

2026年住房城乡建设路线明确 发力点在于推动房地产高质量发展

■本报记者 张梦迪

12月22日至23日,全国住房城乡建设工作会议(以下简称“会议”)在北京召开。会议全面盘点2025年工作,系统总结“十四五”时期住房城乡建设事业发展成就,研究部署“十五五”时期和2026年重点任务。

会议强调,2026年是“十五五”开局之年,做好住房城乡建设工作意义重大。坚持因地制宜、分类指导,更好统筹投资于物和投资于人,更好统筹惠民生和稳增长,更好统筹防风险和促转型,大力实施城市更新,着力提升城市治理水平,推动房地产高质量发展。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉在接受《证券日报》记者采访时表示,2025年是房地产新旧模式、新旧动力转换的关键之年。2025年风险防范工作成效显著,保交房任务全面完成,标志着旧模式正稳步出清。2026年,政策将更趋精细化、系统化,聚焦构建房地产发展新模式这一核心,着力稳定房地产市场。

关于2026年住房城乡建设工作,会议明确要着力抓好四方面工作:推进现代化人民城市建设、着力稳定房地产市场、加快建筑业提质升级、夯实高质量发展基础支撑。

在推进现代化人民城市建设方面,会议提出,“高质量开展城市更新,编制实施‘十五五’城市更新专项规划,抓好城市体检、更新试点,实施一批民生工程、发展工程、安全工程”。

中指研究院有关负责人分析称,作为稳投资、扩需求的重要抓手,城市更新预计在2026年将迎来更多政策支持,同时涌现出更多优秀实践案例。

2025年,城市更新已取得重要进展,包括完善城市体检与更新一体化推进机制,推进建立城市更新规划实施体系等。对于2026年城市更新的推进方向,中指研究院有关负责人表示,住房城乡建设部或将重点推进专项规

关于2026年住房城乡建设工作,
全国住房城乡建设工作会议明确
要着力抓好四方面工作:

推进现代化人民城市建设、着力稳定房
地产市场、加快建筑业提质升级、夯实
高质量发展基础支撑



划编制实施,抓好城市体检、更新试点等工作;金融监管、自然资源等相关部门有望加快落地配套金融、土地政策,如提供长期低成本资金、更灵活的用地政策等。

在着力稳定房地产市场方面,会议要求要求“因城施策控增量、去库存、优供给,结合城市更新、城中村改造盘活利用存量用地,推动收购存量商品房用作保障性住房、安置房、宿舍、人才房等”。

会议还提出,优化和精准实施保障性住房供应,实施房屋品质提升工程,有序推进“好房子”建设;进一步发挥房地产项目“白名单”制度作用,支持房地产企业合理融资需求。

李宇嘉认为,未来稳定房地产市场需从两方面发力:供给端打造“好房子”以激发和引导需求,需求端修复市场基本面。具体而言,“好房子”理念将延伸至普通住房、保障房及老旧小区

区改造,激发普通百姓的住房需求;同时,收购存量商品房的力度将加大,除保障性住房外,还可用于安置房、人才房、学生宿舍、企业宿舍等,预计在实施主体、资金来源、资金平衡等方面将有创新突破,实现规模扩大与可复制推广。

会议还要求加快构建房地产发展新模式,有序搭建基础性制度,在房地产开发上,做实房地产开发项目公司制。在房地产融资上,推行主办银行制。在商品房销售上,推进现房销售制,实现“所见即所得”,从根本上防范交付风险。继续实行预售的,规范预售资金监管,切实维护购房人合法权益。

李宇嘉表示,稳定房地产市场的关键在于构建发展新模式,新模式意味着新机遇与潜力。促进租购转换、二手与新房市场联动、刚需与改善性需求循环,需从新模式构建角度系统推进。

就“十五五”时期推动房地产高质量发展,会议提出,要加快构建房地产发展新模式,牢牢抓住让人民群众安居这个基点,处理好当前和长远、顶层设计和因城施策、市场和保障、租赁和购买、增量和存量、促发展和防风险的关系,坚持政策支持和改革创新并举,确保新旧模式转换平稳有序。

中指研究院有关负责人认为,未来城镇化带来的住房需求、城市存量优化调整均具备空间。根据中指研究院测算,“十五五”时期全国城镇住房需求总量约为49.8亿平方米。随着支持政策不断落地,房地产市场的发展潜力有望被激活。本次全国住房城乡建设工作会议研究部署了“十五五”重点任务,明确2026年房地产发展重点,预计未来地方政府在清理不合理限制性政策、加大购房补贴力度、提高公积金贷款支持力度等方面将继续出台政策,推动房地产市场平稳运行。

多地物业新规元旦施行 精准施策规范创新并重

■本报记者 张梦迪

12月22日至23日,全国住房城乡建设工作会议(以下简称“会议”)在北京召开。会议提出,实施物业服务质量提升行动,探索社区党组织领导下的居委会、业委会、物业服务企业协调运行新模式,探索“物业服务+生活服务”模式,推动“物业服务进家庭”。

中指研究院物业事业部研究副总监彭雨在接受《证券日报》记者采访时表示,规范物业管理市场、提升物业服务质量是当前重要的政策方向,具有深远意义,既有助于稳定住房消费预期,也能推动房地产市场从“重开发”向“重运营”转型。

规范物业服务

实际上,为提升物业服务质量,北京、深圳等地近期密集出台物业服务新规,以精准施策破解行业痛点。例如,自2026年1月1日起,北京将每半年开展一次住宅项目物业服务企业综合评价,综合评价结果作为行政主管部门对企业进行差异化监管的依据;深圳则优化了物业专项维修资金管理,调整超10万元项目强制造价审核规则,

赋予业主大会更多自主决策权,以回应“维修资金使用难”的民生诉求。

12月19日,北京市住房和城乡建设委员会等多部门联合发布《北京市住宅项目物业服务企业综合评价管理办法(试行)》(以下简称《办法》),规范物业服务企业从业行为,提升物业服务水平。

该《办法》适用于北京市行政区域内住宅项目物业服务企业的综合评价及管理工作,明确了综合评价的评分规则、评价程序、评价周期、指标体系以及结果发布和运用。《办法》旨在通过建立完善本市住宅项目物业企业的评级制度和评价档案,定期开展对物业企业的综合评价,评价结果为广大业主选聘物业企业和行政部门开展差异化监管提供参考。

今年5月份,北京市人民政府办公厅曾印发《深化物业管理改革创新 持续提升物业服务质量三年行动计划(2025—2027年)》,其中要求,建立住宅项目物业服务企业综合评价体系。适时出台住宅项目物业服务企业综合评价管理办法,对全市住宅物业企业进行评价打分,并将评价结果向社会公布,为业主自行选聘物业企业提供参考。

彭雨分析称,北京等地设立的综合评价体系,通过设置清晰的量化指

标开展评价,为政府实施分类监管、精准施策提供了客观依据,从而引导行业向标准化、规范化方向发展。

今年以来,江苏、湖南、山西等多地已出台政策,推动物业服务行业高质量发展。此外,今年6月份上海市房屋管理局发布的《上海市住宅小区物业服务提升行动方案》也提出健全“6+N”信息公开机制,实施“四个提升”推进服务升级,健全“四个机制”促进长效监管等举措,进一步规范住宅小区物业服务行为。

创新资金来源

“物业服务直接关系到居民日常生活体验,提升服务质量可有效解决设施维护、环境治理、安全管理等方面的问题,增强居民幸福感与社区归属感。”彭雨表示,物业服务企业是社区治理的重要参与者,专业化、规范化的物业服务能减少矛盾纠纷,促进社区和谐,助力构建“共建共治共享”的基层治理体系。对企业而言,优质的物业服务有利于提升业主满意度与忠诚度,从而提高物业费收缴率与续费率,促进企业经营效益增长。

“物业服务与老百姓的急难愁盼问题紧密相连,关乎日常生活,这无疑

是物业服务质量提升的重点方向。从物业行业自身来看,当前也需要将提高效率与质量作为关键内容。”上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,此外,物业服务质量背后涉及物业维修基金与房屋体检的资金来源创新问题,各地正在推进相关工作。

彭雨建议,未来可加大政策引导与资金支持力度。如将物业服务提升纳入老旧小区改造、完整社区建设等项目的专项资金支持范围,并通过财税优惠、金融扶持等措施,激励物业企业开展节能改造、适老化更新等工作,促进行业可持续发展。同时,也应推动政策协同与精准落地。针对不同城市、不同小区类型的差异化需求,加强政策细分与场景化设计,推动物业服务政策与城市更新、老旧小区改造等重大举措有效衔接,实现分类指导、精准施策。

“物业费科学定价问题以及如何让老百姓更好地感知到服务质量的提升,是提升物业服务质量的核心要点。”严跃进表示,当前各小区出现了外卖进小区、电梯广告等新的物业服务内容,这些都属于新的物业服务范畴。未来应结合市场反馈较多的诉求,更好地开展相关工作,提升物业服务水平。

(上接A1版)

从总量看,流动性合理充裕格局稳固。中国人民银行5月份下调金融机构存款准备金率0.5个百分点,释放长期流动性约1万亿元。10月份恢复公开市场国债买卖,并综合运用买断式逆回购、中期借贷便利(MLF)等多种货币政策工具,灵活把握操作力度和节奏,为实体经济提供了稳定充裕的流动性支撑。

从价格看,社会融资成本持续处于低位。中国人民银行不断健全市场化的利率调控框架,5月份下调政策利率0.1个百分点,同时还分别下调结构性货币政策工具利率和个人住房公积金贷款利率各0.25个百分点,有效推动社会综合融资成本下降。根据最新数据,11月份,企业新发放贷款(本外币)加权平均利率约为3.1%,比上年同期低约30个基点;个人住房新发放贷款(本外币)加权平均利率约为3.1%,比上年同期低

约3个基点。

从结构看,重点领域支持力度持续加大。增加科技创新和技术改造再贷款、支农支小再贷款额度,创设服务消费与养老再贷款和科技创新债券风险分担工具,……今年以来,结构性货币政策工具持续发力,强化对科技创新、小微企业等领域的支持。政策落地成效显著,信贷结构不断优化,金融“五篇文章”等重点领域的支持力度持续加大,为经济高质量发展注入新动能。

业内人士表示,今年以来,中国人民银行积极实施适度宽松的货币政策。财政、产业等宏观政策也靠前发力、更加积极有为,与货币政策形成更强合力,推动经济持续回稳向好。

政策协同威力仍将持续释放

根据会议部署,明年我国继续实施

更加积极有为的宏观政策。在政策取向上,坚持稳中求进、提质增效。

财政政策方面,会议明确“要继续实施更加积极的财政政策”。

张依群预计,财政投资会继续向科技创新、消费扩容等方面倾斜,助力形成消费带动创新、创新扩容增量、增量促进转型的良性循环。

宋向清表示,预计明年财政将聚焦新质生产力、绿色低碳等领域,接续支持“两重”“两新”,民生支出进一步增加。同时,强化财政与货币、产业政策协同,通过贴息等工具引导资源投向重点领域,推动经济稳中提质。

货币政策方面,会议明确“要继续实施适度宽松的货币政策”。

浙商证券首席经济学家李超在接受《证券日报》记者采访时表示,促进物价合理回升将是2026年货币政策的重要考量,将贯穿全年。从促进物

价合理回升的角度看,预计2026年有降准50个基点、降息10个基点的总量性宽松操作,节奏上预计“小步慢跑”,频度不会太高。此外,预计结构性货币政策工具也将持续发力,同步强化信贷的结构性引导,扩内需、科技创新、中小微企业等领域是重点支持方向。

财信金控首席经济学家伍超明认为,明年货币政策仍将坚持支持性立场,维持宽松基调 and 流动性充裕状况不变。预计货币政策的“适度宽松”体现在三个方面:政策利率有望小幅下调10个基点;为补充长期流动性,可能实施一次降准;更加注重与财政协同,国债买卖操作有望常态化开展。

展望2026年,财政政策以及货币政策的协同效能将持续释放,为“十五五”开局筑牢增长根基,护航经济高质量发展行稳致远。

质量回报双提升·深市样本

深市“质量回报双提升”行动显实效 471家公司多路径夯实质量增强回报

■本报记者 田鹏

投资者是市场之本,上市公司是市场之基,二者共同构成资本市场高质量发展的源头活水。因此,监管始终把固本强基摆在突出位置,以提升上市公司质量与增厚投资者回报为抓手,筑牢资本市场健康发展根基。

立足这一核心目标,深圳证券交易所以2024年2月份正式启动“质量回报双提升”专项行动(以下简称“专项行动”),旨在推动全体上市公司夯实发展质量,增强投资价值回报能力。如今,专项行动已落地近两载,深市上市公司交出了一份怎样的提质增效答卷?

数据显示,自专项行动启动以来,截至2025年11月底,已有471家公司披露“质量回报双提升”行动方案,围绕增强主业意识、提高创新发展能力、提升投资者回报等方面提出一系列务实举措。从落地实效看,相关公司经营业绩、研发创新与治理水平全面夯实,投资者回报率持续提升加码,市场表现与估值水平同步提升,构建起质量、回报与市场价值同向共振的良性循环格局。

三大路径提升公司质量

自专项行动启动以来,深市上市公司迅速响应、积极参与。以清晰目标锚定发展路径,以务实举措推进落地见效,呈现出“重质量、重回报”的鲜明特征。

从参与主体看,上述471家公司中,293家为深证成指成份股,88家入选沪深300指数、82家跻身创业板指数,合计市值占深市总市值约五成;其中,市值百亿元以上公司达366家,市值千亿元以上公司43家,展现出以龙头企业为引领、中坚力量为支撑的参与格局。

值得注意的是,这种以龙头为引领、横跨多领域的参与格局,绝非简单“量”的叠加,其背后更蕴藏着质的跃升——相关公司锚定聚焦主业、聚焦科创、聚焦规范运作三大路径,稳步推动规模优势向质量优势转化。

在主业深耕上,相关公司一方面

境外机构投资者参与债券回购业务 债市新活力来啦

■ 田鹏

12月22日,中信证券助力境外机构投资者以债券通用质押式回购业务逆回购方身份,在深交所完成全市场首单回购交易。这一突破性进展,不仅标志着境外机构投资者参与我国交易所市场债券回购业务实现零的突破,更从实操层面为境外资本参与境内资本市场开辟了全新路径。

债券通用质押式回购业务,是指资金融入方将符合要求的债券申报质押,以相应折算率计算出的质押券价值为融资额度进行质押融资,交易双方约定在回购期满后返还资金的同时解除债券质押的交易。所谓债券通用质押式回购业务的逆回购方,是指在债券通用质押式回购交易中,融出资金的交易方。

在笔者看来,境外机构投资者积极尝试这一全新交易角色有三方面因素支撑。

一是中国债券市场的核心吸引力是根本前提。近年来,我国债券市场规模稳步扩大,信用体系建设持续完善,人民币资产在全球范围内兼具相对稳定的收益属性与风险分散价值,成为吸引境外资本长期布局的核心优势。

以银行间债券市场为观察窗口,中国人民银行于12月19日发布的《2025年11月份境外机构投资者银行间债券市场简报》数据显示,11月份,新增9家境外机构主体进入银行间债券市场。截至11月末,共有1187家境外机构主体入市,其中620家通过结算代理渠道入市,839家通过“债券通”渠道入市,272家同时通过两个渠道入市,足见境外机构投资中国债券市场的积极性与参与度。

二是资本市场制度型开放的持续深化是关键支撑。2002年,合格境外投资者制度落地,正式打通境外资本参与中国资本市场的渠道;2005年,我国银行间债券市场引入首家境外机构投资者,实现境外资本准入境内债券市场的实质性突破;2022年,境外机构获准参与交易所债券市场,进一步拓宽了跨境投资的业务范围。步入2025年,制度型开放步伐持

以技术升级驱动内生增长,另一方面以国际化布局开拓增量市场。例如,深圳迈瑞生物医疗电子股份有限公司通过持续高强度研发投入和全球化研发布局,致力于产品的高端化和智能化升级,在数字化转型中实现从设备研发到生态构建的全链条突破。

在科创攻坚上,相关公司坚持“投入+转化”双轮驱动,持续强化研发投入入构筑技术壁垒的同时,不断加速成果转化与知识产权布局,将科创成果转化为实实在在的竞争优势。

中国商业经济学会副会长宋向清对《证券日报》记者表示,从宏观层面而言,这些举措可促进产业升级并为宏观经济增长提供动力,同时维护金融稳定,增强资本市场内在稳定性,在一定程度上抵御外部经济波动冲击。

多措并举增厚投资者回报

在聚焦三大路径夯实发展质量的基础上,深市上市公司将提升质量的成果有效转化为投资者可感知的回报,通过多元务实举措持续增厚投资价值,推动质量与回报形成正向循环。

首先,分红与回购作为上市公司回报股东的核心方式,成为相关公司增厚回报的重要抓手,不少企业还凭借稳定且有力的举措跻身回报“模范生”行列,为市场树立了标杆。

其次,控股股东、管理层等“关键少数”的积极行动同样是稳定市场信心、增厚股东价值的重要支撑。

再次,畅通的沟通渠道是上市公司与投资者建立信任的桥梁,深市相关公司正持续完善多元化、制度化的投资者沟通机制,通过多渠道、多方式保持与投资者的密切互动。

最后,在可持续发展理念日益深入人心的背景下,深市相关公司还积极推动ESG实践向价值创造深化。

南开大学金融学教授田利辉表示,这些措施兼具时效性与规划性,既立足当下稳定市场预期、增厚股东回报,又着眼长远夯实企业发展根基,不仅为资本市场高质量发展注入了动力,更具有鲜明的创新性 with 示范效应,为全市场上市公司提升质量、回报投资者提供了有益借鉴。

续加快。9月份,中国人民银行、中国证监会、国家外汇管理局联合发布公告,支持可在中国债券市场开展债券现券交易的境外机构投资者开展债券回购业务;12月份,沪深交易所与中国证券登记结算有限责任公司(以下简称“中国结算”)同步发布通知,进一步明确境外机构投资者可在债券通用质押式回购业务中作为逆回购方融出资金。

不难看出,监管层始终锚定高水平对外开放的核心方向,持续优化境外机构参与境内市场的制度环境。从逐步放宽业务准入限制,到不断优化交易结算机制,一系列政策举措为境外机构参与债券回购业务提供了清晰的制度遵循,从根本上扫清了跨境资本流动在政策层面的障碍。

三是通用质押式回购业务的成熟模式构筑了安全屏障。相较于指定券种的质押回购,通用质押模式采取匹配成交方式,交易环节标准化,期限种类固定,质押券由中国结算统一管理,这一机制不仅大幅提升了质押券源的灵活性 with 交易撮合效率,更通过标准化的质押券管理规则,降低了券种选择与估值波动带来的潜在风险。

此次首单业务的落地精准回应了我国债券市场有关流动性问题。债券市场流动性是市场活力的核心体现,也是提升市场定价效率、降低融资成本的关键。境外机构作为重要的增量资金来源,其参与债券回购业务,能够进一步拓宽市场资金供需渠道,增加交易对手方数量,促进债券在一级市场发行与二级市场交易的良性循环。随着这一业务模式的逐步推广,预计将吸引更多境外机构进入交易所债券市场,这不仅优化交易所债券市场的投资者结构,更能推动交易所债券市场的国际化进程。

总之,境外机构逆回购业务从制度破冰到落地,不仅提升市场流动性,还将提升我国债券市场吸引力,是我国资本市场高水平对外开放的又一生动注脚。