



房地产新政策解读：预售杠杆到现房销售的制度重构

工商部 | 马天姿

2026 年 8 月 31 日

摘要：

2026 年 8 月 28 日，多部门联合发布了《关于完善商品住房销售制度的通知》《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》的房地产新政策，从销售制度和金融信贷两端同步发力，推动行业基础制度重构。本文基于 2026 年 1~7 月商品房销售仍持续筑底的背景，对新政策核心内容进行解读：销售端将预售时间节点统一后移，并推进现房销售，个人住房贷款同步延至项目竣工备案后发放；金融端引入主办银行制，对项目资金实行全周期封闭管理，开发贷款期限与建设周期匹配，同时将个人住房贷款最长期限延长至 40 年。本文认为，新政策并非短期调整性举措，而是着眼于构建房地产发展新模式的制度性重构，短期内将加速行业出清，长期则将推动行业回归居住属性，也为评级行业转向以“项目”为中心的精细化风险评估提供了方向指引。

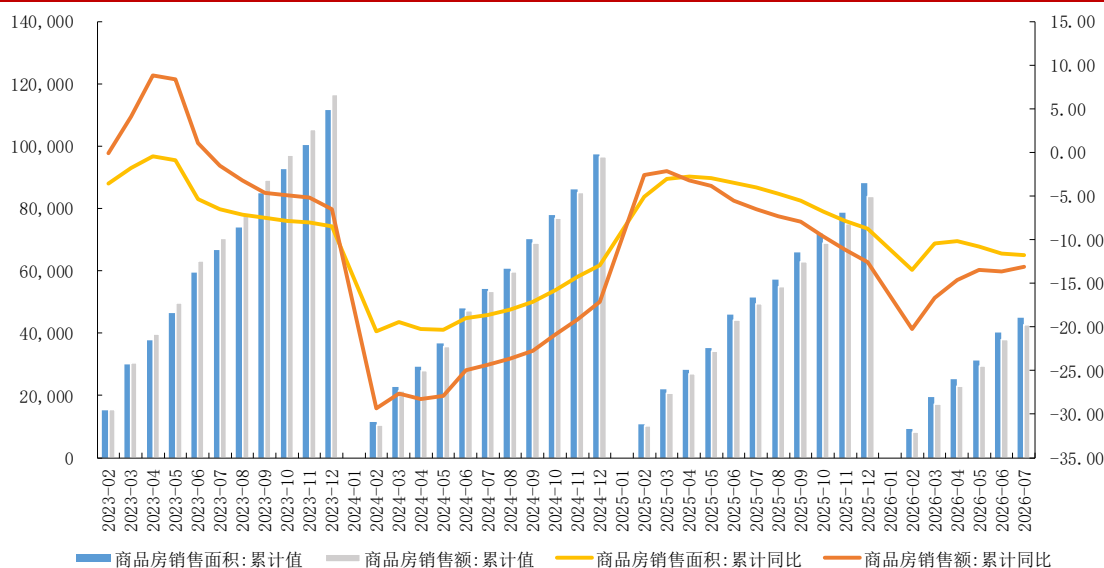
关键词：现房销售；预售时间节点延后；主办银行制；个人住房贷款期限延长；制度重构

正文：

一、行业现状：供给收缩，销售持续筑底

近年来，国家持续优化行业政策，宏观基调从止跌回稳逐渐过渡到 2026 年初的巩固稳定态势，并强调要不断推进房地产发展新模式的建立，实现高质量发展。但从 2026 年以来商品房销售情况来看，市场信心的恢复仍较为有限。2026 年 1~7 月，我国商品房销售面积累计 45,020.81 万平方米，商品房销售额累计 42,718.18 亿元，同比仍呈下降趋势，2026 年 1~7 月，商品房销售面积同比下降 11.80%，销售额同比下降 13.10%，较去年同期降幅分别扩大 7.8 个百分点和 6.6 个百分点。

图 1 2023 年以来商品房销售面积和销售额情况（单位：亿元、万平方米、%）



数据来源：Wind，大公国际整理

供给端收缩显著，2026 年 1~7 月，我国房地产开发投资完成 43,008.95 亿元，同比下降 19.20%，2026 年以来降幅持续增大且较去年同期降幅扩大了 7.2 个百分点。同期，新开工面积同比下降 24.00%，竣工面积同比下降 23.20%，降幅均达年内高位且较去年同期进一步扩大。

整体来看，2026 年以来我国房地产市场不断“去库存、去产能”，持续主动收缩，销售仍低迷，过去几年以限购松绑、降息降准为代表的传统需求端工具的边际效应正在递减，市场信心及购买力的恢复效果仍有限，行业需要制度性的优化调整。

二、新政策出台，推动制度重构

8 月 28 日，住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局等多部门同日发文，从销售制度、信贷管理到资本市场融资，出台了一套覆盖房地产全生命周期的政策“组合拳”，这次制度既是“十五五”规划的配套政策，相较于以往的短期提振政策，本轮政策侧重于从根本上防范风险，修复信任机制，提振市场信心，是一次基础制度的重构与变革。

（一）销售模式转变：“预售期房”到“现房销售”过渡

8 月 28 日，住房和城乡建设部、自然资源部、国家金融监督管理总局联合发布《关于完善商品住房销售制度的通知》（以下简称“通知”），通知提出完善商品房预售管理，规范预售条件，有力有序推行商品房住房现房销售，防范交付风险。核心调整

主要是两方面：一是将商品房项目预售时间节点统一规定为单体建筑应完成主体结构封顶；二是自通知施行之日起，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。此次政策对我国数十年来实行的商品房预售制度进行重大改革，一方面将预售时间大幅后移，缩短了购房到交付的时间差，同时鼓励现房销售，以“准现房”向“现房”的过渡从根本上防范交付风险。同时通知还提出，此前已取得建设工程规划许可证的实行预售的商品住房项目，预售条件、预售资金监管等按原有政策规定执行；该规定为存量项目留出了执行空间，也为整体的制度过渡留出了缓冲期，保证了政策平稳落地、行业实现平稳转型。

同日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合印发《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》（以下简称“意见”），在金融方面给予配套政策支持。意见中明确，预售项目的个人住房贷款应严格在项目竣工备案后发放，新建现房销售的个人住房贷款应在销售备案后发放。这意味着购房者实际承担月供的起始时点被后移至房屋具备交付条件之后，从源头切断了“未拿房、先背贷”的风险链条，缓解了购房者的担忧。叠加通知中提到的优化工程建设审批流程，缩短行政审批时限，推动“交房即交证”的配套安排，全方面维护了购房者的合法权益，通过制度的保障来推进重建市场信心。

（二）金融政策配套：开发贷款制度优化，项目全周期管理

配合销售制度的转变，金融端也优化了开发贷款制度，为未来开发周期的延长提供金融政策支撑。一方面，通知及意见中均提出了主办银行制，即单个地产项目确定一家对应主办银行，由其单独或牵头组建银团提供开发贷款等融资服务，在开发建设阶段对项目资金实行封闭管理。主办银行制度压实责任主体，项目资金专户内运行，实现全流程闭环式管理，确保资金严格用于项目本身，使得项目资金被挪用的可能性大大降低，以金融端管理进一步防范交付风险。同时为了匹配现房销售带来的开发周期延长，政策还规定开发贷款期限需覆盖从项目开工到竣工备案的全过程，与建设、销售周期相匹配，首次还本日期原则上安排在项目竣工备案后。这一政策保障了房企的资金来源及使用，使得现房销售带来的资金回笼延长有所缓解，为项目建设提供了充裕的资金保障，也使得项目贷款资金能真正做到专款专用，避免了给房企造成较大的短期资金压力以及随之而来的项目“烂尾”风险。

另一方面，意见中还对个人住房贷款制度进行优化，提到个人住房贷款期限最长不超过 40 年。本次新政策将个人住房贷款由之前普遍执行的 30 年延长至 40 年，是

近年来降准降息等支持政策的又一延续，降低购房者的购房成本，为刚需购房者提供购买力支持的同时也将进一步带动市场需求的释放。

三、总结

综合来看，本次新政策区别于以往的政策优化，是一次底层逻辑和基础制度的重构，对房地产发展新模式的建立有着深远影响。短期来看，政策的落地与各地实际实行情况有待验证，但政策带来的开发周期延长或将短时间加重房企的资金困境，依赖预售回款的房企资金流将承压。长期来看，新政构建了“销售端保交付、金融端防风险”的制度框架，销售端以现房销售从根本上解决交付风险，金融端以制度管理切断资金挪用风险链，为行业筑牢风险防线，真正地推进房地产脱离金融化，回归居住的本质。本次新政策也标志着我国房地产市场正向更加健康、可持续的方向迈进，房地产发展新模式的构建正逐步落地。

对于评级机构而言，新政策出台后，短期内需要将对房企的风险关注更多的聚焦于房企自身现金流及造血能力的稳定性、期末留存资金及内生现金流对短期债务的覆盖情况，关注行业出清速度；长期而言，则需要逐步构建以“项目”为中心的多维度评级逻辑，适应房地产行业高质量发展的基本表现。

报告声明

本报告分析及建议所依据的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的合法性、真实性、准确性和完整性不作任何保证，也不保证所依据的信息和建议不会发生任何变化。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，不构成任何投资建议或决策依据。投资者依据本报告提供的信息进行证券投资所造成的一切后果，本公司概不负责。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为大公国际，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。