

“十五五” 房地产规划：环境研判与战略应对

2025 年 02 月 24 日



专题研究

执笔人：上海易居房地产研究院常务副院长 崔霁

“十五五”房地产规划：环境研判与战略应对

在“十五五”规划的关键时期，房地产行业作为国民经济的重要支柱，其发展态势不仅紧密关联着民生福祉，更是对整个经济体系的稳定与繁荣起着举足轻重的作用。站在这一承前启后的关键节点，展望“十五五”期间，房地产行业面临着极为复杂的外部环境，如何实现平稳转型，突破发展瓶颈，已然成为房企和政府决策者亟待深入思考并解决的核心问题。近期我院参与了上海普陀区、虹口区各个区局的十五五住房发展规划，并参与了一些房企的十五五发展规划研究，深感十五五期间我们面对的外部环境将大大区别于十四五期间，站在十三五对十四五展望更多是一种推演式的展望，而随着当下科技产业等人工智能发生重大突破进展，我们站在十四五对十五五展望更需要一种创新颠覆性的思考。在此，着重从经济、科技、人口以及市场趋势四个维度，对“十五五”期间房地产行业的发展展开前瞻性分析，并提出战略建议。

一、国内外经济形势：机遇与挑战并存的发展前景

“十五五”期间，全球经济有望逐步摆脱低迷态势，实现温和复苏。尽管国际贸易摩擦和地缘政治局势的不确定性依旧存在，但各国在经济合作与政策协调方面的持续努力，将为全球经济增长注入新的活力。对于中国而言，庞大的内需市场以及持续深化的政策调控，将为房地产行业开辟广阔的发展空间。

预计“十五五”期间，中国房地产市场将保持稳定发展的态势。随着政策调控的日益精准化以及市场机制的不断完善，房地产市场将进一步回归理性。全国房地产开发投资有望维持适度增长，商品房销售面积也将在稳定中逐步优化结构。然而，国际资本流动的不确定性仍是影响房企融资的关键因素。“十五五”期间，房企需密切关注国际金融市场动态，优化融资结构，降低融资成本。

在金融政策方面，“十五五”期间的金融环境将更有利于房地产行业的健康发展。信贷支持力度将持续增强，为房企提供更为稳定的资金来源。同时，针对房地产市场的金融监管也将不断优化，防范金融风险，确保房地产市场的平稳运

行。对于库存问题，“十五五”期间有望通过政策引导与市场机制相结合的方式，加速消化，减轻市场压力。

政策调控方面，总体将继续保持宽松基调，并更注重差异化和精准化调控。核心城市可能会依据市场需求，进一步优化限购政策，促进住房资源的合理配置；三四线城市则会通过产业发展、人口导入等举措，提升住房需求，加速去库存进程。

二、科技产业变革：引领行业创新发展的新引擎

“十五五”期间，科技产业的迅猛发展将深刻变革房地产行业的发展模式。建筑工业化和 BIM 技术的应用将愈发普及，实现房地产开发的高效化与精细化。通过建筑工业化，可大幅缩短项目建设周期，降低施工成本，提高建筑质量；BIM 技术则能够实现项目全生命周期的数字化管理，提升项目管理效率和决策科学性。

大数据和 AI 技术将在房地产营销和运营中发挥更为关键的作用。通过大数据分析，房企能够更精准地把握市场需求和客户偏好，实现精准营销和个性化服务；AI 技术则可应用于智能客服、智能安防等领域，提升客户体验和社区管理水平。

智能家居和绿色建筑将成为未来房地产市场的主流趋势。预计到 2030 年，智能家居的渗透率将进一步提高，绿色建筑的标准也将更为严格。房企需加大在智能家居和绿色建筑方面的投入，提升产品的科技含量和环保性能，满足消费者对高品质居住环境的需求。

在营销和社区服务方面，数字化技术将带来更多创新。VR 看房、线上签约等方式将成为购房的重要渠道，打破时间和空间的限制，为消费者提供更为便捷的购房体验；智慧社区的建设将更加完善，通过物联网技术实现社区设施的智能化管理，提升社区服务的质量和效率。

三、人口结构变迁：催生多元化需求的新趋势

“十五五”期间，随着城镇化进程的持续推进，尽管增速有所放缓，但仍将

为房地产市场带来一定的新增需求。同时，存量房市场的重要性将日益凸显，城市更新和老旧小区改造将成为房地产行业发展的重点。通过城市更新和老旧小区改造，不仅能提升居民的居住品质，还能促进城市的可持续发展。

人口老龄化的加剧将对房地产市场产生深远影响。预计到 2030 年，60 岁以上人口占比将进一步提高，适老化住宅和医养结合社区的需求将呈现爆发式增长。这就要求房企在产品打造上，充分考虑老年群体的特殊需求，如无障碍通道设计、适老化家具配置、紧急呼叫系统安装等，提供全方位的养老服务，提升住宅的适老产品力。

家庭小型化和“Z 世代”成为购房主力军，也将推动房地产市场需求的多元化。小户型、租赁式公寓等产品将受到更多关注；“Z 世代”对社区文化、社交属性和数字化体验的追求，要求房企打造更具活力和创新的居住社区。例如，在空间布局上，注重公共社交空间的打造，如共享书房、创意工作室等；在数字化体验方面，实现社区全区域高速网络覆盖，引入智能门锁、智能窗帘等智能家居设备，提升产品的数字化产品力。

在多元化需求背景下，打造好房子，提升产品力是企业生存与发展的重点。未来人们需要的房子不仅在空间布局上更加合理，在建筑质量上还要强调采用高品质的建筑材料和先进的施工工艺，确保房屋的安全性和耐久性；在配套上更多优质的教育、医疗资源和丰富的商业配套来提升生活便利性和幸福感，同时对智能化和绿色环保要求更高。

四、市场趋势预判：从规模扩张到价值深耕的战略转变

“十五五”期间，房地产市场的分化将进一步加剧。一线及强二线城市凭借其强大的经济实力、产业集聚效应和人口吸引力，房地产市场将保持稳定增长，住房需求将更加注重品质和服务，对好房子的产品力要求更高；三四线城市则需通过产业升级、人才引进等方式，提升城市的综合竞争力，促进房地产市场的健康发展。

多元化业务模式将成为房地产行业的必然选择。“十五五”期间，房企将积

极拓展租赁住房、物流地产、REITs 等新领域，降低对住宅开发的依赖。租赁住房市场将在政策支持下快速发展，满足不同层次的住房需求；物流地产将随着电商行业的发展迎来新的机遇；REITs 的推出将为房地产企业提供新的融资渠道和资产运营模式。

虽然“十五五”期间房地产市场充满机遇，但也面临着诸多风险和挑战。市场风险方面，政策调整、市场供需变化等因素可能导致市场波动；财务风险方面，房企的债务压力和资金链安全需要高度关注；行业风险方面，科技变革、竞争加剧等因素将对企业的创新能力和市场竞争力提出更高要求，尤其在产品力打造上，房企需不断创新，以满足市场需求。

五、战略建议：洞见未来，重塑价值逻辑，以创新和韧性应对未来挑战

面对“十五五”期间复杂多变的外部环境，房企、政府和行业需共同发力，采取有效的战略措施，实现房地产行业的可持续发展。

对于房企而言，应聚焦核心都市圈和重点区域，加大在长三角、大湾区等高能级区域和城市的投资布局，抓住区域发展的机遇。同时，要加强产品创新，开发适老化、绿色智能住宅等符合市场需求的产品，提升产品的附加值和市场竞争力。积极推进轻资产转型，通过代建、物业运营等方式，实现多元化发展，降低经营风险。

政府方面，应加强政策引导和规划调控，优化土地供应，根据人口变化和市场需求，特别是结合区域库存情况，合理安排土地指标，避免出现结构性过剩。加强政策协同，整合保障房建设、城市更新和产业发展，促进房地产市场与城市发展的良性互动。同时，要加强市场监管，防范系统性风险，维护房地产市场的稳定秩序。

从行业角度来看，要加大科技投入，推动行业标准化和数字化建设。建立行业共享的数字化平台，提升行业整体效率和管理水平。积极践行 ESG 理念，将绿色发展、社会责任融入企业发展战略，推动房地产行业的可持续发展。

“十五五”时期是房地产行业深度转型和实现高质量发展的关键时期。在这个充满挑战与机遇的时代，房地产行业需以科技创新为引领，以市场需求为导向，以战略转型为动力，积极应对外部环境的变化，重塑行业价值逻辑，实现可持续发展。让我们携手共进，共同开创房地产行业的美好未来！