

三部门发布楼市新政:商品住房销售制度改革启动

推行现房销售,实现“所见即所得”

扬子晚报讯(记者 马祚波)8月28日,住房和城乡建设部等三部门联合印发《关于完善商品住房销售制度的通知》,正式启动商品住房销售制度改革。

这是1994年我国确立商品房预售制度后,最具变革性的一次制度调整,也预示着将加快构建房地产发展新模式。

该通知中明确提高商品房预售门槛,商品住房项目预售时单体建筑必须完成主体结构封顶,且购房款须全部存入监管账户;同时,新政施行后新出让土地,以及已出让但未取得规划许可证的项目,优先选择现房销

售,购房人“所见即所得”,并全面推行“交房即交证”。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,此次新政的出台核心是为切实保护购房者权益,特别是现房项目“所见即所得”,能有效减少交易信息的不对称,提升市场透明度。他说,实行预售的商品住房项目其单体建筑应完成主体结构封顶,而具体条件由各地结合实际确定,“这一表述既确立了清晰的政策导向,也为地方根据项目开发进度、企业资金状况及市场环境预留了适度调整空间,有利于在保障交易安全的前提下,稳妥推进

预售制度改革。”

针对预售资金的监管,严跃进表示,此次新政重申,若房地产开发企业违约未能按期交房,购房人有权依合同约定解除合同,并要求退还购房资金及追究违约责任,“这一条款将‘保交房’从操作层面上升为制度规范,是对近年来保交楼实践经验的总结与固化。”他还特别强调,新政中要求土地供应与“好房子”、高品质住房需求相结合,并鼓励带规划方案出让,且在土地出让金缴纳等方面给予一定优惠,此举有利于降低企业参与现房销售项目的资金压力,从源头上推动现

房销售模式的有序推进。

南京工业大学经济与管理学院教授、南京市房地产业协会会长吴翔华则告诉记者,“现房销售”在南京并非新鲜事,此前在土地市场曾拍出过数十幅被指定必须现房销售的地块。从这些项目的开发建设和销售进程上看,楼盘上市时间通常会延长一年左右,即由原先的拿地后半年到一年,延长至一年半到两年,其间增加的财务成本等,会比非现房销售的项目增加15%—30%。由于当年市场价格“节节高”,房企的“损失”并不大,如今推出现房销售,“账”可能就要多

算几笔了。

首先是土地价格,出让金额或将进行必要调整,以提高房企拿地的积极性。其次是房企的定价话语权或进一步提升,因为现房销售制度下,未来房源上市时的市场环境有较高不确定性。此外,现房销售将在未来一段时期内拉长新房供应周期,热门板块将出现暂时性的“房荒”现象,不过从长远来看,其对市场影响并不大。

对于购房者而言,此次公布的预售制度改革与现房销售制度,将大大缩短交房周期,对提升买房信心将起到积极影响。

个人住房贷款期限最长延至40年

扬子晚报讯(记者 徐兢马燕)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》(简称《意见》)。

《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。

《意见》重点对开发贷款和个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。

《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,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、现房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”。

《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。

江苏出台“30条”
推动经济持续向新向优向好

扬子晚报讯(记者 徐兢)8月28日,江苏省政府召开新闻发布会,介绍解读最新出台的《关于紧抓当前提质增效推动经济持续向新向优向好发展的若干政策措施》(下称《若干政策措施》)。

为持续巩固拓展经济稳中向好势头,《若干政策措施》围绕四个方面推出30条具体举措。

瞄准进一步扩大内需,《若干政策措施》从加大财政金融支持力度、挖掘消费潜力、扩大有效投资等方面提出9项举措——

在财政金融支持方面,从加力提效的角度出发,提出优化放大财政政策效能、加大金融对重点行业领域和中小企业支持力度、优化完善耐心资本投入机制等3项举措;

在挖掘消费潜力方面,按照“适应不同群体消费需求扩大优质供给”的要求,提出大力

提振商品消费、扩容提质服务消费、积极发展消费新业态新模式等3项举措;

扩大有效投资方面,聚焦投资增长的重点领域,提出用足用好各类政策性资金、加强重大项目服务保障、提速推进“六张网”建设等3项举措。

高质量建设现代化产业体系,是构建新发展格局、保障产业链供应链安全、巩固高质量发展成果的必然要求。《若干政策措施》从传统产业升级、新兴支柱产业和未来产业高质量发展、加强科技创新和产业创新、发展人工智能、推动科技强农等方面提出6项举措。

为进一步营造良好环境,《若干政策措施》坚持改革赋能、开放赋能、要素赋能一体推进,聚焦助企纾困、公平竞争、对外开放、要素保障、创新创业等多个维度,提出10项举措,力求全方位激活经济发展内生动力。

比如,在深化改革、营造良好营商环境方面,提出精准施策助企纾困、打造公平有序竞争环境、优化提升信用修复和企业破产重整服务效能、拓宽民间投融资渠道等4项举措;在扩大对外开放方面,提出促进外贸稳量提质、强化外商投资促进和服务保障;在要素资源保障方面,聚焦优化传统要素保障、强化新型要素供给,提出提高用地保障质效、加强算力和数据资源供给、促进绿色低碳转型。

此外,《若干政策措施》突出协同联动,立足经济运行重点领域工作的内在联系,提出推动投资于物和投资于人紧密结合、推动先进制造业和现代服务业深度融合、推动改善民生和扩大消费融合发展、推动城市更新和稳定房地产市场联动、深化文旅体商融合发展等5项举措,全面提升融合发展水平。

全球最大吨级
环轨式起重机在徐州下线

扬子晚报讯(记者 马志亚通讯员 徐工轩)8月28日,由徐工集团与中石化起运公司共同研制的全球首台最大吨级环轨式起重机(14000吨级)在江苏徐州成功下线(见上图)。这一“大国重器”在关键核心技术上实现了全球独创性突破——全球唯一实现一次站位、一种臂长即可完成“华龙一号2.0”核电双核岛所有模块吊装,标志着

我国成为全球首个具备“华龙一号2.0”核电全模块一体化吊装自主装备能力的国家。

环轨式起重机被誉为起重机领域的“皇冠明珠”。此次徐工下线的环轨式起重机性能指标国际领先,独创电动直驱技术,实现综合节能30%以上、运行效率提升25%,并融合了超大型结构力学、AI视觉与激光雷达防撞、数字孪生等前沿技术。