

三部门推进商品住房销售制度改革 明确三方面内容

■本报记者 张梦逸

8月28日,住房和城乡建设部、自然资源部、国家金融监督管理总局联合发布《关于完善商品住房销售制度的通知》(以下简称《通知》),自发布之日起施行。

《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,明确了完善商品住房预售管理、有力有序推行商品住房现房销售、强化政策措施协同等三方面内容。

受访专家表示,《通知》紧密对接《中华人民共和国国民经济和社会发展规划第十五个五年规划纲要》(以下简称《规划纲要》)的精神与要求,并与房地产市场进入存量时代的背景高度契合,有助于维护购房人合法权益,推动房地产业高质量发展。

推行商品住房现房销售

当前,我国房地产市场供求关系发生重大变化,二手房交易总量已全面超过新房,房地产市场进入存量提质、结构优化的高质量发展时期。

《规划纲要》提出,完善商品房开发、融资、销售等基础制度。推行房地产开发项目公司制和融资主银行制,支持满足房地产合理融资需求,有力有序推进现房销售。

上海易居房地产研究院副院长严跃进对《证券日报》记者表示,房地产行业正从“有没有”转向“好不好”,住房品质提升成为关键。推进销售制度改革、引入现房销售模式,有助于从交易端优化住房消费新格局,提升产品品质与交易安全性,更好适应行业发展新阶段。

《通知》明确,各地要有力有序推行商品住房现房销售,实现“所见即所得”,从根本上防范交付风险,维护购房人合法权益。

自《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。

具体来说,实行现房销售的商品住房项目,在取得建筑工程施工许可证后,房地产开发企业可与购房人签订购房定金合同,依法收取少量定金。购房定金合同应约定定金金额、商品住房售价、交付时间及不能按期履约的责任等,保护双方合法权益。市县住房城乡建设部门履行定金监管职责,住房资金监管机构承担定金监管工作,在项目的主办银行开立定金监管账户。

“对新出让土地且尚未取得建设工程规划许可证的项目,优先选择落地现房销售,体现了循序渐进、因地制宜的改革思路。”严跃进认为,同时,《通知》首次提出推行现房销售定金制,明确少量收取定金,有助于合理平衡买卖双方权利义务,降低交易纠纷风险,为现房销售模式提供制度配套。

加强政策措施协同

对于预售商品住房,《通知》要求,各地要规范商品住房预售条件,加强预售资金监管,保障预售资金安全,有效防范商品住房交付风险,维护购房人合法权益。

根据《通知》,商品住房项目实行预售的,单体建筑应完成主



图片素材来源:视觉中国

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。

“随着预售门槛提高、预售资金监管趋严,对于企业而言,预售和现售的差距在缩小。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,配套的土地、金融政策和营商环境也激励企业转向现房。

在政策协同方面,《通知》要求,各地要同步完善商品住房项

《关于完善商品住房销售制度的通知》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,明确了完善商品住房预售管理、有力有序推行商品住房现房销售、强化政策措施协同等三方面内容

目土地供应、金融支持等相关政策,优化项目开发建设、销售和不动产登记管理,加强政策协调和衔接,提高管理服务效能。

如在融资支持上,《通知》提出,房地产项目实行主银行制,房地产项目开发公司和主银行双向选择,一个项目确定一家主银行,主办银行单独或牵头组

建银团提供开发贷款等融资服务。房地产项目开发公司以土地使用权抵押申请开发贷款的,应以分户土地使用权集合设定抵押,相关办法另行制定。支持房地产项目开发公司通过股权、债券等多种方式开展融资。对实行现房销售和预售的项目,按照市场化原则满足项目合理融资需

求,实现开发贷款发放与项目建设周期相匹配。

严跃进表示,总体而言,《通知》从预售、资金、现售、土地、融资等多个环节系统施策,既契合房地产发展新模式的要求,也为市场平稳转型和购房者权益保护提供了坚实的制度基础。

谈及《通知》对市场的影响,李宇嘉表示,目前市场上在售库存及在建项目较多,现房销售短期内可能减少房屋供应,但对销售量影响相对有限。同时,新增供应减少也有助于缓和供给端竞争,稳定片区价格,提振市场预期,并给现有项目去库存留足空间。现房销售有助于对当前住房供求关系进行再平衡。

中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发文

优化开发贷款 将个人住贷期限延长至最长40年

■本报记者 刘 琪

8月28日,中国人民银行、国家金融监督管理总局联合印发《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》(以下简称《意见》)。《意见》自印发之日起施行。

据中国人民银行有关部门负责人介绍,《意见》作为商品住房销售制度改革的配套制度,是完善房地产基础制度的重要组成部分,立足房地产行业转型发展和构建新模式需要,从宏观层面构建房地产信贷基础制度,优化房地产信贷体系,更好满足房地产合理信贷需求,维护购房人合法权益,促进金融与房地产良性循环。《意见》与个人住房贷款、商品住房开发贷款、

商业地产贷款等具体领域的管理办法,共同构成新模式下房地产信贷的制度体系。

《意见》围绕房地产开发、建设、销售、运营全生命周期的信贷需求,明确商品住房、保障性住房、租赁住房、商业地产等细分领域的贷款品种,加强各品种间的衔接,统筹规划贷款对象、期限、用途、抵押率等核心要素,构建全面覆盖、有序衔接的房地产信贷产品体系。

为更好满足房地产合理信贷需求,《意见》重点对开发贷款和個人住房贷款两项核心制度进行了优化。

一是建立开发贷款主办银行制度,提升房地产行业转型发展的金融服务能力。《意见》明确,单个

房地产项目对应一家主办银行,单独或牵头银团发放开发贷款。开发贷款期限应与项目建设、销售周期相匹配,覆盖项目开工到竣工备案全过程,预售项目最长5年,现房销售项目最长7年,商业地产项目最长7年,首次还本日期原则上应在项目竣工备案后。

二是加强个人住房贷款与开发贷款的衔接。《意见》明确,个人住房贷款应通过受托支付方式发放。购房人所购新建住房实行现房销售的,受托支付至项目公司在主办银行开立的资金账户;实行预售的,受托支付至项目预售资金监管账户。

三是为适应经济社会发展需要,《意见》将个人住房贷款期限由最长30年延长至最长40年,给予借

贷双方更大灵活性,具体期限由购房人与商业银行协商确定。

对于《意见》在维护购房人合法权益、促进房地产市场平稳运行方面有哪些新的安排,前述负责人表示,《意见》坚持以人民为中心,加强制度规范,配合商品住房销售制度改革,重点改革开发建设和销售阶段的信贷制度,强化资金封闭管理、专款专用,更好维护购房人合法权益。

在开发建设阶段,通过开发贷款主办银行对项目资金实行封闭管理。要求项目预售资金监管账户和定金账户,应按规定在主办银行开立。项目存续期间,房地产开发贷款、项目自有资金、房产销售资金等与项目相关的全部资金均应纳入项目公司在主办银

行开立的资金账户管理。项目公司对外负债、投资等重大事项,应事先告知主办银行。

在销售阶段,延后个人住房贷款发放时点,防范住房逾期交付引发金融风险。要求所购新建住房实行现房销售的,个人住房贷款应在销售备案后发放;实行预售的,应严格在项目竣工备案后发放,确保购房人“能拿房、再还贷”。

此外,《意见》还专设“房地产金融宏观审慎管理”章节,明确购房贷款最低首付比例、利率、房地产贷款集中度等房地产金融宏观审慎管理工具,由中国人民银行会同相关部门根据市场形势、金融风险状况等,建立房地产金融逆周期调节机制,促进房地产市场平稳运行。

金融监管总局印发五个管理办法 改革完善房地产融资制度

■本报记者 刘 琪

据国家金融监督管理总局(以下简称“金融监管总局”)网站8月28日消息,为贯彻落实党中央、国务院关于加快构建房地产发展新模式的决策部署,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,金融监管总局会同相关部门改革完善房地产融资制度,印发了《商品住房开发贷款管理办法(试行)》《个人住房贷款管理办法(试行)》《商业地产贷款管理办法(试行)》《城市更新项目贷款管理办法(试行)》《信托公司开展房地产领域信托业务管理办法(试行)》。

金融监管总局有关局负责人表示,金融监管总局坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署,在全面梳理房地产金融领域现有政策的基础上,立足房地产市场形势和未来发展方向,与住房城乡建设部和中国人民银行牵头印发的相关制度有序衔接,明确商品住房开发贷款、个人住房贷款、商业地产贷款、城市更新项目贷款、房地产领域信托业务等方面管理

要求,形成适配房地产发展新模式的融资制度,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。

具体来看,《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,满足商品住房开发项目合理融资需求。办法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。办法与“白名单”机制相衔接,依据办法发放的贷款,对应的商品住房开发项目纳入“白名单”项目管理,让“白名单”政策惠及更多商品住房开发项目。

《个人住房贷款管理办法(试行)》指导银行业金融机构按照市场化法治化原则支持刚性和改善性住房需求,更好维护购房人合法权益。从安全性看,办法将预

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。从可得性看,办法适当优化收入偿债比例上限要求,延长贷款期限上限,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。从经济性看,办法为二手房交易做出“带押过户”等便利性安排,有助于降低房屋交易成本,更好满足改善性住房需求;同时要求银行业金融机构强化第三方合作机构管理,防止非法贷款中介侵害购房人合法权益。

《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、购买和运营阶段的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。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,更好地适配商业地产市场发展的信贷需求。为做好制度衔接,经营性物业贷款用途可按照《关于做好经营性物业贷款管理的通知》等文件的规定执行。

《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、资金管理的要求。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,增强金融服务城市更新的精准性、适配性和有效性。同时,鼓励金融机构发挥自身优势,在把控好风险的前提下,根据城市更新项目特点设计综合金融服务方案,加大对城市更新项目的金融支持力度。

上述四个《办法》均自印发之日起施行。

将于2027年3月1日起施行的《信托公司开展房地产领域信托业务管理办法(试行)》坚持服务实体经济、风险可控和落实投资者适当性管理等原则,要求信托公司遵循

市场化、法治化原则,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。办法有利于提升信托服务房地产项目对接的精准性和适配性。注重引导信托公司坚持以项目为中心,创新运用主办银行模式,进一步完善资金封闭管理,切实加强投资者合法权益保护。办法有利于推动信托公司面向房地产业规律特点,健全管理机制,履行受托职责、提升服务水平。明确信托公司房地产领域相关业务的定义、分类和展业原则,对资产管理信托在强化自主尽职调查、集中决策、项目管理等方面细化提出要求,同时对投资非标准化资产提出专门要求。对资产服务信托在信托目的合法性、财产真实性、权利义务清晰性等方面细化提出要求。

据悉,下一步,金融监管总局将会同相关部门指导银行业金融机构落实好相关办法,提供与房地产发展新模式相适应的金融支持和服务,推动房地产高质量发展。

物流基础设施 加速向“成链成网”转型升级

■本报记者 杜雨萌

“物流网是支撑全社会商品和资源高效流转的复合型基础设施体系和综合性服务网络。经过长期努力,我国物流网建设已具备较好基础。”8月28日,国家发展改革委政策研究室副主任、新闻发言人李超在国家发展改革委8月份新闻发布会上表示,下一步,国家发展改革委将会同有关方面,动态优化调整政策措施,指导各地区科学统筹项目建设和运营,充分调动各方面参与物流网建设的积极性,加快推动物流网建设取得实效。

就在本次新闻发布会的前一天,国家发展改革委、交通运输部联合印发《物流网建设实施方案》(以下简称《实施方案》),推动物流基础设施从“布点畅线”向“成链成网”转型升级。

《实施方案》围绕推进物流枢纽建设和互联互通、提升物流通道承载力、补齐城乡物流设施短板、织密国际物流设施网络、推动物流设施设备数字化绿色化发展、提高物流信息共享利用水平、加大政策支持引导等七个方面,部署了17项重点任务。目标是到2030年,物流网建设取得明显成效,推动社会物流总费用与国内生产总值的比率降至13.1%,较“十四五”末降低0.8个百分点。

“《实施方案》的发布,标志着我国物流基础设施战略定位实现重要跃升,即以配套支撑向先导引领转型。”国家发展改革委国家信息中心经济预测部发展战略和规划研究室副研究员肖若石在接受《证券日报》记者采访时表示,《实施方案》立足系统化、网络化视角重构物流体系,明确将“十五五”期间社会物流总费用与GDP比率降低0.8个百分点作为刚性约束,推动物流降本从软约束向硬指标转变,充分彰显了提升实体经济运行效率的坚定决心。

为推动物流网建设取得成效,《实施方案》强调要统筹“大动脉”和“微循环”、“硬建设”和“软联通”、“内流通”和“外联通”,加快补短板、畅联通、提能级,坚持做优增量与提升存量并重,强化技术赋能和系统集成。

其中,在“硬建设”方面,《实施方案》明确提出,要实施多式联运攻坚行动,大力发展多式联运,加快更新改造和建设一批联运功能突出的主要货运节点。

值得一提的是,今年6月份公布的《实施多式联运攻坚 打通堵点卡点行动方案(2026—2030年)》明确,“力争用5年左右时间,推动1000个左右主要货运节点提升多式联运功能”。而据《证券日报》记者了解,目前,首批300个主要货运多式联运节点正在加快推进。数据显示,今年前7个月,国家铁路集装箱铁水联运量同比增长9.2%,铁公联运量增长80.9%。

尽管多式联运持续提效,但李超也指出,铁路专用线进港区进园区比例不足、跨方式联运规则标准不统一、物流“信息孤岛”等问题仍然存在,制约物流网整体提效。

为此,《实施方案》进一步提出,要“实施国家物流枢纽多式联运工程,配套建设和改造升级临铁、临港、临空的多式联运换装接卸、公共仓储、分拨转运等设施”“加快沿海港口多式联运港区集疏运铁路建设”等,为货物顺畅换装、高效中转提供有力支撑。另外,《实施方案》还在“软联通”方面鼓励企业物流信息系统建设和改造升级,推广标准化运单、仓单、提单、报关单等,实现跨方式、跨领域、跨区域数据标准衔接和数据接口互通。以多式联运、国家物流枢纽、水运等为重点,深化物流数据开放互联试点及场景建设。以此推动“一单制”“一箱制”加快落地。

在中国宏观经济研究院综合运输研究所物流与供应链研究室副主任陆成云看来,《实施方案》既部署枢纽通道、装备载具等硬建设任务,又安排规则标准、信息数据等软建设内容,核心目的就是推动网络设施在运行中深度融合,切实提高一体化运行水平。后续需加快破除除实际运行中的规则、标准、信息等联运堵点,培育网络化物流服务产品,推动物流网在硬件联通基础上,形成顺畅流转运行实效。

肖若石表示,随着首批多式联运节点项目加快推进,相关领域实物工作量将集中释放。总体来看,物流网投资具有“前期拉动建筑材料、中期带动装备制造、后期牵引信息软件”的梯次传导特征,对基础设施投资大盘的支撑效应将逐季显现。与此同时,物流运行效率的改善将有效降低全社会流通成本,间接释放消费与投资需求潜力,进而形成“基建投入—效率提升—经济循环畅通”的良性发展格局。

科创板指数三季度调样结果出炉

更好表征新质生产力

■本报记者 毛艺融

8月28日,上海证券交易所官网发布关于科创50等指数三季度定期调整结果的公告。根据指数编制规则,科创50等科创指数样本每季度进行定期调整,本次调整将于9月11日收市后实施。

其中,科创50指数更换5只样本。睿创微纳、华丰科技、屹唐股份、影石创新、盛合晶微将被调入科创50指数;杰普特、长光华芯、凯赛生物等10只证券将被调入科创100指数。

此次样本调整后,科创宽基指数对科创板的代表性进一步提升。调整后,科创50指数总市值达5.9万亿元,科创100指数总市值达2.6万亿元,科创50和科创100总市值覆盖率达54%,较调样前提升1.3%,共同表征科创板大中市值证券表现。科创50指数成份股营业收入、净利润小幅提升,及时纳入优质龙头企业,表征新质生产力发展态势。

今年是科创板开市七周年,也是科创50指数发布六周年。如今,科创板股票指数体系日臻完善,已形成“5+21+8”多层次指数体系,实现对科创板市值和产业链的全面覆盖。

科创综指、科创价格、科创50、科创100、科创200五条宽基指数覆盖大、中、小盘及全市场整体表现;21条主题指数聚焦芯片、AI等关键细分领域,科创芯片指数规模近800亿元,今年增长超40%;8条策略指数突出高研发、高成长等企业特征。

此外,科创板债券与多资产指数体系也在纵深推进。今年新发科创板债首只可转债指数、首批科创债恒定比例指数系列多资产指数,指数谱系显著拓宽。

截至8月27日,境内外跟踪科创板指数的基金产品超300只,总规模约3800亿元,其中科创50产品境内外规模超1700亿元,已成为境内第三大宽基指数产品和最大的单市场ETF产品,从投资端有力支持新质生产力发展,为全球资本配置中国“硬科技”提供了优质工具。