

多地优化购房政策，能否释放住房消费潜力？

新华社记者

“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。

（上接第1版）

一、提升农业综合生产能力和质量效益

（一）稳定发展粮油生产。粮食产量稳定在1.4万亿斤左右。坚持产量产能、生产生态、增产增收一起抓，加力实施新一轮千亿斤粮食产能提升行动，促进良田良种良机良法集成增效，推进粮油作物大面积单产提升。因地制宜优化农业生产结构和区域布局，推动粮食品种培优和品质提升，实施粮食流通提质增效项目，促进适销对路、优质优价。巩固提升大豆产能，做好产销衔接。拓展油菜、花生、油茶等生产空间，扩大油料多元化供给。推动棉花、糖料、天然橡胶等产业平稳发展。深入推进粮食节约和反食品浪费行动。

（二）促进“菜篮子”产业提质增效。坚持农林牧渔并举，推动构建多元化食物供给体系。强化生猪产能综合调控，巩固肉牛、奶牛产业纾困成果，促进供求平衡、健康发展。多措并举促进乳制品消费。支持发展青贮玉米、苜蓿等饲草料生产，促进草原畜牧业转型升级。支持设施农业更新改造，稳定发展蔬菜生产，推进深远海养殖和现代化远洋捕捞，积极发展森林食品和生物农业。严格落实食品安全责任制，强化多部门协同和全链条监管，严查严惩非法添加和农兽药违法超标等问题。

（三）加强耕地保护和质量提升。严守耕地红线，统筹农用地布局优化，严格耕地占补平衡管理，规范补种耕地质量验收，制定耕地保护专项规划。坚决打击各类破坏耕地违法行为，扎实推进农村乱占耕地建房整治工作，严防“大棚房”等问题反弹回潮。着眼保护耕作层和粮食生产能力，优化耕地质量规划，完善设施农用地管理制度，稳妥有序做好耕地“非粮化”整改和撂荒地复耕利用。区分分类高质量推进高标准农田建设，完善立项、建设、验收和管护机制，强化资金监管，加大土壤改良和地力提升力度。推进大中型灌区现代化建设与改造，强化高标准农田渠系与灌区骨干工程衔接。健全永久基本农田优先退出管理机制。实施新一轮黑土地保护工程，扎实推进盐碱地综合利用和酸化耕地治理。在确保省域内耕地保护任务不降低前提下，稳妥有序退出河道湖区影响行洪安全等的不稳定耕地。

（四）提升农业科技创新效能。统筹科技创新平台基地建设，加强农业关键核心技术攻关和科技成果高效转化应用，培育壮大农业科技领军企业。深入实施种业振兴行动，加快选育和推广突破性品种，推进生物育种产业化。加快高端智能、丘陵山区适用农机装备研发应用，加强丘陵机械装备研发推广。因地制宜发展农业新质生产力，促进人工智能与农业发展相结合，拓展无人机、物联网、机器人等应用场景，加快农业生物制造关键技术创新。深化农业科研院所改革。推进基层农技推广体系改革与建设，推动农业科技成果进村入户。深化涉农高校教育教学改革，以需求为导向加快新农科建设，推动涉农专业才定向培养。

（五）强化农业防灾减灾体系建设。开展农业气候资源普查和区划，加强气象、水文、地质灾害监测预报预警，提高应对极端天气能力。推进大江大河控制性枢纽、堤防达标提标和蓄滞洪区建设，强化病险水库、大中型病险水闸除险加

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、二套房贷款利率，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。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，楼市活跃度持续提升。

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。

（上接第1版）

二、实施常态化精准帮扶

（六）促进农产品贸易和生产协调。推进农产品进口多元化。培育具有国际竞争力的农业企业。支持扩大优势特色农产品出口。依法严厉打击农产品走私。积极参与国际粮农治理。

（七）健全常态化帮扶政策体系

落实常态化帮扶责任，稳步提升“三保障”和饮水安全保障水平，守牢不发生规模性返贫致贫底线。把常态化帮扶纳入乡村振兴战略统筹推进，保持财政投入、金融支持、资源要素配置等方面内生动力，发挥社会救助兜底保障作用，推动帮扶政策协同集成。保持中央财政常态化帮扶资金规模及省市两级投入资金规模稳定，县级可根据帮扶任务合理安排资金。

（八）提高监测帮扶精准性时效性。合理确定防止返贫致贫对象认定标准，规范标准调整机制。扎实做好乡村两级常态化监测，健全精准识别和快速响应机制，确保早发现、早干预、早帮扶。统筹开展防止返贫致贫对象和农村社会救助对象监测识别，规范收支核算口径，加强数据共享。做好防止返贫致贫对象精准帮扶和动态调整。综合评估原建档立卡脱贫人口家庭经济状况和自我发展能力，符合退出条件的有序退出帮扶，对离开帮扶政策会出现返贫风险的继续实施帮扶。

（九）提升产业和就业帮扶实效。优化产业帮扶方式，分类推进现有产业巩固、升级、盘活、调整，发展具有市场竞争力的帮扶产业。中央财政常态化帮扶资金用于产业发展的比例，在省级保持基本稳定，县级可实行差别化要求。完善产业帮扶到户奖补政策，支持防止返贫致贫对象经营增收。压实帮扶项目资产常态化监管责任，分类纳入国有资产或农村集体资产管理，加强低效闲置资产盘活利用。强化就业帮扶，做好有组织劳务输出，用好就业帮扶车间、乡村公益性岗位等就业渠道。继续做好易地搬迁后续扶持。

（十）分层分类帮扶欠发达地区。分别确定国家和省级乡村振兴重点帮扶县，完善支持政策和激励约束机制，健全发展状况统计监测体系。推动区域性和跨区域重大基础设施建设。深入开展医疗、教育干部人才“组团式”帮扶和科技特派团选派。拓展东西部协作领域，调整优化中央单位定点帮扶结对关系，改进考核评价办法。开展常态化驻村帮扶，优化驻村第一书记和工作队选派管理机制。

三、积极促进农民稳定增收

（十一）保护和调动农民务农种粮积极性。强化价格、补贴、保险等政策支持 and 协同，健全种粮农民收益保障机制。加强农产品市场监测预警和信息发布，统筹做好市场化收购和政策性收储，促进粮食等重要农产品价格保持在

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。

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。

（上接第1版）

合理水平。合理确定稻谷、小麦最低收购价，完善棉花目标价格政策。稳定实施耕地地力保护补贴、玉米大豆生产者补贴和稻谷补贴政策。实施好农机购置与应用补贴政策，推进优化机优补，加强全链条常态化监管。优化稻谷、小麦、玉米、大豆保险保障，支持发展地方特色农产品保险，提高保险理赔效率。加强农产品期货市场建设。鼓励地方开展粮油种植专项贷款贴息试点。引导农业企业在粮食主产区统筹布局加工产能。落实好粮食产销区省际横向利益补偿政策，支持粮食主产区补充财力、发展粮食产业。

（十二）培育壮大县域富民产业。统筹发展科技农业、绿色农业、质量农业、品牌农业，开发农业多种功能，推动农村一二三产业深度融合。支持发展绿色高效种养，推进农产品精深加工，培育农业精品品牌，促进全产业链开发。实施农村电商高质量发展工程，推动电商平台下沉赋能，加强产地预冷、仓储保鲜、分拣加工等设施建设。规范农产品直播带货。深化农文旅融合，推进乡村旅游提档升级，发展“小而美”文旅业态。积极发展林草产业，培育壮大林下经济、森林康养等业态。优化茧丝绸产业区域布局。发展各具特色的县域经济，培育中小企业特色产业集群，推动兴工业、强县、富民一体发展。拓展农民参与产业发展渠道和方式，完善公平分享产业发展收益机制，引导新型农业经营主体带动农民增收致富。强化产业项目统筹规划和科学论证，避免一哄而上、大起大落。完善省级农业及相关产业统计评价体系。

（十三）促进农民工稳岗就业。落实好农民工稳岗就业支持政策，支持重点行业企业减负拓岗。实施大规模职业技能培训，促进培训项目与岗位需求精准匹配。统筹做好外出务工服务保障和返乡就业创业扶持，加强大龄农民工关爱帮扶。强化农民工工资支付保障，加大欠薪整治力度。推进乡村工匠培育工程。扩大以工代赈项目覆盖范围、建设领域和劳务报酬发放规模，鼓励采用灵活发包方式由农村基层自主实施项目。推动灵活就业人员参加城镇职工基本养老保险，扩大新就业形态企业职工伤害保障试点。

（十四）多措并举扩大乡村消费。支持乡村消费扩容升级，提升消费设施和服务水平，培育丰收市集、非遗工坊、休闲露营等消费新业态新模式新场景。支持县乡村流通基础设施建设更新，促进乡村及偏远地区商贸流通降本增效。支持新能源汽车、智能家电、绿色建材下乡，健全农村废旧家电家具等再生资源回收体系。依法严厉打击农村地区制售假冒伪劣商品行为。

四、因地制宜推进宜居宜业和美乡村建设

（十五）统筹优化乡村国土空间布局。适应人口变化趋势，立足主体功能定位，结合自然灾害防范，统筹优化村镇布局，提高村庄规划质量和实效，合理确定建设重点和优先序。因地制宜完善乡村建设实施机制，分类有序、片区化推进乡村振兴，逐步提高农村基础设施完备度、公共服务便利度、人居环境舒适度，加快补齐农村现代生活条件短板，创造乡村优良生活空间。协同推进县城国土空间治理，在耕地数量不减少、质量有提高、生态有改善前提下，稳步开展全域土地综合整治，提高土地节约集约利用水

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，如公积金贷款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小区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，需求释放较慢。

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，实现房地产市场量质提升。

（据新华社北京2月3日电）

（上接第1版）

平，分类保障乡村发展用地。支持边境地区城镇和村庄建设。

（十六）加强农村基础设施建设和管护。提升小型引调水工程建设，分类提升农村供水保障水平，有条件的地方可推行农村供水县域统管和专业化管护。提升农村电网供电保障和综合承载能力，扩大农村充电设施覆盖范围。推进农村老旧公路改造、过窄公路拓宽和次差路等级提升，加强安全生产设施建设。支持农村寄递物流设施共建共享，推动农村客货邮融合发展，推行共同配送，深化快递进村。健全农村客运稳定运行保障机制。持续实施农村危房改造，推动现代宜居农房建设。实施数字乡村高质量发展行动，提升农村及偏远地区网络覆盖水平。加强林区、垦区、牧区基础设施建设。推动县域基础设施一体化规划建设管护，健全农村基础设施管护长效机制。

（十七）加强县域基本公共服务供给统筹。稳慎优化农村中小学校和幼儿园布局，保留并办好必要的乡村小规模学校和幼儿园，实施县域普通高中振兴行动计划。推进城乡学校共同体建设，加强县域教师队伍统筹配置，推动城乡学校在线共享优质课堂。综合施策加大农村控辍保学力度。实施医疗卫生强基工程，推进县级医院和重点中心乡镇卫生院提质升级，加强县、基层医疗机构运行保障。支持紧密型县域医共体提升综合服务能力，合理扩大基层医疗卫生机构药品采购、配备、使用范围。巩固拓展农村居民医保参保成果，健全连续参保激励约束机制，稳步提高医保基金在县乡村医疗卫生机构使用比例。实施大学生乡村医生专项计划。以居家养老为基础，鼓励有条件的地方发展助餐服务、日间照料、康复护理等养老服务。发展县乡普惠托育服务。完善农村低保标准确定和动态调整机制，优化特困人员救助供养制度，提升临时救助时效性、可及性。采取干部包联、志愿服务、开发乡村公益性岗位等方式，加强对农村孤寡老人、留守儿童、困境儿童、残疾人、精神障碍人员等的探访关爱，及时帮助解决实际困难。

（十八）一体化推进乡村生态保护修复。持续整治提升农村人居环境，以钉钉子精神解决好农村改厕、垃圾围村等问题，完善农村厕所社会化管护服务体系，改善村容村貌，建设美丽乡村。因地制宜选择农村生活污水治理模式，优化调整低效无效污水处理设施，加快消除农村黑臭水体。推进农村生活垃圾源头减量，健全收运处置常态化运行保障机制。推广绿色生产和节水灌溉技术，发展生态低碳农业。推进农业农村污染防治攻坚，强化农业面源污染突出区域系统治理，推进土壤重金属污染溯源、整治和受污染耕地安全利用，加强畜禽养殖粪污和海水养殖生态环境问题综合治理。提升秸秆综合利用能力。加强重要江河湖库生态系统治理和生态保护，推进重点流域、区域水土流失综合治理。坚定做好长江十年禁渔。加强进境动植物检疫和外来入侵物种防控。全面推进“三北”工程建设，推广以工代赈等项目实施方式，巩固扩大防沙治沙成果。完善第四轮草原生态保护补助奖励政策。

（十九）深入实施文明乡风建设工程。加强农村思想政治工作，弘扬和践行社会主义核心价值观，广泛开展群众性宣传教育活动。统筹推动文

习近平同乌拉圭总统奥尔西举行会谈

（上接第1版）双方要加强发展战略对接，在贸易、投资、科技、减贫、绿色经济、数字经济等领域深化合作，促进教育、体育、旅游等领域人文交流，为两国关系注入更强劲动力，为两国人民带来更多福祉。乌方高度赞赏习近平主席提出的人类命运共同体理念，面对充满挑战的国际地区形势，愿同中方携手合作，尊重联合国宪章宗旨和原则，坚持多边主义，维护国际贸易体制，推动拉中关系不断发展，维护全球南方共同利益。

会谈后，两国元首共同见证签署投资促进、贸易等领域10余份合作文件。

“三维推进”实力护“新”

（上接第1版）

九江市总还积极开展维权服务活动，为新就业形态劳动者撑好“保护伞”。近两年来，开展普法宣讲23场次，开展线上线下身心健康讲座服务12场次，服务数字企业职工和新就业形态劳动者2万余人次。同时，全力畅通维权服务渠道，推进“法院+工会”诉调对接机制建设，各县级工会均已开展诉调对接工作；联合人社、司法建立“劳动监督+仲裁+工会+法律援助”工作机制，实现劳动争议联动处理；加强“三师一室”维权平台建设，成功化解劳动争议115件，

会谈前，习近平在人民大会堂北大厅为奥尔西举行欢迎仪式。

奥尔西抵达时，礼兵列队致敬。两国元首登上检阅台，军乐团奏中乌两国国歌，天安门广场鸣放礼炮21响。奥尔西在习近平陪同下检阅中国人民解放军仪仗队，并观看分列式。

当天中午，习近平在人民大会堂金色大厅为奥尔西举行欢迎宴会。

王毅参加上述活动。访问期间，双方发表《中华人民共和国和乌拉圭东岸共和国关于深化中乌全面战略伙伴关系的联合声明》。

（上接第1版）

涉及金额700余万元。

此外，九江市总完善关爱服务，全年累计为120名新就业形态女性劳动者提供免费“两癌”筛查，向1万名新入会新就业形态劳动者赠送职工互助保障计划；组织近百名新就业形态劳动者参加疗休养；组织劳动技能竞赛，举办2025年九江市“天工杯”新就业形态领域技能竞赛，设置4个竞赛项目，带动岗位练兵1.6万人次；开展送温暖服务，投入省市县三级资金，为新就业形态劳动者赠送共计86万元的暖“新”礼包。

期、续贷支持力度。推动农村信用体系建设，加强涉农信息归集共享。引导和规范农业农村领域社会投资，健全风险防范机制。强化涉农资金项目全过程监管，严肃查处弄虚作假、优亲厚友、“雁过拔毛”、挤占挪用等问题。

（二十四）推动城乡要素双向流动。科学有序推进农业转移人口市民化，落实转移支付、新增建设用地指标、基础设施投资建设等与农业转移人口市民化挂钩政策，推行由常住地登记户口提供基本公共服务制度。依法维护进城落户农民土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权，探索建立自愿有偿退出的办法。发展壮大乡村人才队伍，激励各类人才下乡服务和创业就业。加强乡村产业带头人和乡村治理人才培养，因地制宜培育农创客。实施新一轮高校毕业生“三支一扶”计划。推进乡村巾帼追梦人计划、大学生志愿服务西部计划和乡村振兴青春建功行动。

六、加强党对“三农”工作的全面领导

（二十五）强化乡村振兴责任制落实。坚持五级书记抓乡村振兴，健全党领导农村工作体制机制。更好发挥党委农办统筹协调作用。加大“三农”干部教育培训力度，深入开展推进乡村全面振兴专题培训，提升各级党政干部抓“三农”工作本领。

（二十六）加强农村基层党组织建设。做好农村基层党组织换届选举，选优配强乡镇领导班子，优化村“两委”班子特别是带头人队伍，持续整顿软弱涣散村党组织。加强农村党员日常教育管理，实施农村党员集中轮训计划。充实和稳定农村基层一线力量，公务员招录计划向县乡基层机关倾斜，原则上不得从县乡借调工作人员。落实村干部基本报酬保障，做好后备力量培养储备。健全村级议事协商机制程序，拓宽农民群众参与乡村治理渠道。严格农村基层干部监督管理，持续深化对村党组织巡察。

（二十七）改进农村工作方式方法。树立和践行正确政绩观，结合实际、因地制宜，自觉按规律办事。深入开展整治形式主义为基层减负工作，用好乡镇（街道）履行职责事项清单，完善村（社区）工作事项准入制度，加强“一表通”数据共享和创新应用，清理整合面向基层的政务移动互联网应用程序。扎实开展第四次全国农业普查。优化乡村治理战略绩效考核，聚焦重点任务，完善考核方式，提高考核的针对性和科学性。全面落实“四下基层”制度，从农村实际出发，充分尊重农民意愿，避免政策执行“一刀切”、层层加码。坚持问题导向、守正创新，坚持政策支持和改革创新并举，鼓励基层结合实际大胆探索，充分调动干事创业积极性。深化整治乡村振兴领域腐败和作风问题，巩固拓展深入贯彻中央八项规定精神学习教育成果，以优良作风推进乡村全面振兴。

我们要更加紧密地团结在以习近平总书记为核心的党中央周围，锚定目标、砥砺前行，推动乡村全面振兴取得新进展，农业农村现代化再上新台阶，朝着建设农业强国目标扎实迈进。

（新华社北京2月3日电）