

多地优化购房政策，能否释放住房消费潜力？

政策仍存“松绑”空间

记者调查发现，部分政策仍可能对住房消费形成限制，对市场预期产生不利影响，如公积金使用范围、商品房交易和住房持有环节等方面仍有“松绑”空间。

“目前，部分城市使用公积金购买第二套住房仍存在诸多限制，如公积金购置二套房利率高于购置二套房的商贷利率。”陈杰说，住房公积金的使用仍需进一步提高效率，扩大使用面。

业内人士认为，应加快探索住房公积金用于支付物业费、房屋更新改造、加装电梯等住房消费支出。

“住房公积金改革还可以与城市更新、老旧小区改造紧密结合，尤其是加大对原拆原建型老旧住房居民自主更新的支持力度。比如，允许大额度提取公积金缴存余额用于自主更新中的加装电梯等改造，还可用于拆除重建中的建房、验房和用房及过渡时期租房支出等。”陈杰说。

根据中指研究院近日一项调查，居民购房信心和置业意愿延续改善，但政策观望预期提升，需求释放较缓。从居民政策预期方向调研来看，房票安置、购房补贴相关政策的迫切度相对较高，占比均超30%。其次是贷款支持、下调房贷利率、存量回收等相关政策，占比介于25%到30%之间。

山东大学经济学院教授李铁岗说，在市场分化背景下，因城施策成为行业调控常态，各地可针对刚性和改善型需求差异，用足用好房地产调控自主权，适时调整优化相关购房政策。同时，还可推动“好房子”供给侧结构性改革，激活住房消费潜力，带动上下游产业协同升级，实现房地产市场量稳质升。

(来源：新华社)

“十五五”规划建议提出，完善促进消费制度机制，清理汽车、住房等消费不合理限制性措施；2025年12月召开的中央经济工作会议提出“清理消费领域不合理限制性措施，释放服务消费潜力”，着力激发有潜能的消费。

近来，各地住房消费政策进一步优化。这些措施产生了何种影响？助力释放住房消费潜力的政策空间在哪儿？“新华视点”记者近期走访了多地房地产市场。

一系列政策“松绑”

一段时间以来，不少一线城市因城施策，将限购政策进一步放宽，为住房消费注入活力。

北京市加大对多孩家庭支持力度，允许符合条件的户籍和非户籍多孩家庭分别在五环内限购3套、2套；上海出台“沪六条”，对符合当地购房条件的居民家庭，在外环线以外区域购买新建商品住房或二手住房不再限制套数；深圳优化调整个人住房信贷政策，在利率定价机制安排方面不再区分首套住房和二套住房。

北京市民何先生有两个孩子，在石景山区和海淀区各有一套住房。北京限购政策更新后，京籍多子女家庭可在五环内购买三套住房，何先生原有住房贷款利率也下调至3.05%。元旦后，何先生在西城区顺利购入一套70多平方米的小三居，由于房屋持有年限满两年，无需缴纳增值税。

更低的房贷利率和首付比例等，降低了不少城市消费者的购房门槛。

2025年12月底，北京不再区分首

套、二套房商贷利率，下调二套房公积金贷款最低首付比例至25%；宁夏银川自2026年1月13日起，多子女家庭贷款额度上浮20万至30万元；全国范围内，自2026年1月1日起，存量个人住房公积金贷款利率统一下调0.25个百分点……

除优化限购限售政策外，多地因地制宜采取多种措施缩短交易周期、提高交易效率，有效激活了二手房的流动性。

2025年12月23日，深圳首个在城中村领域试行房票安置的项目落地，首批55户拆迁居民依靠房票安置、货币补偿等灵活组合方式得到妥善安置。仅一周内，2户选择房票安置的居民就购买了拆迁地附近的新房，顺利兑现房票。

成都出台政策，自2026年1月1日起，对2024年10月14日（含）前取得不动产权证书、仍处于限售期的二手住房取消转让限制；江门、鄂尔多斯等地推广存量房跨行“带押过户”，允许抵押状态下的不动产直接办理转移登记，支持企业及个人在未结清原贷款的情况下完成交易；肇庆通过“以旧换新”三方协作机制，明确若旧房未成功售出，购房者可全额退还定金……

此外，财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部近期发布公告，第二次延续了换购住房退还个人所得税优惠政策。

新政落地见效

各地新政落地后，交易情绪有所提振，楼市活跃程度日益提升。

限购政策“松绑”后，部分一线城市楼市有所回暖。上海市奉贤区贝涟C1项目是“沪六条”新政的受益项目之一。项目销售人员介绍，他们平均每日接待客户来访量达300组。

上海交通大学住房与城乡建设研

究中心主任陈杰认为，在一线城市，适当解除购买限制是刺激居民住房消费需求的直接方式。在他看来，部分一线城市解除限购，降低了外来人口定居门槛，外来人口和新市民都可享受均等化的公共服务，更能促进人口与人才流动。

家住山东济南市中区的市民刘乐乐，一直想买一套改善性住房。最近，她趁着济南公积金政策调整、二手房首付比例降低，选定了一套115平方米的三居室。“房屋全款185.5万元，用公积金贷款，最低首付从30%下降到20%，给我们减轻了接近20万元的现金支付压力。”刘乐乐说。

包括个人房贷和公积金在内的金融红利在消费端体现得更为直观。中指研究院监测数据显示，2025年全国各地出台的公积金政策超260条，主要集中在提高贷款额度、简化异地贷款流程、扩大提取范围等方面。广东省城乡规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，优化信贷和公积金相关政策，将有效缓解购房者资金压力。

“公积金政策的持续加力供给，充分发挥了住房公积金稳市场、促消费、惠民生的作用，更好满足了不同层次的住房需求，对稳定引导市场预期、促进房地产市场回稳向好产生了积极影响。”山东省住房和城乡建设厅住房公积金监管处相关负责人说。

业内人士认为，清理住房消费不合理限制性措施对房地产市场复苏具有重要意义。“这些措施将直接释放三类核心需求：一是新市民与人才的刚性需求，通过优化社保年限、户籍约束等政策，让长期在城市贡献的群体获得置业机会；二是改善型需求，通过降低二套房首付比例等方式，解决家庭住房升级的政策障碍，提升居住品质；三是合理的跨区域购房需求，打破行政壁垒实现资源优化配置。”李宇嘉说。



从“完整社区”建设看长远眼光

□ 孟繁哲

长远眼光，意味着实事求是、因地制宜，避免齐步走、一刀切；也意味着保持历史耐心，脚踏实地、稳扎稳打，杜绝只要面子、不顾里子；还意味着要善于用发展视角来思考问题、解决问题。

什么是完整社区？“能遛娃健身，也能看书购物”“公园、超市、医院等一应俱全”“步行15分钟就能解决大部分日常所需”……不同的人，或许会给出不同的答案，但社区服务设施的便利度、生活环境的舒适度不断提升，是共同的评判标准。

便利度、舒适度因何而提升？买菜不方便，就统筹增设便捷菜店；没地方充电，就协调新建汽车充电设施；公共活动空间匮乏，就盘活存量、改造闲置场地。不少地方既坚持“缺什么补什么”，也放眼长远、注重可持续，让服务和资源延伸到居民家门口，推动更多单一社区向完整社区转

变。从中，能感悟何为“长远眼光”。

长远眼光，意味着实事求是、因地制宜，避免齐步走、一刀切。

江苏南通南川园社区，近七成居民楼为2000年之前建成，设施配套不足、公共活动空间匮乏，怎么办？当地没有照搬照抄别地现成经验，而是通过“设计师进社区”“居民议事堂”“板凳会议”等形式，让居民参与社区建设策划，从痛点中找解题思路，补齐社区建设短板。正是因为尊重实际、问需于民，改造既解决了老问题，又没有造成新负担。

城市更新建设中，每个社区都不是“标准件”，不能用一个模子去套。不同片区不同情况，历史街区有历史街区的肌理，新建社区有新建社区的条件。摸清家底、找准问题、开对方子，才能把钢用在刀刃上，把有限资源用到群众最需要的地方。

长远眼光，也意味着保持历史耐

心，脚踏实地、稳扎稳打，杜绝只要面子、不顾里子。

两摞笔记本，照见一茬接着一茬干的定力。一摞是旧区改造笔记本。上海静安彭浦新村街道的干部须炳荣，2005年就投身旧区改造工作，项目改造的难点痛点、居民反映的问题诉求，记满了10余本笔记。30余年接力攻坚，上海下足“螺蛳壳里做道场”的绣花功夫，让市民彻底告别“拎马桶”。

一摞是“民情日记”。浙江建德寿昌镇望江社区，社区干部走街串户时，总会带上一本笔记本，记录社区里的大事小情。10多年来，社区干部记了近30本厚厚的“民情日记”，帮群众解决了一件又一件难事、急事、烦心事。

群众的获得感，是在一点一滴的变化中累积起来的。民生实事，件件都要真抓实干，项项都要绵绵用力。一张蓝图绘到底、一锤接着一锤敲，

才能让发展成果经得起时间的检验、群众的检验。

长远眼光，还意味着要善于用发展视角来思考问题、解决问题。

完整社区建设中，设施建起来只是第一步，让设施用得好、可持续是必须重视起来的“下半篇文章”。北京海淀采用“投建运”一体化改造模式，引导企业提供长期的运营服务；江西推进市场化运作，引导经营主体通过“产权与使用权分离”“低偿+公益+市场”等模式参与建设。既立足当下，解决群众最急迫、最需要解决的实际问题，也着眼未来，构建多元参与的长效机制，工作才能立得住、站得稳、可持续。

有什么样的眼光，就会有怎样的行动。因地制宜谋发展、久久为功补短板、建好机制促长效，建设完整社区需要这样做，干好其他工作，亦当如此。

(来源：人民日报)