

加快构建房地产发展新模式的内在逻辑与实现路径

郭峰¹, 陈其荣², 罗艺¹

1. 贵州大学 管理学院, 贵州 贵阳 550025

2. 贵州省社会科学院城市经济研究所, 贵州 贵阳 550002

DOI:10.61369/ASDS.2025100001

摘 要 : 党的二十届四中全会报告明确提出“推动房地产高质量发展, 加快构建房地产发展新模式”。当前, 城镇化正迈向稳定发展期, 人口结构变迁和存量建筑提质改造成为加快构建房地产发展新模式的重要依据, 深刻影响我国房地产发展新模式。本文旨在深入分析城镇化进入高质量发展阶段下推动房地产新模式构建的历史逻辑与现实逻辑, 为促进我国房地产高质量发展提出建议。具体而言, 结合我国住房制度发展特征和阶段性发展目标, 重点讨论自改革开放以来我国房地产体系建设的历程, 探索租购并举与高质量发展的历史逻辑, 并围绕当前房地产发展新模式的特征, 阐释构建房地产发展新模式在推进制度创新与政策保障中的要求、产品升级与技术创新的变化、企业转型与产业链重塑三个方面所体现出的现实逻辑。最后, 从加强优化住房供给体系, 创新土地和金融政策, 优化租购并举制度, 推动好房子建设等层面提出构建房地产发展新模式的实现路径。

关 键 词 : 房地产新模式; 高质量发展; 租购并举; 实现路径

The Intrinsic Logic and Realization Path of Accelerating the Construction of a New Model for Real Estate Development

Guo Feng¹, Chen Qirong², Luo Yi¹

1.School of Management, Guizhou University, Guiyang, Guizhou 550025

2. Institute of Urban Economics, Guizhou Academy of Social Sciences, Guiyang, Guizhou 550002

Abstract : The report of the Fourth Plenary Session of the 20th Central Committee of the Communist Party of China clearly proposes to promote high-quality development of the real estate industry and accelerate the construction of a new model for real estate development. At present, urbanization is moving towards a stable development period, and the changes in population structure and the upgrading of existing buildings have become important basis for accelerating the construction of a new model of real estate development, profoundly affecting the new model of real estate development in China. This article aims to deeply analyze the historical and practical logic of promoting the construction of a new model of real estate under the stage of high-quality development of urbanization, and provide suggestions for promoting the high-quality development of China's real estate. Specifically, based on the development characteristics and phased development goals of China's housing system, this article focuses on discussing the process of China's real estate system construction since the reform and opening up, exploring the historical logic of combining renting and purchasing with high-quality development, and elaborating on the requirements of building a new model of real estate development in promoting institutional innovation and policy guarantees, changes in product upgrading and technological innovation, and the practical logic reflected in enterprise transformation and industrial chain reshaping around the characteristics of the current new model of real estate development. Finally, the implementation path for building a new model of real estate development is proposed from the aspects of strengthening and optimizing the housing supply system, innovating land and financial policies, optimizing the system of both renting and purchasing, and promoting good housing construction.

Keywords : new model of real estate; high quality development; simultaneous rentals and purchases of housing; implementation path

基金项目: 2025年贵州省理论创新招标课题 (GZLCZB-2025-6)。

作者简介:

郭峰, 男, 贵州大学管理学院副教授, 主要研究领域: 城市经济、城市发展战略等;

陈其荣, 女, 贵州省社会科学院城市经济研究所助理研究员, 主要研究领域: 城市经济、区域发展与管理;

罗艺, 男, 贵州大学管理学院副教授, 主要研究领域: 城市发展与管理, 城市交通规划等。

引言

高质量发展是全面建设社会主义现代化国家的首要任务。党的二十届四中全会明确指出：“推动房地产高质量发展。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^[1]。”将加快构建房地产发展新模式作为推动房地产高质量发展的第一抓手，这意味着房地产发展将持续通过住房供给结构优化、经营方式、调控政策、监管机制等基础制度完善以支撑房地产平稳健康发展。当前，我国城镇化迈向稳定发展期，区域城市人口也进一步分化，在区域分化进一步加剧的背景下，房地产的供求关系矛盾也发生了重大变化，从“总量短缺”转为“总量基本平衡、结构性供给不足”，居民需求从“有没有”转向“好不好”^[2]，且改善性住房需求增加，这些深度调整暴露出的住房发展现实问题，亟需通过构建新的发展模式，促进房地产市场实现高质量发展。

相关研究指出，一方面，需要完善商品房开发、融资、销售等基础制度，并将其作为加快构建房地产新模式的有力支撑。这表明以商品房为代表的商业住宅基础制度还不完善，需优化房地产全生命周期的管理制度和商业模式，防范商品房在开发建设全过程多环节中的风险，促进房地产构建新发展模式，助力实现高质量发展。另一方面，优化保障性住房供给，满足城镇工薪群体和各类困难家庭基本住房需求。强调了保障性住房的民生属性定位，明确了保障房的主要群体范围，并将住房的保障性作为民生的主要导向，这延续了党中央提出坚持“房住不炒”的基本原则。同时，保障房供给推行的以购代建、房票安置等供给侧改革，是平衡住房增量和存量的重要突破点，关键在于结合人口结构的变化，特别是城镇工薪群体和各类困难家庭的住房需求变化，通过“以需定量、以需化量、以需扩量”方式持续增强新保障对象的住房保障能力。除此之外，还要注重因城施策增加改善性住房供给。住房供给从过去侧重关注增量到当前统筹增量与存量并重的转变，映射出房地产发展新模式将兼顾满足刚性需求和改善性需求为重点的结构变化，围绕改善性住房供给品质提升导向，实行差异化、适配性的增量供给策略，是促进品质住房供给和市场需求实现精准对接的关键点，也是加快构建房地产发展新模式的重要途径。

早在2021年中央经济工作会议中便提出探索房地产发展新模式。“十四五”以来，我国房地产市场供求关系发生重大变化，面临重大风险挑战，在推进住房领域的重点改革中逐步探索形成一条优化和完善供应体系、转变运营方式、完善调控机制、强化安全监管等多维度的健康发展路径。然而，近年来国内固定资产投资下滑、消费疲软、预期下降，住房保障被赋予了新的时代内涵。一是面对错综复杂且艰巨繁重的国内改革环境，房地产发展新模式需要表现出解决住房发展主要矛盾的韧性；二是在新发展阶段中“以人为本”的新型城镇化发展要求下，房地产发展新模式需要在保障居民刚性住房需求和改善性住房需求的框架下，进一步理清房地产“人房地钱”要素联动机制的深层内涵，明晰市场与保障、销售与租赁、增量与存量的三大平衡目标的住房供应体系，立足新发展模式的内在逻辑，探索有效的实现路径，对推动我国房地产高质量发展具有重要意义。

一、坚持因时制宜供给改革与房地产发展新模式的历史逻辑

因地制宜、因时制宜改革是我们党领导推进重点领域改革，实现平稳健康发展的基础条件，也是探索高质量发展的重要原则。回顾我国住房供给体系的演变历程，因时制宜改革贯穿房地产事业发展的整个历史进程，也成为百姓最为关切的民生问题。我国住房兼具民生属性和经济属性，习近平总书记也多次指出“住房问题既是民生问题也是发展问题，关系千家万户切身利益，关系人民安居乐业，关系经济社会发展全局，关系社会和谐稳定”^[3]。随着我国城镇化进程的发展，城镇住房供应体系的理论逻辑也从过去“市场化效率导向和福利化保障导向”向“市场多元化导向和政府基本保障导向”的融合转变，统筹“追求效率”与“保障可持续性”的平衡，且在不同发展时期，住房供应体系的特征和影响也具有明显差异。我国住房制度在供给体系、供给制度、供给结构、供给模式上经历了系统性的变革，为明确房地产发展模式的演变历程、供给主体、保障范围、供给比例的历史坐标，以及准确把握房地产发展过程中的矛盾关系，形成“市场+保障”双轮齐驱的房地产新模式提供了坚实且重要的基础支撑。

（一）单位住房福利制度时期：1949–1978年

新中国成立之初，我国住房体系紧密依附于国家政治与经济体系，住房建设与物业管理主要由地方政府和单位承担，作为单位组织生活保障功能的重要体现^[4]。在1949–1957年期间，我国仍处于新民主主义社会发展阶段，住房的商品属性得以延续^[5]。在这一时期，公房建设成为城市基本建设的重点领域，国家投入大量资源进行住房建设，然而由于城镇人口增长迅速，人均居住面积并未得到显著提升。

1958年，我国进入私有住房社会主义改造阶段，“一大二公”思想深刻影响住房建设与住房分配制度，住房私有被否定，单位住房福利制度逐渐形成。这一阶段，单位住房福利制度虽在一定程度上保障了职工的基本居住需求，但也暴露出诸多弊端，如投资渠道单一、建设速度缓慢、住房供给严重不足等问题。

这一时期的住房被赋予保障民生的基本属性，意味着地方政府和国有企业要统筹协调地方经济发展与住房保障之间的矛盾，完全通过计划分配、低租金使用等方式保障城镇居民的住房需求。该时期房地产发展模式主要依靠地方政府和国有企业按计划推进，但现实矛盾为后续房地产发展模式的改革提供了方向和支持依据，极大地促进了城市经济发展、城市面貌改善、城镇住房

保障以及房地产业的发展，奠定了房地产作为国民经济的支柱产业的核心地位，通过地方政府和国有企业发展房地产业，切实有效推动了城镇集聚人口、土地价值增值、住房保障和房地产金融的快速发展。

（二）住房商品化萌芽期：1979–1997年

这一历史时期，我国房地产发展模式开始探索住房商品化，住房供给主体开始转向以“地方政府、职工所在单位和房地产开发企业”为核心的多元供给格局。1979年起我国住房制度改革拉开帷幕，进入长达20年的住房商品化萌芽期。1986年党中央、国务院在批复《全国基本建设工作会议汇报提纲》时，首次明确提出“准许私人建房、私人买房，准许私人拥有自己的住宅”的住房商品化原则，为住房制度改革奠定了理论基础。1993年国务院第三次房改工作会议进一步提出“以出售公房为重点，售、租、建并举”方针，大力推进公有住房自有化进程，为住房商品市场的发展创造了有利条件^[4]。以住房产品供给为核心，借助制度改革和社会主义市场经济的合力进一步发展房地产，稳步推进我国住房商品市场化发展，初步构建了房地产发展模式的框架，成为该时期的核心内容。

住房商品化萌芽期也是我国社会主义市场经济起步的探索阶段，房地产发展模式也进入改革探索期，先后探索了推进住宅商品化改革、加快住宅建设和组织私人建房、试行出售住宅、成立城市综合开发公司、推进住宅商品化、采取全价出售、补贴出售或议价出售、退出“三改四建”等举措，稳步推进住房制度改革。该时期的住房市场化探索切实转变了居民的住房理念，形成了公有住房、经济适用住房、普通商品房、高档住宅等多类型的住房产品，为我国市场化住房供给体系做了诸多有益尝试。

（三）住房商品化全面启动及后续发展阶段：1998年至今

1998年国务院发布《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》，标志着住房实物分配制度正式终结，住房分配货币化和住房市场化改革时代的启幕^[5]。随着国家一系列政策的出台，商品房社区应运而生，城市社会组织形式发生深刻变革，城市居住区从职住一体逐渐向职住分离转变，形成了独立的工作空间和商务繁华空间^[6]，现代城市型空间结构得以初步构建。自我我国住房商品化改革实施以来，经历了高速扩张阶段、调整与分化阶段、深度调整阶段，有关住房土地使用、商品房供应及比例、住房价格规定、住房供应结构、固定资产投资项目资金比例、住房金融等相关政策更加规范，在保障房地产市场平稳健康发展中提供了坚实的基础保障。

伴随着住房商品化的快速发展，房地产市场在满足居民住房需求方面发挥了重要作用，但同时也出现了保障性住房建设滞后等问题，城镇弱势群体住房困难问题日益突出。2007年，国务院出台《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》，将保障性住房建设提升到与商品房并重的地位，住房市场体系与住房保障体系两条供给主线开始整合共进^[7]。2016年，中央经济工作会议提出“房住不炒”定位，进一步明确住房建设重点应放在增加保障性住房供给上^[4]，特别强调大力发展租赁住房。2017年，党的十九大报告明确提出加快建立多主体供给、多渠道保

障、租购并举的住房制度。2020年，国家推出针对新市民和青年人的保障性租赁住房新制度，住房体系治理向更加包容的方向发展。2025年，党的二十届四中全会提出推动房地产高质量发展，并纳入“加大保障和改善民生力度扎实推进全体人民共同富裕”的版块中，更加突出了住房从过去侧重经济属性转变为民生保障的属性定位，并明确了未来住房将以更优质、更宜居、更绿色、更韧性、更智慧的方向为导向，以满足人民群众的多层次住房需求为目标，实现“住有所居”向“住有宜居”“住有优居”转型，旨在加快构建房地产发展的可持续新模式。我国住房制度改革主要阶段及特征如表1所示：

表1：我国住房制度改革主要阶段及特征			
时期	政策重点	主要特征	成效与问题
1949–1978	福利分房制度	完全计划分配、低租金使用	住房严重短缺、居住条件差
1978–1998	试点售房提租	公房出售、租金改革	缓解政府压力但仍供不应求
1998–2016	市场化改革	住房分配货币化、市场形成	住房总量提升但房价上涨过快
2016年至今	房住不炒与新模式	建立双轨制、抑制投机	市场分化、品质提升阶段

二、“房住不炒”定位下房地产发展新模式的特征及现实逻辑

（一）“房住不炒”定位下房地产发展新模式的特征

第一，平稳健康可持续性。房地产新发展模式下市场不再片面追求高速增长和大规模扩张，而是将长期平稳健康发展作为首要目标。通过稳定房价，使其保持在合理区间，避免大幅波动；合理控制房地产开发投资增速，使其与经济社会发展水平相适应；加强供需关系调节，保持住房供需动态平衡等一系列措施，有效避免市场出现大起大落的情况，实现房地产市场与宏观经济的协调可持续发展。

第二，民生保障优先性。新模式将民生保障置于首位，始终以解决居民住房问题为出发点和落脚点，尤其关注新市民、青年人、低收入群体等住房困难群体的居住需求。通过加大保障性住房建设投入，优化住房保障体系，合理调整住房供应结构，确保住房资源更加公平、合理地分配。

第三，发展方式创新性。在开发建设环节，积极引入绿色建筑、智能建筑等先进理念和技术，提高住房品质与居住舒适度，打造符合现代生活需求的高品质住宅产品；在运营管理环节，加强物业服务创新，拓展多元化服务领域；在融资方面，积极探索多元化融资渠道，降低对传统债务融资的过度依赖。

第四，市场与保障协同性。新模式强调市场机制与住房保障体系协同发挥作用。市场机制在满足多层次、多样化住房需求方面具有不可替代的基础性作用。而住房保障体系则为中低收入群体、住房困难群体提供兜底保障，确保其基本居住权利得到保障。两者相互补充、相互促进，共同构建起完整、高效的住房供应体系，实现住房资源的有效配置，满足不同层次居民的住房需求。

（二）“房住不炒”定位下房地产发展新模式的现实逻辑

1. 制度创新与政策保障是构建新模式的核心支撑。

从需求端来看，制度创新以“因城施策调减限制性措施”为核心逻辑，旨在通过差异化政策工具激活住房需求，实现市场稳定运行。如部分重点城市通过优化限购政策、重点城市降低落户门槛等制度调整，打破需求释放的行政约束，畅通人口城镇化与住房需求的匹配通道。同时，创新住房“以旧换新”的商品交换模式、优化公积金等住房金融政策、降低房贷利率与交易税费下调等政策组合，降低居民住房消费成本，既保障刚性住房需求的有效满足，又推动改善性住房需求的有序释放，形成需求端与市场运行的良性互动。

在供给端改革层面，制度创新围绕“优化增量、盘活存量”的主线展开，通过供给结构调整缓解市场供需矛盾，提升住房供给的适配性与功能性。在增量供给上，精准调控土地供应规模与结构，依据城市人口流动趋势、住房需求总量的动态调整住宅用地供应，避免供需失衡；在盘活存量上，通过制度创新推动闲置住房、低效商业地产等存量资源转化为保障性租赁住房或人才住房，同时优化城市功能性用地布局，促进产业园区与住宅社区融合发展，实现产城协同，提升住房供给的综合效益。

金融财税创新是房地产发展新模式的重要支撑，其核心在于通过金融工具创新与财税政策优化，激活存量市场，降低房地产市场对传统开发融资的依赖。如金融领域大力发展房地产投资信托基金（REITs），通过资产证券化方式盘活存量住房、商业地产等资产，为市场提供长期稳定的投资渠道，同时缓解房地产的资金压力，推动企业从开发销售向持有运营转型；在财税领域通过差异化税收政策引导住房资源合理配置，对保障性住房建设与运营给予税收优惠，探索逐步对持有的多套房征收累进房产税，抑制投机性住房需求，促进房地产市场健康发展。

2. 产品升级与技术创新是构建新发展模式的关键路径。

产品升级与技术创新是驱动房地产从“增量扩张”转向“质量提升”的关键路径，通过构建契合高质量发展需求的居住供给体系，推动房地产市场实现功能价值与生态价值的协同提升。从安全升级维度看，新一代住宅通过技术集成构成全域智能防控体系，如引入AI智能预警系统，依托多维度监测设备与算法模型，对社区消防隐患、房屋结构安全、公共区域异常行为等进行实时感知与动态预警，产品创新实现了从“被动防御”到“主动防控”的转型，将安全管理的响应逻辑从“事故处置”前置为“风险预判”，显著提升居住空间的安全保障能力，这一转变体现了技术创新对住宅安全功能的深度重构。

在舒适体验优化上，产品升级完成了从“空间满足”到“场景适配”的跨越，需要从硬件维度拓展居住空间的物理舒适度，从设计理念上打破传统住宅的封闭空间，从场景化营造上设计适合家庭社交、休闲康养等多元生活需求，实现通过住房产品创新提升居住品质的进阶赋能。

绿色低碳发展导向是技术创新推动房地产从“粗放建造”走向“生态共生”的必然路径。2025年政府工作报告首次提出“发展第四代建筑”，明确了建筑与自然和谐共生的发展目标，在实

践中通过大幅降低建筑施工的能耗与污染，推行超低能耗建筑标准等，实现建筑全生命周期的低碳运维，为居民提供生态友好的居住环境，构建房地产与生态环境协调发展的新范式。

此外，智慧人居建设也实现了从“硬件堆砌”到“场景赋能”的突破，借助全屋智能系统与社区智慧平台的联动，实现家具设备联动控制、社区服务精准推送、邻里社交高效衔接等功能融入日常生活场景，提升居住的便捷性与体验感，也是房地产发展新模式从技术展示向价值创造转型的重要途径。

3. 企业转型与产业链重塑是构建新发展模式的重要保障。

企业转型与产业链重塑是顺应我国住房供给体系结构性变革的趋势，通过重构企业核心职能与产业链价值分配逻辑，推动行业从“重开发、轻运营”的传统模式，向“重服务、强协同”的高质量发展模式转型，为房地产市场可持续发展注入新动能。

企业转型的核心方向是实现从传统开发商向综合运营服务商的跨越，构建“地产+多元业态”的运营体系。如纯住宅突破“开发-销售”的短期盈利模式，转向覆盖居住全生命周期的服务运营；商业地产摆脱传统零售物业的单一出租模式，顺应新消费趋势转型，通过精准业态组合与场景营造提升物业价值；物业管理整合安防、保洁、维修及增值服务等构建集复合型管理体系，实现从基础物业服务向“智慧社区运营”的升级；养老地产转向全周期运营模式，通过长期护理、健康管理等服务实现资产保值增值与可持续盈利，这一系列转型标志着房企从“资产建造者”向“价值运营商”的本质转变。

同时，还应制定差异化竞争策略，房地产开发企业以“价值重构”为核心，通过多元路径打破同质化竞争格局。一方面，依托地域文化、历史文脉等打造差异化产品，使产品超越物理空间属性，成为承载文化记忆与生活方式的载体，提升产品附加值与市场辨识度。另一方面，注重对老旧小区、低效工业区等存量资产的改造升级，既消化存量房产、优化城市空间结构，又通过功能重塑满足居民对高品质居住与公共服务的需求等双赢，实现“存量盘活”与“城市功能提升”的双重目标，为行业开辟新的增长空间。

此外，房地产开发企业还应聚焦核心能力建设，推动产业链从“全链条覆盖”向“专业化分工”重构。面对行业利润空间收窄与市场需求多元化的调整，部分企业摒弃“全价值链布局”，通过业务剥离与资源整合，聚焦产业链中具备竞争优势的核心环节，以专业化的聚焦能力逐步引领产业链发展，这不仅降低了企业运营成本、提升资源配置效率，更推动产业链形成“专业化分工、协同化合作”的新生态，企业在优势互补的生态圈中共同提升产业链整体竞争力，为房地产发展新模式提供坚实的产业基础。

三、加快构建房地产发展新模式的实现路径

自我国住房制度改革市场化改革以来，房地产发展也在供给体系、土地制度、金融政策、租购制度和品质住房等方面探索形成了一条具有中国特色的房地产发展新模式，在适应不同发展阶段

中不断提升发展模式的适配性。未来，面对高质量发展和存量提质改造并存、改善性住房需求持续释放的时代背景，房地产发展新模式仍需要按照政府保基本、市场满足多样化需求的原则，深化供给结构、经营方式、调控政策、监管机制等改革^[8]，助力房地产市场实现健康平稳和高质量发展。

（一）优化住房供应体系，构建多层次差异化的供给格局。

住房供应体系优化是房地产发展新模式的基础支撑，需以“保障刚需、满足改善、抑制投机”为核心，构建多层次、差异化的住房供给格局。一是强化保障性住房供给力度，通过“政府主导+社会参与”模式扩大保障性租赁住房、公有产权住房规模，明确保障房建设占住宅用地供应比例不低于30%，并建立与居民收入水平挂钩的保障房准入退出动态机制，确保保障房资源精准分配。二是优化商品住房供给结构，根据不同城市能级与人口结构调整产品类型，加强人口净流入的核心城市的中小户型刚需房供应容量，三四线城市侧重消化存量住房并适度发展改善型住房，同时通过规划管控限制大户型、高总价房源占比，避免资源浪费。三是推动存量住房盘活利用，出台“存量住房改造为保障房”的税收减免、容积率奖励等政策，引导房企将闲置商业地产、烂尾楼转化为租赁住房或人才公寓，形成“增量补充+存量盘活”的双规供给体系，缓解住房供需矛盾。

（二）创新土地与金融政策，统筹市场活力与风险防控。

土地和金融政策创新是房地产发展新模式的核心驱动力，需通过制度改革平衡市场活力与风险防控。在土地政策方面，一是建立“人地挂钩”的土地供应机制，以城市常住人口增量为核心指标动态调整住宅用地供应规模，人口净流入城市适度增加用地供应，人口流出城市严格控制新增用地，避免土地资源错配。二是创新土地出让模式，推行“限房价、限地价、竞品质”的出让方式，将绿色建筑标准、智慧社区建设要求纳入土地出让条件，倒逼房企提升产品质量，同时探索土地出让金分期缴纳、弹性年限出让等政策，降低房企拿地成本。

在金融政策方面，一是构建“分层次、差异化”的房地产金融支持体系，对刚需住房贷款实行优惠利率，对改善型住房贷款适度放宽额度，对投机性住房贷款严格管控。二是拓宽房企融资渠道，大力发展房地产投资信托基金（REITs），支持房企通过

资产证券化盘活存量资产，同时引导银行、保险等金融机构加大对绿色建筑、智慧地产项目的信贷支持，限制对高负债房企的融资投放，防范金融风险。

（三）深化租购并举制度，逐步实现租购权利均等化。

租购并举制度深化是房地产发展新模式的关键突破口，需以“租购权利均等化”为核心，消除租赁住房与购买住房在公共服务权益上的差异^[4]。一是完善租赁市场法律法规，落实《住房租赁条例》中租赁双方的明确权利义务，规范租金定价机制，建立租金涨幅年度不超过5%的管控机制，同时推行住房租赁合同网签备案制度，同步备案信息与公共服务权益的挂钩机制。二是推动租购公共服务均等化，明确承租人在子女教育、医疗保障、户籍落户等方面享有与购房者同等权益，以租赁合同备案作为子女入学的重要依据，打破“业主绑定公共服务”的传统格局。三是培育专业化租赁市场主体，通过财政补贴、税收优惠引导房企从“开发销售”转向“开发持有运营”，鼓励住房租赁企业规模化、品牌化发展，支持国有企业参与租赁市场建设并承担保租房供应主体责任，提升租赁市场服务质量与稳定性。

（四）坚持品质提升、绿色智慧的导向，推进好房子建设。

好房子建设是房地产发展新模式的价值体现，需以“居住品质提升、绿色低碳发展、智慧场景赋能”为导向，推动住房从“有住房”向“住好房”转变。一是完善“好房子”建设标准体系，尽可能量化住宅建设标准的细化评价指标，如住宅层高、绿色建筑达标率、智慧家居覆盖率等，并建立“好房子”评价认证机制，推行评价结果与项目预售许可、信贷支持挂钩。二是强化绿色低碳技术应用，全面推行新建住宅采用装配式建筑技术，推广超低能耗建筑、近零能耗建筑，推广光伏建筑一体化、雨水回收系统、海绵社区建设等技术降低建筑全生命周期能耗，同时将建筑碳排放量纳入房企绿色开发的考核指标，推动行业向“双碳”目标转型。三是深化智慧人居场景建设，以《智慧家庭标准体系》为指引，推动全屋智能联动智慧社区形成一体化管理平台，大力推进新建社区配备智能安防、智能物业、智慧医疗等系统，实现家居设备联动控制、社区服务精准推送，提升居民居住体验，实现住房功能从“物理空间”向“智慧生活平台”的升级。

参考文献

- [1] 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. https://www.gov.cn/zhengce/202510/content_7046050.htm
- [2] 胡明志. 房地产业发展新模式的主要内涵与实现路径[J]. 房地产世界, 2025, (13): 13-15.
- [3] 习近平. 加快推进住房保障和供应体系建设. 习近平谈治国理政（第一卷）[M]. 北京：外文出版社, 2014.
- [4] 李国庆, 钟庭军. 中国住房制度的历史演进与社会效应[J]. 社会学研究, 2022, 37 (04): 1-22+226.
- [5] 李斌. 中国住房改革制度的分割性[J]. 社会学研究, 2002, (02): 80-88.
- [6] 贾康, 刘军民. 我国住房改革与住房保障问题研究[J]. 财政研究, 2007, (07): 8-23.
- [7] 王冬. 新双轨制：中国房地产改革的探讨[J]. 现代经济探讨, 2011, (10): 5-8.
- [8] 纪伟昕. 健全保障和改善民生制度体系的重点[J]. 劳动经济研究, 2024, 12(05): 3-8.