



盛松成：中国房地产为什么不会硬着陆





2022 年 12 月 20 日，由上海报业集团界面新闻主办的第五届【界面财经年会】于 12 月 20 日在上海中心成功举办。中欧国际工商学院教授、中国人民银行调查统计司原司长盛松成出席年会，并发表主题演讲《中国房地产为什么不会硬着陆》。

以下为中欧国际工商学院教授、中国人民银行调查统计司原司长盛松成主旨演讲实录：

中央经济工作会议指出，“要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，同时要坚决依法打击违法犯罪行为。要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，探索长租房市场建设。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。”中央

经济工作会议对防范化解我国房地产风险和保持我国房地产市场平稳健康发展，作出了高瞻远瞩的战略性的指向。

我今天主要和大家交流四个方面的内容：

- 1、房地产硬着陆的国际经验与我国目前房地产调控；
- 2、我国房地产市场风险化解的三个阶段；
- 3、我国房地产需求端仍有较大空间；
- 4、我国房地产市场处于筑底阶段。

什么叫房地产硬着陆？房价迅猛和持续下跌，是房地产硬着陆主要的特征。20 世纪 80 年代末、90 年代初，日本就发生了房地产危机，房价在危机的最初三年里下跌超过 10%，而且此后持续下降，一直到 2021 年房价仍然只有 1991 年的 55.97%，成为房地产硬着陆的典型案例。次贷危机期间，美国新房销售价格从 2007 年到 2009 年短短两年里下跌了 13.4%，2011 年达到了最低点，累计跌幅达到 15%，也是房地产硬着陆的突出表现。

我认为，我国不能、也不会出现房价的持续下跌的这么一种硬着陆。首先，在我们国家，居民住房是家庭财富的主要载体，房价大幅下跌，意味着我国居民财富巨额的损失，这会引起一系列的严重后果。

第二，我国房地产贷款占银行全部贷款的比重比较高。现在我们整个

贷款余额当中,大概有 25%是房地产贷款,其中包括按揭贷款和房企贷款。这个指标高的时候曾经达到过 28%左右,当然近年来由于房地产调控,这一占比已经逐渐开始下降了。同时我国的房地产是银行贷款的重要抵押品,房价如果大幅下跌,意味着金融体系将面临着极大的风险。

第三,房地产对我国经济贡献度比较高。2021 年,房地产业和建筑业对 GDP 的贡献率达到了 13%。2021 年,房地产业和建筑业合计吸纳就业大概达到了 5780 万人。而且我国房地产业与 42 个行业中的 38 个有关联,有的关联非常直接,比如说钢铁业、家电、装修、汽车等等都是有直接的关联。如果房地产硬着陆,将严重拖累我国经济稳定和发展。

事实上,我国房地产并没有硬着陆。2021 年下半年以来,我国房地产市场下行压力是比较大的,但是 100 个城市住宅的平均价格总体还是保持平稳的,今年 6 月,我国房价开始温和下降,截至 11 月,累计降幅也只有 0.1%。

下面我讲第二个方面,我国房地产市场风险化解的三个阶段。我觉得到目前为止我们总共经历三个阶段。第一个是房地产企业自救,第二个是压实地方政府责任,第三是金融支持。

大约从去年 5 月份开始,房地产风险暴露了。房地产风险化解的第一个阶段是在市场化条件下,房地产企业自救,但是实践证明单靠房企自救难以化解风险。然后,国家提出了压实地方政府责任,保交楼、稳民生。最近几个月,金融管理部门密集发声并开始采取措施,支持房地产风险的

化解和平稳健康的发展。

房地产调控主要可以从两个方面来分析，一个是需求端调控，一个是供给端调控。需求端调控是我们用的比较多的，历次房地产调控都是这样。这次调控当中，有关部门集中出台了一系列财税和利率政策，比如个税退税激励支持改善性住房需求，针对房价下跌城市阶段性下调首套房贷利率的下限，下调首套个人住房公积金贷款利率。而且多地政府也出手收购商品房作为保障安置和人才的用房。这有两个目的，起到两个作用，一个是盘活市场，加速了楼市的去化；二是购买来的房子又可以作为保障安置和人才用房。这些主要指的需求端的调控。

仅通过需求端的调控还不足以化解房地产的风险，因此近期又引入了供给端调控，目前房地产供给端约束也趋于缓解。比如说央行规定每家大行今年年内对房地产融资至少再增加 1000 亿元。如果再加上其他一些行，可能增加近 1 万亿元。而且融资形式包括房地产开发贷款、居民按揭贷款，以及投资房地产开发商的债券。

我们有一段时间以来，银行比较热衷于投放按揭贷款，因为按揭贷款是银行的优质资产，不良贷款率都非常低。但是对房企的贷款和房企发的债，银行是非常小心的。这次也鼓励银行发放房地产开发贷款，而房企发行的债券，商业银行也可以进行投资。

在供给端调控中，人民银行、银保监会 11 月 11 日出台了 16 条措施，支持房地产市场平稳健康发展，这个影响是比较大的，而且在逐步推行落

实当中。

近期，央行通过政策性银行，主要就是国开行，大概今年8月份开始，出了2000亿元保交楼的专项借款，并且最近央行还研究设立了鼓励商业银行支持保交楼结构性政策工具，具体方案在征求意见当中。比如通过结构性的货币政策工具提供给商业银行总计2000亿元免息再贷款，商业银行再以配套资金支持房地产企业。当然，这个一定是以市场化、法治化经营为前提的，这是商业银行防范房地产风险传染的必要条件。同时，我们还扩大了支持民企发债的“第二支箭”，为民企发债提供风险分担，民营房地产企业也在支持范围之内。最近，证监会提出了放宽房企股权融资的五项措施，比如说恢复涉房上市公司并购重组以及配套融资，恢复上市房企和涉房的上市公司再融资，调整完善房地产企业境外上市政策等。

大家知道，房地产企业通过资本市场的融资受限已经持续了一段时间。现在证监会又提出恢复上市房企和涉房上市公司可以再融资，甚至符合条件的可以再上市。

接着我讲第三个方面，我国房地产需求端仍然有比较大的空间。我国

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_50554

