

热点研究

两会后房地产市场政策环境变化分析

3 月初，两会在京顺利召开，期间发布的《政府工作报告》设定了较为积极的全年发展预期目标，并明确相关政策部署安排，强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”。随后，各部门积极推进“好房子”标准、土储专项债细则、《提振消费专项行动方案》等相关配套政策。两会以来房地产政策环境迎来边际优化，有助于改善市场预期、释放购房需求、优化供需结构，进一步助力市场“止跌回稳”。

一、宏观经济目标偏积极，有利于稳定市场预期

2025 年是高质量完成“十四五”规划目标任务的收官之年，也是“十五五”规划谋篇之年。《政府工作报告》（以下简称《报告》）客观分析了外部宏观环境变化和当前经济形势面临的困难和挑战，整体政策基调延续了去年中央经济工作会议“稳中求进”的总体基调。《报告》指出“经济回升向好基础还不稳固，有效需求不足，特别是消费不振”、外部环境复杂严峻，可能对我国贸易、科技领域造成更大冲击；由此，宏观政策强调“协同配合，出台实施政策‘能早则早、宁早勿晚’，注重倾听市场声音，协同推进政策实施和预期引导”。在综合考虑国内外形势和各方面因素的基础上，《报告》将 GDP 增长目标设定在 5% 左右，并确立城镇失业率、居民消费价格、居民收入增长等宏观经济指标，同时配套货币、财政、消费等政策，向市场传递信心，有利于稳定市场预期。

二、“适时降准降息”，进一步降低居民购房成本

货币政策方面，《报告》提出“实施适度宽松的货币政策”“适时降准降息”“优化和创新结构性货币政策工具，更大力度促进楼市股市健康发展”，整体表述更为积极。考虑到《报告》对楼市的支持态度较为明确，预计 2025 年针对房地产的降息空间仍较大，但具体降息路径在内外部形势较为严峻的情形下并不明确。后续中共中央办公厅、国务院办公厅出台的《提振消费专项行动方案》（以下简称《方案》）也明确“适时降低住房公积金贷款利率”，并“扩大住房公积金使用范围支持缴存人在提取公积金支付购房首付款的同时申请住房公积金个人住房贷款，加大租房提取支持力度，推进灵活就业人员缴存试点工作。”

三、定调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”

房地产关系到投资、就业、财政、金融稳定、居民财富等各个层面，行业“止跌回稳”对防范化解风险、推动经济高质量发展的宏观全局而言意义重大。2024年12月，中央政治局会议首提“稳住楼市”，同月中央经济工作会议也提出“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，今年也将相关提法写入《报告》，进一步明确2025年中央要稳住楼市的决心。年初以来，多数地方在两会等重要会议中均提及“止跌回稳”目标，部分地方定调更为积极，例如深圳强调要推动“房地产投资尽快恢复增长”，重庆强调“全力推动房地产和建筑业企稳回升”，各项配套政策有望继续完善，力促目标实现。

四、充分释放刚性和改善性住房需求潜力

《报告》明确了多项促进购房需求释放的政策方向，重点围绕调减限制性政策和城中村改造等方面。**因城施策调减限制性措施方面**，2025年核心城市有望继续调整限购限贷等限制性政策，允许更多刚需和改善人群入市；二三线城市或聚焦加大购房补贴力度、优化公积金政策、降低房贷利率和交易费用等鼓励需求释放措施。**城中村改造方面**，年初31个省市中24个省市政府工作报告将城中村改造作为重点任务部署，预计2025年城中村改造项目将继续放量，在新增实施100万套的基础上将继续增加改造规模。结合货币化安置或房票安置政策，城中村改造加力实施或将带动更多购房需求入市。

五、供给端政策聚焦优供给、盘存量、防风险

《报告》在供给端的调控政策继续贯彻2024年9·26中央政治局会议“严控增量、优化存量、提高质量”的总体要求，将稳地产工作纳入“有效防范化解重点领域风险”政策框架内，依然强调“防风险”主线。具体政策措施来看，**一是**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。预计相关部门将继续严格推进落实各地年度供地计划等政策，坚持以人定房、以人定地；**二是**盘活存量用地和商办用地，推进收购存量商品房。《报告》进一步强调“在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权”“拓展保障性住房再贷款使用范围”，后续自然资源部和财政部迅速出台《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（以下简称“土储专项债细则”），进一步规范收地范围、明确申报审核流程、强调资金和收益的综合平衡。预计在专项债、保障性住房再贷款等专项资金和配套政策支持下，各地收储工作有望进一步落实；**三是**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。根据金融监管总局披露，目前商业银行房地产“白名单”项目贷款金额超6万亿元，房地产融资协调机制已经支持了超1500万套住房建设交付。继续做好保交房工作，有助于供给端加快修复，对于修复居民购房信心，促进市场企稳也有积极影响。

六、“好房子”写入政府工作报告，打造高质量发展新赛道

近几年，住建部多次提出“好房子”要具备舒适、绿色、低碳、智能、安全等特征。本次《报告》强调要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”，“好房子”首次写入政府工作报告。此后，住建部相关

负责人在新闻发布会上也表示正在组织修订《住宅项目规范》，其中一项即是把住宅的层高标准提高到不低于 3 米。此前，2011 年版的《住宅设计规范》规定“住宅层高宜为 2.8 米”，但并未强制要求。当前住房建设市场发展由“有没有”转向“好不好”已成为历史趋势，“好房子”将成为产业转型升级发展的新赛道。预计未来将有更多城市因地制宜出台细化政策。

七、总结

整体来看，本次政府工作报告从宏观、财政、货币政策到楼市政策均释放了积极的信号，定调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，且强调“出台实施政策要能早则早、宁早勿晚”，财政、货币等政策有望持续发力。从房地产政策方向来看，本次政府工作报告提及的各项举措，整体要求延续了以往促需求、优供给、盘存量、防风险的基调，具体政策在会后得到各部门、各地方的快速响应、细化和落地，有利于改善市场预期，并加快推动“白名单”、土储专项债、保障性住房再贷款等政策的落地节奏。从房地产市场来看，2025 年以来，核心城市继续保持修复，优质地块竞拍热度不减，叠加本轮政策支持及传统营销季推动，3 月房地产市场有望延续回稳态势，核心城市或出现“小阳春”行情。

执笔人：韩鸣飞

免责声明

本文章仅代表作者个人意见，不代表中诚信托有限责任公司（以下简称“中诚信托”或“本公司”）官方立场。其中引述信息来源于公开资料，中诚信托对本文章信息的准确性、可靠性、完整性、时效性不作任何明示或暗示的保证。在任何情况下，本文章所表述的任何观点或提供的任何信息均不构成对任何人的投资建议，对依据或者使用本文章表述观点和信息所造成的任何后果，中诚信托及/或其关联机构、关联人员均不承担任何形式的责任。