

努力让人民住上更好的房子

□虞晓芬

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。习近平总书记高度重视人民群众住房问题，《习近平经济文选》第一卷中多篇著作都对此作出深刻论述。比如，《做好城市工作的基本思路》指出：“要深化城镇住房制度改革，以市场为主满足城镇居民多层次住房需求，以满足新市民住房需求为主要出发点，以建立购租并举的住房制度为主要方向。要继续完善住房保障体系，实现公租房货币化，加快城镇棚户区和危房改造”；《服务实体经济，防范金融风险》指出：“要坚持‘房子是用来住的、不是用来炒的’这个定位，立足全局思维，加快推进，加大力度，体现政策深度”；《正确认识和把握我国发展重大理论和实践问题》指出：“对一些房地产企业的风险要格外重视。各地要切实担起责任、强化监管，守住不发生系统性风险的底线，保持房地产市场平稳健康发展”；等等。习近平总书记的重要论述，为我们推动住房发展提供了根本遵循。中国式现代化是人口规模巨大的现代化，解决好14亿多人的住房问题是人类历史上未曾遇到过的世界级难题。我们必须深入学习贯彻习近平总书记重要讲话精神，坚持以人民为中心的发展思想，筑牢民生保障的根基，在努力实现全体人民住有所居目标的同时，激活内需增长动能，为高质量发展注入动力。

新时代的住房发展彰显以人民为中心的发展思想

住有所居，是人民群众对美好生活向往的重要内容。习近平总书记在《人民对美好生活的向往，就是我们的奋斗目标》中指出：“我们的人民热爱生活，期盼有更好的教育、更稳定的工作、更满意的收入、更可靠的社会保障、更高水平的医疗卫生服务、更舒适的居住条件、更优美的环境，期盼孩子们能成长得更好、工作得更好、生活得更好。人民对美好生活的向往，就是我们的奋斗目标”；在《增进民生福祉，提高人民生活品质》中指出：“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。这些重要论述表明，推动住房发展必须坚持以人民为中心的发展思想，努力让人民住上更好的房子。

从马克思主义视角看，住房是人的“生存资料”和“发展资料”。作为“生存资料”，住房为劳动者提供避风避雨、恢复体力、延续劳动力再生产的必要条件，与食物、衣物等共同构成人类“第一需要”。同时，住房又是“发展资料”，其功能超越物理空间，延伸至对教育、医疗、社交、文化等发展条件的承载，关系到人自由而全面的发展。在社会主义现代化建设过程中，必须牢牢把握现代化的最终目标是实现人自由而全面的发展，在深

化住房制度改革和加快构建房地产发展新模式过程中始终坚持以人民为中心的发展思想，更好满足人民群众的刚性需求和改善性需求，让住房成为承载人民幸福的“港湾”。回归住房居住本质。习近平总书记在十八届中共中央政治局第十次集体学习时强调“人民群众对实现住有所居充满期待，我们必须下更大决心、花更大气力解决好住房发展中存在的各种问题”，在十八届中央财经领导小组第十五次会议上强调“建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制，要充分考虑到房地产市场特点，紧紧把握‘房子是用来住的、不是用来炒的’的定位，深入研究短期和长期相结合的长效机制和基础性制度安排”。对此，我们应当深刻领会、精准把握。居住属性是住房最核心的属性，脱离居住属性的房价犹如空中楼阁，回归居住属性，并非对住房经济属性的否定。只有建立在居住属性基础上的住房出租、买卖等活动才能实现合理经济价值。回归居住属性也并非剥夺企业和居民投资住房的权利，而是要求完善差别化政策，支持住房合理消费，吸引更多耐心资本进入住房领域，坚决遏制利用住房谋取短期暴利、造成市场非理性波动的行为。回归居住属性、更好满足人民群众居住需求始终是住房发展的主轴，应当长期坚持。

保障质量安全。习近平总书记指出：“住房是群众安身立命之所，质量安全至关重要。”这一重要论述充分体现了习近平总书记对民生福祉的深切关怀。我国住房发展从规模扩张向注重品质转变，既是对坚持以人民为中心的发展思想的贯彻落实，也是对房地产市场供求关系发生重大变化的主动适应。经过几十年大规模建设，我国居民住房基本需求已得到有效满足，居民更加关注地段配套、建筑设计、施工质量等。今天，住房品质直接关系家庭生活质量与财富保值。保障房屋质量安全，让每套住房的品质都能经得起时间检验，是对人民群众需求变化的适应、对以民为中心的发展思想的切实践行，也是房地产企业高质量发展的核心竞争力。

优化宜居生态。习近平总书记指出：“城市建设必须把让人民宜居安居放在首位，把最好的资源留给人民。”这一重要论述充分体现了对人民群众在城市发展中的主体地位的尊重。研究表明，完善的学校、医院、商业、公园、交通等公共服务设施能显著提升居民生活满意度，也有助于住房资产保值。住房城乡建设部办公厅、民政部办公厅2022年联合印发的《关于开展完整社区建设试点工作的通知》提出，“打造一批安全健康、设施完善、管理有序的完整社区样板”；住房城乡建设部、国家发展改革委等部门2023年7月印发通知，决定在100个社区开展完整社区建设试点。以住房为核心，统筹布局各类公共资源，形成宜居生态圈，从建“好房子”向建“好小区”“好社区”“好城区”转型，让住房不再是孤立的建筑单元，而是串联多元资源、人文关系、满足多样化生

活需求的枢纽和载体，其背后的逻辑是更好满足人民群众对高品质生活的追求。

实现全体人民住有所居。习近平总书记强调：“共同富裕路上，一个也不能掉队”“加快推进住房保障和供应体系建设，是满足群众基本住房需求、实现全体人民住有所居目标的重要任务，是促进社会公平正义、保证人民群众共享改革发展成果的必然要求”。这充分彰显了对每一个个体的关心和尊重，深刻体现了中国特色社会主义的本质要求和中国式现代化的重要特征。从“七普”数据看，2020年我国城镇家庭户人均住房达1.06间，这对于一个拥有9亿多城镇人口的大国来说，成绩来之不易，但距离实现全体人民住有所居的目标仍有差距，尤其是大城市中新市民、青年人的住房困难问题仍旧突出。同时，提升乡村建设水平也要求加强农村房屋质量安全管理，推进建立农房建设管理长效机制。新时代的住房发展不仅要关注人均户均发展水平，更要关注结构性不平衡问题，通过发挥制度优势，促进全体人民安居乐业。

新时代住房城乡建设事业发展取得新成就

新时代以来，在党中央领导下，各地区各部门牢固树立以人民为中心的发展思想，真抓实干、开拓进取，推动我国住房发展取得历史性成就。截至2023年底，我国城镇人均住房建筑面积超过40平方米，较2010年增加10平方米以上；累计建设各类保障性和棚户安置住房6400多万平方米，解决了1.5亿多群众住房困难。自2019年党中央部署实施城市更新以来，全国已累计开工改造城镇老旧小区近28万个、惠及1.2亿居民，加装电梯超13万部，人民群众居住条件得到极大改善。2024年9月以来，以习近平同志为核心的党中央果断部署，加力推出一揽子增量政策，推动房地产市场向好趋势进一步巩固。今年以来，随着房地产市场政策优化调整，刚性和改善性住房需求逐步释放，房地产市场延续回稳态势。

同时必须清醒认识到，解决人民群众住房问题是是一项长期任务。从我国城镇化发展进程看，从人民群众对好房子的新期待看，我国住房发展已进入从大规模增量建设转为存量提质和增量优化并重、从“有没有”转向“好不好”的新阶段。当前，我国住房市场还存在发展不平衡不充分、保障性住房总体不足、住房品质难以满足家庭全生命周期需求等问题，房地产市场还有很大发展潜力和空间，必须加快构建房地产发展新模式。这是适应我国房地产市场供求关系变化的新形势，破解房地产发展难题和防范风险、促进房地产市场平稳健康发展的治本之策。

党的二十届三中全会《决定》提出“加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式”并作出部署。4月25日召开的中共中央

政治局会议提出“加快构建房地产发展新模式，加大高品质住房供给，优化存量商品房收购政策，持续巩固房地产市场稳定态势”。贯彻落实党中央决策部署，要适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化新形势，扎实有力推进“好房子”建设，充分释放刚性和改善性住房需求潜力，更好满足人民群众住房消费需求。

以新发展理念为引领，完善住房发展实践路径

构建房地产发展新模式，以人民为中心推动住房发展，必须以正确的理念为引领。为人民谋幸福、为民族谋复兴，是新发展理念的“根”和“魂”。习近平总书记在《把握新发展阶段，贯彻新发展理念，构建新发展格局》中指出：“只有坚持以人民为中心的发展思想，坚持发展为了人民、发展依靠人民、发展成果由人民共享，才会有正确的发展观、现代化观”。在上海主持召开部分省区市“十五五”时期经济社会发展座谈会时强调：“谋划‘十五五’时期经济社会发展，要不忘初心，把造福人民作为根本价值取向，坚持在发展中保障和改善民生，稳步推动共同富裕。”我们应自觉以新发展理念引领住房发展，完善住房发展实践路径，扎实有力推进‘好房子’建设。

加快构建“好房子”建设的技术与制度支撑体系。通过科技赋能、创新引领，无论是新房子还是老房子，都能变成“好房子”。为此，应围绕“好房子”建设，集中攻克一批老旧住房变成“好房子”的集成技术，如用于旧房改造加固的高性能聚合物砂浆技术、用于修复排水管道的非开挖修复技术以及厨卫一次成型技术、屋顶保温层改造技术等。同时，集中攻克一批新建住宅建成由表及里的“好房子”的关键新技术。比如，利用人工智能加强对房屋设计与性能模拟系统的研发，推动高性能建筑围护结构节能技术、装配式建筑精准建造工艺、模块化集成建筑技术创新，推动纤维增强复合材料、防水保温一体化新材料、轻质隔音材料等的产业化落地。推动科技创新离不开制度支持，要加快完善支持“好房子”改造与建设的规划、用地、财税、金融等政策制度，全面执行新修订的《住宅项目规范》，及时更新施工规范和质量验收规范等。

优化住房领域资源配置。住房问题一头连着民生，一头连着发展。当前，面对房地产市场供求关系的变化，要加快健全“人房地钱”要素联动机制，引导各地以住房需求测算和存量房摸底为基础，科学编制住房发展规划和土地供应计划，以需定供、以需定建，以建定钱，紧扣居民需求精准施策，促进市场与保障、租赁与购买、新增与存量市场协调发展。加快形成“职住交服”空间协同体系，进一步优化土地供给，缓解优质住宅用地供需矛盾，促进职住平衡。按照同步规划、同步建设、同步验收、同步交付的原则，推动新建住宅

项目与配套设施建设。坚持居住空间优化、就业载体建设、公共服务配套共同发展，更大力度实施城市更新。此外，要着力促进住房和经济社会协调发展，稳预期、稳需求、稳供给，发挥好住房在扩需求、惠民生、稳经济中的作用。

推进绿色住房建设，绿色发展是高质量发展的底色。相关研究显示，我国建筑与房屋建造碳排放占全国能源相关碳排放比例约四成。推进绿色住房建设，是增进人民福祉的重要举措，也是实现“双碳”目标任务的题中应有之义，要从规划、设计、建造、运行等环节对传统理念与运行体系进行更新调整。在规划环节，优化住宅用地与公共建筑、交通出行、绿地系统等空间配置，将绿色低碳住宅建设、全过程绿色监管等内容纳入相关规划，建立健全政策支持体系，完善评价体系与认证机制等。在设计环节，严格执行新的节能设计规范，加强建筑信息模型等数字技术在绿色建筑设计中的应用，加大太阳能光伏、节能门窗、中水回用等低碳技术的使用，推进光伏建筑一体化试点等。在建造环节，发展预制装配式混凝土结构、装配式钢结构等工业化体系，加快低碳水泥、环保涂料、可循环材料等绿色建材研发，推进施工废弃物资源化利用，制定绿色施工管理标准等。在运行环节，推广节能家电与智能家居系统，小区垃圾就地再处理技术，探索建立个人碳账户和社区能源管理平台等，这些举措能够将绿色建筑技术、智慧社区管理等转化为改善居住环境的效能。

完善住房民生保障与公平普惠机制。中国式现代化，民生为大。住房是民生之要，是中国式现代化在民生保障领域的基础工程。要进一步完善住房保障和供应体系，通过多渠道满足工薪群体刚性住房需求，通过市场化渠道满足居民多样化改善性住房需求，形成有效满足居民需求的住房供应新格局。引导各地统筹资金渠道，加大保障性住房供给，公租房主要面向城镇户籍住房和收入“双困”家庭，保障性租赁住房主要面向符合条件的新市民、青年人等群体，配售型保障性住房面向符合条件的住房困难未得到解决且收入不高的工薪群体等，以需定建、以需定购。积极引导社会力量运营长期租赁住房。进一步发挥住房公积金制度作用，稳步推进灵活就业人员参加住房公积金制度，加大支持缴存人租赁、购买、改造住房等合理消费的力度。进一步健全住房保障法律法规，明确职责，建立稳定支持住房保障的土地、财税、金融等政策。

以开放的姿态吸收借鉴国际经验。吸收借鉴其他国家推动住房发展的经验做法，有利于推动我国住房稳步发展。比如，可吸收国际先进的住房建设理念与技术标准，如德国被动式住宅的节能设计、日本住宅空间精细化利用和SI住宅体系（S代表支撑体、I代表填充体）等，并与我国居民居住行为、建筑文化等有机融合。同时，积极参与联合国人居署等多边合作，深化与各国在绿色建筑、宜居社区、住房保障等领域的互学互鉴。以开放汇聚全球智慧，以互鉴推动创新发展，构筑起更安全、更宜居、更高品质的住房体系。

（作者为浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长）

（来源：《人民日报》）

以高质量城市更新推动投资与消费提质增效

□朱鹏华

城市更新，一头连着城市发展动能转换，一头系着民生福祉改善。习近平总书记多次对城市更新作出重要指示，强调要“积极实施城市更新行动，增强发展潜力、优化发展空间，推动城市业态、功能、品质不断提升”。2024年中央经济工作会议将“大力实施城市更新”列为推动投资与消费提质增效的重点任务。当前，我国城市发展正从增量扩张转向存量提质的新阶段，城市更新也迈入精细化、集约化、内涵式的高质量发展轨道。高质量城市更新不仅是破解“城市病”、提升新型城镇化质量的关键抓手，更是扩内需、稳增长、促转型的重要支点，在构建新发展格局中肩负着重要使命。站在新的历史起点上，唯有坚持人民城市理念，统筹好存量与增量、效率与公平、当前与长远的关系，才能让城市更新真正成为推动高质量发展、创造高品质生活的重要抓手。

高质量城市更新是扩大内需的重要抓手。高质量城市更新是以人民城市理念为引领，以存量空间优化改造为核心，通过功能提升、生态修复、文化传承和多元共治，推动人居环境改善、产业升级和消费扩容协同发展。在外部环境复杂多变、国内需求有待进一步释放的背景下，高质量城市更新通过激活存量空间、重塑消费场景、变革发展方向，成为释放内需潜力的重要引擎。

对冲投资下行压力，培育经济增长新动能。2023年末我国城市建成区面积约6.37万平方公里，其中2000年及以前的老城区占相当一部分比例，这些区域既是城市工作的难点，更是高质量发展的潜力所在。与传统“大拆大建”相比，高质量城市更新聚焦存量挖潜，具有投资周期短、乘数效应高、就业带动力强的显著优势。2024年全国共实施6万余个城市更新项目，完成投资约2.9万亿元，有效带动建材、家居、智能设备等上下游产业的增长。

破解消费升级梗阻，创造高品质供给场景。我国居民消费正在从生存型向品质型、体验型转变，但城市商业设施同质化、公共空间品质不足等问题仍然制约着消费潜能的释放。高质量城市更新通过创造高品质供给场景，正在重塑消费版图。比如福州三坊七巷“修旧如旧+业态活化”，引入非遗工坊、沉浸式展览，实现文旅融合，年客流量超千万人次；济南市舜泰广场“土地分层出让+复合建设”，将运动、商业、停车等功能立体融合；苏州

市十全街“微改造+业态焕新”，人流量增加，夜间活力延长，带来店铺客流量和营业额双增长。这些案例表明，空间品质提升正在转化为消费能级的跃迁，为内需释放创造新的载体。

变革城市发展方式，激活内需增长新引擎。

高质量城市更新摒弃“大拆大建”粗放模式，转向“留改拆”有机更新，致力于实现经济效益、社会效益、环境效益的动态平衡。广州市永庆坊采用“绣花功夫”改造历史街区，通过混合用地开发，实现历史建筑保护与社区功能升级双赢；深圳市南头古城创新“政府统筹+市场运营”机制，满足了多元人群的复合需求；上海市“一江一河”滨水空间更新中坚持一张蓝图绘到底、集中力量办大事和全过程人民民主，实现了“工业锈带”向“生活秀带”“发展绣带”的转变。这些探索彰显了城市发展方式的深刻变革，从投入型更新转向增值型更新，从功能单一转向复合供给，从政府主导转向多元协同。这种系统性变革，在存量空间中培育出投资与消费的新接点，为内需释放提供了新的实践路径。

高质量城市更新推动经济循环的内在逻辑

高质量城市更新既是破解城市发展难题的“钥匙”，更是推动经济循环的“引擎”。它以存量空间的“微更新”撬动投资消费的“大循环”，以发展方式的“深变革”培育内需增长的“新动能”，通过空间再生产形成“投资提质—消费升级—价值反哺”的闭环，推动城市发展从要素驱动转向效率驱动、创新驱动。

高质量城市更新推动经济循环的内在逻辑

高质量城市更新既是破解城市发展难题的“钥匙”，更是推动经济循环的“引擎”。它以存量空间的“微更新”撬动投资消费的“大循环”，以发展方式的“深变革”培育内需增长的“新动能”，通过空间再生产形成“投资提质—消费升级—价值反哺”的闭环，推动城市发展从要素驱动转向效率驱动、创新驱动。

推动模式创新，激发多元活力。新模式是高质量城市更新的“发动机”。在项目推进上，构建“政府引导、市场运作、社会参与”的多元模式，鼓励企业从开发向运营转型，培育“短期投入、长期增值”的良性生态。在融资模式上，综合运用政府和社会资本合作（PPP）、不动产投资信托基金（REITs）、绿色金融等组合工具，为高质量城市更新提供可持续的资金保障。在业态融合上，重点培育文化与科技、商业与生态、产业与社区等融合场景，建立动态退出机制，保持空间活力。

完善治理体系，突出共建共享。治理效能是高质量城市更新的“稳定器”。

习近平总书记指出：“城市工作是一个系统工程。”推动高质量城市更新，需以系统思维统

筹制度创新、模式变革与治理升级，充分释放投资红利、消费红利。

强化政策引领，推进制度创新。政策体系是高质量城市更新的“导航仪”。

强化政策引领，一是优化规划审批，实施规划用地“多审合一、多证合一”改革，建立负面清单管理制度，将城市体检和城市更新一体化推进；二是创新用地政策，完善容积率转移、土地分层出让等机制；三是拓宽资金渠道，构建“财政资金引导+社会资本参与+市场化运作”多元融资模式；四是健全标准体系，将绿色建筑比例、社区服务覆盖率、历史建筑保护率等纳入强制指标，确保更新质量。

推动模式创新，激发多元活力。新模式是高质量城市更新的“发动机”。

在项目推进上，构建“政府引导、市场运作、社会参与”的多元模式，鼓励企业从开发向运营转型，培育“短期投入、长期增值”的良性生态。

在融资模式上，综合运用政府和社会资本合作（PPP）、不动产投资信托基金（REITs）、绿色金融等组合工具，为高质量城市更新提供可持续的资金保障。

在业态融合上，重点培育文化与科技、商业与生态、产业与社区等融合场景，建立动态

退出机制，保持空间活力。

完善治理体系，突出共建共享。治理效能是高质量城市更新的“稳定器”。

应进一步提升各方推动城市更新的积极性和主动性，建立健全部门协调机制，形成全社会共同参与的良好局面。

完善治理体系，突出共建共享。治理效能是高质量城市更新的“稳定