

《中国银保监会办公厅住房和城乡建设部办公厅中国人民银行办公厅关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》（银保监办发〔2022〕104号）

中国银保监会办公厅 住房和城乡建设部办公厅 中国人民银行办公厅关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知

各银保监局,各省、自治区、直辖市及新疆生产建设兵团住房和城乡建设厅(委、管委、局),中国人民银行上海总部,各分行、营业管理部,各省会(首府)城市中心支行,各副省级城市中心支行,各大型银行、股份制银行、外资银行:

为明确商业银行出具保函置换预售监管资金相关要求,支持优质房地产企业合理使用预售监管资金,防范化解房地产企业流动性风险,促进房地产市场平稳健康发展,现将有关事项通知如下:

一、允许商业银行按市场化、法治化原则,在充分评估房地产企业信用风险、财务状况、声誉风险等的基础上进行自主决策,与优质房地产企业开展保函置换预售监管资金业务。

二、保函仅可用于置换依法合规设立的预售资金监管账户的监管额度内资金。房地产企业要按照《关于规范商品房预售资金监管的意见》(建房〔2022〕16号)规定开设预售资金监管账户,购房人缴纳的定金和首付款、商业银行发放的按揭贷款以及其他形式的购房款等商品房预售资金,应当全部直接存入监管账户。监管账户内资金达到住房和城乡建设部门规定的监管额度后,房地产企业可向商业银行申请出具保函置换监管额度内资金,保函置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的30%,置换后的监管资金不得低于监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的70%。

三、监管额度内资金拨付使用时,预售资金监管账户开立行(以下简称监管账户行)应在3个工作日内将相关信息通知出具保函的银行,出函银行要督促房地产企业向监管账户内补足差额资金(拨付资金×保函置换预售监管资金的比例),保函金额相应下调,确保监管账户内资金始终不低于项目竣工交付所需的资金额度的70%。如房地产企业未向监管账户内补足差额资金,保函金额不得调整。

四、商业银行要合理确定保函期限,确保与项目建设周期相匹配。项目竣工交付或商品房项目完成房屋所有权首次登记预售资金协议解除后,保函相应失效。

五、监管评级4级及以下或资产规模低于5000亿元的商业银行不得开展保函置换预售监管资金业务。商业银行不得向作为本银行主要股东、控股股东或关联方的房地产企业出

具保函置换预售监管资金。企业集团财务公司等非银行金融机构不得出具保函置换预售监管资金。

六、商业银行在出具保函置换预售监管资金时,要参照开发贷款授信标准,充分评估房地产企业信用风险、财务状况、声誉风险、项目销售前景和剩余货值等,与经营稳健、财务状况良好的优质房地产企业开展保函置换预售监管资金业务。对债权债务关系复杂、涉案涉诉纠纷较多、对外担保额度过大、施工进度明显低于预期的项目,应审慎出具保函。对于项目主体与总承包方存在关联关系的,要充分评估项目风险。保函额度全额计入对房地产企业及其所属集团的统一授信额度。

七、商业银行要通过保证金、房地产企业反担保以及其他增信措施,防范保函业务风险,按要求计提风险资本,提取风险准备。

八、房地产企业提供商业银行出具的保函,向住房和城乡建设部门请求释放预售资金监管账户相应额度资金的,监管账户行应配合住房和城乡建设部门做好必要的审核工作。住房和城乡建设部门研究同意后向监管账户行发出拨付指令。监管账户行根据住房和城乡建设部门拨付指令做好资金拨付,并等额减少账户管理额度。

九、在保函有效期内,如监管账户内剩余资金不足以支付项目工程款,出函银行应立即履约垫付,在保函额度内支付扣除账户内剩余资金后的差额部分。一旦出现垫付,出函银行要及时向房地产企业采取追索措施,保全债权安全。垫付资金应足额计提拨备、真实分类,不得隐藏风险。

十、各地不得强制商业银行出具保函,不得将出具保函与当地预售资金监管资格挂钩。住房和城乡建设部门、金融管理部门应为商业银行开展保函置换预售监管资金业务提供必要支持。

十一、房地产企业要按规定使用保函置换的预售监管资金,优先用于项目工程建设、偿还项目到期债务等,不得用于购置土地、新增其他投资、偿还股东借款等。房地产企业要按约定承担监管账户内的资金补足义务,确保项目建设资金充足。

十二、各地要加强房地产企业管理,对房地产企业违规使用资金的行为进行严肃查处。监管账户行、出函银行发现房地产企业违规使用资金,或在预售资金拨付后未及时补足差额资金,应及时报告有关部门。住房和城乡建设部门、金融管理部门可采取联合约谈、行政处罚等措施,督促房地产企业纠正违规行为。