

# 稳楼市就是稳财富、稳民生

## ——访原国家房改课题组组长孟晓苏

■中国城市报记者 张阿婧 李昔诺

编者按：

房地产业是国民经济的重要产业和居民财富的重要来源，在国民经济发展中的地位举足轻重。针对房地产工作的部署，2026年《政府工作报告》再次强调，要“着力稳定房地产市场”。同时提出，因城施策控增量、去库存、优供给，探索多渠道盘活存量商品房，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等。

原国家房改课题组组长、中房集团原董事长孟晓苏是1998年房改方案设计的参与者和推动者，曾提出建立“市场+保障”的“住房双轨制”。2026年是“十五五”开局之年，也是稳楼市的关键一年。如何进一步推动房地产“止跌回稳”？中国城市报记者对此专访了孟晓苏。

**中国城市报：**国家统计局发布数据显示，2025年全国新建商品房销售面积8.81亿平方米，同比下降8.7%；新建商品房销售额8.40万亿元，同比下降12.6%；房地产开发投资8.28万亿元，同比下降17.2%。您觉得2025年的这组数据在您的预期范围内吗？如何准确看待这几组下降的数据？

**孟晓苏：**对于2025年的房地产数据，我认为不能仅仅与去年相比，而应该放在更长的时间维度来观察。比如2021年是一个历史上较正常的高位，2021年全国新建商品房销售面积是17.9亿平方米，新建商品房销售额18.2万亿元，当年投资额也达到了顶峰，接近15万亿元。

从2022年以后的数据来看，房地产市场确实经历了一段调整期。比如新建商品房的销售面积、销售额以及房地产开发投资等指标都出现了不同程度的下降，这种调整一直持续到2025年底。

看到这个数据，我心里并不是特别吃惊。值得欣慰的是，经历了4年的低迷期，人们也越来越多地认识到，房地产产业的正常发展是不可替代的。

特别是在2026年开局关键时刻，《人民日报》连发6篇“钟才平”署名文章，其中提到，房地产是建设国内大市场的重要组成部分，是惠民生的关键抓手。

另一方面，在2026年元旦，《求是》杂志发表的特约评论员文章——《改善和稳定房地产市场预期》中也提到，房地产带有显著的金融资产属性。

优质不动产的资产属性不应被忽视，居民家庭财富和房地产市场稳定息息相关。过去几年，楼市低迷的核心症结在于信心不足。高层通过权威渠道持续释放信号，明确房地产的民生属性、发展潜力与金融资产属性，正是对市场关切的及时回应，也是稳定预期的关键举措。

所以我对2026年整体的楼市止跌回稳抱有信心，同时对“十五五”时期整个房地产业发展、经济发展、城镇化的发展也抱有信心。

**中国城市报：**来自住房和城乡建设部的数据显示，截至2023年底，我国城镇人均住房建筑面积已超过40平方米。有一种观点认为，中国住房已经“过剩”，您怎么看？

**孟晓苏：**这个观点需要辩证看。首先，人均居住面积提升是房改政策实施以来的巨大成就，从房改初期的人均约17平方米到现在，实现了“居者有其屋”，这是积极的一面；其次，所谓41平方米是包含公摊的建筑面积，刨去公摊的人均使用面积约为36平方米，而这包括了城镇和农村居民的整体住房，再把农村居民的部分数据除掉，城镇户籍人口的实际使用面积约为26平方米。特别是在一些超大城市，如北京、上海等，人均使用面积可能仅在22—23平方米左右，与发达国家仍有差距。

更重要的是，我们还有庞大的真实需求未被满足。目前我们约有2.5亿的进城新市民（常住非户籍人口），涉及近亿个家庭，他们很难直接进入

商品房市场，应是保障房的重点覆盖对象。此外，城市原有居民的改善性需求依然旺盛。

现在网络上流传一些极端数据，如“中国有35亿套房”或“6.6亿栋楼”，这都是毫无依据的谣言。根据官方统计，全国城乡住宅总共约7亿套，对应约5.4亿个家庭，户均约有1.3套房，这是发展成果，也是家庭财富的载体。

**中国城市报：**2025年召开的中央城市工作会议作出了城镇化和城市发展“两个转向”的重大判断——我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期，城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段。当下如何判断城镇化对房地产市场的影响？

**孟晓苏：**城镇化是最大内需所在，这个根本判断没有变。我国常住人口城镇化率已近68%，但户籍城镇化率还在50%以下，这中间近18个百分点、约2.5亿的“半城市化”人口，蕴含着巨大的安居与改善需求。

当前的问题在于，城镇化带来的需求被低迷的市场信心和萎缩的购买力暂时抑制了，表现为“被动型需求减退”。这不是需求消失了，而是被冻结了。过去，城市的外延扩张和内涵更新（如拆低建高）都有市场资金和购买力支撑。一旦市场信心和购买力恢复，外延与内涵发展并进仍是必然。

**中国城市报：**您多次提到要警惕法拍房对市场的冲击，您是怎么看待其对市场的影响的？

**孟晓苏：**法拍房数量虽不大（全国约70万—80万套），处理不当很可能引发破坏性影响。一方面，它形成了“边际价格效应”，一旦某套房源被法院以超低价强制执行拍卖，这个价格就会成为整个小区，甚至一片区域的“价格锚”，导致周边大量房屋的估值随之崩塌，形成价格踩踏；另一方面，银行低价甩卖资产，会导致自己持有的同类抵押品价值同步缩水，反而暴露和加剧了自身的资产质量风险。

此外，这种行为会冻结市

场信心，形成“房价下跌—供给增加—法拍加剧—价格进一步下跌”的恶性循环，因此，我建议叫停这种非理性的法拍。

具体来说，可以借鉴美国在次贷危机后的经验——普遍减税、允许高负债率贷款存续、按实际收入重定还款额，以及我国1998年应对亚洲金融危机时的“三中止”经验：一是中止司法拍卖，给予他们更多的时间来恢复财务状况；二是中止银行贷款追息，减轻企业的财务负担；三是中止企业下岗分流，保障员工的基本生活。这些政策的实施，为困难企业和职工赢得了宝贵的调整时间，也为后来的经济复苏奠定了基础。

**中国城市报：**如果一些贷款人确实断供了，银行该如何处置呢？针对法拍房，有何具体建议？

**孟晓苏：**叫停“法拍”，不能“一刀切”，必须严格区分。对于有偿还能力却恶意逃债的“老赖”，当然要依法执行；但对于因失业、收入骤降而确实无力还贷的家庭，银行完全有能力，也应当通过核查社保、银行流水等方式，将这两类人区分开来。

对于这些确实困难的断供家庭，银行应当采取更柔性的处置方案，核心原则是“以时间换空间”，让银行与居民共担风险。具体可以有几种方式：

第一是贷款展期。对于遇到困难的家庭，可以延长还款期限，降低近期月供压力。

第二是停息延贷。对于断贷家庭，在一定时期内暂停或减免利息，给予他们更多的时间来恢复财务状况。

第三是“债转租”。由银行或其旗下的租赁机构收购该房屋产权，消除坏账，但同时必须将房屋返租给原业主居住。原业主支付合理的租金，保住了家，未来经济好转或房价回升后，还可以享有优先回购权。

**中国城市报：**针对解决法拍房困境和去库存，您提出了“中储房”的构想，具体如何操作？

**孟晓苏：**仿照“中储粮”

“中储棉”的模式，建立国家级的住房收储机构，我称之为“中储房”。1998年编制国家房改方案时，课题组就提出“要建立住房商业机构”，就像其他门类的产品有商业支持机构一样，住房也应当有商业机构来收储。

其运作逻辑是：动用住房公积金沉淀资金等长期资本，组建专门平台，批量收购市场上的存量房，特别是银行急于处置的法拍房资产。收购后的房屋绝不立即抛售，而是转为租赁住房，用于保障性供应。目前全国结存的公积金有10.5万亿元，成立“中储房”只需要3万亿元，而收购这些法拍房，所需资金不会超过1万亿元——资金可以来自多个渠道，也可以引导保险、银行等有实力的机构参与。

此举不仅能迅速消化关键库存，还能增加保障性住房供给，未来市场平稳后，这些收购的资产还可实现盈利。现在中央已提出“鼓励收购存量商品房改为保障房”等政策，市场信心会快速回归。

**中国城市报：**《中共中央关于制定国民经济和社会发展的第十五个五年规划的建议》提出，“清理汽车、住房等消费不合理限制性措施”，当前房地产行业依然处于深度调整期。从政策工具箱来看，2026年您认为还有哪些可以使用出来？

**孟晓苏：**2026年，我们应当主动地去呼唤春天的到来。首先，中央财政应带头，实质性加大保障房建设投入。保障房建设能精准满足低收入群体住房需求，与一些一次性补贴不同，投资保障房的资金还可以通过销售部分回笼，并能强力拉动建筑及上下游行业，创造就业和税收。这是能够循环、并形成有效投资的关键举措。

其次，收购存量方面，尽快成立“中储房”类似平台。再次，坚决治理网络谣言，净化舆论环境。对于严重破坏市场预期的言论，应追溯源头，加强管理。

最后，进一步调整一些城市的限购措施，要将“限购、限价、限售”等手段，严格限定应用于保障房的分配与管理。