



9.26 政治局会议：促进房地产市场止跌回稳，京沪放松限购值得期待

9月26日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下一步经济工作。会议指出：

■ 今年以来，…，经济运行总体平稳、稳中有进，新质生产力稳步发展，民生保障扎实有力，防范化解重点领域风险取得积极进展，高质量发展扎实推进，社会大局保持稳定。

■ ……要抓住重点、主动作为，有效落实存量政策，加力推出增量政策，进一步提高政策措施的针对性、有效性，努力完成全年经济社会发展目标任务。

■ 要加大财政货币政策逆周期调节力度，保证必要的财政支出，切实做好基层“三保”工作。要发行使用好超长期特别国债和地方政府专项债，更好发挥政府投资带动作用。要降低存款准备金率，实施有力度的降息。要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。要努力提振资本市场，大力引导中长期资金入市，打通社保、保险、理财等资金入市堵点。要支持上市公司并购重组，稳步推进公募基金改革，研究出台保护中小投资者的政策措施。

■ 要帮助企业渡过难关，进一步规范涉企执法、监管行为。要出台民营经济促进法，为非公有制经济发展营造良好环境。要把促消费和惠民生结合起来，促进中低收入群体增收，提升消费结构。要培育新型消费业态。要支持和规范社会力量发展养老、托育产业，抓紧完善生育支持政策体系。

表：2024年以来中央重要会议中涉及房地产的内容梳理

时间	政策原则	促需求	防风险	去库存	新模式	其他
2024年9月 中央政治局会议	要促进房地产市场止跌回稳	要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率	加大“白名单”项目贷款投放力度	支持盘活存量闲置土地	抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式	对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量
2024年7月 中央政治局会议	要落实好促进房地产市场平稳健康发展的新政策		要持续防范化解重点领域风险……进一步做好保交房工作	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	加快构建房地产发展新模式	积极支持收购存量商品房用作保障性住房
2024年7月 二十届三中全会		支持城乡居民多样化改善性住房需求 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	要统筹好发展和安全，落实好防范化解房地产、地方政府债务、中小金融机	盘活存量土地和低效用地	加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式	加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求



时间	政策原则	促需求	防风险	去库存	新模式	其他
		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	构等重点领域风险的各项举措		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	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		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	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	

数据来源：中指研究院综合整理

【中指解读】

1、努力完成全年经济发展目标，更多增量政策或在路上

中央政治局会议通常于 4 月、7 月、12 月进行经济形势分析并部署经济工作，本次在 9 月召开经济主题的中央政治局会议，也反映出中央对于当前经济工作的重视。

今年以来，我国经济整体保持平稳运行，但进入三季度，部分经济指标出现转弱现象，需求不足问题也逐渐向生产端传导，同时，当前外部环境仍复杂严峻，地缘冲突持续，单边主义抬头，叠加年末较高基数，四季度我国外贸形势也将承压，完成全年 5% 左右的经济增长目标压力较大，亟需增量政策出台稳经济。

本次会议强调加大财政货币政策逆周期调节力度，保证必要的财政支出，要降低存款准备金率，实施有力度的降息，财政政策放在了货币政策之前，预计年内财政政策将明显发力稳经济，或包括发行更大规模的超长期特别国债、提升赤字规模、加大对地方的转移支付等；9.24 央行已经释放多项政策利好，短期内也将逐渐落地实施，年内或存在多次降准、降息预期，为市场提供流动性支持，降低资金成本。

2、房地产重要性更加凸显，年内多项稳市场政策值得期待

本次会议针对房地产的内容和提法较为积极，涉及篇幅较多，也将房地产政策放在了更加重要的位置。本次首次在政治局会议中指出要“促进房地产市场止跌回稳”，进一步表明了当前稳定房地产市场对于稳定宏观经济的重要性，房地产市场止跌回稳，才能更好地为宏观经济平稳运行提供支撑。本次会议明确多项房地产举措：



第一，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量。整体与此前消化存量和优化增量提法有所不同，在增量上更加强调要严格控制，也就意味着未来各地土地供应量、住房供应量等都将结合城市自身实际需要推进，不能盲目扩大各类住房供给量，或将以住房的真实需求为基准，各地“人、房、地、钱”要素联动机制的建立也将更加重要；在存量上要优化存量，对现有的存量商品房进行升级改造、改规划盘活利用等或是重要方向；进一步提高商品房建设质量，“好房子”建设或已经是基本要求，促进“好房子”建设的配套政策有望继续落地，如供应更多优质地块、调整容积率、优化计容面积、减少配建要求等。

第二，要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率。当前群众的关切已经成为政策发力的焦点，目前仍有限购政策的城市仅包括北上广深、天津和海南部分地区，预计未来北上深的限购政策将进一步优化调整，广州等地区限购政策有望全面放开，政策落地时间也有望加速。北上深更大力度优化限购政策也有助于发挥大城市带动效应，提振市场信心，从政策方向上看，北京、上海放开144平方米以上大面段限购、降低社保年限至3年或1年、取消郊区限购等均有一定预期。

针对存量房贷利率，9.24央行已经明确下调，预计短期各地银行将有实质性举措落地，降低购房者置业成本，在促进消费的同时，进一步稳定房地产市场预期。

第三，加大“白名单”项目贷款投放力度。9.24新闻发布会上，国家金融监管总局指出“截至目前，商业银行已审批‘白名单’项目超过5700个，审批通过融资金额达到1.43万亿元，支持400余万套住房如期交付”，可见，城市房地产融资协调机制已经取得了积极进展，未来仍有望加大力度、深入推进，更好地发挥项目融资“白名单”的作用，改善企业资金环境，保障项目交付，也将进一步稳定购房者购买新房的预期。

第四，支持盘活存量闲置土地。此前自然资源部、国家发改委已经发文，提出4个方面18项举措妥善处置闲置存量土地。近期广州越秀成功退地回收120亿元，均以票据形式补偿；武汉今年以来已有超10宗地块申请调规，申请将商办用地改为住宅用地；未来预期会有更多城市参考广州、武汉相关做法推进“退地”“调规”，而与之配套的政策也有进一步优化和落地预期。9.24央行进一步明确了正在研究对有条件的企业市场化收购房企土地的资金支持政策，且必要时提供再贷款支持，未来更多配套资金有望进入市场，加速闲置土地盘活利用，也将为企业提供更多资金支持。

第五，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。“抓紧”一词表明了完善房地产中长期改革举措的迫切性，预计未来建立适应房地产发展新模式的土地、财税、金融等制度，完善配套政策也将进入加速推进阶段。

整体来看，本次政治局会议释放了更加积极信号，财政货币政策或将明显加力稳经济，有助于稳定居民收入预期，对于房地产市场也将产生积极影响。房地产的重要性更加凸显，年内房地产各项政策举措若能加快细化落地，或将明显修复市场预期，加速房地产市场筑底企稳。



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