

“十五五”规划建议发布，专家解读未来五年房地产发展路径

在高质量发展中突出“民生底色”

广东建设报记者 赵文霞

近日，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划的建议》（以下简称《建议》）发布，将“推动房地产高质量发展”置于“加大保障和改善民生力度”战略框架下，进一步强化了房地产的民生属性。从政策导向到具体任务，再到长效支撑，《建议》围绕构建发展新模式、优化住房供给、强化风险防控等核心方向，为未来五年房地产行业发展划定清晰路径。



“十五五”规划建议中明确，推动房地产高质量发展 文聪 摄

政策锚点：对房地产定位突出“民生底色”

对比“十四五”规划建议，本次《建议》对房地产的定位更突出“民生底色”。中指研究院数据显示，对比“十四五”规划建议，本次《建议》中“民生”“房”的提法分别增至12次和13次，政策重心从规模扩张转向质量提升的导向十分清晰。《建议》明确提出“注重在发展中保障和改善民生，在满足民生需求中拓展发展空间”，将“推动房地产高质量发展”放在“加大保障

和改善民生力度，扎实推进全体人民共同富裕”战略任务中，进一步强化了房地产的民生属性和在保障和改善民生中的地位。

在提振消费层面，与“十四五”规划建议中第18条提到的“促进住房消费健康发展”不同，本次《建议》在第15条“大力提振消费”中明确指出要清理住房消费不合理限制性措施。中指研究院分析指出，这种表述调整一方面将位置提

前，体现提振消费的重要性，另一方面在提法上更加聚焦，预计核心城市购房限制性政策仍有优化空间。

上海易居房地产研究院副院长严跃进认为，此次“清理”并非简单“减少限制性政策”，而是要关注房地产资源在城与乡、存量和增量、新房和二手房、首套和二套等领域的流通问题，通过取消限制来加快各项资源流动，并促进市场联动。

核心任务：高质量发展五大方向落地

《建议》明确提出，推动房地产高质量发展。加快构建房地产发展新模式，完善商品房开发、融资、销售等基础制度。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。因城施策增加改善性住房供给。建设安全舒适绿色智慧的“好房子”，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。

“加快构建房地产发展新模式”，被《建议》置于“推动房地产高质量发展”的首位。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出，新模式的根基在于三大板块：基础性制度、供应体系、人房地钱要素联动。

在保障房领域，《建议》提出

“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”，用“优化”替代“十四五”时期的“有效增加”，标志着政策重心从“量”转向“质”与“结构”。李宇嘉认为，住房已成为经济转型期的“软基建”，为新市民、年轻人提供低成本、体面的住房保障，才能促进这些人群扎根城市，释放消费潜力。

针对市场端，《建议》首提“因城施策增加改善性住房供给”，体现了对城市差异与需求分化的精准把握。“住房改善供给在前几年就成为重点。”李宇嘉补充道，因城施策就是要让供给过剩地区结构性收缩，需求潜力大的地区以需定供。

《建议》还首次将“建设安全舒适绿色智慧的‘好房子’”写入国家战略，同步提出“实施房屋品

质提升工程和物业服务品质提升行动”，从国家层面确立了住房品质的核心标准。此前，住建部提出通过好的标准、好的设计、好的材料、好的建造和好的运维等五项工作推动“好房子”建设，并梳理出居民对“好房子”的要求。目前，全国多省市已陆续出台“好房子”相关政策，近日广州也发布了“好房子”建设工作指引，提出20条建设标准。

在行业长效管理方面，《建议》提出的“建立房屋全生命周期安全管理制度”成为重要抓手。“主要是城市体检、房屋养老和房屋保险三项制度，过去几年一直在持续推进。”李宇嘉透露，这些制度已在多地试点，预计试点范围会在“十五五”期间全面扩大。

长效支撑：风险防控为行业“稳底盘”

《建议》将房地产风险防控纳入“重点领域安全能力建设”，明确要求“统筹推进房地产、地方政府债务、中小金融机构等风险有序化解”，与党的二十大三中全会基调形成延续。严跃进指出，房地产的风险排在第一位，说明今后一段时间风险防范化解的任务很重。同时，他强调，化解风险需要有高站位，各地应立足于“防范系统性风险”

的视角，在防范风险外溢和收敛的过程中，促进房地产市场平稳健康发展。

此外，《建议》将“实施城市更新行动”升级为“大力实施城市更新”，城市更新也进入新的阶段。中指研究院指出，各地在城市更新实践中仍面临多方面挑战，如工商业用地使用权到期续期等关键政策尚未落地、资金压力突出、市场化主

体参与度不高等。

值得一提的是，本次《建议》在“加快完善要素市场化配置体制机制”中，提出“完善工商业用地使用权续期法律法规，依法稳妥推进续期工作”。中指研究院预测，相关工作或逐渐进入落地阶段，对于城市更新将产生积极支撑。未来，城市更新有望为房地产高质量发展提供支撑。

第四届广东建筑文化宣传周开幕

广州智能建造和“好房子”成果亮相

广东建设报讯 记者唐培峰、通讯员祝健轩报道：10月28日，第四届广东省建筑文化宣传周暨广州市智能建造和“好房子”创新成果宣传月活动开幕。

本次活动设室外、架空层、室内三大区域，集中呈现40余件优质展品，呈现智能建造前沿成果。

其中，室外展区以精益建造为主题，亮相的4款集成系统直击施工痛点。其中，广州建筑“星航”太空舱属集成式模块化建筑，融智能控制、光储充等系统达近零碳标准，20-40平方米灵活空间适配多场景。

架空层展区13款单机装备按施工全流程排布：测绘环节巢式无人机实现无人化操作；安全领域安之眸系统效率超人工10倍，特威升降机有多重安全配置；基坑作业“慧基魔方”挖机实时管控精度，山河智能电动挖机静音环保……

室内展区展示了以“好房子”建设措施20条打造的全尺寸样板间，并围绕“好房子”建设核心，按照好设计、好建造、好材料三大板块。

本次活动由广东省住房和城乡建设厅指导，广州市总工会、广州市住房和城乡建设局主办，广州市第二工人文化宫、广州市智能建造与工业化建筑协会联合承办。活动将持续至12月，面向社会大众开放巡展，广大市民可前往参观体验。

广州推出20条“好房子”建设措施

四大核心维度 定义品质“好房子”

广东建设报讯 记者唐培峰报道：10月28日，广州市住建局发布《关于推进好房子建设的工作指引（试行）》（以下简称《指引》），从安全、舒适、绿色、智慧四个维度提出“好房子”建设20条具体措施。

安全是“好房子”的基础。《指引》明确住宅套内及公共区域配烟感报警装置，厨房设燃气泄漏报警并联动断气，电梯装自动救援装置（ARD）；住区实现人车分流，保障老人儿童活动安全；地下室车库出入口设截水沟与防洪板，卫生间等防水部位保修期宜延至10年；电梯装电动自行车监控联动系统，室外停放充电区距建筑不小于6米并配消防设施；外窗用防坠落铰链，空调室外机位设安全保护措施。

舒适层面聚焦全龄需求。住宅标准层高不低于3米，起居室短边净宽宜3.1米以上，主卧、次卧开间净宽分别宜2.8米、2.5米以上。设计上鼓励装配式装修与管线分离，预留适老化改造条件，住区需设老人、儿童活动空间；公共空间优先自然采光通风；外窗用隔声节能玻璃；排水器具设存水弯防返臭，内墙用防霉材料。

绿色低碳与智慧建设同步推进。《指引》明确采用装配式建造，绿色建材使用比例不低于20%，家电能效不低于2级；鼓励建筑屋面、停车棚设分布式光伏，垃圾分类投放点服务半径不超50米，景观优先选乡土树种。

智慧便捷方面，《指引》提出住宅需配智能网关、智能门锁、紧急求助按钮等设备，鼓励光纤全覆盖及异常行为监测；住区设非接触式门禁、全域视频监控（存储≥30天）及高空抛物监测系统，电梯装物联网监测设备，鼓励探索未来智慧人居应用。