

房地产信贷制度迎系统性调整

房贷最长 40 年 预售项目竣工后放款

晨报记者 刘志飞

8月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》),并同步发布个人住房贷款、商品住房开发贷款、商业地产贷款等管理办法。

此次政策围绕房地产开发、建设、销售、运营全生命周期,对房地产信贷制度进行系统优化。其中,个人住房贷款期限最长由30年延长至40年,房地产开发贷款实行主办银行制,同时明确预售商品住房个人住房贷款应严格在项目竣工备案后发放。

房贷最长 40 年,降低月供压力

根据《意见》,个人住房贷款期限最长不超过40年,贷款金额不得超过拟购买住房的评估价值,具体期限由购房人与商业银行协商确定。

与此同时,《个人住房贷款管理办法(试行)》明确,银行应合理设定借款人月房贷支出与收入比例、月所有债务支出与收入比例上限。其中,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%),后者

较此前55%的规定有所提高。

业内认为,房贷期限延长能够摊薄月供压力,在首付比例、房贷利率处于较低水平的背景下,有助于降低刚需和改善型购房者的短期资金压力,释放合理住房消费需求。

不过,40年只是贷款期限上限,并非所有购房者均可获得40年贷款。银行仍将综合考虑借款人年龄、收入、房屋情况等因素审批。与此同时,贷款期限越长,在贷款金额不变的情况下,借款人支付的总利息通常也会相应增加。

开发贷款实行主办银行制

开发融资方面,《意见》明确,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均可。

项目公司应在主办银行开立资金账户。除按规定监管的预售资金、定金等外,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,均应纳入主办银行账户管理。原则上,在房地产开发贷款结清前,主办银行和资金账户不得变更。

同时,项目公司对外负债、投资等影响金融债务安全的重大事项,应事先告知主办银行。

开发贷款期限也进一步与项目建设、

销售周期匹配:预售项目贷款期限原则上不超过3年,最长不超过5年;现房销售项目原则上不超过5年,最长不超过7年;商业地产开发贷款期限原则上不超过7年。

业内认为,主办银行制度有利于加强项目资金封闭管理,改变部分项目多头融资、资金分散管理的模式,使银行能够围绕项目持续跟踪资金流向、工程进度和融资需求。

预售按揭“竣工后放款”

此次政策另一项重要变化,是调整个人住房贷款发放时点。

《意见》明确,现房销售的,个人住房贷款应在销售备案后发放;预售的,应严格在项目竣工备案后发放。

中国人民银行有关部门负责人表示,此举旨在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”。

此前,部分预售项目在主体结构封顶后即可获得按揭贷款发放,但项目封顶后仍可能存在装修、绿化等工程。新规将按揭贷款发放进一步与项目竣工节点绑定,有利于降低购房人“房子尚未交付、房贷已经开始偿还”的风险。

同时,个人住房贷款应通过受托支付方式发放。预售项目贷款资金支付至预售

资金监管账户,现房项目则支付至项目公司在主办银行开立的资金账户,进一步强化贷款资金用途管理。

从“主体融资”转向“项目闭环”

《意见》还明确,购房贷款最低首付比例、利率、房地产贷款集中度等房地产金融宏观审慎管理工具,将根据市场形势和金融风险状况建立逆周期调节机制。

对于阶段性出现还款困难的存量按揭客户,银行可按照市场化、法治化原则,与借款人协商采取合理延后还款时间、贷款展期、延迟还本等方式调整还款计划。

业内认为,此次政策并非简单放松房地产信贷,而是对房地产融资规则进行系统重构。一方面,通过延长房贷期限、优化债务支出比例释放合理住房消费需求;另一方面,通过主办银行制、资金封闭管理以及预售按揭竣工后发放等措施,将开发融资、项目建设、销售和购房贷款进一步串联。

对银行而言,房地产贷款风控也将从更多关注房企主体信用,转向具体项目全生命周期管理。整体来看,新规在适度释放住房消费空间的同时强化风险管理和购房人权益保护,有助于推动房地产融资模式向更加注重项目安全、资金闭环和长期运营的方向转变。

首次披露“盈利投资者占比” 多位明星基金经理表现突出

李 锐

对于投资者来说,基金又一新指标列入披露清单。日前,随着半年报的陆续披露,细心的投资者会发现,相比往年的定期报告,基金半年报今年新增“盈利投资者占比”项目,这也是基金有史以来首次披露该指标。而从目前已经披露的半年报来看,多位明星基金经理表现突出,这一指标数据均为100%。但对于部分基金来说,这一指标就要相差很多。

首次披露

盈利投资者占比,确实是首次披露。

根据相关信息披露规则,今年基金半年报首次披露盈利投资者数量占比。对于成立满1年的主动管理股票型和混合型基金,该指标反映过去一年(2025年7月1日至2026年6月30日)盈利投资者数量占投资者总数的比例,为观察基金持有人实际投资体验提供了新的维度。

来自东方财富Choice的统计数据显示,截至8月30日,已有超过2000只基金披露该数据。其中,超过1080只基金近一年(2025年7月1日至2026年6月30日)盈

利投资者数量占比达到90%以上,整体表现非常抢眼,多只基金该数据甚至达到100%。

从具体产品来看,包括景顺长城核心中



图片来源 / 视觉中国

景一年持有、嘉实创业板两年定开、富国创业板两年定开、南方创业板两年定开、银华惠享三年定开等40多只产品盈利投资者数量占比为100%,这意味着过去一年这些基金持有人全部盈利。

从盈利占比较高产品运作模式维度来看,定开型、持有期型产品优势显著。全市场盈利占比排名靠前的榜单中,两年定开、三年持有、五年持有等封闭运作产品占据绝大多数席位。

“明星”领跑

而在表现突出的基金中,投资者发现,多位“明星基金经理”该数据表现出色,在上述基金中排名居前。

根据已披露的2026年基金半年报数据显示,睿远基金傅鹏博、赵枫,华夏基金屠环宇,鹏华基金陈璇森,大成基金张天闻等业内知名基金经理的核心产品,盈利投资者数量占比均突破99%,几乎实现全部持有人盈利,长期投资价值与持有人陪伴能力得到市场验证。

其中,银华基金方建管理的银华惠享三

年定开混合表现尤为亮眼,盈利投资者数量占比高达100%,跻身全市场主动权益基金第一梯队。同时,其管理的半导体、科技主题类产品,盈利投资者数量占比也稳定在85%—92%的高位区间,在波动较大的科技赛道中,依旧为绝大多数持有人创造了正向收益。

知名基金经理傅鹏博、朱璘管理的睿远成长价值和赵枫管理的睿远均衡价值三年持有盈利投资者占比分别达99.68%、99.04%。大成基金刘旭管理的大成至信回报三年定开盈利投资者数量占比达99.98%,且在7月份持续上涨,盈利回报还在提升。

而在排行榜的另一端,投资者看到的是另一番景象。其中,有224只基金,盈利投资者占比不足30%,部分基金该数据甚至仅为个位数。数据显示,该基金同期(2025年7月1日至2026年6月30日,下同)净值增长率达57.87%,盈利投资者数量占比却仅为9.92%。

科技赛道

景顺长城基金基金经理张仲维谈到,AI作为引领新一轮科技革命与产业变革的战略核心技术,将在全球范围内持续释放创新动能与产业价值。当前,中国AI产业正在加速崛起,正步入高速发展阶段,产业潜力将持续释放。未来将持续关注国内外算力供应链、各行业AI融合应用以及AI端侧场景,如AI眼镜、智能机器人、自动驾驶等。

平安基金权益投资总监神爱前认为,随着AI模型持续迭代,市场需求正在发生实质性增长,这些需求增长很难停止。未来的主要风险来自资本开支的斜率,也许在未来某一天,资本开支增速可能会慢下来,但整体上依然会维持增长。

不过,对于下半年A股重点看好的方向,博时基金指数与量化投资部基金经理杨振建认为,下半年更宜“哑铃+均衡”,而不是押注单一风格。科技成长仍是中期主线,回撤后可适时逆向布局。AI算力、先进制造、电子通信等仍是产业趋势主战场,但经历7月较大波动后情绪短期需要修复,另外美债利率高位也对科技资产形成压制,适合分批、逢调配置,不宜追高。

国家金融监督管理总局上海监管局

关于换发《中华人民共和国金融许可证》的公告

下列机构经国家金融监督管理总局上海监管局批准,换发《中华人民共和国金融许可证》,现予以公告。

机构名称:上海农村商业银行股份有限公司
齐贤支行

机构编码:B0228S231000164

许可证流水号:01128655

批准成立日期:2005年10月10日

机构住所:上海市奉贤区嘉园路279号
3-1-2,3-2-2室

电话:021-57575371 邮编:201403

业务范围:吸收公众存款;发放短期、中期和长期贷款;办理人民币结算;办理票据承兑与贴现;代理发行、代理兑付政府债券;从事银行卡服务;代理收付款项及代理保险业务;经银行业监督管理机构批准并经上级行授权经营的其他业务。

发证机关:国家金融监督管理总局
上海监管局

发证日期:2026年08月27日

以上信息可在国家金融监督管理总局上海监管局网站上(www.nfra.gov.cn)查询