

定調民生導向 回應宜居訴求

內地樓市「十五五」中後期有望走出調整

房地產篇

一頭連着經濟增長，一頭事關民生保障，中國房地產市場的發展走向備受社會關注，料成今年全國兩會的熱點話題，即將在全國兩會上提交審議的「十五五」規劃綱要草案中涉及房地產市場的舉措亦備受矚目。業界及經濟學家在全國兩會召開前夕接受香港文匯報採訪時指出，在經歷長期高速增長後步入調整階段，當前中國房地產正站在新舊模式轉換的關鍵節點，預計未來五年房地產行業將以城市更新為主要抓手，進一步從制度完善、要素聯動、房屋品質等方面發力，加快構建房地產發展新模式，從而實現行業從「規模擴張」向「質量提升」的轉型、民眾住房需求從「有房住」到「住好房」的升級，並為保障國民經濟平穩發展注入可持續動力。 ●香港文匯報記者 王珏 北京報道

中共二十屆四中全會審議通過的「十五五」規劃建議，房地產相關表述置於「加大保障和改善民生力度，扎實推進全體人民共同富裕」部分，明確提出要「推動房地產高質量發展」。

由「規模擴張」向「質量提升」轉型

「把房地產納入『保障和改善民生』框架，將其作為推進全體人民共同富裕的重要抓手，標誌着行業發展邏輯的根本性轉變。」易居房地產研究院副院長嚴躍進對香港文匯報指出，「十四五」時期，特別是2021年下半年以來，內地房地產市場經歷了一場罕見的深度調整，傳統的高槓桿、高周轉、高負債發展模式已難以為繼，更無法回應民眾對宜居生活的核心訴求。「十五五」時期，房地產作為關聯產業眾多的行業，其在擴大內需戰略中依然佔據重要地位，但將不再僅僅是拉動經濟增長的工具，其發展方向將更加注重新民生保障和質量提升，政策導向也轉向着



●專家認為，「十五五」內地房地產發展方向將更加注重新民生保障和質量提升。圖為雲南昆明滇池樓盤。資料圖片

於「模式重構」和「高質量發展」的系統性建設。

住房城鄉建設部部長倪虹早前在解讀「十五五」規劃建議時表示，房地產高質量發展的關鍵，是加快轉型升級，並提出推動房地產高質量發展的六大重點任務：優化保障性住房供給，完善以公租房、保障性租賃住房和配售型保障性住房為主的多次體系；促進房地產市場持續健康發展，建立「人、房、地、錢」要素聯動機制，根據人口變化科學安排土地供應，因城施策優化調控政策；改革完善房地產開發、融資、銷售制度，推進商品房現房銷售制，規範預售資金監管，防範交付風險；實施房屋品質提升工程，建設安全舒適綠色智慧的「好房子」；實施物業服務質量提升行動；建立房屋全生命周期安全管理制度。

專家普遍認為，「十五五」時期推動房地產高質量發展的導向是建立一套能夠支撐長期發展的制度框架，推動行業由「規模擴張」向「質量提升」轉型，由依賴「土地紅利」轉向依靠「科技創新」，從「增量拉動」為主轉向「存量運營」價值創造為主，走內涵式發展之路。

住房民生屬性將獲充分彰顯

廣東省住房政策研究中心首席研究員李宇嘉對香港文匯報指出，未來五年，民生導向將貫穿房地產發展全過程，進一步聚焦民眾「住有宜居」的核心訴求，將「好房子」建設作為房地產高質量發展的關鍵方向，同時保障房供給體系的完善、城市更新的深入推進以及「人、房、地、錢」聯動機制的建立，切實回應不同群體民眾對居住品質的多元需求，讓住房的民生屬性得到充分彰顯。

他認為，城市更新是推動房地產高質量發展、構建房地產發展新模式的重要抓手，既銜接新型城鎮化需求側的人口集聚，又通過存量用地盤活、設施升級優化供給，直接帶動投資與消費。同時，要素市場化流動的進一步放開，有助於低效用地向需求旺盛區域流動，增加了住房供給，促進存量資源的盤活利用，將為行業發展注入新的內生動力。

根據中指研究院測算，「十五五」期間，內地新建商品住宅年均銷售面積預計將保持在7億至8億平方米左右，隨着市場庫存逐步回落，配合社會預期修復，「十五五」中後期房地產有望逐步走出調整階段。

「三道紅線」淡出 房企邁向穩健發展



●專家料北上深仍將在核心區域保留限購。圖為深圳前海城區。資料圖片



●內地房地產行業將進入「低負債、高質量、穩增長」的新階段。圖為廣州南沙自貿區。資料圖片

今年年初，多家媒體報道，房地產企業已不再被監管部門要求每月上報「三道紅線」相關指標，僅部分出險房企需向總部所在城市的風險處置專班組定期匯報核心財務數據。消息受到多方關注，並引發了地產股應聲上漲。這個自2020年8月啟動的監管政策，歷經五年多執行後悄然淡出，體現了政府對於房地產市場監管的調整和優化，也標誌着房企開始實現從高槓桿狂瀾到穩健經營、從規模擴張到質量提升的健康轉型，邁入高質量發展的新階段。

「三條紅線」政策自2020年8月試點，2021年全面推行。當時，內地房地產行業正處於高槓桿、高周轉的規模擴張高峰期，部分房企過度依賴債務融資，盲目拿地擴張，行業金融化風險持續累積。監管部門為控制房企有息債務規模，要求房企每月上報指標，並根據觸線情況（紅/橙/黃/綠四檔）限制有息負債增速。具體而言，「三條紅線」包括剔除預收款後的資產負債率不得超過70%、淨負債率不得超過100%、現金短債比不得小於1倍。

行業風險正加速出清

政策實施四年間，行業經歷了深刻的去槓桿調整，房企經營思路發生根本性轉變。據中指研究院數據，截至2025年12月，已有21家出險房企

完成或獲批債務重組、重整，累計化解債務規模達1.2萬億元（人民幣，下同），涉及總負債超2萬億元，行業風險正加速出清。

易居房地產研究院副院長嚴躍進指出，2024年以來，監管層逐步放寬部分房企的融資限制，優化「三道紅線」考核指標，為政策退出鋪墊基礎；隨着房企化債進入尾聲，監管層同步推出房地產融資「白名單」制度、主辦銀行制等配套政策，銜接融資端支持，避免行業出現融資斷層，確保行業平穩過渡。

住建部數據顯示，「十四五」期間，城市房地產融資協同機制推動「白名單」項目貸款規模突破7萬億元，支持近2,000萬套住房交付，有力保障廣大購房人的合法權益。

嚴躍進指，去年底召開的全國住房城鄉建設工作會議強調，要「進一步發揮房地產項目『白名單』制度作用」，預計今年作為「十五五」開局之年，將繼續通過專項債擴容與「白名單」機制精準輸血。在一系列政策引導下，未來五年，房企有望加快回歸正常經營軌道，不再追求盲目擴張，而是聚焦產品力提升、服務優化、多元化布局；房地產行業也告別「高槓桿、高周轉、高風險」的舊發展模式，進入「低負債、高質量、穩增長」的新階段，行業健康生態將逐步形成。

「十五五」規劃建議中涉及房地產表述

- 完善促進消費制度機制，清理汽車、住房等消費不合理限制性措施。
- 完善併購、破產、置換等政策，盤活用好低效用地、閒置房產、存量基礎設施。完善工商業用地使用權續期法律法規，依法穩妥推進續期工作。
- 堅持城市內涵式發展，大力實施城市更新。
- 推動房地產高質量發展。加快構建房地產發展新模式，完善商品房開發、融資、銷售等基礎制度。優化保障性住房供給，滿足城鎮工薪群體和各類困難家庭基本住房需求。因城施策增加改善性住房供給。
- 建設安全舒適綠色智慧的「好房子」，實施房屋品質提升工程和物業服務質量提升行動。建立房屋全生命周期安全管理制度。
- 統籌推進房地產、地方政府債務、中小金融機構等風險有序化解。

「十五五」期間內地房地產市場預測

全國城鎮住房需求總量約為49.8億平方米

- 受城鎮化繼續推進影響，新增城鎮人口帶來的住房需求約16.1億平方米。
- 改善需求持續釋放，人均住房面積提升帶來的住房需求約20.3億平方米。
- 城市更新城中村及危舊房改造對住房需求的帶動約13.4億平方米。

市場年均供求規模維持「十四五」期末水平

- 新建商品住宅銷售面積約36.3億平方米，年均約7.3億平方米。
- 住宅新開工面積約21.1億平方米，年均4.2億平方米。
- 開發投資額31.4萬億元，年均6.3萬億元。

預測數據來源：中指研究院



●內地房地產市場在「十四五」時期經歷深度調整。圖為北京城市副中心新盤售樓處。香港文匯報記者王珏 攝

中指研究院最新發布的《「十五五」中國房地產市場趨勢展望》指出，內地房地產市場在「十四五」初期經歷新房銷售規模的歷史高峰後，自2021年下半年起進入持續調整階段。當前深度調整已超四年，雖然臨近「十四五」結束市場尚未止跌回穩，但政策導向從強調「房住不炒」逐步轉向推動市場「止跌回穩」，行業也步入結構性重組階段，房地產市場開啟新階段。

報告指出，「十四五」時期，中國人口、城鎮化、經濟增長等核心引擎較20年前均出現了根本性的變化，在中長期人口規模趨於回落的背景之下，新房銷售總量隨之收縮。同時，2020-2021年行業監管政策與宏觀形勢發生顯著變化，共同導致房地產市場進入深度調整階段。

「十四五」樓市深度調整

從市場總量來看，「十四五」時期全國新建商品房銷售面積合計約為58億平方米（年均11.6億平方米），與「十二五」規模基本相當，但較「十三五」整體下降25%，「十四五」期間年均下降11%。同時受價格回落影響，商品房銷售額合計約59萬億元（年均11.8萬億元人民幣），其間年均下降12%，2025年降至9萬億元人民幣以下。

從市場運行情況來看，過去五年間，政策導向從強調「房住不炒」逐步轉向推動市場「止跌回穩」。2024年四季度市場出現明顯回升，但當年全國新建商品房銷售面積仍同比下降12.9%。整體來看，臨近「十四五」結束，全國商品房銷售面積仍在下降，2025年全國新建商品房銷售面積同比降幅較上年有所收窄，但房地產市場尚未止跌回穩。

中指研究院認為，當前，中國城鎮化進程已進入穩定發展階段，房地產供求關係已發生根本性轉變。隨着存量時代到來，市場需求結構顯著改變，改善性住房需求已成為新房市場的重要支撐，同時全國二手房交易量佔整體比重超過40%，市場驅動因素正從「首次置業」為主轉向「置換改善」主導。同時，伴隨着市場的深度調整，「十四五」時期不少房地產企業出現債務違約風險，市場集中度階段性回落，房企投資行為更趨謹慎，普遍聚焦於高能級城市的確定性機會。

政策轉向推動市場「止跌回穩」

專家解讀

全國兩會前夕，上海發布樓市新政，通過大幅縮短非滬籍購房社保年限，顯著提高公積金貸款額度，完善相關稅收政策，全面激活剛需與改善需求。業內預計，更多增量政策將在「十五五」開局之年加速落地，政策力度有望進一步加大，以提振市場預期，推動行業實現軟着陸和高質量發展。

廣東省住房政策研究中心首席研究員李宇嘉表示，今年開年以來，一系列穩預期政策和信號頻出：1月初《求

是》雜誌發文強調「加強預期管理」，提出「政策要一次性給足」；1月14日三部門延長換房退稅政策至2027年末；1月15日央行下調政策利率、商業用房首付降至30%；1月20日六部門發文支持城市更新……這為「十五五」開局之年的房地產市場注入暖流，市場築底企穩基礎夯實。

料續降低購房成本

中指研究院市場研究總陳文靜認為，中央將擴大內需作為今年經濟工作的首要任務，房地產作為最大的內需之一，仍將在經濟穩增長方面發揮重要作用。短期政策將圍繞穩定預

期、激活需求和優化供給落實相關舉措。激活需求方面，一是北上深仍將在核心區域保留限購，限制性政策具備進一步優化空間；二是預計繼續通過降低房貸利率、降低中介費用、加大房貸利息抵扣

稅力度等方式降低購房成本。優化供給方面，「十五五」規劃建議強調「投資於人」，預計未來有望通過加大住房租金或購房補貼等「補人頭」方式落實住房保障，加大存量商品房和存量閒置土地收儲力度，改善市場供求關係。



●陳文靜

更多增量政策落地 推動行業軟着陸



●李宇嘉