

如何办理商品房预售监管资金保函？

如何办理商品房预售监管资金保函？

本月，银保监会、央行等监管机构持续出台支持政策托底地产行业，从过去的保交付逐渐转向保主体。

中国银行间交易商协会官网 11 月 8 日消息，交易商协会将继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具（“第二支箭”），支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资。“第二支箭”由人民银行再贷款提供资金支持，委托专业机构按照市场化、法治化原则，通过担保增信、创设信用风险缓释凭证、直接购买债券等方式，支持民营企业发债融资。预计可支持约 2500 亿元民营企业债券融资，后续可视情况进一步扩容。

2022 年 11 月 11 日央行、银保监会联合发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（下称《通知》），在房地产信贷投放、“保交楼”金融支持、风险处置、保护金融消费者权益、阶段性调整金融政策等方面作出了 16 条明确要求。

同时 11 月 12 日中国银保监会、人民银行等部门又联合发布《关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关的通知》，提出在监管政策内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。

从政策层面看，有效缓解了民营地产企业信用收缩问题，促进了民营地产企业融资恢复，降低了民营地产企业融资成本。政策的传导需要时间，根据目前的市场环境，可在强化开发商主体资质与对预售款监管资金监控与管理的条件下，可继续有选择性地尝试推进优质新建商品房项目的预售监管资金保函业务主动营销，现结合监管要求与我司风控标准，特对开展该类业务的管理与准入提出如下要求：

一、国、央企控股项目业务准入前提条件

（一）仅限于开展房企项目依法合规设立的预售资金监管账户的监管额度内资金，且预售款监管资金账户资金充足，即按照当地预售款监管资金相关政策规定，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**%；保函对应提取资金后，监管资金始终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**%。

（二）合理确定保函期限，确保保函期限不短于项目建设周期。

（三）原则上保证金比例不低于**%，保费收入不低于**%/年，保费必须一次性缴纳。

（四）有特殊情况的单笔单议。

二、民营房企项目准入标准

（一）业务准入前提条件

1. 本次新增准入民营地产企业白名单：滨江集团、碧桂园、龙湖集团、新希望地产、美的置业、大华集团；混合所有制企业绿城中国、万科，该白名单内的民营企业准入要求视同国、央企控股项目；具体白名单企业将根据市场情况增加及调整。
2. 其余民营地产企业暂时依旧要求项目预售款监管资金账户资金充足，即按照当地预售款监管资金相关政策规定，保函对应提取资金后，留存预售款监管账户资金能覆盖项目达到完工交楼建设所需资金的项目。
3. 保证金比例不低于 **%，保费收入不低于 **%/年，保费必须一次性缴纳，保函期限须符合项目施工与竣备、首登等实际情况，保函期限与保证责任履约实际期限不匹配的项目禁止准入。
4. 合理确定保函期限，确保保函期限不短于项目建设周期。

（二）项目准入条件

1. 预售监管资金账户要求：明确当地预售监管政策要求，对于由于各种原因导致的开函前预售资金未按政策要求进行监管或未足额到账的项目禁止介入。
2. 监管账户资金余额与当前建设进度相匹配，须现场调查核实项目后续建设所需资金额，监管账户余额足以覆盖后续完工建设资金。
3. 项目建设进度的准入条件：项目建设进度须符合规划计划以及施工计划，毛坯交付的工程建设进度须完成主体结构封顶，精装交付的工程建设进度须完成主体结构封顶及外立面装饰；对于实际建设进度相比施工建设原规划进度已经明显出现滞后与拖延较难如期交房的项目，严禁准入。
4. 提取资金用途限制：需全额用于支付本项目建设资金投入所需，不得支付关联往来款，须提供用款对应的支付背景材料，包括施工合同或建筑材料采购合同，有明确工程款支付记录的监理报告等。若有政府部门与我司设立共同监管账户对提取资金进行管控的，可适当放宽项目标准，该类项目可单笔单议。
5. 工程款支付进度的准入条件：项目工程款基本按照施工合同中工程款支付进度规定正常支付工程款，对于存在非正常延迟支付进度工程款甚至拖欠进度工程款的，严禁准入。
6. 对于保函承保项目整体完工或交楼责任的，若项目存在尚有楼栋（包括商业楼栋）尚未开工或者停工、商业（含公寓）面积占总计容建筑面积超过**%（含）或纯商业项目（含公寓）禁止介入。
7. 对于土地出让合同中规定在商业部分完成一定的工程量之后住宅方可预售或预售面积与商业部分建设进度挂钩的项目谨慎介入。

三、客户禁入标准

- （一）存在以下不良履约记录和重大不利诉讼的。包括但不限于：

1. 开发企业或实际控制人过往开发经历有烂尾楼、停工情况以及现有关联项目处于停工状态的，或有违规销售、资金监管诚信黑名单记录的；
2. 开发企业或实际控制人存在未结金融借款纠纷、欠息等不良征信记录；拖欠工程款、农民工工资等未结记录或未结工程款诉讼的；
3. 开发企业或实际控制人有存在业主维权、非正常延缓交楼、债券违约等负面舆情的；

（二）未按监管机构要求开立商品房预售资金监管专用账户（以下4简称监管账户）或未签订《商品房预售资金监管协议书》（以下简称监管协议）的，或项目预售监管资金未按当地规定进入监管账户的情形的；

（三）已纳入集团二级及以上风险预警项目所属的集团公司、控股公司关联项目，100%保证金的除外。

四、其他

（一）项目落地后，业务团队须定期走访项目现场，了解项目监管资金、工程进度、销售等情况，对项目风险进行分析判断，并将相关情况定期上报至风险管理部；对保后团队相关检查工作应积极协助配合。

（二）业务团队需根据市场环境变化、监管政策变化以及企业实际经营风险的变化及时与风险管理部沟通，保障风险管理部掌握信息的及时性。

（三）由于市场环境在不断发生变化，风险管理部会进一步根据政策向市场的传导情况，新增的政策情况以及地产行业的环境变化，后期将定期以风险审查指引进行修订，并根据具体主体的风险情况，新增或者调整准入名单。

（四）符合上述条件的业务审批参照原有产品管理办法流程进行。

业务联系：王先生 135 1030 6124

10年保函从业经验 7*24小时在线服务