

舊換新撬動購房需求 加快樓市企穩

廖群：4億居民住屋正待升級 市場新動力有望激活



首席論談

以人均住房面積衡量，中國房地產市場已處於相對飽和狀態。信和集團首席經濟學家、中國首席經濟學家論壇理事廖群向《大公報》表示，房地產市場與諸多傳統產業類似，供應數量上已趨飽和，甚至是過剩，但從質量上看仍有發展空間。

廖群相信，目前內地房地產市場「住房標準」與現代化標準仍存一定差距，從質量提升角度看，城鎮居民住房中有很大一部分存在巨大的標準升級空間。此外，中國有約4億人的「換房」需求正待激活，該需求一旦得到滿足，既可促進房地產市場加快企穩，也能更好推動中國經濟加速增長。

大公報記者 倪巍晨上海報道

第七次全國人口普查的數據顯示，2020年中國城鎮居民人均住房面積（建築面積，下同）約38.6平方米；住房套戶比為1.06，其中，城市和鎮的住房套戶比分別約0.99、1.18，已接近發達國家水平。

廖群認為，按人均住房面積推算，中國房地產市場處於相對飽和狀態，但從提升質量角度看，居民住房領域還有巨大的標準升級空間。他續稱，房地產領域的標準升級，需要置換至具有現代化標準的新房屋，即所謂的「換房」，「就像此前棚戶區改造，以及即將展開的新一輪「城中村」改造一樣，大多數都是拆遷後換至新房」。

住房標準有巨大提升空間

需求方面，廖群指出，2022年全國城鎮居民住房存量面積中，商品住房、非商品住房的面積分別達180億平方米和181.8億平方米。所有城鎮居民住房存量中，若有40%需要置換，就關乎到約3.7億人口。若考慮2000年至2005年住房商品化前期建成的商品住房中，有部分與現代化住房標準存在較大差距，需「換房」的人口規模預計達4億左右。

廖群明言，房地產行業是對經濟影響最大的傳統產業之一，4億城鎮居民的「換房」需求一旦得到激活，無疑將持續很多年，屆時房地產市場將獲得強勁而持久的發展動力，這對經濟中長期高質量發展和中高速增長而言意義重大。他說：「盡早激活4億城鎮居民的「換房」需求，可促使房地產市場盡快企穩，推動經濟增長持續加速。」

廖群提醒，未來十年左右，中國將步入發達經濟體行列，產業、消費、民眾生活等各方面都將達到或接近現代化標準，「屆時總不能讓4億城鎮居民繼續居住在質量距現代化標準相去甚遠的住房中」。他直言，從促進我國人民生活水平現代化的角度，住房標準的升級是大勢所趨，盡早激活城鎮居民「換房」需求有非凡意義。

在廖群眼中，「城中村」改造，是典型的住房標準升級，惟其所涉規模尚且不大，未來更需要激活4億仍居住於非商品住房中的城鎮居民的「換房」需求。另一方面，房地產領域也應與其他行業一樣同步開展標準升級，藉此形成全國性的，由城鎮居民「換房」推動的住房標準升級熱潮。

各城積極推進「以舊換新」

需要指出的是，內地房地產領域「以舊換新」已開始推進。公開報道顯示，2023年9月「以舊換新」的樓市創意「發源」於山東淄博等地，此後類似模式被揚州、連雲港、麗水、寧波、啟東、宣城、亳州、太倉等多地複製。

中國指數研究院的統計稱，2023年至今，內地已有逾30城表態支持房子「以舊換新」，但各地政策不盡相同，具體而言包括「購房補貼、換新購、國企收購」等模式。

內地房地產市場部分「以舊換新」模式

模式	政策內容	所涉地區
購房補貼	出售自有住房並在規定期限內買房，享受一定比例契稅補貼	江蘇鹽城、江蘇蘇州、遼寧瀋陽等均以此「購房補貼」形式鼓勵「以舊換新」
換新購	購房者在開發商處認購且鎖定房源，並由委託的地產經紀機構出售舊房，一定期限內舊房售出，可按流程購買新房，若未售出則退還新房認購金	上海、廣東深圳、河南鄭州、浙江寧波、山東濟南等嘗試「換新購」政策
國企收購	部分城市的國企平台或開發商，直接從居民手中收購舊房，售房款則用於在相應項目購買新房	江蘇蘇州相城區、江蘇太倉、江蘇連雲港、河南鄭州等地嘗試該政策

大公報記者倪巍晨整理



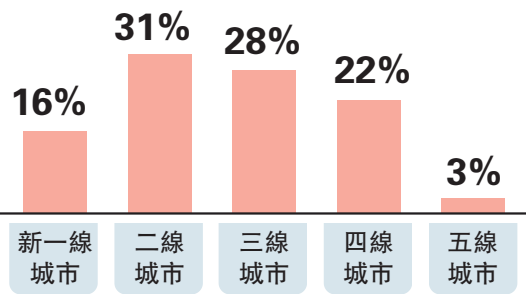
四億城鎮居民的「換房」需求一旦得到激活，無疑將持續很多年，屆時房地產市場將獲得強勁而持久的發展動力。



人物名片：
信和集團首席經濟學家、海南大學經濟研究中心主任、中國人民大學重陽金融研究院高級研究員、中國首席經濟學家論壇理事

廖群

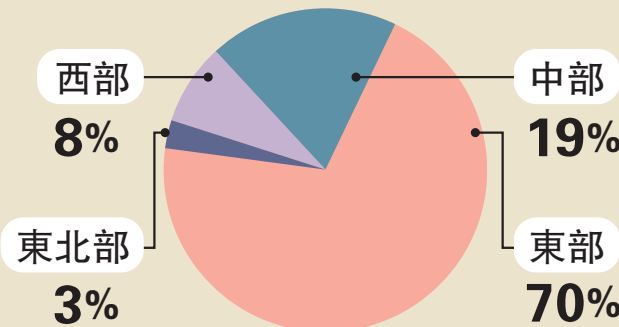
「以舊換新」政策 城市能級佔比



數據來源：中國指數研究院

大公報記者倪巍晨製表

「以舊換新」政策 城市區域佔比



數據來源：中國指數研究院

大公報記者倪巍晨製表

確立房產發展新模式「三大工程」提速

適時優化

去年下半年以來，中央調整了對房地產供市場的判斷，強調房地產市場供求關係已發生重大變化，要適時調整優化房地產政策，同時明確房地產發展新模式，加快推進「三大工程」（保障性住房建設、城中村改造及「平急兩用」公共基礎設施建設），各地房地產領域相關限制性政策也逐步放鬆。

廖群直言，在消費延續升勢、出口觸底反彈環境中，一季度中國經濟呈現「高開」態勢，惟房地產市場的修復步伐遜於預期，房地產開發投資、融資、銷售、價格等指標均不同程度的下跌。他建議，未來不妨進一步出台房地產需求端配套政策，降低「換房」的首付比例、按揭貸款利率、實施減稅政策等，降低購房成本，刺激改善性住房需求的釋放。

房地產市場已進入存量時代。廖群強調，中國需要重新定

位房地產行業，推動房地產市場的高質量發展，將房地產政策提升至「住房更新改造」的高度。在供給端激活住房標準升級的巨大市場，透過配套需求端政策來刺激4億人的「換房」需求，提升中國居民生活配置和居住的現代化水平。

市場研究表明，若將上、下游產業一併考慮，加之居民消費的「財富效應」，中國房地產行業對GDP的影響將超30%。



▲內地明確房地產發展新模式，加快推進「三大工程」開展。

配套落後 非商品房改造空間大

質量提升

在廖群看來，內地非商品住房領域具有較大的存量改造空間。他解釋，截至2022年，全國城鎮居民住房存量面積達361.8億平方米，其中約49.8%或180億平方米為商品住房存量面積，而非商品住房存量面積佔比約50.2%至181.8億平方米。

所謂「非商品住房」，包括公房、自建房、保障性住房等，大部分非商品住房建成於2000年之前。從質量上看，此類住房較商品房有着明顯差別，且離現代化標準相差甚遠。廖群坦言，目前全國有約半數的

存量住房，那些不具備現代化標準的非商品住房，應該像其他傳統產業和產品一樣，在標準上朝着現代化的方向升級。

值得一提的是，過去很多年，大部分非商品住房的業主都對房屋進行了不同程度的內部裝修。廖群觀察到，部分非商品住宅刷新了房屋的外牆，有的則進行了一定程度的升級，但按全面現代化標準，「上述僅針對房屋內部或外牆破舊問題進行的升級改造顯然不夠」。事實上，非商品住宅在房型、建材、配套設施、物業管理、安保、車庫、前台服務、景觀、會所，乃至周邊環境等各方面的標準都未能提高。

廖群補充說，目前全國非商品住宅的戶型總體偏小，一居室、二居室的佔比約47.9%，該佔比在城市中約53.2%；若以間數計算，非商品住宅領域的人均房間擁有數僅1.06，大幅低於發達國家的1.4以上。與此同時，非商品住宅的配套也明顯不足，目前仍有約5%的家庭沒有獨立的衛浴、廚房等空間。

非商品住宅的物業管理存在突出矛盾。廖群指出，很多非商品住宅因沒有車庫空間，只能讓業主將私家車停放在院子內，物業管理要麼缺失，要麼服務達不到品質，「不僅建築材料不可改變，社區景觀與周邊環境也無從顧及，更遑論社區會所」。

市場從規模擴張 轉向高質量發展

更新改造

國務院常務會議3月12日討論通過了《以標準升級助力經濟高質量發展工作方案》，翌日國務院又印發《推動大規模設備更新和消費品以舊換新行動方案》。廖群認為，上述兩大「方案」旨在推動中國經濟產業標準的升級，「前者可視為原則與規劃，後者是實施與行動」。他說，中國已進入高質量發展階段，產業標準的升級相當於進一步明確了高質量發展的內涵。對房地產行業而

言，目前正從「增量時代」進入「存量時代」，市場從規模擴張階段轉向高質量發展階段，住房標準的升級將成為房地產市場新的發展方向。

言及「現代化產業體系」，大部分人自然會聯想到「新興產業」，特別是「八大戰略性新興產業」的崛起。廖群坦言，沒有具備現代化標準的新興產業的崛起，現代化的產業體系便無從談起，一定意義上看「高質量發展，就是透過科技創新來建立現代化產業體

系」。除了「八大戰略性新興產業」之外，傳統產業的升級同樣可以推動經濟高質量發展。

傳統產業升級 滿足就業需求

廖群提醒，「八大戰略性新興產業」中的數字產業、綠色產業均屬於「賦能產業」，可推動傳統產業的標準升級，推動數字化與綠色化升級。傳統產業的標準升級，是建立現代化產業體系過程中不可或缺的一大重要方面，可

與新興產業的崛起共同構成現代化產業體系的「雙支柱」，「兩大支柱缺一不可，使得高質量發展內涵更為明確」。

「作為一個擁有超14億人口，正處在發展中階段的大國，中國新興產業在整個經濟中的佔比還不夠大。」廖群說，現時「八大戰略性新興產業」在中國GDP中的比重約15%，因此還有賴傳統產業在標準升級過程中的成長，方能對經濟持續發展帶來支撐，同時滿足龐大的就業需求。

廖群強調，房地產屬於服務業領域中的傳統產業，居民住房則屬於傳統服務業範疇，當前市況下，「房地產行業也需要高質量發展，具體而言就是住房標準的升級」。在中國經濟持續向好恢復，以及房地產市場進一步修復背景下，決策層正加大力度推動設備更新改造，若將實施房地產政策擴大至「住房更新改造」層面，住房標準的升級將帶動房地產市場的整體企穩，並更好促進經濟的向好恢復。