



程瑞：降准挽救房地产？ 不见得



文/意见领袖专栏作家 程瑞



昨日傍晚，央行说到做到，在总理表态仅一个工作日后，突然官宣全面降准 0.5 个百分点，引发广泛热议。

很多网民提问，这一“放水”举措，会刺激房地产迅速复苏吗？

看来，近期层出不穷的房地产行业负面新闻，让公众对于楼市都捏了一把汗。

但我的答案是不会，这次放水对房地产行业的刺激作用不会很大。

知名房企的排队暴雷，让行业流动性成了行业监管部门不得不正视和重视的问题，这也是之前央行和交易商协会表态微调涉房金融监管措施的

主要原因。

但在下半年楼市迅速转淡，且各家房企销售回款急剧大幅下降的情况下，房地产行业自身和涉房金融部门对于行业好转的信心不足则是不言而喻的。

即使涉房金融微调，房企自身与涉房金融部门相对保守和谨慎的态度也不会迅速改变，房企的资本性开支与涉房金融机构的放款都难言迅速恢复和放松。

这次全面降准，对于饥渴的房地产行业流动性而言确实是一场及时雨。

但降准释放的流动性需要通过商业银行传导，而商业银行对房地产行业的谨慎态度客观存在，并不会很快将降准释放的流动性转化为房企资金面的普遍宽松和行业流动性的快速好转。

更何况，恒大这一行业标杆房企的“躺平”，意味着后续可能会有更多的民营房企会步其后尘。

行业的探底过程也许仍将继续，背后的风险出清也是监管层更愿意看到的。毕竟，房地产下行的背后，还有庞大的金融风险需要化解。这需要一个过程。

所以，短期内，不宜过分乐观，继续观察。

(本文作者介绍：上海金融与发展实验室特聘高级研究员)

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_30731

