

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措施，释放服务消费潜力”，着力激发有潜力的消费。

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，促进良田良种良法集成增效，推进粮油作物大面积提单产。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残留超标等问题。

(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，规范补充耕地质量验收，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，优化耕地调查规则，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。分区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劣出管机制。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，培育壮大农业领域科技领军企业。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，加强林草机械装备研发推广。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建设与建设，推动农业科技成果转化到户。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，推动涉农专业人才培养。

(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固。

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。

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、仍处于限售后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税和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。上海市奉贤区贝淮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。

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。

“公积金政策的持续发力供给，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、促进房地产市场向好产生积极影响。”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、商品房交易和住持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，住房公积金使用的运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住房居民自主更新的支持力度。比如，允许大幅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，需求释放较缓。

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。

（据新华社北京2月3日电）

习近平同乌拉圭总统奥尔西举行会谈

会话前，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》。

“三维推进”全力护“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，各县总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+法援”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，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1万名新收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“工天杯”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。

明培育、文明实践、文明创建，推动形成向上向善的乡村道德风尚。推进“文艺赋美乡村”，丰富农村文化产品和服务供给。推进乡村文化遗产系统性保护，加强乡村文物、传统村落、非物质文化遗产调查保护，建立以村民为主体的保护实施机制。持续推进农村移风易俗，发挥党员干部带头和村规民约引导作用，疏堵结合、标本兼治推进突出问题综合治理。持续推进整治农村高额彩礼，加强省际毗邻地区联动治理。引导树立正确的婚恋观、生育观、家庭观，培育简约文明的婚俗文化。健全农村殡葬公共服务体系，推进农村公益性墓地建设和规范化管理。

（二十）建设平安法治乡村。坚持和发展新时代“枫桥经验”，推动矛盾纠纷化解在基层。强化农村社会治安整体防控，常态化开展扫黑除恶，坚决遏制“村霸”、家族宗族黑恶势力滋生蔓延。完善宗祠活动管理制度。深入打击农村黄赌毒、侵害妇女儿童权益和残疾人权利、电信网络诈骗、非法金融活动等各种违法犯罪行为。强化未成年人违法犯罪预防和治理。加强农村宗教事务管理。建立健全农业农村法律规范体系，强化农村法治宣传教育。深入落实乡村振兴促进法。统筹做好农村灾害风险隐患排查治理，防范化解道路交通、有限空间、燃气、消防、房屋等重点领域安全风险，加强溺水等涉险安全防护和应急救援能力建设。开展海洋渔船安全生产专项整治。

五、强化体制机制创新

（二十一）加快健全现代农业经营体系。全面开展第二轮土地承包到期后再延长三十年试点，妥善解决延包中的矛盾纠纷，确保绝大多数农户原有承包地保持稳定、顺利延包。规范承包地经营权流转，加强长时间大面积流转土地风险监测预警，提升家庭农场生产经营能力，提高农民合作社发展质量，发挥现代农事综合服务中心作用，完善便捷高效的农业社会化服务体系，发展农业适度规模经营，促进小农户和现代农业发展有机衔接。深化农村集体产权制度改革，支持发展新型农村集体经济，严禁用于建设商品住房。强化农村宅基地和农民建房审批管理，严查严防违法违规购买农房宅基地。依法盘活用好闲置土地和房屋，加强租赁合同管理。引导农村产权流转交易市场健康发展。深入整治农村集体资金、资产和资源管理突出问题，加强村级劳务用工规范化管理。持续深化集体林权制度改革。

（二十二）规范有序做好农村各类资源盘活利用。有序推进农村集体经营性建设用地入市，支持入市土地优先用于发展集体经济和乡村产业，严禁用于建设商品住房。强化农村宅基地和农民建房审批管理，严查严防违法违规购买农房宅基地。依法盘活用好闲置土地和房屋，加强租赁合同管理。引导农村产权流转交易市场健康发展。深入整治农村集体资金、资产和资源管理突出问题，加强村级劳务用工规范化管理。持续深化集体林权制度改革。

（二十三）创新乡村振兴投融资机制。优先保障农业农村领域一般公共预算投入，提升财政支农政策效能和资金效益。用足用好专项债、超长期特别国债，支持符合条件的农业农村领域重大项目。健全财政金融协同支农投入机制，充分发挥支农支小再贷款、科技创新和技术改造再贷款等政策激励作用，推动金融机构加大对农业农村领域资金投放。加大对涉农企业和农户贷款展

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、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、基础设施建设投资等与农业转移人口市民化挂钩政策，推行常住地登记落户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）强化乡村振兴责任机制。

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。做好农村基层组织换届选举，选优配强乡镇领导班子，优化“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队员。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，拓宽农民群众参与乡村治理渠道。严格执行农村基层党组织巡察，持续深化对村党组织巡察。

（二十七）改进农村工作方法。

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服务事项，扎实开展第四次全国农业普查。优化乡村振兴战略实施考核，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，充分激发干事创业活力。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振兴全面振兴。

我们要更加紧密地团结在以习近平同志为核心的党中央周围，锚定目标、砥砺奋进，推动乡村全面振兴再上新台阶，朝着建设农业强国目标扎实迈进。

（新华社北京2月3日电）

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，创造乡村优质生活空间。协同推进县域国土空间治理，在耕地数量不减少、质量有提高、生态有改善前提下，稳步推进全域土地综合整治，提高土地节约集约利用水平。

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、保险等政策支持和协同，健全种粮农民收益保障机制。加强农产品市场监管预警和信息发布，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