

选题（20%）	说理（60%）	文笔（20%）	总分

作者：张沅嘉

学号：W18194054

学校院系：国家发展研究院

提交日期：2020 年 12 月 14 日

## 新冠肺炎对中国房价的影响及预期

如今，2020 年初爆发的新冠肺炎已经持续了近一年，威力席卷各行各业，房地产行业也难免其影响。全国商品房销售额在去年 2 月时为 12803.34 亿元，而今年 2 月，销售额仅为 7197.59 亿元，同比下降 43.8%。<sup>1</sup>3 月 16 日，国家统计局发布了 2 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况<sup>2</sup>，一二三线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅略有扩大，二手住宅销售价格环比微涨。对于未来较长一段时间房价的走向，社会上存在不同声音。

### 一、短期上涨原因

#### 1、购房意愿加强

疫情期间全国人民隔离在家，房屋的重要性体现。有些大家庭长时间挤在小房中，萌生购置更大面积房屋的念头。一些在外地工作的租客，在春节过后回到工作所在地，被挡在小区门外。还有一些人，常年居住酒店，而酒店因疫情停业，便无处可去。对于这两类人来说，有房和无房是两个阶级，疫情期间没有房子无处避难，会产生购置自己房产的冲动，产生报复性消费。

#### 2、实业不景气

疫情严重打击了实体产业，导致短期内实体产业无投资增长点，于是投资者在其他产业寻求投资机会。同时，中国也采取宽松的货币政策刺激经济运行，3 月 16 日，央行降准 0.5 至 1 个百分点，释放长期资金约 5500 亿元。4 月 15 日，中期借贷便利（MLF）“降息”再

---

<sup>1</sup> 数据来源：国家统计局，国家数据

<sup>2</sup> 数据来源：国家统计局，[http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/202003/t20200316\\_1732214.html](http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/202003/t20200316_1732214.html)

次到来了。投资者手上持有的现金变得不值钱，实体产业、股市都不景气，房子成为资金保值的最好方式。

### 3、货币政策的影响

从 3 月起，新冠肺炎在美国大规模爆发。为抵御疫情带来的经济下行压力，美国出台了一系列宽松的货币政策和财政政策。美联储紧急降息、开启无限量量化宽松、提供 2.3 万亿信贷支持，财政提供 2 万亿美元的救助金。我国持有 3.1 万亿外汇储蓄，中国不印钞，就等于被美国洗劫；同时，美元量化宽松对流动性的注入与美元贬值均导致全球大宗商品价格上升，最终传递至中国的 CPI，中国通胀压力，特别是房价上涨压力加大。

## 二、长期房价稳定或下降

虽然短期内房价会略微上升，但是长期来看，房价更取决于整体的经济情况，在核心城市房价会长期处于一个稳定状态，在四五线城市可能略微降低。

### （一）房价总体长期稳定的原因

#### 1、报复性消费是个伪命题

地产大佬冯仑说过：“房地产行业没有那么大的报复劲，报复是要花钱的。一旦要花钱，就会慎重。”居民的支出可分为投资和消费两大支出，居民在满足基本需求后会考虑购置住房居住，收入增加带来的购房需求增加与全国土地供给少的相互作用抬高了房价。虽然在 2020 年全国两会上，李克强总理指出不限制 GDP 增速，但受疫情影响，经济受到严重打击，人民收入也会略微下降。报复性消费是个伪命题，购房需求并没有表面看来的那么旺盛。

#### 2、潜在金融危机

疫情被迫停工严重打击了美国各行各业，各行各业亟需美国财政部填补支撑，比如，光是救一个波音公司就得花上 500 亿美元。美国财政部数据显示，截至 4 月底，市场中流通的美国国债达到 18.5 万亿美元；其中美联储持有约 4 万亿美元美国国债，占美国全国债份额的 21%。所以投资者担心，美联储的量化宽松政策削弱了美国进行财政整顿和结构性改革的意愿，财政可持续问题将被继续拖延，影响长期宏观经济和金融稳定。

#### 3、政策层面

在 2019 年中共中央政治局 7 月 30 日会议上，落实房地产长效管理机制，人民日报也发表微博评论：炒房，此路不通。5 月 29 日，中国人民银行发布报告再一次重申“房子是用来住的、不是用来炒的定位”。从长远来看，中国未来的经济策略，是让房地产平稳落地，把更多的重心放在物联网、5G、生命医学等新经济。长期来看，房子想涨价，没有政策基础。

在疫情发生后，实体经济遭受打击，很多企业难以维持生计，国家发放普惠金融贷款支持中小微企业。虽然在政策出台后，上有政策，下有对策，但是，现在银行的审核越来越严，可操作的空间并不大。3 月 16 日的降准，4 月 15 日的降息，都是定向的，很明确地不搞“大水漫灌”，主要是为了解决企业资金短缺问题。

2000 字

## （二）房价存在局部差异的原因

如今中国城市的发展呈现马太效应，城乡之间的差距已经拓展到了城市之间的差距，一些大城市会越来越大，一些小城市会越来越小。中国人口的分布也将呈现二八定律，全国将来会有 80%的人口集中在大型城市圈，20%的人口居住在其他地区。

疫情也是对各城市治理水平的一个考验。经受住考验的一、二线大城市对人们的吸引力更大，稳定或略微提高对房子的需求，房价长期稳定或略微上涨。而处在核心圈层之外的三四线城市，其发展受到疫情严重挫伤，短时间内难以恢复，对投资、人才的吸引力不足，长期来看，资源外流，对房子的需求降低，房价回落。

## 三、总结

总的来看，疫情对房价会有影响，但影响有限。短期内，房价会因针对疫情出台的财政政策、货币政策略微上涨，但会在疫情过后的长期一段时间内平稳运行。各个城市受到的影响程度也不一，一二线城市房价会因为资源流入略长，而四五线城市房价则会因为资源流出略跌。

**WORD 批量转 PDF 工具-未注册 注册码购买 QQ: 3049816538(注册后本文字和以下内容消失)**

**成都购房咨询, 大专本科成都落户咨询, 成都社保代缴咨询 QQ: 3049816538**

2000 字