

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”。

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杨雁冰说,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多万套(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。

完善供应体系、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”,政银企协同推动项目复工。

“在相关部门指导下,作为主办方,我们加快对接审批进度。”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,支持老旧住房自主更新、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。

坚持守牢底线,积极稳妥化解重点领域风险

着力推进全年经济工作八大重点任务⑧

本报记者 屈信明 王欣悦

“十四五”时期

全国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多万套(间)

惠及3000多万群众

全国累计改造城镇老旧小区24万多个

惠及4000多万户

2025年11月末

商品房待售面积75306万平方米已连续9个月下降

比10月末减少301万平方米

2025年1—11月

新建商品房销售面积78702万平方米其中住宅销售面积下降8.1%

同比下降7.8%

2024年

一次性安排6万亿元专项债务限额置换存量隐性债务

助力降低各地债务利息成本

数据来源:财政部、住房城乡建设部、国家统计局

图①:第二十二届中国国际住宅产业暨建筑工业化产品与设备博览会在北京举行。图为参观者在住博会上了解好房子的展出内容。

新华社记者 潘旭摄

图②:上海市静安区彭浦新村街道彭一小区居民乘坐电梯参观样板房。彭一小区原址是40幢非成套老旧住房,经过拆除重建工程,变成了17幢配有电梯的高层住房。

新华社记者 方喆摄

图③:浙江省宁波市按照“安全、舒适、绿色、智慧”标准建设保障房,不断提升住房品质,一批保障房投入使用。图为宁波市保障房和抛湾项目全景。

胡学军摄(影像中国)

图④:河南省郑州市贾鲁河畔,铁建投城发·花栖樾项目建设现场,塔吊林立,工人穿梭忙碌。住宅楼全部主体结构已封顶,二次结构施工正酣。

此前因资金短缺,该项目搁置多年。“群众一再看着荒草丛生的地块,期盼住上好房子却感觉遥遥无期。”花栖樾项目负责人道出过困境。

让“闲置地”“烂尾楼”重获新生,关键就在“守底线、解风险、稳推进”。2022年,在多方协调下,河南铁建投城发集团决定啃下“硬骨头”。“我们以底线为基,既要化解风险,更要建设舒适宜居的好房子。”河南铁建投城发集团党委书记、董事长许会战说。

河南铁建投城发集团统筹资源,足额保障建

守底线、稳推进,建设宜居好房

本报记者 方敏

设资金,从源头杜绝资金链断裂风险。“科学管理体系+智慧工地系统”双轮驱动,400余名建设者抢工期、保质量。2025年11月,项目终于封顶。

“优居”是群众期盼。河南锚定“好房子”建设目标,从“好标准、好设计、好材料、好建造、好运维”五方面发力。河南省住建厅牵头制定《河南省绿色建筑条例》,明确“十万平方米以上住宅项目必达一星级绿建标准”;持续优化工程建设地方标准,让“好房子”有规可依。

“从郑州的保障房建设,到信阳的绿色家居产业链打造,再到南阳的‘六有’好房子模式,河南各地因地制宜、精准发力,持续加大政策供给,构建全过程闭合监管服务机制。”河南省住建厅科技与标准处处长姬媛媛说。河南正积极稳妥化解重点领域风险,加快建设“好房子”,推动“住有所居”向“住有优居”稳步迈进。

化债务、防风险,激发经济活力

本报记者 郑智文

冰天雪地,人声鼎沸。周末,吉林辽源天陆山滑雪场内,青少年们身着多彩滑雪服,在初级道上滑下,体验冰雪运动乐趣。

“我们在滑雪场附近新打造宾馆,客房可实现‘推窗见雪道’。”天陆山滑雪场财务总经理高志国坦言,企业投资信心向好,与辽源市化债资金回流企业有紧密关联。

“辽源坚决落实政策要求,在债务领域严控新增、稳减存量、严防风险,将化解存量债务作为工作重点。”辽源市财政局债务金融科科长王艺潼介绍,辽源市深刻认识到防范化解政府债务风险的紧迫性、重要性,充分发挥国家支持政策乘数效应,经过全市上下共同

努力,多项债务指标取得积极变化,债务风险水平保持在低风险地市序列。

近年来,辽源科学编制一揽子化债方案,逐债项、逐资产设计化债路径,系统梳理链条债、三角债,盘活闲置资产,有效拉动民营企业再投资。吉林建设集团等民营企业利用政府偿债资金,在辽源市形成了新一轮超20亿元的投资热潮,黑金小镇、乐兔乐园等景点接连“上新”,受到游客青睐。“随着项目深入推进,预计将完成近421公顷的采煤沉陷区治理修复及开发利用。”王艺潼说。

眼下,王艺潼和同事正在编制下一阶段的化债规划。“化债务、防风险,齐头并进。在守牢底线的基础上,持续激发经济活力。”王艺潼表示,未来将进一步规范债务管理,强化风险监测预警,坚决遏制违规新增隐性债务。

以「时时放心不下」的责任感防范化解风险

徐雷鹏

当前,面对房地产、地方政府债务等重点领域的风险挑战,坚持底线思维、增强忧患意识,积极稳妥化解重点领域风险,不仅是经济工作的重中之重,更是实现高质量发展和高水平安全良性互动的必然要求。

房地产市场稳预期、防风险,关乎民生福祉与发展全局。房地产行业链条长、涉及面广,其平稳健康发展对巩固拓展经济稳中向好势头至关重要。当前,刚性需求和改善性需求仍有较大释放空间,“好房子”建设正当其时,房地产高质量发展仍有可观前景。要从供需两端发力稳市场,积极推动房地产企业转型发展,加快构建房地产发展新模式。

坚持在发展中化债、在化债中发展,持续用力防范化解地方政府债务风险,加快构建同高质量发展相适应的政府债务管理长效机制。进一步落实好一揽子化债方案,做好地方政府存量隐性债务置换工作。将不断新增隐性债务作为“铁的纪律”,推动建立统一的地方政府债务长效监管制度,对违规举债、虚化化债等行为严肃追责问责,防止前清后欠。

防范化解重大风险是一项系统工程,不能孤立看待。房地产风险、地方债务风险、中小金融机构风险等相互关联,需坚持系统观念,加强统筹协调。我们必须始终保持清醒头脑,以“时时放心不下”的责任感,抓实抓细各项风险监测、预警、处置机制,坚定不移守住不发生系统性风险的底线,稳妥化解重点领域风险隐患,牢牢把握发展主动权。

控增量、优供给
稳定房地产市场

本报记者 祝佳祺

“新婚、多子女家庭,应属高校毕业生、‘以旧换新’、商办类购房群体都有相应补贴政策,最高补贴6万元。”上午10点,广西南宁市一站式房源超市,工作人员正为前来咨询的市民答疑解惑。

一旁的电子屏集中展示6大主城区3个开发区的近200个项目信息,覆盖全市在售新房楼盘、二手房源、法拍房、配售型保障性住房、租赁房等全房型业态。

2025年年初,南宁市房源超市作为广西首个建设完成的住房超市对外开放。截至目前,已累计接待市民超5000人次。

未来,南宁将通过控增量、优供给精准发力。

控增量,源头管控稳供需。遵循“因城施策”原则,南宁聚焦重点片区、民生配套集中区域,优先保障刚需和改善性住房项目用地需求,以优质土地供应引导房地产市场合理布局。

优供给,品质升级促转型。南宁将大力推进“好房子”建设,完善配套制度及政策。据南宁市住房和城乡建设局有关负责人介绍,南宁将强化标准引领,修订相关技术规范,引导房企从户型设计、建材选用、施工工艺、智慧配套等方面提质升级,满足群众对舒适居住、健康生活的多元需求。

本期统筹:苏显龙 李健明
本版责编:赵晓曦 李佩阳 迟嘉瑞
版式设计:沈亦伶