



稳定房地产市场，构建发展新模式

—— 中央经济工作会议点评

2025 年 12 月 11 日

核心观点

- **事件：**2025 年 12 月 10 日-11 日，中央经济工作会议在北京举行，其中提到“着力稳定房地产市场”、“加快构建房地产发展新模式”等房地产相关表述。
- **稳市场：**此次会议提到“着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等”。1) 从新房市场成交均价看，截至 2025 年 10 月末，我国商品住宅成交均价为 9588.1 元/平米，较去年同期下降 2.78%。2) 从库存规模看，截至 2025 年 10 月末，我国目前商品房待售库存规模为 7.56 亿方，其中待售住宅库存规模为 3.96 亿方，同比分别增长 3.3%、5.4%。在存量库存依然亟待去化的阶段，因城施策控制新增可售住房规模并相应的控制库存规模；随着居民对改善性住房的需求逐渐释放，楼市的供给侧可进一步优化推盘的供给结构；适当的收购部分存量房屋用于保障性住房既可降低可售库存规模、并同时保障居民的基本居住需求。
- **新模式：**此次会议提到“深化住房公积金制度改革，有序推动‘好房子’建设。加快构建房地产发展新模式”。1) 目前我国部分城市已逐渐扩大公积金适用范围。2025 年 12 月 5 日，深圳出台发布公积金新规，职工可提取公积金用于购房，支付房租，偿还购房贷款本息，出资更新、改造本市老旧小区等，其中包括支持提取住房公积金用于偿还异地购房的贷款本息；2025 年 8 月，苏州扩大公积金使用范围，其中包括支持物业费提取住房公积金。我们认为未来公积金的使用范围有望进一步扩大。2) 2025 年 5 月，国家标准《住宅项目规范》正式实施，新标准在多个方向均有提升，在房屋运维层面，建立房屋全生命周期的安全管理制度，提升物业服务，进一步满足居民的需求。3) 新模式层面，我们认为从房屋供应层面有望推进“双房并行”即商品房和保障性住房共同满足居民的不同住房需求，并逐渐完善现有销售制度等多个方面。
- **清理不合理限制措施：**此次会议提到“清理消费领域不合理限制措施”，我们认为这与此前“十五五”规划建议中提到的“清理汽车、住房等消费不合理限制性措施”有所对应。此次会议提到“释放服务消费潜力”，购物中心的体验性业态逐渐增多，我们认为购物中心品类有望受益于服务消费的发展。
- **投资建议：**中央经济工作会议提出“着力稳定房地产市场”，并再次提出“房地产发展新模式”。随着行业逐渐进入高质量发展阶段，行业估值或迎来整体修复，头部房企具有凭借低融资成本和核心区域高市占率的优势，有望通过估值修复实现整体的β机会。我们看好：招商蛇口、保利发展、华润万象生活、滨江集团、新城控股、招商积余、龙湖集团；建议关注：1) 优质开发：绿城中国、华润置地、中国海外发展；2) 优质物管：绿城服务；3) 优质商业：恒隆地产；4) 代建龙头：绿城管理控股；5) 中介龙头：贝壳-W、我爱我家。
- **风险提示：**宏观经济不及预期的风险；房价大幅波动的风险；政策推进和实施不及预期的风险；房屋销售不及预期的风险；房地产投资不及预期的风险。

房地产行业

推荐 维持评级

分析师

胡孝宇

✉：

✉: huxiaoyu_yj@chinastock.com.cn

分析师登记编码: S0130523070001

相对沪深 300 表现图 2025 年 12 月 11 日



资料来源：中国银河证券研究院

相关研究

- 1.【银河地产】调结构待转型，提质量新发展_房地产 2026 年度策略
- 2.【银河地产】存量地产有生机，商管服务正当时_2026 年商业地产策略&商业系列报告三
- 3.【银河地产】推动地产高质量发展_十五五规划建议点评
- 4.【银河地产】房地产行业深度_期待地产新征程_十五五规划前瞻

分析师承诺及简介

本人承诺以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告，本报告清晰准确地反映本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告的具体推荐或观点直接或间接相关。

胡孝宇，房地产行业分析师，5年房地产研究经验，美国东北大学硕士，同济大学金融学学士，曾就职于天风证券，2023年7月加入中国银河证券研究院

免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券）向其客户提供。银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。若您并非银河证券客户中的专业投资者，为保证服务质量、控制投资风险、应首先联系银河证券机构销售部门或客户经理，完成投资者适当性匹配，并充分了解该项服务的性质、特点、使用的注意事项以及若不当使用可能带来的风险或损失。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资咨询建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告而取代自我独立判断。银河证券认为本报告资料来源是可靠的，所载内容及观点客观公正，但不担保其准确性或完整性。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券书面授权许可，任何机构或个人不得以任何形式转发、转载、翻版或传播本报告。特提醒公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告。

本报告版权归银河证券所有并保留最终解释权。

评级标准

评级标准	评级	说明
评级标准为报告发布日后的6到12个月行业指数（或公司股价）相对市场表现，其中：A股市场以沪深300指数为基准，新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准，北交所市场以北证50指数为基准，香港市场以恒生指数为基准。	推荐：	相对基准指数涨幅10%以上
	中性：	相对基准指数涨幅在-5%~10%之间
	回避：	相对基准指数跌幅5%以上
公司评级	推荐：	相对基准指数涨幅20%以上
	谨慎推荐：	相对基准指数涨幅在5%~20%之间
	中性：	相对基准指数涨幅在-5%~5%之间
	回避：	相对基准指数跌幅5%以上

联系

中国银河证券股份有限公司 研究院	机构请致电：	
深圳市福田区金田路3088号中洲大厦20层	深广地区：	苏一耘 0755-83479312 suyiyun_yj@chinastock.com.cn 程曦 0755-83471683 chengxi_yj@chinastock.com.cn
上海浦东新区富城路99号震旦大厦31层	上海地区：	林程 021-60387901 lincheng_yj@chinastock.com.cn 李洋洋 021-20252671 liyangyang_yj@chinastock.com.cn
北京市丰台区西营街8号院1号楼青海金融大厦	北京地区：	田薇 010-80927721 tianwei@chinastock.com.cn 褚颖 010-80927755 chuying_yj@chinastock.com.cn

公司网址：www.chinastock.com.cn