



# 盛松成：我国房地产市场目前正处于转折点



意见领袖 | 盛松成

市场运行的底层逻辑已发生变化

首先我要指出的是,我国房地产市场运行的底层逻辑已经发生了变化。

此前,无论是 2003 年“非典”时期还是 2008 年国际金融危机期间,当中国经济受到较大冲击时,房地产都发挥了稳增长的作用。这在当时是一举两得的,既改善了人民生活,又加速了国内城镇化进程,促进了经济发展。一个关键原因是,当时中国的人均住房面积相对来说还是比较小的。

而随着我国经济进入新的发展阶段,房地产市场运行的底层逻辑也随之转变。尽管我们并不否认,房地产还是我国的支柱产业之一,但从均衡发展的角度来看,我国未来不可能再通过房地产大幅拉动经济增长。我国人均住房面积已接近美国的 2/3,而人均 GDP 仅为美国的 1/6。这一数据也说明,我国房地产业发展已经到了一个新阶段。

值得注意的是,本轮新冠肺炎疫情对我国经济冲击严重。2020 年一季度,我国 GDP 增速为-6.8%,这是很少见的,但当时我国并没有通过放松房地产调控政策来大幅拉动经济增长。



我为什么说，我国房地产市场的底层逻辑已发生变化，这和两项重要的政策有关，一个是“三道红线”，一个是“房地产贷款集中度管理制度”。

2020年8月，央行和住建部共同出台“三道红线”政策。它主要是针对房企的高杠杆问题，实际上就是房企的有息负债和资产相比，不能超过一定比例，超过一定比例就不能再贷款。【编者注：三道红线分别指：(1) 扣除预收款后的资产负债率超过70%；(2) 净资产负债率超过100%；(3) 现金短债比小于1倍。】

2020年12月31日发布的“房地产贷款集中度管理制度”，针对的则是银行业金融机构。这一制度的长远意义在于限制了房地产行业对信贷资源的挤占，并实际上设置了房地产对全社会资源的占有上限，使资源更

多流向先进制造业和现代服务业。

这两项政策的出台，我相信是经过深思熟虑的。尽管现在房地产行业遇到困难，也不应该废除，但我们可以考虑放缓推进的节奏。

## 02

### 疫情阻碍了房地产业复苏态势

本轮疫情对于房地产市场最大的冲击就在于复苏态势可能因此而受阻。一是房地产开发投资下降；二是房地产销售受到严重冲击；三是行业预期进一步恶化。

从数据上来看，今年前两个月房地产开发投资同比由负转正，增速为3.7%，表明房地产已开始企稳。而疫情冲击打断了这一进程，3月份房地产投资增速再度转负，为-2.4%，4月份为-10.1%，5月份为-7.8%，6月份再次下降，为-9.4%。房地产投资加速下行值得警惕。

相较而言，2020年疫情之后，楼市在疫情结束后的6月出现了较大幅度的反弹，对整体投资增速起到了拉动作用。而今年以来，房地产投资下行成为固定资产投资增速下降的一个重要原因。预计疫情后投资的反弹幅度将不及2020年。

目前还是应该把经济的恢复和发展放到更加重要的位置。对主要应通过投资还是消费拉动经济增长，经济学家们往往有不同意见。我认为，应逐步推动我国经济从“投资拉动”向“消费驱动”转型，但短期内仍应重

视投资对经济增长的支撑作用，因为投资见效更快。我们也要处理好短期稳增长和中长期转型之间的关系。因为只有短期增长稳定了，我们才能为长期的结构性改革创造条件，二者并不矛盾。



03

应避免房地产风险的传染和蔓延

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\\_44676](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_44676)

