

“十五五”时期房地产高质量发展目标明确

实现从“有房住”到“住好房”的全面升级

■中国城市报记者 郑新钰

“推动房地产高质量发展”，党的二十届四中全会为新时代我国房地产发展定下清晰基调。

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》(以下简称《建议》)中，一系列针对性部署，清晰勾勒出“十五五”时期房地产的发展路线图。

受访专家表示，“十五五”时期房地产将告别单一的“造房卖房”模式，转而围绕人的核心需求，实现从“有房住”到“住好房”的全面升级。

转变背景：房地产进入发展新阶段

安居，是人民幸福生活的基点。

我国房地产产业链条长、关联度高，经过20多年快速发展，有力支撑了我国城镇化和经济社会发展。

党的十八大以来，我国房地产市场快速发展，居民住房条件显著改善，城镇人均住房面积超过40平方米。同时，建成了世界最大规模的城镇住房保障体系，建设各类保障性住房和棚改安置住房6800多万套，帮助1.7亿群众喜圆安居梦。

近日出版的《〈中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议〉辅导读本》中，刊登了住房和城乡建设部部长倪虹题为《推动房地产高质量发展》的署名文章。

倪虹表示，2024年，房地产业和建筑业增加值占国内生产总值的比重合计达13%。长远看，我国房地产发展仍有较大潜力和空间。

“当前，人民群众住房需求已经从‘有没有’转为‘好不好’，而且，随着老龄化、少子化、区域人口增减分化，人们的生产生活方式变化，住房需求更加个性化、多样化。”倪虹指出，必须适应新阶段新变化，加快构建房地产发展新模式，深化供给结构、经营方式、监管方式改革，创新发展模式和方法，有力有效防范化解风险，加快推动房地产业转型升级。

《建议》将“推动房地产高质量发展”，置于“加大保障和改善民生力度，扎实推进全体

人民共同富裕”部分。同时，房地产相关内容还在“建设强大国内市场，加快构建新发展格局”“加快构建高水平社会主义市场经济体制，增强高质量发展动力”“推进国家安全体系和能力现代化，建设更高水平平安中国”等章节中被提及。

具体表述上，相较于“十四五”时期，“十五五”时期房地产政策的核心关键词已从“增加供给”“平稳发展”，转向“优化供给”“高质量发展”“新模式”。

这些调整释放了怎样的信号？上海交通大学住房与城乡建设研究中心主任陈杰在接受中国城市报记者采访时解读表示，房地产业是国民经济的基础产业，涉及面非常广，扎根于一个庞大的生态系统。行业的发展模式和运作逻辑不会出现突发的、瞬间颠覆性的推倒重来，模式转型总体上会遵循先立后破的原则，循序渐进。

“但在大方向上已经出现发展理念、发展目标、发展动力和配套制度及政策工具的整体性转向。”陈杰认为，总体方向是，推动房地产回归民生属性、商品属性和更好地满足现代化人民城市建设的需求；总的思路是，从以“量”为主的“增量发展+防风险约束”，转为以“质”“效”“制度完善”为核心的高质量发展路径，更强调存量提质、产品和服务的双重升级以及制度体系的系统完善。

分类供给：让不同群体都能住上合适的房

在宁夏回族自治区中卫市，新市民陈菲的生活，因为一套新住房，翻开了新篇章。

今年2月，陈菲和家人告别了此前的奔波，正式搬进了一套65.2平方米的新家。这套住房的租金格外亲民，每平方米月租金仅5.8元，折算下来，一年的总租金只需4538元。

“房子面积不算大，但够住。”陈菲满脸笑意地说，“日常采购、接送孩子都很方便，这就是我们的家。”

陈菲的安居故事，正是中卫市保障房建设成效的生动缩影。2021年至2025年3月，中卫市累计建成公租房38565套，已分配入住35209套，入住率达91%。其中，低收入群体入住9338套，保障住房占城镇

居民总户数的20.5%，真正实现符合条件的住房困难家庭“应保尽保”。

“我们要让每一位来到中卫的人，都能在这座城市找到一个温暖的家，让所有住房困难群众都能‘住有所居’。”中卫市住房保障中心主任李建明说。

《建议》提出，要“优化保障性住房供给，满足城镇工薪群体和各类困难家庭基本住房需求”，并首次明确“因城施策增加改善性住房供给”。

对此，专家解读表示，这意味着，国家将持续完善“保障+市场”的住房供应体系。

“通过保障性住房满足基本住房需求，通过商品房提供多样化改善性住房，通过分类施策、精准保障，满足不同群体差异化住房需求，推动实现住有所居、住有宜居。”成都市城市建设发展研究院副院长冯波说。

此前，在购房过程中出现的交付延期、资金安全等问题，曾让不少购房者忧心。为破解这些痛点、保障购房人的合法权益，《建议》明确提出，要“完善商品房开发、融资、销售等基础制度”。

对此，倪虹在上述署名文章中表示：“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。”

《建议》提到，清理汽车、住房等消费不合理限制性措施。中指研究院分析认为，“十五五”时期现房销售将逐步推进，预计更多库存量大的城市或区域会率先跟进，而库存量较小的地区则会精准把控推进节奏。

品质升级：建设安全舒适绿色智慧的“好房子”

在明确住房供给分类保障与交易安全保障的基础上，《建议》进一步聚焦人民群众“住有宜居”的核心诉求，将“好房子”建设作为房地产高质量发展的关键方向。

什么样的房子算好房子？《建议》作出明确界定：“安全舒适绿色智慧”。这一界定并非抽象概念，而是会通过具体标

准、实践探索与制度保障逐步落地。

今年5月1日，国家标准《住宅项目规范》(以下简称《规范》)正式施行，对“好房子”建设提出底线要求，比如要求新建住宅建筑的层高不低于3.0米，相较于原有标准提高了20厘米；卧室和起居室的室内净高不应低于2.6米。

而后，住房和城乡建设部召开新闻发布会，明确表示建“好房子”不等同于建“大房子”“贵房子”，而是要通过好的设计、好的施工、好的材料、好的服务等，解决居住中的痛点问题，全面提升住房品质。会议还指出，不同地区、不同面积、不同价位的住房，都应有各自符合“好房子”的标准，满足多样化的居住需求。

记者注意到，在广东和浙江，“好房子”建设已初见成效——今年上半年两省新建商品房网签交易面积实现同比增长，二手房交易活跃，市场稳定态势持续巩固。

值得一提的是，接下来不仅新房要建成“好房子”，老房子也要建成或改成“好房子”。

今年6月13日召开的国务院常务会议指出，要扎实有力推进“好房子”建设，纳入城市更新机制加强工作统筹，在规划、土地、财政、金融等方面予以政策支持。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉在接受中国城市报记者采访时表示，通过形成不断迭代升级的多层次、不同价格梯度的产品体系，才能激发住房需求潜力，包括租房和买房、新房和二手房、刚需和改善的循环。

“存量房的改造更新，不同的情况改造思路和要求差异较大，要突出因地制宜、实事求是的原则，具体项目具体分析，不能搞‘一刀切’。”清华大学土木水利学院院长、清华大学恒隆房地产研究中心主任吴璟此前在接受中国城市报记者采访时提醒，需根据实际判断改造必要性。例如，层高未达3米但无其他功能缺陷的住房，就可继续使用；局部翻新可通过加装电梯等方式快速提升居住便利性；危旧房及条件极差住房则需拆除重建。

“拆除重建分两种情况，原则上，重建应全面执行《规范》，达到当下对“好房子”的底线要求，但如果因场地等原因确实达不到规范底线要求，《规范》还规定‘当条件不具备、执行现行规范确有困难时，应不低于原建造时的标准’。”吴璟说。

《建议》还提出，实施房屋品质提升工程和物业服务品质提升行动。建立房屋全生命周期安全管理制度。

“我国住房库存巨大，许多建设于不同年代的房屋存在设计标准差异，使用寿命和维护问题突出，单靠开发新房不能改善存量房的安全与品质。”陈杰表示，响应“好房子”建设目标，激发住房改善动力，建设“安全舒适绿色智慧”的房子，需要制度保障住房长期使用性及资产安全性，房屋全生命周期安全管理是不可或缺的组成部分。

冯波认为，房屋品质提升不仅关乎居住体验，更能减少建筑垃圾产生，减轻环境承载压力，是房地产高质量发展的核心抓手。



河北省秦皇岛市海港区东环路街道红光北里社区一处小区内，工人正在进行墙体彩绘。 人民图片