

房地产新模式将对楼市产生哪些影响？

自2021年中央经济工作会议上首次提及“房地产新模式”，已有两年时间，伴随着房地产市场供求关系发生变化，探索新模式的必要性和紧迫性进一步加大。2023年11月，住建部党组书记、部长倪虹在接受新华社采访时首次详解“房地产发展新模式”，其主要从理念上、体制机制上和抓落实上阐述了构建新发展模式的思路和考量。

业内人士接受澎湃新闻采访时表示，后续，规划建设保障性住房等“三大工程建设”是构建房地产发展新模式的重点突破方向。那么，新模式对楼市究竟将产生哪些影响呢？



格局变化：住房体系呈现出双轨制格局

近期，随着福州、深圳等地超万套配售型保障性住房建设集中开工，新一轮保障性住房建设正式启动。新一轮保障性住房建设对楼市有何影响、是否会对商品房价格造成进一步冲击成为大家关注的话题。

中国社科院研究员、中国城市经济学会房地产专委会主任王业强在接受澎湃新闻采访时表示，新一轮保障性住房建设是对中国特色住房制度的完善和补充。在当前楼市整体低迷的情况下，通过保障性住房的建设和投资，有利于拉动住房投资的回暖，以及扩大市场需求，提振楼市信心。尤其是对于部分城市个别区域已经出现供给过剩的情况，中央提出可充分利用依法收回的已批未建土地、司法处置的住房和土地等建设筹集配售型保障性住房，有利于缓解目前住

房市场结构性矛盾。

全国工商联房地产商会理事李骁在接受澎湃新闻采访时表示，新一轮保障性住房建设是房地产新模式双轨制的重要组成部分和重要举措。其中，以加大保障房建设，保障房封闭管理为标志，以保障房解决低收入阶层住房需求为一轨；放开土地限价为先导，逐渐放开行政化管控为代表，市场化解决中高收入阶层住房需求，为双轨制的另一轨。

“未来的住房体系呈现出双轨制格局，后续，保障性住房的发展规模和节奏会逐步快于商品房。”58安居客研究院院长张波在接受澎湃新闻采访时表示，未来双轨制下，保障房建设开发的节奏会进一步加快，尤其是35个城区人口300万以上试点城市表现将尤其明显，从保障对象来看，重点会涵盖收入

不高并且无自有住房人群，同时对人才会给予定向支持。这是解决“居者有其屋”的重要方式，但从保障房的建设和上市供应来看，未来保障性租赁房源的供给量会占据较高比例。

在李骁看来，“市场化这块，经过数十年的发展，市场供给已经非常成熟，目前欠缺的是保障房这块，因此新一轮保障性住房建设是在加速补课。一旦保障房这轨跟上，将对楼市产生多方面影响。一方面有利于改善民生，促进房地产市场的健康发展，有利于投资和房地产市场的平稳健康发展。另一方面可以缓解城市低收入家庭的住房困难，解决住房结构性矛盾，促进城镇化和房地产市场的平稳发展。此外对于存量房源压力较大的地区，会增加未售项目的去化难度。”

大力推进现代木竹结构建筑发展

日前，“现代木竹结构建筑与人居产业联席会2024年度第一次工作会议暨标准编制讨论会”在北京召开。随着双碳目标的推进实施和人民群众对高品质生活空间的需求，近年来我国现代木竹结构建筑发展势头良好。为充分发挥木竹材料在城乡建设领域的低碳建造、节能环保等优势，针对当前我国在现代木竹结构建筑发展过程中面临的技术储备不足、产业链不完善、人才匮乏等问题，现代木竹结构建筑与人居产业联席会着手从标准编制及相关研究入手，推动我国木竹结构建筑全生命周期、全产业链高质量发展。

联席会专家组组长、中国建筑节能协会副会长倪江波指出，当前影响现代木竹结构建筑快速发展的主要问题在应用端：一是现阶段设计、施工、审图、管理等应用环节对木结构建筑缺乏深刻理解，“不懂”木结构，二是木结构建筑从材性上离散性较大，与钢筋混凝土、钢结构显著“不同”。这两个“不”，要求在编制标准的时候坚持和把握一体化设计、管线分离、标准化规定、全过程梳理等原则，充分考虑应用场景，推动木竹结构建筑的高质量发展。

来自不同专业类型、不同产业链的行业专家针对标准框架、编制思路、研究内容、研究支撑等展开研讨、交流。与会专家认为，经过多年的发展，我国木结构建筑标准规范体系已经基本形成，但针对木结构建筑设计的相关要求较为分散，同时缺乏建筑设计视角，无法满足新兴技术和行业发展的需求。标准的启动对于进一步加强和引导现代木竹结构建筑的规模健康发展将起到重要的作用。标准旨在帮助木结构建筑设计人员和工程人员把控好材料选择、连接节点、成本管控、碳排放计算等各个关键环节，并给出设计全流程的具体实施方法、手段及图集配套，实现规划设计方法细化，不繁琐、好操作。下一步，联席会将充分发挥产业链优势，以住宅和公共建筑项目为切入点，结合乡村振兴、旧城改造、旅游度假建筑等重点工程，组织开展现代木竹结构建筑试点示范工程，推动新材料、新技术在城乡建设的广泛应用。

理念变化：商品房回归“商品”属性

对于当前的商品房市场而言，张波认为，商品房未来的上市规模虽然会趋于减少，但产品力将有更多提升。无论是民企还是央国企，商品房的建设必须要走出原先标准化产品，几套户型、几个小区样式打全国的套路。由于商品房未来要回归“商品”属性，也就是由市场供求来决定房价，加之目前不少城市的人均居住面积已经达到较高水平，如果不能打造更为优质，更能契合需求的产品，未来将很难

在市场上有良好表现。

李骁在接受澎湃新闻采访时表示，目前总体的政策意图是按照“双轨制”的定位在推进的，在这个大判断下，保障性住房建设和供给会量速双升应该是合理的判断。“我认为后续配售型的保障房规模总体会有大幅度提升，但并不会在保障房体系中占据主要地位，配租型、配售型等为代表的全部保障房体系，最终和商品房体系相互补充，并驾齐驱。”

其中，新一轮保障性住房建设一个突出的特点，就是拓展了配售型保障性住房新路子。近期，深圳、福州、南宁等地均已落地探索配售型保障性住房。

以深圳为例，深圳市首批集中开工13个配售型保障性住房项目，总用地面积17.7万平方米，配售型保障性住房建设面积75.7万平方米，总投资约125亿元，房源合计1万余套，项目周边交通、教育、商业等配套较为完善。

保障体系完善有利于商品房进一步市场化

随着首批配售型保障性住房的开工，对于配售型保障性住房是否会冲击商品房市场的提问，王业强指出，配售型保障性住房建设是对住房保障体系的有益补充，严格来说，现有的共有产权房、人才房都属于配售型保障住房，区别在于目前提出的配售型保障住房采取封闭运行模式，更有利于发挥住房保障功能。未来的住房体系是采取“保障+市场”的模式，对于市场体系的商品住房而言，其价格完全由市场供求关系确定，有涨有跌。而对于保障性住房而言，采取保本微利原则进行建设，价格要远低于市场价格。

张波也提到，保障性住房和商

品房之间是互为组合的关系，而非竞争。由于两者的客群存在明显差异不能互相流转，因此保障房体系的完善，有利于进一步打开商品房领域市场化调控的政策空间，将推动商品房更好向高品质方向发展，更好满足中高端改善性需求。推进房地产发展的新模式将是下一轮房地产周期的重要举措，“三大工程”中，保障房和城中村的改造都和双轨制息息相关，也是房地产新模式有序落地的重要举措。

李骁则提到，“从市场层面看，配售型住房可能会在一定程度上影响房地产市场供需关系，但对商品房价格的具体影响需要结合各地的市场情况和政策来综合分

析。”

“后续在土地供给侧，保障房用地更多会采取划拨方式供地，同时会兼顾项目的可长期运营性，可售类保障房会按保本微利原则配售，土地划拨阶段会严控价格。保障性租赁住房则会采取多渠道共建的方式，不一定完全由新增土地供应进行解决。涉及改善居住的土地仍将采取拍卖方式，主要供应商品房市场。由于商品房和保障房的涵盖群体并不重合，未来更多将向中高端改善方向发展，要追求更高品质、更大面积的购房者，只能在商品房中进行选择。”张波说。

(澎湃新闻)

(中房网)