

【政策动态】四中全会公报首提房地产，开启行业发展新征程

文/马千里

2025年第43周，四中全会于周内召开并发布公报，公报中首次出现了房地产相关叙述，明确将加快推进行业高质量发展。央行连续两周表态将维护金融稳定，做好房地产风险化解工作。

地方层面，周内地方稳市场政策发布频次保持高位，优化公积金类政策仍保持较高发布频次，且保障房、“好房子”相关政策发布频次也有所提升。税费优惠政策方面，杭州多区县开展“消费券”补贴模式，为联动房产销售与日常消费提供了新范式。

周度中央：四中全会公报“保障和改善民生”框架中，首次提出推进房地产高质量发展

10月23日，四中全会公报正式发布，首次直接出现了“房地产”相关表述。在“保障和改善民生”框架中，提出推进房地产高质量发展。与以往历届四中全会或将房地产隐含于宏观经济论述中（如十六届、十七届），或侧重于法治保障（十八届），或明确为“住有所居”的民生底线（十九届）相比，二十届四中全会的表述发生了深刻转变，将“**推动房地产高质量发展**”系统性地融入“保障和改善民生”框架，将其作为扎实推进全体人民共同富裕的重要抓手。

这一变化标志着房地产的定位从单一的民生保障或经济刺激工具，升级为与促进消费、扩大投资、优化区域布局和推进新型城镇化等国家战略协同联动的关键环节，凸显了中央构建新发展模式、促进房地产行业长期健康发展的决心。

就宏观长期角度，推动房地产高质量发展的意义重大而深远：

对经济而言：它是构建新发展格局、稳定宏观经济大盘的关键支柱。通过发展“好房子”带动消费升级和有效投资，并与新型城镇化、区域协调发展等战略协同，能为经济增长注入新的、可持续的动力。

对社会民生而言：它是“扎实推进全体人民共同富裕”的必然要求。通过建立完善的住房供应体系，着力解决人民群众的急难愁盼问题，能有效提升人民生活品质，增强社会凝聚力和稳定性。

对行业自身而言：这是房地产行业摆脱旧有路径依赖、穿越周期、实现健康可持续发展的根本出路。通过构建新模式，推动行业从规模扩张转向质量提升，迈向一个风险可控、基础牢固、更具韧性的新发展阶段。

表：近五次四中全会公报房地产相关表述

会议届次	地产相关表述
十六届四中全会 (2004)	强调“立党为公、执政为民”的民生导向，为房地产市场监管与民生属性定位奠定基础。
十七届四中全会 (2009)	保持经济平稳较快发展，继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策
十八届四中全会 (2014)	聚焦“全面推进依法治国”，为房地产领域产权保护、交易规范等提供法治框架。

十九届四中全会 (2019)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 明确“住有所居”，将住房保障纳入国家基本公共服务制度体系； 2. 提出“完善要素市场化配置体制机制”，为土地与房地产改革提供制度框架。
二十届四中全会 (2025)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 首次明确“推动房地产高质量发展”，纳入“保障和改善民生”框架； 2. 首次关联“人口高质量发展”与房地产发展； 3. 优化国土空间发展格局，深入推进以人为本的新型城镇化； 4. 坚持扩大内需，促进消费和投资、供给和需求良性互动，增强国内大循环内生动力和可靠性 5. 积极稳妥化解地方政府债务风险。

信息来源：政府官网

在10月24日召开的央行党委会议上，传达落实了四中全会的相关会议精神，推动重点工作落实落地。在健全覆盖全面的宏观审慎管理体系和系统性金融风险防范处置机制方面，提出要继续会同有关部门做好支持地方中小金融机构、地方政府融资平台债务、房地产市场风险化解工作。这也是央行连续第二周发声要维护金融市场稳定，做好房地产市场风险化解工作。

周度地方：13省市发布稳市场政策，杭州部分地区开展“购房+消费券”限时补贴活动

地方层面，近一周13省市发布稳市场政策，地方稳市场政策发布频次维持高位。本周**成都、威海等6地优化公积金政策**。如成都将人才购房公积金额度提至4倍，单人最高可贷240万元；威海放宽首付款提取范围，除房屋所有权人及配偶外，双方父母、子女也可提取。南京多子女家庭最高贷款额度上浮20%。

保障安居方面。广州在提振消费专项行动方案通知中，提出推进利用专项借款购买存量商品房作为安置房，缩短安置房建设周期；湖南省加大对大学生创业的住房保障力度，鼓励市县从已建成的保障性租赁住房中拿出一部分房源，聚焦创业大学生的住宿需求，制定完善“阶梯式安居体系”，增强城市的“留人”能力。

“好房子”方面。上海发布《上海市促进建筑业高质量发展加快培育增长新动能行动方案》，行动方案提到，构建房地产发展新模式。稳定房地产投资规模，筑牢上海建筑市场基本盘。推动“好房子”建设，为好设计、好建造、好服务提供应用场景。海口市发布《关于优化我市“好房子”规划建设管理的若干措施》，若干规定包括小区空间营造、公服设施品质提升、多样化泊车形式、绿色建材及智能建造应用，以及全装修品质提升等六大方面。17条具体措施涵盖了小区出入口公共空间、室外景观空间、架空公共平台、泊车位、风雨连廊，以及全装修等多方面。

此外值得注意的政策有，**杭州开展消费券补贴活动，联动购房促销和消费补贴**。杭州部分区县市(富阳区、临安区、桐庐县、淳安县、建德市)发布公告，将于近日开展“购房+消费券”限时补贴活动，在符合规定的条件下，每购房一套可以获得10万元消费券。

表：2025年第43周主要房地产相关政策列表

日期	省市	主要内容
10月23日	中共中央	四中全会公报首提房地产

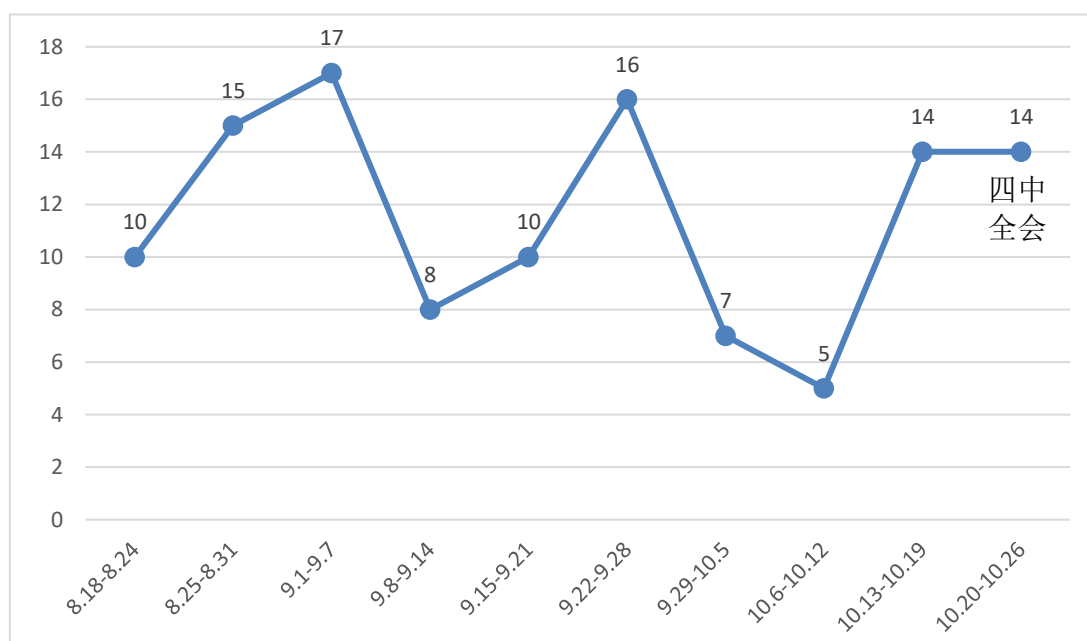
10月24日	央行	继续做好房地产市场风险化解等工作
10月20日	威海	优化调整部分住房公积金提取政策 放宽购房首付款提取范围
10月20日	成都	人才购房公积金额度提至4倍 单人最高240万
10月20日	娄底	25条措施稳楼市
10月21日	广州	多举措更好满足住房消费需求
10月21日	广州	提高房地产中介服务水平、抵制“返佣”
10月21日	上海	构建房地产发展新模式，推动“好房子”建设
10月22日	南京	公积金新政：多子女家庭最高贷款额度上浮20%
10月23日	郑州	登封拟对一镇经营性用地征收房产税
10月23日	湖南省	加大对大学生创业的住房保障力度
10月23日	兰州	公租房申请将常态化受理
10月23日	海口	出台17条“好房子”措施
10月24日	安徽省	推进国有“大资产”统筹管理
10月24日	杭州	部分区、县（市）开展“购房+消费券”限时补贴活动
10月24日	深圳	深圳公积金租房提取比例调整为80%

资料来源：CRIC 搜集整理

政策趋势：稳市场政策频次维持高位，保障安居、“好房子”提及次数增加

就周度政策发布频次来看，本周地方层面稳市场政策发布频次维持高位。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延续较高频次。联系近期中央部委表态方向来看，预计“好房子”有望迎来更多细化落地政策。

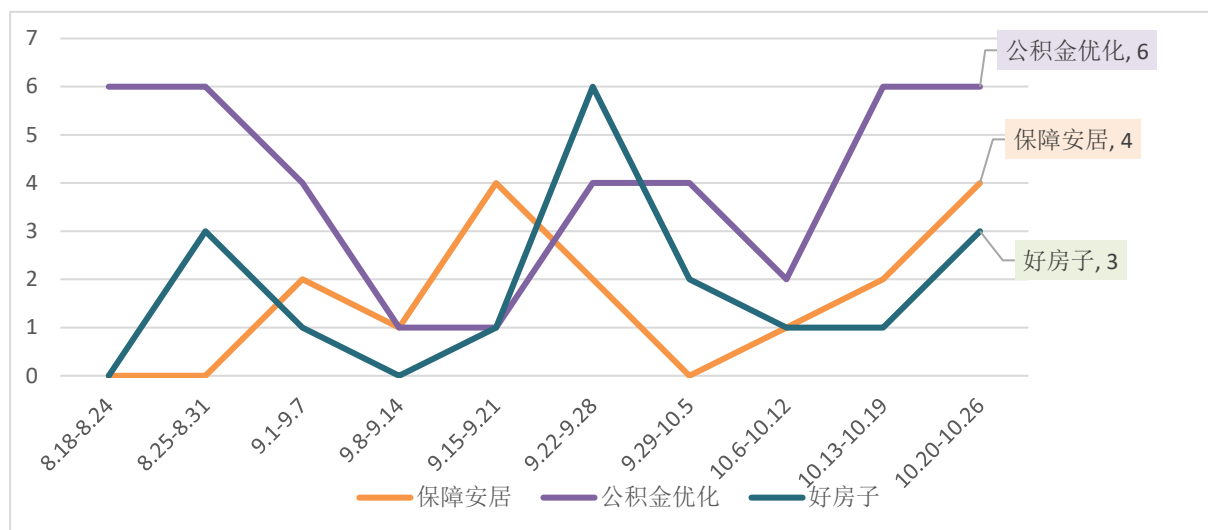
图：近两个月地方“稳市场”政策周度发布频次



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延续高位，周内共发布了6次该类政策，深圳、广州、南京成都等均在周内出台了相关政策。就四中全会关于推进行业高质量发展的表态来看，随着城市高质量发展和住房高品质发展两大抓手的细化落实，保障安居、好房子和城市更新等相关政策也会迎来更多的细化和落实。

图：近期各类主要稳市场政策发布频次统计

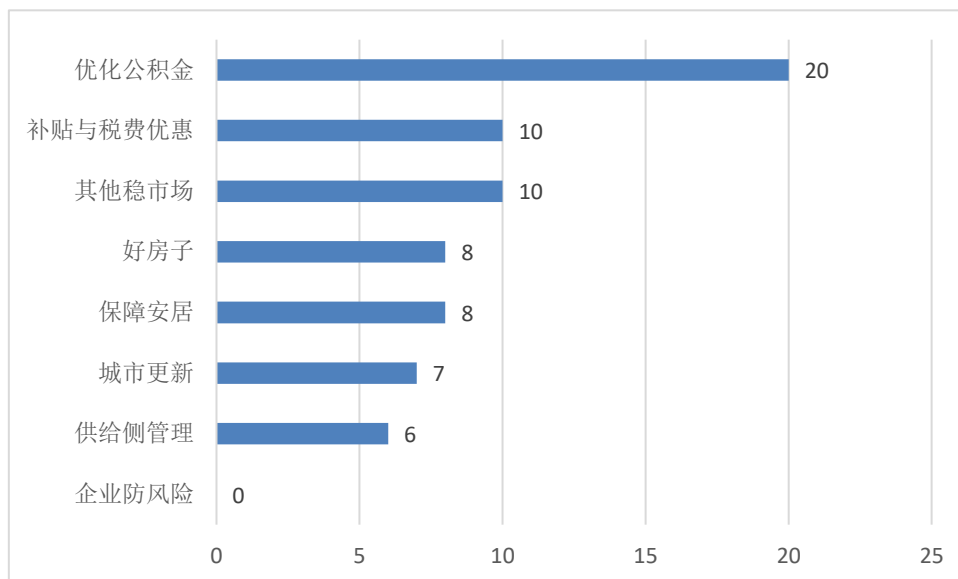


说明：若一个政策同时涉及多个方面，则各方面提及频次均加 1

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，相关政策发布频次稳居各类政策前列。**税费补贴类政策滑落至并列第二位**，不过从周内杭州多区县开展“购房+消费补贴”的促销新模式来看，随着住房消费和日常消费活动联动的加强，未来或将出现更多类似政策。“好房子”、保障安居类政策并列第四，近一个月以来多地均发布了相关新规，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