

【政策动态】住建部推进中央城市工作会议任务落实落地，五方面推动“好房子”建设工作 文/马千里

2025年第41周，在国新办举行的“高质量完成‘十四五’规划”系列主题新闻发布会上，住建部介绍了“十四五”时期住房城乡建设高质量发展成就，并就住建部下一阶段相关工作进行了介绍，其中较为值得关注的是城市高质量发展与“好房子”建设两方面。地方层面，南京、绍兴进一步提高了住房公积金贷款额度，成都进一步推进高品质住房发展，将阳台、飘窗等附属空间的投影面积上限由20%提升至30%。

周度中央：住建部介绍“十四五”时期发展成就，明晰城市工作和“好房子”发展方向

10月11日，在国新办系列主题新闻发布会上，住建部介绍“十四五”时期住房城乡建设工作进展和主要成效：住房条件方面，期间全国累计销售新建商品住宅约50亿平方米；建设筹集各类保障性住房等1100多万套（间），惠及3000多万群众。人居环境方面，期间改造城镇老旧小区24万多个，惠及4000多万户、1.1亿人；加装电梯12.9万部，增设停车位340多万个、社区服务设施6.4万个；更新改造地下管网84万公里；打造“口袋公园”1.8万多个、城市绿道2.5万公里。

关于当前房地产发展新模式的建立方面，**在城市高质量发展上**，住建部正在牵头推进“1+N”文件体系，指导地方将举措纳入“十五五”发展规划，重点抓三事：一是高质量城市更新，推进“四好”建设及改造、生态、文化保护；二是高效能城市治理，推动治理下沉、“两进两网”，精细化补短板；三是高水平编制住建领域“十五五”规划，落实中央部署。据研究中心统计，在2025年以来全国各地已经发行的专项债中，土地储备、保障性住房、保障性租赁住房、城镇老旧小区改造、城中村改造、棚户区改造等房地产相关的专项债发行约6402亿元，其中2025年重启的土地储备类专项债已经发行3470亿元，占比超过一半，成为优化土地供给结构、推进城市高质量发展的重要资金来源。

在“好房子”建设方面，重点抓五个方面：好标准、好设计、好材料、好建造、好运维。新的《住宅项目规范》已经在2025年5月1日实施，从今以后新建的住宅项目都要按照这个新的标准来实施，较以往有14项标准提升，如层高从2.8米提升至3米，4层以上都要加装电梯，楼板隔音降低10个分贝等。预计接下来地方各类高品质住房的发展新规还会继续推出，并且随着房屋全生命周期的安全管理制度的建立，房屋的维护成本更加公开透明，也有助于房产价格的进一步稳定。

周度地方：5省市发布稳市场政策，成都住宅附属空间上限调增10个百分点

地方层面，近一周5省市发布稳市场政策，受节假日影响发布频次有所下降。**成都提高附属空间认定上限**，阳台、飘窗以及各类形式的入户花园、空中花园、露台、退台等房屋附属空间的水平投影面积不大于该项目住宅计容建筑面积的30%，而此前的上限为20%。进一步提升相关附属空间面积的认定上限，有利于进一步加强高品质住宅的产品力，也增加改善性购房需求的实际获得感，也有助于通过产品的更新换代加快高端需求的住房更替频率。

南京、绍兴优化公积金政策。南京将单缴存人的住房公积金贷款最高额度由50万元/人提高至80万元/人，有助于加强单身或仅一人缴纳公积金家庭的购房支付能力。绍兴则是在将双缴存职工

家庭住房公积金贷款最高额度由120万元上调至130万元的同时，支持老旧小区更新改造，并放宽新市民、青年人认定标准。进一步扩大公积金的使用范围，使其在更大限度上支持城市高质量发展和外来人口安居。

洛阳市发布收购存量商品房用作保障性住房工作实施方案。鼓励支持地方国企，聚焦城市核心板块配套服务和产业发展需求，开展收购存量商品房用作保障性住房。盘活存量商品房资源，完善住房供应体系，促进洛阳市房地产市场持续健康发展。

此外值得注意的是，武汉、长沙、合肥等二线城市均在9月末发布了一揽子稳市场政策，兼顾公积金优化、税费减免、购房优惠、供给侧管理、“好房子”等多方面，随着四季度的来临，面对2024年基数上行和优质供应不足的挑战，为保障行业止跌回稳工作的有效推进，预计接下来各地还将继续发布更多行之有效、可感可及的稳市场政策。

表：2025年第41周主要房地产相关政策列表

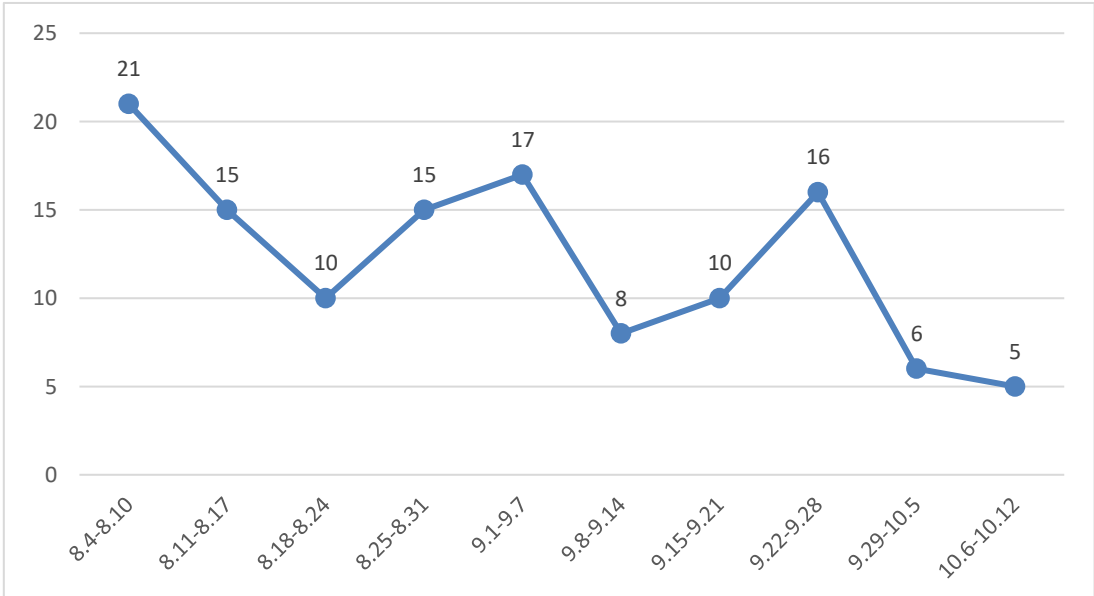
日期	省市	主要内容
10月11日	住建部	落实城市工作会议的配套文件，五方面推进“好房子”建设
10月9日	成都	出台住宅新规补充规定
10月9日	重庆	推出支持改善性住房消费系列创新举措
10月9日	南京	提高住房公积金贷款额度
10月9日	绍兴	上调住房公积金贷款最高额度
10月10日	洛阳	鼓励支持地方国企开展收购存量商品房用作保障性住房

资料来源：CRIC 搜集整理

政策趋势：双节期间发布频次骤降，优化公积金再度成为稳市场主要抓手

就周度政策发布频次来看，近两周地方层面分别发布稳市场政策6次和5次，发布频次显著下降，主要是受国庆中秋双节影响。从政策类型上来看，在9月末之后税费减免和补贴类政策发布频次有所下降，优化公积金再度成为地方稳市场主要抓手。

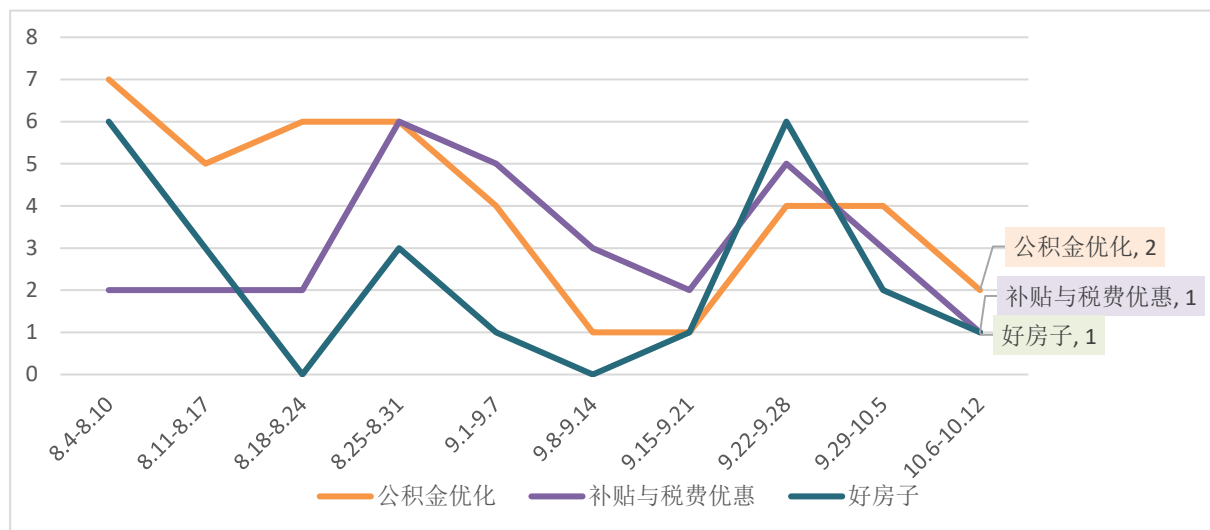
图：近两个月地方“稳市场”政策周度发布频次



数据来源：CRIC 搜集整理

从近两周主要稳市场政策的发布频次变动来看，各类政策发布频次均处于低位。公积金优化类政策再度攀升至首位，南京、合肥、长沙、武汉等城市均在近两周出台了相关政策。补贴与税费优惠类政策发布频次有所下降，支持“好房子”发展的政策发布频次也有所回落。不过就住建部“十四五”相关发言来看，随着城市高质量发展和住房高品质建设的进一步推进，预计相关政策发布频次或有所回升。

图：近期各类主要稳市场政策发布频次统计

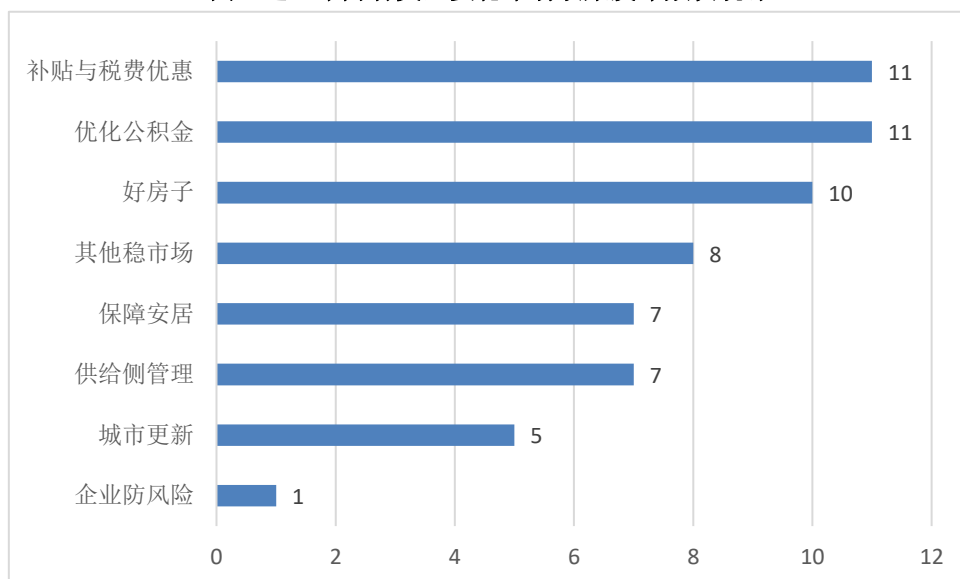


说明：若一个政策同时涉及多个方面，则各方面提及频次均加 1

数据来源：CRIC 搜集整理

统计近1个月稳市场发布频次，优化公积金政策与补贴与税费优惠政策并列第一，随着十月初双节的过去，促销相关的政策发布频次有所下降，而公积金政策因其在提取方式、额度、用途、利率、还款、提取标准等多方面的调整空间，各地仍具有较大的政策优化空间，相关政策发布频次再度稳居各类政策前列。“好房子”发展排在第三，近一个月以来多地均发布了高品质住房发展新规，随着住建部相关工作的进一步落实，预计接下来还会有更多城市发布相关规定。

图：近一个月各类主要稳市场政策发布频次统计



说明：若一个政策同时涉及多个方面，则各方面提及频次均加 1。“近 1 个月”指近 30 天

数据来源：CRIC 搜集整理