



两部门：将个人住房贷款最长期限由 30 年延长至 40 年

中国央行、国家金融监管总局 28 日联合印发《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》，明确个人住房贷款期限最长不超过 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。

“这是房地产金融领域一项重大突破。”上海易居房地产研究院副院长严跃进说，过

去 30 年期限的设定，隐含着居民收入线性增长、预期稳定的假设，等额本息还款模式在彼时具备合理性。但近五年实践表明，居民家庭收入增长呈现非线性和阶段性特征，短期内还贷承压，而中长期还贷能力往往逐步改善。

他说，将期限延至 40 年，最直接效应是降低每月应还本息，显著缓解购房初期月供压力。同时，这也为银行创新还

款方式创造条件，例如探索前五年只还利息、后续再执行等额本息等灵活安排，在当前首付比例下调、房贷利率走低的情况下，形成“首付低、利率低、月供低”的“三低”格局。

此次公布的意见还明确，房地产开发贷款实行主办银行制，即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。

在开发建设阶段，开发贷款主办银行对项目资金实行封闭管理。意见要求，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，个人住房贷款发放时点延后，确保购房人“能拿房、再还贷”，防范住房逾期交付引发金融风险。意见要求，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。

中国科学家破解亚非水稻种间生殖隔离之谜

中国工程院院士万建民领衔的研究团队 28 日在国际学术期刊《科学》在线发表最新研究成果，首次揭示了亚洲栽培稻与非洲栽培稻种间生殖隔离的分子机制，并找到了打破这一屏障的“钥匙”。该成果为培育超高产亚非杂交稻新品种

种提供了重要理论基础和种质资源。

亚洲栽培稻产量高、米质好，非洲栽培稻耐高温、耐干旱、耐贫瘠，科学家一直想让它们“联姻”，把两者的优点结合起来，培育出更高产、更皮实的水稻新品种。但二者之

间存在一道无形的屏障——一种间生殖隔离，杂交后代花粉活力极低，结实率大幅下降，优良基因难以聚合。

万建民团队历经 18 年攻关，发现阻碍“联姻”的，是一套由三个基因组成的系统。团队用中国古代兵器为之命

名：“矛”破坏线粒体功能、杀死花粉；“盾”能化解“矛”的杀伤力；“甲”作为选择性自噬受体，将“矛”送入细胞“回收站”自噬体降解，从而保护雌配子。

尤为重要，团队鉴定到一种“盾”有功能而“矛”

失活的广亲和种质，分别与亚洲栽培稻和非洲栽培稻杂交，都能有效克服育性下降问题。这意味着，科学家找到了一把打破生殖隔离的“钥匙”，为利用亚非栽培稻远缘杂种优势提供了切实可行的技术路径和种质资源。

台当局推估：2075 年台湾总人口或降至 1215 万人

台湾当局“发展委员会”28 日公布的最新人口推估报告显示，因生育率仍处于较低水平，至 2075 年台湾总人口或降至 1215 万人。

综合中央社、中时新闻网、联合新闻网等台媒报道，据统计，截至 2026 年 7 月底，台湾总人口约 2323.5 万人。2025 年台湾总和生育率为 0.695，代表每位女性一生

平均仅生育约 0.7 个孩子。与此同时，台湾 20 至 49 岁女性人口自 2005 年达高峰后开始减少，该年龄段有偶率也在逐年下降，使整体生育人口基数持续缩减。

参考上述数据，“发展委员会”推估，至 2045 年台湾总人口恐跌破 2000 万人，降至 1998 万人，幼年（0-14 岁）、青壮年（15-64 岁）、老年（65

岁及以上）人口比例分别为 5.2%、57.9%、37%；至 2075 年，台湾总人口或降至 1215 万人，幼年、青壮年、老年人口分别占 4.8%、42.3%、52.9%。

受民众寿命延长与少子化影响，台湾人口老龄化程度会持续上升。该部门推估，2026 年台湾民众年龄中位数或为 46.4 岁，至 2075 年或达 67.1 岁。同时台湾的“抚养比”，

即每百名青壮年人口需抚养的幼年及老年人口数也将持续增加，至 2075 年相关比例或升至 136.6。

《联合报》28 日报道，随着少子化与人口外流，全台中小学，尤其是偏乡学校“小校化”加深。所谓“小校”，指的是学生不足 50 人的学校。

据台当局教育事务主管部门统计，2016 学年度全台

3366 所中小学中，“小校”有 430 所。至 2025 学年，中小学校总数略减少至 3343 所，但“小校”数量增至 584 所、增幅达 35.8%，约每 5.7 所中小学里就有一所“小校”。

台湾教育专家林从一认为，随着台湾少子化程度加深，当局应重新评估学校合理规模与资源配置，也为必须留下的“小校”寻找出路。