

告别“高周转” 拥抱“高质量” “品质驱动”下的房地产行业 发展新趋势

今年上半年，全国新建商品房销售面积降幅比去年同期收窄15.5个百分点，商品房销售金额降幅同比收窄19.5个百分点，全国70个大中城市新建商品住宅价格指数同比降幅连续8个月收窄，重点地区土地溢价率有所回升、库存下行……在一系列政策“组合拳”的加持下，房地产市场朝着平稳健康的方向稳步前行。

数据变化的背后，是我国房地产行业供需两端预期的逐步改善。记者近日在多地采访了解到，房地产行业已告别过去“高周转、高杠杆”的无序扩张阶段，正加速转向以“品质驱动”为核心的“好房子”建设新周期。

从“造房子”到“造生活”

7月28日，在位于成都市青羊区的成都越秀·阅金沙的样板间，不少市民正在看房。7.2米开间的客厅，入户采光厅与厨房、餐厅联动形成超17平方米的“花园餐厨”空间，这些新颖的设计让前来看房的刘女士眼前一亮。三代同住的她很在意老人和孩子的活动空间，而这个小区下楼即是公园。

越秀地产中西部区域公司副总经理徐扬说，越秀·阅金沙设计中将自然公园与生活场景融合，整体规划打造楼盘外围约60亩公园，充分融入竹编、银杏、蜀锦等地文化符号，引入网红咖啡品牌等，以“公园+商业+社区”的创新模式将门前公园升级为一整片慢行生活系统，积极回应成都“好房子”行动方案中提出的将“社区功能复合化”的要求。

“好房子”的定义还在扩写，不止于“大”，更在于“适”——精准匹配不同群体的生活需求。

同日，记者来到山东青岛的海信悦澜山小区。屋外，围合式排布的住宅楼将住户的采光再次优化；屋内，99平方米的户型丝滑容纳下三室两厅两卫，三联阳台搭配落地窗的设计，让整间屋子格外精致温馨。

“相比传统‘好房子’面积大、价格高的特点，这里的户型面积最小不到百平，更加符合中等收入家庭的改善需求。”前来查看新房施工进度的王尉告诉记者，项目在层高、隔音等基础硬件上全面对标最新标准，小区还内设适龄人群健身休闲会所，满足“一老一小”的活动需求。

无论是成都越秀项目的“公园生活圈”，还是青岛海信项目的“适龄健身会所”，“好房子”的竞争已从单纯的硬件比拼，转向生活场景的系统营造。例如，适龄健身会所中，影音阅读会所、茶

室、健身房和瑜伽室，以及包含篮球场、羽毛球场的多功能球类场地让更多体育爱好者有了施展身手、增进邻里关系的活动空间。

中指研究院西南分院研究总监苏宇说，今年以来，消费者在市场新产品的影响下，对于“好房子”的认知不断深化，特别是生态阳台、270°全景舱、无雨归家、全生命周期可变设计空间等产品创新得到认可。消费者从简单的关注得房率，逐渐开始更加关注全生命周期的设计、智能设备配置的合理性、生态性与私密性的平衡、楼盘周边环境、物业服务质量等方面，“好房子”建设对于改善型需求的激活作用进一步凸显。

品质竞争重塑行业格局

7月25日，上海土地交易市场的竞价大厅里，空气仿佛被不断攀升的数字点燃。当位于上海徐汇区的衡复风貌区范围的低密别墅地块的竞价进入第28轮时，全场忽然安静下来，所有人的目光都聚焦在祺祥旺宇的举牌代表身上。随着主持人的落槌，12.25亿元的总价尘埃落定，200257元/平方米的成交楼面价，22.38%的溢价率，一举刷新此前3月上海静安寺地块创下的16.1万/平方米的楼面单价“地王”。

虹口北外滩地块，一出场就吸引了绿城、保利、华润越秀联合体、金茂等7家巨头前来角逐。在开拍后，地块很快来到64.719亿元的中止价，最终，绿城以装修标准6000元/平方米、配套公共服务设施2600平方米、高端人才配件比例2%，触发“双高双竞”获得地块，地块溢价率46.33%，成为北外滩的全新“地王”。

另一边，浦东新区唐镇地块同样上演7家房企的激烈竞争，竞价一路冲破中止价。在“双高双竞”环节，国贸与招商港中旅联

合体你追我赶，最终，招商港中旅联合体以4500元/平方米的装修标准、200平方米公共服务设施配套、0.7%的高端人才配建比例竞得该地块，总价27.289亿元，楼面单价52360元/平方米，溢价率40%，成为该板块的新地王。

“以前拿地拼的是周转速度，现在比的是对项目的品质把控，这些地块的稀缺性摆在眼前，只要把产品力做扎实，根本不愁市场认可。”一位房企投拓负责人坦言，核心地区核心地块，只要项目好，是不愁出手的。他以唐镇板块为例，6月底刚刚开盘的保利天奕项目，231套房源开盘当日即售罄，正是市场对优质住宅的直接回应。

上海易居房地产研究院副院长严跃进说，近两年上海高端住宅交易的持续走强，为房企注入了信心。此次受追捧的三幅地块，除了占据核心区位的稀缺优势外，其都有面积较小、总价可控的特点，房企易于消化。

“‘品质竞争’已是行业格局重塑的关键力量。”克而瑞研究中心副总经理杨科伟指出，2025年以来，以建设“好房子”为目标的一系列政策显著提升了住宅产品的实得率、空间尺度与居住舒适度。这些政策红利不仅有效激活了市场需求，更从根本上驱动着住宅产品的全方位升级换代。

房地产业转型开辟新赛道

2025年，“好房子”首次被写入政府工作报告，标志着我国房地产业发展方向的重大转变。5月，以“好房子”理念贯穿始终的新版《住宅项目规范》正式施行，新规紧扣“安全、舒适、绿色、智慧”四大核心目标，从建筑结构到居住体验、从生态环保到智能应用，对住宅建设全链条提出了一系列刚性约束与升级要求。

各地政府也纷纷结合自身实

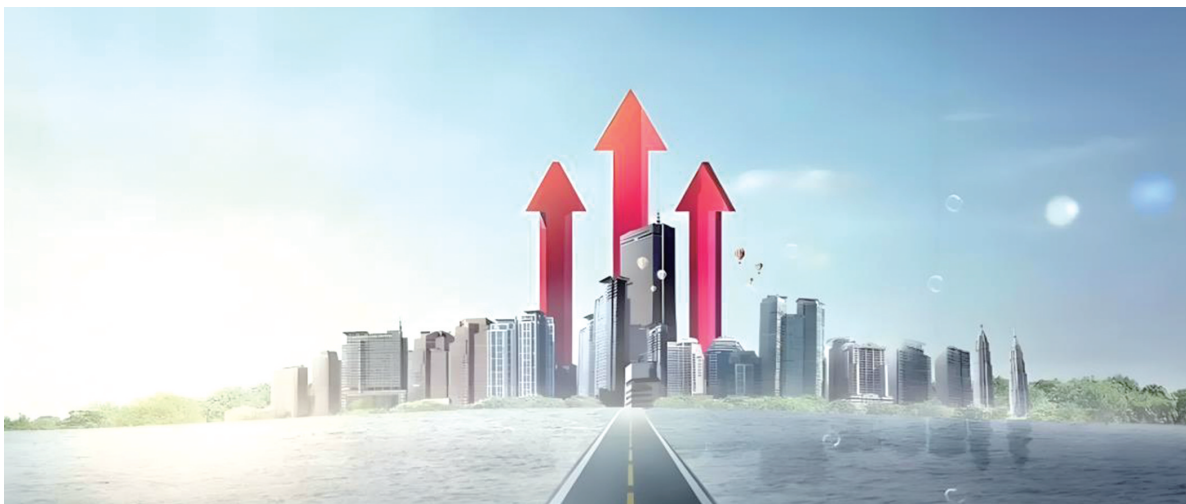
际情况，出台一系列政策措施，积极推动“好房子”建设落地生根。例如，江苏省、浙江省针对新建住房品质提升和改善发布技术导则。从规划布局、公共设施、环境营造等方面提升住宅空间品质；从户型设计、材料选用、建造管理等方面提升住宅性能品质……湖北省发布老房子改造成“好房子”的技术指引。从“新”“好”“适”三个主要方向（“新”即设备更新、管路更新、智能焕新；“好”即好材料、好装修、好家居；“适”即适老化、适幼化、适残化、适多代），推动将老房子改造成安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。

在政策端，山东省对建设、购买“好房子”给予金融、财政政策支持。将高品质住宅项目纳入绿色金融支持范围，鼓励银行对符合条件的企业、项目通过开辟绿色通道、加大信贷支持力度、降低信贷融资成本等方式给予支持。对使用住房公积金贷款购买高品质住宅的，贷款额度可按一定比例上浮。

“‘好房子’建设既是民生工程，也是发展工程。”住房城乡建设部标准定额司司长姚天玮此前表示，建设“好房子”，不仅给新技术、新产品、新材料应用提供了广阔的空间，还能释放出“扩内需”“促消费”的巨大潜能，为建筑业、房地产业转型发展开辟了新赛道。

杨科伟表示，这种转变不仅能激活改善型需求，更能推动房地产与城市更新、社区服务、智能家居等产业的协同发展，为行业开辟新的增长空间。可以预见，当“品质”成为居民住房消费的新共识，市场需求端的结构升级将与供给端的产品革新形成正向循环。在需求动能的持续释放下，房地产市场有望迈向更健康、更可持续的发展轨道。

来源：经济参考报



图片来源：网络