

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观察

■新华社记者 王优玲 郑钧天

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。

刚性和改善性需求 迎住房金融税收政策利好

10月底,家住四川省成都市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3万元至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。

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个城市下调首套住房商贷利率下限

至4%以下。同时,下调首套住房公积金贷款利率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住房贷款利率曾达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。

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。

第四届中韩贸易 投资博览会开幕

11月18日上午,以“畅通合作、共赢未来”为主题的第四届中韩贸易投资博览会暨江苏—韩国经贸合作交流会在盐城国际会议中心开幕。本届开幕式首次采用双会场模式,分别在盐城、首尔设置会场进行实时连线直播。图为观众在第四届中韩贸易投资博览会展区参观。

人民图片



北京平原地区首个“国家森林城市”花落副中心

■中国城市报记者 叶中华

11月17日,北京城市副中心举行成功创建“国家森林城市”专题发布会。记者从会上获悉,北京城市副中心经过5年多的不懈努力,国家森林城市创建36项指标已全部达标,成为北京平原地区首个高标准、高品质、高效益的国家森林城市。

通州区副区长秦涛介绍,通州在上一轮百万亩造林新增19.3万亩绿化的基础上,启动实施了《北京市城市副中心园

林绿化三年行动计划》和新一轮百万亩造林工程,实施造林20余万亩。副中心建成东郊森林公园、台湖公园等万亩以上森林8处,千亩以上森林组团32处,建成并开放各类公园51处,建成北运河绿道、运潮减河绿道等375公里。

副中心在东部实施潮白河森林生态景观带等8项工程,新增3.5万亩生态绿带,促进了京津冀生态协同发展;在西部实施永顺城市公园、台湖万亩游憩园等6项工程,新增2.6万亩生态廊道,增强了副中心和市中心

城区的生态联系。副中心环城绿色休闲游憩环上打造的13处公园,目前已建成9处。在核心区域,占地11.2平方公里的“城市绿心”森林公园已于2020年9月对外开放,成为首都生态文明建设的“金名片”。

通过5年的创建,截至2021年底,副中心森林总面积45.42万亩,比创建初期增长17.3%;城区绿化覆盖率达50.47%,提高15.82%;城区公园绿地500米服务半径覆盖率达到87.33%,超过指标要求7.33个百分点;副中心居民每万

人拥有绿道长度达2公里,超过指标要求1.5公里,“两带、一环、一心”绿色空间布局基本形成。

副中心创森行动给百姓带来了实实在在的获得感。“绿色空间持续拓展,百姓推窗见绿。”通州区园林绿化局局长胡克诚说,东郊森林公园、张家湾公园等多处大型公园的影响力和吸引力不断攀升。以西海子公园、“三庙一塔景区”、大运河森林公园为主体的“北京通州大运河文化旅游景区”北区已全面开放。

据统计,城市副中心林地、

绿地、湿地年碳汇量已达50.2万吨,每年约有71万立方米修剪剩余物得到资源化利用,森林单位面积碳蓄积量高于全市平均水平。

秦涛表示,下一步,副中心将推进城市滨河景观体系建设,推进五河沿线区域滨河景观提升;高水平推进道路绿化建设,重点推进老城区支路街巷绿化品质;推进精品绿化乡村、绿化镇区建设,实施100个“精品乡村公园”建设,塑造与地域文化主题匹配的“一镇一景”绿化景观风貌特色。