

市场研究 | 定调 2025！扩大内需保增长，预计地产市场继续加码！

01

九项重点任务出炉：扩大内需，守住地产、金融安全

2024 年 12 月 11 日—12 日，中央经济工作会议在北京举行，每年 12 月的经济会议，都会对未来一年经济工作作出重要部署。

本次经济工作会议，对今年的工作做了总结，首先表示**经济社会发展主要目标任务即将顺利完成**。

年初时，政府工作报告对于今年的主要经济目标为：GDP 增长 5%左右、CPI 涨幅 3%左右、城镇新增就业 1200 万人以上、城镇调查失业率 5.5%左右、居民收入增长和经济增长同步、国际收支保持基本平衡等。

对于明年的工作，本次会议明确提出“**要保持经济稳定增长**”，并将稳增长、稳就业、稳物价放到了更加优先的位置。

在**财政政策**上，继疫情时期的 2020 年之后，时隔几年，重提“更加积极”的财政政策。

在**货币政策**方面，时隔 14 年重提“适度宽松”，首提“超常规逆周期调节”，新一轮宽松利好即将全面开启。

上一次货币政策出现“适度宽松”的表述，还是 2009—2010 年全球金融危机之时。

会议提出了九项重点任务，涉及**消费、科技创新、体制改革、对外开放、化解重点领域风险、新型城镇化、区域发展、绿色转型、民生等**。

其中“**大力提振消费、提高投资效益，全方位扩大国内需求**”放在第一位，可见消费是明年的重要政策抓手。

2024 年中央经济工作会议重点内容	
主要问题	主要是国内需求不足，部分企业生产经营困难，群众就业增收面临压力，风险隐患仍然较多。
总体要求	1、保持经济稳定增长，保持就业、物价总体稳定，保持国际收支基本平衡，促进居民收入增长和经济增长同步；2、坚持稳中求进、以进促稳，守正创新先立后破，系统集成、协同配合，充实完善政策工具箱，提高宏观调控的前瞻性、针对性、有效性。
财政政策	要实施更加积极的财政政策。1、发挥好货币政策工具总量和结构双重功能，适时降准降息，保持流动性充裕，使社会融资规模、货币供应量增长同经济增长、价格总水平预期目标相匹配；2、保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定；3、探索拓展中央银行宏观审慎与金融稳定功能，创新金融工具，维护金融市场稳定。
货币政策	要实施适度宽松的货币政策。1、提高财政赤字率，确保财政政策持续用力、更加给力；2、加大财政支出强度，加强重点领域保障；3、增加发行超长期特别国债，持续支持“两重”项目和“两新”政策实施；4、增加地方政府专项债券发行使用，扩大投向领域和用作项目资本金范围；5、优化财政支出结构，提高资金使用效益，更加

	注重惠民生、促消费、增后劲，兜牢基层“三保”底线；6、党政机关要坚持过紧日子。
2025 年 九项重点 任务	1、大力提振消费、提高投资效益，全方位扩大国内需求；2、以科技创新引领新质生产力发展，建设现代化产业体系；3、发挥经济体制改革牵引作用，推动标志性改革举措落地见效；4、扩大高水平对外开放，稳外贸、稳外资；5、有效防范化解重点领域风险，牢牢守住不发生系统性风险底线；6、统筹推进新型城镇化和乡村全面振兴促进城乡融合发展；7、加大区域战略实施力度，增强区域发展活力；8、协同推进降碳减污扩绿增长，加紧经济社会发展全面绿色转型；9、加大保障和改善民生力度，增强人民群众获得感幸福感安全感。

此次会议在房地产领域，在 9 项重点任务的第 5 条，强调了“**有效防范化解重点领域风险，牢牢守住不发生系统性风险底线。**”

具体内容包含：

- 1、持续用力推动房地产市场止跌回稳，加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。
- 2、合理控制新增房地产用地供应，盘活存量用地和商办用房，推进处置存量商品房工作。
- 3、推动构建房地产发展新模式，有序搭建相关基础性制度。
- 4、稳妥处置地方中小金融机构风险。
- 5、央地协同合力打击非法金融活动。

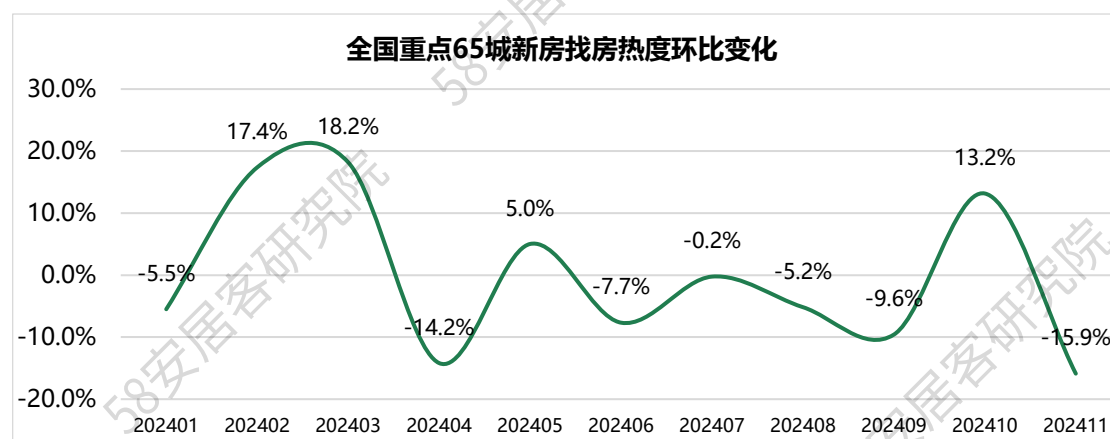
02

房地产新政显成效，市场持续回暖需政策继续加码

近期房地产市场出现了明显的积极变化。根据 58 安居客研究院找房热度数据显示，2024 年 9-11 月，在房地产新政持续出台的影响下，重点 65 城新房线上找房热度环比先降低后涨，分别为-9.6%、13.2%、-15.9%。

10 月的回暖改变了前面 3 个月连续下跌的趋势，但 11 月市场有明显回落趋势，可见要保持较好热度，还需要政策的持续加码和经济的稳步回暖。

另外，开发商也要敏锐的抓住政策风口，积极布局推盘供应和政策的宣传和讲解服务，提高民众对政策的和房地产市场趋势的理解。



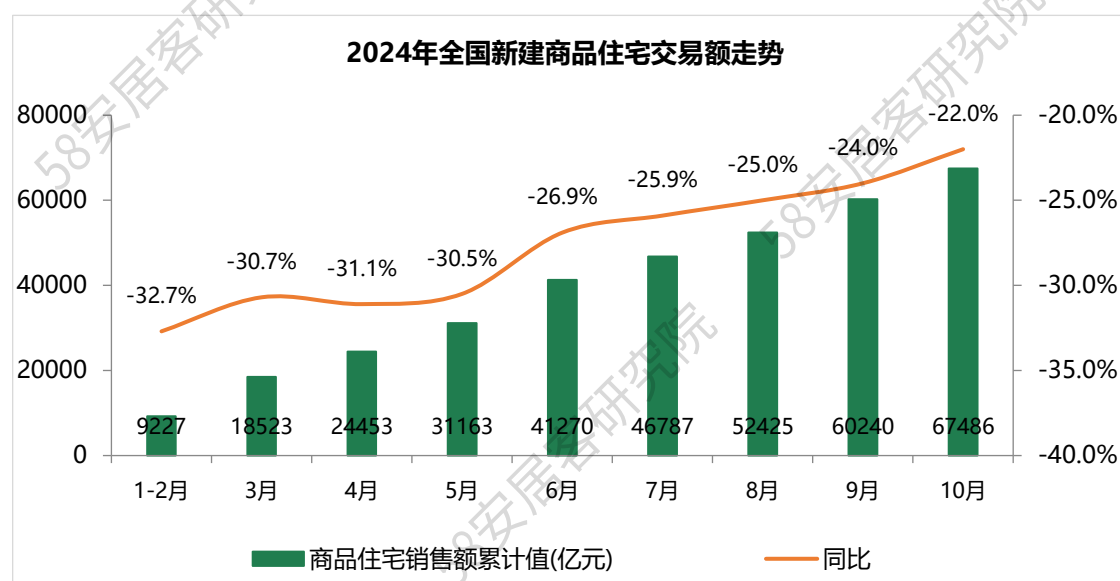
数据来源：58 安居客研究院。

全国新建商品住宅交易额在 9 月 24 日和 9 月 26 日“史诗级”新政之后，在 1-9 月和 1-10 月的销售金额同比降幅分别为 24.0%、22.0%，相对于前几个月降幅继续

收窄。

并且从单月销售金额来看，9月和10月平均月均交易额为7530亿元，相较于7月、8月5578亿元的月均值，平均每月提升1952亿元。

可见9月的新政之后对于市场交易金额有明显提振作用，预计2025年政策支持力度将持续加大。

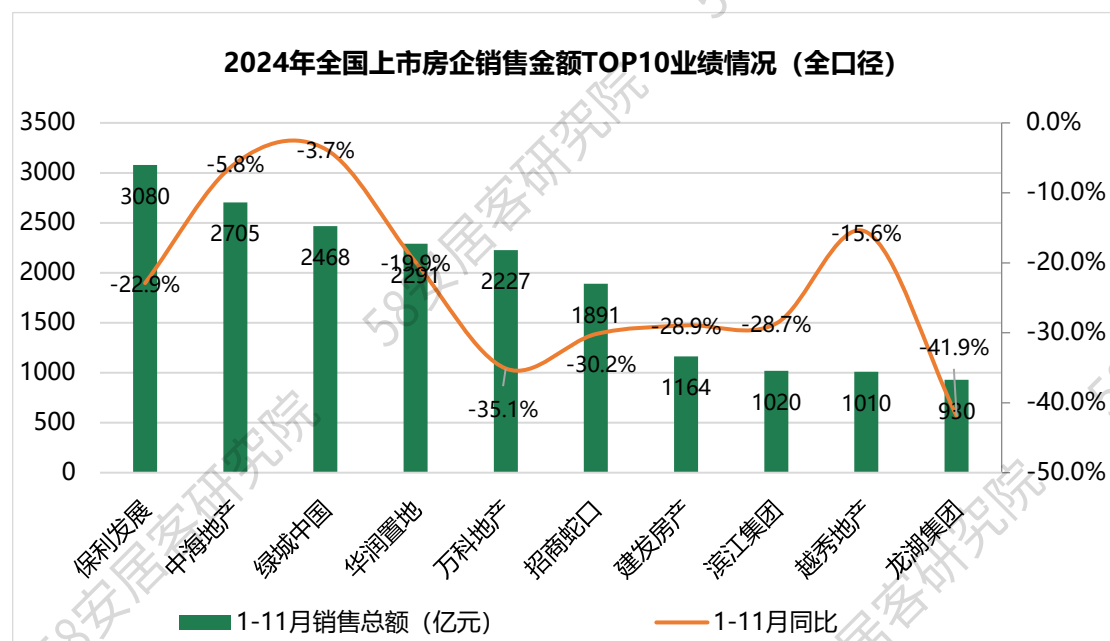


数据来源：国家统计局。

12月，较多上市公司公布了1-11月的业绩公报，全国上市公司前十房企销售金额同比去年平均下降23.3%，而1-10月同比下降27.0%，对比起来，降幅有所收窄。

其中幅度收窄的房企有7家，分别为中海、华润置地、万科地产、招商蛇口、滨江、越秀地产、龙湖。

可见9-11月持续的地产政策释放，起到了一定的效果。



数据来源：2024年12月各公司发布的公告；滨江、建发数据来源其他资料统计。