

今天，聊一下房地产。

开篇提几句老话。

中国房地产行业，始于朱相。

那时候各种因素结合在一起，催生了朱相搞房改。

1、之前计划经济分配的房子很少且质量很差，人民住不上的不满意，住上了的也不满意。

2、分配房子的权力在单位一把手，催生了很多腐败

3、邓在1980年就提出要住房改革，口子已经打开了，国家一直在酝酿试点

4、98东南亚经济危机，导致中国经济也出了问题，为了扩大内需也因之前酝酿了8年有足够的经验，决定启动房改

陈云有一段老话很经典，是陈云在七千人会议后的西楼会议上说的。

陈云说，要花90%的时间来了解情况，10%的时间来决定对策。

这句话可以当做毛主席那句“调研就像十月怀胎，决策就像一朝分娩”。

房改这个，就切合教员陈云的路子。

做了8年的酝酿调研，然后一年多就做出决策。

也因为当年不像今天放开疫情这样无头脑，所以稳扎稳打。

房改成为消费的主力军，一路助推中国经济发展。

但是，要批评的有几点。

1、中国房贷利率全球第一高

因为推出房改的时候，正逢入世前后，中国经济过热，年增速度很高，经常两位数。

众所周知，经济增速高过热，就要搞高的利率压制过热投机。

中国搞房改的时候是高增长期，利率自然走高。

结果当年全球第一的经济增速，匹配出了一个全球第一的房贷利率。

后来中国经济增速逐年降低，但是银行已经躺在钱堆上赚钱，不舍得割肉，所以也没见逐年降低房贷利率，只有楼市不好有危机的时候才作为货币政策降低下房贷利率，鼓励人民买房。

2、学的对象是香港不是新加坡

当年房改，决策智囊团考察了很多地方，重点考察的就是香港和新加坡。

考察香港很好理解。

一来是中国旁边资本主义搞的最好最近的地方，不就是香港嘛。

二来当时香港的房地产商的确水平很高体量惊人。

三来上面也知道房改后香港的港资会北上大陆淘金，学香港让他们得心应手。

考察新加坡，就很少人知道也很少人理解了。

新加坡和日本，一直是邓的学习对象。

日本新干线震惊邓老头的事就不说了，新加坡李光耀也震惊过邓。

邓说过一句话，要向西方学习，特别是向新加坡学习。

邓还搞出了干部学习，要很多干部去新加坡大学进修。

当时新加坡也有特色的住房政策，就是公租房为主的那套。

邓当年提出要住房改革，其实内心是倾向于学新加坡的。

当时，摆在最顶层上面选择的两条路，就是香港模式和新加坡模式。

然而很可惜，当年决策层最终选择了中国房改，走香港模式。

早在上世纪50年代，香港就探索出以卖楼花、批租制、土地财政为特色的房地产发展模式。

中国当年就决定学习这样的香港模式。

这一选择，真是让人惋惜。

究其原因。

只能说，香港的资本大佬们当年对顶层的影响力，是比新加坡大的多的。

更讽刺的是，2013年4月，持续半个多实际的公摊面积都被香港政府取消了。

而学香港的大陆，还在继续沿用公摊面积。

一个利率最高，一个选择香港模式没选新加坡模式。

这是当年搞房改最让人可惜的两个点。

何必回首伤往事，且把风流唱少年。

房改启动后，蓬勃发展了近十年，然后遇到了08年美国次贷危机。

当年的放水承接美国泡沫故事，岱岱已经讲过多次了。

就不多重复鲍尔森两个小时一通白宫汇报情况的往事。

讲一讲别的。

天涯当时有个帖子很有意思。

北京一个高校教授，当年知道了内幕，四万亿的放水救市内幕。

教授知道后立马朝所有亲戚借钱，然后开车去北京扫楼买房。

然后几个月后四万亿横空出世，教授直接财富自由。

不过这个教授却选择了换成美元，移民出去。

出去前，教授去天涯匿名发表帖子，当自己离别祖国的告别贴，一五一十的将自己如何内幕炒房财富自由的事说清楚。

最后教授说，他拿着手里一堆钱，很开心很兴奋，但突然感觉很恐怖。

他说，他一直是个教书育人的老师，是个读书人，这次却没有做什么对社会有意义的事，就获得了如此多的财富。

他觉得惶恐。

上面四万亿的决策让教授觉得是在饮鸩止渴，中国经济不会有未来，他要趁早去别的地方。

然后教授发帖说，他已经带着卖房子的钱移民北美了。

这是08年天涯的一个帖子，很有意思。

更有意思的是，帖子刚出的时候，评论清一色说的确四万亿饮鸩止渴，楼市不可能再涨了，你去国外好羡慕啊。

然后16年楼市继续暴涨后，有很多人去这个帖子鞭尸。

说哥们你输惨了，你当年要不走继续拿着北京房子，你财富要再翻一倍。

是的，16年那波后，帖子评论转风向了，清一色嘲笑。

说你08年以为中国经济到头了，结果现在中国经济都要超越美国了，你还跑去美国，你是押错宝了。

是的，16年那波暴涨，将中国的社会共识再度彻底的撕裂一次。

16年后，中国的社会共识几乎成人民之上，变成了人民币之上。

房价永远涨成了一些人的思想钢印。

当然，现在我们站在2022年年末看16年那些人，也会觉得有些可笑。

毕竟，大部分城市已经跌了一两成了，而且楼市预期信心严重不足，不比当年了。

16年后买房自住还好，投资的就算了，已经套牢太多人了，属于为国站岗。

更别说还有那么多烂尾楼交房都没交的。

现在想起08教授的帖子，只有感慨中国的魔幻。

最后，说起楼市的当前。

之前楼市三条红线，不是二号搞的。

是二号一直摠不住楼市后，被我们要求不歪接手的。

摠不住楼市的原因是因为有两个bug。

一个是因城施策，走资派有高人搞出了这个因城施策，给各地政策留了后门。

一个是套路贷，为了抗疫我们放水搞经营贷消费贷啥的，结果这些被银行内部人和炒房客利用，钱没到实体到了炒房。

这两个bug导致了疫情那一年楼市还涨。

是的，在房住不炒口号依然的时候，在疫情经济不振的时候，全国楼市还来了一波小阳春。

老大很生气，后果很严重。

二号靠边站，不歪接手吧。

然后，不歪就来了史上最严的三条红线，和严查各地经营贷。

前者一开始做成了后面没做成，后者一开始能作成最后没做成。

前者把房企管住了，但因房企都是高杠杆，你砍了融资渠道他们就差点嗝屁了。

这个一刀切堪比教培一刀切，所以三条红线后很多房企送去icu。

然后就是政策压力太大，有被反噬的可能。

后者要追究的不是民企的责任，是体制内的责任。

毕竟经营贷这事从来都是内外勾结。

北京自查自纠三个亿，查了几个银行小虾米，给个交代就过去了。

上海是不歪的老家，也护短，查出3个亿，给个交代就想过关。

然后是深圳，一开始也有样学样，想给个三亿就交差拉到。

没想到深圳体制内有良心人，冒着风险捅出了深房理一案。

深圳当时很多人睡不着觉的。

毕竟，深圳炒房的主力军，可是公务员啊。

然后，深房理一案就查出了10个亿的违规贷款，里面经营贷就3个亿。

是的，北京上海坐不住了。

你一个帝都一个魔都，加起来竟然还没深圳一个大V的量多。

真是离谱他妈给离谱开门，离谱到家了。

然后，北京上海装傻充愣，我看不见我看不见，继续三个亿交差。

深圳没办法，自保的想办法自保，顶罪的想办法顶罪，最后深圳被下猛药查出了有21亿经营贷违规流入楼市。

北上各3亿，深圳独21亿。

不歪一看就这样吧，见好就收，打住打住。

北上直到今天也没有深究经营贷，深圳打开的好局面最终虎头蛇尾。

经营贷说完，继续说回重点，就是三条红线。

经营贷是管住金融系统的，基本鸣金收兵，见好就收，他们不敢接着弄窟窿就好，没必要搞那么多人。

这个可以理解。

三条红线，就有些危险了。

因为三条红线的确导致房企进了很多icu。

而且，现在有人将房企烂尾楼不能保交房的锅，甩给了三条红线。

要不是三条红线卡我银行贷款导致我三个瓶盖盖十个瓶子的游戏完不成了，我黄四郎能烂尾楼能交不了房吗？

是的，这波声音很大。

更危险的是，明年是新班子。

三条红线，属于前任的遗产。

现在，朝野有很多人呼吁废三条红线，下一任搞经济的班子如果废除，那是顺应民心。

而且，短时间内要出成绩服众，除了去掉过苦日子外，搞房地产这个夜壶也是个好法子。

所以，岱岱是笃定，明年新班子会对房地产大为松绑的。

但是，新班子有松绑的权力。

但没有大放水的权力。

要说服老大松绑容易，说服大放水很难。

松绑和大放水是有区别的。

松绑，是稳住房价，至少要止跌。

大放水，不是稳房价是要爆拉房价。

松绑，是国家给政策为主给钱为辅，等于让人民和股市接盘。

大放水，是国家给钱为主给政策为辅，在人民债务高企的情况下，等于国家部分接盘。

松绑容易，大放水很难。

这里有一点细节就是，虽然我们有鹤真人重申房地产支柱企业，但局会议和年终会议，依然是房住不炒的表述。

当然，还是给了因城施策这个后门。

然后重庆就利用了因城施策，宣布自住房或者租房不算套数，你再去买房银行可以提供首套住房的贷款。

等于变相废除了限购重庆。

重庆这一波这样搞，其他各地也会想办法绕着法子废除限购的。

但是，地方可以松绑，但依然无法大放水。

放水的水龙头是央妈是国开行等政策性银行，开关在上面。

我们要观察的，就是明年新班子是否有从松绑到放水的转变。

这个转变的一个标的有魔鬼细节，就是年度gdp增速。

2022年中国gdp目标，定在百分之5.5左右。

今年目标肯定是完不成的了，乱子太多了。

岱岱个人认为。

新班子，特别是弓虽，很想定一个高于5.5的目标。

1、放开疫情

2、松绑楼市

3、22年基数很低增速较容易提

4、新班子定一个比去年高的目标，一代更比一代强，更好彰显

如果明年给出高于5.5%的目标。

会很惨痛。

毕竟，我们实事求是的讲，疫情只能缓口气，放开后的几波高峰到来，不见得经济好受。

加上说烂的房子刺激经济效益降低和欧美外需不振。

所以岱岱是不看好明年能实现5.5%增速的。

岱岱认为要保守些。

我们明年定一个5%左右的目标就够了。

这是努力些能够到的目标，不必大放水也能够到的目标。

但是，如果新班子觉得要证明自己且能证明自己，定一个高于5.5%的目标。

在完不成的情况下，在可能出师未捷的情况下，那么新班子推行大放水救经济的动力，将更加强烈。

到时候，就难说是否会说动上面了。

看明年两会定多少增速吧。

