

厦门银行一手房保证金业务商户服务协议

本版本更新日期：2025 年 6 月 XX 日

甲 方：厦门银行股份有限公司

联系地址：

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

乙 方：

联系地址：

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

甲乙双方本着互惠互利、共同发展的原则，经友好协商，在遵守中华人民共和国相关法律法规及监管规定的前提下，就甲方向乙方提供一手房保证金服务的相关事宜达成一致，同意签署本协议，以供甲乙双方共同遵守。

第一条 定义

（一）一手房保证金服务（以下简称“本服务”），是指甲方按照本协议约定为乙方提供其与用户在一手房交易场景下的交易资金受托管理与支付结算服务。甲方基于用户在用户前端提交的保证金订单并根据乙方及/或用户的指令对保证金进行冻结、解冻、转账等操作。

（二）保证金管理平台，是指甲方负责运营和管理，供用户进行

个人账户开立、保证金业务申请、转账等，并供乙方进行项目管理、订单管理、资金管理、数据查询等，以及提供乙方、用户之间的信息传输、在线信息查询等服务的网络平台，含用户前端及商户管理后台。

用户前端，是指甲方提供给用户进行个人账户开立、保证金业务申请（资金转入及冻结）、资金转账等操作的电子渠道，包括但不限于厦门银行手机银行 APP、微信小程序、微信公众号、H5 页面、二维码等。用户应使用其在前述电子渠道注册时生成的账号及密码登录用户前端，向甲方发送操作指令。

商户管理后台，是指甲方提供给乙方进行产品管理、订单管理、资金管理、数据查询等操作的商户端管理平台。乙方应通过甲方向其下发的账号及密码登录商户管理后台，向甲方发送操作指令。

（三）乙方，是指与用户开展合法合规的一手房交易，通过甲方保证金管理平台，确认开通本服务的房地产项目开发商或经过政府、监管部门认可的房地产项目实际权利人。

（四）用户，是指在保证金管理平台成功注册、主动发起保证金业务申请，且与乙方开展合法合规一手房交易的个人购房意向者。

（五）个人账户，是指用户以本人名义在甲方开立的个人 I、II 类银行结算账户，该账户用于用户存入保证金，甲方依照乙方及/或用户的指令对账户内的保证金进行冻结、转账、解冻等操作。

第二条 服务内容

（一）保证金项目发布

甲方为乙方开通商户服务后，乙方应当基于真实的一手房交易背景向甲方申请发布保证金项目，并按甲方要求提供相应的申请材料。甲方收到乙方发布申请后协助将对应项目发布至保证金管理平台。

（二）保证金业务申请

1.甲方根据乙方提供的信息于保证金管理平台发布保证金项目后，乙方可根据自身业务开展情况发布不同金额档位的保证金活动，用户可通过用户前端选择对应的保证金项目并提交保证金业务申请订单，提交时应根据页面提示选择保证金活动名称、保证金活动的金额、存放并冻结保证金的用户本人账户号码、绑定卡信息（如有）、填写备注信息（如有）。用户确认订单信息并完成支付后，甲方按照用户指定的支付方式扣划用户指定绑定银行卡（如有）中订单相应金额的资金至个人账户后直接冻结，或对个人账户中订单相应金额的余额进行实时冻结。

2.在上述资金成功转入个人账户前、个人账户余额小于订单金额或个人账户被冻结的，甲方无法提供一手房保证金服务且不承担任何责任。冻结资金仅作为用户与乙方进行一手房交易的保证金，在冻结期间，该资金不能作其他用途使用。冻结期间，个人账户不得挂失重开、转让、抵押、质押、销户，个人账户内的冻结资金按照银行同期活期储蓄利率计算利息。

（三）保证金转账

1.乙方在取得发布项目对应的《商品房预售许可证》后，可向甲方申请开通该项目的保证金转账功能。乙方申请时须提交甲方要求的相关证明材料，包括但不限于商品房预售许可证、预售资金监管账户协议或政府、监管部门认可的其他材料，以证明乙方用于接收保证金资金的账户为商品房预售资金监管账户或政府、监管部门认可的合法合规结算账户。甲方有权根据自身业务规则及乙方提供的材料决定是否乙方开通保证金转账功能。

2.乙方成功开通保证金转账功能的，可通过商户管理后台选择中签的订单并提交，提交后中签订单对应的用户可主动在用户前端操作确认转账，甲方接收到用户转账指令后，将冻结在用户个人账户中与

订单匹配的资金划转至乙方预留的商品房预售资金监管账户或政府、监管部门认可的合法合规结算账户。

3. 乙方要求用户转账的保证金金额，不得超过当地房地产行业监管部门要求的购房认筹保证金比例。

（四）保证金解冻

1. 乙方可向甲方发送解冻指令，如用户需提前解冻的，应与乙方协商一致后，由乙方发起解冻指令。甲方接收到指令后对用户个人账户内的保证金予以解冻，解冻后用户可按照个人结算账户管理的相关要求自主支配相应资金。

2. 如出现用户投诉、乙方拖延发送解冻指令等情况的，甲方有权单方面对用户资金予以解冻，造成的损失由乙方、用户自行承担。

第三条 双方的权利与义务

（一）甲方权利和义务

1. 甲方有权根据乙方提供的业务申请材料，对乙方的资质进行审查，当乙方的业务资质、经营范围等相关信息发生变更时，甲方有权要求乙方提供其变更后的营业执照、业务资质证明或许可文件等证照材料，并重新对乙方的资质进行审查，若乙方不配合提供其变更后的证照材料、乙方资质不再符合甲方商户准入条件的，甲方有权单方面调整所提供的服务范围或提前解除本协议。

2. 甲方根据本协议约定提供一手房保证金服务，有权按照本协议及甲方、乙方、用户签订的三方协议（以下简称“三方协议”）约定对用户个人账户中的资金进行冻结、解冻和转账等操作。

3. 甲方有权对乙方要求甲方协助发布的内容进行核查，并根据相关法律法规、监管规定或风险控制的要求，对保证金的冻结、解冻、转账规则进行限制。但甲方的核查行为并不免除乙方对其自身经营的

合法合规性保证，亦不属于甲方的义务。由于乙方虚报、瞒报、错报信息等原因造成的一切纠纷、损失或违规处罚等均由乙方自行承担。

4.乙方同意并授权甲方在法律法规范围内，出于提供本协议第二条所列服务内容及履行反洗钱义务的目的，采集、使用并储存、报送（向监管机构、支付清算协会）乙方企业工商信息、受益人信息、账户信息、项目产权信息、用户信息、交易记录、支付记录。甲方将会按照相关法律法规及监管规定的期限保存乙方相关信息，在符合法律、行政法规及相关监管要求的情况下，乙方相关信息的保存期限为实现处理目的所必要的最短时间。

5.在资金冻结期间，如遇有权机关对用户个人账户内的保证金进行查询、冻结、扣划等任何限制措施，甲方将根据有权机关的指令进行相应操作，由此产生的风险、损失、责任由乙方和用户自行承担。

6.因非甲方原因导致乙方与用户终止或中止交易服务的，甲方不承担责任。同时，因此导致无法传递信息指令、甲方无法完成本协议项下约定的服务的，甲方均不承担责任。

7.甲方有权根据业务需要更新、升级保证金管理平台，并通过官方网站、手机客户端或保证金管理平台等方式予以公告。因甲方系统更新、升级或维护，非甲方主观恶意导致的暂时服务中断或不稳定状态，不视为违约，甲方无需承担责任。

8.甲方有权对乙方使用本服务项下的交易进行风险监控，并根据监管机构要求进行信息报送。甲方一旦发现可疑交易、异常交易、账务异常、掉单、漏单、套现、用户否认交易等风险事件，以及发生相关投诉、纠纷等情况的，甲方有权进行风险事件和投诉情况的调查，并根据自身的判断，采取风险应急处理措施，包括资金冻结、资金解冻、延迟资金结算、调整转账限额、限制转账、交易暂停、中止甚至终止银行账户服务等，以尽量减少或挽回损失，防止风险扩大。

9.甲方有权根据法律法规、监管政策及内部商户管理制度的相关要求，不时对乙方的主体资格、资信情况、经营状况等开展各种形式的巡检和调查，乙方应积极配合甲方的巡检、调查工作。若乙方无故拒绝或故意拖延甲方巡检、调查的，甲方有权单方面解除本协议。同时，如甲方在巡检、调查过程中发现乙方存在违法违规行为的，有权向相关单位（包括但不限于清算机构、支付清算协会、监管机构、公安机关）报告。

10.甲方享受保证金管理平台相关内容的一切权利，包括但不限于所有权、运营权、知识产权等。保证金管理平台中的文字、软件、声音、图片、广告、图表、邮件等内容，甲方网站提供的其他信息等，所有这些内容均受版权、商标和其他财产所有权等有关法律的保护。

（二）乙方权利和义务

1.乙方应按照甲方要求如实提供与本服务相关的所有申请材料、佐证资料，若乙方营业执照、业务资质证明或许可文件等业务证照上的信息及其他业务信息发生变更（如商品房预售资金监管账户或政府、监管部门认可的合法合规结算账户），或相关证照存在有效期的，乙方应及时将新的证照材料向甲方提供。乙方承诺向甲方提供的前述信息和文件资料均真实、完整、合法、有效。

2.乙方保证，乙方是合法合规经营的商事主体，乙方开展的经营范围及在保证金管理平台上发布的保证金项目和保证金支付比例、活动金额均符合当地房地产行业监管规定。乙方向甲方提供的项目信息、要求甲方协助发布的内容均真实有效、不侵犯任何其他第三方的合法权利。

3.乙方务必妥善保管保证金管理平台操作账号及密码。乙方使用保证金管理平台的操作账号进行的任何操作、发出的任何指令均视为乙方做出。乙方操作账号、密码等信息被冒用、盗用或非法使用，所

产生的一切风险、责任、损失等应由乙方自行承担。

4.乙方承诺在使用本服务时，遵守本协议的约定、保证金管理平台的交易规则、以及使用本协议服务功能涉及到的甲方的其他业务规则。乙方应按照本协议及三方协议的约定向甲方发送相关指令，并对指令所涉及的数据信息内容的真实性、合法合规性、完整性、有效性负责。乙方发出的指令和授权不可撤回或撤销，甲方一旦根据乙方和用户的指令对资金进行冻结、解冻、转账，乙方不得以任何原因要求甲方撤销操作或承担其他责任。

5.乙方保证在保证金管理平台上发布的保证金项目基于真实的一手房认购/认筹场景，且乙方向甲方发送任何指令均视为其已与用户就相关服务条款达成一致，同时乙方对其向用户所提供产品/服务的质量承担全部责任。乙方申请开通转账功能应保证其对应项目已取得商品房预售许可。因乙方提供的产品/服务产生的纠纷、问题由乙方自行处理并承担相应责任，与甲方无关，给甲方造成损失的还应向甲方承担赔偿责任。

6.乙方应及时按照本协议及三方协议的约定进行保证金解冻等操作，及时处理用户解冻申请，妥善处理用户投诉、纠纷，不得无故拒绝或拖延发送指令。乙方未妥善处理用户纠纷造成的后果由乙方独立承担。

7.乙方不得进行或协助用户进行洗钱、交易分单等违法经营行为，不得出现虚假申请、侧录、恶意倒闭、虚假交易等违规操作，不得将甲方提供的系统、接口技术等提供给第三方使用，否则甲方有权单方面提前解除本协议，并要求乙方承担全部相关责任，包括但不限于承担给甲方、用户造成损失的全部赔偿责任。

8.乙方应根据甲方对结算账户的要求向甲方提供合法合规的商品房预售资金监管账户或政府、监管部门认可的合法合规结算账户及

相关辅助证明材料。结算账户用于承接本服务项下用户通过用户前端确认转账的购房资金，乙方应保证其符合房地产行业监管规定。乙方未按前述要求提供结算账户的，甲方有权不提供保证金转账服务，且由此产生的纠纷和损失由乙方承担。

9.乙方应在安全环境中使用保证金管理平台系统和本协议项下的服务，避免存在病毒、木马等危害性程序，并对使用的相关硬件设备、软件程序的合法性和安全性承担责任。

10.乙方承诺应对保证金管理平台上的用户实名信息、业务订单信息、甲方提供的资料和技术方案等使用本服务过程中所获悉的信息或资料承担永久保密义务，并采取相应的保密措施，不得向任何第三方泄露。乙方承诺须按照监管要求做好个人信息使用用户行为与权限管控，通过加密传输、安全隔离、权限管控、监测报警、去标识化等方式，防范个人信息和业务数据滥用或者泄露风险。如因乙方对用户的个人信息保护不当导致用户产生风险或损失的，责任由乙方承担。

11.未经甲方同意，乙方不得擅自使用甲方的企业名称、商标、商号、域名、网站名称、标志或其他任何甲方拥有知识产权的内容。乙方不得以甲方名义进行不当宣传，乙方需要对外展示的任何与本合作内容有关的宣传资料应事先经甲方确认、核准后方可对外发布。否则，如因乙方不当宣传行为、擅自使用甲方商标等给甲方造成的损失，乙方应予以赔偿。

第四条 资金结算及账户信息

（一）资金结算方式

对于用户通过用户前端确认转账给乙方的购房资金，甲方实时将资金结算至乙方预留的商品房预售资金监管账户或政府、监管部门认可的合法合规结算账户。乙方可通过商户管理后台查询结算明细，如

有疑问应及时向甲方反馈并协商解决。

(二) 乙方指定进行本服务项下资金结算的银行账户信息如下，乙方确保该账户可合法合规接收用户的预售资金：

开户名称：	
开户银行：	
银行账号：	
支行行号：	

乙方拟变更上述资金结算账户的，应提前 3 个工作日书面通知甲方，并按照甲方要求提供相关资料、办理变更手续。乙方怠于履行通知义务、不及时办理变更手续的，甲方仍按照原资金结算账户向乙方结算资金，由此产生的相关资金损失和风险责任均由乙方自行承担。

第五条 违约责任

一方违反本协议约定内容，给另一方造成损失的，违约方应向守约方赔偿损失。

第六条 免责条款

因下列非甲方原因导致甲方未能履行、未能及时履行、未能正确履行资金冻结、解冻、转账等本协议项下义务、或无法传递信息指令、无法完成本协议项下约定的服务的，甲方不承担责任：

(一) 乙方/用户未能正确依据本协议或三方协议约定或甲方业务规程规定的业务流程和要求进行操作，提供的信息不准确、不真实、不完整。

(二) 用户个人账户或支付银行卡余额不足、限额不足等情形。

(三) 用户个人账户或支付银行卡、乙方的资金结算账户等被国家有权机关依法查询、冻结、扣划或被采取其他限制性措施的。

- (四) 本服务服务时效已结束，乙方未在服务期间主张权利的。
- (五) 乙方的行为出于欺诈等恶意目的。
- (六) 因乙方与用户及其他主体之间发生纠纷导致的。
- (七) 乙方与用户终止或中止交易服务的。
- (八) 监管机构另有要求的。

第七条 反洗钱条款

(一) 甲乙双方均应按照《中华人民共和国反洗钱法》(中华人民共和国主席令 38 号)、《金融机构客户身份识别和客户身份资料及交易记录保存管理办法》(中国人民银行中国银行保险监督管理委员会中国证券监督管理委员会令〔2007〕第 2 号)、《金融机构大额交易和可疑交易报告管理办法》(中国人民银行令〔2018〕第 2 号)、《金融机构反洗钱和反恐怖融资监督管理办法》(中国人民银行令〔2021〕第 3 号)等有关反洗钱的法律法规、监管政策以及本协议约定履行反洗钱义务，乙方应充分配合甲方开展反洗钱工作。

(二) 甲方有权要求乙方按照《中国人民银行关于加强反洗钱客户身份识别有关工作的通知》(银发〔2017〕235 号)和《中国人民银行关于进一步做好受益所有人身份识别工作有关问题的通知》(银发〔2018〕164 号)的规定提供股权或控制权结构、受益所有人信息(包括：受益所有人姓名、地址、身份证件或者身份证明文件的种类、号码和有效期限)、交易背景、交易目的、交易性质、交易对手资料，并按前述规定保存乙方所提供的相关资料。

(三) 乙方未按照本条约定履行反洗钱义务、配合甲方反洗钱工作的，甲方有权解除本协议。

第八条 特别条款

本协议独立于乙方与用户及其他主体通过各种方式签订的各类合同文本，各方因上述各类合同或交易关系而发生的任何争议、纠纷或者诉讼、仲裁等，乙方需与用户及其他主体自行协商解决，与甲方无关。若由此给甲方造成损失的，乙方应承担赔偿责任。

乙方保证，已详细审慎阅读、充分理解协议全部内容，特别是加粗显示的部分，以及与自身权益具有或者可能具有重大关系的条款，以及对甲方具有免责或者限制责任的条款。乙方签署本协议，则视为乙方已阅读、了解并同意接受本协议所有条款。

第九条 不可抗力

由于火灾、地震、洪水等自然灾害，战争、军事行动、罢工、瘟疫、流行病、传染病等不能预见、不能避免并不能克服的事件及非甲方原因出现的系统故障、设备故障、通讯故障、电力系统故障、金融危机、投资市场或投资品无法正常交易等客观情况，导致交易中断、延误等产生的风险及损失，甲方不承担责任但将尽合理商业努力协助乙方解决或提供必要合理的帮助。

第十条 变更与终止

（一）本协议经双方协商一致，可以书面形式进行变更，任何变更均构成本协议不可分割的组成部分。

（二）为适应法律法规、监管政策、经营管理规定和业务变化，或者更好地为乙方提供服务和便利，甲方将会根据业务需要更新、升级保证金管理平台并保留更新或修改本协议的权利。甲方将会通过门户网站渠道提前5个工作日公告。新的协议根据公告规定的生效之日起生效，请乙方不时关注前述渠道相关公告。

本协议的修改涉及下列重大变更的，甲方还将通过短信、电子邮

件、客户经理等点对点通知方式告知乙方：

1.甲方的服务模式和业务形态发生重大变化，包括但不限于停止相关服务、修改费用标准等。

2.甲方在所有权结构、组织结构等方面发生重大变化，如业务调整、破产并购等引起的所有者变更等。

3.本业务相关处理个人信息的方式、范围、目的、共享的主要对象、个人信息保存期限、乙方参与个人信息处理的权利及其行使方式等发生变化，或个人信息安全影响评估报告表明存在高风险。

4.履行本协议的期限、地点、方式、双方的违约责任、纠纷解决方式、投诉渠道、以及其他涉及乙方切身利益相关的重大事项发生变更。

如乙方不同意新的修改内容，请在公告或通知规定的生效日前及时与甲方联系并立即停止使用本协议约定的服务。若乙方在生效日前未提出异议并且继续使用本服务的，视为同意新的修改内容。

（三）出现以下情形时，甲方有权单方面限制为乙方、用户提供服务的范围，中止或终止本协议，并有权采取相关措施包括但不限于：包括资金冻结、资金解冻、延迟资金结算、调整转账限额、限制转账、交易暂停、中止甚至终止乙方银行账户服务等：

1.法律法规或监管政策变更致使甲方无法提供本服务；

2.如甲方有合理理由怀疑乙方涉嫌洗钱、恐怖融资或其他违法犯罪行为，或者乙方或其交易被列入国际组织、中国或其他国家制裁名单或制裁范围；

3.经核实乙方所提供的材料或信息严重失实；

4.乙方存在被用户投诉、失联、停业倒闭等风险事件或拒绝配合处理纠纷等情形；

5.乙方存在本协议项下违约行为；

6.甲方经营方针或业务范围变化，且提前 30 日通知乙方的。

（四）发生下述任何情况之一，本协议即终止：

- 1.甲方、乙方协商一致解除本协议；
- 2.甲方、乙方已经按照约定完全履行本协议；
- 3.发生法律规定或本协议约定的终止或解除情形；
- 4.本协议有效期届满。

第十一条 法律适用与争议解决

（一）本协议适用中华人民共和国法律（就本协议而言，不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区的法律）。

（二）在本协议生效后，因订立、履行本协议所发生的或与本协议有关的争议，双方可协商解决。协商不成的，任何一方均可依法向被告住所地有管辖权的人民法院起诉。

（三）在争议解决期间，若该争议不影响本协议其他条款的履行，则其他条款应继续履行。

第十二条 其他约定

（一）乙方知悉并同意三方协议的所有条款，用户通过用户前端同意该协议，即视为甲方、乙方、用户三方完成三方协议签署。乙方在履行本协议时，应当同时遵守本协议和三方协议的约定，乙方违反本协议或三方协议任一约定的，即视为乙方在本协议及三方协议项下的违约，甲方有权依照上述任一协议约定向乙方主张权利。

（二）本协议中的未尽事宜，签约各方可签订相关补充协议予以明确。补充协议与本协议具有同等法律效力。

第十三条 送达

双方确认，双方因履行本协议及三方协议而传递的任何通知等文件，基于本协议及三方协议项下的任何争议的所有往来文件、法律文书（包括但不限于一审、二审、再审、执行程序，申请支付令、实现担保物权的特别程序阶段的所有文书，法律文书包括但不限于起诉状、证据材料、传票、应诉通知书、举证通知书、开庭通知书、判决书、裁定书、调解书、限期履行通知书、上诉状和执行通知书等），均以本协议首部记载的对方当事人联系地址为送达地址。相关文件自依上述送达地址以邮件快递寄出后三个工作日即视为送达（如为电子邮件形式送达的为实时）。地址或联系方式如有变更，应于变更后三个工作日内书面通知对方，否则仍以原送达地址为准。

第十四条 协议生效

（一）本协议的有效期为二年。协议期满前 30 天之前，双方均未提出书面异议的，则本协议有效期自动延长一年，延期次数不受限制。

（二）本协议自签署之日起生效。本协议一式两份，甲方执一份，乙方执一份，具有同等法律效力。

甲方（印章）

乙方（印章）

负责人/授权代理人：

法定代表人/授权代理人：

（签字）

（签字）

年 月 日

年 月 日