附件1：

江门市区商品房预售款专用账户监管协议书

甲方： （监管机构）

地址： 电话：

乙方： （监管银行）

地址： 电话：

丙方： （预售人）

地址： 电话：

为加强商品房预售管理、规范商品房预售款使用行为，根据《广东省商品房预售管理条例》和我市关于对商品房预售款监管的有关规定，经甲、乙、丙三方协商，就位于江门市 区，

 路， 楼盘，第 期，项目施工名称： ，公安门牌地址： 的预售款收存和使用订立如下协议，共同遵守。

一、丙方在乙方开设商品房预售款监管账户（下称监管账户），其账号为 ，账户对应的POS机特约商户代码为 。乙、丙方同意由甲方依《广东省商品房预售管理条例》和我市关于对商品房预售款监管的有关规定，依法行使对上述项目商品房预售款的收存和使用进行监管，切实保障购房人的合法权益。

二、对符合预售条件的商品房项目，丙方向项目所在地的区住房城乡建设主管部门申请《商品房预售许可证》前必须与甲方和乙方签订本协议。

三、丙方需要使用监管银行POS机收取预售款的，应与乙方签订与该预售项目监管账户对应的银行POS机业务协议书，该POS机业务协议书作为监管协议书的附件之一，提交给甲方备案。

四、监管银行和开发企业变更该预售项目监管账号对应的银行POS机业务协议书内容的，应及时提交已变更的银行POS机业务协议书给监管机构重新备案。

五、丙方与购房人在签订《商品房买卖合同》时，丙方应要求购房人按合同规定的付款时间，将预售款直接缴入乙方为丙方开设该项目的监管账户。

六、丙方与购房人签订《商品房买卖合同》后30日内应为购房人办理商品房合同备案登记手续，在办理商品房合同备案时，丙方应同时提交收款银行出具给购房人的预售款存入监管账户的凭证（即银行入账凭证回单复印件，原件核对）。

七、丙方需要使用该项目商品房预售款时，必须向甲方提出申请（即填报《商品房预售款使用申请表》），甲方应在收到丙方使用预售款申请之日起5个工作日内作出答复。

八、乙方为丙方办理预售款拨付时，应要求丙方出具甲方核准同意拨付意见的《商品房预售款使用申请表》。未经甲方同意拨付的，乙方不得拨付。

九、丙方使用预售款，在商品房项目竣工之前，只能购买该项目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。

商品房项目竣工后到撤销账户监管前，丙方可以申请预售款用于抵扣项目土地成本。用于抵扣的预售款不可以超过土地成本。

十、乙方应当积极配合甲方做好监管账户的监管工作，甲方如有需要，乙方应当提供监管账户实时资金状况。

十一、乙方应当努力做好服务工作，方便丙方及购房人办理预售款存取业务手续。并按月出具监管账户预售款资金收支情况对账单给丙方，由丙方附上已售房屋房款收缴情况明细表经乙方核对盖章于每月10日前报送甲方核查备案。

十二、该监管账户涉及的所有预售项目在办理不动产首次登记后，丙方方可向甲方申请取消该项目预售款监管，凭加具同意结算意见的《商品房预售款监管账户结算申请表》到乙方结算该监管账户的资金。本协议同时终止。

十三、需要变更或取消本协议的，应当经甲、乙、丙三方共同同意。

十四、丙方不按规定用途使用或者擅自挪用监管账户内的款项，或者直接收存商品房预售款的，监管机构应当责令其整改，同时将其违规行为记入企业诚信信息系统并予曝光。对拒不改正、改正后再犯或情节严重的，按《广东省商品房预售管理条例》第四十条处理，降低或者注销其房地产开发资质，并处以违法用款额百分之十以上百分之二十以下的罚款。

十五、乙方擅自批准开发企业使用监管账户内的款项、扣起转作他用或者不按《江门市住房和城乡建设局关于江门市市区商品房预售款监管实施细则》等有关规定要求办理的，将按《广东省商品房预售管理条例》第四十一条处理，江门银监分局应当责令其改正和追回流失款项。

十六、本协议一式三份，监管机构、监管银行、预售人各执一份。

十七、本协议自三方签字或盖章之日起生效。

甲方（公章）： 代表：（签名）

乙方（公章）： 代表：（签名）

丙方（公章）： 代表：（签名）

 年 月 日