

营口市保交楼专项贷款资金管理办法

第一章 总则

第一条 为规范我市保交楼专项贷款资金管理，确保项目顺利实施和专项贷款资金使用安全，按照住房和城乡建设部等9部门《关于通过专项借款支持已售逾期难交付住宅项目建设交付的工作方案》（建房[2022]62号）相关要求，结合营口市实际情况，制定本办法。

第二条 本办法中的保交楼专项贷款资金是指国开行按照国家相关要求提供的，用于支持已售但逾期难交付的商品住宅类项目顺利交付的专项贷款资金。

第三条 保交楼专项资金管理应当坚持以下原则

（一）统借统还原则。市政府负有统借统还责任，指定营口市城市建设投资发展有限公司（以下简称城投公司）作为保交楼专项贷款借款主体，指定相关企业作为用款主体，具体负责本区域内项目保交楼专项贷款资金的使用和管理，确保资金使用合规、安全。

（二）专款专用原则。市区政府和园区管委会的相关部门（市区财政、住建、人民银行营口中心支行等部门）负有资金使用监督管理责任。保交楼借款资金要专户存储、封闭运行，专项用于保交楼项目。

（三）“一楼一策”原则。县（市）区政府和园区管委

会根据“一楼一策”工作方案，因地制宜使用保交楼专项贷款资金。

第四条 保交楼专项贷款资金使用范围

保交楼专项贷款资金只能用于已售住宅逾期难交付或者造成项目停工，已售住宅逾期交付风险较大项目，推动项目尽快形成实物工作量，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。专项贷款资金不得用于偿还“新老划段”前原有各类债务，包括拖欠工程款、拖欠税费、到期融资债务及解押、解封等非保交楼支出，不得用于回迁、棚改、公寓类、未售住宅、高档住宅或工商业地产项目。

第五条 相关部门职责分工

市住建局是保交楼专项贷款资金申报的牵头部门，负责牵头会同各相关部门、县（市）区、园区，编制保交楼专项资金预算、投资计划及“一楼一策”工作方案。

市财政局负责指导各县（市）区、园区保交楼专项贷款资金管理工作，并监督各县（市）区、园区履行各项属地责任。

各县（市）区人民政府、园区管委会负责保交楼项目专项资金监督检查、资金预算管理及债务管理工作，并监督用款主体资金使用。

城投公司负责统一向贷款银行申请贷款，与贷款银行签订借款合同，并根据国家备案的借款项目，向县（市）区、

园区用款主体拨付资金。

市审计局负责项目跟踪审计工作。

人民银行营口中心支行参与专项贷款资金申报审核工作。

第二章 保交楼专项资金的申请

第六条 申请保交楼专项资金的项目应当符合国家保交楼专项贷款资金使用相关政策和信贷政策，符合政府债务管理规定。按照国家相关部门备案批复，保交楼专项贷款资金应当全部用于项目支出。

第七条 各县（市）区人民政府、园区管委会应当履行保交楼项目管理区域主体责任，协调解决项目保交楼过程中遇到的各类问题。市级行业主管部门应加强指导，协调解决重大问题。

第八条 申请保交楼专项资金的项目应完成“一楼一策”方案编制，具备良好的可实施性。各县（市）区人民政府、园区管委会相关部门组织编制的保交楼“一楼一策”方案包括但不限于项目名称、楼盘现状、工程投资情况、施工建设计划、项目可统筹利用的还款资金情况等。确保发放贷款后项目可顺利建成交付，坚决杜绝产生新的烂尾项目。

第九条 申请保交楼专项资金的县（市）区人民政府、

园区管委会应组织第三方专业机构对项目资产负债情况进行评估，确认项目的偿还能力，避免出现由财政“大包大揽”无条件全额兜底偿还现象。

第十条 根据项目实际情况，借款主体与贷款银行按地区签订借款合同。

第十一条 借款主体按借款合同中的相关条款按地区与用款主体分别签订对应的资金使用协议。

第三章 专项贷款资金使用管理

第十二条 用款主体负责组织编制保交楼项目施工计划及项目用款计划。经县（市）区政府、园区管委会批准，用款主体按照施工进度及预算向借款主体报送资金使用计划。由借款主体汇总后报送贷款银行。

专项贷款发放前，需完成项目债权债务“新老划断”，项目资产负债评估情况需经相关方确认。用款主体申请贷款发放前，需向借款主体提交经县（市）区政府、园区管委会批准的贷款发放申请，借款主体向贷款银行提报贷款发放申请。

第十三条 用款主体根据资金计划及工程进度，向所在地区人民政府报送资金使用申请并附工程合同、监理报告、发票等资料，经所在地区人民政府审批同意后拨付，由借款

主体将资金下拨至用款主体。资金将实行专户管理，封闭运行，相关资金使用需接受全程监管。

专项贷款不得同原开发商账户资金混同使用。地方政府应加强账物对照，强化资金管理，加强项目建设情况与住建部联网平台统计情况对比。借款人每月向开行提供上报市级人民政府的资金使用情况和项目建设进展情况，防范资金挪用风险。

第四章 专项贷款资金偿还管理

第十四条 用款主体需制定资产处置方案，处置资金存入在政府设立的监管账户，并及时转入借款主体在贷款银行开立还款资金专户。

第十五条 市级政府负有专项贷款还款责任，项目销售资金及其它还款资金无法落实或专项贷款本息偿还出现资金缺口的，市级政府通过适当方式筹集资金偿还。

第十六条 市财政局协助贷款银行完成贷款本息收缴工作，督促各县（市）区、园区贷款资金按时足额偿还到位。

用款主体在贷款银行设立项目资金收入监管账户，用于直接归集“一楼一策”工作方案明确的项目所有还款资金，按照专项贷款“后进先出”原则，优先偿还专项贷款到期本息。借款主体在贷款银行开立还款资金专户，还本付息资金归集还款资金账户后，由贷款银行进行扣收。

用款主体如需提前还款，需向借款主体提出申请，再由借款主体向贷款银行报送提前还款申请，经贷款银行审批同意后实施。

第五章 法律责任

第十七条 对截留、挤占和挪用等违反资金使用规定的行为，以及因失职造成资金严重损失浪费的，追究相关人员责任，情节严重构成犯罪的，移送司法机关追究刑事责任。

第十八条 本办法由营口市住建局、营口市财政局、人民银行营口中心支行共同负责解释。