

樣，產生立竿見影的效果嗎？還有，如果政策效果不顯著，其原因又是什麼？

## 救市政策效果式微 近七成百強房企不願拿地

儘管2021年新冠疫情傳播，但中國住房銷售額當年達到歷史頂峰18萬億元。對房地產企業金融調控的三條紅線政策在2021年開始執行，房地產企業債務過度杠杆率的問題不斷暴露，並由此引發了2022年全國性的保交樓事件，中國房地產市場20多年積累的許多問題也逐步暴露。由此，導致了全國有些城市的房價下跌，房地產的住房銷售萎縮，房地產企業的資金鏈開始面臨斷裂的危險。正是這一系列事件的演進，中國房地產市場性質及供求關係開始發生質上的變化，由住房投資為主導市場轉變為以住房消費為主導的市場，前20多年的中國房價只漲不跌神話破滅，房價全國性持續下跌，市場預期徹底逆轉。

面對急劇萎縮的房地產市場，2024年以來，政府出台一系列的房地產救市政策，這些救市政策寬松程度也是空前的，但這些調控政策也很少泛起房地產市場新的漣漪。最新的統計數據顯示，1-5月份中國百強房地產企業，有近70%沒有進入土地市場。房地產企業不進入土地市場，或是對未來中國房地產市場沒有信心，或是房地產企業手中根本就沒有資金及沒能力購買土地。而房地產企業對市場的了解肯定會好於其他群體（比如居民及政府），房地產企業對市場信心到這種程度，也意味着房地產市場信心已經下沉十分嚴重的程度。

克而瑞數據顯示，1-5月份中國百強房地產企業實現銷售金額14133億元，同比下降了44.3%，幾乎接近腰斬。住房銷售嚴重萎縮，房地產企業面臨資金鏈斷裂及破產倒閉的風險。

2021年全年中國人民幣貸款增加19.95萬億元，住戶貸款增加7.92萬億元，其中以個人住房按揭貸款為主的住戶中長期貸款增加6.08萬億元。從這些數據可以看到，這意味着，在當前的房地產市場形勢下，中國居民根本沒有意願貸款，沒有意願通過銀行的金融杠杆進入房地產市場，即使利率降得最低、進入房地產市場的門檻降得最低（首付比例下調），中國居民同樣

是沒有意願通過銀行加杠杆進入房地產。

## 中國房地產市場需有一系列重大制度改革

現在的問題是，政府十分擔心，如果房價繼續下跌，不僅無法提振房地產市場信心，不利於房地產業重整並走出困境，甚至於可能讓房地產業崩潰，更可能讓房地產市場風險傳導到中國銀行體系，引發金融市場危機。所以，當前政府的房地產調控政策要改弦易張，要把以前扭曲了的許多市場關係梳理好，調整過來，讓房價正直回到消費性住房的價格水平上，而不是讓住房在投資性的價格水平刺激消費性住房居民購買。

未來中國房地產市場發展，就得解放思想，對中國房地產市場進行一系列制度改革。比如，完全改革當前房地產市場土地制度。因為對於佔地方政府公共預算達89%的土地財政來說，如果當前住房土地制度不改革，地方政府的房地產調控政策就會圍繞着如何保證地方政府土地財政最大化來制定，就是要穩房價、穩市場、穩預期，而無法讓房價調整到消費性住房購買者支付水平上。

政府的土地財政改革需要對國有土地建立一個全國性的土地基金。今後的土地交易完全由這個土地基金承擔，土地交易收益歸之所有。如果能夠建立這樣全國性的土地基金，不僅可用於國有企業收購當前存量過大的房地產企業未出售的住房，化解當前房地產企業存量房的風險，還可以通過土地基金來平衡全國不同地區的地方財政轉移支付，讓經濟落後的地區得到更多的財政轉移支付，各地得到均衡發展。與此同時，也要推出一個公平公正的住房物業稅制度，以此來保證地方經常性公共預算支付。

可以說，中國房地產市場需要有一系列重大制度改革（如住房預售制度、住房稅收制度、住房保障制度等），只有通過這些制度改革，才能讓中國房地產市場明確發展方向，並走向健康之路，否則中國房地產市場很難走出當前困境。📄



掃碼聆聽原文



掃碼閱讀原文