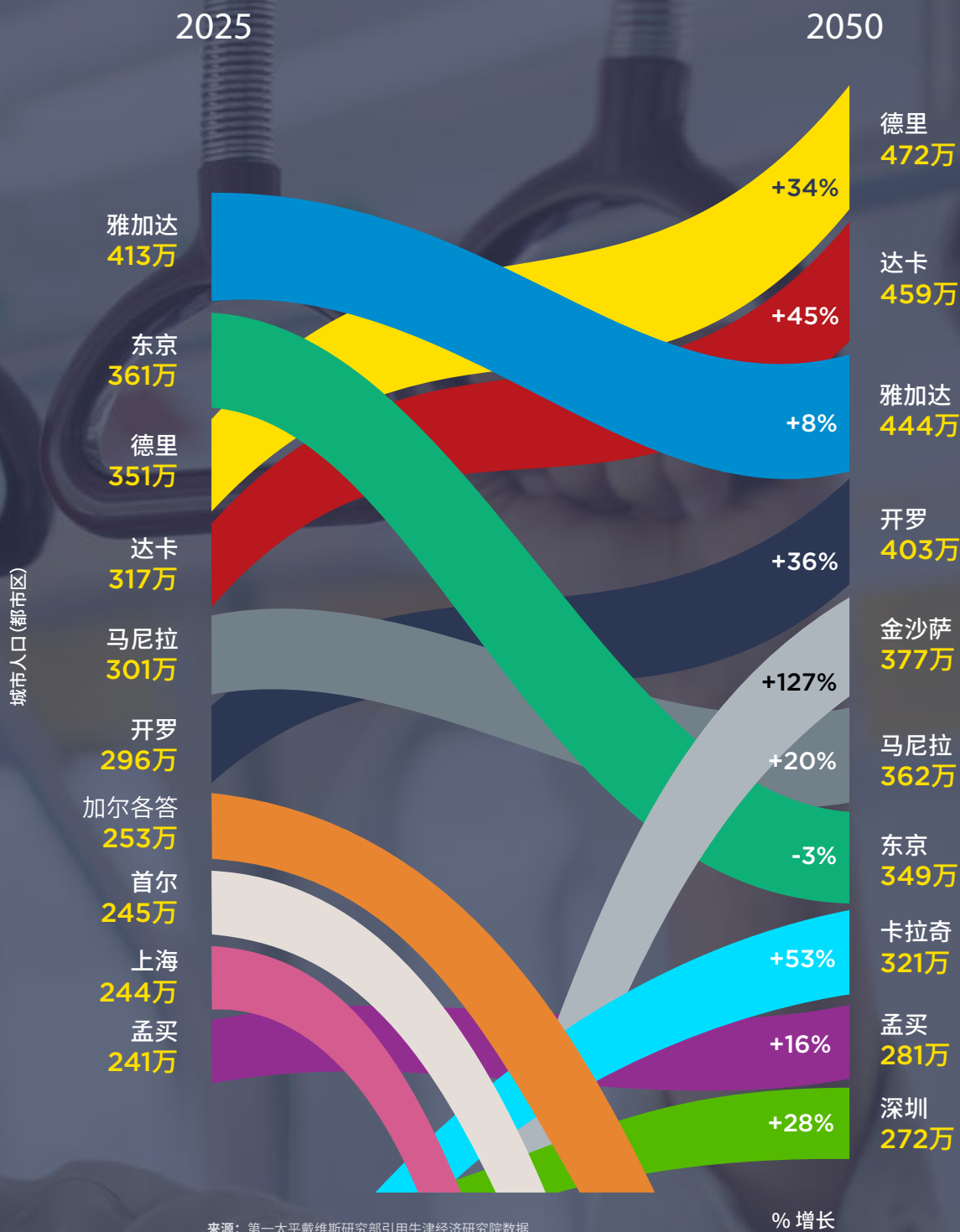


文：KELCIE SELLERS

到2050年，全球预计
将有68%的人口
居住在城市。
将住房视为基础设施
或可为居民提供
住房资金保障

世界人口最多的城市，2025年 vs 2050年



来源：第一太平戴维斯研究部引用牛津经济研究院数据

上海



预计在2050年前城市人口将突破全球总人口的三分之二，各城市提供充足且可持续住房的压力日益增长。联合国可持续发展目标11呼吁建设包容、安全、韧性和可持续的城市环境。然而实现这些目标困难重重，在高通胀和财政紧缩限制公共部门投资能力的背景下尤为如此。

当前全球约16亿人无法获得适足住房。住房成本持续超过收入增速还将进一步加重负担，寻找长期扩展的解决方案变得愈发紧迫。虽然来自机构投资者等渠道的私人资本可以帮助填补缺口，但现行住房政策往往只关注短期效益，最终抑制了市场参与。

政策法规优先事项的频繁变动，阻碍了养老基金和保险公司等长线投资者的参与——这些投资者需要稳定可预期的环境来支撑长达数十年的投资承诺。国家住房战略缺乏连续性，导致潜在资本持续观望。

转变观念势在必行。将住房重新定位为与交通、能源同等重要的核心基础设施，或可开启长期投资窗口并促进政策连贯性。此举不仅能改善经济和社会效益，还可调动解决全球住房短缺所需的大规模资金。

全球住房短缺危机

随着城市持续扩张，各级政府必须确保基础设施和服务不至于过载。学校、医院、道路、公共交通网络及住房都需要同步发展。

以可控且包容的方式发展的城市，将从多个层面惠及全球社会：更可持续的新建住房可支持低碳经济转型并减少空气污染；共享空间与绿地的规划能提升居民生活质量与安全性；增加住房供应还能促进经济增长——当雇员得以就近居住时，将更深度参与本地经济活动。

然而可持续城市发展的最大障碍仍是住房供应不足。短缺加剧的原因不仅包括城市化人口迁移，更关键的是住房成本与收入水平的持续失衡。

国际货币基金组织近期对全球200个城市的研究显示，90%的城市居住成本“难以承受”——普通住宅价格超过居民年均收入的三倍。而联合国人居署数据表明，从现在到2030年，全球每天需新建9.6万套保障房才能缓解住房短缺。

新建并非唯一解决途径。经合组织统计全球现存4200万套空置住房，美国空置率超11%，加拿大近9%（相当于六年住房供应量），但将空置房投入市场面临巨大法律与运营挑战。



SHUTTERSTOCK

住房在改善经济和社会效益方面扮演重要角色



ROGER MADELIN

CANADA WATER联席主管,
BRITISH LAND

“

Canada Water是伦敦一个根植于当地历史文脉的新城区的综合开发项目，体量53英亩，由英国土地集团与AustralianSuper组成的合资企业携手南华克区政府共同推进，将打造伦敦百年来首条新建商业主街。

住宅物业是这个项目愿景的核心。规划的约3000套新建住宅将帮助缓解伦敦住房紧缺，同时与办公空间和商业设施形成功能互补，确保区域发展成充满活力的综合目的地。

首批居民近期即将入住，将显著提升日常自然客流。为此，项目投入了超3300万英镑（4400万美元）改善区域交通，包括升级萨里码头站。

对区域的单一所有权使我们能精心规划零售与休闲配套的有机组合，兼顾新入住居民、上班族与在地社区需求。这里的居民不仅是住户，更将成为活力社区的一部分。多个新开业的现场音乐、美食与文化休闲场所（如Corner Corner），生动诠释着伦敦的城市肌理。

”

增加住房供应

我们分析了多个大城市的住房供应压力，观察政策制定者如何突破监管与物流障碍。

新加坡的成功案例

面对近年较高的净迁入移民数，新加坡政府设定了2025-27年年均5万套公共住房的目标。国家通过建屋发展局（HDB）资助高质量公共住房，防止本地居民被市场挤出。

“新加坡自独立起就系统化解决住房问题，”新加坡第一太平戴维斯研究咨询执行董事Alan Cheong指出，“公共住房和城市规划部门联合，在制定新镇开发区域规划的时候就把安居住宅涵盖在内。这些组屋一般建在制造业集群等就业区域附近，采用精简流畅的公寓式装潢：复合木门、钢制入户门、大尺寸瓷砖和升级卫浴设施，兼具当代美学与实用功能。”

新加坡整体划分为三个住宅区及24个新镇，每个区域均“自给自足”，完善配备公共交通、零售门店、学校、娱乐和保健设施。80%的国民居住在HDB的组屋里，其定价参照私宅转售价折让。HDB不盈利，年度赤字由财政部补贴。

Cheong补充说：“新加坡通过持续分析人口结构与收入变化趋势，已建立起一套精密运转的公共住房供给机制。在政府‘居者有其屋’政策的推动下，如今的组屋不仅是安居之所，更成为国民财富的重要载体。他国政府若想借鉴此模式，必须认识到成功关键不在于制度设计本身，而在于持之以恒的政治决心。”

供应缺口

为应对日益增长的住房需求并减轻负担，英国政府为伦敦设定了年增8.8万套住房的雄心目标，然而2024年实际交付量仅为35,850套。尽管推行了包括开发许可令（DCOs）等弹性规划政策以简化审批流程，但首都住房供应体系仍陷入停滞。受建筑成本通胀、债务压力及监管瓶颈拖累，私人住宅开工量已跌至2010年以来最低水平。随着年竣工量萎缩至不足1.5万套且项目储备持续减少，目标与现实差距持续扩大。

纽约市新建住宅量持续攀升，2024年交付量达34,000套。市长制定了2032年前新增50万套住房的宏伟目标，即年均需完成66,000套，然而2024年仅实现34,000套竣工。尽管如此，市政府正通过税收抵免政策和5亿美元专项基金等激励措施，引导开发商建设更多可负担住房。

人口压力

2024年上海新建住宅竣工量预计达12.7万套，延续了中国市场的一贯趋势。尽管住房负担仍是突出问题，但整体生活成本上升、就业机会减少及其他生活压力等更广泛的影响因素也在显现。这些因素共同导致过去两年人口出现负增长。政策制定者正着力提升居民收入增长、提振房地产市场消费信心，以应对这些挑战。

2000至2024年，巴黎年均新建住宅4万套。面对土地资源有限与房价高企的双重压力，该市将重心从新建转向适应性改造。根据2024年住房计划，巴黎力求通过既有建筑改造，到2035年实现保障房占比达40%的目标。为盘活闲置房源，市政府有意开征空置房产税。



巴黎Orgues de Flandre

SHUTTERSTOCK, ADOBE STOCK



新加坡

基建思维激活住房投资新动能

面临住房短缺的远远不仅这几个人口集中的都市。到2050年，全球十大人口最多的城市将聚居共3.74亿居民——其中多数城市将经历显著人口增长。

激增的人口将要求住房满足需求。为筹措建设资金并支持可持续城市发展，亟需扩大公共与私人资本投入。尽管住房领域持续吸引大量投资，但规划体系、住房政策和政治不确定性正阻碍规模化建设所需的长期耐心资本流入。

第一太平戴维斯欧洲住宅研究咨询主管Richard Valentine-Selsey指出：“住宅开发项目通常以五年为投资周期，但机构投资者更倾向20年以上的超长投资维度。将住房（特别是保障房）定位为具有长期现金流的基建类资产，能撬动传统地产基金之外的巨额资本池。” ▶

80%的国民居住 在建屋发展局的 组屋里



ADOBE STOCK

到2050年,全球十大人口最多的城市将聚居共3.74亿居民

将住房重塑为国家基础设施或是破局之道。当住房获得与交通、能源网络同等的战略地位时,对长期资本的吸引力将显著提升。新加坡等国已采用这种整体规划思维,将住房与公用事业、社会服务共同纳入国家基建体系。奥地利、丹麦和荷兰则将社会住房作为长期公共政策框架的重要组成部分。

基建化定位还具有结构性优势。基建项目通常能获得跨党派政治支持和政府长期背书——这正是机构投资者所看重的特质。此外,该模式可降低住房建设成本、减轻负担压力,并将气候韧性与可持续发展等宏观目标融入开发流程。

政策创新已经开始呼应这种转变。英格兰通过修订开发许可令制度,简化了与重大基建项目配套的住房规

划审批。建立更高效、可预期的审批通道,有助于消除阻碍私人投资的官僚壁垒。

当然,住房基建化并非解决全球住房危机的万能灵药。但在人口压力、可负担性危机和可持续发展需求交织的时代,这种重新定位对城市实现住房建设规模与速度的双重目标至关重要——它既是开启新资本源泉的钥匙,更是让长期投资匹配长期需求的必由之路。 ■