杭政发〔2023〕232号

杭锦旗人民政府关于印发《杭锦旗保交楼专项借款资金管理办法》的通知

杭锦经济开发区管委会，各苏木镇人民政府，旗直各有关部门：

经旗人民政府第11次常务会议研究同意，现将《杭锦旗保交楼专项借款资金管理办法》印发给你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。

杭锦旗人民政府

2023年11月9日

杭锦旗保交楼专项借款资金管理办法

第一章 总则

**第一条** 为坚决贯彻落实党中央、国务院“保交楼、稳民生”政策，坚持"房住不炒”定位，稳地价、稳房价、稳预期，促进我旗房地产市场平稳发展，确保保交楼专项借款资金使用安全、高效，根据《鄂尔多斯市保交楼专项借款资金管理办法》，结合我旗实际，制定本办法。

**第二条** 杭锦旗保交楼专项借款资金是指，由鄂尔多斯市保障性住房建设投资运营有限公司（下称市保障房运营公司）作为保交楼专项借款的借款主体，向国家开发银行内蒙古自治区分行（下称国开行）申请，国开行根据国家政策要求，解决我旗已售逾期难交付住宅项目资金缺口等问题，经相关部门复核备案通过的保交楼项目提供的专项借款。由我旗鄂尔多斯市同圆投资控股集团有限责任公司（以下简称“同圆公司”）为我旗保交楼项目借款主体与市保障房运营公司签订借款协议。

**第三条** 杭锦旗保交楼专项借款资金使用范围为：与项目相关的农民工工资，施工费用、设计费用、材料设备费用等与房地产建筑行业相关的费用。

第二章 计划管理

**第四条** 专项借款资金管理使用应当坚持以下原则：

（一）计划管理原则。坚持先有计划再拨付资金，非经杭锦旗人民政府批准，不得无计划或超计划安排项目、拨付资金。

（二）专款专用原则。专项借款资金要专户管理“一项目一账户”、封闭运行、专款专用。专项借款资金严格限定用于已售、逾期、难交付的住宅建设项目，确保项目建设取得明显进展，保障购房人权益，确保竣工交付。

（三）提高效益原则。使用必须厉行节约，防止损失浪费，应在项目实施完成后一个月内，由项目具体实施单位向杭锦旗人民政府报送项目完成报告。

（四）借用还统筹平衡原则。本项目贷款资金筹集、拨付、监管、归还的全过程都在杭锦旗人民政府统一领导下进行，以确保债务风险可控、资金安全可靠、政府信誉有保障。

（五）“新老划断”原则。项目资产负债评估，作为项目债权债务“新老划断”的依据。

（六）“先进后出”原则。项目销售回款要优先偿还专项借款。旗人民政府组织各相关部门对项目销售收入回笼资金严格监管，确保“后进先出”，销售回款优先用于偿还专项借款。销售回款不足以偿还专项借款的，旗人民政府统筹包括财政收入在内的资金资源，确保专项借款本息按时足额偿还。

**第五条** 在项目建设过程中，确因市场变化和项目建设施工方的自身原因不能依照施工合同执行的，需经杭锦旗人民政府审核后，提交旗委相关会议研究决定，作为变更施工企业的依据，报国开行审核。

第三章 职责分工

**第六条**  杭锦旗人民政府对保交楼项目进行统一管理，对各执行部门进行统筹调度，根据实际情况制定保交楼资金实施细则，负责具体项目贷款资金的审批、使用管理和本息偿还管理。

**第七条**  杭锦旗财政局负责审查专项借款资金的使用和拨付。

**第八条** 杭锦旗住房和城乡建设局是专项借款资金申报综合协调部门，负责指导相关部门评估项目资产负债、编制专项借款资金使用计划及“一楼一策”实施方案，并落实组织监督责任，全程监督管理资金的使用情况，负责相关情况的汇总报送。

**第九条** 杭锦旗审计局负责对专项借款资金使用、偿还、管理进行审计和监督。

**第十条** 同圆公司作为我旗专项借款的统一借款主体，旗政府同意其与市保障房运营公司开展专项借款业务。负责与国开行、市保障房运营公司对接办理账户开立、合同签订、贷款发放等保交楼相关业务；提出资金使用安排建议，参与支付计划的审定。按照“一项目一账户”的原则，负责归集销售收入、相关财政资金等进入国开行项目收入专用账户中，并严格履行借款合同约定，按期偿还专项借款本息。

**第十一条** 杭锦旗人民法院对保交楼项目应把握好查封、扣押、冻结尺度。已经采取查封、扣押、冻结措施的，在完成保交楼任务前不采取处置措施；对利用专项借款新建部分不进行查封。原查封措施的效力不及于利用专项借款新建部分，不影响对该部分工程设定抵押。

1. 资金拨付管理

**第十二条** 专项借款项目经国开行授信审批通过后，由同圆公司与市保障房运营公司签订专项借款有关借款合同及法律文件。借款合同条款应落实本办法有关规定及国开行贷款条件和管理要求，明确各方权利、义务及违约责任。

**第十三条** 国开行同意用款申请并发放借款后，同圆公司根据项目建设进展情况、资金使用需求等，经住建、财政部门和旗政府审批同意后，向国开行、市保障房运营公司提供“一楼一策”实施方案、项目资金使用计划等相关文件，作为同圆公司申请保交楼专项借款资金的依据。国开行、市保障房运营公司收到上述材料后，对相关材料进行审核，审核通过后，将专项借款拨付至同圆公司在银行开立的项目专户中。

**第十四条** 项目开发公司，根据项目进度，提出资金需求计划，同时提供相应支付资料，提报同圆公司后，同圆公司经旗住建、财政部门、旗政府及市保障房运营公司审批同意后，以受托支付方式拨付至施工企业、材料供应商、水电气热等配套工程参建主体的指定账户。

第五章 贷款本息偿还

**第十五条** 保交楼项目申请的专项借款资金以国开行将借款资金发放至市保障房运营公司专项账户时间为利息起始日，项目开发主体需按照上述起始日偿还本息。为进一步保证专项借款的还本付息，项目开发主体（项目实际用款单位）需向同圆公司，按成本价或市场评估价格抵押相关可处置优质资产，抵押资产价值为实际申请使用金额的2倍。

**第十六条** 旗政府负有专项借款还款责任，财政局负责落实将专项借款列入地方政府债务，并按照专项借款偿还计划，将相关还款资金足额纳入中期财政规划，或按年度列入财政预算；确保按期足额偿还专项借款本息。项目开发主体出现违约现象不能按期偿还本息，通过处置抵押的相应资产，归还财政支付的本息资金及相应违约的责任。

**第十七条** 专项借款资金发放后，按照“后进先出”原则，项目销售收入回款、资产处置收益等回笼资金应及时归入项目专户，并连同财政资金一并归集至同圆公司开立的项目收入专用账户，确保优先用于偿还专项借款本息，禁止第三方以任何名义控制、冻结专用账户中的资金。专项借款采用动态还款机制，即在借款期限内，如同圆公司提前获得旗政府等相关方支付的资金或项目相关收入，应将收到的上述资金优先用于提前偿还专项借款。

**第十八条** 同圆公司应在借款合同约定的本息偿还日3个 【可与客户协商确定】营业日前将应还本息足额汇入其在市保障运营公司指定账户中，由国开行从该账户直接收取。

**第十九条** 专项借款资金使用由项目房地产单位提出申请，旗同圆公司、住建局、财政局和旗人民政府逐级审批；由市保障运营公司审核后进行支付。

第六章 监督检查

**第二十条** 同圆公司要建立资金拨付使用台账，建立健全财务管理制度，依法接受杭锦旗人民政府及债权银行、审计部门的监督检查。

**第二十一条** 贷款单位及其主管部门违反本办法规定，有下列行为之一的，责令限期整改，并由相关部门依法、依规追究责任。

（一）不按本办法使用资金，未经杭锦旗人民政府批准擅自拨款的；

（二）拖延、截留或挪用专项资金、补偿资金的；

（三）玩忽职守、滥用权利，造成资金流失的；

（四）因工作失误，未按国家有关规定进行房屋验收等，造成投资增加和工程质量问题的；

（五）其他违反法律、法规和本办法规定的行为。

第七章 附则

**第二十二条** 本办法与中央、自治区和市有关资金管理办法具体规定不一致的，按照中央、自治区和市的管理办法执行。

**第二十三条** 本办法发布之日30日后实施。

附件：1.用款申请

2.鄂尔多斯市保交楼专项贷款资金使用审批表

3.鄂尔多斯市保交楼专项借款资金拨付审批表

附件1

用款申请

国家开发银行内蒙古分行：

根据我公司与贵行签订的 号《借款合同》，请贵行于 年 月 日，将 万元信贷资金发放至我公司账户（账号 ）。

特此申请。

借款人:

（单位公章）

附件2

杭锦旗保交楼专项贷款资金使用审批表

|  |  |
| --- | --- |
| 借款人名称 |  |
| 项目名称 |  |
| 楼盘名称 |  |
| 楼盘建设进展 |  |
| 资金用途 |  |
| 本次申请金额 |  |
| 累计付款金额（含本次） |  |
| 收款人信息 | 收款人开户行： |
| 账户名称： |
| 账号： |
| 相关部门审核意见 |
| 借款人审核意见：签章：日期： | 住建部门审核意见：签章：日期： | 财政部门审核意见：签章：日期： |
| 旗政府意见： 签章： 年 月 日 |

附件3

杭锦旗保交楼专项借款资金拨付审批表

|  |  |
| --- | --- |
| 楼盘名称 |  |
| 建设进展 |  |
| 资金用途 |  |
| 本次申请金额 |  |
| 累计付款金额（含本次） |  |
| 收款人信息 | 收款人开户行； |
| 账户名称： |
| 账号： |
| 相关部门审核意见 |
| 旗人民政府审核意见：签章： 日期： | 市保障房运营公司审核意见：签章： 日期：签章： 日期：签章： 日期： |
| 旗财政部门审核意见：签章： 日期： | 旗住建部门审核意见：签章： 日期： |
| 同圆公司审核意见： 签章： 日期： | 房地产公司审批意见：签章： 日期： |