

“认房不用认贷”将为购房者带来哪些实惠？

推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施，延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策……近日，我国房地产政策持续调整优化。这些政策将为居民购房带来哪些便利和实惠？

住房城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局近日联合印发《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》。通知明确，居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

“认房”或“认贷”是银行在发放住房按揭贷款时评判首套房、二套房的标准，其中“认房又认贷”最为严格，指的是即便第一套住房贷款已还清，但因有贷款记录，再置换时仍被认定为购买第二套住房，从而执行更高比例首付及房贷利率。

住房和城乡建设部政策研究中心研究员浦湛说，在“认房不用认贷”政策落地城市，将以家庭为单位，包括借款人、配偶及未成年子女在内，只要在当地没有住房，即使有贷款记录，购房时可按首套来执行贷款政策，享受首付比例和利率优惠。

对于置换家庭来说，“认房不用认贷”政策将带来利好。福州市民陈女士怀孕已经6个月了，她盼着新政早点落地。“宝宝降临后，想换个大房子。”她给记者算了一笔账：之前看中的一套220万元的住

房，按照现在政策，首付40%，要88万元，如果能“认房不用认贷”，首付30%，首付可少付22万元。

中国城市规划设计研究院住房与住区研究所所长卢华翔说，在一些首套与二套房首付比例差距较大的城市，若及时跟进落实“认房不用认贷”政策，将为购房人带来更多利好。

对于曾在外地贷款购买过住房，现因工作地迁移等原因在当地无房的新市民，“认房不用认贷”能帮助其降低购房门槛。新落户广州的“90后”市民郝先生说，自己一家三口在南京有房，去年已还清房贷。“但按照‘认房认贷’情形，我们在广州首次买房，即便卖了南京的房子，再买房也要7成首付。如果‘认房不用认贷’落地，不用卖掉南京的房子也能享受首套3成的首付资格，利率也许也能按首套进行。”

一些居民家庭虽然已利用贷款购买过住房，但后来因创业、经商、治病、子女上学等需要资金，将其拥有的住房卖掉，实际上名下已无住房了。中国房地产估价师与房地产经纪学会会长柴强说，“认房不用认贷”情形下，购房人能否享受首套房贷款的首付比例和利率优惠，本质上是看购房人目前名下有无住房，该政策落地更加符合居民购房需求和实际。

在“认房不用认贷”情形下，首套房贷款利率可以降低，减少“月供”，提高购房支付能力，减轻购房负担。据贝壳研究院监测显示，2023年7月份，百城首套主流房贷利率平均为3.90%，二套主流房

贷利率平均为4.81%。以天津为例，100万贷款25年在“认房不用认贷”情形下产生的利息比“认房认贷”情形下节省16.8万元。

通知明确，此项政策作为政策工具，纳入“一城一策”工具箱，供城市自主选用。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬说，我国房地产市场城市间分化差异大，“认房不用认贷”政策被纳入“一城一策”工具箱，允许地方根据本地房地产市场供求关系和价格走势等因城施策，可助力房地产长效机制的建设与完善。

在居民换房个税优惠政策方面，财政部、税务总局、住房城乡建设部日前发布公告称，自2024年1月1日至2025年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后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。

据介绍，这一政策总结起来即是“换房可退个税”。业内人士表示，对于大部分城市来说，换房可以节省3万至5万元税费，而北京等城市部分房源能节省更多税费。交易房屋情况不同，个税征收情况也不同。

“这是一个延续实施的政策。”中国社会科学院财经战略研究院财政研究室主任何代欣表示，财政部等部门去年出台的支持居民换购住房有关个人所得税政策将于今年底到期，三部门明确将这项政策延续实施至2025年底，有助于继续支持居民改善住房条件。

报告显示

我国老龄产业将在多方面产生重大需求

中国老龄科学研究中心29日在京发布《中国老龄产业发展报告（2021—2022）》。报告认为，随着人口老龄化快速发展，中长期内我国老龄产业重大需求将不断凸显，老龄产业蕴含着巨大的消费市场潜力。

根据报告，2021—2035年，我国老龄产业在多个方面产生重大需求，例如，老龄健康方面的健康管理、慢病管理、医疗卫生、安宁疗护等；老龄用品与制造方面的适老化产品、康复辅具等；老龄宜居方面的适老化改造、适老化环境与服务等；老龄金融方面的个人老龄金融产品以及老龄产业金融支持等。

而在2036—2050年，随着“70后”“80后”群体步入老年，我国老龄产业需求将在消费模式、需求层次、需求内容等方面发生变化。例如，线上消费模式更加普遍，精神文化、终身学习、老有所为成为老年人追求的重要内容，智慧养老与科技助老需求凸显。

中国老龄科学研究中心老龄产业研究室主任王莉莉认为，近年来，我国老龄产业快速发展，目前已初步形成老龄金融产业、老龄制造产业、老龄健康产业、老龄服务产业、老龄宜居产业、老龄文化产业等主要产业领域，未来仍有很大发展空间。

“实践表明，大力发展老龄产业有利于充分就业、扩大消费和促进投资。”中国老龄科学研究中心副主任党俊武认为，未来可在打造老龄健康产业体系、老龄制造产业科技创新、老龄服务产业质量提升等方面发力，为“长寿时代”带去新的经济支撑。

上海

选取10个重点单元创新“城市更新”模式

记者从上海市规划和自然资源局获悉，上海市已选取外滩第二立面、老城厢地区、徐汇衡复地区、静安石门二路地区等10个城市更新单元开展试点工作，联动责任规划师、责任建筑师、责任评估师，开展“三师联创”工作，创新城市更新可持续发展模式。

上海市规划和自然资源局有关负责人介绍说，通过在10个重点城市更新单元试点方案、试模式、试制度，上海从机制创新破题，探索建立“三师联创”机制，即充分发挥责任规划师在城市更新谋划、协调、统筹中的重要作用，责任建筑师在强化设计赋能、破解技术瓶颈中的主导作用，责任评估师在城市更新“强资信、明期权、可持续”模式中的支撑作用。

据悉，10个更新单元已形成“三师联创”概念设计方案。本次选取的10个重点更新单元，集中体现了上海城市更新面临的复杂性和挑战性。既有迫切需要改善居住环境的旧改地块，也有历史积淀深厚的风貌保护区。它们或需要输入新业态、新动能，或需要带动周边共同发展，或面临短期资金投入压力，或需要考虑长期运营效能……

黄浦区外滩更新单元以人行环境最优为目标，将通过优化苏州河两岸滨水空间、梳理整合区域交通体系，形成“大街串小巷”的沉浸式步行廊道，打造“街道可漫步、建筑可阅读”的高品质活力街区；虹口区嘉兴更新单元将加强蜿蜒曲折的独特滨水空间亲水性及复合功能，形成可秀、可赏、可逛、可居的新海派生活区。

本文文图据新华社

送“岗”到家助力就业增收

▶8月29日，工人在河北省威县姜七里村一家服饰厂加工服装。

近年来，河北省邢台市威县实施“筑巢引凤”就业工程，积极拓宽农村劳动力就业渠道，立足县域实际，引导服饰、箱包、制鞋等各类“微工厂”进镇入村，采取短期用工、季节用工、临时用工等多种灵活方式，将就业岗位送到村民家门口，不断吸纳农村劳务人员留乡回乡就业。目前，威县已发展村镇“微工厂”200余家，吸纳8000余名村民就地实现就业。



科学种植鲜食红薯上市早

▶8月28日，涿州市九百户镇一家鲜食红薯种植合作社的社员在田间收获红薯。

近年来，河北省涿州市积极引导群众根据当地土质特点，采用“滴灌+双层覆膜”等技术种植烟薯、蜜薯等鲜食红薯，促进农业增产，农民增收。据介绍，今年该市鲜食红薯种植面积达1.7万亩。

