



7.30 政治局会议：积极支持收购存量商品房用作保障性住房

7月30日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。会议指出：

■ 今年以来，…，经济运行总体平稳、稳中有进，延续回升向好态势，新动能新优势加快培育，高质量发展扎实推进，社会大局保持稳定。

■ ……加大宏观调控力度，深化创新驱动发展，深入挖掘内需潜力，不断增强新动能新优势，**增强经营主体活力，稳定市场预期，增强社会信心，增强经济持续回升向好态势，切实保障和改善民生，保持社会稳定**，坚定不移完成全年经济社会发展目标任务。

■ 宏观政策要持续用力、更加给力。要加强逆周期调节，实施好积极的财政政策和稳健的货币政策，加快全面落实已确定的政策举措，及早储备并适时推出一批增量政策举措。要加快专项债发行使用进度，用好超长期特别国债，支持国家重大战略和重点领域安全能力建设，更大力度推动大规模设备更新和大宗耐用消费品以旧换新。要优化财政支出结构，兜牢“三保”底线。**要综合运用多种货币政策工具，加大金融对实体经济的支持力度，促进社会综合融资成本稳中有降。**要保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。要切实增强宏观政策取向一致性，形成各方面共同推动高质量发展的强大合力。要继续发挥好经济大省挑大梁作用。

■ 要以**提振消费**为重点扩大国内需求，**经济政策的着力点要更多转向惠民生、促消费**，要多渠道增加居民收入，增强中低收入群体的消费能力和意愿，把服务消费作为消费扩容升级的重要抓手，支持文旅、养老、育幼、家政等消费。

■ 要**持续防范化解重点领域风险**。**要落实好促进房地产市场平稳健康发展的新政策，坚持消化存量和优化增量相结合，积极支持收购存量商品房用作保障性住房，进一步做好保交房工作，加快构建房地产发展新模式。**要完善和落实地方一揽子化债方案，创造条件加快化解地方融资平台债务风险。要统筹防风险、强监管、促发展，提振投资者信心，提升资本市场内在稳定性。

表：2023年7月以来中央重要会议中涉及房地产的内容梳理

时间	防风险	政策原则	促需求	去库存	三大工程	新模式
2024年7月 中央政治局会议	要持续防范化解重点领域风险……进一步做好保交房工作	要落实好促进房地产市场平稳健康发展的新政策		坚持消化存量和优化增量相结合， 积极支持收购存量商品房用作保障性住房	积极支持收购存量商品房用作保障性住房	加快构建房地产发展新模式
2024年7月	要统筹好发展和安全，落实好防范化解房地产、地方政		支持城乡居民多样化改	盘活存量土地和低效用	加大保障性住房建设和供给，满足	加快建立租购并举的住



时间	防风险	政策原则	促需求	去库存	三大工程	新模式
二十届三中全会	府债务、中小金融机构等重点领域风险的各项举措		善性住房需求 充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准	地	工薪群体刚性住房需求	房制度，加快构建房地产发展新模式 改革房地产开发融资方式和商品房预售制度 完善房地产税收制度
2024年4月 中央政治局会议	要持续防范化解重点领域风险 继续坚持因城施策，压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益	结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待		统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施		抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展
2024年3月 政府工作报告	标本兼治化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，维护经济金融大局稳定 优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展		满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求		加大保障性住房建设和供给 稳步实施城市更新行动，推进“平急两用”公共基础设施建设建设和城中村改造	加快构建房地产发展新模式 完善“人地钱”挂钩政策 完善商品房相关基础性制度
2023年12月 中央经济工作会议	持续有效防范化解重点领域风险。要统筹化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，严厉打击非法金融活动，坚决守住不发生系统性风险的底线。积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求		/	/	加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”	加快构建房地产发展新模式 完善相关基础性制度
2023年7月 中央政治局会议	要切实防范化解重点领域风险	适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策	因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求	盘活改造各类闲置房产	要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设	

数据来源：中指研究院综合整理



【中指解读】

1、坚定不移完成全年经济发展目标，下半年宏观政策将持续加力，经济政策着力点更多转向惠民生、促销费，增加居民收入**将是重点**

今年上半年，我国 GDP 增长 5%，其中一季度增长 5.3%，二季度增长 4.7%，经济运行总体平稳。上半年工业生产实现较快增长，出口表现超预期，但当前外部环境变化带来的不利影响增多，我国出口下半年走势或面临一定不确定性，另外国内有效需求依然不足，重点领域风险隐患仍然较多。此次政治局会议中强调，“加大宏观调控力度，深化创新驱动发展，深入挖掘内需潜力，……，稳定市场预期，增强社会信心，增强经济持续回升向好态势，切实保障和改善民生，保持社会稳定，坚定不移完成全年经济社会发展目标任务”，并指出“宏观政策要持续用力、更加给力。要加强逆周期调节，实施好积极的财政政策和稳健的货币政策，加快全面落实已确定的政策举措，及早储备并适时推出一批增量政策举措”，将稳定预期、增强信心放在了重要位置，下半年财政、货币政策仍将持续发力，政策落地、落实节奏也有望加快。

7 月 22 日，央行降息，1 年期和 5 年期以上 LPR 均下调 10 个基点，7 月 25 日，央行月内第二次开展 MLF 操作，利率为 2.3%，下调 20 个基点。7 月央行多次进行利率调整，进一步降低综合融资成本，已经展现了货币政策呵护经济回升的决心。

同时，此次会议强调，“要以提振消费为重点扩大国内需求，经济政策的着力点要更多转向惠民生、促消费，要多渠道增加居民收入，增强中低收入群体的消费能力和意愿”，未来随着更多增加居民收入的政策出台落地，将有助于进一步修复居民预期，对于促进住房消费、稳定房地产市场预期也将产生积极影响。

2、房地产政策延续三中全会基调，防范化解房地产风险仍是重点任务，消化存量的配套举措有望加速落实

本次会议针对房地产的提法基本与三中全会一致，继续强调“要持续防范化解重点领域风险”，防范化解房地产风险仍是重点，同时强调“落实好促进房地产市场平稳健康发展的新政策”，并指出“坚持消化存量与优化增量相结合，**积极支持**收购存量商品房用作保障性住房”，收购存量商品房用作保障房是当前政策主推的消化存量房产的方式。

5.17 监管部门明确建立 3000 亿元保障性住房再贷款支持收购已建成未售商品房后，近两个月多地出台了相关征集公告，提出了收购房源的要求和价格。根据市场消息，截至二季末，金融机构已经发放近 250 亿元租赁住房贷款，人民银行已审核发放再贷款资金超过 120 亿元，本次会议再次强调要“积极支持收购存量商品房用作保障性住房”，意味着未来相关配套政策有望继续完善，预计后续贷款投放节奏或将进一步加快，资金支持力度也存在一定增强预期。



当前不少城市存量商品房与保障性住房的户型、面积等存在差异,后续部分项目或通过改造来匹配;另外,收购价格也是影响收购节奏的关键因素,如果收购的商品房作为保租房,未来或需要更多低成本资金等配套政策给予支持,与此同时如何提升房企的参与积极性或许也是政策需要考量的因素。

本次会议再度强调“进一步做好保交房工作”,“保交房”是化解房地产风险的重要任务之一。此前中央已经明确要“继续坚持因城施策,压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任,切实做好保交房工作,保障购房人合法权益”,项目融资“白名单”深入推进,收储房企已建成未售商品房加快落实等,均有利于“保交房”。

另外,会议继续强调“加快构建房地产发展新模式”,在《党的二十届三中全会〈决定〉学习辅导百问》中明确了加快构建房地产发展新模式总体思路和原则,并指出了具体举措,如优化和完善供应体系,加大保障性住房建设和供给力度,支持城乡居民多样化改善性住房需求,有力有序推行商品房现房销售,加强预售资金监管、严格预售门槛,完善调控政策等,大方向已经明确,未来具体的配套措施也将逐渐落地。

综合来看,本次会议为下半年经济政策和房地产政策指明了方向,一方面下半年宏观政策有望进一步加力,促进宏观经济继续回升向好;另一方面,延续三中全会对于房地产的定调,强调相关政策落地落实,“去库存”政策有望进一步加力。短期来看,各地回购存量商品作为保障性住房的进度或加快,持续的资金落位有望进一步修复市场预期。“保交房”力度不减,保障购房人合法权益,将进一步缓解居民对于期房交付的担忧。同时,根据三中全会对于房地产市场“充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权,因城施策,允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准”的表述,各地房地产供需两端政策仍有望进一步优化调整,核心城市限制性政策或将进一步优化,提振市场活跃度。

从市场的角度来看,7月进入市场传统淡季,根据中指数据,7月以来(7.1-7.28),新房方面,重点城市周均成交面积较6月周均下降,同比降幅在10%左右,低于上半年新房销售整体降幅;二手房方面,重点城市周均成交套数较6月周均小幅下降3.0%,低基数下同比增长36.4%,二手房市场保持活跃态势。下半年随着宏观政策加力、“去库存”工作提速、各地房地产供需政策持续调整优化,二手房市场有望保持较高活跃度,在高基数效应减弱影响下,预计新房销售下行态势将放缓,同比降幅将有所收窄。



房地产数据和报告
中指研究院官方微信

联系方式

	长沙
地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座	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：100070	邮编：410000
电话：010-56319100 传真：010-56319191	电话：0731-89946366 传真：0731-89946299
北京	南昌
地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座	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：100070	邮编：330038
电话：010-56319100 传真：010-56319191	电话：0791-88611602 传真：0791-88611391
上海	郑州
地址：上海市浦东新区东方路800号宝安大厦2楼	地址：郑州市郑东新区绿地新都会8号楼10层1002
邮编：200122	邮编：450000
电话：021-80136789 传真：021-80136696	电话：0371-86560158 传真：010-56319191
广州	沈阳
地址：广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场606	地址：沈阳市沈河区友好街10号新地中心一号楼905室
邮编：510308	邮编：110000
电话：020-85025888 传真：020-85025999	电话：024-22559187 传真：024-22559187
深圳	西安
地址：深圳市南山区文化中心区海德二路茂业时代广场19A	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：518040	邮编：710000
电话：0755-86607799 传真：0755-86607966	电话：029-87237088 传真：029-87237100
天津	济南
地址：天津市和平区赤峰道136号国际金融中心大厦15层	地址：济南市市中区中海广场1107
邮编：300041	邮编：250000
电话：022-89268088 传真：022-89268998	电话：0531-82768328 传真：010-56319191
杭州	青岛
地址：杭州市滨江区长河街道越达巷82号房天下大厦16层	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：310000	邮编：266100
电话：0571-56269401 传真：0571-56269001	电话：0532-58555306 传真：0532-58555302
重庆	昆明
地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼25层	地址：云南省昆明市盘龙区金尚壹号大厦2402室
邮编：400020	邮编：650000
电话：023-88952599 传真：023-88952138	电话：0871-63803327 传真：023-88952138
南京	南宁
地址：秦淮区太平南路211号九龙锦创大厦9楼	地址：南宁市良庆区五象航洋城2号楼3527
邮编：210001	邮编：530000
电话：025-86910294 传真：025-86910200	电话：0771-2099961 传真：023-88952138
成都	太原
地址：成都市高新区天府二街368号房天下大厦23楼	地址：山西省太原市迎泽区双塔西街38号金广大厦627
邮编：610017	邮编：030012
电话：028-60118214 传真：028-86053000	电话：0351-5289965 传真：010-56319191
武汉	海口
地址：武汉市江汉区金家墩特1号武汉天街6号楼20层	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：430013	邮编：570125
电话：027-59743062 传真：027-59600145	电话：0898-68525080 传真：0898-68570510
苏州	佛山
地址：苏州工业园区苏州大道西205号尼盛广场16楼1601-2室	地址：佛山市禅城区季华四路创意产业园1号楼
邮编：215021	邮编：528000
电话：0512-67905729 苏州物业电话：0512-67067796	电话：0757-82263001 传真：020-85025999
宁波	东莞
地址：宁波市鄞州区天童北路933号和邦大厦A座907	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：315100	邮编：523076
电话：0574-88286032 传真：010-56319191	电话：0769-89924301 传真：010-56319191
合肥	珠海
地址：安徽省合肥市蜀山区华润五彩国际505	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：230031	邮编：510900
电话：0551-64903170 传真：010-56319191	电话：0756-6317477 传真：010-56319191