

【政策动态】住建部长署名发文解析城市发展顶层思路，成都房贷“商转公”新政落地文/马千里

2025年第42周，住建部等九部门联合发文，推进新型城市基础设施建设打造韧性城市，落实城市工作高质量发展。周内，住建部部长倪虹在《学习时报》上发表署名文章，提出要主动适应城市发展的新形势新任务新要求，识变应变求变，因势而谋、顺势而为、乘势而上。央行在展望“十五五”专题系列访谈中，明确必须正确把握形势，坚持底线思维，平衡好稳增长与防风险的关系。

地方层面，周内地方稳市场政策发布频次显著加快，主要是公积金政策发布频次有所回升，如成都商转公、桂林新毕业大学生贷款额度不受限、襄阳公积金展期等均在周内落地。

周度中央：住建部长发文解析城市高质量发展工作顶层思路，央行表态将探索金融稳定工具箱

住房和城乡建设部等9部门近日联合发布贯彻落实《中共中央办公厅、国务院办公厅关于推进新型城市基础设施建设打造韧性城市的意见》行动方案（2025~2027年），推进数字化、网络化、智能化新型城市基础设施建设，增强城市风险防控和治理能力。该基建行动方案，虽没有与房地产供需直接相关，但对于智慧住宅社区、智能建造等方面的推进，势必在实质上加强新建住宅的宜居属性；而CIM、BIM技术及智能市政改造，又为城市更新提供精准工具，助力告别粗放拆建，从底层推动居住品质与城市发展质量升级。

住建部部长周内在《学习时报》上发表署名文章，提出要主动适应城市发展的新形势新任务新要求，识变应变求变，因势而谋、顺势而为、乘势而上。准确识变：认识到“我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期，城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段”；科学应变：走出一条中国特色城市现代化新路子；主动求变：切实把握“五个转变、五个更加注重”的重要原则：其一，转变城市发展理念，更加注重以人为本，加快建设好房子；其二，转变城市发展方式，更加注重集约高效；其三，转变城市发展动力，更加注重特色发展；其四，转变城市工作重心，更加注重治理投入；其五，转变城市工作方法，更加注重统筹协调。文章是城市高质量发展路径的系统梳理，为“十五五”期间城市工作及房地产行业转型提供了顶层思路指引，结合近期中央部委关于城市高质量发展的高频发声来看，预计后续将有更多配套政策细化落地。

央行在展望“十五五”专题系列访谈中，对于下一步如何“统筹发展和安全，平衡好稳增长与防风险关系”，提出当前我国经济运行依然面临不少风险挑战，必须正确把握形势，坚持底线思维，平衡好稳增长与防风险的关系。在具体举措上，将探索拓展中央银行宏观审慎与金融稳定功能，丰富维护金融稳定的政策工具箱。逐步将主要金融活动、金融市场、金融基础设施等纳入宏观审慎管理，强化宏观审慎管理、微观审慎监管的协同配合。将有利于促进房地产、地方政府债务、中小金融机构等重点领域风险的持续化解。

周度地方：14省市发布稳市场政策，成都房贷“商转公”新政落地

地方层面，近一周14省市发布稳市场政策，节假日过后，地方稳市场政策发布频次显著回升，公积金相关政策尤为明显。本周成都、桂林等6省市优化公积金政策，如成都房贷“商转公”新政全面落地，且符合条件的异地缴存人也可申请办理“商转公”贷款业务，进一步加强公积金对于居

民购房支出的支持；桂林毕业五年内大学生公积金贷款额度不受限；襄阳开展住房公积金贷款展期业务，减轻收入困难家庭还款压力。

城市更新工作方面，云南省委城市工作会议强调，要创新思路、整合资源，探索微改造、高效、可持续的城市更新路子，盘活用好闲置资产，植入培育新业态，让原住民、新商户、政府都受益。重庆公开三年行动计划，预计到2027年城市更新行动取得重要进展，可持续城市更新多元化投融资新机制全面建立，全面构建城市更新“规建运治”一体化实施新体系。

保障安居方面，海南省拟推安居房新规：购房人签订购房合同满5年，可申请将安居房上市交易或取得完全产权，交易或获全产权后住房性质转为市场化商品住房。闲置房源处置方面，新建和配建项目经至少3轮配售后剩余且闲置超12个月的房源，经批准可由政府回购用作保障性住房，或由开发企业补缴费用后转商品房。进一步明确了安居房的处置方式，有利于进一步提高相关住宅的使用效率。

表：2025年第42周主要房地产相关政策列表

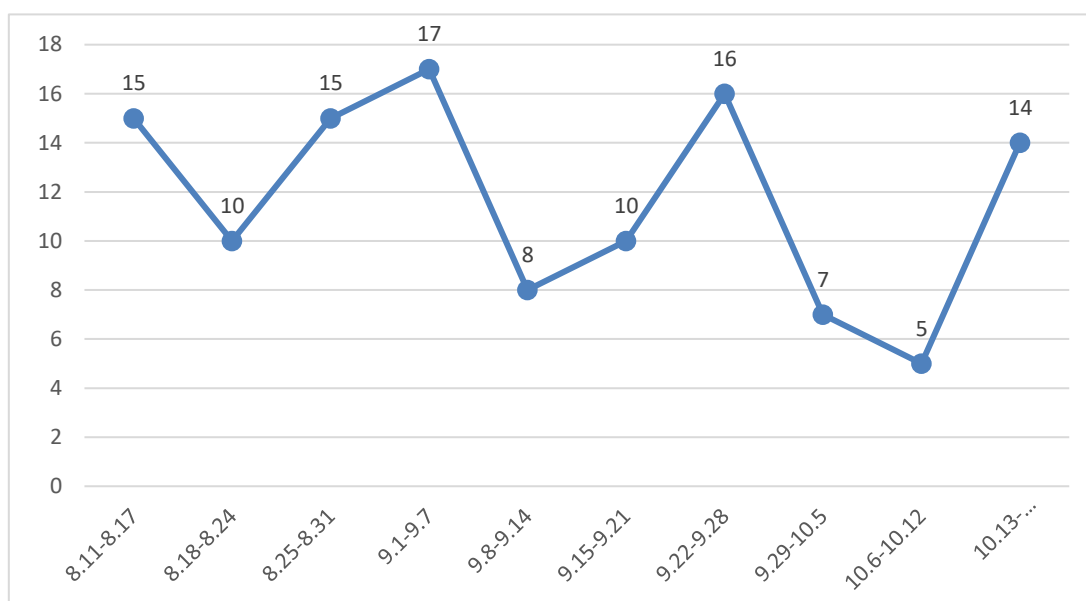
日期	省市	主要内容
10月13日	住建部	部长倪虹：新时代新征程城市工作要识变应变求变
10月17日	九部门	推进新型城市基础设施建设打造韧性城市
10月18日	央行	探索拓展中央银行宏观审慎与金融稳定功能，丰富维护金融稳定的政策工具箱
10月13日	云南省	探索微改造、高效、可持续的城市更新路子
10月13日	重庆	计划到2027年城市更新行动取得重要进展
10月14日	天津	优化公积金政策
10月14日	湖南省	责令停工整改不合格建筑材料
10月15日	成都	房贷“商转公”新政落地
10月15日	合肥	新站区购房补贴再续一年
10月15日	海南省	拟推安居房新规：满5年可上市或获全产权
10月15日	桂林	毕业五年内大学生公积金贷款额度不受限
10月15日	襄阳	开展住房公积金贷款展期业务
10月16日	北京	继续给住房租赁企业减负
10月17日	广西	上线住房公积金服务一体化信息平台
10月17日	南宁	非公租赁住房公积金提取可一次办完
10月19日	福建省	未按规定交存专项维修资金的住宅不得交房
10月19日	武汉	经开区购买首套新房可享受最高4万元贷款利息补贴

资料来源：CRIC 搜集整理

政策趋势：节后稳市场政策频次回升，优化公积金政策发布频次大幅上升

就周度政策发布频次来看，国庆、中秋双节过后，本周地方层面稳市场政策发布频次显著回升。从政策类型来看，税费和补贴类政策发布频次有所回落，优化公积金政策发布频次大幅上涨。联系近期中央部委表态方向来看，预计城市更新和“好房子”也有望迎来更多细化落地政策。

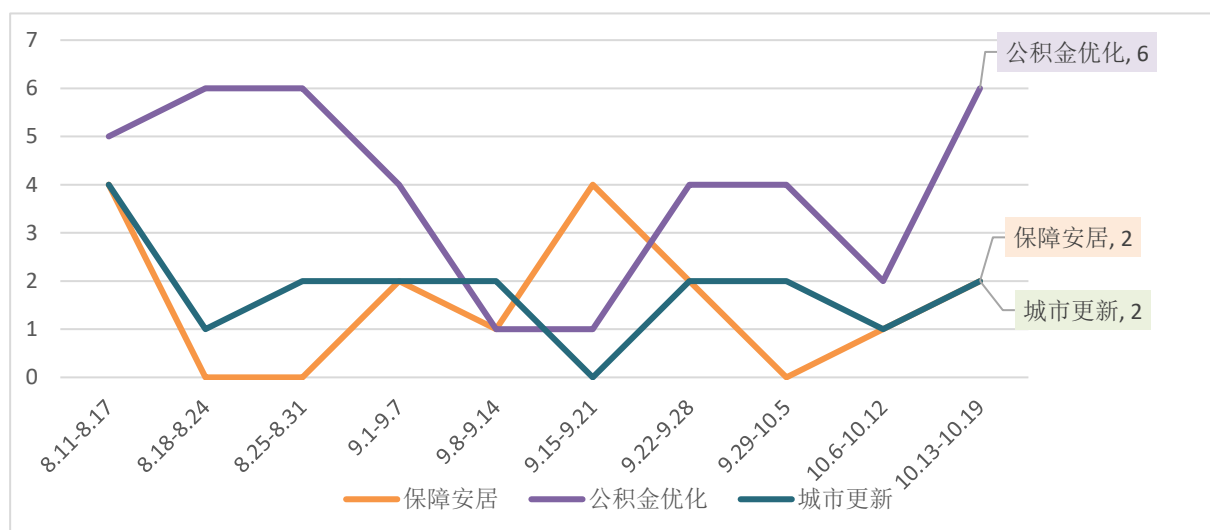
图：近两个月地方“稳市场”政策周度发布频次



数据来源：CRIC 搜集整理

从近一周主要稳市场政策的发布频次变动来看。公积金优化类政策发布频次显著提升，周内共发布了6次该类政策，重新回到2025年以来的周度高位，成都、广西、南宁、桂林等均在月内出台了相关政策。不过就中央部委关于城市高质量发展的频频发声来看，随着城市高质量发展和住房高品质建设的进一步推进，预计四季度也会迎来更多相关政策的细化落实。

图：近期各类主要稳市场政策发布频次统计



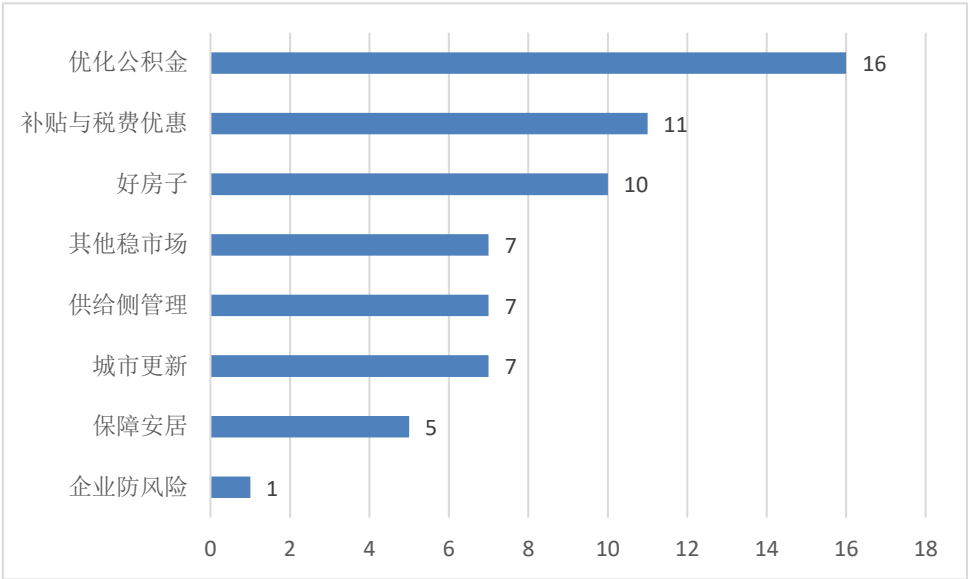
说明：若一个政策同时涉及多个方面，则各方面提及频次均加 1

数据来源：CRIC 搜集整理

统计近1个月稳市场发布频次，**优化公积金政策高居首位**，公积金政策因其在提取方式、额度、用途、利率、还款、提取标准等多方面的调整空间，各地仍具有较大的政策优化空间，相关政策发布频次再度稳居各类政策前列。**税费补贴类政策滑落至并列第二位**，随着三季度末营销期的过去，再加之各地房价仍处在深度调整区间，从调整供需角度而言，当前行业更需要的还是加速库存去化，以及大力发展“好房子”，确保新建住宅的改善功能。**“好房子”类政策位列第三**，近一个

月以来多地均发布了高品质住房发展新规，随着住建部相关工作的进一步落实，预计接下来还会有更多城市发布相关规定。

图：近一个月各类主要稳市场政策发布频次统计



说明：若一个政策同时涉及多个方面，则各方面提及频次均加 1。“近 1 个月”指近 30 天

数据来源：CRIC 搜集整理