

中共中央政治局召开会议 分析研究当前经济形势和经济工作 习近平主持会议

努力完成全年经济社会发展目标任务

新华社北京9月26日电 中共中央政治局9月26日召开会议，分析研究当前经济形势，部署下一步经济工作。中共中央总书记习近平主持会议。

会议认为，今年以来，以习近平同志为核心的党中央团结带领全国各族人民攻坚克难、沉着应对，加大宏观调控力度，着力深化改革开放，扩大国内需求，优化经济结构，经济运行总体平稳，稳中有进，新质生产力稳步发展，民生保障扎实有力，防范化解重点领域风险取得积极进展，高质量发展扎实推进，社会大局保持稳定。

会议指出，我国经济的基本面及市场广阔、经济韧性强、潜力

大等有利条件并未改变。同时，当前经济运行出现一些新的情况和问题。要全面客观冷静看待当前经济形势，正视困难、坚定信心，切实增强做好经济工作的责任感和紧迫感。要抓住重点、主动作为，有效落实存量政策，加力推出增量政策，进一步提高政策措施的针对性、有效性，努力完成全年经济社会发展目标任务。

会议强调，要加大财政货币政策逆周期调节力度，保证必要的财政支出，切实做好基层“三保”工作。要发行使用好超长期特别国债和地方政府专项债，更好发挥政府投资带动作用。要降低存款准备金率，实施有力度的降

息。要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。要努力提振资本市场，大力引导中长期资金入市，打通社保、保险、理财等资金入市堵点。要支持上市公司并购重组，稳步推进公募基金改革，研究出台保护中小投资者的政策措施。

会议指出，要帮助企业渡过难关，进一步规范涉企执法、监管行为。要出台民营经济促进法，为

非公有制经济发展营造良好环境。要把促消费和惠民生结合起来，促进中低收入群体增收，提升消费结构。要培育新型消费业态。要支持和规范社会力量发展养老、托育产业，抓紧完善生育支持政策体系。要加大引资稳资力度，抓紧推进和实施制造业领域外资准入等改革措施，进一步优化市场化、法治化、国际化一流营商环境。

会议强调，要守住兜牢民生底线，重点做好应届高校毕业生、农民工、脱贫人口、零就业家庭等重点人群就业工作，加强对大龄、残疾、较长时间失业等就业困难群体的帮扶。要加强低收入人口救助帮扶。要抓好食品和水电气

热等重要物资的保供稳价。要切实抓好粮食和农业生产，关心农民增收，抓好秋冬生产，确保国家粮食安全。

会议要求，各地区各部门要认真贯彻落实党中央决策部署，千字当头、众志成城，充分激发全社会推动高质量发展的积极性主动性创造性，推动经济持续回升向好。广大党员、干部要勇于担当、敢于创新，在攻坚克难中本领、出业绩。要树好选人用人风向标，认真落实“三个区分开来”，为担当者担当、为干事者撑腰。要支持经济大省挑大梁，更好发挥带动和支柱作用。

会议还研究了其他事项。

解读

首次提出“促进房地产市场止跌回稳”

会议罕见大篇幅部署房地产，意味着什么

中共中央政治局9月26日召开会议，分析研究当前经济形势，部署下一步经济工作。会议罕见地大篇幅部署房地产相关工作，其中不少说法都是第一次提出。

为什么说这场政治局会议“不同寻常”

总的来看，此番会议有两大“不寻常”。

首先是召开时点“不寻常”。业内专家注意到，按照惯例，中央政治局“以研究经济工作”为主题的会议每年有三次，一次在4月末，一次在7月末，一次在12月中旬。

4月末的会议主题一般为“分析研究当前经济形势和经济工作”；7月末为“分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作”；12月中旬则为“分析研究当年经济工作”。此番在9月下旬专门召开会议研究经济工作十分少见。

中央政治局会议一般定期召开，遇有重要情况可以随时召开。中泰证券研究所政策组首席分析师、上海财经大学公共政策与治理研究院首席专家杨畅表示，此时召开会议研究经济问题，充分彰显了中央对当前经济形势的高度重视。

其次是部署楼市的方式“不寻常”。会议提出，要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。

首提“要促进房地产市场止跌回稳”

政治局会议提出，要促进房地产市场止跌回稳。

上海易居房地产研究院副

会议提出——

◎要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。

◎要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。

院长严跃进指出，“要促进房地产市场止跌回稳”的表述是首次提出，是中央政治局对房地产市场行情做出的非常明确指示。此处的止跌，既包括成交量止跌，也包括成交价格止跌。8月份，从数据来看，楼市调整压力加大，且多地市场反映需求存在断档压力。“止跌回稳”四字，信号非常明确。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，这意味着中央对当前房地产态势有了新的认识，这与二季度的表态有所不同。

他认为，“5·17”楼市政策组合拳力度比较大，但效果及其持续时间不及预期，房地产下行的压力仍然较大。为了切断预期疲弱和量价下行的负反馈循环，需要增量政策的支持。

上海易居房地产研究院全国百城库存数据显示，8月份全国百城新建商品住宅成交面积同比下降27.0%，相比7月份18.5%的降幅有明显扩大。去化周期为25.2个月，目前已连续7个月超过两年的去化水平，压力较大。同时，二手住宅市场方面，1-8月份全国22个重点城市成交

套数跌幅为3%，而去年1-8月份该增速为正，且幅度较大为31%。价格方面，统计的全国70个大中城市房价指数，8月份房价指数环比和同比跌幅均有所扩大，分别为0.7%和5.7%。

严跃进认为，“止跌回稳”信号发出，要求各地做好稳市场交易和价格的工作。这也意味着，四季度各地或有非常持续的重磅加码政策，以更好促进房地产市场止跌回稳。

中指研究院政策研究总监陈文静认为，本次首次在政治局会议中指出要“促进房地产市场止跌回稳”，进一步表明了当前稳定房地产市场对于稳定宏观经济的重要性，房地产市场止跌回稳，才能更好地为宏观经济平稳运行提供支撑。

首提“商品房建设严控增量、提高质量”

政治局会议提出，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出，严控增量是中央政治局会议中第一次

提出，意味着供给过剩，同时也意味着新房要去库存，就是要各地严格控制新增供地和新房供应上市，以缓解库存压力，这是提振预期，促进短期止跌企稳的工具。

目前，各地库存压力都比较大，新房在售库存周期在20个月左右，广义库存（开工未批售和未开工的用地）更大，且都是同质化供应。

严跃进也进一步指出，“提高质量”的提法是第一次，也意味着房地产建设的质量要求必须加码，这说明在既有的保交房工作基础上，要立足质量导向，持续做好高品质的住房建设。“优化存量”意味着“以购代建”等系统工作会以更大力度推进，“三板斧”即专项贷款、专项债和社会资本等是主要融资方式，有助于后续房地产项目中存量资产更好地盘活。

中指研究院政策研究总监陈文静表示，此次与以往提法有所不同，在增量上更加强调要严格控制，也就意味着未来各地土地供应量、住房供应量等，均将结合城市自身实际需要推进，不能盲目扩大供给量；优化存量，意味着对现有的存量住房进行升级改造，改规划盘活利用等或是重要方向；提高质量方面，“好房子”建设已经是基本要求，促进“好房子”建设的配套政策有望继续落地。

加大“白名单”项目贷款投放力度

政治局会议提出，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。

广开首席产业研究院资深研究员马泓指出，会议强调“加大‘白名单’项目贷款投放力度”，意图在于推动商业银行扩大房企信贷规模。

“白名单”制度从今年初开始实施。李宇嘉表示，尽管纳入白名单的项目多，但贷款发放规模不大。主要原因是金融机构担忧风

险。下一步关键是市场实现止跌企稳，银行才有发放贷款的积极性。

近日，国家金融监管总局透露，截至目前，商业银行已审批“白名单”项目超过5700个，审批通过融资金额达到1.43万亿元，支持400余万套住房如期交付，城市房地产融资协调机制已取得积极进展。业内认为，这项工作未来仍有望加大力度、深入推进。

一线城市限购政策有望调整

政治局会议提出，要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。

广开首席产业研究院资深研究员马泓预计，四季度到明年年初，住房支持政策将进一步发力。当前国内绝大部分城市已经调整了原有的住房限制性政策，仅有一线和部分重点二线城市仍有限购政策。预计下一个阶段，包括北京、上海在内的大城市仍有进一步调整限购住房政策的可能性，必要时可以有针对性地取消限制性购房政策。

展望下一个阶段，马泓表示，随着各项政策落地，房地产市场有望触及阶段性底部后筑底企稳。销售及房价跌幅有望边际收窄，房企偿债压力减轻，房地产企业流动性风险得以缓释，一线及部分重点二线城市土地市场可能先行边际回暖。保障性住房建设、平急两用公共基础设施建设和城中村改造等“三大工程”建设项目，可能会加快落地，房地产投资趋势可能先抑后稳。

此外，此番政策提及，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策等。李宇嘉认为，日前官方明确的存量房贷利率下调或将很快落地，后续住房交易个人所得税、增值税，开发商土地增值税等，都可能下调或暂缓。

据中新社、经济参考报、澎湃新闻