



寻找房地产业新发展模式



房地产是周期之母,是一个国家经济发展晴雨表。“经济旺,地产兴”。一个均衡发展、相对稳定并稳中有升的房地产市场是一个成长中经济体健康、稳健、可持续发展的标志和目标,也是一个国家经济成就和社会财富的体现和象征。在中国房地产业登上阶段性高峰,如何探索新的发展模式,平稳实现高位软着陆,实现国民经济发动机、民生保障奠基石和资金蓄水池多重功能,与时俱进解决中国房地产业可持续发展的世界性难题,是摆在今日中国面前的历史性课题。

经过 20 余年的发展,中国房地产业及其上下游产业已成为中国最大的实体经济和最大的虚拟经济混合体。然而,由于原有税收体系漏洞和分配机制的不完善,中国房地产业在充分发挥对国民经济发展巨大拉动作用的同时,也带来了房价高昂、贫富差距、资源占用、金融风险等严重的社会矛盾。也就是说,中国房地产业的蛋糕已经做大,但并没有分好。

共同富裕背景下的中国房地产业在坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”指导思想下,应该与时俱进成为兼具经济发展和民生福利双重属性的国民经济支柱产业。一方面,中国房地产业不仅要继续发挥作为国民经济支柱产业对经济发展巨大拉动作用的商品属性,还要充分发挥其社会福利的民生属性,而且在业已帮助中国经济完成原始积累的基础上,与时俱进成为解决中国教育、医疗、养老、社会住房等基本民生领域的可持续资金来源,并为高科技、文化教育等多元产业提供可持续发展的物质基础和载体场所,实践探索“城镇化启动,高科技升级,金融巧助力,文化终强

国”的可持续高质量发展之路。

当前，中国住宅市场整体供求渐趋平衡，呈现“整体可控，局部透支，个别城市有泡沫风险”的特征，结构失衡矛盾日趋明显，具体表现为：

区域分布不平衡：北上广深一线城市和部分热点二线城市仍供不应求，但大多数二三四线城市供给充足，部分甚至供过于求；

房价表现不平衡：一线城市和部分热点二线城市房价上涨过快，房价高昂并已有透支，但广大欠发达地区房价相对合理，并仍有挖掘潜力和成长空间；

住房拥有不平衡：少部分人拥有很多套房，但很多人没有房也买不起房，在大城市矛盾尤为突出。

坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”，中国房地产业既要继续保持支柱产业对经济发展的巨大拉动作用，又要防范过度投资投机的潜在金融风险，还要防范房价大幅下降带来的系统性金融风险。也就是说，既要保持充足的量以实现国民经济的巨大拉动作用，又要尽可能稳定价格以防范潜在的金融风险，还要解决老百姓（尤其是低收入群体）的基本居住问题以保障民生。加强正确预期引导，“稳地价、稳房价、稳预期”，在发展中实现高位软着陆，中国房地产业新的发展模式应运而生。

1、指导思想：房子是用来住的，不是用来炒的

保持房地产业作为支柱产业对国民经济巨大拉动作用的基础上，防范

过度投资投机的潜在金融风险，同时实现民生保障的社会职责。

2、愿景目标：经济发展+民生保障

中国住房市场要解决经济发展和民生保障两方面问题。“市场归市场，保障归保障”，高效市场和政府有为有机结合，通过市场手段解决经济发展问题，通过政府有为解决民生保障。事实上，中国要解决的不是高房价问题，而是解决高房价下中低收入群体的基本居住问题，以租托底是现实可行的民生保障解决方案。

3、理论基础：政府有为，让渡自身权益

世界上没有哪一个国家完全依靠市场解决了居民住房问题，也没有哪一个国家做到仅仅依靠市场让所有人都买得起房。针对中国住宅市场潜在需求巨大但中低阶层购买力不足的现状，政府通过长租房、保障性住房、共有产权住宅等形式，将自身权益低价或无偿让渡给普通老百姓长期甚至终身使用，在现实状况下彻底解决中低收入者基本住房需求，推动实现全体人民住有所居，在发展中实现中国房地产高位软着陆，不仅是一种观念理念上的创新，也是经济发展模式的优化，更是“以人民为中心”执政理念的具体体现。

4、政府定位和职能升级

从“经济发展”向“经济发展+民生保障”双重职能并重发展；

从“土地供应商”渐进式向“土地供应商+房产经营商”转型过渡乃

至并重发展；

坚持租购并举，以租托底，建立销售和租赁两个市场，以不同政策，协同实现经济发展和民生保障双重目标；

积极探索金融创新，创新性拓宽财政来源，从“土地财政”向“土地财政+资本市场”获取财政来源。

中国房地产业在新的历史时期，要与时俱进实现经济发展、民生保障和资金蓄水池多重功能，要既发挥房地产业对国民经济巨大的拉动作用，又防范过度投资投机的潜在金融风险；高效市场和政府有为有机结合，政府从单纯的“土地供应商”向“土地供应商+房产经营商”转型升级，市场从商品房一股独大向“长租房、保障性住房、商品房”三驾马车转型升级；探索新的发展模式，坚持租购并举，大力发展长租房市场，积极探索 REITs 等金融创新，以租托底，保障低收入群体基本居住需求；推进保障性住房建设，加大城市更新力度，保障房地产开发量的规模对经济的拉动作用；鼓励开发商更好地关注产品品质提升，条件成熟的地区逐步放开限购、限贷等，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求；大城市加强调控和中小城市加大投资增值双管齐下，逐步缩小城乡差距，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展；加强正确预期引导，从量的保障、质的提升、模式转变三方面着手，促进中国房地产业从“局部非理性繁荣”向“理性均衡的可持续繁荣”转型升级，渐进式实现从“土地财政”向“房地产民生”战略转型，在发展中解决中国房地产业可持续发展的难题。

1、量的保障：长租房市场+保障性住房

房地产业规模大、链条长、牵涉面广，在国民经济、全社会固定资产投资、地方财政收入、金融机构贷款总额中都占有相当高的份额。要充分发挥房地产业对国民经济的巨大拉动作用，充足的量的保障是关键。在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的指导方针下，对房地产的投资性需求势必大幅减少，但人民对美好住宅的向往远未满足，必须找到新的增长点补足这块需求。

加快发展长租房市场，推进保障性住房建设是解决方案。长租房可以分为高中低不同标准，满足不同层次需求需要，市场需求巨大，且只租不售，通过 REITs 等从资本市场退出，不会对原有商品房市场产生直接价格冲击，可有效解决住房结构性供给不足矛盾。保障性住房为有置业需求的常住居民提供，如有必要，可采取“先租后售”模式，让全体老百姓共同分享经济繁荣房地产升值的红利。两者均市场需求巨大，尤其是长租房，中高端可采取市场化原则，而对低收入人群可采取针对性优惠政策以租托底，政府有为和市场高效有机结合，保证住宅市场充足的量，实现对国民经济的巨大拉动作用，而中国经济持续高速发展房地产业长期看好的趋势，使政府直接投资大规模开发并持有长租房具有可行性和可持续性。

2、质的提升：商品房+长租房+保障性住房

处于转型升级期的中国房地产业，正告别过去大规模的增量建设，向存量的提质改造和增量的结构调整并重转变，也就是说，从“有没有”向

“好不好”转变，各类产品都面临提质升级。对长租房，建议一步到位，按照高质量商品房标准，为各类需求客户提供高质量产品和配套服务；对保障性住房，建议秉持“以人民为中心”的指导思想，与时俱进适度超前地提升原有标准，为老百姓提供更高质量的保障性住宅；对商品房，建议政府通过土地供应和规划条件，引导促进开发商摒弃原有的“高杠杆、高负债、高周转”模式，转型升级为注重产品品质和质量提升的高质量可持续发展模式。

商品房、长租房、保障性住房三管齐下，全面提升住宅产品品质和配套服务，为更好地满足人民群众对美好住宅的向往而不懈努力；同时，条件成熟时逐步放开并取消限购、限贷等行政手段，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，逐步建立具有中国特色的房地产税制度，坚持经济发展和防范风险两手抓，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

3、模式转变

1998年实行的商品房制度改革，是中国房地产市场发展的分水岭。在此之前，住房主要实行实物分配，体现社会福利功能；在此之后，开启了中国商品房时代，房地产业成为国民经济的重要支柱产业。如果说1998年第一次房改充分释放了商品房的商品属性，体现了市场高效原则，成功实现了将中国房地产业做大的目标；2022年开启的第二次房改，租购并举，以租托底，大力发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理居住需求，则是市场高效与政府有为有机结合，“经

济发展+民生保障”双管齐下，与时俱进实现“又好又大”房地产业。

其中长租房是此次房改创新和关键举措，在经济发展方面，是只租不售的商品房，在民生保障方面，可以成为没有成本底线的廉租房：

1) 长租房能满足各阶层人群不同居住需求，市场需求足够巨大，能有效弥补商品房需求下降量，充分保障住宅市场量的供应，有效发挥对国民经济巨大的拉动作用；

2) 长租房由政府主导，政府/投资者拥有产权，可享受经济发展和房地产未来升值红利，投资具有可持续性；

3) 长租房可以根据具体情况，尤其对极其贫困人群可针对性实施优惠举措，将政府权益部分或全部让渡，充分提供民生保障，以租托底具有现实可行性；

4) 长租房只租不售，通过 REITs 从资本市场退出，不会对原有商品房市场价格造成直接冲击，能实现保障量的供应和市场稳定双重目标；

5) 以长租房 REITs 试点为契机，建立收益和风险介于证券市场和债券

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_45786

