下载日志已记录，仅供内部参考

中信建投证券 CHINA SECURITIES

证券研究报告·行业简评

深圳杭州细则灵活性更强，具缓冲机制和需求侧对冲政策——828 房产新政深圳、杭州实施意见点评

房地产

核心观点

深圳、杭州出台销售制度改革细则，两城细则贯彻中央政策精神，对行业开发销售模式进行完善，并通过新老划断、规定现房定金比例、土地款分期缴纳等手段提供配套缓冲，此外杭州还同步完善需求端支持政策，助力楼市稳定发展。9 月末至今，北京、上海、广州、武汉、天津、深圳、杭州 7 个城市相继出台 828 房产新政细则，七城均着眼于推行现房销售、提升预售门槛，并通过配套缓冲机制推动新政平稳落地。在七城示范作用下，其他城市细则出台速度有望加快，行业格局将加速分化。

事件：

10 月 15 日，深圳发布《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》，涵盖预售管理、现房销售、主办银行制、融资支持、土地供应及质量监管等六个方面。

同日，杭州发布《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（试行）》及《关于推动我市房地产高质量发展的通知》，在细化销售制度改革之外，还从公积金、购房补贴等方面出台需求端支持政策。

简评

深杭细则贯彻中央政策精神，完善行业开发销售模式。1）推进现房销售：对于 8 月 28 日后的新供地项目，深圳细则优先现房销售，土地公告明确现售的必须现售；杭州除土地公告明确要求现售外，房企可自主选择预售或现售。2）预售门槛提高：对于 8 月 28 日后新供地项目，两城均规定预售须单体建筑主体结构封顶，且购房资金全额纳入监管，竣工交付后解除监管。3）资金闭环管理：两城均推行主办银行制，项目开发贷、自有资金及现房销售款等纳入主办行账户；8 月 28 日后取得预售许可证的项目，个人按揭（含公积金）须竣工备案后发放。

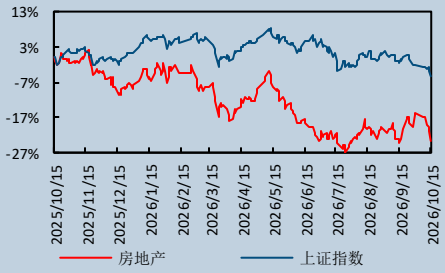
因城施策细化缓冲机制安排。1）新老划断：两城均对 8 月 28 日（含）前已取得规划许可证的项目沿用原预售及资金监管政策；8 月 28 日（含）前已拿地或正在出让但未取得规划许可证的项目，在风险可控、加强监管并备案后，可于 2027 年底前按原条件申请预售；杭州另对符合条件的历史遗留项目延长至 2028 年底，深圳“三旧”改造历史遗留项目另行研究。2）现房定金比例：深圳规定现房定金一般不超过总价款的 3%，与上海一致；杭州为不超过 5%，与广州、武汉、天津一致。3）土地端资金压力对

维持　　强于大市

竺劲
zhujinbj@csc.com.cn
SAC 编号:S1440519120002
SFC 编号:BPU491

发布日期： 2026 年 10 月 16 日

市场表现



相关研究报告

26.10.10	【中信建投房地产】:地产行业周报（9.26-10.9）：上海广州等地出台 828 房产新政细则，按揭贴息政策加速行业止跌回稳
26.10.06	【中信建投房地产】:沪穗细则落地，新政持续推进 —828 房产新政上海、广州实施意见点评
26.10.06	【中信建投房地产】:按揭贴息落地，中央财政首次支持信号意义重大
26.09.30	【中信建投房地产】:AI 革命驱动 IDC 需求增长，数据中心 REITs 迎来新机遇——收益型不动产系列报告三
26.09.26	【中信建投房地产】:地产行业周报（9.19-9.25）：北京率先落地 828 新政细则，多城土拍分化核心地块受捧

本报告由中信建投证券股份有限公司在中华人民共和国（仅为本报告目的，不包括香港、澳门、台湾）提供。在遵守适用的法律法规情况下，本报告亦可能由中信建投（国际）证券有限公司在香港提供。同时请务必阅读正文之后的免责条款和声明。

下载日志已记录，仅供内部参考

冲：两城均明确土地款首付不低于 50%，余款深圳规定原则上一年、特殊项目经决策可两年内缴清，杭州可两年内缴清，均不计利息。4）杭州额外缓冲机制：杭州细则支持分期开发、凭预登记证明办理已缴清土地款部分房屋销售，以及毛坯、室内装修分阶段竣备，有助于缓解房企整盘建设与回款的错配压力。

杭州同步完善需求端支持政策，助力楼市稳定发展。杭州从公积金、购房补贴等方面出台支持政策：1）装修自住住房可提取公积金，家庭最高 25 万元；15 年以上老房翻新可按 1000 元/㎡定额提取。2）公积金贷款次数限制进一步放松，购买首套/二套、无未结清公积金贷款即可申请，不受历史贷款次数限制。3）多子女家庭公积金贷款额度上浮比例由 50%提高至 60%。4）鼓励各区出台购房补贴、以旧换新等政策，市级给予资金支持。

已有七城出台 828 新政细则，新政在全国范围内的落地执行有望进一步提速，行业格局将加速分化。9 月末至今，北京、上海、广州、武汉、天津、深圳、杭州 7 个城市相继出台 828 房产新政细则，七城均着眼于推行现房销售、提升预售门槛，并通过新老划断、规定现房定金比例、土地款分期缴纳等配套缓冲机制推动新政平稳落地。在七城示范作用下，其他城市细则出台速度有望加快，行业格局将加速分化。看好布局核心城市的开发商、财务稳健、产品力强的房企及二手中介公司，重点推荐 A 股：**滨江集团、张江高科、建发股份、我爱我家**等，港股：**华润置地、中国海外发展、中国金茂、建发国际集团、越秀地产、绿城中国、贝壳-W** 等。

表 1: 北上广深细则对比

	北京	上海	广州	深圳
细则发布日期	9 月 24 日	9 月 29 日	9 月 30 日	10 月 15 日
新项目预售条件	8 月 28 日后新公告出让项目，主体结构封顶：顶板、楼顶构筑物及配套设施完成混凝土浇筑，出具验收记录	8 月 28 日后新公告出让项目，单体建筑完成主体结构封顶	8 月 28 日后新公告出让项目，单体建筑完成主体结构封顶	8 月 28 日后新公告出让项目，完成屋面层结构混凝土浇筑，提交主体结构分部工程质量验收记录
预售资金监管及解除	全额、全过程监管；项目联合验收后解除	全额、全过程监管；项目综合竣工验收后解除	购房资金全部入监管账户；竣备、配套具备交付条件、独立设置的公共服务设施验收后，留存一定额度再解除；首次登记后销户	全额、全过程监管；项目联合竣工验收备案、水电气等配套具备交付条件后解除
8 月 28 日（含）前已获规划许可未获预售许可	预售条件、资金监管按原政策	预售条件、资金监管按原政策	预售条件、资金监管按原政策	预售条件、资金监管按原政策；规划许可证变更，以首次取得时间为准
8 月 28 日（含）前已拿地未获规划许可	原则按新规：区政府确保按期交付、加强监管并报市级备案后，2027 年底前可按原预售条件申请	原则按新规：区政府确保按期交付、加强监管并备案后，2027 年底前可按原预售条件申请	原则按新规：区政府确保按期交付、加强监管并备案后，2027 年底前可按原预售条件申请	已取得（含正在出让）土地原则按新规：区政府确保按期交付、加强监管并备案后，2027 年 12 月 31 日前可按原预售条件申请
8 月 28 日（含）前公告其后取得土地	纳入“含正在出让”的在途项目口径；符合条件可适用 2027 年底过渡安排	2027 年底前预售条件可按原政策；资金监管执行新规	原则按新规：满足区政府确保交付、加强监管及备案条件的，可适用 2027 年底过渡安排	纳入“含正在出让”的在途项目口径；符合条件可适用 2027 年底过渡安排
历史遗留问题项目	8 月 28 日（含）前已拿地的项目，经区政府评估后可按在途项目规定执行	8 月 28 日（含）前历史遗留问题项目另行研究	8 月 28 日（含）前已取得（含部分取得）土地的项目，经区政府评估后可按在途项目规定执行	8 月 28 日（含）前“三旧”改造历史遗留项目另行研究

下载日志已记录，仅供内部参考

现房销售适用范围	8 月 28 日起新公告出让项目优先选择现房销售	8 月 28 日起新公告出让项目优先选择现房销售，公告中公开相关信息	8 月 28 日起新公告出让项目优先选择现房销售，公告中公开相关信息	8 月 28 日后新公告出让项目优先现房销售；招拍挂公告明确现房销售的项目必须执行
现房销售备案节点	取得房屋首次登记后申请备案；房地无抵押、查封	取得房屋首次登记后申请备案；房地无抵押、查封	竣备、配套具备交付条件及独立设置的公共服务设施验收后备案；鼓励首次登记后销售	取得房屋首次登记后向区住房建设部门备案；房地无抵押、查封
现房销售定金	取得施工许可证后可签定金合同，一般不超过总房价款 1%	取得施工许可证后可签定金合同，一般不超过总价款 3%	取得住宅楼栋施工许可证后可收取，不得高于总价款 5%；监管期间不得使用	取得住宅楼栋主体结构工程施工许可后可收取，一般不超过总价款 3%
主办银行制及资金归集	8 月 28 日后签开发贷合同项目；单贷银行或银团牵头行为主办行；项目相关全部资金纳入主办行账户	8 月 28 日起新签借款合同项目；单贷银行或银团牵头行为主办行；项目相关全部资金纳入主办行账户	8 月 28 日起新签借款合同项目；单贷银行或银团牵头行为主办行；项目相关全部资金纳入主办行账户	8 月 28 日后签开发贷合同项目；银企双向选择，一项目一主办行；项目相关全部资金纳入主办行账户
预售资金及现房定金监管机构	市住房资金管理中心在主办行开监管账户	市、区房地产交易中心为监管机构；项目所在区交易中心在主办行开户	广州市房屋交易监管中心在项目主办行开监管账户	区住房建设部门履行监管职责；市住房公积金管理中心在主办行开户并承担具体监管
个人按揭发放	8 月 28 日后获预售证项目，竣工备案后发放（含公积金），受托支付至监管账户	8 月 28 日起获预售证项目，竣工备案后发放（含公积金），受托支付至监管账户	8 月 28 日起获预售证项目，竣工备案后发放（含公积金），受托支付至监管账户	8 月 28 日后获预售证项目，竣工备案后发放（含公积金），受托支付至监管账户
开发贷款支持	重点支持现房销售及“好房子”；按进度分批投放、受托支付，期限匹配建设周期	重点支持现房销售及“好房子”；按进度分批投放、受托支付，期限匹配建设周期	重点支持现房销售及“好房子”；按进度分批投放、受托支付，期限匹配建设周期	重点支持现房销售及“好房子”；按进度分批投放、受托支付，期限匹配建设周期
土地款首付	合同签订起 30 个自然日内缴纳，不低于 50%	合同签订起 30 个自然日内缴纳，不低于 50%	合同签订起 30 个自然日内缴纳，不低于 50%	合同签订起 30 个自然日内缴清，不低于 50%
土地款余款	合同签订后两年内缴清，不计利息	一年内缴清；按程序决策后可再延长一年，不计利息	一年内缴清；按程序决策后可再延长不超过一年，不计利息	原则上一年内缴清；特殊项目经集体决策可两年内缴清，不计利息
分期开发及配套安排	支持带方案出让、拿地即开工；推动七通一平	凭土地合同可办规划许可；土地款缴清后方可首次登记并核发合同范围首批预售许可	支持分期分栋许可、竣备；支持预登记及已缴清地价部分房屋销售；探索分户土地使用权集合抵押	凭土地合同可办规划许可；土地款缴清后方可首次登记并核发合同范围首批预售许可

资料来源：北京政府网，上海市房屋管理局，广州市住房和城乡建设局，深圳市住房和建设局，中信建投证券

表 2:武汉、天津、杭州细则对比

	武汉	天津	杭州
细则发布日期	9 月 30 日成文，10 月 1 日官网公开	10 月 10 日成文并施行	10 月 14 日成文，10 月 15 日公开
新项目预售条件	8 月 28 日后新出让项目完成屋面结构层混凝土浇筑，经区住房管理部门现场核查达到封顶形象进度	8 月 28 日后新公告出让项目，单体建筑完成主体结构封顶	8 月 28 日后新公告出让项目，单体建筑完成主体结构封顶
预售资金监管及解除	按新规项目由市房产交易中心与房企签监管协议，全部购房资金入监管账户；竣工验收、水电气热等具备交付条件后解除	全额、全过程监管；竣工验收、水电气热等配套具备交付条件且取得验收合格意见后解除	新公告出让项目全部购房资金入主管部门下属机构监管账户；竣工验收、水电气等具备交付条件后解除

下载日志已记录，仅供内部参考

8 月 28 日（含）前已获规划许可	原预售及资金监管政策；之后规划许可变更仍适用原政策	已取得（含部分取得）规划许可但未办销售许可，预售及资金监管按原政策	已取得规划许可的预售项目，预售及资金监管按原政策
已拿地未获规划许可的过渡	8 月 28 日（含）前已取得土地（含已签土地合同），原则按新规；区政府评估确保交付、加强监管并备案后，2027 年底前可按原预售条件	已取得土地未获规划许可，或此前公告其后拿地：原则按新规；区政府确保交付、加强监管并备案抄送后，2027 年底前可按原预售条件	8 月 28 日（含）前已取得（含正在出让）土地未获规划许可，原则按新规；区县评估确保交付、加强监管并备案后，2027 年底前可按原预售条件
历史遗留项目及特殊过渡	8 月 28 日（含）前已拿地、其后通过存量盘活重新签土地合同的历史遗留项目，经评估、加强监管并备案后，可过渡至 2028 年底	8 月 28 日（含）前已拿地的历史遗留问题项目，经区评估后按在途项目规定执行	8 月 28 日（含）前已拿地的历史遗留问题项目，经区县评估确保交付、加强监管并备案后，可过渡至 2028 年底
装配式及智能建造项目	2026 年底前纳入省市智能建造试点或认定为装配式，且年底前取得规划、施工许可的项目，沿用原预售及监管政策	-	-
保函置换监管资金	适用原预售及监管政策项目：置换不超过竣工交付所需资金额度 30%，置换后留存不低于 70%；按新规项目政策另定	-	-
现房销售选择及备案	8 月 28 日起新出让项目优先现房销售；首次登记后报市住房管理部门备案	8 月 28 日起新公告出让项目优先现房销售，其他项目鼓励；具备交付条件且首次登记后备案	除土地公告明确现房销售的项目外，可自主选择。8 月 28 日（含）前拿地项目按竣备节点备案；其后拿地项目竣备且具备交付条件后备案，鼓励首次登记后销售
现房定金上限及监管	施工许可后制定方案并备案；定金原则上不超过总价 5%，直接入监管账户，监管期间不得使用；具备竣备交付条件后解除	施工许可后可收取不超过总价 5%的定金，全部直接入监管账户；取得住宅商品房准许交付使用证后解除	施工许可后制定方案并备案；定金不超过总价 5%，全部入监管账户；具备交付条件后解除
主办银行及监管机构	本文件以项目主办银行设立监管账户为前提，市房产交易中心实施资金监管；未单列主办银行制起算日期及全部资金归集条款	8 月 28 日起新签借款合同项目实行；其他项目按监管需要确定主办行。相关全部资金归集：市房地产市场服务中心及滨海新区对应机构开监管账户	8 月 28 日后签开发贷合同项目实行；单贷银行或银团牵头行为主办行；项目相关全部资金归集，房产行政主管部门下属机构开监管账户
个人住房贷款发放	本文件未单列个人按揭发放时点条款	8 月 28 日起获预售证项目，竣备后发放（含公积金），受托支付至监管账户；现房销售项目销售备案后发放	8 月 28 日后获预售证项目，竣备后发放（含公积金），受托支付至监管账户
存量开发贷支持	8 月 28 日（含）前已签开发贷合同的预售项目，银企协商可新增融资、展期或调整还款计划	重点支持现房销售及“好房子”；按进度分批投放、受托支付，期限匹配建设周期	按进度分批投放、受托支付；8 月 28 日（含）前签开发贷合同且其后获预售证项目，可按建设周期延长贷款期限、调整还款计划
土地款首付及余款	除竞买保证金外按合同分期缴纳；半年内缴纳比例不低于 50%，余款一年内，经决策最长两年内全部缴清；本条未单列不计息规定	合同签订起 30 个自然日内首付不低于 50%；余款一年内，经程序决策可再延长一年，不计利息	合同签订起 30 个自然日内首付不低于 50%；余款可延长至两年内缴清，不计利息；足额缴纳不低于 50%后可交地
分期开发及竣备	合理划定最小单元分批竣备；以±0 为界分地下、地上阶段；全装修可分毛坯、室内装修阶段；配套齐全后交付	支持施工图告知承诺、分阶段施工许可及分期联合验收	支持分期规划、施工、预售许可及竣备；全装修可分毛坯、室内装修阶段竣备；分期工程须具备完整使用功能
抵押登记及已缴地价部分销售	试点分户土地使用权集合抵押；取得宗地预告登记证明可先办规划施工等手续，按约定按时缴地价项目对应部分可申请预售	凭土地出让合同按规定办规划许可；支持分阶段施工许可	探索分户土地使用权集合抵押；规划许可后可预编单元号并办理房地预登记，分期分栋销售已缴清地价部分房屋

资料来源：武汉市住房和城市更新局，天津市住房城乡建设委，杭州市住保房管局，中信建投证券

下载日志已记录，仅供内部参考

附 1：深圳政策原文

深圳市住房和建设局 深圳市规划和自然资源局 国家金融监督管理总局深圳监管局关于贯彻落实《关于完善商品住房销售制度的通知》的实施意见

深建文〔2026〕131 号

各有关单位：

为贯彻落实《住房城乡建设部 自然资源部 金融监管总局关于完善商品住房销售制度的通知》（建房规〔2026〕3 号）等有关规定，稳步推进商品住房销售制度改革，加快构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展，结合我市实际，制定如下实施意见。

一、完善商品住房预售管理

（一）新取得土地项目。2026 年 8 月 28 日后新发布国有建设用地使用权出让公告的商品住房项目，开发企业申请预售的，单体建筑应当完成主体结构封顶，标准为申请预售的楼栋完成屋面层结构混凝土浇筑，并提交项目建设单位、设计、施工、监理等单位签字盖章的《主体结构分部工程质量验收记录》。项目预售资金全额、全过程监管，项目联合竣工验收备案、水电气等配套设施具备交付条件后，方可解除资金监管。

（二）在途项目。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但未办理预售许可的商品住房项目，开发企业申请预售的，预售条件、预售资金监管等按原有政策规定执行。建设工程规划许可证有变更的，以首次取得建设工程规划许可证的时间为准。

2026 年 8 月 28 日（含）前，已取得（含正在出让）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，原则上执行新的预售政策；为保持市场供需平稳，各区政府（含大鹏新区管委会、深汕特别合作区管委会）确保能够按时建成交付的，在加强预售资金监管的情况下，报市住房建设局备案后，2027 年 12 月 31 日前仍可按我市原有预售条件申请预售，区住房建设部门应当按照有关要求加强项目预售资金监管，设定预售资金监管额度，保障项目交付办证。

（三）2026 年 8 月 28 日（含）前的“三旧”改造历史遗留项目，由有关部门另行研究。

二、有序推进现房销售

（一）现房销售适用范围。自 2026 年 8 月 28 日后新公告出让土地的商品住房项目，优先选择现房销售。通过招拍挂方式出让、在土地出让公告中明确要求实行现房销售的项目，开发企业应当实行现房销售。

（二）现售备案要求。开发企业在取得房屋首次登记后，将现房销售方案和具备交付条件的有关证明报项目所在区住房建设部门备案后，可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。

（三）现房定金管理。已取得住宅楼栋主体结构工程施工许可的现售项目，开发企业在充分研判履约和交付风险后，可与购房人签订商品住房定金合同，定金一般不超过购房总价款的 3%；购房定金合同应当约定定金金额、商品住房售价、交付时间及不能按期履约的责任等，保护双方合法权益。开发企业违约不能按期交房的，购房人有权按照合同约定提出解除定金合同，开发企业依法返还定金，承担违约责任。

三、推行主办银行制度

2026 年 8 月 28 日后签订开发贷合同的商品住房项目，实行主办银行制，开发企业和主办银行双向选择，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开发贷款等融资服务。

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、现房销售资金等与项目相关的全部资金均应当纳入在主办银行开立的资金账户管理。

项目所在区住房建设部门履行预售资金和现房定金监管职责。深圳市住房公积金管理中心在主办银行开立资金

下载日志已记录，仅供内部参考

监管账户，承担预售资金和现房定金具体监管工作。

四、加大融资支持力度

2026 年 8 月 28 日后取得预售许可证的项目，竣工备案后方可发放个人住房贷款（含公积金贷款），贷款资金应当通过受托支付方式支付至资金监管账户。

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。贷款银行应当根据项目建设进度合理确定投放节点和投放额度，分批发放开发贷款，贷款资金应当通过在主办银行开立的资金账户受托支付至项目公司交易对象的账户，全部用于项目建设。

对实行现房销售和预售的项目，按照市场化原则满足项目合理融资需求，实现开发贷款发放与项目建设周期相匹配。

五、优化土地供应管理

（一）优化土地供应。规划和自然资源部门应当结合住房发展规划和年度计划，合理确定房地产用地供应规模，优化土地出让方案，可实行带规划方案出让。对于通过招拍挂方式出让、实行现房销售的项目，应当在土地出让公告中公开现房销售相关信息。

（二）土地出让价款缴纳。2026 年 8 月 28 日后发布出让公告的商品住宅用地，出让价款可按国家规定分期缴纳。实行分期缴纳的，首期款应当在国有建设用地使用权出让合同签订之日起 30 个自然日内缴清，缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%，余款原则上在一年内缴清，特殊项目经土地出让协调决策机构集体决策后，可以在两年内缴清；分期缴纳的，不计利息。出让价款具体支付方式在土地出让公告中予以明确。分期缴款项目，开发企业可凭国有建设用地使用权出让合同申请办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证。分期缴款项目在土地出让价款缴清后，方可办理国有建设用地使用权首次登记，核发该出让合同范围内第一批次的商品住房预售许可。

六、强化质量监管与市场规范

（一）统筹推进“好房子”建设。建立健全商品住房项目工程质量保障体系，压实各方主体责任，做好从规划设计到交付使用的全过程管理，加强施工现场质量安全管理。

（二）优化项目行政审批。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，提高管理服务效能，积极营造良好营商环境。

（三）规范市场秩序。健全房地产市场信息公开发布机制，加强房地产市场监督，加大对违法违规行为的查处力度，切实维护购房人合法权益。

本实施意见自印发之日起施行。此前相关内容与本实施意见不一致的，以本实施意见为准。

深圳市住房和建设局

深圳市规划和自然资源局

国家金融监督管理总局深圳监管局

2026 年 10 月 15 日

下载日志已记录，仅供内部参考

附 2：杭州政策原文

市住保房管局 市规划资源局 市建委 浙江金融监管局关于贯彻落实《关于完善商品住房销售制度的通知》的实施意见（试行）

各有关单位：

为贯彻落实《住房城乡建设部自然资源部金融监管总局关于完善商品住房销售制度的通知》（建房规〔2026〕3 号）有关要求，加快构建房地产发展新模式，完善商品住房销售制度，结合本市实际，明确相关实施意见如下。

一、加强商品住房预售管理

（一）明确商品住房项目新老政策划定时间节点。

2026 年 8 月 28 日（含）前已取得建设工程规划许可证的商品住房项目，实行预售的，预售条件、预售资金监管等仍按原规定执行。

2026 年 8 月 28 日（含）前已取得（含正在出让）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，原则上按新取得土地项目执行预售管理。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，报市房产行政主管部门备案后，2027 年底前可按原有预售条件申请预售。

2026 年 8 月 28 日后发布国有建设用地使用权出让公告的商品住房项目，实行预售的，单体建筑应完成主体结构封顶，预售资金监管按新取得土地项目执行。

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，报市房产行政主管部门备案后，2028 年底前可按原有预售条件申请预售。

（二）加强商品住房预售资金监管。

市、区两级房产行政主管部门履行商品住房预售资金监管职责，承担辖区内的商品住房预售资金监管具体工作。

2026 年 8 月 28 日后发布国有建设用地使用权出让公告的商品住房项目，实行预售的，购房人支付的定金、首付款、个人住房贷款、分期或一次性购房款等购房资金，应全部存入房产行政主管部门下属机构开设的资金监管账户。商品住房项目竣工验收、水电气等配套设施具备交付条件后，解除资金监管。

二、有序推进商品住房现房销售

（一）推进商品住房现房销售。

2026 年 8 月 28 日（含）前已取得国有建设用地使用权的商品住房项目，实行现房销售的，仍按项目竣工备案节点实行现房销售备案。

2026 年 8 月 28 日后取得国有建设用地使用权的商品住房项目，实行现房销售的，房地产开发企业应按照有关要求，完成项目竣工备案、具备交付条件后，将现房销售方案、具备交付条件有关证明报市、区两级房产行政主管部门备案。鼓励房地产开发企业在完成房屋首次登记后，申请现房销售。完成房屋首次登记后申请现房销售的项目，应提供不动产登记证明。房地产开发企业应按现房销售方案进行销售，所销售房屋及建设用地使用权应无抵押、查封等限制交易情形。经房地产开发企业与抵押权人约定，同意销售抵押房屋的，在办理现房销售备案证时应提交抵押权人同意销售的证明文件。房地产开发企业应公示房屋抵押状况，并在与购房人签订相关认购协议时，明确房屋抵押状况和承诺抵押注销期限，注销房屋及建设用地使用权抵押后方

下载日志已记录，仅供内部参考

可完成合同备案手续。

（二）推行现房销售定金制。实行现房销售的商品住房项目，在取得建筑工程施工许可证后，房地产开发企业制定定金销售方案并报房产行政主管部门备案后，方可与购房人签订购房定金合同，定金金额不超过商品住房总价款的5%。购房人支付的定金，应全部存入资金监管账户。房屋具备交付条件后，解除定金监管。推行使用商品住房购房定金合同统一示范文本，加强定金合同管理。有关定金合同管理和定金监管细则另行制定。

三、推行主办银行制度

2026年8月28日后签订开发贷款合同的商品住房项目，贷款银行单独提供开发贷款的，贷款银行为主办银行；贷款银行组建银团提供贷款的，银团贷款牵头银行为主办银行。

开发企业在主办银行开设资金账户，项目存续期间，开发贷款、项目自有资金、现房销售资金等与项目相关的全部资金均应纳入在主办银行开立的资金账户管理。房产行政主管部门下属机构在主办银行开设资金监管账户，用于存放监管项目预售资金和现房销售定金。

四、加大融资支持力度

（一）规范个人按揭贷款发放。2026年8月28日后取得预售许可证的商品住房项目，竣工备案后方可发放个人住房按揭贷款（含公积金贷款），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。

（二）合理确定开发贷款期限。贷款银行应根据项目建设进度合理确定投放节点和投放额度，分批发放开发贷款，贷款资金应通过在主办银行开立的资金账户受托支付至项目公司交易对象的账户，全部用于项目建设。对实行现房销售和预售的项目，按照市场化原则满足项目合理融资需求，实现开发贷款发放与项目建设周期相匹配。

2026年8月28日（含）前已签订开发贷款合同，2026年8月28日后取得预售许可证的商品住房项目，支持贷款银行根据项目建设周期合理延长贷款期限，综合考虑销售方式、还款来源等调整还款计划。

五、优化土地供应管理

（一）优化土地款缴纳期限。2026年8月28日后发布出让公告的商品住宅用地，出让价款可按国家规定分期缴纳，首付款在出让合同签订之日起30个自然日内缴纳，缴纳比例不低于总价款的50%，余款可延长至出让合同签订后2年内缴清，不计利息。

（二）探索开展按分户土地使用权集合办理开发贷款抵押登记。房地产项目开发公司以土地使用权抵押申请开发贷款的，按套设定国有建设用地使用权益，编制不动产单元代码，办理抵押登记。

六、支持项目分期开发

2026年8月28日后发布出让公告的商品住宅用地，支持分期办理建设工程规划许可、建筑工程施工许可、商品房预售许可和竣工验收备案。房地产开发企业在申报项目规划方案时应明确分期开发计划、开发范围、建设规模和配套设施等内容，并完成项目备案。分期开发应当优先安排基础设施和公共服务设施建设，满足道路、供水、电力、燃气、通信、消防等市政公用服务设施接入条件，确保分期工程交付后具备完整使用功能。

实行分期开发的项目，取得建设工程规划许可后，可预编不动产登记单元号，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手续。

七、实施分阶段竣工备案

优化全装修商品住房项目竣工备案管理，可按毛坯、室内装修两个建设阶段办理竣工备案手续。

下载日志已记录，仅供内部参考

本实施意见自发布之日起执行。此前所发文件相关内容与本实施意见不一致的，按本实施意见规定执行。

杭州市住房保障和房产管理局

杭州市规划和自然资源局

杭州市城乡建设委员会

国家金融监督管理总局浙江监管局

2026 年 10 月 14 日

关于推动我市房地产高质量发展的通知

各有关单位：

为深入贯彻党中央、国务院关于构建房地产发展新模式的决策部署，加快落实住房销售制度改革，持续满足刚性和改善性住房需求，推动我市房地产高质量发展，现就有关措施意见通知如下：

一、优化土地供应

（一）优化土地供应管理。合理确定房地产用地供应规模，统筹规划、合理布局商品住宅用地，优化土地出让方案。除在土地出让公告中明确实行现房销售的项目外，房地产开发企业可自主选择预售或现房销售。

（二）科学合理确定土地出让起价。深化新模式下商品住宅用地地价评估技术论证，综合考虑市场因素，科学合理确定土地出让起始价。

（三）缴纳 50%出让价款后办理交地。商品住宅用地受让方在足额缴纳不低于 50%的土地出让价款后，按程序办理交地。

二、优化涉房政务服务

（四）加快项目审批速度。进一步统一全市规划审查标准，运用智慧规划审批数字化手段，提升审批效能。企业拿地后，应尽快提交符合要求的规划方案，除企业自身原因外，15 天内完成方案联审并启动方案公示。优化施工图审查机制，实施分阶段颁发施工许可证、建设项目开工“一件事”等改革举措，提升审批效率，推动房地产项目开工提速。

（五）优化审批验收。项目土建施工完成、符合建设工程规划许可证建设内容的，可先办理竣工规划核实，土地复核验收延后至竣工备案前完成。深化联合验收“一件事”改革，加强跨部门协同，对竣工验收阶段多事项实行统一受理、并联办理，加快项目竣备交付。

（六）部门协同推进“最多测一次”。整合地籍调查报告房屋分卷和房产测绘成果，建立协调机制，优化办理流程，部门协同并联审查，实现房产测绘最多测一次。

（七）优化前期物业服务收费定价机制。探索新建商品住房项目前期物业服务收费实行市场调节价试点。

三、强化公积金支持

（八）支持装修自住住房提取住房公积金。缴存职工家庭可凭具备建筑装修装饰工程专业承包资质的企业开具的房屋装修增值税发票、装修合同，申请提取住房公积金用于本市自住住房装修，提取总额不超过增值税发票金额，且最高不超过 25 万元。对取得房屋不动产权证 15 年（含）以上的自住住房

下载日志已记录，仅供内部参考

进行适老化改造、翻新装修的，可按 1000 元/平方米定额标准和房屋面积核定提取总额，无需提供增值税发票、装修合同。缴存职工家庭再次申请装修提取，距上次装修提取应满 10 年。

（九）优化住房公积金贷款次数认定规则。缴存职工家庭购买首套或第二套自住住房时，无未结清住房公积金贷款的，可申请住房公积金贷款，不受贷款次数限制。

（十）提高多子女家庭住房公积金贷款额度上浮比例。多子女家庭贷款额度可按家庭申请贷款时计算的可贷额度合计数由现行上浮 50%提高至上浮 60%。

（十一）支持使用住房公积金贷款用于城市危旧房自主更新。支持缴存职工家庭使用住房公积金贷款用于城市危旧房自主更新，可以改造后的房屋抵押（含预告登记）作为贷款担保，原危旧房不计入贷款住房套数认定。贷款额度不超过房屋评估价值的 80%，且与危旧房改造提取金额合计不超过家庭实际承担的全部改造费用。

四、促进住房消费

（十二）支持出台购房补贴措施。鼓励各区、县（市）因地制宜出台购房补贴、以旧换新等政策，同时线上线下举办房交会、置业节等便利群众购房举措，支持刚性和改善性购房需求，市级对各区、县（市）购房补贴政策给予资金补助。

（十三）推出并持续迭代完善新房“购房一件事”。依托信息共享、业务协同，购房家庭可在新建商品房合同备案环节，线上通过“浙里办—e 房通”等渠道一键办理水、电、气开户。

五、规范市场秩序

（十四）加强工程开发质量管理。压实建设、勘察、设计、施工、监理等单位主体责任，优化设计、严选材料、精工建造，提升住房性能品质。强化项目建设过程监管，严格工程合理工期管控，加强竣工验收监督，督促建设、施工单位严格履行保修责任。

（十五）强化住房公积金信用监管。缴存职工家庭全款再购存量房申请购房、装修等提取住房公积金的，取得不动产权证应满 6 个月。对缴存职工以欺诈、伪造证明材料或其他手段违法提取住房公积金、获得住房公积金贷款的，由杭州公积金中心责令限期退回提取资金、返还贷款资金，按规定限制提取和贷款，失信记录纳入全国信用信息共享平台，实施联合惩戒。

（十六）加强房地产市场秩序整治。严肃查处房地产市场领域各类违法违规行为，规范房地产市场秩序；切实整治房地产领域网络乱象，规范网络信息传播秩序，建设清朗网络空间。

本通知自发布之日起施行。原有政策与本通知不一致的，以本通知为准。

杭州市城乡建设管理高质量推进领导小组办公室

2026 年 10 月 14 日

下载日志已记录，仅供内部参考

风险分析

1、销售不及预期，房地产销售未来仍有继续下行或恢复不及预期的风险，将会对房企的开发业务规模带来影响；

2、结转不及预期：施工进度受多重因素影响，施工进度变慢将导致结转不及预期；

3、房企信用修复不及预期：部分高杠杆的民营房企出险可能性仍存，导致行业整体信用修复进度缓慢，影响房企公开市场债务的融资规模与融资成本，进而导致行业竣工及现金流压力加剧。

4、宏观经济波动风险。当前外部经济形势不确定性较大，可能影响居民对经济以及收入预期，从而影响购房意愿。

下载日志已记录，仅供内部参考

分析师介绍

竺劲

地产、周期及中小盘研究组组长，房地产和建筑行业首席分析师，北京大学国家发展研究院金融学硕士，专注于房地产、物业管理等行业研究，13年证券从业经验。

连续三年（2018-2020）荣获最佳行业金牛分析师奖（房地产行业），获得2020年新财富最佳分析师（房地产行业）入围奖，2020年机构投资者·财新资本市场分析师成就奖（房地产行业）大陆区入围奖，2020年卖方分析师水晶球奖（房地产行业）第5名。

下载日志已记录，仅供内部参考

评级说明

投资评级标准		评级	说明
报告中投资建议涉及的评级标准为报告发布日后6个月内的相对市场表现，也即报告发布日后的6个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。A股市场以沪深300指数作为基准；新三板市场以三板成指为基准；香港市场以恒生指数作为基准；美国市场以标普500指数为基准。	股票评级	买入	相对涨幅15％以上
		增持	相对涨幅5%—15%
		中性	相对涨幅-5%—5%之间
		减持	相对跌幅5%—15%
		卖出	相对跌幅15％以上
	行业评级	强于大市	相对涨幅10%以上
		中性	相对涨幅-10-10%之间
		弱于大市	相对跌幅10%以上

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：（i）以勤勉的职业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告，结论不受任何第三方的授意或影响。（ii）本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

法律主体说明

本报告由中信建投证券股份有限公司及/或其附属机构（以下合称“中信建投”）制作，由中信建投证券股份有限公司在中华人民共和国（仅为本报告目的，不包括香港、澳门、台湾）提供。中信建投证券股份有限公司具有中国证监会许可的投资咨询业务资格，本报告署名分析师所持中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格证书编号已披露在报告首页。

在遵守适用的法律法规情况下，本报告亦可能由中信建投（国际）证券有限公司在香港提供。本报告作者所持香港证监会牌照的中央编号已披露在报告首页。

一般性声明

本报告由中信建投制作。发送本报告不构成任何合同或承诺的基础，不因接收者收到本报告而视其为中信建投客户。

本报告的信息均来源于中信建投认为可靠的公开资料，但中信建投对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告所载观点、评估和预测仅反映本报告出具日该分析师的判断，该等观点、评估和预测可能在不发出通知的情况下有所变更，亦有可能因使用不同假设和标准或者采用不同分析方法而与中信建投其他部门、人员口头或书面表达的意见不同或相反。本报告所引证券或其他金融工具的过往业绩不代表其未来表现。报告中所含任何具有预测性质的内容皆基于相应的假设条件，而任何假设条件都可能随时发生变化并影响实际投资收益。中信建投不承诺、不保证本报告所含具有预测性质的内容必然得以实现。

本报告内容的全部或部分均不构成投资建议。本报告所包含的观点、建议并未考虑报告接收人在财务状况、投资目的、风险偏好等方面的具体情况，报告接收者应当独立评估本报告所含信息，基于自身投资目标、需求、市场机会、风险及其他因素自主做出决策并自行承担投资风险。中信建投建议所有投资者应就任何潜在投资向其税务、会计或法律顾问咨询。不论报告接收者是否根据本报告做出投资决策，中信建投都不对该等投资决策提供任何形式的担保，亦不以任何形式分享投资收益或者分担投资损失。中信建投不对使用本报告所产生的任何直接或间接损失承担责任。

在法律法规及监管规定允许的范围内，中信建投可能持有并交易本报告中所提公司的股份或其他财产权益，也可能在过去 12 个月、目前或者将来为本报告中所提公司提供或者争取为其提供投资银行、做市交易、财务顾问或其他金融服务。本报告内容真实、准确、完整地反映了署名分析师的观点，分析师的薪酬无论过去、现在或未来都不会直接或间接与其所撰写报告中的具体观点相联系，分析师亦不会因撰写本报告而获取不当利益。

本报告为中信建投所有。未经中信建投事先书面许可，任何机构和/或个人不得以任何形式转发、翻版、复制、发布或引用本报告全部或部分内容，亦不得从未经中信建投书面授权的任何机构、个人或其运营的媒体平台接收、翻版、复制或引用本报告全部或部分内容。版权所有，违者必究。

中信建投证券研究发展部

北京
朝阳区景辉街16号院1号楼18层
电话：（8610） 56135088
联系人：李祉瑶
邮箱：lizhiyao@csc.com.cn

上海
上海浦东新区浦东南路528号南塔2103室
电话：（8621） 6882-1600
联系人：翁起帆
邮箱：wengqifan@csc.com.cn

深圳
福田区福中三路与鹏程一路交汇处广电金融中心35楼
电话：（86755）8252-1369
联系人：曹莹
邮箱：caoying@csc.com.cn

中信建投（国际）

香港
中环交易广场2期18楼
电话：（852）3465-5600
联系人：刘泓麟
邮箱：charleneliu@csci.hk