有序推行商品住房现房销售

本报北京8月28日电 （记者**李心萍**）近日，住房城乡建设部、自然资源部、金融监管总局联合印发《关于完善商品住房销售制度的通知》（以下简称《通知》），部署各地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。

《通知》规定，各地要完善商品住房预售管理，规范商品住房预售条件。商品住房项目实行预售的，单体建筑应完成主体结构封顶。加强预售资金监管，购房人支付的首付款、个人住房贷款等购房资金应全部存入资金监管账户。《通知》施行之日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、预售资金监管等按原有政策规定执行。

《通知》明确，各地要有力有序推行商品住房现房销售，实现“所见即所得”，从根本上防范交付风险，维护购房人合法权益。《通知》施行之日起，新出让土地的商品住房项目和已出让土地未取得建设工程规划许可证的商品住房项目，优先选择现房销售；已取得建设工程规划许可证的商品住房项目，鼓励实行现房销售。同时，对现房销售实行备案管理。

《通知》要求，各地要同步完善相关配套政策措施，强化政策协同和衔接。优化土地供应管理，合理确定房地产用地供应规模。加大融资支持力度，房地产项目实行主办银行制，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。完善开发建设管理，优化工程建设审批流程，缩短行政审批时限。推行“交房即交证”，推动商品住房交付时购房人同步取得不动产权证书。

商品住房销售制度改革加快推进

本报记者 李心萍

近日，住房城乡建设部、自然资源部、金融监管总局印发了《关于完善商品住房销售制度的通知》（以下简称《通知》）。

商品住房销售制度将迎来哪些变化？对消费者有何利好？记者采访了住房城乡建设部有关负责同志。

根据《通知》，各地要有力有序推行商品住房现房销售，实现“所见即所得”，减少商品住房交付纠纷。

推行现房销售，有何考虑？

“商品住房销售制度是房地产管理的基础性制度，是构建房地产发展新模式的重要内容。”住房城乡建设部有关负责人介绍。

经过近30年的快速发展，我国房地产市场供求关系发生重大变化，目前二手房交易总量已全面超过新房。

“可以说，我国房地产市场已进入存量提质、结构优化的高质量发展时期。”该负责人表示，在房地产市场快速发展阶段实行的商品住房预售制度，已不适应当前市场发展的新阶段新要求，迫切需要改革完善。

与此同时，推行商品住房现房销售制度，有利于切实维护购房人合法权益。

住房城乡建设部有关负责人表示，商品住房预售制度下，购房人要“先交钱后收房”，容易出现房屋延期交付、货不对板等问题，“完善预售管理、推行现房销售，有利于切实防范交易风险。”

从构建房地产发展新模式的视角看，推行商品住房现房销售，是推动房地产业转型发展的现实需要。

长期以来，有的房地产开发企业采取“高负债、高杠杆、高周转”的粗放扩张模式，积累了风险隐患。“通过改革商品住房销售制度、加强预售资金监管，引导房地产开发企业根据自身实力合理确定开发经营规模、强化产品意识，有利于形成房地产行业经营稳健的新发展格局。”该负责人说。

商品住房项目投资大、建设周期长，新老销售制度如何衔接？

住房城乡建设部有关负责人介绍，《通知》在政策规定上不搞“一刀切”，对新老项目分类施策，“老项目老办法、新项目新办法”。

《通知》施行之日前，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、预售资金监管等按原有政策规定执行。

《通知》施行之日起，新项目实行预售和现房销售两种制度并行，鼓励实行现房销售。

具体而言，新出让土地和已出让土地未取得建设工程规划许可证的商品住房项目，优先选择现房销售；已取得建设工程规划许可证的商品住房项目，鼓励实行现房销售。现房销售实行备案管理，推行现房销售定金制。

值得关注的是，新项目若实行预售，《通知》完善了预售管理。根据《通知》，商品住房项目实行预售的，单体建筑应完成主体结构封顶。同时，购房人支付的首付款、个人住房贷款等购房资金应全部存入资金监管账户。

“通过提高预售门槛，有力有序推行现房销售，‘一手交钱一手交房’，从根本上防范住房交付风险。”该负责人说。

此外，《通知》还提出推行“交房即交证”。通过强化工作协同，推动商品住房交付时购房人同步取得不动产权证书，解决购房人办证难、办证慢的问题。

两部门改革完善房地产信贷管理

本报北京8月28日电 （记者**吴秋余**）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》），《意见》将个人住房贷款期限由最长30年延长至最长40年，给予借贷双方更大灵活度，具体期限由购房人与商业银行协商确定。《意见》明确，贷款期限在1年以内（含1年）的，实行到期一次性还本付息或按月还本付息；贷款期限在1年以上的，按月还本付息。《意见》与个人住房贷款、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。

《意见》围绕房地产开发、建设、销售、运营全生命周期的信贷需求，明确商品住房、保障性住房、租赁住房、商业地产等细分领域的贷款品种，加强各品种间的衔接，统筹规划贷款对象、期限、用途、抵押率等核心要素，构建全面覆盖、有序衔接的房地产信贷产品体系。《意见》明确，单个房地产项目对应一家主办银行，单独或牵头银团发放开发贷款。开发贷款期限应与项目建设、销售周期相匹配，覆盖项目开工到竣工备案全过程，预售项目最长5年，现房销售项目最长7年，商业地产项目最长7年，首次还本日期原则上应在项目竣工备案后。

为加强个人住房贷款与开发贷款的衔接。《意见》明确，个人住房贷款应通过受托支付方式发放。购房人所购新建住房实行现房销售的，受托支付至项目公司在主办银行开立的资金账户；实行预售的，受托支付至项目预售资金监管账户。

中国人民银行有关部门负责人表示，《意见》坚持以人民为中心，加强制度规范，配合商品住房销售制度改革，重点改革开发建设和销售阶段的信贷制度，强化资金封闭管理、专款专用，更好维护购房人合法权益。在开发建设阶段，通过开发贷款主办银行对项目资金实行封闭管理。要求项目预售资金监管账户和定金账户，应按规定在主办银行开立。项目存续期间，房地产开发贷款、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项目公司在主办银行开立的资金账户管理。项目公司对外负债、投资等重大事项，应事先告知主办银行。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”。

金融监管总局发布房地产相关融资管理办法

本报北京8月28日电 （记者**赵展慧**）28日，国家金融监督管理总局发布商品住房开发贷款、个人住房贷款、商业地产贷款、城市更新项目贷款、房地产领域信托业务等管理办法。

相关办法全面落实房地产发展新模式各项要求，立足房地产市场形势和未来发展方向，坚持以项目为中心、主办银行制、资金封闭管理，指导银行业金融机构按市场化、法治化原则做好房地产金融服务，实现对房地产开发、建设、销售、运营等全周期金融支持。

《商品住房开发贷款管理办法（试行）》充分借鉴“白名单”机制经验做法，对不同所有制项目一视同仁，满足商品住房开发项目合理融资需求。《个人住房贷款管理办法（试行）》合理调整贷款发放时点、适当优化收入偿债比上限要求、延长贷款期限上限，既维护购房人合法权益，又更好地满足居民刚性和改善性住房需求。《商业地产贷款管理办法（试行）》明确了商业地产开发、购买和运营等阶段的贷款要求，支持商业地产市场平稳健康发展。《城市更新项目贷款管理办法（试行）》指导银行业金融机构增强金融服务城市更新的精准性、适配性和有效性，助力高质量推进城市更新。《信托公司开展房地产领域信托业务管理办法（试行）》坚持服务实体经济、风险可控和落实投资者适当性管理等原则，通过明确展业规则、强化专业能力建设、加强投资者保护等要求，促进信托公司更好发挥自身特色优势开展房地产领域信托业务。

金融监管总局表示，下一步将会同相关部门指导银行业金融机构落实好相关办法，提供与房地产发展新模式相适应的金融支持和服务，推动房地产高质量发展。

证监会发布意见支持构建房地产发展新模式

本报北京8月28日电 （记者**赵展慧**）28日，中国证监会发布《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》，要求改革房地产开发融资方式，推动从依赖主体信用向基于项目情况转变，一视同仁满足不同所有制房地产开发企业合理融资需求，同时强化房地产领域准入、信息披露、资金监管，稳妥防范化解处置房地产相关风险，促进房地产高质量发展。

意见明确支持合理融资。支持上市房地产开发企业再融资以及综合运用发行股份、定向可转债、现金等工具收购涉房资产。加大债券融资支持力度，支持房地产开发企业发行公司债券用于符合政策要求的房地产项目，鼓励发行商业地产抵押贷款支持证券（CMBS）、不动产资产支持证券（ABS）。支持依托符合条件的租赁住房、城市更新等项目发行不动产投资信托基金（REITs）或作为REITs扩募资产，稳慎推进商业不动产REITs发展。支持符合规定的私募基金管理人设立不动产私募投资基金。

意见要求优化监管。优化对房地产开发企业发行证券的准入监管，突出“基于项目”融资特点；优化信息披露监管，重点关注执行会计准则情况；严格募集资金持续监管和穿透式监管；严防严打发行人欺诈发行、信息披露造假、挪用募集资金等违法违规行为，加大对系统性、团伙性造假的惩戒力度。

意见强调防范化解风险。落实“四早”要求，建立健全房地产领域涉资本市场风险预研预判机制，加强股债基监管联动。平稳有序做好上市房地产开发企业退市监管，畅通多元化退市渠道。配合地方政府推动房地产违约债券处置出清，丰富多元化房地产债券风险处置机制。

证监会表示，下一步抓好落实工作，坚持发展与规范并重，充分发挥资本市场功能作用，积极支持房地产开发企业融资用于符合政策要求的房地产项目，优化房地产证券发行人监管，着力防范化解房地产领域涉资本市场风险，更好服务加快构建房地产发展新模式。

（上接第二版）

吉利、长安、长城等传统车企加速推进全球化战略，依托本地化生产与跨国品牌合作拓展海外市场；

小鹏、蔚来、零跑等造车新势力以智能化优势为突破口，逐步打开海外高端市场……

量的攀升背后，是质的飞跃。助力中国新能源汽车“走出去”的，是先进产能、优质产品。

看产品结构，均为经受国内市场竞争检验的主力中高端车型，不少是品牌旗舰。今年7月16日，小鹏在德国慕尼黑举办MONA L03全球上市发布会，这是在中国与欧洲同步上市、同步发布的全球车型。

看终端售价，普遍高于国内市场。比亚迪ATTO 3（国内为元PLUS）国内售价12万元起，在欧洲售价折合30万元以上。极氪001高配版对标欧洲传统豪华车型，售价超7万欧元。

看品牌口碑，中国新能源汽车成为“高端、高品质”的代名词，彻底摆脱过去燃油车“低端、廉价”的刻板印象。

新能源汽车行销海外，带动“中国制造”品牌价值在全球市场持续重塑。

一路走来，中国新能源汽车出海，实现了从“整车出口”到“产业链出海”，再到“生态出海”的三重跨越。出海逻辑迭代，中国车企加速迈向涵盖生产布局、技术标准、品牌输出的“体系化扎根”。

上汽组建海外本土化研发、运营、售后团队，2025年海外销量107万辆、累计突破600万辆。上汽MG4 EV凭借出色的外观设计和优秀的驾驶操控，受到英国、德国、澳大利亚等国消费者欢迎。集团负责人表示，“我们坚持‘全球化思维，本地化行动’，针对不同区域的法规、路况、消费习惯，制定精准的差异化方案。”

奇瑞业务现已覆盖130多个国家和地区。南美山多坡多，消费者对汽车动力要求高，奇瑞的工程师就优化提升加速和爬坡性能；中东多沙漠，沙粒可能损伤车辆部件，工程师就专门对车辆内部加强密封性处理。今年6月下旬，奇瑞与西班牙埃夫罗汽车集团合资运营的工厂启用全新生产线。

努力成为当地“新能源产业链的共建者、参与者”，比亚迪的探索持久而深入。

比亚迪将研发、生产、销售、服务和供应链，甚至商业模式，打包“扎”进巴西。不仅包含整车、电动客车和卡车底盘制造，还建设磷酸铁锂电池材料加工等综合生产能力，并开发了诸多本地供应商。到2027年，比亚迪本地供应商占比预计将超过50%。

在欧美传统成熟市场，海外跨国公司主动引进并适配中国技术路线。斯特兰蒂斯集团与零跑汽车开展电驱总成合作，并与华为、江淮洽谈，计划推出挂玛莎拉蒂车标的联合开发车型，让华为全栈自研技术首次进入欧洲百年豪华品牌体系。

今年7月，宁德时代与英国最大能源公司章鱼能源宣布成立合资公司，将中国“骐骥换电技术”引入欧洲，并将共同打造换电超级枢纽，计划于明年在英国建成首批示范换电站。这是中国新能源汽车迈向生态出海的又一个节点事件。

出海，从来不是坦途。近年来，海外政策环境更是剧烈波动。

2023年，土耳其对我国纯电动汽车加征40%的额外关税；2024年，欧盟对中国电动汽车加征最高35.3%的反补贴税，美国对中国进口的电动汽车加征100%关税；2026年，墨西哥对非自贸伙伴国乘用车加征最高50%的关税……贸易壁垒、合规成本、文化差异，每一道都是难关。

“在不同地区会面临不同的问题，这是中国企业出海的必经阶段，是综合性的考验，也是锻炼机会。”比亚迪集团品牌及公关处总经理助理罗昊说。

面对大风大浪却能逆势实现强劲增长，是因为中国新能源车企出海的“解题思路”，从来不是单向市场扩张，更不是零和博弈，而是互利共赢、共同繁荣。

“我们的理念是‘在哪里为哪里，成为贡献当地发展的一分子’，既为当地增加就业、培养人才、带来税收，还提升当地工业发展水平。”奇瑞汽车董事长尹同跃说。

长安在泰国罗勇建设绿色智能的新能源整车基地，集成光伏发电、中水回用等技术，实现废水近零排放、单位产值能耗显著下降。

吉利入股马来西亚民族品牌宝腾汽车，赋能技术、管理、供应链资源，助其扭亏为盈，实现品牌重振。

中国新能源汽车出海始终坚持普惠包容的经济全球化，为世界各地特别是全球南方国家的人民群众提供适应其经济水平、生活场景和大众购买力的高质价比汽车产品。

在巴西里约热内卢，上班族卢卡斯过去常购买二手旧车，如今换上中国新能源轿车后，车身灵活匹配拉美老城狭窄街巷，极低的充电成本大幅减轻生活压力。

在南非，汽车救援创业者谢恩常年高频用车，此前多款老旧车辆频繁抛锚。更换中国新能源汽车后，过硬的品质、稳定的性能彻底解决用车难题，他的生意稳步经营。

根据国际汽车制造商协会数据，全球汽车市场近80%的增量潜力，集中在全球南方。中国新能源汽车凭借电动化、智能化的先发优势和全产业链成本优势，不仅把曾经遥不可及的汽车梦送到全球南方众多普通家庭面前，而且为广大发展中国家提供了一条进入智能电动出行的绿色路径。

向着建设世界一流汽车企业，中国车企奋力奔跑。

2025年岁末，中国汽车产业接连迎来“3个3000万”：一汽—大众第3000万辆整车下线，长安汽车第3000万辆中国品牌汽车下线，全国汽车年产销量突破3100万辆。

2025年7月在重庆挂牌成立的汽车新央企——中国长安汽车集团有限公司，发布“海纳百川”计划，明确打造具有全球竞争力、拥有自主核心技术的世界一流汽车集团的全新战略定位和目标。

“我们先建服务中心、备件中心、呼叫中心，把服务体系建设起来，要生根。”中国长安汽车副总经理贾立山说。长安汽车计划到2030年在欧洲建成超过1000家销售服务网点。

2025年，比亚迪超越特斯拉成为全球销售纯电动汽车最多的公司。今年6月9日，比亚迪创始人、董事长兼总裁王传福在股东大会上又一次表达了在5年后将规模做到真正“全球第一”的雄心壮志。

引人瞩目的是，比亚迪首条海外云轨今年已在巴西开通，并计划到明年3月完成在海外布局6000座闪充站。

上汽集团总裁贾健旭认为，今天中国汽车出海的价值追求，已经从拼市场迈向构建全球产业共同体。

“各美其美、美美与共，中国汽车产业变革的成果惠及世界。”中国汽车战略与政策研究中心首席讲师刘艳说。

当更多新能源汽车奔涌在世界各地的道路上，当智能网联的出行体验惠及更多发展中国家的人民，中国新能源汽车“走出去”，便不只是产业发展的硕果，更成为绿色低碳发展、生态文明理念的生动注脚。

（调研组成员：**徐立京、谢戎彬、杜海涛、桂俊松、王政、申茜、葛孟超、冯英杰**）

杨震出席2026中国国际大数据产业博览会开幕式并致辞

新华社贵阳8月28日电 2026中国国际大数据产业博览会28日在贵州贵阳开幕，全国政协副主席杨震出席开幕式并致辞。

杨震表示，习近平总书记高度重视大数据产业发展，强调“统筹推进算力基础设施建设，深化数据资源开发利用和开放共享”。“十五五”时期要把握数字化、网络化、智能化发展大势，不断提升数智化发展水平，让数据红利更好造福各国人民。

杨震强调，当前，全球人工智能技术创新进入前所未有的活跃期。希望各方用好数博会平台，聚力设施攻坚，加大数据供给，深耕算法创新，坚持开放共赢，共同推动数智时代生产方式深层次变革和生产力革命性跃迁，携手谱写数字经济高质量发展新篇章。

开幕式前，杨震前往本届数博会展馆巡展。

神舟二十三号航天员乘组圆满完成出舱活动

本报北京8月28日电 （记者**刘诗瑶**）神舟二十三号航天员乘组28日圆满完成出舱活动。航天员朱杨柱时隔3年再度漫步太空，航天员张志远首次执行出舱任务。

当日13时59分，经过约5.5小时的出舱活动，神舟二十三号乘组航天员朱杨柱、张志远、黎家盈密切协同，在空间站机械臂和地面科研人员配合支持下，完成太阳翼舱外维修、空间碎片防护装置安装等任务，出舱航天员朱杨柱、张志远已安全返回天和核心舱，出舱活动取得圆满成功。

这是神舟二十三号航天员乘组首次执行出舱活动，是我国航天员第二次对太阳翼进行舱外维修，有效确保了空间站供电的安全性、稳定性。

财政部就地方附加税法公开征求意见

本报北京8月28日电 （记者**曲哲涵**）财政部28日公布《中华人民共和国地方附加税法（征求意见稿）》，向社会公开征求意见。根据征求意见稿，拟将城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加这三项税费合并为地方附加税，税率为11%—13%，具体适用税率由省、自治区、直辖市人民政府提出，报同级人大常委会决定，并报全国人大常委会和国务院备案。

根据征求意见稿，地方附加税的纳税人为在我国境内缴纳增值税、消费税的单位和个人；计税依据为纳税人实际缴纳的增值税、消费税税额；对进口货物或者境外单位和个人向境内销售服务、无形资产缴纳的增值税、消费税税额，不征收地方附加税。

中国政法大学教授施正文认为，此次调整，遵循税制平移原则，立法时维持税制要素基本稳定，保持税负水平总体稳定，有利于地方附加税平稳有效实施。征求意见稿设置了一定幅度的浮动税率，为各地因地制宜确定税率提供了空间，能更好发挥地方附加税的保障和调节功能，有利于地方培育拓展税源，提高征收管理积极性，增加地方自主财力。

施正文认为，设立地方附加税有利于简化税费制度，完善地方税体系。地方附加税虽然是新税种，但实质上是对现行“一税二费”的简化、整合与规范，全面落实税收法定原则，有利于提高税制的规范性，保障税制设计和征收管理的法治化。施正文认为，地方附加税取消了按照行政区划等级实行分档税率的做法，且幅度空间较小，能够促进税负公平和营商环境优化，服务全国统一大市场建设。

平陆运河顺利通过交工验收

本报南宁8月28日电 （记者**庞革平、张云河**）28日，平陆运河顺利通过交工验收，为9月通航奠定坚实基础。

通过实地现场核查、查阅内业资料、听取各方工作汇报、集体评议讨论等规定流程，交工验收委员会一致认为：平陆运河航道线形顺直、水域尺度达标，边坡支护稳固、生态护岸绿化景观效果好，枢纽船闸及金属结构设备工程实体质量合格，且各类技术指标满足规范及设计要求，内业资料完整齐全，管理制度健全，一致同意平陆运河通过交工验收。

本次交工验收于8月27日至28日组织实施。由广西壮族自治区交通运输厅、广西海事局、平陆运河集团等多家单位组成的交工验收委员会共同参与验收工作。

“2026中国文学盛典·鲁迅文学奖之夜”在上海举行

本报上海8月28日电 （记者**胡笑源**）“2026中国文学盛典·鲁迅文学奖之夜”28日晚在上海举行，活动由中国作家协会、上海市人民政府主办，是鲁迅文学奖颁奖仪式首次在上海举办。

本届盛典为中篇小说、短篇小说、报告文学、诗歌、散文杂文、文学理论评论、文学翻译等7个类别共35部作品颁奖，有力呈现了中国当代文学的杰出成就，见证了文学与时代、与人民的紧密联系，为新时代文学高质量发展注入了源源不断的生机活力。

盛典现场特别设置了“人民阅卷”环节，获奖作品编辑代表以及不同年龄、来自不同岗位的读者代表一同登台，分享阅读故事，展现了作家、编辑、读者的良好互动。

第十六届中国国际数字出版博览会在济南举办

本报济南8月28日电 （记者**李蕊**）以“数创未来　智启新程”为主题的第十六届中国国际数字出版博览会日前在山东济南开幕。

与会嘉宾表示，当前数字出版产业蓬勃发展，出版业要以习近平文化思想为指引，抓住历史机遇，以数智技术驱动出版融合创新，为出版业高质量发展打造新引擎；直面治理挑战，以协同行动共育数字出版良好环境，携手构建公平有序、安全普惠的全球数字出版发展格局；坚守内容品质，以精品佳作丰富人类精神世界，更好地传播人类优秀文明成果；拓展国际交流，以开放合作促进文明互鉴和共同繁荣，助力不同文明互学互鉴、各国人民相知相亲。

本届博览会为期3天，由中国新闻出版研究院、中国出版协会联合主办。

本版责编：康　岩　刘涓溪　王　博