

# 个人房贷 最长延至40年

## 房地产信贷新政发布

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》。房地产信贷具体有哪些新规定?又将如何影响你我?

### 明确建立开发贷款主办银行制度

预售制下,商品住房项目开始预售后,项目公司使用购房人首付款、个人住房贷款等预售资金置换开发贷款的情况较为普遍,开发贷款实际使用周期偏短、资金封闭管理难以落实,支持项目建成完工的作用有所弱化。为此,《意见》明确建立开发贷款主办银行制度:

一是项目公司在主办银行开立资金账户。单个房地产项目对应一家银行作为主办银行,项目存续期间,除按规定要求监管的预售资金、定金等外,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项目公司在主办银行开立的资金账户管理。项目预售资金监管账户和定金账户应按住建部门相关规定在主办银行开立。

二是主办银行单独或牵头发放开发贷款。主办银行单独或牵头组建银团,根据项目建设进度、风险情况分批发放开发贷款,并通过项目公司在主办银行开立的资金账户受托支付至其交易对象账户。贷款期限与项目建设、销售周期相匹配,覆盖项目开工到竣工备案全过程,首次还本日期原则上应在项目竣工备案后。预售项目贷款期限原则上不超过3年,最长不超过5年;现房项目原则上不超过5年,最长不超过7年。

三是主办银行对项目资金进行封闭管理。主办银行和资金账户在开发贷款结清前原则上不得变更,在确保资金专款专用的同时,更高效地满足项目开发建设的融资需求。《意见》还明确,项目公司对外负债、投资等影响金融债务安全的重大事项,应事先告知主办银行。

### 个人住房贷款政策有哪些优化?

随着近年来房屋建筑标准提高、施工流程拉长,项目主体结构封顶后仍有大量装修、绿化等工程量,前期个人住房贷款“封顶放款”要求已偏早,一旦已售项目逾期交付,容易出现“没拿房、先还贷”等问题,不利于保护购房人合法权益。此次《意见》也相应做了系列新规,更好维护购房人合法权益:

延后个人住房贷款发放时点。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,确保购房人“能拿房、再还贷”。

明确个人住房贷款应通过受托支付方式发放。对实行现房销售的,受托支付至项目公司在主办银行开立的资金账户;对实行预售的,受托支付至项目预售资金监管账户。

延长个人住房贷款最长期限。适应经济社会发展的需要,将个人住房贷款期限由最长30年延长至最长不超过40年,给予借贷双方更大灵活性,合理提升贷款人的贷款能力,具体期限由购房人与商业银行协商合理确定。

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,商业银行可以按市场化、法治化原则与借款人自主协商,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》总体规划了哪些房地产贷款品种?

分领域看,《意见》囊括了商品住房、保障性住房、租赁住房、商业地产等细分领域贷款品种。分阶段看,为满足房地产开发、建设、销售、运营全生命周期的信贷需求:

开发建设阶段,银行可以发放包括商品住房开发贷款、保障性住房开发贷款、住房租赁开发建设贷款、商业地产开发贷款等在内的房地产开发贷款,用于房地产项目开发建设。

销售阶段,银行可以发放包括个人住房贷款、住房租赁团体购房贷款、商业用房购房贷款等在内的购房贷款,支持购房人或企业购买房屋用于自住、经营或租赁等用途。

运营阶段,银行可以发放包括经营性物业贷款、住房租赁经营性贷款等在内的经营性贷款,结合房地产运营阶段的合理资金需求,推动住房品质提升和行业转型发展。

此外,为适应房地产市场供求关系和发展阶段变化,《意见》中设置了兜底条款,即第九条“中国人民银行、金融监管总局按照职责分工可以根据经济社会发展需要,新设房地产贷款品种”,未来可以结合实际增设贷款品种。 (据央视新闻微信公众号)

### 三部门就《关于完善商品住房销售制度的通知》答记者问

## “老项目老办法 新项目新办法”

近日,住房和城乡建设部、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。

#### 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。

#### 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。 (据新华社北京8月28日电 记者王优玲)