

# 稳中求进、提质增效 实现“十五五”良好开局

安全是发展的前提，发展是安全的保障。中央经济工作会议提出，“更好统筹发展和安全”“围绕守牢安全底线，稳妥做好重点领域风险化解工作”。

因城施策、精准施策，着力巩固房地产市场止跌回稳态势；一揽子化债举措如期落地，持续显效……各地各部门积极出台相关政策举措，积极稳妥化解重点领域风险，推动高质量发展和高水平安全良性互动。

## 因城施策盘活住房存量， 收购闲置商品房，优化保障房供给

中央经济工作会议提出，着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，鼓励收购房存量商品房重点用于保障性住房等。不少地方积极盘活存量房源、优化住房供给。

在保障性住房再贷款支持下，交通银行重庆巴南支行向重庆兴南腾丰城市生活服务集团有限公司发放住房租赁团体购房贷款1.52亿元，用于收购两个存量商品房项目，作为保障性租赁住房使用。当地组建由重庆市住房和城乡建设委员会、中国人民银行重庆市分行参与的工作专班，为存量房收购项目算好“民生账”、算清“经济账”。

“从房源筛选、价格评估到融资对接，多部门协同、全流程指导。”重庆市住房和城乡建设委员会市场处处长汤雁冰说，当地重点选择轨道交通站点、商业商务区、工业园区等周边整栋、整单元存量商品房，并引入第三方机构评估，通过公开竞价等方式确定收购对象，保障项目良性运转。

此外，中国人民银行重庆市分行加大保障性住房再贷款支持力度，推动降低项目运营成本。目前已指导银行机构为当地存量房收购主体提供授信19.35亿元，支持收购存量商品房4938套。

“统筹短期纾困与长期发展，以市场化方式收购存量房、增加保障房供给，既有利于保障和改善民生，也是盘活资产、促进行业转型与城市更新的重要举措。”重庆社会科学院城市与区域经济研究所所长邓靖说。

去库存、优结构、稳市场、惠民生，各地积极创新方式方法优化保障房供给。河南省漯河市探索优化资金管理与房源定价机制，有效防范风险……

政策推动下，保障和市场两个体系定位清晰、功能互补的供应格局加快形成。“十四五”时期，全国累计建设筹集各类保障性住房和城中村、城市危旧房改造等安置住房1100多万人（间）、惠及3000多万群众。

同时，控增量是稳定房地产市场、推动供需平衡的关键一环。2025年，全国住宅用地计划供应量同比下降20%，房屋新开工面积随之收缩，2025年1—8月同比下降约20%，待售面积呈下降趋势，严控增量效果显著。

完善供应链、修复供需关系、助力房企纾困，增强了市场信心。2025年以来，我国新房和二手房交易总量基本稳定，房价降幅持续收窄。2025年11月，二、三线城市新建商品住宅销售价格环比降幅均收窄0.1个百分点。

“我国房地产高质量发展仍有较大空间。”中央财办有关负责人说，从供需两端发力稳市场，加快消化库存，同时有序推动“好房子”建设，充分释放居民刚性和改善性需求。积极推动房地产企业转型发展，支持房企加快向更多持有物业、提供高品质多样化居住服务转型。

## 完善开发、融资、销售等基础制度，加快构建房地产发展新模式

“2025年6月交房，现在正忙装修。”福建省泉州市德化县瓷都印象生态园，现场查看新房装修进度的业主李明哲心情不错。

瓷都印象生态园项目于2021年开工。受经营波动影响，该项目陷入资金难题，一度停工。2024年4月，在当地城市房地产融资协调机制推动下，该项目被列入“白名单”，政银企共同推动项目复工。

“在相关部门指导下，作为主办行，我们加快推进审批进度。”中国农业银行泉州分行有关负责人说，就项目用信条件等关键问题，金融监管、住建等部门及银行、企业多次沟通协商，破解用信堵点、优化授信方案，最终累计完成放款6000万元，保障项目复工建成。

“推动房地产开发融资从依赖主体信用向基于项目情况转变，有利于为合规在建项目精准提供资金支持。”泉州金融监管分局党委书记、局长毛大春表示。

作为房地产融资重要创新举措，“白名单”制度在满足项目合理融资需求、保障资金安全使用等方面发挥积极作用，有力保障购房人合法权益。数据显示，截至目前商业银行审批通过“白名单”项目贷款超过7万亿元，支持近2000万套住房建设交付，助力构建房地产发展新模式。

房地产市场能否平稳健康发展，根本上取决于“人、房、地、钱”四类要素资源配置效果。

中央经济工作会议明确，加快构建房地产发展新模式。各地结合实际情况出台相关政策

举措：多地加紧编制“十五五”住房发展规划和年度计划，引导土地供应在总量、结构、空间、时序上合理匹配住房需求；广东提出因城施策增加改善性住房供给，支持老旧小区自主更新、原拆原建；河南郑州“十五五”时期将逐步提高现房销售比例……

“加快完善住房供应体系，探索建立健全‘好房子’‘好小区’建设改造、房屋全周期安全管理等制度，以新供给满足和激发新需求，进一步改善群众住房条件。”浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬说。

“在融资方面，通过银团、并购贷款等方式，支持优质经营主体并购问题项目；同时，为保障性租赁住房、长租公寓等提供期限匹配的中长期融资工具，促进房地产与金融良性循环。”上海金融与发展实验室首席专家、主任曾刚说。

“‘十五五’时期，将立足城市内涵式发展和城市更新大场景，落实好构建房地产发展新模式各项任务，推动形成供应体系健全、要素配置合理、监管制度规范、行业经营稳健的房地产发展新格局。”住房城乡建设部副部长董建国说。

## 加快健全政府债务管理机制，在发展中化债、在化债中发展

防范化解地方政府债务风险受到社会各界关注，也是相关部门及地方推动的重点工作。中央经济工作会议提出，积极有序化解地方政府债务风险，督促各地主动化债，不得违规新增隐性债务。优化债务重组和置换办法，多措并举化解地方政府融资平台经营性债务风险。

一揽子化债举措已落地显效。2024年，一次性增加6万亿元债务限额，分三年安排，支持地方用于置换存量隐性债务，助力降低各地债务利息成本。2025年从新增地方政府专项债券中安排8000亿元，补充政府性基金财力，专门支持地方化债。

“一系列举措推动地方政府债务风险逐步收敛。”财政部部长蓝佛安说，截至2024年末，我国政府全口径债务总额为92.6万亿元，包括地方政府法定债务47.5万亿元、隐性债务10.5万亿元，政府负债率为68.7%。根据国际货币基金组织2025年4月发布的报告，G20国家平均政府负债率118.2%。“总体看，我国政府负债率处于合理区间，风险安全可控。”蓝佛安表示。

化债是手段，发展是目的。化债促进地方腾挪出更多资金资源和政策空间，用于解决经济发展堵点难点问题。金融机构资产质量得到改善，对实体经济信贷投放意愿和能力明显增强。

化解地方政府债务风险如何再发力？“在‘积极有序’上下功夫。”中央财经大学税收与法律研究中心主任蔡昌说，地方要积极落实具体化债方案，压实主体责任；按照债务类型、主体性质和风险程度等分类施策、分步推进，确保“三保”底线不动摇，避免对就业民生等造成影响；在化解存量的同时，防止各种形式的违规变相新增举债。

粤开证券首席经济学家罗志恒认为，应加快推动体制机制改革，通过提高项目储备质量、加快资金下拨效率、强化中期监督和事后绩效评价，提升资产转化效率。

“严格地方政府债务限额管理，确保用得好、还得起、可持续；科学安排债券规模、结构，合理把握发行时机、节奏，保障重大项目、重点领域资金需求，提升债券资金使用绩效。”蓝佛安说，“十五五”时期，将继续统筹好发展和安全，加快建立健全与高质量发展相适应的政府债务管理机制，在发展中化债、在化债中发展，为经济行稳致远提供有力支撑。

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者 胡学军 摄(影像中国)

新华社记者 潘旭 摄

新华社记者 方喆 摄

新华社记者