

中国房地产 研报

730 政治局会议有关房地产
聚焦城市更新“好房子”



7·30 政治局会议有关房地产聚焦城市更新“好房子”

文/杨科伟

7月30日中央政治局会议分析研究当前经济形势和部署下半年经济工作，会议指出，保持政策连续性稳定性，增强灵活性预见性，着力稳就业、稳企业、稳市场、稳预期。宏观政策要持续发力、适时加力。要落实落细更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策，充分释放政策效应。要有效释放内需潜力。深入实施提振消费专项行动。要持续防范化解重点领域风险。落实好中央城市工作会议精神，高质量开展城市更新。

1、未直接提及房地产市场，但推动房地产止跌回稳的基调一以贯之

此次政治局会议有关房地产行业没有专门表述，强调了落实好中央城市工作会议精神，高质量开展城市更新。联系到7月15日召开的中央城市工作会议来看，这是继2015年12月之后又一次有关城市发展的最高规格会议，高质量开展城市更新、稳步推进城中村和危旧房改造，加大“好房子”供应成为未来房地产止跌回稳的重要抓手。

今年以来，中央和地方“因城施策”出台相关措施推动房地产止跌回稳，政策措施成效明显，总体延续去年四季度以来止跌回稳的势头。一方面，新房二手住房成交总量同比正增长，新房销售降幅同比收窄，二手房成交面积同比增长超10%。另一方面，房价降幅整体收窄，6月份70个大中城市房价数据显示，一线、二线、三线城市新建商品住宅销售价格同比降幅分别比上月收窄0.3、0.5和0.3个百分点。库存中商品房待售面积连续四个月减少。这三方面的积极变化说明房地产政策效果正在持续释放明显，筑底回稳的过程仍在持续向好。

我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期，城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段。在推动房地产业止跌回稳、构建房地产发展新模式的重要关口，新型城镇化仍将为中国住房需求提供重要支撑，市场份额或将进一步向长三角、粤港澳、京津冀、成渝等核心城市群以及都市圈集中，合理控制城市规模、优化城市空间结构的集约高效发展思路将推升城市核心区价值，高质量开展城市更新、稳步推进城中村和危旧房改造将不断催生存量住房改善需求，通过“好房子”供给迭代满足改善需求支撑新房市场成交，形成新的价格基准，最终形成新的价格梯度，实现房地产市场新的供求关系动态平衡。通过供需两端协同发力，短期内助力市场止跌回稳，中长期引导向“高品质、低风险、可持续”房地产业发展新模式转型。

2、高质量开展城市更新，通过“好房子”供给迭代将催生存量改善需求支撑新房规模

2015年中央城市工作会议召开后，从《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》，到《关于推进新型城市基础设施建设打造韧性城市的意见》，再到《关于持续推进城市更新行

动的意见》，一系列政策文件相继出台，为城市发展提供了顶层设计。与之相对的是开启了大规模城市棚户区改造和旧城改造进程，极大地促进城市界面和基础设施改善，也极大地刺激房地产业新一轮高速发展。

7月15日的中央城市工作会议强调，当前和今后一个时期城市工作的总体要求是：坚持因地制宜、分类指导，以建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标，以推动城市高质量发展为主题，以坚持城市内涵式发展为主线，以推进城市更新为重要抓手，大力推动城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效，牢牢守住城市安全底线，走出一条中国特色城市现代化新路子。

扎实推进城市更新行动，聚焦老旧小区改造、城市基础设施提升等重点领域，推动城市向更高品质、更有温度、更可持续的方向迈进。城市也是一个活的机体需要不断新陈代谢，住房更是如此，对安全舒适低碳科技的居住环境的向往，必将不断催生存量住房改善需求。住建部部长此前表示“从我国城镇化的发展进程看，从我国城镇300多亿平方米存量住房需要更新改造来看，房地产还是有很大的潜力和空间的”。前期为了满足快速城镇化带来的刚性住房需求，更多从期房、中小套型等“增加数量”方面着手，经过20年房地产业的高速发展，最终实现居民从“住有所居”到“住有优居”的跨越。2021年以来提出构建房地产行业发展新模式，解决住房“好不好”问题，改革开发方式、融资方式、销售方式，建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险等制度，建立房屋全生命周期管理机制。要以“经济合理，安全耐久；以人为本，健康舒适；因地制宜，绿色低碳；科技赋能，智慧便利”为标准，四维升级“好房子”。

在高质量城市更新背景下，各地供地质量将会不断提升，城市长期没有新房供应的核心区域、小面积或低容积率地块集中供应，计容新规产品和四代住宅项目凭借品质、得房率等优势，销售去化水平相比旧规产品持续热销，说明改善需求基础庞大，只待“好房子”供应。依此来看“好房子”将有望率先企稳回升支撑新房市场成交，形成新的价格基准，相对同地段旧规产品或二手房价，最终形成新的价格梯度，实现房地产市场新的供求关系动态平衡。

附表：近期中央重要会议有关房地产的内容

	2024年12月 中央经济工作会议	2025年4月 中央政治局会议	2025年7月 中央政治局会议
宏观基调	实施更加积极有为的宏观政策，扩大国内需求，明年要保持经济稳定增长	稳就业、稳企业、稳市场、稳预期，加紧实施更加积极有为的宏观政策	稳就业、稳企业、稳市场、稳预期，努力完成全年经济社会发展目标任务
货币政策	适度宽松，适时降准降息，保持流动性充裕，使社会融资规模、货币供应量增长同经济增长、价格总水平预期目标相匹配。保持	适度宽松，适时降准降息，保持流动性充裕，创设新的结构性货币政策工具，设立新型政策性金融工具，支持科技创新、扩大消费、稳定	适度宽松，保持流动性充裕，促进社会综合融资成本下行，用好各项结构性货币政策工具，加力支持科技创新、提振消费、小微企业、稳定外贸等

	人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定	外贸等	
财政政策	更加积极，持续用力、更加给力，提高赤字率，增加发行超长期特别国债，持续支持“两重”“两新”，增加地方专项债发行使用，扩大投向领域和用作项目资本金范围，兜牢基层“三保”底线	更加积极,加快地方政府专项债券。超长期特别国债等发行使用,兜牢基层“三保”底线,继续实施地方政府一揽子化债政策	更加积极,加快政府债券发行使用,提高资金使用效率,兜牢基层“三保”底线
房地产	稳住楼市,持续用力推动房地产市场止跌回稳,加力实施城中村和危旧房改造,充分释放刚性和改善性住房需求潜力,合理控制新增房地产用地供应,盘活存量用地和商办用房,推进处置存量商品房工作	加力实施城市更新行动,有力有序推进城中村和危旧房改造。加快构建房地产发展新模式,加大高品质住房供给,优化存量商品房收购政策,持续巩固房地产市场稳定态势	落实好中央城市工作会议精神,高质量开展城市更新

免责声明

数据、观点等引用请注明“由克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。