

晋城市住房和城乡建设局

晋市建房函〔2022〕78号

晋城市住房和城乡建设局 关于印发晋城市商品房预售资金监管 协议示范文本的通知

各县（市）住房和城乡建设局，各房地产开发企业：

为规范我市商品房预售资金监管，根据山西省住房和城乡建设厅《关于印发商品房预售资金监管协议示范文本的通知》（晋建房函〔2022〕1030号）要求，我局结合实际，制定了晋城市商品房预售资金监管协议等示范文本，现印发给你们，请参照实施。对2022年1月1日后新取得预售许可的项目，可按《关于印发晋城市商品房预售资金监管实施细则的通知》（晋市建房〔2022〕105号）要求，加强商品房预售资金监管。

- 附件：1. 晋城市商品房预售资金监管金融服务协议（示范文本）
2. 晋城市商品房预售资金监管三方协议（示范文本）
3. 商品房预售资金使用申请表（示范文本）

晋城市住房和城乡建设局

2022年6月22日

（主动公开）

附件 1

晋城市商品房预售资金监管金融服务协议 (示范文本)

协议号: _____

甲方: _____ (监管部门)

乙方: _____ (监管银行)

为进一步规范晋城市商品房预售资金的监督管理,维护商品房交易双方的合法权益,保证商品房预售资金用于项目建设,根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》、《山西省商品房预售资金监管办法》(晋建房字〔2022〕74号)、《晋城市商品房预售资金监管实施细则》(晋市建房〔2022〕105号)及有关法律、法规的规定,甲、乙双方经充分协商,就乙方承接商品房预售资金监管业务提供金融服务达成以下协议:

一、甲方是_____市(县)商品房预售资金监管的主管部门,负责商品房预售资金的具体监督管理工作。乙方是甲方通过公开招标选定的预售资金监管银行,该行及其分支机构为商品房预售资金监管的具体承办机构,为甲方履行商品房交易资金监管职责提供相关金融服务。

二、甲乙双方要做好商品房预售资金监管业务、系统对

接，根据工作要求做好线上监管。

三、甲乙双方在协议履行过程中获知对方的商品房交易资金监管工作的技术资料、监管账户等任何信息具有终身保密义务，即使协议终止的情况下未获得对方的书面许可不得提供给任何第三方，法律、法规另有规定的除外。

四、甲方的权利与义务

（一）甲方负责向乙方提供监管项目商品房预售信息以及《商品房预售资金拨付通知书》，作为乙方为房地产开发企业开户及拨付资金的依据。

（二）甲方享有对预售资金的收存、使用情况进行监督检查的权利。

（三）乙方与房地产开发企业对商品房预售资金拨付、使用有异议的，由甲方出具处理意见。

五、乙方的权利与义务

（一）乙方及其分支机构应按照《人民币银行结算账户管理办法》为房地产开发企业开设商品房项目预售资金监管专用账户，保证资金的专户专存、专款专用，并严格履行账户管理、资金收存、资金划拨等义务，为房地产开发企业提供优质、高效服务。

（二）乙方在业务开展过程中，形成的数据等归甲方及其上级主管部门所有，未经甲方书面同意，乙方及其他主体不得用作资金监管外的其他用途。

乙方未按照资金监管业务开展需求对监管业务系统进行维护、升级，或因其它原因终止协议时，乙方应按照甲方提出的时限要求，将监管系统及其所有附着数据、资料等无偿移交甲方。

（三）乙方及其分支机构在办理商品房交易资金监管账户开立、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，须对甲方出具的纸质文件及甲方发出的电子信息核对一致后方可受理，并应当于受理当日办理完毕，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。

（四）乙方或其分支机构应为已经在该机构开设商品房预售资金监管账户的房地产开发企业安装新建商品房预售资金监管专用 POS 机系统（以下简称专用 POS 机），向房地产开发企业工作人员说明使用方法，并负责专用 POS 机的维护工作。

（五）乙方应做好实时数据更新，应于每周周五前，将截止前一日日终的商品房交易资金监管账户余额情况根据甲方要求报送甲方，以便甲方及时掌握监管资金情况。乙方应于每月 5 日前，将上月监管资金情况汇总并以表格的形式（电子或纸质）提供给甲方。

（六）如遇特殊情况，乙方及其分支机构应按照甲方出具的书面文件或者甲方指令中止监管资金拨付。

(七) 乙方在接到有关部门依法冻结预售资金监管账户或划扣预售资金的通知时，应出示预售资金监管账户的说明，并负责将有关情况于当日书面告知甲方。

(八) 本条以上约定工作完成时间，如遇国家法定节假日时，报送工作于下一工作日完成。纸质文件应加盖乙方业务专用章，由乙方派专人与甲方对接。

(九) 乙方及其分支机构如承接监管范围内其他房地产开发项目的个人住房贷款、个人商业用房贷款、住房公积金贷款等发放业务，须在贷款投放当日将资金全部划转至该开发项目的预售资金监管账户。

(十) 乙方不得以现金方式拨付监管账户内的资金，不得办理除查询功能以外的网上银行业务，不得办理质押等其他业务。

(十一) 乙方应明确一名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。

乙方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的协调与管理；负责直接与甲方资金监管科室沟通情况，协调解决存在问题。

乙方分行主管领导、牵头责任部门、业务联系人调整变更时应当于变更之日或下一个工作日通知甲方。

(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，培训合格后方可上岗。

乙方分支机构发生变动的，应当及时通知甲方，并提供调整后网点明细。

（十三）签订本协议后，甲方、乙方或其分支机构方可与房地产开发企业签订三方资金监管协议并开展开发项目的预售资金监管工作。

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，应当承担相应的经济赔偿责任及法律责任。

（二）如乙方有违反相关法律法规和政策的行为，甲方有权暂停执行本协议，乙方承担相关的法律责任；如乙方违反本协议致使资金监管业务不能顺利开展的，甲方暂停执行本协议以及已与房地产开发企业签订的《商品房预售资金监管协议》，在暂停或者终止协议的情况下，乙方应当办理完结暂停前已受理的业务。

（三）如乙方或其分支机构违反协议约定内容的，甲方有权要求其限期整改，整改期间，甲方可暂停本合作协议；对拒不整改的，甲方终止本合作协议。

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。

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，双方可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

九、本协议有效期_____年（两年内），自协议签订之日起计算，协议到期，如双方无异议，需重新签订协议，经双方协商一致也可提前终止本协议。

十、本协议自双方签字并盖章之日起生效。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 2

晋城市商品房预售资金监管三方协议

(示范文本)

协议号: _____

甲方: _____ (监管部门)

乙方: _____ (监管银行)

丙方: _____ (房地产开发企业)

为加强商品房预售资金管理,保障商品房建设顺利进行,维护交易双方的合法权益,根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》、《城市商品房预售管理办法》、《住房和城乡建设部 人民银行 银保监会关于规范商品房预售资金监管的意见》、《山西省商品房预售资金监管办法》(晋建房字〔2022〕74号)、《晋城市商品房预售资金监管实施细则》(晋市建房〔2022〕105号)及有关法律、法规规定,甲、乙、丙三方经充分协商,现就丙方开发建设的商品房项目预售资金监管事宜达成以下协议:

一、监管项目情况

项目名称: _____

坐落位置: _____

建设工程规划许可证号: _____

建筑工程施工许可证号: _____

总建筑面积：_____平方米，预售总套数：_____套，
预计售楼款约为：_____万元。

重点资金监管总额：_____万元。

二、乙方应在遵守《商品房预售资金监管金融服务协议》的基础上，严格履行账户管理、资金收存、资金划拨等监管义务，积极为丙方协调解决资金监管专用 POS 机的安装、维护工作，并向丙方与购房人提供优质、高效的金融服务。

三、丙方在乙方开设商品房预售资金监管账户：

监管账户户名：_____

监管账号：_____

该监管账户的使用范围仅限本项目预售资金的收存、拨付、使用；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其他业务。

四、丙方应协助购房人通过商品房预售资金监管专用 POS 机，或以支票、现金、转账等方式将购房款全部直接存入在乙方开设的监管账户，不得另设其他账户收存本项目预售资金，不得直接收存房价款，各类住房贷款发放银行也必须将购房贷款直接汇入监管账户。

五、对产生的不明入账款项，乙方应与资金发起行核实资金来源后在资金监管系统中将该笔资金确认到所对应商品房合同编号或者监管资金子账户编号内；对于核实资金来源确有困难的，乙方应向丙方提供该笔进款的付款方账号、金额、付款时间等相关信息，由丙方确定该笔资金对应的合

同编号或者监管资金子账户编号。未经确认的不明入账款项，丙方不得申请使用。

监管账户实际余额与监管网络系统显示余额不符时，乙方应当积极配合甲方查找原因，纠正误差情况，调整差错期间，监管账户暂停拨付。

资金监管系统提供的账户信息只作参考之用，监管账户余额、发生额以乙方出具的凭证为准。

六、丙方应按照施工进度和资金使用节点申请提取监管资金，用于支付建筑安装、区内配套建设等费用。

重点监管资金按照完成建筑主体工程达±0.00、主体三分之一、主体三分之二、主体结构封顶、项目基本建成、竣工验收备案、办理不动产首次登记七个环节设置资金使用节点。

达到上述七个节点时，监管账户留存余额不得低于重点监管资金总额的比例依次为 _____%（不低于85%）、 _____%（不低于70%）、 _____%（不低于55%）、 _____%（不低于40%）、 _____%（不低于20%）、 _____%（不低于5%）、 _____%（全额拨付剩余监管资金）。

七、甲方受理申请后 3 个工作日内完成审核，经审核符合要求的，为丙方出具《商品房预售监管资金拨付通知书》，丙方凭该通知书到乙方办理资金划拨手续，乙方应在收到《商品房预售监管资金拨付通知书》后 2 个工作日内完成资金拨付。

八、丙方与住房公积金管理中心建立公积金个人贷款合作的，在办理不动产登记证明前，可申请为本项目公积金借款人提供阶段性担保，承担连带责任，代偿公积金逾期贷款本金、利息、违约金由此而产生的其他费用。

九、工程竣工验收备案后，待该项目公积金借款人全部办结不动产抵押登记证明或者公积金借款人结清贷款后，凭住房公积金管理中心出具的书面证明，方可解除资金监管。

十、丙方申请解除资金监管，甲方自受理申请后1个工作日内完成审核，审核通过的，向丙方出具《商品房预售资金监管解除通知书》，丙方持此通知书到乙方办理解除资金监管手续。

丙方和购房人解除商品房预售合同的，丙方和购房人应共同到房地产主管部门申请撤销商品房预售合同网签备案。甲方审核后准予撤销商品房预售合同网签备案的，出具《商品房预售资金退款通知书》。乙方按照《商品房预售资金退款通知书》，将监管资金退回购房人指定的交易资金结算个人账户和贷款银行账户。

《商品房预售监管资金拨付通知书》、《商品房预售资金监管解除通知书》、《商品房预售资金退款通知书》是乙方划拨资金的必要手续。

十一、丙方向甲方承诺所提供的资金监管相关资料真实准确，由于丙方提供资料不真实造成拨付资金错误或延误的，丙方应承担相关法律和经济责任。

十二、甲方根据规定在丙方工程项目办理完毕不动产首

次登记，达到购房人单独办理不动产转移登记条件，监管协议无其他约定的，可以全额拨付剩余监管资金。

十三、乙方不得从监管账户中扣除管理费、划款手续费等银行收费，但可在监管账户孳息、账户管理费、划款手续费等方面为丙方提供相应的优惠措施。

十四、丙方有下列行为的，甲方可暂停其预售合同网签备案业务：

- （一）未按规定将商品房预售资金全部存入监管账户的；
- （二）变相逃避商品房预售资金监管的；
- （三）未按规定使用商品房预售资金的；
- （四）提供虚假材料的。

十五、乙方有下列行为的，甲方可暂停或者终止其监管银行资格，并由其承担相应责任，同时通报金融管理部门：

- （一）未按规定将预售资金存入监管账户的；
- （二）未经监管部门同意，擅自支付商品房预售资金的；
- （三）擅自截留、挪用或者拖延支付商品房预售资金的。

十六、因履行本协议发生争议，三方协商解决。协商不成的，依法向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十七、本协议签订前要先行签订《商品房预售资金监管金融服务协议》，本协议自三方签字并盖章之日起生效，至账户注销或解除资金监管时终止。本协议一式三份，三方各执一份，具有同等法律效力。

十八、本协议未尽事宜，经三方协商一致，可签订补充协议。补充协议同本协议具有同等法律效力。

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

晋城市商品房预售资金使用申请表

编号:

开发企业名称			
商品房预售项目名称			
项目地址			
法定代表人		授权代理人	
联系电话		联系电话	
预售资金监管银行		监管专用账号	
专用账户余额(万元)		重点资金监管总额 (万元)	
重点资金已使用总额 (万元)		申请用款金额 (万元)	
工程支付节点		拨付比例	
监管银行账户 余额证明	截至____年__月__日, 该项目专户余额共: (小写) _____ 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元 角 分 经办人: _____ 监管银行(公章)		
现工程进度 情况以及本 期完成情况	负责人: _____ 开发企业(公章)		
监理单位 意见	负责人: _____ 监理单位(公章)		

<p>申请 使用 重点 资金 用途</p>	<p>1、支付工程款项：</p> <p>2、支付材料、设备款项：</p> <p>3、支付设计、监理费用：</p> <p>合计申请款项： 大写 小写</p> <p>款项转入：</p>
<p>申请 使用 非重 点资 金用 途</p>	<p>4、归还银行款项：</p> <p>5、支付税费项：</p> <p>6、其他款项：</p> <p>合计申请款项： 大写 小写</p> <p>款项转入：</p>

<p>申请使用预售资金声明</p>	<p>我公司申请核拨使用本项目商品房预售资金，并保证此款按规定用于本项目工程建设，如有不实，我公司将承担由此产生的一切责任。</p> <p style="text-align: right;">签章： 年 月 日</p>
<p>晋城市商品房预售资金监管部门意见</p>	<p>现场核实情况：</p> <p style="text-align: right;">经办人：年 月 日</p>
	<p style="text-align: right;">审核人：年 月 日</p>
	<p style="text-align: right;">审批人：年 月 日</p>

抄送：中国人民银行晋城市中心支行，中国银保监会晋城监管分局，
各商业银行

晋城市住房城乡建设局办公室

2022年6月22日印发
