

中国房地产 研报

中央城市工作会议
有关房地产的五点解读



中央城市工作会议有关房地产的五点解读

文/杨科伟

7月15日中央城市工作会议在北京举行，这是继2015年12月之后又一次有关城市发展的最高规格会议，城市作为现代化的重要载体，在经历了世界历史上规模最大、速度最快的城镇化进程之后，此次会议再一次为新时代城市发展建设定向领航。房地产业又与城市建设发展一脉相承，在推动房地产业止跌回稳、构建房地产发展新模式的重要关口，中央城市工作会议又对新时期房地产业发展方向有哪些影响？

1、继续推进农业转移人口市民化的新型城镇化仍是房地产业需求的基本盘

我国常住人口城镇化率从2012年的53.1%提高到2024年的67%，9.4亿人生活在城镇；2013年到2024年，我国累计实现城镇新增就业超过1.5亿人，1.5亿农业转移人口平稳有序进城落户，农业转移人口市民化制度基本建立，归属感增强让“落脚城市”的新市民住房需求不断释放，为房地产业持续20年的高速发展提供坚实支撑，到2024年全国城镇人均住房面积达到40平方米。

此次会议指出，我国城镇化正从快速增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。城市工作要深刻把握、主动适应形势变化，转变城市发展理念，更加注重以人为本；转变城市发展方式，更加注重集约高效；转变城市发展动力，更加注重特色发展；转变城市工作重心，更加注重治理投入；转变城市工作方法，更加注重统筹协调。

从快速增长期转向稳定发展期之后，农业转移人口市民化的进程不会停滞，常住人口城镇化率和户籍人口城镇化率之间的鸿沟依然巨大有待弥合，转移人口市民化带来的刚性住房需求仍是未来房地产行业发展等基本盘。

2、城市群、都市圈协调发展，推进以县城为载体的城镇化奠定房地产市场格局

此次中央城市工作会议部署城市工作7个方面的重点任务其一就是“着力优化现代化城市体系。着眼于提高城市对人口和经济社会发展的综合承载能力，发展组团式、网络化的现代化城市群和都市圈，分类推进以县城为重要载体的城镇化建设，继续推进农业转移人口市民化，促进大中小城市和小城镇协调发展，促进城乡融合发展”。

城市作为现代化的重要载体，区域协调发展又是中国式现代化的重要支撑，区域协调发展是实现共同富裕的必然要求。打造京津冀、长三角、粤港澳大湾区三大高质量发展“动力源”，实施长江经济带发展、黄河流域生态保护和高质量发展“江河战略”，深入推进西部大开发、东北全面振兴、中部地区崛起、东部率先发展……

对房地产而言，需求来源于人口，人口跟随产业就业，未来房地产业增量需求分布必将与城市群、都市圈中的城市尤其是核心城市高度契合。2025 年住宅开发土地成交额前 5 城市成交金额占全国 300 城的 42%，30 城市新房成交面积占全国百城 58%，一线和半数二线城市人均住房面积仍远低于 40 平方米，预示着未来房地产市场份额或将进一步向长三角、粤港澳、京津冀、成渝等核心城市群以及都市圈集中，相关住房需求增长可期。

就县域城镇化发展现状来看，在 386 个县级市中，有 208 个城镇化率低于 60%，占比超过一半，在 1496 个市辖县中，更是有 1356 个县城镇化率低于 60%，占比超过九成。在这 1564 个城镇化水平较低的县域行政单位中，居住着 6.1 亿常住人口，平均城镇化率只有 44%，就国内外城镇化发展经验来看，仍处于相对较快的增长阶段。相对于市辖区而言，这些县域无疑有着更为广阔的发展空间，常住人口高基数下的城镇化率快速发展，无疑意味着更为可观的刚性需求增量。

3、合理控制城市规模、优化城市空间结构的集约高效发展思路将推升城市核心区价值

对特大城市，指出“要走内涵式发展之路”“划定永久性开发边界”；对大城市，明确“要强化大城市对中小城市的辐射和带动作用，弱化虹吸挤压效应”；对小城镇，强调“因地制宜发展小城镇，促进特色小镇规范健康发展”……

对房地产供给端来说，将延续供给端优化结构、提质增效。一方面，存量盘活与增量控制，严控新增房地产开发用地供应规模，通过地方专项债加大对存量闲置土地和存量商品房收储力度，探索“以旧换新”模式去库存。另一方面，将优化增量结构，加大城市更新力度，盘活城市核心区存量低效土地，适应房地产需求形势，加大高品质改善住宅供应规模，势必将进一步强化城市核心功能区土地价值和住房价值。

4、高质量开展城市更新、稳步推进城中村和危旧房改造将不断催生存量住房改善需求

2015 年中央城市工作会议召开后，从《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》，到《关于推进新型城市基础设施建设打造韧性城市的意见》，再到《关于持续推进城市更新行动的意见》，一系列政策文件相继出台，为城市发展提供了顶层设计。与之相对的是开启了大规模城市棚户区改造和旧城改造进程，极大地促进城市界面和基础设施改善，也极大地刺激房地产业新一轮高速发展。

此次会议强调，当前和今后一个时期城市工作的总体要求是：坚持因地制宜、分类指导，以建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标，以推动城市高质量发展为主题，以坚持城市内涵式发展为主线，以推进城市更新为重要抓手，大力推动城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效，牢牢守住城市安全底线，走出一条中国特色城市现代化新路子。

扎实推进城市更新行动，聚焦老旧小区改造、城市基础设施提升等重点领域，推动城市向更高品质、更有温度、更可持续的方向迈进。城市也是一个活的机体需要不断新陈代谢，住房更是如此，对安全舒适低碳科技的居住环境的向往，必将不断催生存量住房改善需求。住建部部长此前表示“从我国城镇化的发展进程看，从我国城镇 300 多亿平方米存量住房需要更新改造来看，房地产还是有很大的潜力和空间的”。

5、限制超高层建筑、提升房屋安全水平，通过“好房子”供给迭代满足改善需求

在住房建设方面，前期为了满足快速城镇化带来的刚性住房需求，更多从期房、中小套型等“增加数量”方面着手，经过 20 年房地产业的高速发展，最终实现居民从“住有所居”到“住有优居”的跨越。2021 年以来提出构建房地产行业发展新模式，解决住房“好不好”问题，改革开发方式、融资方式、销售方式，建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险等制度，建立房屋全生命周期管理机制。要以“经济合理，安全耐久；以人为本，健康舒适；因地制宜，绿色低碳；科技赋能，智慧便利”为标准，四维升级“好房子”。

2025 年“好房子”首次写入政府工作报告，新一轮住房产品迭代周期已经到来。为进一步提升住房品质，《住宅项目规范》于今年 5 月 1 日起施行。该规范从结构安全、抗震设计、防火安全等多方面筑牢住宅安全防线，如新建住宅建筑的层高不低于 3.0 米，4 层起设电梯，每套住宅至少有一个卧室或起居室满足日照标准等，全方位提升住宅的健康舒适水平。

在政府推动发展“好房子”背景下，各地供地质量不断提升，城市长期没有新房供应的核心区域、小面积或低容积率地块集中供应，计容新规产品和四代住宅项目凭借品质、得房率等优势，销售去化水平相比旧规产品持续热销，说明改善需求基础庞大，只待“好房子”供应。依此来看“好房子”将有望率先企稳回升支撑新房市场成交，形成新的价格基准，相对同地段旧规产品或二手房价，最终形成新的价格梯度，实现房地产市场新的供求关系动态平衡。

综上所述，中长期来看，新型城镇化仍将为中国住房需求提供重要支撑，市场份额或将进一步向长三角、粤港澳、京津冀、成渝等核心城市群以及都市圈集中，合理控制城市规模、优化城市空间结构的集约高效发展思路将推升城市核心区价值，高质量开展城市更新、稳步推进城中村和危旧房改造将不断催生存量住房改善需求，通过“好房子”供给迭代满足改善需求支撑新房市场成交，形成新的价格基准，最终形成新的价格梯度，实现房地产市场新的供求关系动态平衡。通过供需两端协同发力，短期内助力市场止跌回稳，中长期引导向“高品质、低风险、可持续”房地产业发展新模式转型。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。