



更多政策解读、城市月报、房企研究报告.....

就在

中指云



中指 | 中办、国办发文，适时降低住房公积金贷款利率





中办、国办发文，适时降低住房公积金贷款利率

3月16日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《提振消费专项行动方案》，大力提振消费，全方位扩大国内需求，其中较大篇幅提及更好满足住房消费需求，具体为：

(十六)更好满足住房消费需求。持续用力推动房地产市场止跌回稳，加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。允许专项债券支持城市政府收购存量商品房用作保障性住房。落实促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策。适时降低住房公积金贷款利率。扩大住房公积金使用范围，支持缴存人在提取公积金支付购房首付款的同时申请住房公积金个人住房贷款，加大租房提取支持力度，推进灵活就业人员缴存试点工作。

原文链接：https://www.gov.cn/zhengce/202503/content_7013808.htm

【中指解读】

此前2022年中共中央、国务院就已印发《扩大内需战略规划纲要（2022—2035年）》，在“持续提升传统消费”中明确“促进居住消费健康发展”，2023年国家发改委发布《关于恢复和扩大消费的措施》，在“稳定大宗消费”中提出“支持刚性和改善性住房需求”，本次中办、国办发文明确更好满足住房消费需求，进一步强调住房消费是提振消费、扩大国内需求的重要组成部分，提振住房消费也是政策重要着力点之一。与两会《政府工作报告》相比，本次针对住房消费的内容更加细化，涉及城中村改造、专项债收购存量商品房、落实税收政策、适时降低公积金利率、扩大公积金使用范围等多个方面。

表：近年中央层面出台促消费相关文件中提及房地产部分内容

时间	部门	文件	主要内容
2025.3.16	中共中央办公厅、国务院办公厅	《提振消费专项行动方案》	更好满足住房消费需求。持续用力推动房地产市场止跌回稳，加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。允许专项债券支持城市政府收购存量商品房用作保障性住房。落实促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策。适时降低住房公积金贷款利率。扩大住房公积金使用范围，支持缴存人在提取公积金支付购房首付款的同时申请住房公积金个人住房贷款，加大租房提取支持力度，推进灵活就业人员缴存试点工作。



时间	部门	文件	主要内容
2023.7.28	国家发展改革委	《关于恢复和扩大消费的措施》	支持刚性和改善性住房需求。做好保交楼、保民生、保稳定工作，完善住房保障基础性制度和支持政策，扩大保障性租赁住房供给，着力解决新市民、青年人等住房困难群体的住房问题。 稳步推进老旧小区改造 ，进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区改造和老旧住宅电梯更新改造中的作用，继续支持城镇老旧小区居民提取住房公积金用于加装电梯等自住住房改造。在超大特大城市积极稳步推进城中村改造。持续推进农房质量安全提升工程，继续实施农村危房改造，支持7度及以上设防地区农房抗震改造，鼓励同步开展农房节能改造和品质提升，改善农村居民居住条件。
2022.12.14	中共中央、国务院	《扩大内需战略规划纲要（2022—2035年）》	促进居住消费健康发展。坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加强房地产市场预期引导，探索新的发展模式，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制， 支持居民合理自住需求，遏制投资投机性需求，稳地价、稳房价、稳预期 。完善住房保障基础性制度和支持政策，以人口净流入的大城市为重点，扩大保障性租赁住房供给。因地制宜发展共有产权住房。完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。健全住房公积金制度。推进无障碍设施建设，促进家庭装修消费，增加智能家电消费，推动数字家庭发展。

数据来源：中国政府网，中指研究院综合整理

- “持续用力推动房地产市场止跌回稳，加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力”与《政府工作报告》相关内容提法一致，**2025年货币化安置/房票安置城中村改造，是促进住房需求释放的关键举措，在新增100万套的基础上继续扩大规模，也将对市场产生更大的带动作用。**
- “允许专项债券支持城市政府收购存量商品房用作保障性住房”，结合《政府工作报告》中“在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权”，未来各地将继续完善收购存量商品房的配套政策，以合理的价格收购、放宽收购标的物范围、扩大收购项目的用途范围等均有助于加速推进收购节奏。
- “落实促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策”，本次政策更加强调“落实”，或意味着房地产有关税收政策更多是前期已经出台政策的落实见效。去年底，房地产相关税收政策包括降低契税税率、调整一线城市增值税政策以及降低土地增值税预征率下限等。
- “**适时降低住房公积金贷款利率**”，这是本次新的增量政策方向之一。回溯商业贷款



与住房公积金贷款近年来调整过程，自 2019 年商贷利率换锚 5 年期以上 LPR 以来，5 年期以上 LPR 已累计调降 125BP，期间各城市的浮动加点数也有不同程度的降低，5 年以上公积金贷款利率自 2019 年以来仅调降 2 次共 40BP。

当前 5 年以上公积金贷款利率为首套 2.85%、二套 3.325%，年内适时降低公积金利率，将进一步降低购房者置业成本，而公积金利率下调，也有望为商贷利率的下调释放一定空间。

5.“扩大住房公积金使用范围，支持缴存人在提取公积金支付购房首付款的同时申请住房公积金个人住房贷款，加大租房提取支持力度，推进灵活就业人员缴存试点工作”，扩大公积金使用范围也是降低购房者置业门槛、降低购房成本的有效方式。根据中指监测，2024 年以来，超 100 城（区）已支持提取公积金余额支付购房首付款，广州、杭州、武汉等城市均已落地。

优化公积金贷款政策，是当前各地政策优化的主力方向。根据中指监测，截至 3 月 16 日，今年以来各地约 90 城（区）出台政策约 130 条，其中针对公积金贷款政策的优化约 50 条，政策的优化方向主要为降低首套、二套公积金贷款首付比例，提高公积金贷款最高额度，优化公积金贷款住房套数认定标准、延长还款期限、优化商转公等，其中超 10 地提高公积金贷款额度，超 10 地下调公积金贷款首付比例，约 10 地延长公积金最长贷款期限。

3 月 16 日，深圳再次优化公积金政策，家庭最高额度提高至 110 万元，购买首套最高额度可上浮 40%、多孩子女可上浮 50%，购买保障性住房可上浮 20%，合计可上浮 110%，若购房的多孩家庭符合上述条件，贷款额度可提升至 231 万，同时购买二套首付比例下调至 20%；2025 年 2 月大连优化公积金政策，符合条件的硕士研究生贷款额度上浮 40 万，多孩家庭贷款额度可上浮 40 万。贷款额度的大幅提升，能较大幅度降低符合条件的购房者置业成本，对于市场活跃度的提振有着积极作用。

另外，本次文件中还着重强调促进城乡居民增收，通过增收减负提升消费能力，城乡居民收入的增长，也将对住房消费需求提供增量，对于房地产市场止跌回稳形成积极作用。

《政府工作报告》从扩需求、去库存、防风险、新模式等方面明确了 2025 年房地产政策方向，本次中办、国办发文进一步细化了促进住房需求释放的政策举措，优化公积金政策有望成为各地落实促需求政策的重要抓手之一，预计接下来更多城市或将从提升公积金贷款额度、提取公积金作为首付等方面加快跟进落实。