

## 再发利好！预售资金监管优化举措来了

自11月11日，央行、银保监会发布“金融16条”支持房地产市场平稳健康发展后，14日，银保监会、住建部、央行再次释放政策利好，联合发布《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》，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。《通知》对保函的额度和期限、商业银行开具置换预售监管资金具备的条件、房地产企业如何使用保函、商业银行如何防范风险等内容作了明确规定。

### 【中指观点】

**1、预售资金监管更加灵活，保函可以置换监管账户的资金，但有额度限制，留存的资金需要基本确保项目可以竣工交付，剩余资金不足，出函银行应立即垫付。**

《通知》明确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，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%。同时指出，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。

**2、为优质房企提供资金流动性支持的同时，也可防范银行的业务风险。**

一方面，《通知》明确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。因此，优质房企更受政策支持，短期这部分企业预售资金的使用效率将提高，也将一定程度缓解企业资金压力。另一方面，《通知》对商业银行开具保函提出明确条件限制，评级低或资产规模小的银行不得开展业务，不得给有关联的房地产企业出具保函等，同时明确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。

**3、明确置换出的预售监管资金的用途，优先用于项目工程建设、偿还项目到期债务等。**

《通知》要求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。

2022 年以来，面对诸多开发企业发生资金流动性问题，全国已有超 110 省市调整预售资金监管政策，或放松资金监管为房企提供部分资金支持，或收紧政策保证项目建设资金安全。本次政策从全国层面对保函置换预售监管资金的方式提出细致要求，既允许房企以保函置换部分监管资金，提高资金流动性，又要求资金监管账户留存充足额度，保障项目竣工交付。

本次政策出台后，各地的预售资金监管政策有望加快落地执行，为优质房企释放更多资金流动性，但短期来看，政策效果或有限。结合此前多个监管部门释放的政策利好，房地产市场信心有望得到进一步提振，多个政策叠加也可以更好地发挥政策效果，下一步更重要的仍是要促进市场销售企稳，唯有企业销售回款得到明显改善，才能使行业真正恢复平稳发展。



最新房产研报及资讯  
尽在中指研究院官方微信



房地产数据和报告  
扫码获 7 天免费试用



扫码下载“中指云”APP  
点击“中指云”，即可免费试用



房地产数据和报告  
中指研究院官方微信

## 联系方式

地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座  
邮编：100070  
电话：010-56319100 传真：010-56319191

**北京** 地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座  
邮编：100070  
电话：010-56319100 传真：010-56319191

**上海** 地址：上海市浦东新区东方路800号宝安大厦2楼  
邮编：200122  
电话：021-80136789 传真：021-80136696

**广州** 地址：广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场606  
邮编：510308  
电话：020-85025888 传真：020-85025999

**深圳** 地址：深圳市南山区文化中心区海德二路茂业时代广场19A  
邮编：518040  
电话：0755-86607799 传真：0755-86607966

**天津** 地址：天津市和平区赤峰道136号国际金融中心大厦15层  
邮编：300041  
电话：022-89268088 传真：022-89268998

**杭州** 地址：杭州市滨江区长河街道越达巷82号房天下大厦16层  
邮编：310000  
电话：0571-56269401 传真：0571-56269001

**重庆** 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼25层  
邮编：400020  
电话：023-88952599 传真：023-88952138

**南京** 地址：秦淮区太平南路211号九龙锦创大厦9楼  
邮编：210001  
电话：025-86910294 传真：025-86910200

**成都** 地址：成都市高新区天府二街368号房天下大厦23楼  
邮编：610017  
电话：028-60118214 传真：028-86053000

**武汉** 地址：武汉市江宁区金家墩特1号武汉天街6号楼20层  
邮编：430013  
电话：027-59743062 传真：027-59600145

**苏州** 地址：苏州工业园区苏州大道西205号尼盛广场16楼1601-2室  
邮编：215021  
电话：0512-67905729 苏州物业电话：0512-67067796

**宁波** 地址：宁波市鄞州区天童北路933号和邦大厦A座907  
邮编：315100  
电话：0574-88286032 传真：010-56319191

**合肥** 地址：合肥市蜀山区望江西路西湖国际广场d座1205  
邮编：230031  
电话：0551-64903170 传真：010-56319191

**长沙** 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心23层  
邮编：410000  
电话：0731-89946366 传真：0731-89946299

**南昌** 地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1368号鼎峰中央A座16层  
邮编：330038  
电话：0791-88611602 传真：0791-88611391

**郑州** 地址：郑州市郑东新区绿地新都会8号楼10层1002  
邮编：450000  
电话：0371-86560158 传真：010-56319191

**石家庄** 地址：河北省石家庄市桥西区建设南大街6号西美大厦1513室  
邮编：050000  
电话：0311-66765267 传真：0311-66765201

**沈阳** 地址：沈阳市沈河区友好街10号新地中心一号楼905室  
邮编：110000  
电话：024-22559187 传真：024-22559187

**西安** 地址：西安市雁塔区沣惠南路泰华·金贸国际7号楼24层  
邮编：710000  
电话：029-87237088 传真：029-87237100

**济南** 地址：济南市市中区中海广场1107  
邮编：250000  
电话：0531-82768328 传真：010-56319191

**青岛** 地址：青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心1号楼3605  
邮编：266100  
电话：0532-58555306 传真：0532-58555302

**昆明** 地址：云南省昆明市盘龙区金尚壹号大厦2402室  
邮编：650000  
电话：0871-63803327 传真：023-88952138

**南宁** 地址：南宁市良庆区五象航洋城2号楼3527  
邮编：530000  
电话：0771-2099961 传真：023-88952138

**太原** 地址：山西省太原市迎泽区双塔西街38号金广大厦627  
邮编：030012  
电话：0351-5289965 传真：010-56319191

**海口** 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦8C  
邮编：570125  
电话：0898-68525080 传真：0898-68570510

**佛山** 地址：佛山市禅城区季华四路创意产业园1号楼  
邮编：528000  
电话：0757-82263001 传真：020-85025999

**东莞** 地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段430号浙商大厦1栋1907室  
邮编：523076  
电话：0769-89924301 传真：010-56319191

**珠海** 地址：广东省珠海市香洲区前山明珠南路翠珠四街51号蓝海金融中心1104室  
邮编：510900  
电话：0756-6317477 传真：010-56319191