



# 如何持续用力推动房地产市场止跌回稳?

“止跌回稳”“好房子”“房地产发展新模式”……全国两会期间,房地产问题成为会场内外不少代表委员和有关人士讨论的焦点。

2025年房地产市场走向备受关注。今年的政府工作报告对房地产市场健康发展作出一系列部署安排,释放了积极的政策信号。

房地产市场正处于新旧模式转型的关键期。面对当下房地产市场“痛点”“堵点”,如何持续用力推动房地产市场止跌回稳,推动房地产业实现高质量发展?

## 充分释放刚性和改善性住房需求潜力

市场由需求驱动,需求是市场的基础。推动房地产市场止跌回稳,如何充分释放刚性和改善性住房需求潜力?

住房和城乡建设部部长倪虹在十四届全国人大三次会议民生主题记者会上表示,要巩固政策“组合拳”的效果,把降息、增贷、减税等政策效应充分释放出来,惠及更多人民群众。

“房地产政策‘组合拳’,包括提供更为灵活的住房贷款政策、降低存量房贷利率、降低‘卖旧买新’换购住房税费负担、调整优化住房公积金政策等,有利于降低购房门槛和成本,减轻购房者的经济压力,进一步释放购房需求。”全国人大代表、国务院发展研究中心研究员侯永志说。

全国政协委员、中国房地产估价师与房地产经纪人学会会长柴强说,我国房地产市场呈现出较强的区域性特征,市场分化明显,不同地区差异较大。政府工作报告强调“因城施策调减限制性措施”,这赋予地方更多调控自主权。

去年四季度以来,房地产政策“组合拳”落地显效,各地调整优化房地产市场相关政策,市场信心得到有效提振,房地产市场出现积极变化。

从统计数据看,去年四季度,新建商品房销售面积和销售额实现了正增长。今年以来,房地产市场保持了止跌回稳的积极势头。

加力实施城中村和危旧房改造,也是

促进市场稳定的重要一环。

“当前,一些地方正在稳妥推进货币化安置,这不仅能让城中村的居民拥有更多的自主选择权,实现早入住、早安居,还能有效释放市场需求,有利于消化存量的商品房。”浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬说。

“今年政策在去年基础上层层递进,更具针对性、系统性与实操性,全力助推房地产市场健康可持续发展。”全国人大代表、江苏省住房和城乡建设厅厅长王学锋表示,房地产政策效能的进一步释放,需要顶层设计与基层落地的无缝衔接。

“我们将动态完善支持政策,认真贯彻落实国家和地方各项存量政策,做好增量政策动态储备,持续大力推进房票安置、住房‘以旧换新’,大力支持刚性和改善性住房需求。”王学锋代表说。

## 盘活存量改善供给结构

部分地区库存积压严重、结构性供给不足、房企流动性风险尚未完全消除……针对房地产供给侧“痛点”,政府工作报告从盘活存量用地、收购存量商品房等方面提出一系列举措。

“通过土地和房屋去库存来缓解供求关系,引导市场预期,推动房地产市场止跌回稳。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说,短期内要控制供地,缓解供求矛盾,稳定之后再谋未来发展。

我国新建商品住房供应规模大,存量消化是重要调整方向。政府工作报告提出“盘活存量用地和商办用房,推进收购存量商品房,在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权”。

全国政协委员、香江集团董事长翟美卿说,存量盘活的核心是优化资源配置,通过政策引导和市场机制,将闲置或低效利用的房产转化为有效供给,满足多层次住房需求,同时释放沉淀资金,提升市场流动性。“更大自主权”意味着地方可以运用更灵活、更大政策空间,更快落地存量房收购项目,缓解存量房市场供给过剩与市场活力不足的问题。

倪虹说,今年地方政府专项债安排

4.4万亿元,其中一个使用方向,就是土地收储和收购存量商品房。收购的商品房,优先用于保障性住房、城中村改造安置房、人才房、青年公寓和职工宿舍等。

“在供给结构方面,当前保障性住房供给相对不足,大城市房价高,新市民、青年人住房负担较重。”全国政协委员、中国海外集团有限公司董事长颜建国说,各地应增加保障性住房供给,加大力度筹集建设配售型保障房,再帮助一大批新市民、青年人、农民工等实现安居。

一段时间以来,在房地产市场调整过程中,由于资金问题、债务问题,部分在建已售的商品住房项目面临交付困难。

倪虹表示,要继续打好“保交房”攻坚战,切实维护购房人的合法权益;加大“白名单”贷款投放力度,按照“应进尽进、应贷尽贷”的要求,将符合条件的房地产项目全部纳入“白名单”,提供有力的融资支持,充分保障项目建设交付。

据了解,目前房地产融资协调机制审批贷款超过6万亿元,涉及已经交付和正在建设的住房超过1500万套。

国家金融监督管理总局局长李云泽表示,今年将重点抓好两方面工作:一是支持稳楼市,持续推动融资协调机制扩围增效,拉长“白名单”,让更多符合条件的项目拿到贷款,坚决做好保交房工作;二是配合促转型,抓紧研究制定配套融资制度,支持房地产发展新模式的构建,促进房地产市场持续健康发展。

## 加快构建房地产发展新模式

加快构建房地产发展新模式,是房地产市场平稳健康发展的治本之策。

“稳楼市,根本上是房地产行业加快转型的问题。”全国政协委员、中国财政科学研究院高级研究员刘尚希说,过去高杠杆、高周转的房地产发展模式已经不适应当前形势,要进行调整转型,将市场和政府的作用有机结合,优化和完善住房供应体系。

“我们将会同有关部门,坚持长短结合、标本兼治,坚决稳住楼市。”倪虹表示,要改革完善商品房开发、融资、销售等基

础性制度,加快构建房地产发展新模式。

搭建房地产发展新模式的“四梁八柱”,重要的是推动建立要素联动新机制,以编制实施住房发展规划和年度计划为抓手,以人定房、以房定地、以房定钱,促进房地产供需平衡、市场稳定。

“基础就是要摸清底数,比如有多少房、有多少人,有多少需求、什么类型的需求、需求在哪里,然后再决定住房和土地供应。商品房和保障房都要以需定供,这样才能促进房地产供需平衡、市场稳定。”李宇嘉说。

北京大学房地产法研究中心主任楼建波说:“未来房地产市场预计将进入预售与现售并存的时期,适应新的形势,需要大力推进商品住房销售制度改革,有力有序推行现房销售,优化预售资金监管。这将增加市场透明度,增强购房者信心,进一步稳定市场预期。”

“好房子”首次写入政府工作报告,引发各方热议。报告提出,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“好房子”。

“‘好房子’是构建房地产发展新模式的重要抓手,提升居民居住品质和幸福感是房地产发展的鲜明导向。”全国政协委员、中国铁建董事长戴和根说,今后不仅要把新房子建成“好房子”,还要结合城市更新把老房子改造成“好房子”,不断为居民创造高品质生活空间。

“建设‘好房子’直接关系到人民群众的获得感、幸福感。”倪虹说,当前,住房和城乡建设部正在重点从立标准、强科技、抓项目三方面推动“好房子”建设。针对群众多样化的居住需求,要精心地、有创意地设计出不同户型、不同面积的“好房子”,让房子的每一平方米都物尽其用、物有所值。

“建设‘好房子’,将是产业转型发展的新赛道。”全国人大代表、中建三局董事长陈卫国说,企业承担着建设“好房子”的重任,要从产品标准、研发、迭代的全周期出发,通过新产品、新材料、新工艺、新一代信息技术和智能建造技术的不断应用,努力打造性能、质量和体验更优的“好房子”。

新华社记者 王优玲 樊曦 邓华宁

## 住房 教育 婚育 你关注的问题这里有答案

“好房子”首次写入政府工作报告,“扎实推进优质本科扩容”“发放育儿补贴”等报告内容一举冲上热搜……住房、教育、婚育,这些青年们关注的问题,全国两会给出答案。

### 青年眼中的“好房子”

今年两会,“好房子”首次写入政府工作报告——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“好房子”。

什么是青年眼中的“好房子”?“上班近”“公共设施全”……28岁的快递员小张的目标,就是在大城市努力奋斗,在老家给爸妈买上“好房子”。

青年安居梦,政府心头事。

“芜湖正加快建设青年发展型城市,针对青年‘安居梦’,广泛建设人才公寓,

为青年人才打造安放身心的港湾。”全国人大代表、芜湖市委书记宁波提出,有“真金白银”的大手笔,更要有“真心实意”的小细节,让租房、购房支持覆盖面更广、申请流程更简便,不断探索适合青年实际情况的租房方案。

### 数字之光照亮教育未来

教育,育才造士,为国之本。

“扎实推进优质本科扩容”“推进职普融通、产教融合”“普及心理健康教育”……提请审议的政府工作报告中,关于教育的提法,让广大青年学子眼前一亮。

如何更好保障青年人不失学、上好学?在十四届全国人大三次会议举行的经济主题记者会上,财政部部长蓝佛安介绍,国家助学贷款免息和本金延期偿还政策将延续实施,预计惠及学生3400多万人

次。国家发展和改革委员会主任郑栅洁介绍:“今年将进一步增加‘双一流’建设高校本科招生规模,去年扩招1.6万人,今年力争再增加2万人。”

从象牙塔到职场,怎么“无缝衔接”?学子们尤其关注。全国人大代表、科大讯飞董事长刘庆峰认为企业应有作为:“要着眼建设现代化产业体系,打造校企地联合创新平台,为青年人才提供把科技成果转化为实实在在生产力的广阔舞台。”

### 加快打造生育友好型社会

这两日,“发放育儿补贴”一举冲上热搜。不少网友留言,期待“快点推进具体举措”……

提请审议的政府工作报告提出,制定促进生育政策,发放育儿补贴,大力发展托幼一体服务,增加普惠托育

服务供给。

“‘发放育儿补贴’首次被写入政府工作报告,释放出‘真金白银’支持增强生育意愿的信号。”全国政协委员、中央团校(中国青年政治学院)原党委书记倪邦文认为,要进一步形成综合性支持举措,助力育龄家庭优生优育。

“如今,青年一代更加重视家庭发展和个体全面发展之间的平衡。”全国政协委员、中国人口与发展研究中心主任贺丹建议,积极为青年群体适龄婚育、优生优育、共担育儿责任创造社会环境和制度条件。

“建设生育友好型社会是一项长期的工作,提高青年对未来的信心至关重要。”全国人大代表、内蒙古鄂尔多斯投资控股集团总裁王臻表示,在这个过程中,企业也要积极探索“产教融合”托育新模式,努力为员工育儿提供暖心支持。

新华社记者 任沁沁 董博婷 唐健辉