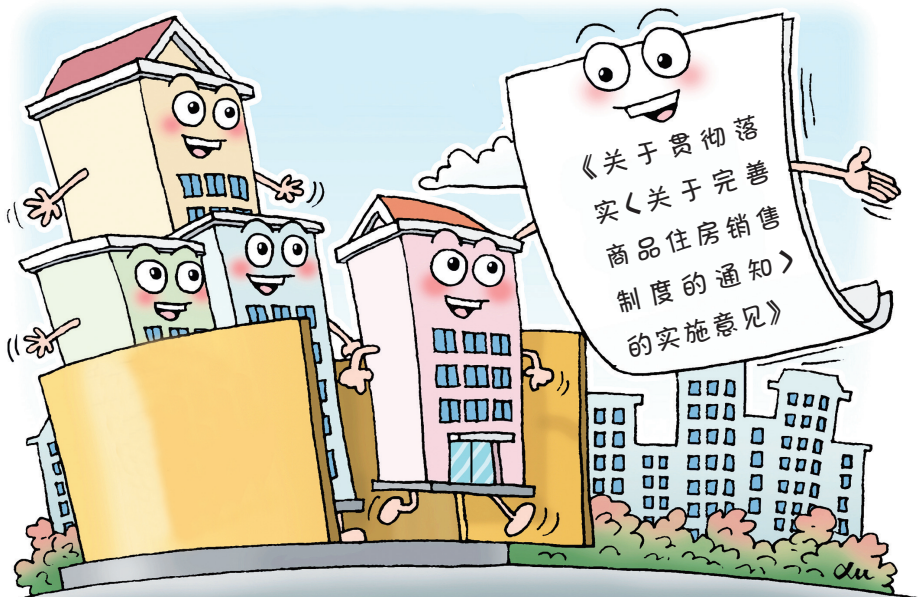


卖期房门槛收紧

# 十堰新出让地块 优先现房销售

10月21日,市住房和城乡建设局、市自然资源和城乡建设局、国家金融监督管理总局十堰监管分局联合印发《关于贯彻落实〈关于完善商品住房销售制度的通知〉的实施意见》,从完善预现售管理、推动现房销售、加大融资支持、优化土地供应和政务服务、加强市场监管等方面提出具体举措,加快构建房地产发展新模式。

■记者 徐国文



图据新华社

## 分类施策完善预现售管理

实施意见按时间节点和建设进度对商品住房项目实施差异化管理。

2026年8月28日(含)前,已取得建设工程规划许可证并办理预售许可的存量项目,继续执行原有预售管理、资金监管、审批验收、个人信贷等政策。

2026年8月28日(含)前,部分取得规划许可证、尚未办理预售许可的续建项目,各县(市、区)人民政府确保能够按时建成交付的,在加强预售资金监管的情况下,继续执行我市原有商品住房预售管理、资金监管、审批验收、个人信贷等政策。在确保按时建成交付、加强预售资金监管的前提下继续执

行原有政策。

2026年8月28日(含)前已取得土地、未取得建设工程规划许可证的在途项目,优先选择现房销售;继续申请预售的,在县(市、区)政府确保能够按时建成交付、加强预售资金监管的前提下,单体建筑应完成主体结构封顶,报市级房地产主管部门备案后,2027年底前可按原有预售政策申请预售。

2026年8月28日后新出让土地的商品住房项目,优先选择现房销售,严格落实现房销售备案、定金监管、交房即交证等全链条管控要求。

## 优化土地供应 提升政务服务效能

实施意见提出严格落实净地出让,未达到“三通”条件不得入库,从源头提升土地供应质量。

2026年8月28日(含)后签订出让合同的商品住宅用地,土地出让价款首次缴纳比例不得低于50%,30日内缴清,余款可延长至合同签订之日起两年内付清,且不计利息。

同时优化了公建配套设施配建标准。2026年8月28日(含)后签订出让合同的商品住宅用地,规划条件按新政策执行:取消配建人才公寓;规划住宅计容面积小于15万平方米,可不配建幼儿园。

同时,推行“拿地即开工”、分期分批竣工验收备案、“交房即交证”和销售方案与预售许可(现房备案)同步申请、并联办理,对符合法定条件的项目实行即报即批。

## 现房销售实行备案和定金监管

实施意见明确,实行现房销售的商品住房项目,房地产开发企业在办理不动产首次登记后,编制现房销售方案,向房地产主管部门申请现房销售备案后,按现房销售方案组织销售,所销售房屋及建设用地使用权应无抵押、查封等情形。

实行现房销售的商品住房项目,取得

建筑工程施工许可证后,与购房人签订定金合同,定金不得高于购房总价款的5%。定金由购房人直接交存至住房资金监管机构账户,监管期间不得使用;房屋具备交付条件后,解除定金监管。房地产开发企业违约不能按期交房的,购房人有权按照约定解除定金合同,房地产开发企业依法返还定金,并承担违约责任。

## 推行主办银行制度加大融资支持

2026年8月28日(含)后签订开发贷合同的商品住房项目推行主办银行制度,项目开发贷款、自有资金、现房销售资金等纳入主办银行账户封闭运行、专款专用。住房资金监管机构在主办银行开立资金监管账户,用于存放监管项目预售资金和现房销售定金。

对2026年8月28日(含)前,已签订开

发贷合同的预售项目,按照市场化、法治化原则,经主办银行与企业充分协商,可通过新增融资、贷款展期或调整还款计划等方式满足合理融资需求。同时,加大对现房销售项目和安全、舒适、绿色、智慧“好房子”项目的开发贷款支持力度,促进金融与房地产良性循环。

## 加强市场监管 推进“好房子”建设

实施意见要求持续规范市场秩序,商品住房开发建设实行项目开发公司制,切实维护购房人合法权益;健全房地产市场信息公开发布机制,强化部门协同联动,依法严肃查处各类违法违规行为。

同时,完善建设全流程管理,压实各方主体责任,做好从规划设计到竣工交付的全流程管控,强化施工现场质量安全监督管理,统筹推进“好房子”建设。

据了解,该实施意见自发布之日起执行,此前所发文件相关内容与实施意见不一致的,按实施意见规定执行。