西咸新区商品房预售资金监督管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范新区商品房预售资金监督管理，维护商品房交易当事人合法权益，促进房地产市场健康有序发展，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》《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》（建设部令第131号）及《关于加强商品房预售资金、二手房交易资金监管的通知》（陕建发〔2016〕107号）等有关规定，结合新区实际，制定本办法。

第二条西咸新区范围内经预售许可的商品房开发项目，其商品房预售资金的交存、支取、使用及监督管理，适用本办法。

第三条 本办法所称商品房预售资金,是指房地产开发企业（以下简称开发企业）取得《商品房预售许可证》预销售商品房时，购房人按照合同约定支付给开发企业的购房款，包括定金、首付款、购房贷款、分期付款、一次性付款及其他形式的全部房款。

第四条 商品房预售资金监管遵循政府主导、多方参与，专款专用、封闭管理的原则，实行专款专户存储。商品房预售资金优先用于商品房开发项目所需的建设施工进度款、设备材料款、缴纳法定税费等与本工程相关的费用。

第五条 新区住建行政主管部门负责全区商品房预售资金监管工作的指导监督，建立“西咸新区商品房预售资金交存监管平台”，制定《商品房预售资金监管协议书》示范文本，建立信用管理体系，对参与主体进行综合评价。

各新城住建行政主管部门负责辖区内商品房开发项目预售资金交存、支出、使用等活动的监督管理，其中关联项目预售资金的使用按照“商业与住宅关联项目预售资金监督管理实施细则”相关规定执行（详见附件1）。按工程建设进度核拨预售资金，依法对违法违规行为实施执法监察，并视违规情节纳入新区信用管理平台，进行联合惩戒。

第六条 新区金融行政主管部门负责协调银行主管部门在各自职责范围内负责相关监管工作。

西安住房公积金管理中心西咸新区分中心负责对受委托银行住房公积金贷款发放及结算情况的监督管理，配合开展商品房预售资金监管工作。

第七条 承接商品房预售资金监管业务的商业银行（以下称监管银行）应与新区住建行政主管部门签订“商品房预售资金监管合作协议（以下简称合作协议）”，建立与住建行政主管部门现有端口相匹配的数据传输系统，实现交存、支出信息实时交互共享，做好商品房预售资金的收入、支出的日常管理，协助履行商品房预售资金的收取和划拨义务。

第八条 商品房预售资金应全部直接存入专用监管账户进行监管，开发企业不得直接收取或另设账户收存购房人的购房款。

商品房开发项目预售资金监管银行与开发贷款银行为同一家银行时，未经住建行政主管部门审批，监管银行不得擅自将重点监管资金用于偿还项目开发贷款。

第九条商品房预售资金实行全额、全程监管，对用于保证商品房开发项目顺利交付所需要的预售资金实施重点监管。

重点监管资金总额由监管银行根据工程建设成本等实际情况综合测算确定，但数额不得低于“中国建设工程造价信息网”公示的西安市（或西咸新区）住宅单方工程造价乘以房产测绘成果报告中建筑面积的数额，全装修项目还应增加装修成本。新区住建行政主管部门可根据市场价格变动，适时调整工程建设资金总额最低额度计算标准。

超出重点监管资金额度部分的资金，开发企业可以申请提取使用。

第十条 商品房预售资金监管期限，自签订商品房预售资金监管协议开始，至开发项目监管楼幢办理不动产首次登记后止。

第二章 专用账户的设立及监管协议的签订

第十一条 开发企业申请商品房预售许可前，应当选择一家监管银行，设立商品房预售资金监管专用账户（以下简称监管账户），并按照申请预售许可批次及开发项目楼幢范围，与监管银行、工程监理签订三方《商品房预售资金监管协议书》。

《商品房预售资金监管协议书》应作为《商品房预售方案》的内容，在申请商品房预售许可时一并提交。

第十二条 监管账户的设立应当遵循一次预售许可对应一个监管账户的原则，同一开发项目（以预售证记载名称为准）在一家监管银行可使用同一个监管账户。

开发企业申请预售许可前，如有项目开发贷款，原则上应选择开发贷款银行作为该预售项目的监管银行。

第十三条 商品房预售资金监管账户标准名称为：开发企业名称加“预售资金监管专户”字样。监管账户不得支取现金、不得开设网银转账等非柜台支付功能、严禁归集其他性质的资金。

第十四条 开发企业申请签订《商品房预售资金监管协议书》时，应向监管银行提供以下资料：

（一）监管项目工程预算清册；

（二）工程进度计划及对应商品房预售资金使用计划；

（三）施工合同及建筑材料、设备购销合同；

（四）其它必要材料。

第十五条 开发项目未销售前，开发企业变更监管银行或监管账户，应向新区住建行政主管部门提交申请，经同意后，与监管银行协商解除原监管协议。变更期间，开发企业应暂停监管项目销售活动。申请变更时，应提交以下资料：

（一）预售资金监管银行或监管账户变更申请书；

（二）解除原监管协议的相关文件；

（三）经办人身份证件及委托书。

商品房开发项目销售后，原则上不得变更监管银行与监管账户。如遇特殊情况需要变更的，由开发企业向新区住建行政主管部门提出申请，审核通过后，方可进行变更。

第三章 商品房预售资金的收存

第十六条 商品房预售资金由购房人按照商品房认购协议及商品房买卖合同约定，凭“西咸新区商品房预售资金交存监管平台”打印的预售资金交存单，通过监管银行售楼部临时网点、营业网点柜面等方式直接交存至监管账户。
 购房人贷款购买商品房的，开发企业应将监管账户提供给贷款银行，货款银行或住房公积金管理部门委托银行核后，将贷款资金直接划转至监管账户，严禁私自留存或划转至其他账户。

第十七条 开发企业与购房人通过新区商品房网签备案系统签订商品房买卖合同时，由购房人将商品房预售资金（不含待发放的按揭贷款及分期付款首期款以外的购房款）全部交存至监管账户。

第十八条 各新城住建行政主管部门、监管银行要根据贷款发放的一般周期，密切监控购房款入账情况，对明显超出一般贷款发放期限的，要及时采取措施处理，情节严重的由新城住建行政主管部门报告相关主管部门处理。

第四章 商品房预售资金的拨付使用及解除监管

第十九条 商品房预售资金使用计划应根据工程施工计划及施工合同所约定的付款时点制定，重点监管资金应按照主体结构验收、竣工验收、竣工验收备案、完成不动产首次登记等节点设定。

预售资金监管账户额度达到重点监管资金额度规定后，施工进度在主体结构验收前，监管账户留存金额不得低于重点监管资金的100%；完成竣工验收前，监管账户留存金额不得低于重点监管资金的50%；取得竣工验收备案表前，监管账户留存金额不得低于重点监管资金的20%；完成不动产首次登记后，可以申请解除监管并提取监管账户剩余的资金。

根据工程建设需要和实际情况，在上述比例范围内，开发企业可分多次提取预售资金，确保各阶段工程建设顺利进行。

第二十条 开发企业申请使用商品房预售资金，原则上应按照预售资金使用计划所确定的资金使用节点向项目所在新城住建行政主管部门申请，并根据用款事项提供以下资料：

（一）《商品房预售款使用申请表》；

（二）房地产开发企业法人授权委托书；

（三）合同目录及合同内容（含设计合同、施工合同、监理合同、设备材料买卖合同等合同）（首次申请提供）；

（四）项目合同分栋表（该项目部分办理预售且使用不同监管账户的，或与同一施工方签订两本以上合同，需提供此表）（首次申请提供）；

（五）各种需拨付的印有印花税章的合同复印件（首次申请提供）；

（六）项目工程建设总费用及工程部分费用明细表（首次申请提供）；

（七）经房地产开发企业、施工许可证上载明的施工单位及监理三方确认的施工进度计划及用款计划（首次申请提供）；

（八）未支付工程款、设备材料款清单（首次申请提供）；

（九）用于支付施工进度款的，提供施工、监理单位出具的施工进度证明，并且确认用款金额及施工单位的开户行和账户；用于购买项目建设材料、设备的，提供与供货商签订的购销合同，并且确认用款金额及供货商账户；用于支付法定税费的，提供缴纳税款申报表和税务部门开具的发票等缴税凭证，并且由税务部门确认缴税金额和账户。用于支付行政事业性收费的，需提供相关证明材料。

（十）监管部门要求提供的其他资料。

重复的申请材料，可只提供一次。首次拔款后，再次申请用款，应当提交上次申请用款事项的收款票据。

第二十一条 商品房开发项目所在新城住建行政主管部门受理开发企业使用商品房预售资金的申请后，应严格据本办法相关规定进行审核，需要确认开发项目建设进度的，应结合工程进度资料现场核查，审核工作不得超过2个工作日（重点监管金额使用审批和关联项目用款审批除外）。

重点监管资金使用由新城住建行政主管部门审核同意后，报新区住建行政主管部门审批；超出重点监管资金额度部分的资金由新城住建行政主管部门审批。符合资金拨付条件的，出具同意拔付意见;不符合要求的，出具不予拨付通知书。

第二十二条 监管银行收到新区或新城住建行政主管部门出具的同意拨付意见后，应在2个工作日内将资金拨付给与开发企业签订合同的相关当事人或相关单位。

第二十三条 监管银行应当按照合作协议约定的时间和方式，将监管账户收支情况等相关信息汇总后，提供给项目所在新城住建行政主管部门。

第二十四条房地产开发企业有下列情形之一的，新城住建行政主管部门不得审批拨付商品房预售资金：

（一）已拨付款项未专款专用的；

（二）申请资金超出用款额度的；

（三）收款单位、用途等内容与合同不符的；

（四）住建行政主管部门要求暂停或限制监管资金拨付的。

第二十五条 开发企业有下列情形之一的，新区、新城住建行政主管部门可以暂停监管账户的资金支取、网签备案，督促开发企业尽快改正。

（一）商品房开发项目发生质量事故的；

（二）商品房开发项目未按期交付或存在不能按期交付风险的；

（三）开发企业存在严重违法违规行为，影响工程建设的；

（四）预售资金不进监管账户的；

（五）住建行政主管部门认为的其它情形。

第二十六条开发企业与购房人因特殊情况解除商品房买卖协议的，开发企业可以向所属新城住建行政主管部门提交退房退款申请书并提供相关证明材料，新城住建行政主管部门应在2个工作日内完成审核，经核实情况属实的，通知监管银行退回该部分房款。监管银行收到通知后，于1个工作日内按程序退回该部分房款。开发企业申请退房退款应提供以下材料：

（一）商品房买卖合同双方共同签署的退房退款申请书，申请书应当载明申请退款购房人的收款账户；

（二）购房人的身份证明文件及交款凭证；

（三）有明确的解除商品房买卖合同内容的协议书或人民法院的生效判决或调解书或仲裁机构裁决；

（四）住建行政主管部门要求提供的其他资料。

若监管账户累计进账金额未达到重点监管资金额度，退款由新城住建行政主管部门审核同意后，报新区住建行政主管部门审批。

第二十七条有关部门对监管账户进行查封、冻结、划扣等操作的，监管银行应根据监管协议有关约定，证明监管账户及商品房预售资金的性质，并应在当日书面告知项目所在新城住建行政主管部门。

第二十八条 商品房开发项目监管楼幢办理不动产首次登记后，开发企业向新城住建行政主管部门申请解除商品房预售资金监管，经审核符合条件的，新城住建行政主管部门应通知监管银行解除对商品房开发项目监管楼幢的预售资金监管，开发企业前往资金监管银行办理账户注销。

第五章 监督与管理

第二十九条开发企业未按规定收取、支出、使用商品房预售资金的，要求按揭贷款银行、住房公积金委托货款银行将购房货款划转至监管账户以外的账户，用监管账户归集其他性质的资金，提供虚假资料以获取商品房预售资金，或存在其他违规行为的，由商品房开发项目所在新城住建行政主管部门依法依规查处，记入企业诚信档案。

 第三十条 监管银行违反规定或未按照商品房预售资金监管协议约定，擅自收存、维护以开发企业名义转入的资金，未按规定监控、反馈购房贷款入账情况，擅自拨付资金，或存在其他违规行为的，依法承担相应法律责任;新区住建行政主管部门可按合作协议约定暂停合作关系。

购房贷款发放银行、住房公积金委托贷款银行未按规定将发放的贷款资金直接划转至监管账户的，依法承担相应法律责任;新区住建行政主管部门可按合作协议约定暂停合作关系。

对存在违规行为的监管银行、贷款发放银行，住房公积金管理部门可按相关协议约定暂停与其合作关系，住建行政主管部门可按相关协议约定暂停其他相关业务的合作关系，并通报金融主管部门依法查处。造成损失的，还应依法承担其他法律责任。

 第三十一条 施工单位、工程监理机构提供虚假工程施工进度资料的，除由住建行政主管部门依法依规处理外，还应依法承担其他法律责任。

第三十二条 新城住建行政主管部门工作人员在资金监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法进行处理。

第六章 附则

第三十三条 针对有特殊约定或承诺的关联项目，预售资金监管还应执行相关特殊约定或承诺要求。

第三十四条本办法自2021年1月1日起施行，有效期5年。原《西咸新区商品房预售资金监督管理办法（试行）》（陕西咸规建发〔2020〕4号）同时废止。

附件：1.商业与住宅关联项目预售资金监督管理实施细则

 2.西咸新区商品房预售资金监管合作协议

 3.西咸新区商品房预售资金监管协议书

4.西咸新区商品房预售资金监管账户变更申请表

5.西咸新区商品房预售重点监管资金（关联项目预售

资金）使用审批表

附件1

商业与住宅关联项目预售资金监督

管理实施细则

 第一条 为规范商业与住宅关联项目预售资金监督管理，保障商业项目建设进度，按照《西咸新区商品房预售资金监督管理办法》规定，结合新区实际，制定本细则。

 第二条 西咸新区范围内按照《土地出让合同》约定，已递交“商业与住宅关联项目建设监管承诺书”的住宅项目预售资金支出、使用及监督管理，适用本细则。

第三条 本细则所称商业与住宅关联项目，是指商业用地配套有住宅用地，并要求商业用地与住宅用地同步设计、同步建设、同步交付的项目。

第四条 关联的住宅项目达到预售条件后，不受商业项目建设进度影响，按照商品房预售许可程序核发住宅项目预售许可，同步函告该项目所在新城住建行政主管部门、监管银行对涉及住宅项目对应楼幢全部预售资金（包括定金、首付款、购房贷款、分期付款、一次性付款及其他形式的房款）进行使用限制，严禁擅自审批使用资金，并于每月25日报送监管账户信息。

第五条商业项目达到承诺进度后，开发企业方可申请解除住宅项目对应楼幢的预售资金使用限制，经商品房开发项目所在新城住建行政主管部门审核同意后，报新区住建行政主管部门审批，审批通过的出具“资金使用限制解除同意书”，由新城住建行政主管部门按照《西咸新区商品房预售资金监督管理办法》进行监管，正常受理资金使用申请。

第六条 开发企业及监管银行违反或未按承诺约定交存、监管限制资金，由新区、新城住建行政主管部门依相关规定严肃查处。

附件2

西咸新区商品房预售资金监管合作协议

甲方：陕西省西咸新区住房和城乡建设局

地址：陕西省西咸新区沣泾大道西一路1号

乙方：

地址：

为维护购房人的合法权益，保证商品房预售资金用于项目建设，根据相关法律法规政策的规定和要求，经甲、乙双方充分协商，在平等、自愿的基础上，现就以下事项达成协议：

一、甲乙双方应共同遵守《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》、《西咸新区商品房预售资金监督管理办法》等法律法规及政策文件。

乙方为甲方指导开展的商品房预售资金监管工作提供相关金融服务。乙方及其分支机构应严格履行账户管理、资金收存、资金划拨、购房贷款入账情况监控等义务，为甲方、监管项目所在新城住建行政主管部门、房地产开发企业及购房人提供优质、高效的服务。

二、为保障预售资金安全及商品房预售资金监管业务顺利开展，乙方应是国有商业银行或全国性股份制商业银行。

乙方应根据《西咸新区商品房预售资金监督管理办法》制定内部管理规定及业务操作手册并提交给甲方及监管项目所在新城住建行政主管部门。

三、甲乙双方应开发相应的监管网络系统，通过网络系统开展预售资金监管业务，提高监管工作效率。

甲方负责开发商品房预售资金监管系统，向乙方提供资金监管业务需求、相关技术资料和计算机接口；乙方负责开发适用于商品房预售资金监管业务的相应系统，做到从银行核心系统自动获取进、出款信息，并通过甲方测试。

四、甲乙双方通过DDN专线建立系统连接，实现资金监管信息在双方系统之间的传输和同步；乙方负责搭建DDN专线，并确保线路畅通。

乙方系统操作终端必须专机专用，终端USB接口须全部关闭并配置独立安全加密模块，防止重要业务文件和数据被篡改拷贝。

五、甲方如调整改变业务需求，应当及时通知乙方，乙方在接到甲方业务需求变更通知后，应在约定时限内做好技术和业务调整，确保业务顺利开展。

乙方系统如进行升级或调整，应当提前一个月书面告知甲方及监管项目所在新城住建行政主管部门，并提交升级预案，确保乙方升级或调整后的系统与甲方系统匹配，不得影响资金监管业务的正常开展。

六、网络系统出现故障时，甲乙双方应及时检查各自系统，并在约定时限内排除故障，保障资金监管系统正常运行。

七、乙方应明确一名省（市）分行领导主管资金监管工作；确定相关业务部门为资金监管工作牵头责任部门；确定资金监管业务联系人。

牵头责任部门和业务联系人负责本行内与资金监管业务相关联事项及其网络系统运行的协调与管理；负责直接与甲方及监管项目所在新城住建行政主管部门沟通情况协调解决存在问题。

分行主管领导、牵头责任部门、业务联系人调整变更时应当提前书面通知甲方及监管项目所在新城住建行政主管部门。

八、乙方及其分支机构在办理商品房预售资金监管账户开立、资金收存、资金拨付、账户注销、银行冲正及解除监管等业务时，应当于受理后2个工作日内办理完毕，不得拖延执行。乙方及其分支机构不得擅自动用或处分预售资金。

九、乙方及其所有分支机构均应开展商品房预售资金收款业务。乙方及其分支机构在收存预售资金时，应按交款通知书载明的交款编号、账号及相关要求进行收款，录入相应交款信息，避免产生不明入账。

对已产生的不明入账，乙方及其分支机构应在2个工作日内将资金划分确认到对应的交款通知书编号下。同时乙方应确定2名联系人协调解决跨行汇款或放贷造成不明入账问题。

乙方及其分支机构收存预售资金后，应向购房人发送到账短信，其中应载明交款通知书编号、交款金额、累计交款金额等信息。

乙方及其分支机构在发放商品房购房贷款时，应将购房贷款直接发放到该套房屋对应的监管账户中，并在进账单及电子信息中注明交款通知书编号等信息。

十、乙方应于每个工作日九时前，将截止前一日日终的商品房预售资金监管账户余额的电子信息发送至甲方及监管项目所在新城住建行政主管部门，以便双方在规定时间内完成智能对账工作。

乙方应于每个工作日十时前，将上一个工作日商品房预售资金监管账户的收款、付款、冲正、结息、解除监管等电子信息发送至甲方及监管项目所在新城住建行政主管部门。

乙方应于每月最后一个工作日十二时前，将本月商品房预售资金监管账户的纸质对账文件送至甲方及监管项目所在新城住建行政主管部门。

纸质文件应加盖乙方业务专用章，由乙方派专人送至甲方及监管项目所在新城住建行政主管部门办公地。

十一、如遇特殊情况，乙方及其分支机构应按照监管项目所在新城住建行政主管部门出具的书面文件或者指令中止监管资金拨付。

有关部门对商品房预售资金监管账户进行冻结和扣划时，乙方及其分支机构应向有关部门说明商品房预售资金及监管账户的性质，并于当日书面告知监管项目所在新城住建行政主管部门。

十二、乙方有义务对所辖网点资金监管业务岗位人员进行上岗前业务培训并保持岗位人员的相对稳定，如岗位人员调整须对新到岗位人员进行培训，培训合格的方可上岗。

乙方分支机构发生变动的应当及时通知甲方及监管项目所在新城住建行政主管部门，并提供调整后网点明细。

十三、乙方自愿依照甲方制定的标准，接受甲方的监督、考核、评价，并根据评价结果，接受相应的奖励与惩戒。

十四、签订本协议后，乙方方可与房地产开发企业、开发项目所在新城住建行政主管部门签订《西咸新区商品房预售资金监管协议书》。

十五、甲乙双方应对商品房预售资金监管工作的技术资料、监管账户相关信息履行保密义务，法律、法规另有规定的除外。

十六、违约责任

（一）甲乙双方应当本着诚实信用的原则认真全面履行协议约定，因一方违反协议约定，给对方或第三方造成经济损失的，除承担经济赔偿责任外还应承担其它相关法律责任。

（二）乙方违反本协议致使资金监管业务不能顺利开展的，甲方有权暂停乙方签订新的《监管协议》，但对暂停前已受理未完结的业务，乙方应当按本协议约定办理完结。

十七、本协议未尽事宜，经双方协商一致，可签订补充协议，补充协议同本协议具有同等法律效力。

十八、争议的解决

甲乙双方如因履行本协议或本协议补充协议发生争议，应通过友好协商解决。协商不成，双方可向人民法院提起诉讼。

十九、本协议有效期一年，自协议签订之日起计算，协议到期，如双方无异议，则自动顺延一年，经双方协商一致也可提前终止本协议。

二十、本协议自双方签字、盖章之日起生效。本协议一式两份，双方各执一份，具有同等法律效力。

甲方（公章）：　　　　　　　 乙方（公章）：

法定代表人(负责人)签字：　 法定代表人(负责人)签字：

年 月 日 年 月 日

附件3：

西咸新区商品房预售资金监管协议书

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

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

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

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

丙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（工程监理单位）

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

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》、《西咸新区商品房预售资金监督管理办法》等法律法规政策的相关规定和要求，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的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，其重点监管资金额度为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元（重点监管资金额度为监管项目取得《建筑工程竣工验收备案表》所需工程建设资金总额的1.2倍）。

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

二、乙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，不得办理质押，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，接受甲方对本协议约定的监管项目实施预售资金监管，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，切实保障购房人的合法权益。

四、丙方应在每月月末向乙方出具工程实际进度或已完成投资额证明。如乙方提出申请，丙方应在三个工作日内为乙方出具工程实际进度或者完成投资额证明。

五、甲方应严格履行账户管理、资金收存、账务核对、资金划拨、购房贷款入账情况监控、银行冲正等监管义务，向乙方及购房人提供安全、优质、高效的金融服务，并积极协调处理本协议履行期间出现的相关问题。

六、甲方应当按照与陕西省西咸新区住房和城乡建设局签订的《西咸新区商品房预售资金监管合作协议》中约定的时间和方式，将监管账户收支情况等相关信息汇总后，提供给新区和项目所在新城住建行政主管部门。

七、甲方应保证监管账户数据信息与监管系统（监管系统是指由西咸新区住建局开发建设，用于商品房预售资金监管业务的网络平台）数据信息实时同步，监管账户实际余额等信息与监管系统显示信息不符时，甲方应当积极配合新区、新城住建行政主管部门查找原因，及时予以更正。调整差错信息期间，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。

八、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划分确认；对于核实资金来源确有困难的，甲方应将该笔资金原路退回。不明入账款项经确认后，乙方方可申请使用该笔资金。

甲方不得维护以乙方名义转入监管账户的任何资金到任何交存单号下。

九、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，但可依照账户管理规定，在监管账户孳息、账户管理费、划款手续费等方面为乙方提供相应的优惠措施。

十、商品房预售的购房款（包括定金、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，乙方不得擅自收存；乙方应积极协调，确保各银行机构发放的按揭贷款、住房公积金贷款直接划入监管账户内，不得另设账户收取购房贷款资金或挪作他用。

十一、乙方应结合商品房预售资金使用计划和实际施工进度向新区或监管项目所在新城住建行政主管部门申请提取重点监管资金（重点监管资金是指用于保证商品房开发项目顺利交付所需要的预售资金，其额度根据《西咸新区商品房预售资金监督管理办法》确定），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，项目所在新城住建行政主管部门应自申请受理之日起2个工作日内完成审核工作并提交新区住建行政主管部门审批，甲方收到住建行政主管部门出具的同意拨付证明后，应在2个工作日内直接将重点监管资金拨付给与乙方签订合同的相关当事人或相关单位。

超出重点监管额度部分的资金，乙方可以向项目所在新城住建行政主管部门申请提取自行使用。

十二、违约责任

（一）乙方承诺向甲方及住建行政主管部门所提供的资金监管相关资料真实准确，住建行政主管部门只承担乙方提供资料的书面审核责任，由于乙方提供资料不真实造成拨付资金错误或延误的，乙方除承担赔偿责任外，还应承担其它相关法律责任。

（二）因甲方违反本协议约定的资金监管义务，擅自收存、维护以开发企业名义转入的资金，未按规定监控、反馈购房贷款入账异常情况，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顺利交付的，甲方除承担赔偿责任外，还应承担其它相关法律责任。

（三）乙方未按规定交存、使用商品房预售资金，要求按揭贷款银行、住房公积金委托贷款银行将购房贷款划转至监管账户以外的账户，用监管账户归集其他性质的资金，或存在其它违规行为，致使本监管项目无法正常建设顺利交付的，乙方除承担赔偿责任外，还应承担其它相关法律责任。

十三、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。

十四、本协议自三方法定代表人签字或盖章并加盖公章之日起生效，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，一份作为《商品房预售方案》的附件一并提交，具有同等法律效力。

十五、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。

（以下无正文）

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

附件4：

西咸新区商品房预售资金监管账户变更申请表

|  |  |
| --- | --- |
| **开发企业名称** |  |
| **项目名称** |  |
| **商品房预售许可证号** |  |
| **商品房预售许可证对应栋号** |  |
| **变更前监管银行** |  |
| **变更前预售款监管账户名称** |  |
| **变更前预售款监管账户账号** |  |
| **变更后监管银行** |  |
| **变更后预售款监管账户名称** |  |
| **变更后预售款监管账户账号** |  |
| 本项目因 原因，现申请变更商品房预售资金的监管账户。负责人： 开发企业（盖章） 年 月 日 |
| 我行同意该项目变更商品房预售资金的监管账户。该商品房预售资金监管账户累计进账 元，截止到目前为止余额为 元，我行承诺将该商品房预售资金监管账户的余额转入新的商品房预售资金监管账户。负责人： 监管银行（盖章） 年 月 日 |
| **监管部门意见** | 经办人： 负责人： 年 月 日 |

附件5：

西咸新区商品房预售重点监管资金（关联项目预售资金）使用审批表

|  |  |
| --- | --- |
| **申请企业** |  |
| **开发项目** |  | **监管银行** |  |
| **协议编号** |  | **监管楼幢** |  |
| **协议余额** |  | **监管账户** |  |
| **重点监管额** |  | **申请出款额** |  |
| **施工进度** | *（工程监理盖章）*年 月 日 |
| **资金用途** | *（必须明确提供收款方账户相关信息）* |
| **本单位保证所填写内容、提交的申请材料（包括附件）及加盖印章真实、有效，并承担法律责任。**申请单位：（公章） 法定代表人（签章）：申请日期： 年 月 日 经办人： 电话： |
| **新城监管部门意见**（章）年 月 日 |
| **新区****监管****部门****意见** | 审批意见：  *（重点监管金额以外的预售资金出款审批无此项）* 年 月 日 |