封顶才准预售 定金不超房款5%

青岛出台房地产新政 涵盖预售管理、现房销售、资金监管、土地供应等6个方面

11月25日,青岛市住房和城乡建设局、青岛市自然资源和规划局、青岛市住房公积金管理中心、国家金融监督管理总局青岛监管局联合发布《关于完善商品住房销售制度的通知》,从预售管理、现房销售、资金监管、土地供应、金融支持、政策协同6个方面推出新规,全面加强商品住房预售管理,2026年8月28日起新项目优先选择现房销售并实行定金监管,加快构建房地产发展新模式,稳步推进商品住房销售制度改革。



青岛西部城区风光。 资料照片

全面加强商品住房预售管理

新取得土地项目方面:2026年8月28日后新发布国有建设用地使用权出让公告的商品住房项目(以下简称新项目)实行预售的,单体建筑应完成主体结构封顶。房地产开发企业应持建设、勘察、设计、施工和监理等五方主体联合出具的主体结构工程质量验收报告和其他必备要件申请办理预售许可证。

在途项目方面:2026年8月28日(含)前已取得国有建设用地使用权或已发布国有建设用地使用权出让公告的商品住房项目(以下简称在途项目),按照以下规定执行。

2026年8月28日(含)前已取得(含部分取得)建设工程规划许可证的,预售条件、预售资金监管按原有规定执行。

2026年8月28日(含)前未取得建设工程规划许可证的,原则上按新项目执行预售管理政策。区(市)政府确保项目能够按时建成交付的,报市住房城乡建设局备案后,在2027年12月31日前可按原预售条件办理预售许可。预售资金监管按以下要求执行:预售资金应全部存入预售资金监管账户,入账资金超过重点监管额度后,可按建设节点申请支取相应建设资金,或申请支取超出重点监管额度部分的资金用于项目建设,支取时由住房城乡建设部门审核。重点监管额度和建设节点按照《青岛市商品房预售资金监管办法》的规定执行;2027年12月31日仍未办理预售的,按照新项目有关规定执行。

2026年8月28日(含)前,已取得国有建设用地使用权的房地产历史遗留问题项目,经各区(市)政府评估风险后,可按上述有关规定执行。项目盘活后商品住房上市的,办理预售时间可延长至2028年12月31日。

有序实施商品住房现房销售

推行现房销售。2026年8月28日起,新项目优先选择现房销售,项目实行现房销售的,由区(市)政府或其指定的部门提出意见,在土地出让公告中公开现房销售相关信息。

明确现房销售条件。项目实行现房销售的,房地产开发企业应完成房屋首次登记,并将现房销售方案和具备交付条件的有关证明报住房城乡建设部门备案后,按照现房销售方案组织销售,所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。

实行现房销售定金制。项目实行现房销售,需要收取定金的,房地产开发企业取得本项目首个建筑工程施工许可证前应签订资金监管协议、确定资金监管账户,并将账户有关信息在销售现场公示。取得施工许可证后,应通过青岛市新建房屋现房销售系统与购房人签订定金合同。单套房屋定金总额不超过购房总价款的5%,全部存入资金监管账户。

严格商品住房资金监管

推行主办银行制度。商品住房项目2026年8月28日后签订开发贷合同,贷款银行单独提供开发贷的,贷款银行作为主办银行。银行组建银团提供开发贷的,牵头银行为主办银行。房地产开发企业在主办银行开立资金账户,项目存续期间,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在主办银行开立的资金账户管理。

完善资金监管机制。市住房城乡建设局与市住房公积金管理中心(市住房资金管理中心)按照职责共同做好我市商品住房销售资金监管相关工作。市和区(市)住房城乡建设部门负责商品住房销售资金的监督管理、使用审核等工作。市住房公积金管理中心负责商品住房销售资金的监管账户管理和资金核算管理工作,按住房城乡建设部门审核意见支付资金。市住房公积金管理中心在主办银行开立资金监管账户,专户用于存放监管项目预售资金和现房销售定金。

明确资金监管方式。房地产开发企业在办理国有建设用地使用权抵押预告登记、国有建设用地使用权抵押登记、在建建筑物抵押登记前,应先到住房城乡建设部门完成抵押合同备案,同时由住房城乡建设部门、住房公积金管理中心、房地产开发企业签订资金监管协议。预售的购房款和现房销售的定金应全部存入资金监管账户,商品住房项目竣工验收、水电气热通讯等配套设施具备交付条件后,解除资金监管,账户资金可按房地产开发企业申请转移至在主办银行开立的资金账户。解除资金监管时,主办银行应出具同意解除已售房屋抵押的书面意见。

优化土地供应管理

合理确定商品住宅用地供应规模。自然资源规划部门会同各区(市)政府按照住房发展规划和年度计划,统筹规划、合理布局商品住宅用地,优化土地出让方案,具备条件的建设项目可带规划方案出让。

可分期缴纳土地出让价款。2026年8月28日后发布出让公告的商品住宅用地(含商住混合用地),土地出让价款可按规定分期缴纳。对于采取分期缴纳土地出让价款的项目,出让合同签订当日按土地出让价款总额的20%缴纳定金,首期缴纳土地出让价款不低于总额的50%(含定金),剩余价款原则上自出让合同签订之日起一年内缴清,最长不超过两年;分期付款的,不计利息。土地出让价款具体缴纳方式,在土地出让公告中予以明确。2026年8月28日后、本意见实施前已发布土地出让公告的项目,可按本意见规定发布补充公告或签订变更协议,优化缴款方式。

加大金融服务支持力度

规范个人按揭贷款发放。2026年8月28日后取得预售许可证的商品住房项目,竣工备案后方可发放个人住房按揭贷款(含公积金贷款),贷款资金应当通过受托支付方式支付至资金监管账户。

加大项目融资支持力度。针对2026年8月28日前(含8月28日),已签订开发贷款合同的商品住房项目,主办银行可按照市场化、法治化、商业可持续的原则,通过新增融资、展期或调整还款计划等方式,满足项目合理融资需求,助力项目建设交付,新增融资按开发贷款新规执行,展期或调整还款计划可按原政策规定办理。支持商业银行加大对现房销售项目和"好房子"项目的开发贷款支持力度。具备现房销售条件的商品住房项目,支持按套解除抵押办理销售。

加强政策措施协同

支持项目分期开发建设。受让人已缴纳50%土地出让价款且承诺在6个月内开发建设的,可将土地提前交付给受让人使用;受让人可根据需要办理国有建设用地使用权预告登记及抵押预告登记、建设工程规划许可、施工许可等相关手续。2026年8月28日后发布国有建设用地使用权出让公告的商品住宅项目,支持项目分期开发建设。项目开工前,房地产开发企业在申报建设工程设计方案时,应拟定分期开发方案,经自然资源和规划部门、住房城乡建设部门审核同意后,可分期申请办理建设工程规划许可、施工许可、规划核实、竣工验收备案,公共服务配套设施、市政配套设施须满足分期使用需要。项目首期及后续均应符合消防疏散等安全要求,共用配套公共服务设施须与首期同步规划建设和竣工规划核实。对项目楼栋数量较多的,可分期申请办理房屋预售许可,销售已缴清土地出让价款对应部分房屋。申请办理分期规划核实的,应在首期规划核实前缴清合同约定的全部土地出让价款。

强化工程质量监管。商品住房开发建设实行项目开发公司制,建立健全商品住房项目工程质量保障体系,压实开发公司工程质量首要责任和勘察、设计、施工、监理单位主体责任,加强施工现场质量安全监管,做好从规划设计到交付使用的全过程管理工作,统筹推进"好房子"建设。

优化项目行政审批。持续优化商品住房项目规划设计、开发建设、竣工验收以及上市销售等审批流程,提高管理服务效能,积极营造良好营商环境。

深化交房即办证。推广商品住房买卖合同网签备案和不动产预告登记一体办理,优化不动产登记、抵押贷款办理等流程,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。

规范市场秩序。健全房地产市场信息公开发布机制,加强房地产市场监管,加大对违法违规行为的查处力度,切实维护购房人合法权益。

建立住房城乡建设、自然资源规划、公积金、金融监管等多部门常态化协同机制,强化部门间信息共享和工作协同,畅通部门沟通联动渠道,协同做好住房销售制度改革工作。各区(市)要指导房地产行业协会、房地产开发企业积极开展"卖旧买新"、多样化高品质群团购等促销活动,满足人民群众多样化居住需求,推动房地产市场实现长期平稳健康发展。

文/吴冰冰