

“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十五个五年规划的建议》(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

“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。“主要就是城市体检、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。

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。

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”,与党的二十届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

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“星舫”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。住宅标准层高层不低于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。