

回眸二〇二五

把握中国房地产产业的深刻转型

本报“房地产周评”专栏记者 亢 舒

回望2025年，我国房地产市场和房地产业在深度调整过程中面临一定压力，也在顶压前行中展现韧性。我国着力促进房地产市场止跌回稳，房地产发展新动能正在转型中逐步形成。

市场呈现筑底调整

本轮房地产市场调整从2021年下半年开始，已经延续4年多时间。2025年，我国房地产市场呈现筑底调整态势。房地产业是国民经济的重要产业和居民财富的重要来源。促进房地产市场平稳健康发展，关系我国宏观经济稳定。

2025年，我国着力促进房地产市场止跌回稳，推动构建房地产发展新模式，坚定推动房地产高质量发展。各地区、各部门形成合力，打贏保交房攻坚战，切实保障购房人合法权益，交付风险大幅度降低，既保证了社会经济稳定，也为房地产后续发展奠定基础。各地落实好政策“组合拳”，持续释放政策效应，城市政府充分用好房地产调控自主权，调整优化房地产政策。有关部门统筹防风险和促转型，坚持市场化、法治化原则，加强销售资金监管，推动地级及以上城市全部建立房地产融资协调机制，“白名单”项目扩围增效。

2025年，我国房地产业统筹惠民生和稳增长。38个城市开展老旧小区自主更新、原拆原建，266个地级及以上城市建立住房保障轮库，以需定建、以需定购增加保障性住房供给，稳步实施城中村和危旧房改造，推动无障碍适老化设施建设，城市更新取得重要进展。各地积极推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，42个城市实施房屋全生命周期安全管理制度试点，房地产产业链升级不断加快。

2025年房地产市场呈现如下几个特点：

二手房交易量在住房交易总量中的占比明显提升。2025年，二手房交易面积占比达45%，较2021年提升了17个百分点。一些城市二手房交易活跃，上海、深圳、重庆、厦门、沈阳、太原、南昌等城市二手房交易面积明显增长。随着房地产市场进入新发展阶段，要把一手房和二手房放在一起看房地产市场全貌。尽管2025年新建商品房销售面积同比下降，但一二手房交易总规模基本稳定，房价降幅收窄。

房地产市场分化愈加明显。不同城市之间、城市中不同区域之间的市场分化有加大趋势。经济动能增长快、人口净流入以及前一阶段库存压力不大的城市，房地产市场表现相对活跃。一线城市好地段的“好房子”，仍能卖出“日光盘”。2025年12月，70个大中城市中，长春、上海、吉林、韶关、三亚等城市，新建商品住宅销售价格与上月相比仍在上涨。

严控房地产开发增量。2025年，房地产开发投资、新建商品房销售面积、房地产开发企业到位资金均比上年下降。我国房地产市场供求关系已经发生重大变化，由需求旺盛转向结构性供大于求。为此，各地积极“控增量、去库存、优供给”，库存压力较大的城市，政府不再盲目供地，企业不再盲目拿地大项目。因此，房地产开发投资下降，是房地产企业应对市场下行主动调整的结果，也是各地落实严控增量的反映。

产业加快转型升级

我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期，城市发展从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段，房地产业发展条件已发生深刻变化，传统模式走到了尽头。房地产高质量发展的关键，是加快转型升级。2025年，我国房地产业转型路径更加明晰。

房地产行业“高负债、高杠杆、高周转”模式难以维系，亟待向低负债、低杠杆、合理回报的模式转变。房地产业正在由“类制造业”升级为“产品—服务—运营”一体化产业。

行业深度调整中，企业在做什么？很多企业开始选择慢下来，精耕细作，以优质产品在激烈竞争中立于不败之地；在大数据和人工智能助力下，房地产企业在拿地研判、定位规划、设计建造和营销推广等各环节精决策；有的企业更加注重与住宅配套的会所建设，以社群运营链接业主，旨在以服务和运营提升居住体验和居住品质；有的企业试图以个性化定制赢得客户，购房者在买房时可以选择不问户型、装修风格、装修材料、家用电器，交付时可能每一套住房看起来都不一样，不再像过去千篇一律；还有的企业积极投身城市更新，布局建筑改造、老旧小区厂区改造；“好房子”科技展上，企业展出的最新科技成果，正在支撑“好房子”从理想变成现实。

可见，房地产业在转型升级过程中，进一步回归满足人民对美好居住生活需要的初心和使命，更加

关注住房品质提升。以城市更新为抓手推动城市高质量发展，客观上为房地产业、建筑业等传统产业提供大量转型发展机会，房地产企业正在发挥专业优势，探索新发展模式和路径。

房地产业转型升级过程中，我国加快构建房地产发展新模式，搭建房地产开发、融资、销售等基础制度。

在房地产开发上，做实项目公司制。项目公司依法行使独立法人权利，企业总部履行投资人责任，严禁企业总部在项目交付前违规抽挪项目公司资金、抽逃出资或提前分红，确保项目资金封闭管理、专款专用。

在房地产融资上，推行主办银行制。这是在“保交房”工作中探索形成的行之有效的办法，就是一个项目确定一家银行或银团为主办银行，项目开发、建设、销售等资金存入主办银行，主办银行保证项目公司合理融资需求。

在商品房销售上，推进现房销售制，实现“所见即所得”，从根本上防范交付风险。继续实行预售的，规范预售资金监管，切实维护购房人合法权益。

“好房子”建设起步成势

2025年，“好房子”首次出现在政府工作报告中。国家强调建造“好房子”，是由于居民需求总体上正从“有没有”向“好不好”转变，对提升居住品质愿望更为强烈。我们不缺房子，缺的是“好房子”。

“好房子”应该什么样？《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》提出，建设安全舒适绿色智慧的“好房子”。

安全，是要让人民群众住得安心放心。“好房子”不仅要房屋主体结构坚固、结实，还要水、电、气、热和电梯等设备运行稳定，能对火灾、燃气泄漏等监测预警，最大限度避免安全事故发生。

舒适，是要让人民群众住得健康舒心。室内立体空间尺度适中，功能分区合理，天然采光和自然通风充分利用，建材绿色环保，室内空气质量和隔声性能良好，温湿度适宜，满足人民群众健康、舒适生活需求。

绿色，是要让人民群众住得节能环保。通过综合应用各类绿色低碳技术，提升住房全生命周期绿色环保性能，更节水、节电、节气、保温，既减少家庭使用支出，又为社会节能降碳。

智慧，是要融合应用物联网、大数据、移动通信、人工智能等新一代信息技术，实现住房设备智慧响应、自动调节，让人们享受到更加高效、个性化的服务。

2025年，政府、企业、社会多方协同，从标准、设计、材料、建造、运维等五个方面，全链条推进“好房子”建设。

新版《住宅项目规范》已于2025年5月颁布实施，这部针对住宅项目的国家标准有14项提升，包括将住宅层高提高到不低于3米，规定4层起要加装电梯等。2025年，还举行了全国“好房子”设计大赛，有近2000个方案参赛，覆盖新房子设计和老房子更新改造，获奖方案将大大提升好房子设计水平；在全国国内以“揭榜挂帅”等方式，推动50多类新型建材研发应用；行业领军企业探索构建“6633”（六不、六防、三省、三要）、“365”（三用、六优、五支撑）等“好房子”建造体系。“好房子”需要好服务，有关部门印发了住宅小区物业服务质量提升行动方案，物业服务迎来繁荣发展新时期。

2025年底，住房和城乡建设部出台《关于提升住房品质的意见》，对“好房子”建设作出了全面部署。新房子正在建成“好房子”，老房子也将逐步改造成“好房子”，人民群众多样化住房需求将得到更好满足。

“好房子”建设是科技、设备、材料集成应用的重要场景，房地产企业和建筑企业正积极投身“好房子”建设。“好房子”已成为产业转型发展新赛道，谁能提供高科技、高质量、好服务，谁就能抢抓新机遇。

在建造改造“好房子”的同时，我国还一体化推进好小区、好社区、好城区建设。开展物业服务领域突出问题集中整治，全国现场检查住宅小区35.7万个，推动整改问题37.5万个。完成106个完整社区试点，建设改造养老托育等各类服务设施2000多个，新增停车位2.6万个，增补提升公共活动场地和公共绿地71.3万平方米。

深挖未来发展潜力

房地产产业链条长、关联度高，涉及钢铁、水泥、家电、家具等几十个上下游行业，对投资、消费、就业等关键经济指标均有显著影响，仍然是支

撑国民经济的基础产业。此外，住房服务、二手房交易、房地产资产管理等领域市场规模仍然保持较快增长。我国房地产仍有不小发展潜力，转型发展空间依然十分广阔。

深挖房地产业发展潜力，应积极拥抱城市更新这片蓝海。房地产与城市更新的深度融合正在为房地产业发展积蓄新动能。2025年，全国开工改造城镇老旧小区2.6万个，加装电梯1.4百万，惠及470多万居民，改善了居住条件；打造“口袋公园”4700多个，城市绿道5800多公里，提升了城市人居环境；建设改造地下管网15.6万公里，增强了城市韧性。除老旧小区改造外，城市更新还包括老旧既有建筑改造利用，完整社区建设，老旧街区、老旧厂区、城中村等更新改造，完善城市功能，加强城市基础设施建设改造，修复城市生态系统，保护传承城市历史文化等诸多方面，都为房地产业转型升级带来了新机遇。

深挖房地产业发展潜力，应更加重视培育地方中小房企。目前，各地涌现出一批规模适中、小范围深耕的中小型房企。他们经营稳健、风险可控，且熟知本地需求、产品不断迭代、注重物业管理、培育追随的粉丝群，在本地口碑良好。

深挖房地产业发展潜力，应积极培育和发展住房租赁市场。当前，更加注重生活品质 and 灵活居住的年轻消费群体，愿意将租房作为长期居住方式。住房租赁市场快速发展，正深刻重塑我国住房消费模式。2025年，我国首部专门规范住房租赁活动的行政法规《住房租赁条例》正式公布，为住房租赁市场健康发展提供了坚实的法律保障，推动住房租赁市场进入法治化、规范化发展新阶段。

深挖房地产业发展潜力，应关注意房地产细分领域发展。过去，提到房地产，我们更多关注的是住宅市场。随着经济社会发展进步，商业、办公、旅游度假、物流仓储、医疗健康、教育等房地产业细分领域也有望迎来更好发展。

我们应对房地产市场发展有信心。在一些房地产库存较大的城市，消化库存、市场出清需要时间。房地产业发展潜力和空间大，但转化为当前发展动力和信心也需要一个过程。

我国房地产业正处于发展阶段变化的重要节点，新旧模式转换需要时间，市场行为逻辑转变也需要时间。国家和地方正在以有力精准的举措，加强对房地产市场的宏观调控，推动房地产市场平稳健康高质量发展。

