



## 2022 中央经济工作会议：要确保房地产市场平稳发展

12月15日至16日，中央经济工作会议在北京举行，总结2022年经济工作，分析当前经济形势，部署2023年经济工作，会议有关房地产的主要内容如下：

- 当前我国经济恢复的基础尚不牢固，需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力仍然较大，……，各项政策效果持续显现，明年经济运行有望总体回升。要坚定做好经济工作的信心。……全面深化改革开放，**大力提振市场信心**，把实施扩大内需战略同深化供给侧结构性改革有机结合起来，突出做好**稳增长、稳就业、稳物价**工作，有效防范化解重大风险……。
- 明年要坚持稳字当头、稳中求进，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，**加大宏观政策调控力度**，加强各类政策协调配合，形成共促高质量发展合力。**积极的财政政策要加力提效**。保持必要的财政支出强度，……。**稳健的货币政策要精准有力**。要保持流动性合理充裕，……。保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定，强化金融稳定保障体系。
- 着力扩大国内需求。要把恢复和扩大消费摆在优先位置。增强消费能力，改善消费条件，创新消费场景。多渠道增加城乡居民收入，**支持住房改善**、新能源汽车、养老服务等消费。
- **有效防范化解重大经济金融风险**。**要确保房地产市场平稳发展**，扎实做好**保交楼、保民生、保社会稳定**各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，**有效防范化解优质头部房企风险**，改善资产负债状况，同时要坚决依法打击违法犯罪行为。**要因城施策，支持刚性和改善性住房需求**，解决好新市民、青年人等住房问题，探索长租房市场建设。**要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位**，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。要防范化解金融风险，压实各方责任，防止形成区域性、系统性金融风险。加强党中央对金融工作集中统一领导。要防范化解地方政府债务风险，坚决遏制增量、化解存量。
- 推动共建“一带一路”高质量发展。深入实施区域重大战略和区域协调发展战略。

2023年房地产政策主线将围绕化解风险展开，“保交楼”、防范化解房企风险、支持刚性和改善性住房需求，供需两端政策将持续发力，确保房地产市场平稳发展。

### 【中指观点】

#### 1、大力提振市场信心，加大宏观政策调控力度，降息仍有一定空间

2021年中央经济工作会议明确指出我国经济面临“需求收缩、供给冲击、预期转弱”三重压力，2022年在三重压力及超预期因素影响下，我国经济增长明显放缓。本次中央经济工作会议指出三重压力仍然较大，2023年要“大力提振市场信心”，伴随着三年疫情防控逐渐接近尾声，我国社会经济发展的重心也逐渐从“防疫”转向“稳增长”。

2023年是全面贯彻落实党的二十大精神的开局之年，本次中央经济工作会议明确提出要“加大宏观政策调控力度”“积极的财政政策要加力提效”，“加大”“加力”也意味着2023年宏观政策整体力



度或较 2022 年更大，财政政策或将发挥更大的作用；“稳健的货币政策要精准有力”表明货币政策仍保持稳健，2023 年货币并不会大水漫灌，更加强调“精准”，货币总量有望保持在中高速增长区间，2023 年降息仍有一定空间。

## 2、防范化解房地产行业风险，“保交楼”是重中之重，优质头部房企资金支持力度有望进一步加大

二十大报告中强调“守住不发生系统性风险底线”“提高防范化解重大风险能力”，防风险已经成为中央密切关注的焦点，本次中央经济工作会议再次指出“有效防范化解重大经济金融风险”是对二十大精神的进一步贯彻落实，重大经济金融风险中，房地产风险是重点内容之一，“保交楼”、防范化解房企风险是关键方向。

2023 年房地产市场的稳定对于宏观经济的稳步恢复至关重要，本次会议明确提出“要确保房地产市场平稳发展”“扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作”，“保交楼”仍然是重中之重，也将是房地产政策出台的重要着力点之一，2023 年“保交楼”专项借款及配套资金将继续加快落地，“保交楼”有望取得更多实质性进展，促进房地产市场预期修复。

与此同时，本次会议明确提出要“有效防范化解优质头部房企风险”，优质头部房企风险已经得到中央及监管部门的高度重视。

11 月以来，“金融 16 条”落地，意味着房地产企业端政策的支持力度明显加大，支持房企融资的信贷、债券、股权“三支箭”均已发出，其落地速度、涉及范围和资金规模均大幅提升，截至目前，银行给予房企的授信额度已超 4 万亿元，多家企业中期票据储架式注册发行额度合计超千亿元，二十家企业发布了股权融资计划。政策支持力度加大，有助于缓解企业资金压力，提振企业信心，但当前更多资金距离实质落位仍需要时间。近期，监管机构要求多家银行向房企提供以国内资产做担保的离岸贷款，有利于改善企业海外融资环境，进一步改善市场预期，降低行业风险。

12 月 15 日，国务院副总理刘鹤在第五轮中国—欧盟工商领袖和前高官对话上发表书面致辞，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。未来一个时期，中国城镇化仍处于较快发展阶段，有足够需求空间为房地产业稳定发展提供支撑”，高层领导在为房地产行业定位、强调房地产重要性的同时，也进一步明确短期正在考虑新的举措，预计促进销售市场企稳恢复、改善优质房企资金面等方面政策将持续出台，有利于进一步降低行业风险。

除此之外，中央经济工作会议亦提出要“防范化解地方政府债务风险”，从房地产的角度来看，2021 年下半年以来，伴随着房地产市场的深度调整，土地市场亦进入低迷状态，地方平台托底土地市场的现象愈发明显。根据中指监测，2022 年，22 个集中供地城市地方平台拿地金额占比达 40%，第三批次更是超过 50%，地方平台托底拿地占比不断提升，加大了地方债务风险。今年 10 月，财政部已发文“严禁通过举债储备土地，不得通过国企购地等方式虚增土地出让收入，不得巧立名目虚增财政收入，弥补财政收入缺口”，预计 2023 年，在防范化解地方债务风险的要求下，地方平台托底土地市场的现象或有改变。



### 3、房地产要“稳”，需求端政策或继续优化，特别是改善性住房需求的支持力度有望加大

党的二十大报告已给房地产行业定调，本次会议再提“房住不炒”，延续近年来中央经济工作会议中房地产行业的基调，但本次“房住不炒”相比以往有一定后移，放在了具体工作的后面，亦表明“房住不炒”是中长期坚持的房地产行业定位。

房地产市场经历 2022 年的深度调整后，当前购房者置业情绪、企业端市场信心均尚未扭转，确保房地产市场平稳发展的目标下，提振供需两端市场信心仍是当下解决问题的关键。本次会议再次强调“要因城施策，支持刚性和改善性住房需求”，同时，住房消费作为我国扩大内需战略的重要抓手，本次会议亦强调“多渠道增加城乡居民收入，支持住房改善、新能源汽车、养老服务等消费”，2023 年需求端政策有望继续跟进。

根据中指监测数据，2022 年 1-11 月，全国各地出台需求端政策接近千条，为近年来历史新高，更多政策发力在刚需购房群体，2023 年，支持改善性住房需求的政策有望进一步强化，如降低房贷利率、降低首付比例等。近期核心一二线城市持续优化楼市政策，对当地市场情绪产生了积极带动，2023 年核心一二线城市限购、限贷、限价等政策或继续放松，特别是核心二线城市，政策优化空间较大，为市场释放更多有效购房需求。

表：2022 年 11 月以来核心一二线城市政策优化举措

城市	时间	主要政策内容
北京	11/8	划归北京经济技术开发区管理的通州区台湖、马驹桥地区商品住房执行北京经济技术开发区商品住房政策有关规定。
成都	11/9	引进的高层次人才经过认定后，其购房可不受户籍、社保缴纳时间的限制，具备相应住房限购区域购房资格。符合要求的购买商品住房时视为无房居民家庭参与商品住房申购。
	11/17	①天府新区成都直管区等限购区统一为一个住房限购区域，具备该区域内任一区购房资格的居民家庭以及具备成都高新区南部园区购房资格的居民家庭，均可在该限购区域内购买住房。②在成都东部新区等非限购区内生活工作且无自有产权住房的非成都市户籍居民家庭，可在该区域内购买一套住房用于自住。
	11/17	①不再区分居民家庭购房资格的顺位，无房居民家庭、棚改货币化安置住户合并为无房居民家庭。②“双限地”项目、200 平方米及以上房源、登记购房人数在房源数（不含 200 平方米及以上）2 倍以内的房源由开发企业自行组织销售，不再摇号。③登记购房人数在其对应房源数 2 倍（含）至 3 倍之间的，无房家庭优先选购的房源不低于 70%。3 倍以上的，对所有报名成功的无房家庭实施公证摇号排序选房，剩余由普通购房家庭顺序递补。
	11/21	成攀住房公积金缴存职工异地购房申请提取住房公积金，无需提供职工本人或配偶户籍所在地或工作所在地证明
	11/4	①本市工作且有城镇社保的非本市户籍家庭，可在星桥、崇贤、东湖、运河、塘栖等镇街购买住房，符合条件的本市户籍家庭在上述镇街购买第二套住房不受落户满五年的限制，各类家庭在限购区内限购的住房总套数不变。②购买新房补贴契税 50%，800-2000 平米补贴契税 30%，2000 平以上补贴契税 50%。
杭州	11/10	在杭州市无住房且无未结清住房贷款记录的家庭最低首付比例为 30%，为改善居住条件贷款购买第二套住房的家庭最低首付比例为 40%，认房不认贷。首套房贷款利率不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点，二套房贷款利率不低于相应期限贷款市场报价利率加 60 个基点。



城市	时间	主要政策内容
	11/21	城西科创大走廊内的所有镇街，新建商品住房项目，应提供不少于准售房源总套数50%的房源，定向供应给在实施范围内稳定就业或落户满一定年限的购房家庭。
西安	11/19	①迁入本市在限购区无房家庭，落户或持有本市《居住证》缴纳6个月社保，可购1套二手房。②各类人才住房限购区域购买住房时无须提供社会保险或个人所得税相关证明材料。③二孩及以上家庭，限购套数的基础上可新购1套住房。购第三套房列为“普通家庭”类别。④临潼区，西咸新区沣东新城上林街道，沣西新城高桥街道、马王街道，高新区托管的非限购区域不再列入我市住房限购限售范围。
南京	11/25	①购买新建商品住房且面积小于144 m <sup>2</sup> 按购房金额的1%给予购房补贴。②推行房票安置国有土地给予房票面值使用部分8%的购房奖励，集体土地给予房票面值使用部分12%的购房奖励。③购房业主户籍在省外的，由区教育局统筹安排。购买新建商品住房，取得《不动产权证书》的，无需迁入户口可申请到房产所在施教区初始年级入园入学。④引导商业银行提供南京市优惠利率贷款和优质金融服务。
	12/8	在限购区（建邺区、秦淮区、玄武区和鼓楼区）内有2套及以下房产的家庭，可以在江心洲生态科技岛、南部新城、红山新城、幕府创新城四地范围内增购1套房产。
	12/8	南京部分银行对二套房商业按揭贷款政策做出调整，购房者结清首套房贷款的，二套房首付比例降至三成；未结算首套房贷款的，购买二套房首付比例降至四成。
厦门	12/5	在厦门市实际工作和生活的非本市户籍无住房家庭和个人可在岛外限购1套住房（原需提供半年稳定就业证明）。岛内限购政策保持不变。
武汉	12/8	购房资格有所放松，可容缺办理。如果购房资格不够，可以在6个月内补交即可。非武汉户籍居民办理居住证即可购房。个人承诺6个月内将相应材料补充齐全，经审核后可以办理购房。
合肥	12/9	合肥搭建线上服务平台，实行“二手房互换”模式，即两所房屋的所有权人将房屋等价或差价交换的双向交易。只要是合肥市范围内已取得不动产权证书（含房屋所有权证书）并可上市交易的存量住房，都可以进行产权互换。

资料来源：中指数据 CREIS

伴随着供需两端政策的持续跟进和发力，市场预期有望进一步修复。但购房者短期受收入预期不稳、房价下跌预期仍在等因素影响，置业信心仍不足，新房成交回稳态势不明显。根据中指数据，近两周重点50城商品住宅周度成交面积同比降幅仍超20%。未来随着防疫举措持续优化，预计疫情对经济社会的影响有望持续弱化，居民收入预期或逐渐好转，叠加楼市政策持续落地见效，房地产市场企稳行情也将逐渐启动。

#### 4、推动房地产业向新模式平稳过渡

2021年中央经济工作会议首提“探索新的发展模式”，2022年再次提出“推动房地产业向新模式平稳过渡”，伴随着房地产行业进入新的发展阶段，新的发展模式或落脚在住房体系建设、租购并举、盘活存量等方面。

**第一，市场体系和保障体系并行发展，建立房地钱联动机制。**坚持市场体系和保障体系并行发展，在商品住宅市场之外，加快建立以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。另外，综合考虑人口流动规模及产业经济发展需要，合理配置区域及城市间新增建设用地指标，未来需要在中心城市建设用地指标上做加法，在中小城市建设用地指标上做减法，促进大中小城市协调发展。

**第二，租购并举，保障租房群体享有公共服务的权利。**党的二十大报告强调“加快建立多主体供给、



多渠道保障、租购并举的住房制度”，租赁市场已经成为住房市场的重要组成部分，未来相关配套政策将进一步完善，同时推动租房居民享有公共服务的权利，解除租房群体的后顾之忧。近期证监会相关负责人表示将“加快打造 REITs 市场的保障性租赁住房板块，研究推动试点范围拓展到市场化的长租房及商业不动产等领域”，这也意味着未来公募 REITs 在租赁领域的试点有望进一步扩围，本次会议亦强调“探索长租房市场建设”，未来保障性租赁住房、长租房的不断发展，也将为新市民、青年人提供更多住房保障。

**第三，盘活存量，健全配套服务。**一方面，推动城市更新，提高老旧小区的居住品质、提高产业用地的集约化利用率，如进一步盘活利用闲置商业、办公等物业。另一方面，发展房地产相关服务产业，如物业管理服务、推动养老服务发展。

附：

表：2019年以来中央经济工作会议与房地产相关的主要内容

类型	2022年	2021年	2020年	2019年
形势判断	当前我国经济恢复的基础尚不牢固， <b>需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力仍然较大</b> ，外部环境动荡不安，给我国经济带来的影响加深。但要看到，我国经济韧性强、潜力大、活力足，各项政策效果持续显现， <b>明年经济运行有望总体回升</b> 。要坚定做好经济工作的信心	我国经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力。世纪疫情冲击下，百年变局加速演进，外部环境更趋复杂严峻和不确定	疫情变化和外部环境存在诸多不确定性，我国经济恢复基础尚不牢固。明年世界经济形势仍然复杂严峻，复苏不稳定不平衡，疫情冲击导致的各类衍生风险不容忽视	我国正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，结构性、体制性、周期性问题相互交织，“三期叠加”影响持续深化，经济下行压力加大。当前世界经济增长持续放缓，仍处在国际金融危机后的深度调整期，世界大变局加速演变的特征更趋明显，全球动荡源和风险点显著增多
政策基调	坚持稳中求进工作总基调 明年要坚持稳字当头、稳中求进	坚持稳中求进工作总基调 明年经济工作要稳字当头、稳中求进，各地区各部门要担负起稳定宏观经济的责任，各方面要积极推出有利于经济稳定的政策，政策发力适当靠前	坚持稳中求进工作总基调	紧扣全面建成小康社会目标任务，坚持稳中求进工作总基调
宏观政策	继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策， <b>加大宏观政策调控力度</b> ，加强各类政策协调配合，形成共促高质量发展合力	宏观政策要稳健有效。要继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。	宏观政策要保持连续性、稳定性、可持续性。要继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，保持对经济恢复的必要支持力度，政策操作上要更加精准有效，不急	要坚持宏观政策要稳、微观政策要活、社会政策要托底的政策框架，坚持问题导向、目标导向、结果导向，提高宏观调



类型	2022年	2021年	2020年	2019年
			转弯，把握好政策时度效	控的前瞻性、针对性、有效性，运用好逆周期调节工具
财政政策	积极的财政政策要 <b>加力提质效</b> 。保持必要的财政支出强度，优化组合赤字、专项债、贴息等工具，在有效支持高质量发展中保障财政可持续和地方政府债务风险可控。要加大中央对地方的转移支付力度，推动财力下沉，做好基层“三保”工作	积极的财政政策要提升效能，更加注重精准、可持续。要保证财政支出强度，加快支出进度。 适度超前开展基础设施投资。 坚决遏制新增地方政府隐性债务	积极的财政政策要提质增效、更可持续，保持适度支出强度，增强国家重大战略任务财力保障，在促进科技创新、加快经济结构调整、调节收入分配上主动作为，抓实化解地方政府隐性债务风险工作，党政机关要坚持过紧日子	积极的财政政策要大力提质增效，更加注重结构调整，坚决压缩一般性支出，做好重点领域保障，支持基层保工资、保运转、保基本民生
货币政策	稳健的货币政策要 <b>精准有力</b> 。要保持流动性合理充裕，保持广义货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配，引导金融机构加大对小微企业、科技创新、绿色发展等领域支持力度。保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定，强化金融稳定保障体系	稳健的货币政策要灵活适度，保持流动性合理充裕。 财政政策和货币政策要协调联动，跨周期和逆周期宏观调控政策要有机结合	稳健的货币政策要灵活精准、合理适度，保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配，保持宏观杠杆率基本稳定，处理好恢复经济和防范风险关系	稳健的货币政策要灵活适度，保持流动性合理充裕，货币信贷、社会融资规模增长同经济发展相适应，降低社会融资成本
房地产	<b>要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定</b> 各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购， <b>有效防范化解优质头部房企风险</b> ，改善资产负债状况，同时要坚决依法打击违法犯罪行为。要因城施策， <b>支持刚性和改善性住房需求</b> ，解决好新市民、青年人等住房问题，探索长租房市场建设。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新模式平稳过渡	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展	解决好大城市住房突出问题。住房问题关系民生福祉。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，国有和民营企业都要发挥功能作用。要降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控	要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展

2022年中央经济工作会议原文：

[http://www.gov.cn/xinwen/2022-12/16/content\\_5732408.htm](http://www.gov.cn/xinwen/2022-12/16/content_5732408.htm)





房地產数据和報告  
中指研究院官方微信

## 联系方式

- 北京** 地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座  
邮编：100070  
电话：010-56319100 传真：010-56319191
- 上海** 地址：上海市浦东新区东方路800号宝安大厦2楼  
邮编：200122  
电话：021-80136789 传真：021-80136696
- 广州** 地址：广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场606  
邮编：510308  
电话：020-85025888 传真：020-85025999
- 深圳** 地址：深圳市南山区文化中心区海德二路茂业时代广场19A  
邮编：518040  
电话：0755-86607799 传真：0755-86607966
- 天津** 地址：天津市和平区赤峰道136号国际金融中心大厦15层  
邮编：300041  
电话：022-89268088 传真：022-89268998
- 杭州** 地址：杭州市滨江区长河街道越达巷82号房天下大厦16层  
邮编：310000  
电话：0571-56269401 传真：0571-56269001
- 重庆** 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼25层  
邮编：400020  
电话：023-88952599 传真：023-88952138
- 南京** 地址：秦淮区太平南路211号九龙锦创大厦9楼  
邮编：210001  
电话：025-86910294 传真：025-86910200
- 成都** 地址：成都市高新区天府二街368号房天下大厦23楼  
邮编：610017  
电话：028-60118214 传真：028-86053000
- 武汉** 地址：武汉市江汉区金家墩特1号武汉天街6号楼20层  
邮编：430013  
电话：027-59743062 传真：027-59600145
- 苏州** 地址：苏州工业园区苏州大道西205号尼盛广场16楼1601-2室  
邮编：215021  
电话：0512-67905729 苏州物业电话：0512-67067796
- 宁波** 地址：宁波市鄞州区天童北路933号和邦大厦A座907  
邮编：315100  
电话：0574-88286032 传真：010-56319191
- 合肥** 地址：安徽省合肥市蜀山区华润五彩国际505  
邮编：230031  
电话：0551-64903170 传真：010-56319191
- 长沙** 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心23层  
邮编：410000  
电话：0731-89946366 传真：0731-89946299
- 南昌** 地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1368号鼎峰中央A座16层  
邮编：330038  
电话：0791-88611602 传真：0791-88611391
- 郑州** 地址：郑州市郑东新区绿地新都会8号楼10层1002  
邮编：450000  
电话：0371-86560158 传真：010-56319191
- 沈阳** 地址：沈阳市沈河区友好街10号新地中心一号楼905室  
邮编：110000  
电话：024-22559187 传真：024-22559187
- 西安** 地址：西安市雁塔区沣惠南路泰华·金贸国际7号楼24层  
邮编：710000  
电话：029-87237088 传真：029-87237100
- 济南** 地址：济南市市中区中海广场1107  
邮编：250000  
电话：0531-82768328 传真：010-56319191
- 青岛** 地址：青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心1号楼3605  
邮编：266100  
电话：0532-58555306 传真：0532-58555302
- 昆明** 地址：云南省昆明市盘龙区金尚壹号大厦2402室  
邮编：650000  
电话：0871-63803327 传真：023-88952138
- 南宁** 地址：南宁市良庆区五象航洋城2号楼3527  
邮编：530000  
电话：0771-2099961 传真：023-88952138
- 太原** 地址：山西省太原市迎泽区双塔西街38号金广大厦627  
邮编：030012  
电话：0351-5289965 传真：010-56319191
- 海口** 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦8C  
邮编：570125  
电话：0898-68525080 传真：0898-68570510
- 佛山** 地址：佛山市禅城区季华四路创意产业园1号楼  
邮编：528000  
电话：0757-82263001 传真：020-85025999
- 东莞** 地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段430号浙商大厦1栋1907室  
邮编：523076  
电话：0769-89924301 传真：010-56319191
- 珠海** 地址：广东省珠海市香洲区前山明珠南路翠珠四街51号蓝海金融中心1104室  
邮编：510900  
电话：0756-6317477 传真：010-56319191