



共同富裕下，中國大陸房地產市場之現況與展望

◎吳明澤／中華經濟研究院第一（大陸經濟）研究所 副研究員

房市泡沫對共同富裕是一大阻礙，成為習近平整治的重點。2016年「房住不炒」的最高指導原則提出後，中國大陸房地產市場歷經史上最長、最嚴格的房地產調控（即「打房」），大量房地產企業經營困難而發生違約、破產的情況。本文分析中國大陸房地產市場泡沫之原因與現況，並討論中國大陸管控房市手段對房企之衝擊與因應策略，最後總結未來中國大陸房市治理之展望。

關鍵詞：房地產泡沫、房企違約、房市調控

Keywords: Real Estate Bubble, Real Estate Enterprise Default, Real Estate Regulation

中國大陸房地產泡沫是阻礙習近平「共同富裕」理想的一座大山，亦是中共官方亟欲整治的問題。在一連串強力的房地產調控（打房）政策後，雖然暫時緩住了房價之漲幅，但也使房地產開發商（以下簡稱「房企」）面臨前所未有的生存壓力。

恆大集團違約可說是 2021 年中國大陸與金融相關最引人關注的新聞。其實自 2020 年開始，恆大集團將發生債務危機的傳言便已甚囂塵上。該年 9 月，網路上即流傳一份名為「恆大集團關於懇請支持重大資產重組項

目的情況報告」之文件，內容主要是恆大集團「懇請」廣東政府支持該公司進行重大資產重組，以防止恆大集團因償還投資人之債務與分紅，造成其現金流斷裂，引發金融系統性風險之爆發。該文件雖然後來被恆大集團嚴正否認，但中國大陸房企經營危機的問題亦正式浮上檯面。

金融風險一直是全球對中國大陸關注的焦點，自 2010 年的地方債問題、2014 年出現債券違約，一直到後來發生的影子銀行、P2P 網路借貸風波、企業債與家庭債快速成長的