

“十五五”开局：房地产以稳筑基 向质而行

中经记者 吴静 卢志坤 北京报道

3月5日，十四届全国人大四次会议在京召开，国务院总理李

强所作的政府工作报告(以下简称“报告”)，为“十五五”开局之年的经济社会发展锚定了方向。作为国民经济的重要组成部

分，房地产领域的相关表述备受关注。今年的报告并未延续2025年“持续用力推动房地产市场止跌回稳”的提法，而是调整为

“着力稳定房地产市场”，并将相关内容置于“更大力度保障和改善民生”与“加强重点领域风险防范化解”两大核心任务之下。

这一变化，结合报告中对“控增量、去库存、优供给”“深化住房公积金制度改革”“高质量推进城市更新”等一系列具体部

署，清晰勾勒出2026年房地产工作的新逻辑：在发展中化解风险，在民生中挖掘潜力，在存量中谋求高质量。

防风险与促发展并重

在需求端，最引人注目的变化是将支持对象明确指向“初婚初育家庭”和“多子女家庭”，并将此内容放置在“更大力度保障和改善民生”任务中。

与2025年相比，今年报告对房地产市场的定调出现了微妙而关键的变化，由“持续用力推动房地产市场止跌回稳”调整为“着力稳定房地产市场”。

对此，广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，这体现了决策层对市场形势的深刻洞察。他指出，进入2026年，房地产已调整四年多，行业体量下滑到低点，但风险仍在释放过程中，不仅可能蔓延至稳健型房企，还可能对金融、财政、就业产生一系列次生灾害。因此，将房地产继续放在防风险的大架构下，通过“着力稳定”来阻断风险扩散是当务之急。

中指研究院研究员则进一步解读称，“着力稳定房地产市场”的提法，意味着稳楼市在防范化解风险中的权重进一步提升。在“十五五”开局之年，推动市场稳定是高质量发展发展的基石。止跌回稳是稳市场的重要一面，而稳定预期、防范风险、促进转型同样是题中应有之义。这种表述的调整，彰显了政策从短期应急向中长期综合治理的转变，为调结构、促改革预留了空间。

在需求端，最引人注目的变化是将支持对象明确指向“初婚初育家庭”和“多子女家庭”，并将此内容放置在“更大力度保障和改善民生”任务中。

中指研究院研究员指出，这标志着房地产需求端支持政策进入精细化、精准化的新阶段，住房政策与人口生育政策的结合成为重要方向。近期，四川南充等地将结婚支持纳入政策体系，正是这一趋



今年政府工作报告对房地产业的提法变为“着力稳定房地产市场”。图为北京一新房项目售楼处。

吴静/摄影

势的微观体现。这不仅是简单的购房刺激，更是从国家战略层面，通过住房保障降低年轻家庭婚育成本，通过支持改善性需求释放多子女家庭的消费潜力，实现民生改善与人口长期均衡发展双赢。

李宇嘉则从挖掘需求潜力的角度补充道，这意味着政策更加重视以人为本。除了对特定家庭的支持，报告还隐含了对新型城镇化中“新市民”需求的关注，如通过县城城镇化承接返乡创业、就近就业人口，通过住房保障制度改革降低新市民的住房消费门槛。这些举措共同指向一个目标：将城镇化、都市圈、住房改善等领域的巨大潜力，转化为实实在在的有效需求。

本次报告在房地产供给侧提

出了“因城施策控增量、去库存、优供给”的系统性方案，并首次明确提出“探索多渠道盘活存量商品房”“鼓励收购存量商品房用于保障性住房”，这是对“盘活利用存量土地和闲置房屋设施”要求的具体落实。

中指研究院研究员指出，“控增量”已在各地供地计划中显现。2026年1—2月，全国300城住宅用地成交面积同比下降约三成，预计全年土地供应将延续“提质缩量”特征，从源头改善供求关系。

对于“去库存”，专家们认为本轮与2015年至2016年有本质不同。中指研究院研究员指出，本轮库存涉及新房和二手房，政策需针对性落位。“鼓励收购存量商品房用于保障房”，且强调“鼓励”，意味

着地方主导、模式多元。如上海试点收购二手房作为保障房，打通了新房、二手房置换链条，为市场提供了新思路。

李宇嘉也强调，收购存量不仅用于保障房，还可探索用作安置房、学生宿舍等，实现一举多得。而收购资金的来源，如专项债、保障性住房再贷款等，将成为决定去库存规模的关键。

此外，报告提出“优化保障性住房供给”。中指研究院研究员认为，在《住宅项目规范》等标准已出台的背景下，“有序”意味着今年将更侧重于标准的落地执行，通过打造示范项目，引导市场从“有房住”向“住好房”转变，提升物业服务品质则是保障居住体验、实现资产保值增值的关键一环。

构建发展新模式

在长效机制建设方面，报告将“有序搭建相关基础性制度”调整为“深入推进房地产发展新模式的基础制度和配套政策建设”。

本次报告首次提出“深化住房公积金制度改革”，并将其作为2026年房地产工作的任务之一，这被业内专家共同视为一个重要信号。

中指研究院监测显示，公积金政策近年已成为地方促进需求的重要工具，2025年全国出台相关支持政策超300条。未来改革方向将更加细化，包括灵活调整缴存政策、拓展使用范围(如支持装修、购买车位、城市更新提取)、提升资金使用效率等，旨在进一步发挥其在惠民生和稳市场中的基础性作用。

在长效机制建设方面，报告将“有序搭建相关基础性制度”调整为“深入推进房地产发展新模式的基础制度和配套政策建设”。李宇嘉指出，这意味着模式构建进入深入推进阶段，重点在于统筹兼顾：兼顾短期稳定和长期转型，统筹防风险和促发展。这要求各地在落实国家政策时，既要通过去库存、促消费稳定当下，也要在住房保障、好房子建设、城市更新等新领域持续探索，为未来发展铺路。

报告对“好房子”的表述为“有序推动”，并新增“实施房屋品质提升工程和物业服务品质提升行动”。中指研究院研究员认为，在《住宅项目规范》等标准已出台的背景下，“有序”意味着今年将更侧重于标准的落地执行，通过打造示范项目，引导市场从“有房住”向“住好房”转变，提升物业服务品质则是保障居住体验、实现资产保值增值的关键一环。

关于“高质量推进城市更新”，李宇嘉认为，高质量的“高”，体现在从过去大拆大建、房地产导向的“物的投入”，转向以微改造和公共服务为导向的“人的投入”。这需要建立从专项规划到片区策划的系统规划体系，推行片区综合改造模式，而非碎片化的单个项目。只有从片区层面统筹，才能实现资金平衡，完善公共配套，提升整体价值。

针对“盘活利用存量土地和闲置房屋设施”，李宇嘉强调必须坚持系统观念，强化住建和自然资源部门的协同，在规划调整、用途兼容等方面进行制度创新。例如，将闲置商办改做保障房或长租公寓，可简化审批流程，确保盘活工作高效落地，真正实现以需定改。

纵观2026年全国两会关于房地产的部署，一条清晰的主线浮出水面：在守住不发生系统性风险底线的前提下，房地产市场告别过去单一的增长逻辑，转而融入国家宏大叙事——成为保障民生、优化人口结构、推进新型城镇化、实现城市内涵式发展的关键支撑。

从“着力稳定”的短期目标，到“盘活存量”“优化保障”的中期策略，再到“新模式”的长期构建，政策工具箱正展现出前所未有的系统性与精细度。随着积极财政政策与适度宽松货币政策的协同发力，以及各地因城施策的深化落实，2026年的房地产市场有望在稳定中孕育新机，在变革中迈向高质量发展的新阶段。

2025年增速全国第三 河北省4.93万亿背后的产业密码

中经记者 颜世龙 北京报道

随着各省市逐渐披露去年的经济成绩单，外界可以一窥各地的“家底儿”。

《中国经营报》记者注意到，2025年，河北省居民人均可支配收入为36439元，较上年同期名义增长5.1%。全国居民人均可支配

5.6%增速领跑全国

河北省2025年经济增速跻身全国前三并非偶然，而是建立在坚实的产业支撑和高效的需求拉动基础上。河北省统计局党组书记、局长徐付军此前在新闻发布会上表示，全省经济运行呈现“态势好、动力强、成色足、结构优”四大特征，多个关键领域实现突破性增长，为经济增速注入了强劲动力。

记者注意到，拉动河北经济快速增长的是工业。记者从河北省统计局了解到，2025年，河北规模以上工业增加值同比增长7.9%，快于全国2个百分点，增速居全国第六位，40个行业大类中30个保持增长，增长面达75.0%。

从行业来看，采矿业、制造业增加值分别增长7.5%、8.7%；黑色金属冶炼和压延加工业增长9.6%；通用设备制造业增长18.2%；计算机、通信和其他电子设备制造业增长21.1%；电气机械和器材制造业增长13.6%。从产品产量来看，工业机器人、城市轨道交通车辆等产品产量分别增长29.3%、67.6%，食品制造机械

收入为43377元，同比增长5.0%，河北省全体居民人均可支配收入增速高于全国0.1个百分点，在全国排第10位。

居民收入增长背后是地区经济的快速发展。2025年，河北省地区生产总值约为4.93万亿元，同比增长5.6%，增速位列全国第三，实现了“十四五”的圆满收官。

而新兴产业成为新的动力增长极。数据显示，规模以上工业战略性新兴产业增加值增长11.0%，快于规模以上工业增加值增长3.1个百分点；高新技术产业增加值增长11.3%，占规上工业比重提升至25.5%，较上年提高3.2个百分点。

此外，服务业的提质增效占据半壁江山。2025年，河北服务业增加值达27168.3亿元，同比增长6.1%，占GDP比重提升至55.1%，较上年提高1.5个百分点。其中，水利、环境和公共设施管理业增长24.4%，居民服务、修理和其他服务业增长13.7%，信息传输、软件和信息技术服务业增长9.7%，1—11月份，规模以上服务业企业实现营业收入6086.4亿元，同比增长9.0%。

投资、消费、贸易，“三驾马车”也正在一起发力。在投资方面，2025年，河北固定资产投资同比增长6.1%，增速居全国第三位，其中亿元以上建设项目完成投资增长9.6%，拉动全省投资增长

事实上，这一成绩的背后，是河北产业结构持续优化、“三驾马车”协同发展的坚实支撑，更离不开京津冀协同发展实施12年来的深度赋能。从传统产业升级到新兴产业崛起，从内需潜力释放到区域协同深化，河北正以高质量发展的强劲势头，在中国式现代化建设道路上稳步前行。

6.5%。投资结构也在不断优化，工业投资增长15.5%，高技术产业投资增长21.4%，而民间投资更是增长8.6%。

在消费方面，全年社会消费品零售总额达15483.2亿元，同比增长5.6%，增速居全国第二位。消费品以旧换新政策成效显著，限额以上单位家用电器和音像器材类、家具类、通讯器材类商品零售额分别增长12.6%、36.3%和41.1%。消费升级趋势明显，新能源汽车零售额增长7.8%，能效1、2级的家电类零售额增长91.6%，粮油食品类增长19.3%，文化办公用品类增长37.5%，金银珠宝类增长11.6%。既体现了基本生活需求的稳步增长，也反映了居民对高品质、智能化产品的需求提升。

外贸结构优化升级，出口竞争力显著提升。2025年，进出口规模达到6822.2亿元，全省有实绩进出口企业2.2万余家，对共建“一带一路”国家实现外贸进出口总值4405.3亿元，同比增长22.9%，占全省进出口总值的比重较上年提升6.8个百分点。

京津冀协同十二载

除了河北省的自我加压，这份干劲儿也得益于已经实施12年的京津冀协同发展这一国家战略。12年来，河北牢牢把握住这一历史机遇，在对接京津、服务京津中加快发展自己，形成了“北京研发、河北转化，北京创新、河北制造”的良性互动格局，区域协同已成为推动河北经济高质量发展的重要动力源。

“十四五”以来，河北省累计引进央企二、三级子公司超800家，雄安新区作为集中承载地，承接疏解成效显著。中国星网稳定运营，中国中化、中国华能总部正式迁驻，中矿总部主体结构封顶，第二批疏解4家央企总部项目全部开工建设，4所高校雄安新区首批建筑封顶，央企在雄安新区设立各类机构超400家，形成了高端高新产业集聚效应。

产业链协同深度推进，“六链五群”建设成效显著。京津冀三地共同打造氢能、生物医药、新能源和智能网联汽车、机器人等6条重点产业链，梯次建设集成电路、网络安全等5个产业集群，累计攻关“卡点”36个，打通“堵点”37个。在机器人产业领域，形成“北京创意、唐山转化”的协同模式，唐山百川机器人共享制造工厂服务京津冀200余家企业机构，将200多个创意转化为实体产品，2025年河北机器人全产业链营业收入突破200亿元，同比增长42.5%，全省纳入监测的机器人企业达468家，京津冀

机器人产业链集聚企业超1100家，年营收超600亿元。

此外，新能源汽车产业协同形成规模效应。三地共建的京津冀智能网联新能源汽车科技生态港，在北京、天津、廊坊分别建立园区，打造“2小时产业圈”，已吸引超40个项目入驻。河北220余家零部件企业进入北汽、一汽丰田、小米、理想等京津冀汽车供应链，廊坊振华全京申汽车零部件有限公司实现76科焊下线一套汽车零部件，1小时送达北京的协同速度，2025年营业收入超8亿元，较上年翻倍。

京津冀协同创新共同体建设持续深化，河北成为京津科技成果转化“首选地”。2025年，河北吸纳京津技术合同成交额达1271.7亿元，连续两年居全国第一，远超“十三五”期间累计总额。三地搭建了15家科技成果中试示范平台，京津冀国家技术创新中心河北中心、雄安中心相继落地，为京津冀技术提供了重要“试炼场”。

体制机制创新打破协同壁垒。京津冀·沧州生物医药产业园开创“生产在河北、监管属北京”的跨区域管理体制，聚集北京协和药厂、华润双鹤等知名医药企业70家，形成“医药中间体+原料药+制剂”完整产业链。三地政务服务合作不断深化，扩大资质资格互认范围，推动企业开办、变更、注销等事项政策一致、流程统一，更多高频应用事项实现跨域通办，为产业协同提供了高效便捷的制度保障。

交通一体化网络不断完善，为产业转移和人员流动提供了有力支撑。京唐城际铁路全线贯通，承平高速、京平高速改扩建投用，连接河北省香河市与北京市通州区的安石路、石小路等12条互联互通公路和6座跨河桥梁建成，京津冀主要城市1—1.5小时交通圈基本形成。三地通勤定制快巴累计开通12条主线、50余条支线，日客流量超9000人次，北京轨道交通22号线全线19座车站完成主体结构封顶，跨区域通勤更加便捷高效。

基础设施的联动带动了要素的自由流动，“河北净菜”北京市场占有率保持四成以上，“河北福嫂”服务万京津家庭，教育、医疗、养老等公共服务共建共享持续深化，京津冀“同城效应”日益凸显。2025年，京津冀三地地区生产总值近12万亿元，北京流向京津冀技术合同成交额达996.1亿元，生命健康集群医药工业总产值占全国20%以上，新一代信息技术应用创新集群产值突破1.6万亿元，区域协同发展的聚合效应持续释放。

站在“十五五”开局的新起点，河北正以5.6%的增速为基础，持续深化产业转型升级，强化京津冀协同发展动能，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。随着创新驱动战略深入实施，区域协同机制不断完善，这片充满活力的土地必将在高质量发展的道路上续写新的篇章。