

展望二〇二六

# 加快构建房地产发展新模式

如果仅用一个词来展望2026年的房地产市场发展,仍应是“转型”。  
2026年,我国房地产转型路径更加明晰。我们将加快构建房地产发展新模式,积极推进城市更新,以更大力度推动“好房子”建设。房地产发展进一步回归到满足人民对美好居住生活需要的初心和使命,房地产发展新动能在转型中逐步形成。

## 着力稳定房地产市场

我国房地产市场正在经历深度调整,已经由需求旺盛转变为结构性供大于求,新建住房需求不可能回到过去高峰时的规模。我们要准确把握房地产市场供求关系的重大变化。  
也应该看到,我国新型城镇化仍在持续推进,城市存量优化调整也有广阔空间,人民群众对高品质住房充满期待,房地产高质量发展仍然有较大潜力。二手房交易占比上升是今后一个时期的趋势,应把新房市场和二手房市场作为一个整体来看待。  
房地产发展将牢牢抓住让人民群众安居这个基点,处理好当前和长远、顶层设计和因城施策、市场和保障、租赁和购买、增量和存量、促发展和防风险的关系,坚持政策完善和改革创新并举,确保新旧模式转换平稳有序。

2025年底召开的中央经济工作会议强调着力稳定房地产市场,为促进房地产市场平稳健康发展、防范化解房地产风险提供了方向指引。

着力稳定房地产市场,各地将继续坚持因城施策、精准施策、一城一策,控增量、去库存、优供给。房地产过剩的城市,应严控新增房地产用地。推动收购存量商品房用作保障性住房、安置房、宿舍、人才房等。要加快已开工城中村改造项目建设进度,确保按时完工。以D级危险住房为重点实施城市危旧房改造,鼓励以自主更新、原拆原建方式改造老旧住房。发挥住房保障轮候库作用,优化和精准实施保障性住房供应。实施房屋品质提升工程,有序推进“好房子”建设,推广好的经验做法和惠民实用技术。

着力稳定房地产市场,将进一步发挥“白名单”制度作用。支持房地产企业合理融资需求,坚持市场化、法治化原则,稳妥化解房企债务违约风险。房地产是不动产,房地产市场是以城市为单元的市场,城市政府应当充分用好调控自主权,适时调整优化房地产政策,支持居民刚性和改善性住房需求,推动房地产市场平稳运行。

着力稳定房地产市场,将加快构建房地产发展新模式。我国将有序搭建基础制度,在房地产开发上,做实项目公司制;在房地产融资上,推行主办银行制;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。新出让土地的商品住房项目,优先选择现房销售;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。

未来,住房需求差异化、个性化更加明显,需进一步推动住房供给与人口流动、产业发展相匹配,建立人、房、地、钱要素联动机制,更好满足不同群体多样化需求。2026年,在“好房子”不断增多、购房环境友好等积极因素影响下,住房需求有望加快释放,或将带动新房和二手房交易活跃。

## 高质量推进城市更新

我国提出到2030年,城市更新行动实施取得重要进展,城市更新体制机制不断完善,城市开发建设方式转型初见成效,安全发展基础更加牢固,服务效能不断提高,人居环境明显改善,经济业态更加丰富,文化遗产有效保护,风貌特色更加彰显,城市成为人民群众高品质生活的空间。

实施城市更新行动,是推动城市高质量发展、不断满足人民美好生活需要的重要举措。高质量推进城市更新,关键是要找准问题、有效解决问题。

城市和人一样,是有机生命体,为了健康也需要体检。城市体检评估是精准发现问题、有效解决问题的重要手段,是提升城市治理能力、治理水平的创新性举措。应坚持问题导向,查找群众身边的急难愁盼问题;坚持目标导向,查找影响城市竞争力、承载力和可持续发展的短板弱项。体检评估发现的问题,就是城市更新需要着力解决的重点。经过近几年的实践探索,“先体检、后更新”“无体检、不更新”越来越成为大家的共识。目前,全国297个地级以上城市和150多个县级市已全面开展城市体检工作。

城市更新应统筹实施好一系列民生工程、发展工程、安全工程。

民生工程方面,我国将持续推进城镇老旧小区改造;全面推进完整社区建设;开展城市小微公共空间改造,增加群众身边的社区公园、口袋公园,推动更多公园绿地开放共享。

发展工程方面,我国将推动高质量实施“两重”“两新”项目建设,持续开展地下管网和综合管廊建设,常态化推进老化燃气管道等市政设施更新改造;更新改造老旧小区、老旧厂区,打造一批精品街道、活力街区;保护、修缮历史文化街区、历史建筑。

安全工程方面,建设现代化人民城市,必须守牢城市安全底线。我国将持续建设城市排水防涝工程体系,保障城市安全度汛;加快建设城市基础设施生命线安全工程;建立房屋全生命周期安全管理制度,通过建立房屋体检、房屋安全管理资金、房屋保险等制度,保障房屋使用安全。

为把这些工程实施好,我国将着力构建三个政策体系:一是与城市更新相适应的政策和制度体系,二是“专项规划—片区策划—项目实施方案”规划实施体系,三是可持续的城市建设运营投融资体系。

## 以“好房子”开辟新赛道

住房是美好生活的重要载体,要更好满足人民群众高品质居住需要。当前,“好房子”建设已经起步成势。未来,“好房子”建设将有效带动产业链升级。

不久前,住房城乡建设部发布《住房城乡建设部关于提升住房品质的意见》,对“好房子”建设作出了全面部署。其中明确,到2030年,房屋品质提升工程取得显著进展,住房标准、设计、材料、建造、运维水平大幅提升,保障性住房率先建成“好房子”,商品住房更好满足刚性和改善性需求,老房子改造为“好房子”取得明显进展,形成有效支撑住房品质提升的政策体系、标准体系、技术体系和产业体系。

建设“好房子”,应完善住房建设标准。《住宅项目规范》已于2025年5月1日起实施,更新

了住房建设底线要求,这是所有新建住房都应遵循的强制性标准。同时,我国将全面提高住房设计、材料、建造、设备以及无障碍、适老化、智能化等方面的标准要求。各地也积极编制地方标准或导则等技术文件,明确本地区住房品质提升的具体要求,提出经济可行的技术实现路径。

建设“好房子”,应提升建筑设计水平。广大设计师从居住功能、安全、性能、质量、体验等方面出发,开展住房精细化、集成化设计,优化户型设计,完善功能分区,合理规划动线,改善采光通风条件,提升室内空间利用率和居住舒适度。建设单位、设计单位将考虑不同群体需求,研发设计功能齐全、布局合理、方便好用、居住舒适的住房产品,满足多样化居住需求。

建设“好房子”,应推广应用好材料。对品质优良、节能环保、功能良好的新型建材需求将更旺盛,具有隔声降噪、防水防反味、抗菌防霉、保温隔热等作用的材料和产品将得到大力推广。

建设“好房子”,应发展新型建造方式。建筑业与先进制造技术、新一代信息技术将深度融合,智能建造、绿色建造、装配式装修将得到推广。新建城镇住房将全面建成绿色建筑。

建设“好房子”,需提升运维服务水平。我国将建立住房全生命周期安全管理长效机制,实施物业服务品质提升行动。推动建立智慧社区综合信息服务平台,整合周边服务资源,提升便民利民服务和运维服务水平。

老房子也将改造成“好房子”,我国将稳步推进城中村和危旧房改造,持续开展城镇老旧小区改造,统筹推动既有住房节能改造。加快建设完整社区。稳步推动燃气、供水、供热、排水、消防管道更新改造。鼓励采用以旧换新、原拆原建、模块化建造等方式,支持居民自主更新老旧小区住房。积极发展装配式装修,推广集成厨卫、架空地面、装配式隔墙等,缩短装修时间,方便更新维护。

建设“好房子”,将是产业转型发展的新赛道。房地产开发企业、建设工程企业等将向“好房子”建设集成商转型,打通研发、设计、生产、施工、装修、运维、服务等产业链,培育行业新质生产力。

我国将选择具有一定工作基础的地区,打造涵盖建材、家居、家电等多个领域的产业集群,创新产品体系和服务模式。培育绿色建筑新增长点,加快绿色建筑提标升级,带动上下游产业链健康发展。建筑部品部件标准化和系列化水平也将提升,逐步建立以标准部品为基础的专业化、规模化、信息化生产体系。

“好房子”建设是科技、设备、材料集成应用的重要场景,有很大发展空间。房地产企业和建筑企业应看到,今后企业竞争,拼的是新科技、高质量、好服务,谁能抓住这次机遇转型发展,谁能为群众建设“好房子”、提供好服务,谁就能有市场、有发展、有未来。

## 以好服务提升软实力

“好房子”不仅要有良好的硬件设施,同样需要以好服务来提升“软实力”。

当前,人们对养老、托幼、社区餐饮、保洁等服务的需求越来越多。物业服务企业为小区居民提供生活性服务,有近距离优势。《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》提到,要实施物业服务品质提升行动。

房地产业过去注重开发端建设,未来应向全生命周期服务要效益。物业服务领域具有

良好发展前景,潜力被低估。应积极推进物业服务品质提升行动,重点提升共用设施设备维护、环境卫生、秩序维护、绿化养护、客服响应等方面的服务质量,充分发挥物业服务在“好房子”建设中的积极作用。

应鼓励有条件的物业服务企业向养老、托幼、家政、文化、健康等领域延伸,探索“物业服务+生活服务”,推动“物业服务进家庭”。未来,应进一步将传统物业服务与居民日常生活需求融合,通过整合社区资源、引入科技手段和拓展服务边界,提供一站式便民服务。物业服务企业具有与居民接近的距离优势,“物业服务进家庭”将更加便利我们的生活。

在提升运维水平方面,我国还将建立住房全生命周期安全管理长效机制,全面提升房屋安全保障水平。通过建立房屋体检、房屋安全管理资金、房屋保险等制度,保障房屋使用安全。落实房屋使用安全主体责任和监管责任,加强房屋安全日常巡查和安全体检,及时发现和处置安全隐患。探索以市场化手段创新房屋质量安全保障机制。完善住宅专项维修资金政策,推动建立完善既有房屋安全管理公共资金筹集、管理、使用模式。

2026年,我国将持续推动房地产市场平稳健康高质量发展,房地产业将在服务人民美好生活、推动城市高质量发展中开启新篇章。



● 加快构建房地产发展新模式

● 优化保障性住房供给

● 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

《住房城乡建设部关于提升住房品质的意见》明确,到2030年

房屋品质提升工程取得显著进展

住房标准、设计、材料、建造、运维水平大幅提升

保障性住房率先建成“好房子”

商品住房更好满足刚性和改善性需求

老房子改造为“好房子”取得明显进展

形成有效支撑住房品质提升的政策体系、标准体系、技术体系和产业体系

“十五五”规划  
建议提出

推动房地产高质量发展

本报  
「房地产周评」

「专栏记者」

亢  
舒

更多内容

扫码观看

