注：

1、房地产开发企业在监管银行新开设监管账户后，在“东莞市商品房预售资金监管系统”上填报并提交《商品房预售资金监管协议书》，待住建部门审核通过后系统打印纸质协议书，再由各方签名盖章确认。

2、丙方“房地产开发企业”指建设工程规划许可证上登记的已取得房地产开发企业资质的建设单位；若建设单位有两家及以上的应并列为丙方，其中监管账户应由具备房地产开发资质的企业作为开户人。

**商品房预售资金监管协议书**

（2022示范文本）

甲方：东莞市住房和城乡建设局 （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督管理，确保预售商品房工程建设顺利进行，保护交易双方的合法权益，根据《广东省商品房预售管理条例》和其他相关法律法规的规定，甲、乙、丙三方经协商，对位于（自动获取《建设工程规划许可证》上建设位置）地段，楼宇名称为（自动获取《建设工程规划许可证》建设上项目名称）的商品房项目（下称监管项目）预售资金监管事宜取得一致意见，达成如下协议：

1. 协议三方的权利和义务

甲方依照《广东省商品房预售管理条例》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和使用进行监管。乙方配合甲方做好金融服务和资金风险监管，协助甲方构建“东莞市商品房预售资金监管系统”（下称资金监管系统）。丙方接受甲方监督管理，按相关法律法规要求收存和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。

1. 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），现在乙方新开设的监管账户为：

户名： ，账号： 。

乙方针对每套房屋在监管账户下分设监管子账户。丙方预售监管项目所得的商品房预售资金（包括定金、首期款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等）必须全部存入相应房屋的监管子账户。乙方将监管子账户资金归集到监管账户中，监管子账户仅用于收存预售资金、退房款及关联房屋，不用于丙方申请支取预售资金使用。

甲方应在《商品房预售许可证》上载明监管账户信息，并在东莞建设网上公示；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、监管子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房屋的监管子账户中。

三、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《东莞市住房和城乡建设局关于进一步规范商品房预售资金收存和使用管理的通知》（东建房〔2022〕21号）等文件规定提供相关证明材料，具体申请资料和办事要求详见东莞建设网上公示的“[商品房预售资金使用核准](http://www.dgjs.gov.cn/publicfiles/business/cmsresources/dgjsj/cmsrsdocument/doc28194.doc)”事项指南。符合预售资金使用条件的，甲方将出具商品房预售资金拨付单给丙方。丙方凭该拨付单到乙方取款，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及法定税费，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，应按拨付单上的款项用途（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、税费、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，并按要求将相关出账信息推送至资金监管系统。

四、监管账户日常管理

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住建部门，并对其推送的电子信息真实性负责。

 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。

五、违约责任

丙方有违反相关法律法规行为，或未按本协议约定收存和使用商品房预售资金的，甲方将责令其限期整改。逾期未完成整改的，依照有关法律、法规予以处罚；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

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子账户，或擅自允许丙方使用监管账户内的预售资金，造成资金流失的，乙方应当负责追回资金，无法追回的依法承担相应赔偿责任。

乙方未按规定推送数据至资金监管系统，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。

六、监管协议终止

监管项目已完成房屋初始登记、相应地下室已取得《东莞市房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证书》，并达到规定的取消监管条件（具体申请资料和办事要求详见东莞建设网上公示的“取消商品房预售资金监管”事项指南）的，丙方可向甲方申请取消商品房预售资金监管。经审核符合取消监管条件的，甲方出具《解除商品房预售资金专用账户监管通知》。丙方凭《解除商品房预售资金专用账户监管通知》到乙方处办理取消专用账户监管手续后，本协议自行终止。

1. 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。

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

【以住建部门审查通过时间自动载入】