## 房地产交割监管合同

合同编号：

**甲方（出卖人）：**

法定代表人：

**乙方（买受人）：**

法定代表人：

**丙方（监管人）：**

法定代表人：房地产投资管理有限公司

为保障甲、乙双方房地产交易安全，根据中华人民共和国法律、法规和本市有关规定，甲、乙双方共同委托丙方对甲、乙双方买卖的房地产交割进行监管，三方遵循自愿、公平和诚实信用的原则，经协商一致订立本合同，以资共同遵守。

**第1条**　甲、乙双方签订了房地产买卖合同（合同编号：                     ），买卖的房地产坐落于                     ，房地产权证书编号：                     ，房地产转让价款人民币（大写）                    （￥        元）。

**第2条**　甲方已经以该房地产向                     （抵押权人）设定了抵押权，抵押担保的主债权为人民币（大写）                    （￥        元）。

乙方购买该房地产的价款中，向                     申请贷款总额人民币（大写）                    （￥        元）。其中：申请商业性贷款人民币（大写）                    （￥        元）；个人住房公积金贷款人民币（大写）                    （￥        元）。

**第3条**　甲、乙双方授权丙方对下列行为进行监管：

（1）甲、乙双方房地产买卖的转移登记及房价款支付；

（2）甲、乙双方因房地产买卖、抵押应当交纳的有关税、费；

（3）乙方以该房地产设定抵押权；

（4）甲方申请注销该房地产已设定的抵押权；

（5）甲方提前归还商业性贷款和（或）个人住房公积金贷款。

**第4条**　甲、乙双方授权丙方监管的价款为人民币（大写）                    （￥        元），其中：甲方支付的监管价款人民币（大写）                    （￥        元）；乙方支付的监管价款人民币（大写）                    （￥        元）。监管价款明细详见补充条款。

甲、乙双方实际支付费用有增加的，双方同意在丙方规定期限内解交监管帐户。

**第5条**　本合同第四条甲、乙双方约定的监管价款中，甲、乙双方同意在规定期限内将应承担的价款解交丙方设立的以下监管帐户：

收款人名称：                     房地产投资管理有限公司

收款帐户：

开户银行：                     （银行）

**第6条**　甲、乙双方应当在以下规定的期限内将应当承担的监管价款解交丙方设立的监管帐户：

（1）         年        月        日前甲方将人民币（大写）                    （￥        元）解交监管帐户；

（2）         年        月        日前乙方将人民币（大写）                    （￥        元）解交监管帐户；

（3）乙方向                     （银行）申请的商业性贷款人民币（大写）                    （￥        元）和个人住房公积金贷款人民币（大写）                    （￥        元）授权                     （银行）划入丙方设立的监管帐户。

**第7条**　甲方确认应收价款为人民币（大写）                    （￥        元），应收价款的收款帐户如下：

收款人名称：

收款帐户：

开户银行：                     （银行）

**第8条**　甲、乙双方均不可撤销地授权丙方在本合同第三条约定的监管行为完成后对监管价款进行结算。甲方已设定抵押权，丙方在甲方确认的应收价款中扣除甲方提前归还商业银行贷款和个人住房公积金贷款本息等费用后将余款划转至本合同第七条甲方确认的收款账户。

**第9条**　甲方同意授权丙方向甲方贷款银行                     （银行）申请提前还款，确认提前还款的计算日为         年        月        日。

**第10条**　甲、乙双方同意因本合同约定的房地产买卖的转移登记以及与此相关的抵押权的设定、注销，在房地产登记机构作出不予登记决定时，乙方授权丙方直接将监管帐户中收到的乙方商业性贷款和个人住房公积金贷款退还                     （银行），贷款和还款期间产生的利息授权丙方依据                     （银行）的通知在乙方解交监管帐户的其他款项中直接抵扣，丙方不承担因此产生的任何法律责任。

**第11条**　有下列情形之一的，丙方有权中止本合同的执行并通知甲、乙双方，由此引起的纠纷与丙方无关：

（1）甲、乙双方未在本合同规定期限内将监管价款解交监管帐户的；

（2）乙方贷款申请未获贷款银行批准或者批准贷款额低于申请额，且乙方未在买卖合同约定期限内以现金补足的；

（3）甲方或乙方委托丙方按照本合同约定代办的有关手续所需资料不全的；

（4）本合同第3条第（1）项中的房地产转移登记和第（3）项至第（5）项行为不被房地产登记机构核准或者商业银行同意的；

（5）其他造成丙方不能有效实施监管的情形。

**第12条**　发生本合同第十一条情形之一的，甲、乙双方应当在接到丙方通知之日起三日内协商一致并经丙方同意后可以另行签订监管合同的补充协议；未达成一致的，经丙方同意后甲、乙双方约定解除监管合同，乙方商业性贷款和个人住房贷款本息授权丙方退还                     （银行），余款由丙方退还乙方。丙方将监管价款处理结束后，本监管合同终止。

**第13条**　甲、乙双方约定解除本合同第一条约定的房地产买卖合同，要求丙方解除监管合同的，应当征得丙方同意，由此造成的损失由甲、乙双方承担，与丙方无关。丙方同意解除监管合同的，乙方同意授权丙方将乙方商业性贷款和个人住房公积金贷款本息退还                     （银行）后，余款由丙方退还乙方。

**第14条**　甲、乙双方同意：由丙方比照人民银行规定的活期存款利率计算被监管价款的利息。甲、乙双方的房地产转移登记申请经房地产登记机构核准登记的，被监管的房价款利息由丙方向甲方支付；房地产登记机构经审核不予登记的，被监管价款利息由丙方向乙方支付。

**第15条**　丙方同意在本合同第四条约定的监管价款全额解交监管帐户之日起二十个工作日内完成约定的监管工作，因甲、乙任何一方原因或因行政、司法、不可抗力及其他非因丙方原因导致丙方未能及时完成本协议委托事项的，丙方不承担由此引起的任何法律责任。

**第16条**　丙方对本合同第三条约定行为进行监管并不意味丙方对乙方付款义务承担保证责任。

丙方对本合同第三条约定监管行为的合法性以及与此相关的任何问题不承担任何法律责任。

甲、乙双方在履行房地产买卖合同中所发生的与本合同无关的任何争议应当由甲、乙双方自行协商或者通过法律途径解决。

**第17条**　本协议经甲、乙、丙三方签字盖章并在乙方按规定将第一笔监管价款解交监管帐户之日起生效，自丙方完成本合同第八条约定的结算行为后终止。

**第18条**　本合同未尽事宜三方另行协商。本协议一式四份，甲、乙双方各执一份，丙方执二份。

**第19条**   补充条款：

签署时间：         年         月        日

**甲方（盖章）：**

法定代表人或授权代表（签字）：

**乙方（盖章）：**

法定代表人或授权代表（签字）：

**丙方（盖章）：**

法定代表人或授权代表（签字）：