



三部门联合印发《关于完善商品住房销售制度的通知》

推行现房销售实现“所见即所得”

广东建设报讯 记者薛睿报道：8月28日，住房和城乡建设部、自然资源部、金融监管总局联合印发《关于完善商品住房销售制度的通知》（以下简称《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。《通知》自发布之日起施行。

《通知》提出，完善商品住房预售管理。一是规范预售条件，商品住房项目实行预售的，单体建筑应完成主体结构封顶，具体条件由各地根据实际情况确定。二是加强预售资金监管，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资金监管账户。房地产开发企业违约不能按期交房的，购房人有权按照合同约定提出解除购房合同，房地产开发企业须按照合同约定退还购房资金并承担违约责任。三是优化存量项目预售管理，《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。应合理确定监管额度，优化预售资金使用，严格预售资金监管，保障预售资金安全。

《通知》明确，有力有序推行商品住房现房销售，实现“所见即所



《通知》明确，商品住房项目实行预售的，单体建筑应完成主体结构封顶。
钟梓骥 摄

得”。《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。现房销售实行备案管理，房地产开发企业应按现房销售方案进行销售，所销售房屋及建设用

地使用权应无抵押、查封等限制交易的情形，确保土地房屋权属清晰。

同时，推行现房销售定金制，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。房地产开发企业违约不能按期交房的，购房人有权按

照合同约定提出解除定金合同，房地产开发企业依法退还定金，承担违约责任。

《通知》要求，各地要同步完善相关配套政策措施，强化政策协同和衔接。一是优化土地供应管理，市县要优化国土空间规划和土地利用方式，按照住房发展规划和年度计划，合理确定房地产用地供应规模。房地产开发企业须用自有资金购地，可按国家规定分期缴纳土地出让价款。二是加大融资支持力度，房地产项目实行主办银行制，房地产项目开发公司和主办银行双向选择，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。三是完善开发建设管理，优化工程建设审批流程，缩短行政审批时限，做好商品住房项目小区规划、房屋设计、施工建造、竣工验收、交付使用等全过程管理工作。提高房地产项目开发品质，建设安全舒适绿色智慧的“好房子”。四是推行“交房即交证”，现房销售前，一般应办理房屋首次登记。优化商品住房销售中涉及的买卖合同网签、不动产登记、抵押贷款办理等环节流程，强化工作协同，推动商品住房交付时购房人同步取得不动产权证书。

两部门发文改革完善房地产信贷管理

个人住房贷款期限延至最长40年

广东建设报讯 记者薛睿报道：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》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。《意见》明确，房地产开发贷款实行主办银行制，预售项目贷款期限最长不超过5年，现房销售项目最长不超过7年，个人住房贷款期限最长不超过40年。

《意见》明确建立房地产开发贷款主办银行制度，单个房地产项目对应一家银行作为主办银行（单家贷款行或银团贷款牵头行），对项目资金进

行封闭管理。项目公司应在主办银行开立资金账户，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。

房地产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。预售项目贷款期限原则上不超过3年，最长不超过5年；现房销售项目贷款期限原则上不超过5年，最长不超过7年。贷款用于商业地产开发的，期限原则上不超过7年。首次还本日期原则上应在项目竣工备案后。

与此同时，《意见》对个人住房贷款政策进一步优化。

一是延后个人住房贷款发放时

点，明确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”。

二是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。

三是延长个人住房贷款最长期限，将个人住房贷款期限由最长30年延长至最长不超过40年，给予借贷双方更大灵活性，合理提升贷款人的贷款能力，具体期限由购房人与商业银

行协商合理确定。

四是给予银行债务重组更大自主权，对于存量个人住房贷款借款人阶段性失去收入来源导致还款困难的，商业银行可以按市场化、法治化原则与借款人自主协商，灵活采取合理延后还款时间、贷款展期、延迟还本等方式调整还款计划。

《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。

●导读

“穗八条”红利释放
广州楼市持续向好
——02、03

南沙区将从六大维度
赋能城市品质提升
——04

广州官洲隧道
解放大桥恢复通车
——07