

“能拿房 再还贷” 改写旧规则

购房者权益从“纸上”落到实处



视觉中国图片

“近日,监管部门发布一系列房地产相关贷款新政策,这也推动银行在信贷审批、资金管理、风险控制等多个环节进行系统性适配改造。”某国有大行住房业务相关人士表示。

日前,中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布《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》。意见与个人住房贷款、商品住房开发贷款、商业地产贷款等具体领域的管理办法,共同构成新模式下房地产信贷的制度体系。

业内人士认为,此次政策“组合拳”瞄准购房人权益保护、房企融资需求、金融机构风险防控三重目标,有助于进一步完善房地产信贷管理体系,在维护购房人合法权益的同时,满足房地产市场合理融资需求,促进房地产市场稳健运行。

● 本报记者 石诗语

放款时点延后

延后个人住房贷款放款时点的新要求备受关注。根据意见,借款人购买现房,贷款人应当在销售备案后发放贷款;借款人购买预售商品住房的,贷款人应当在竣工备案后发放贷款。

“确保购房人‘能拿房,再还贷’是对商品房预售模式下信贷放款规则的重大调整。以前只要房屋主体结构封顶,银行便可安排楼盘准入、客户审批、放款等流程。这就导致在楼盘尚未完工时,借款人就开始还贷。新政策要求,现房在完成销售备案后,预售房在完成竣工备案后,

银行才可放款。这就大大防范了借款人拿不到房却要背负贷款的错配风险。”上述国有大行住房业务相关人士表示。

上海易居房地产研究院副院长严跃进告诉记者:“过去,房贷发放普遍遵循‘主体结构封顶即放款’的原则,实操中部分项目放款时间甚至更早。这带来一个突出问题,购房者较早办理贷款并开始履行还贷义务,但楼盘建设仍需数年,若遭遇停工烂尾,则面临‘贷款仍需偿还,住房无法交付’的尴尬局面。旧模式下,虽然银行可提前锁定信贷收益,但购房者要更早承担利息成本,还面临较大的楼盘交付不确定性。”

“新政促使贷款发放时间节点后移,具有非常好的导向性意义。从本质上看,它是将交付风险从购房者和银行身上移至开发商,倒逼房企积极履行开发建设责任,防范出现‘资金已到位,项目仍延期’等问题。总体而言,延后放款时点有助于保障购房者权益,同时推动房地产企业重视现金流变化,合理安排销售节奏,加快从传统高杠杆开发模式向更可持续的新发展模式转型。”严跃进说。

上述国有大行住房业务相关人士坦言,新政策下,按揭业务时间线、楼盘准入逻辑都将被重构。“预售项目按揭放款时间节点后移,预售项目在竣工备案前不再发放按揭贷款,银行的按揭回款周期拉长,资产投放节奏改变;银行楼盘准入更看重项目能否顺利竣工交付,楼盘风险前置审查权重也将进一步提升。”

房贷期限最长达到40年

将个人住房贷款期限由最长30年延长至最长40年也备受购房者关注。意见明确,银行业金融机构发放个人住房贷款应符合最低首付比例要求。个人住房贷款期限最长不超过40年,金额不得超过拟购买住房的评估价值。

近日,记者实地调研多家银行了解到,部分银行按照新政策已开启申请通道。

建设银行个贷业务相关人士向记者表示:“对于存量住房贷款,我行会根据

客户申请延长贷款期限的具体原因、还款来源及后续还款安排进行综合考虑,最终确定客户可以延长的期限。根据相关规定,延长期限最长不超过客户原贷款期限的一半,且与原贷款期限合计不超过40年。”

工商银行客服人员表示,存量住房贷款客户如果想延长贷款期限,可以和贷款经办行联系并提交申请。银行会根据客户延长期限的原因、后续的还款来源和安排,与客户协商,确定一个最长的期限。按照新规要求,贷款期限最长可延长到40年。

“客户新办理住房贷款能否申请到40年,还得看贷款机构的最终审核情况。”上述建设银行个贷业务相关人士补充道。记者注意到,在建设银行App中,“期限最长40年”已在房贷办理模块中被突出展示。

此外,记者实地走访或致电农业银行、中国银行、交通银行、招商银行等多家银行网点及房贷业务部门。部分银行表示,贷款延长政策细则正在敲定,尚未收到具体落地通知,待细则出台后银行会主动通知房贷客户。

贷款期限的拉长将直接摊薄月供。以100万元贷款本金、3%房贷利率、等额本息还款方式为例,30年期月供约为4216元,而40年期月供则降至约3580元,每月减少约636元,每年可减少约7632元现金流出。

不过,多位银行个贷办理人员提醒记者,房贷期限的延长会带来贷款总利息增多。以3%贷款利率计算,本金100万元的贷款,贷款期限由30年拉长至40年,总利息会多出20余万元。

对此,严跃进表示,40年是新政的上限期限而非强制性期限,购房者可依据自身收入与银行协商确定具体年限。随着收入水平的提升,购房者可通过提前还贷等方式缩短实际还款周期,总利息支出并非不可调节。

业内人士认为,该政策与“延后放款时点”形成“组合拳”,目的在于进一步保护购房者权益,推动购房者与开发

商之间权责利关系对等化。

从看房企到看项目

为加强个人住房贷款与开发贷款的衔接,意见明确,个人住房贷款应通过受托支付方式发放。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。

房地产开发贷款实行主办银行制也是房地产发展新模式的亮点之一,即单个房地产项目对应一家银行作为主办银行(可为单家贷款行,或银团贷款牵头行),对项目资金进行封闭式管理。

招联首席经济学家董希淼向记者表示:“这一制度改变了过去房企可从多家银行融资、资金跨项目调配的操作空间,项目资金被限定用于本项目建设。同时,新政策下,贷款期限大幅延长并与项目周期相匹配。例如,预售项目贷款期限最长5年,现房销售项目贷款期限最长7年,商业地产项目贷款期限最长7年,且首次还本日原则安排在项目竣工备案之后,这就确保了建设期内房地产开发资金不被抽回。”

此外,在新政策要求之下,银行发放开发贷款的投放审批也从看房企,转向看项目本身。“过去,银行主要看房企信用资质、担保情况等,这种模式在一定程度上提高了审批效率,但存在一刀切和风险高度集中等问题。在新政策下,银行需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。”上述国有大行住房业务相关人士表示。

董希淼认为,此次政策“组合拳”兼顾购房人权益保护、房企合理融资需求、金融机构风险防控三重目标。通过主办银行、资金封闭运行、延后预售商品房按揭放款时点等制度设计,从信贷环节加固保交楼防线,为房地产发展新模式夯实金融基础,有利于更好释放合理的住房需求。

应对气候变化 保险业如何给风险“做减法”

● 本报记者 薛瑾

今年汛期,我国多地遭遇强降雨引发的灾害,保险业迅速启动应急理赔,全面开通绿色理赔通道。高效理赔的背后,保险业的转型大考已然开启。业内人士认为,保险业需要加速跳出“赔钱兜底”的传统角色定位,依托科技赋能推进风险减量管理,推动保险服务由灾后补偿,向灾前预防、全链条风险管理转型。

保险业直面气候变化挑战

受气候变化影响,极端天气气候事件频发重发,已经成为不容忽视的全球性风险,也成为保险业需要面对的重大议题之一。在近日上市险企举行的半年度业绩发布会上,多家险企的管理层对气候变化引发的风险以及赔付和应对举措作出回应。

中国人保管理层表示,截至8月29日,公司大灾净损失同比增加19亿元左右。考虑到今年强厄尔尼诺事件带来的现实影响,预计2026年大灾损失将大于2025年。公司持续完善应对气候变化的适应性调整机制,不断提升气候应对韧性,构建了厄尔尼诺新周期下“产业+地区+险种+灾因”的风险地图,匹配差异化承保方案。

中国太保管理层表示,当前产险公司面临的最大挑战是气候影响的高发态势和不确定性。受厄尔尼诺事件影响,今年台风、暴雨、泥石流等极端天气频发,给公司经营带来了非常大的挑战,但公司有信心在坚持经营思路 and 经营逻辑的基础上,用经营的确定性应对外部挑战。

中国再保管理层表示,2026年发生的强厄尔尼诺事件强度罕见,持续时间预计至2027年初,对全球巨灾的影响本质上是一场风险的再分配,而非简单的损失总量增减。亚太地区自然灾害保险覆盖率仅约10%,在强台风与洪水风险上升的背景下,面临巨大的保障缺口。

完善气象风险兜底网络

多位业内人士表示,气候变化对险企造成的挑战日趋严峻,不仅包括赔付支出增加、运营成本增大,还增加了险企在风险评估和管理上的难度。保险公司在应对气候变化带来的系统性风险时,需从被动理赔转向主动防御,同时巨灾保险也将进一步发挥其功能性,应对气候变化带来的风险。

“巨灾保险作为嵌入市场机制的重要风险治理工具,通过费率信号、承保条件与风险分层结构等制度化安排,能够将风险信息透明化、行为激励内生化,使政府、企业

与居民在市场化框架下形成持续可预期的风险预防动力,从根本上推动治理逻辑从事后救助向事前减损转变。”中国再保气候风险研究中心相关负责人表示。

“我国巨灾保障体系这张网铺得很快。”中国人保相关负责人表示,2024年,由人保财险牵头成立的中国城乡居民住宅巨灾保险共同体为6439万户次居民提供22.36万亿元风险保障;2025年升至7489万户次、33.71万亿元。数字背后,是我国巨灾保险制度的不断完善与加速成形。

中国再保气候风险研究中心相关负责人表示,应不断提升各类市场主体参与巨灾保险的积极性,引导政府、保险机构、金融市场主体及投保人形成风险共担、利益共享的长效机制;可通过财政补贴、保费分担、税收优惠等方式,降低保险机构和投保主体的参与成本,改善巨灾保险的风险收益结构;进一步完善多层次风险分担与资本市场联动的激励安排,通过引入再保险、巨灾债券等风险转移工具,将极端气候风险在更大范围内进行市场化分散。

强化科技赋能支撑作用

在中国再保气候风险研究中心相关负责人看来,科技能力与巨灾模型建设,对气候风险的识别、评估和管理发挥着基础性、支撑性作用。

尽管进展显著,但保险机构现有的科技能力与巨灾模型体系,仍难以充分匹配灾害风险复杂化、复合化和极端化的发展趋势,不同灾种之间的联动效应和区域差异尚未在模型中得到充分刻画,模型结果在精细化定价和情景分析中的应用深度有限。

“保险机构可依托高分辨率遥感影像、气象与水文观测数据以及历史灾损数据,构建多灾种、跨区域的气候风险识别与评估体系,实现对灾害风险的动态监测、空间刻画和趋势研判,显著提升风险识别的精细化水平。”中国再保气候风险研究中心相关负责人表示。此外,可通过打造全谱系中国版巨灾模型,持续完善地质灾害、农业保险及气候变化压力测试等符合我国灾害国情的模型体系,并推动模型衍生品的迭代升级,更好服务风险减量和防灾减灾实践。

科技工具也在业内实践层面成为风险减量重要抓手。例如,中国人保研发了“巨灾安澜”平台,集成气象、水文、地质等多源数据,绘制暴雨、洪水等多类自然灾害风险地图,精准研判极端灾害发展态势;通过常态化风险预警、前置隐患排查、防灾避险指导,构建起“灾前预防、灾中处置、灾后补偿重建”的全周期服务闭环。

金钛股份北交所上市 筑牢钛原料新质生产力根基

9月3日,钛原材料海绵钛生产企业朝阳金达钛业股份有限公司(以下简称金钛股份)成功在北交所发行上市,其依靠高品质、高质量的海绵钛产品,进一步夯实了我国钛原料新质生产力的根基。

一、高端品质 客户背书

根据我国制定国家标准《海绵钛》(GB/T2524-2019),海绵钛可分为0A、0、1、2、3、4、5级,级别越小,表明海绵钛的纯度越高、布氏硬度越低,产品等级越好。等级最好的海绵钛应用于航空航天、国防军工等领域,而较低等级的海绵钛则应用于冶金、化工、运动器械、日常用品等领域。

金钛股份主要生产高端海绵钛。目前公司高端海绵钛产品广泛应用于国内航空航天等高端领域。

公司是我国最早一批实现航空航天领域用高端海绵钛产品批量化生产的企业之一,自成立以来,持续为国家航空航天、海洋工程等领域提供了超20万吨的海绵钛。

金钛股份的《招股书》显示,报告期内,高端海绵钛贡献收入80%以上,其中,航空航天级海绵钛收入占比不断提升,从2024年开始,该等级海绵钛收入占比超过一半以上。航空航天级海绵钛等级为0A、0、1,是海绵钛品质前三等级。

由于高端海绵钛主要应用领域为航空航天领域,所以,金钛股份主要客户以航空航天钛材生产企业为主。金钛股份是多家高端钛材企业的主要供应商,公司分别是宝钛股份、西部超导、西部材料等公司的航空航天用海绵钛优秀供应商。

二、业绩稳健 继续领跑

得益于高品质、高质量的海绵钛产品以及稳定的客户群,2023年至2025年,金钛股份收入维持稳定。2023年至2025年,金钛股份主营业务收入分别为16.24亿元、14.55亿元以及15.69亿元,取得归

母净利润分别为1.29亿元、1.37亿元以及1.96亿元,净利润增长势头显著。特别是2025年,归母净利润增幅高达43%。与此同时,2025年,金钛股份毛利率也有不俗表现,2025年公司毛利率从2024年的13.93%增至18.2%。

进入2026年,金钛股份业绩增势还在延续。

2026年1-6月,公司实现营业收入10.42亿元,较上年同期增长18.75%,公司实现扣非归母净利润1.19亿元,较上年同期增长12.87%。公司预计2026年1-9月将实现营业收入14.5亿元至15亿元,较上年增长14.02%至17.95%;预计实现净利润1.65亿元至1.75亿元,较上年增长6.30%至12.74%。

在行业需求上升的同时,金钛股份产能略有承压。

《招股书》显示,2023年至2025年,金钛股份产能利用率分别为103.87%、103.9%、113.79%。产能限制已经成为金钛股份后续发展的瓶颈。为此,此次上市,金钛股份拟募资4.05亿元,全部投向“2万吨高端航空航天海绵钛全流程项目”,项目建成之后,金钛股份将进一步满足国内新兴领域对高端海绵钛的需求,提高我国高端海绵钛自主供应能力,从而促进钛产业的创新发展;进一步提高市场份额,巩固高端海绵钛生产商领先地位。

金钛股份会以北交所上市为契机,以高端品质铸就钛业脊梁,以创新实干定义新质生产力,在高端制造的星辰大海中,继续驶入高质量发展快车道,为“中国钛”的强国梦贡献坚实力量。