



房贷最长可贷40年 个人住房信贷政策迎来重大调整

民生关注



重庆晨报
民生在线
扫码关注

难事、烦事、委屈事、不平事、
新鲜事告诉我们，记者帮你办



购房者在销售中心查看住宅沙盘（资料图）



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》，对房地产贷款制度进行优化，构建全面覆盖、有序衔接的房地产信贷产品体系，以更好满足房地产发展新模式合理融资需求。

为何对现有制度进行改革完善？

我国形成商品房预售制度以来，逐渐建立了配套的房地产信贷制度，有效满足了房地产市场起步和增长阶段的融资需求。但在市场长期发展过程中，也积累暴露出一些问题，需要改革传统发展模式并推动行业转型。

“十五五”规划纲要提出，加快构建房地产发展新模式。中国人民银行有关部门负责人介绍，意见是商品住房销售制度改革的配套制度，立足房地产行业转型发展和构建新模式需要，从宏观层面构建房地产信贷基础制度，优化房地产信贷体系，维护购房人合法权益，促进金融与房地产良性循环。

如何满足项目建设合理信贷需求？

在实践中，部分城市商品房预售资金监管不到位，一些房地产开发企业违规挪用预售资金，延迟交房、烂尾楼等现象时有发生。

为防止烂尾楼和资金挪用，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。

根据当日住房城乡建设部等三部门对外发布的《关于完善商品住房销售制度的通知》，各地要有力有序推行商品住房现房销售，实现“所见即所得”。

在此背景下，为更好满足项目开发的资金需求，中国人民银行和金融监管总局延长了开发贷款实际使用期限。意见明确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。

如何解决“没拿房、先还贷”问题？

在制度改革完善之前，多数个人住房贷款遵循“封顶放款”的要求，一旦已售项目逾期交付，容易出现“没拿房、先还贷”等问题。

为更好维护购房人合法权益，意见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。

专家介绍，近年来，房屋建筑标准提高、施工流程拉长，很多项目主体结构封顶后仍有大量装修、绿化等工程，“封顶放款”的要求已不符合现实需求，延后个人住房贷款发放时点，旨在确保购房人“能拿房、再还贷”。

为加强与开发贷款衔接，意见还明确，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。

另外，为适应经济社会发展需要，意见还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。此举给予借贷双方更大灵活性，有助于提升购房人贷款能力。

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，商业银行可与借款人自主协商，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。

如何强化金融风险防范？

我国是国际上较早探索房地产金融宏观审慎管理的国家之一。此次意见专设“房地产金融宏观审慎管理”章节，丰富宏观审慎管理工具箱。

意见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。

房地产金融融资渠道多元，为准确反映房地产金融形势，中国人民银行还将会同金融监管部门，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。

据新华社

三部门出台新规完善商品住房销售制度 预售门槛提高 有序推行现房销售

8月30日，记者从重庆市住房和城乡建设委获悉，住房城乡建设部、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》，坚持稳中求进、先立后破，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》自发布之日起施行，从完善预售管理、有序推行现房销售、强化政策协同三个维度，进一步筑牢购房人权益保障防线。

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。

上游财经-重庆晨报记者 杨新宇

解读

“所见即所得”，现房销售如何推进

专家表示，商品住房销售制度从以预售为主向以现房为主转变，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。

商品住房预售管理明确了哪些举措？

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”。

对房地产市场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。

据新华社

相关新闻

近日，重庆印发《重庆市进一步推动经济稳中向好若干政策举措》进一步加大公积金惠民力度。明确了支持提高公积金贷款额度。

具体来看，2026年9月至2027年8月期间，住房公积金个人最高贷款额度从80万元提高到100万元，参贷后家庭最高贷款额度从120万元提高到200万元。

多子女家庭个人最高贷款额度从100万元提高到120万元，参贷后家庭最

个人最高可贷100万元 家庭最高200万元 重庆公积金贷款额度上调 提取频次放宽为每月一次

高贷款额度从160万元提高到240万元。

此外，还明确提升公积金提取频次，缴存人及其配偶在本市行政区域内使用商业性个人住房贷款购买自住住房，符合我市住房公积金提取条件的，提取频次限制由一年提取一次放宽为一个月提取一次。对可通过数据协查核实还款金额的，提取金额为上月已实际偿还的贷款本息额。

新重庆-重庆日报记者 邱小雅