

“岁末终章,破冰而上。

2022年是难忘的一年,这一年我们共同见证房地产行业的起起落落,见证了与每个人息息相关的楼市政策与事件。

楼市也催生出了“房地产是支柱产业、保交楼、支持刚性和改善性住房需求、土拍托底、金融16条、三支箭”等十大关键词,诠释了这一年几多欢喜几多愁的楼市百态。

接下来,我们就从这些关键词里去感受、去读懂2022年楼市的变化,细细品味这一年楼市到底经历了什么。

■文、图/记者 张雯



2022年,利好政策频出助力楼市回暖,十堰楼市信心得到进一步提振。

2022年楼市十大关键词

关键词一

“保交楼、保稳定”

2021年下半年以来,国家层面持续强调保障房地产平稳健康发展、保障住房消费者合法权益、注重出险房企项目纾困。但受市场持续下行影响,2022年6月以来爆发席卷全国的强制停贷潮,其后中央层面提出“压实地方政府责任,保交楼、稳民生”,并首次将“保交楼”写入政治局会议中。

关键词二

“房住不炒”与因城施策

2022年“房住不炒”仍然作为楼市调控主基调贯穿全年,但与此同时,各地因城施策,充分利用政策工具箱,全年全国各地发布楼市调控政策超千余条,需求端主要涉及住房公积金与商业信贷支持、多孩养老家庭支持、人才住房支持等方面,供给端主要涉及预售资金监管优化、合理融资需求支持、提升房企流动性、商品房销售支持等方面。

关键词三

金融十六条

11月中旬,央行与银保监会联合发布房地产“金融十六条”,即《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知(银发〔2022〕254号)》,针对供需两端提出六大方面共计16条信

贷支持性政策,市场反响热烈,其中针对房企信贷支持,明确强调国企、民企一视同仁。据不完全统计,“金融十六条”发布以来,银行机构向房企授信总额度累计近5万亿元。

“金融支持房地产16条”是去年以来力度最大、措施最为具体的新政,覆盖房地产上下游产业链,涵盖了需求端和供给端,可谓全方位的金融支持。

关键词四

“一人购房全家帮”

在2022年的政策松绑潮中,住房公积金的调整辐射面广、动作频繁。据不完全统计,截至去年12月21日,全年约有180个城市发布公积金政策。

其中,“一人购房全家帮”是去年公积金政策的创新点,该政策除了可提取本人及配偶公积金外,还可同时提取夫妻双方父母或子女的住房公积金账户余额,十堰目前公积金也执行该政策。

关键词五

“房地产是支柱产业”

12月15日,国务院副总理刘鹤指出“房地产是国民经济的支柱产业,针对当前出现的下行风险,我们已出台一些政策,正在考虑新的举措,努力改善行业的资产负债状况,引导市场预期和信心回暖。”

12月18日,中央财办有关负责同志再次强调“要充分认识到房地产行业的重要性。房地产链条长、涉及面广,是国民经济支柱产业”。

这意味着,房地产的重要性再次提升,政策一改过去的强压态势,极尽呵护之能。

关键词六

支持刚性、改善性需求

2022年,房地产市场处于深度调整阶段,中央多次强调支持刚性和改善性住房需求,需求端政策优化贯穿全年。4月,中央政治局会议强调“支持各地从当地实际出发完善房地产政策,支持刚性和改善性住房需求”,7月中央政治局会议和12月中央经济工作会议均再次提及。

政策措施主要围绕降成本、降门槛、提效率等方面展开,并从因城施策到全国性普惠政策不断升级。

关键词七

LPR调整

降准降息虽然大多数并非针对房地产,但历史证明,几乎无一例外都会对房地产形成有效的影响。

央行降准0.25个百分点,2022年,年内第二次全面降准于12月5日正式落地。加上2022年4月落地的首次降准,两次降准共降低金融机构存款准备金率0.5个百分点,释放长期资金超万亿元。

今年LPR(贷款基准利率)报价1月20日下调到了4.6%,今年5月20日下调到了4.45%,8月22日下调到4.3%,意味着较年初的利率已经下调了35个基点,降幅非常大。

关键词八

“三支箭”全面落地

11月末,随着证监会回应房企股权融资支持政策启动施行,针对房地产信贷、债券、股权融资的三支箭均已落地,有望进一步化解房企危机。12月21日,证监会会议提出“允许符合条件的房企‘借壳’已上市房企,允许房地产和建筑等密切相关行业上市公司实施涉房重组”,该举措为非上市房企再添一条新的股权融资渠道。

关键词九

“五限”松绑

2022年可谓是房地产政策松绑大年,以限购、限贷、限价、限售、限商为主的“五限”松绑成为主流,并经历了从三四线城市到二线城市再到热点城市的发展脉络。

中指研究院统计显示,今年已有超300个城市和地区出台楼市利好政策近千条,达到近5年来的峰值。

在限购方面,据不完全统计,2022年超百条限购优化政策发布,遍及多个省会城市以及热点二线城市,内容主要围绕缩小限购区域、降低购房资质和门槛、放宽多孩家庭和老年家庭限购等。进入12月,多个重点城市继续“松绑”限购。

关键词十

“卖一买一”可退个税

为了推动换房交易,2022年9月30日,财政部、税务总局发布“关于支持居民换购住房有关个人所得税政策”的公告,自2022年10月1日至2023年12月31日,对出售自有住房并在现住房出售1年内在市场重新购买住房的纳税人,对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。其中,新购住房金额大于或等于现住房转让金额的,全部退还已缴纳的个人所得税;新购住房金额小于现住房转让金额的,按新购住房金额占现住房转让金额的比例,退还出售现住房已缴纳的个人所得税。

该政策针对的人群是“卖一买一”的换房置业者,最高可以实现全部退还个税。该政策对于有换房需求的消费者来说,有助于降低换房成本,激活改善性住房需求。

