

# 六个钱包不给力啊

原创 王子君的碎碎念 王子君的碎碎念

2020-11-20  
21:37

哈尔滨地方政府开始救房市。

这两天哈尔滨地方喉舌放风，表示支持“房地产企业让利消费者，鼓励采取打折、团购等让利形式”。

哈尔滨地方银行跟着调整政策：公寓的按揭标准调到和住宅一致（利率便宜了）；公务员和体制内的女性最高贷款年龄从55岁上调到60岁。

没办法。哈尔滨的新建住宅全卖完，需要23.1月；而全国平均水平，是9.4月。

哈尔滨的房地产库存，严重过剩。

今年对房地产来说，就是去杠杆的一年。

你们之前在各种“智慧城市”、“产城项目”、“PPP”里太浪了，为了搞地借了一堆钱，这个雷再催大，就炸不起了。

08年中国家庭的平均杠杆率是20%，现在到了60%，部分城市在100%。杠杆率说到底就是负债率，这个比例，很多城市的居民可以说是在总体上借钱过日子。

8月20号，监管层下令，房地产统统给我画三条红线：

除预付款外的资产负债率不得大于70%；

净负债率不得大于100%；

现金和短期债务的比例不得大于1。

2021年要全行业推行。

这个规定说白了，就是要你们统统给我自己正经营赚钱去，别拿银行的钱来滚自己的买卖。

所以各大房企今年疯了一般清库存。

这场清库存大潮里，几家欢喜几家愁。

北上广深：清什么清，都是优质资产，找个资本转手持有就行了，不着急；

二线城市：不许清。我地方银行给了你们一大笔钱搞房地产，GDP指望你们发力（虽然今年不考核，但是来年拉清单咋

办? )，你们别瞎降价，给我顶住；

人口高度流出的城市：清...吧，反正铁板钉钉地卖不动了。

所以深圳抬高房票门槛、上海想办法卖地、河南有地方公开限制降价。

而哈尔滨、包头、漳州等城市，老实实在地降了。

我们不一样。

其实吧，你现在六个钱包都空了，怎么去库存都是一团乱麻。

一边要去杠杆，降低负债率；一边要去库存，防止房地产连环爆雷。合着就是一边不能多借钱，一边还要让人掏钱把库存给买了。

哪来那么便宜的事。

现在多地房企不至于大崩，根本在于行政命令管控市场交易。没有房票户口这些门槛，各地肯定都是抛售四五线城市房产，涌向北上广深和省会二线。

这个限制是不敢、也不能在中期放开。但是人员还是自由流动的，土地指标等发展规划还是按照账面上各个城市的常住人口来规划的。

逻辑背离了，大哥。

所以现在只能掏当地的六个钱包，掏完了给下一辈买房成家的，就去掏上一辈养老送终的。

就当这波掏完，清完这批可能爆雷的房地产库存。下一波呢？四五线敢停止新增住房建设？GDP不要啦？

你继续建，老龄化少子化谁给你接盘？一人买十套啊？周一到周日轮流住那种？

唯GDP的考核必然带来政绩要求下的过度扩张，而房地产永远是扩张效果最明显的那个。这个不改，库存问题扭不过来。

YY一下，还不如政府和房地产商折算个价，按新生儿分房得了。

生一个，18岁分一套，然后低价还款20年（真低价，每月几百内种）。相信生育率立马能拉一波。

有没有写内参的朋友，汇报一波汇报一波。