

“好房子”引领、房票引流、REITs盘活 房地产迈向质效双升

历经深度调整的房地产行业正迎来关键转折,市场格局持续优化、发展动能加快转换。从“好房子”建设重塑产品标准,到“房票”机制规模化落地激活置换需求,再到公募REITs拓宽融资渠道盘活存量资产,一系列创新举措正驱动房地产行业从规模扩张向品质与效率提升转变。这些变革不仅精准对接了提振消费、扩大内需的战略要求,更通过金融赋能、数字化升级与平台协同,为市场注入新活力,推动房地产向高质量发展轨道稳步迈进。

■新快报记者 何璐诗

“好房子”区域标准落地 引领住房品质新周期

高质量发展近年已成为房地产行业转型核心指引,“好房子”建设作为关键落点,精准对接市场从“有房住”到“住好房”的需求升级,改善型需求逐步成为市场主力。2025年以来,政策层面有序推进安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”建设,新版《住宅项目规范》出台,为房屋品质与物业服务提升划定量化标准。睿智广佛指出,目前全国符合“好房子”标准的住房不足5%,意味着95%的存量住房拥有巨大的品质改善空间。头部房企已相继发布以“好房子”为核心的发展框架,将核心竞争力聚焦于细节打磨与服务升级。“好房子”精准契合行业转型与市场需求,成为拉动新质增量的核心引擎。

2026年是“好房子”建设从理念走向实操的关键之年。今年1月,《广州市好房子评价标准(征求意见稿)》发布,《征求意见稿》提出以“安全、舒适、绿色、智慧”四类评价指

标,组成好房子等级评价指标体系。根据《征求意见稿》,广州将住宅划分为基本级、一星级、二星级、三星级四个等级。基本级为强制达标线,星级评定需在四大维度满足相应等级要求。

在绿色建造层面,《征求意见稿》明确二星级及以上项目,采用A级及以上装配式建筑或模块化建筑,满足绿色建筑二星级及以上标准。同时,“好房子”需选用利废建材,至少采用一种利废建材,且其占同类建材的用量比例不低于30%。“好房子”采用绿色建材,绿色建材使用比例应不小于20%。

数据显示,2023年广州装配式建筑占新建建筑比例已达48.42%,天河、花都、白云、南沙等区域超50%,装配式建筑广泛应用于商品房、保障性住房及城中村改造安置房,有效缩短建设周期、提升建筑质量。去年,广州出台公积金贷款优惠政策,两人

购买新建一星级绿色建筑或装配式建筑住房,贷款额度上浮10%,最高提升至176万元,实现居住品质与购房成本的双向优化。

今年全国两会上,“好房子”成为房地产领域热议关键词,多位代表委员围绕落地路径建言献策。有代表提议关注建造方式的创新,建议“推广应用模块化建造技术,在智能建造与建筑工业化协同发展中强化新技术深度应用”,认为“好房子”需要建造方式升级,才能实现品质的标准化输出。

另有代表委员建议建立“好房子”认证体系,开发商须在预售前提交涵盖安全、舒适、绿色、智慧四大维度的《信息披露表》,通过审核后生成终身追溯的专属二维码。尤为关键的是,他建议将“预售资金比例与信息披露质量挂钩”,从源头筑牢品质保障,突破传统事后维权的滞后性。

发展公募REITs 助推房企“由重转轻”

化解行业风险、构建发展新模式,离不开金融工具的创新。在融资端,2025年“白名单”政策有力保障了“保交楼”和保障房建设的资金循环。而在盘活存量资产、改善企业资产负债表方面,公募不动产投资信托基金(REITs)的扩围与落地,正扮演着至关重要的角色,助力房企从“开发商”向“运营服务商”转型,实现资产结构“由重转轻”。

2025年底,国家发改委发布《基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目行业范围清单(2025年版)》,将商业办公设施、城市更新设施等作为独立资产类别纳入。证监会也同步发布《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告(征求意见稿)》。2025年12月31日,随着《关于推动不动产投资信托基金(REITs)市场高质量发展有关工作的通知》等文件的出台,商业不动产REITs试点正式推出,重点支持权属清晰、运营成熟、现金流稳定的商业综合体、零售、办公、酒店等资产。

试点推出仅一个月后,2026年1月29日、30日,上海证券交易所就披露了首批已受理的8只商业不动产REITs。这些产品的底层资产涵盖深圳来福士、合肥银泰中心、广州保利中心、上海晶耀前滩等优质项目,业态包括酒店、写字楼、奥特莱斯、购物中心、服务式公寓等,预计募集总金额超过300亿元。业内普遍认为,这不仅是金融产品的创新,更是加快构建房地产发展新模式、稳定和改善行业预期的重要战略举措。

公募REITs对房企的意义深远。它打通了“投、融、管、退”的全链条闭环,使得房企能够将沉淀在优质持有型物业中的巨额资金盘活、变现,回收的资金可用于降低负债、补充流动资金或投资于新项目,从而优化资产结构,摆脱对传统高杠杆开发模式的依赖。目前,华润置地、招商蛇口、新城控股等企业已公开表示将积极扩大REITs发行规模,行业共识正在形成。

更为重要的是,REITs将倒逼房企提升真正的核心竞争力——资产运营和管理能力。只有能够持续产生稳定、增长现金流的资产,才能获得REITs市场和投资人的认可。这与发展“高质量不动产”的国家战略高度契合,有助于引导行业回归经营本质,形成开发与运营良性循环的新生态。

创新“房票”机制 加速旧改精准去库存

城市发展从增量扩张转向存量提质,城市更新已成为房地产新阶段的核心增长动力。在此背景下,房票——这一创新安置方式,在2025年迎来爆发式落地,成为链接旧改与楼市去化、提振消费的关键纽带。

作为广州旧改的创新安置方式,房票政策有效解决了传统回迁安置周期长、成本高、选择单一等问题。自2024年荔湾开出全市首张房票起,该制度不断迭代完善:从“单区使用”升级为“全市通用”;适用范围从住宅拆迁拓展至商业、办公等非住宅领域;功能上实现了可转让一次、可贷款、免契税;并构建“广州自然资源指标银行”对房票、地票进行统一管理。

房票赋予被征拆人更大的自主选择权。票面金额由基础补偿金额加上不超过5%的政策性奖励构成,

有效期最长18个月。使用房票购买限购区住宅不计入家庭限购套数,并可享受参与房企提供的专属折扣,真正实现了“政府、被征拆人、房企”三方共赢。

2025年,广州房票实现全面铺开与规模化应用。全年累计发放2931张房票,发放金额40.53亿元;已使用1741张,消化存量商品房1351套。更值得注意的是,全年通过房票认购的房源总计约6671套,总面积68万平方米,总金额达118亿元,成为支撑楼市稳健增长的一股重要力量。

各区在实践中也形成了各具特色的创新模式。黄埔区堪称房票执行的“排头兵”,2025年1—10月,其房票认购量占同期新房网签量的65%。黄埔的政策更为宽松,允许房票转让给符合资格的非被征收人,并将审批周期从3个月大幅压缩至15

天,还首创“资金共管”模式,从根本上杜绝了项目烂尾风险。

天河区则刷新了房票的应用边界,开出面额高达1亿元的“超级房票”,用于企业购置整层办公物业,实现了房票从住宅到商业办公的全业态覆盖,为环五山创新策源区的产业发展注入了金融活力。海珠区有超过15个新房项目为房票客户提供85—95折的专属优惠。番禺、增城、花都等区也通过房票有效促进了存量房源的去化。

市场端,房企积极响应。万科、保利、越秀、时代中国等品牌房企均推出了房票专属折扣,个别项目优惠甚至低至9折。房票制度不仅加速了城中村改造进程,更精准导入了大量购买力,直接消化了市场存量商品房,为楼市企稳复苏提供了清晰路径。



■高质量发展近年已成为房地产行业转型核心指引,改善型需求逐步成为市场主力。
新快报记者 何璐诗/摄