关于房地产企业发展的思考

作者：zzzz

编者按：本文是对天涯论坛上一个关于房地产的文章的概括性总结。原帖发布于十年前，却对将来的房地产发展脉络做出了清晰的梳理，至今仍然具有很高的参考价值。经过了十多年的发展，本文作者做出了更加综合的论述，以便让我们对中国房地产过去和未来的发展有更透彻的理解。

1.顶层设计

卖地是高房价的源头，200w的房子中有100w是土地、20w原材料成本、20w工人成本、包工头中间商5w、房地产商利润20-30w、中国特有的政商灰色10-20w等等。大头主要被地方政府收入囊中，这笔卖地收入是地方政府能够长期维持超高债务的主要原因。而这笔钱最终指向的是买房者，储蓄也好，贷款也好。储蓄的部分相当于将家庭过去几十年积累的剩余价值来置换；通过贷款买房的人，相当于将自己未来几十年的剩余价值都提前上交了，作为一种“税”上交了。因此超发的货币就这样在市场中得到了确认。

房地产既是蓄水池也是印钞机。政府通过持续地印钞来引导通货膨胀，不断掠夺人民财富。客观层面上使得极少数人获得暴利——剪老百姓的羊毛，让权贵的财富更集中，中下层群众更贫穷。通过不断稀释货币的实际购买能力，并且对粮食等生活必需品实行平准制度，一方面解决了绝大多数人民的基本吃饭问题，另一方面让中下层群众手中的余钱基本消耗在特定的商品上，使他们不得不马不停蹄地劳作，这才能保证社会的稳定和向前发展。而上层精英就可以坐享其成。

三道红线逼迫头部房地产企业破产重组、高负债的中型房地产企业出清，由国企央企全面接手。再通过货币政策限制贷款和行政手段限制二手房交易，逼迫有余力的中产购买新房，维持卖地的财政收入。最后在卖地无法持续时推出房地产税，收割所有中产阶级。同时限制房价波动，限跌也限涨，横盘避免大量贷款者断供。等待经济发展和通货膨胀自然消融房价泡沫，直到可接受范围，之后再缓慢上涨，商品房就变成了富人间的游戏，普通人将不会有参与的门槛。

2.公租房体系

在全面接手房地产后，大量建造公租房。主要解决体制内的最下层吏员的基本住房问题，以及向体制外被统治的小民稳定收钱的问题。体制内为了维稳一定可以喝上这口汤，包括底层公务员、退伍军人、教师、医生等等。体制外则必须要缴纳这笔高昂的房租。届时，市场价的房租会因为政府垄断了整个房地产市场而高度上涨，公租房的租金也可以因此水涨船高。政府通过限制供应来达成调控房租的目的，以此来收取和房地产税一样效果的“租税”。而房地产税一出，更加可以提高市场租金，将部分代价转移给租客，租客和房东通过供需关系最终达成妥协，骂名由房东来背，“租税”和房地产税由政府来收。

在全面建成公租房体系后，老百姓的贷款和可支配收入将大大释放，内需消费将快速提高。内循环将建立在全民的消费主义上。同时将大大缓解社会矛盾，覆盖面极广的基本住房保障将消灭极端社会动乱的源头。中下层人民中，农民将会得到更好的待遇，土地会是他们最后的保障。而进城打工的农民工则只能依靠公租房来维持，否则他们将演化成真正一无所有的贫困人群。如在打拼挣扎的打工仔，如果没有能力购置房产，也没有得到向上阶级跨越的机会，在都市立足将变得困难，而又毫无退路。

同时这将进一步加固阶级固化，资产阶级和有房一族的利益将得到保障，他们可以躺在现有的房产上接着当新时代地主。同时老百姓买得起商品房的机会将越来越渺茫，资产阶级和无产阶级的分界线会越来越分明，无产阶级世世代代租房，资产阶级世世代代收房租。

3.闭环漏洞

整个顶层设计非常完美，几乎无法打破。但是有两件黑天鹅事件打破了这个逻辑——16年涨价去库存和人口曲线断崖式下跌。

16年涨价去库存，客观层面上吸纳了大量的超发货币，也发挥了印钞机的作用，为新一轮的城市化提供了资金。房价短短几年内就翻倍了，但是随着而来的却是人口断崖式下跌。19年出生数1465w，20年出生数1200w，21年根据卡介疫苗推算大概850-900w之间。20年死亡人口近1000w，接下去十年死亡人口将持续增长至每年2000w。20年登记结婚813w对，离婚373w对，意味着一胎数上限在急剧减少。二胎一般为一胎数的50%左右，这意味着未来的人口出生数将会逐渐降至每年600w。

在这样对宏观人口变化下，首先受到打击的就是婴幼儿产业，其次受到影响的是青少年产业，然后是家庭对于房产刚需的急剧减弱，最终反馈到整个内需不振上。内需不振消费萎缩带来企业利润下降，中小型企业困境加倍，大型企业垄断加剧，客观层面上消灭了大量就业岗位。青年为了获得更好的就业机会和更高的工资，会集聚于四大城市圈——京津冀、长三角、珠三角、成渝。这一境况使得超大型都市圈的形成不可逆转，远离这四大圈的三四线城市的人口会因为虹吸效应而逐渐减少。因此上述对顶层设计在一二线城市仍然正确，在三四线城市则会越来越扭曲。