

# 房产回暖了？

原创 MRAnderson 卢瑟经济学之安生杂谈

2019-04-02原文

1、某中年更年期大妈特意关注以后咒骂，你预测不准了，你没有人文关怀了，你把人看得太物质化了。

我只是提供宏观分析，指出未来宏观发展趋势和宏观政策选择方向，我又不参与闭门会议，我怎么可能知道知道政策操作的精确时间和力度？如果我参加了有关会议，我说出来，那不是泄露国家机密吗？

至于为什么知道她是大妈，看看她的微信头像就知道了。用那种头像的，没有受过多少教育，审美也差，年龄段一般在45-55。

估计是套牢了，正在倒地装死。希望听到人文关怀，获得勇气。可惜我这里没有。

2、昨天看一个杭州小伙子骑车逆行被交警拦下来，当时崩溃，高喊，每天加班到12点，还要给女朋友送钥匙，就知道普通劳动者现在承担了多大的工作压力、经济压力和心理压力。

不然别人说出现在的情况，不代表压力不增加。

3、今年就业形势如何？媒体上完全看不到。身边的消息非常不好。希望是幸存者偏差。不好的人，都是我身边的人。其他人都是工作轻松愉快，工资蹭蹭涨，日子越来越舒服，没有愁也没有烦。

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

以下分析，完全虚构，如有雷同，纯属巧合。

\*\*\*\*\*

最近很多人在评论里说，房产价格回升了。有些还问我，房产价格又上升了，什么原因？

类似的消息，不止来自网友评论和私下交流，也有公开的新闻。

比如，

3月28日，中国社会科学院发布《中国住房市场发展月度分析报告》显示，今年2月，较多城市房价出现试探性上涨，重点城市成交量季节性回落。

2019年2月，全国房价总体止跌回涨，上涨城市个数较快增加。142个样本城市房价平均环比上涨0.355%，环比涨幅比上月扩大了0.494个百分点。142个样本城市中，房价环比上涨城市94个，占样本数的66.2%，比上月增加39个。

2019年2月，一线城市房价平均环比上升1.07%，增速比上月扩大0.955个百分点。其中，北京环比上涨0.95%，增速比上月扩大0.04个百分点。上海在经历了连续20个月的持续下跌后，2月首次环比上涨了1.41%。深圳、广州也止跌回涨。

有人问我，你怎么看？

**首先，这种消息的真伪有待进一步考察。**金钱是社会权力的一种，拥有强大经济实力的利益集团也拥有强大的宣传能力。

**其次，回暖需要的首要条件，是房地产企业的资金链不再那么紧张，可以好整以暇地去库存。**至少截至去年年底，房地产企业的资金链还是极其紧张的。

3月的第四周，房企密集发布年报，包括万科、恒大、融创等龙头房企相继披露2018年的财务报告并举行业绩发布会。纵观2018年的房企表现，有以下几个特征：销售增速整体放缓，营收持续迎来丰收之年，但同时出现归属母公司净利润下降、资产负债率攀升等情况。

2019年，在房住不炒的整体基调下，调控政策将保持稳定性和持续性，随着债务兑付高峰来临，房企将面临前所未有的偿债压力，快速去化与回款，保证现金流的安全与财务的健康，成为房企今年的重要工作。在此背景下，不少房企选择主动减速提质以应对风险。

在普遍存在巨大的债务的压力下，很难捂盘涨价。**如果能捂盘涨价，就说明房地产企业的债务压力得到了缓解。怎么缓解的？银行滴灌？财政纾困？股市圈钱？**这些手段都有可能。看不见的手进行这些操作的时候，是不会通知普通的人的。

**再次，如果房地产回暖，需要有人接盘。**谁还有钱？大多数人是没有了。很多人现在每个月20%-30%的收入甚至更高的收入要用来偿还各种贷款。995、996这么猖獗，重要的原因就是知道很多人身负巨额债务，不敢辞职。

但是，还有一部分人有。这些人包括并不限于主动退出生产循环的中小资本，在前两年的股灾、p2p、楼市暴涨中侥幸逃脱的受益者。可以说，他们是上次收割过程的幸运儿。他们手中有少则几十多则几千万的现金，担心通货膨胀，四处寻觅投资方向。这些人的数量很少，

不会高于总人口的 5% ，也许只有总人口的 2-3%，甚至更低，但是拥有的资金量并不低。当然，也不多。一线城市的房产对他们很有吸引力。

**最后，如果回暖，能持续多久？**考虑到银行滴灌和纾困资金的成本，有投资能力的人口数量和资金总量，就知道。如果还不理解的话，看看某大鳄的选择就知道。

对普通人来说，所有的数据都是慢半拍的，即时的数据看不到。由于种种原因，新闻也有时滞，更何况舆论受资本的操纵。真实情况如何，只能等几个月以后再说。不过，**如果有银行滴灌、财政纾困或者股市圈钱支持，房地产企业资金相对宽裕，房产完全有可能在短时间内再次回暖。**

**不论楼市暖不暖，普通人都应该量力而行。**

当年，次贷危机的时候，大型金融机构是不会倒的。因为有美联储和财政部支持。相比之下，绝大多数采取同样投资策略的中小投资者破产了。原因很简单，他们不是华尔街的人，不姓华，不是美国的统治阶级，自然不会得到美国政府的庇护和支持。



这就如同《包氏父子》之中，调戏女同学、打伤男同学的事情，小包做了，要被开除。同样的事情，阔少做了，甚至有过之而无不及，也只不过不了了之。究其原因，小包的父亲老包是仆人，阔少的父亲是大资本家（国民党高官？）。

华尔街欠的债，有美联储和财政部兜着。其他人显然没有这样的资格。自己约的炮，含泪也要打完。韭菜欠的债，含泪卖身卖肾也要还上。建议普通人认真学习，某份有44个章的文件，领会精神，考虑一下如果自己欠债不会，会有什么后果，上了某份名单，生活处处受限，还有没有翻身的机会。没人给你纾困、滴灌、帮你去杠杆、去库存。

再考虑一下，几百万房贷在身，如果自己突然失业（配偶失业、父母重病、子女求学、物价上涨），离欠债不还还有多远。铁饭碗的公务员，也不能掉以轻心，把自己的资金链打得太紧。毕竟配偶未必是公务员，父母的医疗未必全额报销。如果再出房地产税呢？

一旦资金运转不灵，叫天天不应，叫地地不灵，找亲友，大家也都囊中羞涩，借了高利贷，那就离彻底崩盘、上天台不远了。



说到高利贷，315晚会曝光了714高炮。借款700，7天或14天，还款1100。

714高炮指那些期限为7天或14天的高利息网络贷款，其包含高额的“砍头息”及“逾期费用”。714高炮基本上90%都是以7天期为主。利息方面年化利率基本上都超过了1500%。2019年3月15日，2019年中央广播电视总台3·15晚会曝光了“714高炮”要钱更要命等事件。

有用户最初借了7000多元，3个月竟滚成了50万元的债务。在315的晚会上，央视点名的“714高炮”平台有：快易借、速贷宝、小肥羊、天天花、机有米、闪到、钱太

太、金蟬钱包、复星宝、向钱贷、皮皮花、丁丁猫、易乐贷、蛋花花、轻松花、喵喵袋、零时口袋、宇宙白卡、信鸽钱包、金葫芦、幸运草、小米袋子、掌上应急、节气猫等。

曝光714高炮，最近又出现了55超级高炮。

借500，5天，还1200。

为什么有人会借这种钱？除了不知深浅的年轻人，更多是快被债务压垮的中低收入者。对他们来说，能苟延残喘一天是一天，不行就人间蒸发。

我认识的某翘臀美女，就人间蒸发了。她如果没有在卖身还债，估计就在亡命天涯。

与大水漫灌不同，主流操作是滴灌结合去库存。滴灌滴给谁，反正不是滴给韭菜。去库存，则是让韭菜接盘。自己一定要摆正自己的位置。千万不要以为自己未来的收入一定会越来越高，自己手中接过来的盘，顶过来的缸会越来越轻，越来越值钱。

**如果不是呢？还有退路吗？卖房吗？如果遇到类似情况的人很多，大家都在卖房呢？**

菜价的暴涨一般来说，都与有活力的民间组织有关。有暴利的地方就有教父，有教父才能维持暴利，有暴利就会吸引教父。多数人的工资显然没有这样的机制。

考虑到目前的995、996越来越明目张胆，就应该知道自己的收入短期内大幅上涨无望。物价上涨，实际收入下降是可以看得到的趋势。

货币超量发行，最终两个选择，放任不管币值，或者，为了币值加息。对应两个例子，委内瑞拉，土耳其。

昨天看，委内瑞拉首都爆发反美游行，几百人参加。话说，委内瑞拉人口几千万，首都加拉加斯人口322万，怎么只有几百人参加游行？其他人哪去了？都跑邻国去了。房子呢？房子不要了。首都加拉加斯的超市早就空了，留在首都干什么，等着饿死？这种情况下，社会秩序已经荡然无存。匹夫怀璧便是死罪，黄金等细软，不见得是好东西。拿出来，还不如藏着好。

上周末，土耳其又崩盘了。货币超发，资本大量外逃，土耳其里拉面临极大的贬值压力。于是，艾尔多安把利率提高到24%。为了对抗贬值的压力，抽空市场流动性，一不留神，金融市场崩了。没有来自当地的详细报道，不过，可以想象房价自然一落千丈。当地有房贷的诸位怎么生存？可想而知。

**外债总额是一个非常值得关注的数字。**

1960-

1970年代，美国仗着自己有全球第一的黄金储备，超发美元。结果黄金储备很快跌入危险区。美国的对策，一是停止黄金和美元之间的自由兑换，二是美元贬值。

其实，在此之前，早就可以预期到这一点。因为虽然美国拥有世界第一的黄金储备，但是储备中的大部分已经不属于美国了。这些黄金属于欧洲其他国家，还在美国的金库中，暂时没有提现而已。可以说，这些黄金，是美国的债务。美国的债务支撑美国黄金储备全球第一的形象。

外债总额的变化反映了太多的东西，大家自己分析吧。



想说的事情还有很多，不说了。大家自己考虑。

## 精选留言

---



九亿少女的梦中情人赞：245

这个翘臀美女的联系方式可以给我么？[色][色][色]我想给她一个还债的渠道。



ringer1992赞：140

就第一点说几句，据我所知，60后70后很多人都是阶级社会的既得利益者（我爸妈就是），他们关注安大可不是为了提升政治觉悟，而仅仅是为了想知道什么时候买卖股票什么时候炒房而已（说白了就是投机）。针对那种人没必要动肝火，下次把这种人挂出来让别人乐呵乐呵就完事了。



中饭赞：123

考研人数年年高升，就是毕业生就业难的最好证明之一。



维柯的困顿赞：114

又抢到沙发了，支持。不要联想社会主义国家，只分析资本主义国家。在资本主义国家，房子是一种资本品，和股票一样是用来炒的。既然是用炒的，那么肯定要建立信心才能帮助出手阿，股市上涨是为了大户出手套牢散户，房市里有什么区别？



亨泽赞：69

安大，有媒体报道头三个月电影票销售总额下降了



行者赞：64

安大，好像是去年吧，满大街的标语“有黑打黑，无黑除恶，无恶治乱”很是纳闷。今天拜读你文章，忽地生出一种恐惧感.....这是防患于未然吗？



菜鸟ea赞：51

我同学准备跨考金融的研究生，我问他如何看待华尔街的大鳄？他回答到：人家凭借自己本事挣得钱有什么好嫉妒。听罢看书架上的毛选心里久久不是滋味



1016店酒水冲调普赞：51

在资本主义国家，每逢经济危机产能过剩时产品滞销，但是资本家不会降低产品价格便宜韭菜，产品甚至还会涨价，制造一种“供不应求”的假象。



米德Mead赞：51

话说杭州一个二房东，过完年了有十几个小单间没有租出去，坐标：浙江杭州。亏本大了，真实存在！



林小玲赞：44

以前软妹币铆着美刀，现在要和美刀解绑了，至于下一个对象是谁只能看心情了.....



Diogenēs赞：40

这次只打赏5块，因为没有写万恶的资本主义国家美帝以及水深火热的美帝人民。我这边广告牌都是核心价值观了，真好，我要认真学习，加油干。



金杰菜菜赞：36

就业形势就是不好，上海这边就很明显。不知道谁说的好找工作，大家都如履薄冰。



行者赞：32

回那个“基地”：你真是精虫上脑！翘臀美女只是一种女生（可能是指年轻虚荣、提前消费）的代称，并不是单指某一。你不见好多校园贷，还不上肉偿吗？！



大道至简赞：32

应该说细点，安大，我们这些铁杆每篇文章必看；



豆豆赞：29

坐标深圳，it行业今年工作的确不好找



西曹县韭菜人赞：29

已经是强弩之末，回光返照。没有人分析人口死亡率和出生率，未来十年中西部的三四五六七线城市会出现很多半鬼城和锈带，房子好买不好卖。



koss赞：28

抢沙发。ps 安大 河里最近有人黑你啊，硬说你是散步焦虑.....



Bard赞：26

安大就是太过理性。社会是人的集合，我们要建成小康社会，任何人都要做好为共产主义事业奉献一切的准备，任何人。



七七赞：26

醍醐灌顶，谢谢安大，对小阳春还是决定装聋作哑，毕竟钢筋水泥不能当饭吃，掉坑里出不来就只能等死了



海纳百川赞：24

那大妈也是很搞笑的，明明自己不是尹郑学，却总幻想着自己是，是不是得给她建一个夸夸群啊？



大丰收赞：21

警告所有癌骨韭菜，现在连留几手、刘平什么的都开始进军股市了。当牛鬼蛇神都开始关注股市，风险就来了。



Bowen北斋赞：19

矛盾尖锐的时候就会出现扫黄打黑，这个发明者是叶帅，于是就有了89年严打。。现在。。差不多，百业萧条。



F赞：19

不姓赵的还是多看少动为妙。没处在有能力转嫁危机成本和收割社会剩余价值的阶层，听点儿媒体有意无意放出来的消息就敢把身家性命拿上赌桌的人，不是韭菜是什么？百年未有之大变局不是随便说说的，用之前十多年的经验面对当下的大变局，恐怕大概率会被时代碾压。找好安身立命之所，努力提高个人认知，等局面基本稳定的时候再出手也不迟。



联想赞：18

08年房价崩盘，结果是几百万人失业，华尔街发了巨额奖金，当然，这一切只能发生在腐朽的资本主义美国。



2323233 ? 赞：17

自己约的炮，含泪也要打完。[微笑]



稻谷口赞：17

这年头说实话也要被骂，心疼安老哥。。



燕南飞赞：16

安大预测未来的经济形势是为了揭露资本主义的反动本质，让韭菜人团结起来，保护自己的利益，不是让个别韭菜脱离，到韭菜的对立面。



杜文礼赞：15

武大家车跑的很快，跟西门官人的剐蹭一下，轮子快要掉了



晨沐赞：15

安大每篇文都看了，真的希望能和安大在现实中结识成为朋友。



纯子赞：15

原则是，以最高规格来重视自己的一条贱命。



沐风听雨赞：14

房产稳才能稳住信心。彻底玩崩之前，是要尽可能多的转嫁危机的。毕竟没有别人背锅，就是自己背。道理很浅显，人性亘古不变[奸笑]



Goberoler赞：13

截至2018年12月末，中国全口径外债余额为19652亿美元，增幅12%，约占外汇储备的60%...



Jason赞：12

外国人怎么惨我不管，反正天朝上邦的经济永远是稳中有进，又稳又好的，所以大家都没有兴趣深入探讨。



A勤力五金曾工赞：12

安大，书翘臀美女的联系方式！□□□



毛伟赞：12

请问某大鳄贵姓啊?安大的翘臀美女朋友不少。



氛斯赞：11

请谈谈教育的无底洞问题，好多人指望这个逆转人生呢。哈哈



冯赞：11

我们这城乡结合部一直都是房价涨的传闻，从没听说房价降的传闻。  
我也不知道为什么那么多人买房跟抢打折货一样那么热情。



Hida赞：11

安大，最新消息（13:33发送），今天BTC迎来爆炸涨幅，希望获得解读。



raynor赞：10

现在的水都流去股市了吧。



星瀚赞：10

安大，个别韭菜要到四线小城务工，不能一辈子不接盘，不然也长不了小韭菜，想问四线的盘子会不会以后轻一点？



简凡赞：9

耐得住寂寞、经得住诱惑的人少之又少，感性往往战胜理性，这是人的通病，费了九牛二虎之力坚持到最后却没逃过最后的疯狂上了末班车，为最后一批接盘侠默哀！



Evan赞：9

今年的环境之下，最好夹着尾巴做人



RODMAN赞：8

深圳二手房3月过户4500套左右，是近半年的峰值，低于去年同期6000套左右的成交量，小阳春，楼市回暖远远谈不上。高于500万的楼盘，偏远位置且总价不低的楼盘，依然是成交困难。不过，比起以后的事情，这都是小场面了。



马也赞：8

最近也在看房子，很焦虑，不知道该不该上车，又被现实逼得不得不上



高老师赞：7

吉凶悔吝，生乎于动。嗜欲深者，天根浅。只知进而不知退，只知得而不知失，进退存亡，....，履霜，坚冰至。



Ripple赞：7

我还真认识一个翘臀的二代美女，以前天天开着保时捷招摇过市，她家破产以后全家都消失不见了，听说躲在老挝的深山老林里，也不知道真假



王乐斌赞：7

私有制吃人啊



赵宏亮赞：7

含泪打炮，别生韭菜，谨防被割...



腰围七尺赞：7

普通人怎么熬过去呢？



唐老谭赞：7

少壮不努力 老大徒伤悲。



Matlab赞：6

楼市想出货，只能硬头皮涨，因为买房者买涨不买跌。涨又涨不动，所以，为了出货，最可能的方式就是，小涨+暗暗打折



Lenna赞：6

我来终结一下，一句话，少负债，多存钱！



0赞：6

有办法，土改，可以延续十年



HT赞：6

安大的文章真好，能懂也很贴近现实。不说了，赶紧去给潘金莲点赞去



刘兵赞：6

韭菜一枚，聊表心意



陈海赞：6

把想说的说出来，多说说



白色赞：6

回暖和今年开年突击一批拆迁有关，虽然没印钱但是货币乘数人为变大了

。



Marmalade赞：6

我只关心翘臀美女[色]



WK赞：6

市场总有人接最后一棒，要做的是让能勉强接得住的那一批人接盘就行了。  
。只要zf底线不崩，屁民还几十年贷简直满意。所以一般都会说，买得起的  
赶紧赶紧上车！【机智】



添哥赞：6

居然聊了民主自由公平正义的社会主义祖国，举报了。



小Q赞：5



安大可否谈下大学生专业选择？家里一弟弟，985大学本科数学，研究生学习计算机好还是金融好？老公家一妹妹，家里条件普通，去美国读研怎么样？



Haosong赞：5

砸手里的多的是，尤其是小县城，我身边有很多例子，前两年买入，现在横盘



大有赞：5

先打赏，后读文。[微笑]



沐浴阳光赞：4

理性但是太悲观了。为何总拿土耳其委内瑞拉说事？

想起2004年谢国忠说上海房子超过5000都有泡沫。哎！经济学啊，持怀疑态度！



九国公约赞：4

回复楼上楼上“好的” 安大在知乎是neo anderson



倒水赞：4

实际上房产税应该是势在必行了。



鄙人姓张赞：3

涨工资？好多年没涨了，反而是降了的，15年这波确实玩的6啊，希望接下来别被优化了就好



大海风云赞：3

我早就说过，放水是一定要放的，无人能挡的



Ultraman Zero赞：3

私聊下翘臀美女联系方式



贱贱哒，么么哒，骚气赞：3

也认为，短期回暖，房价小幅上涨。2年时间。估计会到2020年棚改政策结束。不过经济下行压力，看最后怎么收场。



空心菜赞：3

比心。



张赞：3

投机者不存在"道德风险"一词



晓松赞：3

安大的知乎什么名？ 我要关注



风eh赞：2

话说很久以前，我们也搞过超高利率20？30？我们成功了。土鸡嘛，现在玩这种落后几十年的东西。



鑫赞：2

觉得某些国家就应该承认欧盟或者中国的货币跟美元同等效力，这样这些国家国内乱撞的资本才会购买本国生产资料到“某些”国家投资。



呱！赞：2

安大，更正一下，搞滴管的是看得见得手，只不过这只手不在大部分人的视野里



nosgj赞：2

安大，三部曲啥时候发啊？是写完一块儿发吗？



李糖糖赞：2

股市连阳



cms赞：2

谢先生指点。



王辉赞：2

啥时候崩盘



级长赞：2

先截图保存再看



林岸宸赞：1

看到第一条我笑喷了，来自中年大妈的咒骂[破涕为笑][破涕为笑][破涕为笑]



YX赞：1

比较好的文章，还是值得点一下喜欢的，虽然不多，权当正反馈



飞赞：1

受益匪浅



huxi赞：1

我的天呐



安源地赞：1

据说彩票也跳水



蹦蹦蹦蹦赞：1

太少了没看够



王琛赞：1

降降降!(◦>\_<◦)



bo赞：1

晚上发的改成中午了耽误午睡[睡]



青鸟赞：1

想学习学习名著



美盛化肥赞：1

因为喜欢直言，举报安大小从前好绕弯弯。



火棒赞：1

支持安大，阳谷县恩仇记啥时候上线？在线等，挺急的。[呲牙]



DarthMike赞：0

临睡前突然想起安大在微博说要记得存哦，马上拿出手机先把文章割了[坏笑]



源赞：0

我会调参，你说我敢不敢梭哈



问心赞：0

老师有没有微信的联系方式[抱拳]



YZ赞：0

深圳的房租又涨啦



大漠小狼赞：0

还有很多不说了。。。 不懂啊安大，究竟三四线房价是回暖没？  
今年估计还会降准吧？甚至可能降息，以增加流动性