

附件 1:

乌海市商品房预售资金委托协议

委托方（甲方）：乌海市房产居间服务有限责任公司

受托方（乙方）：××银行

为降低商品房预售交易风险，维护商品房买卖双方合法权益。依《乌海市商品房预售资金监管办法》有关规定，就甲乙双方开展商品房预售资金监管委托事宜，签订本协议。

一、甲方作为乌海市商品房预售资金监管第三方托管机构，主要负责对商品房预售资金（含定金、首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等各项购房款项）进行托管。乙方接受甲方的委托，负责对商品房预售资金进行归集、存管、支付等工作，并对项目节点变更进行现场核实。

二、托管机构名称：乌海市房产居间服务有限责任公司

开户行名称：

托管账号：

三、乙方及时为甲方开设新建商品房预售资金监管所需托管账户。该托管账户内收存的预售资金本金不得进行现金支取、网银转账等非柜台支付操作，不得办理质押，不得作为保证金账户

或办理其他业务，不得开设除查询功能以外的网上银行业务，账户内严禁收存其他性质的资金。甲乙双方通过商品房预售资金监管系统与银行结算系统的联网，实现有关监管信息的实时共享与数据交换。

四、甲方的权利义务

(一)甲方应通过“商品房预售资金监管系统”及时核实商品房预售资金拨付情况，发现异常及时处理。

(二)甲方发生名称变更、机构合并等变动应及时告知乙方并持相关材料向乙方申请变更托管账户。

(三)甲方监督商品房预售资金的归集、存管、支付。

五、乙方的权利义务

(一)乙方需对开发企业项目全部节点变更进行核实，并留存相关资料，承诺向甲方提供的《预售资金监管节点变更表》内容真实有效，并配合甲方抽查部分项目。如因乙方提供资料不真实造成的拨付资金错误、延误或损失的，由乙方承担相关法律和经济责任。

(二)乙方与房地产开发企业对商品房预售资金拨付、使用存在异议的，应及时向甲方反馈，甲方视具体情况提出处理意见。

(三)乙方需保证按照甲方出具的《托管资金受限额度变更

表》拨付商品房预售资金，并确保在 24 小时内完成预售资金拨付。乙方监督并保障重点监管资金专项用于项目工程建设，非重点监管资金优先用于本项目贷款、缴纳税费等，乙方接到甲方停止拨付商品房预售资金通知，须立即暂停办理拨付业务。

（四）由于乙方机构调整、系统升级等原因导致托管账户账号变更应及时告知甲方，并及时协助甲方变更相关信息。

（五）司法部门对商品房预售资金监管账户进行冻结或划扣预售资金时，乙方应出示相关材料并及时告知甲方。

（六）乙方应配合甲方，及时提供商品房预售资金归集、拨付使用明细清单。

六、关于甲方在乙方开立的托管账户开户费、年费、账户管理费、企业网银年费以及甲方账户内资金存储、收益等事宜由甲乙双方另行签订补充协议进行约定。

七、甲乙双方在合作过程中对所涉及的相关信息均有保密义务。乙方不得为开发企业开设用于收取商品房预售资金的非监管专用账户。

八、因违反相关规定或未按本协议约定拨付商品房预售资金的，甲方报市房地产行政主管部门，由市房地产行政主管部门按有关规定取消乙方的监管银行资格；并由乙方承担相应的经济损失和法律责任。

九、甲乙双方如因履行本协议发生争议，应通过协商解决。协商不成，依法向甲方所在地人民法院通过诉讼解决。

十、本协议自甲乙双方签字盖章之日起生效，本协议一式四份，双方各执两份。

十一、本协议未尽事宜，可见补充协议。补充协议与本协议具有同等法律效力。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

法定代表人（签章）：

法定代表人（签章）：

年 月 日

年 月 日

附件 2:

乌海市商品房（项目）预售资金托管协议

甲方（开发企业）：× ×房地产公司

乙方（托管机构）：乌海市房产居间服务有限责任公司

为降低商品房预售交易风险，维护商品房买卖双方当事人的合法权益，依《乌海市商品房预售资金监管办法》内容，经双方充分协商，在平等自愿的基础上，就甲乙双方开展商品房（项目）预售资金托管事宜达成一致意见，签订本协议。

一、托管标的

预售项目名称：

楼幢（栋）号：

项目实际建筑面积：

二、托管方式

乙方接受甲方委托，对甲方开发楼幢购房人的商品房预售资金（含首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等各项购房款项）进行托管。乙方委托开设监管账户的银行对商品房预售资金的使用进行监管，甲方接受开设监管账户

银行的监督,保证将资金专项用于对应项目建设。并按照上述《办法》内容,进行托管资金归集和受限分期支付等工作。

托管账户内商品房预售资金产生的孳息作为乙方开展商品房预售资金托管工作运维费用,主要用于乙方必要开支,乙方不再向甲方收取任何服务费用。

三、托管资金的归集

商品房预售资金应全部进入乙方的托管账户,现阶段预售资金监管额度以《乌海市商品房预售资金监管办法》为准。

托管机构名称: 乌海市房产居间服务有限责任公司

开户行名称:

托管账号:

四、托管资金拨付

甲方托管楼幢工程形象进度节点及使用监管额度内的资金,资金使用以单个楼幢为最小单元计算。支付节点以《乌海市商品房预售资金监管办法》为准。

满足规定的支付条件后,由甲方向银行发起溢出资金使用和节点变更申请,银行经核实后向乙方申请受限于额度变更及资金拨付,对符合条件的,乙方应在一个工作日内向银行下达托管资金

拨付指令。

预售资金监管账户是甲方为监管项目向监管银行申请开设的专用账户，监管账户如有解除、增加、变更等调整，甲方应及时告知乙方，否则由于账户变动导致乙方拨付错误给甲方造成损失的，由甲方自行承担。

托管资金不包含项目开发过程中产生的各项税费。

五、《三方协议》签订

《乌海市商品房预售资金托管三方协议》（以下简称《三方协议》）是由甲方（开发企业）、购房人和乙方（托管机构）三方共同签订的，甲方与购房人签订《商品房买卖合同》的同时，与乙方及购房人签订《三方协议》。乙方接受购房人委托，按照上述内容，进行托管资金收存及支付等工作。

甲方应配合乙方开展《三方协议》签订工作，具体内容如下：

（一）甲方应指定本公司或委托销售代理公司的销售案场专人负责《三方协议》的签订；

（二）甲方应在托管项目销售案场的醒目位置固定设置预售资金托管公示牌，并配合乙方做好宣传及咨询工作。

（三）甲方负责《三方协议》的打印、签订等工作。

六、托管终止

托管项目工程竣工验收备案完成并进行不动产首次登记后，甲方可向乙方申请终止资金托管。

若该楼幢交付或预售资金托管已确认终止后，由于贷款机构原因，该楼幢的商品房贷款继续进入托管账户的，乙方按甲方申请将托管账户接收的贷款资金支付给甲方。

七、项目进行预售资金托管后，甲方不得向不动产登记机构申请办理土地抵押及在建工程抵押

八、违约责任

甲方保证在房地产开发过程中商品房预售资金专款专用，若因甲方对外负债，导致商品房预售资金监管账户被司法机关冻结或强制扣划，甲方应承担由此造成的后果，乙方对此不承担任何责任。

甲方若未按协议约定履行义务，乙方可暂停托管账户的资金拨付，责令甲方限期整改。同时将甲方的违约行为函告有关行政主管部门。乙方若未按照本协议约定履行义务，造成相关方利益损失的，应赔偿相应损失。

九、争议解决方式

本协议在履行过程中发生争议的，由双方当事人协商解决，若协商未果，可以采取下列途径解决：

(1) 向乌海市仲裁委员会申请仲裁。

(2) 向乙方所在地人民法院提起诉讼。

十、本协议未尽事宜，可签署补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力

十一、本协议一式五份，自双方签字盖章之日起生效，甲方留存贰份、乙方留存贰份，商品房预售管理部门留存一份

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人（签章）：

法定代表人（签章）：

年 月 日

年 月 日

附件3:

乌海市商品房预售资金托管三方协议

(商品房买卖合同编号:)

房地产开发企业:

购房人:

托管机构: 乌海市房产居间服务有限责任公司

开户行名称:

托管账号:

项目坐落(名称):

楼幢号:

户号:

为降低商品房预售交易风险,维护购房人合法权益,防止产生新的问题楼盘,依《乌海市商品房预售资金监管办法》等有关规定,经三方同意,签订本协议。

一、乌海市房产居间服务有限责任公司作为第三方托管机构(以下简称托管机构)受购房人委托,依照《乌海市商品房预售

资金监管办法》相关内容，对购房人购房款全额资金实施托管。

二、托管机构向房地产开发企业支付购房人购房款时采用分节点受限支付模式，即根据项目楼幢的工程形象进度，按比例分批次支付。

三、购房人购房款全额资金由金融机构直接汇入托管机构在监管银行开立的托管账户内。托管机构出具入账凭证，房地产开发企业对账后向购房人出具收款凭证。除不可抗力情形，托管机构有责任确保托管账户内托管资金的安全。

四、托管账户内的托管资金在未满足支付条件或未实际支付前，作为本商品房买卖合同的履约保证金，属购房人所有；托管资金满足支付条件并实际支付给房地产开发企业之后，属房地产开发企业所有。托管账户内资金产生的孳息作为第三方托管机构日常托管运维费用，主要用于托管机构的日常必要开支。

五、该托管项目楼幢正常建设期间，如房地产开发企业与购房人正式解除《商品房买卖合同》，涉及购房人在托管的预购房款资金退款，该项目未进行商品房预售托管资金拨付的，原则上由托管机构退还到购房人指定账户内；已为该项目拨付预售托管资金的，由房地产开发企业负责解决。

六、房地产开发企业需在房地产开发过程中保证专款专用，

若因房地产开发企业对外负债等原因，导致商品房预售资金监管账户被司法机关冻结或强制扣划，房地产开发企业应承担由此造成的后果，托管机构对此不承担任何责任。任何一方若未按照本协议的约定履行义务，给其他相关方造成损失的，应给予赔偿。协议履行过程中若存在争议，三方当事人应先协商解决；协商不成的，向乌海仲裁委员会申请仲裁。

七、《乌海市商品房预售资金托管三方协议》作为《商品房买卖合同》的附件，与《商品房买卖合同》具有同等法律效力。

八、本协议一式三份，购房人、房地产开发企业、托管机构各执一份。

房地产开发企业 (盖章)：	购房人(签章)：	托管机构(盖章)：
法定代表人(签章)：	法定代表人(签章)：	法定代表人(签章)：
年 月 日	年 月 日	年 月 日