

## 房地产市场进入存量阶段 供求关系发生重大变化

## 所见即所得！现房销售是大势所趋

住房城乡建设一头连着民生、一头连着发展。“十四五”时期，1100多万套保障性住房和安置房惠及3000多万群众，178万多户农村低收入群体危房得到改造，人民群众住房条件进一步改善。

“十五五”时期，现代化人民城市怎么建？房地产市场将迎来哪些变化？城市更新工作如何开展？

9月18日，国务院新闻办举行“开局起步‘十五五’”系列主题新闻发布会，介绍“十五五”时期推进住房城乡建设事业高质量发展有关情况。

## 【相关】

## “十五五”时期

## 住建部努力实现5方面目标

陈绍旺介绍说，“十四五”时期，住建事业高质量发展取得明显成效，可以概括为“五个进一步”。

**第一，人民群众住房条件进一步改善**，1100多万套保障性住房和安置房惠及3000多万群众，178万多户农村低收入群体危房得到改造。

**第二，城市人居环境质量进一步提升**，24万多个城镇老旧小区改造惠及1.1亿多人，城市黑臭水体基本消除，地级及以上城市居民小区垃圾分类基本实现全覆盖。

**第三，城乡历史文化保护传承水平进一步提高**，国家级历史文化名城达到143座、名镇1312个、名村487个、中国传统村落8155个。

**第四，建筑业转型发展进一步加快**，绿色建造、智能建造等新型建造方式快速发展，“中国建造”继续改变着中国面貌。

**第五，国际交流合作进一步深化**，举办世界城市日主场活动，设立上海奖，发布中国落实联合国《新城市议程》国家报告，召开中国与东盟、中亚、阿拉伯国家建设部长会议，人居领域国际朋友圈不断扩大。

住房城乡建设部在“十五五”时期，将努力实现5方面目标。一是现代化人民城市建设取得重要进展，二是人民群众居住水平实现新的提升，三是建筑业提质升级取得显著成效，四是人居领域全球影响力明显增强，五是高质量发展基础支撑全面夯实。



近日，游客在山东青岛奥帆海洋文化旅游区乘坐游船。

新华社发



宁波市北仑区新碶街道太阳园小区进行管道改造。

新华社发



上海市宝山路街道居民在即将拆除重建的住房前查看。

新华社发

## 房地产市场供求关系发生重大变化，房地产进入存量时代

住房城乡建设部副部长陈绍旺介绍，住建事业“十五五”时期面临新形势。住建事业主要有城乡建设、住房和房地产、建筑业三大板块，三大板块都处在转型发展的关键期，概括起来是“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，一个是房地产市场供求关系发生重大变化，一个是房地产进入存量时代；

## “三化转型”——

讲的是建筑业板块，也就是建筑业向智能化、绿色化、融合化转型。

最新数据显示，二手房的交易从2020年的27%提高到2025年的46%，今年前八个月，根据国家统计

局的数据，二手房交易占比已经达到52%，这也意味着，超过50%就标志着房地产进入到存量时代。

住建部房地产市场监管司司长张雪涛表示，在“十五五”时期，住建部将积极适应房地产的新形势、新变化和新要求，统筹防风险和促转型，统筹惠民生和稳增长，加快构建房地产发展新模式，健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推动房地产高质量发展。

## 解决“一手交钱，一手交房”的问题，现房销售是大势所趋

房地产事关人民群众切身利益，事关经济社会发展大局，社会十分关心。住房城乡建设部房地产市场监管司司长张雪涛介绍：“‘十五五’时期，我们将积极适应房地产的新形势、新变化和新要求，统筹防风险和促转型，统筹惠民生和稳增长，加快构建房地产发展新模式。”

何为房地产发展新模式？

## 一个目标——

即牢牢抓住让人民群众安居这一基点，实现更高水平的住有所居；

## 两个体系——

即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；

## 三项制度——

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；

## 四大要素——

即推动“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。

截至目前，房地产三项基础性制度已全部出台。

**在房地产开发上，做实项目公司制。**

一个房地产项目对应一家项目公司，项目公司依法行使独立法人的权利，严禁企业总部违规抽挪项目公司的资金。

**在房地产融资上，推行主办银行制。**

一个项目确定一家银行或者银团作为它的主办银行，项目的开发、建设、销售资金要全部存入主办银行，由主办银行提供项目的融资服务，满足项目的合理融资需求。

关于未来5年如何构建房地产发展新模式，张雪涛在发布会上回应，在商品房销售上，主要是推行现房销售制，解决项目销售“一手交钱，一手交房”的问题，实现“所见即所得”，从

根本上防范交付风险。

现房销售是大势所趋，从国家统计局数据来看，近年来现房的销售面积保持正增长，占新房销售面积的比重逐年提高。

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。

此外，在保障性住房方面，张雪涛表示，将进一步完善以配租型保障房和配售型保障房为主的住房保障体系，坚持租赁补贴和实物保障相结合，以需定建、以需定购。

特别是，对城镇低保、住房困难家庭要应保尽保，发挥兜底保障作用；对新市民、青年人和住房困难且收入不高的城镇工薪群体坚持宜配租则配租、宜配售则配售，因地制宜、因城施策满足其基本住房需求。

综合新华社、《人民日报》报道