**新建商品房预售资金监管**

**协 议 书**

预售管理人：（监管机构）（以下简称甲方）

资金监管人：（监管银行）（以下简称乙方）

预售人（房地产开发企业）：（以下简称丙方）

为加强各市州新建商品房预售资金监管，保障当事人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市商品房预售管理办法》(建设部令第131号)、《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》(建房〔2010〕53号)、和各个市州商品房预售等有关规定，经甲、乙、丙三方协商同意，对商品房项目预售资金实行监管，特订立如下协议：

一、丙方同意并保证商品房预售资金全部存入其在乙方设立的预售资金专用帐户。丙方有多个预售项目的，应在乙方分别设立商品房预售款专用帐户，并报甲方批准。

1、丙方在乙方设立的商品房预售资金专用帐户名称为：“ ”。

2、监管帐号： 。

二、本项目在本协议签订时的实际工程进度为 。该预售项目重点监管资金监管比例为 %，即 万元，住宅部分重点监管资金为住宅预售总额的 %，即 万元，商业部分重点监管资金为商业预售总额的 %，即 万元。超过住宅、商业重点监管资金部分为相应的非重点监管资金。该监管账户的使用范围权限本项目预售资金的收存、拨付和使用，不可支取现金，不得办理除查询功能以外的网上银行业务，不得作为保证金账户及办理其他业务。

三、丙方向甲方申请拨付重点监管资金应当以项目进度和资金使用计划为依据，具体节点为：

（一）取得《商品房预售许可证》后，建成层数超过规划设计总层数三分之一以上不到一半的，可以申请不超过重点监管资金核定总额40%的资金额度；

（二）建成层数达到规划设计总层数一半的，可以申请重点监管资金核定总额60%的资金额度；

（三）主体封顶的，可以申请不超过重点监管资金核定总额80%的资金额度；

（四）完成外墙装修落架的，可以申请不超过重点监管资金核定总额90%的资金额度；

（五）通过项目竣工验收备案的，可以申请不超过重点监管资金核定总额95%的资金额度；

（六）完成项目不动产登记权首次登记，履行完《商品房预售合同》的全部内容后，全额使用剩余的重点监管资金。

四、丙方申请使用重点监管资金用于下列款项的，应当向乙方提出申请，并根据下列不同申请款项提供相应的资料：

1、申请施工进度款的，提供项目监理单位出具的建设工程形象部位及其造价证明；

2、申请购买建筑材料、设备款的，提供购销合同；

3、申请设计、监理等相关费用的，提供相关合同或者缴费证明；

4、申请法定税费的，提供相关通知证明；

5、申请拨付不可预见费用的，应当提供相关用途证明。

五、监管账户内预售资金超过重点监管资金标准的，丙方可以向乙方申请使用非重点监管资金。乙方应即时完成非重点监管资金的拨付，不得以任何理由推诿、延迟或拒绝拨付。监管账户内预售资金未达到重点监管资金标准，但丙方确因难以支付工程款或农民工资，存在社会矛盾风险隐患，确需使用重点监管资金用于该项目建设的，由丙方提供相关证明资料报监管机构审核同意后予以拨付。

六、甲方受理丙方的重点监管资金节点用款申请后，应当在2个工作日内进行审核，对符合拨付条件的，应当出具同意拨付证明，对不符合条件的，出具不予拨付通知书。

七、乙方应当依据甲方出具的同意拨付款凭证后，在2个工作日内将资金拨付给丙方签约的合同当事人或者相关单位。

八、丙方与购房人解除商品房买卖合同的，丙方可以向甲方提交退房退款申请书，申请解除该部分退款的监管。甲方应当在5个工作日内进行核实，经核实情况属实的，通知监管银行解除该部分房款的监管。

九、有关部门对监管账户资金进行冻结或者扣划的，乙方有义务按照监管协议约定，向有关部门提供预售资金监管有关文件规定及监管协议等文件，证明新建商品房预售资金及监管账户的性质，并及时书面告知甲方。

十、丙方办理项目竣工验收备案后，应向甲方提交解除监管的申请和有关证明材料，甲方审核通过后，应当通知乙方，终止对监管专用账户资金的监管。

十一、甲方应当对新建商品房预售资金的缴存、使用、拨付情况依法监督检查。甲方会同人民银行、银保监分局，对房地产开发企业和监管银行的商品房预售资金监管工作进行抽查，并对抽查结果予以通报。

丙方有下列行为的，由甲方责令其限期整改：

（一）未按规定将商品房预售资金存入监管专用账户的；

（二）以收取其他款项为名变相逃避监管的；

（三）提供虚假资料申请拨付预售资金的；

（四）未按规定进行商品房预售合同网上备案和登记，并私自收取房价款未存入监管专用账户的；

（五）未将新建商品房预售资金用于有关工程建设的。

整改期间由甲方通知乙方停止拨付新建商品房预售资金，并停止该项目商品房预售合同网上备案；同一项目分期开发的，停止该项目后期的商品房预售许可办理。

十二、乙方未按监管协议约定履行资金监管义务的，甲方将建议其上级主管部门责令改正。整改期间甲方暂停与乙方签订新的监管协议。

十三、本协议自三方签字盖章之日起生效，至解除监管时终止。本协议一式叁份，协议三方各执一份，具有同等法律效力。

甲　　方（签章）：　　　 　住所地：

法定代表人（签章）：　　　　委托代理人（签章）：

联系电话：

乙　　　方（签章）：　　　　住所地：

法定代表人（签章）：　　　　委托代理人（签章）：

联系电话：

邮政编码：

丙　　　方（签章）：　　　　住所地：

法定代表人（签章）：　　　　委托代理人（签章）：

联系电话：

邮政编码