

房地产

住房消费被列为大宗耐用商品消费首位

《扩大消费“十五五”规划》点评

■ 走势比较



■ 子行业评级

房地产开发和运营	无评级
房地产服务	无评级

相关研究报告

<<中海物业 2025 年报点评：营收稳健增长，外拓能力持续提升>>—2026-06-30

<<绿城服务 2025 年报点评：业绩保持增长，物管业务基本盘稳固>>—2026-06-28

<<招商积余 2026 年一季报点评：业绩保持增长，物管业务积极拓展市场>>—2026-06-26

证券分析师：徐超

电话：18311057693

E-MAIL: xuchao@tpyzq.com

分析师登记编号：S1190521050001

证券分析师：戴梓涵

电话：18217681683

E-MAIL: daizh@tpyzq.com

分析师登记编号：S1190524110003

报告摘要

事件：

2026 年 7 月 13 日，国务院发布关于《扩大消费“十五五”规划》的批复，规划提出，到 2030 年，消费市场总体规模持续扩大，居民消费率明显提高，全社会商品和服务消费较快增长，社会消费品零售总额达到 60 万亿元左右，消费对经济增长的拉动作用进一步增强。

内容要点：

住房消费被列为大宗耐用商品消费首位

《规划》第三项“推动商品消费扩容升级”中促进大宗耐用商品消费方面，提及“更好满足住房消费需求，优化保障性住房供给，因城施策增加改善性住房供给，规范发展住房租赁市场”。去年 3 月《提振消费专项行动方案》中将住房纳入大宗消费范畴，而此次文件表述中，住房消费被摆在首位，其重要性更为突出，房地产的政策定位从“防风险为主”向“防风险与促消费并重”转变。

此外，《规划》在国家战略层面提出实施房屋品质提升工程，建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。房地产产业链较长，将拉动绿色建材、智能家居、装配式装修等领域的发展。

稳步推进城中村、危旧房和城镇老旧小区改造

存量住房方面，《规划》明确“稳步推进城中村、危旧房和城镇老旧小区改造”，并提出“支持居民自主更新，支持老旧房屋适老化改造和智能化升级”。结合国务院近期引发《城市更新“十五五”规划》，提出“十五五”期间改造城镇危旧房约 50 万套（间），新开工改造城镇老旧小区约 11.5 万个，城市更新项目将稳步推进。此外，《规划》提及“增加政府资金用于民生保障支出”“统筹利用中央预算内投资、地方政府专项债券等资金渠道，支持符合条件的消费基础设施建设”。考虑到中央预算内投资、专项债等资金作为城市更新项目重要的资金来源，将为城市更新项目落地起到重要保障作用。

房地产市场持续健康发展是促进居民增收的渠道之一

在“多渠道促进居民增收”方面，《规划》提出“促进房地产市场持续健康发展，持续巩固资本市场稳中向好发展态势，多渠道增加城乡居民财产性收入”，6月18日求是网发表文章《以更大力度提振消费》，其中提及“近年来房地产市场深度调整，不少居民感叹“家底变薄了”，财富效应减弱，使居民消费开支趋于谨慎”，指出房地产市场对于居民消费预期的影响，并提出“要加快修复居民资产负债表，着力稳定房地产市场”。《规划》中这一表述强调了房地产市场与居民增收的关系，意味着稳定房价或成为更重要目标。

因城施策优化房地产政策，深化住房公积金制度改革

《规划》第七项加力完善促进消费制度机制方面，提及“支持各地因城施策调整优化房地产政策，更好满足居民刚性和改善性住房需求”，我们认为地方层面限购限贷等政策有望进一步优化，以提振消费需求。公积金方面，《规划》提出“深化住房公积金制度改革，扩大使用范围，着力满足缴存人不同阶段的多样化住房需求”。6月初，住建部发布《住房公积金管理条例（修订征求意见稿）》其中主要修订内容包括拓宽适用范围，扩大缴存覆盖面等，如将自住住房装修、支付物业费纳入可提取住房公积金等。此外，根据中指研究院统计，2026年上半年，全国各地优化公积金政策超310条，我们预计未来公积金相关政策将逐步落地。

本次国务院出台《扩大消费“十五五”规划》，将住房消费纳入大宗耐用商品消费框架体系中，标志着房地产政策定位发生变化，《规划》中对地产诸多领域均作出部署，建议关注7月底政治局会议对房地产相关的表述。

风险提示：

政策支持力度及效果不及预期；

经济复苏不及预期；

投资评级说明

1、行业评级

看好：预计未来 6 个月内，行业整体回报高于沪深 300 指数 5%以上；

中性：预计未来 6 个月内，行业整体回报介于沪深 300 指数-5%与 5%之间；

看淡：预计未来 6 个月内，行业整体回报低于沪深 300 指数 5%以下。

2、公司评级

买入：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在 15%以上；

增持：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于 5%与 15%之间；

持有：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-5%与 5%之间；

减持：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-5%与-15%之间；

卖出：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅低于-15%以下。

太平洋研究院

云南省昆明市盘龙区北京路 926 号同德广场写字楼 31 楼



研究院

中国北京 100044

北京市西城区北展北街九号

华远·企业号 D 座

投诉电话： 95397

投诉邮箱： kefu@tpyzq.com

重要声明

太平洋证券股份有限公司（以下简称“我公司”或“太平洋证券”）具备中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本报告仅向与太平洋证券签署服务协议的签约客户发布，为太平洋证券签约客户的专属研究产品，若您并非太平洋证券签约客户，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息；太平洋证券不会因接收人收到、阅读或关注媒体推送本报告中的内容而视其为太平洋证券的客户。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何机构和个人的投资建议，投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映研究人员的个人观点。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提

构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。任何人使用本报告，视为同意以上声明。