

住房城乡建设部定调：

楼市进入存量时代 加快构建房地产发展新模式

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

房地产事关人民群众切身利益，事关经济社会发展大局。9月18日，国务院新闻办公室举行“开局起步‘十五五’”系列主题新闻发布会，聚焦“十五五”时期推进住房城乡建设事业高质量发展的核心部署。住房城乡建设部相关负责人权威解读行业发展新形势、新政策、新标准，明确我国房地产市场迎来历史性“两个转变”，定调楼市“进入存量时代”。

“两个转向、两个转变、三化转型”

住房城乡建设部新闻发言人、副部长陈绍旺介绍了“十五五”时期住建事业面临的新形势。据介绍，住建事业主要包括城乡建设、住房和房地产、建筑业三大板块。三大板块都处在转型发展关键期，概括起来就是“两个转向、两个转变、三化转型”。

“两个转向”讲的是城乡建设板块，是指城镇化正从快速增长长期转向稳定发展期，城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段；“两个转变”讲的是住房和房地产板块，一是房地产市场供求关系发生重大变化，二是房地产进入存量时代；“三化转型”讲的是建筑业板块，即建筑业向智能化、绿色化、融合化转型。

数据显示，国内二手房交易占比从2020年的27%攀升至2025年的46%，2026年前8个月，占比已达到52%，标志着房地产市场正式由新房增量主导转向二手房存量交易主导。

4楼及以上住宅都要装电梯

本次发布会广受关注的新规，即全新升级的住宅建设标准，聚焦居住安全、舒适、宜居提质增效，从14个维度优化人居环境。

陈绍旺表示，人民群众觉得好的标准就是“好标准”。其中明确多项硬性规定：新建住宅室内层高标准由传统2.8米统一提升至3米，大幅提升居住通透感与空间舒适度；4楼及以上多层、高层住宅必须配套安装电梯，精准适配人口老龄化趋势和居民日常出行需求；住宅阳台、外廊等临空区域护栏高度统一提升至1.2米及以上，筑牢老人、儿童居家安全防线。同时，推广管线分离、可变户型设计，让住宅兼顾实用性、灵活性与

长期运维便利性。

D级危房可依规原拆原建

住房城乡建设部总工程师李骁龙介绍，“十五五”期间住建领域三件大事之一是“把老房子改好”。

针对老旧小区、老旧房屋居住隐患多、改造难度大等问题，住房城乡建设部明确分类处置机制，盘活城市存量住房资源。经专业机构检测评定的D级危房，可依规实施原拆原建，在保持建筑面积基本不变的基础上，彻底更新房屋结构、安防设施和配套功能，实现旧房焕新；普通老旧房屋以修缮加固、局部改造为主，推广装配式装修模式，同步推进适老化、智能化改造。

住房城乡建设部城市管理监督局局长张强介绍，“十五五”时期，全国将新开工改造11.5万个城镇老旧小区，在5000个社区实施完整社区建设改造，更新和加装住宅电梯57.5万台，建设改造城市绿地5万公顷。

推行现房销售是大势所趋

住房城乡建设部房地产市场监管司司长张雪涛介绍，加快构建房地产发展新模式，是推动房地产高质量发展的的重要举措。

房地产发展新模式的内涵可以概括为“1234”：“1”是牢牢抓住让人民群众安居这一点，实现更高水平的住有所居；“2”是完善保障和市场两个体系，形成定位清晰、功能互补、有效满足居民住房需求的供应格局；“3”是以项目公司制、主办银行制和现房销售制三项制度为重点，改革完善房地产基础性制度；“4”是推动“人房地钱”四要素联动，实现以人定房、以房定地、以房定钱，促进要素的合理配置。

针对过往楼盘延期交付、烂尾等民生问题，发布会明确，推行现房销售是房地产行业高质量发展的大势所趋。根据国家统计局数据，近年来采用现房销售的商品房的销售面积一直保持正增长，占新房销售面积比重逐年提高。新项目要优先选择现房销售，同时统筹用好针对项目的土地、金融、税收等支持性政策，实行预售的要完善预售资金监管，切实保障购房人的合法权益。

监管缺位？



AI制图

现状：月子中心照护失当等问题屡见不鲜

8月24日，在位于广州番禺的暖月月子中心，一名婴儿在喂奶后突发无呼吸心跳，送医抢救后被宣布临床死亡，气管插管吸出奶渣样物体。经核查，涉事婴儿在护理人员喂奶过程中出现窒息情况，公安机关已介入调查并依法受理案件。

这并非孤例。今年1月，茂名曼蕾国际月子会所一名出生9天的婴儿死亡，死亡证明显示死因为“新生儿窒息”。

另据公开报道，部分月子中心存在日常护理粗暴、操作不规范现象。今年1月，深圳龙华一月子中心内，一名出生6天的新生儿意外坠落，送医后确诊颅内出血并转入ICU；两个多月前，佛山顺德北涌镇一月子中心被曝对出生十余天的婴儿粗暴托颈、摇晃、掐着脖子拎起，导致孩子频繁夜惊哭闹。

还有月子中心感染防控存在漏洞。今年7月，广州越秀区慧慈护理爱月子会所（轻奢越秀店）被曝多名婴儿感染呼吸道合胞病毒，越秀区公共卫生服务监管部门及属地街道前往督导整改。位于越秀区的另一家月子中心，有消费者反映，今年2月，婴儿在托管期间高烧至39℃，后确诊败血症，认为月子中心存在外来人员进出

随意、未严格消毒、新生儿与外来人员同乘电梯等问题。

记者了解到，有月子中心并无医疗资质却以“产后康复”项目为名提供实际上的医疗服务。今年7月，有消费者投诉，某月子中心产康师在没有任何医学资质的情况下，仅凭手摸便诊断其患有乳腺结节、淋巴结节，诱导其购买近6000元通乳卡。另有消费者被告知腹直肌分离严重、盆底肌漏尿等问题，前后消费2.3万元。而事实上，骨盆变形、腹直肌分离、盆底肌松弛是女性产后常见问题。一产科医师提醒，是否需要做康复治疗应以专业的检测评估为依据，即便要做也建议至少在生产42天之后。

此外，月子中心还屡现合同“霸王条款”及消费者退费难问题。有消费者投诉称，某月子中心合同通篇为“科学护理”“专业指导”等无量化表述，却设置“退款赔偿20%违约金”“产妇、婴儿入住期间发生感染或其他问题自负责任”等免责条款。

症结：行业定性、准入标准与监管长期模糊

专家指出，月子机构乱象频发的背后，是行业定性、准入标准与监管职责的长期模糊。

北京中医药大学卫生法学教授邓勇此前接受媒体采访时谈到，对月

子中心的定性归类与其实际提供服务的脱节，是造成机构“打擦边球”、消费者维权被“踢皮球”的核心症结。他表示，我国现行的行业分类将月子中心归为母婴生活护理或家政服务类，仅允许提供基础照护、食宿服务；但市场上不乏类似医疗服务的需求，导致一些机构推出产后康复、催乳、伤口护理等涉医疗属性的服务，由此形成“资质与服务不匹配”的矛盾。

此外，我国尚未形成全国统一的月子中心准入和运营标准。市面上的月子中心多提供餐饮、住宿、母婴照护、消费医疗等多种服务，分属市监、文旅、卫健等多部门监管。“导致出现涉医疗擦边纠纷时，看似多头监管，实则多头失管。”邓勇说。

如何对月子中心进行规范治理？今年广州两会期间，广州市政协常委、市妇联副主席宋春梅就提出，月子中心行业存在监管缺失、无序竞争等问题，建议明确卫生行政部门为行业主管单位，建立部门联席会议制度，推动地方立法；设立机构准入门槛，建立信用评价体系，加强预付款监管；推行持证上岗，建立职业晋升通道，定期开展安全培训。

律师：护理疏忽致伤害或涉民事与刑事责任

广东源浩律师事务所律师黎思思表示，在民事层面，月子中心作为经营

性服务主体，对新生儿负有高度安全保障义务，月嫂、护理人员工作属于岗位履职行为。一旦发生伤害，月子中心需承担侵权责任，赔付医疗费、死亡赔偿金、精神损害抚慰金等，同时不能以内部管理规定规避责任。机构赔付后，可对存在重大过失、故意侵权的护理人员依法追偿。

刑事层面，若因护理疏忽、违规操作导致婴儿重伤、死亡，当班护理人员可能涉嫌过失致人重伤、过失致人死亡罪；若存在故意打骂、虐待婴儿行为，将直接构成故意伤害罪、虐待被看护人罪。

在消费纠纷方面，根据民法典规定，经营者预先免除自身人身损害赔偿义务、不合理限制消费者维权权利的条款，自始没有法律效力。

机构服务违约、无证经营、消费欺诈的，可解除服务合同，要求退还全部未消费预付款，并主张违约赔偿；遭遇人身损害的，可另行主张侵权赔偿。

此外，若遇到机构破产、负责人失联跑路，消费者有多重追责渠道：向市监、卫健部门投诉，将企业列入失信名单；提起民事诉讼，通过公告送达、强制执行追偿财产；核查股东是否存在出资不实、财产混同、恶意卷款情形，可突破公司有限责任，追加股东个人承担连带责任；涉案人数多、金额大的，可向公安机关报案，追究合同诈骗罪刑事责任。

【资本市场反应】房地产板块集体拉升

9月18日，股市房地产板块全天走势活跃，截至收盘，万科A(000002.SZ)、世联行(002285.SZ)、绿地控股(600606.SH)等直冲涨停板；滨江集团(002244.SZ)、保利发展(600048.SH)等均涨超5%。

东吴证券分析认为，本轮政策进一步强化“严控增量、盘活存量”的导向，明确新增建设用地与存量建设用地盘活挂钩，存量盘活的重要性得以提升。从行业层面看，城市更新、城中村改造及低效用地再开发等存量开发模式的重要性有望进一步提高，具备旧改经验、深耕核心城市并拥有

存量项目资源储备的房企或更具优势。

中国银河证券报告指出，今年8月，一线城市新房和二手房价格环比均正增长，二线城市和三四线城市价格依旧下降。随着现房销售政策及配套金融政策出台，房企推盘质量逐渐提升、楼市二手房成交占比逐渐提高，楼市有望逐渐稳定，房地产市场有望逐步实现平稳健康高质量发展。具备稳健现金流管理能力、擅长项目运营的房企或可穿越周期，存量房交易同样将因此获益。



房地产市场已由新房增量主导转向二手房存量交易主导

冰淇淋品牌野人先生争议不止“难吃” 全国在营门店超1700家 核心运营主体去年参保仅1人

羊城晚报记者 詹淑真

近日，网红冰淇淋品牌野人先生卷入“难吃”争议，其背后的工商信息也受到关注。天眼查数据显示，野人先生关联公司北京野人先生餐饮管理有限责任公司、核心运营主体爱尚鲜果（北京）商业连锁有限公司分别成立于2016年和2014年。前者2025年参保人数为0，后者2025年参保仅1人。

此外，对外投资信息显示，爱尚鲜果旗下10余家企业已注销。

口感与价格不相匹配？

近日，因罗永浩在社交平台公开吐槽野人先生冰淇淋“难吃”，引发网友对这一品牌的讨论。接近30元甚至更高的价格，能否带来与之匹配的口感体验，成为部分消费者关注的问题。

面对质疑，野人先生“冷处理”数日后，9月16日发文称：对于广大顾客的意见和建议，我们都会用心聆听，努力做得更好。

公开资料显示，野人先生的前身是2011年在北京五道口创立的冰淇淋品牌“野人牧场”，2024年4月正式更名为“野人先生”。相比蜜雪冰城、DQ等大众熟知的品牌，野人先生瞄准的是

Gelato（源于意大利的传统手工冰淇淋）这一相对细分的市场，并长期将“当天现做、拒绝隔夜”等作为核心卖点。其官方小程序显示，单款冰淇淋售价普遍在28至38元，蛋糕冰淇淋的价格为168至328元。

事实上，今年1月，野人先生创始人崔渐为在节目《实战派》中，就曾回应外界对品牌定价过高的质疑。他表示，此前，这个行业普遍是一个球80克卖三四十元，野人先生是一份冰淇淋130克卖28块钱，平均到每克重上的价格来讲，是把Gelato的价格打下来了。

参保人数何以如此低？

在价格与口味之外，这个处于高速扩张期的餐饮品牌，实际用工情况也受到关注。

据悉，2023年底开放加盟后，野人先生开始快速拓店。根据餐饮行业大数据平台窄门餐眼数据，截至今年9月18日，其全国在营门店数已达1712家，覆盖31个省份、237座城市。门店选址集中在国内各城市的中高端商场中庭，人均消费约27元。其中，广东拥



AI制图

有314家门店，数量位居全国第一；江苏以206家紧随其后。

在门店规模快速扩大的同时，野人先生核心运营主体公开披露的参保人数长期处于较低水平。从近三年的参保人数来看，关联公司北京野人先生餐饮管理有限责任公司2023年参保人数为5人，2024年、2025年均0人；核心运营主体爱尚鲜果（北京）商业连

锁有限公司2023年参保人数为2人，2024年为0人，2025年为1人。

需要指出的是，参保人数并不等同于企业实际员工总数，企业也可能通过其他关联主体或不同用工方式承担相关职能。野人先生实际用工规模如何、相关人员由哪些主体缴纳社保，以及其背后的组织架构和运营体系，仍有待进一步了解。