

## 如何看待恒大改为现楼销售？

原创

王子君的碎碎念 王子君的碎碎念

2021-10-26

18:44

(此文为知乎被删回答)

预售，是我还没建房子，就能开始收你钱；

现售，是我把房子建好了，再收你钱。

就恒大现在的财务状况，画现售这个饼的墨水都没有。

个人看法，其实现在还是一个博弈阶段。

官家的态度很简单：早死早超生，资产折个价，我来低位接手你的实体业务，保证产业链上的就业和交易稳定。

中国房地产行业，已经六成是国资了。

至于你恒大的金融故事，还有那票信了恒大20%年化理财收益的投机客，赶紧炸。

政府是来为底线买单的，不是来圆你投资梦的，“投资有风险”识得唔识得啊？

778个土地储备项目，146个旧改项目，2.14亿平米的规划面积，这是恒大的底牌，也是一票国资房企在打量的肥肉。

而恒大的态度也越来越明确。

前几天许带老板明说：恒大土地不贱卖。

领导您别趁火打劫。

同期布林肯莫名其妙的关切也表明，外资在恒大的关联利益不小，恒大有一批不能随意挪动的投资人。

想低位接手恒大有门槛。

于是恒大开始打牌。

1200多个竣工及在建在售项目、与之关联的8000多家供应、万亿级资金链。恒大不能爆炸，这是许带老板最大的筹码。

所以：

一，搞点钱，尽力展现一下自救意愿；

二，明确表达去库存立场。

许老板说了，“恒大土地不贱卖”，但“原则上恒大十年内不买地”。

意思是，“让我体面抽身，我就房住不炒”，我停止高杠杆屯地，源头上不玩负债扩张循环游戏。

许老板连目标都定出来了：去年恒大合约销售7232亿元，本来今年目标是超过7500亿元。虽然债务炸了，但也实现了4423亿元。

许老板表示：未来十年内，恒大房地产销售额要控制在2000亿以内。

我以后做个配角，出清完库存，我就到角落里呆着去；

三，给个不跑路的盼头。

“我们恒大将大力转型，以后搞新能源汽车”。

我解套了我也不走，钱还烂在国境线内，为国内交易增长做一点力所能及的贡献。

球就踢回给了官家。

原本希望恒大猝死无缝衔接，现在看来有难度，许老板演出了一头牛头犬的韧性。

而恒大关联产业链的复工又迫在眉睫。马上过年了，起码要协调出未售项目的资金循环，保证潜在数以百万计的农民工和打工人的工资。

这时候，各地方政府不得不介入到恒大在本地的项目里来。因为恒大的资金信用已经破产，只能是官家出面来做实际的担保人。

全国各地现在应该有十七八个城市，已经成立的恒大项目专班工作组。这些工作组说白了，就是摸索出一个当地能承受的过桥资金量。

虽然逻辑上，恒大的项目一般害行。各地只要掏点，帮恒大把地变成房卖出去，最后钱是能回来的，甚至可能还能赚。

有点08年房地美房利美的感觉。

但恒大负债3000亿美刀，只有1000亿是金融债务。换言之，恒大实体相关的资金缺口恐怕在5000亿以上（如果资金链彻底停摆）。

有息负债都5700亿了。

地主家也没余粮，有余粮也没法短期内这么挤。

总之，要明白许老板的小心思，就记牢去库存去杠杆的官方认可路径：

收缩负债、处置资产。

怎样减少负债？当然是靠出售自己的有价资产，用自己的收益去填自己杠杆扩张的成本。

许带老板现在只干了一半：是在收缩负债，但不处置资产。

处置的也是金融资产（恒大汽车这种车没搞一辆的股份），土地这种硬货还是捂在手里。

还是寄望于外部资本、尤其是官家的钱，来维持交易继续。只要交易继续，自己手上的资产就能保持高价，退出交易的代价也最轻。

许带老板是铁了心不愿当第二个海航。

补充：

没想明白这篇为啥被夹，估计是因为提到了海航式的资产处置，把官家说得有点坏坏的。

但这才是真正的损管，把伤害降到最低。

你搞负债扩张，你的负债炸了，你去死。死完了，剩下的残骸被更有实力的同行拿去做运营做优化，这符合最基础的资本生态逻辑。

你不死，那负债扩张的成本就转嫁给外部了。这里面不仅仅是擦屁股的成本，还有“高杠杆模式没有代价”的行业成本。

所以以前玩高杠杆的人和机构，都可以安然无恙，他们的个人收益和企业都得到了保全，尤其是恒大的股东们。

恒大疯狂放风，把自己包装成中国的“雷曼时刻”，有意混淆了一个逻辑：

雷曼倒了，美帝没有维系雷曼存续交易的能力，确实会造成市场上严重的混乱；

但中国有这个维持交易的能力，不就是房地产嘛。

这才是最沉重的成本，这也是恒大目前略占上风的地方。