

二、近期中國大陸「房鬧」事件觀察

佛光大學公共事務系兼任助理教授王占璽主稿

- 中國大陸經濟成長放緩、房市政策緊縮，市場供需失衡下地產商降價求售，卻引起已購房者群起抗議、退訂，甚至發生暴力衝突，出現只准房產上漲不准跌價的亂象。
- 「房鬧」事件反映中國大陸一般民眾面對長期經濟增長逆轉時的反彈及不安，不僅無法承受資產損失，背後隱藏的是高槓桿、龐大家庭債務的問題。

今年 5 月以來，「房鬧」成為中國大陸社會的新興熱詞。房地產建商在經濟發展趨緩、房市政策緊縮、市場需求降低的環境下，開始透過降價求售維持生存；然而，對於較早以高價購入房產的民眾來說，建商降價造成房產行情下滑，進而使房地產投資者承受重大損失。而不甘受損的民眾以鬧事方式向建設公司抗議，並要求建商不准降價、退房或賠償，就是「房鬧」。據悉，在上海、長沙、鄭州、天津、廈門、合肥、貴陽、杭州等多個一二線城市，都開始出現房鬧事件；在山西上饒市，民眾房鬧甚至形成嚴重的暴力衝突。

近半年來房鬧現象頻繁出現，其背景是過去幾年以來城市房價的快速上漲，以及今年年中開始在各地出現的房價快速起伏。2008 年中國大陸政府為確保 8% 的經濟成長率，實施擴張財政、寬鬆貨幣、提高基礎建設投資等政策，使大量資金流入土地與房產市場。2015 年陸股暴跌後，民間投資熱錢開始尋找新標的，而在政府推動城鎮化、推動「去庫存」刺激房市成長的政策背景下，房地產開發商積極投入土地買賣與住房銷售，創造出一波房價持續上漲的榮景。隨著各地房價的持續攀升，房價「只漲不跌」、房產投資「穩賺不賠」儼然成為投資者的堅定信念，而各地的炒房投資則持續助長了房價泡沫的擴大。

面對房價持續上漲的風險，中國大陸政府在 2016 年起開始提出「房住不炒」（「房子是用住的，不是用來炒的」）的政策，並要求各地

政府對房市進行調控。此後，控制城市房價的漲幅成為政府重要的政策方針，並被列入中共「十九大」報告中。然而，各種以價格管制為目標的調控政策，包括限購、限貸、限價、限售，以及控制新建住房價格等措施，反而創造出投資者的套利空間，助長了投資者蜂擁投入房市的熱潮。另一方面，地方政府由於希冀房價帶動土地價格、創造地方周邊產業發展等因素，也在實施房市調控政策上時緊時鬆，更強化民眾對於房價的投機心理。

7月31日，習近平在政治局會議中提出「堅決遏制房價上漲」的經濟工作要求。相較於過去強調「遏制房價過快上漲」的表述方式，對房價控制的政策口徑明顯縮緊。與此同時，2018年各地方政府則持續出臺超過400個房價調控政策，以達成中共中央的政策目標。而在12月住房和城鄉建設部提出2019年的重點任務安排時，持續強調要以穩地價、穩房價、穩預期為目標，促進房地產市場平穩健康發展。官方穩控房價的政策似乎略有成效。從中國大陸國家統計局9-11月發佈的數據指出，在北京、上海、深圳三個一線城市中，新建住房及二手住宅的價格開始出現微幅下滑。而就全部一、二、三線城市而言，整體房價雖仍有上升，但漲幅大致低於去年。

然而，抑制房價的政策卻對地產開發商帶來龐大壓力。過去幾年地產開發商透過各種財務槓桿及融資管道，以高負債模式投入房產市場，並且透過快速成長的房市獲取利潤。而在今年以來面對中國經濟成長趨緩、政府降低各行業負債率及銀行收緊融資的外在環境，地產開發商的財務壓力迅速增加。如房產巨頭「萬科」便公開表明中國大陸房市轉折點已經來到，萬科也只能以「活下去」作為最終目標。

在此壓力下，許多建商不得不透過降價求售的方式回收資金，在一些建案中，降價的幅度甚至達到50%。而在房價高點購入房產的民眾中，除了希望藉由房產炒作牟取利潤的投資者之外，還有更多在房價過高時購屋而承擔高額負債的一般家庭。他們往往原本對房市持續上漲有高度投資信心，或是擔心房價繼續上漲終將無力購屋，因而透過高額借貸購入房產。而房產降價無疑代表

半生累積財產快速縮水，甚至可能因此負債，由此便引發出各地頻傳的房鬧事件。

持平而論，從市場經濟的一般運作規律來看，房地產作為一種商品，自然隨著供需原則與價格機制。而投資房產也必須承受投資風險。因此，民眾因房價起伏造成投資損失而聚集鬧事，也未必能得到一般輿論的支持。然而，耙梳中國大陸房產市場的起伏過程，也可以發現其房價此前的持續高漲，以及今年以來的快速趨冷，固然是房市泡沫逐漸走向破滅的必然路徑，但同時也是政府持續對市場進行過度的政策干預，而未能讓其回歸自然供需平衡的結果。而在房地產投資已佔中國大陸家庭資產的七成，而房產業具有產業火車頭的特性，也牽動地方財政、銀行貸款與企業投資的穩定。另一方面，在目前經濟成長趨緩、美中貿易衝突的大環境下，房市泡沫破滅與房產業蕭條的影響，也恐將為中國大陸帶來更複雜的經濟風險。