

上海市住房和城乡建设管理委员会
上海市房屋管理局
上海市规划和自然资源局
国家金融监督管理总局上海监管局

文件

沪建房管联〔2026〕451号

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

各有关单位：

为贯彻落实《住房和城乡建设部 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，稳步推进商品住房销售制度改革，推动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，提出如下实施意见。

一、全面加强商品住房预售管理

（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，申请预售的，单体建筑应完成主体结构封顶。项目预售资金实行全额、全过程监管；项目综合竣工验收后，方可解除资金监管。具体预售资金监管办法另行制定。

（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规定执行。

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，原则上按新取得土地项目执行预售管理政策；为保持市场供需平稳，各区政府确保能够按时建成交付的，在加强预售资金监管的情况下，报市房屋管理部门备案后，2027年底前仍可按原有预售条件申请预售，但资金监管按以下要求执行：

1. 设定重点监管额度，重点监管额度应覆盖项目工程建设配套费用及必需的管理运营资金，保障项目竣工验收及水电气等配套设施具备交付使用条件。

2. 预售资金应全部存入资金监管账户，入账资金超过

重点监管额度后，可按建设节点申请支取相应建设资金，或按照资金监管协议申请支取超出重点监管额度部分的资金，支取时由项目所在区住房资金监管机构审核。

2026 年 8 月 28 日（含）前，已发布出让公告但在 8 月 28 日后取得国有建设用地使用权的商品住房项目，2027 年底前预售条件可按原有政策规定执行，但预售资金监管执行新的政策规定。

（三）2026 年 8 月 28 日（含）前的历史遗留问题项目，由有关部门另行研究。

二、有序实施商品住房现房销售

2026 年 8 月 28 日起，新公告出让土地的商品住房项目，优先选择现房销售；实行现房销售的项目，在土地出让公告中向社会公开现房销售相关信息。房地产开发企业在取得房屋首次登记后，编制现房销售方案，向项目所在区房屋管理部门申请现房销售备案后，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。

实行现房销售的商品住房项目，房地产开发企业可在取得建筑工程施工许可证后，与购房人签订购房定金合同，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。房地产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，房地产开发企业依法返还定金，承担违约责任。购房定金合同示范文本由市房屋管理部门牵头制定。

三、推行主办银行制度

2026年8月28日起新签订借款合同的项目实行主办银行制。贷款银行单独提供开发贷的，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。

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。市、区房地产交易中心作为住房资金监管机构。项目所在区房地产交易中心在主办银行开立资金监管账户，用于存放监管项目的预售资金和现房定金。

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），贷款资金应当通过受托支付方式支付至资金监管账户。

（二）加大开发贷款支持力度。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。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。

（三）促进金融与房地产良性循环。支持符合条件的房地产开发企业通过债券、股票、资产支持证券和不动产投资信托基金等方式开展基于项目的融资，一视同仁满足不同所有制房地产开发企业的合理融资需求。

五、优化土地供应管理

强化规划引领、资源统筹、市场导向，实施“规储供用”一体化机制，加强房地联动，优化城市设计，统筹考虑出让地块的区位、规模、结构、节奏和规划指标要求，着力推动区位、产品符合市场需求、规模适度、周期适中的优质地块供应。加强市场研判，坚持“一地一策”稳妥有序供应。

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一年内缴清；适应市场和项目需要，按规定程序决策后，可再延长一年；分期付款的，不计利息。出让价款具体交缴方式，经当地土地出让协调决策机构集体决策后，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、持续做好质量监管和市场秩序规范

（一）统筹推进“好房子”建设。商品住房开发建设实行项目开发公司制，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，加强房地产市场监管，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 2026 年 9 月 28 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。

市住房城乡建设管理委 市房屋管理局 市规划资源局

上海金融监管局

2026 年 9 月 28 日

（此件公开发布）

