

中國房地產市場 如何才能止跌企穩?

文 | 易憲容 中國經濟學家



中國房地產市場嚴重低迷，已經影響到中國今年GDP增長目標，影響到了整個市場的物價水準、企業的投資需求、居民的收入預期，整個經濟形勢正在“螺旋式惡化”。估計正是在這種嚴峻的經濟情況下，2024年9月24-27日中國政府出臺了一攬子經濟救市政策，希望以此來重啟中國經濟穩定增長的週期。

重振當前房地產市場的信心要解決的問題

要重振當前中國房地產市場的信心，首先要解決下麵兩個問題。一是2022年爆發的保交樓事件要徹底解決。2015年至今年上半年，預售未來完工房屋高達4800萬套。儘管近來中央文件一直在強調堅決完成，已經過去2年了，其進展還是令人擔心。因為，居民通過住房預售購買的住房不僅面臨房價持續下跌的巨大風險，更是面臨所購買的住房無法收樓的風險。所以，中國住房市場作為一個期貨市場，如果保交樓事件不能夠圓滿解決，中國房地產市場的信心根本無法恢復。

二是到8月末，中國商品房待售面積73783萬平方米，同比增長13.9%。其中，住宅待售面積增長21.5%。也就是說，樓市低迷，待售住房量會越來越大，如何消化這些待售住房同樣成了化解當前房地產問題難點。中央政府是出臺了政策，希望地方政府通過低息貸款把這些住房收購轉化為保障性住房，但目前地方政府沒有動力與願意來這樣做，央行借出該專案貸款僅及6%。也就是說，只有中國房地產的待售住房的庫存水準回歸到正常水準，中國房地產市場信心才得以建立，但是目前形勢來看，其化解這個問題將是一個漫長的過程。這也意味著這兩個方面都是十分艱巨的任務，它是能否提振房地產信心的關鍵。如果房地產市場信心不能夠逐漸恢復，居民是沒有願意進入房地產市場，中國房地產市場在這種情況是不容易

止跌企穩。

房價底部在哪裡?

就目前中國整體的房價水準而言，儘管房價已經下跌了三年，但中國當前的房價下跌，僅是指住房作為一種住房投資品的價格下跌，至於住房作為投資品的價格什麼時候跌到住房為消費品的價格水準上，其中存在一個巨大的缺口。因為，在住房市場，如果不能夠用信用制度及稅收制度對住房投資與消費進行嚴格的限定，那麼住房投資者對價水準一定會永遠會高於住房消費者的對價水準，這自然會把絕大多數住房消費者擠出市場，房地產成為一個以投資者為主導的市場。但是，這個市場完全逆轉之後，房地產市場性質發生了根本性變化，房地產市場成了完全由消費者主導的市場。

所以，當前房價下跌，到底跌到什麼水準，住房消費需求才能釋放出來，按照聯合國房價收入比指數是3-6，即居民購買一套滿足基本生活住房只要花3-6年收入就足了。2024年上半年全國100個重點城市的房價收入比為10.6，而一線城市房價收入比都在30以上，南京、杭州在27以上，連成都和武漢都在18以上。如果這些城市房價收入比為基線，那麼當前中國各城市房價要回到住房消費需求的水準，房價下跌的路還是很漫長的，不是說當前中國各城市房價已經持續下跌了三年就可一了百了事情。所以，當前政府認為房地產市場的價格要止跌回穩，是不是要止跌回