

房贷制度迎改革 现房销售渐进推进

新规保障购房人“能拿房、再还贷”，个人住房贷款最长可至 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》（以下简称《意见》），对开发贷款和个人住房贷款两项核心制度进行了优化；同日，住房和城乡建设部、自然资源部、金融监管总局联合印发《关于完善商品住房销售制度的通知》（以下简称《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。

个人住房贷款政策有优化

预售制下，商品住房项目开始预售前，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：项目公司在主办银行开立资金账户，由主办银行单独或牵头发放开发贷款，



本图由豆包 AI 平台辅助生成

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。《意见》还明确，项目公司对外负债、投资等影响金融债务安全重大事项，应事先告知主办银行。

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。《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，确保购房人“能拿房、再还贷”。

根据《意见》，将个人住房贷款期限由最长 30 年延长至最长不超过 40 年，金额不得超过拟购买住房的评估价值，并给予借贷双方更大灵活性，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。

“此次《意见》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，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。”中国人民银行有关部门负责人表示。

有序推行商品住房现房销售

《关于完善商品住房销售制度的通知》则要求各地有力有序推行商品住房现房销售，规范预售条件、加强资金监管，并同步完善相关配套政策。如何推进现房销售呢？根据《通知》，今后新出让土地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现房销售。实行预售的，应完成主体结构封顶，同时，加强预售资金监管、保障预售资金安全。而此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执行。

“优先”和“鼓励”二词，体现了

国家渐进推进现房销售的考虑；对继续实行预售的商品住房项目，也有了新的要求。《通知》明确，各地要有力有序推行商品住房现房销售，维护购房人合法权益。此外，《通知》还进一步完善了此次商品房销售制度改革的配套政策，例如优化土地供应管理、加大融资支持力度、完善开发建设管理、推行“交房即交证”等。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬介绍，现房销售，更强调“所见即所得”，更契合存量房时代运行逻辑。过去数十年我国住房供需缺口大，预售制度充分发挥了加速住房供给、快速回笼资金的优势，有效缓解了城镇化快速推进阶段的住房供给短缺矛盾。但当前我国住房市场格局已发生根本性转变，存量市场、增量市场供给充足，市场主要矛盾已从“有没有”转向“好不好”，行业发展逻辑彻底重构。国家推进现房销售，是顺应市场的演化趋势，适配供求关系发生重大变化的时代发展新逻辑。 综合

荣誉榜

上海睦融信息科技有限公司	上海智翔制冷设备有限公司	上海睿聚环保科技有限公司 产品:改性再生塑料(塑料粒子)	上海镭恺物业管理有限公司
荣获	荣获	荣获	荣获
信用中国守信激励单位	信用中国守信激励单位	上海市创新产品推荐目录产品	上海市物业管理服务行业诚信单位
上海侠与仁科技有限公司	上海盈港机动车检测有限公司	上海乐惠餐饮管理有限公司	上海南园之星餐饮有限公司
荣获	荣获	荣获	荣获
信用中国守信激励单位	信用中国守信激励单位	2026年度上海市商务高质量发展专项资金餐饮项目支持企业	2026年度上海市商务高质量发展专项资金餐饮项目支持企业
上海新高帆家具制造有限公司	上海畅东物业管理有限公司	上海强丰餐饮管理有限公司	上海愚农农业发展有限公司
荣获	荣获	荣获	荣获
信用中国守信激励单位	信用中国守信激励单位	2026年度上海市商务高质量发展专项资金餐饮项目支持企业	2026年度上海市商务高质量发展专项资金餐饮项目支持企业
太仓明星食品有限公司	昆山市百益新型建材有限公司 备案证号: BW(砂)-10-20240003 备案产品: 预拌砂浆	泉州英良石材有限公司 备案证号: BW(石)-25-20230024 备案产品: 天然大理石建筑板材	上海安可信燃气设备有限公司
荣获	荣获	荣获	荣获
信用中国守信激励单位	上海市建设工程材料正规备案产品	上海市建设工程材料正规备案产品	上海市残疾人家庭无障碍改造综合服务平台产品供应商
汉斯(上海)智能家居科技股份有限公司 入库登记编号: 2026310120A8001656	上海迪镭曼康光电技术有限公司 项目: 高功率碟片激光器	上海裕田农业科技有限公司 受检产品: “禾煜”品牌香菇、有机柚珍香菇、黄花草	上海良工阀门厂有限公司 信用编码: 51666474
荣获	荣获	荣获	荣获
国家级科技型中小企业	第四届上海市嘉定区未来产业颠覆性技术大赛“未来制造组”获奖项目银奖	上海市蔬菜制品质量监督抽查合格产品	全国11315立信单位