眉山市住房和城乡建设局文件

眉建规〔2026〕9号

眉山市住房和城乡建设局
眉山市规划和自然资源局
国家金融监督管理总局眉山监管分局
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

天府新区眉山管委会，各县（区）人民政府，市级有关部门（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，稳步推进商品住房销售制度

改革，促进我市房地产高质量发展，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日后新出让土地的商品住房项目实行预售的，单体建筑主体结构应完成屋面结构层混凝土浇筑，经项目所在县（区）住房城乡建设部门（东坡区范围内项目由市房地产服务中心负责）现场核查，确认达到封顶工程形象进度后，项目可申请办理预售许可证。

（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，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，在2027年12月底前申请预售的项目，天府新区眉山管委会、各县（区）人民政府评估风险、研究决策，对确保能够按时建成交付的，可按原有预售条件申请预售；市本级项目由市住房城乡建设局和市规划自然资源局联合评估风险、研究决策。项目按照新的政策规定实施预售资金监管，设定重点监管额度，重点监管额度要覆盖项目全部剩余工程建设费用，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。

（三）历史遗留问题项目。2026年8月28日（含）前，取得国有建设用地使用权的超期未开发、已停工滞建历史遗留问题等项目，盘活时经天府新区眉山管委会、各县（区）人民政府评估风险、研究决策，在2028年12月31日前，可按原预售条件执行；市本级历史遗留问题项目由市住房城乡建设局、市规划自然资源局、眉山金融监管分局联合评估风险、制定盘活方案后报请市人民政府审定。

二、有序实施商品住房现房销售

（四）完善现房销售备案和网签管理。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；房地产开发企业应按照现房销售行政审批事项有关要求，在完成项目竣工验收备案、水电气等配套设施具备交付条件后，将现房销售方案和具备交付条件的有关证明等报项目所在县（区）住房城乡建设部门（东坡区范围内项目由市房地产服务中心负责）备案，并按现房销售方案进行销售。现房销售的房屋及建设用地使用权应无抵押、查封等限制交易的情形。

（五）严格现房销售定金管理。房地产开发企业收取现房销售定金的，应当取得住宅楼栋建筑工程施工许可证，并与购房人签订购房定金合同。房地产开发企业可收取不超过购房总价款5%的定金。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。购房人支付的现房定金应全部

存入主办银行监管账户，监管期间定金不得使用。在完成项目竣工验收备案、水电气等配套设施具备交付条件后，解除项目定金监管。

三、落实金融监管要求

（六）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。项目所在县（区）住房城乡建设部门（东坡区范围内项目由市房地产服务中心负责）在主办银行开立资金监管账户，用于存放监管项目预售资金和现房定金。商品住房项目竣工验收备案、水电气等配套设施具备交付条件，且已销售房屋的三分之一完成不动产分户登记，解除预售资金监管。

四、优化土地供应管理

（七）优化供地配置与配套保障。统筹“人房地钱、职住商服”，合理确定商品住宅用地供应规模，支持带规划方案出让、拿地即开工。完善“一地一策”会商机制，加大用地周边市政配套建设支持。

（八）优化土地出让价款缴纳。房地产开发企业须用自有资金购地。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两年内缴清，不计利息。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。

五、加大融资支持力度

（九）加大项目开发贷款支持力度。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。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。商品住房开发贷款只能用于贷款项目建设，不得跨项目使用。

（十）探索开展分户国有建设用地使用权设定抵押。房地产开发项目取得建设工程规划许可证后，按照不动产单元建筑面积占宗地总建筑面积的比例，计算其相应国有建设用地使用权份额，以国有建设用地使用权份额集合设立抵押。

六、强化项目服务和市场监管

（十一）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、竣工验收和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。

（十二）加强项目建设监管。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

全过程监管。

（十三）加强房地产市场监管。严厉查处房地产开发企业、中介机构通过非监管账户收取预售资金、定金等违法违规行为，切实规范房地产市场秩序，维护购房群众合法权益。

本实施意见自2026年11月17日起施行，有效期至2028年12月31日。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。

眉山市住房和城乡建设局　　眉山市规划和自然资源局

国家金融监督管理总局眉山监管分局

2026年11月17日

信息公开选项：主动公开

眉山市住房和城乡建设局办公室　　2026年11月17日印发