

楼市 70 年：广厦千万间 居者有其屋



70 年，可以让呱呱坠地的婴儿长成古稀老人，也可以让一个国家从一穷二白走向繁荣富强，让人民生活发生天翻地覆的变化。70 年来，我国经济实力不断壮大，城市发展日新月异，人民生活水平不断提升，居住环境也发生了巨大变化。“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜。”古人的梦想如今已经实现。从平房到筒子楼、单元楼，再到高层住宅、花园洋房、高端别墅，从“居者有其屋”再到“住有所居”，再到“房住不炒”“租购并举”“租购同权”……从我国 70 年的人居变迁中可以看到，我国持续推动的住房制度改革，正在不断打造并完善人民的安居梦，实现人民对美好生活的向往。

居住环境：从人均几平方米到多渠道保障

70 年前的房子长什么样？在北京市民张爷爷的记忆里，好像只有低矮的平房，大都还是泥土夯成的土墙房，一家十几口人拥挤地居住在一起，“跟今天没法比，谁能想到现在会住上这么漂亮的大洋房！”张爷爷感慨地说道。

我国是人口大国，在改革开放之初，人均居住面积仅 3.6 平方米，如今城镇人均住宅建筑面积超过 30 平方米；从早期的“简易公房”，到如今消费升级的“品质住宅”，持续推动的房地产制度改革，充分调动了每个社会成员的积极性，最终形成了改善住房条件的持久动力。

业内普遍认为，在改革过程中，我国逐渐确立了以商业按揭贷款辅以住房公积金的住房金融制度，招拍挂为主的土地供应制度，仍在改革当中的房地产税收制度，包括公租房、经济适用房、棚户区改造安置房等多种类型住房保障体系，以及“租购并举”的住房供给体系。

尤其是，针对“底层有保障”的住房保障体系建设过程中，全国不同城市各有特色。例如：厦门提出“租购并举”，提供保障性租赁住房、公租房和保障性商品房三类保障房；广州“以租为主”，公租房是最主要的保障房品种；上海特色为“四位一体”，廉租房、共有产权房、公租房、征收安置住房四类保障房并行。

在房地产业发展过程中，我国住房保障体系一直以直接支持模式为主，政府是建设主体。根据 2007 年后的保障房供给量来看，属于“强保障”经济体。按照 IMF（国际货币基金组织）的口径，2015 年中国住房与社区环境支出占财政支出的 8.2%，高于香港、新加坡，保障力度较大。

房地产制度改革解决了 8 亿城镇人口的住房问题。2016 年 12 月，中央经济工作会议首次提出“房子是用来住的，不是用来炒的”，强调住房的居住属性，成为当前房地产政策的指引。2017，十九大报告指出“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”，为新时代住房制度改革再次指明方向。

产业发展：从粗放式发展到精细化阶段

业界专家指出，新时代，新思路，新住房制度，旨在解决各层次人群的住房问题，维持平稳发展的房地产市场。据统计，当前我国城镇化率达到 59.6%，住房自有率 79.2%，经济发展水平从 1998 年房改时的人均 GDP 为 6860 元、经济总量世界第八，到 2018 年人均 GDP 为 64521 元、世界第二大经济体。

作为影响经济较为活跃、重要的因素之一，房地产开发投资的增加在形成固定资产投资需求的同时，对宏观经济产生连锁反应，亦对相关产业构

成需求，并带动居民消费，促进经济增长。

在房地产制度不断推进的同时，房地产行业逐渐发展为国民经济的支柱产业，1998 年以来，房地产增加值占 GDP 的比重不断创下新高，从 1998 年的 4.0% 增加至 2017 年的 6.5%；房地产开发投资占固定资产投资的比重从 2000 年以来一直保持在 20% 左右，2017 年为 17.4%。房地产还带动了众多上下游产业。按照申万一级行业分类，全部 28 个行业中，14 个行业受房地产带动。

当前，房地产大建设阶段尾声渐近，行业发展转向中高速、高质量发展阶段。业内统计数据显示，2017 年城镇住宅存量 267 亿平方米，套户比达到 1.07，住房短缺基本缓解。此前的 2013 年，全国商品住宅新开工出现峰值，此前的 2011 年土地购置面积也出现峰值。北京等 5 个城市率先迈入存量房市场。

2018 年中央经济工作会议指出，“我国发展仍处于并将长期处于重要战略机遇期”，“要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导”。在“房住不炒”、“不断满足人民日益增长的美好生活需要”等理念不断强化的背景下，房地产业正在快速转入高质量发展阶段，房地产企业应顺应行业转型升级大势，追求更有质量的增长，实现均衡稳健创新发展。

来自中国指数研究院的统计数据显示，截至 2018 年底，房地产行业百强企业积极进行规模化扩张，通过精准把握市场需求，销售再创佳绩，销售总额、销售面积分别达 87239.1 亿元、66244.5 万平方米，同比增长 33.2% 和 32.0%，增长率分别高于同期全国增幅 21.0、30.7 个百分点。从增速看，百强企

业销售额、销售面积增速较上年分别增长 1.1、10.7 个百分点，规模优势进一步扩大。

业内认为，我国房地产行业在经过近 20 年的快速发展后逐步趋稳，发展模式也由传统的粗放型开发逐步走向精细化产品打造。未来，企业需要通过精准把握市场需求，着眼于“美好生活”建设，围绕客户需求，从文化、科技、健康等方面入手，提高产品附加值，提升产品品质，以差异化的产品优势抢占市场份额。

最终目标：从居住场所到追求美好体验

伴随国民经济水平的稳步提升和城镇化的不断深入，人民美好生活需求不断增加，我国整体迈向满足人民美好生活的新征程。房地产行业从增量开发到存量经营的过程中，国家层面和各级政府不断颁布和落实“楼盘精装修”政策，住宅不再仅是人们的居住空间场所，更是美好生活的载体，人民居住体验升级的需求空前高涨。

随着人工智能、5G 智联和物联网等技术的不断突破，智能家居、智慧社区和智能建筑频频应用到房地产业中，掀起了一股房企产品智能化发展热潮。据不完全统计，目前房地产百强企业当中，超过半数已经开始布局或者全面落地智能化住宅项目。

“科技创新将成为房地产行业重要应用场景，从智能家居到智慧社区，再到智慧城市，甚至房地产上下游产业，都将成为重度应有平台。”绿地控股集团有限公司董事长、总裁张玉良表示，未来，房地产将与科技深度融合，房地产为科技提供应用场景，科技为房地产增加新的内涵和附加值，乃至于生命力。在此基础上，智能互联网将是房地产的重要方向，是未来的大趋势。

（据《经济参考报》）