

这是一次史诗级的大动作！

原创 燕梳楼 燕梳楼 2023-09-02 21:35 发表于江苏



本文音频，请点击收听

燕梳楼 13分钟



作者 | 燕梳楼

正文开始之前，拜托大家一件事。

前两天有一段视频大家应该都看到了，两名日政客扬言中国游客入境先送到福岛核电站。

办签证之前，要先喝一口核污染水，还要吃够10个福岛扇贝，还要边吃边说好吃，然后向全世界直播，以此报复和羞辱中国。

应该说所有看到这个视频的中国人都很愤慨，为此燕馆发了一篇题为《要争气啊同胞们》的评论文章，没想到引火烧身，账号随后被禁言。

所以正文开始之前，请各位支持一下，重新关注燕馆的新号“燕台”。在新号中我们继续关注社会热点，点评毁誉忠奸。



点击下方卡片关注备用号

夜黑风大，谨防失联



燕台

江湖不是打打杀杀，而是人情世故。

1篇原创内容



公众号

下面进入正文。这几天关于救市的动作很多，很多读者留言想听听我的看法。今天周末，就敞开来聊几天，股市暂时就不说了，主要聊聊楼市。

印象中，关于房地产的政策从来没有如此密集，而且都是重刺激。从认房不认贷，到降低首套二套首付，再到降低存量房利率，利好是一个接一个，可见高层救市之决心。

此前房地产已经坠入2015年以来的最低谷，7月份全国百强房企销售额仅3500亿元，同比下滑了33%，宇宙第一房企恒大已经实质性破产，碧桂园岌岌可危，楼市进入至暗时刻。

8月20日，中国房地产报罕见发声，认为房地产金融风险加剧，期待调整优化政策尽快落地，呼吁要放松一切制约房地产市场健康发展的行政性干预政策，非常大胆。

尤其是建议放松行政性干预，以及降首付、降税费、降房价等购房成本，可以说是直指问题核心，当时我就非常震惊，但很快豁然，作为一家行业报不可能随随便便放炮。

果然，正在外界普遍认为中国楼市可能硬着陆的关键时刻，国家出手了！

第一，认房不认贷。

就在房地产报的重磅炸弹发文第5天，三部门联合推动了首套房贷款“认房不认贷”政策实施。

事实上在此前的8月初，郑州就一口气发布了救市15条，打响了“认房不认贷”第一枪。随后，武汉、南京、中山等相继也宣布“认房不认贷”。

所谓的认房不认贷，就是家庭成员只要没有房，不管你此前是否有过贷款买房记录，都算首套房，并执行首套房的利率。这一政策直接给一二线城市松绑。

但显然超特大城市也扛不住了，广州第一个抢跑，8月30日宣布“认房不认贷”，当晚深圳跟，31日上海跟，昨天北京跟。至此，北上广深全部下场，争先恐后。

最让我意外的其实是北京，知道北京会跟进，但想不到跟的这么快，而且非常坚决和彻底，一点留白都没有。这确实让我吃惊，毕竟北京楼房向来温度最高。

一直以来，北上广深楼市都是最难调控，政策也最为严厉，现在纷纷放水松绑，只能说明他们也感受到了市场的阵阵寒意，再不出手恐怕就晚了。

相对来说，北上广深止跌回升，才能带动整体房地产市场的整体回暖。

第二，首套房首付降至20%。

两大一线城市认房不认贷刚启动1天，一个更大的核弹来了！

不仅首套房首付降至20%，连二套房的首付和利率也双双下降，LPR加点从60个基点下调至20个基点，降低了整整40个基点。

事实上，这些年楼市下行，对于一些非限购的二三线城市，早就执行了20%首付的政策，但后疫情时代大家手里都没钱了，所以房地产市场依然低迷。

而这一次不一样，是北上广深等人口集中的一线大城市。这就相当于2成首付的政策已经全部放水，此前的各种降温动作已经十不余一，只剩下限购独立寒秋了。

客观来说，这一政策确实带来一定的市场震动，北京一些楼盘已经准备72小时不打烊，部分房企悄悄收回了此前的折扣，但我认为效果有限，股市才是晴雨表。

闻风追进的股民早已哭晕在厕所，大部分都被套在里面，说明市场信心不足，坚挺不过三秒。一方面刚需该买的都买了，不会受10%首付影响，一方面疫情后，没人愿意加杠杆了。

但这一政策也是一把双刃剑，一线城市的效果越明显，对三四线城市的伤害越大。大城市的虹吸效应，会让更多人加速聚集，成为一线城市的人口底。

可以预见的是，这一轮密集政策，将加速城市间的分化。

第三，下调存量房贷。

无论是认房不认贷，还是降低一二套首付，还是降低房贷利率，都是针对新房给出的刺激。

但对于38亿规模的存量房贷，就非常不公平。至今还有很多人背着高达5.5%以上的房贷，银行又赖无赖，实行预约还款制，有的甚至要等上半年。

还有更无耻的，认为提前还款是违约行为，引发舆论愤怒。8月31日晚，终于还是顶不住了，人民银行和金融监管总局联合下发了存量住房利率下调政策。

从9月25日起，贷款人就可以向银行申请下调合同贷款贷款利率，或用新贷款置换旧贷款，利率下限为贷款时当地房贷利率的下限，也就是说可以从高达5点几下调至4左右。

假设你有100万房贷，月供至少可少花840元，一年就是1万元。如果贷款期限为20年，那么就意味着能节约30万左右成本，惊不惊喜意不意外？

但下调存量房贷的本意是什么？是为了公平吗？当然也不尽然。更重要的还是去库存卖新房，让大家掏更多的家底，贷更多的钱，去买更大的房子。

能逼着银行让利于民，不管怎么说都要敬国家一杯。

除了这三个核弹级的利好刺激，还有风起云涌的一城一策试点。合肥探索的商品房套内面积计价，成都试点的商品房现房销售政策，西安尝试的“先交付后还贷”活动。

总体感觉，这一轮救市动作大而密集，相信会给低迷的房地产市场注入一支强心剂。短期内肯定可以活跃市场，但从长期来看，能否推动楼市触底回升，还是个未知数。

保交楼、松干预、降首付差不多做到了，但并不彻底，保交楼首先得保房企不爆雷，松干预首先得把降价权还给房企，而降成本的核心不是降首付，而是降房价，这才是根本。

此前昆山房企降价出售被罚曾引发轩然大波，现在来看我们还是干预太多了。稳市场没毛病，但既然是市场就要遵循市场的规律，就要给予房企一定范围内的自主定价权。

如果不能允许开发商以降价方式进行自救，资金就无法回笼，资金链就会断裂，最终只能仰天长叹躺平摆烂等着爆雷。

政策如此迅猛且密集，只能说现在的环境比现象中更让人担忧。我的一些业内朋友也有一些分歧，有的认为会止跌回升，有的认为不可能再涨起来。

我个人认为，在当前的形势下，房地产叠加国际形势、人口结构等多重因素，对于后市应谨慎客观，不宜轻下断语。

如果说建议的话，我说几点个人判断吧，仅供大家参考。

第一，基本面不会有太大改变。

从1998年启动到2020年摸顶，中国房地产已经走出了长达20年的高抛物线。

其实这已经远远超出了经济规律，正常十年一个周期率，放眼世界所有行业的基本上都是遵循这一规律，所以这20年的政策面支持起到了很大作用。

但最好的政策也会视觉疲劳。现在普遍性的看法是三线以下城市政策已经用尽，老百姓家底已经耗尽，所以从3年前开始国家就已经为房地产降温，准备产业转移。

21年的时候我就写过，中国土运结束，金运开启。但由于房地产牵连上下游产业过多，从业者众，尤其是对于地方财政来说更是支柱型产业，所以政府不可能不救，但也不会孤注一掷。

尤其是七八月份的边际效应会持续放大，短期内的政策能不能对冲加速坠落的心理预期，并不取决于首付和利率，而是取决于对未来的收入信心。

但总体来说，随着新生人口的逐年减少，今后买房的人只会越来越少，不管出台什么样的刺激政策，都只能延缓楼市的下行速度，但改变不了下行的基本面。

所以大家要清楚，这一轮救市，救房企只是一方面，但我认为更重要是为了稳财政，给地方政府一个逐步脱离房地产依赖的过渡期。

事实上不管大家愿不愿意，整个房地产行业的下行趋势都已经确立。它已经完成了它的历史使命，也该褪下主角光环了。

第二，城市分化将进一步加剧。

不知道大家有没有发现，这一轮的政策虽然密集，但没看到“房住不炒”的表述。

这是一个非常明确的信号，换句话说，经过短短几年的高强度调控，房住不炒的目标已经基本达成，以后要轮到那些房炒不住的人哭了。

总体判断，即使是同样的政策，也无法带动房地产市场的全面复杂，但会加剧城市间的分化，一线城市的虹吸效应会吸引更多人加速聚集，而四五线城市只有被碾压的份。

三线以下的城市，由于政策红利基本透支完了，接下来基本会是一个自由落体的局面。大家都想趁着利好高位套现，反而形成踩踏，越抛越便宜，越没人要。

哪怕是同一个城市，内部也会呈现两极分化，好房子越来越贵，老破小越来越难出手。高端房子高溢价，低端房子低溢价，毕竟改善需求永远都在。

对于大部分来说，奢侈品就是奢侈品，该买不起的还是买不起。

第三，房子的属性得到确认。

这一轮利好，给我最大的感受是，房子的属性终于得到确认。

那就是房住不炒，投资住房已经成为过去式，无论哪一线城市，房地产的投资属性都已经逐步消失。

全世界的所有发达国家，都经历过一轮城市化的大突进，并不是中国所独有。但没有只涨不跌的东西，这是规律，中国经过20年的房地产大繁荣，确实也到了十字路口。

我相信一二线城市的房子商品属性短期内不会改变，但四五线及以下城市就不好说了，大量二手房甚至是新盘，如果长期闲置就可能沦为无法溶解的工业品。

现在我们有那么多的房子住得完吗？当然住不完，这些钢筋水泥筑起来的东西本身并不具备那么高的价值，一旦失去投资属性，就是一片废墟。

没有了投资性就失去了流动性，当两性都没有了，还有啥好炒的？

这一切高层当然洞如观火，从几年前提出房住不炒密集调控开始，就着手准备产业转移，最近甚至暂缓食品行业的IPO，为科创创业让路。

仅仅一个招行的半年利润，就超过了宁德时代和比亚迪两家企业的总和的两倍，凭什么？要知道，宁德和比亚迪可是中国制造业的代表！

放到更高的维度去看，现在所有的救市动作只不过都是为了保交楼、稳市场，变硬着陆为软着陆，科技升级、产业转移的大方向不会变。

相信通过这一轮的政策对冲和下行稀释，一线城市的房地产应该会保持一个L型趋向平稳，而四五线城市的泡沫则会被下行击穿。

只不过银行业可能要作出点牺牲了，毕竟吃了20年红利，也到了为国出血的时候了。

时代的列车滚滚向前，只要跟上车才能不被时代抛弃。

哪有我们的时代，只有时代的我们！

写在最后：这一篇长文，足足有4000多字，写得也很辛苦。我知道有很多敏感的地方，尺度也很难拿捏，可能不会保留那么久，很快就会下架。

但我做到了我笔写我心，希望我粗浅的思考能给大家带来一些启发，纰误的地方也请大家谅解。如果觉得有用，别忘了点赞转发，在此谢过。

最后，还是请大家别忘了添加关注燕馆的新号，在那里同样会看到非常精彩的时评。江湖哪里是打打杀杀，都是人情世故啊。



点击下方卡片关注备用号

夜黑风大，谨防失联



燕台

江湖不是打打杀杀，而是人情世故。

1篇原创内容





- End -

位卑未敢忘忧国！



@关注和转发，就是最大的支持@

为防失联，请添加作者微信：

ydx20212022



燕梳楼

“ 位卑未敢忘忧国！ ”

 喜欢作者

喜欢此内容的人还喜欢

日本核排5天后，终于承认了！

燕梳楼



中国人民第二次同情欧美人民水深火热

紫香



2023下半年，一旦融创破产了，全国将会出现这5大悲惨的景象！

眼里只有房

