附件1：

注：1、办理预售款监管账户设立，提交的预售款监管协议书中除法人、负责人签名（签章）外的其余空白处均不得手填，应提交电脑打印版本。

2、丙方“房地产开发企业”指建设工程规划许可证上登记的建设单位已取得房地产开发企业资质的公司；若建设单位多于两家且均已取得房地产企业资质的，应并列为丙方，监管账户则可由其中一家作为开户人。

**商品房预售款监管协议书**

（2018示范文本）

甲方：东莞市住房和城乡建设局 （监管单位）

乙方： （银行机构）

丙方： （房地产开发企业）

为加强商品房预售款监督管理，确保预售商品房工程建设顺利进行，保护交易双方的合法权益，根据《广东省商品房预售管理条例》和其他相关法律法规的规定，甲、乙、丙三方经协商，对位于东莞市与施工许可证建设地址一致地段，项目名称为 ，幢号为 的商品房项目（下称监管项目）的预售款监管事宜取得一致意见，达成如下协议：

一、乙、丙两方均同意由甲方依《广东省商品房预售管理条例》和其他相关法律法规、规章制度的规定，行使对监管项目商品房预售款监管的权力，对商品房预售款的缴存和使用进行监管。

二、监管账户开立和“专款专存”规定

商品房预售款实行“专款专存”：丙方预售监管项目商品房所得预售款（包括预付款、首期款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等）必须全部存入本项目的商品房预售款专用账户（下称监管账户）。丙方在乙方开设的监管账户为：账户名： ，账号： (监管账户印鉴须留甲、丙方人员印章，印章样式详见附件)。

甲方在监管项目的《商品房预售许可证》上载明监管账户信息，并在东莞建设网上公示；乙、丙方必须按《关于加强我市商品房预售款收存管理的通知》(东建房〔2010〕27号)及《关于进一步加强我市商品房预售款收存管理的通知》(东建房〔2018〕50号)的规定，办理监管项目预售款的收存和支付手续。

丙方委托乙方将购房人在乙方申请的监管项目按揭贷款全部存入监管账户。乙方保证购房人在乙方申请的监管项目按揭贷款全部存入本项目的监管账户内，并在存入时同步备注每笔商品房预售款类型（包括银行按揭贷款、住房公积金贷款等）。

三、监管帐户内预售款的使用范围

监管帐户内的款项，在监管项目竣工之前，只能用于购买监管项目和相关配套设施建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款及法定税费，不得挪作他用。

四、预售款使用申请

丙方申请使用监管账户内的预售款时，应根据法律法规和东莞市《关于商品房预售款使用实施差异化管理的通知》（东建房〔2013〕35号）、《关于商品房预售款使用实施差异化管理的通知的补充通知》（东建房〔2015〕9号）等文件规定, 向甲方提供相关证明材料，具体申请资料和办事要求详见东莞建设网上公示的“[商品房预售款监管事项指南](http://www.dgjs.gov.cn/publicfiles/business/cmsresources/dgjsj/cmsrsdocument/doc28194.doc)”。符合预售款使用条件的，甲方在丙方的用款票据上加盖甲方预留的印鉴。经甲方同意使用的预售款，丙方必须确保资金实际用途与申请用途相符。未经甲方同意拨付的，一律不准使用。

乙方为丙方办理预售款拨付时，应备注每笔款项的支出类别（包括总承包施工单位进度款、小区配套设施施工进度款、其它配套工程材料设备款、税费、其它相关的建设费用等）。

五、日常管理

乙方协助甲方，将监管账户内预售款资金的收存、拨付等明细信息实时发送至东莞市商品房预售款监管系统（以下简称“监管系统”）。

丙方根据监管账户内预售款资金进账情况，在入账后3个工作日内，在监管系统中报送监管账户入账流水对应的进账类别（包括首期款、一次性付款等）以及关联相应的销售房屋信息（销售合同编号、房屋坐落、对应金额等），完成首期款对账业务。

乙方在核实并确认丙方报送的商品房预售款缴存信息后将电子进账信息通过监管系统实时传送给房管部门。

 为方便监管，提供高效服务，乙方应为甲方提供监管账户的实时电话咨询（乙方联系电话： ，甲方电话：22207339）。甲方、丙方向乙方查询监管账户信息时,乙方必须免费向其提供账户余额、账户收存及支出等相关信息。

有关部门对预售款监管账户进行冻结和划扣时，乙方应出示证据证明预售资金及监管账户的性质，并将有关情况于当日书面告知甲方。

六、违约责任

丙方有违反商品房预售款监管法律、法规和规章行为，或不按本协议约定归集、收存、使用监管项目预售款的，甲方有权责令丙方限期整改。整改期间甲方不予受理丙方有关商品房预售款的使用申请，并暂停办理该公司的房地产开发经营手续。逾期未完成整改的，甲方直接将丙方调整为重点监管企业，并按照有关法规的规定予以处罚。甲方将处罚结果记入房地产开发企业信用档案，并向社会公示。

乙方未按规定将预购商品房个人按揭贷款或个人住房公积金按揭贷款划入商品房预售款监管账户，或擅自允许房地产开发企业使用监管账户的预售款的，按照《广东省商品房预售管理条例》第四十二条的规定处理。同时，甲方暂停与乙方签署新监管项目的《商品房预售款监管协议书》（暂停期限为一年，自甲方向乙方出具暂停预售款监管业务通知书的日期起算），情节严重的，将终止其监管银行资格。

七、监管协议终止

监管项目全部取得《东莞市房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证书》，并达到东莞市住房和城乡建设局规定的取消监管条件（详见东莞建设网上公示的“[取消商品房预售款监管”指南](http://www.dgjs.gov.cn/publicfiles/business/cmsresources/dgjsj/cmsrsdocument/doc28194.doc)），丙方可向甲方申请取消商品房预售款监管。符合取消监管条件的，甲方出具《解除商品房预售款专用账户监管通知》。丙方凭《解除商品房预售款专用账户监管通知》到乙方处办理取消预售款专用账户监管手续后，本协议自行终止。

八、本协议内容若与政府部门规范文件相冲突的，以政府部门出台的文件内容为准。

九、本协议自三方签字盖章之日起生效，一式三份，甲、乙、丙三方各持一份。

甲方：（公章） 乙方：（公章） 丙方：（公章）

负责人： 负责人： 法定代表人：

年 月 日

附件:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 单位 | 甲方 | 丙方 |
| 预留在监管账户的印鉴 |  |  |