

持续发力巩固止跌回稳 央地组合拳加力稳楼市

中央经济工作会议明确提出，持续用力推动房地产市场止跌回稳。当前，地方两会正在密集召开。就整体看，在2025年的房地产工作中，各地将着力巩固市场止跌回稳的势头，推动构建房地产发展新模式，促进房地产市场平稳健康发展。

此外，各地仍将继续推进城市更新，加强保障性住房建设，做好房地产领域风险防范，系统推进“好房子”建设等工作。



举措1

多地公积金制度优化

2025年开年以来，北京、上海、成都、大连等多地密集宣布优化公积金政策，通过降低首付比例、提高贷款额度、放宽提取限制、落实实际互助等举措，旨在充分发挥住房公积金购房支持作用，推动房地产市场止跌回稳。

就整体看，多地提高了住房公积金贷款可贷额度。如，济南将住房公积金贷款额度计算由账户余额15倍提高至25倍；借款人按贷款额度计算方法计算的可贷款额度不足20万元的，可贷款20万元。此外，大连将提高硕士研究生、多子女家庭最高贷款额度。

具体看，各地贷款最高额度提高了几十万元不等，对高学历人才、多子女家庭和绿色建筑的最高贷款额度进行了不同程度的上浮。如，厦门提出优化公积金贷款家庭住房套数认定标准、调整首付款比例。申请住房公积金贷款购买第二套住房的，最低首付款比例由25%下调至20%；使用住房公积金贷款购买保障性住房的，最低首付款比例为15%。

值得关注的是，厦门新政还支持异地购房提取住房公积金。自2025年2月1日起，厦门市民在福建省内异地购房提取住房公积金时取消提供户籍证明或工作证明的要求。政策调整后，厦门缴存职工在2025年2月1日后在福建省内其他地市购置自住住房的，不再受限于户籍地或工作地限制，实现全省范围内无障碍提取。

此外，各地针对特定群体，对住房公积金政策进行细化调整。天津、宜昌、兰州等地明确将个体工商户、自由职业者等灵活就业人员纳入住房公积金缴存范围，原则上可享受“商转公”“多孩家庭公积金贷款支持政策”等多重权益。

“将个体工商户、自由职业者等纳入缴存范围，使其享受公积金贷款等权益，能够增强保障、促进社会公平。提高多孩家庭的公积金贷款额度，能够减轻其购房压力，促进鼓励生育政策落地。”财经评论员张雪峰表示。

此外，一些地方提出了创新举措，如，成都响应国家延迟退休的政策，延长住房公积金贷款到期日，旨在降低居民还贷压力：男性不超过68周岁，女性不超过63周岁，还贷期限多延长了3年。

中国社会科学院研究生院特聘导师柏文喜表示，公积金政策的优化能够有效激活存量资金，为购房者提供更大力度的支持，从而促进房地产市场的交易活跃度，这对于稳定房地产市场、推动市场止跌回稳具有重要作用。

举措2

推进保障性住房供应

2024年12月24日至25日召开的全国住房城乡建设工作会议提出，持续用力推动房地产市场止跌回稳，要以需定购、以需定建，增加保障性住房供给，配售型保障房要加大力度，再帮助一大批新市民、青年人、农民工等实现安居。进入2025年，保障性住房供应仍是年度工作重点，多地在政府工作报告中明确了各自的保障性住房建设筹集计划。

上海表示，坚持租购并举，建设筹措7万套（间）保障性租赁住房，实现“十四五”末总量达到60万套（间）。

北京明确，完善“保障+市场”住房供应体系，优先向轨道交通站点周边和就业密集地区供应住宅用地，建设筹集保障性租赁住房5万套、竣工各类保障房8万套。

广东指出，加快“三大工程”建设，增加保障性住房供应，推进“平急两用”公共基础设施建设，加力实施城中村和危旧房改造。

此外，河北强调加快发展保障性住房；江苏计划2025年全省将筹集保障性租赁住房5万套；浙江推动房地产平稳健康高质量发展，加大住房保障性力度；四川将开工建设筹集各类保障性住房7.3万套……

业内人士表示，各地进一步增强保障房供给，有助于缓解供需矛盾，促进市场与保障的平衡。但在保障房建设、运营等方面，目前仍需平衡好政府与市场、增量开发与存量盘活等关系。

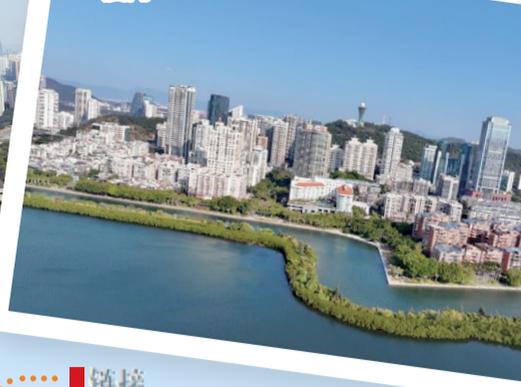
广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，地方政府在推进保障房工作时应考虑“烟火气”和需求的差异性，以需定供，同时用好保障性住房再贷款等金融政策，加快政策落地见效。

太平洋证券研报称，目前看，对于政府收储存量房而言，资金收益成本平衡存在一定难度。政府收购房源要求较为严格，符合条件的存量房源较少，存量商品房供应和保障性住房需求可能存在错位等问题。建议推动供

成都



厦门



链接

关于住房公积金 你了解多少？

住房公积金，是指国家机关、国有企业、城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业及其他城镇企业、事业单位、民办非企业单位、社会团体及其在职职工缴存的长期住房储金。

住房公积金是带有保障性的，所以它比商业银行的贷款利率低。以目前100万元30年为例，如果是首套房，30年下来公积金贷款比商业贷款要少偿还利息将近6万元。

就一般用途上而言，住房公积金主要是用于租房、购房等住房消费项目，可以用于购买、建造、翻建、大修、自住住房，对于一般的装修类提取是不能支持提取的。

据住房城乡建设部发布的数据显示，截至目前，我国住房公积金缴存总额达34697.69亿元。据央视

相关

1月一线城市房价 环比继续上涨

19日，国家统计局发布2025年首月重点城市房价情况显示，1月份，70个大中城市中，一线城市商品住宅销售价格环比继续上涨，二三线城市环比总体略降；一二三线城市同比降幅均持续收窄。

具体看，1月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.1%，涨幅比上月回落0.1个百分点。其中，北京下降0.4%，广州持平，上海和深圳分别上涨0.6%和0.2%。一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.1%，涨幅比上月回落0.2个百分点。其中，北京、上海和深圳分别上涨0.1%、0.4%和0.4%，广州下降0.2%。

值得一提的是，二线城市新建商品住宅销售价格环比也由上月持平转为上涨0.1%，这是2023年6月以来首次上涨；二手住宅环比下降0.3%，降幅与上月相同。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别下降0.2%和0.4%，降幅均与上月相同。

同比方面，一二三线城市商品住宅销售价格同比降幅均持续收窄。

就一线城市看，1月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比下降3.4%，降幅比上月收窄0.4个百分点。其中，北京、广州和深圳分别下降5.7%、8.4%和5.2%，上海上涨5.6%。一线城市二手住宅销售价格同比下降5.6%，降幅比上月收窄1.1个百分点，其中北京、上海、广州和深圳分别下降3.8%、2.3%、10.0%和6.1%。

二三线城市方面，二线城市新建商品住宅销售价格同比下降5.0%，降幅比上月收窄0.4个百分点；二手住宅同比下降7.6%，降幅比上月收窄0.3个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降6.0%和8.2%，降幅均比上月收窄0.2个百分点。易居研究院副院长严跃进表示，2025年1月楼市交易开局良好，延续了去年四季度以来的止跌回稳态势，市场信心进一步增强。随着后续政策效应的继续释放，预计今年小阳春态势可期。

据经济参考报

给端库存去化、优化保障房供给、化解市场风险、降低居民购房负担或成为未来政策的主要发力点。

举措3

大力推动“好房子”建设

建设适应人民群众新期待的“好房子”，是构建房地产发展新模式的重要内容。对于当下“好房子”应具备的特征，住建部给出了标准答案：绿色、低碳、智能、安全。

2025年，推动“好房子”建设成为楼市的重要发力方向，多地政府工作报告均对“好房子”建设进行部署。

北京和天津均提出，要建设适应群众高品质生活的“好房子”。

广东明确，要发展绿色建筑，推广智能建造、模块化建筑、装配式建筑等，引导企业提高住房建设标准、优化物业服务，建设更多好房子、好小区、好社区、好城区。

浙江表态，要稳妥推进现房销售试点和“好房子”建设试点。与此同时，重庆、四川、福建、山西、云南、青海等地均表示要推进“好房子”建设工作。

此外，吉林更是定下具体目标，明确今年大力推动10个以上“好房子”示范项目建设。

值得注意的是，2月13日，北京市“好房子”的新标准《北京市平原多点地区“好房子”规划管理相关技术要点（试行）》出台。具体看，技术要点涉及阳台、架空层、风雨连廊、共享公共空间、跨城市支路空间利用、建筑高度、建筑立面品质等，适用范围为顺义、大兴、亦庄、昌平、房山等平原多点地区。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，上述内容均与“好房子”建设关系密切，也涉及多方面的土地规划和建筑设计标准。从购房者角度来说，这就是房源户型等关注度最高的设计。因此，此类“好房子”的规划建设内容是购房者后续会实实在在受益的，同时也是售楼处后续销售中的“卖点”所在。

“在2025年各地积极推进好房子建设的过程中，自然需要对既有的工作路线进行规范和统一。此次北京出台标准，具有非常好的示范效应。”在严跃进看来，“好房子”政策通过提升住房品质，满足了人民群众日益增长的多样化居住生活需求，自然会激发购房者的购房热情。尤其对于那些注重居住体验和舒适度的改善型购房者来说，“好房子”政策无疑是一个利好消息。随着住房品质的提升及积极宣传，购房者的入市节奏会加快，他们更愿意为高品质住宅支付更高的价格，反过来也增大了房企的盈利空间。

据中国商报

