



更多政策解读、城市月报、房企研究报告.....

就在

中指云



中指 | 4.25政治局会议：持续巩固房地产市场稳定态势





4.25 政治局会议：持续巩固房地产市场稳定态势

4月25日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势和经济工作。中共中央总书记习近平主持会议。会议通稿中与宏观政策和房地产相关的主要内容如下：

- 要**加紧实施更加积极有为的宏观政策**，用好用足更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策。**加快地方政府专项债券、超长期特别国债等发行使用**。兜牢基层“三保”底线。**适时降准降息**，保持流动性充裕，加力支持实体经济。创设新的结构性货币政策工具，设立新型政策性金融工具，支持科技创新、扩大消费、稳定外贸等。强化政策取向一致性。
- 要提高中低收入群体收入，大力发展服务消费，增强消费对经济增长的拉动作用。尽快清理消费领域限制性措施，设立服务消费与养老再贷款。加大资金支持力度，扩围提质实施“两新”政策，加力实施“两重”建设。
- **加力实施城市更新行动，有力有序推进城中村和危旧房改造。加快构建房地产发展新模式，加大高品质住房供给，优化存量商品房收购政策，持续巩固房地产市场稳定态势。**
- 要不断完善稳就业稳经济的政策工具箱，既定政策早出台早见效，**根据形势变化及时推出增量储备政策，加强超常规逆周期调节**，全力巩固经济发展和社会稳定的基本面。

表：2024 年以来重要会议/报告主要内容定调

时间	政策原则	促需求	防风险	去库存	新模式	其他
2025 年 4 月 中央政治局会议	持续巩固房地产市场稳定态势	加力实施城市更新行动，有力有序推进城中村和危旧房改造		优化存量商品房收购政策	加快构建房地产发展新模式，加大高品质住房供给	
2025 年 3 月 政府工作报告	持续用力推动房地产市场止跌回稳	因城施策调减限制性措施，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	发挥房地产融资协调机制作用，继续做好保交房工作，有效防范房企债务违约风险	优化城市空间结构和土地利用方式，合理控制新增房地产用地供应。盘活存量用地和商办用房，推进收购存量商品房，在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权。拓宽保障性住房再贷款使用范围	有序搭建相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”	
2024 年 12 月 中央经济工作会议	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	
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



时间	政策原则	促需求	防风险	去库存	新模式	其他
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 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、加紧实施更加积极有为的宏观政策，适时降准降息

今年一季度，我国 GDP 增长 5.4%，开局良好。4 月初以来，美国关税政策落地对我国出口带来较大不确定性，本次会议对于当前我国经济形势进行判断，指出“经济持续回升向好的基础还需要进一步稳固，外部冲击影响加大”“加快构建新发展格局，统筹国内经济工作和国际经贸斗争”“以高质量发展的确定性应对外部环境急剧变化的不确定性”，同时强调要“加紧实施更加积极有为的宏观政策”，“加紧实施”一定程度体现出政策出台的紧迫性。“适时降准降息”“要不断完善稳就业稳经济的政策工具箱，既定政策早出台早见效，根据形势变化及时推出增量储备政策，加强超常规逆周期调节”等提法也为应对不确定性进一步释放政策空间，提振市场预期，预计宏观政策发力窗口有望逐渐打开，降准降息、降低公积金贷款利率等政策落地预期在增强。

2、“加快构建房地产发展新模式”放在了更靠前的位置，并指出持续巩固房地产市场稳定态势

本次中央政治局会议强调“要持续用力防范化解重点领域风险”，其中针对房地产强调“加力实施城市更新行动，有力有序推进城中村和危旧房改造。加快构建房地产发展新模式，加大高品质住房供给，优化存量商品房收购政策，持续巩固房地产市场稳定态势”。

第一，“加力实施城市更新行动，有力有序推进城中村和危旧房改造”，从“大力实施”到“加力实施”城市更新行动，从“加力实施”到“有力有序”推进城中村和危旧房改造，相关内容已经成为 2025 年各地政府的重要工作之一。4 月财政部、住建部发文明确中央财政继续支持部分城市实施城市更新行动，城市范围、资金支持范围均有所扩大，继续释放政策利好。今年以来已经有不少城市出台配套的房票安置政策，根据中指监测数据，今年以来，超 20 个地区优化房票政策，近期厦门扩大房票使用范围至二手房，且继续鼓励房票用于购买新房，进一步打通一二手链条，促进市场库存去化。



此前，2024 年 10 月厦门曾推出房票政策 2.0，房票的适用范围扩大至全市，同时可以购买车位、商铺等非住宅房源，另外允许满足条件的被征收居民分割转让房票。政策落地后，拆迁安置工作提速，且对新房的去化也起到了直观效果，截至 2025 年 2 月 25 日，累计开票金额 66.4 亿元，撬动购房金额 100.3 亿元，去化新房面积达 31.7 万平方米，占同期新房销售面积的四成，对厦门房地产市场起到了积极的带动作用。

第二，“加快构建房地产发展新模式”位置提前，重要性进一步凸显。近几年中央频繁强调要加快房地产发展新模式，伴随着房地产行业的发展，相关举措已经到了逐渐落地的阶段。从行业新模式的角度来看，完善“市场+保障”住房供应体系、改革完善房地产基础性制度、建立“人房地钱”要素联动机制、高品质住房建设等是重要内容，加快构建房地产发展新模式，有利于行业中长期平稳健康发展，预计 2025 年更多新模式配套政策将进一步完善和实质性落地。

本次会议首次提出“加大高品质住房供给”，相比于两会《政府工作报告》中“适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的‘好房子’”，进一步强调住房的高品质。今年住建部已经发布国家标准《住宅项目规范》，并将在 5 月 1 日落地实施，部分城市也发布了“好房子”建设相关标准，预计未来相关政策亦将进一步完善，更多城市落地标准规范，助力高品质住房建设，“好房子”有望放量。

第三，优化存量商品房收购政策。2024 年以来，中央及监管部门落地多项支持收购存量商品房用作保障性住房的措施，保障性住房再贷款、专项债等资金支持先后落位，但当前在收购过程中仍存在多项卡点。近期李强总理在北京调研时指出在落实好相关政策的同时，要及时研究推出新的支持措施，本次会议进一步强调优化政策，或意味着更多配套举措已在路上，进一步扩大用途范围、降低资金成本等方面存在政策优化空间。

第四，持续巩固房地产市场稳定态势，政策仍有继续优化预期。今年一季度，房地产市场呈现持续修复态势，国家统计局数据显示，一季度全国商品房销售面积降幅明显收窄；根据中指数据，3 月重点 100 城新房销售面积、重点 30 城二手房成交量同比均增长。本次会议强调“持续巩固房地产市场稳定态势”，预计政策仍会持续呵护房地产，根据市场形势变化及时出台针对性举措，调减限制性政策。

另外，本次会议也强调要“加快地方政府专项债券、超长期特别国债等发行使用”，根据中指监测，今年以来，北京、广东、四川、湖南、厦门等地已经发行土地储备专项债，其中用于收购存量闲置土地的资金规模超 400 亿元，而截至 4 月 23 日，17 个省市公示的拟使用专项债收购闲置存量土地的项目总金额已超 2000 亿元（详细清单请查询中指数据库），预计各地发债节奏将加快，进一步改善房地产市场、土地市场供求关系，促进市场进入新循环。



表：部分地区拟使用专项债收购存量土地的情况（截至4月23日）

不同省市拟使用专项债收购存量闲置土地的规模			
省/市	宗数(宗)	收储用地面积(万m ²)	拟收储价格(亿元)↓
广东	326	1547	643
河南	248	846	220
福建	99	398	159
湖南	168	897	155
广西	111	831	149
山东	120	482	146
安徽	99	544	124
四川	116	470	107
天津	41	297	75
江西	94	331	74
湖北	44	145	69
河北	43	268	65
浙江	11	59	59
辽宁	27	136	18
新疆	47	180	15
云南	26	87	8
吉林	5	47	5
总计	1625	7568	2090

数据来源：各地官网，中指研究院综合整理

整体来看，在当前内外部环境，本次会议进一步释放政策信号，预计二季度宏观政策力度有望加大，以应对外部的不确定性，房地产相关政策也存在进一步优化空间和落地预期，此前部署的各项支持政策有望加快落实。二季度随着房地产供需两端政策落位，叠加“好房子”项目供给增加，预计核心城市市场将继续修复。