

中国房地产流动性危机加剧，政府终提多举措救市 | Whatsnew

新一轮救济措施不仅事关房地产业的流动性危机是否会外溢，也攸关中国政府是否能继续维持民众的信心和社会稳定。



2020年4月28日，杭州，一名男子正在建筑地盘上行走。摄：Qilai Shen/Bloomberg via Getty Images

端传媒 编辑部

刊登于 2023-11-27

[#万科](#) [#房企](#) [#救市](#) [#中国楼市](#) [#房地产暴雷](#) [#房价不炒](#) [#碧桂园](#) [#恒大](#) [#中国](#)



据11月24日上海[《澎湃新闻》](#)报导，中国建设银行总行在北京召开了一次由六家房地产企业参与的座谈会，讨论银行可以如何支持房地产企业的融资需求，以补充其流动性。据悉，另一家大型国有银行交通银行总行也即将召开类似的座谈会。

这是中国近期传出的救市举措的其中一个。此前，中国政府坚持习近平提出的“房子是用来住的，不是用来炒的”，对房地产企业暴雷采取了最低限度的挽救措施。压倒骆驼的最后一根稻草，似乎是一度被视为中国最后一家避免了违约的大型房地产巨头碧桂园的流动性危机。

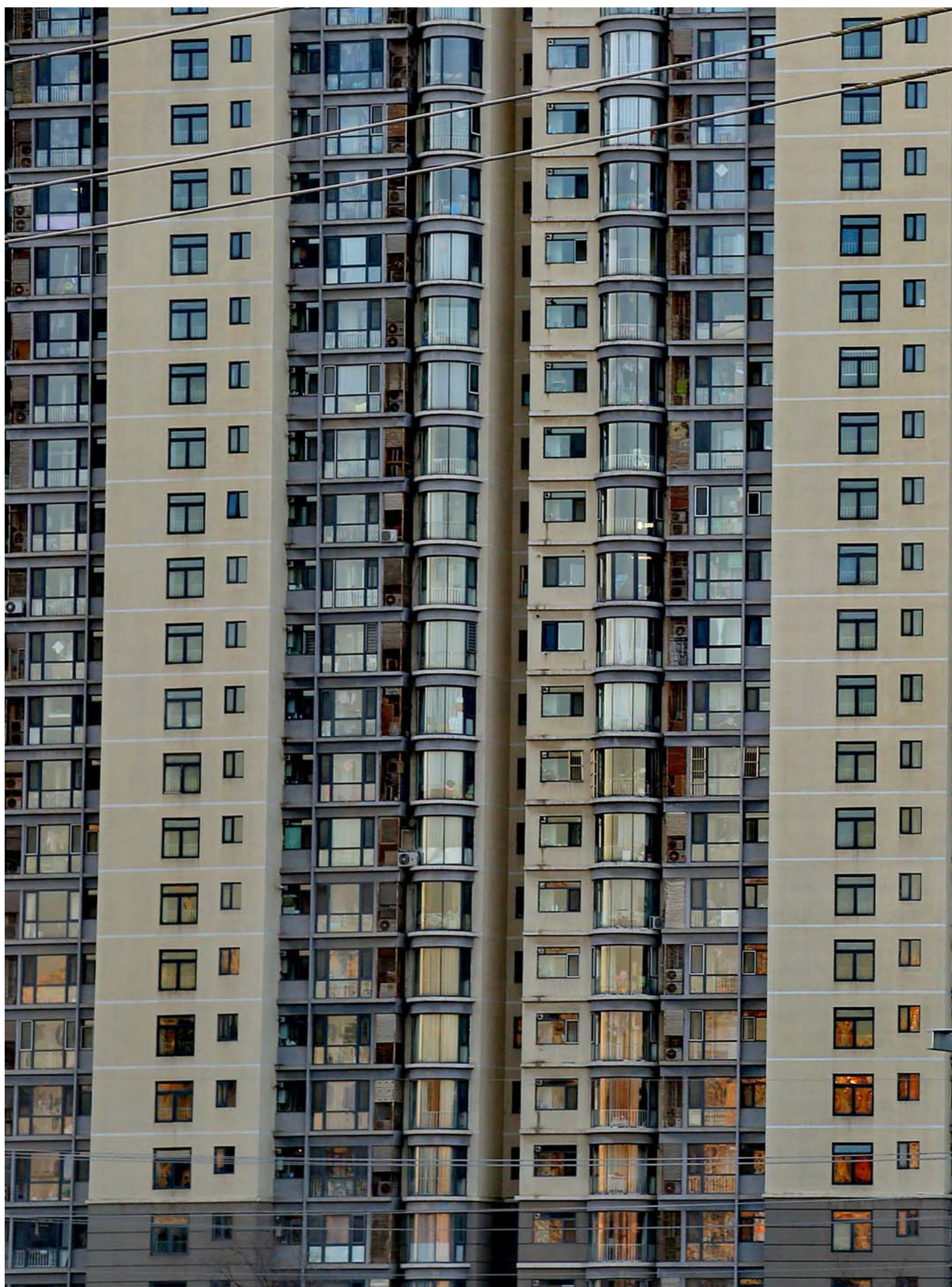
8月8日，据彭博社报导，两种不同碧桂园公司债的部分持有者表示碧桂园未按期支付公司债利息，由此碧桂园的流动性危机打开序幕。（延伸阅读：[《我送的货，最后都变成我的债——万亿债务背后，为恒大“输血”的供应商们》](#)）

由于碧桂园的销售规模比其他房地产企业更大，且下沉到中国大量二三线城市，碧桂园的违约引发了对更广泛的金融危机的恐慌。[路透社](#)称中国对碧桂园的流动性问题非常担忧，并担心风险外溢到其他更广泛的经济领域。其报导中还指出：中国政府希望金融和保险巨头中国平安分期注资碧桂园，不过中国平安很快公开否认了该报导。

在此之后，中国政府似乎加快了救助房地产行业的步伐。此前，中国政府的救市举措仅限于降低抵押贷款利率与放宽购房限制，但中国的房地产行业仍然不见起色。数据显示，今年1-10月份的住宅销售额[同比下降3.7%](#)。（延伸阅读：[《从排队等放贷到排队等还贷，中国房地产还能否转危为安？》](#)）

11月6日，另一家传出流动性危机的房地产巨头万科的最大股东、国有的深圳地铁公司公开为万科注资100亿人民币，公告称注资是为了“承接公司在深圳的部分城市更新项目，帮助本公司盘活大宗资产”。此前，深圳国资委公开宣布“万科是深圳国资体系重要成员；如有需要或遭遇极端情况，有充分信心、足够的资金资源和工具，通过一切可能的市场化、法制化手段帮助万科积极应对。”

深圳国资委还提到，其准备的救助措施包括“通过受让、合作开发等方式加快推进万科大型城市更新项目开发建设”。这与国务院近期推动的计划不谋而合。



2021年12月18日，中国北京，火车站上正在维修的工人。摄：Zhou Jianlin/VCG via Getty Images

7月24日，国务院常务会议公布《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》。[《纽约时报》当时引述](#)伊利诺伊大学芝加哥分校政治学副教授张玥称，“这确实表明，中国领导人对寻找城市增长的新渠道感到焦虑。”（延伸阅读：[《中国房地产从业者口述：当作为经济引擎的行业失去信心》](#)）

另外，11月17日，中国人民银行、金融监管总局、中国证监会联合召开金融机构座谈会。座谈会上提到，各金融机构要视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，对正常经营的房地产企业“不惜贷、不抽贷、不断贷”。座谈会上还提出“三个不低于”，即各银行自身房地产增速不低于银行行业平均房地产增速，对非国有房企对公贷款增速不低于本行房地产增速，对非国有房企个人按揭增速不低于本行按揭增速。

23日，住建部管辖的[《中国房地产报》](#)报导，金融监管部门正在起草一份房地产企业“白名单”，可能涵盖50家规模房企，国有房企和民营房企都会列入其中，包括万科、龙湖、新城控股、旭辉等，名单内的企业将获得信贷、债券和股权融资等多方面支持。此前，中国人民银行（央行）的深圳市分行还下调了二套住房最低首付款比例，进一步刺激买房需求。

[《华尔街日报》](#)指出，受有关这份白名单以及中国监管部门计划向房地产行业注入流动性的报导带动，短期内房地产类股可能继续上涨。现在一个主要问题是：商业银行是否有足够的动力扩大对已违约开发商的融资敞口。

此外，近期网络上热议的一个热点也与房地产有关。近日，因买到烂尾楼而备受中国大陆民众关注的短视频博主“亮亮丽丽夫妇”再次因为房贷问题引发关注。11月15日，他们两人去按揭供款但迟迟未交房的融创地产的售楼部，要求开发商兑现买房时承诺的两万多元佣金，但遭到了殴打，丽君的手机也被抢走。11月17日，亮亮丽丽在短视频中说，事情已经妥善解决，“感谢警察，感谢大家”。11月22日，两人再次发视频表示已经决定离开郑州回老家。事件在网络上引发热议。（延伸阅读：[《中国百城业主宣布“停贷”，烂尾楼问题悬而未决》](#)）

值得注意的是，中国政府此前对楼市的政策重点一直是“保交楼”，即确保已经购房者能够得到自己购买的房产而不会面临楼盘烂尾。但自2021年底以来，中国多地的交楼情况不见好转。中国政府新一轮的救济措施不仅事关房地产行业的流动性危机是否外溢为经济危机，也攸关中国政府是否能够继续维持民众对房地产市场的信心和社会稳定。

[#万科#房企#救市#中国楼市#房地产暴雷#房价不炒#碧桂园#恒大#中国](#)

本刊载内容版权为端传媒或相关单位所有，未经[端传媒编辑部](#)授权，请勿转载或复制，否则即为侵权。

端 X 華爾街日報 雙會籍

年末優惠65折，支持2024年的華語獨立新聞

約HK\$1.8/天

點擊訂閱

端傳媒的下一程，需要你的守護。今天就成為訂閱會員，支持我們走下去，支持華文世界不可或缺的深度報導和多元聲音。點擊了解更多[會員計畫](#)