

房地产未来咋发展？新模式正在构建中

“2024年，我国房地产市场经历了不平凡的一年。特别是2024年第四季度以来，在历经3年左右的调整后，我国房地产市场出现积极变化。展望2025年，我国将扎实有序推动房地产行业转型，加快构建房地产发展新模式。”

1 打好政策组合拳

“2024年，多部门合力打出‘四个取消、四个降低、两个增加’政策组合拳，各地因城施策、一城一策、精准施策，我国房地产市场呈现止跌回稳势头。具体体现在2024年10月、11月新建商品房交易网签面积连续2个月同比、环比双增长。”住房和城乡建设部部长倪虹日前表示。

“四个取消”：取消限购、取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准。“四个降低”：降低住房公积金贷款利率、降低住房贷款的首付比例、降低存量贷款利率、降低“卖旧买新”换购住房税费负担。“两个增加”：一是通过货币化安置等方式，新增实施100万套城中村改造和危旧房改造；二是2024年底前，将房地产融资协调机制“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿元。

2024年，我国城中村改造扩围至300多个城市，实施项目1790个，建设筹集安置住房161.7万套，改造城市危旧房7.4万间。

2024年，“白名单”项目扩围增效。截至2024年11月末，全国“白名单”项目贷款审批通过金额已达3.6万亿元。

各地积极开展商品房促销活动，150多个城市开展“商品住房促销月”“百城千企促销”“方便看房”等活动。2000多家房企、4000多个项目参与活动，有力促进了房地产市场到访量、带看量、签约量提升。

在一系列政策措施作用下，房地产市场呈现止跌回稳势头，市场信心得到增强。目前，一线城市带动二线城市、三线城市商品房成交量增长。房地产市场积极变化，证明一系列增量政策措施卓有成效。

2 供需两端齐发力

中央经济工作会议强调，持续用力推动房地产市场止跌回稳。

我国新型城镇化仍在持续推进，城市存量优化调整也有广阔空间，人民群众对高品质住房形成新期待，这为充分释放需求潜力提供了支撑。

2025年，要着力打通卡点堵点，更好满足居民住房需求。倪虹介绍，要把“四个取消、四个降低、两个增加”各项存量政策和增量政策坚决落实到位，大力支持刚性和改善性住房需求。

同时，要加力实施城中村和危旧房改造，推进货币化安置，在新增100万套的基础上继续扩大城中村改造规模，消除安全隐患，改善居住条件。对群众改造意愿强烈、条件比较成熟的项目给予重点支持。

中央财办有关负责人表示，应因城施策调减限制性措施，落实好已出台的住房信贷、税收政策，切实降低购房成本。

此外，着力改善供给。商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量。以需定购、以需定建，增加保障性住房供给，积极发展配售型保障房，帮助一大批新市民、青年人、农民工等实现安居。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬认为，建设“好房子”，需进一步深化改革。深化住房供给体系改革，更好满足多层次多样化的刚性需求和改善性需求；加快构建房地产发展新模式，建立“好房子”“好小区”建设与改造、房屋全生命周期安全管理等制度；加快相关条例的立法工作。

中指研究院市场研究总监陈文静认为，在优化供给方面，去库存将是重要一环。专项债收购存量闲置土地有望继续推进，将加速土地去库存；预计存量商品房收储将继续，促进存量商品房去化；盘活商办用房改为租赁住房等工作也将继续开展。

在改善供给方面，“好房子”建设是重要内容。倪虹表示，要着力建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。要支持房企特别是大型房企打造一批“好房子”样板，把保障房率先建成“好房子”；推进老旧小区更新改造，推广装配式装修，把老房子、旧房子变成“好房子”；大力实施物业服务提升行动。

3 推进高质量发展

党的二十届三中全会提出，加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。2024年中央经济工作会议提出，推动构建房地产发展新模式，有序搭建相关基础性制度。

未来，房地产发展新模式将从哪些方面发力？

住房和城乡建设部副部长董建国表示，要在高质量发展上发力。行业层面将推动房地产业从高速增长转向高质量发展，实现质的有效提升和结构的合理优化。企业层面将引导房地产企业从追求规模扩张转为专注项目品质，有序形成以项目为核心的开发经营模式。产品层面将从“有没有”转向“好不好”，下大力气建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，更好满足人民群众高品质居住需求。“好房子”是民生工程，是大方向、新赛道，住房和城乡建设部正在从抓样板、建体系、强科技等方面加快推动“好房子”建设。

要在协调发展上发力。房地产发展要与城市发展相协调，城市发展进入城市更新阶段，要科学编制“十五五”住房发展规划和年度计划；建立实施好“人、房、地、钱”要素联动机制，以人定房，以房定地，以房定钱；市场和保障两个体系要协调，加快完善住房供应，保障城镇住房困难、工薪群体刚性住房需求，支持城乡居民多样化改善性住房需求；租和购要协调，支持住房租赁市场规范发展，形成租购并举的合理格局。

要在安全发展上发力。商品房销售制度改革完善，有力有序推进现房销售。引导房地产企业完善内部治理结构，强化项目公司独立法人地位，提高项目开发品质，促进房地产企业规范经营，稳健发展。建立房屋全生命周期安全管理制度，及时发现解决存量房屋安全隐患问题，让房屋全生命周期安全管理有依据有保障。

中央财办有关负责人表示，2025年要着力推动转型。要扎实有序推动房地产行业转型，加快构建房地产发展新模式，从根本上解决传统发展模式弊端、促进房地产高质量发展。要完善住房供应体系，促进行业转型发展。

“总体来看，我国房地产问题是在前进中、转型中遇到的问题，随着各项政策措施全面落地并持续发力，市场会进一步回稳，行业会加快回暖，房地产发展新模式将加快构建，房地产高质量发展也将逐步实现。”中央财办有关负责人表示。

据经济日报

相关

房地产市场或现四大变化

变化1 调控政策更加宽松

2024年年末召开的全国住房城乡建设工作会议将“持续用力推动房地产市场止跌回稳”置于今年重点工作之首。住建部明确指出，2025年要把“四个取消、四个降低、两个增加”各项存量政策和增量政策坚决落实到位。这意味着今年部分限制性政策将被逐步取消，购房门槛也有望进一步降低。

中指研究院政策研究总监陈文静指出，在“持续用力推动房地产市场止跌回稳”的目标下，2025年中国核心城市限制性购房政策有望继续优化，如：北京、上海、深圳等或继续优化限购等政策；各地降低房贷利率、降低交易税费等亦有空间。

变化2 现房销售占比更大

2024年，在中国商品住宅销售中，现房销售面积占比明显上升。国家统计局数据显示，2024年1~11月，中国商品住宅现房销售面积达1.91亿平方米，而同期全国商品住宅销售面积为7.22亿平方米，占比升至约26.5%。

业内专家认为，随着现房销售试点支持性政策不断加码，试点范围持续扩大，在土拍阶段就明确实行现房销售的地块占比将持续增加。克而瑞研究中心称，2024年以来，全国至少30个省市发布推进现房销售试点相关文件。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出，未来一段时间或将是住房预售和现房销售并存的时期。其中预售部分需加强预售资金监管；同时，政策会加大在供地、规划、报建、金融等方面对现房销售的政策支持。

变化3 更多城市房价或止跌

2024年，主要城市房价处于下行通道。不过，随着预期改善，供需矛盾缓解，2025年部分热点一二线城市房价有望率先止跌回稳。

官方数据显示，2024年11月份，70个大中城市中，17城新房价格环比上涨，较2024年10月份增加10城；10个城市二手住宅价格环比上涨，比2024年10月增加2个；热点城市房价率先回稳，当月上海、深圳、杭州、成都等城市二手房价格环比均回升。

克而瑞研究中心认为，目前行业正在大踏步进入新的平衡周期。若稳市场政策能持续发力，成交规模持续趋稳，预计2025年下半年核心城市房价有望全面止跌趋稳。

变化4 “好房子”或明显放量

2024年以来，市场上涌现不少更划算的“好房子”。随着部分城市出台计容面积新规，一些新房以“赠送”阳台等方式提升得房率。相当于消费者花同样的钱买到使用面积更大的房子。

不少房企已在试水第四代住宅项目。中指研究院认为，2025年，地方支持“好房子”建设的配套政策有望进一步落地，如供应更优质地块、优化容积率、减少配建等，给企业提供更大操作空间。据中指近3万份调查数据，居民对“好房子”有诸多期待，如户型方面更加关注全明设计及灵活改造空间。这表明居民对改善居住条件依然有较大需求，未来伴随着更多“好房子”进入市场，改善性住房需求有望得到进一步释放。

据中新社