

涉及预售管理、现房销售等 “8·28房地产新政”宁波细则确定

“8·28房地产新政”宁波细则——《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》(以下简称“意见”),由宁波市住房和城乡建设局、宁波市自然资源和规划局、宁波金融监管局于10月16日联合发布,即日起施行。意见旨在进一步维护购房人合法权益,有序推进我市商品住房现房销售,推动加快构建房地产发展新模式,促进房地产高质量发展。

购房者及房企比较关心的相关内容如下。



宁波在建楼盘。(资料图片) 记者 程旭辉 摄

1 关于商品住房预售管理

楼盘申请预售,2026年8月28日是一个关键时间点。按照意见——

2026年8月28日(含)前已取得(含部分取得)建设工程规划许可证的商品住房项目,申请预售的,预售条件、预售资金监管等按原有政策执行。(注:原预售条件为低层结构封顶、中高层主体完成三分之一、绿建三星项目为正负零)

2026年8月28日(含)前已取得国有建设用地使用权但未取得建设工程规划许可证的商品住房项目,以及2026年8月28日(含)前已发布土地出让公告但是在8月28日后取得国有土地使用权的商品住房项目,原则上按新出让土地项目执行预售管理。在加强预售资金监管的前提下,各区(县、市)人民政府能够确保按时建成交付的,报市住房和城乡建设部门备案后,在2027年底前可按原有的预售条件申请预售。

2026年8月28日(含)前已取得国有建设用地使用权的房地产历史遗留问题项目,经所在区(县、市)人民政府评估风险后确保能按时建成交付的,在加强预售资金监管的情况下,报市住房和城乡建设部门备案后,2028年底前可按原有预售条件申请预售。

2026年8月28日后新公告出让土地的商品住房项目,实行预售的,可以楼幢(栋)为最小销售单位,但要求该预售批次的全部楼幢(栋)的工程形象进度均须达到单体建筑主体结构封顶。同时,要求项目预售的首付款、个人住房贷款等购房资金全部存入预售资金监管账户,在项目完成竣工验收备案、水电气等配套设施具备交付条件后,房地产开发企业方可申请解除预售资金监管。

另外,很多购房人关心的按揭什么时候办的问题,意见明确——2026年8月28日起取得预售许可证的项目,竣工备案后方可发放个人住房按揭贷款(含公积金贷款)(原来是建筑主体结顶后办按揭,主体结顶至竣工一般有一两年时间,即购房者月供可以晚一两年),贷款资金应当通过受托支付方式支付至预售资金监管账户。

2 关于现房销售

意见明确,2026年8月28日后新公告出让的土地,优先选择现房销售。实行现房销售的,在土地出让公告中公开现房销售相关信息。土地出让公告未明确销售方式的,由企业自主选择销售方式,鼓励实行现房销售。

实行现房销售的商品住房项目,应在项目竣工并取得不动产首次登记证(也就是俗称的拿到“大证”,避免“伪现房”)后对外销售,签订商品住房现房销售合同。相关部门

将就现房销售项目,优化房地一体首次登记流程。

实行定金制销售方式的现房销售商品住房项目,在取得建筑工程施工许可证并报备后,可收取定金,定金金额不高于房屋总价的5%。房地产开发企业应与购房人签订购房定金合同,定金存入现房销售定金监管账户。

意见还要求加大对现房销售项目的开发贷款支持力度。

3 关于土地供应和楼盘开发

意见明确,2026年8月28日后新发布出让公告的土地,可按国家规定分期缴纳出让价款,第一期在出让合同签订之日起30个自然日内缴纳不少于50%,余款可约定在两年内缴清;分期付款的,不计利息。

对于分期缴纳土地出让价款的商品住房项目,意见明确,房地产开发企业可凭国有建设用地使用权出让合同,申请建设工程规划许可证、施工许可证,支持按规定分期办理建设工程规划许可。

对于实行分期开发的项目,意见要求必须确保分期工程交付后具备完整使用功能,取得建设工程规划许可证后,可预编不动产单元代码,办理房地预登记证明,凭预登记证明分期分栋办理已缴清土地出让金部分的商品住房销售许可(备案)手续。

意见同时明确优化全装修商品住房项目竣工备案管理,此类项目可按毛坯、室内装修两个建设阶段办理竣工备案手续。

意见要求依托预购商品房预告登记、抵押预告登记及预转现登记机制,推行“交房即交证”服务。

相关部门将持续优化商品住房项目规划设计、开发建设、竣工验收以及上市销售等审批流程,切实落实容缺受理和告知承诺制,提高管理服务效能。

此外,意见明确实行主办银行制度,即房地产开发企业自主、双向选择确定主办银行,一个项目只定一家主办银行;房地产开发企业在主办银行开立资金账户,项目存续期间,开发贷款、项目自有资金、现房销售资金等均应纳入在主办银行开立的资金账户管理。其中,对于开发贷款,按照意见,不管是预售还是现房项目,贷款均分批投放、受托支付、专款专用,保障贷款资金全部用于项目建设。

宁波市住房公积金管理中心(宁波市住房资金管理中心)作为住房资金监管机构,按照规定加强预售资金和现房定金监管。

意见强调,商品住房开发建设实行项目开发公司制,要切实落实商品住房项目开发公司工程质量首要责任和勘察、设计、施工、监理单位主体责任,提高房地产项目开发品质,打造安全舒适绿色智慧“好房子”。大力推动智能建造与工业化建筑,鼓励采用装配式建筑、装配式装修。

意见还强调,要加强房地产市场监管,强化部门协同联动,依法严肃查处各类房地产领域违法违规行为,维护房地产市场良好秩序。

意见全文可在宁波市住建局官网(<http://zjw.ningbo.gov.cn/>)查阅。

记者 徐露清 通讯员 韩宜静