

降低居民购房成本 支持刚性和改善性住房需求

## 多部门出台改善住房普惠性政策

今年以来，多部门出台税收、金融普惠性政策，降低居民购房成本，支持刚性和改善性住房需求。市场人士表示，这些普惠性政策的实施效果正在显现，有助于提高需求端活跃度，稳定房地产市场预期。



网络图片

多  
地  
房  
贷  
利  
率  
已  
降  
至  
历  
史  
低  
位  
LPR连续三个月维持不变

据中新社电 11月21日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布最新一期贷款市场报价利率(LPR)。数据显示，1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%，均与上月持平。从9月份开始，LPR已连续三个月维持不变。

中国民生银行首席经济学家温彬指出，11月，1年期和5年期以上LPR报价均维持不变，一个重要的影响因素在于当月MLF(中期借贷便利)利率未发生变化。

温彬表示，MLF利率受内外多重因素影响。从外因来看，发达经济体加息路径短期将延续，中国稳汇率重要性仍高，政策宽松空间受到掣肘。从内因来看，11月国内防疫政策调整优化、地产融资政策实质变化，对市场预期和实体经济改善形成支撑，短期内总量政策加码压力减小。

仲量联行大中华区首席经济学家兼研究部总监庞溟也指出，由于主要经济体收紧货币政策的大方向未改、保持人民币汇率稳定在合理均衡水平的政策权重未变，加之对未来通胀升温可能的重视，制约中国货币政策下调政策利率的因素依然存在。

他认为，未来一段时间内，央行有望通过总量工具增量操作、调整存款利率以稳定银行负债成本，再推动其降低企业融资和个人消费信贷成本，刺激社会有效需求。

尽管房贷利率参考的5年期以上LPR未作调整，但中国各地房贷利率继续小幅下降。据贝壳研究院11月21日发布的重点城市主流房贷利率数据，当月，该机构监测的103个重点城市主流首套房贷利率为4.09%，较上月下降3个基点，二套房贷利率为4.91%，与上月基本持平；11月平均放款周期为26天，与上月基本持平。

贝壳研究院市场分析师刘丽杰表示，经历前期房贷降息后，多数城市房贷利率降至历史低位，本月降息城市范围较小，仅14城房贷利率有所调整，且以首套房贷利率下降为主。截至11月18日，贝壳研究院监测范围内已有18城首套房贷主流利率降至“3字头”(低于4%)。

### 1 刚性和改善性需求迎住房金融税收政策利好

10月底，家住成都青羊区的刘先生着手实施换房计划，在中介机构以符合市场价的报价挂牌。

刘先生告诉记者，他在青羊区的住房面积较小，想把自己在锦江区的一套房子卖掉，在青羊区置换一套稍大些的房子自住。但由于是二套售卖，需缴纳几万元的个人所得税，便一直未下置换决心。

让他下定置换决心的是不久前财政部、税务总局出台的关于支持居民换购住房有关个人所得税政策。这项政策预计可以替刘先生节省近2万元的个人所得税。

此次新政策出台，对于大部分城市来说，换房可以节省3万至5万元税费，而北京等城市部分房源能节省更多税费。交易房屋情况不同，个税征收情况也不同。

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静说，住房金融和税收政策直接关系购房群众切身利益，购房贷款利率的下调和税收的减免，有助于释放刚性和改善性住房需求，活跃房地产市场需求端，稳定市场预期。

今年5月，人民银行、银保监会发布相关通知，调整差别化住房信贷政策。对于贷款购买普通自住住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点。

人民银行发布的2022年第三季度中国货币政策执行报告显示，从实际发放的商业性个人住房贷款利率看，2022年10月新发放个人住房贷款利率为4.3%，较上月下降4个基点，较上年末下降133个基点。

### 2 住房金融和税收政策“组合拳”效果初显

据中指研究院统计，当前已有天津、武汉等超20个城市下调首套房贷利率下限至4%以下。同时，下调首套房公积金贷款利率0.15个百分点，5年期以上利率已下调至3.1%。

业内人士表示，去年上半年不少城市首套房贷利率曾达6%，如今已大幅降低了2个百分点左右，房贷利率处于历史低位，购房成本下降。

据测算，如果购买首套住房申请商业贷款100万元，按贷款30年、等额本息还款计算，贷款利率从6%降为4%，1个月可少还款1200多元，30年总共可节省近44万元，减轻了购房者负担。

据住房和城乡建设部监测，10月份以来不少

城市新建商品住宅网签成交量明显回升，北京、重庆、厦门、济南、成都、无锡、沈阳等城市新房成交面积环比增加超过10%；个别前期受疫情影响较大的城市，疫情得到有效控制后购房需求集中释放，成交量增幅超过50%。

贝壳研究院监测数据显示，10月贝壳50城二手房成交量比9月和比去年同期均有所提高，成交量连续第4个月高于去年同期。50城中天津、成都、大连、石家庄、青岛、厦门等33个城市成交量较上月增加。二手房带看客户量较上月也有所增长，10月贝壳50城二手房带看客户量较上月增长约10%，反映需求端活跃度提高。

### 3 坚持“房住不炒”因城施策用足用好政策工具箱

专家表示，各项税收、金融普惠性政策效果正在显现。各地要继续稳定房地产市场，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉说，此次国家层面作出政策安排，将首套房贷利率降至历史新低，并赋予地方更大自主权，恢复执行居民家庭换购住房的个人所得税优惠，有助于地方因城

施策，逐步修复市场信心，为地方政府稳地价、稳房价、稳预期提供助力。

当前房地产市场恢复的基础还不稳固，特别是受疫情多点散发的影响，居民对购房的决策趋于谨慎。中国宏观经济研究院研究员刘琳表示，从中长期看，我国宏观经济基本面没有改变，城镇化仍在持续推进，居民刚性和改善性住房需求仍将不断释放，房地产市场发展前景仍然较为广阔。

(据新华社电)