

宝鸡市商品房预售资金监管三方协议（示范文本）

甲方（监管部门）：

统一社会信用代码：

地 址：

乙方（监管银行）：

统一社会信用代码：

地 址：

丙方（房地产开发企业）：

统一社会信用代码：

地 址：

法定代表人：

为进一步加强商品房预售资金监督管理，维护房地产市场健康有序发展，防范房地产开发建设风险，保障预售商品房交易当事人合法权益。依据有关法律法规及《宝鸡市商品房预售资金监管实施办法》（以下简称《实施办法》）、《宝鸡市商品房预售资金监管实施细则》（以下简称《实施细则》）的规定，为明确商品房预售资金监督管理的有关事项，甲、乙、丙三方达成如下协议，以兹共同信守：

一、基本约定

甲方是本协议商品房项目的预售管理部门（监管部门），依据《实施办法》《实施细则》对本协议范围楼栋预售资金进行监督管理。

乙方是宝鸡市预售资金监管合作资格银行委托的营业机构（监管银行），经丙方选择，依据《实施办法》及《实施细则》对本协议范围楼栋预售资金监管履行监管银行职责。

丙方是本协议商品房项目的开发企业，丙方选择乙方开立商品房预售资金监管专用账户（简称监管账户），接受甲方、乙方对本协议范围楼栋预售资金实施监督管理（简称预售资金监管）。

甲、乙、丙三方依据《实施办法》《实施细则》规定的权利与义务、预售资金监管业务流程落实预售资金监管制度。

甲方在对预售资金监督管理过程中，有权查询、获得丙方在乙方设立的监管账户资金台账和使用情况；乙方根据甲方要求，向甲方提供监管账户资金台账查询结果或按照甲方

要求提供相关资料；丙方接受甲方、乙方的监督管理，同意乙方按甲方要求查询、提供监管账户资金台账和甲方要求的其他相关资料。

甲、乙、丙三方通过宝鸡市“智慧房产”管理服务系统（以下简称：监管平台）开展预售资金监管业务，监管平台通过与乙方银行结算系统信息传输，实现有关监管信息的即时传递与数据交换。

二、预售资金监管范围

1、预售资金监管商品房项目：

项目名称：	
坐落位置：	
总建筑面积：	

2、预售资金监管楼栋：

序号	楼栋号	总建筑面积 (平方米)	总套数 (套)	房屋毛坯拟售 报价总额(元)	房屋装修拟售 报价总额(元)
总计	栋	平方米	套	元	元

三、丙方及预售资金监管项目资料

依据《实施办法》《实施细则》，丙方应向乙方提供以下企业及预售资金监管楼栋有关资料：

(一) 丙方企业信用评价信息；

(二) 丙方已落实反洗钱制度的资料；

(三) 本预售资金监管项目工程建设资料：项目工程预算清册，经建设行政主管部门备案的建设工程施工合同、全装修项目装修施工合同，项目设备材料采购合同，施工合同中包含农民工工资支付的明确约定；

(四) 施工单位为本项目开立农民工工资专用账户时取得的《陕西省工程建设领域农民工工资专用账户设立证明》

(五) 本预售资金监管项目进度计划：工程进度计划、资金使用计划。

丙方保证所提交资料反映了真实情况，并对以上资料所有实质内容的真实性、合法性、完整性负责。

资料详细清单见附件一。

四、重点监管资金额度

依据《实施办法》《实施细则》及宝鸡市住房和城乡建设局的规定，本协议预售资金监管项目工程建设成本单价为____元/平方米。全装修住宅装修造价单价为____元/平方米。

依据《宝鸡市企业信用积分评价管理试行办法》，丙方企业信用等级为____级。本协议项目楼栋预售资金监管系数设定为____。重点监管资金额度为_____元。

本协议签订后，因规划设计变更等因素造成重点监管资金额度变化的，丙方应在 15 日内通过监管平台办理项目变更，并向甲方申请重新核定监管项目的预售资金重点监管额度，甲、乙、丙三方应按照重新核定后的重点监管资金额度签订补充协议。

五、监管账户

丙方依据《人民币银行结算账户管理办法》等规定提交有关资料，在乙方设立预售资金监管专用存款账户，用于本协议范围楼栋预售资金监管。

监管账户信息如下：

开户银行：	
行 号：	
账 户 名：	
账 号：	

监管账户性质为专用存款账户，不得支取现金，不得办理除查询功能以外的网银转账等非柜台支付业务，不得办理质押，不得出具保函，不得作为保证金账户及归集其他性质的资金。

六、预售资金收存

丙方应严格按照《实施办法》《实施细则》的规定收存预售资金，预售资金应当全部直接存入预售资金监管账户。购房人贷款购买商品房的，丙方应将监管账户提供给贷款银行，其贷款资金由贷款银行或公积金贷款受托银行直接划入资金监管账户。丙方不得另设其他账户或以其他形式收取、中转或截留预售资金。

乙方应当通过在销售现场设置临时网点、预售资金监管专用 POS 机、开办营业网点柜台服务等方式，为购房人缴存购房资金提供便利。对丙方提交的预售资金入账关联业务，应在规定时限内完成确认。

七、预售资金拨付、使用

依据《实施办法》《实施细则》，预售资金实行专户存储、全额监管、专款专用、封闭管理、进度管控。丙方申请使用预售资金，应当通过监管平台提出申请，并提供相关申请资料，甲方应在规定时限完成审核，符合拨付条件的通过监管平台向乙方发出资金拨付指令；不符合拨付条件的退回拨付申请，并说明不予拨付原因。乙方收到监管资金拨付指令，应在丙方提交拨付手续后按规定时间内完成资金拨付。

重点监管资金只能用于本项目工程建设费用（含农民工工资）、设备材料购置费用和法定税费。重点监管资金按项目楼栋工程进度管控，设置重点监管资金最低额，首次拨付节

点不得早于地下结构完成，申请拨付重点监管资金时余额不低于最低额。重点监管资金一般应直接向项目工程建设方、材料供应商、法定税费收款账户拨付，付款方向、账户应与本协议中约定的一致，并按下列要求提供资料：

（一）申请直接向农民工工资专用账户、税务部门税费缴纳账户、住宅专项维修资金专用账户拨付资金的，无需提供资料；

（二）申请拨付工程建设进度款、装修工程工程款、设备材料购置款的，提供工程方、材料供应商开具的发票、工程方或材料供应商提出的付款申请。

下列情况，丙方可申请将重点监管资金拨付至丙方对公一般账户，并按要求提供资料：

（一）建立监管协议之前支付或因资金监管期间所收预售资金未达到重点监管资金最低额丙方自行支付的工程款、农民工工资、设备材料款，出具书面情况说明并提供收款方开具发票、收款收据及相应银行转账凭证；

（二）与税务部门签订税费代扣协议的，提供代扣协议及税费缴纳证明可申请拨付至代扣账户；

（三）房屋交付后，购房人直接交存的首期住宅专项维修资金，可凭住宅专项维修资金管理部门出具的缴纳证明申请拨付至丙方账户。

超出重点监管资金额度的资金，在保证项目按期竣工交付的前提下，可以用于项目贷款本息、管理与人工费用、勘察设计监理等费用的支付，由丙方申请自行提取使用或直接拨付给第三方，并说明用款用途。

依据《实施办法》《实施细则》的规定，丙方存在违法违规行为，甲方有权采取监管措施，暂停丙方、项目预售资金正常拨付。丙方存在的违法违规行为消除或整改的，按照《实施办法》《实施细则》规定恢复预售监管资金正常拨付。

八、监管资金拨付方向

丙方对公一般账户及丙方依据建设工程合同、装修工程合同、材料设备采购合同约定的建设工程方、材料设备供应方收款账户详细信息见附件二。

九、买卖合同解除后购房款退回的处理

丙方与购房人解除商品房买卖合同时，预售资金未达到重点监管资金额度的，经甲方或甲方授权的监管机构审核通过后，由乙方按原支付途径，将资金退回至原付款人的银行账户；预售资金达到重点监管资金额度，由丙方使用自有资金与购房人自行结算。

十、不明资金入账的处理

监管账户出现非监管资金入账的，对确实不应进入监管账户的资金，待甲方核实后，由丙方申请乙方予以退回。

十一、监管账户资金被司法机关采取保全、执行措施的处理

监管账户资金被司法机关采取保全、执行措施，依据《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）的要求办理。

乙方有义务向司法机关出示预售资金及监管账户性质的情况说明文件，并书面通知甲方、丙方。

十二、预售资金监管的解除

本协议预售资金监管楼栋全部完成首次登记，丙方通过监管平台提出解除监管申请，由甲方会同人力资源与社会保障部门审核通过后，乙方向甲方结付监管账户剩余资金，注销监管账户。

十三、预售资金存留期间的利息

丙方预售监管资金在监管账户存留期间，由乙方给付利息。利息计算、结付方式如下：

_____。
_____。

十四、各方联系方式及工作时间

甲方承办科室为：_____，联系电话：_____，电子邮箱：_____。工作时间为法定工作日工作时间。甲方委托房屋交易管理机构承担预售资金监管具体日常实务性工作的，由甲方发布通知确定，监管机构工作地址、联系方式、工作时间以甲方通知为准。

乙方联系地址：_____，电子邮箱：_____。乙方工作时间为：_____。

乙方预售资金监管业务负责人：_____，联系电话：_____；业务联系人：_____，联系电话：_____。

丙方联系地址：_____，电子邮箱：_____。丙方本协议商品房项目负责人：_____，联系电话：_____；预售资金监管业务联系人：_____，联系电话：_____。

以上信息为本协议项下的书面文件（含电子数据）的唯一确定的送达信息，根据本协议约定发出的所有通知等书面材料，应按照前述确定的信息送达对方。

任何一方的信息发生变更时，应在变更前7日内书面通知对方，未及时通知的，所产生的不利后果由未尽到及时通知义务的一方承担。一方或者司法机关按照本合同确定的联系方式送达的任何函件、法律文书等视为已送达。

十五、预售资金监管范围楼栋工程监理单位及联系方式

本项目工程监理单位为：_____；社会统一信用代码：_____；联系人：_____；联系电话：_____；电子邮箱：_____。

十六、违约责任

甲、乙、丙中任何一方违反有关法律法规、《实施办法》《实施细则》及本协议约定的，给其他两方造成损失的，依法承担相应的行政责任和民事赔偿责任。

十七、争议解决方式

本协议在履行过程中发生争议的，由当事人协商解决，协商不成的，向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

十八、协议的效力

甲、乙、丙三方约定本协议通过监管平台数字证书电子签章形式签署，本协议附件是本协议不可分割的一部分，本协议连同附件共__页。

本协议自各方完成电子签章之日起生效，至本协议预售资金监管解除后终止。

本协议有效期间，无妨碍协议履行的情形，单方不得终止协议，如确需终止协议，应由三方协商同意后终止。

本协议有效期间，宝鸡市住房和城乡建设局同意乙方不再担任预售资金监管业务申请，或乙方因违反有关规定，被宝鸡市住房和城乡建设局取消监管银行资格的，乙方按照《实施办法》《实施细则》的规定将正在监管的预售资金监管账户及资金转移至新的承接业务的监管银行的，本协议自动终止。

本协议未尽事宜，由三方协商一致签订补充协议。补充协议与本协议具有同等效力。

(以下无正文，仅供签署)

甲方(盖章):	乙方(盖章):	丙方(盖章):
法定代表人:	法定代表人:	法定代表人:
委托代理人:	委托代理人:	委托代理人:
年 月 日	年 月 日	年 月 日

附件一 丙方企业及预售资金监管项目资料清单

序号	资料名称	简要说明	出具方或签署方
1	丙方企业信用评价资料	A级	宝鸡市信用平台
2	落实反洗钱制度资料	丙方落实反洗钱制度的说明	丙方
3	项目工程预算清册		
4	项目工程进度计划		
5	项目资金使用计划		
6	施工合同一		
7	施工合同一农民工工资专户证明	《陕西省工程建设领域农民工工资专用账户设立证明》	
8	施工合同二		
9	施工合同二农民工工资专户证明	《陕西省工程建设领域农民工工资专用账户设立证明》	
10		
11	设备材料采购合同一		
12	设备材料采购合同二		
13		

附件二 监管资金拨付方向账户

序号	说明	开户行	账户名	账号
1	丙方对公一般账户			
2	建设工程方账户			
3	农民工工资专用账户			
4	材料设备供应方账户			
			