

的。”

正当中国楼市经历“寒冬”之际，全球楼市也处于下行期。正如牛津经济研究院 (Oxford Economics) 在近期发布的一份报告中写道：“在美联储等激进加息和全球经济衰退的双重冲击下，房价泡沫开始破灭，全球楼市的繁荣正走向终结。”

中国楼市 为什么要“保交楼”？

在以前，房企年底要冲业绩，现如今，房企年底要“保交楼”，否则业主可能又要选择集体停贷。为什么要说“又”？因为在今年6月，江西景德镇恒大某楼盘的业主发布了一份宣布集体停贷的公开信，由于该楼盘在2021年5月停工，进入烂尾状态，业主们要求该项目在2022年10月底复工，否则将在2022年11月强制停贷。由此开始，全国多地楼盘业主纷纷效仿。

据不完全统计，至少有80多个城市的270多个楼盘业主发布了类似的集体停贷通知。全国楼盘陷入烂尾状态的还远不止于此，这就意味着，如果所有的烂尾楼盘业主都集体停贷，将对金融体系乃至中国经济带来较大冲击。

据易居研究院《2022年全国烂尾楼研究报告》，截至2022年7月16日，全国楼盘烂尾率约为3.85%。值得一提的是，在2008年美国发生次贷危机时，次级贷款市场占房贷市场的7%—8%。

因此，在今年7月28日中央政治局会议上，首次提到了“压实地方政府责任，保交楼、稳民生”。



2022年前11个月，**销售额超千亿元房企19家，较去年同期减少16家；超百亿元房企100家，较去年同期减少51家。**



在此之前，“保交楼”这个词更多地出现在一些发生债务危机的开发商口中，比如恒大。中央政治局会议定调后，“保交楼、稳民生”就成为房地产行业重要议题。

其实，房企的“保交楼”危机始于疫情暴发的2020年。

众所周知，以往房企使用少量资金，撬动杠杆进行拿地或收购，然后在没有交楼的情况下拿预收的购房款再去新的投资。但这种发展模式成立需要两个先决条件：杠杆和销售。两年多来，这两个条件已不复存在。

先是2020年8月，监管机构推出“三道红线”，即剔除预收款项后资产负债率不超过70%、净负债率不超过100%、现金短债比大于1，根据“踩线”情况来确定房企的新增债务额度。此举正式拉开房地产开发侧去杠杆的序幕。到了2021年下半年，金融机构开始大幅缩减房地产贷款，银行信贷、债券融资均大幅受限。由于按揭贷款也遭到缩减，市场交易明显降温，至今仍未恢复。

房地产业的流动性迅速紧张，陆续有房企出现“爆雷”，包括看上去原本强大无比的头部房企。

雪上加霜的是，因为疫情三年，很多项目施工进度一拖再拖。尤其是2022年的封控区域和封控时间不

断创纪录，建筑工地无法按时开工，建筑工人无法顺利复工，每一个环节出了问题都会导致“烂尾楼”的出现。随即出现了2022年6月的业主集体停贷潮。

这样的局面势必造成更多的潜在购房者捂紧钱袋子保持观望，楼市成交量也逐步萎缩。据中指研究院监测数据，2022年前11个月，TOP100房企销售额同比下降42.1%。从公布销售目标的15家房企来看，2022年1—11月，目标完成率均值为65.4%，低于去年同期的85.7%，完成全年目标压力较大。2022年前11个月，销售额超千亿元房企19家，较去年同期减少16家；超百亿元房企100家，较去年同期减少51家。

买房的人少了，房企回款就难了。再加上银行不给那么多贷款了，房企真的就没钱了。房企没钱了，还怎么去拿地？要知道，土地出让收入是地方财政重要收入来源。

根据官方数据，1998年地方土地出让收入为507亿元，而2021年这一收入规模已高达8.7万亿元，增长约172倍。尽管土地出让收入有明显波动，尤其是2012年和2015年均出现下滑，但总体来看，土地出让收入总体保持增长势头，尤其是2015年以来稳步增长，2020年土地出让收入占国内生产总值比重提