

海南出台楼市新政

全面推行“交房即交证”

海南省住房和城乡建设厅、海南省自然资源和规划厅等部门5日联合印发《关于贯彻落实〈关于完善商品住房销售制度的通知〉的通知》(下简称《通知》),明确继续实施现房销售制度,全面推行“交房即交证”。

南国都市报记者 王小畅

细化交易风险防控、预售资金监管

《通知》在延续海南省现房销售管理框架的基础上,对交易风险防控、预售资金监管、项目开发服务等环节作出细化安排。

《通知》明确,2026年8月28日(含)后新出让土地的商品住房项目继续实行现房销售;2020年3月8日(含)至2026年8月28日期间出让土地的商品住房项目,现房销售条件等按原有政策规定执行;2020年3月8日前出让土地的商品住房项目可继续实行预售,鼓励选择现房销售;市县政府批准的城市更新项目配建商品住房的,可继续按预售制度执行。

实行现房销售的项目,开发企业应在完成项目竣工验收备案、水电气等配套设施具备交付条件后,将现房销售方案报项目所在市县住房城乡建设部门备案,并推动在完成房屋首次登记后申请销售,全面推行“交房即交证”,购房人收房时同步领取不动产权证书。

针对现房交易中的权属风险,新规要求开发企业公示项目待销售房产的抵押和查封状况;经开发企业与抵押权人约定同意销售抵押房屋的,办理现房销售备案证时应提交抵押权人同意销售的证明文件;按套注销抵押或解除查封等限制条件后,方可完成合同备案手续,从交易入口堵住“隐性抵押房”“查封房”流入市场的漏洞。

现房销售收取定金原则上不超房价5%

《通知》要求,实行现房销售的商品住房项目,在取得建筑工程施工许可证后,开发企业可与购房人签订购房定金合同,依法少量收取定金,原则上不得高于房屋总价5%。

定金合同应约定定金金额、商品住房售价、交付时间及不能按期履约的责任等内容。

购房人支付的现房定金应全部存入定金监管账户,由住房资金监管机构承担监管,账户开在项目的主办银行,监管期间定金不得使用;完成项目竣工验收备案、水电气等配套设施具备交付条件后,解除项目定金监管。

购房资金应全部存入资金监管账户

为进一步压实资金安全底线,《通知》明确,2026年8月28日后新出让土地的商品住房项目可实行预售的,单体建筑应完成主体结构封顶。

2026年8月28日前已出让土地的在途项目中,已取得建设工程规划许可证的,预售条件、预售资金监管等按原有规定执行,各市县须合理设定重点监管额度,且重点监管额度须覆盖项目工程所有建设费用;未取得建设工程规划许可证的,原则上执行新的预售政策。

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,项目竣工验收备案、水电气热等配套设施具备交付条件后解除监管。

两项刚性制度守护资金安全

《通知》明确两项刚性制度:一是商品住房开发建设实行项目开发公司制,项目公司的设立以土地出让合同(宗地)为基础确定,同一项目公司可对同一宗地分期开发建设,城市更新项目可在同一项目内统筹多宗土地分期实施;项目竣工验收备案前,严禁投资人抽调项目公司销售、融资等资金,严禁抽逃出资或提前分红。

二是推行项目主办银行制,一个项目确定一家主办银行,2026年8月28日后签订开发贷合同的项目,由贷款银行或银团贷款牵头行担任主办银行;除按规定监管的预售资金、定金外,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纳入资金账户管理,贷款银行按项目建设销售周期和风险水平合理确定贷款期限。

新开工项目可建小于100m²的户型

在守住风险底线的前提下,新规同步推出支持举措。

土地端,商品住宅项目用地严格落实净地出让,房地产开发企业须用自有资金购地;2026年8月28日后发布出让公告的商品住宅用地,出让价款可分期缴纳,出让合同签订之日起30个自然日内缴纳不低于总价款50%的首付款,余款最长可在两年内缴清,分期付款不计利息。

建设端,支持项目按最小单元分批竣工验收备案,水、电、气及市政配套齐全后方可交付。此外,该通知印发后开工建设的商品住房项目可建设小于100平方米的户型,但原则上不得低于80平方米;在坚持现房销售制度、确保全装修交付以及风险可控的前提下,开发企业可申请提前办理销售手续。

海南省还将持续优化项目规划设计、开发建设、竣工验收、上市销售等审批流程,着力减轻企业资金压力、降低建设成本,并加大房地产市场监管力度,加强工程质量安全监管,严防企业为赶工期降标准、减质量,大力推动智能建造与工业化建筑。

《通知》自印发之日起施行,此前有关规定与《通知》不一致的,以《通知》为准。

《全球社区可持续发展实践应用报告》发布

海口骑楼老街入选全球案例

南国都市报11月6日讯(记者 程小丹 特约记者 萧海山)近日,在2026世界城市日城市可持续发展全球大会“生态宜居与绿色转型”主题会议上,《全球社区可持续发展实践应用报告》正式向全球发布。海口骑楼建筑历史文化街区(海口骑楼老街)以“共生式更新”实践入选,成为本年度收录的30个全球案例之一。这标志着海口骑楼老街十余年历史文化街区保护更新成果,进入全球社区可持续发展经验交流互鉴的视野。

本次《全球社区可持续发展实践应用报告》以“更新赋能,宜居筑梦”为主题,经过全球征集和严格遴选,最终有30个案例入选。其中,海口骑楼老街案例获评“文明、宜居”方向。

海口骑楼建筑历史文化街区是我国现存规模最大、保存最完整的南洋骑楼建筑群,六百余年城市文脉在此叠加留存。2009年,街区获评首批“中国历史文化名街”。

自2010年启动系统性保护更新工程以来,街区坚持“修旧如故”原则,走出一条共生式更新之路:以建筑体检数据为基础,逐栋制定修缮方案,同步推进骑楼修缮、危房加固、雨污分流、管线改造等基础设施系统性提升;通过资产归集、产权柔性处置破解产权分散难题,有序推动业态重构,在保留本土市井生活的同时,引入精品民宿、文创空间、老字号集聚与非遗消费场景;同步建立多方共治机制,推动城市管理、市场监管、社区服务纳入统一协商平台。

十余载持续深耕,街区在文化遗产保护、人居环境提升与经济活力再造三方面同步推进,年客流量从数百万人次增长至千万人次以上,街区功能与人气得到整体提升。

从明代所城到南洋商埠,从数百万人次到千万人次客流,海口骑楼老街的更新实践表明,历史文化保护与居民生活改善、街区活力再造可以同向而行。此次街区案例入选《全球社区可持续发展实践应用报告》,报告收录了街区在历史建筑修缮、人居环境改善、业态调整和社区治理等方面的做法。

下一步,海口骑楼老街将继续立足南洋华侨历史文化根脉,坚持修旧如故、活态传承,深化一楼一档动态体检、业态调控与社区共治,稳步推进共生式更新,统筹文化传承、居民生活与绿色发展。



游客在海口骑楼老街游览。(新华社记者 郭程摄)