



新政解读

三部门印发通知完善商品住房销售制度 推行现房销售促使房企“有多大实力办多大事”

□ 本报记者 蒋起东

8月28日,住房和城乡建设部、自然资源部、国家金融监督管理总局联合印发《关于完善商品住房销售制度的通知》(以下简称《通知》),针对当前我国房地产市场供求关系发生的重大变化,部署推进商品住房销售制度改革,通过完善预售管理、有力有序推行现房销售、加强政策措施协同,加快构建房地产发展新模式,切实维护购房人合法权益,推动行业高质量发展。这份自发布之日起即施行的规范性文件,标志着我国沿用近三十年的商品住房销售制度迎来关键调整。

全方位守护购房人合法权益

“保护购房人合法权益是推进商品住房销售制度改革出发点和落脚点。”近日,三部门有关负责人在答记者问时明确表示。《通知》贯穿以人民为中心的发展思想,从交易资金、房屋交付、建设品质、产权办理等多个维度,全方位保护购房人合法权益。《通知》大幅提高了预售准入门槛,明确商品住房项目实行预售的,单体建筑应完成主体结构封顶。与此同时,预售资金监管的刚性要求进一步强化,购房人支付的首付款、个人住房贷款等购房资金,应全部存入住房资金监管机构开立的资金监管账户,直至项目竣工验收、水电气热等配套设施具备交付条件后,方可解除资金监管。

“2021年下半年以来,个别城市商品房预售资金监管不到位,一些房地产开发企业将该用于工程建设的预售资金违规挪作他用,导致资金链紧张甚至断裂,引发房屋交付风险,损害购房人合法权益。”江苏省住房城乡建设厅住宅与房地产业促进中心副主任魏东泉表示,“各地要把推进现房销售和加强预售资金监管结合起来,对于继续实行预售的商品住房项目,要把预售资金监管落实到位,确保预售资金流向清晰、使用合规。”

《通知》强调,“本通知施行之日起,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。”

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬认为,预售制下购房者依据沙盘、样板间决策,间隔两三年才收房,出现大量因房屋质量、装修标准、小区配套等与宣传货不对板的纠纷。推进现房销售,旨在从根源上破解期房交易存在的信息不对称与权益不对等难题,实现“交钱即交房,所见即所得”。

此外,新规同步推行“交房即交证”,推动购房人在收房的同时就能同步拿到不动产权证书,解决过去长期存在的办证难、办证慢问题。

金融监管总局出台一系列房地产融资管理办法 按市场化法治化原则做好房地产金融服务

□ 本报记者 李立娟

为保障购房人合法权益,满足房地产合理融资需求,促进房地产高质量发展,国家金融监督管理总局会同相关部门改革完善房地产融资制度,近日印发了《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)》。上述办法分别明确了商品住房开发贷款、个人住房贷款、商业地产贷款、城市更新项目贷款、房地产领域信托业务等方面管理要求。

国家金融监督管理总局有关局负责人表示,形成适配房地产发展新模式的融资制度,保障购房人合法权益,满足房地产合理融资需求,促进房地产高质量发展。

下一步,金融监管总局将会同相关部门指导银行业金融机构落实好相关办法,提供与房地产发展新模式相适应的金融支持和服务,推动房地产高质量发展。

个人住房贷款期限最长不超过40年

《个人住房贷款管理办法(试行)》旨在配合推进商品住房销售制度改革,助力构建房地产发展新模式,更好满足现房销售和预售模式下的个人住房贷款需求。

该办法合理调整贷款发放时点,适当优化收入偿债比上限要求、延长贷款期限上限,既维护购房人合法权益,又更好地满足居民刚性和改善性住房需求。

具体来说,贷款人应当着重考核借款人还款能力,根据当地房地产市场情况、借款人收入和债务状况等因素,合理设定借款人个人住房贷款的月房贷支出与收入比例上限和月所有债务支出与收入比例上限,其中月房贷支出与收入比控制在50%以下(含50%),月所有债务支出与收入比控制在60%以下(含60%)。

同时,贷款人应当合理确定贷款期限,最长不得超过40年。

上述有关局负责人表示,从安全性看,将预售

核心阅读

《关于完善商品住房销售制度的通知》针对当前我国房地产市场供求关系发生的重大变化,部署推进商品住房销售制度改革,通过完善预售管理、有力有序推行现房销售、加强政策措施协同,加快构建房地产发展新模式,切实维护购房人合法权益,推动行业高质量发展。



分类施策保障改革平稳落地

此次改革并未采取“一刀切”,而是通过新老项目分类施策的方式,为市场留出充足的适应和转型空间。《通知》明确,施行之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,应合理确定监管额度,优化预售资金使用,严格预售资金监管,保障预售资金安全。

北京大成律师事务所合伙人、律师吴雨冰认为,现房销售和期房预售是两种并行的商品销售方式,二者均为法律认可的商品房交易形态。这种新老有别、渐进过渡的方式,既尊重了既有项目的开发节奏,避免政策急转弯引发市场波动,又为新项目明确了现房销售的方向,实现了改革与稳定的平衡。

为帮助房企顺利适应新的销售制度,《通知》出台了一系列配套支持政策,从多个环节为改革托底:优化土地供应管理,合理确定房地产用地供应规模,优化土地出让方案,可带规划方案出让,可按国家规定分期缴纳土地出让价款。加大融资支持力度,房地产项目实行主办银行制,房地产项目公司与主办银行双向选择,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。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。

“这些配套举措将有利于减轻房地产开发企业资金压力,降低商品住房开发建设成本。”中国房地产估价师与房地产经纪人学会常务副会长、研究员柴强说,“从近年来全域推行现房销售的海南省,试点现房销售的湖北省荆门市等地情况看,现房销售不仅没有导致房地产行业大萧条,反而通过规范市场秩序、稳定市场预期,推动当地房地产行业实现了更稳健的发展。”

住房和城乡建设部政策研究中心副主任浦湛认为,房地产开发企业自身也应适应新的销售制度,主动求变,摆脱过去过度负债、快速扩张的高风险旧模式,实行稳健经营,通过滚动开发等方式降低资金成本与投资风险。

加快构建房地产发展新模式

三部门有关负责人在答记者问时明确指出,长期以来,有的房企采取“高负债、高杠杆、高周转”的粗放扩张模式,积累了风险隐患,改变“三高”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。

清华大学房地产研究中心主任吴璟认为,城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段,企业的经营逻辑必须随之改变,推进现房销售,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,转向分批次、分批开工、分批竣工销售的稳健经营。

柴强也表示,“现房销售制下,房地产开发企业竞争优势将主要体现在住房产品品质和配套服务能力方面,那些经营管理实力、产品研发能力不强的房地产开发企业将被市场淘汰,行业集中度和整体发展质量将得到提升。”

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉介绍,目前,购房者对现房的接受度和期望值明显提高。全国现房销售占比已经从2020年的10.2%增长到2025年的32.4%。今年以来,尽管新房整体销售仍在下降,但现房销售保持稳定和增长态势。以深圳为例,2026年1至7月,深圳一手住宅现售总网签8894套,同比上涨12%。这说明,购房者对高品质住房的需求在增长,开发商也通过实景现房来满足购房者的需求。

“缺乏信用、产品力不足的企业将难以生存,倒逼企业深耕产品研发,优化施工工艺,完善社区配套、提升物业服务水平,专注打造高品质居住产品,稳健经营。长期来看,现房销售制度能够从根源规避购房烂尾风险,有效规范行业经营秩序,加速推动房地产行业迈向高品质、精细化、可持续的高质量发展新阶段。”虞晓芬说。

实现对房地产开发等全周期金融支持

城市是现代化建设的重要载体,人民幸福生活的

重要空间。本次公布的“5个办法”中,《城市更新项目贷款管理办法(试行)》旨在指导银行业金融机构增强金融服务城市更新的精准性、适配性和有效性,助力高质量推进城市更新。

该办法明确了金融机构开展城市更新项目贷款业务的基本原则,细化了准入条件、贷款用途、还款来源、资金管理 etc 要求。

上述有关局负责人表示,该办法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,同时,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。

此外,《信托公司开展房地产领域信托业务管理办法(试行)》坚持服务实体经济、风险可控和落实投资者适当性管理等原则,通过明确展业规则,强化专业能力建设,加强投资者保护等要求,促进信托公司更好发挥自身特色优势开展房地产领域信托业务。该办法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,提升服务水平。明确信托公司房地产领域相关业务的定义、分类和展业原则,对资产管理信托在强化自主尽职调查、集中决策、项目管理等方面细化提出要求,同时对投资非标准化资产提出专门要求。对资产服务信托在信托目的合法性、财产真实性、权利义务清晰性等方面细化提出要求。

《商业地产贷款管理办法(试行)》明确了商业地产开发、购买和运营等阶段的贷款要求,支持商业地产市场平稳健康发展。

业内人士表示,上述办法全面落实房地产发展新模式各项要求,立足房地产市场形势和未来发展方向,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。

□ 本报记者 李立娟
□ 本报见习记者 王 策

近日,国家知识产权局、国家数据局联合印发《国家知识产权局 国家数据局关于加强知识产权数据资源开发利用的意见》(以下简称《意见》),提出夯实知识产权数据资源基础,扩大知识产权数据资源供给,深化知识产权数据资源应用,推动知识产权数据合规高效流通使用。

专家表示,《意见》提出构建知识产权数据资源管理、基础设施、开放共享、授权运营、场景化应用等机制,反映了知识产权数据资源开发利用从“公示型开放”向“制度型开发”的转变。

从“业务信息”到“战略资源”

长期以来,专利、商标等知识产权数据主要服务于知识产权创造、保护、运用、管理和服务等工作。随着数字经济和人工智能快速发展,知识产权数据的应用场景不断拓展,浙江大学管理学院教授黄灿认为,知识产权数据兼具法律、技术、经济和市场属性。特别是专利数据,既记载权利归属和法律状态,也系统披露技术方案,能够反映技术演进,研发方向和市场布局。通过关联分析,可以识别技术空白、竞争格局和潜在风险。

“因此,它不仅是行政管理信息,也是支持企业研发决策、专利布局、成果转化和产业政策制定的重要战略资源。”黄灿表示,知识产权数据的功能已经从支撑审查、确权和监督,拓展到服务科技创新、产业决策和风险治理。但目前仍存在数据分散、标准不一、共享不足,开发层次不高等问题,需要通过专门制度安排,统筹数据供给,开发利用与安全保障,把数据资源优势转化为创新发展优势。

中南财经政法大学知识产权学院副教授刘云开认为,《意见》反映了知识产权服务的扩容升级。以往知识产权管理部门重点围绕“知识产权”的创造、保护、运用、管理,服务工作履行职能,《意见》使知识产权管理部门的服务职能拓展到“知识产权数据”,实现知识产权要素与知识产权数据要素的协同供给。

刘云开指出,《意见》由国家知识产权局和国家数据局联合出台,搭建了知识产权数据的跨部门协同治理框架,突破了知识产权业务数据由知识产权管理部门单向管理利用的模式,将知识产权数据深度融入国家数据要素资源开发利用的整体布局。

破解数据“好不好用”难题

“现阶段的主要矛盾已逐步从‘数据有没有’转向‘数据好不好用’。”黄灿认为,知识产权数据从采集、治理到分析利用,涉及多个环节。当前亟须解决的是数据质量、跨域关联和场景适配问题,使知识产权数据真正做到可信、可联、可算、可用。

刘云开表示,知识产权数据资源清单管理能够为创新主体获取和利用知识产权数据提供指引,也能够为知识产权数据与科技、金融、市场监管等领域数据的互通互联提供基础。通过标注不同数据的开放属性、使用场景和安全等级等,还可以实现知识产权数据分类分级管理,为涉及商业秘密、个别经营者信息的数据设定开放等级,统筹数据利用中的发展与安全。

知识产权数据与其他领域数据融合,也能够拓展数据应用的范围。黄灿认为,知识产权的创造、运

两部门进一步加强知识产权数据资源开发利用

支持知识产权领域公共数据“跑起来”

用和保护并不是孤立活动,只有将其置于科技研发、企业经营和市场竞争的完整链条中考索,才能更准确地判断其真实价值。跨领域数据融合可以减少单一数据带来的片面判断,可以更精准地识别创新主体和高价值成果,提升知识产权价值评估及质押融资的可信度,也有助于发现异常申请、违规代理和经营风险。

对于企业而言,知识产权数据的应用同样需要进入具体的创新和经营场景。北京冠领律师事务所主任周旭亮认为,当前企业及创新主体对知识产权数据的需求已超越简单的“查新”或“确权”,深度嵌入企业全生命周期的战略决策。

周旭亮表示,在研发方向决策与路径优化方面,企业需要通过专利大数据分析研判技术空白点,技术生命周期及竞争对手布局,以避免重复研发和资源浪费。在投资并购尽职调查与风险评估中,投资方需要利用知识产权数据评估目标企业的技术实力、专利质量及自由实施风险,以量化无形资产价值和识别潜在侵权隐患。在市场进入策略与竞争情报监测方面,企业可以通过追踪特定领域的专利动态和商标注册状况,制定市场进入策略,规避专利壁垒。

守住数据开发利用规则边界

推动知识产权数据资源开发利用,并不意味着所有知识产权相关数据都可以不加区分地开放。刘云开认为,对于涉及国家秘密、商业秘密、个人隐私等的数据,应当依法不予公开。为了防范知识产权数据开发利用与商业秘密、企业合法权益等保护之间的冲突,对于涉及个别经营者信息的数据,需要经过匿名化处理,主题化归集后才能有限开放。

对于可以公开获取的数据,如何使用同样存在边界。周旭亮认为,“可以查询”绝不等于“可以任意抓取、复制、加工和商业化利用”,需要以行为层级上区分不同的法律评价。个人或企业通过官方渠道正常访问,查看公开信息,属于合法合规的基础使用;当行为超出个人正常使用范畴,采用技术手段大规模、自动化地抓取数据时,获取手段仍必须合法。

周旭亮还表示,深度加工与商业化利用属于对数据价值的二次开发。《意见》提出探索知识产权公共数据授权运营,对于具有较高商业价值的知识产权数据,深度加工和市场化应用应当通过合法的授权运营渠道进行,而非任意为之。因此,企业在使用知识产权数据时,必须严格遵循“来源合法、方式合规、用途正当”的原则。

《意见》提出探索知识产权公共数据授权运营。对此,刘云开认为,需要完善知识产权数据授权运营机构的准入和监管制度,规范遴选具备知识产权数据专业处理能力、安全防护能力、行业服务经验的运营机构,避免出现公共数据资源垄断的情形。对于面向公众的基础查询、检索、公益分析类服务,应当保持免费开放,不得借授权运营的名义抬高基础公共数据的获取门槛,损害公共利益。

为强化组织实施,《意见》明确,各省级知识产权局要落实属地管理责任,将知识产权数据资源开发利用纳入知识产权公共服务重点工作;各省级数据管理部门要加强对属地知识产权数据资源开发利用的工作指导,支持知识产权领域公共数据“跑起来”示范场景建设、高质量数据集建设等重要工作。

咸宁首个县域“诉仲调”机制实质化运行

本报讯 记者**刘志月** 通讯员**舒宇光** 咸宁仲裁委员会与湖北省咸宁市崇阳县人民法院近日签署金融纠纷“诉仲调”有机衔接合作备忘录,推动该市首个县域“诉仲调”衔接联系点落地崇阳县。记者获悉,目前该联系点已入驻崇阳县社会治安综合治理中心,并实质化开展工作,12件金融借款合同纠纷案件正在进入仲裁立案程序。

金融纠纷“诉仲调”有机衔接机制,是崇阳县法院“深化金融司法联动协同机制”“小切口”改革项目的重

要组成部分,建立起“平台一体化、服务一条龙、衔接一盘棋、解纷一站式”工作机制,切实优化营商环境。

据悉,双方建立了法院调解平台与仲裁系统数据共享通道,选聘仲裁员为调解员,在法院诉讼服务中心设置仲裁服务指引窗口,实现调解、仲裁与诉讼有机衔接。

双方还将定期召开联席会议,共研金融解纷新问题,同时为仲裁保全申请、仲裁裁决执行开辟快速绿色通道,确保生效法律文书及时兑现。

本报通讯员 刘沁泽 摄



今年以来,兰州海关所属平凉海关通过“一对一”指导等方式,帮助企业对标香港食品安全法规,建立完善质量管理体系。为保障供港鲜活农产品快速通关,平凉海关实施预约查验、“绿色通道”等便利措施,助力冰鲜牛肉供应香港市场。图为兰州海关所属平凉海关关员赴港港澳活牛育肥场开展现场查验。