

# 应需施策精准发力 多地加码购房补贴



市民正在看售房广告(资料图) 据重庆日报

# 年终冲刺 提振消费

# 购置税新规倒计时 车企拉响抢单大战



等待装车出口的商品车(资料图) 据重庆日报

年末,多地密集加码购房补贴政策。

12月1日,南宁阶段性购房补贴政策落地,总额5000万元。补贴覆盖新婚家庭、多子女家庭、住房“以旧换新”群体、商办类房屋购置等四大类人群,每套最高补贴6万元。同日,常州对住房困难工薪群体购房资助政策进行加码,将原仅资助购买新房现房的范围,拓展至新房期房、现房及二手房,补贴力度为购房款的15%,其中新房最高补贴20万元,二手房最高补贴18万元。

据中指研究院不完全统计,今年以来已有超100个地方出台购房补贴政策或加大补贴力度。其中9月以来就有杭州、武汉、义乌、东莞等超30个市、区出台相关政策。

## 购房补贴升级

购房补贴是降低购房门槛,助力激活市场需求的重要方式,也是各地常用的需求端政策工具之一。今年以来,这一情况愈加显著,多地发力购房补贴政策,其中不乏政策升级的情况。

以重庆为例,2024年5月,就曾实施阶段性购房补贴政策,其中一项是对住房“以旧换新”进行补贴:通过“换新购”活动在中心城区购买新房,可获得购房款总额0.5%的补贴。

今年5月底,重庆加大换房补贴力度:在中心城区购买商品房的,且在一年内出售中心城区原有住房的,补贴新购住房总房款的1%。此外,不涉及旧房,凡是在中心城区购买140平方米以上商品房的,都可以获得总房款0.5%的补贴。

除了拓展补贴范围、加大补贴力度之外,也有城市对补贴方式进行创新。9月30日武汉出台的楼市新政中提出,对在指定区域贷款购买首套房的家庭,按照初始贷款金额的1%发放贷款利息补贴,最高不超过2万元,分2年等额发放。

进入四季度,各地购房补贴政策密集推出。“四季度购房补贴政策延续了今年巩固房地产市场止跌回稳的总体精神,同时又结合市场新形势,政策效应具有新的特征。”上海易居房地产研究院副院长严跃进说。

在补贴对象上,向特定群体或特定购房类别倾斜,实行差异化补贴政策。比如在12月1日南宁落地的购房补贴政策中,就面向新婚家庭购房、多子女家庭购房、住房“以旧换新”和商办类房屋购置这四类情况,补贴金额1万元~6万元不等;又如11月26日,鄂尔多斯市东胜区发布了购房补贴实施方案,按照购买商品住宅和非住宅商品房、高层次人才、首套房、多子女家庭,补贴总房款的1.5%~2.5%。

在补贴方式上,除了直接发放购房补贴之外,还有契税补贴、消费券补贴等,方式更加多元。比如12月3日,梧州印发《梧州市本级2025年四季度购买新建商品房契税补贴实施细则》,对符合补贴情况的个人,按其已缴纳契税金额的100%给予财政补贴。又如10月底,杭州9个区县(市)启动“购房+消费券”补贴活动,购买特定新房项目的,可以申请10万元消费券。

纵观四季度以来的购房补贴政策,58安居客研究院院长张波认为,政策的方向更加“应需施策”:支持对象更趋精

准,定向支持特定群体;支持方式更显灵活,注重与不同群体的支付能力、购房总价相匹配;支持的购房场景也更聚焦,重点在于加速市场流通,助力新房库存去化。

严跃进提醒,各地补贴类型与对象有所不同,不宜简单以金额绝对值评判购房补贴力度。若叠加房价调整等因素,各地推出的购房补贴政策,将有效降低购房者入市成本,对四季度的楼市交易形成助力。

## 冲刺年度业绩

数据显示,前10月全国新建商品房销售面积和销售额仍未止跌。进入11月,中指研究院分析称,当月部分重点城市在优质项目入市下,新房环比增长,二手房延续以价换量,高基数下,新房、二手房单月同比表现多为下降。

张波指出,每年四季度都是房企冲刺年度业绩的关键时期。包括购房补贴在内,相关政策的支持可以降低购房成本,激发居民购房需求,帮助房企加速去化和回笼资金。

需要注意的是,各地推出的购房补贴政策多为阶段性安排,且相当一部分政策将于今年年底到期。例如杭州多地的“购房+消费券”补贴活动、云南省购买新房的分档补贴政策、东莞购买新房补贴政策等。

对此,严跃进建议,各地要积极宣传此类政策的有效期,真正促进政策在有效期中积极落地和消化,促进各类购房需求享受购房补贴好政策。

张波认为,购房补贴会带动年底部分确定性购房需求加快入市。“但总体来看,购房者的决策会取决于自身真实的居住需求。即使过了补贴有效期,核心城市的优质改善型住房仍具备较强的吸引力。”张波说。

临近年底,张波预计,2025年末楼市将延续核心城市成交稳定、三四线城市温和去库存的分化格局,政策托底效应将逐步显现。但由于新房库存压力仍在,结合房企信用风险未完全化解,仍制约行业整体信心修复。随着公积金、购房补贴等政策进一步放松,叠加保障性住房再贷款和收储等政策落地,2025年末楼市有望在分化中筑牢“市场底”。

重庆商报综合21经济网、中指研究院、中经网

新能源汽车全额免征购置税政策仅剩不足一个月。目前,全国已有超过20个地市陆续暂停或调整了汽车以旧换新补贴申请。山东枣庄则对补贴资金实行限额申请管理,在12月1日至12月10日期间,每日上午10点发放补贴资格,直至额度申领完毕为止。

多重政策红利的集中退坡,意味着2026年消费者购买新能源汽车的综合成本将迎来结构性上升。进入12月,这场政策兜底潮进一步升级。包括小米、方程豹、长安启源等品牌相继官宣延长补贴政策,将原本截止于11月30日的跨年购置税托底期限延长至12月底,为年末潜在购车群体留出了更充裕的决策时间。

## 车企兜底背后

2026年1月1日新能源汽车车辆购置税减半征收政策即将落地,叠加部分地区置换补贴陆续收紧,新能源汽车市场正迎来政策红利切换的关键窗口期,车企纷纷打响年终“抢单大战”以锁定用户。

12月1日,小米汽车官方微博表示,如果在2025年12月26日24点前改配或锁单,预计在2025年底前可提车。如果是厂家的原因导致在2026年才能完成开票交付,可享跨年购置税补贴。

11月29日,长安启源宣布推出全新Q05“超级购车季”活动:全系无门槛置换/增购一口价下调5000元,同时延续购置税兜底政策至12月31日,并承诺对11月29日24点前已下大定、锁单或交付的用户均将按照本次“超级购车季”活动的新权益实行“就高补返”政策,差额部分予以退还。

MG也为全新MG4推出购置税托底补贴延长政策。为避免因跨年交付导致购置税优惠减少,MG决定将购置税托底补贴政策从11月30日延长至12月28日。

在此之前,包括理想、蔚来、奇瑞、问界、小米、长安、广汽等20余家主流车企已陆续抛出购置税“兜底”方案。车企推出相关政策的核心条款高度相似:大多要求消费者在11月30日前完成锁单,若是车企生产、运输等非用户原因导致车辆在2026年交付开票,车企将以尾款减免等形式承担购置税差额,单辆车最高补贴均为1.5万元。

乘联分会秘书长崔东树表示,受政策调整影响,消费者年末购车紧迫感更强,因而选择车型更考虑提车进度。而车企给出的兜底政策则帮助消费者打消了疑虑。

除了车购税兜底,也有车企推出12月购车权益。特斯拉就是典型代表。11月27日,特斯拉中国公布了12月购车权益,覆盖Model 3、Model Y、Model Y L等全系车型。消费者在2025年12月31日(含)前下单,可享受5年0息的金融方案、8000元车漆选装礼金和特享充电权益,在12月31日(含)前提走Model 3,还可叠加享受8000元保险补贴。

“借着新能源汽车购置税补贴减半的政策节点,众多车企都在进行最后的收官战斗,拿出十二分的努力加快新品开发,

去抓住这一波政策红利。”岚图汽车CBO、销售公司总经理邵明峰直言。

“购置税政策退坡有望推动四季度市场表现,尤其在12月可能出现‘翘尾’行情,这是政策过渡期的正常市场反应。”中国汽车流通协会副秘书长郎学红表示。

## 或迎消费高峰

以旧换新,是今年汽车行业激活消费潜力的核心关键词。为进一步提振消费、稳固宏观经济大盘,中央财政今年特别发行总额3000亿元的超长期特别国债,其核心用途之一便是支持消费品以旧换新,这也成为老百姓口中实打实的“国补”红利。而汽车领域的以旧换新与报废更新,正是此次国补的支持领域之一。商务部数据显示,今年前11个月,消费品以旧换新带动相关商品销售额超2.5万亿元,惠及超3.6亿人次。其中,汽车以旧换新超1120万辆。

值得关注的是,与以旧换新政策并行的,还有新能源汽车购置税减免政策的梯度调整。在行业专家看来,此次购置税政策的梯度退坡,并非简单的政策“退潮”,更标志着我国新能源汽车产业正从政策扶持的成长期,迈入规模化、高质量发展的新阶段。

不少车企对于政策的变化已有较为充足的准备。理想汽车总裁马东辉在Q3财报会上表示,购置税政策退坡可能导致2025年底出现用户集中锁定优惠的“翘尾效应”,进而引发2026年第一季度销量环比下降。但他同时强调,长期仍看好新能源汽车渗透率的提升,预计2026年国内新能源汽车渗透率将达到55%~60%。这一判断得到多数车企认同——短期的抢单是为了平稳度过政策换挡期,而长期竞争的核心,仍在于电池技术升级、智能化体验优化等核心能力的构建。

中国汽车工业协会副秘书长陈士华介绍,2025年以来,新能源汽车市场继续实现较高增长,一方面是国内汽车以旧换新补贴政策持续显效,力度大、惠及面广,推动了新能源汽车市场较高增长。另一方面2026年新能源汽车购置税减半征收,使得部分消费者存在提前购车现象,新能源汽车市场迎来新一轮的消费高峰。

重庆商报综合澎湃新闻、财经网、证券时报