近期房地产市场走弱，停贷风波让业内对市场的复苏进程有所担忧。7月28日，政治局会议强调“要稳定房地产市场，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交
楼、
稳民生”
。首席经济学家们
认为，房地产市场短期难言企稳，但
宏观经济大盘仍将保持稳定，未来扭转预期是稳定房地产市场的关键。

主要评论：

如是金融研究院院长管清友：
解决当前房地产下行问题需要系统性处理，政策宽松力度仍需加大

房地产市场目前难言企稳，近期一些风险事件对房企和银行影响相对有限，但对购房者信心打击较大，房地产市场可能要到四季度末或明年一季度才有望企稳。解决当前房地产下行问题需要系统性处理，政策宽松力度仍需加大，扭转预期是关键。

招商银行首席经济学家丁安华：扭转居民部门的预期是稳定宏观经济大盘的关键

政策放松并未达到预想效果，由于居民部门对收入和房价预期悲观，商品房销售持续大幅下滑，居民购房款（包括预付款和按揭贷款）反而成为房企资金来源的最大拖累。这加剧了部分房企开发资金的紧拙程度，建筑施工停滞乃至“烂尾”，进而又伤害到居民部门，进一步陷入负反馈
的循环之中。彻底扭转当前居民部门疲弱的就业和收入预期，是稳定宏观经济大盘的关键所在。而要达到这一目的，当务之急在于尽可能减少对经济活动的约束，通过经济正常化带动就业正常化，从源头上逆转居民部门“做减法”的行为。从居民部门的视角出发，政策应加快推动经济活动正常化，特别是通过促进服务业修复，彻底扭转私人部门疲弱的预期，推动微观主体经济行为走出负反馈。

招商证券首席宏观分析师谢亚轩：房地产和金融风险上升到了国家安全层面

根据中央政治局会议，市场关注的房地产和金融风险都上升到了国家安全层面。房地产除了之前的支持合理需求之外，又新增了保交楼、稳民生，并明确这是地方政府的责任。强调金融市场总体稳定，表明关注市场波动风险；特别关注近期的地方村镇银行风险和金融犯罪问题。

兴业证券首席经济学家王涵：房地产市场将更多向合理的居住属性回归

在房住不炒房地产长效机制的推动下，房地产市场将更多向合理的居住属性回归。

政策方面，应关注以下四个方面：1、坚持房住不炒政策大方向；2、保护好购房者的合法权益，保交房；3、正确引导房地产商的预期；4、更多借助市场机制引导房地产市场健康发展。

德勤中国首席经济学家许思涛：
中国房地产行业下滑对整体经济的传导机制与大多数发达国家不同

鉴于1）中国国民储蓄率超过40%，2）经常账户情况良好，2022年经常账户余额占GDP
比重预计达到1.5%；3）人民币相对强势，当前人民币几乎是仅次于美元的最强货币，中国不太可能出现“雷曼危机”或“明斯基时刻
”。更重要的是，中国房地产行业下滑对整体经济的传导机制与大多数发达国家不同，房贷违约
和拖欠在中国仍很少见，而且公众对于银行业的信心较高（尽管近期有河南银行事件，但截至目前，5万存款以内储户的权益仍得到保障）。

海通证券研究所首席宏观分析师梁中华：
房地产投资和销售数据的跌幅或在今年下半年有所收窄

往前看，在政策宽松背景下，预计大型城市房地产市场或逐步回暖，但小城市或延续偏弱的状态。房地产整体需求要明显改善，可能会比较困难。而且现在房企债务违约的问题还在延续，供给端的压力也会影响购房需求，这也是和2020年不一样的地方。但考虑到去年下半年基数走低，房地产投资和销售数据的跌幅或在今年下半年有所收窄。

在房地产政策方面
，从民生角度看保交付是大概率的，
所以房贷断供
或是阶段性风险，预计居民债务不会出现太大问题。需要关注的问题还是在于开发商的债务，这一块的风险依然存在。

（本文题图来源：第一财经）

——

文 | 何啸 第一财经研究院研究员

联系我们 | yicairi@yicai.com