



“所见即所得”，现房销售如何推进

新华社记者王优玲

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。

为何要推进商品住房销售制度改革？

商品住房销售制度是房地产管理的基础性制度。住房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。

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”。

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。

（新华社北京8月28日电）

构建房地产发展新模式，信贷管理这样改革完善

新华社记者吴雨

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》，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。

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建设的资金需求，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。

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。

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。

（新华社北京8月28日电）

证监会发文支持 房地产开发企业合理融资

新华社记者刘羽佳 刘慧

8月28日，中国证监会对外发布《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》，这是资本市场涉房地产各项融资业务的指导性文件。意见着力改革完善房地产企业股票、债券、资产支持证券（ABS）和不动产投资信托基金（REITs）等融资制度，满足房地产企业合理融资需求，助力构建房地产发展新模式。

意见中明确了一系列支持房地产开发企业合理融资的具体举措——

强化资本市场功能发挥，支持上市房企通过定向增发、定向可转债等向特定对象发行方式再融资，持续做好境外上市房企再融资的备案工作。同时，发挥资本市场在企业并购重组中的主渠道作用，支持上市房企运用发行股份、定向可转债、现金等工具收购涉房资产，其中发行股份、定向可转债购买资产的，可以募集配套资金，并用于符合政策要求的房地产项目和支付本次重组交易对价等。

聚焦房企合理债券融资需求，意见提出，支持房企新增发行公司债券用于符合政策要求的房地产项目，允许存量公司债券滚动续发，并进一步提高审核工作效率。鼓励专业机构按照市场化、法治化原则，通过担保、创设信用保护工具等方式，支持房地产企业发行债券融资。

在助力盘活房企存量资产方面，意见明确，鼓励依托经营稳健、现金收益良好的项目，发行商业地产抵押贷款支持证券（CMBS）、不动产ABS，拓宽房企权益融资渠道，支持依托符合条件的项目发行REITs或者作为扩募资产装入已上市REITs。稳慎推进商业不动产REITs发展。

（据新华社北京8月28日电）

金融监管总局发布 房地产相关融资管理办法

据新华社北京8月28日电（记者张千千 李延霞）国家金融监督管理总局8月28日对外发布多项房地产相关融资管理办法，全面落实房地产发展新模式各项要求，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。

金融监管总局发布的管理办法包括《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）》，与住房城乡建设部和中国人民银行牵头印发的相关制度有序衔接。具体来看，《商品住房开发贷款管理办法（试行）》充分借鉴“白名单”机制经验做法，对不同所有制项目一视同仁，满足商品住房开发项目合理融资需求。《个人住房贷款管理办法（试行）》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。



尼泊尔泥石流 已致626人死亡2426人失联

新华社加德满都8月29日电（记者刘杨 张平）尼泊尔国家减少灾害风险管理局29日在社交媒体发文说，截至当地时间10时，该国泥石流受灾地区已发现626具遇难者遗体，另有2426人失联。

加德满都行政办公室当日发布紧急通告，面向加德满都各类社团、机构、企业、个人等募集救灾物资，以驰援拉苏瓦、努瓦果德和塔丁三县受灾群众。

据《加德满都邮报》28日报道，尼泊尔政府将允许国际专家协助救援和遗体身份识别工作。

人们在尼泊尔努瓦果德县德里苏利河沿岸开展救援工作。



联合国机构： 欧美持续高温干旱 加剧森林承压

新华社日内瓦8月28日电（记者王露）联合国欧洲经济委员会（简称联合国欧经委）28日发布新闻公报说，在欧洲和北美地区，持续的严重干旱以及创纪录的夏季高温正加剧森林生态系统所承受的压力。

公报指出，欧盟下属机构欧洲干旱观测网站的数据显示，欧盟和英国50%地区目前处于干旱状态，降水严重不足已显著影响土壤湿度和森林健康。

持续干旱、高温压力、野火风险叠加树皮甲虫大规模暴发、植物病害等次生灾害，正导致欧洲森林出现前所未有的枯死现象。在中欧和西欧，部分地区正在经历60多年来时间最长、持续性最强的年度降水不足，引发大范围树冠落叶和林冠受损。

联合国欧经委指出，在城市范围内，极端城市热岛效应和缺水导致树木生长状况恶化，对城市气候应对能力、空气质量和民众健康构成威胁。

美伊战事几近“榨干” 欧洲“爱国者”导弹库存

由于美国把部署在欧洲的“爱国者”防空系统拦截弹转移至中东地区以抵御伊朗的无人机和导弹攻击，驻欧洲美军和北约军队的“爱国者”拦截弹库存不足。

美联社8月27日援引美国防务官员的话报道，驻欧美军“绝对”没有足够的“爱国者”拦截弹来抵御可能出现的持续弹道导弹攻击，防御单枚弹道导弹袭击的能力也“非常有限”。另据北约官员透露，驻欧美军和北约军队都面临“爱国者”拦截弹库存不足问题。

美联社分析认为，上述情形凸显美伊战事带来的负面影响。英国皇家三军研究所高级助理研究员埃德·阿诺德表示，美方自乌克兰危机2022年全面升级以来向乌方提供了数以百计“爱国者”拦截弹，但真正令该型拦截弹库存“断崖式下跌”的是美伊战事。阿诺德认为，美伊战事“意外、快速榨干”美军在中东的库存。

美国智库战略与国际问题研究中心高级咨询师马克·坎西恩说，美国在前总统拜登任内向乌方提供了600枚“爱国者”拦截弹，对伊作战仅6个月就消耗了近1500枚。

美方官员担心，一旦欧洲某个军事司令部或发电厂遭到俄罗斯弹道导弹袭击，北约将因“爱国者”拦截弹短缺而陷入被动。

法国与意大利组建的欧洲防空导弹公司正加紧研制新型SAMP/T NG型防空导弹系统。该系统具备反弹道导弹能力，但尚未经实战检验。欧洲外交人士预计，该系统交付不会早于明年春季。

美国和欧洲国家在欧洲部署的战舰可作为机动防空平台，但其部署位置距保护目标较远、面临被击沉风险等因素可能影响防御效果。

欧洲首个“爱国者”拦截弹生产设施预计9月在德国投入运行。按照美方官员说法，该设施预计明年初开始向德国、荷兰、罗马尼亚、西班牙等国家完成首批交付。阿诺德说，德国等已采购“爱国者”系统的欧洲国家眼下陷入“弹荒”，该系统发射筒空空如也。德国方面尚未就“爱国者”拦截弹库存置评。

据美国《华尔街日报》报道，美国中央情报局局长拉特克利夫日前访问俄罗斯，目的之一是警告俄方不要攻击北约成员国。俄罗斯总统新闻秘书佩斯科夫26日证实拉特克利夫访俄，称俄总统普京未与其会面，但听取了相关简报。

27日，当被记者问及拉特克利夫是否向普京转达了前述警告时，美国总统特朗普称，他认为俄方不会发起进攻。

（新华社专特稿）

沃什发表鹰派讲话 金价大跌

新华社纽约8月28日电（记者徐静）美国联邦储备委员会主席凯文·沃什28日在怀俄明州杰克逊霍尔举行的年度经济研讨会上发表鹰派讲话。当天，美国国债收益率上升，纽约商品交易所黄金期货市场黄金期价跌幅超过3%，银价跌幅超过4%。

沃什在讲话中说，物价方面数据令人担忧，多个通胀指标均显示美国通胀率高于美联储2%的目标，美联储现在应主要聚焦于物价。

他表示，美国通胀虽然已从几年前的高点显著回落，但过去两年进展不大。虽然今年夏季通胀数据好于预期，但并不表明潜在通胀趋势已经改善。

沃什说，过去12个月，个人消费支出价格指数的199个组成部分中，价格涨幅超过3%的商品和服务占54%，远高于过去几十年的平均水平。近期大宗商品价格整体上涨也值得关注。

沃什发表讲话后，美国10年期国债收益率上涨至4.728%；芝加哥商品交易所美联储观察工具数据显示，美联储9月加息概率上升约57%。

分析人士认为，沃什言论强化了美联储维持紧缩货币政策的市场预期，令金价承压。

特朗普： 美获逾650亿桶 委石油储量“多数控制权”

新华社纽约8月28日电（记者刘亚南 徐静）美国总统特朗普28日在社交媒体发文宣布，美国已与委内瑞拉达成协议，获得对委内瑞拉已探明石油储量中逾650亿桶的“多数控制权”。

特朗普说，美委双方协作，通过与私营企业的合作，获得委内瑞拉已探明石油储量中超过650亿桶的“多数控制权”，美国纳税人无需为此承担任何费用。

特朗普称，这一交易“将使美国石油储备增加一倍以上，大幅提高石油供应，并在未来很长时间显著降低美国汽油价格”。

不过，特朗普没有披露该协议的具体内容，白宫尚未就此发布正式消息。

据美国阿克西奥斯新闻网网站27日报道，美方正在就收购委内瑞拉10多个油田的股权与委方展开谈判。获得股权后，包括美国公司在内的私营企业将开发这些油田，并向委内瑞拉政府提供石油收入。

委内瑞拉证实 同美国达成石油合作协议

新华社加拉加斯8月28日电（记者田睿）委内瑞拉总统德爾西·罗德里格斯28日称，该国同美国达成大规模石油合作协议。

罗德里格斯通过其社交媒体发布政府公报表示，该协议将允许私营企业参与，从而大幅提高石油产量。协议提到将开发17个战略油田，投资额超过1000亿美元，并将为委内瑞拉政府带来超过2090亿美元的税收收入。

美国总统特朗普28日在社交媒体发文宣布，美国已与委内瑞拉达成协议，获得对委内瑞拉已探明石油储量中逾650亿桶的“多数控制权”。

1月29日，罗德里格斯签署了石油法改革相关法案，内容包括允许私人和外国投资委内瑞拉石油行业。