

中國大陸房市現況及政策之影響觀察

◎沈恆立／中華經濟研究院第一（大陸經濟）研究所 副分析師

中國大陸房地產市場近年持續下滑，房地產投資、銷售和價格均表現疲弱。各大房企面臨債務危機，市場前景黯淡。近期中國大陸當局推出多項房地產政策，包括降息、延長與擴大金融支持房企、降低首付比、調整房貸利率和促進保障性住房等，旨在刺激需求和去庫存。惟總體結構未現大幅改善下，短期中國大陸房市與總體經濟仍難以復甦，後續政策支持力道與市場信心仍有待觀察。

關鍵詞：房市、房地產政策、去庫存

Keywords: Housing Market, Real Estate Policies, Clear Housing Inventory

中國大陸當前房地產概況

房地產市場對中國大陸經濟成長有著重要影響，根據中國統計年鑑數據，2022年房地產業占中國大陸 GDP 的 6.1%，廣義的房地產（含營建業）占 GDP 近 13%，且房市還間接對地方經濟、金融、就業帶來影響。而中國大陸房市自 2022 年以來萎靡至今，堪稱近數十年來最漫長的全面性衰退。

中國各大房企近期陷入債務危機困境，自去（2023）年 8 月中旬以降，恆大地產申

請破產、中植集團債務違約、碧桂園瀕臨破產、萬科集團陷流動性危機、德信中國遭勒令清盤等，整體房地產投資、銷售面積和新屋開工面積均出現下降。不但二、三線城市房價崩跌，今（2024）年一線城市房價亦開始下滑，代表房市已陷入全面性衰退。房市嚴重情況連帶影響中國大陸整體民間投資及經濟成長。

今年第 1 季，中國大陸房地產市場持續處於探底和調整階段，供應端持續收緊。由於適逢春節假期，房地產企業的銷售量並