



# 李庚南：房地产“两维护” 如何落地？



文/新浪财经意见领袖专栏作家 李庚南

正值恒大风险发酵之际，人民银行、银保监会联合召开了房地产金融工作座谈会。会议要求金融部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，按照法治化、市场化原则，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益。



“两维护”的提出，让市场为之一振，各种关于房地产政策可能转向的揣测不胫而走。然而，这其中显然充满了误读与歧见。实际上，“两维护”的提出，绝非政策的转向或松绑，而是在坚持既有“房住不炒”导向下对部分金融机构机械行为的纠偏，体现了坚守风险底线和坚持“以人民

为中心”的导向。这就需要金融机构深刻领会和把握“两维护”的内涵与实质，平衡好防风险与促稳定的关系。

其一：“维护房地产市场的平稳健康发展”，明确地回答了如何看待持续加码调控下的房地产行业和市场问题，即房地产行业究竟还要不要发展、如何发展？答案是毋庸置疑的，即房地产行业不仅需要发展，而且应该平稳健康地发展。

这表明，持续的房地产调控绝非要刻意打压房地产行业，而是为了推动房地产行业发展方式的转变，引导房地产行业回归本源，调控的根本导向是不再把发展房地产作为刺激经济增长的工具。对房价的调控也并非单纯地抑制房价上涨，房价快速下跌同样也是调控的内容之一。把调控简单地等同于降房价，本身就是一种认知误区。因此，调控的核心是“稳”，既要抑制房价的快速上涨，也要防范房价快速下跌对市场的扰动。前段时间出现的部分地区对新建商品房的“限涨”与“限跌”政策的并现恰好印证了这一导向。在“一城一策”调控格局下，判断地方政府出台政策的维度不是严或者松，而应是“稳”字，即是否有利于促进“稳地价、稳房价、稳预期”目标实现。

这就要求我们把握平稳健康发展的深刻内涵。既要遏制市场过热、房价大涨，又要防范市场过冷、房价大跌；大涨大跌都不是平稳健康市场的所应有的特征。维护房地产市场的平稳健康发展，就是要通过政策的引导、资源的优化配置，将房地产行业从野蛮、无序发展的歧路拉回到平稳健康

的轨道。但凡有利于房地产行业平稳健康发展的合理金融需求应得到支持；不利于行业健康发展、可能诱致资金脱实向虚的需求应予以遏制。

对于金融机构而言，要维护好房地产市场的平稳健康发展，关键是把落实“三条红线”和贷款集中度与守住风险底线结合起来，平衡好防范风险、落实调控与促进房地产市场平稳健康发展的关系。

需清楚的是，房企也是企。房企风险与其他行业风险并无大殊，不仅可能波及上下游诸多行业和企业，而且本身也会衍生出就业等诸多问题。按照“稳”的基调，再严厉的调控，初衷也是为了规范，而非刻意打压，更不是要让房企死。当然，如何打破房企的暴利思维，如何抑制房企暴利之下的社会资金脱实向虚，以及如何抑制资本的无序扩张乃至垄断，则需要区别对待。既包括对规范与不规范企业的区别对待，也需要对房地产企业业主与房地产企业区别对待。要避免对个体风险处置不当导致系统性风险，及因此对行业平稳健康发展的损害。

要在保持调控定力同时，高度关注其风险的传染性，防范风险被放大或衍生次生风险。比如，对于某些因盲目、无序扩张而出现债务风险的房企，既要充分评估和研判其风险的外溢性，稳妥审慎处置，防止风险通过上下游传染乃至形成系统性风险；又要重视社会公平，避免企业风险转嫁、暴利落袋、风险归公的扭曲现象。不能允许一些企业主将野蛮与无序发展的暴利落入自己的口袋（包括资本市场上的减持），而将资不抵债的烂摊子甩给社会、甩给政府。因此，对于这类风险企业的处置，必须把企业主的

累计利得与企业存量风险关联并合并清算。需要明确的是，风险救助的主旨应是救企业而非企业主。应通过审慎稳妥的风险处置，既维护行业的稳定建立理性的市场预期，又能以此警示企业主增强对市场的敬畏，增强对社会的责任。

其二：“维护住房消费者合法权益”，就是要在落实“房住不炒”、遏制房地产投机的同时，坚持“以人民为中心”理念，支持居民合理的购房需求，从各环节维护住房消费者的合法权益。

居民在住房需求方面的金融需求，既包括购房需求也包括租房需求，既包括按揭购房环节的金融服务可获得性，也包括交房环节的顺利性。因此，房地产调控政策关乎大多数人的利益。需要审慎稳妥，评判的标准就是“以人民为中心”。

在购房环节，金融机构既要以“房住不炒”为导向，以防范和控制居民高杠杆率风险为底线，切实贯彻房地产信贷政策，强化对按揭贷款的审慎管理；又要兼顾居民合理的住房贷款需求，最大可能避免对消费者的“误伤”。这其中，既包括对申请住房贷款者资格的认定，也包括在按揭贷款

**预览已结束，完整报告链接和二维码如下：**

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1\\_27386](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_27386)

