

商品房预售款监管协议书

(2025 年版)

协议编号:

甲方：中山市房地产交易管理事务中心（预售款监督管理
具体实施部门）

乙方：_____ (受委托监管商品房
预售款存入和使用的监管银行)

丙方：_____（预售人—开发商）

根据《广东省商品房预售管理条例》(以下简称《条例》)和《中山市商品房预售款监管办法》(中建通[2024]123号)(以下简称《办法》)等规定,为做好商品房预售款使用监管工作,经甲方、乙方、丙方三方协商,就商品房预售款收存和使用订立如下协议,共同遵守。

一、监管账户设立

项目名称	
楼栋号	
详细地址	
监管银行	
监管账号	
账户名称	

协议指定的预售款专用账户的使用范围仅限于协议指定楼栋预售资金的收存、拨付、使用；预售款专用账户资金

的拨付、使用以《中山市商品房预售款支取（核准）证明书》（以下简称《核准书》）为准。预售款专用账户不可支取现金，不得办理除查询以外的网上银行业务。预售款专用账户、资金不得用作任何形式的担保，不得作为本协议以外的任何协议的标的物。未经甲方允许，乙方、丙方不得以任何形式与任何单位或个人签订除本协议以外的涉及预售款专用账户资金的协议，不得在本协议基础上设置其他附加条款或补充协议，影响商品房预售款专用账户内资金的拨付和使用。

二、商品房预售资金的收存

（一）预售资金是指购房人按购房协议（包括认购书、商品房买卖合同）约定支付的定金、首期款、购房贷款以及其他形式的全部购房款（带装修交付的商品房，购房款应包含装修款）。

（二）丙方在预售本项目商品房时，应当在商品房预售许可证、商品房买卖合同和认购书等有效文书中注明监管银行及预售款专用账户账号信息，并告知购房人将预售资金直接存入预售款专用账户。该项目预售款专用账户不得任意变更。丙方应在确定收到款项后，及时为购房人开具缴交购房款的收据、发票。

（三）丙方应通过预售款监管系统提交并打印《商品房销售资金确认表》，丙方与购房人确认信息并签字盖章。购房人将预售资金首次存入预售款专用账户后，丙方应在5日内通过预售款监管系统完成流水关联。在办理网签备案手续时，丙方应向甲方提交监管银行出具给购房人的商品房预售款首期付款或一次性付款凭证复印件。

三、商品房预售资金的拨付

（一）丙方使用预售资金时，应当依照《办法》第十四条、第十六条、第十八条规定，如实提交相关材料，向甲方申请拨付预售资金。对符合规定的，甲方作出同意使用意见，并出具《核准书》；不符合规定的，甲方作出不同意使用意见，并给予说明理由。

（二）甲方办理业务所需的预售款专用账户余额、发生额等相关信息以乙方出具的凭证为准。乙方为丙方办理预售资金拨付金额必须以甲方出具的《核准书》为准，在《核准书》规定时间内，足额拨付预售资金至甲方核准的收款账户；未经甲方核准同意，乙方不能为丙方拨付预售资金。

（三）符合《办法》第十二条、第十四条、第十五条、第十六条、第十八条规定的，丙方可支取预售资金。

（四）预售款专用账户内资金达到监管额度后，丙方如需使用保函置换预售款监管额度留存的资金，依据《办法》第十七条执行。

四、预售款专用账户注销和变更

预售款专用账户的注销和变更应当经甲、乙、丙三方书面同意。

（一）本协议指定的项目完成商品房竣工验收交付并办理首次登记后，丙方向甲方申请解除预售款专用账户监管。甲方对满足解除监管条件的，作出批准终止意见，并出具《中山市商品房预售款专用账户解除监管批准书》，不满足解除监管条件的，不批准终止并给予说明理由。解除监管之后，本协议同时终止，甲方不再对预售款专用账户进行监管。

（二）乙方凭甲方出具的《中山市商品房预售款专用账

户解除监管批准书》，为丙方解除预售款专用账户的监管。

（三）在未办理商品房预售许可证且本协议指定的项目所对应的预售款专用账户未有任何资金进账的前提下，确需变更预售账户对应的项目信息的，经乙方出具书面同意意见后，丙方可以办理变更。

五、预售资金监管

（一）甲、乙、丙应当依照《办法》和本协议及有关规定，对本协议制定的项目预售款专用账户设立、变更、注销和预售资金收存、拨付、使用等行为进行监管。

（二）如协议指定的项目已被纳入中山市房地产融资协调机制确定的“白名单”，乙方应为“白名单”项目的主办银行。如主办银行与预售资金监管账户开立行不一致的，甲方、乙方、丙方应协助将预售资金监管账户变更到主办银行。乙方应按照“白名单”项目的有关规定，做好“白名单”项目金融服务工作。

（三）乙方应做好本协议指定项目的预售款专用账户监控工作，指定专人负责预售资金监管和系统对接工作，配合甲方做好预售款监管系统数据实时推送工作（包括但不限于账户余额，司法冻结、划扣金额、账户解除监管的情况），协助甲方构建预售款监管系统。预售款专用账户实际数据与预售款监管系统显示的数据不符时，乙方应配合甲方查找原因，纠正误差。调整误差期间，为避免监管数据出现更多误差，甲方可暂停预售款专用账户拨付，待误差纠正后，再恢复预售款专用账户拨付。

（四）乙方做好金融服务工作，方便丙方和购房人办理预售款存取业务手续。乙方不得从预售款专用账户中扣除管

理费、划款手续费等银行服务费用。乙方要按照甲方出具的《核准书》规定的时间、金额、收款单位划拨预售款专用账户预售资金。根据《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），在专用账户发生冻结、划扣的情况时，乙方应向执行机关说明本专用账户的性质。人民法院依法进行冻结的，乙方应立即告知甲方，并在5日内将相关协助冻结的法律文书的复印件送至甲方。人民法院依法进行扣划的，乙方应立即告知甲方，在确认法院已征得甲方同意后方可配合进行划扣，并在5日内将相关协助划扣的法律文书的复印件送至甲方。

（五）发现乙方存在未按规定办理预售款划款手续、未按规定将按揭款发放到监管账户、未按规定及时向预售监管系统推送监管账户数据信息、未按甲方审批金额一次性拨付预售款等行为，甲方有权责令其限期整改，逾期不整改或整改不到位的，甲方可以取消乙方监管新预售项目的资格。

（六）为方便预售款监管工作的开展，丙方同意委托乙方向甲方提供数据实时推送服务和电话服务进行以实时对账，乙方应在每月10日前将该项目预售款专用账户的上月对账单交给甲方审核。

（七）丙方必须根据《办法》第三章的规定，接受甲方的监督管理，保障购房人的合法权益，按照预售合同约定的时间和要求，将预售房交付给购房人。

六、违约责任

甲、乙、丙三方违反《办法》和本协议及有关规定的，应当依法承担相应责任。

（一）甲方和乙方工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私

舞弊的，依法追究行政责任，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（二）乙方未按规定将本银行按揭贷款、住房公积金贷款等及时划入相应协议指定项目所对应的预售款专用账户，或擅自允许丙方使用预售款专用账户内的预售资金，造成资金流失的，乙方应当负责追回资金，无法追回的依法承担相应赔偿责任。

（三）乙方未按规定推送数据至资金监管系统，包括但不限于：不报送或拖延报送数据信息、报送的数据信息存在错漏或不完整、报送虚假数据信息等，甲方可按有关规定，乙方将不能继续作为监管银行。

（四）乙方发现丙方存在与《办法》、本协议及有关规定不符的行为，应当在5日内以书面形式告知甲方。丙方发现乙方存在与《办法》、本协议及有关规定不符的行为，应当在5日内以书面形式告知甲方。

（五）丙方有违反相关法律法规行为，或未按本协议约定收存和使用商品房预售资金的，甲方将责令其限期整改，暂停为丙方办理商品房预售款的收存、支取、使用等相关业务。逾期未完成整改的，依照有关法律、法规予以处罚；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

七、其他

（一）本协议在履行过程中发生争议的，由甲、乙、丙三方当事人协商处理，协商不成的，按照下列第____项处理：

- 1、提交中山市仲裁委员会仲裁。
- 2、依法向有管辖权的人民法院起诉。

（二）本协议未尽事宜，经甲、乙、丙方协商同意后，

签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

（三）本协议于____年____月____日签定，自签定之日起生效、自预售款专用账户解除监管时自动失效。本协议一式三份，甲、乙、丙三方各持一份。

甲方：（公章）

乙方：（公章）

丙方：（公章）

负责人签名：

负责人签名：

负责人签名：

电话：

电话：

电话：