

# 降低利率、放松限购、补贴税费……各地优化调控政策提振住房消费观察

新华社 郑钧天 王优玲

近期,多地降低首套房贷利率至4%以下。据不完全统计,2023年已有近30个城市调整了首套房贷利率。优化限购、降低首付、补贴税费、提高贷款额度也逐渐成为调控政策优化的“标准配置”。

多项政策利好叠加,从1月份各地房地产市场表现来看,部分城市的二手房市场已显现回暖迹象。业内人士呼吁,各地应继续优化政策,大力支持刚性和改善性购房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

## 多地持续优化房地产调控政策

近期,多地密集出台新的房地产调控政策。

——减少购房成本。1月5日,央行、银保监会发文,决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。截至目前,已有近30个城市调整了首套房贷利率,其中多个二线城市开始执行首套房贷款利率最低为3.8%的政策;在部分三四线城市,个别银行首套房贷利率已开始按3.7%执行。

部分地区还实施税费补贴,用于支持特定群体购房。乌鲁木齐出台新政,首次购买130平方米以下新房的购房者,享受50%契税补贴。

有的城市买房还送消费券,宁波海曙区2月4日起推出总额2000万元的“购房送汽车、家电消费券”活动,单套最高可送价值18万元的消费券,购房者凭券在该区指定商家购买汽车、家电,三个月内有效。

——降低购房门槛。多地优化限购政策,东莞、荥阳等地暂停执行住房限购政策;部分二线城市允许符合一定条件的群体购买第三套房,长沙规定二孩及以上家庭购房,可增加一套购房指标。

另外,长沙、济南、绍兴等二三线城市对特定的购房对象提高了公积金贷款额度。如绍兴分别对二孩、三孩家庭公积金贷款额度上浮20%和30%。

——让买房更方便。为加快购房流程,让消费者买得安心,多地实施“交房即交证”。如河南省规定,从1月1日起,全省所有城镇规划范围内新取得国有建设用地使用权的预售商品房项目全面实施“交房即交证”,以切实解决群众关切的不动产权证“办证难”。

深圳、武汉等地支持二手房“带押过户”:在二手房交易中,对于卖方未还清贷款、抵押尚未解除,买方也需要使用贷款购房的情况,买卖双方可选择二手房“带押过户”模式,从而加快二手房交易流程。

## 部分城市二手房市场回暖

二手房市场常被视为楼市的“晴雨表”。易居企业集团CEO丁祖昱表示,从2022年三季度以来,二手房回稳速度明显比新房市场快。2023年1月,全国二手房市场也保持着一定的成交热度。

根据克而瑞研究中心数据,全国11个重点城市的二手房成交较去年春节月的成交增长29%,出现回暖迹象。从成交数据来看,1月份青岛和东莞二手房成交量均实现同比正增长,成都、苏州、佛山、杭州、深圳等9个城市成交量超过2022年春节月2月份。

据贝壳研究院统计,1月贝壳50城

二手房价格指数环比上涨0.2%,这是自2021年8月连续17个月环比下跌以来首次止跌。50城中约六成城市二手房价格1月止跌,覆盖京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝等重点城市群。

数据显示,春节假期以来,50个重点城市的二手房带看量和成交量有了明显提升。50个重点城市二手房日均成交量较春节前的日均成交水平提高30%以上,日均带看客户量较春节前日均水平提高1倍以上。

值得关注的是,部分三四线城市显现出久违的返乡置业需求升温迹象。据克而瑞研究中心统计,春节期间,三四线城市“逆势翻红”,28个三四线城市住宅成交量同比上涨13%。

业内人士认为,虽然部分城市楼市已出现向好苗头,但对于更多城市来说,经历了2022年的深度调整,市场预期仍较为低迷,楼市尚待回暖。克而瑞发布的《2023年1月中国房地产企业销售TOP100排行榜》显示,1月份百强房企销售仍低迷,销售规模同比下降33%。该机构分析认为,销量大幅下滑一方面是因为楼市降温趋势有惯性;另一方面,个别出险房企的项目滞销也拉低了整体数据。

## 增信心稳预期 提振住房消费

1月份,多地在经济提振方案中提及鼓励住房消费。业内人士建议各地因城施策,以增信心、防风险、促转型为主线,提振房企、购房者、新市民和青年人信心,大力支持刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

不少行业人士建议,在高库存、人口净流出的城市,地方政府可鼓励房企提升住房品质,让老百姓住上好房子。

对于目前供过于求、存在明显去化压力的三四线城市及一二线城市远郊区,不少业内人士建议适时进行限购政策调整,如降低非户籍家庭社保缴存年限要求等;加快人才落户,支持其购房消费。

亿翰智库董事长陈啸天建议,支持刚需群体正常的购房和换房需求,还应放松限贷政策,“认房又认贷”的城市可逐步调整为“认房不认贷”,即只要家庭名下无房,无论原来是否有贷款记录,购房时均按首套房贷款政策执行,以扩充居民购买力。

行业人士认为,有条件的地方可推行预售制改革,进行现房销售。继续实行预售的,须把资金监管责任落到位,防止资金抽逃,防止出现新的交楼风险。

有行业人士指出,随着市场逐步企稳,北上广深等热点城市可能面临新一轮房价上涨压力,相关政策调整要慎重。如果因为调控政策放松而导致房价大幅上涨,将进一步增加购房人负担,可能引发新的泡沫风险。

# 重启出境团队游这一周发生了什么？

新华社 孙惠

阔别三年,中国出境团队游重启。2月6日起,中国试点恢复中国公民出境团队游“机+酒”服务,目的地涉及20个国家。重启出境团队游这一周,发生了什么?未来出境游市场潜力有多大?

## 出境游市场复苏“加速度”

随着出境游政策的适时调整,中国游客按捺许久的热情被快速点燃。据媒体报道,仅出境团队游开始恢复的第一天,在北京、上海、广州等多座城市就有多个旅游团队陆续出发,一些线上出境游产品更是出现了一票难求的情况。

国家移民管理局2月7日公布,2月6日全国出入境人员数量达到67.6万人次,创疫情以来新高。去哪儿大数据显示,2月6日至2月10日,出境团队游产品预订量同比增长4倍,国际机票预订量同比增长6.2倍,国际酒店预订量同比增长4.5倍。众信旅游数据显示,哪些国家签证简化、哪些产品可以报名、最快什么时候可以出发等成为游客最为关心的问题。从携程平台订单的用户年龄看,“90后”及“80后”占比最高,分别达30%和29%,其次为“70后”和“00后”。

出境游复苏令游客兴奋,从业者也在加码供给产品,包括团队游、“机票+酒店”自由行、定制游、签证代办等旅游产品,都在密集上线。由于业务量快速增加,用人需求随之加大,不少旅行社都发出招聘信息,春节前新招聘的员工都已经上岗。

## 东南亚线路受游客青睐

在这些出境游的首发团中,不少旅游团选择将泰国等东南亚地区作为首发站,而游客对于东南亚地区也最为青睐。从携程数据来看,凭借热情好客和机票价格相对便宜,泰国稳居出境跟团热度第一;马尔代夫、埃及、新西兰和印度尼西亚也成为了热门目的地。去哪儿平台上出境游搜索量较高的产品是普吉自由行、曼谷+芭提雅团体游、清迈半自由行等。

多家旅行社研究发现,和三年前相比,现在游客的消费行为和消费心理发生了变化,传统走马观花式的游玩方式已经不能满足游客的出游需求,深度游越来越受欢迎,而且更喜爱小团、私家团等私密性更好的产品,这是国内游客旅游消费升级的体现,未来旅游产品也要根据市场和游客因需而变。

## 为全球旅游业复苏注入新活力

对于中国游客的重新到访,不少国家都是高度重视和期待的。疫情前,中国已连续多年成为世界最大出境游市场。

因此,随着中国出境游加速回暖,多国亮出“特殊礼遇”热情迎接中国游客。

位于阿联酋首都阿布扎比的法拉利世界主题公园日前迎来近三年来第一个来自中国的旅游团。60多名中国游客走过公园铺设在入口处的红毯,并接受纪念礼物和免费入园游玩的特殊礼遇。

当地时间11日上午,重启出境团队游后首批中国旅行团抵达肯尼亚首都内罗毕乔莫·肯雅塔国际机场。肯尼亚旅游部门多名官员为首批中国旅行团举行欢迎仪式。

“非常期待中国游客的到来”“中国游客对我们非常重要”“中国游客将推动我们国家经济的复苏”……在多国官员和旅游业从业者看来,纷至沓来的中国游客不仅给当地景点带来了人气和生机,更在一定程度上将带动全球商贸、跨境、科技、人文等多领域的交流,为全球旅游业以及全球经济的复苏注入新活力。

