

中山市住房和城乡建设局

中建函〔2020〕532号

中山市住房和城乡建设局 关于对中山市十五届人大七次会议建议 第 2020023 号的答复

叶祝华代表：

您提出的要求中山预售款监控款政策调整的建议收悉，现答复如下：

建议围绕我市商品房预售款监管制度，对保函签订补充协议的规定、保函支付对象的使用范围提出了宝贵意见。您提出的建议经过广泛收集社情民意，质量高、针对性强，对企业的可持续发展，减少企业资金压力，降低企业沟通成本具有重要的意义。

针对您提出的建议，我局对保函支取情况进行深入分析，目前在监的开发企业共 263 家，在监账户 1436 个。2020 年 1 月-8 月累计支取金额约 396.14 亿元，截至 8 月 30 日监管账户余额约 182 亿元，其中 6 家企业开立了保函，保函金额共 22 亿元。自 2016 年 12 月保函业务实施至今，曾开立保函的企业共 12 家，涉及金额 100 多亿元。2019 年开发企业总支取金额约 734.4 亿元，其中约 44 亿元通过保函支取，保函支取金额约占 6%。经过

充分调研，参考周边城市做法，咨询企业和银行意见，我局拟结合您提出建议对相关事项作出调整，并将继续优化和完善商品房预售款监管业务办理模式及流程。

一、关于“取消使用保函需要与原监管银行签订补充协议的规定”的建议

我局设立补充协议主要对保函业务各方权利义务补充约定，监管银行方面，补充协议规定了对保函到期前未履行约定的，监管银行应督促开发企业将与保函担保金额相等的资金存入，并将情况通知监管部门，保障监管资金安全。

针对这一建议，我局对保函支取业务进行了优化和完善。一是将监督责任回归到监管部门。我局在资金监管系统里对保函支取的业务模块进行了优化，对即将到期的保函设置提示，由我局工作人员督促开发企业将到期保函担保金额存入监管账户，保障资金安全。二是参考周边城市的处理方式。东莞市采取的是告知制，即要求“保函申请人应在担保银行出具现金保函后5个工作日内，及时将相关情况告知担保标的项目相应的预售款监管专用账户开设的监管银行，否则自行承担由此产生的任何违规违约、经济赔偿等责任。”为降低开发企业办理保函的沟通成本，减轻企业资金压力，我局考虑参考东莞的模式，将与监管银行签订补充协议的形式改为告知的形式。

二、关于“扩大保函支取对象的使用范围”的建议

按照《广东省商品房预售管理条例》和《中山市商品房预售

款监管办法》规定：预售人在商品房项目所在地的银行设立商品房预售款专用账户内的款项，在项目竣工之前，只能用于购买项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款及法定税费，不得挪作他用。由此可见，商品房预售款只能用于工程建设费用及税费，因此，保函使用范围的规定也是按照相关法律法规要求设置，未能扩大保函支付对象范围。下一步，我局将在法律法规允许的范围内，继续优化商品房预售款支取的模式和流程，缩短开发企业的回款周期，减少企业成本，优化营商环境。

诚挚感谢您对我市商品房预售款监管工作的关心支持。
专此函复。

中山市住房和城乡建设局

2020年9月22日

(联系人及电话：杨焯欣，88330537)

公开方式：主动公开

抄送：市人大常委会选联工委，市政府办公室，市自然资源局。

中山市住房和城乡建设局办公室

2020年9月28日印发

