附件

银行保函替代新建商品房重点监管资金

操作规程

根据《最高人民法院 住房和城乡建设部 中国人民银行关于规范人民法院保全执行措施确保商品房预售资金用于项目建设的通知》（法房〔2022〕12号）《省住房城乡建设厅等12部门关于印发<贵州省促进房地产业良性循环和健康发展的指导意见>的通知》（黔建房通﹝2022﹞43号）《市人民政府办公厅关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》（筑府办发﹝2022﹞12号）及《贵阳市住房和城乡建设局等19部门关于印发<贵阳市促进房地产业良性循环和健康发展操作规程>的通知》（筑建通﹝2022﹞183号）等文件规

定，为优化我市企业发展环境，提高预售资金使用效率，确保我市银行保函替代新建商品房重点监管资金工作的顺利

开展，结合本市实际，制定本操作规程。

一、保函业务定义

新建商品房预售资金监管保函业务是指房地产开发企业（以下简称房企）可凭银行出具的现金保函（以下简称保函）替代新建商品房预售资金监管账户中的重点监管资金，当出现索赔情形并发起索赔时，由现金保函出具银行（以下简称保函银行）将索赔资金全额缴入监管账户或指定账户的

行为。

二、申请办理保函业务的房企资格

（一）申办保函业务的房企需在“白名单”内。

（二）申办保函业务的预售证对应监管账户未发生司法冻结、司法扣划、税收保全措施或强制执行措施。

（三）申办保函业务项目需经房企及其持股运营企业的集团总公司确认，并出具《现金保函业务知晓书》。

（四）提交申请时房企无较突出信访维稳事件（行业监管处和房监处认定），且项目施工进度正常。

三、保函银行相关要求

（一）保函银行仅限于在贵阳市设有营业机构的国有控股商业银行省分行、全国性股份制商业银行贵阳分行及总行设立在贵阳市的省属、市属股份制商业银行。

（二）保函银行应为非预售项目的预售资金监管银行（以下简称监管银行）。

（三）在保函期限内保函银行及其上级银行承担不可撤销的连带赔偿责任，不能以任何理由对抗索赔请求，确保权力人合法权益不受侵害。

四、保函业务项目监管银行相关要求

（一）监管银行应与市住建局、房企签订关于共同实施保函业务的《贵阳市商品房预售款使用监督管理协议书补充协议》（详见附件2）（以下简称《补充协议》）。《补充协议》合同文本由住建部门制定。

（二）监管银行作为预售项目的监管主体之一，对保函的合法性、真实性、担保事项、担保金额、担保期限及保函银行赔付能力等进行审核，并负责对其审核通过的保函业务及时开具同意接收保函证明文件、保管保函正本、凭保函释放重点监管资金、保函风险事项发生时追偿保函替代释放的重点监管资金等事宜（具体内容详见《补充协议》相关约定）。

（三）当开展保函业务的预售项目发生索赔事项时，监管银行应在收到市住建局出具的《商品房预售资金监管项目索赔事项通知》，1个工作日内向保函银行启动索赔事宜。如保函银行未按期履行赔偿责任，则由监管银行负责向保函银行索赔。

（四）《商品房预售资金监管项目索赔事项通知》格式文本由市住建局制定。

五、保函相关规定

（一）保函为见索即付的现金保函，开立后不可撤销、转让和设立担保。

（二）保函的内容应当符合有关法律法规的规定，并包括保函编号、开立日期、房企信息、项目信息、监管账户信息、担保金额、保函期限、赔付约定、连带责任等。

（三）保函担保金额应不小于替代的重点监管资金额度。

（四）保函期限应当为自保函生效之日起至办理保函业务的预售证下房屋全部取得《建筑工程竣工验收备案表》并完成注销保函手续之日止。

六、办理保函业务相关规定

（一）每个预售证对应仅允许开立一次保函，以保函替代释放的重点监管资金不超过项目预售资金监管额度的60%且剩余监管资金应满足项目后续1年内建设资金需求。保函所替代释放的重点监管资金拨付给房企账户，优先保证用于支付项目施工单位的各类工程款项；同时房企应把保函所替代释放的重点监管资金使用情况、工程进展情况定期报备监管银行。

（二）市住建局收到监管银行出具的《接受保函确认书》并复核相关资料后，由市、区住建部门出具《保函替代监管资金情况表》（详见附件11）。监管银行应凭《保函替代监管资金情况表》为房企办理保函替代预售监管资金拨付手续。

（三）房企申请办理保函业务时，应当提供以下资料。

1.保函业务申请书；

2.《补充协议》；

3.房企、施工单位承诺书；

4.房企营业执照、法定代表人证明、经办人身份证明、委托书；

5.保函银行营业执照、金融许可证、经办人身份证明、委托书；

6.见索即付性保函；

7.监管银行出具的同意接收保函证明文件；

8.集团公司出具的《现金保函业务知晓书》；

9.市住建局行业监管处和房监处认定的无较突出信访

维稳事件资料；

10.在贵阳日报等市级以上报刊向购房群众、施工单位等相关利害关系人刊登公告声明，公告内容应包括保函生效后将替代不大于保函担保金额的预售监管资金；

11.监管银行接受保函确认文件；

12.监管银行编制的索赔方案；

13.其他需补充的资料。

七、保函赔付

（一）房企在保函期满前30日，预售项目仍未全部取得《建筑工程竣工验收备案表》的，应在保函到期日17个工作日之前将保函替代的重点监管资金全额缴入监管账户或指定账户。

房企违反前款规定的，监管银行应向保函银行发起索赔。

（二）发生以下任一情形，需要使用资金时，保函银行收到索赔通知后，将保函替代的重点监管资金全额给予赔付，保函银行及其上级行承担连带赔偿责任：

1.保函到期日前30日预售项目未取得或未全部取得《建筑工程竣工验收备案表》；

2.预售项目因资金原因无法正常建设；

3.出现影响工程建设的严重违法违规行为；

4.住建部门认定的其他情形。

八、注销保函

符合以下情况之一的，房企应到监管银行和保函银行办理注销保函业务，监管银行与保函银行共同出具同意注销保函的书面文件（《注销保函确认书》）（详见附件12）。保函注销后3个工作日内，由房企将《注销保函确认书》交到市住建局备案：

（一）在保函有效期内，商品房预售项目在保函到期日30天之前全部取得《建筑工程竣工验收备案表》，并经监管银行和保函银行共同查证签字盖章确认；

（二）商品房预售项目发生索赔事项，索赔金额已全额缴入监管账户或指定账户。

九、法律责任

（一）监管银行或保函银行在执行本操作规程过程中不得违反《中华人民共和国商业银行法》《中华人民共和国银行业监督管理法》等金融行业相关法律法规。

（二）对监管银行或保函银行在监管项目发生保函索赔事项时，不履行赔付相关义务和责任的，按照《贵阳市商品房预售资金信息化监管金融服务协议》《贵阳市商品房预售款使用监督管理协议书》及《补充协议》约定的解决方式处理,并将相关情况向贵阳市人民政府及贵州银保监局、人民银行贵阳中心支行等金融主管部门进行通报。

（三）住建部门、监管银行、保函银行及房企工作人员在办理保函业务工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法予以处理。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

十、操作规程适用范围及有效期

（一）本操作规程适用于本市云岩区、南明区（含双龙新区）、观山湖区新建商品房预售资金监管保函业务，其他区域范围内新建商品房预售资金监管保函业务工作可参照

本操作规程执行。

（二）本操作规程自印发之日起试行，有效期暂定一年。

附件：1.保函业务申请书

2.《贵阳市商品房预售款使用监督管理协议书补充协议》；

3.房企承诺书；

4.施工单位承诺书

5.现金保函

6.同意接收保函证明书；

7.现金保函业务知晓书；

8.公示；

9.接受保函确认书；

10.索赔方案；

11.保函替代监管资金情况表；

12.《注销保函确认书》。