

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”

住房和城乡建设部、自然资源部、金融监管总局联合印发的《关于完善商品住房销售制度的通知》28日对外发布,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。

通知提出,各地要完善商品住房预售管理,规范商品住房预售条件。商品住房项目实行预售的,单体建筑应完成主体结构封顶。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。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。

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。

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。

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。优化土地供应管理,合理确定房地产用地供应规模。加大融资支持力度,房地产项目实行主办银行制,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。推行“交房即交证”,推动商品住房交付时购房人同步取得不动产权证书。

新政速递

个人房贷最长延至40年

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》。房地产信贷具体有哪些新规定? 又将如何影响你我?

明确建立开发贷款主办银行制度

预售制下,商品住房项目开始预售,项目公司使用购房人首付款、个人住房贷款等预售资金置换开发贷款的情况较为普遍,开发贷款实际使用周期偏短、资金封闭管理难以落实,支持项目建成完工的作用有所弱化。为此,《意见》明确建立开发贷款主办银行制度:

一是项目公司在主办银行开立资金账户。单个房地产项目对应一家银行作为主办银行,项目存续期间,除按规定要求监管的预售资金、定金等外,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。项目预售资金监管账户和定金账户应按住建部门相关规定在主办银行开立。

二是主办银行单独或牵头发放开发贷款。主办银行单独或牵头组建银团,根据项目建设进度、风险情况分批发放开发贷款,并通过项目公司在主办银行开立的资金账户受托支付至其交易对象账户。贷款期限与项目建设、销售周期相匹配,覆盖项目开工到竣工备案全过程,首次还本日期原则上应在项目竣工备案后。预售项目贷款期限原则上不超过3年,最长不超过5年;现房项目原则上不超过5年,最长不超过7年。

三是主办银行对项目资金进行封闭管理。主办银行和资金账户在开发贷款结清前原则上不得变更,在确保资金专款专用的同时,更高效地满足项目开发建设的融资需求。《意见》还明确,项目公司对外负债、投资等影响金融债务安全的重大事项,应事先告知主办银行。

个人住房贷款政策有哪些优化?

随着近年来房屋建筑标准提高、施工流程拉长,项目主体结构封顶后仍有大量装修、绿化等工程量,前期个人住房贷款“封顶放款”要求已偏早,一旦已售项目逾期交付,容易出现“没拿房、先还贷”等问题,不利于保护购房人合法权益。此次《意见》也相应做了系列新规,更好维护购房人合法权益:

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”。

明确个人住房贷款应通过受托支付方式发放。对实行现房销售的,受托支付至项目公司在主办银行开立的资金账户;对实行预售的,受托支付至项目预售资金监管账户。

延长个人住房贷款最长期限。适应经济社会发展的需要,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度,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。

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》总体规划了哪些房地产贷款品种?

分领域看,《意见》囊括了商品住房、保障性住房、租赁住房、商业地产等细分领域贷款品种。分阶段看,为满足房地产开发、建设、销售、运营全生命周期的信贷需求:

开发建设阶段,银行可以发放包括商品住房开发贷款、保障性住房开发贷款、住房租赁开发建设贷款、商业地产开发贷款等在内的房地产开发贷款,用于房地产项目开发建设。销售阶段,银行可以发放包括个人住房贷款、住房租赁团体购房贷款、商业用房购房贷款等在内的购房贷款,支持购房人或企业购买房屋用于自住、经营或租赁等用途。运营阶段,银行可以发放包括经营性物业贷款、住房租赁经营性贷款等在内的经营性贷款,结合房地产运营阶段的合理资金需求,推动住房品质提升和行业转型发展。

新政解读

“所见即所得” 现房销售如何推进

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两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售为主的转变,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

件是现房销售准入的统一标尺,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”。

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。

据新华社、央视新闻