市商品房预售资金监督管理办法》等法律法规政策文件规定，经甲、乙、丙三方充分协商，在平等、自愿的基础上，就乙方开发建设并拟进行预售商品房项目的预售资金监管事宜取得一致意见，特订立本协议。

一、乙方开发建设的\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_项目，坐落于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，土地证证号： ，该项目\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 号（幢）楼作为本协议的监管项目，乙方选定甲方为本监管项目的监管银行。

本监管项目总建筑面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，经甲方核算，其工程建设资金总额为\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元，重点监管资金总额为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元。

本监管项目预售资金的收存、拨付和使用均应遵守上述相关法律、法规、文件及本协议。

二、丙方在甲方开设商品房预售资金监管账户（下称：监管账户）。

监管账户户名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

监管账号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

开户行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

该监管账户的使用范围仅限本监管项目及其它使用该账户作为监管账户的监管项目预售资金的收存、拨付和使用；该监管账户不可支取现金，不得办理除查询功能以外的网上银行业务，不得办理质押、担保，不得作为保证金账户及办理其他业务。

三、乙方自愿依照本协议约定的条款，接受甲方对商品房预售资金的监督管理，切实保障购房人的合法权益，并按照《商品房买卖合同》约定的时间和要求，将竣工验收合格的商品房交付给购房人。

四、甲方应严格履行造价测算、账户管理、资金收存、资金划拨等监管义务，向乙方与购房人提供安全、优质、高效的金融服务，并积极为乙方协调处理本协议履行期间出现的相关问题。

五、甲方应每日定时报送预售资金收支情况及相关证明材料供丙方核查。

六、甲方应保证监管账户信息与监管系统（监管系统是指由市住建局建设并维护，用于预售资金监管业务的网络平台）信息实时同步，监管账户实际余额等信息与监管系统显示信息不符时，甲方应当积极配合丙方查找原因，纠正误差情况，调整差错期间，监管账户暂停拨付。

监管系统提供的账户信息只作参考之用，监管账户余额、发生额以甲方出具的凭证为准。

七、甲方不得从监管账户中扣除管理费、划款手续费等银行收费，但可在监管账户孳息、账户管理费、划款手续费等方面为丙方提供相应的优惠措施。

八、商品房预售的购房款（包括首付款、分期付款、一次性付款等）由购房人直接存入监管账户，房地产开发企业不得擅自收存；各银行机构发放的按揭贷款、住房公积金贷款必须直接划入监管账户内，不得直接支付给乙方或者挪作他用。

九、乙方可以通过预售资金监管系统申请提取重点监管资金（重点监管资金是指由监管银行根据商品房项目开发建设成本进行专业测算，综合确定的工程建设资金总额的1.2倍资金）以外的资金。乙方应按照施工进度和资金使用节点申请提取重点监管资金，用于支付建筑安装、区内配套建设等费用。乙方申请符合要求的，甲方应自申请之日起2个工作日内予以拨付。

监管资金按照主体结构验收、竣工验收、竣工验收备案、完成不动产首次登记等环节设置资金使用节点。7层以上（含7层）的建筑，增加“建设层数达三分之一”节点、“建设层数达三分之二”节点。

十、甲方根据乙方申请，同意拨付的商品房预售资金，应直接划转给与乙方签订合同的相关当事人。

十一、乙方与购房人解除商品房买卖合同，需退还已交纳预售资金的，若监管账户累计进账金额未达到重点监管资金额度，由乙方先行结算退款，再由甲方审核后从监管账户中退回相应购房款至乙方账户；若监管账户累计进账金额超过重点监管资金额度，由乙方自行结算退款，不在监管账户中另行列支。

十二、对产生的不明入账款项，甲方应与资金发起银行核实资金来源后，在监管系统中将该笔资金确认到对应的交存单号下；对于无法核实资金来源的，甲方应将该笔资金原路退回。

十三、违约责任

（一）因甲方违反本协议约定的资金监管义务，测算工程造价过低，擅自拨付资金，或存在其它违规行为致使本监管项目无法正常建设给购房人造成损失的，甲方与乙方应当承担连带赔偿责任，保证本监管项目顺利完工交付。

（二）乙方向甲方承诺所提供的资金监管相关资料真实准确。甲方承担乙方提供资料的审核责任，审核乙方提供材料的合规性及真实性。由于乙方提供资料不真实造成拨付资金错误的，甲、乙双方应承担相关法律和经济责任。

（三）因丙方违规出具划拨凭证、单方撤销监管账户等违规行为，导致本监管项目不能按期竣工，给购房人造成损失的，甲、丙双方应当承担连带赔偿责任，保证本监管项目顺利完工交付。

十四、因履行本协议发生争议，三方协商解决。协商不成的，依法可向有管辖权的人民法院提起诉讼。

十五、本协议自三方签字、盖章之日起生效，至本监管项目办理不动产首次登记解除资金监管时终止。本协议一式四份，三方各执一份，另一份作为《商品房预售方案》的附件提交至市住建局行政审批处，具有同等法律效力。

十六、本协议未尽事宜，经三方协商一致，可签订补充协议。补充协议与本协议具有同等法律效力。

甲方（公章）： 乙方（公章）： 丙方（公章）：

法定代表人 ： 法定代表人： 法定代表人：

签章： 签章： 签章：

年 月 日 年 月 日 年 月 日