

多地优化购房政策 能否释放住房消费潜力？

新华社“新华视点”记者

“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、



优化政策 新华社发 勾建山 作

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。上海市奉贤区贝澜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。

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贷款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、老旧住房改造紧密结合，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。

“新国补”落地首月全国家电、数码和智能产品补贴超1500万台

新华社北京2月3日电（记者谢希瑶）记者2月3日从商务部获悉，今年优化实施家电以旧换新及数码和智能产品购新补贴政策以来，效应逐步显现。1月，6类家电产品及4类数码和智能产品销售量超1500万台，销售额近590亿元。

目前，家电及数码和智能产品补贴政策全面落实。1月，全国家电以旧换新681.3万台，带动销售297.1亿元；数码和智能产品购新911.5万件，带动销售292.1亿元。

实体零售呈现以旧换新引流、多元消费增收的特点。1月，家电以旧换新、数码和智能产品购新线下销售接近八成，同比增长约20%。一些线下门店业绩增长、客流提升，同时对休闲娱乐、交通出行、特色餐饮等跨场景消费有较强带动作用。

绿色智能产品备受青睐。今年家电以旧换新补贴标准提升至一级能效，带动高性能家电产品增长较快。第三方机构数据显示，一级能效热水器、电视线上销售额同比分别增长35.7%、28.9%。中高端手机机型销售占比超过70%。智能眼镜今年首次纳入补贴范围，实现销售额719.7万元。

据了解，下一步，商务部将继续做好家电以旧换新、数码和智能产品购新补贴政策组织实施，指导各地加大对线下实体零售的支持力度，着力推出新产品、新赛道、新质生产力，推动消费品以旧换新取得更大成效。

2025年我国人均粮食占有量达到508.9公斤

新华社北京2月4日电（记者古一平 韩佳诺）2025年我国人均粮食占有量达到508.9公斤，远超国际公认的400公斤的安全线，粮食等重要农产品供给丰富、市场平稳、储备充足。

这是中央财办分管日常工作的副主任、中央农办主任韩文秀2月4日在国新办举行的新闻发布会上介绍的。

“尽管这些年自然灾害多发重发，但是我国粮食连续多年丰产丰收。”韩文秀表示，经过持续的努力和多年的投入，我国农业生产的基础设施、机械装备、技术条件，与过去相比都有了显著的提

升，确保粮食稳产丰产有坚实基础。2月3日对外发布的2026年中央一号文件着眼于守牢国家粮食安全底线，强调要坚持产量产能、生产生态、增产增收三个一起抓，对提升农业综合生产能力和质量效益作出了部署。

韩文秀介绍，现在我国粮食消费当中，口粮消费在下降，但是饲料粮消费还在增加，今后一个时期粮食的总需求还将持续增长，我国粮食供需总体紧平衡的格局没有改变，对此要保持清醒的认识。

“从历史经验来看，粮食生产滑坡容易但上坡难，特别是在世界百年变局加速演进的情况下，粮食安全这根弦必须始终要绷紧，不能因为现在粮食丰收了、产量上去了，就掉以轻心、麻痹松懈，必须坚决把牢粮食安全的主动权。”韩文秀说。



2月4日，恰逢立春佳节，各地举办丰富多彩的活动，喜迎新春。当日，剪纸手艺人甘肃省定西市一商场教小朋友剪纸技艺。
新华社发 王克贤 摄