



更多政策解读、城市月报、房企研究报告.....

就在

中指云



# 中指 | 2025全国住建工作怎么干？住建部明确五大重点任务！





## 2025 全国住建工作怎么干？住建部明确五大重点任务！

12月24日至25日，全国住房城乡建设工作会议在北京召开，系统总结2024年工作，部署进一步全面深化住房城乡建设领域改革，明确2025年重点任务，奋力推进住房城乡建设事业高质量发展。

会议指出，2025年，要重点抓好以下工作。

——**持续用力推动房地产市场止跌回稳。**一是着力释放需求。把“四个取消、四个降低、两个增加”各项存量政策和增量政策坚决落实到位，大力支持刚性和改善性住房需求。有效发挥住房公积金支持作用。加力实施城中村和危旧房改造，推进货币化安置，在新增100万套的基础上继续扩大城中村改造规模，消除安全隐患，改善居住条件。对群众改造意愿强烈、条件比较成熟的项目重点支持。二是着力改善供给。商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量。以需定购、以需定建，增加保障性住房供给，配售型保障房要加大力度，再帮助一大批新市民、青年人、农民工等实现安居。

——**推动构建房地产发展新模式。**一是着力优化和完善住房供应体系，加快发展保障性住房，满足城镇住房困难工薪群体刚性住房需求，支持城市政府因城施策，增加改善性住房特别是好房子供给。二是推动建立要素联动新机制，以编制实施住房发展规划和年度计划为抓手，以人定房、以房定地、以房定钱，促进房地产供需平衡、市场稳定。三是大力推进商品住房销售制度改革，有力有序推行现房销售，优化预售资金监管。四是加快建立房屋全生命周期安全管理制度，为房屋安全提供有力保障。五是完善房地产全过程监管，整治房地产市场秩序，切实维护群众合法权益。

——**大力实施城市更新。**一是坚持“先体检、后更新，无体检、不更新”，建立城市体检和城市更新一体化推进机制。坚持问题导向，查找人民群众身边的急难愁盼问题；坚持目标导向，找出影响城市竞争力、承载力和可持续发展的短板弱项，体检出的问题就是更新改造的重点。二是深化城市建设、运营、治理体制改革，建立可持续的城市更新模式和政策法规。三是谋划实施一批城市更新改造项目，全面完成2000年底前建成的城镇老旧小区改造任务，基本完成已排查出老化燃气管道的更新改造任务，基本消除县级城市建成区黑臭水体。持续实施完整社区建设、既有建筑改造利用和老旧街区更新改造、地下管网管廊建设改造、建筑市政基础设施设备更新、城市生活垃圾分类、口袋公园和城市绿道建设、公园绿地开放共享、城市居住区养老服务设施和儿童友好空间建设等民生工程、发展工程。鼓励地方探索居民自主更新改造老旧住宅。四是构建城市管理新模式，完善“一委一办一平台”，推动城市管理融入基层治理，形成智慧高效治理新体系，提高城市管理科学化、精细化、智能化水平。五是以“新城建”为引擎打造高水平“数字住建”，系统推进数字家庭、智慧住区、房屋建筑管理智慧化、城市运行管理服务平台、智能化市政基础设施建设改造等任务，全方位提升数字化、网络化、智能化水平。

——**打造“中国建造”升级版。**一是全面深化建筑业改革，变革建造方式，改革工程监理、工程造价、竣工验收等制度，健全工程质量安全保障体系，大力发展现代化建筑产业。二是以更高质量的制度供给激发建筑企业和从业人员的强大活力。全面梳理建筑业法律法规规章和文件，凡是影响活力和积极

性的，该改的改、该废的废。三是整体提升工程建设标准，国家标准提高底板、行业标准相应提升，鼓励支持制定团体标准、企业标准，以标准提升引领建筑产业升级。四是更大范围推广智能建造、绿色建造、装配式建筑。选择一些基础好的地区，支持打造形成现代化建筑产业链。五是把绿色建筑培育发展成新的经济增长点。2025 年实现新建建筑全面执行绿色建筑标准的目标，推进建筑领域节能降碳，开展建筑光伏高质量发展试点。

——建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子。一是提高住宅建设标准，发布新修订的《住宅项目规范》等住宅标准。二是构建支持住房品质提升的制度体系，大力发展顺应人民群众新期待的好房子。三是支持房企特别是大型房企打造一批好房子样板，把保障房率先建成好房子。四是推进老旧住宅更新改造，推广装配式装修，把老房子、旧房子变成好房子。五是大力实施物业服务质量提升行动。

另外，12 月 23 至 24 日，全国财政工作会议在北京召开，总结 2024 年财政工作，研究布置 2025 年重点任务，指出 2025 年要实施更加积极的财政政策，持续用力、更加给力，打好政策“组合拳”。

一是提高财政赤字率，加大支出强度、加快支出进度。二是安排更大规模政府债券，为稳增长、调结构提供更多支撑。三是大力优化支出结构、强化精准投放，更加注重惠民生、促消费、增后劲。四是持续用力防范化解重点领域风险，促进财政平稳运行、可持续发展。五是进一步增加对地方转移支付，增强地方财力，兜牢基层“三保”底线。

原文链接：

[https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/jsw/art/2024/art\\_5f5e8be879754a2b92dd4add8069170f.html](https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/jsw/art/2024/art_5f5e8be879754a2b92dd4add8069170f.html)

## 【中指观点】

### 1、2025 年全国住建工作五项重点任务中，持续用力推动房地产市场止跌回稳排在首位

图：2025 年全国住建工作五项重点任务



资料来源：中指研究院综合整理

本次会议明确了 2025 年全国住建工作的五项重点任务，分别为持续用力推动房地产市场止跌回稳，

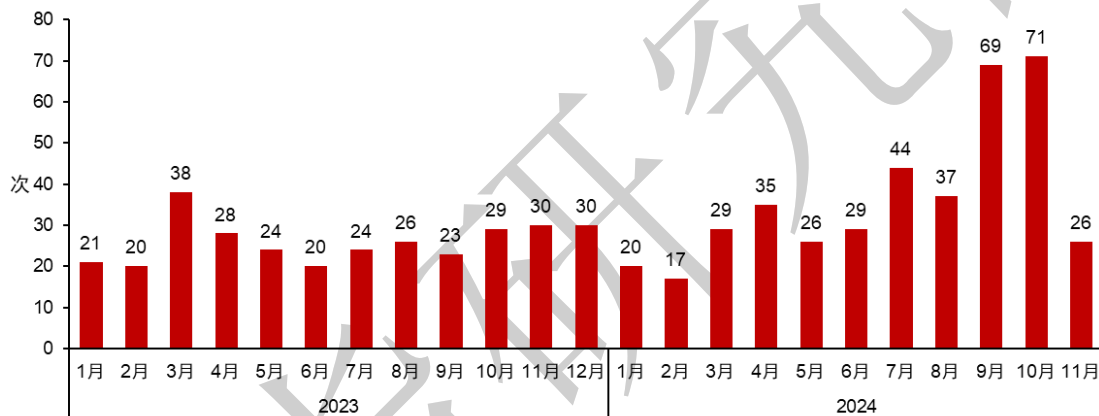


推动构建房地产发展新模式，大力实施城市更新，打造“中国建造”升级版和建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子，其中持续用力推进房地产市场止跌回稳位居五大任务之首，本次会议明确了两方面具体举措发力稳住楼市，具体来看：

一是着力释放需求，强调要把“四个取消、四个降低、两个增加”各项存量政策和增量政策坚决落实到位。第一，大力支持刚性和改善性住房需求。预计核心城市限制性政策有望进一步优化，北上深继续放松限购政策；降低房贷利率、核心城市降低首付比例、降低交易税费等均具备空间。

第二，有效发挥住房公积金支持作用。根据中指监测，2024年各地出台公积金相关政策超400条，从提高贷款额度上限、支持支付首付款、延长还款期限、优化套数认定等方面进行优化调整，其中，针对多孩家庭提高贷款额度上限是多城公积金政策的侧重点之一，如深圳多孩家庭公积金贷款额度可上浮40%，叠加首套、购房保障房的上浮幅度，最高可合计上浮100%，能够较大幅度降低满足条件家庭的购房成本。

图：2023-2024年各地公积金政策优化频次



资料来源：中指研究院综合整理

2025年，预计公积金政策仍将是各地促进需求释放的重要政策方向，如继续提高公积金贷款额度、延长贷款期限等，多孩家庭、人才等人群的支持力度或更大，全国层面降低公积金贷款利率也存在一定预期。

第三，加力实施城中村和危旧房改造，推进货币化安置，在新增100万套的基础上继续扩大城中村改造规模。在中央经济工作会议指出要“加力实施城中村和危旧房改造”后，本次会议也进一步明确将在新增100万套的基础上继续扩大城中村改造规模，预计2025年城中村改造的配套政策有望继续完善，加快城中村改造节奏，随着各项配套政策跟进落实，货币化安置城中村改造或将在2025年新房销售中发挥实质性带动作用，将是促进新房销售止跌回稳的关键举措之一。

2024年以来，全国超80个地区鼓励使用房票推进拆迁安置，一线城市中，广州、上海均有房票落地，落地房票安置政策对于缓解地方政府资金压力，加速库存的定向去化均有帮助。另外，住建部明确提出新增100万套城中村改造和危旧房改造货币化安置后，预计更多城市将结合货币化安置与房票安置政策，加快推动改造进程。另外，11月以来，广州、佛山部分城中村改造项目使用专项借款收购存量商



品房作为安置房，为收储工作提供了新的思路，未来收储未售商品房与城中村改造结合或是重要方向。

二是着力改善供给。本次会议继续强调商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，重点提及要增加保障房供给。会议指出 2024 年建设筹集配售型保障性住房、保障性租赁住房、公租房共计 172 万套（间），完成了全年计划目标。

围绕改善供给，我们认为还有以下几个侧重点：第一，落实专项债收购存量闲置土地政策，继续完善相关配套政策，加速推动土地“去库存”，改善市场供求关系及企业资金状况；第二，完善存量商品房收储政策，在收购主体、收购价格和住房用途方面给予城市政府更大自主权；第三，多措并举盘活商办用房，存量商办用房转为租赁住房或是重要方向。

## 2、推动构建房地产发展新模式，增加“好房子”供给

本次会议明确了推动构建房地产发展新模式的五个方面，具体包括：一是加快发展保障性住房，增加改善性住房特别是好房子供给；二是建立“人房地钱”要素联动机制；三是有力有序推行现房销售，优化预售资金监管；四是加快建立房屋全生命周期安全管理制度；五是完善房地产全过程监管。

其中，“好房子”建设也是全国住建工作五大重点任务之一，明确要“建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子”，在打造“中国建造”升级版重点任务中，也强调更大范围推广智能建造、绿色建造、装配式建筑，这些也是推动“好房子”建设的发力点。根据中指监测，目前全国已有多地在新供应地块中持续优化容积率和计容规则，引导和鼓励房企打造更优质的产品，提升购房者居住体验。预计后续将有更多城市继续优化供给端政策，为“好房子”供给提供支持，本次会议也强调支持房企特别是大型房企打造一批好房子样板，各项支持政策或将跟进落地。而“好房子”不断放量，也有望进一步引导改善性住房需求释放，促进市场修复。

除此之外，本次会议进一步落实中央经济工作会议精神，明确“大力实施城市更新”的五项具体方向，从建立城市体检和城市更新一体化推进机制、建立可持续的城市更新模式和政策法规，到谋划实施一批城市更新改造项目、构建城市管理新模式，再到以“新城建”为引擎打造高水平“数字住建”，涉及内容更加全面，其中，在“谋划实施一批城市更新改造项目”中提出“鼓励地方探索居民自主更新改造老旧住宅”，根据监测，今年 4 月，浙江已经出台全国首个推进城镇老旧小区自主更新试点的指导意见（试行），部分地区已经出现居民自主更新改造案例，预计未来更多地区针对居民自主更新改造老旧住宅进行试点，配套政策也有望继续完善。

整体来看，本次会议明确了 2025 年全国住建工作的重点任务，其中持续用力推动房地产市场止跌回稳是重中之重，各项政策有望加快落实。同时，2025 年财政政策将更加积极，加大财政支出强度，其中对于房地产来说，预计专项债在存量土地收购、存量商品房收储方面将发挥重要作用。

从市场变化上看，本次会议指出房地产市场出现了积极变化，10-11 月“房地产市场呈现止跌回稳势头”，另外根据中指数据，12 月以来（12.1-12.22），重点 30 城新房成交面积环比、同比增长均超



10%，重点 20 城二手房成交量环比、同比亦继续增长。展望 2025 年，根据“中国房地产业中长期发展动态模型”测算，中性情形下，预计 2025 年全国商品房销售面积同比小幅下降；乐观情形下，若城中村改造及收储存量房等加快落实，居民置业意愿提升，2025 年全国商品房销售面积或可实现止跌。

中指研究院