

“存量时代”已至，青岛房地产如何换道升级

□青岛日报/观海新闻记者 王冰洁

城乡建设进入存量时代：从“宏大叙事”转向“具体的人”

■伍江



■陈健



■邓庆尧



■马光明

“十五五”开局之年，中国房地产迎来标志性转折。

9月18日，住房和城乡建设部在国新办发布会上明确作出判断：我国房地产已进入存量时代。支撑这一判断的核心指标是，二手房交易在住房交易总量中的占比已超过50%——从2020年的不足三成，到2025年接近一半，再到2026年前8个月已经达到52%，交易结构的翻转已经完成。

从本质来看，存量时代是我国住房供需格局、城镇化发展逻辑、房地产属性、行业价值体系全方位重构的结果，内涵立体且深刻，贯穿房地产全产业链、资产全生命周期，绝不仅仅是“二手房卖得比新房多”。这意味着城市价值的定义权、好房子的评价权、交易的主导权正在发生系统性转移——城市发展从规模扩张转向品质深耕，住房评价从技术标准转向居住体验，市场交易从新房主导转向二手房主导。

这场转折的深层逻辑是什么？青岛又该如何理解并把握这一变局？围绕这些问题，青报智库特邀中国城市规划学会副理事长、同济大学建筑与城市规划学院教授、同济大学超大城市精细化治理研究院院长伍江，山东建筑大学管理工程学院院长、教授陈健，中国石油大学（华东）储运与建筑工程学院建筑系教授、青岛市历史建筑智库主任委员邓庆尧，卓易数据总经理马光明等专家深入研讨交流。

房地产存量时代的到来，并非孤立的行业变化，而是我国城镇化模式与城市建设逻辑深度转型的配套结果。

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，我国常住人口城镇化率已由1978年的17.9%提高到2025年的67.89%，城镇化正从快速增长期转向稳定发展期。在伍江看来，当前中国城市发展的总体趋势正经历着深刻的转型，即从以往以大规模增量扩张为主导的粗放型发展，逐步转向以“提质增效”为核心的存量型发展阶段。

伍江认为，从客观规律上说，城市的增量型快速发展阶段是城市的初步建设阶段，城市的存量型稳步发展阶段是城市的维护和提升阶段。就城市发展的全生命周期而言，增量型发展阶段是短期的、非常态化的，而存量型发展阶段是长期的、常态化的。

在城市内涵式发展的阶段，“抓手”也随之切换到城市更新。“十五五”规划纲要明确提出，坚持城市内涵式发展，大力实施城市更新，

建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。

与过去“大拆大建”“推倒重来”的开发模式不同，如今城市更新的核心内容是对现有城市空间进行功能优化、品质提升与价值激活。其工作重心与价值导向也发生了显著变化，即从过去偏重于宏观层面的功能布局，转向关注与市民日常生活息息相关的微观场景与生活细节；从服务“抽象的人”，转向满足每一个“具体的人”的多样化、个性化需求。伍江强调，在当前及未来的城市更新实践中，倡导并践行小规模、渐进式、精细化的有机更新模式，已成为首要任务与基本遵循。

事实上，“细胞级”更新就像“螺蛳壳里做道场”，比“大拆大建”复杂度更高，协调难度更大。伍江指出，当前的“细胞级”更新，尺度越来越小，复杂性越来越大，不可能像过去那样，存在一种“放之四海而皆准”的做法。这意味着，青岛等各大城市的城市治理，需要更具针

对性、个案化的精细方案——“一房一策”“一户一策”，甚至“一树一策”，这正是“细胞级”更新的挑战所在。

如何在实际操作中实现“一事一策”？在伍江看来，南京小西湖历史风貌区提供了范本。面对两三百年的破旧房屋，当地没有选择简单拆除，而是设计了灵活的方案，每户居民可根据自身情况选择“被征收、留下参与改造更新、将权利租给开发商或政府”。这种多元选择机制尊重了不同居民的不同诉求和现实处境。

“十五五”规划纲要提出，高质量推进城市更新，开展城市体检，加快建设完整社区，健全城市更新实施机制。伍江认为，城市体检是城市更新的重要前提。过去的指标体系更多是目标导向，告诉你城市要实现什么；将来应更多转向问题导向，告诉你哪里有问题。他同时指出，城市体检要避免粗线条，关注细小层面，并引入专业力量，在更微观的层面甄别轻重缓急、分级解决。

住房品质进入提质阶段：从“有没有”转向“好不好”

随着住房和城乡建设部明确“房地产进入存量时代”，这一判断已成为“十五五”期间房地产行业最核心的转型信号之一。

在陈健看来，存量时代并不意味着新房开发全无空间，而是彻底重构新房开发逻辑，行业从“重数量、重速度”的增量思维，转向“重品质、重体验”的存量思维，正式迈入“好房子”时代，发展重心从解决“有没有”住房，转向解决住得“好不好”。

“人民群众的住房需求由数量型刚需转向品质型改善。”邓庆尧持同样观点，他提到，未来住房品质是青岛城市竞争力的组成部分，青岛依山傍海，老城片区多、建成年代跨度大，土地资源紧张，城市发展不能再继续依靠大规模向外拓地，而是应转向存量空间，一方面通过城市更新补齐老城区居住短板，另一方面依靠高品质住宅、宜居社区吸引人才，夯实海洋、先进制造等产业的人居配套，推动青岛从“建大城市”走向“建宜居好城市”。

住房品质的提升也已在国家层面的标准修订中得到呼应。此前，住房和城乡建设部发布的《住宅项目规范》，从14个方面明确了提高住房品质的要求；针对群众反映的楼层偏低问

题，将层高标准从2.8米提高到3米；为解决老年群体上下楼难题，提出4层及以上住宅都要加装电梯，让“悬空老人”落地；针对儿童安全防护，将阳台、外廊等所有临空处护栏高度统一提高到不低于1.2米，守住安全底线……

一条条新规，直击民生痛点，也勾勒出“好房子”的清晰轮廓。

邓庆尧认为，这不只是建筑标准参数的简单上调，而是在重新定义新时代“好房子”，重新建立房产价值评判体系。过去大家买房，优先看地段、学区；现在层高、电梯、隔音、适老化、公共空间这些硬指标，更加直击居住痛点。“好房子”倡导全生命周期住宅，要能陪伴家庭全生命周期成长，一套房子能适配年轻人居住、中年改善、老年养老不同阶段的需求，居住舒适度、保值性、流通性更强。

“存量时代”的落地，也重塑了普通人的购房逻辑。购房者的考量，正从位置、学区转向品质、适居性与长期耐用性，买房逻辑也随之从“抢地段”转向“看品质”。马光明提供的一组数据，进一步印证了这一转向。根据卓易数据监测，从青岛市新房成交数据来看，改善需求占比从2017年开始快速提升，2017年全市

115平方米以上户型成交占比34%，2026年前三季度已经提升至66%；同时135平方米以上高端改善占比从2017年的14%提升至如今的31%。改善需求，正成为新房市场的主力。

“好房子”的完整拼图，一半是增量提质，一半是存量焕新。因此不仅要把新房子建好，还要把老旧小区改好。

根据《城市更新“十五五”规划》，“十五五”时期，全国将新开工改造11.5万个城镇老旧小区，在5000个社区实施完整社区建设改造，更新和加装住宅电梯57.5万台，建设改造城市绿地5万公顷。

“随着大量住宅进入‘老龄化’，未来老旧小区适老化改造需求巨大。”陈健提到，这需要同步谋划社区公共服务配套建设，进而建设完整社区——不仅要解决老旧小区缺少电梯、墙体脱落、管道老化、道路坑洼等基础居住难题，也要完善社区公共服务配套，就近解决衣食住行、就医等日常生活事项。他认为，还需进行片区统筹协调，以运营绩效合理反哺更新投入，适时引入多方主体共同参与，进而推动老旧小区改造，更好地满足存量住房中的适老化需求。

行业逻辑进入换道阶段：从“增量开发”转向“存量运营”

空间持续打开。

“减量不是退场，而是转换赛道；降温不是熄火，而是回归本源。目前缩减的是过去高杠杆、快周转的粗放式新建开发，而行业的赛道实际上更宽了——业务延伸至二手房服务、老旧小区改造、社区运维、房屋适老化翻新、物业长效运营等领域。建设开发只是其中一环，存量运营才是行业新的主战场。对青岛而言，虽然新房供给收缩，但大量老旧小区改造、社区配套升级、居民置换改善需求，将持续释放市场空间。房子不再是短期炒作的资产，而是长期运营的生活载体。”邓庆尧说。

总体而言，房地产进入存量时代，是住房回归居住属性的必然转折与真实落地。褪去高速扩张的浮躁与金融泡沫之后，房地产正回到服务人居、支撑城市发展的本源。

现房销售的推进，则从制度层面回应了存量时代对“确定性”的诉求。从国家统计局数据来看，近年来现房的销售面积保持正增长，占新房销售面积的比重逐年提高。新项目优先选择现房销售，统筹用好针对项目的土地、金融、税收等支持政策；实行预售的，完善预售资金监管，切实维护购房人合法权益。

“如今住房短缺时代已经结束，品质改善需求成为主流，市场容量大幅缩减，进入‘精工细作’阶段，期房销售退出历史舞台是必然趋势。”马光明告诉记者，现房销售可消除购房者最大顾虑，“所见即所得”可大幅降低延期交付、货不对板等不确定性，决策心态更从容。

更重要的是，现房销售模式还会改变房企的经营逻辑。邓庆尧认为，现实会倒逼行业洗牌，过去高杠杆、快周转的模式难以为继，现房模式对房企资金实力、项目管控能力要求更高，稳健、注重品质的企业会占据更大市场。放眼青岛，现房销售有助于重塑房地产市场信任。看得见的实景，才是楼市最好的信用背书，这能减少大量房产交付纠纷，维护楼市稳定，同时引导开发商沉下心打磨产品，比拼交付实力，推动整个市场回归居住本源。

站在“十五五”开局之年回望，中国房地产业正在经历一次深刻的身份转换：从增量开发与金融资产，逐步回归存量服务与民生基础设施。让房地产行业对每一个具体的人、每一平方米具体生活作出回应，这或许正是存量时代最值得期待的变化。

■张村河片区鸟瞰图。 刘栋 摄



■更新改造后的市南区永嘉路二片区。

