

當前中國的房地產市場 是結構性問題嗎

文 | 易憲容 青島大學財富管理研究院院長



易憲容

1958年10月生於江西上高。曾在華東師範大學、中國社科院學習，分別獲得學士、碩士、博士學位。曾在中國人民大學做博士後。為國際新制度經濟學學會會員。曾在湖南師範大學、香港大學、中國社科院金融所工作。現為青島大學財富管理研究院院長。專長為制度經濟學、現代金融理論和中國金融、房地產理論等，並為國內多所名牌大學EMBA課程的教授。

當前中國的房地產市場是結構性問題嗎？最近，中國國家統計局原副局長賀鏗在2023年中國實體經濟發展大會上說，現在房地產供應過剩，14億人可能住不完。住建部原副部長仇保興也在2022年中國城市高質量發展智庫論壇上說過，中國住房空置率已達15%，有的省份達到25%甚至30%。中國人民銀行最近的數據也顯示，截至2019年，中國城鎮居民家庭的住宅擁有率達96%，對許多人來說，住房是他們最大的金融資產。《中國人口普查年鑒2020》則顯示，中國家庭戶人均居住面積達到41.76平方米。

這些數據主要說明了以下兩個問題：一是中國城鎮居民家庭住房的擁有率達96%，應該是世界上各個國家最高水準之一，意味着中國城鎮居民並不缺少住房；二是中國城鎮居民家庭住房人均擁有的面積達41.76平方米也是居世界各國最高水準。這也意味着中國城鎮居民基本居住條件已經得到解決。

中國樓市出現根本性改變

中國城鎮居民住房擁有率這樣高、所持有的面積這樣大，如果住房還是金融資產時，中國城鎮住房並不存在過剩的問題，市場供求關係也在平衡中前行。比如，2021年中國的新房銷售達18億平米以上的速度增長。但是，在2020年中國銀監會出台對房地產開發商融資的“三條紅線”政策之後，中國的房地產市場從2022年開始出現了根本性的轉變。

直到目前為止，中國房地產市場根本性轉變主要表現為三個方面：

一是房地產市場的預期根本性轉變。從2021年下半年開始，房價只漲不跌的市場預期完全逆轉為房價只跌不漲，而且還會下跌。在這種市場預期下，無論政府出台什麼樣購買住房的優惠政策，居民都不願意進入市場。住房銷售投資都出現了負增長。比如，2023年7月中國房地產景氣指數僅為93.78，也2021年2月的101.43相差近8；2023年1-7月中國房地產開發投資增長為負8.5%，呈現連續15個月衰退；2023年1-7月中國商品房銷售額、銷售面積分別負增長1.5%、6.5%；2023年7月70個大中城市新建住房價格負增長0.6%，連續16個月呈負增長態勢。

二是房地產市場性質出現根本性轉變。由以往購買住房為金融投