

三部门就《关于完善商品住房销售制度的通知》答记者问

■ 新华社记者 王优玲

近日,住房和城乡建设部、自然资源部、金融监管总局联合印发了《关于完善商品住房销售制度的通知》。住房和城乡建设部、自然资源部、金融监管总局有关负责同志回答了记者提问。

问:请介绍一下通知出台的背景和意义。

答:商品住房销售制度是房地产管理的基础性制度,是构建房地产发展新模式的重要内容。党的二十届四中全会和国家“十五五”规划纲要强调,要加快构建房地产发展新模式,完善商品房开发、融资、销售等基础制度。通知出台是贯彻落实党中央、国务院决策部署的重要举措。

一是适应房地产市场发展进入存量时代的客观要求。经过近 30 年的快速发展,我国房地产市场供求关系发生重大变化,目前二手房交易总量已经全面超过新房,房地产市场进入存量提质、结构优化的高质量发展时期。过去形成的预售为主、快速周转的商品住房销售制度,已不适应当前市场发展的新阶段新要求,迫切需要改革完善。

二是切实维护购房人合法权益的有力措施。住房价值量大,是居民家庭的重要财产。商品住房预售制度下,购房人可以提前锁定房

源和价格,但是“先交钱后收房”,容易出现房屋延期交付等问题。通过改革完善商品住房销售制度,有力有序推行现房销售,能够实现“所见即所得”,有效防范交付风险;继续实行预售的,完善预售管理,切实保障预售资金安全。

三是推动房地产业高质量发展的现实需要。长期以来,有的房地产开发企业采取“高负债、高杠杆、高周转”的粗放扩张模式,积累了风险隐患。近日,恒大地产的破产清算及许家印案的公开宣判,是房地产开发经营“三高”模式弊端暴露的有力证明。改变“三高”模式,迫切需要通过改革商品住房销售制度、加强预售资金监管,引导房地产开发企业根据自身实力合理确定开发经营规模、强化风险意识,促进房地产行业稳健经营、高质量发展。

问:通知起草有哪些总体考虑?

答:通知坚持稳中求进、先立后破,立足房地产市场发展进入存量时代的新阶段新要求,以推动房地产高质量发展为目标,改革完善商品住房销售制度。

通知起草过程中重点把握以下四个原则:一是坚持人民至上。树立和实践正确政绩观,聚焦维护购房人合法权益,推进商品住房销售制度改革,从根本上防范交付风险。二是坚持

问题导向。通过完善商品住房预售管理、有力有序推行现房销售,有效解决部分项目延期交付、货不对板等问题。三是坚持系统思维。协同推进房地产项目公司制、主办银行制、现房销售制等关键制度,并做好制度的有效衔接。四是坚持稳步推进。根据项目所处工程建设不同阶段分类施策,同时考虑房地产市场发展的区域差异,为地方结合实际因城施策留出政策空间,增强通知的可操作性。

问:通知有哪些主要内容?

答:通知围绕加快构建房地产发展新模式,推进商品住房销售制度改革,规定了三方面内容。

一是完善商品住房预售管理。商品住房项目实行预售的,单体建筑应完成主体结构封顶。加强预售资金监管,购房人支付的首付款、个人住房贷款等购房资金应全部存入住房资金监管机构开立的资金监管账户。通知施行之日起已取得建设工程规划许可证的商品住房项目,实行预售的,预售条件、预售资金监管等按原有政策规定执行。

二是有力有序推行商品住房现房销售。通知施行之日起,新出让土地的商品住房项目和已出让土地未取得建设工程规划许可证的商品住房项目,优先选择现房销售;已取得

建设工程规划许可证的商品住房项目,鼓励实行现房销售。同时,对现房销售实行备案管理,推行现房销售定金制。

三是加强政策措施协同。优化土地供应管理,合理确定房地产地供应规模,优化土地出让方案,可带规划方案出让。加大融资支持力度,房地产项目实行主办银行制,房地产项目公司与主办银行双向选择,一个项目确定一家主办银行,主办银行单独或牵头组建银团提供开发贷款等融资服务。完善开发建设管理,优化工程建设审批流程,缩短行政审批时限,推动商品住房交付时购房人同步取得不动产权证书。

问:通知保护购房人合法权益体现在哪些方面?

答:保护购房人合法权益是推进商品住房销售制度改革的出发点和落脚点。通知贯穿以人民为中心的发展思想,对保护购房人合法权益作出以下规定:

一是保障交易资金安全。完善预售资金监管制度,由住房资金监管机构承担资金监管工作,管好老百姓的购房资金。

二是确保房屋按期交付。通过提高预售门槛,有力有序推行现房销售,“一手交钱一手交房”,从根本上防范交付风险。

三是提高住房建设品质。通过改革商品住房销售制度,引导房地产开发企业按照安全舒适绿色智慧“好房子”标准进行项目建设,满足人民群众高品质住房需求。

四是推行“交房即交证”。强化工作协同,解决购房人办证难、办证慢的问题。

问:请问通知在新老政策衔接方面有哪些规定?

答:通知在政策规定上不搞“一刀切”。一方面,对新老项目分类施策,“老项目老办法,新项目新办法”。通知施行之日前,已取得建设工程规划许可证的商品住房项目,实行预售的,预售条件、预售资金监管等按原有政策规定执行;未取得建设工程规划许可证的商品住房项目,有力有序推行现房销售。另一方面,新项目可以现房销售,也可以预售。通知施行之日起,新出让土地和已出让土地未取得建设工程规划许可证的商品住房项目,优先选择现房销售;已取得建设工程规划许可证的商品住房项目,鼓励实行现房销售;新出让土地和已出让土地未取得建设工程规划许可证的商品住房项目,实行预售的,规范预售条件,加强预售资金监管,保障预售资金安全。

新华社北京 8 月 28 日电

“所见即所得”,现房销售如何推进

■ 新华社记者 王优玲

住房和城乡建设部、自然资源部、金融监管总局近日联合印发《关于完善商品住房销售制度的通知》,部署各地稳步推进商品住房销售制度改革,加快构建房地产发展新模式。

为何要推进商品住房销售制度改革?

商品住房销售制度是房地产管理的基础性制度。住房和城乡建设部有关负责人表示,保护购房人合法权益是推进商品住房销售制度改革的出发点和落脚点。完善商品住房销售制度,是适应我国房地产市场发展进入存量时代的客观要求。

清华大学房地产研究中心主任吴璟说,诞生于上世纪 90 年代的商品住房预售制度,适应城镇住房短缺时期扩大开发资金来源、快速增加住房供应的需要,但在房地产市场供求关系发生重大变化的背景下,我国住房发展从“有没有”转向“好不好”,商品住房销售制度需要相应调整。

根据通知,商品住房销售制度改革的一项重点内容是,“有力有序推行商品住房现房销售,实现‘所见即所得’,减少商品住房交付纠纷,从根本上防范交付风险,维护购房人合法权益”。

专家表示,在供不应求、房价总体上行的阶段,预售制度下的早签约往往意味着更多选择余地和更低价格。随着市场转向结构性供大于求,购房者在签约时同时承担交付时间和交付质量双重不确定性的代价日

益凸显。商品住房销售制度从以预售为主向以现房为主的转变,是住房消费升级的内在要求和必然趋势。

推行商品住房现房销售有哪些亮点?

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬表示,竣工验收和具备交付条件是现房销售准人的统一标尺,这能防范“伪现房”,夯实“所见即所得”的制度基础。

值得注意的是,推行现房销售并没有“一刀切”。通知明确,通知施行之日起,新出让土地的商品住房项目和已出让土地未取得建设工程规划许可证的商品住房项目,优先选择现房销售;已取得建设工程规划许可证的商品住房项目,鼓励实行现房销售。

吴璟表示,商品住房销售制度改革实行“老项目老办法,新项目新办法”,以是否取得建设工程规划许可证划分新老项目。对于老项目,可以选择继续预售,也鼓励实行现房销售。对于新项目,在制度设计上,实行预售和现房销售两种制度并行,给开发企业和购房人留出自由选择的空间。

围绕完善商品住房预售管理,通知明确了哪些举措?

具体来看,通知规范了商品住房预售条件,将全国层面的预售条件统一为“单体建筑应完成主体结构封顶”;加强了预售资金监管,“购房人支付的首付款、个人住房贷款等购房资金应全部存入资金监管账户”;对

存量项目预售管理进行了优化,要求“合理确定监管额度,优化预售资金使用,严格预售资金监管,保障预售资金安全”。

推进商品住房销售制度改革对房地产市场的平稳健康发展有哪些积极作用?

专家表示,商品住房现房销售改变了房地产行业的竞争依据,将重心从融资能力、周转速度和规模扩张转到产品质量和服务品质上来。短期看,将提高房地产开发企业的资金准入门槛,有助于管控供大于求城市新增开发供给规模,加快促进房地产市场供求平衡。从中长期看,将促使房地产开发企业“有多大力办多大事”,摆脱过度负债、盲目扩张的经营模式,转向稳健经营,更加有利于提高住房产品品质、防范化解行业风险,促进房地产市场平稳健康发展。

通知明确“加强政策措施协同”,并同步跟进“优化土地供应管理”“加大融资支持力度”“完善开发建设管理”“推行‘交房即交证’”等配套政策,确保改革平稳落地。

住房和城乡建设部、自然资源部、金融监管总局有关负责人在回答记者提问时表示,完善商品住房销售制度是推动房地产业高质量发展的现实需要。改变“高负债、高杠杆、高周转”模式,迫切需要通过改革商品住房销售制度、加强预售资金监管,引导房地产开发企业根据自身实力合理确定开发经营规模,强化风险意识,促进房地产行业稳健经营、高质量发展。

新华社北京 8 月 28 日电

房地产相关融资管理办法落地,带来哪些新变化

■ 新华社记者 张千千 李延霞

国家金融监督管理总局 8 月 28 日对外发布多项房地产相关融资管理办法,明确了商品住房开发贷款、个人住房贷款、商业地产贷款、城市更新项目贷款、房地产信托等方面管理要求。

据了解,相关管理办法与住房和城乡建设部牵头印发的《关于完善商品住房销售制度的通知》、中国人民银行牵头印发的《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》有序衔接,形成适配房地产发展新模式的融资制度。

为满足商品住房开发项目合理融资需求,《商品住房开发贷款管理办法(试行)》指导银行业金融机构按照市场化、法治化原则,以项目为中心,采取主办银行模式。同时,要求银行业金融机构合理区分房企集团风险和项目风险,贷款审批更加侧重于项目本身,项目单独建账核算,资金独立运作、封闭管理,有效防范项目交付风险和信贷风险。

“为与销售制度中预售、现售项目的建设销售周期相匹配,办法设置了差异化的贷款期限要求,适度拉长现售项目贷款期限。”金融监管总局有关司局负责人介绍,调整后预售项目贷款期限原则上不超过 3 年,最长不超过 5 年;现售项目原则上不超过 5 年,最长不超过 7 年。

为更好支持个人住房需求,《个人住房贷款管理办法(试行)》将预售商品房个人住房贷款发放时点从主体结构封顶调整到竣工备案,并要求加强贷款全流程风险管理,有利于从根本上保障购房人合法权益。

此办法适当优化了收入偿债比例上限要求,将收入偿债比例中的所有债务支出与收入比例上限从 55%提升到 60%,并将贷款期限上限由 30 年延长至 40 年,有助于合理提升购房人贷款能力,提供更多贷款方案供购房人选择。

值得关注的是,为更好满足改善性住房需求,降低房屋交易成本,办法为二手房交易做出“带押过户”等便利性安排。也就是说,借款人购买存在未结清贷款相应房产的,贷款人可为带押过户提供贷款服务,实现登记、贷款、放款、还款、尾款结算有效衔接。

为推动商业地产贷款规范发展、支持商业地产市场稳健有序运行,《商业地产贷款管理办法(试行)》明确了商业地产贷款的定义范围,引入了主办银行制、项目制和封闭管理,并要求银行建立健全商业地产贷款管理机制,有效识别、评估、监测、控制和缓释风险,依法合规开展业务。

“考虑到商业地产开发、购买和运营阶段资金需求和还款来源存在差异,办法将商业地产贷款分为开发、购买和运营三个阶段。”金融监管总局有关司局负责人表示,针对每个阶段的融资特点,办法分别从贷款用途、贷款期限、客户和项目准入、贷款管理等方面提出细化要求,更好适配商业地产市场发展的信贷需求。

围绕支持城市更新,金融监管总局会同住房和城乡建设部制定的《城市更新项目贷款管理办法(试行)》明确了金融机构开展城市更新项目贷款业务的基本原则,细化了准入条件、贷款用途、还款来源、资金管理等要求。

业内人士分析,办法指导金融机构设立专门的“城市更新项目贷款”品种,合理确定贷款额度、期限、利率和担保措施,有助于增强金融服务城市更新的精准性、适配性和有效性。

当前,信托公司开展房地产信托业务,主要包括资产服务信托和资产管理信托。为促进信托公司房地产领域信托业务有序健康发展,《信托公司开展房地产领域信托业务管理办法(试行)》要求信托公司发挥特色优势、强化专业能力建设,提升信托服务的适配性、合规性和可持续性,对不同所有制房地产企业项目一视同仁,促进形成适应房地产发展新模式的多元化金融服务渠道。

立足房地产市场形势和未来发展方向,专家表示,对办法的发布实施,将指导银行业金融机构按市场化、法治化原则做好房地产金融服务,实现对房地产开发、建设、销售、运营等全周期金融支持,有效保障购房人合法权益,满足房地产合理融资需求,促进房地产高质量发展。

新华社北京 8 月 28 日电



位于江苏省宿迁市宿豫区的相豫·漫柏未来峯人才社区。

■ 新华社记者 季春鹏 摄



第三十二届中国国际住宅产业暨建筑工业化产品与设备博览会,讲解员(右)向观众介绍展出的节能建筑。

■ 新华社记者 潘旭 摄