

“能拿房、再还贷”，你的购房账该咋算

■中国城市报记者 孙雪霏

“终于不用一边交房租一边养空房子了！竣工备案后才开始还贷，心里踏实多了。”湖南长沙市民刘先生正准备购买一套150万元的新房，得知住房信贷新政后，兴奋地说。

8月28日，中国人民银行、国家金融监督管理总局印发《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》），同步出台《个人住房贷款管理办法（试行）》（以下简称《办法》），将预售商品房个人住房贷款发放时点从“主体结构封顶”调整至“竣工备案”，贷款期限上限由30年延长至40年。与群众还贷息息相关的新政，将带来哪些变化？

竣工放款保交付 40年房贷降月供

新政首先改变还贷时点。《办法》第二十二条明确，“借款人购买预售商品住房的，贷款人应当在竣工备案后发放贷款”。这意味着过去“主体结构封顶即还贷”的模式将被扭转。

为什么把放款时点从“主体结构封顶”推到“竣工备案”？一家国有银行个贷部门负责人向中国城市报记者解释，从封顶到竣工还要经历一些必要的施工环节，周期较长。此前购房者既要还贷又要付房租，一旦项目出现交付风险，可能陷入“房没拿到、贷不能停”的困境。中国人民银行有关部门负责人表示，此举有利于防范住房逾期交付引发金融风险，确保购房人“能拿房、再还贷”。

除放款时点后移，贷款期限也延长。《办法》第十三条明确，“贷款人应当合理确定贷款期限，最长不得超过40年”。一位银行个贷部门工作人员向记者算了一笔账：以100万元贷款、年利率3%计算，30年月

供约4216元，40年降至约3580元，每月少还约636元，每年减少约7632元支出。刘先生也算了起来：“如果买150万元的房子贷40年，月供能比贷30年少近1000块，一年下来，能给我们家减轻不少资金上的压力。”

不过上述银行个贷部门工作人员以100万元贷款、年利率3%的例子还算出来：若还款周期延长至40年，总利息相应增加约20万元。

月供减少与利息增加该如何取舍？“刚工作没几年，收入还在爬坡，每月少还几百元，生活质量确实不一样。”在北京朝阳工作的95后购房者小林对记者说，40年期限给了他缓冲空间。上海易居房地产研究院副院长严跃进在接受中国城市报记者采访时分析称，40年房贷打破传统30年期贷款隐含的收入线性增长假设，更契合部分群体收入波动现实，为刚需提供更灵活现金流缓冲。

40年并非人人都能贷满 收入偿债比变化也应注意

说到贷款期限，有人可能

会问，最长期限40年贷款是不是人人都能贷满？某股份制银行信贷审批部门相关负责人提醒，贷款期限受年龄、房龄制约，并非所有人都能贷满；部分银行遵循“75年减借款入实际年龄”原则，年龄大或买老旧二手房的购房者可能贷不满40年。

经济学家付鹏建议，刚需买房首要属性是居住，核心看舒适度、预算、配套，不必过度纠结资产属性和升值空间。购房者应根据收入、年龄和实际要求等理性规划选择，不必盲目追求最长贷款期限。

收入偿债比例上限也有所优化。《办法》第十条规定，“月房贷支出与收入比控制在50%以下（含50%），月所有债务支出与收入比控制在60%以下（含60%）”。“之前申请贷款时在收入证明上费了些周折，新政调整后，贷款的选择空间更大了。”石家庄市吴女士告诉记者，她此前因收入证明的问题申请贷款时遇到困难，新政让她看到了更多可能。

招联首席经济学家、上海金融与发展实验室副主任董

希淼提醒，此次调整是在风险可控前提下提升贷款能力，并非鼓励“过度负债”。

选房看房有门道 资金监管更严密

新政落地后，购房者去售楼处看房，除了比价格、比户型，还应该多问一句：项目资金监管规范吗？这是多位从业者给购房者的共同建议。

《意见》第十二条明确规定：“房地产开发贷款实行主办银行制，单个房地产项目对应一家银行作为主办银行（单家贷款行或银团贷款牵头行），对项目资金进行封闭管理。”某国有银行公司业务部门负责人解读，除按规定监管的预售资金、定金等外，开发贷款、自有资金、现房销售资金等项目相关全部资金均应纳入主办银行账户管理。过去一个项目往往涉及多家银行多个账户，资金流向难监控；而在主办银行制下，所有资金封闭运行、全程可追溯，能够从源头上防止资金挪用。

“从多银行多账户到主办

银行封闭管理，资金监管的网越织越密。”严跃进认为，主办银行制核心在于要求银行对项目融资全流程负责，落实审核职责。

资金安全保障还体现在支付环节。《办法》第二十二条要求贷款资金应当通过受托支付方式支付——对于现房，支付至该住房项目开发企业在主办银行开立的资金账户；对于预售房，支付至预售资金监管账户。

合肥一家房地产经纪机构经纪人陈先生告诉记者，现在带客户看房时，除了介绍地段户型，他还会提醒客户查看资金监管账户。“以前客户只关心能不能交房，现在知道问资金进了哪个账户，安全意识更强了。”

新政落地后，未来市场走向如何？严跃进表示，政策核心指向构建房地产发展新模式，而非短期刺激。随着新政落地，购房者权益将进一步强化，户型、交付、环境、服务等将由“纸面承诺”变为“实景呈现”。当“所见即所得”成为常态，房地产高质量发展将落脚于每个家庭的安居梦想。



安徽省首座隧道锚式悬索桥 在歙县建成通车

日前，安徽省黄山市歙县新安江小川大桥正式通车。该桥是安徽省首座隧道锚式悬索桥，全长1.148公里，双向两车道。通车后两岸跨江路程由原来的约一小时缩短至数分钟，惠及沿线近3万群众，并为江畔枇杷、柑橘等特色农产品外运和文旅开发打通了新通道。

人民图片

自动驾驶违章了算谁的？道路交通安全法修订草案精准回应

■中国城市报记者 孙雪霏

8月25日，《中华人民共和国道路交通安全法（修订草案）》（以下简称《草案》）提请十四届全国人大常委会第二十四次会议初次审议。这是现行道交法自2004年施行以来首次以修订草案形式作体系化调整。其中首次设立的“自动驾驶汽车的特别规定”专章，明确自动驾驶汽车和辅助驾驶功能

的概念、上道路行驶条件、违章处理原则、保险制度等。

此前，高阶辅助驾驶快速普及，但传统道路交通管理体系基于人工驾驶搭建，遵循“人车一体、驾驶人全责”的监管逻辑，无法匹配人机共驾、系统主导驾驶的新形态。部分车企还刻意模糊辅助驾驶与自动驾驶边界，将L2级辅助驾驶包装为“全自动驾驶”，致使交通违法、事故纠纷出现时，车主与车企

总是相互推诿。

针对以上痛点，《草案》明确，自动驾驶汽车在自动驾驶功能激活状态下发生道路交通安全违法行为的，由自动驾驶汽车生产企业、进口企业接受处理。

这是否意味着，L3激活后出了事故，车企负全责？业内人士分析认为，需厘清两个层面：在交通违法行政处罚层面，《草案》已明确由车企作为接受处理主体；但在民事赔偿层面，仍

需依据民法典侵权责任编相关规定，结合产品缺陷、使用者过错等因素综合判定，相关保险制度将由国务院另行制定。若功能未激活或仅搭载L2及以下辅助驾驶功能，交通违法由驾驶人承担。

事实上，L3早已从实验室走向真实道路。记者梳理发现，国内首批L3级有条件自动驾驶车辆已在北京、重庆指定区域开展规模化试点运营。业

内人士表示，这些车辆试点运行中面临的责任认定规则不明确问题，正是《草案》所要回应的。

责任清晰之后，保险如何跟上？全国乘用车市场信息联席会秘书长崔东树研判，未来可能形成两类保险：车主购买覆盖人工驾驶的“非激活状态”车险，车企购买对应激活风险的“自动驾驶产品责任险”，相关产品的成熟度还需长期磨合。