從內地房地產調整到內需修復｜會長視角

專欄來論 發佈： 2026-11-12 07:00
撰文： 陳志華



近期市場對中國經濟的討論，多集中於製造業強勢與消費市場疲弱之間的落差。從金融市場角度看，內地生產電動車、電池、太陽能板等產品的能力毋庸置疑，成本與規模優勢亦明顯；然而，製造能力強並不自動等同內需強。若居民對收入、就業及資產前景缺乏信心，產能擴張最終只會加重價格競爭和出口依賴，這是當前經濟結構的核心矛盾。

房地產調整是理解內需瓶頸的重要起點。住房佔城鎮家庭資產比重甚高，房價下行即使未觸發大規模拋售，也會透過財富效應令家庭減少換車、旅遊及大型消費。家庭開支收縮，餐飲、零售等行業收入下降，繼而減少招聘甚至裁員，反過來削弱消費信心。與此同時，房企融資收緊、售樓放慢及舊債到期互相疊加，地方政府賣地收入亦由高峰明顯回落，令基建和投資資金來源受壓。房地產、消費、就業與地方財政之間的連鎖關係，正是本輪復甦必須正視的難點。

房地產降溫後，資金與政策資源轉向電池、半導體、電動車等新製造業，方向合理，但擴大生產本身不能解決內需不足。當國內需求未能同步消化產能，企業便容易以降價爭奪訂單，利潤受壓；部分地方政府和銀行又可能基於稅收、就業及貸款回收考慮，讓本應退出的低效產能繼續留在市場，令供應難以收縮、價格戰難以結束。出口強勁固然可帶來收入，但長期倚重外國需求，會使經濟更受外部市場變化牽動，貿易順差本身亦不足以證明內部循環健康。

因此，復甦方法不在於單純要求工廠停產或再加碼出口，而在於修復居民消費能力與信心。穩定就業、改善收入預期、完善醫療教育及退休保障，有助降低預防性儲蓄；同時應妥善處理房地產企業和家庭資產負債表問題，並讓低效企業有序退出，恢復價格信號。觀察復甦不能只看GDP和出口紀錄，更要看核心通脹能否在真實需求帶動下逐步回升至約百分之二，企業訂單、居民收入和家庭消費是否同步改善。只有內需循環逐步形成，中國經濟方可減少對投資和出口的依賴，走向較均衡和可持續的增長。

香港證券及期貨專業總會會長

陳志華



陳志華

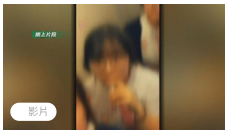
自2022年起任香港證券及期貨專業總會會長，證券公司執行董事。逾20年經驗，曾任12年合規主管，涉證券、期貨、資產管理等領域。主修經濟，擁有特許詐騙審查師、特許反洗錢師、CFA協會ESG證書及伊斯蘭金融副學位。

本文僅代表作者觀點，不代表無綫新聞立場。

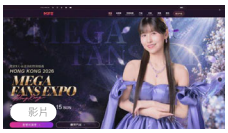
地產 專欄來論 陳志華專欄 會長視角

熱門新聞


影片
黃仁勳婚外情｜黃樂曾讀浸大碩士 據報列黑名單內地大學仍可購入輝達晶片
即時國際 8小時前


影片
荃灣中學有女生疑校園內吸電子煙 教育局稱十分關注促嚴肅跟進
即時港聞 9小時前


影片
授權票
節目 7小時前


影片
香港首個成人展取消 有AV女演員稱未能入境需返回日本
即時港聞 8小時前


影片
蔡天鳳碎屍案｜鄺港傑哽咽供稱胞弟殺人 形容死者類似被「箍住喉嚨」
即時港聞 13小時前


影片
中美外長就兩國元首互動深入交換意見 新華社指通話積極和有建設性
即時兩岸 8小時前