

多箭齐发 重构“房”与“贷”

三部门联合印发通知 完善商品住房销售制度

◎ 记者 于祥明

住房和城乡建设部、自然资源部、金融监管总局8月28日联合印发《关于完善商品住房销售制度的通知》。其中要求，各地要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，加快构建房地产发展新模式。通知自发布之日起施行。

“今年以来，多地已在土地供应中增加现房销售地块，部分城市也出现了现房销售项目，市场对配套制度的需求日益迫切。”上海易居房地产研究院副

院长严跃进在接受上海证券报记者采访时表示，政策回应了市场现实诉求，具有很强的时效性和针对性。

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。

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，推行现房销售定金制，各地要结合实际制定购房定金合同示范文本。

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。对于实行现房销售的项目，在土地出让公告中向社会公开现房销售相关信息。

通知提出，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。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。

通知要求，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。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”。推行“交房即交证”。现房销售前，一般应办理房屋首次登记。推动商品住房交付时购房人同步取得不动产权证书。

金融监管总局发布房地产相关融资管理办法 实现全周期金融支持 个人房贷期限最长40年

◎ 记者 韩宋辉

金融监管总局8月28日发布消息称，其会同相关部门改革完善房地产融资制度，发布《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）》。上述办法坚持以项目为中心、主办银行制、资金封闭管理，指导银行业金融机构按市场化、法治化原则做好房地产金融服务，实现对房地产开发、建设、销售、运营等全周期金融支持。

业内人士表示，上述办法从五个领域细化房地产金融服务，在项目中心、封闭管理框架下，项目风险与房企集团风险被有效隔离，形成适配房地产发展新模式的融资制度。这对保障项目建成交付、保障购房人合法权益都是利好，有利于促进形成适应房地产发展新模式的多元化金融服务渠道。

个贷与开发贷双线推进

《个人住房贷款管理办法（试行）》将个人住房贷款借款人收入偿债比例中的所有债务支出与收入比例上限从55%提升到60%、贷款期限上限由30年延长至40年。

金融监管总局有关司局负责人表示，这是配合推进商品住房销售制度改革，更好满足现房销售和预售模式下的个人住房贷款需求。

上述负责人分析称：从安全性看，新规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，从根本上保障购房人合法权益；从可得性看，适当优化收入偿债比例上限、延长贷款期限上限，合理提升购房人贷款能力；从经济性看，为二手房交易作出“带押过户”等便利安排，降低房屋交易成本，同时要求银行强化第三方合作机构管理，防止非法贷款中介侵害购房人权益。

《商品住房开发贷款管理办法（试行）》指导银行业金融机构以项目为中心，采取主办银行模式，满足商品住房开发项目合理融资需求。

例如，新规要求银行业金融机构合理区分房企集团风险与项目风险，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。

新规还设置差异化贷款期限，预售项目贷款期限原则上不超过3年、最长5年，现房项目原则上不超过5年、最长7年。

一位银行业人士表示，适度拉长现房项目贷款期限，可为企业留出更长缓冲期，有助于缓解企业阶段性资金压力，与销售制度中预售、现房项目的建设销售周期相匹配。

上述负责人表示，新规还与“白名单”机制相衔接，依据其发放的贷款，对应的商品住房开发项目纳入“白名单”项目管理，让“白名单”政策惠及更多项目。

覆盖商业地产、城市更新和房地产信托

《商业地产贷款管理办法（试行）》引入了主办银行制、项目制和封闭管理，并要求银行制定完善的管理流程，有效识别、评估、监测、控制和缓释商业地产贷款业务风险，依法依规开展业务。

上述负责人表示，考虑到商业地产开发、购买和运营阶段资金需求和还款来源存在差异，新规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提出细化要求，更好地适配商业地产市场发展的信贷需求。

业内人士表示，此前中国人民银行、金融监管总局已将商业用房购房贷款最低首付款比例调整为不低于30%，新规进一步适当延长了商业地产购买阶段贷款的期限。

《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，细化准入条件、贷款用途、还款来源、资金管理 etc 等要求。例如，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。

上述负责人表示，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。

《信托公司开展房地产领域信托业务管理办法（试行）》要求信托公司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。

上述负责人介绍，新规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。此外，新规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，提升信托服务房地产项目对接的精准性和适配性。

业内人士表示，为了保障信托业在房地产领域的平稳转型和健康运行，新规对存量业务给予了自然到期的空间，并给信托公司留出了6个月的过渡期，对于新增业务要求执行新规。这向市场传递出方向坚定、步伐平稳的信号，为行业平稳转型留出空间。

房地产信贷制度迎来全面优化升级

建立开发贷款主办银行制度 确保购房者“能拿房，再还贷”

◎ 记者 张琼斯

我国延续20多年的房地产信贷制度，迎来全面优化升级。中国人民银行、金融监管总局8月28日联合印发《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》（下称《意见》）。

作为我国房地产信贷领域的基础制度，《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贷款管理办法，共同构成新模式下房地产信贷的制度体系。《意见》重点对开发贷款和个人住房贷款进行了优化，包括延后个人住房贷款发放时点、建立开发贷款主办银行制度、延长贷款期限等关键调整。

全面优化房地产信贷体系

自1998年深化住房制度改革以来，我国逐渐形成了以预售制度为特征的商品住房销售制度，并建立了配套的房地产信贷制度。

立足于房地产行业转型发展和构建新模式需要，《意见》全面优化房地产信贷体系。

中国人民银行有关部门负责人表示，《意见》作为商品住房销售制度改革的重要组成部分，是完善房地产基础制度的重要组成部分。《意见》主要从四个

方面对现有制度进行改革完善：加强房地产信贷统筹管理，改革完善房地产开发贷款制度，改革完善购房贷款制度，完善房地产金融宏观审慎管理。

其中，与市场关系最密切的是，《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，以更好满足房地产合理信贷需求。具体包括以下关键调整：一是建立开发贷款主办银行制度；二是延后个人住房贷款发放时点，并加强个人住房贷款与开发贷款衔接；三是将个人住房贷款期限由最长30年延长至最长40年，具体期限由购房人与商业银行协商确定。

延后个人住房贷款发放时点

近年来，房屋施工流程拉长，项目主体结构封顶后仍有装修、绿化等工程量。此前个人住房贷款“封顶放款”的要求，已不适用于这种变化。一旦已预售项目逾期交付，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。

对此，《意见》明确，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。

具体而言：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，《意见》明确，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。

建立开发贷款主办银行制度

我国长期坚持审慎严格的房地产开发贷款政策，但在预售制下，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。

《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。“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，同时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。”央行有关负责人表示。

上述负责人还表示，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、对外投资等重大事项，应事先告知主办银行。

业内专家表示，开发贷款主办银

行制度是适应房地产新模式的制度安排，将有利于解决资金封闭管理难落实的问题，在确保资金专款专用的同时，也可以更好满足项目开发建设的融资需求。

此前，开发贷款还存在实际使用周期偏短的情况，支持项目建成完工的作用弱化。

针对这一问题，《意见》提出，开发贷款应与项目建设、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。

建立房地产金融逆周期调节机制

“十四五”规划纲要提出“建立覆盖全面的宏观审慎管理体系”，房地产金融宏观审慎管理是其重要组成部分。

《意见》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，由央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。

此外，《意见》提出，央行会同金融监管部门改革完善房地产信贷、债券、股票、资管、境外融资等全口径房地产金融统计指标体系并开展统计监测。

资本市场支持房地产新政落地 多措并举满足房企合理融资需求

◎ 记者 梁银妍

中国证监会8月28日发布《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》（下称《意见》）。作为资本市场涉房地产各项融资业务的指引性文件，《意见》着力改革完善房地产企业股票、债券、资产支持证券（ABS）和不动产投资信托基金（REITs）等融资制度，满足房地产企业合理融资需求，助力构建房地产发展新模式。

在业内人士看来，随着《意见》与商业不动产REITs试点协同推进，资本市场支持房地产发展新模式的制度框架初

步成形。

具体而言，《意见》优化资本市场各项融资业务的制度安排，推动实现房地产开发企业融资从依赖主体信用向基于项目情况转变，一视同仁满足不同所有制企业合理融资需求。

在支持房地产开发企业合理融资方面，《意见》提出了五方面具体举措：一是强化资本市场功能发挥，支持上市房企再融资，募集资金应当投向符合政策要求的市场化房地产项目，并持续做好境外上市房企再融资的备案工作。

二是发挥资本市场在企业并购重组中的主渠道作用，支持上市房企运用发行股份、定向可转债、现金等工具收购涉房资产。其中发行股份、定向可转债购买资产的，可以募集配套资金，并用于符合政策要求的房地产项目和支付本次重组交易对价等。建筑等与房地产密切相关行业的上市公司，参照上市房企政策执行。

三是着力满足房企合理债券融资需求。支持房企

发行公司债券用于符合政策要求的房地产项目，允许存量公司债券滚动续发，并进一步提高审核工作效率。鼓励专业机构按照市场化、法治化原则，通过担保、创设信用保护工具等方式，支持房地产企业发行债券融资。

四是助力盘活房企存量资产。鼓励依托经营稳健、现金收益良好的项目，发行商业地产抵押贷款支持证券（CMBS）、不动产ABS。拓宽房企权益融资渠道，支持依托符合条件的项目发行REITs或者作为扩募资产装入已上市REITs。研究优化租赁住房原始权益人监管和项目净现金流分派率要求，支持租赁住房体系建设。

五是持续推进不动产私募投资基金试点工作。支持符合规定的私募基金管理人设立不动产私募投资基金，引入机构资金，投向符合政策要求的不动产项目。

与此同时，《意见》提出，加强房地产相关风险监测，落实“四早”要求，建立健全资本市场房地产风险研判研判机制。稳妥防范化解房地产相

关风险，平稳有序做好上市房企退市监管，配合地方政府推动房地产违约债务处置出清，积极配合行业主管部门和地方政府工作。

值得一提的是，截至目前，已有4只商业不动产REITs上市，募集资金超过200亿元；另有7只产品获批并在发行中，16只产品在审，合计募集资金超过850亿元。据悉，证监会将按照“规范先行、试点突破、稳步推广、加强监管”的原则，坚持市场化、法治化方向，聚焦重点区域和优质项目，强监管防风险，促进投融资良性循环。

证监会表示，将坚持把好发行上市质量关、合规关和风险关，重点支持符合国家政策导向、社会效益显著、经营业绩稳健且具有行业代表性的优质项目；优先聚焦核心城市群及经济活跃区域的成熟商业不动产，优先支持上市公司、中央企业、地方重点国有企业以及优质民企、外企持有的商业不动产项目。

“目前看，项目储备较为充裕，质量总体不错，申报积极踊跃。”一位业内人士称。