



更多政策解读、城市月报、房企研究报告.....

就在

中指云



中指 | 财政部最新发声，房地产相关政策有望持续落位！（完整版）





财政部最新发声，房地产相关政策有望持续落位！

1月10日，国新办举行“中国经济高质量发展成效”系列主题新闻发布会，财政部副部长廖岷围绕财政高质量发展成效进行介绍，并回答记者提问，财政部综合司司长林泽昌、预算司司长王建凡参会。针对2025年财政政策发力方向和房地产相关的主要内容如下：

【廖岷】

2025年，财政部门将按照中央经济工作会议部署，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”。更加积极的财政政策未来可期，主要体现在“力度、效率、时机”三个方面。

在力度上，用好用足政策空间，加强逆周期调节。提高财政赤字率，加大支出强度。……。安排更大规模政府债券，包括超长期特别国债、地方政府专项债券等。总之，财政政策将切实加大力度，为稳经济保驾护航。……2025年财政政策方向是清晰明确的，充分考虑了加大逆周期调节的需要，是非常积极的。

在效率上，大力优化支出结构，更加注重惠民生、促消费、增后劲。……

在时机上，做到主动靠前发力，增强政策前瞻性和针对性。加快支出进度，尽快形成实际支出，带动更多社会投资，让政策发挥最大效能。

此外，我们还将深化财税体制改革，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。

面对内外部环境的新情况和新问题，财政有充足的政策空间和工具。我们将密切跟踪国际国内形势，适时进行科学设计和动态调整，梯次拿出我们的政策“后手”，为经济社会发展提供强有力的支持。

【林泽昌】

“促进房地产市场止跌回稳”的财政相关的政策主要是两个方面：

第一方面，调整相关税收政策，降低交易、开发环节的税收负担。……下一步，主要是推动政策落实，让政策效应充分发挥出来。

第二方面，研究扩大专项债的使用范围，允许用于房地产相关的“两个领域”，这都是增加有效需求的政策。在2025年新增发行的专项债额度内，地方可根据需要，统筹安排用于土地储备和收购存量商品房用作保障性住房这两个方面的专项债项目。上述两项政策是去年底明确的，政策的效果将在2025年逐步释放。

关于土地储备，支持城市政府回收收购存量闲置土地，有需求的地方也可以用于新增土地储备。我们已经明确了专项债管理的相关要求，地方已经可以做了。这项政策将有利于改善土地的供求关系、增



强房地产企业的资金流动性，同时有利于补充重点领域的土地储备。

关于支持收购存量商品房用作保障性住房。近段时间以来，我们一直在配合行业主管部门积极推进，进行了大量走访调研，召开座谈会广泛听取各方意见，也充分考虑地方诉求。近期我们将继续配合主管部门，抓紧明确相关政策，政策明确之后，地方就可以按此来推进落实。

原文链接：<http://www.scio.gov.cn/live/2025/35339/tw/>

【中指观点】

1、切实加大力度、提高资金效益、主动靠前发力将是 2025 年财政政策的“关键词”

本次会议财政部从多个方面介绍了 2025 年更加积极的财政政策如何落实，主要体现在“力度、效率、时机”三个方面，并从四个方面阐述了“更加积极”的内涵，包括财政政策将切实加大力度、大力优化支出结构、做到主动靠前发力，明确要提高赤字率、扩大债务规模，如扩大超长期特别国债规模、增加新增地方政府专项债券限额、发行特别国债等，同时也指出要“持续用力防范化解重点领域风险”。整体来看，本次会议明确了财政政策仍有充足的空间，进一步为市场释放信心。

2、针对房地产的财政支持政策，一是落实减税政策，二是专项债用于土地储备和收购存量商品房用作保障性住房

针对减税政策，2024 年减税政策涉及契税、增值税和土地增值税等方面，减税政策落地对房地产市场交易活跃度产生了积极影响，本次会议明确指出“下一步，主要是推动政策落实，让政策效应充分发挥出来”，预计短期税收政策更多聚焦在前期政策的落实上，未来不排除进一步优化税收政策，降低居民置业成本、降低企业资金压力。

针对允许专项债用于房地产的两个领域，2024 年 12 月，国办已经下发文件（国办发 52 号文）明确了专项债管理的相关要求，扩大专项债投向范围、提高项目申报的频次、在 10 个省以及雄安新区开展项目“自审自发”试点、拓宽专项债券偿还“新来源”等。本次会议强调“在 2025 年新增发行的专项债额度内，地方可根据需要，统筹安排用于土地储备和收购存量商品房用作保障性住房这两个方面的专项债项目”。

一方面，本次财政部进一步明确专项债用于土地储备已经可以落地推进。2024 年底地方政府积极摸底存量闲置土地规模，部分地区发布了公开征集收回收购存量闲置土地的公告，未来利用专项债收购存量闲置土地有望逐步落实，特别是专项债“自审自发”试点的地区，专项债使用节奏或将加快，收储存量闲置土地的节奏预计也将提升。当下，中指研究院正努力为政府优选闲置土地、为企业制定土地盘活方案提供专业支持。

另一方面，针对专项债收购存量商品房用于保障房，当前收储存量商品房存在价格撮合难度大、地



方国企资金成本较高、供需错配等卡点，本次财政部也明确“将继续配合主管部门，抓紧明确相关政策，政策明确之后，地方就可以按此来推进落实”，预计打通相关卡点的配套政策有望进一步完善，推进专项债收储存量商品房取得实质进展。

中指研究院



附表 1：部分已落地收储存量房情况

城市	收储落地情况
乐山	2024.12.3, 乐山获得农发行 8 亿元住房租赁团体购房贷款授信额度, 首笔 2 亿元已到位, 可支持收购 2994 套存量房作为保障性租赁住房, 总建筑面积 27.64 万平方米。
长沙	2024.12.11, 湖南省首笔保障性住房再贷款在长沙落地, 完成 436 套存量商品房的收购。
六安	2024.12.26, 六安舒城万达公寓项目由中国银行安徽省分行、农业银行安徽省分行联合授信 1.05 亿元, 共支持 685 套小户型商住公寓被收购用作保障性租赁住房。
亳州	2024.12.26, 亳州蒙城濮水庄园项目由农业发展银行安徽省分行授信 4.3 亿元, 共支持 865 套住宅被收购用作保障性租赁住房。
山东	2024.12.31, 山东工行率先获批省内首笔收购存量商品房用作保障性住房贷款 11000 万元, 并成功放款 8121 万元, 专项支持某市属国企“中科创新广场 5 号楼”房屋购置项目。
上饶	2025.1.6, 江西省首个利用再贷款政策收购存量商品房用作保障性住房项目落地上饶, 获得中国建设银行江西省分行再贷款 2400 万元, 共收购 105 套已建成商品房。
广州	2025.1.10, 广州越秀瑶台村旧改项目通过公开招标, 以限价 42246 元/平, 收购瑶台村周边君越府项目.总建面约 1.8 万平。
来宾武宣县	2025.1.8, 农发行武宣县支行获批 3.7 亿元政策性住房建设贷款并实现首笔投放 500 万元, 用于武宣县已建成存量商品房用作保障性住房收购项目建设, 项目总投资 4.64 亿元, 项目收购商品房 1000 套, 涉及房产面积 118512.43 平。

附表 2：部分城市出台回收收购存量闲置土地公告情况

城市	公告内容
兰州	2024 年 12 月 3 日, 兰州发布征集公告, 在兰州新区范围内向社会公开征集回收收购存量闲置土地, 回收收购土地条件为: 2024 年 3 月 31 日之前供应的土地, 目前尚未开工以及已开工未竣工的用地; 企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地(优先回收收购); 已进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地; 因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地; 已动工地块中规划可分割暂未建设的部分土地; 其他用途的土地; 棚户区改造和城中村项目不纳入此次回购范围。
白银市白银区	2024 年 12 月 26 日, 白银市白银区发布征集公告, 面向社会公开征集回收收购存量闲置土地, 回收收购土地范围为: 优先征集企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地。因企业原因超期未动工满两年的土地, 不纳入回收收购土地范围; 其他用途的土地。进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地, 因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地, 已动工地块中规划可分割暂未建设的部分, 也可以纳入回收收购范围。
滁州	2024 年 12 月 27 日, 滁州发布征集公告, 在滁州市市本级范围内向社会公开征集回收收购存量闲置土地, 申报存量闲置土地条件为: 企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地(优先); 进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地(至少流拍两次); 因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地; 已动工地块中规划可分割暂未建设的部分; 其他用途的土地。



城市	公告内容
金华婺城区	1月3日，金华婺城区发布关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知，本次主要优先回收收购因企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地。其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发需要收回的土地，以及已动工地块中规划可分割暂未建设的部分土地，也可以纳入回收收购范围。
开封杞县	1月1日，开封杞县发布《公开征集回收收购城区存量闲置土地公告》，收购土地范围为：企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地（优先）；进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地；因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地；已动工地块中规划可分割暂未建设的部分。
抚州黎川县	1月6日，抚州黎川县发布《关于公开征集回收收购县中心城区存量闲置土地公告》，向社会公开征集自愿参与本次回收收购存量闲置土地的意向，回收收购范围为：黎川县中心城区规划区范围内，非企业原因造成的闲置存量土地中企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地；其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地，以及已动工地块中规划可分割暂未建设的部分土地。
信阳潢川县	1月6日，信阳潢川县发布《公开征集回收收购城区存量闲置土地公告》，收购土地范围为：企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地（优先）；进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地；因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地；已动工地块中规划可分割暂未建设的部分。
金华金东区	1月7日，金华金东区发布关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知，本次主要优先回收收购因企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地。其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发需要收回的土地，以及已动工地块中规划可分割暂未建设的部分土地。也可以纳入回收收购范围。

资料来源：中指研究院综合整理