



陆挺：防止房地产市场下行 引发经济硬着陆



文/意见领袖专栏作家 陆挺



过去几个月中国房地产业各项指标急转直下，如何防止房地产市场的严峻形势引发经济“硬着陆”，已成为当下的热点话题。

始于2020年秋季的这轮房地产调控，直指房企杠杆和银行信贷供给，是有史以来中国对房市的最严厉调控。加之房地产行业本已是强弩之末，目前，房企债务违约率已经攀升，海外高收益美元债哀鸿遍野，若现有调控政策不作大幅调整，未来几个月债务违约率可能加速上升，或将引发更大的金融风险。

宏观调控部门可能已陷入两难。一方面，即使调控政策执行力度已有所放松，以房地产占中国经济25%的比例来估计，未来几个季度萎缩的房地产业或将拉低GDP增速4个百分点。宏观经济是一个整体，一段时间内

种种问题导致的经济失速，会引发经济各部门和金融体系之间的恶性循环，之后往往需要政府大幅刺激才能让经济增长回归正轨。另一方面，若此时大幅放松调控乃至刺激地产业，会强化房价永远上涨、政府永远呵护地产的预期，房企、居民会再度大加杠杆，全国房价可能出现新一轮报复性反弹。现如今，中国房企的高周转模式、高杠杆问题，以及爆雷频频的美元债市场，都和过去的刺激政策有关。

房地产市场如何走出周而复始的“紧缩—放松”循环？如何寻找本轮房地产调控的最佳路径，既防止经济硬着陆和系统性金融风险，又能维护政策的一贯性，实现稳定房价预期、降低居民和房企杠杆、提升资源配置效率和住有所居的多重目标？我认为，理想的房地产调控应注重两个关键：一是做好预案，房地产对中国经济的重要性无需赘言，成功的房地产调控必然是渐进的软着陆的，必须准备必要的对冲工具，设计好合理的退出机制；二是要与其他政策做好协调，不能给宏观经济稳定太大的压力。

坚持当前的房地产调控政策不现实，盲目放松和大水漫灌也不可取。当前，地产萎缩对经济、财政的影响还未完全体现，政策上必须有所作为。应该看到，短期内没有哪个行业能够取代房地产在中国经济中的位置。

此外，中国城市化尚未完成，有 2 亿多农民工要向城市迁徙，每年有 800 多万大学毕业生，人口向中心城市和城市群迁移是必然趋势，大量城市住房需求仍旧存在。

基于此，我以为，作为短期内的应急措施，为避免经济硬着陆，有必

要保障大部分资质较好的房地产企业的融资和家庭按揭贷款的正常审批。但长期看，真正的出路在于市场和公共保障并举，通过供给侧改革，让市场和政府各就各位来平衡住房供需，并以此推动更有效率的城市基础设施投资，具体为：

一是城市的住宅用地的供给数量应和户籍人口或参加社保人数等指标紧密挂钩，适度向中心城市和城市群倾斜。二是中央的转移支付适度向户籍人口数量增加较快的城市倾斜，以此鼓励城市向农民工开放户籍。中央还可设立专项基金鼓励兴办农民工子弟学校。三是在增加热点城市住宅用地供应和征收房地产税的预期下，分阶段放松商品房和相关土地限价，限购限售政策也可小幅放松，鼓励向农民工和新毕业大学生出售二手房，并适度给其提供购房优惠和补助。四是中央要做好保障房建设用地和资金的分配。五是推进农村宅基地改革，使城市落户农民工有权自主处置农村宅基地，并允许其向落户城市转让复耕用地指标。

本文原发于中国新闻周刊

(本文作者介绍：野村中国首席经济学家)

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_30095

