

我国购房政策对房地产行业的影响分析

胡友, 许玥, 刘巍, 徐婧

昆明城市学院, 云南 昆明 650101

摘要 : 房地产市场作为我国经济不可或缺的一部分, 一直受到政府和广大民众的关注, 尤其是近年来, 我国政府为稳定房地产市场, 出台了一系列购房政策, 取消限购、取消限售、取消限价和取消普通住宅和非普通住宅标准“四个取消”降低购房门槛, ^[1] 从长期来看, “四个取消”政策有助于优化市场供需结构, 取消一系列限制性政策后, 楼市才能根据市场需求作出调整。^[2] 政策的调整能够促进房地产市场的健康发展, 满足刚性和改善性住房需求, 释放房地产市场更大的需求潜力。从短期来说, “四个取消”政策将提升市场活跃度。^[3] 本文策对房地产市场有本文通过对这些政策的梳理, 分析其对房地产行业的影响, 为政策制定者和从业者提供参考。^[7] 降低住房公积金贷款利率、降低住房贷款的首付比例、降低存量贷款利率、降低“卖旧买新”换购住房的税费负担“四个降低”减少购房成本。^[8] “四个降低”政策通过降低购房门槛和成本, 减轻还贷压力, 较为有效地刺激了购房需求释放, 对促进房地产市场的活跃度和稳定发展都起到了积极作用。^[9]

关键词 : 房地产市场; 购房政策; 房价

Analysis of the Impact of China's Housing Purchase Policy on the Real Estate Industry

Hu You, Xu Yue, Liu Wei, Xu Jing

Kunming City University, Kunming, Yunnan 650101

Abstract : As an indispensable part of China's economy, the real estate market has always been of concern to the government and the general public, especially in recent years. In order to stabilize the real estate market, the Chinese government has introduced a series of home purchase policies, including the cancellation of purchase restrictions, sales restrictions, price limits, and the removal of standards for ordinary and non ordinary residential properties. The "four cancellations" have lowered the threshold for home purchases.^[1] In the long run, the "four cancellations" policy helps optimize the market supply and demand structure. Only after the cancellation of a series of restrictive policies can the real estate market adjust according to market demand.^[2] Policy adjustments can promote the healthy development of the real estate market, meet rigid and improved housing demands, and unleash greater demand potential in the real estate market. In the short term, the "four cancellations" policy will increase market activity.^[3] This article discusses the real estate market and analyzes the impact of these policies on the real estate industry, providing reference for policy makers and practitioners.^[7] Reduce the interest rate of housing provident fund loans, lower the down payment ratio of housing loans, lower the interest rate of existing loans, and lower the tax burden of "selling old and buying new" housing to reduce the cost of buying a house.^[8] The "four reductions" policy has effectively stimulated the release of housing demand by lowering the threshold and cost of home purchases, reducing the pressure of loan repayment, and promoting the activity and stable development of the real estate market.^[9]

Keywords : real estate market; house purchase policy; housing price

引言

房地产行业关系着我国的经济以及居民生活的方方面面, 一直受到国家高度关注, 近年来也是出台了诸多政策活跃房地产市场, 取得了一定的成效。^[11] 我国房地产行业发展速度很快, 但也暴露出一些问题, ^[13] 如投资过热、房价过高、发展不稳等情况, 尤其是近两年房地产市场出现了诸多问题以及不确定性, 为了有效促进房地产行业平稳健康发展, 政府出台了“四个取消”“四个降低”“两个增加”等政策。^[14] 本文旨在分析这些政策的变化趋势以及这些变化对房地产市场的影响。^[15]

一、我国购房政策以及变化趋势

(一) 限购政策变化趋势

自2010年以来，我国的住房限购政策不断进行调整。^[12]这一政策最初于2010年在北京启动，以应对房价快速上涨的问题，并迅速被其他城市所采纳。^[10]在高峰时期，全国有超过100个城市实施了限购政策。这些政策主要针对非本市居民、户籍、纳税证明、社会保险缴纳证明以及家庭住房套数等方面进行了限制。^[4]随着时间的推移，房地产市场的供求关系发生了重大变化，导致限购政策也进行了多次调整。2023年9月以来，已有近20个城市对限购政策实施了松绑或退出。^[9]此外，社科院财经战略研究院指出，住房限购政策作为一项短期行政手段，虽然在抑制住房投资投机、稳定房地产市场方面发挥了积极作用，但在一定程度上降低了市场效率。总的来说，中国的住房限购政策在过去的10多年里经历了从最初的严格实施到逐步松绑和调整的过程，反映了政府对房地产市场调控的日益精细化和灵活性。这些变化旨在更好地适应市场的发展需求，同时确保房地产市场的稳定和健康发展。

(二) 信贷政策

在信贷政策方面，政府一直通过调整房贷利率和首付比例等方式来对房地产市场需求进行适当调控。房贷利率从2019年初一年期房贷利率4.31%，一路降，到了2024年末，一年期房贷利率降到3.1%，五年期房贷利率2019年4.80%，2024年末降到3.6%。近两年购房首付比例也是一直在降，2019年初首套房首付比例30%，到了2024年，国务院新闻办公室举行新闻发布会宣布，进一步降低存量房贷利率和统一房贷最低首付比例，统一首套房和二套房的房贷最低首付比例，将全国层面的二套房贷款最低首付比例由25%下调至15%。随着市场的不断发展和外部经济环境的变化，未来这些政策可能会继续调整以适应新的经济形势。

(三) 税收政策

税收政策也是调控房地产市场的重要手段，政府通过调整契税、增值税等来调节房地产市场情况。税务总局发布了《关于降低土地增值税预征率下限的公告》，自2024年起执行。契税方面，对个人购买家庭唯一住房，面积为140平方米及以下的，契税减按1%的税率征收；面积为140平方米以上的，减按1.5%的税率征收。对个人购买家庭第二套住房，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收；面积为140平方米以上的，减按2%的税率征收。土地增值税方面，为更好发挥土地增值税调节作用，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则等有关规定，将土地增值税预征率下限降低0.5个百分点。

(四) 住房保障政策

2023年9月1日，国务院出台《关于规划建设保障性住房的指导意见》，首次提出配售型保障性住房，针对收入不高的工薪群体及城市引进人才，实施严格的封闭管理，按保本微利原则配售。2024年3月，政府工作报告提出加大保障性住房和供给，4月末，中共中央政治局会议指出统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施。保障性住房呈现供应上“以购代建”，持有上“只租不售”的发展趋势。

二、购房政策对房地产行业的影响

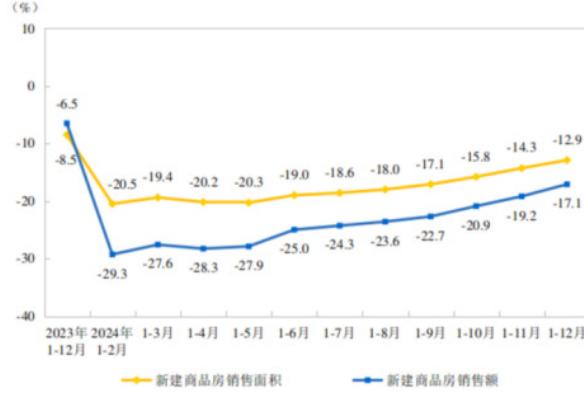
2024年，全国新房和二手房成交量呈现大幅增长趋势，房地产市场出现回暖现象。全国房屋交易累计申报55.3万套，同比增长24.8%。这说明了政策的政策调整能够有效刺激房地产市场，增加房屋成交量。

(一) 房地产市场需求变化

1. 全国新建商品房销售情况

2024年，我国新建商品房销售面积97385万平方米，比去年下降12.9%，其中住宅销售面积下降14.1%。新建商品房销售额96750亿元，下降17.1%，其中住宅销售额下降17.6%，总体来说2024年房屋销售还是呈现下降趋势，但是2024年代销方面环比销售下降逐渐呈现缩小趋势。2024年末，商品房待销售面积75327万平方米，比上年末增长10.6%。其中，住宅待售面积增长了16.2%。

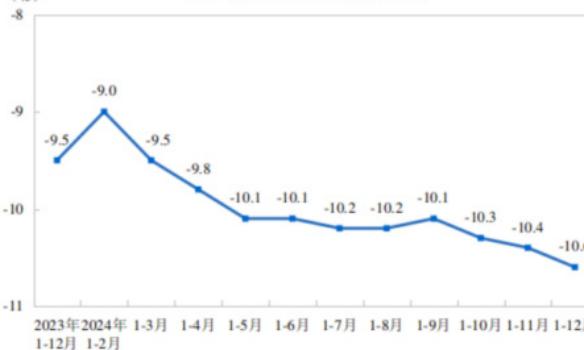
全国新建商品房销售面积及销售额增速



2. 全国房地产开发投资完成情况

由于我国新建商品房销售呈现下降趋势，2024年，全国房地产开发投资也呈现缩减趋势，2024年下降到100280亿元，比上年下降10.6%；其中，住宅投资76040亿元，下降10.5%。2024年，房屋施工面积733247万平方米，比上年下降12.7%。房屋新开工面积73893万平方米，下降23.0%。房屋竣工面积73743万平方米，下降27.7%。由此也可以看出我国房地产开发投资逐渐减少到趋势。

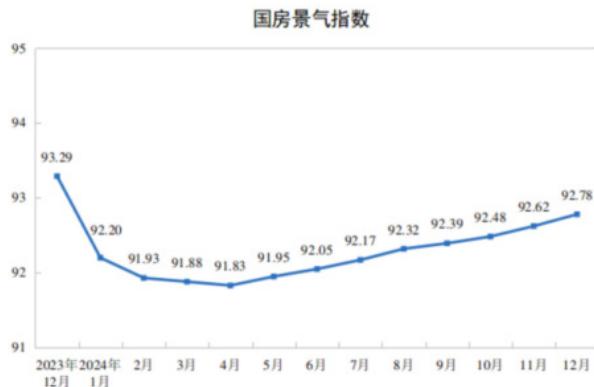
全国房地产开发投资增速



3. 国房景气指数情况

从国房景气指数来看，近两年我国的国房景气指数基本都处于95以下，2024年虽然也是低于95，但是出现了逐步上升的趋势。

势，一般情况下，国房景气指数100点是最合适的景气水平，95以下为较低景气水平，105以上为偏高景气水平。这也说明这两年我国国房景气指数处于较低景气水平。



三、结论

总体来看，我国购房政策对房地产行业产生了显著影响。在政策调控下，房地产市场逐步回归理性，市场供需关系趋于平

衡。政策的实施有助于促进住房需求的释放，尤其是对于刚需和改善性住房需求的居民来说，购房门槛和购房成本的降低，使得购房意愿得到有效提升。增加城中村改造和危旧房改造项目、增加“白名单”项目的信贷规模。城中村与危旧房改造拉动消费需求的多重效应逐渐显现，在新一轮的城中村与危旧房改造政策推动下，消费需求逐步得到有效激活。这些政策的目的是为了促进房地产市场的平稳健康发展，降低购房成本，提高居民的住房消费意愿和能力。政策实施以来，已显示出一定的效果，如房地产开发投资和新建商品房销售的降幅有所收窄，市场出现了积极的变化。未来，政府应该根据市场情况持续完善更新购房政策，使得我国房地产市场能够平稳、健康、有序的发展。与此同时，房地产企业也应该洞悉购房政策，及时调整经营方针和发展策略，让企业健康、稳定发展。根据“中国房地产业中长期发展动态模型”测算，2025年需求端，中性情形下，预计2025年全国商品房销售面积同比下降6.3%；乐观情形下，若城中村改造及收储量房等加快落实，居民置业意愿提升，2025年全国商品房销售面积或可实现止跌。供给端，受土地缩量、房企资金承压、市场库存规模高等因素制约，中性情形下，预计2025年新开工面积同比下降15.6%，房地产开发投资额同比下降8.7%。

参考文献

- [1] 彭斌.新形势下房地产行业良性循环和健康发展对策 [J].住宅与房地产, 2023(18): 92-94.
- [2] 程婷.房地产限购政策对城商行房地产信贷风险的影响研究 [D].电子科技大学, 2023.
- [3] 李红建.财政政策对房地产行业的影响及对策 [J].市场瞭望, 2023(4): 34-36.
- [4] 赵婷婷.“房地产行业：伴政策东风，楼市复苏步履蹒跚.”金融言行：杭州金融研修学院学报 3(2023): 17-22.
- [5] 丁代兵.中小城市商品房住宅市场去库存影响因素效应评价 [D].重庆交通大学, 2023.
- [6] 张璐.公共教育投资对学区房溢价效应的影响——基于广州市、福州市数据的实证研究 [D].福建农林大学, 2022.
- [7] 吴佳.上海限购政策对房价的影响研究——兼论限购政策的优化调整 [J].房地产经济, 2024, 1 (04): 16-28. DOI:10.13562/j.china.real.estate.2024.04.006.
- [8] 万钊.房地产市场的影响因素 [J].财新周刊, 2022(34): 1.
- [9] 郭崇杰.经济政策不确定性对上市房地产开发企业并购的影响研究 [D].山西财经大学, 2023.
- [10] 何紫雯.H国有房地产公司发展战略研究 [D].山东财经大学, 2023.
- [11] 黄煌,张瀚月.购房支出对城镇居民消费需求的影响研究 [J].调研世界, 2023(10): 71-79.
- [12] 陆家豪.商品房消费者权利优先保护的理论基础与规范适用 [J].法学家, 2024, (06): 156-172+193-194. DOI:10.16094/j.cnki.1005-0221.2024.06.007
- [13] 张娜,苗增,周立志.“三条红线”新政策下中国房地产行业发展趋势分析 [J].住宅与房地产, 2022(15): 35-38.
- [14] 金长宏,王晓晓.房地产税政策实施背景下居民购房意愿的影响因素研究——以重庆市为例 [J].西昌学院学报：自然科学版, 2023, 37(1): 52-57.DOI:10.16104/j.issn.1673-1891.2023.01.008.
- [15] 投资经济.限购政策对住宅市场影响的差异研究——以一线和“新一线”城市为例 [D]. 2022.