

乌海市住房和城乡建设局  
中国人民银行乌海市分行  
国家金融监督管理总局  
乌海监管分局 文件

乌建局政发〔2026〕18号

关于印发《乌海市商品房预售资金监管办法》  
的通知

三区住建局，房产居间公司，各商业银行、房地产开发企业、相关单位：

经市人民政府同意，现将《乌海市商品房预售资金监管办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

乌海市住房和城乡建设局



中国人民银行乌海市分行



国家金融监督管理总局

乌海监管分局



2026年3月19日

# 乌海市商品房预售资金监管办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范商品房预售资金监督管理，确保商品房预售资金用于相应工程建设，降低商品房交易风险，保障商品房买卖双方合法权益，促进房地产市场健康有序发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市商品房预售管理办法》《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号）《住房和城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》（建房〔2018〕128号）《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》（建房〔2022〕16号）等法律法规政策规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 乌海市范围内批准预售的住宅、非住宅建设项目以及商业和住宅混合体（不包括保障性住房项目），其预售资金的收存、支出、使用和监督管理工作，适用本办法。

**第三条** 本办法所称商品房预售资金（下称预售资金），是指购房人按照商品房买卖合同约定支付的预购房款（包括定金、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类购房款项）。

本办法所称开发企业，是指依法取得《商品房预售许可证》，

进行商品房预售的开发企业。

本办法所称购房人，是指购买预售商品房的单位或者个人。

**第四条** 新批准预售的商品房建设项目应当全部纳入预售资金监管对象范围。商品房预售资金监管，遵循“专户存储、专款专用、全程监管、节点控制”原则。

**第五条** 商品房预售资金监管周期，自取得《商品房预售许可证》开始，至房地产开发项目取得不动产首次登记证明文件后终止。

我市申请办理《商品房预售许可证》的项目，按提供预售的商品房计算，当工程建设形象进度达到主体结构封顶，方可申请办理《商品房预售许可证》。

**第六条** 乌海市住房和城乡建设局（下称市住建局）负责全市商品房预售资金监管工作的指导与监督。第三方托管机构和开设监管账户的银行（下称监管银行）协助市住建局进行商品房预售资金监管。

**第七条** 由我市国有企业成立第三方托管机构（乌海市房产居间服务有限责任公司），在市住建局的监督指导下，可开展全市商品房预售资金托管业务。具体负责商品房预售资金专项托管账户（下称托管账户）的申请设立，开展预售资金收存、支出及预售资金使用情况监督等工作。

由第三方托管机构通过公开招标方式，根据银行资信状况、

监管能力、服务水平等因素，确定能够承接商品房预售资金监管业务的商业银行，最终经市住建局、中国人民银行乌海市分行、国家金融监督管理总局乌海监管分局同意后，进入监管银行库。中标的商业银行，应通过乌海市住房和城乡建设局门户网站进行公示，并报自治区住房和城乡建设厅进行公示。

**第八条** 中国人民银行乌海市分行（下称人行乌海市分行）负责对监管银行监管账户的开设、撤销进行监管；国家金融监督管理总局乌海监管分局（下称乌海金融监管分局）负责对开设监管账户的银行预售资金监管的操作风险和合规性进行监督检查。

市住建局、人行乌海市分行和乌海金融监管分局联合建立商品房预售资金监管协调机制。

## **第二章 预售资金监管**

**第九条** 开发企业可以根据开发项目（下称监管项目）实际，在中标银行中自主选择，由第三方托管机构协助申请开立商品房预售资金专用监管账户（下称监管账户，标准名称为：监管项目名称加“商品房预售资金监管专户”字样）。

一个《预售许可证》可以对应开立一个监管账户，最多对应两个监管账户，倡议一个标段或一个监管项目开立一个监管账户。且监管项目预售过程中，开设监管账户的银行原则上不得变更。确需变更监管账户名称、企业名称、项目名称等信息的，应

及时向市住建局申请办理相关变更手续。市住建局应当对房地产开发企业提出的变更申请进行审核，符合条件的，出具《商品房预售资金监管账户变更通知单》。《商品房预售资金监管账户变更通知单》内容包括但不限于：监管银行名称、房地产开发企业名称、监管项目名称、监管账户名称、监管账户账号、变更内容等。监管银行应当按照《商品房预售资金监管账户变更通知单》办理监管账户变更业务，完成变更后向市住建局和第三方托管机构报送变更情况，并在变更期间暂停办理所有业务。确需变更监管银行的，应当在中标银行范围内重新选择监管银行，并按照本办法履行相关程序。

**第十条** 第三方托管机构和开设监管账户的银行应签订《乌海市商品房预售资金委托协议》，按照协议约定协助市住建局完成商品房预售资金监管工作，并接受市住建局、人行乌海市分行和乌海金融监管分局的监督。

房地产开发企业申请办理《商品房预售许可证》时，将商品房预售资金托管协议作为商品房预售方案附件。

房地产开发企业应当将商品房预售资金监管相关规定告知购房人，将监管银行、监管账户等信息在商品房销售场所显著位置公示。将监管协议（乌海市商品房预售资金托管三方协议）通过附件方式在商品房买卖合同中予以体现。

### 第三章 预售资金托管

**第十一条** 由第三方托管机构在开发企业选择的监管银行申请开立商品房预售资金专项托管账户（下称托管账户，标准名称为：第三方托管机构名称加“商品房预售资金托管专户”字样），专门用于收存购房人支付给开发企业的购房款，托管账户账号要在《商品房预售许可证》和《商品房买卖合同》中标明。托管账户内收存的预售资金本金不得进行现金支取、除银企直连以外的网银转账等非柜台支付操作、账户内严禁收存其他性质的资金。

**第十二条** 开发企业申请商品房开发项目预售许可前，应按照规定申请预售许可批次及开发项目楼幢范围，与第三方托管机构签订《乌海市商品房（项目）预售资金托管协议》。

签订《乌海市商品房（项目）预售资金托管协议》时，开发企业应向第三方托管机构提供以下资料：

- （一）建设施工及工程监理招投标文件；
- （二）工程形象进度表；
- （三）商品房预售资金使用计划；
- （四）施工合同及建筑材料、设备购销合同；
- （五）其他必要材料。

**第十三条** 第三方托管机构根据监管项目的实际建筑面积（包括地库、公建等必要配套设施面积，按楼栋分摊），计算监管项目的重点监管资金额度，并在《乌海市商品房（项目）预售

资金托管协议》中予以载明。

监管资金分为重点监管资金和非重点监管资金。监管项目的预售资金存入托管账户后，当资金总额达到规定重点监管资金额度后，超出重点监管资金额度的部分为非重点监管资金。

重点监管资金额度是指监管项目建筑施工、设备安装、材料购置和项目配套工程所需建设费用的总和，全装修项目应当将装修费用计算在内，不含项目开发和商品房预售过程中所产生的税费等。重点监管资金额度分栋计算，即监管项目每栋的重点监管资金额度=该栋房屋实际建筑面积×每平方米监管标准+该栋房屋地上测绘面积×装修价格标准

商品房预售资金重点监管资金额度标准，由市住建局结合区域建筑结构、总层数、用途等因素综合测定，定期调整公布。

现执行标准按房屋备案价格确定：

毛坯备案均价 4500 元/m<sup>2</sup>以下，2400 元/m<sup>2</sup>；

4500 元/m<sup>2</sup>至 5500 元/m<sup>2</sup>，2600 元/m<sup>2</sup>；

5500 元/m<sup>2</sup>至 6500 元/m<sup>2</sup>，3200 元/m<sup>2</sup>；

6500 元/m<sup>2</sup>以上，3800 元/m<sup>2</sup>；

全装修房装修部分按装修备案价 80%确认，不足 1000 元的，按 1000 元/m<sup>2</sup>确认。

**第十四条** 购房人在与开发企业签订《商品房买卖合同》的同时，需由开发企业、购房人及第三方托管机构签订《乌海市商

商品房预售资金托管三方协议》，合同内应明确付款方式为委托第三方根据工程形象进度节点分期受限支付。第三方托管机构受开发企业及购房人的委托，正式开展资金托管工作。

#### 第四章 预售资金收存

**第十五条** 开发企业与购房人签订《商品房买卖合同》前，需保证商品房预售资金（不含待发放的按揭贷款或分期付款首期款以外的购房款）已全部交存至第三方托管账户，开发企业不得通过托管账户以外账户收取预售资金。

**第十六条** 商品房预售资金由购房人按照商品房认购协议及商品房买卖合同约定，凭商品房预售资金监管系统打印的预售资金交存单，通过监管银行营业网点柜面或其他方式直接交存至托管账户。

购房人贷款购买商品房的，其贷款资金由贷款银行或住房公积金管理部门委托银行在贷款发放后直接划转至第三方托管账户，严禁私自留存或划转至其他账户，倡议贷款银行免收跨行转账费用。

房地产开发企业收到购房人交存的房价款后，向购房人出具收款票据。

房地产开发企业在收到购房人交存的首付款或相当于首付款金额的房价款后，及时与购房人签订自治区住房和城乡建设部

门、市场监督管理部门监制的商品房买卖合同，并在 5 个工作日内完成网签备案。

监管银行应每月与第三方托管机构进行对账。对账过程中发现不明资金入账的，及时反映市住建局，市住建局责成房地产开发企业与监管银行进行核对，在 2 日内完成资金确认工作。对于应进入托管账户的，房地产开发企业将不明入账关联至相应房屋信息；对于不应进入托管账户的，经市住建局审核后，由房地产开发企业向第三方托管机构申请退回。不明入账资金不纳入监管资金支出和使用计算范围。

**第十七条** 监管银行要根据贷款发放的一般周期，密切监控购房贷款入账情况。对明显超出一般贷款发放期限的，要及时反馈市住建局和第三方托管机构进行调查核实。

## 第五章 预售资金的支出和使用

**第十八条** 监管项目的预售资金存入托管账户后，若资金总额达到规定重点监管资金额度，超出重点监管资金额度的部分为非重点监管资金，开发企业可向第三方托管机构及监管银行以书面形式提出使用申请，经审核通过后，第三方托管机构将申请资金由托管账户转入监管账户，优先用于偿还本项目贷款、缴纳税费等。

**第十九条** 开发企业申请使用监管项目在重点监管资金额

度内的资金时，应当提出书面申请，并提交监管项目工程形象进度证明等材料，重点监管资金使用的具体审核和支出由第三方托管机构按照其与市住建局、监管银行共同制定的操作流程办理。

**第二十条** 第三方托管机构将托管账户内的资金划入监管账户后，监管银行应监督开发企业将资金专项用于项目工程建设。

**第二十一条** 开发企业申请使用监管项目在重点监管资金额度内的资金时，第三方托管机构需按以下要求分节点、分期支付：

1.完成工程主体结构封顶时，重点监管资金总额度的 50%受限；

2.完成工程二次结构时，重点监管资金总额度的 45%受限；

3.完成工程外立面装饰时，重点监管资金总额度释放 5%；

完成楼内装修（包括水、电、气、暖、外窗、电梯等）时，重点监管资金总额度释放 15%；整个项目水、电、气、暖等市政配套全部完工且具备使用条件时，重点监管资金总额度释放 10%。

上述工程全部完成后，重点监管资金总额度的 15%受限。

4.建设单位通过五方验收并取得《建设工程竣工验收报告》，重点监管资金总额度的 10%受限；

5.监管项目取得《建设工程竣工验收备案表》，重点监管资金总额度的 5%受限；

6.监管项目完成不动产首次登记后项目监管终止。全装修商品房完成室内装修后，由建设、施工、监理、设计等单位出具全装修商品房工程验收合格证明，按每平方米装修标准拨付监管资金。项目监管终止，重点监管资金全部付清。

开发企业申请按节点变更提取重点监管资金时，提供下列材料：

（一）已发生的用款证明（如建设工程用款银行回单、请款文件等）；

（二）本次申请支取资金的用途说明及施工、采购合同证明

（三）收款单位名称、账户；

（四）建设单位提供按合同约定将人工费用足额拨付至农民工工资专用账户凭证，及银行通过该专户发放农民工工资流水。

（五）其他补充材料。

重点监管资金采取双线管控模式，按照已支付的金额与节点变更释放额度，对比考虑重点监管资金拨付，严格控制重点监管资金流向。重点监管资金，在商品房项目完成房屋所有权首次登记前，银行不得擅自扣划；设立子公司的房地产开发企业，集团公司不得抽调。

**第二十二条** 开发企业申请使用预售资金，原则上应按照预售资金使用计划所确定的资金使用节点向监管银行提交申请，并根据用款事项提供以下资料：

(一) 商品房预售资金使用申请书;

(二) 工程建设合同及工程监理机构出具的施工进度证明材料及影像资料;

(三) 开发企业拟缴纳监理费或支付其他行政事业性收费的、向本项目施工单位、材料设备供应单位或者供水、供电、供气、供热等专业经营单位支付款项的,提供合同及对方指定的银行账户;开发企业已提前支付上述单位相关款项的,提供付款证明;

(四) 农民工工资按月足额支付相关证明材料;

(五) 其他必要材料。

**第二十三条** 监管银行受理开发企业使用商品房预售资金申请后,应派工作人员到施工现场核查工程进度,并将申请材料交至第三方托管机构进行审核,2个工作日内完成审核。对符合申请条件的,由第三方托管机构将预售资金由托管账户划转至监管账户。

《商品房预售监管资金拨付通知书》中应当明确资金拨付额度及方向。开发企业提供付款证明的,监管银行应将相应额度的资金拨付至其指定的银行账户;开发企业提供拟付款证明的,监管银行应将相应额度的资金拨付至施工、材料设备供应或者有关单位指定的银行账户。

开发企业应在准备使用预售资金前5个工作日提交申请,符合拨付条件的应在1个工作日内办结,特殊情况可在2个工作日

内办结。

有下列情形之一的，由监管银行出具驳回申请拨付通知书，并说明理由：

- （一）申请资金超出用款额度的；
- （二）未按照规定将预售资金全部存入托管账户的；
- （三）不按照规定使用预售资金的其他情形。

监管银行应当按照预售资金监管协议做好监管账户监控，按照监管项目分别建立商品房预售资金收存、支出明细清单，按照《商品房预售资金监管拨付通知书》拨付相应款项，定期与第三方托管机构进行对账，发现房地产开发企业存在违规挪用、套取监管额度内资金问题的，应当停止拨付并立即告知第三方托管机构，同时，第三方托管机构报市住建局及时作出处理。

## **第六章 监管终止和解除**

**第二十四条** 监管项目完成不动产首次登记后，向第三方托管机构及监管银行提交终止监管申请书，申请注销监管账户。如实填写、提交以下材料，并对材料的真实性负责：

- （一）终止监管申请书；
- （二）房地产开发项目不动产首次登记证明文件；
- （三）监管账户对账单；
- （四）授权委托书及受托人身份证复印件；

(五) 法律、法规规定的其他文件材料。

监管银行自受理申请之日起 2 个工作日内对开发企业提交申请材料的真实性、有效性和完整性进行核实，并进行必要的现场勘查。监管银行审核通过后，由第三方托管机构进行复核，对符合终止预售资金监管条件的，向监管银行出具《商品房预售资金监管终止通知单》；不符合条件的，向开发企业出具不予终止通知单。

在收悉第三方托管机构出具的《商品房预售资金监管终止通知单》后，监管银行按照《人民币银行结算账户管理办法》有关规定办理账户注销手续。

开发企业申请终止监管工作办结后，第三方托管机构需将相关材料报市住建局备案。

**第二十五条** 开发企业和购房人协商达成一致或者依生效法律文书判决解除《商品房买卖合同》，需退还已支付预售资金的。若对应项目托管账户内尚未拨付预售资金，由开发企业提交申请，第三方托管机构从托管账户中退还相应款项至购房人提供的账户；若对应项目托管账户已拨付预售资金，由开发企业自行退款，不得使用托管账户内资金进行退款。

## 第七章 风险处置

**第二十六条** 监管项目在非冬歇期中途暂停建设的，第三方

托管机构及监管银行相应地暂停账户内一切资金支付。待项目恢复施工后，继续按规定支付工程建设资金。

**第二十七条** 若监管项目停止建设并进入破产清算程序，该项目在托管账户内的预售资金依《中华人民共和国企业破产法》有关规定处置后，托管结束。

## 第八章 法律责任

**第二十八条** 开发企业有下列行为之一的，由市住建局责令其限期改正，并暂停托管资金及监管资金拨付；逾期不改的，关闭该项目商品房网签销售，并按照有关规定予以处理，同时记入企业诚信档案，向社会公示：

- （一）未按规定将商品房预售资金全部存入托管账户的；
- （二）变相逃避商品房预售资金监管的；
- （三）未按规定使用商品房预售资金的；
- （四）提供虚假材料的；
- （五）其他违反本办法或者商品房预售资金监管协议的行为。

**第二十九条** 第三方托管机构、监管银行违反规定或未按照商品房预售资金监管协议约定，擅自拨付资金，或存在其它违规行为的，撤销其托管、监管资格。

因第三方托管机构违反规定，造成预售资金监管账户风险

的，应承担相应法律责任。

购房贷款发放银行、住房公积金委托贷款银行未按规定将贷款资金直接划转至托管账户的，若其承担商品房预售资金监管业务，撤销监管资格；若其未开展商品房预售资金监管业务，三年内不得开展该项业务。

对存在违规行为的监管银行、贷款发放银行，人行乌海市分行、乌海金融监管分局应依法予以严肃查处，市住建局可暂停与其相关业务，造成损失的，还应承担相应法律责任。

**第三十条** 工程监理机构提供虚假工程施工进度证明的，除承担相应法律责任外，记入企业诚信档案，限制其在我市继续从事工程监理业务，情节严重的依法依规进行行政处罚。

## 第九章 附 则

**第三十一条** 本办法自发布之日起执行。

- 附件：
- 1.乌海市商品房预售资金委托协议
  - 2.乌海市商品房（项目）预售资金托管协议
  - 3.乌海市商品房预售资金托管三方协议

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《楼栋托管节点变更确认表》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《商品房预售监管资金拨

付通知书》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建设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):  法定代表人(签章):	购房人(签章):  法定代表人(签章):	托管机构(盖章):  法定代表人(签章):
年 月 日	年 月 日	年 月 日

---

乌海市住房和城乡建设局

2026年3月19日印发

---