怀化市房地产开发项目

资本金委托监管

协

议

书

怀化市住房和城乡建设局 监制

怀化市房地产开发项目资本金委托监管协议

甲方(主管部门)：

乙方(委托监管银行)：

为加强怀化市房地产开发项目资本金的管理，促进房地产开发项目工程顺利建设，根据《城市房地产开发经营管理条例》、《怀化市房地产开发项目资本金管理办法》怀建发〔2018〕2号文件(以下简称《管理办法》)以及有关法律、法规和相关制度的规定，经双方友好商议，就房地产开发项目资本金委托监管达成如下协议：

第一条 概述

(一)定义。项目资本金委托监管是指按照《管理办法》，甲方委托乙方监管房地产开发项目资本金支付的行为。

(二)乙方及其分支机构自愿按照本协议要求履行项目资本金委托监管职责。

第二条 委托监管范围

本市城市（含县城）、镇规划区内符合《管理办法》规定的房地产开发项目。

第三条 委托监管方式、办理程序及要求

(一)甲方按照《管理办法》的规定，向房地产建设项目的开发企业签发《项目资本金存入通知书》（原件）(该证明应明确项目名称、项目总建筑面积、项目实际开工面积、项目资本金存入金额、存入时间等内容)，作为乙方为房地产开发企业开设项目资本金委托监管专用账户的依据。乙方未经甲方批准，不得为开发企业办理资本金支付手续。

(二)甲方按照《管理办法》的规定，审查核实项目实际建设进度情况后，向建设项目的房地产开发企业签发《项目资本金解控通知书》（原件）(该通知书应明确付款金额及收款对象等内容)，作为乙方为房产开发企业办理项目资本金支付手续的依据。

乙方应严格按照甲方签署《项目资本金解控通知书》（原件）的要求，在2个工作日内足额办理支付手续。项目资本金专用账户只能办理转账支付，不能办理现金提取手续。

甲方因监管需要，乙方应及时将指定项目的资本金收付情况报甲方核对，同时附报房地产开发企业项目资本金缴存进账单和支付情况复件等资料。

(三)房地产开发企业开发项目因故出现转让、终止或其他变化特殊情况，乙方凭甲方《项目资本金存入通知书》、《项目资本金解控通知书》（原件）为房地产开发企业办理项目资本金的解控支付、退存、转换等手续。

(四)项目资本金只能用于房地产开发企业建设项目的工程建设，不能用作偿还乙方贷款及其他债务。同时，乙方应按国家规定利率政策对项目资本金存款计付利息。

(五)对甲方确定已经达到终止项目资本金委托监管条件的建设项目，乙方凭甲方出具的《怀化市房地产开发项目资本金托管协议终止通知书》，办理项目资本金销户手续。

第四条 甲方的权利和义务

(一)按照《管理办法》的规定履行权利和义务。向房地产开发企业出具《项目资本金存入通知书》（原件），作为乙方办理资本金委托监管专户开立的依据；甲方根据开发项目的施工进度，按时向房地产开发企业出具《项目资本金解控通知书》（原件），作为乙方办理资本金支付手续的凭据；

(二)甲方委托乙方为项目资本金委托监管人，并协助乙方加强对项目资本金的监督管理，对乙方履行本协议情况进行监督核查，并有权制定《怀化市房地产开发项目资本金监管银行信用考评规定》。

第五条 乙方权利和义务

(一)依照本协议所规定的权限范围，向房地产开发企业提供优质的银行服务，接受和服从甲方对项目资本金的管理要求，自愿承担第六条约定的违约责任。因甲方原因造成项目资本金监管失控，一切相关责任由甲方承担。

(二)与房地产开发企业签订《怀化市房地产开发项目资本金托管协议》，根据甲方签章的《项目资本金存入通知书》（原件）内容，为房地产开发企业开立项目资本金管理的委托监管专用帐户，办理项目资本金存入及监管手续，并将办理完结手续的信息反馈给甲方。

(三)根据甲方签章的《项目资本金解控通知书》（原件）内容，及时为房地产开发企业办理项目资本金支付使用手续，并向甲方反映项目资本金的使用情况及有关信息。

(四)对本协议项下开发项目因故转让、终止或其他变化等特殊情况时，乙方应根据甲方签章的《资本金使用通知书》（原件），并确认拨付申请符合项目资本金监管协议的条件下，办理项目资本金解控、支付、退存、转换手续。

(五)无论乙方与实施开发项目建设的房地产开发企业是否存在借贷关系或该贷款偿还期限是否届满，乙方均不得将本协议确定范围内的项目资本金以任何方式冲抵该房地产开发企业的贷款及相关利息及其它费用等，并保证按甲方签署的《资本金使用通知书》（原件）确定的金额，及时支付房地产开发企业被监管的项目资本金。

(六)对甲方推荐的优质工程项目和企业，在符合信贷政策和乙方要求和相关条件的前提下，乙方在授信融资、结算等方面给予优先考虑和支持。

(七)乙方应通过提供网上银行服务等手段，使甲方能及时了解项目资本金缴存及使用情况。

第六条 违约责任

(一)乙方违反本协议，未经甲方批准，擅自拨付项目资本金，或未按甲方出具的签署意见并签章的《项目资本金解控通知书》（原件）要求拨付项目资本金的，按违约额的3％向甲方赔偿违约金。

(二)在项目资本金监管过程中，乙方不能按照甲方的要求做好项目资本金业务的各项服务工作，违规向房地产开发企业支付项目资本金或不能履行本协议约定的权利和义务的，甲方有权解除本协议，并取消乙方三年内参与项目资本金委托监管资格。

（三）乙方未及时办理项目资本金存入、支付手续，致使监管项目下的工程项目无法正常建设的，乙方应承担由此造成的一切经济和法律责任。

第七条 保密责任

甲、乙双方均有义务严守商业秘密，除法律法规规定必须披露的情况外，未经许可，不得对外提供任何有关房地产开发企业项目资本金缴存的资料和信息。

第八条 争议解决

本协议在执行过程中，如遇国家相关政策调整，甲、乙双方经协商可采取补充本协议的方式加以完善。如发生争议，无争议部分继续履行，争议部分协商解决，不能协商解决的，向怀化仲裁委员会申请仲裁，仲裁结果是终结性的，对甲、乙双方均具有约束力。

第九条 本协议暂定有效期为一年，甲、乙双方在本协议有效期限内，应共同自觉遵守本协议，无正当理由不得单方面终止本协议或违背本协议条款。本协议执行到期后，双方根据管理情况另行签订协议。

第十条 本协议经甲、 乙双方负责人或其授权的委托代理人签字、加盖公章后生效。

第十一条 本协议正式一式六份，甲、乙双方各三份，具有相同的法律效力。

甲方(公章)： 乙方(公章)：

怀化市住房和城乡建设局 委托监管银行：

负责人： 负责人：

(或授权代理人) (或授权代理人)

年 月 日 年 月 日