

7月30日政治局会议精神学习 ——对房地产市场的启示

上海易居房地产研究院副院长 严跃进

2025年07月30日

7月30日，中央政治局会议召开。此次会议对“十五五”时期有关工作做了部署，并对今年下半年经济工作做了更新的要求。本报告从房地产领域对此类政策精神进行学习，以更好把握下半年工作方向。

1、深入把握下半年工作的重要性

此次会议明确，努力完成全年经济社会发展目标任务，实现“十四五”圆满收官。其中提及了“四稳”目标，即稳就业、稳企业、稳市场和稳预期。

从房地产发展角度来看，当前行业调整充分到位、各类风险较好收敛或出清、市场预期已明显好于去年，因此要充分肯定房地产业在经济工作中的重要作用。下半年房地产要发挥出更大的产业作用，一要围绕“四稳”目标促进购房市场、开发投资、城市更新、风险防范化解等领域做好系列工作。二是要在市场更稳的基础上，积极促进房地产发展新模式等各项工作开展。三是要把握城市更新的重要抓手，促进住房消费和投资的更好发展。

2、政策方向明确两个“力”

此次明确宏观经济政策方向的两个“力”，即持续发力和适时发力。从房地产角度来看，要把握四点。一要充分认识到政策工具的方向，即更积极的财政政策和适度宽松的货币政策，这将为下半年“房地产+财政”、“金融支持房地产”等系列工作提供更好基础。二是要充分用足用好政府债券。今年上半年关于专项债收购存量土地和库存房源的动作增加，体现了财政或债券政策对房地产盘活存量、化解风险的支持，下半年要用足用好政府债券这项工具。三是要持续关注房贷等领域的宽松政策导向。当前房贷领域总体保持宽松态势，各地要继续用足用

好信贷等一系列工具，促进购房成本下降和住房消费的提振。四是要重点关注经济大省的房地产政策。上半年部分重点省份房地产开发投资等指标表现偏弱，下半年还需要发力。下半年经济大省的土地供应会朝着高质量方向发展，这也是地产投资要重点关注的领域。

3、消费是当前最主要的工作

在关于政策面的阐述后，此次会议明确提出要有效释放内需潜力。这也进一步说明，下半年的工作重点依然是要促进内需潜力的提振。

房地产领域的消费工作应有三个维度。一是购房消费依然需要提振。今年二季度房地产交易市场出现新情况，各地要提起精神，持续用力推动房地产市场的止跌回稳。尤其是要系统梳理政策和加大政策创新。二是要积极关注新的消费需求和潜力，包括房票推进、保障房消费需求释放、住房租赁需求释放等，都应该是下半年要持续推进的工作，以激活多元化住房消费需求。三是要和其他重要领域的消费进行结合，包括近期的生育补贴政策、社区商业零售支持政策、消费品以旧换新等。其中，有一个工作各地已经在陆续推进，即既有电梯的更新政策。其都体现了城市更新和社区消费等工作的有效结合。

4、首次未直接提及房地产风险

此次一个重要的变化就是，首次未直接提及房地产风险。会议指出，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。积极稳妥化解地方政府债务风险，严禁新增隐性债务，有力有序有效推进地方融资平台出清。增强国内资本市场的吸引力和包容性，巩固资本市场回稳向好势头。

这里有几个重要的变化。其中，房地产领域没有直接提及包括购房有关的内容，而是更多强调了“落实好中央城市工作会议精神，高质量开展城市更新”。这说明各地下半年要持续在城市更新方面落实好有关工作，更好促进城市更新工作迈上新台阶。反过来也说明，做好城市更新工作，也是防范化解房地产等领域风险的重要抓手。建议下半年要做好城市更新领域中的功能融合、土地支持和好房子建设等工作。

另外更为关键的是，此次在风险方面，没有直接提及房地产风险。因为过去

若是提及风险，一般会把房地产、中小银行和地方债务这三个风险一并提及。但此次其实更多提及了对政府债务风险的化解。这说明房地产风险得到有力的防范化解，这也是此次政治局会议对房地产市场做的非常重要和清晰的定调。尤其是包括烂尾楼风险、房企债务风险、存量房贷风险、房价下跌风险等问题，在最近两年得到了有效防范化解。部分领域甚至出现了风险逐渐出清的有利形势，如一些房企逐渐在债务重组方面有突破性的进展。这都说明房地产市场迎来了风险逐渐出清的新形势新阶段和新机遇。此前证监会的会议也明确，对房地产风险的处置要体现在统筹的新层面，说明风险防范的能力在持续增强。我们认为，把握这一点，对于理解房地产供求关系重大变化以来的新阶段新特征非常重要，也为下半年房地产工作提供了更为清晰和向好的发展环境。

5、可关注重点群体的住房政策

此次会议强调，要扎实做好民生保障工作。突出就业优先政策导向，促进高校毕业生、退役军人、农民工等重点群体就业。就业工作是目前经济工作中和促消费同样重要的工作。各地下半年要持续做好促就业的有关工作。此次提及对重点群体的就业进行关注，包括高校毕业生、退役军人、农民工等重点群体。实际上就业和住房的工作都是关联的。目前各地对于高校毕业生、农民工等住房政策非常好，比较典型的就是在住房租赁市场方面提供了非常好的政策支持，包括房源供给、金融政策支持等，这都有助于更好解决居住问题，促进就业群体安居乐业。