

王赫：稳楼市——中共企图新一轮割韭菜



2023年3月31日，辽宁省沈阳市郊区的荒废别墅群。中国房地产业正陷入前所未有的低迷。(Jade Gao/AFP via Getty Images)

更新 2024-12-17 1:49 PM 人气 156 标签：中国房地产，中国楼市，保交楼，稳楼市，房企投资

【大纪元2024年12月17日讯】12月16日，中共国家统计局发布的“2024年1—11月份全国房地产市场基本情况”，将中央经济工作会议所提的“稳楼市”政策的脸打得啪啪响。

（一）房企投资意愿持续萎缩

前11个月，中国房地产开发投资93,634亿元，同比下降10.4%；估计全年投资额在10亿元左右，仅相当于2021全年（147,602亿元）的2/3，2023全年（110,913亿元）的90%。

而房地产开发企业到位资金中，个人按揭贷款13911亿元，下降30.4%；估计全年个人按揭贷款1.5万亿左右，仅相当于2021全年（32,388亿元）的46%，2023全年的（21,489亿元）的70%。个人按揭贷款断崖式下降！

（二）销售持续低迷

前11个月，新建商品房销售面积86,118万平方米，同比下降14.3%；估计全年销售面积跌破10亿平方米，在9.5亿平方米左右，仅相当于2021全年（179,433万平方米）的53%，2023全年（111735万平方米）的85%。

前11个月，新建商品房销售额85,125亿元，下降19.2%；估计全面销售跌破10万亿元，在9.5万亿左右，仅相当于2021全年（181,930亿元）的一半，2023全年（116,622亿元）的81%。

（三）中国楼市最迫切的危机是“保交楼”

笔者稍前在“当局政策空转 中国楼市救不起”一文中业已指出，2024年房屋竣工面积大幅下降，说明中共“保交楼”的破产。按照最新数据，前11个月，房屋竣工面积48,152万平方米（其中住宅竣工面积35,197万平方米），下降26.2%。估计2024全年竣工面积，在5.5亿平方米左右，这仅约2021年全年（101,412万平方米）的一半，2023全年（99,831万平方米）的55%。

楼市情况危急！当局先是推出楼市“517新政”，包括包括首、二套房最低首付比例分别降至15%、25%；取消商业贷款利率下限；下调公积金贷款利率等等，但没多大效果（基本6月一个月“止跌上涨”后，到7月市场又开始掉头下滑）。这下，中共真急了，又于9月24日央行出面宣布出台五项支持政，9月26日中共中央政治局会议提出“要促进房地产市场止跌回稳”，搞“926新政”（有论者说：政府救房地产“直接大招”都基本出完了，至少80%出完了，剩下的就是看政策落地和20%的修修补补），虽然起了点作用，但也不过就是鼓泡泡，更多人的还在观望，基本形势并未改变。

例如，虽然10月17日中共住房和城乡建设部、央行等5部门开新闻发布会，宣布年底前将“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿元，也就是2024年最后两个月将新增房地产开发贷款1.77万亿，但这难以落地，“保交楼”政策仍悬在空中，房屋竣工面积仍在骤降。

（四）中共强力控制新房销售价格，中国房地产之畸形举世仅见

根据以上官方数据，总体房价均价（新建商品房销售面积/新建商品房销售额），从2021年的每平方米1万元，略微下降到2024年前11个月的9,884元每平方。可见，即使房地产泡沫破

灭，中共也在牢牢控制新房销售价格，不让降价，挤出泡沫。比较而言，上世纪90年代日本楼市泡沫破灭，楼价下跌60%；2008年美国金融危机，楼价下跌20%。

比较而言，据贝壳研究院数据，2023年，二手房成功实现了以价换量。正是中共对新房价格的控制，直接导致新房销售持续低迷。2023年，中国二手房市场成交套数约596万套，面积约5.7亿平方米，成交金额约7.1万亿元，成交面积和成交金额比2022年分别增长44%和30%。为什么二手房市场火爆呢？主要是比新房便宜、泡沫少，而且房价随行就市、市场调节，官方干预力度也小多了。

陆媒《财经》杂志也刊文指出：最近几年，二手房交易量的市场占比正在赶超新房（见表1）。这意味着中国房地产市场进入了存量时代。

表1: 2020年至2024年二手房交易占比

年份	二手房(亿元)	新房(亿元)	二手房交易占比
2020年	1053413	1124215	48.37%
2021年	942188	1215692	43.66%
2022年	751909	866985	46.45%
2023年	967303	817276	54.20%
2024年(1月-10月)	845329	495066	63.07%

资料来源: 根据中指研究院提供的2020年至2024年10月, 包括北上广深四个一线城市在内的12个重点城市的二手房、新房交易量统计
制表: 张玲

也就是说，中国楼市现状之惨淡（新房销售低迷），都是中共政策一手造成的。中共要稳楼市，提振新房销售，根本不可能做到。实际上，官方数据已经说明了这点。

结语

中国经济大盘动摇，中共的经济施政已是穷途末路了，这时候大喊“稳楼市、股市”，不过是催促更多的人赶快入市，充当炮灰。中共这个极端变态政权，不把“人矿”掠夺到极限，是不会罢手的。谁相信中共，谁就是去当被收割的韭菜。

大纪元首发

责任编辑：高义#

本网站图文内容归大纪元所有，任何单位及个人未经许可，不得擅自转载使用。
Copyright© 2000 - 2024 The Epoch Times Association Inc. All Rights Reserved.

[自定义设置](#)