

中共中央政治局召开会议 研究部署西藏日喀则市吉隆县泥石流灾害抢险救援工作 中共中央总书记习近平主持会议

会议开始时,习近平李强赵乐际王沪宁蔡奇丁薛祥李希等全体起立,向西藏日喀则市吉隆县泥石流灾害遇难人员默哀

新华社北京8月28日电 中共中央政治局8月28日召开会议,研究部署西藏日喀则市吉隆县泥石流灾害抢险救援工作。中共中央总书记习近平主持会议。

会议开始时,中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平提议全体起立,向西藏日喀则市吉隆县泥石流灾害遇难人员默哀。

会议指出,这次因尼泊尔一侧发生泥石流灾害,造成西藏日喀则市吉隆县吉隆口岸重大人员伤亡、失联。灾害发生后,党中央高度重视,

视,习近平总书记立即作出重要指示,对抢险救援和应急处置等工作提出明确要求。受习近平总书记委托,中共中央政治局常委、国务院总理李强赶赴灾区,看望慰问受灾群众和抢险救援人员,现场指导抢险救援和应急处置工作。中共中央政治局委员、国务院副总理张国清赶赴现场指导处置。在党中央坚强领导下,在国务院工作组指导下,西藏自治区、应急管理部等有关部门和消防救援队伍、中国安能等专业救援力量迅速行动,解放军和武警部队闻令而动、及

时到位,抢险救援工作紧张有序开展,群众安置、善后处置等工作全面启动推进。

会议强调,这次灾害发生在高原高寒地区,沟谷陡峭、气候多变,周边仍有不少冰川冰湖、地质灾害隐患,抢险救援面临极大困难。各有关方面要坚持人民至上、生命至上,以坚决有力的举措、科学高效的方法,扎实做好各项工作。要科学制定搜救方案,全力搜救国内外失联人员。要强化多部门联合会商,加强监测预警,密切关注堰塞湖和周边山体稳定性,采取有效措

施严防发生次生灾害。要强化现场人员管理,确保救援全过程安全。要妥善安置好受灾群众,周密细致做好抚恤、救济等善后处置工作。要对尼泊尔受灾地区提供紧急援助,开展国际救援合作。

会议指出,要全面排查摸底风险隐患,抓紧开展青藏高原冰川冰湖资源调查,强化动态监测预警,提高灾害链风险识别能力。要完善应急处置机制,加强上下游风险隐患监测预警和响应联动,落实风险区转移路线、安置地点等人

员转移措施。要建强抢险救援关键力量,在灾害风险大的高原、山区、边境等偏远地区适当增加消防救援、工程抢险等力量布局,提升断路、断电、断网条件下的应急处置能力。要加强边境灾害管理国际合作,共同推动提升应急管理和防灾减灾救灾水平。

会议强调,要统筹好发展和安全,坚持极限思维、底线思维,增强“时时放心不下”的政治责任感,扎实做好安全稳定各项工作。

会议还研究了其他事项。

三部门完善商品房销售制度 实现“所见即所得”

证券时报记者 张达

8月28日,住房和城乡建设部、自然资源部、金融监管总局联合发布《关于完善商品房销售制度的通知》(下称《通知》),从销售模式、土地供应、金融支持三方面系统部署,贯彻落实党中央、国务院关于加快构建房地产发展新模式的决策部署,稳步推进商品房销售制度改革。

清华大学房地产研究中心主任吴璟对证券时报记者表示,新建商品房销售制度改革已然启动,这是完善房地产基础性制度、构建房地产发展新模式的重要一步。

《通知》提出,完善商品房预售管理。实行预售的项目,单体建筑须完成主体结构封顶。同时加强预售资金监管,项目竣工验收并具备交付条件后,解除资金监管。若房企违约不能按期交房,购房人有权依合同约定提出解除合同,房企须退还购房资金并承担违约责任。

《通知》明确,各地要有力有序推行商品房现房销售,实现“所见即所得”,从源头减少交付纠纷、防范交付风险,切实维护购房人合法权益。

实施节奏上,自《通知》施行之日起,新出让土地的商品住房项目及已出让土地但未取得建设工程规划许可证的项目,优先选择现房销售;已取得建设工程规划许可证的项目,鼓励实行现房销售。现房销售实行备案管理,推行定金制,推行“交房即交证”。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对证券时报记者表示,本次政策是落实“十五五”规划纲要、加快构建房地产发展新模式的具体举措,其中,改革完善商品房销售制度,核心在于有力有序推进现房销售。

吴璟认为,在城镇住房短缺时期,预售制有利于扩大开发资金来源,快速增加住房供应。在房地产市场供求关系已发生重大变化的新背景下,城镇住房领域的主要矛盾已从住房“有没有”,转变为居住生活“好不好”。购房者对“好房子”的需求日益具象化、细节化、多维化和个性化,不再满足于仅凭面积、楼层等少数指标和几张户型图、效果图来选择住房。销售制度从以预售为主向以现售为主转变,是住房消费升级的内在要求和必然趋势,也将为“好房子”建设提供关键性制度支撑。

《通知》还要求,各地须同步完善土地供应和金融支持等配套政策。土地方面,统筹规划、合理布局商品住宅用地,可带规划方案出让。房地产开发企业须以自有资金购地,可按国家规定分期缴纳土地出让价款。金融方面,房地产项目实行主办银行制,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融资服务。以土地使用权抵押申请开发贷款的,应以分户土地使用权集合设定抵押。支持项目开发公司通过股权、债券等多种方式融资。对现房销售和预售项目,按市场化原则满足合理融资需求,实现开发贷款发放与项目建设周期相匹配。

吴璟指出,对于购房者而言,现房销售从源头上化解了交付周期和交付质量的双重不确定性,有助于将“想买房”转化为“敢买房”“真买房”,对释放刚性和改善性住房需求具有积极作用,也有利于巩固房地产市场止跌回稳态势。

下转A2版>>

房地产市场最新政策“组合拳”要点	
▶▶▶ 商品住房项目实行预售的,单体建筑应完成主体结构封顶。 ▶▶▶ 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。 ▶▶▶ 各地要有力有序推行商品房现房销售,实现“所见即所得”。 ▶▶▶ 个人住房贷款期限最长不超过40年。 ▶▶▶ 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。	▶▶▶ 改革房地产开发融资方式,推动从依赖主体信用向基于项目情况转变,一视同仁满足不同所有制房地产开发企业合理融资需求。 ▶▶▶ 支持上市房地产开发企业再融资以及综合运用发行股份、定向可转债、现金等工具收购涉房资产。支持发行公司债券、商业地产抵押贷款支持证券(CMBS)、不动产资产支持证券(ABS)。支持依托符合条件的租赁住房、城市更新等项目发行不动产投资信托基金(REITs)或作为REITs扩募资产,稳慎推进商业不动产REITs发展。

央行、金融监管总局发文改革完善房地产信贷管理 建立开发贷款主办银行制度;确保购房人“能拿房、再还贷”

证券时报记者 贺觉渊

为更好满足房地产合理信贷需求,中国人民银行、国家金融监督管理总局8月28日联合印发《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》(下称《意见》),重点优化开发贷款和个人住房贷款两项核心制度。

“《意见》作为商品房销售制度改革的配套制度,是完善房地产基础制度的重要组成部分。”央行有关部门负责人表示,《意见》立足房地产行业转型发展和构建新模式需要,从宏观层面构建房地产信贷基础制度,优化房地产信贷体系,更好满足房地产合理信贷需求,维护购房人合法权益,促进金融与房地产良性循环。

金融监管总局出台五项试行管理办法 推动形成适配房地产发展新模式的融资制度

证券时报记者 秦燕玲

8月28日,金融监管总局“五箭齐发”,发布《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)》,分别对商品住房开发贷款、个人住房贷款、商业地产贷款、城市更新项目贷款、房地产领域信托业务作出进一步的管理规范。

金融监管总局有关司局负责人表示,本次发布的“5个办法”是与住房和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,推动形成适配房地产发展新模式的融资制度。

与广大购房者息息相关的个人住房贷款,

针对开发贷款优化,《意见》建立起开发贷款主办银行制度,要求单个房地产项目对应一家主办银行,单独或牵头银团发放开发贷款。预售项目贷款期限5年,现房销售项目贷款期限7年。

上海易居房地产研究院副院长严跃进对证券时报记者表示,开发贷款主办银行制度的建立,将强化银行对项目融资的审核职责,使资金监管更加到位。

《意见》同时针对开发建设阶段提出要求,项目预售资金监管账户和定金账户,应按规定在主办银行开立。项目存续期间,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。项目公司对外负债、

投资等重大事项,应事先告知主办银行。

针对个人住房贷款优化,《意见》将个人住房贷款期限由最长30年延长至最长40年,给予借贷双方更大灵活度。

光大证券固定收益首席分析师张旭表示,从国际对比上看,个人住房贷款“30年”这一上限并非天花板。例如,英国不存在设定按揭期限上限的法定或监管规则,给予符合条件的借款人更长的还款期限可以有效降低月供压力。

《意见》同时针对销售阶段提出要求。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。央行有关部门负责人表示,此举将确保购房人“能拿房、再还贷”。

下转A2版>>

支持房企合理融资

《意见》总体要求是,改革房地产开发融资方式,充分发挥资本市场功能,推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。优化资本市场各项融资业务的制度安排,推动实现房地产开发企业融资从依赖主体信用向基于项目情况转变,一视同仁满足不同所有制房企合理融资需求。

做好房地产领域涉资本市场的准入监管、信息披露监管、资金监管工作,稳妥防范化解处置房地产相关风险,推进房地产高质量发展。

支持房企合理融资方面,主要从五方面给予制度优化。一是强化资本市场功能发挥,支持上市房企通过定向增发、定向可转债等向特定对象发行方式再融资,募集资金应当投向符合政策要求的市场化房地产项目,并持续做好境外上市房企再融资的备案工作。

二是发挥资本市场在企业并购重组中的主渠道作用,支持上市房企运用发行股份、定向可转债、现金等工具收购涉房资产,其中发行股份、定向可转债购买资产的,可以募集配套资金,并用于符合政策要求的房地产项目和支付本次重组交易对价等。建筑等与房地产密切相关行业的企业,参照上市房地产企业政策执行。

三是着力满足房企合理债券融资需求。支持房企新增发行公司债券用于符合政策要求的房地产项目,允许存量公司债券滚动续发,并进一步提高审核工作效率。鼓励专业机构按照市场化、法治化原则,通过担保、创设信用保护工具等方式,支持房地产企业发行债券融资。

四是助力盘活房企存量资产。鼓励依托经营稳健、现金收益良好的项目,发行商业地产抵押贷款支持证券(CMBS)、不动产ABS;拓宽房企权益融资渠道,支持依托符合条件的项目发行REITs或者作为扩募资产装入已上市REITs。

下转A2版>>

证监会支持房企合理融资 助力构建房地产发展新模式

证券时报记者 程丹