

两部门改革完善房地产信贷管理

个人住房贷款期限延长至40年、建立开发贷款主办银行制度、确保购房人“能拿房再还贷”……8月28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》)。从开发贷款主办银行管理、购房贷款年限上限提至40年,到预售按揭“竣工后放款”,一套覆盖房企、银行、购房者的全链条制度体系正式成形。此次《意见》与当日一同发布的个人住房贷款、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。业内认为,这一系列新政摒弃大水漫灌,以风险重构、权益兜底、制度立新为核心,在适度释放住房消费空间的同时,也彻底改写楼市信贷底层规则。



房贷上限拉长至40年

在开发融资端,《意见》确立主办银行制度,单个项目绑定一家主办银行,项目资金、预售资金监管账户统一归集,实施封闭管理;房企重大负债、投资行为需提前告知主办银行。

另外,开发贷款期限匹配项目建设周期,预售项目贷款期限原则上不超过3年,最长不超过5年;现房销售项目贷款期限原则上不超过5年,最长不超过7年。贷款用于商业地产开发的,期限原则上不超过7年。首次还本日期原则上应在项目竣工备案后,经协商一致的可以提前归还贷款本金。

而居民按揭层面,其中提到,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。

另外,银行发放个人住房贷款应重点评估借款人还款能力,加强借款人收入真实性核查,审慎做好借款人风险识别,并符合个人住房贷款支出与收入比例、个人债务支出与收入比例的上限要求。

另结合《个人住房贷款管理办法(试行)》来看,银行应合理设定借款人个人住房贷款的月房贷支出与收入比例上限和月所有债务支出与收入比例上限,其中,月房贷支出与收入

比控制在50%以下(含50%),月所有债务支出与收入比控制在60%以下(含60%),后者相较此前55%的规定来看,60%上限有所提升。

上海易居房地产研究院副院长严跃进指出,房贷期限延长至40年,有望缓解短期月供压力,创新住房金融工具,在他看来,这是房地产金融领域一项重大突破。过去30年期限的设置,隐含着居民收入线性增长、预期稳定的假设,等额本息还款模式在彼时具备合理性。但近五年实践表明,居民家庭收入增长呈现非线性和阶段性特征,短期内还贷承压,而中长期还贷能力往往逐步改善。基于收入结构和还贷能力的新变化,优化房贷期限势在必行。

“能拿房再还贷”

此次《意见》中,最具颠覆性的还有按揭放款时点的改变。《意见》强调,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。

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,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。所购住房为再交易住房的,受托支付至贷款合同约定

的借款人交易对象账户。

中国人民银行有关部门负责人表示,《意见》在销售阶段,延后个人住房贷款发放时点,防范住房逾期交付引发金融风险。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,确保购房人“能拿房再还贷”。

“现房销售下,个人住房贷款应在销售备案后发放;预售下,应严格在项目竣工备案后发放。这有利于解决‘没拿房先还贷’的痛点。”知名经济学者盘和林说道。

“推行主办银行制度,确保开发贷款发放与项目建设周期有效匹配,使资金真正用于项目开发,杜绝违规流转。此举既是对房地产融资新模式的深化,也有助于防范债务风险,并与销售、交付环节形成闭环。”严跃进如是评价。此外,现房销售与“交房即交证”衔接,从土地获取到不动产登记全链条保障购房者权益,也进一步提升了交易安全性与居住品质。

而针对存量按揭客户,《意见》也给到银行更大空间,面对借款人阶段性失去收入来源导致还款困难的,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。

另据《个人住房贷款管理办法(试行)》,

借款人申请贷款展期的,银行应当审慎评估展期原因和后续还款安排的可行性。同意展期的,应根据还款来源等情况,合理确定展期期限,并加强对贷款的后续管理,按照实质风险状况进行风险分类。

展期期限累计不得超过原贷款期限的一半,贷款原期限与展期期限合计不得超过40年。

此外,《意见》还专设“房地产金融宏观审慎管理”章节,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,由中国人民银行会同相关部门根据市场形势、金融风险状况等,建立房地产金融逆周期调节机制,促进房地产市场平稳运行。

提振刚需和改善购房需求

制度变革之下,购房者与银行业金融机构正在面对一套新的房贷规则。

对购房者而言,政策带来双向变化。利好层面,贷款期限拉长直接摊薄月月供,偿债比上限抬升,同等家庭收入下可获得更高贷款额度,叠加当前首付、利率均处于低位,刚需与改善群体的置业门槛得到实质性降低。

同时,预售项目竣工备案后才放按揭,从信贷源头规避“房子没交付,却要持续偿还房贷”的困境,购房人的权益保护被嵌入信贷流

程当中。

但市场也需要理性看待政策红利。中原地产首席分析师张大伟提醒,最长40年,借贷双方自主协商,不是强制必须贷40年;银行仍会结合借款人年龄、房龄审批,一般要求贷款到期时年龄不超70—75岁,高龄购房者无法贷满40年。

另外,家庭每月所有负债月供(房贷、车贷、消费贷等)除以月收入,上限从55%提升至60%,这意味着可承受更高月供,贷款额度审批更宽松。张大伟认为,新政核心是“稳楼市”,通过降低购房门槛、释放居民信贷空间,提振刚需和改善购房需求,同时匹配房地产发展新模式,稳住住房消费,防范楼市下行风险,属于温和的需求端宽松政策,不会刺激房价大幅上涨。

另站在金融机构角度,银行的经营逻辑、风控重心发生显著切换。主办银行制落地之后,银行不再只是简单放款,而是深度介入项目全周期管理,从资本金核查、工程进度、资金流向到房企重大投资负债,都要持续跟踪,对银行地产贷前尽调、贷后管理能力提出更高要求。

按揭业务端,预售项目放款时间大幅延后,银行按揭投放节奏会和项目竣工节点深度绑定,过去期房阶段快速做大按揭规模的模式被改变。

盘和林指出,对金融机构主要明确了两件事:一是需要对房地产开发贷实施封闭式管理,并只能由一家银行主办,主办银行管理责任升级,另外是审批逻辑从看主体转向看项目,意味着未来很多建设项目将独立于市场主体运行,以专款专用模式推进建设。

中国人民银行有关部门负责人表态,《意见》作为商品住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,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,将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。

北京商报记者 刘四红

西街观察 Xijie observation

莫把牛散神化

董亮

中报披露季落幕在即,章建平、葛卫东等知名牛散的调仓动向又成了各路投资者研究的“宝典”。财报中牛散一个细微的持股变化,都可能引发一场跟风热。

实际上,被散户顶礼膜拜的牛散,也并非百战百胜。A股历史上牛散投资失利的案例屡见不鲜。牛散的持仓变化可以当做投资决策的辅助参考,但不能盲目照搬。

不仅仅是中报,每到定期报告的集中披露期,牛散的持股变化总会引发市场高度关注。各大财经平台会快速整理牛散新进、加仓、减仓名单,短视频、社交平台纷纷对牛散概念股进行解读。

牛散加仓是加分项,牛散减仓是减分项,不知不觉间,牛散的持股动向开始成为散户衡量个股投资价值的关键指标。很明显,牛散已经被过度神化。在部分散户的认知里,牛散的持股动向就是财富密码。

然而,财报数据都是过去式,这就导致散户很难和牛散做到同步交易。以半年报为例,反映的是截至6月30日的股东持仓状况,而等到中报公之于众,距离实际持仓时点已经过去一段时间,牛散完全有可能在财报披露前完成减持、调仓操作。

散户看到的是“牛散重仓”,实际上牛散或许早已离场。仅仅依靠静态的股东名单做交易决策,本身就违背了股票市场动态博弈的基本逻辑。

此外,上市公司财报只披露前十大股东、十大流通股东变化情况,只要牛散愿意,他们完全可以隐瞒

自己的投资行踪。

由于资金体量、资产组合完全不一样,所以牛散和散户的风控体系也存在天壤之别。

在散户看来,牛散可能重仓了某只股票,但实际上,散户眼中的重仓可能只是牛散组合投资中占比很小的一部分,即便投资失利,单只个股出现大幅回调,可能对牛散账户整体的投资收益造成的冲击有限。但同样的下跌幅度,对于跟风重仓乃至满仓的散户而言,可能是难以承受之痛。

因此,散户抄牛散的作业看似容易,实则复制不了其整套的风控体系。

其实,从某种程度上来说,与其说是牛散的投资水平有多高,不如说是散户投资者成全了牛散。

定期报告披露后,当牛散成为某只股票的新晋前十大流通股东,会引发不少散户投资者跟风进场,进而推动股价持续走高。牛散舒舒服服坐了轿子,抬轿子的是散户。

散户把牛散当成偶像,但牛散在做投资决策时,从来不会考虑散户的投资感受。比如个别网红牛散曾公开向其粉丝表示短期不会减持某标的,但实际却进行了动态减持,让散户有种被忽悠的感觉。

牛散并非稳赢的神话,也有“看走眼”的时候,曾经就有牛散“踩雷”退市股,牛散重仓标的大幅下跌的情况更是比比皆是。

资本市场最忌盲目崇拜,关掉牛散身上的神化滤镜,回归企业本身价值,坚持独立判断,才是普通投资者更稳妥的生存之道。



服贸观澜

北京“两区”建设加速释放医药产业红利

北京“两区”建设的制度创新,正在从政策文件落地为实实在在的应用场景。近日,北京商报记者走进位于顺义天竺综保区的上药康德乐(北京)医药有限公司(以下简称“上药康德乐北京”)和位于朝阳区的澳科利耳医疗器械(北京)有限公司(以下简称“澳科利耳”),两家企业的实践,从药械进口提速与数据出境两个维度,展现着北京“两区”高水平对外开放新成效。

多款临床急需进口药械出仓

在天竺综合保税区上药康德乐北京的保税仓里,一款被称为“全球最小心脏泵”的强生Impella介入式左心室辅助泵曾在这里短暂停留,随后被迅速送往医院。

作为天竺综保区医药贸易企业,上药康德乐北京是“两区”建设政策红利的直接受益者。“两区”即国家服务业扩大开放综合示范区和中国(北京)自由贸易试验区。国务院批复的《支持北京深化国家服务业扩大开放综合示范区建设工作方案》明确提出,支持在京建立临床急需进口药械审批绿色通道;支持在北京天竺综合保税区建立罕见病药品保障先行区,探索进口未在国内注册上市的罕见病药品,由特定医疗机构指导药品使用。

上药康德乐北京副总经理高超告诉北京商报记者,今年3月,上药康德乐北京通过临床急需进口药械绿色通道引进了被誉为全球最小的介入式心脏泵“强生Impella介入式左心室辅助泵”,并实现首例临床应用。这是目前全球唯一获得美国FDA批准的介入式心室辅助装置,也是国内首款获批进口的临床急需医疗器械的先行引进。

让高超感慨的,是临床急需药械产品进口跑出的“北京速度”。“获准临床急需进口的药械产品,进入天竺综保区后,存至保税仓库,根据临床需求分次出区,货物从进口申报到出区时限压缩至30分钟内。”他说,“这充分得益于药监、海关、卫健、天竺综保区管委会等部门提前

沟通和指导。”

上药康德乐北京充分享受了罕见病药品保障先行区政策红利,成功引进多款临床急需药械和罕见病药品,丰富了国内临床用药选择。据高超介绍,9月,上药康德乐北京还将引进爱德华公司的一款心脏瓣膜置换系统,目前,该产品已到达保税区内。“置换瓣膜需要通过前期一系列的检查对患者的身体进行评估,患者准备就绪后,产品可以在几个小时之内通关送到医院。”高超说。

负面清单大幅缩短响应周期

医药产业的创新发展,除了实物药械的流通,也离不开医疗数据的跨境交互。在距离上药康德乐北京30公里外的科利耳中国总部,另一场制度创新的故事正在上演。

科利耳是全球先进的人工耳蜗研发、生产、销售机构,作为跨国运营企业,公司业务链条全球布局,既要依托全球系统为本土用户提供持续服务,也要和海内外医疗专业人士开展病例、术中及术后支持交流,同时实现人才、商业合作伙伴相关数据的集团化统一管理。“数据出境是刚需,”科利耳大中华区总经理李新宇说。

科利耳长期高度重视数据,尤其是出境数据的安全与合规管理。李新宇介绍,科利耳持续跟进北京“两区”数据出境负面清单政策进展。在相关政府部门及服务机构的指导和大力支持下,澳科利耳作为科利耳中国总部于今年7月完成《中国(北京)自由贸易试验区、国家服务业扩大开放综合示范区数据出境管理清单(负面清单)(2025版)》备案,成为北京市首批“两区”数据出境负面清单备案获批的企业,也是医疗器械领域负面清单发布后首个完成备案的企业。

负面清单落地,给企业带来了实实在在的变化。李新宇说,“数据出境负面清单为企业数据出境提供了更加清晰的指引。通过负面清单备案后,大幅缩短了数据出境响应周期,现在中

国用户能便捷使用海外远程康复、听能管理等创新功能,极大方便用户”。

链式赋能打开产业新空间

“两区”建设不仅实现了对企业、对患者的精准赋能,也为整个医药产业的发展提供了更多可能性。

李新宇表示,这些年直观感受到北京对外开放改革亮点突出。在采访中,他告诉北京商报记者,“我们想着能不能用好天竺综合保税区的政策优势,将北京作为一个将来我们导入创新性产品的通道和平台。这样一来,不仅能够惠及患者,也能够用新技术赋能专家、医院和产业发展”。

高超在谈及如何继续借力“两区”建设时表示,依托“两区”政策创新,上药康德乐北京将持续加大创新药械引进力度,丰富国内临床供给,惠及更多国内患者。

政策赋能之外,北京也在持续加力服务保障。第三批12家北京市全球服务伙伴企业正式授牌,涵盖科技服务、金融服务、商贸服务等多个领域,北京市全球服务伙伴企业数量至此已达37家。分行业、分领域举办外资及外贸企业圆桌会,闭环式解决企业问题诉求。举办“两区”政策直通车活动,面向企业解读“两区”政策,帮助企业用好用足“两区”政策;推出全国首套中英文对照版登记申请文书,并同步更新覆盖全部外资主体类型的双语办事指南,助力外资在京开办企业;发布《投资北京·北京外商投资指南(2025—2026)》,便利企业来京创新创业、投资兴业。

在制度创新赋能、产业生态向好、服务精准布局的支撑下,北京引资磁力强劲释放:北京第二家新设外商独资法人证券公司——瑞穗证券落户朝阳,中外合资财产保险公司——法巴天星保险正式开业,三星在华首个生物医药研发中心落地未来科学城……今年1—7月,北京市实际使用外资同比增长69.6%。

北京商报记者 王寅浩 宋雨盈