

住房城乡建设部等部门印发通知要求

有力有序推行商品住房现房销售

● 本报记者 王舒婷

住房城乡建设部8月28日消息，住房城乡建设部、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》当日对外发布，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。

《通知》提出，各地要完善商品住房预售管理，规范商品住房预售条件。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，住房资金监管机构应与房地产开发企业签订资金监管协议，并在项目的主办银行开立资金监管账户。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。商品住房项目竣工验收、水电气热等配套设施具备交付条件后，解除资金监管。房地产开发企业违约不能按期交房的，购房人有权按照合同约定提出解除购房合同，房地产开发企业须按照合同约定退还购房资金并承担违约责任。房地产开发企业应与购房人在购房合同中约定购房资金存入资金监管账户的相关权利责任。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。

《通知》明确，各地要有力有序推进商品住房现房销售，实现“所见即所得”，从根本上防范交付风险，维护购房人合法权益。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。

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，房地产开发企业可与购房人签订购房定金合同，依法收取少量定金。购房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，保护双方合法权益。

《通知》要求，各地要同步完善相关配套政策措施，强化政策协同和衔接。优化土地供应管理，合理确定房地产用地供应规模。房地产项目实行主办

适配房地产发展新模式

金融监管总局发布房地产相关融资管理办法

● 本报记者 李玉敏 薛瑾

国家金融监督管理总局网站8月28日消息，金融监管总局当日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。

其中，《商品住房开发贷款管理办法（试行）》指导银行业金融机构按照市场化、法治化原则，以项目为中心，采取主办银行模式，满足商品住房开发项目合理融资需求。要求银行业金

融机构合理区分房企集团风险和项目风险，贷款审批更加侧重于项目本身，项目单独建账核算，资金独立运作、封闭管理，有效防范项目交付风险和信贷风险。

《商业地产贷款管理办法（试行）》明确了商业地产贷款的定义范围，引入了主办银行制、项目制和封闭管理，要求银行建立健全商业地产贷款管理机制，有效识别、评估、监测、控制和缓释风险，依法合规开展业务。考虑到商业地产开发、购买和运营阶段资金需求和还款来源存在差异，办法将商业地产贷款分为开发、购买和运营三个阶段。针对每个阶段的融资特点，办法分别从贷款用途、贷款期限、客户和项目准入、贷款管理等方面提出细化要求。

《信托公司开展房地产领域信托业务管理办法（试行）》坚持服务实体经济、风险可控和落实投资者适当性管理等原则，要求信托公司遵循市场化、

期相匹配。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。推行“交房即交证”，推动商品住房交付时购房人同步取得不动产权证书。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，推行商品住房现房销售将重塑供求格局，推动供给向差异化、高质量方向转型，推进“以需定建”，持续优化新房供给结构，激活增量购房需求，助力房地产市场平稳运行。

法治化原则，发挥特色优势、强化专业能力建设，提升信托服务的适配性、合规性和可持续性，对不同所有制房地产企业项目一视同仁，促进形成适应房地产发展新模式的多元化金融服务渠道。办法对投资非标准化债权类资产的信托公司资质也作出要求，包括监管评级在2级以上，最近两个会计年度未发生连续亏损，且净资产不低于10亿元人民币或者等值的外币等。同时，办法还规定，单只信托产品投向房地产业非标准化资产比例达到50%的，投资者应当全部为非自然人投资者。该信托产品投资者为私募基金产品的，信托公司应当穿透识别并确认该资管产品的全部投资者为非自然人投资者，否则不得接受该资管产品投资。

金融监管总局表示，下一步将会同相关部门指导银行业金融机构落实好相关办法，提供与房地产发展新模式相适应的金融支持和服务，推动房地产高质量发展。

国家数据局将加快构建全国一体化数据市场

● 本报记者 连润

8月28日，国家数据局局长刘烈宏在2026中国国际大数据产业博览会上表示，国家数据局将加快构建全国一体化数据市场，推动健全公共数据资源开发利用责任制，深入实施强基扩容、标注攻坚等高质量数据集建设六大行动，着力形成“场景牵引数据、数据驱动模型、模型赋能应用、应用创造价值”的良性循环。

刘烈宏表示，人工智能技术成为激活数据要素潜能、开发利用数据资源的全新利器。本体论、数据编织等一批数据流通利用新技术正在优化数据生产加工模式，提升数据供给规模与品质，激发数据开发利用市场需求。与此同时，随着“人工智能+”“数据要素×”行动的实施，越来越多的企业认识到，在构建高质量数据供给体系的过程中，人工智能正在成为数据资源开发利用的新工具。很多企业把积淀了几十年的数据，通过人工智能这个工具开发利用起来。

“下一步，我们将大力推动人工智能技术的创新与应用，利用人工智能技术进一步促进数据资源高效开发利用，更好地释放数据要素价值。”刘烈宏说。

数据赋能人工智能发展迈入全新阶段。当前，人工智能发展呈现出鲜明的数据驱动特征。国家数据局坚持人工智能发展到哪里，高质量数据集建设和应用就推广到哪里。截至2026年8月，全国累计建成高质量数据集超过了12.6万个，数据总体



数博会上感受人工智能科技魅力

8月28日，观众在数博会上参观一套平流层浮空风力发电系统。当日，2026中国国际大数据产业博览会专业展览在贵州省贵阳市开幕。本届数博会以“算力——数据要素价值释放新路径”为主题，专业展览设置算力底座、数据供给、模型驱动、安全护航、智能体验五大主题板块，集中展示词元经济、算力调度、大模型创新、数据要素流通等领域的新技术、新产品、新应用。

量超过1815PB，较2026年3月增长超过了89%。

刘烈宏表示，词元正开辟数据要素价值释放的全新路径。依托词元，可以把原始数据的价值加工转化为可调用的智能服务单元，为破解数据要素“价值难度量、收益难分

配”等问题，提供了新的解决方案。当前，词元调用场景正在极大拓展、调用规模正在快速扩张，市场需求呈爆发式增长。

开幕式上发布的《中国数据产业发展报告（2026）》显示，包含AI应用软件的数据类软件产品和包含

词元服务的数据资源产品产值规模合计达4.99万亿元，占比高达73.6%。从产业主体看，截至2025年底，全国数据企业达48.2万家，同比增长17.9%。从融资活动看，大模型、仿真合成、具身智能服务等数据企业融资尤为活跃。

证监会：支持房地产开发企业合理融资

（上接A01版）重点关注募投房地产项目合规性、收益性、资金需求合理性。发行ABS的，重点关注基础资产权属状况、现金流持续稳定性。发行REITs的，重点关注不动产项目权属状况、手续齐备性、运营模式成熟度、经营能力持续稳定性等。

督促房地产证券发行人建立健全募集资金存储、使用、监管等内部控制制度，加强募集资金专户管理。督促房地产开发企业按规定或约定用途使用募集资金、回收资金，不得擅自或变相改变用途；严禁控股股东、实际控制人违规占用募集资金、回收资金等行为。督促保荐人、债券受托管理人、REITs和ABS管理人及托管人勤勉尽责，严格按照要求开展资金流动、投向穿透核查，持续督导房地产开发企业依法

依规使用募集资金、回收资金。坚持问题导向，针对性开展房地产开发企业募集资金、回收资金使用情况穿透式检查，持续做好证券募集资金使用的监管工作。

《意见》还明确，严防严打房地产证券发行人欺诈发行、信息披露造假、挪用募集资金等违法违规行为，加大对系统性、团伙性造假的惩戒力度，强化对第三方配合造假以及保荐人、承销机构、会计师事务所等中介机构证券违法违规行为的打击力度，对各类财务造假行为“零容忍”。对于情节恶劣、市场影响重大、引致重大风险的违法案件，依法从重处罚。

在业内人士看来，监管的核心目标是为融资支持“保驾护航”。通过明确审核关注重点，既让房地产开发企业和

中介机构知道如何规范运营，也让市场各方形成清晰预期。

严格执行退市制度

在风险防控方面，《意见》落实“四早”要求，建立健全房地产领域涉资本市场风险预研预判工作机制，平稳有序做好上市房地产开发企业退市监管，丰富多元化房地产债券风险处置机制。

《意见》明确，建立健全房地产领域涉资本市场风险预研预判工作机制，进一步加强房地产风险监测和监管联动，强化房地产开发企业相关股票、债券、资管产品等领域交叉性风险点的跟踪研判，切实防范系统性风险。

《意见》还提出，严格执行退市制度，稳妥有序开展上市房地产开发企业

退市监管，畅通多元化退市渠道，做好上市房地产开发企业退市与有关投资者保护工作。对于债券违约的房地产开发企业，配合注册地城市政府，督促企业及大股东、实际控制人多方筹措资金，遵循市场化、法治化原则，稳步推动违约债券处置出清，研究完善债券违约风险化解处置工具箱，丰富多元化的房地产债券风险处置机制。

中国首席经济学家论坛理事刘锋表示，行业风险的化解，要依靠市场化机制实现资产的重新定价和优胜劣汰，推动低效资产合理处置、有效资产优化配置，资本市场相关制度建设正在打通各环节堵点。随着相关配套政策的陆续落地，REITs市场等融资工具的功能将持续释放，为行业高质量发展提供坚实支撑。

两部门：统筹运用资金渠道支持物流网建设

● 本报记者 欧阳剑环

国家发展改革委8月28日消息，国家发展改革委、交通运输部近日联合印发《物流网建设实施方案》。实施方案提出，加强政策支持，持续深化投融资体制改革，统筹运用相关资金渠道支持物流网建设，发挥政府投资引导作用，充分利用多种市场化金融工具，带动社会资本积极参与，加力扩大有效投资。鼓励金融机构加大物流、交通领域金融支持，为物流网建设提供成本合理、期限匹配的信贷资金，提高资金使用效率。

实施方案明确，到2030年，物流网建设取得明显成效，有效实现枢纽与产业紧密协同、通道与网络内外联通、设施与装备绿色智能、规则与信息全域互通，促进有效降低全社会物流成本，推动社会物流总费用与国内生产总值（GDP）的比率降至13.1%，较“十四五”末降低0.8个百分点，更好服务提升实体经济运行质效，支撑国民经济循环畅通和高质量发展。

围绕物流网建设的重点环节，实施方案部署了七个方面17项重点任务。一是推进物流枢纽建设和互

联互通，包括提升重要物流枢纽组网运行质效、发挥物流枢纽辐射带动作用等，推动枢纽从单点布局向功能性组网发展；二是提升物流通道承载力，包括完善国内骨干物流通道、健全多式联运和集疏运体系等，强化铁路、公路、水运、航空等不同运输方式衔接；三是补齐城乡物流设施短板，包括提升城市物流设施功能、完善农村物流设施、健全重要物资仓储设施和应急物流设施等，提升城乡物流服务质量；四是织密国际物流设施网络，包括筑牢国际物流境内支撑、夯实国际物流服务保障基础等，提升国内国际物流融合衔接能力；五是推动物流设施设备数智化绿色化发展，包括加快物流设施设备数智化转型升级、推广绿色设施设备、研制应用新型物流装备等，创新引领物流领域新质生产力；六是提高物流信息共享利用水平，包括推动物流信息标准化规范化、扩大物流信息互联互通和共享开放等，促进物流市场供需有效衔接和全社会物流资源优化配置；七是加大政策支持引导，包括培育壮大物流企业、完善规则标准体系、优化要素供给等，优化物流网建设的政策环境。

个人住房贷款期限延长至最长40年

（上接A01版）专家介绍，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。

此外，《意见》提出，加强与开发贷款的衔接，个人住房贷款应通过受托支付方式发放。对实行现房销售的情况，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。

建立开发贷款主办银行制度

关于房地产开发贷款，《意见》提出，按照支持与规范并重的导向，建立开发贷款主办银行制度，推动主办银行发挥自身专业优势，为项目开发建设提供合理信贷支持。

从过去的情况看，专家表示，在预售制下，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。

对此，《意见》明确，在开发建设阶段，通过开发贷款主办银行对项目资金实行封闭管理。

具体而言，项目公司应在主办银行开立资金账户。《意见》明确，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，房地产开发贷款、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。

在期限方面，对于主办银行单独或牵头发放的开发贷款，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。

专家表示，此前开发贷款期限一般在3年左右，此次延长贷款期限后，可与项目建设、销售周期相匹配，

覆盖项目开工到竣工备案全过程，也是为了更好地配合商品住房销售制度改革。

此外，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。

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”，明确“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”，未来两部门可结合实际增设贷款品种。

丰富宏观审慎管理工具箱

围绕建立覆盖全面的宏观审慎管理体系，《意见》专设“房地产金融宏观审慎管理”章节，从丰富宏观审慎管理工具箱、加强宏观审慎评估、改革完善统计监测体系等三方面予以明确。

具体看，在丰富宏观审慎管理工具箱方面，《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，同时明确由中国人民银行根据市场形势、金融机构风险情况、系统性金融风险状况等，会同相关部门建立其他房地产金融逆周期调节机制。

同时，《意见》要求，加强宏观审慎评估。作为开展逆周期调节的基础，中国人民银行对银行业金融机构房地产信贷业务开展宏观审慎监测评估，根据监测评估结果，可会同相关部门调整适用的宏观审慎管理工具参数。

此外，关于改革完善统计监测体系，《意见》明确，中国人民银行会同金融监管部门针对房地产发展新模式需要，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并开展统计监测，全面、准确反映房地产金融形势。

三部门规范转让上市公司限售股个人所得税政策

（上接A01版）预扣预缴税款后，纳税人应当按照公告相关规定办理清算申报。

纳税人应办理清算申报

纳税人按照限售股实际转让收入与实际成本计算出的应纳税额，大于证券机构已扣缴税额的，或者小于证券机构已扣缴税额且申请退税的，应当在转让限售股次年6月30日前，向主管税务机关提供限售股成本原值等相关资料并办理清算申报，多退少补税款。

公告提出，个人转让全国中小企

业股份转让系统挂牌公司、北京证券交易所上市公司原始股缴纳个人所得税，依照公告规定执行。

公告实施前，挂牌公司已办理初始登记且未申报成本原值的原始股，在公告实施后，通过公开发行进入北京证券交易所上市交易的，证券机构预扣预缴个人所得税，可按照原始股转让收入的15%核定成本原值及合理税费。预扣预缴税款后，纳税人应当按照公告相关规定办理清算申报。

公告自公布之日起实施，此前规定与公告规定不一致的，按公告规定执行。