



更多政策解读、城市月报、房企研究报告.....

就在

中指云



中指 | 中央经济工作会议：持续用力推动房地产市场止跌回稳





中央经济工作会议：持续用力推动房地产市场止跌回稳

12月11日至12日，中央经济工作会议在北京举行，习近平在重要讲话中总结2024年经济工作，分析当前经济形势，部署2025年经济工作。会议主要定调及房地产相关的主要内容如下：

- 实施更加积极有为的宏观政策，扩大国内需求，推动科技创新和产业创新融合发展，稳住楼市股市，防范化解重点领域风险和外部冲击，稳定预期、激发活力，推动经济持续回升向好，不断提高人民生活水平，保持社会和谐稳定，高质量完成“十四五”规划目标任务，为实现“十五五”良好开局打牢基础。
- 明年要坚持稳中求进、以进促稳，守正创新、先立后破，系统集成、协同配合，充实完善政策工具箱，提高宏观调控的前瞻性、针对性、有效性。
- 要实施更加积极的财政政策。提高财政赤字率，确保财政政策持续用力、更加给力。加大财政支出强度，加强重点领域保障。增加发行超长期特别国债，持续支持“两重”项目和“两新”政策实施。增加地方政府专项债券发行使用，扩大投向领域和用作项目资本金范围。优化财政支出结构，提高资金使用效益，更加注重惠民生、促消费、增后劲，兜牢基层“三保”底线。党政机关要坚持过紧日子。
- 要实施适度宽松的货币政策。发挥好货币政策工具总量和结构双重功能，适时降准降息，保持流动性充裕，使社会融资规模、货币供应量增长同经济增长、价格总水平预期目标相匹配。保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。探索拓展中央银行宏观审慎与金融稳定功能，创新金融工具，维护金融市场稳定。
- 要打好政策“组合拳”。加强财政、货币、就业、产业、区域、贸易、环保、监管等政策和改革开放举措的协调配合，完善部门间有效沟通、协商反馈机制，增强政策合力。把经济政策和非经济性政策统一纳入宏观政策取向一致性评估，统筹政策制定和执行全过程，提高政策整体效能。
- 有效防范化解重点领域风险，牢牢守住不发生系统性风险底线。持续用力推动房地产市场止跌回稳，加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。合理控制新增房地产用地供应，盘活存量用地和商办用房，推进处置存量商品房工作。推动构建房地产发展新模式，有序搭建相关基础性制度。
- 大力实施城市更新。
- 加大区域战略实施力度，增强区域发展活力。发挥区域协调发展战略、区域重大战略、主体功能区战略的叠加效应，积极培育新的增长极。提升经济发展优势区域的创新能力和辐射带动作用。支持经济大省挑大梁，鼓励其他地区因地制宜、各展所长。深化东、中、西、东北地区产业协作，大力发展海洋经济和湾区经济。

原文链接：https://www.gov.cn/yaowen/liebiao/202412/content_6992258.htm

【中指观点】

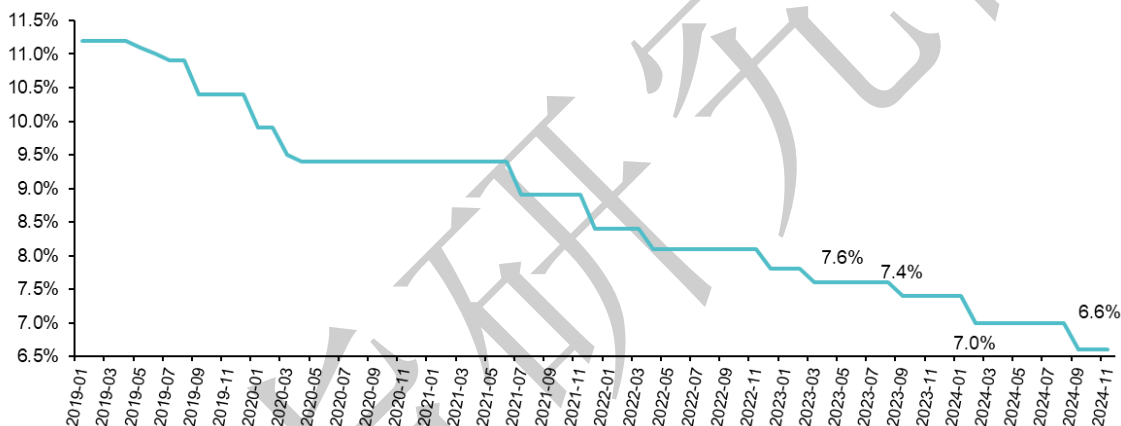


1、2025 年宏观政策基调偏积极，提高财政赤字率、增加发行超长期特别国债、增加地方政府专项债券发行使用、适时降准降息等均是政策方向

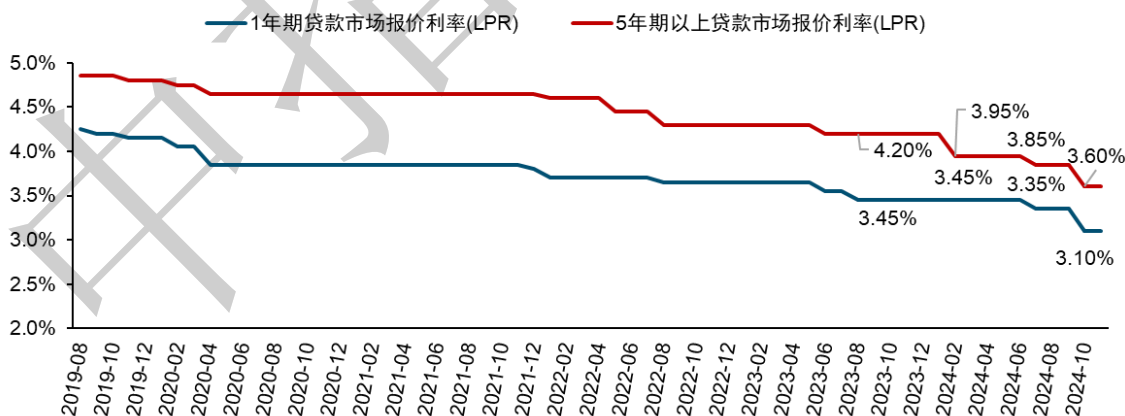
此前 12.9 中央政治局会议已经定调要实施“更加积极有为的宏观政策”，更加积极的财政政策与适度宽松的货币政策成为全新组合，首提“超常规逆周期调节”，本次中央经济工作会议延续积极定调，进一步明确了多项宏观政策方向，包括提高财政赤字率、增加发行超长期特别国债、增加地方政府专项债券发行使用、适时降准降息等，其中增加地方政府专项债券发行使用，扩大投向领域和用作项目资本金范围，收购存量土地和收储存量商品房或是重要方向。

2025 年是“十四五”收官之年，财政、货币政策均有望明显发力。货币政策适度宽松下，2025 年央行将适时降准降息，2024 年以来央行降准 2 次，共释放中长期资金 2 万亿元，1 年期、5 年期以上 LPR 分别下降 35BP、60BP，在当前较低的利率水平下，2025 年 5 年期以上 LPR 下调有望保持较大力度，继续降低购房者置业成本。

图：2019 年以来存款准备金率变化



图：1 年期及 5 年期以上 LPR 变化



资料来源：央行，中指数据 CREIS

2、“稳住楼市”目标明确，强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，各项支持政策有望加速落实

12.9 中央政治局会议定调 2025 年要“稳住楼市”，反映了中央更加坚定的稳楼市态度，本次中央经济工作会议基调延续，继续强调“有效防范化解重点领域风险，牢牢守住不发生系统性风险底线”，



进一步明确要“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，“持续用力”也就意味着各项支持政策有望继续落地落实。

在政策举措上，本次会议明确了多个方向，**第一，加力实施城中村和危旧房改造。**此前住建部已经明确新增实施 100 万套城中村和危旧房改造，且城中村改造政策支持范围已经扩围至近 300 个地级及以上城市，且采用货币化安置方式，本次继续强调要“加力实施”，可见未来城中村和危旧房改造的规模有望继续增加，整体力度将加大。从细化政策上来看，未来预计各地有望将货币化安置与房票政策结合、收购存量商品房作为安置房与城中村改造相结合，其中加大使用房票安置的补贴奖励，提高居民使用房票积极性，将有助于加速城中村改造节奏，有望在 2025 年对新房销售方面产生实际性的拉动效果。

第二，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。未来核心城市限制性政策有望继续优化，包括北上深继续优化限购政策，取消郊区、大户型限购等存在一定预期；核心城市继续降低首付比例，降低房贷利率、降低交易税费等依然具备空间；针对多孩家庭给予更多政策支持等。另外，支持改善性住房需求释放的供给端政策也存在进一步完善预期，如优化土地供给，为“好房子”建设提供支持等。

表：北上深限购政策、首付比例、房贷利率现状（截至 12 月 12 日）

	北京	上海	深圳
限购政策	本地户籍： 家庭：2 套（含通州） 单身/离异：1 套 非本地户籍： 五环内 3 年社保/个税：1 套 五环外 2 年社保/个税：1 套 符合本市经济社会发展需要的高层次和急需紧缺人才，1 年社保/个税：1 套 五环外可增购 1 套	本地户籍： 家庭：2 套，多孩家庭可增购 1 套 单身：1 套 非本地户籍： 家庭：1 套外环外住房（需 1 年社保/个税） 持居住证且积分达 120 分同时满 3 年社保/个税，可购 2 套 新城以及南北转型等重点区域人才 2 年社保/个税 临港新片区 1 年社保/个税 多孩家庭可增购 1 套 临港新片区可增购 1 套 单身：1 套外环外住房（需 1 年社保/个税） 3 年社保/个税可购外环内二手房 新城以及南北转型等重点区域人才 2 年社保/个税 临港新片区 1 年社保/个税 临港新片区可增购 1 套	本地户籍： 家庭：2 套；单身：1 套 盐田区、宝安区（不含新安、西乡）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区可增购 1 套 非本地户籍： 福田区、罗湖区、南山区、宝安区（新安、西乡）1 套（需 1 年社保/个税）； 盐田区、宝安区（不含新安、西乡）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区 1 套（无需社保/个税）； 多孩家庭可增购 1 套
首付比例	首套：15% 二套：20%	首套：15% 二套：自贸区临港新片区&6 个郊区 20%/核心区 25%	首套：15% 二套：20%/深汕合作区 15%
房贷利率	首套：3.15%（LPR-45BP） 二套：五环外 3.35%（LPR-25BP）/五环内 3.55%（LPR-5BP）	首套：3.15%（LPR-45BP） 二套：自贸区临港新片区&6 个郊区 3.35%（LPR-25BP）/核心区 3.55%（LPR-5BP）	首套：3.15%（LPR-45BP） 二套：3.55%（LPR-5BP） 深汕合作区取消首套、二套利率下限

资料来源：中指研究院综合整理

第三，合理控制新增房地产用地供应，盘活存量用地和商办用房，推进处置存量商品房工作。此前专项债用于收购存量闲置土地、3000 亿元保障性住房再贷款收购存量商品房政策已经落地，未来相关政



策有望继续完善，如财政部细化落地专项债额度等相关政策，为各地执行提供更多资金支持；打通收储过程中存在的价格撮合难度大、地方国企资金成本较高、供需错配等卡点，促进存量商品房去化。值得关注的是，本次会议强调要盘活存量商办用房，将存量商办用房转为保障房或是重要内容之一。

第四，推动构建房地产发展新模式，有序搭建相关基础性制度。构建房地产发展新模式或包括建立租购并举住房制度、完善“市场+保障”住房供应体系、预售制改革、土地制度改革、房地产税收制度改革等多个方面。今年以来保障性住房筹集力度不减，配售型保障房筹集建设持续推进；多地现房销售试点也在有序推动。2025年，在预售制、金融制度、房地产税收制度等相关基础性制度的改革方或取得一些积极进展。

除此之外，本次会议亦强调要大力实施城市更新、加大区域战略实施力度等，整体力度也较以往有所提升。针对城市更新，加快完善相关规划、探索可持续的资金来源等或是重要方向，探索传统的城市开发建设方式向“运营模式”转变，相关税费支持也有望加快落地。加大区域战略实施力度，有望推动优势区域集聚更多有效资源，这也将为区域房地产市场提供支撑。

整体来看，本次中央经济工作会议延续 12.9 中央政治局会议的积极定调，2025 年财政、货币政策或将明显加力稳经济，对于房地产市场的影响，一方面，2025 年财政政策也有望在收购存量闲置土地、收储存量商品房等方面发挥更大的作用；另一方面，货币政策适度宽松，有望进一步引导房贷利率下行，继续降低居民购房成本，促进购房需求释放。另外，各项政策促进宏观经济平稳运行，也有助于修复居民收入预期，进而改善房地产市场预期。

在“稳住楼市”目标下，加力实施城中村和危旧房改造已经成为重点举措之一，除此之外，预计下一阶段房地产政策或将围绕优化供给、促进需求两个方面展开。**优化供给方面**，包括专项债收购存量闲置土地的配套政策有望继续完善；完善 3000 亿元保障性住房再贷款收储政策等。**促进需求方面**，包括继续降低交易税费，核心城市限制性政策或将继续优化，降低购房门槛、降低购房成本，更多城市加大购房补贴等，带动需求释放。

从市场表现来看，今年 9 月底以来多项支持房地产的政策落地，对市场的带动效果明显好于以往，市场出现了阶段性回稳态势。如果以上政策能够落实到位，居民置业意愿提升，乐观预期 2025 年新房销售面积有望“止跌回稳”，其中一线及核心二线城市或将率先实现回稳目标；中性预期下，预计 2025 年全国商品房销售面积同比小幅下降。

附表：2024 年中央经济工作会议主要内容定调

时间	形势判断	宏观政策	财政&货币政策	房地产政策	防风险	扩大内需
2024. 12. 12 中央经济工作会议	当前外部环境变化带来的不利影响加深，我国经济运行仍面临不少困难和挑战，主要是国内需求不足，	实施更加积极有为的宏观政策，扩大国内需求，推动科技创新和产业升级，统筹城乡区域创新融合发展，稳	要实施更加积极的财政政策。提高财政赤字率，确保财政政策持续用力、更加给力。加大财政支出强度，加强重点领域保障。增加发行	稳住楼市持续用力推动房地产市场止跌回稳，加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和	要有效防范化解重点领域风险，牢牢守住不发生系统性风险底线。……稳妥处置地方中小金融机	大力提振消费、提高投资效益，全方位扩大国内需求。实施提振消费专项行动，推动中低收入群体增收减负，提升消费能力、意愿和层级。



时间	形势判断	宏观政策	财政&货币政策	房地产政策	防风险	扩大内需
	部分企业生产经营困难，群众就业增收面临压力，风险隐患仍然较多。	化解重点领域风险和外部冲击，稳定预期、激发活力，推动经济持续回升向好	超长期特别国债，持续支持“两重”项目和“两新”政策实施。增加地方政府专项债券发行使用，扩大投向领域和用作项目资本金范围。优化财政支出结构，提高资金使用效益，更加注重惠民生、促消费、增后劲，兜牢基层“三保”底线。党政机关要坚持过紧日子。 要实施适度宽松的货币政策。发挥好货币政策工具总量和结构双重功能，适时降准降息，保持流动性充裕，使社会融资规模、货币供应量增长同经济增长、价格总水平预期目标相匹配。保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。	改善性住房需求潜力。合理控制新增房地产用地供应，盘活存量用地和商办用房，推进处置存量商品房工作。推动构建房地产发展新模式，有序搭建相关基础性制度。	构风险。央地协同合力打击非法集资活动。	适当提高退休人员基本养老金，提高城乡居民基础养老金，提高城乡居民医保财政补助标准。加力扩围实施“两新”政策，创新多元化消费场景，扩大服务消费，促进文化旅游业发展。积极发展首发经济、冰雪经济、银发经济。加强自上而下组织协调，更大力度支持“两重”项目。适度增加中央预算内投资。加强财政与金融的配合，以政府投资有效带动社会投资。及早谋划“十五五”重大项目。大力实施城市更新。实施降低全社会物流成本专项行动。
2024. 12. 9 中央政治局会议		实施更加积极有为的宏观政策，扩大国内需求，推动科技创新和产业创新融合发展，稳住楼市股市，防范化解重点领域风险和外部冲击，稳定预期、激发活力，推动经济持续回升向好	实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策，充实完善政策工具箱，加强超常规逆周期调节，打好政策“组合拳”，提高宏观调控的前瞻性、针对性、有效性。	稳住楼市	要有效防范化解重点领域风险，牢牢守住不发生系统性风险底线。	要大力提振消费、提高投资效益，全方位扩大国内需求。
2023. 12. 12 中央经济工作会议	进一步推动经济回升向好需要克服一些困难和挑战，主要是有效需求不足、部分行业产能过剩、社会预期偏弱、风险隐患仍然较多，国内大循环存在堵点，外部环境的复杂性、严峻性、不确定性上升。	明年要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，多出有利于稳预期、稳增长、稳就业的政策，在转方式、调结构、提质量、增效益上积极进取，不断巩固稳中向好的基础。	要强化宏观政策逆周期和跨周期调节，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，加强政策工具创新和协调配合。 积极的财政政策要适度加力、提质增效。要用好财政政策空间，提高资金效益和政策效果。优化财政支出结构，强化国家重大战略任务财力保障。合理扩大地方政府专项债券用作资本金范围。	要统筹化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，严厉打击非法集资活动，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，促进房地产市场平稳健康发展。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”。完善相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。	持续有效防范化解重点领域风险。……统筹好地方债务风险化解和稳定发展，经济大省要真正挑起重担，为稳定全国经济作出更大贡献。	要激发有潜能的消费，扩大有效益的投资，形成消费和投资相互促进的良性循环。推动消费从疫后恢复转向持续扩大，培育壮大新型消费，大力发展数字消费、绿色消费、健康消费，积极培育智能家居、文娱旅游、体育赛事、国货“潮品”等新的消费增长点。稳定和扩大传统消费，提振新能源汽车、电子产品等大宗消费。增加城乡居民收入，扩大中等收入群体规模，优化消费环境。要以提高技术、能耗、排放等标准为牵引，推动大规模设备更新和消费品以旧换新。

数据来源：中指研究院综合整理