

西规〔2023〕011-住建局 002

西安市住房和城乡建设局文件

市建发〔2023〕212号

西安市住房和城乡建设局 关于印发《西安市商品房预售资金 监督管理实施细则》的通知

各区县、西咸新区、各开发区住建局，局机关各处室、直属事业单位，各开发企业，各商业银行：

现将《西安市商品房预售资金监督管理实施细则》印发给你们，请严格遵照执行。

西安市住房和城乡建设局

2023年12月11日



西安市商品房预售资金监督管理实施细则

第一章 总 则

第一条 为进一步明确和细化商品房预售资金监管工作，保障商品房项目竣工交付，维护购房人合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，根据《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》《中国银保监会办公厅 住房和城乡建设部办公厅 中国人民银行办公厅关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》等规定，制定本细则。

第二条 本市行政区域内（含西咸新区直管区）申请预售许可的商品房开发项目，其预售资金的交存、支出、使用及监督管理，适用本细则。

第三条 市住房城乡建设行政主管部门负责指导监督区县住房城乡建设行政主管部门、开发区管委会开展商品房预售资金监管工作，优化完善商品房预售资金监管系统（以下简称监管系统），制定《商品房预售资金监管协议书》示范文本。

区县住房城乡建设行政主管部门、开发区管委会负责本辖区商品房开发项目预售资金交存、支出、使用等活动的监督管理，按工程建设进度核拨预售资金，并对违法违规行为进行处理。

第四条 商品房预售资金监管相关业务应“全程网办”，区县

住房城乡建设行政主管部门、开发区管委会及商业银行、房地产开发企业（以下简称开发企业）应当使用监管系统开展商品房预售资金监管相关业务。

第二章 监管银行选择及监管协议签订

第五条 市住房城乡建设行政主管部门应会同人行西安分行、银保监部门通过公开招标方式，综合银行资信状况、监管能力、服务水平、技术保障等因素，确定能够承接商品房预售资金监管业务的银行。市住房城乡建设行政主管部门应当在门户网站公示中标的商业银行（以下简称合作银行），并与合作银行签订商品房预售资金监管合作协议（以下简称合作协议），约定双方合作开展商品房预售资金监管工作的权利义务等相关事宜。

第六条 经公示中标的商业银行方可承接商品房预售资金监管业务，开发企业可在公示名单中自主选择商业银行或其分支机构作为企业预售项目的监管银行。

第七条 开发企业申请预售许可前，应在监管银行开立有“预售资金监管专户”字样的监管账户，账户性质必须为专户。

监管账户不得作为扣税账户、不得支取现金或挪作他用。

第八条 开发企业开立监管账户后，应与监管银行确认《商品房预售资金监管协议书》（以下简称监管协议）有关信息，确认无误后，提交至监管系统，项目辖区住房城乡建设行政主管部门、开发区管委会应在3个工作日内进行确认或退回，退回的应当说

明原因。

项目辖区住房城乡建设行政主管部门或开发区管委会在监管系统确认后，应与监管银行、开发企业签订书面监管协议。

第三章 监管账户账务管理

第九条 监管银行应通过智能 POS 机或线上预售资金交存平台等方式，做到监管账户出入账等账务清分不超过 1 个工作日，确保监管系统显示的数据信息及时准确。

第十条 监管银行应积极开展对账工作，除监管系统自动对账外，监管银行还应与项目辖区住房城乡建设行政主管部门或开发区管委会进行每月不少于 1 次的人工对账，对账内容包括但不限于监管账户余额、收款、付款、冲正、结息、解除监管等信息。监管银行应当向项目辖区住房城乡建设行政主管部门或开发区管委会提供纸质对账材料或传输纸质材料扫描件。

第十一条 人民法院冻结监管账户的，监管银行应在 1 个工作日内通知项目辖区住房城乡建设行政主管部门或开发区管委会。

第四章 重点监管资金额度管理

第十二条 重点监管额度是监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度，根据商品房项目建设工程造价、施工合同金额以及项目交付使用条件等因素确定。

住宅类项目重点监管资金额度原则上按照以下标准执行：

(一)项目均价小于2万元/平方米的:3800元/平方米乘以建筑面积(毛坯)、5500元/平方米乘以建筑面积(全装修);

(二)项目均价大于等于2万元/平方米的:项目均价的20%乘以建筑面积(毛坯)、项目均价的30%乘以建筑面积(全装修)。

项目辖区住房城乡建设行政主管部门或开发区管委会可结合建筑工艺升级等实际情况适度提高重点监管额度,提高额度不得超过上述标准的20%。

市住房城乡建设行政主管部门可根据市场价格变动适时调整重点监管资金额度核算标准;可根据开发企业信用等级实施差别化的重点监管资金额度核算标准。

第十三条 商业、办公类项目重点监管资金额度由项目辖区住房城乡建设行政主管部门或开发区管委会根据工程建设成本等实际情况综合测算确定。

办理《商品房预售许可证》的车位一并纳入预售资金监管,其重点监管资金额度以开发企业提供的车位造价清册确定。

第十四条 重点监管资金只能用于支付施工进度款、设备材料款,不包括勘察、设计、监理等费用。住宅及商业类重点监管资金只能用于支付监管项目正负零(工程形象进度)至首次不动产登记期间产生的费用,车库根据实际用款进度进行拨付。重点监管资金严禁用于归还项目开发贷款本息。

第五章 预售资金存入

第十五条 开发企业应在销售现场公示监管账户名称、账号、

开户行及监管协议等相关信息。购房人应根据在商品房预售资金交存指引平台打印的预售资金交存单，通过销售现场监管银行临时网点、银行网点柜台、手机银行、网银转账等方式将购房款直接存入监管账户。通过手机银行、网银转账等方式交款时，应在“附言”信息中顶格填写交存单号。

第十六条 监管银行可与开发企业确定在销售现场集中收款的期限，集中收款结束后要继续保持营业网点柜面、手机银行等交存途径畅通，监管银行收款时需查验预售资金交存单，确保预售资金直接交存至监管账户，区县住房城乡建设行政主管部门、开发区管委会应做好监督检查。

第十七条 办理《商品房买卖合同（预售）》网签备案时，商品房预售资金（不含待发放的购房贷款及分期付款首期款以外的购房款）应已交存至监管账户。

第十八条 监管银行应严格履行收款职责，严禁开发企业代收预售资金（含定金、订金、诚意金、认筹金、首付款、购房贷款、分期付款等所有形式的全部房款），对出现违规收取的，监管银行不得擅自清分。

第十九条 合作银行应加强对开发企业开立的非监管账户的管理，如发现非监管账户存在商品房预售资金入账的，应及时报告项目辖区住房城乡建设行政主管部门或开发区管委会。

第二十条 商业银行在发放商品房购房贷款时，应将购房贷款直接划转至监管账户，在“附言”信息中顶格填写交存单号，跨

行批量发放商品房购房贷款的,开发企业及购房贷款发放银行应配合监管银行在1个工作日内做好账务清分。

第二十一条 监管银行应通过监管系统定期(每周不少于一次)检查购房贷款入账情况,对明显超出一般贷款发放期限的,要在1个工作日内反馈至项目辖区住房城乡建设行政主管部门或开发区管委会。

第二十二条 监管银行应及时核对监管账户资金入账、拨付等情况,将监管账户数据实时同步至预售资金监管系统,确保监管系统与银行系统数据信息一致。

第六章 预售资金拨付使用

第二十三条 开发企业向项目辖区住房城乡建设行政主管部门、开发区管委会申请拨付重点监管资金的,应提交以下资料:

- (一) 资金拨付申请表;
- (二) 法定代表人和经办人身份证明、委托书;
- (三) 用于支付施工进度款的,提供工程建设合同(首次申请时提供,应与施工许可证及其申请材料有关信息核对一致)及施工单位、监理单位签章的施工进度材料、质量验收记录等证明材料;
- (四) 用于支付设备材料款的,提供与供应商签订的购销合同(首次申请时提供);

重复的申请材料,可只提供一次。首次拨款后,再次申请用

款，应当上传上次申请用款事项的收款凭证等资料。

第二十四条 项目辖区住房建设行政主管部门、开发区管委会拨付重点监管资金时，应认真核对有关信息，确保拨付对象、拨付金额与工程建设合同等资料基本一致，严禁开发企业利用关联公司账户套取重点监管资金。

第二十五条 项目辖区住房建设行政主管部门、开发区管委会应按照项目建设进度核拨重点监管资金。完成主体结构验收前，累计申请使用重点监管资金不得超过重点监管资金总额的 50%；外墙装饰完成前，累计申请使用重点监管资金不得超过重点监管资金总额的 65%；内外装饰装修（含外墙装饰）完成前，累计申请使用重点监管资金不得超过重点监管资金总额的 85%；完成竣工验收前，累计申请重点监管资金不得超过重点监管资金总额的 95%；完成竣工验收备案前，累计申请重点监管资金不得超过重点监管资金总额的 99%；完成不动产首次登记后，可以申请提取剩余 1%的重点监管资金。

7 层以上（不含 7 层）的建筑，增加建设层数达三分之一节点、建设层数达三分之二节点，累计申请使用重点监管资金分别不得超过重点监管资金总额的 20%和 35%。

第二十六条 施工进度节点所对应的拨付比例是到达节点之前的最高限制比例，区县住房建设行政主管部门、开发区管委会应按照规定对开发企业提交的重点监管资金拨付申请进行审核，根据工程实际进度拨付资金，不得按比例上限提前拨付，也

不得因监管账户累计入账重点监管资金未达到重点监管额度上限而不予拨付。

第二十七条 区县住房建设行政主管部门、开发区管委会应在工程建设进度达到上述节点(不含预售许可审批过程中已确认的节点及竣工验收备案)后,指派专人前往项目现场核实施工进度,现场核实人员应留存影像资料,并填写《商品房项目建设进度现场核实情况表》(附件1)。核实完成后,应将影像资料、《商品房项目建设进度现场核实情况表》等上传至监管系统,否则不能超过对应节点的最高拨付比例拨付重点监管资金。

开发企业应当为核实工作提供必要的现场工作条件,并对现场勘察资料的真实性、合法性负责。

第二十八条 区县住房建设行政主管部门、开发区管委会收到开发企业提交的重点监管资金拨付申请后,应在2个工作日内完成审核,审核通过的,出具重点监管资金拨付通知书,审核不通过的,出具重点监管资金不予拨付通知书。

第二十九条 区县住房建设行政主管部门、开发区管委会原则上应将重点监管资金直接拨付给与开发企业签订合同的相关当事人或相关单位,若开发企业确已支付涉及监管项目的施工进度款、设备材料款,可提交真实、合法的证明材料,申请将相应重点监管资金直接拨付至开发企业,区县住房建设行政主管部门、开发区管委会应认真核实,确认开发企业已付款且拨付该笔资金后不超过应拨付资金比例的,可以依开发企业申请进行拨付。

第三十条 监管银行收到项目辖区住房建设行政主管部门、开发区管委会出具的重点监管资金拨付通知书后,应在1个工作日内拨付资金。

第三十一条 除错误入账等无法清分的情况外,预售资金入账信息清分录入监管系统前,不得进行退购房款等出账操作。

第三十二条 监管银行违反监管协议,未经项目辖区住房建设行政主管部门、开发区管委会核实同意,擅自拨付重点监管资金的,应当负责追回资金,无法追回的依法承担相应赔偿责任。

第三十三条 监管账户累计入账金额超过重点监管资金额度后,开发企业申请使用非重点监管资金的,在告知项目辖区住房建设行政主管部门或开发区管委会确认后,可由监管银行根据开发企业申请直接拨付。

第七章 保函置换重点监管资金

第三十四条 监管账户累计入账资金达到重点监管额度后,开发企业可凭商业银行出具的保函,申请置换与保函金额同等额度的重点监管资金。

第三十五条 开发企业有以下行为的,区县住房建设行政主管部门、开发区管委会依法三年内不得办理其保函等额置换重点监管资金业务:

- (一) 使用非监管账户收存预售资金的;
- (二) 提供虚假证明材料申请支取重点监管资金的;

(三)未按规定使用预售资金的。

市住房建设行政主管部门可根据开发企业信用等级划定可以开具保函的企业范围。

第三十六条 监管评级4级及以下或资产规模低于5000亿元的商业银行不得开展保函置换重点监管资金业务。商业银行不得向作为本银行主要股东、控股股东或关联方的开发企业出具保函置换重点监管资金。企业集团财务公司等非银行金融机构不得出具保函置换重点监管资金。

第三十七条 因违法违规或违反合作协议、监管协议约定而被暂停新承接商品房预售资金监管业务资格的商业银行在暂停资格期间出具的保函,监管银行及项目辖区住房建设行政主管部门、开发区管委会不得接收。

第三十八条 开发企业申请使用保函等额置换重点监管资金的,出具保函的银行(以下简称出函银行)与监管银行不能为同一银行或同一银行的不同分支机构。

第三十九条 保函由外地银行网点出具的,须在我市同行进行转开。转开成功后,转开银行为保函兑付银行。

第四十条 开发企业和出函银行须向监管银行提供见索即付性单方不可撤销的现金保函及出函银行总行的授权文件。出函银行应统一使用《商品房预售资金保函示范文本》(附件2)开立保函。

第四十一条 保函置换金额不得超过监管账户中确保项目

竣工交付所需的资金额度的 30%，置换后的重点监管资金不得低于监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的 70%。

第四十二条 监管银行对保函的合法性、担保及赔付能力、金额及期限等情况进行审核，审核通过后，开发企业将以下资料提交至项目辖区住房城乡建设行政主管部门或开发区管委会：

- （一）保函置换重点监管资金申请表；
- （二）见索即付性保函及出函银行总行的授权文件；
- （三）开发企业法定代表人和经办人身份证明、委托书；
- （四）出函银行营业执照、法定代表人（负责人）身份证、委托代理人身份证、授权委托书；

（五）监管银行出具的同意接收保函的证明文件。证明文件应当包括以下内容：

1. 已对保函的真实性、合法性、出函银行赔付能力、赔付责任等进行审核。

2. 监管银行同意接收保函并与项目辖区住房城乡建设行政主管部门、开发区管委会及开发企业签订监管协议的补充协议（附件 3）。

第四十三条 项目辖区住房城乡建设行政主管部门、开发区管委会应在收到资料后 3 个工作日内办理完毕，同意办理的，开发企业可向项目辖区住房城乡建设行政主管部门或开发区管委会提交保函置换重点监管资金拨付申请表，申请拨付同等额度的重点监管资金，项目辖区住房城乡建设行政主管部门或开发区管委会审核通过

后，出具保函置换重点监管资金拨付通知书。

第四十四条 开发企业要按规定使用保函置换的预售监管资金，优先用于项目工程建设、偿还项目到期债务等，不得用于购置土地、新增其他投资、偿还股东借款等。开发企业要按约定承担监管账户内的资金补足义务，确保项目建设资金充足。

第四十五条 开发企业使用保函置换重点监管资金后，拨付重点监管资金的，监管银行应在3个工作日内将相关信息通知出函银行，出函银行要督促开发企业向监管账户内补足差额资金（ $\text{拨付资金} \times \text{保函置换预售监管资金的比例}$ ），保函金额相应下调，确保监管账户内资金始终不低于项目竣工交付所需的资金额度的70%。如开发企业未向监管账户内补足差额资金，保函金额不得调整。监管银行、出函银行发现开发企业违规使用资金，或在预售资金拨付后未及时补足差额资金，应及时报告项目辖区住房城乡建设行政主管部门、开发区管委会及金融管理部门。

项目辖区住房城乡建设行政主管部门、开发区管委会应参照本细则第二十七条加强对项目建设进度的监督检查，检查结果应及时上传至监管系统。

第四十六条 在保函有效期内，如监管账户内剩余资金不足以支付项目工程款，出函银行应立即履约垫付，在保函额度内支付扣除账户内剩余资金后的差额部分。

第四十七条 有下列情况之一的，保函终止：

（一）监管项目完成不动产首次登记；

(二) 保函到期前, 开发企业已按项目辖区住房建设行政主管部门或开发区管委会要求将对应资金存入监管账户的;

(三) 出函银行已将剩余全部索赔金额存入监管账户的;

(四) 已重新开立保函的;

(五) 监管银行、出函银行发现该项目存在重大风险隐患, 向项目辖区住房建设行政主管部门或开发区管委会提出终止申请, 开发企业已将对应资金存入监管账户, 并经项目辖区住房建设行政主管部门或开发区管委会审批同意后提前终止的。

第四十八条 保函出现终止事项, 由开发企业与出函银行提出申请, 经监管银行审核同意后, 向项目辖区住房建设行政主管部门或开发区管委会申请注销保函, 申请时开发企业与出函银行应向项目辖区住房建设行政主管部门或开发区管委会提交以下资料:

(一) 注销保函申请表;

(二) 证明保函出现终止事项的相关材料;

(三) 监管银行同意注销的证明文件;

(四) 法定代表人和经办人身份证明、委托书。

项目辖区住房建设行政主管部门或开发区管委会同意注销的, 向开发企业与出函银行出具保函注销通知书并退还保函正本, 不同意注销的, 出具保函不予注销通知书。

第四十九条 自保函开立日至到期或终止日, 开发企业不得变更监管银行。

第五十条 监管项目发生索赔事项时,项目辖区住房城乡建设行政主管部门或开发区管委会可委托监管银行向出函银行进行索赔,监管银行应当在收到项目辖区住房城乡建设行政主管部门或开发区管委会出具的商品房预售资金监管项目索赔通知及委托书后,及时向出函银行发起索赔。保函出具银行或转开银行未按约定赔付的,不得新承接商品房预售资金监管业务,区县住房城乡建设行政主管部门、开发区管委会不得再接收该行新出具的保函;索赔事项未解决前,监管银行按照相关协议约定不得新承接商品房预售资金监管业务。

第八章 监管协议变更

第五十一条 因企业基本信息等信息变更需要变更监管协议的,开发企业应向项目辖区住房城乡建设行政主管部门或开发区管委会提交以下资料:

- (一) 变更监管协议申请表;
- (二) 确需变更监管协议内容的证明文件;
- (三) 监管银行同意变更的证明文件;
- (四) 企业营业执照、法定代表人和经办人身份证明、委托书。

项目辖区住房城乡建设行政主管部门或开发区管委会应在收到资料后3个工作日内办理完毕,不同意变更的,出具不予变更通知书。

第五十二条 除因以下情形外，监管账户一经设立，不允许变更。

- (一) 项目监管楼幢尚未销售的；
- (二) 项目建设发生重大变故的；
- (三) 其他确需变更的特殊情形。

第五十三条 开发企业因上述情形申请变更开户行、监管账号等账户信息的，应先告知购房贷款发放银行及市住房公积金管理部门（如项目涉及公积金贷款）拟变更事项，并向项目辖区住房建设行政主管部门或开发区管委会提交以下资料：

1. 解除监管协议申请表；
2. 监管银行同意解除的证明文件；
3. 已告知购房贷款发放银行及市住房公积金管理部门（如项目涉及公积金贷款）拟变更事项的有关材料；
4. 企业营业执照、法定代表人和经办人身份证明、委托书。

项目辖区住房建设行政主管部门或开发区管委会收到资料后应在2个工作日内办理完毕，同意解除的，应向开发企业出具解除监管协议通知书，不同意解除的，出具不予解除通知书。

收到同意解除监管协议通知书后，开发企业应在1个工作日内与项目辖区住房建设行政主管部门或开发区管委会、监管银行重新签订监管协议，并将变更后的监管账户信息告知购房贷款发放银行及市住房公积金管理部门（如项目涉及公积金贷款）。

项目监管楼幢已销售但符合第五十二条第（二）或第（三）

项变更条件的，应在重新签订监管协议后 1 个工作日内将原监管账户中的预售资金全部转入变更后的监管账户。

第五十四条 账户变更期间，项目监管楼幢不得销售，监管账户不得拨付资金、不得办理冲正等业务。

第九章 不明入账及冲正处理

第五十五条 购房人通过售楼部临时网点、商业银行网点柜台、手机银行、网银转账等方式交存购房款或者商业银行发放购房贷款形成不明资金入账的，开发企业应当配合监管银行予以清分确认，将不明入账关联至对应房屋。

第五十六条 因开发企业、商业银行或购房人将预售资金错误划入监管账户等原因，造成应收存至监管账户的预售资金与实际入账资金不符，开发企业申请冲正的，应向项目辖区住房城乡建设行政主管部门或开发区管委会提交以下资料：

- （一）冲正申请表；
- （二）预售资金错误划入监管账户的相关证明材料；
- （三）法定代表人和经办人身份证明、委托书；
- （四）其他必要证明材料。

第五十七条 项目辖区住房城乡建设行政主管部门或开发区管委会应在收到资料后 2 个工作日内办理完毕，同意冲正的，向开发企业出具冲正通知书，不同意冲正的，出具不予冲正通知书。监管银行应在收到冲正通知书 1 个工作日内完成冲正处理。

第十章 监管解除

第五十八条 监管项目办理不动产首次登记后,开发企业办理解除监管业务的,应向项目辖区住房城乡建设行政主管部门或开发区管委会提交以下资料:

- (一) 商品房预售资金监管协议解除申请表;
- (二) 不动产首次登记证明;
- (三) 监管银行同意解除的证明文件;
- (四) 法定代表人和经办人身份证明、委托书。

第五十九条 项目辖区住房城乡建设行政主管部门或开发区管委会应在收到资料后 2 个工作日内办理完毕,同意解除的,向开发企业出具商品房预售资金监管协议解除通知书,不同意解除的,出具商品房预售资金监管协议不予解除通知书。

第十一章 监督管理

第六十条 开发企业违规收取、支出、使用商品房预售资金或存在其他违法违规行为的,由项目辖区住房城乡建设行政主管部门或开发区管委会依法依规处置,可将有关情况通报至企业总部所在地住房城乡建设行政主管部门;情节严重的,由项目辖区住房城乡建设行政主管部门或开发区管委会报告属地人民政府、管委会和市级相关部门实施联合惩戒。

因开发企业挪用或商业银行违规划转预售资金造成项目烂尾或其他严重后果,涉嫌犯罪的,由项目辖区住房城乡建设行政主管

部门或开发区管委会移送公安部门行刑衔接，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十一条 监管银行违反预售资金监管相关规定或未按照相关协议约定，擅自收存、清分以开发企业名义转入的资金，未按规定监控、反馈购房贷款入账情况，擅自拨付资金、扣划重点监管资金用以归还开发贷款或存在其他违规行为的，项目辖区住房建设行政主管部门或开发区管委会可暂停其在本辖区内继续作为监管银行承接商品房预售资金监管业务，情节严重的，可向市住房建设行政主管部门申请暂停其在西安市范围内（含西咸新区直管区）继续作为监管银行承接商品房预售资金监管业务，并将违规事实通报人行西安分行、银保监部门等金融监管部门及市住房公积金管理部门。

购房贷款发放银行未按规定将购房贷款直接划转至监管账户的，一经查实，将依据合作协议约定3年内不得作为监管银行在我市新承接预售资金监管业务。

商业银行使用非监管账户主动收取预售资金、发现预售资金入账异常未及时上报或存在其他违规行为的，住房建设行政主管部门可按相关协议约定暂停其新承接商品房预售资金监管业务。

第六十二条 勘察、设计、施工、监理单位提供虚假材料或采取其他方式协助开发企业违规支取预售款的，除由住房建设行政主管部门依法依规处理外，还应依法承担其他法律责任。

第六十三条 相关部门及银行工作人员在预售资金监管过

程中，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、泄露工作秘密的，依法依规给予处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十二章 附 则

第六十四条 本细则自公布之日起施行，有效期 5 年。

- 附件：
1. 商品房项目建设进度现场核实情况表
 2. 商品房预售资金保函示范文本
 3. 西安市商品房预售资金监管协议补充协议

附件 1

商品房项目建设进度现场核实情况表

办件号：（系统自动生成）

监管项目名称			
企业名称			
监管项目地址			
本次核实楼幢			
监管项目委托代理人		联系电话	
监管协议备案号			
施工进度节点	☐ 建设层数达三分之一 ☐ 建设层数达三分之二 ☐ 主体结构验收完成 ☐ 外墙装饰完成 ☐ 内外装饰装修完成 ☐ 竣工验收完成 ☐ 竣工验收备案完成		
具体进度			
项目现场负责人 确认签字			
核实意见	核实人员：		
说明	该表格需分楼幢填写，每个楼幢每个节点需填写一张表格		

附件 2

商品房预售资金保函示范文本

保函编号: _____ (由保函开具银行填写)

开立日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日

致受益人: _____ (区县住房建设行政主管部门、开发区管委会)

鉴于 _____ 年 _____ 月 _____ 日与 _____ 公司(以下简称开发企业)签订的 _____ 项目商品房预售资金监管协议, 项目信息如下:

项目名称: _____

监管范围: _____ #楼

监管账户开户行名称: _____

监管账户户名: _____

监管账户账号: _____

商品房预售资金监管协议书编号: _____

预售资金重点监管额度: _____

我行在开发企业的请求下, 同意就开发企业履行商品房预售资金监管相关规定的各项义务情形向贵单位提供不可撤销的担保责任。为此特承诺如下:

1. 本保函为不可撤销的见索即付性保函。

2. 我行在本保函项下担保金额为_____（大写）元

3. 我行将监督开发企业按规定使用保函置换的监管资金，优先用于项目工程建设、偿还项目到期债务等，不得用于购置土地、新增其他投资、偿还股东借款等。

4. 保函置换重点监管资金后，重点监管资金拨付使用的，我行将督促开发企业向监管账户内补足差额资金（拨付资金×保函置换预售监管资金的比例），担保金额相应下调，确保监管账户内资金始终不低于项目竣工交付所需的资金额度的 70%。如开发企业未向监管账户内补足差额资金，担保金额不得调整。

5. 保函有效期内，如发生以下情形之一的：

（1）开发企业拖欠建筑安装、区内配套建设等费用；

（2）开发企业与购房人解除商品房买卖合同后，未在约定时间内退还房款的；

（3）保函到期前 30 日内未重新开立保函，且开发企业未在保函到期日 10 个工作日之前，将未达节点的重点监管资金存入监管账户的；

（4）开发企业未按规定使用保函置换的监管资金；

（5）预售项目发生质量事故；

（6）房地产开发企业存在严重违法违规行为，影响工程建设；

（7）主管部门认定的其他情形。

我行将在收到贵单位书面索赔通知后，将赔付资金于 5 个工

作日内存入监管账户或指定账户，不以任何理由对抗索赔请求。

6. 索赔通知应列明索赔金额和索赔事项。同时，应当由贵单位法定代表人或授权代理人签字并加盖公章。

7. 贵单位、开发企业及监管银行协商变更商品房预售资金监管协议书内容的，应当事先书面征得我行的同意，否则我行仅在原保证范围内承担保证责任。

8. 本保函不可转让。同时本保函项下的权利不得转让，不得设定担保。

9. 本保函自 年 月 日起生效， 年 月 日（生效之日起3年后）失效。若本监管项目于失效日前完成不动产首次登记，则失效日为监管项目完成不动产首次登记之日。

10. 发生如下情况，贵单位应对本保函办理终止手续：

（1）监管项目完成不动产首次登记的；

（2）保函到期前已将未达节点的重点监管资金存入监管账户的；

（3）剩余全部索赔金额已存入监管账户的；

（4）已重新开立保函的。

11. 贵单位向我行出具同意保函终止的书面文件并退回保函正本。但是不论本保函正本是否退回我行，我行在本保函项下的义务和责任均于贵单位所出具的同意保函终止的书面文件签发之日起自动解除。

12. 本保函受中华人民共和国法律管辖并据其解释。因履行

本保函所发生或与本保函有关的一切争议，双方应协商解决。协商不成时，当事人均可依法向项目所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

13. 本保函项下或与本保函相关的任何通知、要求或其他文件均应以书面形式作出，并发送至以下地址或我行通知贵单位的任何替代地址：

收件人：

地址：

邮编：

联系电话：

保证人：（保函出具银行或转开银行盖章）

负责或授权代理人（签名）：

签发日期：

附件 3

西安市商品房预售资金监管协议补充协议

甲方（项目辖区住房城乡建设行政主管部门或开发区管委会）：

乙方（监管银行）：

丙方（开发企业）：

根据《关于印发〈西安市商品房预售资金监督管理办法〉的通知》（市建发〔2021〕28号，以下简称《办法》）、《西安市商品房预售资金监督管理实施细则》（市建发〔2023〕212号，以下简称《细则》）有关规定，就丙方凭_____（出函银行）出具保函免除同等额度的资金监管事宜，经三方协商一致，现就坐落于_____的_____项目，监管账户名称_____，监管账号_____，监管协议编号_____的银行保函事项达成如下协议：

一、丙方委托_____（出函银行）为本项目出具的编号为_____的见索即付保函，以免除与担保金额同等额度的重点资金监管。自保函开立日至到期日，丙方不得变更资金监管银行。

二、丙方要按规定使用保函置换的监管资金，优先用于项目工程建设、偿还项目到期债务等，不得用于购置土地、新增其他

投资、偿还股东借款等。丙方要按规定承担监管账户内的资金补足义务，确保项目建设资金充足。

三、乙方已对保函的真实性、合法性、出函银行赔付能力、赔付责任等进行审核，确认保函合法且出函银行具备赔付能力后，乙方方可同意接收保函。

四、乙方审核的银行保函应包括以下内容：

(一)出具主体：监管评级 4 级及以下或资产规模低于 5000 亿元的商业银行不得开展保函置换监管资金业务。商业银行不得向作为本银行主要股东、控股股东或关联方的开发企业出具保函置换监管资金。企业集团财务公司等非银行金融机构不得出具保函置换监管资金。

(二)担保金额：即保函置换金额为_____元。

(三)保函期限：自保函生效之日起至解除资金监管之日止，最长不得超过三年。

(四)赔付责任：在保函有效期内，出函银行不能以任何理由对抗索赔。索赔金额上限为担保金额。

五、重点监管资金拨付使用时，乙方应在 3 个工作日内将相关信息通知出函银行。开发企业向监管账户内补足差额资金（拨付资金×保函置换预售监管资金的比例）后，保函金额相应下调，确保监管账户内资金始终不低于项目竣工交付所需的资金额度的 70%。如开发企业未向监管账户内补足差额资金，保函金额不得调整。

六、保函开具银行未按约定履行赔付义务，甲方将上报市住房建设行政部门暂停乙方或其上级行在西安市新承接预售资金监管业务至索赔事项涉及问题解决之日。

七、本协议生效后，甲方依据《办法》及《细则》规定，为丙方办理保函置换重点监管资金手续。

八、本协议作为《西安市商品房预售资金监管协议》（编号 ）的补充，与原协议具有同等法律效力。

九、本协议经三方法定代表人签字或盖章并加盖公章后生效，到项目办理解除监管后终止。

本协议一式三份，三方各执一份，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：

年 月 日 年 月 日 年 月 日