

三部门就《关于完善商品住房销售制度的通知》答记者问

□新华社记者 王优玲

近日，住房城乡建设部、自然资源部、金融监管总局联合印发了《关于完善商品住房销售制度的通知》。住房城乡建设部、自然资源部、金融监管总局有关负责人同志回答了记者提问。

问：请介绍一下通知出台的背景和意义。

答：商品住房销售制度是房地产管理的基础性制度，是构建房地产发展新模式的重要内容。党的二十届四中全会和国家“十五五”规划纲要强调，要加快构建房地产发展新模式，完善商品房开发、融资、销售等基础制度。通知出台是贯彻落实党中央、国务院决策部署的重要举措。

一是适应房地产市场发展进入存量时代的客观要求。经过近 30 年的快速发展，我国房地产市场供求关系发生重大变化，目前二手房交易总量已经全面超过新房，房地产市场进入存量提质、结构优化的高质量发展时期。过去形成的预售为主、快速周转的商品住房销售制度，已不适应当前市场发展的新阶段新要求，迫切需要改革完善。

二是切实维护购房人合法权益的有力措施。住房价值量大，是居民家庭的重要财产。商品住房预售制度下，购房人可以提前锁定房源和价格，但是“先交钱后收房”，容易出现房屋延期交付等问题。通过改革完善商品住房销售制度，有力有序推行现房销售，能够实现“所见即所得”，有效防范交付风险；继续实行预售的，完善预售管理，切实保障预售资金安全。

三是推动房地产业高质量发展的现实需要。长期以来，有的房地产开发企业采取“高负债、高杠杆、高周转”的粗放扩张模式，积累了风险隐患。近日，恒大地产的破产清算及许家印案的公开宣判，是房地产开发经营“三高”模式弊端暴露的有力证明。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。

问：通知起草有哪些总体考虑？

答：通知坚持稳中求进、先立后破，立足房地产市场发展进入存量时代的新阶段新要求，以推动房地产高质量发展为目标，改革完善商品住房销售制度。

通知起草过程中重点把握以下四个原则：一是坚持人民至上。树立和践行正确政绩观，聚焦维护购房人合法权益，推进商品住房销售制度改革，从根本上防范交付风险。二是坚持问题导向。通过完善商品住房预售管理、有力有序推行现房销售，有效解决部分项目延期交付、货不对板等问题。三是坚持系统思维。协同推进房地产项目公司制、主办银行制、现房销售制等关键制度，并做好制度的有效衔接。四是坚持稳步推进。根据项目所处工程建设不同阶段分类施策，同时考虑房地产市场发展的区域差异，为地方结合实际因城施策留出政策空间，增强通知的可操作性。

问：通知有哪些主要内容？

答：通知围绕加快构建房地产发展新模式，推进商品住房销售制度改革，规定了三方面内容。

一是完善商品住房预售管理。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住房资金监管机构开立的资金监管账户。通知施行之日起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。

二是有力有序推行商品住房现房销售。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，推行现房销售定金制。

三是加强政策措施协同。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。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，推动商品住房交付时购房人同步取得不动产权证书。

问：通知保护购房人合法权益体现在哪些方面？

答：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。通知贯穿以人民为中心的发展思想，对保护购房人合法权益作出以下规定：

一是保障交易资金安全。完善预售

资金监管制度，由住房资金监管机构承担资金监管工作，管好老百姓的购房资金。

二是确保房屋按期交付。通过提高预售门槛，有力有序推行现房销售，“一手交钱一手交房”，从根本上防范交付风险。

三是提高住房建设品质。通过改革商品住房销售制度，引导房地产开发企业按照安全舒适绿色智慧的“好房子”标准进行项目建设，满足人民群众高品质住房需求。

四是推行“交房即交证”。强化工作协同，解决购房人办证难、办证慢的问题。

问：请问通知在新老政策衔接方面有哪些规定？

答：通知在政策规定上不搞“一刀切”。一方面，对新老项目分类施策，“老项目老办法，新项目新办法”。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；未取得建设工程规划许可证的商品住房项目，有力有序推行现房销售；另一方面，新项目可以现房销售，也可以预售。通知施行之日起，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；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，实行预售的，规范预售条件，加强预售资金监管，保障预售资金安全。

（新华社北京 8 月 28 日电）

“线上+线下”齐发力 我市网络文明建设有声有色

本报讯（记者李思静）暑期是青少年触网用网的高峰期，也是网络文明建设的关键期。进入暑期以来，我市各地各部门坚持正面引导与专项整治并举，线上清明与线下护苗同步发力，扎实推进“清源”“固边”“护苗”“净网”“秋风”五大专项行动，让文明新风伴随青少年的假期生活。

书香涵养清朗。6月中旬，国家图书馆“四季童读”2026年夏季卷发布会暨“法治青苗 共阅未来”活动在桂林举办，为暑期绿色阅读、普法护苗拉开序幕，推动优质阅读资源与法治教育走进校园。

在恭城瑶族自治县，当地依托“七彩瑶乡 爱心相伴”暑期公益课堂，将“护苗”理念与净网宣传

融入创意绘画、趣味手工等课程。在恭城镇茶东社区，40名少年儿童在青年志愿者带领下制作出一枚枚“绿书签”，把绿色阅读、文明上网的种子种进心田。

城区各类阵地同样活跃。师大育才社区组织青少年走进未成年人法治教育基地，通过案例讲解与VR互动，直观了解网络欺凌的危害；毛塘路社区把反诈知识搬进暑期夏令营，帮助孩子们练就识骗防骗的“火眼金睛”。各地还善用网络渠道放大安全宣传，叠彩公安依托主流媒体和政务新媒体，累计发布防溺水等暑期安全预警提示16次，总浏览量超过50万人次。

一系列举措既丰富了青少年的暑期生活，也让天朗气清的网络空间与秀美山水相映生辉。

暑期旅游带火餐饮消费 文明餐桌成桂林“食”尚

本报讯（记者李思静）暑期以来，桂林旅游市场持续升温，漓江、象鼻山、东西巷等景区街区游人如织，啤酒鱼、桂林米粉、恭城油茶等特色美食迎来消费高峰。火热的餐饮市场中，“文明餐桌”蔚然成风，成为这座旅游名城迎接八方来客的又一抹亮色。

连日来，记者走访城区多家餐饮门店看到，“光盘行动”“使用公筷”等提示牌摆放醒目，不少商家推出小份菜、半份菜和特色拼盘，并配以可视化菜单，方便游客按食量精准点餐。点餐时，服务员主动介绍菜量、提醒“不够再加”；餐后，主动递

上打包盒已成服务标配。“游客尝了鲜，又不浪费，回头客也多了。”一位经营啤酒鱼的店主这样说。多位外地游客也表示，适量点餐、餐后打包并不“丢面子”，反而是这趟山水之旅中一段难忘的文明体验。

餐桌虽小，文明事大。据了解，暑期旅游高峰期间，我市多部门持续开展“文明餐桌”进景区、进街区活动，倡导使用公筷公勺、践行“光盘行动”，引导商家把节约理念融入点餐、上菜、打包全流程，让游客在品味桂林美食的同时，感受一座城市的文明温度。

金融助企纾困 服务暖心上门

本报讯（通讯员程程陇）兴业银行桂林分行深耕地方实体经济，聚焦小微企业民营企业发展需求，通过精准信贷扶持、一线下沉服务、公私联动赋能等举措，持续优化普惠金融服务，提质增效，助力本地中小制造企业稳健经营发展。

近期，针对本地某服装企业生产周转、原材料采购的资金需求，兴业银行桂林高新科技支行主动靠前服务，深入企业调研经营现状、产能规模及发展痛点，结合企业实际定制专属普惠金融方案，高效投放经营性贷款，有效缓解阶段性资金压力，保障生产线平稳运转、订单按期交付，为企业经营纾困赋能。

在做好对融资服务的基础上，兴业银行桂林高新科技支行深化公私联动，延伸金融服务触角。针

对企业员工数量多、在岗集中、外出办卡不便的实际情况，组建专属服务小队进驻厂区驻点服务，一站式完成工资卡开立激活、手机银行绑定、薪资代发开通等全套业务，让员工足不出厂即可办结业务，既节约员工时间，也简化企业薪资管理流程，减轻企业行政负担。

同时，兴业银行桂林分行落实普惠减费让利政策，推出账户费用减免等专属权益。工作人员现场开展金融科普宣讲，围绕反诈防骗、存款保险等重点内容普及知识，有效提升员工金融风险防范能力，引导树立理性安全的金融消费理念。

下一步，兴业银行桂林分行将持续扎根本土实体，优化小微金融服务体系，以优质综合金融服务精准赋能中小微企业发展，为地方经济建设贡献金融力量。

提质市容环境 赋能文明城市 临桂区城管局开展 城乡环境整治专项行动

本报讯(通讯员黄林云)为持续提升城市精细化管理水平,优化群众宜居生活环境,夯实文明城市创建根基,近期,临桂区城管局紧盯辖区主次干道、农贸市场、商业商圈、居民小区周边等关键点位,全面启动城乡环境整治提升专项行动,精准攻坚各类市容突出乱象,全力打造洁净规整、通行顺畅、秩序井然的城市空间。

本次专项整治立足问题导向,靶向发力、精细施策,重点整治占道经营、违规户外广告、非机动车辆无序停放、公共区域乱堆乱放等城市管理顽疾。执法人员创新采用错峰值守、定点盯防、全城巡查联动模式,坚持教育劝导前置、整改规范同步推进,督促沿街商户严格落实“门前三包”主体责任,主动规范经营活动,自觉维护门前市容秩序。专项整治工作落地见效,阶段性成果突出。截至目前,累计投入执法力量2650余人次,规范店外、占道经营行为1050余起,疏导劝离流动摊贩1400余人次;集中清除墙体、电线杆等“牛皮癣”小广告、违规横幅800余处,拆

除残缺破损、不合规户外广告牌40余块,拆除西城大道与世纪东路交叉口大型单立柱广告1处;规整乱停放非机动车1720余辆次。经过集中整治,辖区重点路段市容乱象得到大幅遏制,城区整体面貌实现明显改善。

整治全过程中,临桂城管局始终恪守文明柔性执法准则,以政策宣讲、温情劝导为主要处置方式,对多次劝导仍拒不整改、拒不配合管理的违规行为依法从严处置,在严守执法底线、履行管理职责的同时传递城市治理温度,有效增强沿街商户与辖区市民的城市文明自觉。

下一步,临桂区城管局将巩固深化本次城乡环境整治提升工作成效,构建长效化巡查管控体系,常态化开展市容环境提质行动,严防各类市容问题反弹回潮,持续细化、优化城市精细化管理举措。同时,面向广大市民、经营商户发出共治倡议,呼吁群众自觉遵守城市管理规定,主动参与市容环境维护,携手共建干净雅致、文明宜居的美好城市家园。

两部门发文改革完善房地产信贷管理

新华社北京8月28日电（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》，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。

意见共36条，既是商品住房销售制度改革的重要配套制度，也是完善房地产基础制度的重要组成部分。

意见围绕房地产开发、建设、销售、

运营全生命周期的信贷需求，明确商品住房、保障性住房、租赁住房、商业地产等细分领域的贷款品种，加强各品种间的衔接，统筹规划贷款对象、期限、用途、抵押率等核心要素，构建全面覆盖、有序衔接的房地产信贷产品体系。

意见重点对开发贷款和个人住房贷款两项核心制度进行了优化。

在开发贷款方面，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。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。

在个人住房贷款方面，意见明确个人住房贷款期限最长不超过40年。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。

为加强个人住房贷款与开发贷款的

衔接,意见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。

此外，意见还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。

中国救援队抵达吉隆口岸救援核心位置开展排查搜救

新华社西藏吉隆8月28日电（记者黄韬铭 戴锦铭）28日17时，应急管理部、国家消防救援局调派的中国救援队前突小组救援人员抵达受灾严重的吉隆口岸

核心位置,紧张有序开展排查搜救工作。据了解,前突小组由四川省消防救援总队成都陆地搜救重型队救援人员组成。

►8月28日，西藏日喀则军分区官兵在救援现场清理道路。

8月28日，西藏日喀则军分区某部官兵赴吉隆口岸附近区域开展搜救排查工作。

自8月26日西藏吉隆发生泥石流灾害以来，西藏日喀则军分区迅速派出150余名兵力开展救援。28日上午，该军分区又抽调35名救援力量，奔赴距离吉隆口岸约2公里处任务区域开展抢险搜救工作。

新华社发



▲8月28日，救援人员在现场作业（无人机照片）。8月28日，记者在吉隆泥石流损毁道路抢通现场看到大批机械、人员正在加紧作业，争取尽早将道路抢通至核心受灾区域。

新华社记者姜帆 摄

►8月28日拍摄的日喀则市吉隆县吉隆口岸上游堰塞湖区域（无人机照片）。8月28日，记者随同勘测专家团队前往西藏日喀则市吉隆县吉隆口岸上游堰塞湖区域，对堰塞湖全域开展近距离航拍作业。

新华社记者晋美多吉 摄

