



# 着力稳定，防范风险

## ——2026 年政府工作报告房地产相关内容解读

联合资信 工商评级二部 | 罗星驰

2026 年政府工作报告将房地产相关内容置于“加强重点领域风险防范化解和安全能力建设”部分，明确提出“着力稳定房地产市场”的总体定调。这一表述从过去的“止跌回稳”转向“着力稳定”，标志着政策重心正从短期应急式的风险防范，过渡到构建市场长效稳定机制的新阶段。随着房地产市场进入 L 型筑底阶段，稳定房地产市场已不再仅仅聚焦于资产价格的企稳，更体现在推动供需结构优化、提升产品与服务品质、促进保障房与商品房协同发展等更深层次的转型之上。在此背景下，“控增量、去库存、优供给”将成为 2026 年房地产供需结构调整的主要发力点，政府将在存量商品房盘活、住房公积金制度改革、保障性住房供给、城市更新高质量推进、“好房子”与“保交房”等方面持续提供政策支持。



联合资信评估股份有限公司

China Lianhe Credit Rating Co., Ltd.



在 2025 年中央政治局会议定调“房地产市场止跌回稳”后，2026 年政府工作报告（以下简称“报告”）对房地产的定调修改为“着力稳定房地产市场”。随着房地产行业销售降幅逐步收窄，市场正在进入 L 型筑底阶段，稳定房地产市场不止体现在资产价格端，更体现在房地产发展新模式的推进，涵盖供需结构优化、产品及服务品质提升、保障房与商品房协同发展等各个方面。

**表 1 近三年政府工作报告房地产相关表述对比**

领域	2024 年	2025 年	2026 年
房地产调控政策	优化房地产政策，对 <b>不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁</b> 给予支持，促进房地产市场平稳健康发展	因城施策调减限制性措施， <b>充分释放</b> 刚性和改善性住房需求潜力；优化城市空间结构和土地利用方式， <b>合理控制</b> 新增房地产用地供应， <b>盘活存量</b> 用地和商办用房，推进收购存量商品房，在收购主体、价格和用途方面 <b>给予城市政府更大自主权</b>	因城施策 <b>控增量、去库存、优供给</b> ，探索多渠道 <b>盘活存量</b> 商品房； <b>深化住房公积金制度改革</b>
防风险	<b>标本兼治</b> 化解房地产风险，牢牢守住不发生系统性风险的底线	发挥房地产融资协调机制作用，做好保交房工作， <b>有效防范房企债务违约风险</b>	进一步发挥“保交房”的 <b>白名单制度</b> 作用，防范债务违约风险
保障性住房	加大保障性住房建设和供给， <b>完善商品房相关基础性制度</b> ，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求	<b>拓宽</b> 保障性住房再贷款 <b>使用范围</b>	<b>优化</b> 保障性住房供给；鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等
城市更新	<b>推进“平急两用”公共基础设施</b> 建设和城中村改造；推动解决老旧小区加装电梯、停车等难题，加强无障碍、适老化设施建设	加力实施城中村和危旧房改造	加快危旧房改造； <b>高质量推进城市更新</b> ，稳步实施城镇老旧小区、城中村等改造
房地产发展新模式	适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化， <b>加快构建</b> 房地产发展新模式	<b>有序搭建</b> 相关基础性制度， <b>加快构建</b> 房地产发展新模式，适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”	有序推动安全舒适绿色智慧的“好房子”建设，实施 <b>房屋品质提升工程</b> 和 <b>物业服务品质提升行动</b> ；深入推进房地产发展新模式的基础制度和配套政策建设

资料来源：联合资信根据公开资料整理

### 因城施策控增量、去库存、优供给

点评：本次报告将住房供需结构改善总结为“控增量、去库存、优供给”三个重要方面，通过供需两端的共同发力，实现房地产价格企稳和市场健康发展。从需求端来看，去库存仍是重中之重。截至 2025 年底，全国广义住宅库存去化周期<sup>1</sup>约为 23 个月，较 2024 年库存去化周期 26 个月的高峰期相比，去库存已取得一定成效，但整体库存压力依然较大。这表明市场出清仍在进行中，需求侧的复苏基础尚不牢固。从供给端来看，土地市场呈现明显的“缩量提质”趋势。根据中指研究院数据，2025 年全国 300 城住宅用地成交规划建筑面积 6.2 亿平方米，同比下降 13.5%，整体土地供应规模缩减，但北京、上海、杭州、成都等城市推出较核心地段的低容积率优质项目，多次刷新地块成交单价和成交总价记录。展望 2026 年，房地产市场供需两端分化与调整态势预计将延续，核心城市将通过优化供地结构满足改善性需求，而多数城市则需继续以消化存量、控制新增为首要任务。

### 多渠道盘活存量商品房，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房

点评：近两年各地政府积极推进收购存量商品房用于保障性住房，但该项举措的推进受地方财政压力的制约，资金来源成为最大瓶颈。在 2024 年 10 月国务院出台文件允许专项债券支持城市政府收购存量商品房用作保障性住房后，2025 年专项债券已成为各地政府收购存量商品房的主要资金来源。此外，2025 年政府工作报告提出要“拓宽保障性住房再贷款使用范围”，该项政策于 2025 年 7 月正式出台，并在全国多个城市加速落地，预计将为 2026 年各地的存量商品房收购提供进一步金融支持。政策工具箱的逐步完善，将推动存量商品房盘活进入实质性落地阶段，既有助于存量商品房去化，也加速了保障性住房体系的构建。

### 深化住房公积金制度改革，激活需求，提升制度普惠性

点评：“深化住房公积金制度改革”首次被写入政府工作报告，标志着这项基础性制度的改革已从地方试点探索上升为国家层面的重点工作。自 2025 年初存量个人住房公积金贷款利率下调以来，全国多地密集调整住房公积金政策，提升贷款额度，放宽提取条件。2025 年底召开的中央经济工作会议明确提出深化住房公积金制度改革，为 2026 年的改革指明了方向。2026 年初连云港、沈阳、厦门、福州等多个城市迅速响应，从缴存基数、贷款条件、提取流程等多方面继续优化住房公积金制度。预计 2026 年住房公积金制度改革将在各城市加速落地，其方向将不仅是简单的“扩面提额”，

<sup>1</sup> 广义库存去化周期=(累计新开工面积-累计销售面积)/近 12 个月移动平均销售面积

更可能涉及优化资金使用效率、探索跨城互认等更深层次的制度创新，以更好地发挥其支持合理住房需求的普惠性作用。

### 高质量推进城市更新，稳步实施城镇老旧小区、城中村等改造

点评：与 2025 年政府工作报告“加力实施”的表述相比，2026 年报告对城中村和城镇老旧小区改造的表述调整为“稳步实施”，并定调“高质量推进城市更新”。这一措辞的变化反映出政策层面对城市更新节奏与质量的再平衡。当前，城市更新主要采用因城施策式管理，尚未构建起全国统一的标准体系，在政策完善性方面仍有一定提升空间。今年以来，北京、深圳等城市均在城市更新领域出台了进一步的配套细则，旨在规范流程、明晰标准。此外，近两年来城市更新“房票安置”试点加快推进，有效引导了被安置居民进入商品房市场，对于定向盘活存量商品房、打通更新与去库存的循环起到了积极作用。

### 有序推动安全舒适绿色智慧的“好房子”建设，实施房屋品质提升工程和物业服务质量提升行动

点评：本次政府工作报告将“物业服务质量提升”与“房屋品质提升工程”共同纳入“好房子”的涵盖范围，显著提升了物业服务的重要性。长期以来，物业服务作为房地产的附属环节，对开发商的利润贡献相对有限，但对居住品质有重要影响。根据克而瑞数据，2025 年全国商品住宅一二手成交总量同比基本持平，但二手住宅成交占比持续上升，刚需刚改客群大量流向二手房，一手房以改善客群为主。随着客群结构的变化，降价对于改善性一手房的促销效果相对有限，产品力的重要性更加凸显，这也将促使开发商更加重视房屋品质和物业服务质量的提升。

### 进一步发挥“保交房”的白名单制度作用，防范债务违约风险

点评：自 2024 年房地产融资协调机制建立以来，房地产项目“白名单”制度持续优化，逐步演变为保障项目交付、防范风险的长效机制。2026 年初，“白名单”项目贷款政策进一步放宽，贷款展期期限上限延长至 5 年，为房企提供了更充裕的资金周转空间，有助于防范债务违约风险。此外，金融监管总局于 2026 年监管工作会议中明确推动房地产融资协调机制常态化运行，融资协调机制也将成为房地产发展新模式的重要组成部分。

总体看，2026 年政府工作报告对房地产的定调，体现了在“稳”字当头下的深层转型。政策不再单纯追求市场数据的短期表现，而是致力于通过供需两端的结构性改革、基础性制度的完善以及新模式的加速构建，为房地产市场的长期健康发展筑牢根基。

## 联系人

投资人服务 010-85172818-8088 [investorservice@lhratings.com](mailto:investorservice@lhratings.com)

## 免责声明

本研究报告著作权为联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用须注明出处为“联合资信评估股份有限公司”，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本研究报告的，联合资信将保留追究其法律责任的权利。

本研究报告中的信息均来源于公开资料，联合资信对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本研究报告所载的资料、意见及推测仅反映联合资信于发布本研究报告当期的判断，仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的要约或邀请。

在任何情况下，本研究报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。联合资信对使用本研究报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。