

三部门印发通知完善商品住房销售制度 推进商品房现房销售，“所见即所得”

住房和城乡建设部、自然资源部、金融监管总局联合印发的《关于完善商品住房销售制度的通知》28日对外发布，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。住房和城乡建设部、自然资源部、金融监管总局有关负责同志回答了记者提问。

立足阶段变化，适配存量市场新格局

问：请介绍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。



稳步推进，破解市场突出难题

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。

坚持分类施策 政策实施保留弹性

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。

据新华社

细化预售管理，筑牢资金监管防线

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。

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。

锚定民生目标 守护购房群众权益

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。

