

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“交房即交证”

新华社北京8月28日电(记者王优玲)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。

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。

同步播报

两部门发文改革完善房地产信贷管理 个人住房贷款期限 最长不超过40年

新华社北京8月28日电(记者吴雨)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》,优化房地产信贷体系,更好满足房地产合理信贷需求,维护购房人合法权益,促进金融与房地产良性循环。

意见共36条,既是商品住房销售制度改革的配套制度,也是完善房地产基础制度的重要组成部分。

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。

在开发贷款方面,意见明确房地产开发贷款实行主办银行制,单个房地产项目对应一家银行作为主办银行,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。

在个人住房贷款方面,意见明确个人住房贷款期限最长不超过40年。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。

为加强个人住房贷款与开发贷款的衔接,意见明确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。

此外,意见还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。

专家解读

“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房为主的转变,是住房消费升级的内在要求和必然趋势。

有哪些亮点?

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”。

有哪些积极作用?

推进商品住房销售制度改革对房地产市场的平稳健康发展有哪些积极作用?

专家表示,商品住房现房销售改变了房地产行业的竞争依据,将重心从融资能力、周转速度和规模扩张转到产品质量和服务品质上来。短期看,将提高房地产开发企业的资金准入门槛,有助于管控供大于求城市新增开发供给规模,加快促进房地产市场供求平衡。从中长期看,将促使房地产开发企业“有多大实力办多大事”,摆脱过度负债、盲目扩张的经营模式,转向稳健经营,更加有利于提高住房产品品质、防范化解行业风险,促进房地产市场平稳健康发展。

通知明确“加强政策措施协同”,并同步跟进“优化土地供应管理”“加大融资支持力度”“完善开发建设管理”“推行‘交房即交证’”等配套政策,确保改革平稳落地。

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。

新华社记者 王优玲
(据新华社北京8月28日电)

问:上周五沪指低开,盘中冲高回落,收盘下跌,你怎么看?

答:A股主要股指上周五集体下跌,创业板指下跌1.41%表现最差。盘面上超3000只个股上涨,农化制品、房地产服务、化学原料板块涨幅居前。截至收盘,全市场涨停个股超80只,跌停个股2只。技术上看,沪深股指均收于5日均线之上,两市合计成交21017亿元环比略减;60分钟图显示,各股指均失守5小时均线,60分钟MACD指标仍保持金叉状态。从形态来看,早盘市场一度冲高,但因担忧消息面变化,最终多头还是保持了一贯的克制,沪指跌幅最小,盘中

白杰品股

政策组合拳

还一度收复60日均线,收盘也继续保持连阳。值得注意的是,各股指日线MACD指标均保持金叉或即将金叉状态,为接下来市场走势指明了方向。期指市场,各期指合约合计成交量、持仓量均减少,各合约负溢价水平整体继续缩减。综合来看,经历7月大跌后,市场8月整体呈现横向震荡修复走势,8月收官之日即将到来,上周末房地产领域迎来政策“组合拳”,有

望驱动市场反包回升。

资产:上周五按计划没有操作。目前持有南天信息50万股、梅安森62万股、环旭电子50万股、华工科技12万股、领益智造90万股、瑞华泰46万股、亚翔集成7.2万股、中天科技21万股、大族激光7.8万股。资金余额781148.26元,总净值88967068.26元,盈利44383.53%。

周一操作计划:瑞华泰、中天科技、大族激光、南天信息、华工科技、亚翔集成、环旭电子、领益智造、梅安森拟持股待涨。

(炒股有风险,投资需谨慎)
胡佳杰

限售股解禁后的 送转股将征收个税

8月28日,财政部、税务总局、中国证监会对外发布公告,规范限售股个人所得税政策。根据公告,自8月28日起,限售股解禁后的送转股将纳入个税征税范围。

公告同时明确,取消按限售股转让收入15%核定成本原值有关规定,上市公司未按规定申报限售股成本原值的,证券机构应当按照限售股转让收入全额计算并预扣预缴个税。

新华社记者 申铖