

# 南阳市不动产登记服务中心文件

宛不动产〔2022〕65号

## 南阳市不动产登记服务中心 以保函等额替换商品房监管资金实施细则 (试行)

为深入推进“放管服”改革，持续优化营商环境，依据《中华人民共和国担保法》、《南阳市促进中心城区房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）的通知》（宛政办〔2022〕26号），结合我市实际，制定本细则。

一、南阳市中心城区纳入商品房预售资金监管范围的房地产开发企业（以下简称开发企业）使用保函等额替换监管资金（以下简称保函业务）的，适用本细则。

商品房预售资金监管保函业务，是指开发企业可凭符合条件的金融机构出具的保函等额替换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，由保函出具机构将索赔资金存入监管账户的行为。

二、南阳市不动产登记服务中心（以下简称监管机构）负责本市中心城区保函业务的报备工作。

三、保函出具机构应具备《金融机构经营许可证》且必须是国有独资或国有控股的商业银行、商业保险、国有担保机构。保函受益人为实施商品房预售资金监管的金融机构（以下简称监管银行）。

四、保函的内容应当符合有关法律法规的规定，并包括开发企业信息、项目信息、监管账户信息、担保金额、保函期限、赔付约定等。

保函期限一般应为3—6个月。

保函一式四份（一份正本、三份副本），正本由监管银行保管，开发企业、监管机构、保函出具机构各留存一份副本。

五、保函应为见索即付性保函，不可撤销。不能以任何理由对抗索赔请求。

六、用保函替换监管资金，最高额度不得超过应监管资金的50%。

七、开发企业应在保函到期30日前重新开立保函；无法重新开立保函的，应在保函到期15个工作日内将监管资金存入监管账户。

开发企业违反前款规定的，监管银行应向保函出具机构发起索赔。

八、保函出具机构应在接到保函索赔通知后5个工作日内将赔付资金存入监管账户。

九、发生以下情况的，开发企业应到监管银行办理终止保函业务：

- （一）监管项目按规定解除预售资金监管的；
- （二）保函到期，并已将监管资金存入监管账户的；
- （三）索赔金额已存入监管账户的；
- （四）符合保函终止的其他情形。

十、监管银行对符合终止条件的保函，出具同意终止的书面文件到监管机构报备，并将保函正本退还保函出具机构。



十一、发生以下情况的，开发企业不得办理保函业务：

- （一）连续2年内在企业诚信档案中有违规行为记录的；
- （二）发生监管账户司法冻结、司法扣划、税收保全措施的；
- （三）被相关行政部门采取强制措施的；
- （四）不得办理保函业务的其他情形。

十二、各单位在执行过程中遇到的问题，请及时向南阳市不动产登记服务中心反馈。

十三、本细则自印发之日起施行（试行期一年）。

南阳市不动产登记服务中心

2022年8月24日



# 南阳市不动产登记服务中心

## 以保函等额替换商品房监管资金操作规程

为落实《南阳市不动产登记服务中心以保函等额替换商品房监管资金实施细则（试行）》，制定以下操作规程：

### 一、办理流程

#### （一）提交申请

开发企业拟用保函等额替换重点监管资金的，应当向监管银行提交《监管项目以保函等额替换监管资金申请书》（以下简称“申请书”），如实报告企业、项目、保函金额、保函期限等信息情况。

#### （二）信息审查

监管银行收到开发企业提交的《申请书》后5个工作日内，核实开发企业提交的《申请书》中反映的基本信息，重点核实是否存在2年内违规行为记录，是否存在监管账户司法冻结、划扣、税收保全等影响办理保函等额替换监管资金等相关情况。核实通过后，保函出具机构方可出具《保函》。

《保函》应为见索即付性保函。监管银行收到《保函》后应对《保函》的合法性、担保及赔付能力、金额及期限等情况进行审查。

#### （三）保函报备

《保函》审查通过后，正本交由监管银行保管留存并到监管机构报备，监管机构、开发企业、保函出具机构各持一份副本。

#### （四）保函金额替换监管资金

1. 开发企业可凭借《保函》申请办理预售资金监管及保函合同备案业务。

2. 监管机构根据开发企业的申请办理监管资金拨付替换手续，在办理流程中注明“保函替换事宜”。

（五）保函出具机构需具备《金融机构经营许可证》且必须为国有独资或国有控股的商业银行、商业保险、国有担保机构。

## 二、保函终止

### （一）保函终止的情形

有下列情形之一的，开发企业应当到监管银行办理《保函》终止业务：

1. 监管项目按规定解除预售资金监管的；
2. 保函到期，并已将监管资金存入监管账户的；
3. 索赔金额已存入监管账户的。

（二）监管银行将出具的《关于预售资金监管保函终止的通知》报监管机构备案。

## 三、重新出具《保函》

### （一）重新出具保函的情形

《保函》到期前 30 天内，开发企业可以向监管银行提交新的《保函》用于替换原《保函》。

（二）监管银行收到新的《保函》并核查通知后对原《保函》办理保函终止手续。

## 四、索赔



### （一）启动索赔程序的情形

有下列情形之一的，监管银行向保函出具机构启动索赔程序：

1. 开发企业拖欠对应监管项目建设费用的（依生效的法律文书、项目所在地区政府来函、信访件）；
2. 《保函》到期 30 日前未重新开立保函；
3. 开发企业未在保函到期日 15 个工作日之前将监管资金存入监管账户的。

### （二）送达

《索赔通知》由监管银行派专人（两人以上）送往保函出具机构，并且由该机构签收；拒绝签收的，应当通过中国邮政特快专递 EMS、挂号信等方式书面送达。

### （三）资金赔付

保函出具机构或保函转开机构在收到监管银行的书面索赔通知 5 个工作日内将赔付资金转入监管账户。

### （四）违约处置

保函出具机构到期日依然未将索赔金额转入监管账户的，监管银行应当根据《保函》约定通过诉讼、仲裁方式主张索赔权利。