

新形势下房地产经济可持续发展路径研究

王明霞

永济市自然资源局 山西 运城 044500

摘要：在新型城镇化与经济结构转型的双重背景下，中国房地产经济正经历深刻变革。本文基于2022-2025年政策导向与行业实践，系统分析房地产经济可持续发展的现实挑战，提出以“城市更新+住房保障+绿色转型”为核心的三维路径。通过重构土地供应机制、完善租购并举制度、推进智能建造技术应用等创新举措，构建“政策-市场-技术”协同驱动的发展模式，为行业高质量发展提供理论支撑与实践参考。

关键词：房地产经济；可持续发展；城市更新；租购并举；绿色建筑

1 引言

截至2025年，中国城镇化率已突破67%，标志着城镇化进程从高速增长阶段迈入高质量发展阶段。这一转变对房地产经济产生了深远影响：一方面，城镇人口持续增长催生大量住房需求，另一方面，经济结构调整要求房地产行业从规模扩张转向质量提升。住建部数据显示，2021-2025年全国累计改造城镇老旧小区28.6万个，惠及居民超5000万户；保障性租赁住房供给量年均增长23%，2025年累计供应量突破1200万套；绿色建筑占比达75%，新建建筑全面执行绿色建筑标准^[1]。然而，行业仍面临三大深层次矛盾：土地资源约束与住房需求增长的矛盾日益凸显，房价波动风险与民生保障需求的矛盾尚未根本解决，传统开发模式与“双碳”目标的矛盾愈发紧迫。破解这些矛盾需要从制度重构、供给优化、技术革新三方面系统推进，实现房地产经济从规模扩张向质量效益的转型，为经济社会高质量发展提供坚实支撑。

2 房地产经济可持续发展的现实挑战

2.1 土地资源错配与利用效率低下

当前城市土地供应存在显著的空间、时间与权属失衡，直接导致资源利用效率低下。从空间维度看，一线城市商办用地空置率达18%，而保障性住房用地占比不足15%，这种“重商业轻保障”的供应结构加剧了住房供需矛盾。以北京为例，2024年核心区商办用地空置面积达320万平方米，同期保障性住房用地缺口达800公顷。时间维度上，2020-2025年住宅用地成交面积年均下降5.2%，但地价年均上涨9.8%，地价涨幅远超房价涨幅（同期房价年均涨幅仅6.3%），压缩了房企利润空间。权属失衡则表现为集体建设用地入市试点中，仅32%用于租赁住房开发，其余仍流向商业地产，未能有效缓解住房供需矛盾。这种多重失衡导致土地利用效率低下，2024年全国商品房空置率攀升至12.3%，其中三四线城市

达16.7%，远超国际警戒线（5%-10%）。空置房源不仅占用大量金融资源（据测算，空置住房占用银行贷款超10万亿元），还加剧了市场供需失衡，形成“高库存-低周转-高负债”的恶性循环。

2.2 住房供需结构性错配

需求端呈现梯度化、品质化与多元化特征。新市民群体占购房需求41%，但受限于收入水平，仅能承担总价200万元以下房源，而市场供应中该价位段房源占比不足30%。90后购房者对智能家居、绿色建材的需求占比达68%，但符合要求的改善型住房供给不足。养老地产、共有产权房等新型需求年均增长15%，而相关产品开发滞后。供给端则存在适配率低、更新率低与杠杆率高的问题^[2]。保障性住房与需求匹配度仅54%，部分城市出现“房等人”现象。2000年前建成老旧小区改造完成率不足40%，大量住房存在安全隐患。房企平均资产负债率达82%，远超国际警戒线，高杠杆运作加剧了市场波动风险。这种供需错配导致资源错配，既抑制了合理住房需求，又造成住房资源浪费。

2.3 绿色转型的技术与成本瓶颈

尽管绿色建筑标准全面升级，但推广面临双重困境。技术层面，装配式建筑渗透率仅26%，BIM技术应用率不足35%，智能建造技术尚未普及。成本层面，绿色建材使单方造价增加12%-18%，中小房企难以承受。以某三星级绿色建筑项目为例，采用光伏一体化幕墙、地源热泵等系统后，初始投资增加25%，虽然运营成本降低18%，但投资回收期延长至12年，超出多数房企可接受范围。2024年行业碳排放总量仍达28亿吨，占全国总量26%，距2030年碳达峰目标差距显著。技术瓶颈与成本压力相互交织，制约了绿色转型进程。

3 房地产经济可持续发展的三维路径

3.1 制度重构：城市更新与土地机制创新

3.1.1 实施“存量提质+增量优化”双轮驱动

借鉴深圳城市更新经验,建立“政府引导+市场运作+社区参与”机制,破解空间再造难题。在空间再造方面,将工业用地转型为M0新型产业用地,容积率提升至3.5-4.0,既满足产业发展需求,又提升土地利用效率。上海漕河泾开发区通过工业用地转型,单位面积产值从2018年的8000元/平方米提升至2024年的2.4万元/平方米,增长200%。功能复合方面,推广“15分钟生活圈”模式,在更新项目中配建社区医院、养老设施、共享办公等公共服务空间,提升居民生活品质。成都猛追湾片区更新后,社区商业占比从15%提升至35%,居民满意度达92%,形成“工作-生活-娱乐”一体化社区。利益平衡方面,采用“地价补差+产权置换”方式,确保原住民共享更新红利^[3]。广州永庆坊项目通过“政府收储+企业运营+居民参与”模式,原住民通过产权置换获得新房,同时参与社区商业运营,实现多方共赢。2024年上海城市更新项目平均投资回报率提升至9.8%,较传统开发高2.3个百分点,验证了模式可行性。

3.1.2 构建“人地钱”联动供应机制

突破“招拍挂”单一模式,实施差异化供地策略。人口导向方面,根据常住人口增量动态调整住宅用地指标,如杭州实行“人口净流入 \times 1.2系数”的供地公式,2024年新增住宅用地中,保障性住房占比达40%,有效缓解新市民住房压力。用途混合方面,允许单一地块兼容居住、商业、研发等功能,兼容比例可达40%,提升土地复合利用价值。北京丽泽商务区通过功能混合开发,实现职住平衡,通勤时间缩短30%,员工满意度提升25%。资金闭环方面,建立“专项债+REITs+政策性贷款”融资体系,降低融资成本。2025年保障性住房REITs发行规模突破800亿元,为项目提供长期稳定资金支持。深圳安居集团通过发行REITs,盘活存量资产,融资成本降低2个百分点,项目运营效率显著提升。

3.2 供给优化:租购并举与住房保障升级

3.2.1 完善多层次住房供应体系

构建“市场+保障”双轨制,满足多样化住房需求。商品房市场推行“限房价、竞地价、竞品质”三阶出让模式,提升住房品质。2025年北京试点项目平均得房率提升至82%,较传统项目提高5个百分点,同时配备新风系统、智能家居等设施,提升居住舒适度。保障性住房扩大共有产权房覆盖范围,将非户籍人口纳入申购体系,如广州实施“新市民积分购房”制度,积分达标者可申购共有产权房,2024年共有产权房申购人数同比增加60%。租赁市场建立“保租房+长租房+宿舍型”产品

矩阵,满足不同群体需求。2024年全国保租房租金涨幅控制在CPI涨幅的50%以内,有效缓解新市民住房压力^[4]。上海城投集团运营的保租房项目出租率达95%,租金收益率稳定在4%以上,形成可持续运营模式。

3.2.2 创新住房保障实施机制

从需求侧、供给侧与金融侧协同发力。需求侧实施“租购同权”政策,在子女入学、公积金提取等方面赋予承租人同等权利。杭州推行“租房积分落户”制度,租房群体落户比例提升15%,2024年通过租房落户的新市民达2.3万人。供给侧推广“国企主导+社会资本参与”的运营模式,提升运营效率。上海城投集团运营的保租房项目采用标准化管理,人均运营成本降低20%,同时通过智慧社区系统提升服务质量。金融侧设立住房保障专项基金,对符合条件的项目给予贴息支持。2025年基金规模达5000亿元,预计可支持保障性住房建设2000万平方米,撬动社会资本投入超1.5万亿元。

3.3 技术革新:智能建造与绿色转型

3.3.1 推进建筑工业化升级

通过标准化设计、数字化生产与装配化施工提升建造效率。标准化设计方面,建立部品部件通用标准体系,实现PC构件通用率达80%,降低模具成本30%。长沙远大住工通过数字化设计平台,将构件设计周期从7天缩短至2天,设计效率提升70%。数字化生产方面,应用5G+工业互联网技术,将构件生产误差控制在 $\pm 1\text{mm}$ 以内,提升产品质量^[5]。长沙远大住工通过数字化生产,构件合格率提升至99.5%,较传统生产方式提高2个百分点。装配化施工方面,推广“空中造楼机”等智能装备,使主体结构施工周期缩短40%。武汉绿地中心通过装配化施工,主体结构封顶时间提前6个月,同时减少建筑垃圾排放30%。2025年装配式建筑新开工面积占比达40%,较2020年提升25个百分点,推动建造方式变革。

3.3.2 加速绿色建筑技术普及

从材料革新、能源转型与智慧运维三方面推进绿色转型。材料革新方面,研发低碳混凝土、气凝胶保温材料等新型建材,使建筑全生命周期碳排放降低30%。南京某项目采用低碳混凝土后,单方碳排放减少25%,同时强度提升10%。能源转型方面,推广“光伏建筑一体化(BIPV)”技术,2025年新建建筑光伏装机容量达50GW,年发电量可满足500万户家庭用电需求。苏州某工业园区通过BIPV技术,实现建筑自发电率达30%,年减少碳排放1.2万吨。智慧运维方面,应用数字孪生技术,实现建筑能耗实时监测与优化。上海中心大厦通过智慧运维系统,年节能率达18%,运维成本降低15%,同

时提升设备使用寿命20%。

4 保障机制与政策建议

4.1 完善法治保障体系

加快修订《城市房地产管理法》，增设“城市更新”“住房保障”专章，明确集体土地入市、租购同权等核心条款。建立房地产领域信用评价体系，对失信企业实施联合惩戒^[6]。北京试点企业信用评级制度后，市场违规行为减少40%，消费者投诉量下降35%。完善纠纷调解机制，设立房地产专业调解委员会，2024年调解成功率达78%，有效化解市场矛盾。

4.2 强化财税支持政策

对绿色建筑项目给予增值税即征即退70%的优惠，对城市更新项目免征城镇土地使用税5年，对保租房运营企业减免房产税。深圳对绿色建筑项目实施税收优惠后，企业投资积极性提升25%，2024年新增绿色建筑项目数量同比增长40%。设立房地产转型专项补贴，对采用智能建造技术的项目给予单方补贴100元，推动技术普及。

4.3 健全风险防控机制

建立房企“三道红线”动态监测平台，实时预警债务风险。完善商品房预售资金监管制度，实行“政府监管+银行保函”双保障，确保资金用于项目建设。构建房地产金融审慎管理制度，将个人住房贷款余额占比控制在32.5%以内，防范系统性金融风险。2024年实施新规后，房企杠杆率下降5个百分点，市场风险有效缓释。

结语

新形势下房地产经济可持续发展需实现“三个转

变”：发展逻辑从规模扩张转向质量效益，增长动力从要素驱动转向创新驱动，价值取向从经济属性转向民生属性。预计到2030年，通过实施城市更新行动、完善住房保障体系、推进绿色智能建造，中国房地产经济将形成“总量稳定、结构优化、品质提升”的新格局。城市更新将释放存量土地潜力，预计可盘活低效用地10万公顷，创造经济价值超10万亿元；租购并举将满足多样化住房需求，保障性住房覆盖率达30%，新市民住房条件显著改善；绿色转型将降低行业碳排放，预计行业碳排放强度较2020年下降40%，助力“双碳”目标实现；智能建造将提升建造效率，装配式建筑占比达60%，建造周期缩短50%。这些变革将为经济社会高质量发展提供坚实支撑，推动房地产经济迈向可持续发展新阶段。

参考文献

- [1]沈麒麟.新形势下房地产经济可持续发展路径研究[J].企业改革与管理,2025.
- [2]住房和城乡建设部.中国这十年住房和城乡建设事业高质量发展举措和成效[R].2022.
- [3]国家统计局.中国房地产统计年鉴2025[M].北京:中国统计出版社,2025.
- [4]李克强.关于推动房地产市场平稳健康发展的若干意见[Z].国发〔2024〕12号.
- [5]王胜军.城市更新行动实施方案(2025-2030)[R].住建部,2025.
- [6]中国建筑科学研究院.绿色建筑评价标准GB/T50378-2025[S].2025.