**XXX商业银行股份有限公司**

新建商品房预售资金委托管理实施办法

**第一章 总则**

第一条 为规范本行新建商品房预售资金管理，防范操作风险，根据国家相关法律法规和《市新建商品房预售资金监管办法》等规定，结合本行实际，制定本实施办法。

第二条 本办法所称新建商品房预售资金委托管理是指房地产开发企业在本行营业部、支行（以下简称“经办行”）开立商品房预售资金专用存款账户，账户开立机构依据《新建商品房预售资金委托管理协议书》（以下简称“协议书”）明确的权利、义务，对商品房预售资金专用存款账户资金实施委托管理的行为。

**第二章 职责划分**

第三条 经办行负责商品房预售资金专用存款账户的开立、协议书用印申请以及协议书签署后专用存款账户中预售资金的日常使用管理，对专用账户开立的合规性进行把关，并按协议书明确的权利、义务和房地产开发企业在市住建局备案的用款计划，对账户资金日常使用的真实性、合理性进行审核、拨付等。

第四条 运营管理部负责专用存款账户开立资料合法性、合规性的审查和账户检查管理。

第五条 信贷管理部负责协议书签署（用印申请）受理、初审。

第六条 合规管理部负责协议书条款的法务审查。

第七条 审计部负责商品房预售资金专用存款账户开户及预售资金委托管理等执行情况的检查、监督。

**第三章 业务受理、审查、审批**

第八条 经办行受理房地产开发企业预售资金委托管理申请后，单位负责人和客户经理应在2个工作日内对房地产开发企业进行实地核查，了解项目开发及楼盘销售情况，对符合条件的房地产开发企业，按照账户管理要求及时收集账户开户资料并开立商品房预售资金专用存款账户。

第九条 经办行根据房地产开发企业提供的《协议书》（一般为市住建局提供的固定格式文本），由运营主管（无运营主管单位，由单位负责人落实专人）对协议书内容的进行审查、核实，确保协议书真实、完整且符合本行相关管理规定。确认无误后，通过流程银行平台“用印申请”流程提出用印申请，并将协议书逐页扫描件上传，提交信贷管理部审查。

第十条 非固定格式文本，信贷管理部对协议书内容进行初审后，应提交合规管理部进行法务审查，并根据审查意见办理和答复。

第十一条 按流程审查、审批结束后，同意用印的，经办行应及时派员到总行办理协议签署用印手续。

**第四章 资金管理**

第十二条 经办行依据协议书约定的权利及义务进行日常的监督和管理，按《市新建商品房预售资金监管暂行办法》要求，统一建立新建房预售资金的收入、支出台账，并密切配合房地产开发企业共同做好商品房预售资金的收存和使用。

第十三条 房地产开发企业提出用款申请时，经办行应按照经住建局备案的用款计划和房地产开发企业提供的采购合同，采取受托支付方式进行拨付。

第十四条 房地产开发企业有下列情况之一的，经办行按照协议约定，有权拒绝拨付：

1.前次用款计划未按规定使用的；

2.未按规定将预售资金（含定金、预付款）、房价款（含公积金贷款、商业贷款）等款项存入商品房预售资金专用存款账户的；

3.预售资金未用于项目建设被挪作他用的；

4.其他不符合使用规定的情形。

第十五条 房地产开发企业与购房人解除《买卖合同》需退回预售资金时，经办行应审核市住建局出具的退房证明及存入预售资金专用存款账户的缴款凭证，无误后，办理该房房款监管解除，并将房款直接划入购房人账户。

第十六条 完成房屋所有权初始登记后，经办行根据房地产开发企业提供的市住建局项目初始登记手续，办理专用存款账户结算和账户注销手续。

**第五章 管理责任**

第十七条 协议书签署后，经办行应严格按照约定履行监管职责，单位负责人为预售资金管理第一责任人，负责预售资金使用的审批；运营主管为预售资金专用存款账户监管直接责任人，负责预售资金收入和使用的审查、监测；客户经理具体负责与房地产开发企业日常事务的沟通和协调等。

第十八条 因履职、监管不力或未按协议执行导致监管资金发生风险、损失或被上级部门处罚的，由相应岗位人员承担全额赔偿责任。

**第六章 附则**

第十九条 本办法由信贷管理部制定，并负责解释、修改和补充。

第二十条 本办法自公布之日起施行。