阿坝州商品房预售资金监管协议书示范文本

（征求意见稿）

甲方（开发企业）：

乙方（银行业金融机构）：

丙方（县市住建局）：

为加强商品房预售资金的监督管理，确保商品房预售资金用于相关工程建设，预防和减少房产交易风险，保障商品房交易双方的合法权益，促进我州房地产市场平稳健康发展，根据《阿坝州商品房预售资金监管暂行办法》有关规定，经甲、乙、丙三方充分协商，在平等自愿的基础上，现就甲方开发建设申请预售的商品房其预售资金监管事宜达成一致意见，特签订本协议。

第一条 项目概况

预售商品房项目名称：

项目地址：

项目规划用途：

国有土地使用权证号：

建设用地规划许可证：

建设工程规划许可证号：

建筑工程施工许可证号：

预售总面积：平方米

其中：商品住房：套数,平方米，幢数/楼层数

 商业用房：间数,平方米,幢数/楼层数

第二条 监管帐户

甲方自愿选择乙方作为监管项目商品房预售资金监管合作银行（以下简称监管银行），甲方同意并保证监管项目的商品房预售资金全部存入在乙方设立的商品房预售资金监管账户中。

商品房预售资金监管账户名称：

商品房预售资金监管账号：

第三条 监管范围

甲方将正在建设中的房屋预先出售给买受人，由买受人按商品房预售合同约定支付的房价款全部纳入监管，包括但不限于首付款、一次性付款、分期付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款等。

第四条 监管分类

商品房预售资金分为重点监管资金和一般监管资金。

重点监管资金指用于支付预售项目工程建设的预售资金，主要用于购置本项目建设所必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款、法定税费及其他相关费用。

重点监管资金原则上按商品房预售成交金额（以开发企业与买受人签订的商品房预售合同为准）的一定比例确定，余下比例的预售资金为一般监管资金。具体划分如下：

公积金贷款资金、商业贷款资金、一次性付款资金的60%、分期付款资金的60%确定为重点监管资金。

定金、首付款、一次性付款资金的40%、分期付款资金的40%均属于一般监管资金。

商品房预售资金存入监管账户后，银行按以上款项属性和比例划入重点监管资金和一般监管资金。

第五条 监管期限

本监管项目商品房预售资金监管期限为：开发企业自取得商品房预售许可证起，至完成不动产首次登记止。

第六条 缴存管理

 商品房预售资金应全部直接存入监管账户中。甲方应在商品房预售合同中注明监管账户、监管银行名称等信息，不得直接收取任何性质的房价款。

（一）买受人按照商品房预售合同约定的交款方式和时限内，凭开发企业出具的商品房预售资金缴款通知书，将房价款直接缴存至商品房预售合同载明的监管账户（买受人选择刷卡支付的，开发企业应提供与监管账户关联的专用POS机刷卡；买受人选择现金支付的，应直接到监管账户开设的银行营业网点柜台办理缴存）。监管银行核实缴款信息后，按开发企业缴款通知书收取预售资金并向买受人出具缴款凭证。开发企业应当根据监管银行出具的缴款凭证为买受人换取交款票据。

（二）买受人申请住房公积金或商业按揭贷款购房的，开发企业应当提供监管账户作为贷款到账账户，贷款资金直接划入监管账户时，并注明用途。

（三）买受人申请分期付款方式购房的，在签订商品房预售合同时，必须注明付款次数，每次付款额度和付款期限，并按合同约定及时将购房款存入监管账户中。

第七条 使用管理

商品房预售资金优先用于预售项目工程建设。

本监管项目商品房预售监管资金的使用和拨付按照《阿坝州商品房预售资金监管暂行办法》有关规定和本协议具体约定执行。

**（一）重点监管资金的使用**

甲方根据本监管项目工程建设进度做好资金使用计划，严格按照本监管协议约定的控制节点向丙方提出重点监管资金拨付申请，具体控制节点和拨付标准如下：

（1）取得商品房预售许可证后，建成层数达到规划设计总层数（有地下室的计入总层数）的一半的，申请拨付资金不得超过重点监管资金实际到账总额度的 %即 万元。

（2）主体结构验收合格的，申请拨付资金不得超过重点监管资金额度的 %即 万元。

（3）工程竣工验收备案的，申请拨付资金不得超过重点监管资金额度的 %即 万元。

（4）完成不动产首次登记后，申请解除商品房预售资金监管。

（注：对于高层、超高层或者大体量房屋建筑，可适当增设资金使用控制节点，但不得突破《阿坝州商品房预售资金监管暂行办法》资金留存比例的规定。工程建设进度未达到资金使用控制节点因特殊原因需提前申请使用的，需经属地县市住建局审核同意可分次提前申请但累计拨付比例不得超过有关控制节点最高拨付比例。）

1. **一般监管资金的使用**

甲方申请一般监管资金的使用，应根据实际制定当月资金使用计划，在一般监管资金实际到账金额内向丙方按月申请，每月留存比例不得低于一般监管资金账户余额的30%。首次付款后，之后每次申请拨付时开发企业还需提供加盖公司公章的上一次拨付用款的使用明细表和相应票据。

 第八条 监管解除

甲方完成不动产首次登记后，持不动产登记部门有关证明材料向丙方书面申请解除商品房预售资金账户的监管。丙方自受理之日起3个工作日内进行核实，符合条件的，出具解除证明材料。乙方根据丙方出具的有关解除证明材料，核对监管信息系统的相关电子信息后，在2个工作日内办理有关解除手续。

第九条 违约责任

（一）甲方有下列行为之一的，由丙方责令其限期整改，并约谈其企业负责人。整改期间，暂停受理该企业其监管资金拨付。情节严重的，可暂停该项目商品房预售合同网签备案业务，依法予以行政处罚，记入企业信用档案，并向社会公示；造成损失的，承担相应法律责任：

（1）未在商品房销售现场醒目位置公示本办法第十三条规定的资料；

（2）未按规定将商品房预售资金全部存入监管账户的；

（3）未按规定使用商品房预售资金的；

（4）提供虚假用款证明材料申请拨付资金的；

（5）以收取其他款项为名变相逃避监管的；

（6）其它违反本办法或监管协议的行为。

（二）乙方有下列行为之一的，由丙方报送州住建局、人行阿坝州中心支行、阿坝银监分局做相应处理。情节严重的，由丙方暂停或终止其监管银行资格，并向社会公示；造成损失的，承担相应法律责任：

（1）未按规定将预售资金或按揭贷款资金存入监管账户的；

（2）擅自支付、截留、挪用或者拖延支付商品房预售资金的；

（3）为开发企业违规支取预售资金提供虚假证明材料的；

（4）其他违反本办法或者监管协议的行为。

（三）乙方和丙方的人员在预售资金监管工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权、索贿受贿、泄露企业商业秘密的，由有关部门依法依纪追究责任。

第十条 协议的解除和终止

本协议在履行期间，因特殊原因需提前终止的，甲乙丙三方应协商一致后解除和终止本协议。

第十一条 其他约定：

第十二条 本协议未尽事宜，协议三方可签订补充协议。

第十三条 本协议自签订之日起生效，一式三份，甲、乙、丙三方各执一份。

甲方（签章）：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

 年 月 日

乙方（签章）：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

 年 月 日

丙方（签章）：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

 年 月 日