

云浮市住房和城乡建设局  
云浮市自然资源局  
云浮市金融工作局 文件  
中国人民银行云浮市分行  
国家金融监督管理总局云浮监管分局

云建房〔2024〕5号

关于印发《关于加强云浮市商品住房用地交易  
资金及建设资金监管的意见》的通知

各县（市、区）人民政府，市政府各部门、各直属机构，各商业  
银行：

《关于加强云浮市商品住房用地交易资金及建设资金监管的

意见》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。  
执行过程中遇到的问题，请径向市住房城乡建设局反映。



# 关于加强云浮市商品住房用地交易资金及 建设资金监管的意见

为加强土地交易和房地产开发管理，防范房地产风险、金融风险，进一步加强对土地使用权出让、转让以及房地产开发项目开发建设管理，确保企业合法自有资金流入房地产市场，根据有关法律法规规定，经市人民政府同意，现对有关问题明确意见如下：

## 一、加强商品住房用地交易资金来源监管

各地住房城乡建设部门牵头，联合自然资源部门和金融工作部门、金融监管部门及有关银行机构等部门单位，建立商品住房用地交易资金来源联合监管机制，开展商品住房用地交易资金监管工作。

（一）竞买人应当使用合规自有资金用于缴付土地使用权竞买保证金、定金及后续土地使用权出让价款。竞买人在申请参加商品住房用地土地使用权招拍挂活动时，竞买人应当提交承诺资金来源为合规、自有的承诺函，承诺资金来源为合规的自有资金，并承诺中标后接受资金来源审查。违反规定的，取消竞买或竞得中标资格。

（二）竞买人在申请参加土地使用权招拍挂活动时，在缴纳竞买保证金时，应当通过资金监管系统填报《商品住房用地交易

资金来源情况申报表》(附件)。土地使用权开拍后,中标人可以自行选择审查资金的银行机构。中标人应当一并提供相关证明材料及项目可行性研究报告供审查的银行机构审查。中标人未在规定时间内或者拒绝向承办资金审查的银行机构提供相关材料的,银行机构应当书面通知自然资源部门,由自然资源部门取消中标资格。

(三) 承办资金监管审查银行机构应当从项目投资管理角度对企业资金来源情况、项目投资能力等方面对中标人进行形式审查,在 5 天内将审查结果书面报告自然资源部门,并对审查结果负责。如发现中标人提供的申报表材料存在问题,不能证明中标人缴纳土地价款的资金属于企业合规自有资金来源的,由自然资源部门取消其中标人资格,并一年内不得参加云浮本市国有建设用地商品住房用地使用权招标拍卖出让活动。

(四) 住房城乡建设、金融工作部门以及人民银行云浮市分行、国家金融监督管理总局云浮监管分局督导辖内各有关资金监管银行机构为资金审查提供数据和技术支持。

**二、竞买人竞得土地使用权后,办理房地产项目立项后,以该房地产项目用地作贷款担保设定他项权的,其贷款用途应当用于本项目开发建设**

各银行机构受理土地使用权抵押贷款业务时,应当严格审查贷款抵押物性质,应当咨询发展改革部门(或通过资金监管信息系统查询)查询其土地所在项目是否已经立项,并严格审查其贷

款用途。不动产登记部门办理土地使用权的他项权登记时，应当询问申请人其土地所在项目是否已经立项，已立项的，不予办理该房地产项目用地为其他项目、公司、个人做担保的抵押登记业务。

土地使用权人不得用已立项的土地使用权为其他项目、公司、个人做担保。

### **三、项目立项时，项目开发方应当同步设立项目资本金监管专用账户**

（一）项目资本金监管专用账户用于收存项目资本金，资本金只能用于项目工程款、材料款、缴纳各项前期费用、法定税费等。

（二）项目资本金监管专用账户内的资金拨付完毕或者项目开设预售资金监管专户后，资本金监管专用账户可以撤销。项目达到预售条件的，可以申请将资本金专户转为预售资金监管专户。

（三）项目开发方可以自行选择项目所在地银行机构开设项目资本金监管专用账户。开户的银行机构在项目建设开发方提取专用账户内资金时，应当审核资金用途、工程进度，按用途、按进度审批拨付，直接支付至对应的施工单位账户。

（四）以项目土地使用权、在建工程抵押向银行机构贷款的，贷款银行机构应当严格按照《固定资产贷款管理暂行办法》《项目融资业务指引》《商业银行房地产贷款风险管理指引》等规定，加强房地产开发企业融资监管，对属于房地产开发项目预售前的开

发贷、在建工程抵押贷款、土地抵押贷款等，参照商品房预售资金监管模式，设立融资监管专户，由当地商业银行、开发企业、施工单位签订三方协议，按建设进度投放贷款和拨付资金，直接支付至对应的施工单位账户。确保开发项目的合理融资专款专用于项目建设，严禁将项目资金挪作他用或为其他项目作担保。

#### 四、加强预售许可管理

（一）项目设定了土地使用权、在建工程抵押的，应当在申请预售前解除抵押。

开发企业通过向其他金融机构贷款偿还原贷款的，不得以本项目及项目资产作担保。

（二）已预售的商品房项目竣工验收合格交付使用前，预售人（即开发企业，以下简称预售人）不得用该商品房项目及其土地使用权设定他项权。各银行机构不得接受已经办理预售的商品房项目及其土地使用权的他项权抵押业务；不动产登记部门不得受理已经办理预售的商品房项目及其土地使用权的他项权抵押登记业务。银行机构、不动产登记部门分别在办理商品房项目及其土地使用权的他项权抵押业务、抵押登记时，应当查询住房城乡建设部门交易管理系统平台信息，确定该项目是否已经办理预售许可。

已预售的商品房及其土地使用权，不得列入预售人抵押担保财产范围。

（三）商品房已预售的，商品房所占用的土地使用权应当连

同房屋一并转让，预售人与预购人在订立商品房买卖合同后，在预告登记约定中明确将土地使用权预告登记为业主共有。预售人与预购人在办理预售商品房买卖预告登记时，按预告登记约定申请预售项目土地使用权的预告登记，不动产登记部门在项目土地使用权上办理预告登记手续。

**五、二级土地市场，交易标的面积在 10000 平方米以上（含本数）、规划用途为居住、商业用地的，参照本《意见》第一点的有关规定执行**

当事人办理土地使用权交易手续前，应当向不动产登记部门提交银行机构的审查报告结果。

**六、加强部门配合及事中事后监管，完善资金监管信息化管理**

（一）由住房城乡建设部门牵头，将用地资金审查、项目资金管理纳入房地产项目开发与建设管理信息化系统建设，与现有房地产管理信息化系统联通，相关金融机构应当将项目的资本金监管专用账户、融资监管专户或预售资金专户信息提供给信息系统，建立房地产开发项目全过程监管系统，提高房地产开发与市场监管效率。

（二）自然资源、金融监管等部门以及银行机构，建立了相关业务信息系统的，应当通过系统接口等方式，向房地产项目开发与建设管理信息化系统提供数据交换或者数据查询。未建立相关业务信息系统的，依法依规向承办资金审查银行机构、相关行

政管理部门提供涉及用地交易和建设资金审查的企业的资金来源相关信息。

信息使用方应当遵守《个人信息保护法》《网络安全法》《数据安全法》等相关法律法规，按照信息保密和安全要求使用信息。

（三）加强事中事后监管。自然资源、住房城乡建设、发展改革、金融监管等部门单位，应当依法加强对金融机构开展用地交易资金审查、资本金使用审查的指导和监督；依法加强对项目开发建设过程贷款、工程款等资金使用监管；其余按《企业投资项目事中事后监管办法》有关要求执行。相关部门、金融机构及其工作人员在用地交易资金、项目资本金、融资等监管工作中，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、泄露工作秘密的，依法给予处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**七、本《意见》自2024年4月1日起施行，有效期至2029年3月31日。**

附件：商品住房用地交易资金来源情况申报表

# 商品住房用地交易资金来源情况申报表

地块名称:		地块公告号:	
申请人名称:			
证件类型:		证件号码:	
开户银行:		银行账号:	
通讯地址:		邮政编码:	
法定代表人:		证件类型:	证件号码:
联系人:		联系电话:	传真:
参与竞买方式:	<input type="checkbox"/> 独立竞买 <input type="checkbox"/> 联合竞买		
联合竞买保证金支付方式:	以牵头人名义交纳，牵头人名称: _____ 按以下投资比例交纳		
联合竞买各方名称及其投资比例:	1. _____ 本方 _____, ____%		
	2. _____, ____%		
	3. _____, ____%		
	4. _____, ____%		
资金来源:	<p>(一) 交易资金来源</p> <p>由于本地块交易的资金金额为_____万元，其中:</p> <p>1. 来源于经营性资金_____万元;</p> <p>(1) 项目销售_____万元，有关建设用地批准书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、国有土地使用权证、施工许可证、预售许可证(或销售许可证)、大产权证、已售项目的银行流水单、房产项目销售收款进度表附后。</p> <p>A. _____ (项目) _____万元(证明材料详见附件____)。资金来源涉及关联方__(是/否)，若为是，最终关联方名称: _____，最终关联方资金来源类型: 项目销售、出租收入、利润分配、其他: _____</p> <p>(证明材料详见附件____)。</p> <p>B. _____ (项目) _____万元(证明材料详见附件____)。资金来源涉及关联方__(是/否)，若为是，最终关联方名称: _____，最终关联方资金来源类型: 项目销售、出租收入、利润分配、其他: _____</p>		

	<p>(证明材料详见附件__ )。</p> <p>(2) 出租收入_____万元。房租收入资金流水单和资金入账的进账单附后。</p> <p>A、_____ (物业材料) _____万元 (证明材料详见附件__ )。资金来源涉及关联方__ (是/否)，若为是，最终关联方名称: _____，最终关联方资金来源类型: 项目销售、出租收入、利润分配、其他: _____</p> <p>(证明材料详见附件__ )。</p> <p>B、_____ (物业材料) _____万元 (证明材料详见附件__ )。资金来源涉及关联方__ (是/否)，若为是，最终关联方名称: _____，最终关联方资金来源类型: 项目销售、出租收入、利润分配、其他: _____</p> <p>(证明材料详见附件__ )。</p> <p>(3) 其他_____万元。相关证明材料附后。</p> <p>A、_____ (具体明目) _____万元 (证明材料详见附件__ )；资金来源涉及关联方__ (是/否)，若为是，最终关联方名称: _____，最终关联方资金来源类型: 项目销售、出租收入、利润分配、其他: _____</p> <p>(证明材料详见附件__ )。</p> <p>B、_____ (具体明目) _____万元 (证明材料详见附件__ )。资金来源涉及关联方__ (是/否)，若为是，最终关联方名称: _____，最终关联方资金来源类型: 项目销售、出租收入、利润分配、其他: _____</p> <p>(证明材料详见附件__ )。</p> <p>2.来源于筹资性资金_____万元。</p> <p>(1) 借款资金_____万元，有关合同、银行受托协议等证明材料附后。</p> <p>A、_____ (合同) _____万元 (证明材料详见附件__ )；资金来源涉及关联方__ (是/否)，若为是，最终关联方名称: _____，最终关联方资金来源类型: 项目销售、出租收入、利润分配、其他: _____</p> <p>(证明材料详见附件__ )。</p> <p>B、_____ (合同) _____万元 (证明材料详见附件__ )；资金来源涉及关联方__ (是/否)，若为是，最终关联方名称: _____，最终关联方资金来源类型: 项目销售、出租收入、利润分配、其他: _____</p> <p>(证明材料详见附件__ )。</p> <p>(2) 投资者投资资金_____万元，有关投资协议、公司章程、工商材料等证明材料附后。</p> <p>A、_____ (投资者) _____万元 (证明材料详见附件__ )；资金来源涉及关联方__ (是/否)，若为是，最终关联方名称: _____，最终关联方资金来</p>
--	--

	<p>源类型：项目销售、出租收入、利润分配、其他：_____</p> <p>（证明材料详见附件__）。</p> <p>B. _____（投资者）_____万元（证明材料详见附件__）；资金来源涉及关联方__（是/否），若为是，最终关联方名称：_____，最终关联方资金来源类型：项目销售、出租收入、利润分配、其他：_____</p> <p>（证明材料详见附件__）。</p> <p>3.来源于投资性资金_____万元，有关协议、票证、流水等证明材料附后。</p> <p>（1）利润分配_____万元，利润分配决议、分配利润的银行进账单、分配利润单位当年的审计报告附后。</p> <p>A. _____（被投资方）_____万元（证明材料详见附件__）；资金来源涉及关联方__（是/否），若为是，最终关联方名称：_____，最终关联方资金来源类型：项目销售、出租收入、利润分配、其他：_____</p> <p>（证明材料详见附件__）。</p> <p>B. _____（被投资方）_____万元（证明材料详见附件__）；资金来源涉及关联方__（是/否），若为是，最终关联方名称：_____，最终关联方资金来源类型：项目销售、出租收入、利润分配、其他：_____</p> <p>（证明材料详见附件__）。</p> <p>（3）其他_____万元，相关证明材料附后。</p> <p>A. _____（具体名目）_____万元（证明材料详见附件__）；资金来源涉及关联方__（是/否），若为是，最终关联方名称：_____，最终关联方资金来源类型：项目销售、出租收入、利润分配、其他：_____</p> <p>（证明材料详见附件__）。</p> <p>B. _____（具体名目）_____万元（证明材料详见附件__）；资金来源涉及关联方__（是/否），若为是，最终关联方名称：_____，最终关联方资金来源类型：项目销售、出租收入、利润分配、其他：_____</p> <p>（证明材料详见附件__）。</p> <p>4.来源于境外资金_____万元（证明材料详见附件__）。</p>
	<p>（二）交易资金来源是否有以下资金：</p> <p>1.存在银发〔2003〕121号、银发〔2007〕359号文件提及的银行贷款：_____（是/否）。若为是，_____万元，来源于_____银行；</p> <p>2.存在银监办〔2008〕265号文件提及的信托资金：_____（是/否）。若为是，_____万元，来源于_____机构发行_____信托产品；</p> <p>3.存在保监发〔2010〕80号文件提及的保险资金：_____（是/否）。若为是，_____万</p>

	元，来源于_____； 4.其他不符合国家相关法律法规政策的规定和要求：___（是/否）。若为是，___万元，来源于_____； 5.其他不符合出让人对交易资金来源的相关要求：___（是/否）。若为是，___万元，来源于_____； 6.其他情况_____。		
提交单位（盖章） /提交人（自然人） （签字）			
法定代表人/受托人（签名）		时间	
审核单位（盖章）		时间	

**公开方式：** 主动公开

---

抄送：市委各部委办，市人大办，市政协办，市纪委办，云浮军分区，市中级人民法院，市检察院，省驻云浮单位，各人民团体，各新闻单位。

---

云浮市住房和城乡建设局办公室

2024年3月26日印发

---