

加强预售管理、推进现房销售

上海发布 6 条住房销售改革细则

9 月 28 日，上海市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市规划资源局、上海金融监管局等四部门联合印发《关于贯彻落实〈关于完善商品住房销售制度的通知〉的实施意见》(以下简称《实施意见》)，自 2026 年 9 月 28 日起施行。《实施意见》共明确 6 个方面政策措施:全面加强商品住房预售管理、有序实施现房销售、推行主办银行制度、加大融资支持力度、优化土地供应管理、持续做好质量监管和市场秩序规范。

《实施意见》明确,2026 年 8 月 28 日后新发布出让公告的商品住房项目,申请预售的,单体建筑应完成主体结构封顶。项目预售资金实行全额、全过程监管;项目综合竣工验收后,方可解除资金监管。《实施意见》规定: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但未办理预售许可证的商品住房项目,申请预售的,预售条件、预售资金监管等按原有政策规定执行。2026 年 8 月 28 日(含)前,已取得国有建设用地使用权但未取得建设工程规划许可证的商品住房项目,原则上按新取得土地项目执行预售管理政策;为保持市场供需平稳,各区确保能够按时建成交付的,在加强预售资金监管的情况下,报市房屋管理部门备案后,2027 年底前仍可按原有预售条件申请预售。2026 年 8 月 28 日(含)前,已发布出让公

告但在 8 月 28 日后取得国有建设用地使用权的商品住房项目,在 2027 年底前上市,预售条件可按原有政策规定执行,但预售资金监管执行新的政策规定。

《实施意见》规定,自 2026 年 8 月 28 日起,新公告出让土地的商品住房项目,优先选择现房销售;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。房地产开发企业在取得房屋首次登记后,向项目所在区房屋管理部门申请现房销售备案。

《实施意见》明确推行现房定金制,房地产开发企业可在取得建筑工程施工许可证后,与购房人签订购房定金合同,定金一般不超过购房总价款的 3%。房地产开发企业违约不能按期交房的,购房人有权按照合同约定提出解除定金合同,房地产开发企业依法返还定金,承担违约责任。

《实施意见》明确落实主办银行制度,2026 年 8 月 28 日起新签订借款合同的项目实行主办银行制,贷款银行单独提供开发贷的,贷款银行为主办银行;贷款银行组建银团提供贷款的,银团贷款牵头银行为主办银行。

《实施意见》规定,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。市、区房地产交易中心作为住房资金监管机构,按照规定实

施资金监管。

《实施意见》明确,2026 年 8 月 28 日起取得预售许可证的项目,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。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。加大对现房销售项目和“好房子”项目的开发贷款支持力度。支持符合条件的房地产开发企业通过债券、股票、资产支持证券和不动产投资信托基金等方式开展基于项目的融资,一视同仁满足不同所有制房地产开发企业的合理融资需求。

为强化规划引领、资源统筹、市场导向,《实施意见》明确实施“规储供用”一体化机制,加强房地联动,强化市场研判,坚持“一地一策”稳妥有序供应。

《实施意见》明确土地价款允许分期缴纳。2026 年 8 月 28 日后发布出让公告的商品住宅用地,出让价款可按国家规定分期缴纳。首付款在出让合同签订之日起 30 个自然日内缴纳,缴纳比例不低于总价款的 50%,余款可延长至出让合同签订后一年内缴清;适应市场和项目需要,按规定程序决策后,可再延长一年;分期付款的,不计利息。

《实施意见》还提出,实行项目开发公司制,建立健全商品房项目工程质量保障体系,统筹

推进“好房子”建设;持续优化审批流程,提高管理服务效能,积极营造良好营商环境;健全房地产市场信息公开发布机制,加强房地产市场监管,维护良好市场秩序。

“很多购房者购置期房,最大顾虑就是房企延期交付、无法交付的问题。新政的核心出发点是维护老百姓的购房合法权益,针对性解决期房痛点,进一步保障购房资金安全,缓解人们买房子的最大顾虑。”上海市房地产科学研究院房地产经济研究所所长江莉表示。

上海中原地产资深分析师卢文曦说,购置现房设置不超过 3%的定金门槛,目的是引导购房者理性置业,维护买卖双方的合法权益。通过定金比例的规范化设定,也能让有意向的购房人能提前锁定心仪住房,同时对开发商形成合理保障,实现供需两端的良性平衡。上海易居房地产研究院副院长严跃进分析指出,上海 9 月 28 日出台商品住房销售制度改革相关文件,与此前北京的做法一致,标志着各地在落实国家层面房地产三项基础制度方面已形成具体细则。中指研究院上海数据总经理张文静分析指出,京沪两地细则相继落地,为其他城市提供了可复制的范本,预计更多城市将加快跟进出台执行细则,因政策不确定性带来的市场观望情绪有望逐步缓解。

综合

当法定监护出现空白,谁为失能特殊群体托底?近日,经区人民法院依法判决,徐汇区凌云街道梅陇四村居民委员会正式成为辖区失能老人诸某某的公职监护人。这是《上海市徐汇区特殊群体公职监护联动工作指引(试行)》出台后,全区首例由法院判决指定居委会担任公职监护人的案例,标志着公职监护制度从纸面规则正式落地基层治理实践。

诸某某是梅陇四村居民,老伴早年过世,独女为持证精神分裂症患者,无生活自理能力且不具备监护资格,母女二人长期处于监护缺失的高风险状态。早在事发前,凌云街道与梅陇四村居委会就已将该家庭纳入重点关注名单,落实常态化走访巡查和动态跟踪,全程留存工作台账,持续排查安全隐患。

今年 4 月,诸某某在家中洗澡时不慎摔倒致重伤。正是得益于前期的常态化跟踪管控,居委会第一时间发现险情并启动应急救援机制,迅速将老人送医救治。经诊断,老人全身多发骨折并伴随腔隙性脑梗死、皮肤感染,治疗期间又继发性脑器质性精神障碍,认知功能严重受损,后经司法鉴定机构评定为无民事行为能力人,原本薄弱的家庭监护彻底失效。

为从法律层面填补监护空白,凌云街道主动联动区民政局、区法院、区检察院、辖区派出所、公证处及法律顾问等多方力量会商研判,正式启动司法确权程序。工作人员穷尽线索排查亲属,在确认近亲属均无监护能力、仅可配合处置相关事宜后,依规完成司法鉴定预约、上门鉴定等流程,顺利取得无民事行为能力鉴定报告。最终,区人民法院依照民法典相关规定,依法判决指定梅陇四村居委会担任诸某某的公职监护人。过渡期间,居委会同步协调社区卫生服务中心、敬老院完成转介与长期安置,保障平稳衔接。

该案的落地,不仅为诸某某的人身权益、医疗保障与财产安全明确了法定责任主体,更形成了“日常排查—应急处置—专业鉴定—司法确权—长期安置”的工作闭环,为公职监护制度提供了鲜活的基层样本。

徐汇首例,凌云街道以公职监护实践填补特殊群体保障空白

记者 丁雨

荣誉榜

上海隆域建筑装饰设计有限公司

荣获

2026年上海市家庭装修服务质量
公约承诺单位

上海恒唐装潢设计有限公司

入库

2026年上海市居家环境适老化
改造服务商

上海正发保洁服务有限公司

荣获

上海市建构筑物内外清洗保洁二级

天津双明绿建科技有限公司

备案证号: BW(综)-19-20240011
备案产品: 硅酮和改性硅酮建筑密封胶

荣获

上海市建设工程材料正规备案产品

上海速捷快装建筑装饰有限公司

入库

2026年上海市居家环境适老化
改造服务商

上海金皇鸽业有限公司

项目: 肉鸽绿色高效健康养殖技术集成与示范推广

荣获

2026年度上海市金山区农业科技创新项目

泰州市瑞泰绳网带有限公司

受检产品: “瑞太”品牌安全带

荣获

上海市安全带产品质量监督抽查合格产品

宁波市浴耀管业有限公司

受检产品: 普通型燃气用具连接用不锈钢波纹管

荣获

上海市燃气用不锈钢波纹软管产品
质量监督抽查合格产品

上海优谦食品配送有限公司

荣获

信用中国守信激励单位

江苏盾王科技集团有限公司

受检产品: “盾王”品牌安全鞋

荣获

上海市特种劳防用品产品质量监督抽查合格产品

玉环江林水暖管业股份有限公司

受检产品: 普通型燃气用具连接用不锈钢波纹管

荣获

上海市燃气用不锈钢波纹软管产品
质量监督抽查合格产品

上海台姆超声设备有限公司

荣获

质量服务信誉AAA企业