**天津市滨海新区**

**新建商品房预售资金监管协议**

甲方：天津市滨海新区住房和建设事务服务中心

乙方（开户银行）：

丙方（房地产开发企业）：

为规范商品房预售资金的监督管理，保障新建商品房预售资金用于本项目建设，根据国家和本市关于新建商品房预售资金监管有关规定，经三方协商一致，现就 项目的预售资金监管事项达成以下协议：

一、监管账户基本信息

项目名称:

项目坐落：

本次预售楼栋：

预售楼栋建筑面积：

监管额度：

监管账户名称：

监管账号：

监管协议编号：

该监管账户的使用范围仅限本次预售楼栋预售资金的收存，该监管账户不可支取现金，不得办理除查询功能以外的网上银行业务，不得办理质押，不得作为保证金账户及办理资金监管外的其他业务。

二、预售资金的收存

新建商品房预售资金，是指房地产开发企业预售商品房时，购房人按照商品房买卖合同约定支付的全部房价款，包括定金、首付款、商业银行发放的按揭贷款、住房公积金贷款和其他形式的购房款。

1.丙方应协助购房人将房价款全部存入在乙方开立的监管账户，不得直接收存房价款，不得另设其他账户收存本项目预售资金。

购房人通过新建商品房预售资金监管专用pos机刷卡交款的，由于系统、pos机具故障等原因造成无法正常收款或入账的，乙方应当及时配合丙方，协调解决入账问题。

2.乙方在发放购房贷款时，应当将贷款直接发放至该套房屋对应的监管账户中，并按顶格半角的格式在附言中录入商品房合同号、购房人名字，避免产生不明入账。

3.监管账户的银行实际余额与监管系统显示不符时，乙方应当积极查找原因，纠正误差。调整差错期间，监管账户暂停拨付。对产生的不明入账款项，乙方应当与资金发起行或丙方核实资金来源，属于本账户房款的，确认到对应的缴款通知书编号下；不属于本账户房款的，应当配合丙方做冲正业务。

4.监管账户余额、发生额以乙方出具的凭证为准。

三、预售资金的支取

1.丙方申请使用监管额度内资金的，应当按照国家和本市有关规定向甲方提供相关材料。

2.丙方与购房人解除商品房买卖合同或取消缴款通知书的，由丙方自行结算退款。退还房价款后，丙方可以向甲方申请提取该套房屋留存在监管账户中的预售资金。

3.丙方可按照有关规定，办理保函置换预售监管资金业务。乙方对保函的合法性、保函银行赔付能力、赔付责任等承担审核责任。在保函有效期内，如果丙方违反新建商品房预售资金监管相关规定的，乙方不能以任何理由对抗索赔，索赔金额上限为担保金额。

四、责任义务

1.天津市房地产市场服务中心向乙方提供新建商品房预售资金监管系统的业务需求、相关技术资料和计算机接口，保障系统正常运行。天津市房地产市场服务中心如调整改变业务需求，应当及时通知乙方，乙方在接到天津市房地产市场服务中心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。

2.甲方应当对丙方用款申请进行审核，并将拨付指令及时发送至乙方。

3.乙方为甲方履行新建商品房预售资金监管职责提供相关金融服务，严格履行账户管理、资金收存、资金划拨等义务，为丙方和购房人提供优质高效服务。乙方配合甲方工作，查询提供监管账户进账、出账、放贷、冻结、扣划等相关信息及纸质材料。

4.乙方应当于预售资金监管账户开立后5个工作日内，为丙方安装与天津市房地产市场服务中心系统连接的新建商品房预售资金监管专用pos机（以下简称专用pos机），向丙方工作人员说明专用pos机使用方法并负责维护工作。

5.乙方应当根据甲方出具的同意拨付证明和传输的电子信息核对丙方提交的划款凭证，于2个工作日内将核准使用资金拨付给收款单位。监管账户中的资金拨付应当通过银行柜台操作，并统一使用天津市新建商品房预售资金监管账户划款凭证。

6.乙方不得从监管账户扣划账户管理费、划款手续费。不得在预售资金监管账户中增加除丙方外的其他预留印鉴。

7.有关部门对新建商品房预售资金监管账户进行冻结和扣划时，乙方应当向有关部门说明新建商品房预售资金及监管账户的性质，并及时在资金监管系统进行登记录入。监管账户资金存在扣划的，丙方应当补足扣划金额。

8.当监管账户资金被人民法院冻结后，丙方确需用监管额度内资金支付建筑材料、设备和施工进度款的，甲方应当严格审核。乙方根据甲方的拨付指令及时将资金拨付至指定账户，并将付款情况向人民法院报告。执行《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）有关规定。

9.丙方应当保证填报的监管额度、提供的相关资料真实准确，甲方仅对丙方提供资料进行形式审核。由于丙方填报监管额度不准确、提供资料不真实造成建设资金不足、拨付资金错误或延误的，丙方应当承担相关法律和经济责任。

五、争议解决方式

本协议在履行过程中发生争议的，由当事人三方协商解决；协商不成的，可向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

六、补充事项

本协议未尽事宜，协议三方可签订补充协议，补充协议不得对本协议条款做实质性修改。补充协议与本协议具有同等法律效力。

本协议自三方法定代表人或授权委托人签章并加盖公章之日起生效，一式三份，三方各执一份，具有同等法律效力。

七、协议的终止

本协议项下监管项目完成不动产首次登记后，丙方可向甲方申请解除该账户资金监管。解除监管或账户注销后，本协议自动终止。

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：

（或授权委托人）： （或授权委托人）： （或授权委托人）：

签 约 日 期：