

理性分析今后几年房价的走势

光脚穿草鞋

楼市的周期与国家金融政策的周期基本是吻合的。本轮房价的上涨最主要的原因是 2013 年金融改革创新加杠杆的结果。虚拟货币没有进入实体经济，在金融系统内部空转循环并通过债券信托等方式最终流向楼市，加上楼市自己本身的高杠杆最终将中国楼市整体推向了不可思议的高度。在西方国家金融政策纷纷转向并采取紧缩政策后，我们如果再加杠杆无异于自掘坟墓。我们以前的基础货币是按流入的美金对等发放的，2013 年以来美金流入减少，货币是通过银行内同业互相借贷增加的，1 元的基础货币生出 5 元的虚拟货币，再加上房地产开放商买地的钱都是贷款所产生的 10 倍的杠杆，最终 1 亿元可以作 5 亿元的事情，并基本流向了楼市，实体经济由于高杠杆下的高利率却失血严重，居民收入未见增长。我们自己给自己挖了一个大坑。现在这个游戏玩不下去了，外部环境也不允许再这么玩了。今年以来，我们的金融政策调整为货币紧缩去杠杆。货币政策转向了。

货币政策转向对楼市的影响是显而易见的。首先开发商获得土地贷和开发贷的途径少了，其次由于基础利率过低银行作的亏本买卖而不愿意提供房贷了，以致房贷利率走高，还款压力加大下，刚需的购买意愿会逐步下降。房地产也会

出现滞涨并缓慢回头。但是房价就此拐头崩盘吗，也不可能。再这里不得不说一下政府在控制房价上确实手段高明。在中国，政府掌握了房地产的基本资源就是土地，同时掌握了推动房地产的基本武器就是金融杠杆。有这两项手段，政府完全可以超控房价的涨跌，当然不排除各种行政干预手段。这一轮货币宽松的初期，金融杠杆主要加到了企业和地方政府身上，居民的杠杆率一直偏低，通过这一轮政府推动的房价上涨周期，金融杠杆向居民身上转移，地方政府及房地产企业的杠杆降低了，地方债危机基本解除。政府在推动房价上涨的过程中，无非就是降低了土地的供应和降低首付加杠杆而已。最终结果是什么呢，虚拟货币被居民劳动所得的真实货币取代，地方政府的杠杆转嫁给居民。房地产企业现金流大幅增加，企业的杠杆率逐步降低。有些房地产企业主动偿还债务减肥了自身的杠杆，有些不知死活还在加杠杆。但是政府脱身后不想在淌混水了，严查购地资金及严控开发贷就是证明。政府脱了身，还会继续有激情推高房价让开发商大赚吗，那样就玩过头了，不会也不敢再玩下去了。但是政府会让房价崩盘吗，也不会，因为政府掌握了房地产的命门。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-06-16 22:30

我一直非常赞同中国楼市螺旋上升的理论。在这个理论下。金融加杠杆--政府借贷--基础设施建设--房地产开发--房地产加杠杆--向居民转移--居民收入提高--居民自身杠杆降

低——房地产泡沫消失。所以中国楼市这十几年的上涨和居民收入提高是同步的。在金融政策的引导下无非就是一个吹大泡沫并把它逐步填满的过程。在这个过程中，推动了经济的发展和社会的进步。今后几年就是利用居民逐步增加的收入填泡沫的过程。泡沫并不可怕，推动经济发展需要一定的泡沫。只要泡沫不破裂，这种方法就是最有效的推动经济发展的方式。政府在这个过程中就是吹大泡沫，控制好泡沫。填满泡沫，再吹大泡沫。由于中国的土地政策，截止目前，我们的政府玩的非常好。今后几年，填泡沫开始了。在填泡沫的过程中，当然需要居民将自己今后的收入逐步填入，同时实体经济的发展也会帮助填泡沫。在填泡沫的过程中房地产会如何演变呢，且看下回分解。

作者：光脚穿草鞋 日期：2017-06-17 09:41

在分析房地产填泡沫的过程以前，首先分析一下房地产的属性。房地产业属于实体经济吗？当然属于，而且是非常关键，牵扯的各行各业非常多，房地产业对于任何国家来说都是最重要的产业，这个产业的产品就是房子。就如同钢铁行业的产品是钢材，汽车行业的产品是汽车一样。一个产业过度投资就会产生泡沫，一个产品过度炒作也会产生泡沫。前几年钢铁行业过度投资以至于现在产能过剩去产能，钢材价格在炒作后也大幅度跌落。任何一个产业都存在投资扩张，取得收益，再扩张的过程。这个过程市场最终决定了这个行

业的发展。我们的房地产业不同之处在于，政府掌握着土地资源最终也不得不成为这个产业的参与方，最终成为有中国特色的房地产业，政府试图引导市场的发展。房地产最终成为政府引导经济发展取得政绩最主要的产业。中国最近十几年的经济突飞猛进，与政府引导房地产发展壮大是分不开的，带动了相关行业的整体发展。但是其他高科技产业我们还是落后很多。房地产业在今后仍然是中国经济发展不可或缺的关键引擎。但是，仅仅依靠房地产业而不大力发展其他高科技产业，房地产业最终会成为空中楼阁。所以我们的发展方式要转变要调整。我们不可能用 30 年走完西方国家 300 年的发展道路的。

作者：光脚穿草鞋 日期：2017-06-17 13:23

房地产税是今后几年房地产发展一个关键，成为左右今后几年房地产填泡沫进程的决定性因素。首先房地产税必将是一种地方税，也只有成为地方税才具有操作的可行性。全国范围内房地产发展的不均衡，作为地方税种的房地产税全面收取或统一收取都不现实，也无法操作，只有各地方政府根据本区域内的房地产发展状况，采取灵活多样的税收方式，地方政府才有可能有积极性去收取，才可能保证收的上来，各地方政府根据本区域内的情况自行平衡卖地收入与地产收入，各地方区域也可以采用不同的税率方式。前期地方财政投入多，收入高房价高的区域收取的利率高，收入低急需

发展的区域可以少收或者不收，只有这样才能达到税收公平，既不伤害刚需又可均衡发展。占用社会公共资源多的区域多收税肯定是最公平的方式。房地产税既然是地方税种，交给地方政府研究实施即可，中央政府想统一制定基本是不可能完成的任务。对于跨区域多套房的居民，只要是在急需发展的区域，无论多少套都不可不收或少收。所以房地产收取过程中起征标准，多套征收认定等等难题都可以通过税率的变化进行完善调整，中央只需根据各地方发展情况给出税率范围即可，具体实施交给地方政府。让地方政府根据本区域是否控制人口，是否引入人口，是否进一步开发，新区域的人口收入，卖地划算还是收税划算，地方政府自己灵活决定才有可行性。所以今后几年房地产税肯定是要推出的，而且会成为地方政府调节房价的一种利器。房地产税推出后，房价一定下跌吗？这还真不一定。既然你收入高，你想住在前期财政投入多，城市配套齐全的核心繁华区域，那你就多交点税。既然你是穷人，那你就住在不收税或收税少的城市偏远区域。房地产税会成为缩小贫富差距，调节城市发展的有效手段。你有钱在城市偏远区域买了很多房子，你为城市的发展做出了贡献，当然可以减税了。房地产税和政府卖地收入本不冲突，收了房地产税政府就可以不靠卖地了，这种想法很幼稚，城市要发展，政府卖地获取发展资金，投入公共建设，建立居民公共设施，这条发展路径任何政府都不可能

放弃。房地产税只能是一种调节税而已，调节各区域房地产均衡发展，调节城市不同区域的发展，调节各阶层居民整体收入差距。那这种调节税会造成房价的下跌吗？不收税的区域怎么会下跌，肯定涨啊。收税高的区域学校医院超市配套齐全，需求大，想跌也难。你在新疆住，一定要去上海买房，那你就承担高税收吧。你不想承担高税收，那就找个税少的地方住。所以房地产税按人均面积收都是不可行的，我在偏远地区买了多套房，为这个区域的发展作奉献，怎么也要免税吧，什么异地多套，人居面积的难题在差别税率下都不攻自破。既然房地产税在运行好的情况下不会造成房价的剧烈波动。那么这个房地产的泡沫到底怎么填呢。且看下回分解。

作者：光脚穿草鞋 日期：2017-06-17 20:03

在中国，房子的金融属性是最严重的，要不然也不会2015年降价无人要的房子2017年买不到了，正常需求不可能在2年内发生如此大的变化。本轮房价的上涨初期政府无疑是推手，这个推手的本意是推动房地产摆脱低迷周期，实现温和上涨，为经济发展，债务优化提供动力，但是，在没有建立长效机制的情况下仓促推动，有效的调控措施不到位，最终造成今天骑虎难下的局面。我们错失了在低位推出房产税的最佳时机，在高位提出建立长效机制推出房产税需要更为精心的设计以免刺破泡沫。我们要作的是填泡沫不是刺破泡沫，这也需要政府提高调控艺术。房地产的金融属性决定

了它不仅仅是用来住的，适当的炒作是必须的，也是无法避免的，关键政府没有税收的手段调节它的炒作热度，只能通过各种行政手段干预市场，干预的结果反而放大了人们的心理预期。现在问题来了，巨大的泡沫面前我们怎么办。首先必须是房地产行业降杠杆，防止泡沫进一步吹大，严控银行的信贷资金及非金融机构资金进一步进入房地产行业，降低整个地产行业的投资扩张，防止去库存后产生新的库存。这方面政府已经开始作了。如果我们只看到眼前的繁荣进一步扩大地产投资，那不久的将来我们一定会看到泡沫破灭房价断崖下跌直至引发金融危机以致社会动荡的那一天。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-06-17 20:06

未完待续

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-06-18 02:45

今晚重点分析一下今后几年房价的走势，就是目前这个泡沫怎么填。首先的问题是目目前房价有泡沫吗？看多的看空的答案肯定不一样。无论从租售比上来分析，还是人均面积上看房价确实存在泡沫，但是房子是商品，供需决定了其泡沫程度，这一轮的房价上涨到今天，和上一轮房价到顶最大的区别就是库存，这一轮没有上一轮大规模的库存。上一轮房价到顶是出现大规模的库存而缓慢到顶的。这一轮截止目前，库存紧张，购买力还存在且不小。所以这一轮房价到顶，是以购买力衰竭而逐步到顶的。什么会造成购买力的衰竭呢，

人们金融成本无法继续负担，家庭财富被房子吸收干净，就是人的欲望和实力透支到达极限的时候房价才会到顶。所以本轮房价到顶，必将是一场灾难。10万一平也好，20万一平也好，只要有人买，有人消费这个商品，房价就不会到顶。但是如果每个人都是透支自己财富创造能力且集中全家庭三代能力去购买一套房子的话，并且这个房子租金回报只有可怜的1.5%的年收益，那么这种购买力无疑是被强烈透支的。一线城市的房子到没到顶，是以市场上目前可售的房源及有没有人去消化这些房源来评定的。主要指标还是成交量，成交量下跌，说明购买力不足了，购买力跟不上了，房价基本可以确认顶部。目前开发商和政府都很聪明，他们控制房子的投放，确实可以达到稳定房价的目的，由于库存的不足，在高位的房子可消费的人群也少，所以基本可以确定，购买力与房价达到了平衡。所以今后至少1到2年，房价会在一定波动范围内稳定一段时间。指望跌和指望涨，都是不切实际的。接下来的几年，真的要看政府尤其地方政府的调控艺术了。如果接着加大供应，打破平衡，房价必跌无疑，如果控制房地产业的开发，等居民收入提高逐步消化目前的虚高价格，房价基本会保持平稳运行。今后几年高位接手的投资客会比较难受，在限售的政策下，因为房子的持有成本会逐步侵蚀掉既得利润，刚需能买的起就买，买不起就等，但是还是不建议过度透支自己的能力。但是在市场气氛的烘托下，

在房价上涨的预期下，刚需们大多会极度透支自己的购买力。如果过度透支居民的购买力，房地产业对经济的拉动作用会逐步减少最后以至于产生反作用力。开放商作为商品的出卖方当然希望房价越高越好，房子被炒作，严重吸血社会资源，政府的责任是最大的。我们的政府仅仅看到了房地产业所创造的 GDP，却看不到房地产业对社会及其他经济体的伤害，我们无暇追求长期的高科技产业带来的经济腾飞，只追求于短期的经济指标，从这方面看，我们的政府是短视的，无力的。这一轮的房价暴涨，传统产业又起死复活且无意再进行产业优化，我们在痛苦了几年后本来寄希望的产业结构调整，又被推迟了。产业调整必须去除落后产业，社会资源必须从新分配才可行，我们的政府没这个勇气。现在的局面更为复杂了，我们又背了一个巨大的泡沫。这个泡沫不能破而且还需要更多的社会资本去把它填满。限卖确实是一个非常好的方法，政府真聪明，限卖就是让投资客的利润无法兑现，最终逐步连本金一起填进这个泡沫里。所以今后，政府的房产证肯定是无限期的发不下来。目前对现卖的最新解释是，在限卖规定发布之日后取得的房产证满两年后才可出售。这是什么概念，就是规定发布之前 2 年的房子都属于限卖范围。投资客在有远见，也不可能提前 2 年潜伏进房地产业。限卖的另一个作用是减少了市场可售房源，降低了房子的流转炒作，可售房源不多，房价想跌也难。这个规则很明显就是告诉投

资客，炒可以，但是想带着利润走，不容易。这些投资客都是有钱人，让他们为国家出点力也是应该的。今后几年中国特色的房地产再想暴涨没有购买力的基础了，想暴跌，市场上就买不到房子怎么跌。刚需买了就买了无所谓了，今后努力工作把房贷还上就行。投资客损失点时间成本最终也会解套的。天下一片太平，社会和谐稳定，国运昌盛，光大我中华。未完待续。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-06-18 17:04

在分析楼市今后几年的走势前，我们先回头看一下这一波楼市上涨的原因是什么。是供需矛盾突然释放吗？那2年前遍地的低价房子为啥没人买呢。是货币超发物价飞涨吗？2年前的CPI也没见有多高啊，当时的情况是实体经济毫无起色，居民收入下降，消费能力不足。那是什么引起的房价的突然上涨，是20%的首付及85折的房贷利率引起的，是政府给房地产松绑后紧接着加杠杆引起的。两年前的楼市的供需并没有发生大的转变，全国鬼城遍地，北京的房价除了把学区房炒上天，其余的也是不温不火。仿佛一夜之间这个市场就发生了质的改变，房子变得如此紧俏，连最偏远地区的房子都被消化掉了。怎么解释呢？我们可以把这一轮楼市上涨解释为政府的自救。2年前国内的经济状况非常不好，产业转型尚未开花结果，传统产业负债累累严重过剩，经济有再次探底的可能，政府不得已又启动了房地产这个可以最短期

内拉动经济的最大的产业。纵观中国经济发展突飞猛进的这15年，房地产业对经济的贡献最大，但是房地产业必须和其他产业协同发展，如果仅仅房地产业一家独大的话，其对社会财富的吸附效应肯定会对经济造成伤害。目前的情况很复杂，房子的实际需求与供应关系并没有发生质的转变，CPI也并没有出现大的通货膨胀，居民的收入水平也未见明显提高，房地产这个气球却被吹大。居民们却将手中积累的财富全部投向了房地产。一年前，自从我们加入SDR想把人民币变成硬通货以来，我们的外汇储备消失了1万亿美金的真金白银。道理很简单，你想把自己的钱变成硬通货，那你就需要让你的钱回归实际价值。可残酷且梦断的现实是如果按目前的汇率，我们超发的人民币可以把全世界买下来。我们积攒的那点家底根本不足以支持目前的汇率水平。如果再不稳定汇率保护外储，剩下那三万亿美金，绝对撑不了2年就要消耗光。想成为硬通货，得真有实力才行。为了守住汇率保护外储，想把人民币变成硬通货，那只有回收消灭掉超发的人民币，也只有楼市这个资金池可以容得下，那给楼市加杠杆推高价格吸收货币就是最好的选择。未完待续。

作者：光脚穿草鞋 日期：2017-06-19 16:50

今天我们在讨论楼市的资金蓄水池功能以前，先说一下汇率的问题，人民币兑美元的贬值，会造成国内持有大量人民币的机构和个人努力将人民币兑换成美金并转出国内，去

购买国外的低价资产，这样我们的外储会很快的消耗光。

2016 年以来我们采取了多种措施防止美元流出国内，加强了美元流出的管制，各银行除了正常的贸易必须，基本不予兑换美元，个人兑换也有 5 万美金的上额限制，并且提现美金是非常困难的。但是我们无法控制离岸人民币的自由兑换，在 2016 年人民币贬值的一致预期下，在岸人民币通过各种渠道流出到离岸后，宁可损失息差也要兑换成美元，这样离岸人民币的暴跌直接牵引在岸人民币跟着暴跌。国际空头主要通过做空离岸人民币来做空中国的，他们通过离岸市场拆借人民币并大量抛出，2016 年央行在人民币国际市场同国际空头进行了一场你死我活的争斗，代价就是 1 万亿美金的外储消失了。2017 年以来，我们紧缩了银根，控制了人民币的流出，使得离岸人民币市场的隔夜拆借利率达到 20% 以上，这样国际空头作空人民币基本无利可图，才基本稳了汇率。

外储就是中国经济的锚，我们以前的基础货币都是按收入的美元等额投放的，可见国家外汇储备就是我们改革开放 30 年积攒下来的血汗钱。当我们为了 4 万亿美元的外汇储备而欢呼雀跃的时候，突然发现我们这点家底根本不经折腾。一个人民币的多空大战就消耗了 1 万亿美金。国际空头虽然获利不多，但是他们的目的达到了，就是消耗我们的外汇储备。

关键这仅仅是第一场战役啊。美元已经进入加息周期，其实美国加息的基础并不牢靠，通胀很低，经济好转不稳定，但

是美国执意加息并缩表的目的是什么，因为他们看到了我们的漏洞，就是我们金融系统总债务负担是美日加起来的2倍。什么意思，人民币严重超发，已经处于危机的边缘。我们终于要为自己2008年以来持续了近10年的货币超发买单了。所以，在美元进入加息周期后，虽然实体经济还未见起色，我们也不得不走上货币紧缩全面通缩的道路。未完待续。

作者：光脚穿草鞋 日期：2017-06-19 22:56

今晚我们重点讨论一下楼市的货币回收固化消灭功能，也就是楼市的资金池作用。2015年当沪指达到5178的时候，股市闪崩了，那场股灾近20万亿市值灰飞烟灭，众多中产阶级被消灭了，汇金为了救市动用了2万亿人民币，至今被套在里面动弹不得。那场股债的主要原因是国家鼓励社会资本投资股市，这样各路资金带着高杆杆投资股市，突然国家严查资金来源，突然撤杠杆引发的非理性下跌。试想，如果10万元可以通过券商融资得到100万再投向股市，那肯定会把股票价格炒上天。那一轮股市上涨的前奏是证券改革，引入了融资融券沪指期货等等新的创新制度，现在看来这个创新的代价太大了。楼市也是一样的，楼市天生就是高杠杆产业，如果一个开发商拿地的钱都是借的，挖个坑就开始预售，那这个开发商玩的就是空手套白狼，这好像在房地产业内很具有普遍性，如此无限高的杠杆，在上涨而且是大幅上涨的行情下，肯定一夜暴富。在下跌市中那就是烂尾。规范土地

贷款，实房销售喊了很多年，有用吗。不是政府不想管，恐怕是有些地方为了政绩和开发商一起玩这样的游戏。投资客是什么？投资客就是借着这个游戏搭顺风车的人。问题是楼市会向股市一样闪崩吗？前面已经说过，在中国，政府是楼市这个产业的参与者之一，政府会在看到风险的时候敲打一下开发商这个小弟，别玩过火了。比如严查购地资金来源，严控各类资金向开发商提供土地贷开发贷，提高购房商业贷款的首付及利率，目的就一个，给楼市降杠杆。政府不会采用楼市下跌的方式消灭人民币的，也不敢。因为在下趋势下，人们的购买欲望会跌入冰点，开发商的资金链迟早会崩断。政府最希望的就是楼市可以平稳运行，但是有时候市场并不会被政府完全左右，涨起来拉都拉不住，跌起来扶都扶不起，有时候逼着政府下猛药才行。北京那楼市十三道令牌，才让市场恢复平静。楼市对资金的吸附作用不用多说，楼市这个不动产难以兑现从而对资金的固化作用也是明显的，尤其现在限卖后，这种固化作用就更明显了。那楼市如何消灭货币的呢。其一消灭了流动性，市场上流动的人民币少了。其二，你作为买房人通过劳动所得的真金白银按月还给了银行，如果借给你钱的是城商行或者股份制银行等第三或第四级银行，那你的真金白银就对冲掉了这些银行通过银行间同业拆借取得的虚拟货币。说白了，就是你的劳动所得对冲掉了银行间互相拆借的杠杆资金。2013年以来，我们创

新和改变了货币发行方式，货币是通过银行业内互相借贷加杠杆产生的，关键的问题是银行间层层拆借，最终连央行都不知道这个市场上到底有多少人民币。现在预估的货币系数是 5，就是央行发行的基础货币乘以 5。我认为绝对不止，因为这还没有考虑到向非银机构的拆借呢，这种基础货币不受控的无限加杠杆的金融创新货币投放方式，我们是全世界独一份，没有哪个国家敢这么玩。如果我还是外资，我肯定作空你，把你放到 SDR 上来再作空你，在你沾沾自喜的时候作空你。你还敢在对非洲贸易，对俄罗斯贸易和一带一路沿线国家贸易中使用人民币，这些在外流动的人民币就是最好的作空工具，这些在外流动的人民币天天和你换美元，你有那么多美元吗？人民币的国际化之路就此可能断送。就是个小弟一定要学大哥的样子，代价是很残酷的。未完待续。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-06-19 23:34

楼主在此声明一下，本人无意对楼市看空看多，仅讨论金融政策对国民经济的影响，楼市多空自有公论，无需在此多言。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-06-19 23:36

楼主在此声明一下，本人无意对楼市看空看多，仅讨论金融政策对国民经济的影响，楼市多空自有公论，无需在此多言。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-06-20 23:47

今天我们聊聊楼市的刚需。实际上刚需是个很模糊的概念，这个世界上没有非买不可的商品。买的起就买，买不起就不买。但是在房子这个商品面前，就没什么刚需不刚需的明确界限了。我认为只有在楼市下跌中还在买房子的才是真正的刚需，明明不知道底在哪，还必须买，那肯定是以居住为目的刚需。在楼市上升阶段，各种个样的需求都成为刚需了。有人儿子才10岁，为了防止以后买不起，为10岁的儿子买一套算不算刚需呢？有人手里有些闲钱，看到别人都在买，那自己也买一套，那算不算刚需呢？有人看到自己心仪已久的房子一直在涨，砸锅卖铁也要买，算不算刚需呢？我觉得这些都是伪刚需。在中国，房子被赋予了太多的概念，城市居民，户籍，学位，医疗保障，升值保值，乃至养老。有限的城市资源如果以房子为社会阶层划分线的话，不能不说明中国人的可悲可怜。没办法，谁让我们人口太多，社会资源就是那么点，都想抢占这些资源，就必须拿出三代人的心血，去买那水泥钢筋建造的空中楼阁。8年后房子最不值钱？那是太不理解社会底层民众的生活状态了。归根结底，我们还是发展中国家吧。正因为房子被赋予了太多的意义，所以在楼市上涨预期下，老百姓出现了买房的群羊效应，各种个样的伪刚需通通转变为刚需，将所有的房源全部吃的一干二净。结果就是需求被提前透支了。这种需求的集中释放，将不可避免的造成楼市的大幅波动。所以，有时候说刚需买

了就买了，那是对非买不可的人说的，不是对伪刚需说的。任何商品价格都是有周期性的，大多数人的买卖都发生在错误的时间点，因为大多数人很容易被眼前的现象所蒙蔽，投资房产和投资股票一样，真正赚钱的都是少数那些精准逃顶和抄底的人。目前看来，这种需求还没完全释放完，但已成逐步衰减的态势。房价在这个小周期内还能涨多少我不知道，但是我能遇见到的是今后房子的空置率比 2015 年肯定高的多。原因就是这两年我们的人口又没有爆炸，社会经济又没有突飞猛进，不可能突然爆发出这么多的实际居住需求。什么大学生置业，返乡置业，改善置业，那 2015 年房价低的时候为什么不置业，房价涨了都以各种个样的理由要置业，这些只能归结为需求的集中释放，只能归结为买房的群羊效应。未完待续。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-06-24 14:00

关了几天小黑屋，被放出来了，那就接着写吧。今天我们就聊聊商品的炒作技巧。如果想炒作一件商品，局部垄断，资金优势，媒体配合，气氛烘托缺一不可。前几年大蒜被炒成蒜你狠，大豆被炒成豆你玩，炒作的套路基本一致。大蒜的产地主要集中在山东寿光一带，易于垄断货源，热钱提前一年支付 10%的定金于农户控制来年的新蒜源，相当于以 10 倍的杠杆进行炒作，大蒜是小众商品，总体市值不高，并不需要太多的资金。来年，由于货源被控制，炒家会延迟几天

收货，造成农产交易市场缺货，买房不得已从炒家手中拿货，而炒家逐步放货逐步抬高售价，造成大蒜涨价的预期，更多的资金在涨价的预期下，追入这个市场，并通过媒体的放大，造成更为严重的恐慌，在大蒜的农贸市场炒家通过雇佣伪买家竞争购买，持续烘托市场气氛，一夜之间价格翻了数倍。市场资金持续进入，每个人都以得到蒜源欢呼雀跃，并将蒜源加价抛出赚取差价，炒家此时已带着巨额收益全身而退。后知后觉却梦想发财的人，在取得高价蒜源后发现大蒜消费饱和，根本无法卖出，以致血本无归。我们的楼市，基本上是相同的炒作手法，不同的是我们的开发商也就是农户主动参与了炒作，或者自己炒自己，或者达成了行业默契进行炒作，10%的低首付或者开发商提供首付便于热钱炒作，炒作初期开发商控制房源的投放，热钱会以极低的首付和低价格将所有房源全部吃进，但并不急于网签。未完待续

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-06-24 16:35

接上篇。开盘就清盘的消息经媒体放大，造成市场的极度恐慌，此时开发商会采用排号，认筹的方式掌握市场需求并投放远远小于需求的房源造成进一步的房源紧张的假象。炒家在炒作初期，会左手到右手高价成交，树立区域标杆，造成人们的心理预期转变。媒体加大宣传吸引更多的关注度，在上涨的预期下，社会资金持续流入，争抢紧张的房源并期望加价卖出获利，此时炒家已将前期掌握的房源通过中介或

更名的方式逐步高价卖出，并最终高位套现离场，而此时上涨预期已经根深蒂固，深入骨髓，尤其在捆绑了经济发展，银行信贷，国家金融安全后，不是我们一定要说涨，是我们根本不敢说跌。如果一个国家的新增贷款 70%都流入房地产，去创造早已经饱含的需求，那这个国家表面的经济繁荣就离崩溃不远了。楼市的炒作之风对国民经济大起大落的影响是非常危险的，以至于根本无法无法停止这种炒作，一旦停止这种击鼓传花的游戏，债务危机就此爆发。目前我们的房地产企业的负债率是 70%以上，对于任何实体经济而言，这么高的负债率，基本上沦为给银行打工了，房地产业的极度扩张需要高的负债率高的杠杆，需要以新债还旧债，但是一旦预期收益达不到，或货币紧缩，杠杆就会折断，滚雪球般膨胀的债务就会崩塌，所以我们的房地产，每次上涨都是暴涨，每次暴涨完，各种个样的债务问题都会危及国家金融安全，这样也不例外。未完待续。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-06-25 10:33

前几天，国内某个知名房企的债券被市场无情抛弃，造成金融市场的剧烈波动。这件事情具有很强的警示作用。公开数据显示，国内房企的平均负债率为 77.8%，大部分人不明白的是，既然这两年房价暴涨，房企赚的钵满，为何还有如此高的负债率。第一，债务未到期，房企并不急于偿还债务，保持足够的杠杆，是房企保持产业规模，不被别人吃

掉的不二选择。第二，楼市在上升阶段，房企获得现金流的能力很强，期房销售模式下，房企资金占用时间短，及时的回款有利于保持债务负担不增加。第三，负债率高，说明房企大多采用高杠杆的经营策略，对今后的楼市一致看好，力图利润最大化。但是政策面现在是严控房企以银行信贷，债券信托资金作为土地购置款，这一点很重要，相当于逼迫房企降杠杆。同时，严控银行委外资金，理财资金为房企提供开发贷，禁止房企国外发债。这一点相当于要求房企拿自己的钱去玩了。为什么会出这样的政策呢？因为房企是企业，资本逐利的本质决定了他们一定要吃最后一杯羹，但是资产泡沫是危及国家金融安全的，吸干榨尽老百姓的血汗钱，造成其他实体缺血是国家不愿意看到的。截止目前房企的拿地热情非常高，这说明房企的现金流非常充裕，房企并不急于偿还债务，依然保持高杠杆经营。但这个知名房企的债券为何遭到市场的无情抛弃呢，首先市场不看好这家公司的偿债能力，房企保持高杠杆，一般都是借新债还旧债，一旦发债环节被限制，房企的资金缺口就会暴漏，其次，市场对楼市的今后走势与房企预期不一致，提前抛出规避风险，尤其本身就是高杠杆的委外资金抛出更为坚决。所以，只要楼市出现任何滞涨或下跌的信号，高杠杆资金将会无情的抛弃房企的债券，房企的黄金时代真的结束了。在新的金融环境下，如果房企不改变经营策略，降低自身杠杆水平，一味的追求

做大做强吞噬对手，那任何风吹草动都将成为压垮房企的最后一根稻草。未完待续

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-06-26 01:31

既然大家都非常关心房价的涨跌，今天就在这里做一下具体分析，偏颇之处敬请指点。今后几年从全国来看房价的走势各城市之间将明显分化。北京的房价由于雄安新区的建设，500 万人口的分流，大型国企及高科技产业的迁移，同时北京今后三年 150 万套新房的提供，北京的房价目前可以断定为历史大顶，这也是北京房价目前回落最大的原因。深圳作为最具创新能力的城市，新的高收入群体层出不穷，同时落户手续简单，人口持续流入，从深圳新入学儿童暴增就可以看出，深圳的新一代高收入人口快速增长，而深圳目前除了老破小外的新房总共不足 120 万套，所以今后深圳的房价即使在这个小周期内有所下跌，但跌幅不会太大。深圳目前的高房价高租金已经对新兴产业有了挤出效用，深圳的企业税收足以支撑地方建设，地方政府降房价的决心很大，所以今后深圳的房价还是取决于政府的决心，短期看，高杠杆的炒房客会比较难受。上海作为中国最具活力的城市，目前却出现了明显的人口流失，房租普降，说明上海整体楼市并不缺房，过多的房源压制了租金的上涨。上海整体收入非常不平均，城市区域大，今后不同区域的房价会出现严重分化，我只能说上海陆家嘴的房子，任何时候买入都是对的。广州

这些年已经从中国经济的领头羊逐步没落，正经历经济转型之痛，居民收入下降明显，外来人口流入下降，同时深圳又对广州造成严重的吸血效应，广州的房价进入较大幅度的调整在所难免。一线说完了。其他的后面说。未完待续。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-06-26 11:22

今天本来想聊聊二线的。既然上面盐城的朋友提到了目前火热的三四线城市，那就先聊聊三四线吧。盐城朋友 2015 年卖出房子相当于股市割肉割在了地板上，目前的焦灼心态可以理解。在讨论三四线以前，我们先聊聊今后几十年人口的流动趋势。我认为今后人口流动当地的经济发展是基础，环境优美生态宜居也是一个重要因素，所以今后中国人口将如同美国加州一样向东南沿海正流入。盐城作为东南沿海城市，环境气候优良，城市人口 800 万，市区人口 240 万，相当于一个二线城市的人口规模。盐城这一轮的房价暴涨，有炒作的原因，但是也有上涨的基础，从大周期上看，房价的波动不影响长期的上涨趋势，从小周期上看，目前是高点。我非常反对中国楼市崩溃论，那是太不了解金融政策的周期了，也太轻视政府对经济的把控能力。作为世界第二大经济体我们的一举一动牵扯到世界经济的波动。在这个货币周期内，守住 3 万亿美金的外储是政策底线，这几天银监会对几家大型民企海外收购垃圾资产发出警告，目的就是防止资本进一步外流，从监管的力度看，谁触碰了这条红线，就不要

怪政府不客气。所以货币紧缩去杠杆是这个货币周期的大方向。利率的提升也是大方向，银行利率的走势与房价的走势是相反的，利率到顶点房价到低点，利率到低点房价到高点。盐城目前这位朋友的具体情况，我只能说在今后5年，盐城房价再上涨30%才能覆盖目前买入的成本，当然，城区配套全的双学位指标小户型房产，是最抗跌的，也最容易脱手，我并不建议此时在楼市投入过多资金，但是结合你自身的情况，小资金入市优良资产风险也是可控的。未完待续。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-06-27 18:55

今天我们聊聊二线城市房价的走势。二线城市目前看，是属于一个量缩价平的阶段。量缩主要是因为库存不足，开发商手上的货不多，并不急于降价卖出，同时开发商去年及今年初的大卖，现金流好，资金压力小，挤牙膏一样的向外推盘，造成市场房源紧张的局面。二线城市目前都发布了限售令，在限售令下，投机客基本不敢在轻易入场，目前市场上大多是刚需的换房交易，整体市场进入僵持期。玩过股票的人都知道，股票见顶有尖顶，双顶，圆弧顶，也知道横久必跌。在僵持阶段，高杆杆投资客是最难受的，因为持有成本会慢慢的侵蚀掉利润，资金压力越来越大，有时候必须减仓，以保证不至于断供。下一步楼市的走向，买卖双方都在等待金融政策的走向，我认为，货币继续宽松的可能性不大，货币紧缩的态势至少会一直持续到美联储2019年底前缩表

回收美元结束。有 R 姓专家认为，房价与货币周期无关，只与土地供给和房地产投资有关，2016 年以前两年的土地供给偏少及整个行业投资偏少是造成此轮房价上涨的根源，但实际上，那两年的土地供给偏少和投资减少是因为 2014 年房地产出现了天量库存，行业自发的调整。这一轮上涨主要消化掉了前期的库存，这一轮上涨前，市场库存是天量。天量库存下的上涨，本就是违背市场规律的，根源还是 2016 年人民币兑美元整体贬值了 10%，在兑换美元受阻下，大量的避险资金进入楼市，推高了整体国内资产价格。依照供需平衡理论，这一轮的房价上涨应该等到 2017 年新批准的土地入市后才会到顶，即产生新的库存后才会到顶。但是，本就是和供需无关的上涨，到顶也必定和供需无关。前面已经反复说过，2015 年前的天量库存不可能在短短的两年被刚需消化完，这是一轮资金推动的楼市牛市。下一步楼市的走势，我们主要盯住央行的金融政策就可以了。人民币停止贬值，流动性减少，没有后续资金的进入，楼市很难继续上涨，这如同股市一样，资金匮乏了就是顶部。目前大家最关心的是，央行会在放水吗？我认为，央妈目前确实挺发愁的。我们知道，这几年的信贷基本流向了楼市，也就是银行目前的同业拆借，理财委外资金绝大多数流向了楼市，和基建项目。如果此时降杠杆过猛，造成楼市的暴跌，银行一堆烂帐，将会出现系统性的金融危机。如果此时不降杠杆，在人民币的贬

值预期下，造成国内资本价格进一步推高，同时外储的继续缩水会造成进一步的贬值压力，那就是吃药上瘾停不下来了，到时候楼市的断崖式下跌，结局恐怕会更惨。所以，今后的几年是考验央妈调控艺术的时候了，既不能把泡沫刺穿了，又要防止人民币的进一步贬值，央妈难啊。现在回头想想，在美元进入加息周期的阶段，我们却把自己的资产价格推高到高位，是不是自己给自己找不自在呢，如果知道去库存是这个结果，恐怕如果能够重来，央妈一定不会这么作。所以一开始我就说过，我们自己给自己挖了一个大坑。前面已经说过，我们的整体负债将近 200 万亿，其中地方债缓解了不少，企业债还是居高不下，剩下很大一部分是房地产行业的欠债及个人房贷，从负债看，我们的资产泡沫相当严重。好在，中国的老百姓是最能吃苦耐劳的，即是房价跌也不会断供，炒房客的钱让他们为国接盘也是应该的，谁让他们招人恨呢。所以，央妈，定会挥泪斩马谕，让楼市先跌一下，先自我修正，以迎接更大的困难时刻。未完待续。

作者：光脚穿草鞋 日期：2017-06-28 16:26

前面已经说过，这是一波和供需无关的资金推动的房地产牛市，是人民币贬值预期下，人人追求资产避险下推动的牛市，目前已经演变为人人争相参与轮番推动的资产价格暴涨的大牛市。炒过股票的人都知道，牛市来了很难言顶，股指 5178 崩盘的时候，每个人都相信股指会涨到 10000 点，

垃圾股都炒成了百元股。目前市场的狂热气氛，谁敢说房价跌，马上就有 100 个人反对你，卖菜的大妈都准备回老家买房了。同样股指 5178 的时候，卖菜的大妈都不卖菜了，坐满了股票交易大厅。历史总是惊人的相似。在资产的狂欢下，任何冷静的思维都会被人们的热情所淹没。我现在只能说，目前的房价上涨的局面，是地方政府，开发商，炒家，买进和持有房子的居民的一场资本狂欢。每个人都挣钱了，每个人都寄希望挣更多的钱，每个空头都被迫空转多，好一场中国资本的盛宴。我也是多套房的持有者，但是个人资产的增加我一点都高兴不起来。最为一个经历过 5178 股灾的人，我感到非常悲哀，因为我知道，盛宴结束后，当既得利益者完美退场后，最惨肯定是后知后觉的散户们。而且我还知道，盛宴结束后，楼市将如同现在的股市一样，深度糜烂，一蹶不振。同时我还知道，盛宴结束后，定当给中国经济重重一击，我们的政策制定者将会成为千古罪人。我很悲哀于我们的经济发展模式，只会大搞基建，粗放发展，民营经济逐渐萎缩，新兴产业发展迟缓，因为我们根本没有自由市场的温床。也许应该让这场盛宴更高潮一些，因为只有那样，风暴才会更猛烈一些，中国经济才会彻底出清，从而走上涅槃重生之路。未完待续。

作者：光脚穿草鞋 日期：2017-07-03 21:19

今天我们聊聊房产的财富神话。先讲一个故事，大学同

班的俩个同学。一个留在北京，一个去了内陆的三线城市。北京的进入一家大型国企总部，另一个去了国家机要科研机构，承担卫星发射的监控工作。俩个人都有单位的福利分房，二十年后，不考虑两个人的薪资收入，北京那个同学仅单位的福利分房房改上市后就价值 1000 万。俩个人论对社会对国家的贡献，三线城市的同学肯定大的多，但是当他们退休后，个人资产相差百倍。在西方国家这是不可思议的，承担国际卫星发射任务的肯定会有更丰厚的待遇。是什么造成这么大的贫富差距，是中国畸形的房地产政策，是公有土地的增值部分被据为己有，是国有资产的不公平分配。房地产地面上的建筑并不值钱，任何区域差距不大，但是房产下面的土地的升值才是真正的财富。北京的土地增值远远超过了三线城市，而北京土地的增值是政府拿着全国纳税人的钱持续投入，持续配套建设，各大型国企持续进驻后而增值的。这部分增值应该是公有的。但是，由于我们没有房地产税，土地的增值成为个人财富，这是对全体公民而言极不公平的，这是触目惊心的国有资产流失，这是赤裸裸的对公有财富的掠夺，这是中国目前贫富差距进一步扩大的罪魁祸首。有些人说，我已经交了 70 年的土地出让金，凭什么还要收房地产税，但是他没交最大一部份的土地增值税。所以，房地产税必须收，而且已经刻不容缓。

作者：光脚穿草鞋 日期：2017-07-04 23:02

今天我们聊聊西安楼市的 628 新政，新的政策规定 2017 年 4 月 18 日之前买入的新房需要网签后满 5 年才能转让，买入的二手房需取得产证两年后才能转让。这个新政实际上是对 418 规定中限售令的补充，也佐证了我们之前的判断，政府有很多手段冰冻楼市，限涨，也限制了下跌。至少在这今后 5 年内，这一两年成交的天量房产，不会有进入市场的机会了。今后就是纯刚需与开发商之间的供需市场。但我不得不指出的是，这一两年的巨量成交，刚需被消化的差不多了，新的刚需还需要培育的过程。具体到房价看，持平就是下跌。我大概算过，一套 200 万的房产，首付 40%，按揭贷款 25 年基准利率，再加上物业及交易税费，5 年后这套房产必须保证卖到 290 万，才不至于亏损。如果首付 20%，或利率提高，成本将会更高。也就是房价 5 年再涨 50% 才行。我感觉在目前房价这个高位，再涨 50% 确实有些难。西安的这个新政，具有很强的示范效应，各地今后难免模仿，对前期进入的炒房资金，无异于噩耗，不仅无法兑现，还要承担本金损失的风险。同时，西安这个新政对稳定房价的作用也是非常明显的，可售房源进一步减少，只能等新房的上市，便于拓展新区建设，政府好高明，在中国千万要听政府的，不让你炒非要炒，那就等着关门面壁思过吧。最近出了一个消息，2016 年涨幅之王合肥个别楼盘已经出现腰斩，炒房资金夺路而逃，合肥地方政府还算仁慈，不想关门，但是如果

房价大幅波动，合肥也必将走关门之路。郑州最近出的新政也很有新意，新房必须以去年 10 月份的价格出售，已经有开发商响应了，我觉得这一方面给开发商台阶下，防止造成降价后的群体事件，一方面说明政府不认可目前的房价，不想给炒作资金利润空间，也知道这里面蕴藏的市场风险。我想提醒各位的是，炒作资金出逃或者房子卖不掉的时候，房价会大涨，炒作资金会抬高个别房源价格，大部分房源低价走量，这是一种出货手法，和股票的出货手法一样，小资金拉抬，大资金下跌中走量，这个时候要管住手。还有这个时候不要太关心日光盘，目前的日光盘一是明显低于周围均价，二是长期蓄客后少量房源放出后的假象。目前的全款买房，基本说明银行不想在提供贷款了，没额度是假话，银行有钱不赚不是傻子吗，银行看到了风险，不愿为炒房资金买单了。成都上个月的成交量很大，但是均价是下跌的，远郊低价新盘成交的多，二手房交易下滑，成都的货币安置政策还是有需求空间，这以后也会是更个城市主要安置政策。所以今后，炒作过度，涨幅巨大的城市或城市区域，会有比较大的下跌幅度。涨幅不大的区域，具体要看后续刚需及开发商资金情况的博弈了。最后建议，刚需不必急，好好看看，多比较，日光就让他接着日光好了。未完待续。

作者：光脚穿草鞋 日期：2017-07-05 22:30

今天我们就聊聊成都吧。在聊成都以前，我们可以自己

查一下中国夜晚灯光卫星图。中国目前形成了三大城市群，京津冀城市群，广深大湾区城市群，以上海为首的长三角城市群，然后是以武汉，郑州，重庆和成都形成的点状分布区域中心。成都与郑州都有一个共同点，人口大省，人口对房价的支撑非常强，持续的人口流入是房价上涨的主要动力。2010年前成都的GDP和临近的西安差不多，但是现在几乎是西安的2倍，除了人口因素以外，成都的地方政府的管理能力更强一些。成都这些年招商引资，机构精简，政府效率高，大型合资企业众多，我觉得外资看上的是四川省的人口因素，企业环境以外，更为看重是成都的宜居环境，我去和成都几次，只要在成都工作后，没几个想离开的，成都的生活非常安逸。现在成都有种说法要作一线城市，有重庆这个老大哥在，各方面政策都会向大哥倾斜，成都这想法有些不太现实。而且成都面积实在太大了，政府手里的储备土地可谓源源不断，这也是成都地方政府并不愿意房价真跌的原因，维持住高房价，维持住高地价，也就维持住了GDP的高增长。主城区的房价有虚高之嫌，大多数人可接受的房价最高也就是2万多，成都人爱享受，我认识的成都朋友孩子都不生，让他们背负巨债，是不可想象的，所以千万别信成都房价要涨到5万以上的假话，5万在成都绝对没人接盘，还不如省下钱去享受，老成都都会这么想。目前在成都，只买低价盘，不追高价盘，成都未来的房子会源源不断的供应市场，在暴涨，

难度很大，虚高的高价盘炒作资金在里面，容易成为接盘侠。巨量的后期土地供应和源源不断的房源，成都房价不降也难。目前成都的待售房源并不少，隐性库存巨大，开发商目前资金压力不大，不可能降价销售，并且真要开始降价，反而会更卖不掉了。只能控制上市房源数量，人为造成房源紧张，逐步推高房价，远远脱离成本区。目前二线城市这种僵持局面具有普遍性，僵持的结果肯定是谁的杠杆高，谁死的快，总有先扛不住的开发商先降价的。一句话，不急，慢慢看，看准了再下手。未完待续。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-07-06 22:42

朋友们提出了很多问题，涉及不同的城市，在回答这些问题以前，我们还是回过头看看这一轮房价上涨的原因。前面已经分析过，在这一轮房价上涨的前夜，市场上的库存很大，当时政府报告中提出了去库存的政策导向，同时为房地产松绑，取消了限购政策，但是要指出的是当时的限购政策并未限制刚需。政策松绑的初期，全国的房价并没应声上涨，而是以深圳为首的一线城市开始上涨，并逐步扩展到其他一二线，乃至现在的三线，如一波洪流一般席卷全国。有一股天量的资金投入到了房地产之中。说到这股资金，我们还是要说一下货币系数，当第三第四级银行从上一级银行拆借到资金的时候，银行必须把这些拆借得到的资金放贷出去或者购买其他债券，才会真正的产生新的货币投放，如果第三第

四级银行把得到的资金反过头来又去购买第一第二级银行发行的长期理财产品，那就是短贷长投，资金在金融系统内部带着杠杆空转，一旦得不到新的资金，这种庞氏骗局就玩不下去了，所以现在银行的理财产品蕴藏着巨大的风险，国家现在进行的金融系统监管去杠杆，严查银行委外业务，就是看到了这里的风险，所以今后的资金面偏紧将会是长期的，不仅仅是 M2 的降低，银行同业拆借暂停也是主要原因，目前的金融系统去杠杆也是非常危险的，因为稍有不慎就会爆发杠杆断裂，所以 6 月份，央行两次 MLF 巨量资金续作，就是给一些杠杆资金续命呢。7 月份，央行表示市场资金并不缺少，但各大行并没有放松房贷，因为这部分杠杆资金迟早要从市场中消失。话题扯远了，还是说贷款才能产生真正的货币投放吧，2015 年和 2016 年两年我们全社会债务增加了 60 万亿，几乎是前面那些年总和的一半，现在大家知道房价为什么会涨的这么高了吧，因为每个人买房都贷款，开发商买地要贷款盖楼要贷款，最终第二三四五级银行的同业拆借资金全部真实的投入到了房地产领域，这些钱全部真正的流向了市场，并没有空转。天量资金进入了房地产领域，房价能不涨上天吗。为什么实体经济不行了，因为没人贷给他们，房贷又安全又有抵押，收益又稳定，银行都愿意作。我们这几年实行了低利率，但是实体经济最终得到的贷款利率并不低，真是好大的讽刺，低利率只起到一个效果，吹大资产泡

沫。所以我前面为什么对目前我们采取的经济政策大感失望，就是这个原因。天量的信贷投放，再加上居民财富的投入，最终的结果就是政府的资产负债表好看了，政府的杠杆转嫁给了居民。为什么政府现在一定要把房价限制住呢，因为居民的平均杆杠已经到了 53%。我们都知道，在中国 80% 的财富掌握在 20% 的人手中，所以剩下的 80% 的人的杠杆率绝对不止 53%。美国次级债危机爆发的时候，居民的杠杆率也就是 70% 多。我不知道我们的智库怎么想的，我是特别担心房价再涨，再涨，就是金融危机。而且，下跌，也可能是金融危机。现在我们知道这一轮房价翻番的原因了，巨量的货币信贷投入，资金牛市，没有别的原因。所以，下一步房价怎么走，看央妈的。如果央妈继续玩这种同业拆借货币投放游戏，银行继续扩大房地产债务比重，也就是继续放水，房价毫无悬念继续涨，如果 M2 逐步缩减，并坚持严控银行资金进一步进入房地产领域，年底前，无论库存紧张不紧张，房价肯定跌。没钱了，这个游戏还怎么完，到时候会出现开发商大范围的甩货，同时各大城市纷纷关门，冰冻楼市，防止危机的蔓延。其实有时候我们要明白，炒房客就是我们自己。本文对各地区具有普遍指导意义。未完待续。

作者: 光脚穿草鞋 日期: 2017-07-07 09:33

看到楼上朋友的帖子，我想说一下房子的投资价值的的估算，就是租售比不能低于银行的 5 年利率，或者 20 年租

金可收回房子的成本，最多不超过 30 年。看了你上面的说明，那哈尔滨核心区域的房子具有优良的投资价值，属于价值洼地。北京的房子完全按租售比算的话，就不可思议了，你目前所住的房子房东能 6000 出租，肯定是较早买入的，新近买入的按这个价格出租，迟早破产。但是北京的房子不能完全按租售比考虑，北京可以带来更好的就业机会，更高的个人收入，更好的教育医疗，这些收益完全可以抵消租售比的损失。就目前北京房价来看，我认为这一轮涨完了，啥时候再涨，还会不会涨，那要看国家今后的房地产定位和金融政策了，所以现在北京租房更划算，那么便宜的价格住着别人千万的房产，是不是很划算。准二线哈尔滨的无用的大房子，我建议利用这一波上涨置换，那么高的租售比说明还有上涨空间。当然，外地人在北京都有一个安家的梦想，我的建议是在等等，等自身的实力进一步增强再买不迟。一点建议，仅供参考。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-07-07 12:19

苏州是我去过的城市里最喜欢的一座城市。干净整洁的市容，优美宜居的环境，高素质的人口结构，发达的高科技产业群。苏州目前的 GDP 过万亿了，已经是名副其实的新二线城市，苏州目前承接了上海的溢出产业，当上海的人工、租金到达企业不能承受的时候，企业自然会选择低成本区域。前一段时间，华为向东莞迁移就是因为在深圳办企业的成本

太高了，华为现在在成都，西安都新建了研发机构，利用当地的人才优势同时，可以得到当地的各种优惠政策，华为逐步缩减在深圳的比重是趋势。只要上海还维持目前的高成本，企业就会源源不断的溢流到周边交通发达，土地资源便宜，生活成本低，政策优惠的区域中去，所以苏州的房价上涨是有基础的，即使是炒作产生了泡沫，这个泡沫在大范围的高收入人口的支撑下，也不会破灭。而这一轮上涨中合肥、长沙等城市，炒作气氛就太浓厚了，房价太虚了。厦门涨的也很猛，但是厦门地理位置优越，环境生态宜居，今后人口的正流入会逐步填满目前的泡沫。所以对于苏州和厦门这样的城市，有良好的人口正流入的区域，在猛烈的上涨后，需要一个填泡沫的过程，指望腰斩是不可能的。尤其苏州的高收入群体多，这些群体会支撑住房价。就目前而言，并不是不能置业，只能说不是一个置业的好时机，我认为苏州的房价即使下跌，也只会是微跌，调整个 10-20%就差不多了。从目前的银行信贷看，下半年资金面会进一步偏紧，如果你是刚性置业，可以等到年底资金面最紧的时候下手，因为那时候，我估计会有炒房客斩仓出局，这需要你经常关注各楼盘信息和中介信息。现在人买房的心理都不愿意买二手房，好像是作了接盘侠。而新房由于前两年土地出让太少，新房一时半会还供应不上来。我觉得不是特别需要的话，那就再等等，投资的话最好暂缓，等下一波集中供应没人买的时候再买不

迟。一点建议，仅供参考。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-07-07 14:54

石家庄这个城市是我不太喜欢的，冬季雾霾，夏季酷热，能涨这么高，完全是受北京的影响。环北京区域目前是泡沫最大的区域。别的地方还有副功能的概念，石家庄不仅没有这些概念，而且北京对石家庄还有强烈的吸血效应，不仅仅是资源的吸血，最主要的是精英人才的吸血，所以我认为石家庄将会有大幅度的调整，目前绝不能入手。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-07-07 22:03

目前的二线城市里面，我看好的有杭州、苏州、南京、武汉、郑州、成都、重庆。为什么看好这些城市呢，人口的正流入是一个因素，经济转型成功，新兴产业云集是一个因素，高收入群体多也是一个因素。前面已经说过，房子是一个商品，有人消费这个商品，那它的价格就稳定的。房子被炒作无法避免，限购限价这些措施，在中国人的智慧面前，没有任何作用。政府是希望房价平稳上涨，最好与居民的收入上涨同步，限制的只是炒作。房价跳空上涨，逼着老百姓透支购买力追着买，这很容易产生泡沫，对国家和老百姓都没好处。上述这些城市的购买力都是很强的区域，所以对房价是有支撑的，暴跌不可能，顶多是短期内涨得快涨的多要调整一下。但是短期内再接着暴涨，风险就积累到危机的临界点了，那我估计政府会出台更严厉的措施。今年春节后这

一轮上涨，我认为是开发商的一次集体行动，好像商量好的似的，全国所有二线城市一步一个台阶集体跳涨，这么同步的涨价，集体垄断性炒作嫌疑很大。这直接导致了3、4月份更严厉的调控。开发商为什么敢这么作，因为房源少，手里的货想买个好价钱，而且去年的暴涨后，开发商的现金流太好了，根本不愁卖。但是这种跳涨，是对居民财富的掠夺，对实体经济的吸血，一旦下跌，烂帐都甩给银行，危害是很大的。所以目前政府压制房价的决心是很大的，从今年银行从信贷环节对开发商卡脖子就可以看出来。目前开发商现金太多，怎么可能不去买地呢，与其现在把债务还掉，把钱还给银行，还不如去买地，将来即使房价下跌，手里也有地可以抵押给银行。前面说的那几个二线城市，房价没有暴跌的基础，但短期内也没有投资的价值了，前面已经说过，今后五年等房子可以转手了，要再涨50%才能获利，这已经很难了，今年春节后买入的投资客基本上只有等到下一个上涨周期才能解套，时间成本太高，不可预见因素太多，炒房炒成房东是很难获利的。炒作也好刚需也罢，有人接盘，价格就有存在的基础，市场会自我找到价格的平衡点，只不过这个过程有时候会有些残酷罢了。现在看南京等城市的房价，可以自己作一个测试，关注一套真心想卖的二手房，看它能多长时间成交，如果买家排着队竞价购买，那房价就还有上涨空间，如果挂了一个月还没人看房，那就是涨不动了。我总

体的感觉是，最近各个城市的二手房都卖的不怎么样，市场在冷却，而且冷却的速度远远超过开发商的预计，上半年捂盘的开发商恐怕下半年要走量了，因为 2018 年，各房企都有大量的债务到期，要还债了得抓紧回流资金。而 2017 年成交的大量土地，2018 年会集中上市，新的库存又产生了，市场又开始新的轮回。想投资，可以啊，看自己的头脑和判断力了。诸位都在问我自己所在城市的房价走势，我很担心自己回答不好耽误诸位发财或者掉坑里，这个责任担不起，所以我的话只能参考，具体自己决定为好。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-07-09 02:33

其实我很想聊聊重庆，因为重庆的发展模式是非常有借鉴意义的。黄市长主持重庆工作期间，重庆治理的非常好，2015 和 2016 两年，重庆的 GDP 增幅排在全国首位，关键这样的增幅是在低房价的基础上取得的，并没有通过炒地皮来完成城市的扩张建设，而是完全依靠对实体经济尤其高新技术产业的扶持来促进经济的发展，在完善的房地产制度下，地皮便宜，租金便宜，企业的运行成本低，老百姓不用把钱压在房产上，也敢于消费。所以重庆在黄市长在任的期间，房价低的不可思议。反观我们现在，大批民众成为房奴，即使不是房奴，资金紧张也会限制消费能力。今后几年，大批居民都会过着上节衣缩食的日子。房地产拉动了经济，消费能力缩减又减缓了经济，此消彼长，完全得不偿失。今后几

年，高杆杆置业的人，一不敢消费，二不敢失业，如果万一房价下跌过度，资不抵债还要追加资金。所以这房价真的不敢跌啊。西安的 628 新政，主要目的就是为了稳定房价，按这个新政的规定，5 年前买的房子，即使现在是房价的高位，利润满满，都无法兑现。西安的房价并没有明显的下跌，政府为什么急着出台这个政策，我看过一个数据，西安四月份的成交量中 70% 不是本地人买的，全是周围省份的炒房客买的，外地人为西安前几年天量库存的消化作出了很大的贡献。但是这投机性的购买蕴藏着很大的风险，如果都想现在获利走人，肯定会引起市场的大幅波动，西安市政府是未雨绸缪吧。目前西安，成都，长沙都开启了最优惠的落户政策，抢人大战开始了。以后的城市发展，对房价的支撑，还是靠这些新人。前面有朋友问我，成都和重庆哪个适合投资，我觉得应该是重庆，重庆建筑成本那么高。地皮那么紧张，房价没涨过成都，不应该的。未完待续。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-07-10 12:26

对于工薪阶层来讲，背上 300 万的债务，确实很重了，这会影响家庭的生活质量。背上这么重的债务，二胎以后估计都不敢要。尤其现在买，是二套，要背负 30 年的利率上浮。如果利率以后到 7，你的利率就是 8.4，到时候恐怕就不是 300 万的债务了，也许会是 400 万，500 万，你会发现 2 年后你的债务越还越多，压力可想而知。现在第一个孩子

还小，而楼市的走向并不明朗，即使楼市还上涨，你手中的房子也会上涨，面积越大的房子单价越低，应该不会差很多。建议等第一个孩子上小学前，先观望一段时间。广州楼市下一步走平微跌的态势是大方向，现在买入一是还不是特别需要，二是买入后持有成本太高，压力太大，建议暂缓。超过能力的事情就再等等吧。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-07-10 17:04

回答一下上面武汉小伙子的提问，我觉得现在越是疯狂越要冷静。前几天新闻，西安市政府公布了 2017 年下半年预上市房源数量，16.8 万套，西安市上半年一共卖了不到 7 万套房子，可见开发商捂盘是多么严重。我觉得目前的二线城市捂盘是普遍现象，包括广州。楼市有一个最大的特点，一旦转向，成交量瞬间跌到谷底，所以楼市必须在上涨中出货，下跌中是出不了货的。这也就是开发商目前的策略，反正现金流充裕，那就搞饥饿营销，虽然出货慢，但是单价高，收益只增不降，控制投放总量，已经是各开发商之间的默契。目前的开发商大多委托专业的营销公司负责营销，这些营销公司手段多样化，善于挖坑和提供各种虚假信息，目前网上的新房信息包括链家可信度都不高，因为根本不可能得到第一手信息。西安的存货还有那么大，包括武汉，成都，郑州的存货都不会小，因为这些二线城市的可供应土地是源源不断的。从目前的银行信贷看，上半年已经用了额度的 70%，

下半年只会更紧，只有等到开发商资金链紧张的时候才会真正降价，现在就是卖不脱也不降，因为一降价更卖不脱。我预计年底开发商会撑不住，会开始降价。至于这位年轻人的事，人家女孩子嫁给你要个自己的家也不为过，量力而行吧，第一次置业，首选远郊交通方便的低价小户型，既然工作不稳定，先不要考虑区域了，月供不能超过你们俩总收入的三分之一，以后还要结婚还要生孩子，事情还多着呢。不能都把钱给了黑心商人吧。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-07-10 20:20

还是再聊聊上面许昌朋友的提问，首先我不建议在这个时候投入过多的现金进楼市，在许昌的房价涨到8000多基本到位了，但是不能仅仅比较房价涨了多少，还应该比较楼盘的品质，目前你想入手的这个楼盘品质肯定远远好于4000的楼盘，而且可以看出你非常喜欢这个楼盘，喜欢的东西在资金压力不大的情况下贵一点买了就买了。目前很多楼盘确实比以前涨了很多，但是楼盘的品质也提高了很多，所以不能仅仅比较单价涨了多少。在货币紧缩的周期内，保证一定的现金流是非常必要的。资金压力不大，不影响生活，买入稀缺资源即使遇到了一定的下跌，也是风险可控的。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-07-10 22:35

我们来聊聊昆明的楼市。昆明是这一轮二线城市里面上涨比较滞后的。春城昆明是个非常宜居的城市，这次涨幅不

大，主要还是因为前些年的经济以旅游为主，体量不可能做大。一个城市的房价高低总有它的理由，既然涨幅不大，风险也就不大。目前一些没有实际经济支撑的城市炒作过度是非常危险的，炒作资金低首付买入后，抵押套取资金再次买入，高杠杆上再加杠杆。炒作资金如此兴风作浪，主要是因为利率太低，买房可以贷款并可以重复抵押，相当于用银行的钱玩钱生钱的游戏。目前社会上有很大一部分人在玩这种高杠杆的游戏，关键这种游戏的风险成本太低了，我们可以简单算一笔账，100 万买入一套房，即使房子还没涨，抵押给银行可以贷出来 70 万，再次买入一套房子，可以再次抵押再次贷出来 50 万，然后再买房子，再次贷出来 35 万，如此循环，可本金只有区区的 100 万就可以买入几套房子，如果房子已经上涨可以套出更多的钱。房子的首付只要 20% 就可以，最初的时候有些地方只要 10%。一个亿的资金就可以撬动 10 亿的楼盘，如果把这 10 个亿楼盘抵押给银行再次贷出钱再次购买，炒家并不需要多少钱就可以对一个城市的一大片区域进行控盘，杠杆是 10 倍 20 倍 30 倍的往上加，目前有大的炒家整个楼盘炒，也有一些小散户炒家几套几套的炒。再上涨的周期里，高杠杆肯定是高收益，楼市涨 10%，炒家就可以获利 100%，200%，300%。这一轮楼市非理性的上涨中，炒作资金兴风作浪，其手法非常凶悍，三四线楼市总盘小，没有政策约束，稍有点概念的城市都会被炒上天。怪

谁呢，最初 10%的低首付是政府制定的，如果炒家就是开发商自己呢？所以，现在楼市不要多跌，跌 10%就足以让炒家破产。但我估计大的炒家已经获利走了，这些人的政策敏感性非常强，即使一些没走的被限售政策锁定在楼市里，但楼市的涨幅也已经远远脱离其持有成本。这些手眼通天的资金，不排除有正规的大机构资金在里面，包括私募资金，信托资金，银行理财资金，可怜的是老百姓，接了日光盘，还在感激涕零。现在有些盘即使日光不了，也会被炒家打折全部收货清盘，因为谁都知道，房价不能跌，宁可打折处理给别人也不能跌，这一轮楼市上涨的内幕已经远远的超出我们所能想象到的，这里面的内幕只有等到购买力枯竭的时候才会暴露出来，所以，这里面的风险很大，这是在以国家信用政府信用做抵押，一旦崩盘，只有银行和政府来接盘，可惜，真正能像西安市政府一样明白这种危机的太少了。我们可以拭目以待，在需求的透支下，今后会出现更多的鬼城。未完待续。

作者：光脚穿草鞋 日期：2017-07-11 16:09

看待上面的留言都是具体分析某个城市的，说实话，这个挺难的。因为任何城市都有只涨不跌的房子，就是楼市最低迷的时期，在某一个区域的房子也没见跌过，具体原因就是这个区域的土地增值非常快，所以现在买房子真的需要一定的专业知识，需要一定的慧眼区别对待。无论投资也好，

刚需也罢，谁也不希望站到上岗上。就镇江和珠海这一类三线城市而言，小企业主非常多，民营经济发达，这几年民营经济受挫，民营资本投入逐年下降，主要原因是前期的民营经济主要集中在低端制造业，而且这几年各区域之间的收入差距缩小，外来务工人员外出打工的意愿不强，市场上招工非常困难，提高工资又会使成本优势不在，所以目前来看，中国经济的转型之痛还在进行时。首先我们已经不具备低端制造代工的基础，其二经济发展到一定程度，产业升级是必由之路，必须逐步过渡到中高端制造业。而民营经济的知识储备不足，市场无可避免的再进行资源的重新分配。三线城市如发展知识密集型企业，目前看还需要一个积累的过程，还需要时间，此轮三线城市的房价，炒作水分很大，因为炒作一个体量不大，又没有政策限制的城市的房价，借着一二线城市的东风，如果当地政府想推动，开发商想卖房，炒作资金想牟利，那想炒起来太容易了。但是我们必须清楚的是，这些发达地区的三线城市，根本不缺房子，随便一个土著，手里的城改房就一大把，哪个家庭没有几套房子，但流动人口却在衰减，目前看，不是特别需要，就看着它涨就行了，谨慎参与。为什么呢，因为这一轮涨后，又将面临一个长期的稳定期，这个时期持有房产并不会增值，房子不涨就是下跌。经历过房价涨跌周期的人都知道，持有期房价不涨，也是很熬人的。而且我还是那句话，目前的房子不缺，脱销的

原因是需求的提前释放，投机客太多，而这些投机客都是想着今后把房子高价卖给需要房子的人，如果投机客的比重过大，几年后都指望新的刚需接盘，而刚需早就透支了，哪有那么多的接盘呢。现在还想着投资的人，我只能说错过机会了，现在是出货良机，出货给跟风的人。而买到只涨不跌的房子需要做足功课。楼市就是一个吹泡沫填泡沫的过程，城市的发展，新的人口的流入，会逐步填满泡沫，那新一轮扩张就又开始了。现在的农村已经没有人了，就剩下一堆老头老太太和留守儿童，我们的城市化进程很快，并没有很大的空间了，以后就是各个城市之间的抢人大赛，成都长沙西安的户籍新政就是这个原因，而一线城市已经发展到了城市承受的极限，各方面的基础设施，社会福利压力太大，再指望进一步的人口流入也不现实，我同意一线高房价赶人的看法，问题是把人都赶走了，高房价还有存在的基础吗？为什么我判断北京目前的房价是历史大顶，目前已经有 86 个大型国资委企业总部宣布搬迁至雄安新区，这还不包括高校，各科技型企业等非首都功能的单位搬迁，500 万人口的流失，流失的也是支撑房价的产业基础。北京只要净化为以首都功能为主，那房价到头了。而我前文指出的一些二线城市，尤其是转型成功的二线城市，将会获得较大较快的发展。贵阳的房价涨幅不大，如果确实需要，根据自己的支付能力谨慎挑选吧。未完待续。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-07-12 10:54

南宁这个城市能涨这么多，真是奇葩了。主要和地方政府有关系，南宁没有规定限售，炒作资金可以放心大胆的玩。目前银行是有全年房贷额度限制的，但是这个市场其实并不缺钱，各种个样的资金以首付贷，消费贷，抵押贷的形式进入市场，可以说，杠杆高的吓人，主要原因还是利率太低，贷款利率低，取得廉价资金后炒做南宁这种市场不大的区域，并不需要太多的钱。这一轮的房价非理性上涨，炒作是主要推手，可怜的是老百姓。高杠杆下的炒作，涨的凶猛，最后必将是一地鸡毛。其实，我们前面已经说过，中国的城市化并没有太大的空间了，各主要房企已经转变发展思路。万达已经基本退出房地产领域，SOHO 中国已经开始甩卖，恒大已经引入中信战略入股，万科已经基本国有化。这说明房企对中国今后进一步的大搞房地产开发的发展模式基本不抱希望。以后房地产开发基本以租赁和精品住宅为主，大部人租赁，少部分人购买高端住宅。无论怎么炒作，房子作为消费品肯定会回归居住价值，我们去库存应该是提高入住率，不是仅仅把房子卖掉，卖掉后还是空置难道就不是库存了吗，只不过从开发商的库存变为老百姓的库存，最终的库存的消化是以老百姓的长期持有和长期的负债来完成。南宁既然这么炒，如果你目前已经有房子，不建议再追入投资，如果你还没有房子，也只能量力而行，以不超过家庭总资产的三分

之一参与即可，要有风险意识。如果你连首付也付不起，或者背负的债务过重，那就不参与，看着它涨。它再涨，反而是好事，因为它会摔的更狠，咱们到时候再捡回来。未完待续。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-07-13 13:27

这个帖子这几天不知道怎么了，突然关注度提高了，来了很多人留言。首先我需要再次声明一下，我不是楼市的多空论者，更不相信楼市会崩溃，大家对某一个城市的房价走势咨询，由于各个城市之间的差异，就是在同一个城市不同区域，情况都不一样，简单的非多即空的分析，难免偏颇，也不严谨，而且我能力有限，也不可能做到详细的分析某一个楼盘项目，所以我的话只能参考。由于现在楼市的金融属性越来越强，我习惯于以股市的观点来分析它，有些人很不认同，但是没办法，谁让房子现在居住属性以外，金融属性已经更为突出呢。任何城市任何区域，如果把房子作为股票看，都有绩优股，绩差股，都有成长股，垃圾股，鱼龙混杂，情况非常复杂。同股市一样，楼市必然受到金融环境的影响，而分析楼市更为复杂，国家政策定位，居民收入的不同，不同开发商的资金情况，炒作因素，具体楼盘的价格支撑要素等等。只能做大致的趋势分析。我是天涯的新人，注册不足一个月，完全是心血来潮。截至目前为止，本帖的语言环境非常好，没有谩骂，也没有互相攻击，大家都在讲述自己生

活中面临的房子的问题，感觉像个大家庭，对于我手机打字
的错别字也都容忍了，很温馨非常好，对于过激的发言，我
从不回应也从不踢人，大家都是聪明人，清浊自分。今天我
想提醒的是，目前看金融系统暴漏出很多问题，巨无霸万达
贱卖资产是个很有启示的事件，民营企业的连环贷危机在恶
化，乐视的贾总到了美国后发了一篇我会负责的声明有些太
不男人，所以今后我的看法：谨慎购买期房，尤其杠杆高的
房企的期房。未完待续。

作者：光脚穿草鞋 日期：2017-07-13 19:17

青岛，烟台，威海这几个城市我都去过，都是美丽的海
滨城市。在分析这几个城市的房价走势以前，我们先聊聊目
前山东半岛整体经济的发展情况。前几年，山东取代广东成
为全国经济发展的领头羊，主要得益于民营企业的跨越式发
展，很多弱小的乡村企业发展为大型的集团公司。但是这些
民营企业主要集中在传统行业，步子迈的过大，企业的负债
率过高，一旦传统行业陷入低迷，债务危机就集中爆发出来，
目前山东所暴出的连环担保债务危机就是源于此。经济的低
迷是上述三个城市此轮房价上涨整体温和的主要原因。我觉
得每个山东人都有一个青岛置业的梦想，作为山东经济的领
头羊，青岛地理位置优越，环境优美宜居，长期的人口正流
入，青岛的房价想跌也难，最多会由于受到政策限制而微调。
烟台威海的房价毕竟很多年没涨了，6000 的房价整体还算合

理，这个价格恐怕前几年投资海景房的人刚刚能解套，建议关注一下解套后急需脱手的二手房。一点建议，仅供参考。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-07-13 22:07

深圳楼市是全国楼市的风向标，因为这里有太多的活跃资金，顶风对赌，炒作之风盛行，主要原因还是深圳是中国创新之源，人工智能，虚拟现实，无人驾驶等等创新科技，及众多的 P2P 金融创新产品。这里的高收入群体太多，年入百万的人群太多太平常，各种个样的创新公司的股权激励，千万的房产真的不算什么。这是我长期看好深圳的原因。深圳这个月二手房成交量反弹，但是成交价格同比环比都出现下跌，这个指标相当于股市跌破牛熊支撑位，楼市有长期走熊的危险，对于上面朋友的提问，我的建议是先观察一下，如果这个指标修复，那就相当于在支撑位获得了支撑，也许触发在支撑位的反弹，我的这种分析估计要被人说无稽之谈了。但是我要指出的是，如果深圳楼市反弹，具有强烈的风向标作用，对于稳定房价非常关键，如果我是炒房机构资金，我就会率先拉起深圳的房价，以达到以一点控制全局的目的。戏说楼市，散户们看戏吧。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-07-15 17:26

关了几天门，既然今天开门，就简单回复一下上面朋友的留言。对于不同城市的咨询，由于各楼盘的具体信息不了解，同时个人资金情况，家庭目前住房情况也不同，只能回

答一下大的趋势。一线投资需求已经被抑制，已进入下跌通道。目前都是换房的，但操作难度很大。二线情况有些复杂，但二线二手房的交易趋冷，说明二线即将会进入下跌通道。三线四线城市由于国家信贷支持目前处于上涨的末端。总之，投资购房的管住手。刚需的也要到等年底再说，如果到时候还是想买，那就买吧。目前房价的拐点即将到来，圆弧顶即将成立。无论如何给自己一个半年的考虑时间。房子毕竟是大件，望大家慎重从事。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-07-16 18:02

其实这两天全国金融工作会议的召开是一件左右今后若干年中国金融政策的大事，会议将强监管降杠杆，防止发生系统性金融风险作为今后金融工作重中之重，同时特别强调了引导金融资本脱虚向实，为供给侧的改革助力。我的感觉是亡羊补牢，希望还不算太晚，但基本可以确定的是，金融政策对房地产业的支持肯定会越来越弱。这几年金融行业超常规发展，2016年银行股的利润占全部上市公司利润90%，企业的高杠杆直接限制了企业的正常发展，都成为银行的奴隶，金融机构已成为全社会的权贵阶层，我感觉我们恐怕醒悟的晚了。就目前的房地产行业而言，已经与金融机构交织在一起，金融机构的高回报产品主要集中在房地产领域，形成你中有我，我中有你的格局，金融机构的降杠杆，肯定会伤及房地产行业，以致于误伤自己。任志强这几年对房地产

的预测就是死多，因为他抓住了政府的七寸，只要土地财政不改变，房价就会一直涨上去。其实，有时候放不放弃土地财政不是政府说了算，是中国的城镇化进程说了算，是中国的人口结构说了算，为什么今年提出房地产行业的长效机制，原因我已经说过，因为人口的快速老化，中国的城镇化进程没有太大的空间了。以房地产税代替土地财政不是没有道理。至于任志强说的一年半以后政府放开限购，我估计他的真实想法是一年半后经济的下行压力会逼迫政府放开限购，也许会也许不会，但我知道，为了经济数据好看而再次放开房地产只会是给自己埋下更大的地雷而已。还是说说房子吧，只要目前的金融政策限制了炒作，仅凭目前透支后剩下的需求，根本无法支撑保有量已经严重饱和的房地产业，加上后期的天量供应，房价再上涨难上加难。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-07-18 12:43

今天我们聊聊杭州这个目前楼市还火热的城市。我同意前面朋友的看法，杭州的房价涨成这样，和地方政府的政策有很大关系。杭州主城区 700 平方公里，生活着将近 800 万人口，我去杭州就感觉城市不大，但人口密度非常大。同时杭州这几年互联网经济发展的迅猛，一个阿里就几乎富可敌国，其他创新型经济发展的也很快，一句话有钱人多，当然没钱的也很多，贫富差距杭州是非常大的。有限的区域面积，和高收入群体支撑着杭州的房价，再加上货币化安置的拆迁

政策，杭州的新房一直处于紧俏状态。整个浙江省都是中国的财富中心地带，这个区域的房价不可能低。杭州前些年有过房价腰斩的历史，那时候杭州的经济体量还不大。现在的杭州发展的很好。炒作的因素肯定有，购买力强也不能忽视。这也是炒房客敢于高位持有的主要原因。在大的金融环境影响下，今后几年杭州的房价会走平顶多微跌，投资收益不会很大了。自住的话也只能在不影响生活的量力而行。以杭州市政府扩张雄心，远郊低价盘可以考虑。目前看 M2 是 9.4，下降了不少。其实这是去杠杆，限制放贷后的结果，是市场的自动调整，不是央行主动为之，央行这俩月 MLF 没少投放。目前看今后去杠杆，限制表外理财肯定会限制资金进一步进入楼市吹泡泡。房价没有了杠杆资金的支持，杭州房价没有可能进一步大涨。目前可喜的一点是，去杠杆后实体经济的贷款反而增加了 12%，这是一个好的现象，也是金融调整的一个好的结果，是不能再让金融机构野蛮扩张，烂加杠杆了，这样的结果就是实体经济不但得不到补血，反而成为央行低利率下金融机构市场高利率的奴隶。希望我们不要醒悟的太晚。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-07-23 20:52

评论 wilson_3000: 投资房产其实配套越完善的，价格上涨的潜力越大，或者熟悉城市的发展规划，买到次中心也可以。你小产权房虽然便宜，其实你赚取的房租和银行理财

差不多，房价却上涨到很慢，或几乎不涨，投资不是越便宜越好。

作者：光脚穿草鞋 日期：2017-07-27 12:03

今天我们聊点什么呢？最近一直没有发新帖的原因是目前房价的趋势已经走出来，大家都已经看的很明白，我再预测已经没有意义了。那我们就聊聊今后几十年房地产是个什么样子吧。最近住建部连发了几道文件，都是关于租赁市场的健全发展的，租售同权根本不是为了打压房价。而是为了房产税推出后住房市场的健康发展，也就是为房产税作铺垫。上海最近拍出的两块地，也是政府今后房地产发展的一种新思路的体现，目的就是让广大底层民众和年轻人有房住，不要年纪轻轻就背负沉重的债务负担。现在的高房价已经扭曲了社会生态，造成社会阶层急剧分化，激化了社会矛盾，阻断了底层民众的上升通道，贫富差距的进一步扩大不是改革开放的目的，我们要实现的是共同富裕，这个问题不解决，将会引起社会矛盾的爆发。房产税是平衡社会资源，缩小贫富差距的利器，在租售同权下，底层民众通过租房可以享受到同样的社会资源，租售同权实际上是公民权的平等。所以租售同权将会很快立法。今后房地产的基本状态就是大批的政府提供的长期出租房和高端的配套齐全的宜居房共存的市场。低端房将会退出市场，失去了持有价值。有人说房产税会加到房租上，对于有持有价值的房子肯定会加到房租上，

对于没持有价值的房子肯定加不上，因为大家会去租政府提供的房子。城市核心区域的房子如果房租上涨过快，人们会租偏远地区的，市场会自己找到租金的平衡点，这个房子是持有出租好还是卖出兑现好，市场自己就会给出答案，并不是所有房子租金都会上涨，本来就租不出去的房子，不仅不会涨租金，恐怕房价在收取房产税后会大幅度下跌，一直跌到合理的租售比为止。所以现在买房或持有房产，一定要看眼光，切不可盲目买入。持有多套房产的人也应该作出正确的取舍，以迎接新时代的到来。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-07-28 22:20

看到上面江西鹰潭朋友的留言，我不得不重点说一下。处于这样级别的城市，收入肯定不高，买一套房恐怕就是家庭几代人的心血，所以不得不重点说明。鹰潭这样级别的城市，今后的人口尤其新生代精英人口肯定是会向大城市流动的，所以这种无级别的城市房价上涨的动力是极其微弱的，在这种城市，投资价值几乎没有，千万不要有买房保值的想法，根部不会保值，反而让家庭背负沉重的负担，今后根本没有解盘的，房价微弱的上涨连通胀都跑不赢。在这种无级别城市，如果要买房，一定要把握以下几个要点，一必须是紧靠重点学校，最好是本地区前三名的学校，步行距离不超过5分钟，二如果有地铁的话，步行不超过10分钟，超过了价值就大打折扣，三房子的总价必须控制在25年房租收

回成本的区间内，如果超过 25 年这个房子的房价就太高了。我现在对整个房市的感觉就是，一群作着发财梦的小散在飞蛾扑火般的涌向最后的疯狂，和股市到顶一摸一样。管好自己手吧，别以为自己买到了宝，大多数人买到的是一堆烂砖头。我本以为大家都看清楚了，但现实却如此的残酷，只能归结为人性的贪婪。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-07-30 16:16

其实最近我一直在考虑的是，后炒房时代，我们应该投资点啥。最近发觉自己已经不再想讨论房子了，涨也罢跌也罢，该买的大多已经买了，没买的不是特别需要资金特别多也不会出手，再讨论下去也没有意义。我们还是用有限的时间讨论一下今后的经济走势，人民币，美元，黄金，股市，保险等等可以使家庭资产保值的東西。因为这个问题很大，所以今天我们只重点说一下 2016 年人民币加入 SDR 前，持续十几年的对外升值对内贬值的问题。其实这个问题在经济学界争论了很久。其实原因很简单，我们的金融系统对外一直是半封闭的，我们的金融机构主要是国有，国内的资本与外界根本不可能自由流动，所以才会出现人民币对内对外的表现不一样。人民币对外升值有利于我们获取更为廉价石油，矿产，天然气，机电设备等国内贫乏的资源。人民币对内贬值有利于保持一定的通胀，通过吹泡泡填泡泡的过程促进国民经济的发展。但是长期这样下去的结果就是，我们的外贸

撑不住了。人民币升值下相同美元的外贸产品企业获得的人民币越来越少，而减少后的人民币在国内越来越不值钱，企业根本无利可图，所以这几年，以外贸为主的广东经济一落千丈，国内的实体经济由于国内市场饱和，对外销售渠道不畅，要不国外建厂，要不只有压缩产能，当然我们必须指出的是前些年我们的外贸产品主要集中在低端制造业，是以破坏国内环境为代价取得的外贸业绩，这种局面不能在持续下去了，持续下去最终是得不偿失。所以今后必须增加对外贸易的产品附加值，粗钢，粗铝，低端化工原料这些破坏环境的产品能不出口就不要出口。这也是经济转型之痛吧。人民币对美元升值对内贬值最有利的是谁呢，当然是央行，只用少量的已经贬值的人民币就可以换取人们从国外赚取的美元，央行是不是可以两头赚。所以即使现在人民币已经贬值了很多，我们对外的说法是一致的，人民币不存在继续贬值的基础。未完待续。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-08-01 19:22

其实现在的汇率问题目前国内所有经济问题的核心，在看待人民币对美元汇率问题时，我们必须了解人民币汇率形成的机制，人民币汇率是央行每日报出中间价，市场以中间价为准上下波动。人民币汇率和不合理，是以需要兑换美金的人和需要兑换人民币的人之间达到平衡，经济活动正常进行，即使合理的。简单举个例子，我们的钢材买到美国，价

格非常便宜，引起美国双反，从钢材价格看，人民币低估了，汇率达到 5 才能和美国自己生产的钢材价格持平，当然这里面有生产成本的问题。而目前中国生产的皮鞋卖到美国，以目前的汇率算，比东南亚国家的皮鞋贵很多，那就是目前的汇率到 8 我们生产的皮鞋才能卖的出去。所以汇率是和生产力密切相关的东西。那我们的汇率到底是高了还是低了？前面已经说过，负债就是货币投放，从银行贷款就是向市场注入流动性，这几年，我们的负债增加的实在太快了，短短几年从 50 万亿增加到 150 万亿，当然这里面很多负债是和房地产有关的，究其原因，就是银行好像有贷不完的钱，失去了美元这个锚，我们货币投放方式失控了。我们增加了巨额负债，却仅仅保住了 6.5% 的增长率。在严格的流动性管制下，人民币汇率暂时稳住了。但是国内资产，包括大宗商品的价格会暴涨。银行现在限贷，其实是在收紧流动性，但是央行最近一直在提供短期流动性，原因就是以前银行贷出去的钱太多，需要周转，不然那些短贷长投的资金就要杠杆断裂。前面已经说了，贷出去的钱太多，大宗商品在房价涨完后会接着暴涨，所以今后这对极少数期货高手是一次投资机会。也是财富增值保值的一次机会。未完待续。

作者：光脚穿草鞋 日期：2017-08-02 22:28

下面我也想说一下对下半年国内经济的判断。国内经济下半年总体继续向好，将温和通胀，CPI 会破 3，大宗商品

及生活日用品将持续涨价，货币政策保持中性。基于以上判断原因，无非就是前几年我们投放的钱太多了，投了那么多钱，CPI 再不涨就说不过去了。我们知道，这几年的房价上涨产生了天量的信贷，这些信贷最终是向市场投放了天量人民币。当然这肯定是花未来的钱，银行将钱预支给老百姓，老百姓将未来的收入逐步还给银行。这些钱经过开发商的手逐步流向土地款，建筑款，人员工资，钢材，水泥等等，最终在市场???流动起来。所以未来我们肯定不会通缩，肯定是通胀，而且通胀压力过大还会促使银行加息。所以基于经济发展的压力放松限购是不可能也没有必要的。钱已经足够多了，以致于多到严重威胁外储的安危。有一个数据，我们目前市场上流动的钱是 20 万亿美金，是美国的 2 倍，可见我们的外储的压力有多大。有人会问，那通胀下，房价还会涨吗，不能了，因为加息通道下，房子会没人买了。但是有一点是，通胀下，房子肯定不会暴跌。所以这一次房价会阴跌数年，直至加息周期结束。实际上，我们早已进入加息周期，去杠杆就是加息，加息不一定要加利率，在加息周期内，我们其实也是在回收货币而已，回收的节奏当然由央行把控。我们投放了那么多的货币，如果都换成美元溜出去，那就是带着老百姓的血汗跑了，所以今后几年的资本管制是空前的严厉。那么多的钱，只会带来一个结果，物价上涨，物价上涨对企业是利好，合理的通胀下，中国经济会争取到几年转

型期的好时光，加息稳汇率保外储控制资本外流，当然会普遍涨工资的，这都是套路。房价会持续阴跌，目前不知道这一轮高杠杆炒房的有多少，如果太多，房价肯定会有一个短时期的暴跌，好在都限售了，就是破产，炒房的也没法卖，最终会被银行拍卖，好可怜。目前以银行的压力测试看，银行完全可以承受房价暴跌 30% 的压力，当然大部分人是会按时还贷的，毕竟物价都在涨，就房子暴跌也不现实。未完待续。

作者：光脚穿草鞋 日期：2017-08-03 17:23

我为什么极力反对中国经济崩溃论，反对楼市崩溃论。持有这种观点的人是不了解中国经济的独特模式。崩溃论已经十几年了，中国经济反而越来越好，究其原因就是中国经济有一个对内的自循环和一个对外的外循环。我们地大物博，可以自己制造自己所需的任何商品，我们有 14 亿人口的消费市场，所以即使没有对外经贸，中国经济的自循环也可以很好的运行下去。所以中国经济从来都不是完全对外开放的，在资本管制下，在对外资本的严格控制下，中国经济可以在体制内良好的运转而不出问题。所以完全照搬西方的经济理论，对中国并不适用，这是是国外的专家每次都预言错误的原因。所以目前虽然我们发行了天量的人民币，但只要这些人民币在内部循环，经济就不会出大的问题，当然，超量的人民币在内部循环，肯定会推高国内资本价格，所以目前的

楼市对比国外的楼市，明显是资本价格不对等，北京的一套老破小折算成美元大概是 200 万美金，说实话，大多数美国人一辈子也挣不到这么多钱，我们的资本价格在当前的汇率下实在是太高了，这也是中国经济崩溃论的主要论点之一，我们的楼市的总市值真的可以买下全世界。如果我们真的是完全开放的市场经济，那人民币汇率跌到 10 都不止。但是在我们独特的经济模式下，资本被困在牢笼里，无法流出，也就无法对内部经济造成大的伤害。我们可以发现中国人出去旅行真是太有钱了，老外好羡慕中国人有钱买买买，这就是资本管制下带来的红利。所以今后主要坚持资本管制，中国经济的这种内外模式就会一直持续下去。当然，美国人不会看着我们这样下去的，好在我们毕竟有 14 亿人吃喝拉撒的市场，我们的内循环内部需求足以保证中国经济正常运转。现在债券通了，就是让老外来购买国内的高价资产，减少在外流通的人民币的贬值压力，只要我们的经济发展正常，能把超发的人民币都变成外部流动的硬通货，那我们真的是可以一步而进入发达国家行列，这才是金融争霸的内部含义。未完待续。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-08-05 21:22

今天我想聊聊美元。今年以来，美元相对于全世界主要货币一直在贬值，目前美元指数已经跌到了 93。有一种说法是特朗普信任危机导致的美元下跌，只能当这是玩笑吧。今

年美国加息两次，美元都没升值，贬值的通道一直没回头。为什么呢，答案只有一个，弱势美元有利于美国经济的复苏。次级债危机以来，美国 QE 了三次，向市场大量投入美元美债，目前已经积累了 20 万亿美金的债务，这是一个堰塞湖，随时可能引起美国爆发债务危机。截止 2016 年底，投放了天量美元后美元不仅没有下跌，反而走上了升值，泛滥的美元在全世界流动，推高资产价格，在通过加息回流美国，这是一种正常的剪羊毛流程。但是这半年感觉不太对了，美元贬值的厉害，年初买进美元的亏的很厉害。答案只有一个，回流的美元太多了。美元如果都回流到美国，美国人也受不了。推高美国资本价格，推高美国股市，楼市，进而重新产生泡沫。次级债危机后由于全世界都陷入了经济危机，各国政府在取得美元后只能去购买美债，这帮助美国迅速摆脱危机，美国政府怎么也没料到的是，羊毛根本不用剪，自己就往回跑，而且涌入的太多太快，直接又回到经济危机前的状态，资本价格太高了，负债太多了。那好吧，既然都回来了，那我就让美元贬值，回来的那么多不贬值也不行啊。现在关键是美国并没有摆脱债务危机，只是让债务转变为政府债务，这时候加息，需要还的利息更多。但是美国人不傻，加息的同时，再缩减负债表。弱势美元有利于美国恢复实体经济，促进实体经济回归，玩金融的鼻祖现在终于知道，真正摆脱危机，还得靠实体经济。虽然美元指数在 93 触底反弹，但

是我认为美元将会长期走弱，最终会跌到 85。好消息是人民币的贬值压力减轻了，坏消息是在美国敦促人民币升值下，我们的实体经济的复苏压力将会更大，外贸将会更困难。但是资本外流的压力会减少，总归是好的吧。未完待续。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-08-07 12:50

其实有时候我们的政策制定者真的让人无法理解，经济发展到一个阶段，必须有一个调整回撤，淘汰出清掉落后产能，社会资源重新分配，积蓄力量重新上路的过程。但是我们好像一直不给经济出清的机会，只要经济有回落的苗头，就开始大搞基建，超发货币进行强刺激。国家对东北老工业基地已经进行了三轮强刺激，每轮都是万亿的财政支持，但是收效甚微，问题就是东北的一些落后产能需要淘汰，需要升级改造，资源需要配置到急需支持的新兴产业，就是需要将落后的行业出清。但是为了政绩，为病入膏肓的病人一直输血，希望它起死回生，这是违背经济规律的。我们失去了几次经济出清的机会，08 年全球经济危机爆发的时候，是一次机会，12 年欧债爆发危机的时候也是一次机会，而我们采取的政策正好是相反的，4 万亿的基础货币的投入，强拉房地产行业，现在的局面是，欧洲经过出清后今年以来经济强势反转，美国已经摆脱危机，各项经济指标就业数据持续向好，而我们反而经过了打鸡血后，越来越找不到经济持续发展的动力，实体经济在强刺激下，反而越来越难，超量发行

的货币并没有带来经济的增长反而积累了巨大的债务危机。问题在哪，就是没有尽早对产能落后，效率低下的国企进行淘汰，反而对它们持续输血，造成今天国有企业巨大的债务危机。这些企业本就该淘汰的，输在多的血也无法完成华丽转身，违背经济规律的结果就是承受更大的痛苦。国有企业，地方政府前几年大量向银行举债，由于有国家信用背书，银行肯定全力支持，在我们的货币投放改为以债务形式投放后，各级银行投放的货币最后根本无法控制，以致于现在我们的债务比美日加起来还多，我们现在每年 GDP 的增量，连这些债务的利息都不够，如果将我们国家看作一个公司的话，那已经破产。搞经济搞成今天这个样子，也真是无语了。

作者：光脚穿草鞋 日期：2017-08-08 22:01

咱们还是接着聊美元吧。美国那么高的债务负担，只有通过通胀和弱势美元来稀释债务，弱势美元，会造成大宗商品，石油，黄金价格的上涨，以至于我们会产生输入性通胀，加上我们自身的货币超发，我前面说过，今后几年我们的通胀压力会非常大，大家会发现钱越来越不值钱了，也许这就是央行要的结果吧，我们这几年货币没少发，但是一直处于通缩中，这不利于经济的发展，经济发展需要温和的通胀，稀释债务也需要通胀，但是我们的问题和美国一样，债务负担过重，加息会加重企业的债务利息负担，所以今后直接加息央行肯定会慎用，但一定会通过隐形加息手段控制市场上

的货币量，比如提高准备金，这样银行今后对房贷也只能继续提高利率。美国已经到了债务的上限，每年 2000 亿美金的利息压的老美喘不过气来，而不继续提高债务上限，美国政府就要关门，一边要缩表，一边要提高债务上限，老美也不容易。我们也不容易，那么多的债务，如何化解是个大问题。但是一点可以肯定的是，通胀下股市迎来了机会。未完待续。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-08-08 23:06

回答上面的提问，1. 楼市吸收了老百姓手里的钱，同时房贷又是向市场注入了流动性。老百姓的杠杆增加了，地方政府的杠杆降低了。现在为什么缩紧房贷呢？其实就是为了减少货币的投放。2. 其实我们面临着一个非常矛盾的现象，就是市场上的钱的总量并不少，但是现金却越来越可贵，原因就是金融系统降杠杆逐步缩紧流动性，苦日子刚开始。今后通胀下的理财收益越来越高。3，股市和基本面肯定有关系的，如果楼市国家不让炒了，热钱能去哪呢，又出不去。关于股市后面重点说明。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-08-09 19:41

在讨论股市以前。我们先分析一下目前的金融局势。全国金融会议及政治局金融会议目前透漏的信息是，整治金融乱象，引导金融脱需向实。增加企业直接融资比重。保持房价稳定，加快建设长效机制。这几句话分量很重，在中国搞

实体也好，搞金融也好，必须跟着政策走，只有跟着政策走才能赚到钱。整治金融乱象，基本上是高层对前几年金融创新很不满，以前那种乱加杠杆乱投放货币的现象将会受到严厉整治，所以今后在金融方面会暴露很多问题，大家要擦亮眼睛。增加企业直接融资比重，充分利用市场现有资金，对股市是非常大的利好，国企混改，股权改革，IPO，都需要股市保持稳定，并引导社会资金进入股市，所以今后价值投资，慢牛行情将会是股市运行的大方向，同时，各机构资金会呵护营造出股市的赚钱模式，个人投资者逢低配置一部分有成长价值的股票也是一个投资方向。至于楼市，那是坚决不会让涨了，各种长效机制将会试行，多套房持有者，不能只赚钱不交税。现在有一种说法是，房价跌会引发金融危机，这是一种祈求放宽监管的呼声罢了，现在那么多的货币，只要一方开，肯定暴涨。政策基本不会再趋严了，仅仅控制房贷，控制房企融资，控制地方债，控制企业债，让企业债进行债转股，这一系列金融措施，足以让房价应声下跌。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-08-10 15:54

其实我很不想把本帖变成股票贴。所以我只能指出股票有机会，更不会说如何具体操作，所以在这里买什么股，啥时候买卖我是不会具体回答的。我现在只大概说一下，目前这个点位，周级别调整结束后，月级别的上涨将正式展开。必须价值投资，只进行价值投资，只参与有业绩支撑的股票。

以前那种概念操作不再适用了。从目前的市场环境看，需要更好的技术水平和市场分析能力，以前那种闭眼买都挣钱的模式不会再有了。大盘重心整体缓慢震荡上移，波段操作。散户买入封低买入绩优蓝筹股后，一定要死拿，最好封盘不看。每年股票的分红大于银行理财就行，说不定还能给你赚套房子回来。有时候赚钱真的靠命。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-08-18 16:42

今天我们还是聊聊这一轮的涨价潮吧。煤炭，钢铁，有色金属，纸浆，玻璃，所有工业品全线涨价。我们前文已经说过，房价大幅上涨后，房地产投资大幅增加，接着就会带来通胀。房贷实际上就是货币的投放，对于老百姓就是花掉未来的钱。这些贷款一部分被开发商用来还贷，另一本部用来基建，支付工资，利税等等，所以房价上涨是吹泡泡，接下来的通胀就是填泡泡，房价目前看着遥不可及，但是通胀下房价如果不涨，让居民的工资逐步增加，当然实际购买力并没有增加多少，那就是一个标准的稀释债务的过程。大家可以回头看看这几十年，中国经济就是这样一个玩泡沫的过程。具体到货币政策，就是一个放松和紧缩的周期。试想，如果人均月薪2万，房价还高吗，当然这2万和现在的购买力差不多。我们现在的的问题是，货币发了不少，可收入提高的太慢，投入产出太低。工业品的涨价对企业提高效益，经济正常运行非常关键，也是一个经济向好的迹象。目前的环

保风暴，实际上就是落后产能的出清。这些产能必须出清，它们的资源利用率太低，微薄的收益相对于环保代价几乎可以忽略不计。这些落后产能破坏了环境，破坏了市场次序，恶意价格竞争，在外贸上也是窝里斗，无序的价格竞争引起了太多的双反，以牺牲中国环境取得微薄的外贸收益不要也罢。当前，这些落后产能集中在中小企业，目前反弹和舆论压力很大，但是，中国制造要做大做强必须走这一步，这些落后的中小企业必须走兼并重组的道路。环保风暴就是一次中国经济出清的风暴。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-08-28 20:48

今天我们再聊一聊各种经济数据。目前的楼市市值 300 万亿，但这和股市一样，能有多少人会去套现，或者能够套现呢，不能把自住房都卖了吧，不能套现的市值就是虚的。目前我们在市场上的货币总量 160 万亿，但是很多货币是沉淀在债务里面，市场上流动的货币总量远远少于这个数字。还有目前的国企债务负担过重，杠杆过高，但是要知道我们的银行也是国企，国企借国企的钱，俩兄弟你说还能让自家人活不下去，债转股什么意思，就是把国企的债务转变一种形式在银行沉淀下来，也就是说都是国家的钱，银行吃亏了也得认。还有现在的股市，永远都是政策市，我前面已经说了，7 月份的全国金融会议非常重要，因为上一次这个会议还是温时代的，这一次其中里面的一句话字字是黄金，扩大

直接融资比重，这句话一个隐含的意思就是把股市搞上去，让社会热钱进入股市，完善国企改革。我进入天涯不久，但是我感觉天涯的论调阴暗面太多，那种生搬硬套西方经济观点不看中国实际国情的贴子，不看也罢。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-08-30 21:50

现在的房子无论从供需比，租售比，空置率，购买承受力等等指标分析，都指明一个事实，泡沫，巨大的泡沫。房子的金融产品属性被我们发挥到了极致。1990年，日本楼市崩盘的时候，房子的总市值是GDP的2倍，美国2006年楼市崩盘的时候房子的总市值是GDP的1.7倍。我们目前大概是3-4倍。我们的房价到现在没崩盘，而且能到达如此高度，全是因为政府控制的好，限购限售限贷，也只有我们这种体制可以出台这些行政干预措施。所以上面还有朋友问我这房子到底买不买，怎么买。无论出于什么样的目的现在买房，我都建议等等，因为我们正处于变盘的时间点，一切即将明了。这个金九银十楼市还能红火不，我看悬，不为别的原因，银行没额度了，而且明年的额度总量还会缩减。开发商为啥死挺着不降价呢，因为开发商和任大炮一样，知道政府不会让房价跌的，真要大跌马上就会松绑，明显的要挟绑架了政府。其实，这次真的要大跌起来，松绑也没用，因为根本没有能力接的住了。所以政府更不会允许房价再涨了，会采取一切措施限制住房价，三四线的政府库存没去完，当然不会

去限制，但是流动到那里的购买力已经枯竭或者已经没有投资价值了。房价再涨就是金融海啸，谁也控制不了而且谁也活不了，包括开发商自己。那目前的房地产困局怎么解呢？维持住房价搞大通胀，减少银行的房地产债务比重，让银行先处于安全水位，减少社会的房地产债务比重，不能再给融资了，要不然引起金融动荡谁也承受不起。新闻看了那么多，我也说了这么多，还不明白，那我真的无语了。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-09-01 12:13

有时候人与人之间就是缘分，也许看到我帖子就是一种缘分。一个月前看到我帖子的，如果搞期货，无论在大宗和黄金上都会挣一笔。但是我们大多数人除了存银行，买房子没有其他投资手段。我前面已经一再说过，7月份的全国金融会议非常重要，防范金融风险已经提到了首要任务，这个时候指望房价还大涨，是不是和中央唱对台戏呢，所以在防范金融风险的前提下，房价再不可能大涨。那房价会崩盘吗？除了炒房的，大多是真金白银买进去的，高杠杆炒房的到底有多少，在大数据下，这个政府肯定是很清楚的，目前的金融系统，承受房价跌30%一点问题没有。以中国人对房子的痴爱，跌30%也不会断供。所以楼市崩盘的几率也是很低的。还有一点，股市的慢牛已经到来，有点闲钱买点业绩好的蓝筹，就死拿着，一年后再看，到时候后知后觉的人进入股市的时候，咱们再兑现出来。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-09-05 11:57

最近关于楼市有几件事要和大家聊聊。自成都，西安，郑州发布引进人才落户新政后，长沙落户政策降到中专，浙江引进人才落户已经降到了高级农民工这个级别，一线人在跑，二线开始抢人，这说明啥，中国的城镇化基本结束了。以后就是城镇人口的正常流动。但是，必须认识到的事，高级农民工也好，中专文凭，大学文凭也好，这些人的购买力都是微薄的，指望这些人承接现在的房价根本不现实。现在的房子，以前如果没买房，不通过置换，是很难买的起的。所以，政府最近推出了集体土地入市的政策，而且先在十几个城市执行，给这些新入城的人口一个记住空间，才能把人真正留住，这也是上海最近连续推出低价租赁用地的原因。武汉给大学生低于市场价 20%买房，这个其实很可笑，低 50% 这些新毕业的学生也买不起，低 20%，一是说明政府开发商认可房价低 20%，二是说明目前低 20%卖出去也行，不知不觉漏了自己的底牌。有人说，房价还会大涨，我的意见是，如果负担太重，新入市的再涨也不买，真的不如去租，因为以后靠房子赚取高额差价真的很难。房价会大跌吗？从目前看，国内经济环境暂时运行的挺好，人民币计价的原油期货要退出了，这是个人民币国际化的大招，因为这些期货是可以兑换黄金的，这说明人民币以后要脱离美元，走金本位了，以黄金对人民币进行担保，不能不说，这是一个高招。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-09-18 17:52

最近忙,没来看帖。看来这个金九银十如期凋零了,房子又不是水果,怎么可能有季节性,只有趋势性。上面有几个咨询的,我统一回复为,不买,把血汗钱拿好。已经这么明显的拐头向下了,还在想着买房,如果钱挣的容易,那就买吧。还是说说下半年的货币走向吧,这个才是决定房价走势的关键。最近大家都知道,今年大概 7000 亿的消费贷进入了楼市,炒作之心还是顶风作案啊,想想也可以理解为啥那么多的全款买房了,究其原因还是利率太低,房贷消费贷的利率都太低,太低的利率给了人们借钱的勇气。最近大家都可能收到很多推销贷款的电话,银行不缺钱,但是找不到还的投资方向,向信誉好的个人提供个人贷款是银行的一条路。对消费贷进入楼市银行能不早知道,肯定早就知道,睁一只眼闭一只眼吧。所以下半年降准肯定是不可能的事,现在人民币压力刚减轻,狗头军师们又开始建议降准了,我认为非但不可能降准,加息却越来越迫切了。再不加息,银行恐怕就扛不住了。为什么呢,因为央行提供的 MLF 不便宜。市场上的钱还是太多,银行的流动性非常好,可是在楼市这么高的位置上继续提供房贷,银行的资产风险越来越高,再这样下去,那真是万劫不复了。加息,在回收货币的同时提高银行的收益率,逐步收回流动性,防止货币洪流下的资产泡沫,已经是唯一的一条路。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-09-23 17:12

不出所料，逐渐开始关门了。美国缩表后，多地开始进一步完善限售措施。其实关于限售前面就已经说过，固化锁定交易，也就是人们手中人民币的固化过程。那很多人说银行房贷不是又提供流动性了吗？是的，银行提供的流动性救了开发商救了地方债，玩死了炒房客，这一轮房地产的大戏终于快收场了。三个月前开贴的时候，就已经预判那时候是一二线楼市的顶部，同时也说明了限售政策的内涵。美国缩表那么可怕吗？现在看来，这半年央行作了充分的准备，提前半年开始降杠杆，利用半年的时间使人民币脱离危险位置，人民币7这个关口位置，对人们的心理预期影响太大了，一旦失手，恐怕会引起心理恐慌。目前看，美元缩表对我们最大的影响是，只能采取中性偏紧的货币政策，但是加息又进一步增加了债务负担，所以前几天市场说降准是不是很可笑，不加息就不错了。今后一段时间，现金为王的时代来临了。对股市的影响就是不要指望涨的多高，但是政策市下，绝没有暴跌的可能，在国家队的呵护下，发现机会把握机会，选股是第一位的。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-09-25 18:23

其实从目前的情况来看，房价继续上涨和掉头下跌，都蕴含着巨大的风险。本文从一开始就反复说过，这一轮上涨和供需、城镇化、人口都没有绝对的关系，这是一轮资金推

动的楼市牛市，资金牛。这也是这一轮楼市上涨区别以往短期内翻倍的主要原因。任何商品这样短期内的暴涨都不可避免的隐含着巨大的风险，都是不可持续的。而楼市直接牵扯了国内金融系统的安全，短期的暴涨只要资金不济，必然会带来金融风险。目前看，银行的房贷占总贷款平均为四成，但是三四级的小银行恐怕 7、8 成不止，如果考虑到消费贷等贷款绕道成为房贷，根本不止平均 4 成的房贷。这么高的房贷比例，房价稍有风吹草动，低级别的银行就会破产。这里面的风险是非常非常大的，如果这些小银行出问题，那就是局部的金融危机。看看股票里面无锡银行、江阴银行、张家港行的走势就知道了，市场早早的在抛弃它们，没办法，自己作的。在楼市的炒家里面，有些人是嗜血的，他们用极少的本金，反复抵押加杠杆，反复利用各种信用贷款博取短期的巨额差价，赢了大富大贵，输了把烂摊子甩给银行，反正都是拿银行的钱来炒作，其实是无风险的博弈，大不了自己成老赖。这些炒家是用全体公民血汗钱博取自己的人生一桶金。所以，这就是我们政府一定要把房价压住的原因。其实有时候回过头看看，我们又走了一步臭棋。标普在下调我们的评级的时候同时第一次下调了美债的评级，因为我们和美国的问题都是一样的，债务的堰塞湖高悬再头顶上。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-09-30 09:58

从这次各省市银行严查消费贷进入楼市看，央行这次真

的急红眼了。以消费贷，信用贷作首付进入楼市，就是杠杆上再加杠杆，风险极大。前面已说过，这些炒房的是嗜血的，完全用银行的钱来炒，自己的风险就是赖账，风险全是银行的，整个金融系统最终都会被房子绑架，最后欠钱的成了大爷。5年限售只能限制短炒，五限政策根本不可能杜绝炒房，其实对楼市影响最大的就是银行利率，这直接提高了资金成本，压缩了利润空间。我们现在进行的金融去杠杆下，在社会总融资利率已经到8的基础上，银行房贷基础利率只有4.9，就是不炒房，通过买房套出现金，投入其它理财或者拆借给别人或者放高利贷都是稳赢的。在这么低的利率下，怎么可能限制的住炒房？怎么可能限制住大家买房的欲望？要想房价降，提高房贷利率降低房贷总额，这一招就足够了。但是政府一直为啥不想用呢，这招是大杀招，怕把楼市一下子全给拍死了，所以今后房贷利率要看楼市的情况会逐步的加还是不加，但是基础利率不变，房贷利率上浮肯定让刚需无法接受，宁可提高基础利率也比上浮好很多。在房观里面说理财，只能点到而已，说的太多，难免引起误会。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-09-30 12:10

删就删了吧，就此封贴，各位自行保重。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-10-07 12:11

看来要出来回复一下上面涯友的帖子，无锡现在市场的均价是1.25万，你的这套房子虽说地理位置不好，但是明

显卖的低了。这价格肯定电话打爆了。卖出的时机没问题，卖出的价格不理想。卖房子也要掌握技巧的，买家多的时候，适当跳价是必须的，因为真正的市场价格谁都无法精确掌握。我为什么判断卖出的时机是正确的呢？只有一个原因：货币政策。从这次降准来看，实际上是让期盼放水的人大失所望，市场当时是预计全面降准。这次降准不仅是延期至明年执行，而且封杀了今后降准的可能。所以从这次降准来看明年的货币政策，只能是继续金融降杠杆。MLF 今年用的太多了，适当采用降准的方式也可以理解。只要经济继续持续向好，明年大规模放水的可能性基本不存在。我的判断是在供给侧改革下，明年经济继续持续向好。供给侧改革实际上就是落后产能的出清过程，实际上就是国企降杠杆。明年国企继续降杠杆的任务非常重，也是政府工作的重点，蓝天政策会继续坚决的执行下去。还有我要提醒的是，注意股市楼市的跷跷板效应。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-10-08 17:16

今天说说美国减税这件事吧。我们对美国减税这件事的回应是：不负责任。为什么这么讲？美国政府早已经入不敷出了，为何还要减税呢？美国有太多的海外资产，这些海外企业在取得收益后以前由于税率太高根本不留回国内，减税后会促使海外企业将利润汇回国内，从而造成其它国家的资金外流，尤其现在美国政府开始全球追索大的跨国公司的海

外逃税问题，这一松一紧会促进美元回流。这样我们自己的压力就加大了，我们现在的财政压力也很大，基本上就是东南六省养活了全国，其它省份全部需要财政补贴才能活下去，现在连山东省都养活不了自己了，所以我们税改降税的空间并不大。让资本不留回美国的唯一办法就是加息，可是加息又会促使债券收益率的提高，而国企早已不堪重负。所以我们现在在美国的步步紧逼下，可用的办法真的不多。中美这盘大棋，2018 可有的看呢。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-10-09 15:54

现在外媒有一种说法，说我们完成了经济的高难度华丽转身。这种说法有捧杀的嫌疑。我们高难度的经济调整的结果是地方债由于杠杆的下降现在成了优良资产，企业债在供给侧改革下通过价格的上涨现在企业可以还债了，而这些情况的改善，都是以居民加杠杆来实现的。这几年我们面临的一个很大的问题就是居民的流动性泛滥，而国家整体的负债太高，那推高楼市就不难理解了。现在居民的杠杆率已经达到 53%，目前看还是有空间，但是由于国内贫富差距越来越大，底层人群的怨气非常大，继续给居民加杠杆，需要更为精准，需要对个人所得税进行改革，对高收入群体加大征税反哺低收入群体，逐步缩小贫富差距。今年十月一，7 亿人次外出旅游，一个黄金周 5700 亿的旅游收入，可见我们国内的消费能力有多强，有钱人真多。所以说，楼市是不可能

崩盘的，在货币政策的引导下，进入阴跌和休眠状态是最可能的结果。如果深圳的一个楼盘顶得上一艘航母的时候，这个楼市就太不健康了，短期的风险就太大了，即使居民还有购买力，社会财富无限制的去推高房价，那真的有可能崩盘。银行再提供贷款，那就是资本泡沫的推手，违背了金融降杠杆的大方向。所以买房的没买房的，在楼市的休眠期或者是蛰伏期，安心工作生活才是真谛。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-10-11 16:36

进入天涯四个月了，在四个月前开此帖的时候，我希望看到的人可以及时收手，因为我不愿意看到大家把自己的血汗钱投进开发商贪婪的血口中。以在香港上市的某民营房企来看，其香港上市部分的资产负债率是 250%，但是今年以来该房企的股价涨了 5 倍。这么高的资产负债率为何还受到资本市场的追捧呢？归结于房企的超高利润，没有 100%以上的利润率，肯定早就破产了，现在的房地产绝对是暴利。即使在各地方政府限价下，房企的利润也是非常可观的，地方政府知道他们的底牌，限价肯定也是给留了充足的利润空间的。所以现在全款去抢限价房的人千万不要以为自己抢到了宝。在下跌周期中，房企经常保本出售。这一段时间密集发布楼市新政的二线三线城市，其实都是楼市出现了下跌苗头的城市，海口发布的今后不再建设 100 平以下的海景房，这是路人皆知的让大家现在赶紧买的意思，用心良苦啊。可见，土

地流拍增多地方政府不愿意看到房价过快下跌。但是，市场的周期性岂能是人为可以阻止的。从 5178 股市国家队救市，根本强行救不起来，只能延缓下跌的速度，市场最终会跌到其该跌到的位置。我前面已经反复说过，对于这一轮楼市的资金牛市，一旦资金缩水或不济，房价就此到顶。而且现在也没有这么大体量的资金可以接得住如此规模的楼市了。楼市最终必须通过缩水以和增量资金达到平衡，才会进入平台稳定下来。而目前多城市在完善的限售政策，其实就是通过减少可流动房源数量以达到楼市缩水的目的，保房价意图明显。冰冻楼市的时代会逐步开启。

作者：光脚穿草鞋 日期：2017-10-12 22:55

今天还是说说国内的经济形势吧，这才是楼市的根本。外媒对中国目前的经济形势总体看来是积极的，而且从今年企业的开工率、利润率来看，经济形势总体向好。这俩年楼市这么火爆，固定资产投资这么大，经济形势肯定会好转。那如果楼市进入下跌通道，对经济形势有影响吗？答案是肯定的，这也是很多经济学家所担忧的，但是房子卖了那么多，要把这些期房完全盖完交付，要一直持续到 2019 年年底才会完成建设过程，这个建设过程中，固定资产投资增速即使下降，其对经济的拉动作用也会非常明显。所以这一轮楼市的暴涨，至少为明后两年的经济发展打下了基础。也可以这么说，为中国经济的转型争取了 2 到 3 年的喘息时间。所以

我们目前正在抓紧时机，加快转型步伐。其中新能源汽车强制性推广，作为全球最大的汽车生产消费国家，我们不能把楼市外第二大产业交给外国人，我们不能再把有限的外汇去购买石油，让别人掐住脖子。再有以人工智能无人驾驶高精度导航为代表的新兴产业我们已经走在了世界前列。经济要发展，必须是以科技革命为先锋，通过转变人们的生活方式来达到经济的腾飞，以创新驱动社会变革来取得经济大跨步发展。所以我们不能再计较自己做了多少衬衣，多少旅游鞋，我们应该去抢占产业链的最高端，就是加工一亿件衬衣也换不来一家飞机。我认为，中国的经济结构正发生深刻的变化。让我们共同抛弃偏见固执与守旧，一同迎接新时代的到来，虽然这个过程有镇痛有波折，但是勤奋聪明的中国人肯定会战胜一切困难，屹立于强国之林。崩溃论永远都是一个笑话而已。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-10-18 01:42

今天我们聊聊楼市的浮动筹码。浮动筹码这个概念源于股市，就是说可以交易，并且有交易意向的筹码。一只股票，其70%的筹码在大股东手中，大股东无论股价的涨跌由于需要把公司控制在手中，他们是不会交易这些筹码的或者锁定期无法交易，所以，当某个机构掌握了这只股票10%的筹码后，基本就可以控制股价的涨跌。楼市也是一样的，大部分房子是永远不可能交易的，处于完全居住状态。但是它们的

价值由于少部分房子的交易价格的飘升，市值也会极度膨胀的。一个小区周边的新盘价格翻了倍，这个小区的房价瞬间也翻倍了。但是，我们需要清楚的是，这个小区大部分房子处于完全居住中，只有一少部分浮动筹码有交易意向，所以价格可以稳定在高位，但是如果房子继续上涨，有交易意向的人越来越多，就如同股价很高大股东倾向于减持一样，这个小区的交易房源越来越多，房价就会大幅下滑。所以如同股市一样，人们纷纷加入卖方阵营，股价就会大幅下挫，同样房价就此大幅下跌。所以，楼市中在少部分新盘的拉抬下，由于上涨预期的一致，浮动筹码很少，人们交易意愿不强，楼市整体的估值会大幅上升，我们可以把它叫做虚拟市值。这一部分虚拟市值并没有真实的现有价格下的金钱交易，全国楼市 300 万亿市值也好，400 万亿市值也好，即使下跌，也并不会对银行产生冲击，所以不存在楼市崩盘的说法，这两年楼市的总成交量 20 多万亿，如果腰斩挥发掉 10 万亿，对银行影响也没想象的那么可怕，只是人们的虚拟财富缩水而已。当然如果房子太少，根本不够住，那卖出的人几乎没有，房价会继续上涨的。如果房子太多，涨到一定程度有交易意愿的人越来越多，那它肯定涨不动了，就如同股票一样，房价也是经常的涨过头，同时也会经常的跌过头。而对于限售呢，如同股市中的限售股一样，锁定了筹码，锁定期满后，房价如果在高位，肯定会积极兑现。虚拟市值总体来说不能

偏离实际价值太远，任何过多的偏离都会引起市场的自我纠正。目前房子是多还是少呢？目前房子有交易意愿的人是在增加还是减少呢？市场最终会给出答案，但是往往市场给出答案的时候，其痛苦也是我们不能承受的。也许是出于对市场的恐惧吧，限售限购政策其实扭曲了市场，使市场无法发挥自由调节功能，而限售，最终的结果是浮动筹码的突然增大和减少，对市场的干扰的结果，肯定是未来更大的波动。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-10-22 12:45

总有一种感觉，进入天涯，仿佛进入了两个世界。天涯有智者，也有社会底层的人们，大家在此讨论很多社会经济现象，但其实，身处不同的阶层，思想总会受制于身体，无法客观分析表达。买了房的肯定希望涨，没买房的肯定希望跌，一个宁夏房产税乌龙指，人们就此分裂为对立的两派，可见基于楼市的社会矛盾之深。房子已经成为目前国内社会不同阶层矛盾的主要载体，因为房子一夜暴富的阶层与因为房子不堪重负的阶层之间的矛盾是社会的主要矛盾。表面上是房子引起的矛盾，实际上是社会严重的分配不公引起的矛盾。辛劳一辈子也许赶不上土著一套祖传老房的升值。其实我们每个人都明白是怎么回事，那就是我们基于房产的配套制度建设太少了。如果前 20 年中国经济的发展过多的是基于楼市和基建的发展，那后 20 年，我们恐怕要还债了。其实稍有头脑的人都会看的清楚，货币的超发是由于信贷的超

发，M2 的膨胀是由于债务的膨胀。经常出国的人现在都有一种感觉，就是我们目前国内的二三线城市的基础设施已经远远的好于美国英国等西方发达国家，我们在欣慰欢雀的同时其实更应该思考一下这样做真的好吗？基础设施的发展应该是基于实体经济发展后社会财富的增多而发展，而不是像我们现在所做的大量举债大搞基建来促进经济的发展，我们的做法无异于透支未来的财富，也造就了目前的状况，巨量的 M2 与巨大的债务负担。所以我说，今后我们要还债了。一群拿着三流收入享受着一流设施的人们，面对着竞争力的下降如何还得清那些债务呢？其实就如同年入 5 万买了别墅一样的感觉。我只希望大家，在房子面前，一定要量力而行，切不可只看到赚钱，其实亏钱的时候也是有的。

作者：光脚穿草鞋 日期：2017-10-22 22:14

在回答上面涯友的提问前，我们还是回头看看周行长在这次大会上的讲话吧，周行长重点提到防范系统性金融危机，而且首次提出了防范明斯基时刻的到来。美国次级债危机的爆发是明斯基时刻的范本。在预期一致向好的时候，由于资产所带来的收益无法偿付负债的时刻，市场就此突然转向，疯狂的出逃以至于踩踏。周行长终于说了实话了，也许是即将离任其言也善，也许是告诫后面的同僚。周行长这一席话，直接造成大会期间股市个股的暴跌。楼市今后怎么走，那就要看明年的金融政策，从目前看，在巨大的债务负担没有解

决前，降杠杆的大方向是不会变的。我前面一直在说的一点是，在紧缩周期到来前，吹大自己的资产泡沫绝对是昏招。化解债务的最佳办法就是稀释债务，那需要放水，可明斯基这把达摩剑悬在头顶上，明年怎么敢放水，或者我们已经没有放水的空间了。我觉得明年会采取的办法只有是继续加强外汇流动的管制，同时采取强力金融信贷措施压制住楼市的上涨，对国企进行定向放水以降低其负债率，尽快降低企业的杠杆，防止企业成为金融系统的奴隶。而对企业进行定向放水的办法只有涨价这一条路，同时大幅提高基层工资以提高购买力。当然这一切，必须以强力压制住楼市为基础，不然就成了危机转嫁到楼市了，所有的努力就白费了。总之，明年的金融政策依然是中性偏紧，不排除继续定向降准的可能。一家之言，听者自辨。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-10-24 08:59

最近一段时间全款抢房的城市还有很多，而我的判断是全款抢房基本预示着楼市到顶。楼市是一个高度依赖杠杆的市场，在没有杠杆下，楼市的上涨动力会很快衰竭，将会很快的消耗掉需方的购买力。这恐怕也是政府最希望看到的结果，把大家的钱都驱赶进楼市，变为不动产。目前银行的房贷平均占到总贷款的40%以上，任何一种行业贷款的比例过高，对银行来讲都经不起这个行业的微小波动，银行必须分散资产投资方向，这也就是今年银行坚持额度控制，规避风

险，不再对楼市进行信贷支持的原因。同时，大幅度优惠下的全款买房，是一种聪明的营销方式，以政府限价的名义打折优惠，比直接降价销售的效果要好的多，前期高价购买的也只能接受这个结果哑口无言，毕竟后面优惠买的人是全款。而政府限价对于大多数人来说，好像就是天上掉馅饼一样，中国人太喜欢抢了，只要看到别人抢，无论自己需不需要也要加入一起抢，把买房当成买白菜了。没全款怎么办，各种方式借钱，高利贷都敢借，有时候我也很难理解哪有那么多全款。其实这种全款蕴含着更大的信贷风险，我有一种不好的预感，这一轮楼市熄火后，将会有大量的社会烂账产生，楼市越疯狂，其下场越残酷，调整的幅度越深，而且调整的时间越长，需要更长的时间修养生息。我只能告诉大家，全款抢房，这事咱不干。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-10-27 00:55

纵观楼市发展这 20 年，我们基于土地公有制下的房地产其根本是有别于西方国家的。私有化土地下，西方国家的房地产是完全自由的市场，其价格高低是市场真实运行的结果。而我们的房地产市场受制于各种行政政策，是计划经济色彩浓厚的市场，其价格往往失真。对房地产买卖双方管控的结果就是打乱了供需的平衡，政策的调整压制了需求，肯定会造成市场的低迷以至于在建设房源的减少，而政策的放开，需求的释放又造成未来市场供应的不足。所以我们违背

市场规律的调控政策反而成了楼市的助推剂，这 20 年楼市只低迷过，整体是上涨的。在这种预期下，人们都在囤房子，现在各个城市的土著，哪个家里没几套房子，从人均面积看，房子是足够多了。但是只要这种预期不打破，增加再多的供应都无济于事的，都会被节衣缩食对房子痴爱的中国老百姓买个精光。楼市里面积累了巨大的获利盘。而且这些获利盘从来没有遇到过熊市的到来。楼市与股市一样，其真实资产总值肯定会逐步上升，但如股市一样过度上涨后不可能最终都获利，有获利的肯定就会有亏损的，每一次楼市的调整都是整体重新估值。当估值偏低时，新一轮的上涨又开始了。只要未来的需求大于现在的需求，那楼市肯定创新高。那未来的需求会是怎么样的？从各大城市抢人就可以看出来，我们的城镇化到头了，这 10 年我们的城镇化发展的非常快，同时叠加人口快速老化的因素，城镇化难以为继。前几年香喷喷的城镇户口瞬间没人要了，没人了如何城镇化，把农村的老头老太弄到城里来那只会加重城市负担。这个时候提出转变房地产的发展方式就再合适不过了，因为城镇化到顶下，土地财政也就走到了尽头。

作者：光脚穿草鞋 日期：2017-10-28 21:46

其实最近一段时间估计稍懂经济的人都很迷茫，我也很迷茫。2018 会不会是我们的滑铁卢。我不从来不想危言耸听，我希望每个人都能理性思考。因为我们每个人都希望在生活中

在一个繁荣昌盛的祖国，安居乐业，幸福美满。从目前的信息看，我感觉我们对明年经济没有太多的办法，目前只能紧握科技创新的大旗，大力发展高端制造业与现代服务业。但是不得不指出的是，这两个行业虽然已经取得了长足进步但底子太薄，总量太小根本无法弥补传统行业下滑带来的损失。这些年国企借新债还旧债，各类基建也是通过银行借债来进行。基本所有的高铁，高速，地铁都是负债运行，根本没有收益，我们的国企将近 100 万亿的债务如何偿还呢。重钢破产拍卖流产了，那它借银行的钱如果无法收回，这些钱将会最终的留到市场上成为真实的流动性。所以一旦债务破灭，肯定是恶性通胀。我们地方政府国营企业前些年把银行当成了提款机，粗放式的发展不仅造就了我们的经济繁荣同时由于基础材料与高端科技产品的大量进口促进了世界经济的发展，我们贡献了世界 30% 的增长率，但是不得不指出的是，这些都是以我们今天的巨额债务为代价的，我总有一种感觉，外部危机已经转移到了我们自己的身上，外媒经常说我们救了全世界，此话不假。把防范金融危机放到更重要的位置上，口号是对的，但是我们真的仅仅是金融系统的危机吗？恐怕是经济结构的危机。昨天，美国人又对产自中国的铝箔征收将近 2 倍的反倾销税，其实美国人已经不做这种环境代价很大的工业产品了，这种做法完全是损人不利己。美国人这么作就是逐步的釜底抽薪。中美双方的正面交锋随着特朗普跌

来访，已经紧迫的展开了。2018，你还要买房吗？

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-11-03 09:26

距年底还有2个月了，年底各大公司都进入财务核算阶段，这时候市场的钱每年都是非常紧张。所以这两个月，楼市会出现打折促销售情况，但是这时候需要买入吗？这要看一下明年的市场情况。明年控制债务总量的目标是不会变的，去杠杆保汇率的目标也是不会变的，所以明年市场实际利率还会继续走高。这对于银行就尴尬了，基础利率不涨，市场实际利率再走高，这房贷利率怎么办？难道上浮30%。关键房贷占银行总贷款比例太高了，目前已经达到40%多，如果算上其他转到房贷的消费贷等，50%都不止，所以明年的房贷总额必须要控制，明年的信贷政策对于楼市而言将会更严峻。没有信贷支持，没有杠杆，楼市这么高的位置，不暴跌就算好的，更难于上涨。那会暴跌吗？我认为几率也不大，暴跌第一个死的就是开发商，今年光买地就花了3万亿，怎么可能让它暴跌。目前的楼市情况是，库存不足，开发商这两年赚了大钱，明年开发商肯定会继续控制开盘节奏，造成市场房源的紧张，以维持价格的稳定。二手存量房市场由于信贷不支持及限售冰冻措施的影响，将继续维持有价无市的局面。小的开发商由于资金的紧张将会以价换量，市场整体均价进入持续阴跌的走势。这期间将会有局部资金链断裂的抛盘不时出现，但不会对市场造成大的影响。不是急需，持

有成本太高，放好心态，慎重入市。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-11-07 15:16

前面已经说过，在本轮楼市上涨前的 14、15 年房子整体是过剩的，当时万科就已提出楼市库存和待上市楼盘众多，市场根本消化不完，也就是在城市化进程中，楼市整体的扩张速度远远超过人口的流入速度和人均收入水平提高的速度，楼市必然走入熊市。经过这一轮强力去库存政策下的上涨，这种速度差进一步拉大了。这一轮的楼市上涨，伴随着人民币贬值的周期，和市场的长期低利率，以及需求的提前释放。上面无锡的涯友孩子只有一岁半，已经考虑给孩子买学区房了，这种需求的透支及增速差决定了本轮楼市的调整时间将会非常长，前面我预计 2019 年初会是一个低点，但绝不是拐点。我们仔细研究最近出台的一系列楼市新政如银行提供租赁贷款，租房土地大规模入市，阿里京东进入租房平台，租售同权等，就会发现，与其说建立楼市的新的长效机制，不如说是在人口红利不在及城镇化基本完成下，被迫的去改变房地产的发展方式。大力发展房屋租赁市场，建立政府管控下的租房平台，并不仅仅是为了解决底层民众的住房问题，而是与房地产税这种长效机制下的新型住房结构相配合，就是我前面说的降进入高端私人物业和大部分人租房并存的时代。我们制定的每一项政策都是有预见性的，都是由于楼市发展的自然条件发生了改变，而作出的系统性的

调整，所有的这一切，都是围绕城镇化尾声下房地产税的推出而展开的。那些政策研究机构也不是吃白饭的。房地产税到底对楼市有多大影响，其实前面已经说过了，会造成楼市的重新洗牌，会加快人口的聚集和加速完成城镇化。持有高端物业的人也不会在乎那点税，偏远地区租不出去的房子很可能归零，持有环节下征税，人们再买房子除非是非常需要，大多数人都会选择租房，年轻人也不冲动的去背那一辈子的债了。但是房产税能完全限制人们的炒作欲望吗，我认为也不可能，只能是新的平衡完成后在新的市场条件下的新的炒作模式，只是不会像现在这样炒作的这么疯狂罢了，楼市还会随着货币政策的变化而起起伏伏。在国人固有的自持房屋的欲望下，房地产税绝不会造成楼市的崩盘，只能造成分化。而且房地产税必将在本轮楼市调整的最低点推出，时间进程高度吻合，因为那时候，楼市本身已进行了充分调整，人们的收入又能积累一些，需求又重新培养起来，一切的缓冲条件都已完备，推出才会平稳运行。新的时代新的楼市大概5年后就会到来。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-11-08 19:55

评论 andysfamily: 大连我以前经常去，总体感觉大连这几年衰落的厉害。大连走的是补涨行情，涨的晚，目前已经是尾声。如上涨一样一线的跌势会逐步向二三线传导。负资产的房子早卖晚卖差价不会太大，而将新入手的房子明年

一年的跌幅恐怕就会赶上负资产的房子价值。建议明年年底入手。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-11-09 01:21

评论 lwjcy: 应该会跌一些。只是手中的房子也会跌。目前置换操作难度大,等明年再考虑吧,我估计明年市场会很冷,大家都不关心房子了。到时候再说吧,人们的心态总是会变的。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-11-09 19:26

评论 小东小东 dwg: 长沙也有低价盘,不要仅关注新房,二手这一轮长沙没涨多少的很多。虽然一年内结婚,但这个房子买了还是会空置几年,除非回到长沙工作。既然不确定,建议还是等等,结婚租房也没啥丢人的。不然深圳的房租加长沙的房贷日子会很难过。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-11-24 12:40

上面还有很多涯友资讯买房的事情,看来购买力还是有的。下一步,虽然居民的杠杆还有一部分空间,但是居民必须提高资产的配置质量。我认为目前楼市并不是高质量的资产,反而风险极大。对于国债这种最安全的资产,市场上也出现了恐慌性的抛售,我们的基本面尚可,这么集中的抛售国债,原因就是市场上的流动性紧张,目前市场上存量货币巨大,但流动性仍然不足,资金错配在不良资产中的比例过大,这直接限制了央行可采取的调控手段,目前央行的策

略很明显，就是尽量引导社会存量资金进入实体经济，尽量增加企业的直接融资比重，逐步降低金融系统杠杆，从而控制货币总量的进一步膨胀。实际上中国也有很多银行追逐的好企业，这些企业的自身财物状况很好，并不需要融资。而很多新型产业急需孵化资金的企业缺得不到银行资金的支持，这充分说明了目前国内融资渠道的单一，银行天生是保守的，阿里京东在创业初期，并没有国内金融业的参与，原因还是国内融资主要还是靠银行，融资渠道太单一了。所以今后完善融资渠道，打通资金流动的壁垒才是金融改革的关键，而不是像以前那样去无限制的挖掘银行的潜力，以至于造成目前金融混乱的困局。打破刚性兑付，才能让国企的银行真正负起责任，地方债终身责任制，才能让地方政府不至于利用行政手段乱借钱，而下一步国企债务破产也会进一步追究直接领导人的责任，所做的这一切都是控制债务总量，都是为了控制 M2 的进一步膨胀。我们的债务已经进入借新债还旧债的庞氏阶段，一旦新债受阻，今后的债务陷阱会一个个的显露出来。这也就是目前债券市场被资金大幅减持的主要原因。没办法，我们痴迷于借钱太久了，债总是要还的。

作者：光脚穿草鞋 日期：2017-12-03 11:11

美国人最终通过了减税法案，作为 30 年最大的减税法案其实这一次是肯定会通过的。因为这个减税法案无论正反两个方面看，都是对美国有利的。其一减税后企业的经营情

况好转，美企回归，总税收不一定会减少，同时减税法案降低了民众的负担，提高了购买力，有利于促进经济的进一步好转。其二即使减税后造成政府的赤字进一步扩大，也可以通过美元的回流对冲掉，就是说减税必须伴随着加息，减税初期政府负债肯定会增大，所以美国缩表的进程肯定会非常缓慢，会根据减税会的效果逐步扩大缩表的进程。美国人这是对经济一揽子调整计划，必然对世界经济产生深远影响，首先会改变世界经济结构，其次各国的金融政策都不得不做出转向性调整。美国人放弃全球自由贸易准则，相当于以前那种各国吸附在美国这头大水牛身上吸血的时代结束了。我们每年 3000 亿美元的对美顺差会逐步减少，各国都要开始拼内功了。韩国其实房地产和股市都在高位，情况和我们差不多，但是韩国政府硬着头皮也要加息，不加息对于韩国这种资本自由流动的国家而言就是灾难。目前情况最不乐观的就是印度，很有可能爆发债务危机，以至于引发经济危机，莫迪让美国人抓住了辫子，只怕今后不听话也不行。我们怎么办呢？我们目前也是面临资产泡沫化，楼市债市都在高位，同样面临资本外流的压力，但是我们是一个 13 亿人口的大市场，最终还是要拼的是我们的内功，前面一直在说，科技革命，创新驱动是这一轮中国经济摆脱泥潭的唯一出路。这种局面下，天天问我买不买房，你们好烦啊。

作者：光脚穿草鞋 日期：2017-12-05 21:20

毕竟这个贴子是在房观里，不谈房子谈什么呢，说自己好烦也是开个玩笑，也是无奈吧。其实这一段时间我没太关注楼市，我更为关注的是 2018 年我们怎么应对呢。老美的加息、缩表、减税是一套组合拳。自从 2008 年以来，我们就一直跟随老美竞相走上量化宽松，货币超发之路。只不过我们的货币超发模式和老美不一样，我们是通过信贷的极速扩张进行货币的超发，所以我们发现至 2015 年底人民币一直是升值的。比如说，中国高铁目前负债是 2 万亿，这些钱都是银行借出来，如果今后高铁挣了钱，能把钱和利息都还上，那不算货币超发。但是以高铁目前只有京沪线赚钱看，这些钱恐怕是永远还不上。还不上，钱无法回流银行，那就形成了实实在在的货币超发。而我们目前建设的高速，地铁，机场又有多少能还的上借债呢？很少。这就是我们作为基建狂魔所埋下的恶果，货币泛滥，而基建一旦跟不上，结果到处都是过剩的工业产能。我们 30 年的经济奇迹其实没有什么可以吹嘘的，30 年的过度借债下的基建奇迹而已，叠加上 20 年的房地产的发展，我们辛苦的劳作下，为世界经济的发展做出了巨大贡献。而我们的科技水平提高的相比就太缓慢了，虽然这几年以互联网科技实现了一部分的弯道超车，但是做个机器人轴承都要进口，可知我们的科技基础的薄弱了。经济奇迹必须建立在科技奇迹的基础上，不然就会后劲不足，陷入中等发达国家陷阱。2018 我们怎么保住改

革开放 30 年的成果呢，要登机了，只能下回再说了。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-12-07 20:42

我认为，明年我们将不可避免的加息，也将不可避免的发生局部的债务破灭，房地产也将不可避免的产生大的回落。从 2007 年以来的这 10 年的宽松放水，终于走到了尽头。总感觉我们还是上了老美的当了，跟着老美放水的结果就是资产价格被到了高位，这是老美剪羊毛的前半部。而后半部正在上演，不让剪，强剪。本贴从一开始就反复说过，推高房价去库存，看是高明，实则昏招。如要保住这 30 年改革开放的成果，就必须保住我们积累的那些血汗钱，外储。首先绝不能让资本在楼市兑现后流出，尤其那些把大部分利润投入国内房地产的外资，所以明年大概率楼市会加强冰冻限售，二手房以评估价贷款，而且还会和今年一样，基本贷不出来。同时，一手房也还会和今年一样，打折下全款盛行，首付大幅提高，利率继续上浮。目前比较好的一面是，库存大幅减少，开发商资金利润满满，房企压力不大，就是有局部资金链断裂的炒房客，也不会影响大局。有人会说，冰冻楼市无法避免楼市的下跌，但是冰冻楼市会减少流动性，有人愿意大幅降价卖，有人愿意全款接盘，那就接吧，只要和银行没关系就行。开发商也是一样的，资金好的存货少的不愿意降价，那就接着硬挺着，资金紧张，存货多的，大幅降价求全款，只要有人愿意买就行。但是整体楼市肯定是重心向下，

这个幅度可以很大，但是绝不能过快，从年底这两个月的表现看，基本符合预判，圆弧顶。其实明年最关键的是债市，这个留着下回再说吧。

作者：光脚穿草鞋 日期：2017-12-08 21:03

上一篇已经说过，不能让资本在楼市高位兑现，尤其是外资。这也就是我们的体制可以做到。这也难怪老美拉着 20 多个兄弟同时宣布不承认我们的市场经济地位。就如同幼儿园的孩子王指着一个农村来的娃对小朋友们说，我们都不和他玩了。这一幕，仿佛又看到几十年前群雄逼迫日本签订广场协议，又隐隐看到饥肠辘辘的群狼盯着一头大肥猪，就等老大下令分而食之。但是这个农村娃也不是好惹的，改天拉来一箱苹果，一人一个，就是不给孩子王。现实是我们和老美签了 2500 亿的意向合同，人家根本不满足。其实我们也不是完全被动，因为我们家有果园，有田有地，有背后的巨大消费市场，有品类齐全的全产业链，世界经济早已是你中有我，我中有你，市场经济地位从头到尾都是一个伪命题。这只是体制不同而已。奥巴马 TPP 的本意也就是不带你玩了，特朗普告到 WTO 不承认我们的市场经济地位，如果在美国的压力下，WTO 最终认同美国的诉求，那真成了又不带我们玩了。老美的意图就是恶心我们，其实一个伪命题又能有什么结果呢。老美的马仔们最终会看清楚，美国为了壮大自身，不惜破坏 WTO 下的全球自由贸易准则后，没一个马仔会独善

其身。而我们目前要作的，必须继续扩大开放程度，包括金融系统的开发，才能继续吸引和留住外资，才能减轻老美减税后资本的流出压力。希望我们都把各种监管措施都准备好了。一个好的迹象是国内一些城市除了在建地铁，其他规划中的地铁都取消了，中国经济终于有了明白人。本来想说债市的，今天又聊了这么多，下次再说吧。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-12-11 22:03

其实说起货币超发，央行很委屈，但是我们的广义货币是 GDP 的 2 倍多这是不争的事实，而曾处于危机中的美国目前也只有 0.7 倍。我们这两年把货币系数用到了极致，仅仅 2015 和 2016 两年我们的债务就增加了 40 万亿。这其实很好算，3 万亿美元对应的 20 万亿基础货币，按 5 倍的最大货币系数算也就是 100 万亿而已。可见这两年金融行业极速膨胀的多么厉害，金融资产增加值占 GDP 比重过高，经济完全脱实向虚，债务水平已经到达上限，再不紧急刹车，债务泡沫破灭只是迟早的事情。100 万亿的企业债大多是国企的，民企的很少。巨大的债务负担已经使国企举步维艰，而不得不借新还旧，债务滚雪球一样越滚越大，明年治理企业债已经到了刻不容缓的时刻。想治理企业债，就如同一个家庭一样，还不起债了，就得把家里值钱东西拿出来卖了，对于国企而言，为了还债就必须失去一部分股权。是的，混改也就是变卖资产还债。所以我认为，混改对民营资本而言，里面有巨

大的机遇，有些国营资产还是非常具有收购价值的，沙钢收了东北特钢，绝对是一笔非常划算的买卖。债转股，也是一样的资产变卖，银行要股票没用，最终还是会向市场抛售，市场是鉴定师，有价值的资产肯定有人抢，虚高没价值的只能烂在银行手里，这资产有毒没毒，市场会给出答案。还有一招，冻结债务，反正银行企业都是国家的，暂时冻结债务给企业喘息的时间。今后央企的数量肯定会继续减少的，把一定数量的央企推向市场，偿还债务是一方面，也是为了今后企业能真正建立责权利分明的现代企业制度，这个问题不解决，企业债还会卷土重来。至于地方债已经好转了不少，但是如果还是如 PPP 一样的盲目扩张，债务责任不明确，地方债的痛还会疼。至于房地产，你今后想发展要拿自己的钱，你卖多少钱都没关系，只要你别拉着地方政府和银行就行，泡沫是你自己吹的，到时候别怨天尤人就行。万科的郁亮还是觉悟高，以后谁说万科是开发商跟谁急，那万科是啥？很多事情，都看懂了就不是事了。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-12-11 22:08

忘了补充一点，在中国别谈崩溃论，因为我们的招太多。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-12-15 16:53

央行这次在逆回购和 MLF 上跟了 5 个基点，央行的目的主要是为了引导长期利率走高，央行这次如果不跟，会给金融系统错误的印象，它们会认为央行会持续保持宽松，从而

进一步扩大信贷。所以在长期借贷利率上跟5个基点信号意义更大，并无实质影响。目前中美国债收益率还要1个多点的差距，而且人民币最近一直比较稳，外资短期并未出现大面积流出，央行短期加息的压力并不大，我估计人民币加息压力会在明年逐步增大，最迟明年年中会第一次加息。央行不愿意对基础利率加息是很明显的，毕竟经济上行压力还是不小，债务负担过重，对存量债务加息，有触发债务危机的危险。但是这并不影响央行的定向加息，虽然我们目前基础利率没提升，但通过央行的引导市场实际利率已经提升了1个多点，对楼市的影响就是，明年一套二套的贷款利率还会继续上浮，银行不可能做亏本买卖的。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-12-20 09:24

进入天涯半年了，不敢说这个帖子水平有多高，这个帖子的语言环境还是很不错的，我不排斥任何观点，只要注意措辞即可，也很感谢管理员每天帮助删广告。其实这个帖子当没人提问的时候自然而然就消失了，当每个人的情绪都归于平静的时候，这个帖子也就完成了使命。天涯有很多比我水平高的人，但也有很多仇视或不满这个社会的人，这难免天涯会出现过激的言论，难免崩溃论充溢着天涯房观和经坛，其实这都很正常，任何社会都需要不同的声音。我从一开始就明确反对经济崩溃论的，更反对房地产崩溃论。但是这不能回避我们确实碰到了很大的困难。其实特朗普最近宣布的

视中国为对手标志着美国对我们政策的全面调整，以前美国人视我们为伙伴关系，希望通过交流促成我们的转变，但是我们在我们的体制下越来越强大后，美国人自身感到了危机。从这两年美国人的政策看，他们开始对我们在政治军事经济全方位进行围堵，而我们任何政策的失误都会造成巨大的危机。这几年金融领域的改革步子迈的太大了，而这些年经济发展中积累的问题目前已经到了爆发的临界点，2018 年其实日子不好过。从目前提出的打破刚性兑付和最新的资管征询意见稿就可以看出，2018 难免局部的债务破灭。前面已经分析过，地方债只要继续加强管理问题不大，企业债国企的部分问题也不大，民企的部分比重小，也不是国家保护的重点，该破就得破。其实目前最麻烦的就是银行间的同业理财及表外理财，这一部分大概有 30 万亿。这一部分理财带着杠杆，期限错配，对实体经济毫无帮助，只能推高市场利率，层层套利下一旦到期无法续作就会破灭，而继续续作，债务的雪球越滚越大，这就是这两年金融改革失去监管所结下的金融恶性肿瘤。新的资管计划表面上欢迎实质上遭到银行的一致抵制，任何一家银行只要打破刚性兑付后有一次理财出现违约，那它后续的理财产品绝对会很难再发售出去，这也就是前面有涯友问我理财方面的事我很难回答的原因，银行的理财只能擦亮眼睛慎重买入。而市场上的钱寻找好的标的物已经越来越难，好的公司不借钱，烂的公司不敢借，都去借给

买房的，结果把房价推向这么高，直到产生泡沫了才知道收手。钱紧张是因为去杠杆货币系数下降造成的，只要想去杠杆，谁在裸泳迟早会曝光，最终肯定有人要为这些债务买单，层层套利下不可能每个人都会获利。那谁买单呢，谁贪婪谁买单，只有让前几年获得高额利润的银行自己买单最公平，不能让长期信赖银行的老百姓买单，这不公平，打破刚性兑付让老百姓买单没那么容易，老百姓会用脚投票的，以后银行的任何理财都别想卖出去。我认为，既然为了还债要卖掉央企，那为啥不直接卖给老百姓呢？多打点折，卖给老百姓，也让老百姓获得点实惠，所以今后建立人人都可以参与的国企处置平台已经刻不容缓。而通过股市，通过各种融资渠道难免会受到层层盘剥。恐怕这也就是周行长提出的下一步要提高个人杠杆质量的本意吧，而用好这仅剩的一点个人杠杆空间已经是破解金融危局的唯一机会。

作者：光脚穿草鞋 日期：2017-12-25 23:45

今天看到一组数据，深圳 2017 年现楼抵押将近 18 万套，而 2017 年全年预售房屋 2.5 万套。这个数字是很令人恐怖的。这也难免银行缩紧了房屋抵押办理。现在我们大概可以明白动则大几百万上千万的房产卖给谁了。现在居民财产中房地产的比率占到 70% 以上，一线有能力买房的基本都是卖出后置换，击鼓传花而已，人们手里并没有那么多钱。置换还可以理解，现楼抵押就很可怕了，其中有很大一部分就是

杠杆上再加杠杆进行炒作了，这是自掘坟墓！5 倍的杠杆跌 20%，基本就是赔去本金，10 倍的杠杆跌 10%，这房子就可以不要了，甩给银行好了。这是赤裸裸的对银行的绑架。建立在国富民强真实购买力上的房地产及其价格才算是健康的，我们造房子，美国人澳洲人也造，但是没见他们来买我们的房子。房子这东西，必须对应相应的经济发展水平，人群的真实收入，真实的供需平衡价格才能最真实，而且最终会回归真实。我只是和大家一样也不知道，如果真的回归了真实，我们能撑得住吗，建立在层层质押基础上的房价，和次级债没什么区别，我们的雷曼会是谁呢。

作者：光脚穿草鞋 日期：2017-12-27 09:32

这里解读一下刚结束的中央经济工作会议吧。我关注的有两点，一是提高发展质量，其实这话 5 年前提出来就好了，这 5 年来我们的 M2 增加值差不多要翻倍了，也只维持住了不让经济发展产生大的回落而已，直至今天单纯的积极货币政策对经济的拉动作用已经难以为继。经济不转型或者不能有效转型，投再多的钱，也只能造成更多的过剩和浪费，大量的基建投入，也只是透支未来的财富而已。如何提高经济发展质量呢，只能是提高目前已有产业的生产效率同时大力发展新兴产业。所以环保风暴下的供给侧改革淘汰落后产能及央企混改等措施依然是明年工作的重点，以创新驱动为主的新兴产业的崛起才是继续保持中高速发展的关键。二是采

取积极的财政政策。美国人减税就是积极的财政政策，短期内这势必造成美国财政赤字的进一步扩大。我们现在提出积极的财政政策同样也是允许财政赤字的扩大，财政赤字的扩大最终肯定是印钞来填补。美国人缩表我们降杠杆，美国人减税我们采取积极的财政政策，你来我往好不热闹。应对手段都没问题，只是对如何进一步科技创新兴国没有提出具体措施，只希望于，在采取积极的财政政策的时候，不能全部去填补窟窿，对科研院所和高校等科研机构在税收和资金支持上能更倾斜一些，钱最好用在刀刃上。

作者:光脚穿草鞋 日期:2017-12-28 12:43

目前外部根本不想给我们调整的时间。我们受益于全球自由贸易，而目前全球贸易格局有区域化的趋势。以颠覆自由贸易准则困住我们的手脚，以加息缩表减税促使美元回流及产业回归，以局部冲突和围堵破坏我们的和平发展环境，从伙伴到对手，人家已经宣战了。而机会是我们自己给人家的，所以以楼市为主要的人民币资产必须冰冻。人民币日元化只有一种可能，债务泡沫破灭及楼市崩盘，银行大面积倒闭，以至于前期所有超发的货币都无法收回，汇率大幅贬值。以前人民币以债务的形式超发了，而今后我们完全没可能再主动超发货币，所以这一轮紧缩会至少持续3年。这只是一种警示，实际情况完全没有那么悲观，原因我前面已经说过，我们有最大的中产阶层组成的强大消费市场，我们有全产业

链的最强大的制造能力，我们每年毕业的工程师都在 500 万人以上以至于我们有强大的创新能力。想剪我们的羊毛也没那么容易。而全球产业链的重新划分也不是一朝一夕的事情，只能说老美减税也是一步险中求胜的险招，我们还真不一定跟。毕竟我们的直接税太低，给企业减税必须给居民加税，房产税就是直接税。如果我们债务破灭人民币日元化，那又将是一场全球性的金融危机。

作者：光脚穿草鞋 日期：2017-12-31 10:17

这是一轮全球性的货币紧缩周期，而这个紧缩周期不同于以往的是并没有伴随着经济过热，这只是 2008 年以来各国为应对全球性的经济危机采取的货币扩张政策走到了尽头，以杠杆掩盖危机，最终的结果是走向更大的危机，这场危机至今并没有结束，全球的杠杆率已经超过 300%，全球性的资产泡沫迟早都会破灭或回归真实。老美率先加息缩表，这是对世界经济的一次掠夺，也只有这样才能继续支撑美国国内的股市楼市，如果老美这次走出泥潭，那继续当老大。最终谁在裸泳，这 2 年就会出分晓。世界经济局面从来没这么复杂过，这时候，真的要看国运了。为啥春节前要暂时降准释放 1.8 万亿，因为我们的银行超储率已经跌破了红线，某些商业银行的超储率已经只有 1% 都不到，这是啥意思，100 个人每人 1 万共存在银行 100 万，只要有一个人提现，银行就会爆发挤兑危机。春节大家都需要现金的，而一次就降了

2个点的准备金，可见现金的紧缺是大范围的。进一步的规范海外提现美金，进一步的规范外资利润汇出，进一步的完善信托进入楼市的监管，这些在2018年定会有更为严厉的措施。公积金还有5万亿的余额，商业银行已经贷不出钱了，不能让这些钱睡大觉，但是这没用，让公积金去填这个坑，那只会危及公积金的安全，现在都是挖坑就卖，如果让公积金进入炒作环节，那后果不堪设想。弱三四线这一轮很多没涨的，去库存效果不好，具体明年会采取哪些政策现在不得而知，但信贷支持那是肯定的，只有抬高三四五线的价格，才能对一二线产生支撑，政府里面有牛人的。这个时候，楼市只能赌国运了，国运昌盛，经济向上，周期过后未来的楼市肯定更健康，这几年央妈，也肯定会操碎了心。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-01-02 18:40

大家新年快乐，新年第一帖说点啥呢，说说美元吧。说美元2018年的走势对我们非常关键一点都不过。前面已经说过，弱势美元对美国经济复苏有力，老美需要美元回流，但更需要便宜的美元回流。用回流美元填补缩表后美元回收留下的真空，贬值的美元有利于减少债务负担及促进出口。美元与黄金脱离后，与原油的走势密切相关。而全球大宗商品的全线上涨，更是与美元走弱有关。说实话，弱势美元对我们太有利了，这直接减轻了我们人民币贬值的压力，也就客观上减轻了人民币加息的压力。这样人民币加息的压力主

要来自内部降杠杆后利率的走高，我们应对起来相对容易。转眼之间，美元又到了支撑位了，这个位置相当重要，破了可就长期走弱了。我估计震荡的可能性比较大，直接破了，那大宗商品可真要涨上天了。其实美元走弱，央行担子减轻，更直接减轻了我们楼市下行压力，我们应对的手段更多一些。当然，如果老美发疯，宁可自己死了也要把我们搞死，一定要强势美元，那谁也没办法，但是我估计特朗普这个商人没那么傻。关注美元，决定了 2018 年你的收益。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-01-04 00:45

今天看了一组数据，2017 年房企总销售额 15 万亿，国内知名地产人士预计 2018 年会比 2017 年略降。大概算个账吧。国内只要还想降杠杆，M2 增量就必须控制在 10%以下，2018 年想卖出去 15 万亿的房子，即使首付提到 5 成也需要新增贷款 7.5 万亿，那几乎新增的 M2 要被楼市拿走一半，这简直是做梦。且不说这 50%的首付在如此高的房价下会有多少人接的住，也不说二手房会消耗多少贷款，还有那么多的债务要还利息，那么多的企业要开工，那么多的新兴产业要支持，养老金都发不出来了，说他们在做梦一点都不过。所以在这里大胆预测，2018 房企的销售额会大幅下降，跌到惨不忍睹。也许这 2 年市场太好了给了房企超强的信心，也许忽悠别人忽悠习惯了把自己也忽悠进去了，现在的信心爆棚，恐怕会迎来腥风血雨的洗礼。融创的土地储备市值 1 万

亿挡不住，那算上税费建筑成本至少有 2 万亿市值的房子要卖，就以今年的销售额算，至少也要卖 4 年才能卖完，4 年才卖完那融资成本还不把它拖垮。所以我一直劝刚需们不要着急，即使最刚的刚需也别急，待售的房子很多，而且还有天量的二手房等着人接盘，房子这东西不缺，而且绝对是过剩。我其实有一种预感，说是 2018 年房企是大鱼吃小鱼的一年，这还真不一定，只能是资产财务健康的吃掉不健康的，大就一定健康吗，未必吧，小鱼吃大鱼在资本市场是很常见的哦。房企里面我最佩服的只有万科，其对楼市的把握那可不是一般房企可比的。至于任总最近的表态，一如既往绑架政府的言论毫无新意，只怕 2018 年，政府关心事太多了，恐怕顾不上以民企居多的房企的生死，那么多国营房企加速退出市场，原因只是净化市场那么简单吗。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-01-06 13:55

兰州这个城市地理位置有一个特点，城市两山夹一河，可用土地面积小，建筑成本高。作为重工业城市，兰州这几年的 GDP 增涨缓慢。虽然收入不高但是房价一直比同处西北的西安高很多。这次兰州放开限购，是由于去年下半年以来，兰州楼市成交量逐步下跌，价格稳中有降，这次放开局部区域，实属房价下行压力加大所致。合肥不限价也很好理解，房价已经跌到限价价格以下，还限价有什么意义呢。其实关于楼市的走势，本贴从开帖以来一直坚持的观点就是既然房

子有金融属性，那它的走势必将符合货币周期。我从不认为五限可以决定楼市的走势，这些行政措施，只是对市场的干扰，不会最终决定市场方向。这次楼市的见顶，是由于信贷的萎缩及利率的提高，和其他任何因素包括五限政策都没关系。作为大类资产，楼市的上涨需要杠杆，没有杠杆，楼市最终会归于平静，然后逐步下跌。1000 万的房产，100 万的首付和 800 万的首付对市场的影响是天壤之别。所以兰州的限购放开不会影响市场的方向，只会减缓市场的下跌。兰州楼市如果还想上涨，首先要把利率上浮取消，这兰州政府说了不算，央行都说了不算，世界经济的运行规律说了算。无论兰州怎么操作，具体目前价格的购买力会逐步被低杠杆消耗光，楼市最终仍将走向下跌。政府最希望楼市稳定的，五限只是限制泡沫，限制每个人都把杠杆加到最满，限制过多的信贷投向楼市。我只是如前面所提醒的再说一次，如果楼市再上涨，千万不要参与，因为那接下来就是泡沫的破灭。也许兰州这么着急的放开限购，其更担心的是目前的楼市就可能破灭吧。这里只希望我们政策的制定者，能够切实的担负起历史的责任。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-01-12 18:11

聊聊 2018 年的经济形势吧。在聊这个以前，不能不说 2017 年的 CPI 只有 1.6%。这个数据是非常出乎我的判断的。毕竟 PPI 有 5.3% 的增长。这说明 PPI 没有向 CPI 有效传

导，造成这种局面的原因只能是居民购买力的下降，工业品的涨价没有有效的传导至消费端，其实去产能的同时也消灭了一定的购买力，这很容易理解。2018 年如果接着去产能，如果还不能向消费端传导，那去产能难以为继，这说明房地产的过度发展对国民经济的负面影响体现出来了，对实体经济和居民过度吸血的恶果就是大家都不消费了。现在大部分经济学家预计 2018 年通胀会大于 2017 年，我觉得难。居民杠杆率的不平均已经严重影响了居民的消费能力，给居民在加杠杆恐怕并没有想象的空间。其实前面已经说过，去产能也是给居民加杠杆，让居民承担企业的负担而已，而今年的 CPI 的萎缩，恐怕说明居民的杠杆率已经加到顶。这就比较麻烦了，无论是地方债也好，企业债也好，最终都要有人来承担，而无法继续向居民传导，那消灭债务负担的方式只有一个，让债务破灭。即使采取一切手段不让它破，其实最终的结果都是一样的，只是破灭的表现方式不同，在我们的这种体制下，债务破灭的表现方式不同于西方，目前看，以消灭居民隐形资产消灭超发货币有一定的道理，限售就是这样。所以，CPI 明年恐怕不会高涨了，我很不理解有经济学家为今年的低 CPI 而欢呼，其实这恰恰说明中国目前的经济问题大了。一个萎缩的经济体，永远都是低通胀的。

作者：光脚穿草鞋 日期：2018-01-20 11:01

鼓励农民工返乡创业，在这个到处宣讲城镇化的时代，

在这个各大二线城市疯狂抢人的时刻，鼓励返乡创业这个政策是什么意思，这是背道而驰吗？其实这个政策的提出是基于农村的空心化的现实。我们目前农村长期包产到户的政策与现代农业越来越远，农业的集约化信息化生产在目前政策下根本无法推广，目前中国农产品的价格面对全球无任何优势，如果不是政府对农产品的长期补贴，中国农业在外部冲击下早已崩溃。我们缺的不是支持农民工返乡创业的政策，缺的是制度的重新构建。如果现行制度不改变，返乡创业就是一纸空谈。农业改革已全面落后于经济改革的大局。农村的空心化，恰恰说明我们目前已经是过度的城镇化，中国目前已经已经不存在进一步的城镇化，只存在目前各大大小小城镇的整合集成，所以支持返乡创业就是反哺农业的必然之举，而如果不进行高层构建，返乡创业也恐将会成为一纸空谈。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-01-22 16:01

今天在聊聊美元对我们楼市的影响吧。最近美元跌的很猛，美元指数多次触及 90 的关口又被拉回。记得帖子去年很早就说过，美元指数是月级别的顶背离，这样长期看，支持月线跌破 90 这个支撑位。那样美元指数会直接跌到 85 去寻求支撑。这仅仅是从技术面分析。基本面看，在减税促使美元回流的这半年至一年的时间内，弱势美元下，回流的美元可以获得更大的收益，可以换兑更多的美元回归，同时弱

势美元可极大的提振美国的经济，并在缩表过程中进一步稀释债务。前面已经分析过，弱势美元可减轻人民币的贬值压力，也就缓解了人民币加息的压力，目前情况下，在弱势美元下，人民币相对升值明显，当然，人民币相对其他主要货币汇率基本稳定。但是，我们必须注意到的是，弱势美元进一步吹大了我们的资产泡沫。人民币汇率的走高，造成以美元计价的我们的资产价值的走高，以前价值 100 万美金的北京的老破小现在由于汇率的升值价值 110 万美金了，而这 110 万美金在美国可以买两套带花园的大别墅，这样会促发人们卖出换汇的冲动。当年日本广场协议后 2 个月日元升值 20%，直接促发了楼市泡沫的破灭。其实外汇管制是无法完全管制的，人们可以换港币在换入美金，这样就可以理解人民币相对美金最高，而港币相对于美金一直走弱的原因了，原因就是资本还在外流。所以，美元再走弱，央行下面定会干预人民币的继续升值。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-01-26 09:06

目前各大研究分析机构和媒体预测 2018 年的楼市会微涨 5%左右。在目前调控的总基调下，肯定不敢说大涨了，但是更不敢说大跌。因为每个这个游戏的参与者都明白，不要说大跌，小跌就可以让这个市场的成交量跌入冰点。其实这么分析也报漏了他们自己的心态，维持住目前的市场，小涨一点就心满意足了。但这只是一厢情愿罢了。在市场的趋势

已经确定的情况下，痴望再涨包括微涨都是不现实的。从银行目前的情况看，同业理财通道业务以后被强监管，而表外理财回归表内，银行的可信贷额度被大幅度压缩，今年银行可提供的房贷将会远远少于去年，而去年未放款的合同又会消耗今年大量的额度，所以开年后放贷一点没松动，反而又涨了，目前首套 20%都很常见了，说实话现在能买得起第一套房，而不是通过置换的人很少，5.88%的房贷利率会吓跑很多人，而且 6.4%很快就会到来。这种趋势下，房价还能小涨，基本是毫无可能。所以，好多人看到成交量上来就慌了，其实不用着急，因为市场真正的下跌还并没有开始。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-01-30 22:02

中美之间会爆发贸易战吗？在中国改革开放的初期世界经济具有一套稳定的食物链，掌握高新技术的美国高居食物链的顶端，以欧盟日本为首的西方少数国家处于食物链的中端，以中国为首的发展中国家以提供低端生活物资为主处于食物链的底层。甚至现在全世界 80%的鞋帽都是中国生产的。我们当时有足够的劳动力通过进口各种资源，通过我们的辛勤付出和环境代价向全世界提供廉价制成品。处于顶端的美国通过向全世界提供美元牢固的掌握着世界经济。美元霸权就是建立在这种食物链上的必然产物。2007 年以来，这个链条逐渐被打破了。一是由于次级债重伤美国，造成美国的科技投入严重下降，美国的科技优势逐渐萎缩，二是我们

的人口红利消失同时我们自身的实力逐步壮大，与美国的科技差距也在逐渐缩小。美国这头雄狮突然发现旁边多了一头不太听话的花斑豹。如今的美国发现自己在生命科学、航天科技、人工智能等领域的优势不再的时候，美国人很恐慌。对中国的洗衣机征税，这是搞什么，难道美国人又要重新生产洗衣机吗？商人特朗普这是对世界经济食物链的摧毁。如果连手机组装这种产业都要回归美国的话，那谁引领人类走向外太空，谁来通过基因重组克服癌症，谁为我们人类创造服务机器人的世界。特朗普下的美国，不是更强大，只能更平庸。这种局面下的世界经济只能是区域化，区域竞争将成为今后世界经济的重点，而区域化的世界经济下，美元霸权也就此终结。对于我们而言，正如本帖反复强调的，科技兴国，在创新中提高生产率，努力提升自身的实力，人民币想不国际化都难，而不是像今天这样整天想着盖房子捞钱。如果要打贸易战，我的看法是瞄准美国给他怼回去。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-02-03 15:55

最近金融市场发生的事情比较多，新的资管计划对银行几乎是绑住了手脚，今后几年银行的日子都不会好过。从浦发 775 亿授信案来看，银行的坏账率非常高，以前只能通过继续续作掩盖不良资产，这也就是这几年债务越滚越大的原因，而一旦降杠杆，不良资产就暴露了出来。现在的措施都是尽量保护银行，将银行与外部不良资产隔离，打破刚性兑

付，全力保障银行安全，这就是所谓的防止发生金融系统性危机的关键。委外通道业务暂停，要求信托和非银机构还钱，这就是这几天股市大跌的原因。不仅仅是业绩不好，有些业绩很好的股也莫名其妙的大跌，机构只能先卖出获利的去填补亏损的窟窿。去杠杆又不想伤筋动骨是不可能的，现在所作的这一切，其实已经有点晚了，不痛不痒的解决问题有些难了。严禁银行资金绕道进入楼市和股市。对于股市这种流动性极高的资产，表现会非常快，对于楼市，釜底抽薪之后，迟早会开始海市蜃楼般的灰飞烟灭。最近还是不少人问我买房的事情，我的意思是如果你是个靠工资生活的人，就暂时不要参与这种有钱人玩的击鼓传花的游戏了，因为有毒资产会接连曝光。如果海航都挺不过来，就可以看出国家对银行以外的金融机构的态度了，那就是该破产就破产，不能光指望监管，要把挣的钱吐出来，要不然这杠杆怎么降。前不久有经济专家说去杠杆应该大放水，这种专家我认为应该上断头台，这是赤裸裸的保护富人利益，让全民为他们的债务买单，这种汉奸专家，应尽快铲除，才可尽早的净化国内的金融环境。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-02-05 18:04

最近二手房市场，卖家说年后看涨，买家说年后看跌，市场仿佛分成截然相反的僵持中的两派。其实这个局面很快就会被打破，从今年的返乡置业中就可以看出未来一年的走

势。目前开发商已经开始布局返乡置业，推出了很多刚需盘，当然价格也或多或少的优惠，加上各个城市相互之间越来越没有底线的落后政策，但我认为今年的返乡置业也许有成交，绝不会火热。返乡置业者大多是在工作地无能力买房的，而以目前二线和三线城市的房价，一二线流出的人口同样会非常吃力，同时，在去年的上涨中，大多数有返乡置业念头的人不会等到现在才想起回老家买房，所以今年的返乡置业我估计依然会冷清。而接下来的所谓金三银四，恐怕如去年的金九银十一样，让人大跌眼镜。过了四月份，我认为这个市场就不会存在看多的人了，到时候，楼市的下跌，也就是圆弧顶做完后的主跌浪才会真正开始。前面帖子已经说过，各城市之间的抢人大战不会对楼市有实质性影响，因为高端人才没买或者买不起的基本很少了，而把三四线的人吸引过来或者中专生吸引过来，以他们的购买力，根本接不住目前的房价，只能成为楼市下跌的炮灰而已。中央一号文件又在鼓励回乡创业，为什么会这样呢，因为低端产业的流失，造成目前城市就业人口压力巨大。所以各城市光落户抢人没用，得有产业把人留住才行，得让他们有饭吃才行，各城市的落户抢人只是在透支城市的承受力罢了，最终人们会发现，还是家里有土地心里更稳当，还是在小城市生存压力小点生活更滋润。回乡创业与落户抢人，总感觉这一幕像一部喜剧。

作者：光脚穿草鞋 日期：2018-02-10 22:04

本轮全球股市同步惨烈下跌，把各路专家都跌蒙了。其实这都是源于紧缩周期的到来。美国股市的泡沫一直是被反复提及的，次级债后持续十年的低利率宽松周期造成全球资产泡沫化，股市楼市都是处于高位。虽然经过了股灾，但我们的沪深 300 也是持续了 2 年的大牛市。本轮股市的下跌是全球经济周期见顶还是次级债危机后全球经济再生性危机的开始呢？我偏重于后者。08 年危机后，各国全部开启了印钞机，美国与我们的问题是一样的，持续的低利率放水后，钱不进入实体经济，而是进入股市楼市进一步吹大泡沫，美国政府的负债早已不堪重负，现实逼迫美国必须加息缩表。我们自己到目前都没有从 08 年危机中走出，一直处于经济 L 型底部。十年的大放水后，一旦进入货币紧缩周期，全球各大经济体都要为拯救危机而造成的再生危机而付出代价。无论是经济上升周期见顶还是再生性危机的开始，在货币紧缩过程中，资产的重新定位估值将不可避免。而重新估值的标准就是各国的实体经济状态以及债务结构是否合理。目前看美股是月级别见顶，伴随着加息缩表，将展开长达数年的震荡或调整，但是这个震荡调整最终会因为实体经济的支撑而逐步企稳，当然美国楼市也将不可避免的下跌，从而逐步走向实体经济上升而股市楼市价值回归的过程。我们目前的环境就极为复杂了，经济一直处于 L 型底部，而楼市的资产价格早已超过了美国，A 股沪深 300 也已经进入前期高点，技

术上也支持走下跌第 5 浪，如果这样就会跌到前低 2638 以下。从货币紧缩三年的时间节点看，今后走一段月线的 5 浪下跌直至 2638 也是成立的。正如同美股下跌过快美国会减缓加息节奏一样，我们的股市楼市下跌过快，央行也一定会减缓紧缩程度。紧缩周期会停止吗？减缓有可能停止不可能，因为必须要将货币扩张周期内产生的泡沫和有毒资产出清，经济才会继续向前发展，不然就是陷入泥潭永远不可自拔了。A 股是否走熊市，最终还是好看已经退出的国家队是否再次出手了，但是要记住一点，这次国家队的出手，一定还是价值投资，而且不跌到可以长期建仓的位置是不会出手的。前面有崖友问我股市暴跌对楼市的影响，那就是示范效应，资产的泡沫总会破的。从当前石油的下跌可以看出，世界经济的复苏是如此的脆弱，2018 年必定是一个多事之秋。

作者：光脚穿草鞋 日期：2018-02-11 20:15

恒大率先春节期间 88 折，加上折上折 85 折都不止。和当年万科打响全国楼市降价第一枪一样，恒大率先坐不住了。房企今年各种渠道的融资都被严格监管，而今年又是房企的还债年，现实逼迫房企去海外融资，而海外直接融资也很难，多是股权融资。一个大型企业其实最忌讳的就是股权融资，在企业的成熟期让别人分享果实并逐步丧失对公司的所有权是大忌。去年恒大就与中信进行了一次股权融资，今年又率先打折促销，可见资金的压力不小。至今仍然捂盘惜售看

不清形势的房企，最终会随恒大一起走入打折的行列。现在仍在咨询买房的崖友，我的建议是什么开盘秒光，抢房排号对不用理会，在营销手法多样，讯息真假难辨的今天，我们紧盯二手房成交量就可以，关注二手房的价格走势，才能真正地了解市场，才能决定自己的操作。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-02-13 19:20

评论 yifang3268 : 其实不矛盾，房价触底和到顶相对于利率有滞后性。利率、供需、杠杆率、购买承受力、信贷支持程度都会对房价产生影响。本图基本上与国内房价运行规律吻合，基本准确。现在的局面是新房低库存，信贷紧张，利率上浮。其实没有无限政策，让市场按自己的规律运行，房价早就到顶了，只不过是一个涨的更猛摔的更狠的结果罢了。二手房被锁定，这个扭曲的市场里，任何不合理都可能存在。我们必须明白，我们的对手盘是国家队。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-02-13 20:14

评论 食堂大辣椒: 东北经济这些年不好，体制的僵化是一方面。东北的山山水水也是很美的，不仅仅是因为气候原因造成人口的流失，经济不好也会造成人口流失，而人口流失又加重了经济恶化。除辽东半岛外东北地域封闭，而且周边局势不稳也是影响经济发展的一个原因。作为老工业基地，如何在国企中引入现代企业制度一直是一个难题。我认为影响国企成长的主要因素是，责权利不明确。东北的国企，

员工确实是以企业为自家的了，等靠要，吃拿偷，完全把企业当自己家的。全民所有，也可以说是任何人都不用负责任，任何人的权利都不被监督，任何人都可以视企业为家产而索取自己的利益。试想，如果是一个私营企业，这些可能吗？在我们的体质下，以国有企业为基石建立经济基础这是绝对正确的，引入现代企业制度也是刻不容缓的。国资今后更多以资产股权控股的形式存在，而不参与企业的具体生产经营是今后改革的方向。在这个改革过程中，将僵尸企业尽快混改，引入民营资本控股也破局东北经济僵局的关键。只要有勇气，东北完全可以成为今后国企改革的领头羊，这比光给钱好的多，关键是给多少钱失去造血功能后，都会打水漂。现在已经有民企抄底东北，毕竟以前国家给东北输了不少血，工业基础和设备都不错，这个时候就不要纠结于国有资产流失了，救活一个企业打点折也是应该的。楼市现在抄底东北还为时过早，赌运气的成份更大一些。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-02-13 23:37

评论 hk62399: 判断资本市场中楼市，尤其股市没有绝对的正确。在各种不可预见因素影响下能把时间点都说准确实很难，能看出趋势就已经很厉害了。股市对资金的敏感度更高，新的资管计划下严禁资金进入股市楼市，银行缩紧了口袋，各种违规资金必须退出市场，所以流动性高的股市先做出了反应。而作为不动产的楼市，兑现流动性差，反应会

滞后，尤其去年卖出的地皮形成新的库存压力后，再加上房贷利率继续上浮，在双重挤压下所以我判断楼市4月份以后，甚至下半年才会开始主跌浪。一家之言，仅供参考。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-02-14 11:02

评论 dabaowlj: 每年年初都是银行集中放贷的时候，该续作的继续续作，银行也在抢好的投资标的。完全卡死房贷不可能，同时去年积压了太多的房贷没放款，在整体新增贷款大于去年同期的情况下，1月份新增居民长期贷款也低于去年，可见房贷被继续严厉缩紧。银行又不是傻子，在利率上浮情况下继续减少房贷，说明银行嗅到了风险，怕被开发商拉上贼船而下不来。金融去杠杆下，降低楼市股市的杠杆率是大方向。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-02-16 20:46

先给大家拜个年吧。新的一年无论怎样，我们都要好好的。进入二月份以来，各地核心区域的二手房挂牌价都出现了上调，步调非常统一。在成交量同比并无大福上扬的情况下，这么统一的挂牌价上调，只能是中介机构的集中行为所致，即信息垄断下的诱多。其实我也很难理解，这么贵的房子都是哪些人在买。地方政府从自身利益上来讲，并无主动降房价的本意，只要房价稳步上涨，并且泡沫不被刺破，坐收渔利何乐不为呢。本帖前面已经说过，这一轮房价的上涨与前几次根本不一样，这是在去库存的大方针政策下，各

利益集团集中统一的发力共同推进的结果。其实我们稍加观察就可以发现，只要房价出现下降的苗头，各种托市政策就会出台，各地的人口引入政策几乎可以放弃户籍制度了，这种局面下，限购已经名存实亡，因为完全可以今天落户武汉买了房再迁出，过几天再落户南京再买房再迁出，再落户成都再买一套，这只是把一个城市的多套房分散到不同城市罢了。只要把房价能远远的推高脱离成本区，限售也名存实亡，不用政府限售，你让我早卖我还不卖呢。新房低库存下，限售造成的房源减少会进一步推高房价的。我估计进入二月份以来的房价抬头，与炒作集团消停了几个月后又调整了策略有关。那，难道我们真的要逐步走向崩盘所有人才会醒悟吗？我估计很多人会说我杞人忧天。但愿我只是多虑了。其实现在的楼市早已经是骑虎难下。我们每个人都知道房价下跌的后果是什么，太多的理财信托产品嵌套在房子里，太多的个人借贷抵押社会融资嵌套在房子里，不要说崩盘，即使下跌，都会引起金融恐慌。这种局面下，房价只能上涨，才可以保证问题不被暴露，才能保证各方面利益的平衡。那，结局只有一种，一直上涨直至崩盘为止，今天的我们已经没有让楼市自我调整的资格。其实本帖谈了很多经济层面的问题，为什么在房观里谈这些，因为在目前的中国，不仅仅是2012年金融改革重大失误造成今后三年必须去杠杆的问题，而是在我们要给金融去杠杆的时候发现，金融毒瘤已经捆绑

了楼市，使我们投鼠忌器，难以自拔。在欧美经济基本面已经全面复苏的今天，我也不明白我们怎么就一步一步走到现在不得不用三年的时间去降杠杆防风险的局面。降杠杆紧缩的年份指望经济向上突破，几无可能，不大幅下降就不错了。我不是一个崩溃论者，但是我前面已经说过，如果楼市继续上涨，北京均价涨到 10 万，南京武汉均价涨到 5 万的时候，没买房的把钱买成黄金美金，有房的卖掉房子换成黄金美金，因为这是一个千载难逢的套现机会，也是瓜分这三十年经济成果的绝佳时机。没办法，我们崩溃的历史是我们自己写的。想降房价只能缩紧信贷和加税，增加交易环节税和持有税，其他的政策都不管用，不仅不管用而且会扭曲了市场，其实这一点我们的政策制定者比任何人都明白。缩进信贷下，房价继续上涨，那也只是榨取居民最后一滴血汗钱而已，一只榨取到茅台没人喝为止。其实房价什么时候会将，那就是茅台价格大幅下跌的时候，只有茅台的泡沫先破了，房价的泡沫才会破。我同时很不看好由租赁共享住房分流买家而限制房价，大力发展租赁共享住房就是占用更多的土地资源和资金，其结果肯定会推高核心区域的自有房产价格。其实很多事情就是因为管的太多了，其实什么都不管，让市场自己走都不致于走到今天这种局面。也许这就是我所不明白的把一手好牌打的稀烂的原因吧。

评论 简单 say: 杭州目前新房低库存, 二手冻房。一套利率上浮 10%-15%, 二套 20%-30%。这种局面下核心区域房价会稳定, 直至补库存新房源增多及加息造成持有成本增大, 房价才会下跌。现在看老美再加息两次及欧盟跟随加息后我们才会加息, 我们加息时间点应该在下半年。还有一点就是金融去杠杆造成信贷紧缩使首套房利率突破到 6 以上。低库存及二手冻房下的房价下跌, 只能是购买力彻底枯竭才会出现, 所以这一轮楼市一旦调整就不会出现承接盘了。我感觉目前楼市又出现了 2017 年初各方面势力集体推涨的苗头, 在低库存下将自己手里的存货在加息还债前卖个好价钱, 开发商这种销售心理很容易理解。我的看法是不参与。当然这具体要看自身的实力及杠杆水平。也许这就是最后的疯狂吧。最近西安房管局发布今年有新房 22 万套待售, 各地新的供应也将慢慢释放出来, 只有在房贷利率持续上浮及产生新库存共同作用下, 房价才会实质性下跌。当然, 在过度透支后, 这一次会跌的不同以往, 会跌的比较难看。但是有一点是肯定的, 再过去两年销售额大幅增长后, 今年的房地产销售总额会大幅下挫, 会出现负增长, 而从目前房企土地储备看, 新供应会产生新的销售压力, 下半年还债压力加大, 在各方面不利因素共同作用下, 房价必然拐头向下。

作者: 光脚穿草鞋 日期: 2018-02-17 10:12

评论 1552276281: 目前已经套现出去并购买了海外资

产的，都将会实现财富长期保值。悉尼由于房价涨势过猛，当地政府已经开始调控，只是调控的方式不会是干预市场交易，加税即可。全球范围的紧缩会造成全球资产价格受到抑制，但长期看，悉尼房产价值优良，短期的波动不影响长期向好，核心区域的高端公寓仍具有继续上涨的潜力。国内市场涨，人们会套现购买海外资产，国内市场跌，人们更会加速套现购买海外市场。原因就是目前管制下的汇率不是正常汇率水平。最近一段时间人民币暴涨，但是外汇管制一刻也没有放松，大公司换汇国内搞的是撮合交易，外资利润汇出搞的是海外人民币兑现，阿里腾讯这些根本不需要融资的巨头也纷纷发行美元债，总总迹象表明，外汇依然非常紧张，楼市套现资金外流迹象依然严峻。人民币的升值是外部压力下，我们作出的一次妥协。人民币的持续升值，将会推高欧美通胀，有利于欧美经济的继续复苏和扩大对华出口，目前数据显示上个月我们进口增加了 30%以上，出口只增加了 7%，这于政府所提倡的扩大进口是相符的。人民币升值可暂时稳定汇率，但是对于实体经济及外贸打击巨大，同时有刺破国内楼市泡沫的风险。世界经济本就是一盘棋，斗争的结果必然是相互妥协。目前房企纷纷海外发行的美国债，都是基于人民币继续升值的基础，一旦人民币回归贬值通道，将会叠加承担巨额汇兑损失。正如同老美现在搞的一样，紧缩需要本币贬值，紧缩下本币持续升值，实体经济外贸及楼市能不

能扛得住，需要紧盯 PPI，一旦 PPI 大幅下挫，升值通道将会嘎然而止。好在我们是一个资源进口型大国，持续的升值进一步降低进口资源价格可以对冲掉一部分升值负担。长期的汇率管制是百害而无一利的，对于人民币的国际化，对于加大开放力度，对于国际贸易正常化都会有巨大的负面影响。而楼市的套现压力，已困住了我们的手脚，汇率贬，楼市泡沫继续吹大，资本流出难以抑制；汇率升，楼市泡沫有刺破的风险，资本套现离场压力更大。强力去库存的负面影响已经显现，那就是作茧自缚，所以一旦资产价格处于高位，就会陷入被动局面而左右为难。所以我说过，如果楼市继续上涨，赶紧跑，不要有任何的留恋。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-02-21 15:46

评论 廉球球: 4 万多的均价，一套 20 多年房龄 100 多平的老房子就要 5、6 百万。这种房子价值会逐步缩水。这也是各城市新区的楼盘涨幅大的原因。这种老房子政府是拆不动的也不愿意拆，因为政府得到的实惠太少。我的看法是，上海买不起可以暂时考虑长租，因为即使房价保持目前价位不动，今后几年的持有成本也会造成资产缩水。目前入手，接盘的概率很大，接了这种盘，以后想出来都难。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-02-21 16:01

评论 hitsummer723: 其实目前各个主要二线城市都存在这种现象，成交量稀少，但核心区域的房价还是微涨，尤

其进入2月份以后这种现象更为明显。我认为有两点原因，一是因为人们在把手中偏远地区的房产置换为核心区域资产以求保值。二是因为核心区域的房产本就是稀缺资源，卖出的人少，少量的成交就可推高区域整体的估值。这里必须指出的是，仅仅是估值的提升。这种没有成交量支撑的房产估值的提升，是虚涨，因为一旦风向转向，巨大的获利盘就会蜂拥而出，只有在密集成交下，承接盘的成本不断提升，房价的推高才是稳固的。所以，这种无量拉升，今后会存在较大幅度的下跌。由于没有密集成交支撑，这种下跌对金融系统无害，所以房价跌个30%对银行是没影响的。我认为无量上涨恰恰说明顶部即将来临。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-02-22 19:55

评论 conono188: 货币化安置必须是处于楼市上升期才可行，在上升期内政府通过拆迁获得的土地收益才会大于拆迁补偿款。在楼市下行周期内预支高额补偿款后，一旦土地拍卖受阻，地方政府就是作的赔本买卖。那货币化安置什么时候搞不下去了呢？土地供应大幅增加，楼市未来的潜在供应大幅上升，楼市具有下跌苗头，地方政府自认为高额土地赔偿金今后可能无法收回的时候就搞不下去了，尤其当出现土拍流产或低溢价的时候地方政府就更不敢在搞了。所以货币化安置的本质是地方政府举债安置，然后通过土地收益还债的一种正常的投资行为，不完全是开闸放水。一旦楼市的

供需平衡被打破，同时地方债被严监管下，货币化安置自然就会终止。我认为最近一些地方取消货币安置的原因主要是中央严格了地方债管理，谁欠下的债终身追责，这两年土地供应大幅增加，下半年开始的新供应很快会形成新的库存，再搞货币化安置，最终会赔本，那自然就叫停了。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-02-23 17:26

评论 食堂大辣椒: 非常大，是个火药桶。强力去库存的政策是对是错，今后几年就会知道。如果控制不好，就是金融海啸。现在已经有声音放松二三线的限购政策了，其实各地的引入人口政策已经相当于放松了限购，今后即使直接放松限购，作用也不大，毕竟这么高的房价，有能力买多套的太少了。投资炒作的没有信贷支持也很难再推动房价上涨，买了不让卖，投资何用。尤其被迫加息后，局面将更为难看。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-02-24 01:38

评论 食堂大辣椒 : 你首先要明白的是，我们的房价是政府炒起来的。炒房客只是一群对政策非常敏感的马仔而已。最好把帖子从头看一遍你就会明白，土地的垄断和土地财政是房价越走越高的主要原因。北京的土地紧张吗？并不是那么紧张，至少不像媒体渲染的那么紧张，北京房价高和土地供应逐年减少有很大的关系，政府为了控制城市人口想当然的减少土地供应，同时由于可开发土地逐步减少，将土地价值推高进一步扩大财政收入是必然选择，而老城区由于拆迁

成本高，对财政收入没有帮助，根本没有主动改造的动力。北京的老破小土地利用率很低，但是这么多年过去了，根本没人管。高房价就是高税收，将人们的未来收入逐步填入城市建设中去，然后通过城市建设进一步推高房价，让前面买的人获利解套，然后再套一批人，继续轮转循环这个游戏。房价上涨这 20 年里，从香港学来的这一套已经深入我们的经济。黄奇帆的文章对这一点说的很清晰。但是这个游戏不可能一直玩下去，现在的人口结构、国内外金融环境、城市化率、自身的货币泡沫和以前都发生了巨大的变化，以前那些经验已经不适用于未来。2016 年银行贷款的 70% 是楼市各种贷款，可见我们的经济已经畸形到什么程度。房地产大步发展的这 20 年是中国经济基建奇迹的 20 年，也是中国经济突飞猛进的 20 年，以楼市促发展是见效最快的一种发展模式，但是也是最不可持续的。直至今天，这条路终于渐渐走不下去了，过度的透支未来的财富建设今天经济奇迹的结果就是债台高筑，实体经济失血低迷，金融资本围绕楼市运转，经济发展脱实向虚，逐渐失去发展动力。2008 年全球经济危机爆发以来，我们大概进行了 3 次集中放水，每次放水都是通过拉涨楼市给经济打鸡血，天涯网上这十年所有看空楼市的都消失了，原因就在这，他们看到了经济结构的问题，但是他们没看到的是在危机中放水是政府的必然选择。要使经济不大幅滑落，必须放水拉楼市，这个方法见效快，对经济

的刺激性强，房价这十年的上涨正是同步于全球货币宽松。但是现在想从这个漩涡里走出来已经非常困难了，国民经济完全被房地产绑架，只能尽力维持住这个局面而不至于刺破泡沫。想维持住楼市目前的局面就需要真金白银，需要更多的买盘进入，需要更多的未来收入填入这个泡沫才行，通过楼市刺激经济的结果就是陷入债务漩涡难以自拔。目前中国经济的真实现象就是，管制住汇率，然后在自己家里玩金融地产的游戏而已，根本不可能汇率市场化。不到国内外资产价值平衡的时刻，汇率就根本不可能自由兑换，国内债务泡沫问题不解决，人民币就不可能国际化。债务不可能凭空消失的，以债务堆积起来的楼市的繁荣，最终怎么还，只能是后代子孙更加辛苦的劳作，或者就是科技生产力的大幅提升，可以短时间内创造巨大的财富，没有其他方法。继续放水稀释债务吗，继续稀释老百姓手里那两个钱让债务全民买单吗，与全球经济周期背道而行？那样就真的没有未来了。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-02-25 16:24

评论 hitsummer723 : 从目前一线城市今年一月份房价同比出现 0.3%的跌幅来看，这是房价长期趋势出现拐点的重要标志。同比涨跌不同于环比，其波动幅度小，对长期趋势更具有指导意义，环比数据更易于指导短期的波动，比如上个月跌了 5%，这个月又涨了 3%，环比是大幅上涨的，但同比趋势仍是下跌的，一旦出现同比下跌，即确认楼市拐点出

现，下跌趋势已成。楼市的涨跌受各方面因素共同作用，供需、利率、信贷支持、购买力、潜在购买力培养恢复、居民负债率、楼市整体杠杆率等等因素影响。从目前看，以上各种因素都不支持楼市上涨。这里没有提到五限政策对楼市的影响，因为五限政策不是市场的决定因素，只能对市场起到削峰填谷的作用。所以有些人盲目说政府不会让楼市下跌的，这话只是对了一半，应该是不会让楼市大幅波动的。正如同2016年9月出现限购政策后楼市这匹野马仍然上冲了一段一样，资本的力量才是决定市场的关键。国内本轮楼市的上涨开始于2008年全球货币宽松，这十年里楼市实际上做了三次波动，但总的趋势是上涨的，这也是天涯很多看空楼市的大神失败的原因，长达10年的货币宽松是历史上最长的一次，在货币宽松期预测楼市下跌注定要失败的。所以我判断，此次楼市下跌不同于以往，是对十年货币宽松期内资产价格上涨的总决算。既然是总决算，肯定是最疯狂的形式表达出来，那就是房价一年翻一倍甚至两倍。下一个全球货币紧缩的周期开始了，从目前看这一轮货币紧缩至少3年，其对全球经济的影响正逐步表现出来，这也是我们提出今后三年降杠杆，防止发生金融风险的主要原因。所以楼市的这一次拐点的出现，是上升周期的一次波动下跌，还是与货币周期同步长达十数年的上升周期的结束，我认为每个人都应该认真思考。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-02-28 22:04

评论 爱的箴言 2017: 关于国企债和地方债的化解帖子前面有专门的讲到。目前的情况是货币系数已经高达 5.3, 经济整体杠杆率已经到达 300%, 钱已经放不出来了。即使再放, 也只会金融系统内部空转, 徒增风险。货币政策的回旋余地已经非常小了, 各种金融手段有失灵的风险。这种局面不是一朝一夕形成的, 是我们 30 年的粗放发展方式形成的, 所以现在已经提出要注重发展质量。要想富先修路, 从投资上讲, 国内修地铁和修高铁的钱恐怕永远也收不回来了, 但是修地铁和修高铁产生的间接经济效益是无法估量的, 政府完全可以通过税收收回投资, 这也是我们体制的优势。在国外, 算的是直接效益, 没有产出是不会投入的, 目前中国的基础设施已经超过美国。但是什么事情都要有个度, 盲目的扩大基建, 一旦间接效益跟不上, 还债周期过长, 债务积累过多, 债务成本将会拖垮经济。所以今后必须转变发展方式了。目前债务的化解, 如通过放水来解决, 实际上是对全民财富的一次掠夺, 会稀释全民财富, 将会引起巨大的通货膨胀和货币贬值, 引发资本加速外流, 那将会直接刺破目前的楼市泡沫, 并不会再直接推高楼市价格。最好的方式, 就是发挥体制优势, 进行资产价格管制, 汇率管制, 保障国民经济稳步运行, 防范系统性金融风险, 逐步通过混改化解债务。我们的债务负担大概是 200 万亿, 但是非银机构存款包

括个人大概是 165 万亿，下一步金融系统的主要任务是加快货币的流转效率，将优质国企债务股权化，引导社会资本逐步进入国企和地方债，实现债务和收益的双赢。但是老美拼了老命的不停加息，目的就是吸血，我们完善自己的时间已经非常紧迫。美股美债美元，今年到底是个什么局，这个后面再聊吧。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-03-01 12:56

评论 沙如雪 0: 二级商业银行取得资金越来越难，即使是房贷上浮 10%，或 20%都无法和其他融资利率相比，目前市场上普遍融资利率已经接近 10%。以北京的房价看，随便一套房产的抵押额度都不止 200 万，那基本就是北京的房子基本都无法抵押，除非主动降低抵押额，主动降低抵押额那就是房产的估值大幅下降了。目前以房产作抵押是非常普遍的一种融资方式，前几年也是银行非常欢迎的一种方式，但是去年年底以来，银行发现抵押物过于单一会积累风险，一旦抵押物无法套现，银行将蒙受巨大的损失。从目前拍卖的房产看，流拍增多，巨增的抵押房产，将会转嫁危机给银行，银行停止房产抵押业务，是各种因素造成的。这件事情从另一个方面说明，房产已经不是热门资产，银行嗅到了危险。中信只是曝光了这一做法，其他银行去年开始早已经缩紧了房产抵押。以深圳的数据看，18 万套的房产都抵押在银行，一旦楼市下行，客户无法补充担保金，就将会引起拍卖潮，

而拍卖潮又将会加速楼市的下行，这里面积累的风险是非常大的。最近国家提出了房地产金融集中管控机制，这说明，楼市的泡沫问题已经引起高层的关注，当银行平均直接房地产融资占比达到 40% 以上的时候，这里没算间接融资，那整个金融系统就已经被楼市绑架，绑架的程度越深，杠杆越高，层层嵌套下，杠杆率远不止 3-4 倍，轻微的波动就会引起巨大的危机，那基本违背了防风险的大方针。2013 年全国城市人口住房人均套数已经超过了 1 套，现在至少 1.5 套，用一个已经严重过剩且已经严重泡沫化的产品作为高额抵押物，银行再这么下去，那真的是自寻死路了。

作者: 光脚穿草鞋 日期: 2018-03-03 00:42

评论 刘红呵呵 : 我们可以看到，美国这一轮加息周期中，美元一反常态走弱。美元走弱，非美货币被动走强，这样对各国经济的增长造成很大的压力，尤其是以出口为主的国家。本币被动走强，经济增长压力加大，将会大幅降低各国的加息意愿，所以我们看到主要经济体中的欧盟和日本只是和我们一样，主动收缩货币，但并无实质性的加息动作。同时，我们应该注意到，美国加息以后，进一步扩大了与欧盟日本的息差，与我们的息差也进一步缩小，这会促使美元回流美国。这样我们就明白美国人在搞什么了，加息同时保持美元走弱，是对各国资本的双向挤压，进一步促进美元回流。在对全世界资本掠夺的同时，弱势美元又进一步促进了

美国经济的整体向好。所以我们具体什么时候加息，是一个需要综合考虑的问题。我认为我们加息应该有二个条件出现，第一就是中美息差为负，即美国的基准利率更高，资本外流压力持续增大以致于无法控制，第二就是欧盟和日本先被迫加息，目前欧盟日本和我们都在互相盯着看谁先加，看谁更能扛住美国加息的压力，谁的经济增长前景更好，经济下行压力减轻，谁才有资格跟随美国加息。我认为这里面欧盟率先加息的可能性最大，欧盟经济整体好转，负利率已经实行太长时间，加息也有空间，小日本爱演戏摸不准。其实，我们只要控制住资本外流，加强外汇管制，同时保持人民币汇率稳定在一个区间内，加息也没那么必要，毕竟我们经济还没有出现U型拐点，整体经济今年仍有下行压力，这时候加息确实加不起。我原来判断由于息差的减少我们今年年中会被迫加息，但现在看，这个时间并不好确定。长期的低利率是资产价格暴涨的根源，通过去杠杆货币紧缩就可以达到实际市场利率提高的目的，而加息的紧缩效果太过强烈，有刺破债务及资产泡沫的风险，在全面防风险的大局下，央行一定会慎用加息手段的。在低利率下尽快完成降杠杆的任务已经是当务之急，时间真的不多了，因为我们低利率的周期也不能保持的太长，汇率也不能这样一直被管控着。中美之间今年的贸易摩擦肯定会越来越多，作为最大的原油进口国，人民币原油期货时不时就会拿出来吓唬一下老美，其实老美

目前搞的这一套是危及美元信用的，尤其走美国利益至上的路子更会危及美元信用，而人民币原油期货将会撕下美元的遮羞布。我们不仅要管控好境内的美元，同时也要管控好境外的人民币，这样人民币原油期货一旦开锣，依靠国内强大的制造供货能力，完全可以应对境外人民币的实物兑换要求，毕竟我们的东西物美价廉，要美元没有，东西我们有的是。老美现在综合实力还是远大于我们，不到万不得已，我们也不可能撕破脸。其实我认为，中国经济目前最大的问题是为了去库存把资产价格推向了高位，这极大的困扰了我们货币政策回旋的余地，债务问题都可以通过我们体制的优势进行化解，每一个老百姓都希望自己生活在一个稳定的环境力，2018 真的要看国运了。

作者：光脚穿草鞋 日期：2018-03-03 22:01

评论 方歪歪：最近九三学社在这次人代会中准备了关于征收房产税的提案。首先我们要明白为什么是九三学社提出来。各级人民代表的提案必须是所属职能范围内的事情，你不能一个街道办的代表提出扩建国家航母舰队的提案，也不能教育部门的代表提出对美国进行反倾销调查，所以每年人代会代表提出的提案相当一部分转为建议，并没有进行人代会讨论。那房产税立法的提案由谁提出来好呢？住建部财政部是国家职能部门，提出也不合适。在鼓励民主党派参与国家建设治理的政策支持下，由九三学社代表广大民众提出，

有一定的合理性。从去年到现在中央会议反复提及建立房地产长效机制，同时财政部长关于房产税实施三部曲的表态来看，房产税今年提请人大批准进入立法程序的概率是非常大的。我们要注意这只是代表提出提案，提请人大批准进入立法程序，只是万里长征开始的一小步，后面还有组织相关单位题写草案，立法草案提请人大审议，复审等等环节，这个时间还需要3到5年以上。所以这次九三学社关于房产税的提案是否会进入大会讨论阶段，非常引人注目。我们知道，房产税是关系到每个公民切身利益的大事，房产税的具体实施多年未果，因为社会分歧太大，只能通过官方或媒体的逐步灌输，使老百姓逐步适应和熟悉这个税种，然后通过逐步实施最终实现税收的普及。房产税肯定是要收的，其实越早收中国经济越健康，也不至于走入被楼市捆绑的今天。关于房产税怎么收和税收对楼市的影响，帖子前面已经说过很多了。由于我们各地情况太复杂，房产税肯定是一个差异非常大的地方税种。至于能不能收的上来完全不用担心，连计划生育都能坚持不懈的实施几十年，这点税还能收不上来吗？

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-03-04 17:52

评论 u_97671612: 具体分析一个城市的房价是否有潜力，还是要看这个城市今后的经济潜力有多大。帖子前面已经分析过，今后几十年，中国人口尤其是年轻人总的是向东南沿海及三大城市群流动，这里面有气候的原因同时也有经

济活力的因素。各个城市目前都发布了引入人才的政策，短期看这个政策效果不错，数据显示西安 2017 年新增入户人口 30 万，但引入人才的门槛太低，几乎成了引入人口了。门槛太低，其实徒增城市承载负担，这些人不会带来产业的升级反而会要工作要福利，增加了各城市的财政负担。以引入低端人口托举房价增大卖地收入，其实最后我们会发现，财政负担的加重反而会得不偿失，这些人找不到工作或无法就业地方政府至少要提供失业救助吧。短期入户人口的暴增其实也是不可持续的，去年的暴增主要是由于前几年欠账太多，而且农村人口进城落户的意愿并不强烈。因为我们本就是低福利的社会，除了一个孩子上学问题，目前非城市户籍务工人员子女同样可以入学，其他的有什么差别，而在农村可以占有土地资源，所以今后人口引入的效果会大打折扣。户籍这个东西今后除了一线，基本会自然消失。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-03-04 22:09

评论 被偶像剧洗脑的人：小编把帖子删的我都不想写了。既然话题又扯到西安，而且回复的人很多，说明西安进入炒作热点了，那我就把前面的总结一下。第一人口引入政策不可持续，今年 30 万的新增户籍人口是多年的欠账，农民是傻子才会放弃土地进城落户，以后的户籍不值钱。第二，一带一路是全方位多方面的合作，和丝绸之路起点没关系，西安目前工业基础薄弱，目前新科技振兴的定位，存在与东

南沿海产业竞争的问题，京东阿里等科技公司进入西安难以带来大量的就业人口。第三，西安新区众多，城市面积巨大，后面还有海量的待售净地，仅2018年就还有22万套新房供应，老城区改造遥不可及。去年炒作成都的时候也是一样说什么准一线，直辖市的噱头，目的就是为前期潜伏进去的炒房集团出货而已，当个玩笑听听就行了。今年春节后西安的朋友告诉我，西安又出现了北京来的炒房客，我敢断定，西安肯定把他们埋了，因为西安以前就埋过不少炒房团，想当初富甲一方的陕北煤老板和温州炒房团还不是被埋了。好了，写多了被删心疼，不写了。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-03-05 17:37

评论 南山蓝天楠楠楠楠: 自住还是投资呢? 这个价格貌似很诱人, 毕竟是精装, 自住的话可以, 投资就算了。最近开的新盘价格普遍低了不少。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-03-06 15:04

对了, 到提醒我了。本人没有任何公众号, 微信, 微博, 腾讯号码。就在这里有空说两句, 有时候很忙, 不能及时回复请见谅。重资产投资需自己决断。安得广厦千万间, 大庇天下寒士俱欢颜。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-03-08 14:37

评论 大象大大大大大: 正规的中介机构还是靠谱的。这种以前就有人这么干, 但是现在鱼龙混杂, 注意资金安全。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-03-08 22:47

评论 bearztx: 2018 年全国棚改计划完成 580 万套, 比 2017 年 609 万套略少, 考虑到房价的上涨, 今年总投资预计比去年 1.89 万亿要多, 会突破 2 万亿。棚改资金基本来自这几个方面, 中央专项资金支持, 地方债券, 地方财政预算, 国开行贷款等。在 2020 年全面奔小康的大方针政策下, 各省都颁布了今后三年的棚改计划, 年均于往年基本持平。在铁路和公路等基建萎缩的情况下, 在政策鼓励下, 对简易老旧居民区进行大的棚改投资是拉动经济增长的一种方式。以地方财政预算的 40%投入棚改, 力度不可谓不大。住建部今年专门指出, 加快弱三四线的去库存任务, 在库存大的城市, 尽量增大货币化安置的比例。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-03-09 09:06

评论 bearztx: 中央财政专项资金支持每年不足 2000 亿, 其余的钱完全要靠地方自己筹措。目前地方债已经被严格管控, 引入社会资本进入棚改进行 PPP 运作也是一种方式, 但去年开始 PPP 项目已经严格禁止地方政府背书, 所进行的平台招标, 今后是要由中标单位自负盈亏的。随着棚改的深入, 棚改的难度越来越大, 因为有开发价值的地块越来越少, 尤其弱三四线城市的棚改开发价值更低。棚改实际上也是一种投资, 完全以地方财政买单是不现实的, 将过多的钱投入棚改肯定会影响其他公共设施建设及对实体企业的财政支

持。在楼市好的时候加大棚改是对的，因为这有利于棚改的进行，比如去年就超额完成任务。无论货币化安置也好还是回迁也罢，棚改最终是一种政府投资行为，至少不能贴补的太多。楼市有其自身规律的，棚改最终都会形成新的供应，将棚户区改造为基础公共设施，不形成新的供应如何收回投资。短期看棚改会推高房价，长期看棚改会拉低房价。房价越高的地区，货币化安置的难度会越来越大。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-03-16 21:01

最近出差中，而且近期审核过严，留言多处于长时间审核中，无法及时回复，见谅。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-03-18 09:29

在分析今年的金三银四楼市行情前，我们必须先要认识到一个问题，目前的房地产开发是一个高度集中的行业，前10大房企占有了近60%的市场份额。这非常便于房企协同销售策略，形成价格垄断优势。节后进入三月以来，各地都出现了新房荒，大部分在消化1、2月份的未售出房源，同时二手房市场出现了同步上调房价的现象。这是很明显的销售策略，通过各网站媒体先造成二手房市场先涨价预期，同时不急于推出新盘，造成市场缺货，进一步加强涨价预期，引发恐慌性购房潮，以便于接下来的集中大批量出货。房企今年的销售策略很明显，上半年必须加大加快出货，因为下半年的还债时间到了，银行的开发贷不好贷了，利率越来越高

了。我们都知道 2017 年全国土地供应各地都创了新高，这些土地将在 2018 年形成大量新盘供应，必须在市场转向以前将这些土地变成现金流是房企的不二选择。所以三月下半月到四月份，会出现大量新上市新盘，抓不住这两个月的销售额，房企今年全年都会很难看。所以对于刚需而言，下来有更多的房源可以选择，但价格不会出现 2017 年 3 月份的暴涨，因为去年 3 月份待上市房源确实不多，而且当时的融资环境房企有底气捂盘。其实我们会发现这个市场只要一出现滞销，各地的扶持政策就会出来，在市场及价格垄断下，在各方面利益集团的统一操作下，这一轮的房价上涨，必然以购买力枯竭为顶部，只是这种涸泽而渔的顶部想起来会让人不寒而栗。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-03-21 15:27

总体感觉今年的金三银四行情比去年弱的多，成交量低的多，虽然价格小幅上涨，但做市痕迹明显。去年涨幅过大的热点城市，现在只能选择继续观望，等了这么久，现在进去只能是接盘。现在的市场环境是热点城市低库存高利率高价位，以置换需求为主，这决定了回调只能是横盘阴跌。库存大的城市，开发商下一步会加大优惠走量。各种加价排号茶水费等都是为了营造紧缺氛围，我们现在应该多注意内外金融环境的变化，楼市再上涨意味着什么有人比我们更明白。只能说这么多了。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-03-23 04:25

中美贸易战正式开始,这场战争究竟如何演变还待观察,建议所有有买房想法的人管住自己的手。很明显老美不想给我们调整的时间。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-03-23 13:57

如何应对美国挥舞的大棒,只有两个字:团结。本帖从头到尾都在讨论楼市的泡沫化在当前局势下对中国经济社会的影响,可悲的是,在美国2015年已经进入全面紧缩周期后,我们让自己的楼市短时间内到达了翻倍。更可悲的是内外环境局面已经恶化,今年以来房价还是如同野马般难以停滞,我不知道哪来的信心。这一次恐怕不仅仅是贸易战这么简单,更应该是一次老美全面封堵我们的战略布局的开端。其一,减少双方人员往来,包括访问学者和留学生以达到减少双方科技交流。其二,通过钢铁铝关税等胁迫盟友加入对我们的封堵。其三,重新建立全球贸易准则及贸易圈,将我们排斥在世界贸易之外。总之。这不是什么贸易战,这是一轮抓住我们的弱点进行的一场全面的经济战争。这是一轮妄图将我们重新逼入闭关锁国之路的巨大阴谋。参见老美针对前苏联的经济战争。这个时候,全体国民必须放下成见,紧密团结,共同御外,才可能置于死地而后生。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-03-24 23:30

既然什么都不让发,那聊聊股市总可以吧。前面已经说

过，沪指将展开大 C 浪下跌中的小 b 浪反弹，目前这个反弹已经结束，继续小 c 浪下跌，后面也许还会有小 d 反弹小 e 下跌，最终大概率触及 2638 点。如叠加更多不利因素，会比 2638 点更低。当然这个下跌过程，不是一蹴而就的，反复的下跌反弹周而复始。不要再指望有国家队了，已经退出的国家队手中没筹码，已经决定不了大势。而且 A 股目前的估值还远未到大资金长期建仓的位置，上证 50 目前的位置，需要长期的估值修复过程。紧缩加息周期就不要指望什么牛市，也不要偏信任何人的鼓噪，存量资金博弈的过程是长期的。任何政策面的激励，顶多会触发结构性行情，如这次的独角兽概念一样，只适合有经验的人参与。今后的市场是一个真正具有成长性的股票活跃的时代，这需要考验每个人的选股能力。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-03-25 19:53

既然可以发股评，那就接着发吧。也是今天看了一篇鼓吹港股会创新高的文章有感而发吧。这种御用文人，应该被拉出去鞭打 100 遍。港币现在的位置非常尴尬，已经跟着老美加息了，但港币仍然贬值不止，奔着 7.85 而去就是不回头，这是逼着港府买入港币卖出美金哦。前面已经说过。港币是国内资本流出的一个暗渠，只要想维持联系汇率制度下的 7.85 的汇率上限，那就要消耗大量的美金，就会成为止不住的出血点。港币的持续走弱，有成为国际资本大鳄做空

香港以至做空国内资产的诱因。港股经过去年一年的大涨，明显的已经跟随美股作头，伴随着今后持续的跟随老美加息，做空港股已经成为国际资本稳赢的投资方向，最关键的是，做空港股同时将引发资产价格的跳水，而且必将牵制 A 股的走势。先写这么多吧，看看能通过不。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-03-26 21:46

美国财长的一席话，就可以看出应对的老道，首先表态谨慎乐观，这就将谈不成的责任全推给我们，本来是老美突然耍横，结果却率先抢占了道德高地。我们以后也要学学，有时候示弱是会得到别人的同情的，有利于抢占舆论和道德高点。现在老美放低姿态主动来谈，软硬招应对的恰到好处，我们确实遇到商人特朗普这一个可怕对手了。双方打打和和，你来我往，就是一个利益再分配的问题，这一回不给大好处，看来是躲不过了，那会牺牲哪个领域呢，让我们慢慢看吧。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-03-28 18:09

评论 沙如雪 0: 去西安走亲戚，警察问：“你是西安人吗？”

“不是，我来走亲戚的。”

“带回派出所，符合亲友投靠落户条件。”

去西安火车站转车，警察问：“你什么学历？”

“本科。”

“带回派出所，办学历落户，火车票钱报销。” ????

街上闲逛，警察问：“你是西安人吗？”

“行了，我是本地的。”

“带回派出所，让外地的大学同学来派出所接你，然后同学落户。”。 西安朋友微信发给我的笑话。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-03-31 09:49

三月份马上结束了，在这个传统的楼市旺季里，各地的房价都出现了反弹。从去年年底首套利率普遍上浮 10%，到现在普遍上浮 20%，二手房贷难度进一步加大，都说明信贷在逐步萎缩，我是从未见过在利率逐步上浮，供应逐步释放的过程中房价出现大幅上涨的周期。现在的置业群体以年轻人居多，他们没有经历过楼市的波峰波谷，尤其在这个互联网媒体爆炸的时代，新的营销模式层出不穷，群体效应更是被无限放大。我只是以我的经验判断，在利率上浮周期内，新的土拍逐步形成新的供应过程中，楼市不可能走牛，必将逐步走入熊市。而在熊市中放大自己的杠杆，不仅会侵蚀将来的收益，而且会造成亏损。至于周期后未来楼市会不会继续创新高，由于人口老龄化、城市化进程、税收等等因素的影响，下一个楼市的牛市一定是高度分化的，与历史上任何一个时期都不会相同。本帖不求什么名帖，没人提问了，就自然消失了，未来不会有人在想起这个帖子。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-04-01 13:05

其实我们更应该关注深改委最近通过的资管新规，今后银行的同业理财和通道业务将会被完全关闭，打破刚性兑付，进而实现利率的市场化。这个新规相当于限制了银行的货币创造能力，将不可避免的引起信贷紧随，金融体系降杠杆在稳步推进中。这个新规虽然还有半年至一年的缓冲期，但是我们要注意的是到期的业务今后是无法续作的。目前新的理财大多转向结构性理财，相当于降低保本下限的保本理财，这就要求银行必须投向更稳妥的投资标的。今后，信贷利率的进一步走高，将是大的方向。当前房贷利率即使上浮 20%，仍然处于历史低位，还有很大的上浮空间。即使不加息，整个金融环境随着去杠杆的深化，市场利率仍然会持续走高，这就要求我们必须慎重对待资产类投资。目前各地楼市采取的降价全款加快回款的销售策略，其实政府不应该干涉，居民的平均杠杆已经到达 50%，与西方国家的居民平均 60% 的杠杆水平仅一步之遥，由于居民的杠杆水平不一，这时候应该让还有资金实力的人全款买入，而不要让购买力不足的人加大杠杆往里冲了，这有利于降低楼市的整体杠杆水平，有利于填充楼市的泡沫，有利于控制楼市的整体风险。所以今后进一步扩大首付比例，对于楼市的健康发展是非常有益的，而且便于控制信贷的进一步扩张。对于购买力不足的人的刚需问题，完全可以等等，也许后面更实惠些，楼市是没有绝对的刚需的。也许一个没有杠杆的楼市才是最健康的。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-04-01 20:02

评论 15786542369851: 既然有人问,那就说说贸易战吧。我觉得现在稍微有点金融知识的人都应该更关心这个问题而不是去关心房子。很快中美贸易之战就会掩盖房子的关注度。首先我们必须清醒的认识到,这不是什么贸易战,即使我们短期内妥协,后面老美仍然会层层加码,最终将完全受制于人。老美的最终目的是完全阻断我们的经济发展之路,中美贸易摩擦是躲不过去的一道坎。自从特朗普上台后,美国就已经修改了对我们的战略定位,视为战略竞争对手。老美此次首先开出的征税领域以打击我们的科技创新能力为主,同时妄图切断我们获得世界先进科学技术的渠道,并通过进一步的金融系统与资本项目的开放促发我们资产价格的暴跌,以至引发系统性的金融风险。老美不会做那种杀敌一千自损八百的事情的,老美会带上一帮小弟围攻,而目前这帮小弟中的欧盟和小日本已经就钢铁贸易对我们发难了,对于他们来讲作为小弟跟在老美后面占点便宜何乐而不为呢。总体看,虽然我们的发言人态度强硬,措辞激烈,以与老美展开公平商贸协议谈判为目的,但实际上这场贸易战,我们真的很被动。短期看,我们的有限度的妥协是必须的,底线肯定要守住,底线守不住,打不打都一个结果,那就开打吧。其实如果我们不让这一轮楼市价格翻倍,应该能更主动些,即使金融系统内的问题多多,企业地方债务多多,也

总比资产价格泡沫化要好很多。中美贸易摩擦其实也是催化剂，必将加快我们的体制性改革，从我们这次的政府部门调整就可以看出；也必将促使我们放弃以房地产基建为主的粗放发展方式，从目前创新型企业上市新规就可以看出；同时必将促使我们改变以前那种滥发货币的习惯，从人民币原油期货上市加快人民币国际化就可以看出。中美贸易之战，只会进一步加大加快我们的改革开放的步伐，该来的总会来，胜不骄 败不馁，做好自己永远是第一位的。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-04-02 19:20

今天我们对老美打出了一张牌，128 项美国商品取消关税减免以回应老美对我们的钢铝增税。中美贸易战仅一个老美已经够我们应付的了，不能让那些小鱼小虾群殴我们，先打出这张牌实属敲山震虎之举，应该点赞。欧盟在这中间的态度非常重要，对欧盟造成威慑使他们保持中立对这场战役非常关键。欧盟在中国有很广泛利益，对于刚从经济泥潭中走出的欧盟，料想他们会保持中立。小日本这个墙头草是指望不上了，但是精明的日本人也不会以损失在华利益为代价的，前不久小日本对我们的碳钢管接头增税恐怕也是在老美的逼迫下做做样子。今天打出的这张牌，并不是针对老美那 600 亿的，老美这周将公布清单，看来谈的肯定不愉快。但是要打必须认准对手要害把它打疼。只有互相都疼，才能坐下来好好谈。说起这个贸易战，不能不说说特斯拉这家公司

司，这家公司十年后的目标是年产值 5000 亿，其 CEO 十年年薪将达到 560 亿美元，可谓雄心勃勃。源于国内未来巨大的新能源汽车需求，这家公司早就想进入中国建厂，但是它要独资，这与我们这么多年来实行的合资政策不符，其也不接受我们所规定的国产化率及技术转让要求，和上海谈了近一年都没谈拢。实际上这么多车企，我们不可能为了一家公司坏了规矩的，但是它的活动能力很大，通过总统向我们施压，这也是这次贸易战的导火索之一。作为未来支柱型产业，完全放开新能源汽车领域对我们很难，这个要价太高，这会将国内刚处于萌芽状态的新能源汽车产业扼杀在摇篮里，前期国内的巨大投入将面临颗粒无收。就这么一家公司就可以讹诈我们，简直是欺人太甚。我们可以答应其他条件，可以允许其他车企进入，但是应该如美国禁止华为进入一样封杀这家公司，以儆效尤。失去了中国市场，它就是一颗草而已。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-04-04 19:55

106 项，包含大豆。我们回应的很快，老美回应我们用了三天，我们回应老美只用了半天。态度和力度都很强硬。策略就是以打促谈，只有这样谈判桌上才能硬气，才能保护我们自己的利益。这一幕不禁想起板门店谈判，双方打打谈谈耗时一年，谈判的结果最终是打出来。奴颜是换不来公平的。如果不强硬应对，只怕老美还会加码，必须让它感到疼才会收手。当然我们也会受到损失，在这决定国运的时候，

国人的支持和团结才是最关键的。实际上，特朗普的贸易大棒政策在美国有广泛的支持基础，几个豆农的声音代表不了什么，从近期其支持率创新高就可以看出。美国现在存在一种得到广泛认可的论调，就是当初不应该让我们加入 WTO，以至于今天培养了一个超级对手。这时候比的就是谁更耐打击，谁更上下一心，谁更有广泛的民意支持。为什么八国联军区区 2 万人就打到紫禁城烧了圆明园，因为封建王朝百姓认为那和自己无关，是官家的事。我们今天也很有一部分人有这种想法，但实际上任何人都无法置身事外的。现在最重要是唤醒国人，使他们有危机感，才能增加凝聚力，而不能一味的宣传最终还是要和谈，必须有破釜沉舟的准备才能打好这一场贸易争端面目下的国运之战。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-04-05 09:51

询问房子的人还是很多。很多热点城市的房价，至少中介网站上的标价出现了上涨。但有些热点城市三月的成交量甚至比一月份还低。出现这种情况的原因有几个：第一，二手房普遍惜售，这说明人们的涨价预期还很强。但高高在上的价格，除非置换，接盘能力已经跟不上了。第二，新房价格限价下，开发商推盘意愿不强，房源少价格低，造成市场疯抢。第三，各二线城市的引入人口政策，造成对周边城市的持续吸血，人们会卖出低价旧房或小城市的房子，通过追加资金和贷款购入新房和大城市的房子，房价在从低到高逐

级推高，限购已经名存实亡。其实，控制房价不需要这样那样的政策，也不需要政府抓破头操碎心，把二手房交易契税提到 50%即可，管他买几套呢？买的越多政府收税不是越多吗，反正一半的收益归政府。这样既不会伤害首套刚需，而且很快让楼市回归平静。多用市场的手段少用行政手段吧，总以为行政手段可以决定一切，实际上最终市场仍会以更惨烈的方式表现出来。

作者：光脚穿草鞋 日期：2018-04-05 13:26

评论 米爸米妈：西安的户籍政策，人才没引入多少，常驻人口没实质增加多少，炒房的、分享城市高考、社保红利的到来了不少。这种户籍政策迟早要付出代价的，以脱离经济发展实力超常规吸引人口，最后会背上沉重的财政负担。总以为自己的行政政策会引导一切，实际上大多是画蛇添足，违背规律。现在知道引入人口了，那为啥不早放开计划生育。超常规引入人口，会造成短期内城市负担的加重，物价飞涨，交通、医疗、教育资源紧张，及就业岗位和不足，从而进一步扩大政府公共债务，反而无力在发展实体经济。正常的路径应该是实体经济的发展吸引人口的进入，反其道而行之的结果反应到楼市上就是暴涨暴跌，而实体经济增长更为乏力。所以超常规引入人口就是给城市打鸡血吃激素，结果就是城市会虚胖而羸弱。应该把有限的财力扶持民营经济的发展，应该进一步完善和提高政府部门的工作效率，进一步减轻企

业负担，才能引来金凤凰。从目前西安公布的引入各大公司看，多是后勤和支持部门，并未带来实质就业机会和税收。西安的房价涨的越高，摔的越狠。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-04-05 13:42

评论 米爸米妈：西安的户籍政策，人才没引入多少，常驻人口没实质增加多少，炒房的、分享城市高考、社保红利的到来了不少。这种户籍政策迟早要付出代价的，以脱离经济发展实力超常规吸引人口，最后会背上沉重的财政负担。总以为自己的行政政策会引导一切，实际上大多是画蛇添足，违背规律。现在知道引入人口了，那为啥不早放开计划生育。超常规引入人口，会造成短期内城市负担的加重，物价飞涨，交通、医疗、教育资源紧张，及就业岗位和不足，从而进一步扩大政府公共债务，反而无力在发展实体经济。正常的路径应该是实体经济的发展吸引人口的进入，反其道而行之的结果反应到楼市上就是暴涨暴跌，而实体经济增长更为乏力。所以超常规引入人口就是给城市打鸡血吃激素，结果就是城市会虚胖而羸弱。应该把有限的财力扶持民营经济的发展，应该进一步完善和提高政府部门的工作效率，进一步减轻企业负担，才能引来金凤凰。从目前西安公布的引入各大公司看，多是后勤和支持部门，并未带来实质就业机会和税收。西安的房价涨的越高，摔的越狠。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-04-06 19:51

评论 蓝宝石 2017：既然问到，那就说说吧。一家之言肯定不和某些人的胃口。现在流行的经济学家的观点是，中美贸易之战如果开打，通货膨胀下房价会继续上涨，这种观点连起码的经济常识都没有。中美史诗般之战如果开打，我们毫无疑问会陷入滞涨。何谓滞涨，经济停顿伴随着大的通货膨胀。短期内外向型经济受阻，外资撤离，企业经营困难，经济增长陷入停顿。关税的提高造成输入性通胀，经营效益下滑造成企业局部债务破灭，银行发出去的钱无法收回，物价飞涨，人均收入持续下降，楼市股市等资产价格大幅跳水。楼市的上涨必然伴随着经济实力提升下个人收入的提高及温和通胀，二者缺一不可，在实体经济低迷个人收入大幅减少，广泛的失业潮下，尤其同时伴随着通胀，使居民的购买力大打折扣，毫无疑问会引起楼市等资产价格的下跌。一旦陷入滞涨，就很难摆脱。

作者：光脚穿草鞋 日期：2018-04-07 18:46

评论 qijiana：现在的市场就是有些人卖了低端的住宅加钱或贷款去买中高端的住宅，这样社会各个阶层最终会全部入市。其结果就是购买力会彻底枯竭，居民的杠杆最终会加到极限。两会期间已经提出要降低楼市的杠杆，降低居民的负债水平，但目前各个城市的各种托市政策明显，给居民继续加杠杆仍然是不得不采取的措施之一。日前提出的结构性去杠杆，何谓结构性去杠杆，第一是将企业和地方政府的

杠杆转移到中央政府、民营企业、居民身上，同时加快僵尸企业破产；第二今后对于新兴产业及经济发达地区要加杠杆，对落后过剩产能及中西部落后发达地区要降杠杆，改变以前那种经济发达地区反哺落后地区的现象。最近要求各地方政府尤其是中西部欠发达地区加快去杠杆，该破产的破产，该清算的清算，金融系统打破刚性兑付，各地方债务严禁进一步扩大，这就造成短期内地方政府更加依赖土地财政，因城施策下，各种托市及引入人口政策层出不穷。其实，这些明显忽视了给居民继续加杠杆是后患无穷的。首先，经济的强大必须是藏富于民，民众财富殷实才能使经济多姿多彩充满活力。其次，居民杠杆过高，将严重影响内需，制约了经济向内需型经济的转变。第三，居民杠杆过高，造成居民的抗风险能力差，一旦市场发生波动，就会加大波动幅度，放大危机。美国的次级债就是教训，危机前总体看风险是可控的，但最终因居民的杠杆过高引起恐慌进一步扩大，疯狂的抛售潮下任何机构都扛不住。目前市场内稍有购买力的人仍然义无反顾的冲入市场，由于贫富的 28 分化，居民的杠杆水平是不一的，虽然总的杠杆水平不算高，但大部分人的杠杆水平远超平均水平。前面有一个崖友问我，到底是通胀还是通缩，为什么西红柿烂在地里卖不出去，猪肉价格连创新低，但是钱却越来越不值钱了。现在一二线城市的年轻人一半的工资收入要付房租，楼市的价格上涨房东的房贷额提高能不

涨房租吗？房租涨价能不加薪水吗？去产能下各种工业品原料价格上涨，最终产品能不上涨吗？所以，我们可以看到到处都在涨价。但是，由于居民的杠杆水平提高的过快，消费能力却急剧下降，一边是涨价一边却是消费能力萎缩。我们处在一个结构性通胀与结构性通缩并存的时代。根本原因，在于整体经济杠杆结构的转变。以楼市为代表的基础生活资料价格的上涨，必然是以牺牲居民消费能力为代价的，而目前大宗商品价格的大幅下挫，已经说明给居民再加杠杆已经无效了。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-04-09 01:53

评论 abandonxk: 应该是。我们加大市场开放，同时加强知识产权保护。以人民币原油期货获得进一步的人民币国际地位不付出点代价是不行的，老美也不会吃这个哑巴亏。扩大对老美放开市场已经成为必然，同时今后要交更多的专利费了。第一个好处是以后不用存那么多美元了，这要求更严格的货币管制，控制货币的发行速度和消灭存量货币，以维持国际信用。第二个好处是以后不需要血汗工厂通过比国内价格更低的商品出口换取美金以维持国际收支平衡了。第三好处是避免了长期的出口退税以维系国内产品的竞争力造成的财政负担，也进一步减少低价产品倾销造成的太多贸易纠纷。中美贸易顺差在人民币国际化加强后，会逐步减少，直至双方达到贸易平衡。也就是我们以进一步放开市场换取

老美有限支持人民币国际化。双方本次源于人民币原油期货的贸易纠纷暂时告一段落。对今后我们货币政策的影响就是进一步去杠杆，消灭超发货币，使金融系统尽快健康起来，对金融系统来说，这回狼真的来了。对于楼市的影响，就不用我多说了吧。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-04-09 16:53

浙江金华的房价可以涨到 3 万，确实已经超出我的认知了。我现在已经不关心房价如何上涨，而是更关心这一切以什么形式结束。万科的郁亮在一次地产年会上说了一句话，希望各房地产商不要给自己给别人找麻烦，但是利益的驱动下疯狂不止，何止找麻烦这么简单，这是找死。这一轮房价上涨持续时间久，幅度大，涉及人群广泛，最终必将是对全民财富的一次掠夺。这一次的上涨将会透支今后十年的潜力，房地产这个行业今后也只能作物业、作租赁、作养老地产，现今万科已经在布局。历史上疯狂一般都是以崩溃结束，没有其他形式。目前无论一手还是二手，要求全款的越来越多，我认为这是好事，这有利于将泡沫压制在最小的程度，有利于敦实楼市的基础，没有实力的人就不要在往里冲了，这几天帖子里有 10 倍杠杆的刚需要买房，也有老人将棺材本拿出来买公寓的，习惯节俭的国人买起房子来绝不手软，居民财富将快速被吸干吃尽。2017 年全年个人消费增长率只有 5.4%，比 2016 年低了 1.4%。2018 年春节 2 月份全国消费品

零售总额实际月增长不足 7.8%，创了 2005 年有统计数字以来的新低，居民的消费能力在恶化，居民手中越来越没钱了。那内需型经济转型不就成了了一句空谈吗。外有围追堵截，内有泡沫空耗，楼市的这匹野马要把我们带向何方？我这里只能劝告，没有实力参与这场游戏的人，切莫强行上车，在资本市场里，不可能每个人都受益，楼市的盛宴下，必将有买单者。

作者：光脚穿草鞋 日期：2018-04-14 18:41

评论 沙如雪 0：这里还没有点评过国际时事，既然今天有机会，那就从叙利亚这个多灾多难的国家聊起吧。因忌惮俄罗斯的反应，在发动这一轮空袭之前，美国人通过制裁首先做空了俄罗斯的股市和汇市，通过打击俄罗斯的经济使其对空袭只能暂时保持观望，心有余而力不足。利用强加给叙利亚的化武罪名挑起中东战火的目的无外乎引导石油价格上涨，美国已经成为原油净出口国，加大原油出口有利于美国经济进一步向好，其目的更进一步指向了最近我们推出的人民币原油期货。作为最大的原油进口国，我们推出人民币原油期货的目的肯定是希望通过需求侧的影响将原油价格压制在低位，因为与俄罗斯、安哥拉、委内瑞拉等原油生产大国有长期协议价，其价格并不受国际原油价格的影响，人民币原油期货更多的是指向中东原油及北美南美原油。最近中石化消减了沙特 40%的原油进口份额，原因就是沙特在我

们推出原油期货后率先涨价，作为美国的传统盟友沙特首先涨价很正常，而去年沙特王储访华定了不少军火后我们刚刚对其扩大了原油进口。石油交易中的美元特权任何人想动，老美都会跟谁急，这也就不难理解我们的原油期货刚一宣布，老美就搞贸易制裁了。这一次打击叙利亚促使原油价格上涨，加大原油出口国的定价权就是要将我们原油期货的定价权扼杀在摇篮里。原油价格上涨利好俄罗斯，而在上涨前先把俄罗斯的汇市股市搞瘫了，老美真是够狠的。特朗普上台前其目的是想先拉拢俄罗斯的，联俄制华目的明显，但希拉里败的实在不服气，抓住这一点至今不放，没办法也只能双线作战了。这个世界政治、军事、经济从来都是密不可分的，今天的我们也将不可避免的一步步走向前台。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-04-15 22:06

评论 ty_年华 932 : 为什么说最终会陷入保房价的困局。现在有房的人远大于没房的人，当老百姓个人资产集中在房产上时，保房价反而成了不得不作出的选择。看一下香港楼市，现在的香港年轻人买一套 15 平的房子需要差不多 300 万，各社会阶层财富及金融机构的资金沉淀在楼市里，香港现在没地了吗，答案是尚有大片土地未开发，港府一直不敢大规模土地入市，是因为香港再也承受不起 1997 年-2003 年楼市下跌 70% 的痛楚了，当时房东一族破产烧炭自杀，巨大的压力迫使港府积极救市，几年都未有新增土地入市，时至

今日，香港房价终于跃居亚洲第一。一边是年轻人毕其一生供房，一边却是大量的土地闲置，高企的房价将香港实体经济科技产业扼杀殆尽，目前只剩下转口贸易及金融产业，及无尽的社会动荡，香港楼市已死。深圳 2017 年全年没有新增土地入市，深圳没地了吗？也不是，南山区大片的土地几条地铁就可以全部激活，可解决很大一部分人的居住需求，深圳这么作，也无外乎楼市的维稳。楼市涨到一定程度，全社会资源介入的越深，就越无法自拔了，只能拼命的维系危机的爆发。有人说，目前我们的楼市都是 40%、50% 的首付，杠杆不高危险不大，我却不敢苟同，楼市杠杆不高但居民个人杠杆太高了，当一个家庭一半以上的收入去还房贷的时候，这个家庭抗风险能力就很低了，不敢失业、不敢生病、不敢有任何突发情况，心理上经不起楼市任何的下跌。去库存将债务转移至居民的最大问题是，债务更加不稳定了，一旦楼市下跌，居民的羊群效应，不可避免的会放大债务危机。学习香港经验的结果就是如同今天的香港一样慢慢步入楼市死局。保楼市还是保汇率，在全球最大的楼市资产面前，早知今日，何必如此为难。

作者：光脚穿草鞋 日期：2018-04-17 15:05

评论 dabaowlj：前面早就已经讲过，香港汇市会成为止不住的出血点。港币成了人民币与美元之间的载体和桥梁。国内资产在高位，水压高，水肯定会流向低洼处。一直在 7.85

附近引而不发，持续消耗港府的美金，逼迫港府收紧港币流动性，为缩减利差必须跟随美元不停的加息，香港楼市股市堪忧。港府终于要为这些年持续收紧土地供应付出代价了。处于高位的香港楼市股市一旦暴跌，坏账连连，将引发香港新一轮金融危机。目前的危机点不在汇市，而是在楼市股市，鉴于香港充足的外汇储备，外面对冲基金的目标不是港币，是楼市和股市。是一种以小拨千斤的打法。而楼市和汇市积累的问题更久更深，根本无法调整，只能被动挨打。而国内水位过高，会加重这种局面。放弃联系汇率，等于放弃香港的国际金融中心地位，几乎无解。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-04-18 22:05

评论 ty_滚滚红尘 521: 评论 ty_滚滚红尘 521: 评论 ty_滚滚红尘 521: 这次降准很突然，超出大多数人包括金融业从业者的预期。一直以来都从上到下的口径都是一致的，就是降杠杆，降准增大货币系数是明白无误的加杠杆。虽然幅度不大，但给市场的宽松信号强烈。这次突然降准与近期外部压力大有关系，也与实际市场利率过高有关。最近一段时间央行减少了 MLF 操作，通过这次降准一并解决，大部分释放的资金用于归还央行，增量大概在 4000 亿。如果下一步央行继续减少 MLF 操作，这 4000 亿有被继续回收的可能。银行到期的 MLF 无法归还通过降准提供流动性，恰恰说明银行的负债结构有问题，一些有问题的债务需要先沉淀下来，

这又是央行的一次神操作。短期看，降准向银行提供了低成本资金，有利于降低市场利率，对楼市的影响就是今后房贷利率的上浮速度会降低，由于增量资金有限，银行这些钱今后恐怕会更多的用于置换有毒债务上，对楼市来讲难言信贷宽松。现在二手房小银行基本贷不出了，二手房要求全款的越来越多，慢慢的二手房贷款还会收紧，只有慢慢的减少楼市的套现机会，才能有效的减轻资本流出的压力，实际上银行这种趋势已经很明显了。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-04-19 19:44

评论 yifang3268: 中兴这一次恐怕会掉一层皮，这也为其他行业敲响了警钟。中兴大概一半的芯片需要从高通进口，即使芯片可以找到替代，其安卓系统依然受限。但是我们也不会就此忍气吞声的，马上就针对美国的高粱进行反倾销调查，商务部称最近在关注高通的收购案，言外之意就是将对高通进行反垄断调查，以高通在国内的倾销程度，一旦确定行业垄断，其罚金将是百亿美金级的，足够再造一个中兴。我们确实不占有高科技优势，但我们背后的市场需求也是坚固的盾。我们确实手中只有 1500 亿美金贸易额的牌可打，但是我们更有已经深入我们各行各业的美资可以用来收拾，贸易战下，全球最具活力的市场将向他们关闭，失去了中国市场，高通也得掉层皮。现在很多人对中美贸易战有悲观情绪，希望政府委曲求全。这些人根本没有意识到此次贸

易战的性质，如果答应老美的那些条件，我们将会被永远的束缚住手脚，成为永久的奴隶。摇尾乞怜是换不来别人的尊重的，一个软膝盖的人永远无法站起来。还是我们发言人说的，将不惜一切代价，包括摧毁现有的全球产业链，包括摧毁老美自己建立起来的全球贸易体系，从新开始。两个巨人的较量，肯定是史诗级的。即使我们的利益短期受损，但绝对可以中断老美的经济复苏进程。老美急于谈判，而我们是不可能不在 WTO 以外和老美谈判，而在 WTO 内谈老美早已经声明放弃的 301 法案，本身就是对老美的讽刺。贸易战下，谁越团结，胜利就必将属于谁。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-04-21 13:05

评论 VoliEt_Mt3: 其实我们阶段性目的已经到达，就是在 WTO 框架内谈美国 301 调查的合法正当性。老美这时候拿中兴开刀，无非就是增大谈判筹码，这时候就没必要在针锋相对不依不饶了。其实在推出人民币原油期货前就谈了多次了，不然人民币期货也不会一再推迟多次，该谈的都谈了，如果老美坚持过高的要价，这次谈判恐怕也很难谈出新意，那估计第一轮互相伤害是避免不了的。老美的要价不仅仅是开放市场那么简单，仅一条让我们放弃产业政策也就是放弃政府补贴就很难接受，那我们以后是啥，是他的仆从吗？我们的民族工业还有出路吗？所以这一次，只能不惜任何代价主动迎战，这时候不亮剑，以后只怕剑都被人家收了。

既然是贸易战，不出血是不可能的，垮掉一个中兴，会有更多的民族科技企业在产业政策支持下站起来，国货当自强。论坛里的汉奸不少，看着让人心凉。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-04-23 23:47

今天我们看两组数据，今年一季度保障性住房开发贷款新增 4479 亿，而 2017 年全年新增保障性住房贷款也不过 7800 亿。所以这就可以理解今年开年后棚改力度大的三四线城市房价明显上涨的原因了，在国家开发银行的支持下，住建部去年已经说过今年的重点是三四线城市去库存，那加大棚改货币化安置力度，同时推高房价去库存就不难理解了。今年一季度个人住房贷款新增 9949 亿元，而去年一季度个人住房贷款新增 1.5 万亿元，这 9949 亿元新增个人贷款还包括去年积压下来未放贷的部分，可以看出今年一季度个人新增贷款大幅下降，这也就不难理解今年开年后各主要大城市成交量大幅萎缩的原因了。成交低迷造成新增贷款额下降，同时银行对个人贷款尤其对二手房个人贷款支持力度大幅下降，所以现在二手房贷款的难度越来越大，有限的贷款额度肯定会用来支持一手房市场，其紧缩二手房贷款的目的是不言而喻的。年后的这一波房价的缩量上涨，明显是为了 2018 年全年拉高出货作的准备。只是算盘打得太精，最终还是要看老百姓的腰包鼓不鼓了。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-04-24 17:11

评论 狂爱迎春花的猪：其实我最近一直在关注易行长的各种金融举措。博鳌论坛上易行长表态是期盼紧缩很久了，确实是我们宽松了很久了，应该进入紧缩了。但是全面紧缩的条件却不具备，目前经济上涨压力依然存在，仍处于缓慢缓慢回升的态势，并不是处于经济过热期，这也是我们包括欧盟即使在美国进入加息周期后一直没跟随加息的原因，而美国随着经济的逐步好转高于预期，进而逐步缩表加息，双方经济环境大不相同。老美通过长时间的弱势美元保持经济的活力，同时加息后促使美债收益率提高吸引外资回流，并进一步缩小了与我们国债的利差，这也必将造成我们国债收益率提升，国内国债收益率的提升必将造成国内实际市场利率的提升，进而会造成房贷利率的上浮，也就是说，如果美元继续加息，那房贷利率还会涨，原因就是目前的房贷剔除各种成本后银行还不如直接买国债收益高。这一次降准的主要目的是降低市场的实际利率，保持经济稳中向好的局面。从一季度房地产行业贷款总额看依然占全部贷款总额的 40%，依然维持高位，并未给房地产降杠杆。易行长访美期间公开说过一句话，由于外部环境的压力，金融政策及流动性存在很大的不确定性。在老美持续的贸易制裁压力下，为保持经济不大起大落，现在不可能过于收紧流动性。所以降准是非常明确的宽松信号。但表外回归表内，禁止同业理财，打破刚性兑付，可以有效的降低货币系数，所以这一次释放的货

币绝不止 4000 亿那么少，但也不会很多，货币政策由稳健中性转向偏中性。

作者：光脚穿草鞋 日期：2018-04-24 20:47

评论 狂爱迎春花的猪：推动房价上涨的原因一个是资本，一个是预期。在中国，楼市火热的时候是无论有房没房都要买，冷却的时候是无论有房没房都不买。都不买的时候，土地供应少，一旦都要买了，房子就不够了。都买的时候，土地供应加大，一旦都不买了，房子又过剩了。所以我们的楼市在过剩与紧张之间已经转过几个来回，每次都是把陈芝麻烂谷子各种缘由拿出来全民再分析一遍，其实都不是主要原因。本轮楼市的上涨和前面几次没什么区别，资本推动。上海几千万的房子，买的人多的是，原因就是这些人手中以前就有房子，一个在上海的无房户如果新进要买上海的房子就是一个大老板也会很吃力，而且上海的房价每个时期对普通老百姓都是渴望不可及的。房价的上涨是层层推动的，比如很多人卖了老破小加钱去买新房，比如外地人卖了小城市的房子加钱去买上海的房子，以旧换新，以小换大，在资本的注入下，房价也会逐步走高。但房价的走高是有极限的，当资本不足以在推高和维持房价时就是它的极限。一个小区，里面只要有一套房子卖了高价，那整个小区的报价都会提高，但如果只有这一套成交，那这个价格是稳不住的，所以查询这个小区的历史密集成交区，基本可以判定其真实的市场价

值。房价没经过充分换手，那这里面积累了大量的获利盘，所以一旦转向，肯定会向密集成交区靠拢。但核心区域的房子跌回 2015 年是不可能的，因为有密集成交区域的价格及潜在需求对它产生了支撑。目前阶段就是预期一致上涨，随着房价的走高，资本已不足以推动它继续上涨，即使继续大放水，也要看个人承受能力，即居民杠杆水平。房价的天花板在哪，房价会不会跌，以目前的市场及政策导向看，这一轮肯定是以居民高负债而结束的。目前资本对一线及强二线的房价明显继续向上推动力不足了，深圳和北京也都有一些核心区域根本没跌，还在上涨，这是由于在需求下资本继续在流入，在逐渐完成换手，但必须是充分的换手。房子也是一种商品，不可能一直上涨，因为一直上涨的商品肯定会加大供应，2018 年的有效供应并未释放，无论开发商是否捂盘惜售，无论如何改变节奏，最终仍将取决于居民的购买力。如果大多数人连首付都付不出的时候，大多数人根本无法承担月供的时候，楼市就到了顶点。只是本帖一直不期望顶点是以这种形式到来的，这种顶点必然蕴藏着巨大的泡沫。有时候更多的是无奈吧。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-05-03 00:35

评论 dabaowlj: 其实在推动 5 个市场健康发展以外，更应该重视的是跟进监督和消除隐患这几个字。老美的十年国债收益率破 3 本就是迟早的事情，有些人说什么老美十年

国债破 3 会刺破美股泡沫，纯属于杞人忧天，实际情况是，美股在明显的科技股泡沫下，在各种不利因素影响下，急跌后目前跌的非常温柔，市场目前是一种非常良性的调整，基本是在用盘整化解危机。美股的跌势趋缓，还是得益于美国经济的整体向好。美国经济的持续好转，更加坚定了老美加息的力度。也同时说明经济面支持美十年国债破 3。消除美股科技泡沫必须保持美国科技公司的整体实力，那打压我们的科技公司实力就是绕不过去的局面。美十年债破 3 是全球紧缩的进一步加强，会提高全球资本利率，只要还想在这个规则下玩，就都会受到影响，全球资产价格都会受到打压，没有例外。想例外，那就要承担金融风险。我们最近在干什么？我们想例外。新资管计划缓冲期推迟到 2020 年底，那就是三年后了，那就是要减轻缩表力度了。降准这一招今后还要用，目的就是新钱替代旧钱。债务明显的是还不上，又不能让它破了，那只有让它沉淀下来，但是这些债务所释放的货币却仍然在市场流通，其结果就是钱仍然在增加。过了十几年的好日子，这穷日子真的不知道怎么过了，也不会过。基建就要扩大地方债，出口贸易利率太高纷争不断，消费居民负债率又太高，又不能让房地产这头飞上天的猪掉下来，那怎么办，这猪都飞上天了还能怎么办，我们恐怕真的错过了最佳调整的时机。美元指数当初预计到 85 会反攻，实际只到 88 就开始反攻了，美元指数下面会强势反攻，伴

随着美元持续的加息，和国债收益率的持续提高，全球资本大紧缩已箭在弦上，我们真正的挑战才刚刚开始。继续放水，继续加杠杆，继续例外，这样下去，结局是不言自明的。至于某些专家所说的已经被中介广泛引用的房价还要大涨的话，只能说他们已经被利益冲过了头脑，而这时候还在继续鼓吹，历史会记住他们所说的这一切的。包括六个钱包。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-05-08 23:57

评论 jean1121: 在回答你的北京楼市问题以前，我们先说说其他的话题。帖子去年曾经说过 2018 年必是多事之秋，但也没有料到会如今天之波澜壮阔。当前最为紧迫的问题莫过于中美贸易争端了。这是影响今后一段时期全球经济走势的关键问题，做投资的人现在神经都绷得很紧。其实如果把中美争端与历史上美苏和美日争端做比较，可以看出老美是有备而来，只是老美这一次恐怕无法形成统一联盟，从欧盟的反应看是坐山观虎斗，欧盟心里明白，如果只剩下它自己，那下一个就是它了。小日本吃过大亏，心里肯定也还记恨着，做做样子，内心并不愿意帮着老美使劲。他们都明白破坏全球自由贸易体系，没有幸免者和获益者。那这个问题就渐渐清晰了，中美俩人单挑。只要是中美俩人单挑，老美就会心存顾忌，万一真给拉下马怎么办。老美开的条件大家都看到了，签这种协议，不是自寻死路吗？所以我们必须抱着舍弃一臂，也要咬掉你几块肉的意志，坚决回击。从制

裁中兴的老美国会听证会 100%通过率就可以看出，特朗普在国内与我们贸易战这个问题上是获得高度支持的，马上就要开始第二轮谈判了，情况依然不乐观。无论谈的怎么样，无论贸易战开打还是不打，我们今后都会失去很多顺差，失去顺差并不可怕，最关键的是不能失去人民币的国际信用。只要人民币的国际信用在，就依然会有人和我们做生意，我们就不会被困死。从目前人民币原油期货的交投活跃度来看，表现非常好。一个国家的货币信用，是综合实力的体现，除了经济实力，包括政治军事实力，国内制造业尚存的能力就是人民币的背书。为保持和增强人民币的信用，货币管制就会必然逐步加强，我们目前的做法是，该爆的雷就让它爆，该破产的就破产，无论任何机构和地方，敢欠债那就自己想办法还，同时进一步的开放金融市场借助外力化解债务。这期间，缩表的进程不能太猛，不然容易把自己先勒死了。所以今后的货币政策肯定是继续降杠杆缩表的大方向是不会变的，只是力度的问题，那目前高位的楼市再上涨所需要的更多的增量资金从哪里来呢？北京最近新房遇冷，远郊的限价盘比二手都贵，谁会去买呢，限价盘遇冷，说明了北京楼市的真实情况。限价盘转共享住房，没用的，会更冷。中国人买房，目前是投资第一，自住第二，失去了投资属性，还不如去租房。所以我的判断是，北京楼市真跌还没开始。转共享住房的目的只是想给楼市打上价格的标签，托市之举，

但在大的环境影响下，实乃螳臂当车。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-05-09 12:01

评论 柠檬黄 915: 在人民币去年的升值周期里，外储增加很乏力。帖子去年就说过，美元反攻迟早会来，到时候人民币将会面临又一次的贬值冲击，人民币已经经不起再一次的贬值冲击，不然外储不保，进而会进一步加重贬值预期，那样系统性的金融危机将如期而至。由于近期经济数据回落明显，央行进行了适度宽松，国内十年期国债收益率下降明显，随着美十年期国债收益率的上升，中美利差已经进一步收窄，人民币出现了明显的贬值，这会加重资本的外流。所以我们宽松的空间和余地已经非常小了。紧缩经济下行不可避免，又要担心刺破资产泡沫进而引发系统风险。不紧缩外储不保，人民币贬值无法控制，也将会引发系统风险。央行在走钢丝，如履薄冰。美指已经在快速反攻，已经不给你调整的时间窗口了，加息，央行目前看是不想加，加不加央行自己把握火候，但只怕贬值预期一旦形成，加息也来不及了。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-05-09 20:21

评论 最爱伏尔泰 : 历史上 94 年确实跳贬过一次，通过那一次跳贬，债务一次出清，迎来后面长期健康发展。那一次跳贬的代价是产业工人大范围下岗再就业，物价飞涨，企业大面积倒闭重组，相当于债务由全民买单稀释。那时候处于改革开放的初期，大家都没钱，房子基本也是公有房分

配制，虽然经过了几年的阵痛，但经济最终走入良性循环。现在的环境已经与当时是千壤之别，现在的中国经济已经深入全球，渐成一体，现在跳贬，将直接摧毁汇率，外储瞬间蒸发，引发深度的大通胀，全民积蓄归零，国际资本流失殆尽，必将走上闭关锁国之路。我们现在的做法明显是房价和汇率都想保住，如果没有老美在这捣蛋，早早的进入紧缩，应该有这种可能。但现在老美不仅仅加息缩表引导全球利率走高，而且对我们进行全方位围堵，抓住的就是我们明显的债务泡沫，货币超发的弱点，意图促发我们的系统性危机。保汇率还是保楼市，左手是儿子，右手是女儿，哪个都不能出问题，央妈难啊。我们目前的基调是继续扩大改革开放，尤其进一步扩大金融领域的开放，那保汇率保外储是第一位的，关键时候，看来还是儿子重要。至于女儿看来要用着家法先关起来。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-05-09 22:11

评论 月神的挽歌：上海的远郊盘遇冷，反而中心区域的新房由于相比二手较好的性价比受到追捧。这种倒挂是短期的，二手房迟早会被新房拉下来。可以再等等。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-05-09 22:17

评论 VoliEt_Mt3：一直在审，很费时间。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-05-11 18:36

评论 依思佳：重庆目前仍然有总价不高的刚需房源可

买入，长期看刚需不必过多在意房价的最低点。楼市已经上涨了2多，后知后觉的刚需已经很少了，绝大多数都是投资性投机性购房。目前政策上并没有让楼市熄火的意思，还在深挖居民的潜力，其实想想也应该明白，通过提高首付和利率，在降低楼市总杠杆情况下，让有实力的人为地方发展多作贡献也是合情合理的，而且重要的是还需要让已经从楼市套现的资金再一次进入楼市圈起来。从一二线溢出的资金在持续流向价格低的区域。一个 弃核就可以让丹东的房价飞起来，可见现在全民买房的热情有多高。一面是债务的雷一个接一个的爆，一面是热钱在横冲直撞。楼市的上涨后相当一部分的获利资金仍然在扰动这个市场，需要将这些热钱困入楼市。已经从楼市套现的资金如果转手继续投入，那结果就是怎么赚的最终怎么还回去。这一轮最终的结果不能说会消灭一批中产，但绝对会套死一大批中产。城市的发展和全民奔小康，需要中产阶层的支持，需要他们为城市发展和底层廉租房的建设提供支持，也需要他们共对目前复杂的外部环境。现在的房子，如果是真实的刚需，一定要控制总价，量力而行。有全民买房的时候，就有全民卖房的时候。帖子里有涯友留言很好，房价还需要分析吗？有信仰就够了。在国内的投资市场不考虑政策是根本不行的，但我仍然坚信市场仍将会主导最终的结局。

作者：光脚穿草鞋 日期：2018-05-12 19:21

评论 15786542369851：青岛目前的这个房价，恐怕应该是大多数后来者基本没有买房的希望了。那这就要思考另外一个问题了，也就是说这些房子今后只能在有房者之间流转，无房的人只能被迫流出青岛，一些产业也会流向低成本区域，而人员和产业的流出，又会抑制房价的进一步上涨，使房价逐步回归，并最终与需求人群的实际承受能力达到平衡。其实这个过程就是一个市场自我纠正的过程，一个自我平衡的过程。所以我不相信存在楼市会永远涨的城市。深圳为了保房价，2017 年减少土出，那深圳的人员和产业必将流失到周边珠海等地，这反过来会制约深圳房价的进一步上涨。所以没有永远涨的楼市，市场最终会自我平衡。买房只买一线的观点只能一个时期是正确的，不会永远正确。目前强二线城市对产业和人员的吸附效应很明显。本贴对今年三四月份个别城市楼市的判断有失误的地方，尤其是对一些颁布引入人口新政的二线城市，而且也没有料到易行长剑走偏锋降准抑制市场利率上涨。人口新政实际上为资本打开了流动的通道，便于资本从价格高的区域流入价格低的区域，这些流动的资本最终会在不同的区域沉淀下来，有时候不得不惊叹国内民间资本的力量，只希望各地的限售政策能够得到切实的执行，不然这些资本如秋风掠过，只会留下一地的落叶。尤其对现在大范围抢人的这些城市，房价被外来人口炒高，会进一步加重实体负担，后面的实体经济发展一旦跟不上，

最终只怕会落得人财两空。其实我们也完全没有必要为今年银四房价的大福上涨而忧心忡忡或者欢呼雀跃，各地的成交量同比去年都大幅下降，涨幅排到前面的西安其成交量同比跌幅也排到第二，而广州五一假期期间核心五区的新盘成交量是零。至于青岛楼市的这一幕大戏，也正在上演最后的高潮。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-05-14 03:26

评论 18613206032: 股市已经调整了三年，加息即使跌，也是最后的寻底过程。而对于高位的楼市，恐怕是下跌刚开始。经济刚刚弱复苏，央行目前肯定是不想加息的，但最终加不加息，还是要看美指反弹对人民币贬值会造成多大的压力。人民币已经经不起再一次的贬值，人民币的国际信用还未完全建立起来，我们手中的那3万亿美元的家底如果都败光了，未来的日子将会很难。目前控制人民币对外贬值出了加息唯一有效的办法就是控制外部市场人民币的总量，使外部没有做空的工具，但是这样又会中断人民币的国际化进程，贸易过程中最后还是不得不依赖美元。钱印多了，还想国际化，希望外面接受人民币以消化自身债务，难度比较大。其实现在很多人仅仅盯着老美的那些我们根本做不到的条款，老美的真实目的恐怕是加速人民币的贬值，其真实的目的金融战。人民币上一轮贬值过程中，为了回收国际市场的人民币我们耗费了1万亿美金，现在外部存量人民币并不多，

所以人民币大幅度贬值的可能性短期内并不大，也比较容易做到本外币收支平衡。但是这时候如果顺差被减少或者没顺差了，收支平衡被打破，我们自然会加速人民币国际化进程，那外部市场人民币存量又将提高，人民币又将面临新一轮的贬值压力，加息就成了必然选项。没有顺差还要做生意，只能维持强势人民币，而维持强势人民币，加息将不可避免，而加息又会加重债务负担，恐怕楼市债市将会扛不住。所以，那些说楼市上涨看特朗普的人，可以去休息了，不要在妖言惑众了。人家已经举起了屠刀，你这边把资产泡沫继续吹大，不是把脖子伸长让人家砍吗，楼市救不了我们，只会让我们衰落的更快。现在我们内部的民间热钱过多是个大问题，在外部环境逐渐恶劣后，消灭这些热钱是保证强势人民币的关键，有时候我们要感激那些仍在勇敢的冲进楼市的人，国家有困难，匹夫都有责。现在买房的年轻人很多，其实可以再看看，也不差这几个月，看看是我说的对还是伪专家们说的对。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-05-19 11:58

评论 yifang3268: 当前最可行的办法就是控制好债务规模，不再增长，给楼市慢撒气。但我们并没有这么选择。这也是我最不理解的地方。目前看，一出现债务雷暴，央妈就放点水出来，这就是最近央行一直在进行MLF操作的原因。对房地产的依赖短期还无法摆脱，各种隐形托市政策频出，

通过推动三四线的城市改造，保持一定的固定资产投资，以给经济注入活力，天房的事情看来是把天津市给逼急了。这些基本上还是老路，放水加投资，也是不得已的权宜之计。在我们的国度，经济增长是第一位的，所以债务只能越滚越大，一直无法出清，无法出清的结果就是经济慢慢陷入泥潭，最终会疲惫不堪，失去上升动力。一定要给经济适当的出清机会，不然问题积累到最后，最终会酿成恶果，所以该爆的雷还是得让它逐步爆，别集中爆就好。新的资管计划有三年的缓冲期，这是一个中国式的三年缩表计划，银行的钱会越来越紧，政府的城投平台现在都已经很难融到钱了，即使融到了以后也要自己想办法还钱，那这期间中小企业的债务尤其民企的债务危机是不会得到眷顾的，包括现在大范围海外融资的民营房企，海外融资是要叠加人民币汇兑损失的，这些民营房企为了高杠杆运行下去，已经不择手段了，这里面同样蕴藏着巨大的风险，一旦失去高额利润，房地产泡沫不能继续吹大，这些高负债高杠杆的龙头房企反而比容易转身的中小房企倒的更快。我们应该对现在仍勇敢进入楼市投资的人表示敬意，对他们勇于挖掘楼市价值的行为予以支持，贫困地区需要他们，国民经济需要他们，作为高净值的他们关键时候需要帮穷兄弟一把。而作为买不起房的中下层，暂时租房也行，就不要去这楼市最后的晚宴蹭饭了。对于高净值人群，适当配置一些硬通货作为风险基金是应该的，对于

绝大部分老百姓而言，那点钱没多大意思，我们还是应该相信国家。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-05-20 02:26

评论 yifang3268: 你现在越来越爱学习了，这是好事。年后的政策我感觉整体就是左右为难，总体上定的金融政策是紧缩，但是实体一哭闹，马上就得喂点奶，债务的雷一个接一个的爆，都是百亿级和千亿级的，今年大的方向是不发生系统性金融风险，稳定是第一位的，这就逼的央妈必须放点水出来。下个月是还债的高峰，看目前的形式还是不得不再放点水出来。这样频繁的放水续命，虽然市场上钱依然保持着紧平衡，各种贷款依然很难，但仍然会改变很多现金持有者的预期的。楼市正在消耗最后的购买力，居民个人存款余额是 60 万亿，负债是 45 万亿，杠杠率已经达到 70%，这个数字已经很高了，超过世界平均水平，毕竟居民还要为孩子上学，养老和医疗留点钱，还要去买点保险，交点养老金，如果连这点棺材本都要被榨干，再叠加贸易战下收入减少，那楼市最终必然以居民杠杆断裂而崩盘。最新统计显示居民的实际收入已经负增长了。当前的限购已实质性放开，而无论一手还是二手一经交易就进入限售时限，被从市场中暂时剔除，市场上的可交易房源会越来越少，那楼市拐头的时刻，只能是新增供应无法被居民消化的时刻，当前调控政策下的楼市，其结果必然是以居民被涸泽而渔而结束。是的，我们

是以国企为主，关键时刻国家必保国企，绝不可能让国企陷入债务危机，天房也是国企，它不可能出问题，爆出问题的原因就是银行被卡的太紧没钱给天房续命了，这说明我们目前还没有建立一套完整的国企债务处置方案，就是会放水续命这一招。老百姓管不了这么多，我只能再说一次，楼市继续上涨决不能买入，反而要备点硬通货了。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-05-25 00:12

评论 终身美丽 G: 老美也是债台高筑，但目前的加息缩表并未引起债务破灭，原因还是得益于经济的实质好转。我们目前确实急需通胀以稀释债务，但是这时候逆市而为，必将引发货币大幅贬值，从而汇率不保。可以看到我们的债务在适度紧缩下已经出现局部破灭，这些破灭的债务实际上就是流通的人民币将永远无法收回，货币就成为实质性的超发，目前的地方债和国企债基本也是永远收不回了，所以我们的货币超发已经坐实，2012年以来，我们M2增长了55万亿，是目前全部总和的三分之一，主要是因为基数太大，虽然M2增长率是下降的，但总量依然出现了暴增。为了稳增长，已使我们目前的杠杆率成为全球最高的，再加杠杆搞通胀，产出率太低，已经无法推动经济的发展，钱已经在金融系统空转，不进实体了，只会埋下更深的隐患。不用多想，今后收缩保汇率是第一位的，不然货币的大幅贬值，资本流出，就被剪羊毛了。而汇率不保后，产业资本流出，居民的储蓄大

幅贬值，必将引发失业潮，从而楼市也保不住，形成双杀。目前还在抢房，说明作为外储对手盘的居民手中的人民币还是太多，还没被吸干，还要继续鼓励。目前高杠杆买房的，在冻房期，必将成为时代的牺牲品。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-05-26 20:44

好多人留言，恐怕不能一一回复了。年后的这一波上涨，各地低门槛抢人是主要原因。当各地都放开落户限制后，抢人就没有实际意义了，人该去哪还是会去哪。只是这种抢人，最终为炒作资本打开了通道，演变为限购的放开，当然这些肯定是地方所乐见的。现在哪个人没有个大专本科文凭都不好意思说，这种隐形的限购放开，只能加重炒作预期，还不如全放开。天津在扛了1年后，终于扛不住了，不让我放开限购，那我就放开人。海南这边刚刚说完要有壮士断腕的决心和房地产割裂，回头就是百万人才引入计划，毕竟套住了千亿级的资金，压力太大可以理解。西安最近爆出的摇号黑幕，只怕是一种自黑营销方式罢了，和演艺圈的出轨套路没啥区别，最终肯定不了了之，啥也查不出来，这几年西安为了卖房子是啥招都敢出啊。说了这么多，总结一点，目前的楼市恐怕已经调控失效，或者说只能以上涨来继续下去，直至维持不下去为止，以住建部来把控调控节奏，哪还有人会信哦。还能涨吗？明显有人在作局，涨不涨市场短内已经说了不算了，刚需还有6个钱包没榨干呢？而且还有年轻人未

来的30年要接着榨呢。还敢买吗？刚需可不敢倾家荡产的买了，适可而止，留点保命钱，买不起就不买。投资客随意，自己看好自己承担风险就好。我个人感觉这一轮上涨，不同于以往的任何一次，原因也只能多年后回头看时才能说了。我一直都是反对崩溃论的，只是希望楼市这次最终不要以摧毁中国经济的方式结束。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-05-26 20:49

这么多留言，以目前的审核速度，几天也回复不完。只能无奈了。天涯也无奈，现实就是这样。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-05-27 11:51

评论 yifang3268: 这么大的差价，也难怪满城全家出动了。首先我们要知道，政府限价是不可能让开发商亏着卖的，肯定给开发商留足了合理的利润空间。而且这个价格今后会形成市场心理价格标尺，给二手房造成巨大的价格压力，对抑制房价上涨还是作用明显。真正掌握市场大数据和国内信贷金融政策当前局势的是开发商和政府，新房二手房差价越来越大，说明开发商在加快抢跑出货的速度，避免形成新的堰塞湖。目前在限卖政策下，无论一手和二手，一经交易，就会从可交易房源中消失，造成可交易房源数量大量减少；而价格倒挂，又造成人们不甘心去买高价二手的心理，所以就形成目前的市场状态，二手惜售，一手摇号疯抢，而且利益面前无论需不需要买房，都会去疯抢，加上信贷越来越紧，

这种局面持续下去，只能以老百姓购买力枯竭为终点。随着老百姓手里的钱越来越少，银行揽储越来越难，会加重信贷发放的困难，反过来又会进一步加快居民储蓄的消耗，过几年我们就会发现，手里有点现金的人越来越少了。楼市最终会以购买力枯竭为拐点，这种拐点不同于以往，需要更长时间的修复，所以下一轮楼市的低潮期会非常漫长。这里我只能说，老百姓要给自己留点钱的，买房要量力而行，适可而止。

作者：光脚穿草鞋 日期：2018-05-28 20:18

如果时间能够回到 2015 年，我们当时应该怎么办？2015 年，全国经济增长乏力，受全球经济周期的影响，实体经济举步维艰，为刺激经济增长，我们进行了多次的降息降准，在外储的下降后，各种金融创新派生出的货币并未进入实体，在金融系统内层层套利，长期鼓励基础设施建设，积累了大量的地方负债。而当时的老百姓，真是太有钱了，当时国内是全球最大的奢侈品市场，每年出国购物就消耗外储 2000 亿美金。老美当时也是负债累累，每年的债务利息令老美不堪重负，耶伦此时率先加息，也是险招。2015 年的股灾，20 万亿市值的灰飞烟灭，社会财富大量流失，使经济更是雪上加霜，股改的失败，是今天国企债务高企很重要的原因，因为这阻断了企业直接融资的能力，使企业早早的背负上了沉重的债务，最终失去造血能力，成为各种银行金融产品的奴

隶，当时 A 股全部公司的盈利能力不及银行业的总收入。股灾中获利的外资仓皇出逃，2016 年直接冲击了外储。今天看来，我们当时并未对老美加息引起足够的重视，在对经济多轮刺激无效后，启动了房地产这个大招。这个大招所创造的虚假繁荣和需求，自 2008 以后，直接又一次救了老美，成就了耶伦。现在把泡沫甩给我们自己捧在怀里怕破了，直接现实版的农夫与蛇的故事。金融创新，启动股市，启动楼市，这一步步走来，昏招连连，直至今日顾此失彼，渐无回旋余地。其实什么都不做，都比现在好的多。那 2015 年我们应该怎么做呢，正如同现在所做的一样，产能出清，通过供给侧改革出清落后产能，造成基础工业品的上涨，增加企业利润，提高还债能力，适度引发通胀，并通过跟随老美加息保持汇率稳定。当时居民杠杆和楼市泡沫都不大，这些政策都有实施的空间。现在呢，居民杠杆这么高，涨价都涨不起来，楼市泡沫这么大，敢加息吗？这些政策只怕已经有些完了。但无论怎么讲，我们毕竟走在了正确的道路上。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-05-29 00:07

评论 夜里飘零的叶：继续给居民加杠杆。目前也只有这一招可用了。楼市加，工业品加，生活品加，这一轮楼市一定是以居民杠杆断裂结束。居民还有 6 个钱包和棺材本，还在抢房，说明还有潜力可挖，但是挖的人要要注意了，可别挖断了。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-05-29 01:09

tangyi118118118: 我一直都不悲观,但是再涨,说明市场失控了。局部地区只怕涨到最后,连看多的人自己都害怕,没有最高,只有更高。玩房地产最终的结果只怕是按下启动键后,却发现没有停止键,最后不得不痛下杀手,拔掉电源,如同当年的小日本一般。天涯有很多冷静思考者,但是外面的老百姓已经陷入不可救药的疯狂,任何政策都没用,砸锅卖铁,七大姑八大姨筹钱也要买。我不担心陷入萧条,我担心的是这个游戏已经停不下来了,只要一停下来,就是嵌套在房地产内部的各种连环债务的破灭。万科赚了那么多钱,为什么还是背负着1万亿的巨债,这充分说明当前的房地产市场同样是用债务堆砌起来的,根本无法停止,不然债务的雷就此引爆,直接将目前负债率最高的前五大开发商打入破产清算的结局,就是有暂停键,哪个敢按下去。市场越是高位越是脆弱,一旦转向,只要有5%的高杠杆炒房客不计血本的杀出,就可以摧毁市场,限购限售也没有用,这些人有的是办法,大不了等几年再过户了。这个局谁作的,谁想办法去解吧。等抢人的热潮过去,底裤就差不多要露出来了。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-05-29 17:06

评论 ty_AAA 小陈 1: 从目前看,楼市在多项政策的共同作用下,进入了一种紧平衡的状态。政府限价下,多地出现新房二手房倒挂的现象。二手房多处于成熟片区,业主预

期暂时是很难扭转的。新房较低的价格造成老百姓买到即使赚到的心态，激发了各种潜在的需求集中释放，叠加低门槛抢人造成的更大范围的限购放开，跨区域投资成风，摇号政策下全国老百姓抢便宜货的心态爆棚，所以去年底沉寂一段时间的楼市又一次被点燃。很多一线的年轻人返回二线落户置业，准备老了以后回归入住，其实国内的房子20年以后早已面目全非，随着生育意愿的降低人口减少，20年后房子多的恐怕遍地都是。在国内，房价下跌是政府最不愿意看到的，只要出现下跌的苗头，各种政策就会出来扶持。尤其当前经济上涨乏力时候更是这样。所以我们的老百姓，根本没有房价下跌的意识，对政府的更是一百个信赖。这样就进入一种死循环，无论供多少地建多少楼，最后都会被居民买完，跨区域下可以不受限制的买，直至房价涨到一定程度将居民购买力彻底消耗完，或者居民新增收入已彻底无法消耗掉新的供应，从居民负债率上看，我们目前正走在这条路上。现在有房的人是大多了，房价不能跌，也不允许跌成为每个人的共识。不能跌也不允许跌，那就要不停的增大或者放开接盘能力，直至接盘能力彻底消耗完为止。可悲的是，这个时刻，就是明斯基时刻最终到来的时刻，周行长的离任警示恐怕最终将无法避险。这时候，任何政策都没有用了，市场最终会发挥它应有的作用。很多人把希望寄托在限售上，其实他们根本不了解这个市场的内幕，很多房子已经被买走，

但并未网签，规避的就是限售政策，楼市一旦转向，这些手眼通天的投资客肯定最先跑，而且天量的二手房是根本限不住的。说了这么多，总结一句，楼市请你自己走好。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-05-30 11:18

评论 动感猪头：上次谈判结束，国内一片如释重负，媒体到处渲染贸易战不打了，就已经说明我们很多人并没有认识这次贸易战的实质。对于特朗普这个商人出身的总统，其把商场中经常用到的真真假假，虚虚实实运用到处理国与国的关系中来，我们很多人并不适应，最起码我们的相关机构还没有对其进行深入的研究。现在老美重新宣布继续 301 调查征税并附带更为严格的高科技产品保护措施，其目的有二个，第一，增大马上就要进行的中美关于能源及农产品进口谈判的筹码，对中方持续施压。第二，表明对中方目前所作出的让步不满意。中美贸易谈判，目前老美内部分为两派，一派倾向于获取眼前的实际利益，争取利益最大化。一派倾向于抓住目前中方羸弱的机会，对中方予以重创，刺破中方的资产泡沫，当然这样做老美也要付出一定的代价。中美之间将是一场长期的竞争，各种争端将此起彼伏，我们必须充分认识到这一点，今后双方主要集中在高科技产品核心技术的竞争，也就是科技争霸，我们只有完成科技升级，大幅度提高生产力，才可以化解目前的经济金融问题，这几年，我们的科技水平已经有了长足的进步，这引起了老美的担忧。

中美之间的矛盾是根本无法调和的，所以，对于中美贸易争端，我们必须做好足够的备案措施及应急方案，以不变应万变，积极灵活处理，和特朗普这个商人不必一味强硬，也要玩起太极推手，才好应对。中美贸易战，下一步必将演变为金融战，虽然目前美指反弹力度强劲，但人民币表现的很抗跌，这说明我们以前的备案措施作的很好，6.7 是必守的。面对老美的组合拳，最应该引起警觉的还是楼市，目前有些地区仍不知死活的强拉上涨，这种地方政策，确实让人无法理解了。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-05-30 12:07

评论 动感猪头：上次谈判结束，国内一片如释重负，媒体到处渲染贸易战不打了，就已经说明我们很多人并没有认识这次贸易战的实质。对于特朗普这个商人出身的总统，其把商场中经常用到的真真假假，虚虚实实运用到处理国与国的关系中来，我们很多人并不适应，最起码我们的相关机构还没有对其进行深入的研究。现在老美重新宣布继续 301 调查征税并附带更为严格的高科技产品保护措施，其目的有二个，第一，增大马上就要进行的中美关于能源及农产品进口谈判的筹码，对中方持续施压。第二，表明对中方目前所作出的让步不满意。中美贸易谈判，目前老美内部分为两派，一牌倾向于获取眼前的实际利益，争取利益最大化。一派倾向于抓住目前中方羸弱的机会，对中方予以重创，刺破中方

的资产泡沫，当然这样做老美也要付出一定的代价。中美之间将是一场长期的竞争，各种争端将此起彼伏，我们必须充分认识到这一点，今后双方主要集中在高科技产品核心技术的竞争，也就是科技争霸，我们只有完成科技升级，大幅度提高生产力，才可以化解目前的经济金融问题，这几年，我们的科技水平已经有了长足的进步，这引起了老美的担忧。中美之间的矛盾是根本无法调和的，所以，对于中美贸易争端，我们必须做好足够的备案措施及应急方案，以不变应万变，积极灵活处理，和特朗普这个商人不必一味强硬，也要玩起太极推手，才好应对。中美贸易战，下一步必将演变为金融战，虽然目前美指反弹力度强劲，但人民币表现的很抗跌，这说明我们以前的备案措施作的很好，6.7是必守的。面对老美的组合拳，最应该引起警觉的还是楼市，目前有些地区仍不知死活的强拉上涨，这种地方政策，确实让人无法理解了。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-05-30 22:38

评论 VoliEt_Mt3: 美元指数冲破 95 的压力位后，会一路杀到第一目标位 102。届时人民币兑美元将必须死守 6.7 的市场心理关口，这时候就必须动用加息手段维持汇率稳定，保证外储安全。时间点就是年底，美元此时又已加息两轮，将进一步引导全球市场利率走高，利差扩大将加快全球资本回流美国，这个过程中，肯定有些国家已先我们倒下。而国

内一旦加息，楼市必然承受巨大压力，市场的获利盘将会涌出。外储的安全是第一位的，消耗过快将增大市场的恐慌情绪。过去一年在保持巨大顺差的情况下，我们外储的增长仍过于缓慢，这说明资本一直在外流。现在老美要求我们大幅缩减顺差，实际上是为下一步的金融战作准备。保住汇率和外储，就是保住我们几十年的改革开放的成果不被收割，是保证不发生系统性金融风险的基础。本帖去年就已经说过，一旦老美经济实质性好转，美指必然反攻，到时候才是真正的考验。而现在，这一幕已经提前来到了眼前，并刚刚开始。港币紧贴着 7.85 关口这怪异的一幕将会持续到香港外储消耗殆尽的那一天，无解。原因就是内地及香港资产价格过高，资本会持续外流。而香港楼市是不受控制，它完全可以先跌，不可能等到港币出问题的时候才跌。本帖前面就说过，香港楼市的下跌，将直接影响深圳广州的楼市，而深圳广州楼市的下跌将会直接蔓延至全国，香港楼市将成为本轮楼市下跌的导火索。我们加息将是不可避免的，既然不可避免，为何年后还要强行拉涨楼市，为何不让楼市提前平稳过渡，也许很多年以后，才会有答案。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-06-01 09:32

评论 yifang3268 : 这是很多手持现金，没买房的人共同关心的问题，怎么做到财产保值。很多买房的人有一种心态，就是无论你后面局势怎么变化，我至少还有房子在手里。

手持现金的人也更为关心国内今后的金融安全形势。每个人要不进入房地产被长期锁定，要不进入银行与金融系统安全同甘共苦，人人都会坐上国运的战车，无一幸免。所以老百姓看多看空楼市，只是每个人在选边站罢了，其实在一辆车上，最后结果必将是同路人。作为普通人，目前所能作的，就是资产的分散化，多样化，其中一部分具有良好的流通性即可。每个国人此时能做的就是共祝国运昌盛。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-06-03 00:23

评论 yifang3268: 首先，央行扩大商业银行的可抵押债权范围，说明商业银行手中的可抵押债权枯竭了，MLF到了极限，为的就是进一步继续扩大MLF，为商业银行提供流动性，那短期内继续降准就没那么迫切了。当然，央行不会将风险揽在自己怀里，今后还是会通过降准置换将这些债务还给商业银行。这么作是为了短期内避免问题债务的集中爆发。商业银行等于用自己的棺材本先为这些债务买单。现在确实很困难，我们这一次金融系统的弯路如果处理不好，将会出现大的倒退。好在通过房地产转移了一部分负担，现在来自外部环境的压力越来越大，人民币必须抗住这一轮的贬值周期，不然资本外流将引爆债务，所以各种放水言论都是错误的，将资产价格再次推高的言论也都是错误的，因为继续加重资本外流的任何举措，都将快速消耗完外储，从而引发金融动荡。从房企发债受阻可以看出，下一步房地产会受

到更严格的监管，以降低资本流出压力。这5年，我们做错了很多，不能再错了。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-06-03 01:02

评论 yifang3268: 我们肯定会选择保持货币信用的这一条路，而且只有这一条路。加速人民币的国际化，减少对美元依赖，维持国家信用，通过各种金融手段将债务问题暂时封装起来，同时通过进一步的加大开放，引入国际资本，一同消化债务资产，当然这时候也不得不贱卖。目前一系列的政策就是这么作的。这一次防范金融系统风险，就是处理银行当前的烂账风险。保护好银行，问题就有解决的时间和办法。而一旦汇率失守，解决问题的机会都没有了。作为普通老百姓，我们紧盯汇率就可以了。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-06-04 11:20

评论 果实 2018: 货币基金的利率一直在下调，说明市场实际利率一直在走低，我们真的遇到钱荒了吗？恐怕没那么简单。实际的情况仍然是资产荒。国企被要求降杠杆，控制负债。地方被要求控制地方债规模，谁借的谁还。就连最牛的房地产出于防风险的需要，几乎被断了融资渠道，以促使其进行收缩，居民杠杆也处于高位了，被要求更加严格的资格审查。就剩下一些奶奶不疼爷爷不爱的小微企业银行不敢贷给它。这不，央行又出大招了，降低MLF的可抵押债权的风险等级为AA级。这在以前是不可想象的，这是在用国

家信用为小微企业担保，这是告诉商业银行放开胆子放贷，当然具体风险还是要商业银行自己控制，因为最终是要商业银行自己买单。处理债务风险，不可一味地紧缩，那样会使企业彻底失去造血能力，从而陷入通缩无法自拔。最好的办法就是区别对待，该破的让它破，优质的资产即使负债累累也是要帮的。这帖子快变成经济贴了。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-06-07 12:01

评论 liujianxian888: 核心问题是，当初不应该采用拉房地产转移债务杠杆的办法，前几年还有刺激通胀转移债务的机会，现在通胀在居民杠杆提升购买力下降后根本刺激不起来，反而又抱上一个资产泡沫的包袱，回旋余地越来越小。当初最好的办法应该刺激通胀稀释债务，跟随老美加息保汇率和外储，而不是被经济界一直宣扬的控制通胀，现在这么作有点晚了，资产泡沫的包袱一旦背上，就会投鼠忌器。下一步，就要看能不能实现对房地产彻底锁盘，防止加息后房地产过度下跌。如能实现锁盘，可继续采用去产能刺激通胀加息保汇率的组合策略，只要把通胀刺激起来，债务的问题就有解决的机会，避免陷入通缩的泥潭，但居民杠杆过高是个大问题。回头看过来，总有一种逐步入套的感觉，这牌打的不是一般的臭。降准加息的组合，是有一定道理的。我们现在也不是完全没机会，只是方向必须及时调整了，要把居民最后仅存的一点购买力用好，不能让房地产把它消耗完，

不然就是走上不归路了。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-06-08 10:21

评论 顶天立地的小可: 沈阳, 西安, 包括去年曾经进入调整的合肥和长沙, 今年春节后都出现了量缩价涨的情况。就沈阳来看, 年后又一次降低了入户门槛, 并且落户有补贴, 购房也有补助, 不仅仅是放开了限购, 而且侧面鼓励购房, 开发商这边也是紧密配合, 减少供应量, 展开饥饿营销, 促使楼市出现了跳涨。这是在给楼市打鸡血, 这是不顾楼市的长远发展在涸泽而渔, 这是要将老百姓最后的一点保命钱也要吃光用尽。从西安最近爆出的视频看, 为了抢接盘侠落户已经不择手段了, 老百姓落不落户主要还是看城市的实力, 逼着户警上街拉人, 可见压力有多大。当然这也说明落户抢人难以为继了, 大家都在抢, 连天津都在抢, 那抢人的效果就会大打折扣。我们不能对地方上这种政策说什么, 只能说, 因城施策的调控政策已经彻底失败, 让地方自己给自己断了财路, 怎么可能。那最终的结果就是购买力枯竭、新增落户人口不济才会自动停止, 具体购买力枯竭后会是什么结果, 在短期的利益面前, 是不会有人顾及的。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-06-08 10:21

评论 顶天立地的小可: 沈阳, 西安, 包括去年曾经进入调整的合肥和长沙, 今年春节后都出现了量缩价涨的情况。就沈阳来看, 年后又一次降低了入户门槛, 并且落户有补贴,

购房也有补助，不仅仅是放开了限购，而且侧面鼓励购房，开发商这边也是紧密配合，减少供应量，展开饥饿营销，促使楼市出现了跳涨。这是在给楼市打鸡血，这是不顾楼市的长远发展在涸泽而渔，这是要将老百姓最后的一点保命钱也要吃光用尽。从西安最近爆出的视频看，为了抢接盘侠落户已经不择手段了，老百姓落不落户主要还是看城市的实力，逼着户警上街拉人，可见压力有多大。当然这也说明落户抢人难以为继了，大家都在抢，连天津都在抢，那抢人的效果就会大打折扣。我们不能对地方上这种政策说什么，只能说，因城施策的调控政策已经彻底失败，让地方自己给自己断了财路，怎么可能。那最终的结果就是购买力枯竭、新增落户人口不济才会自动停止，具体购买力枯竭后会是什么结果，在短期的利益面前，是不会有人顾及的。

3843 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-06-09 00:05

评论 yifang3268: 是的。帖子里曾经说过，房价如果再涨，决不能买入，反而要考虑换硬通货了，是因为再涨，基本就没有回旋余地了，将彻底被房地产绑架，金融政策将会顾此失彼，经济难免硬着陆。其实到不担心原油价格上涨带来的输入性通胀，从4月份的CPI看，只有1.7%，这说明房价抑制了通胀，只是原油过快的上涨会消耗大量的外储，造成顺差进一步减少，我们现在有了自己的人民币原油期货，

对保证自己的原油供应有一定的作用。前几次房价上涨后，都出现了通胀，就是帖子里前面提到的，是一个吹泡沫填泡沫的过程，但是那时是处在一个全球宽松的大周期里，这么作是没问题的。这一次不一样，这一次房价上涨发起点的时间就不对，正处于全球紧缩周期开始的时候，有点自己找死的感觉。这就形成了现在这个尴尬的局面，涨完了，债务转移完成了，本应通胀稀释房价，就是放水造成各种物价的上涨，当然也包括加工资的手段来提高居民的还债能力，所以我们发现以前并没有人真的去还贷 30 年。但是这次水却放不出来了。一是货币投入后，产出率太低，货币刺激的效果已到边际，高负债的企业给再多的钱都无法创造效益，那工资也就涨不起来。二是美联储开始的加息缩表，造成全球紧缩周期的开始，我们这时候不跟，接着放水，那对美汇率就崩了。虽然美国也是债台高筑，但由于美元的强势地位，及对全球资本的引导，美国经济得以快速复苏，并会出现持续的高增长，这从双方的股市就可以看出来。楼市上半场吹泡泡快结束了，而下半场填泡泡的过程却无法启动，虽然目前采取了一些天然气涨价的手段刺激通胀，但没有水源下的刺激通胀只能是继续给居民再加杠杆罢了，当居民的杠杆加到极限时，楼市将不可避免的崩盘。时间点错了，那就会一步错步步错，最终会发现自己根本无路可走，想调整过来，只有早下决心，有舍有得才有救。

3853 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-06-11 18:07

评论 梅易居士: 其实也不用那么悲观, 看待国内的事情, 是不能过于生搬硬套经济学规律的, 各种人为的政策因素都会干扰股市楼市的走势。股市的问题就在于抽血太严重, 哪天国家鼓励股市可以带杠杆了, 那才会真正走好。楼市呢, 从零首付开始, 到现在 40%, 50%首付, 到停止给房企融资, 都是在降杠杆。在经济转型期, 楼市这个夜壶还不能完全舍弃, 但肯定已入迟暮, 现在仍往里进的投资客, 都是今天楼市所成就的千万富翁的买单者。一个投资市场, 散户赚的是长期回报, 炒家赚的是差价, 最终肯定都是这个市场参与者进行最终的利益分配。楼市会崩盘吗? 我认为除非经济出现大的下滑, 基本没崩盘的可能。只是涨的多, 调整的时候幅度肯定比以往大的多。燕郊跌了 50%了, 但是断供的基本很少, 即使出现大规模断供, 也伤不到银行。2016 年初至今楼市新盘的成交金额大概在 30 万亿左右, 其中在最高点成交的不足三分之一, 这 10 万亿的成交, 估计就是今后被杀的一部分, 这 10 万亿中有一半断供, 区区 5 万亿能对银行有多大影响, 目前仅工行的估值就是一万亿。有人说还有天量的二手房呢? 这些二手房锁盘后根本没有卖出兑现的机会, 因为锁盘后会将需求端降到冰点, 成交量会跌到每天只有几十套, 一个月就几百套, 国家不会允许一夜之间出现几千万

个千万富翁的，那就是国家放水全民买单了，想想都不可能。对于楼市，政府肯定是有预案的，也肯定做过模型推演，我们可以把心放肚子里。楼市说白了，连夜壶都不如。我们所能作的，就是顺势而为罢了。下面我们只要紧盯政策面是否继续放水，紧盯汇率就可以了，生活才是最重要的。

3879 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-06-12 22:19

评论 达客赛德：这个问题关系到资本项目自由兑换的放开。易行长最近关于资本项目可自由兑换谈了很多，媒体都关心房子了，没人关心，其实这个问题在金融开放领域是非常重要的非常关键的一个问题。外资在投资国内的证券，债券，期货等市场后，获利离开的时候，可自由兑换外币离开，这是一个成熟的资本市场国际化最基本的条件，不满足这一点，外资是不会进来的，所以这些年，我们的资本市场外资所占份额很低。这些年，我们迟迟没有开放资本市场，主要还是源于对外汇的管制。只有人民币走向国际化，我们渐渐摆脱对美元的依赖，资本项目的可自由兑换才可能逐步放开，而且只能是与人民币国际化进程同步渐进式放开。这就需要我们保持人民币汇率在一定范围内的基本稳定。目前允许进入国内证券市场的外资数额并不大，放开这一部分，应该属于先行试点，对股市也算利好。其实我们都知道，汇率的对手盘还是楼市的兑现资金，这一部分要出去，经常项目下的

定额制兑换不了多少外汇，所以必须向前几天报道的那样，严打地下钱庄，阻断资金出逃道路。看到这个消息，我想大家就都会明白，今后人民币国际化是坚定不移的道路，保汇率是第一位的。

3901 楼

作者: 光脚穿草鞋 日期: 2018-06-13 20:43

评论 kumsing: 2015 年 12 月，美联储第一次加息，耶伦的加息其实也是一步险棋，当时美国的经济情况也只是初步好转，耶伦加息更是试探市场的反应，全球重视成度都不够。实际上，这几年我们的 M2 增长率一直在缩减，但基数太大，以至于越滚越大。所以央行货币总量超发，是长期粗放式发展积累的问题，尤其在外储减少后，金融创新货币系数扩大，大量的信用货币在市场中流通，一旦经济情况不好，信用受损，泡沫就会凸显出来。货币的超发没超发，主要还是和经济增长有关，经济持续高效率运转增长，货币就会紧张，问题就不明显。经济增长一旦停滞，前期向市场提供的货币就会显出超发的状态。至于我们为何迟迟没加息，帖子前面说过，世界主要经济体欧盟和日本一直都没有跟，我们也没必要那么急了。并通过降准提供低成本的信贷维持了较低利率，不然市场利率早就升起来了。我们更应该关注 5 月份社融大幅减少，而同时那么多债务在违约，这说明银行对于放贷越来越谨慎了，说明我们在主动让一部分垃圾债出清，

逐步在减少债务负担，今后债务违约的事情会进一步增多。

3914 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-06-14 00:24

评论 HONGJUN1970: 其实美国加息对房价没有直接影响,影响房价的还是我们自己的经济运行情况。只要经济继续保持较好的增长,外资自然会继续流入。我们目前处于经济转型期,这个转型已经取得了一定的成果,从国内出口的产品结构就可以看出来,制造业中高端出口比重逐渐增大,以前的低端来料加工制成品出口越来越少。美国人现在从危机中逐步摆脱了,腾出手来要阻止我们的转型,贸易战的目的实质是阻击战。没有新技术的上升,转型是很难成功的,今后双方高新技术的竞争会越来越激烈。房地产自身是有周期性的,即使在一个长期的上升过程中也有周期性,每一次的上升都是由于需求及购买力积累到一定程度集中爆发所致,需求和购买力消耗的差不多了,新的集中供应又形成新的库存后,那楼市就自然会进入调整期。目前就是处于一个购买力及需求逐步枯竭,而新供应的土地今后会集中上市这样一个时间点上。这次上涨时间久,幅度大,对需求及购买力的消耗也大,所以楼市下面的调整期也会比较长。美国加息,促使美元回流,推动了美国经济的持续向好,新兴市场包括欧盟日本都会受到冲击,这时候反而会在全球留下资本的真空,所以这是人民币国际化最好的时机,一个稳定守信的货币会

逐渐被大家所认可，所以我们自己必须要加大开放，保持汇率稳定，保持经济稳步运行。老美发动贸易战的目的就是他自己撤退了，也不希望别人来填补，必须从高科技入手来打击我们。美元持续加息，完全阻止资本外流不可能，只能提高我们自身资本的实力来填补。楼市目前还是经济转型期保持经济活力的主要力量，各地方的人才引进就是在扩大需求端，一旦需求端萎缩，楼市最终肯定会被锁盘，然后用很长的时间去消化它。今后无论如何引导和推动，楼市自身的规律迟早会发挥作用，作为刚工作的年轻人，实力不够，可暂缓购房。

3918 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-06-14 09:24

评论 天高云淡风轻 ABC_: 一边存款下降，一边负债上升，目前存款负债两者相差也就是 15 万亿，这样保持这个速度，半年多以后居民就是净负债。而目前各个城市仍然在扩大人口引进，真要把居民弄成净负债，经济转型也会停滞，到时候想收手恐怕也晚了。

3923 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-06-14 12:42

评论 蝼蚁之命大象之性: 这几天太原又发布人才引入新政了，每月有生活补贴，买房还有补贴。这边刚提高限售年限，马上又放开需求端。让地方自己定调控措施，现在又

不让地方发债，哪个地方会让自己的房价跌呢，所以任凭住建部喊破嗓子都没用。天津地方政府的负债率已经处于全国前列，实体经济情况很不好，税都收不上来，不适当放开楼市怎么活下去。天津的情况可以说明目前的全国的情况，南京按理说应该不错，但 2017 年卖地收入占到地方经常性项目收入 100%，各个二线城市的卖地收入都是主要收入来源，断了这个收入，地方政府马上关门。楼市目前已经拖累了实体经济和社会消费端，实体经济不好税就收不上来，没有其他税收后又只能继续推动楼市，恶性循环貌似已经无法停止。继续给楼市打激素，其结果只能是居民的钱包被掏空后才能停下来。天津楼市的这种情况只是回光返照，最终必将跟随着全国楼市一步步走到悬崖边。西安 5 月份 15 综土地全部流拍，又不给房企融资，负债率又那么高，房企又不是傻子，这个局就快要有结果了。

3931 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-06-15 10:16

评论 VoliEt_Mt3: 国内目前的金融政策，基本定调为紧信用低利率，维持中性货币政策。控制债务规模的进一步扩大，对垃圾债进行出清的同时，保证了实体经济发展所需要的低利率环境。至于加息，只要贬值压力不是太大，是不会轻易加的，因为这不符合低利率的大环境要求。央行最近 2 次调整了人民币的中间价，就是为了抑制人民币过快贬值，

一系列的措施都是围绕着汇率在制定，和楼市没多大关系。美元指数又要到 95 了，美元指数从底部上来升值了 6%，人民币只贬值了不到 3%，保汇率在持续紧密的进行中。只有保住了汇率，才能减缓加息的压力，进而给楼市创造宽松环境。保汇率和保楼市这时候本就是相辅相成的。当然关键时候，加息是难免的，现在只能尽量延缓这个时刻的到来，给国内转型出清尽量争取时间，关键时候为了汇率，什么都是可以舍弃的，包括楼市股市。

3948 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-06-16 13:15

评论 太湖 123: 其实贸易战，我们要搞懂美国人到底想要什么，一年之内缩减 2000 亿美金的贸易顺差吗？这是一个我们根本无法做到的条件。中兴被罚 14 亿美金，公司管理层被换掉，而且今后还将受到监管，这样的公司今后还有能有自己的独立经营权利吗？这么苛刻的条件我们都答应了，毕竟有 8 万人要吃饭。目前抛出的 700 亿美金的农产品及能源扩大采购，已经是我们尽力所能作到的，但是还是不能满足老美。今天答应这个条件，明天就有更多的条件提出来。老美的意图很简单，抓住我们资产债务泡沫的机会，穷追猛打，触发金融危机，直至改变停滞我们的发展之路。关于这一点，国内很多人还心存幻想，而没有积极的备战，未雨绸缪，实属贻误战机。贸易战虽然会对我们自身的经济发

展造成一定影响，但也没什么可怕的，我们的体制决定了我们不可能有债务危机，你见过自己欠自己钱的吗？大不了先将国企和地方的债务先冰冻，欧盟在处理意大利债务危机时也是采用这种方法。当然冰冻债务的同时要促使国企和地方作出改变。对于楼市，锁盘后只要有正常的工作，保证月供不断，基本也没问题，即使有一部分断掉，银行也能抗得住。至于靠信用贷作首付的高杠杆炒房客，那只能自己的行为自己负责了。贸易战肯定会造成一部分人收入减少，所以目前阶段老百姓应尽量少负债。中美贸易战，首先会中断全球经济复苏进程，破坏全球产业链，对老美自身也会受到极大的影响，以至于全球进入萧条期，既然老美胃口太大，那就只能把事情搞大，搞大了才能让老美收手。对于我们来讲，贸易战会促进我们自身加快作出改变，有利于促进债务出清，有利于进一步开放大门，放弃粗放发展模式，加快融入全球经济。短期看是有害的，长期看反而是有益的。

3962 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-06-23 10:18

评论 sharuxue2018: 现在的国人都不想持有人民币，所以即使房价下跌，由于对房产的信念，也不会集中抛售。楼市的风险主要来自高杠杆以消费贷作首付的这一部分。2016 年消费贷比 2015 年增长 1.2 万亿，2017 年比 2016 年增长了 3.9 万亿，国人一直没有借钱消费的习惯，可一年就

多增长了 2.7 万亿，这其中很大一部分肯定是进入了楼市。长期的低利率，促使人们以消费的形式将钱从银行套出来，进入快速上升的楼市，搏取短期高额利润，助涨了楼市的投机氛围。这些高杠杆投机买房者，就是今后的雷暴点。首付都是借的，那就是零首付，堪比次级债。多增长的 2.7 万亿消费贷中有 2 万亿进入楼市，即可撬动 6 万亿的楼市买盘，一旦楼市下跌，由于限售无法卖出，反正自己也没出钱，就会把房子甩给银行，就有断供的风险。总体看，楼市的断供潮目前银行还能扛得住。但目前广泛存在的以楼市作抵押所产生的金融衍生品的爆仓，银行是万万扛不住的，这一部分牵扯到公司和个人的债务，规模巨大，以目前质押率 50%-70% 来看，楼市整体下跌超过 40%，就会触及质押盘爆仓，摧毁金融系统。毫无疑问，天量市值的楼市已彻底的绑架了金融系统和国民经济，而且这根缰绳今后将会死死的套在我们每个人的脖颈上，将使我们不得不辛苦的劳作去填补其泡沫，将使我们成为其永远为奴隶。

4049 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-06-27 13:03

人民币最近走出了单边贬值的走势，降准的负面影响显现出来。超发了天量的货币，人民币本就有长期贬值的压力，降准彻底改变了市场预期，而一旦激发这种预期，市场形成统一认识，贬值将一发而不可收拾。我不认为这一次贬值是

央行主动为之，由于我们同时是进口大国，主要能源，原材料都依赖进口，人民币贬值对我们来讲，利弊参半，过度贬值，将不可避免的引起国内通胀加剧，同时极大的影响人民币的国际信用。而过去一年为了维持人民币升值趋势，央行必须不停的在市场上买入人民币卖出美元，这种强势人民币毫无疑问是有利于美国国内通胀的，支持美元进一步加息走强。所以，与其说是央行主导了人民币贬值，不如说是降准后人民币贬值压力进一步加大，央行综合考虑各种因素后为保留手中的美元，放弃了抵抗，或者是心有余而力不足。同时也说明中美在货币政策的协调上已不再同步，既然老美断了我们的顺差，那也没必要同步帮着老美了。但是，老美也吃定了我们不敢让人民币过度贬值，如果这种贬值趋势继续加剧，将引发资本外流的洪流，将使外资进入中国止步不前，将引发国内恶性通胀，央行肯定会出手干预的，而干预的手段无外乎消耗外储买入人民币与加息，而这些手段，我们其实都已经力不从心了。逆周期降准放水，其结果就是首尾难顾，这边放水，那边就会换美元流出，这些新放的水最终会消耗完外储，其实对实体经济一点帮助也没有。现在作的应该是让垃圾债务出清，让社会资源自行最优化配置，而不是放水苟延残喘，不能在犹豫了。违背经济规律的事情是不能一直做的，做多了，市场总会报复的。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-07-01 12:18

评论 乌密督: 形势确实变得复杂了。降准不可避免的增大了货币系数, 17%的存款准备金率, 其理论最大货币系数可以到 5.88, 基础货币是 30 万亿, 所以我们可以看到 2017 年末社会融资规模存量已经到达极限, 即 175 万亿。如存款准备金率降到 15%, 理论货币系数可以达到 6.67, 如维持 30 万亿的基础货币不变, 理论社融规模可以放大到 200 万亿。但是今年在外储基本稳定的情况下, 央行 MLF 一直在扩容, PSL 今年上半年已突破 5000 亿, 所以今年的基础货币肯定是在增加的。最近中央货币政策委员会已经修改了措辞, 流动性由合理稳定改为合理宽裕, 这是一个重大的货币政策调整信号。看来在贸易战的阴影下, 国内债券市场融资停滞的影响下, 尤其 5 月份社融大幅下降了 30%, 决策层宽松派占了主流。最近汇率的大幅贬值, 是市场真实的情绪反应, 央行在这个贬值过程中, 并未出手抵抗。我不认同央行主动贬值的说法, 要知道为了应对上一轮贬值, 央行花一万亿美金的外储, 叠加一年的顺差和外债增加, 央行把汇率从 6.95 拉回 6.26, 总计至少有 2 万亿美金流出国内, 这么大的代价, 轻松几个月又贬回 6.62, 央行这不是胡折腾吗。只能说是央行根本无力再消耗外储抵抗或者是有限纵容了贬值以减轻经济下滑的压力, 同时减轻在资本外流的大趋势下外储流失的压力。但放任或主动贬值无异于玩火, 其负面影响很快就

会表现出来。前面说过，由于巨大的进口量，现在的进口量增加值已经大于出口量，人民币贬值对经济并无太大益处，而其所带来的输入性通胀及恐慌性换汇，是国内经济根本无法承受的。玩火者必自焚。降准必然货币贬值，而货币贬值必然会加息。目前央行放弃抵抗汇率贬值的唯一可以解释的缘由，只能是在中美利差不在，资本流出压力进一步加大，加息已迫在眉睫前的一次压力释放吧。

4193 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-07-02 21:26

评论 yifang3268: 其实仔细研究措辞，就不难发现住建部联合七部委更多的是整顿市场，打击炒作。时至今日仍然坚持因城施策的调控政策，根本没提统一调控抑制房价上涨的意思，也就是说根本没有打压房地产的意思，这时候又有哪个部委敢出台政策刺破楼市泡沫呢，所以不必过度解读。这一轮的房价上涨的推手是谁每个人都清楚，当前货币政策的调整为宽裕恐怕会坚定一部分人买房避险的信念，所以本轮楼市进入调整必然是各种因素维持不下去，而自然进入的调整，指望出台政策主动调整是不现实的。只有当购买力枯竭，楼市出现明显的供求关系逆转时，才会由于楼市自身的运行规律进入调整。放水肯定对楼市具有刺激作用，无论如何防范资金都会去追求高收益。那结局就会如现在的香港一样，港币紧贴着墙狂吻松不开嘴，人民币汇率会贬值不止，

而处于高位的楼市，其套现的资金将不停的冲击外储，加重贬值。所以现在放水基本就是给楼市的资金出逃的机会，放多少，流出多少，而外储在楼市高水位的冲击下将逐渐消耗殆尽，最终由于本币的过度贬值而不得不大幅度加息，被迫刺破楼市泡沫，从而房价汇率都将守不住。现在的人民币贬值，与国内资产价格泡沫化息息相关，只要想维持这个泡沫，就必须忍受外储缩水的痛楚，楼市上涨到今天，早已进入困局，这里只能说一声，祝好运。

4211 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-07-07 17:50

评论 kumsing: 这个问题，看似简单，其实很能说明我们在自身的发展史上走了一段弯路。首先在人口问题上，我们从鼓励生育到计划生育，长期的计划生育得不到及时纠正，造成今天未富先衰的局面，现在看来，随着科技的进步，吃饭问题根本不是大问题，固有僵化的思想，造成今天老龄化的社会结构，以至于影响经济发展，过早陷入中等收入陷阱。所以科技进步，可以促进和允许人口增长，而今天的中国人口更新能力已低于西方发达国家，这种局面短期内根本无法解决，而社会负担的加重，生育意愿的降低，会进一步加重这种局面，从而一步步陷入人口危机。至于目前的房价，本帖从头到尾都是反对涨价去库存的，房价的不正常上涨会带来一系列的社会问题，不仅仅是人口问题，更是会造成贫富

差距的进一步加大，造成阶层固化，引发社会不稳定因素蔓延。至于楼市会否崩盘，正常讲应该不会，排除首付贷买房这部分以外，楼市的整体杠杆率并不高。但楼市现在明显过热并泡沫化了，大量的社会财富进入楼市，各种金融衍生品嵌套在楼市中，经济政策已完全被楼市绑架，居民财富被楼市吸血殆尽，所以今后楼市的危机在于居民收入是否可以保持稳定增长，不然杠杆并不高的楼市迟早会因为居民杠杆的断裂而崩塌。老美为何今天和我们打贸易战，是因为我们自己送给它了一个有力武器，就是资产泡沫化及天量的债务压身，贸易战下第一个影响的就是居民收入。所以今天我们的货币政策很难取舍，而今天这种局面是长期的因素造成的。向居民转移杠杆有多种方式，早早的扩大通胀而不是控制通胀就可以，不一定非要启动楼市。既然已经是今天这种局面，那只有长期锁盘减少楼市流动性，让富人多做些贡献这一条路可走了。也许这就是政策的本意吧。

4287 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-07-14 12:14

评论 最爱伏尔泰: 人民币这几天的爆贬，与美元突然走强有关，今后一段时间，人民币的走势与美元指数越来越相关，其波动幅度会越来越大。短期看美元指数在作一个周级别的调整，但随着美债缩表的威力加大，我个人看法是，美元指数今后会继续上涨。人民币相对美元继续贬值的趋势

很难扭转，前面预计人民币会在年底前贬值到 6.7 的关口，但是这一轮的快贬确实让人大跌眼镜。至于硬通货，我一直是来的建议就是合理配置，个人额度有限，也配置不了多少。至于黄金，国际金价由于美元走强，会持续走弱，而由于人民币的贬值，国内金价又很难下跌，同时国内避险资金的需求，会支撑住国内金价。美元指数的这一轮走强，短期看要到明年中欧盟进入加息后才会受到真正的阻击，这只是欧盟的计划，实际欧盟会不会由于压力提前加息，谁也无法预计。美债缩表就是一个注销美元的过程，强势美元下各国货币政策都必须跟着紧缩，就是一个向全世界剪羊毛的过程，各类大宗商品将会普遍走弱。至于我们，只要再敢降准，叠加国内的资产价格在高位，那人民币将会一泻千里，局面就会失控。只要我们能融入全球经济，就不可能独善其身，只要有正常的国际贸易就不可能实现完全的外币管制，就不可能阻止资本外流。既然选择了货币宽裕的政策，那就让我们看看到底能宽裕的起来不。很多人看到央行货币政策调整为宽裕，人民币贬值，就转头杀入了楼市，但人民币的持续贬值，最终会逼迫央行持续大幅加息，从而最终刺破楼市泡沫，明斯基时刻将不可避免的到来。我们会看到，央行的货币政策已经彻底失效了。现在唯一的办法就是允许经济增长率大幅下降，不接受这一点，继续宽裕，那结果我们就拭目以待吧。

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-07-18 16:15

评论 演勃: 资产价格在高位, 本币就会一直存在贬值的压力。楼市的套现资金这时候不跑就是傻子。以目前楼市的市值, 有 5%套现跑出去, 外储就守不住了。所以帖子里一直说楼市必须及时锁盘, 这几天又谈房产税, 恐怕也就是又拿房产税打压市场。开发商今年一直在捂盘, 但是随着形势的发展, 这回恐怕要捂糊了。不想对楼市下手, 那人民币在美元走强下就会贬值不止, 本币的贬值趋势加强, 又会促发资本进一步加速逃离, 从而又加快贬值。在楼市获得巨大利益后, 很快就会发现楼市综合症接踵而至, 实体萧条, 资本外流, 消费萎靡, 拉楼市是没有好结果的, 这个被别人已经验证过的教训, 对于我们不会有特例。拉楼市等于给自己吃兴奋剂, 打鸡血。官方的统计数字显示, 6 月 60 城房价继续上涨, 先不谈这个数据的真实性, 只能说, 人民币贬值的还不够, 只有贬出恶性通胀, 才会教育某些人。

4562 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-07-18 17:05

评论 演勃: 这几天一直在想这个帖子回不回, 还是回一下吧。央行与财政部的积怨由来已久。央行不想背放水的黑锅。央行的委屈在于这几年天量的广义货币, 是地方和国企过度负债的结果。现在这种局面下, 国内对于继续放水还是紧缩去杠杆, 分歧很大, 央行不想承担继续放水的责任,

因为央行知道那是不归路，不放水，那政府部门就必须扩大赤字，赤字扩大，将逼迫政府部门勒紧腰带过苦日子。地方政府都有经济增长的压力，央行断水，那地方就欠债不还，就是耍赖。6月份税收收入又创了新高，在经济下行压力加大下，税收却节节攀高，这极不正常，这也难怪央行心理很不爽，这把经济增长的压力全甩给央行是不对的。其实我们可以发现，市场利率一直很低，市场不缺钱，缺钱的是要借新还旧的这一部分，而这一部分烂账需要政府部门减少开支，勒紧腰带去还钱，既然税收提高那么多，是不是应该多还点，即使赖着不想还，是不是应该扩大减税范围，给实体减负，不能把稳增长的担子全指望央行放水吧。局面已经不同以往了，地方应该转变思维了，而不想过苦日子，接着搞什么宽裕，先不说能不能宽裕的起来，需不需要宽裕，只是央行这锅恐怕要背定了。

4564 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-07-19 12:40

评论 相思 nT: 还不至于拉美化。但货币政策已经失效了，意思就是放水也没用。这几年把楼市拉了一波，最后发现一切又回到原点，还是严重的资产荒。而放水就是继续吹大资产泡沫，给本该出清的垃圾债续命而已。这几天又强制银行扩大信贷，给中小企业低息贷款，搞过公司的都知道，现在干啥都过剩，死掉的小微企业就是贷款拖累死的，这些

小微企业拿到钱，转身就会投入楼市里。现在必须允许经济增速降下来，回收前几年超发的货币，对重点短板领域加大投资，对实体加大减税减负，政府部门减员增效节流，不想过苦日子，接着宽松下去，又舍不得美元去拉升人民币，那汇率就会贬值不止。市场利率连续下降，仅地方政府存在国库的钱就有4万多亿，这个市场不缺钱，缺钱的是前面带着杠杆乱投资的那一部分，经济效益下滑，钱又还不上，都等着钱续命呢。宽松的太久了，为保增长前些年无效益的乱投资太多，现在根本收不回，所有问题都积累到临界点，不放水就死给你看，这杠杆不经过大的阵痛是根本去不掉的。放水就是继续加杠杆，债务继续越滚越大，以后死的更难看。如果把经济增长脱离实际情况任务化，把所有的问题尽量向后拖延，只怕最后更没有货币政策正常化的机会了。欧盟年底就退出量化宽松，不知道我们还有多少时间在这里浪费，在这么摇摆下去，只怕最终会失去让市场正常调整的仅有的一点时间。

4581 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-07-22 20:46

评论 something77: 全面贸易战下，由于企业竞争力下降，产业资本会加速流出，造成就业率下降。国内对冲的方式就是扩大开放至全面开放，以市场换市场。由于贸易顺差的下降，美元在国内越来越稀缺，人民币会面临长期的贬值

压力，高位的楼市资产引发的资金外流及不得不放的水更是加重了这种贬值趋势。在就业危机与输入通胀叠加下会出现消费不振与物价高通胀并存的情况。通过人民币的贬值获取的价格竞争优势，在自身成本提高后而显得并不明显，反而由于本币贬值趋势的形成，加重了资本外流趋势，同时造成外资进入止步不前。本帖前面说过，贸易战下，顺差减少，货币政策必须紧缩以维持本币的强势，扩大人民币的使用范围，加快其国际化进程或可趁机填补美元收缩后留下的真空，但现在看来，由于担心经济增长的下滑，及为了维系垃圾债不破，我们应对贸易战是采取的货币宽裕的政策，同时减缓了去杠杆的进程。孰对孰错，以后看吧。但无论怎么讲，贸易战对楼市都不是什么好消息。

4639 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-07-24 21:18

留言很多，在回复以前，我们先看一则新闻，明天就是我们要求全球各航空公司更改其网站台湾名称的最后期限，目前只有美国的几家航空公司还未改过来，外交部在回答记者是否会禁止美航使用国内机场的提问时，说了一句，让我们拭目以待。最近老美一直在打台湾牌，这件事我们没有给老美任何台阶，看看白宫清一色的鹰派幕僚，这说明中美之间全面摊牌越来越近了。随着美国对华政策的调整，中美之间将会进入全面的软对抗时期。这一次人民币的贬值，无论

主动被动，我们可以注意到，央行稳坐钓鱼台，根本没干预，人民币其实一直有贬值压力，上一轮的升值是非常有利于美国经济复苏的，目前的贬值说明中美之间彻底告别了前期的金融合作。央行不干预汇率贬值的底气从哪来呢，来自于目前外汇仍然保持着收支平衡，来自于这一轮贬值由于居民大量财富进入楼市而并未出现换汇潮。所以，下来楼市的调控措施会进一步加强，与棚改货币化安置的偃旗息鼓一样，就是通过控制减少需求侧，达到防止楼市获利盘兑现的目的，无法兑现，也就无法冲击外储，同时保证了楼市不至于出现暴跌。接下来，我们会经过一段二手房交易持续低迷跌入低谷的时期。而新房会一直保持着低于二手的价位，持续刺激着还有购买力的居民进入楼市而锁死，并满足扩大内需的政策需求。央行最近水流不断，实则是因为社融太低迷了，银行现在的风险偏好很低，信用债基本停滞了，地方平台都融不到钱，大基建都停了，逼着央行和财政部吵了一架。资管细则的出台，就是为了缓解银行的焦虑情绪，融资全停了也不行啊。现在大可不必担心楼市再出现上涨，从央行放点水出来就不停的解释是为了债转股和中小企业看，现在担心楼市再出现上涨的已经不是老百姓了，楼市的使命已经阶段性完成。

4667 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-07-31 18:28

为什么说现在放水对实体经济无益呢？央行近些年放了三次水，08 年降息 5 次降准 3 次，12 年降息 2 次降准 3 次，15 年降息 6 次降准 5 次。第一次放水经济增长率从 6.4% 反弹到 12.2%，至第三次放水经济增长率只从 6.7% 反弹至 6.9%，而且放水后的刺激作用有效时间越来越短，基本不到一年实体经济就会又显出疲态。宽松的货币政策早已到了边际，放再多的水，实体经济只会背上更大的债务负担，钱无处可去，要不被逼着进入借新还旧的国企及地方政府平台，去作一些根本无法收回投资的超前的基建项目，比如最近又提出加快中西部基础设施建设，要不继续进入楼市。以前的老套路又都开始拿出来用了。每次都说不搞大水漫灌，每次放水都不会手软，今年以来已经降准 3 次，而且前 2 次都在贸易战开打以前。我们的 M2 加上影子银行绝不止 175 万亿，恐怕央行自己都不知道到底有多少，整个金融体系无序而混乱，除了放水，基本就是束手无策。为了保持 6 点几的经济增长率，不惜违背经济规律，不惜给早已透支的实体经济继续打鸡血，这种经济增长有何意义呢，这种给老百姓玩命加杠杆的小康有何意义呢，只会将问题越积累越大，有时候是永远无法叫醒一个装睡的人的。

4757 楼

作者：光脚穿草鞋 日期：2018-08-05 16:03

最近在外学习，有点忙。近一段时间信息量有点大，关

于年中经济会议可以总结四个字为，审时度势。稳就业排到今后所有工作的首位，切实抓住了当前局势下的关键问题所在。帖子里前面说过，今后一段时间，除局部受益于供给侧改革及有自身技术优势的行业以外，会出现普遍的收入下降，及失业率的快速上升，同时伴随着输入通胀引发的物价上涨。稳就业，就是稳住了社会基本供需平衡，就是稳住消费，进而稳住经济大局。这一次根本没提扩大内需，更没说继续拉动房地产促进经济的发展，这说明高层非常冷静清醒。坚决控制房价上涨，与前期的控制房价过快上涨，字里行间隐喻着将引导房价下跌的意思，不控制住房价及控制住流通盘，汇率是守不住的，这说明高层对于现在的房地产已非常担心。年中经济会议，从六稳就可以看出来，可以说是一次针对当前中美贸易战下今后经济工作的总体布局。今后很长一段时间，中美蜜月期已经结束，战略机遇期已经结束，但只要我们坚持改革开放的大方向不变，以中国人特有的坚韧秉性，就不惧怕任何外部外力，而下面拼的就是双方的耐受力，国人当自强。

4822 楼

作者: 光脚穿草鞋 日期: 2018-08-10 10:02

评论 dabaowlj: 其实我们应该注意到银行间拆放利率 shibor 已经由年初的 4.65% 下降至 3.34%，下降的非常快，当然这得益于春节后一系列的降准及 MLF 操作。这说明银行

的流动性非常充裕，但银行的放贷意愿及企业的借贷意愿都不强。在经济前景不明朗，全行业产能过剩，货币政策效应已到边际的情况下，继续放水对实体经济并无好处，只能继续增大负债端而已。现在稳增长应该重点放在调结构，加快债转股及混改实施，引导企业降杠杆降负债，通过财税政策进一步降低企业负担，而我们除了放水不手软其他的好像都做不好。银行目前仍然认为个人房贷是最优的放贷对象，其实这不尽然，国内目前居民杠杆及负债已过高，从社会零售总额创历史新低及服务贸易逆差收窄都可以看出，消费端在持续萎靡，居民杠杆是非常脆弱的，简单的向居民转移杠杆后最终会限制经济活力。这几年通过PSL向楼市定向注水拉抬资产价格，不可持续的，最终会由于资产价格过高及购买力下降后库存重新积累而将PSL推向风险端。银行降房贷利率，仅是金融市场正常的一种操作而已，最终我们还是看居民杠杆的韧性吧。

4858 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-08-11 23:31

美元指数经过长时间的整理，终于正式突破95关口。土耳其汇率瞬间崩盘，土耳其的经济军事实力不弱，但是在老美的做空下根本不堪一击。土耳其的崩盘直接拖累了欧元区，所触发的美元指数的上涨突破仅仅是开始，后面还有几年漫长的美联储缩表期。人民币汇率何去何从呢？当破7成

为市场共识的时候，市场往往就会向那个方向走，这就是预期的威力。而一旦破七，以央行目前手中的子弹，是根本打不赢这场汇率保卫战的。很难理解年初拼命海外融资的那些房企，现在看来就是作死。而国内这一年大幅增长的美元债，都会成为被狙击的目标。老美的动作很快，贸易战拿不下，紧接着就会展开金融战，我们在政策层面到底准备好了没有。关于汇率和楼市的问题不用在过多解释，汇率贬，任何以人民币计价的资产都会跌，股市是反应最快的，楼市会反应的慢一些。其实贸易战长期化对我们非常不利，拖的时间越长，产业资本就会外流的越严重，老美会有短痛，但一旦我们产业链外流后，老美就会慢慢的找到替代品，而没有产业资本的支撑，汇率会贬的更厉害，到时候国内靠什么支撑汇率，难道靠遍地的钢筋水泥森林吗。既然现在每个人都知道是国运之战，那就早早的拿出背水一战的决心勇气以及政策面未雨绸缪的措施吧。切不可夜郎自大，空谈误国。

4879 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-08-12 21:53

评论 ty_笨笨彭: 这个问题，大多数人只看到表面房价在飙升，而全不知这是政策作用的结果。去年住建部就表态，今年加大三四线城市的去库存力度。主要做法就是通过PSL进行棚改货币化安置，没有需求就创造需求，其本质是帮助地方政府摆脱债务负担，盘活楼市资金，提升土地价值。这

个政策的本意没问题，向贫困地区和贫困人口定向输血，但执行起来，完全就不是那么回事了，市场的表现根本不受控制，各种利益集团，利用政策翻手为云，狂拉楼市，财富效应下，民众完全失去理智，各路资金疯狂入市，楼市在短期内完全脱离实际，货币化棚改输血，演变为贫富差距进一步扩大的吸血。这一政策效果，将会深刻影响今后国内货币金融经济政策，楼市一旦被推向泡沫，就会不得不受其左右。国内经济界其实对此分歧是很大，具体今后怎么办，政策效果最终会如何，就留给时间去评说吧。

4895 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-08-14 17:29

土耳其里拉的崩盘，必须引起足够的重视，也许这就是10年一次全球金融危机的开端，每一次美元进入加息缩表周期都会在全球引发一场腥风血雨，由于新兴市场货币的脆弱性，一旦引发全球连锁反应，将拖累全球新兴市场进入危机。土耳其周边的近欧国意大利、西班牙及新兴市场代表南非、巴西、印度目前已经都出现了货币贬值、国债收益率提高的现象，而美元缩表还要持续2年多。土耳其这些年和我们发展经济的路子如出一辙，大范围的基建，火热的房地产市场，伴随着天量货币的放水，土耳其的人均收入一时已经接近发达国家水平。但是，用放水创造的10经济奇迹只有区区的几个月的时间就已经被腰斩，汇率守不住，一切都

将灰飞烟灭。我们貌似经济体量巨大，但债务负担比率一点也不低，土耳其目前所遇到的窘境如果还不能让放水者清醒，如果还至汇率于不顾，那也许我们只能创造一个比其更大的声响罢了。回过头看看这三年我们都干了些啥，2015 年的股灾、2016 年汇改损失 1 万亿储备去坚守 7 的关口，2017 年棚改下房价翻了几倍，在汇率最低的时候大举借美元债，现在眼看 7 守不住了，又说是市场自己走的无意干涉，要知道 2 万亿的美元债现在要多还多少钱吗？要多少国人辛苦劳作才能挣出那多还的 2000 亿美金。自己给自己背上楼市的炸药包在火海中穿行，在全球纷纷进入紧缩加息周期时而我们选择了货币宽裕，难道就是为了创造债务雪球越滚越大下的 GDP。如果还想守住债务楼市的整体泡沫不至于破裂，就必须放弃宽裕的思想，就必须允许局部泡沫逐步破裂，快速把杠杠降下来，因为时间已越来越紧迫了。

4912 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-08-16 10:42

评论 yilaobao: 局势没有宣传的那么好，但也不至于陷入混乱。我们可以看到 7 月份制造业和民间投资增速上来了，这是这几年久违的现象，也是任何一个经济体所追求的。今年制造业开工率饱满，多地出现用工荒，本帖前面说过，一般楼市大涨一波后的一两年都会出现短期经济向好的局面，因为卖出去期房都需要付诸实际。现在外部因素中断了

我们降杠杆的进程，而不得不继续加杠杆，当前的政策与本帖前面所说紧信贷稳信用，加快人民币国际化的想法完全相反，所以我们可以看到，汇率在加速贬值。中美长期贸易摩擦刚开始，汇率将遭受长期的贬值压力，这时候继续放水，一旦汇率不稳，就会出现股债汇三杀的局面，而楼市最终也将由于被迫加息以至于不得不刺破其泡沫。所以现在很不理解，为什么有那么多人欢呼央行继续放水，央行这是在走不归路而已。楼市继续上涨其破坏性已经引起高层的警觉，最近媒体上对于楼市打压的声音很多，包括现在提出房产税目的都是想稳定预期，让楼市稳下来，但明显受放水影响，老百姓恐慌入市不减。今后几年，局面非常复杂，任何资本市场投资风险都极大，泡沫会逐渐褪去，全球都将进入拼实力的时代，而对于我们来讲，开放的大门已经没有再关上的可能，只能越开越大，国门大开，再想进行外汇管制是不可能的，国内资产价格必将接受市场的洗礼，房价是高还是低，最终会不得不交给市场，由市场说了算。其实只要自己不折腾，把权利放给市场，让国内经济自己走也不会有多差。前两年在给了别人做空股市汇市的机会后，如果楼市也沦为被做空的工具，那局面将是无法收拾的。而前面强力给楼市注水的政策，必将接受历史的考验。

4954 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-08-17 16:42

评论 有话没法好好说：其实最不相信崩溃论的就是楼主本人了。在我们生活的这个社会，鱼龙混杂，百态民生，各种诉求太多，保持这么大的一个国家蒸蒸日上难度不小，30 年的高速发展，很多制度上的问题并没有跟上来。比如现在的股市，就是制度不健全下的信心问题，参与者对这个市场没有信心，都是来投机的，一旦跌起来，就会将市场打入冰点。至于现在的钱会不会越来越不值钱，答案是肯定的，因为解决当前积累的天量债务，正常讲应该通过科技生产力的进步，去创造更多的财富来解决，但是目前的情况看，以美德为首的西方技术输出的大门已经关上，今后我们的技术进步多要靠自己了，这条路对于解决当前债务只能是望梅止渴。那剩下的只有稀释债务和让债务破灭出清两种方式，而这两种方式都将会引起通货膨胀或者是恶性的通货膨胀，我们目前所追求的就是通过长期的温和通胀逐步稀释债务，当然，这么作的前提是债务不再增长。房子也是民生，如果将其也考虑进去，我们的通胀率其实是非常高的。现在的问题是，钱不值钱了，就可以继续将钱投入一个泡沫化的通胀载体中去吗？是的，我们的楼市是通胀载体，它保证了最底层民众的基本生活不受大的影响。至于中高层人士，让其承担高房价，承担高土地出让金，这个社会才会保持基本公允。目前的房子投资投机性过于严重，不仅仅是老百姓手中的钱无处可去，很多人是背负着高负债买房，也就是所谓的伪中

产，目的是追求各人资产的增值，但既然是投资投机那时间点周期性就要看清楚了。实际上，投资投机最好的市场是在资本市场，我们可以看一下，如果持有格力集团的股票 10 年，资产至少翻了 10 几倍了，发现一家好公司，在正确的时间点买入，长期持有，就是巴菲特的秘笈，并不复杂。现在，发现并买入一家好公司的时间点慢慢就要到来了。前面有人问，股市会崩溃吗，只要你对中国经济有信心就不会，不仅不会崩溃，而且应该非常愉悦的看着大盘下跌，直至跌到交易几乎冰冻为止，那才是长线资金所追求的，而机遇正一步步的向我们走近，准备好你手中的钱，如果你还有。

4978 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-08-17 22:27

评论 浑噩书生：其实也不用房地产税出来就会开跌，最近有些前面摇号的城市，由于认购不足，已经不需要摇号了，而且开发商推盘量都很大。春节后的这一波上涨，完全是由于各地以人才新政的名义放开限购的结果，其实现在回头看看，这样也好，放开限购这招用完了，也就没啥大招可用了。购买力被透支的越多，今后的潜在接盘的就越少，回调的幅度就会越大。不仅仅是购买人群在减少，最近土拍流拍非常普遍，尤其太原最近核心区域的 8 幅地块全部流拍，让业界大跌眼镜，也就是说，连太原这种最后补涨的城市，楼市都已经开始调头了。各地年后的这一波上涨，成交量同

比是缩减的，根本就不具有持续性，属于虚涨，怎么上来的怎么回去，就如同最先开涨的厦门现在回到 2017 年初时一样。在拉涨的大招都用完了以后，最近我们可以看到，重庆公安都开始抓中介了，武汉直接把黑中介定位为黑社会，估计后面我们会看到一系列的针对中介的非常手段，以后跌了都是因为前两年中介不听话扰乱了市场。拉完房价以后，资本最近又进入了房租市场，利用资金优势哄抬房租，这肯定会冒头就打的，而且房租是很难炒上来的，北京的年轻人房租已经占到工资的 60%，这根本不支持房租继续上涨，而房租上不去，那房价岂不是空中楼阁了。

4983 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-08-18 12:33

评论 晴朗 0525: 其实除房子以外的通胀并不大，这几年恐怕还会因为购买力的下降，物价会走低，目前高端消费品和奢侈品销量已经出现大跌。随着开放力度的加大，汇率会逐步回归真实，今后引发大规模通胀的因素主要还是输入性的。由于国内消费端已触顶回落，外资继续进入的热情会减缓，央行最终将被迫加息以抑制资本外流。在生产端的过剩与消费端的萎缩合力作用下，央行继续放水的作用会非常有限，积极的货币财政政策的刺激作用已触碰天花板，处于有水放不出的境地。进一步扩大基建，也只会继续增大目前已无法偿还的地方债务规模和提高银行的不良资产率，使

我们自身的抗风险能力越来越差。说了这么多，一句话，不看好目前进行的宽裕货币政策能进行下去，最近好像关于宽裕的词用的也少了。先拿好钱吧，不行先买点硬通货。

4995 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-08-19 10:44

评论 sharuxue2018: 目前汇率问题，无疑是困扰长线投资者的主要因素，既然你问到这个问题，也就说明这个问题同样困扰到你。这几天的股市下跌，跌的有些乱，很多驻守在消费类个股的长线资金也开始杀出，这就不仅仅是合理调整的问题了，这是对我们经济的基本面产生了疑虑，根源还是汇率问题，汇率大幅贬值，资本市场将会被血洗，将会重挫长线资金持股的信心。当外盘逼近 6.95 的时候，央行肯定是出手了，不可能到 7 再出手，市场担心央行出重手，尤其大杀器逆周期因子还没有用，所以出现回调。最近对土耳其出借 38 亿美元无论对别人还是对自己都是要借的，包括欧盟最后都要出手相助，不然土耳其问题将引爆新兴市场，目前新兴市场总美元外债大概是 3.8 万亿美元，当然我们占了大头，随着美元收缩，美指走强，这一部分外债的偿还压力就会越来越大，而去年一年我们自己增加的美元外债就将近 8000 亿美元，今天回头看看，为什么当初在汇率最高点时，借这么多美元债，你问我我也不清楚，又是简单的神操作吗？自己印了那么多钱，又借了这么多钱，难道就是为了

把经济增长率提高 0 点几个百分点，今后所多还的钱远远不止那点增长所创造的收益。老美是不会轻易放过土耳其的，根本就不是那个牧师的事，其项庄舞剑，意在沛公。目的就是要引起新兴市场金融动荡，越动荡美元回流的越多，美国政府所需要的基建资金就越充足，美国国内投资会大幅增加，经济持续向好，美元指数将进一步走强，国内经济界预计的美国经济 2020 年触顶，这恐怕太自信了。特朗普的让美国更强大，指的是美国一家强大，别人全进坟墓。我们可以看到，老美无耻也好，无赖也罢，但其政策全面而深思熟虑，绝对不好对付。汇率问题，如果应对不善，正如前面所说，将会演变为大问题，而目前我们自己所提出的宽裕，主要目的还是想保资产价格，舆论上打压，信贷上支持，那汇率受到的冲击就会进一步增大，资本市场的表现就是，越放水越跌，这真是一种非常奇妙的现象。本帖关于放弃房地产，紧信贷稳信用，加快国际化，伺机填补美元真空，已经说了快一年了，可惜房价局地仍然翻了快一倍。局面已经一步步的演变至此，下来会怎么样，只怕只能是捧的越高摔的越狠了。

5005 楼

作者: 光脚穿草鞋 日期: 2018-08-20 12:12

评论 sharuxue2018: 这一次的一二线房租上涨，是资本进入的结果，而资本是在鼓励建立长租公寓的基础上进入的。其实简单分析就可以知道，考虑到前期的资金成本及改

造成本，及目前一线畸形的租售比，长租公寓是很难获利的，这一部分以链家和地产企业为首的资金既然敢进入，肯定会大幅拉抬一二线的房租价格，不然就是作慈善，从这件事情上也可以看出他们的能量不小。其最主要的目的是，通过拉抬一二线城市的房租，修复这两年更畸形的房价涨幅，目的在于长期稳定当前的房价。这是一种相当具有想象力的想法。但只怕现实是非常残酷的，这种做法无异于继续向居民加大索取加杠杆来支撑目前的房价，但结果只能是在高房价将企业驱离后，高房租进一步将劳动力驱离，高房租最终的成本肯定会转嫁给实体，不然不提高薪资企业招不到人，在目前中国制造由于环保要求及供给侧改革，其成本已大幅度攀升的今天，人力成本再大幅上涨，只能使更多的实体包括外资出走，不然企业的利润点在哪里，尤其在今天贸易战开打的局面下，出口额将进一步下降，经常项目今年就有可能出现逆差，而一旦经常项目出现逆差，汇率将加速贬值，其结果将只能是剩下遍地的房地产的空壳。要真想进行消费升级和给企业减负，那就从降房租开始。

5030 楼

作者: 光脚穿草鞋 日期: 2018-08-22 09:33

评论 ty_张军 256: 我们目前正在进行一场高难度的游戏，宽裕去杠杆。前一段时间这种做法曾引发极大争议，不少人认为这是违背经济规律的，也是违背全球经济周期的。

这么选择，短期看可以推迟问题的暴发，长期看，这种方式能否实现去杠杆就要看今后一段时间经济增长率能否大幅度提升，不然最终还是加杠杆。在居民购买力被集中消耗后，目前的宽裕政策下，对楼市的推动作用其实很有限，顶多具有支撑作用，宽裕政策的影响最终传导至居民手中，还需要时间，同时还要看传导路径是否通畅，即实体经济好转。由于居民财富大量进入楼市，当前的股市，与前几年最大的区别是机构所占的比重已经超过散户的比重，多年割韭菜的玩法，演变成机构游资之间的搏杀为主，大资金看的是长期基本面，而今后国内的基本面将会与前些年大不相同，而汇率不稳将会成为今后最不确定的基本面，汇率最终还是要靠经济实力说话的，而宽裕就要忍受汇率贬值的压力。股市还不具备启动牛市的外部条件。宽裕政策下，肯定会引发一定的通胀，资源能源进口价格高涨引发的输入性通胀，生产成本也会由于楼市的上涨而提高，而外部环境的转变，战略机遇期的结束，实体经济的情况今后不容乐观，钱更难挣，物价会更贵，居民就是那根被两头切的萝卜罢了。

5090 楼

作者: 光脚穿草鞋 日期: 2018-08-23 21:55

评论 ty_AAA 小陈 1: 其实避免陷入滞胀是有办法的，就是把房价打下来，守住汇率，促使本币升值，相当于大幅度的消灭了一部分流动性，抑制内外通胀压力。本帖一直不

认为这一轮快贬是央行主导的，因为这是在玩火。没几天，舆论的导向又变成守7了，7的关口心理作用其影响非常大，一旦破7，资本市场肯定又是一轮狂跌。人民币汇率最终的结果恐怕就如同现在的港币贴着7.85狂吻松不开嘴一样，会反复触碰7的关口，每一次触碰都会引起资本市场的恐慌。关于港币与香港楼市的关系本帖前几个月已经说了很多了，人民币与内地楼市存在同样的问题，楼市外溢的资金将持续冲击外储。其实我们只需要观察一个数据就可以，就是服务贸易逆差是否扩大，如果持续扩大，说明内地的散户资金在蚂蚁搬家似的持续流出。一旦把楼市推向高位，再保持汇率稳定难度就很大了，内部资产泡沫进一步加大了人民币贬值的压力。而快速把楼市的水位降下来，又涉及这几年的政策取向有问题，引发一部分个人和金融机构破产。人民币汇率才是今后所有问题的关键，目前很有一部分人认为应该放弃汇率，不必刻意去坚守哪个点位，只怕一旦引发资本疯狂出逃，将悔之晚矣。

5128 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-09-02 00:36

评论 dabaowlj: 这个图表，看似简单，内部含义却很大。这基本上与本帖中所判断的资金利用政策空间合法持续流出是一致的。楼市中高位套现的资金在蚂蚁搬家似的持续流出。在消费萎缩的局面下，进入6月以后服务贸易逆差却

异常扩大，是人民币汇率贬值压力加大的主要原因，虽然采取了一系列的稳定汇率的措施，但只要资产价格泡沫化，汇率就很难企稳。今后几年顺差会越来越少，所以不久的将来，也许很快，个人换汇额度会被再次缩减，而且更严厉的外汇管制措施将会实施。最近又处罚了 23 家金融机构包括工行违规换汇，这只是冰山一角罢了。当前贸易战的大环境下，扩大开放是最有效的应对措施，而扩大开放，就不可能把无数的对外贸易合同，报关单逐一审核，这是不可能完成的任务，居民的留学旅游正常非正常换汇也根本无法辨别，也不可能完全禁止个人携带人民币入港，每天把柜员机的港币换光，正因为不能完全有效的管制，所以前几年，就有学者建议放弃外汇管制，当然这更不现实。当前把进入楼市的资金及时锁住已经刻不容缓，锁住这些资金让其沉淀在楼市里防止其套现出逃，是保证汇率稳定必须采取的措施，而且，也只有锁死这些资金才能保证楼市不会出现过大的调整。

5231 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-09-05 21:22

评论 ty_张军 256: 按康波理论，全球在 2019 年以后，会进入一个 10 年的萧条期。所以目前国内外，包括摩根大通自己都看空美股，本帖去年刚发帖的时候，就有人问过，说美股会崩盘吗，当时的回答是不会。今天你又提出这个问题，我的回答依然是不会。当然这个答案恐怕会遭到很多人

的反对。很多人恐怕至今仍然没有明白这一轮美国经济的持续向好是因为什么，这是明显的吸血繁荣。即美国经济的持续向好源自于美国的加息缩表，是的，源自于美国的货币紧缩，源自于新兴经济体目前已逐步开始的货币崩塌，源自于美元义无反顾的回流。虽然特朗普一直反对加息，但是这个老头的话真真假假是没人能搞懂了。美元回流叠加宽松的财政政策即减税创造了美国这个庞然大物 4.2% 的增长，这个增长率非常可怕。当然也不可避免的创造了强势美元。美国的缩表刚开始，今后几年我们就会看到新兴经济体逐步出现泡沫破灭而美国经济持续欣欣向荣的冰火两重天的景象，吸血效应会更加深入，并进一步创造美股奇迹。而美国目前进行的加息缩表更为今后一旦经济进入下行留下后手的，到时候货币政策会突然转向，新的宽松又将开始，美元又开始流向世界各地去收割那些陷入困境嗷嗷待哺的第三世界经济体。就是这么残酷，这一切就是源于美元霸权。很多人说美债 20 万亿，美国根本解决不了，其实对于拥有铸币权的美国而言，这 20 万亿其实就是世界的 20 万亿，这笔债迟早是全球的。这和我们地方债还不上央行多印点钞票是一个道理。我们不要去等待什么美股破灭了，而是要放低姿态，苦练内功，做好自己，争取熬过美国缩表的这几年才是最应该作的。

5281 楼

作者：光脚穿草鞋 日期：2018-09-06 21:09

评论 sharuxue2018：最近关于个税和社保的争论比较密集。首先要清楚的是在普遍依靠财政补贴的局面下，我们并没有减税的空间，今后税改的主要方向是稳定税负，调整税负结构，也就是增加直接税，减少间接税，对企业减税，对个人增税。这次个税改革的目的绝不是减税，而是对穷人减税，对富人加税，总税收肯定是增加的，今后对于处于收入顶层群体的征收力度会空前加大。我国法定的社保缴费比例大概要占到工资总额的 50%，法定比例非常高，但依法缴纳的企业不足 30%，剩余的 70%中有 30%基本就是按最低工资收入缴费的。现实是仅 2016 年财政为社保补贴竟然高达 4000 亿，早已不堪重负。只有居民这边先征上来，企业那边才有减的可能。目前一系列的措施，包括最终肯定会出台的房地产税，最终目的肯定是先增加个人税收，再减少企业的税负，进而通过企业利润的增加去提高个人收入水平，以完成税收征管的大调整。目前我们的财税改革已经远远落后于经济发展，造成今天贫富差距越来越大，政府部门完全依赖土地财政，缺乏稳定的税收来源，同时限制了企业尤其国企去进一步提高用人效率，财政支出模糊不清。今后，也只有以个人税收为主，才能促使地方财政支出更加透明，才能使减少财政支出成为可能。建立现代税收制度已经刻不容缓，当然，这需要一个调整的过程，而且肯定是以房地产税落地画上圆满的句号。

5296 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-09-10 16:04

评论 王利锋律师: 国企债地方债一直被诟病, 但是在我们的体制下, 这部分债务发生风险的可能性不大, 届时完全可以展期, 当然银行的钱也是有成本的, 这就要银行承受一部分损失, 而这部分损失, 恐怕最终将会以财政来填补。经济下行压力加大下也只有扩大基建这一条路可走, 国内的大基建项目直接效益大多是亏本的, 但其间接社会效益却是很大的。高铁肯定都是亏本, 但高铁对当地的经济拉动作用有目共睹。所以今后地方债的规模一时是很难减下去的, 这就需要在确定项目时, 切实做到补短板, 而非重复建设。经济下行, 股债汇都会面临考验, 所以对于普通投资者而言, 最好的方式就是蛰伏, 至少也要等到这一波利空密集期过去。从今年 23 只基金 18 只发行失败看, 散户确实没钱了, 股市现在已进入机构时代, 机构时代的投资逻辑将不同于以往, 炒概念和题材的时代结束了。国债由于避险需求, 只要经济不出现大的滑落, 有一定的机会, 而且目前外资比重只有 7%, 所以债券市场的对外开放还会加大, 而企业债和地方债普通投资者就不要碰了, 当然如果国债都出问题, 焉有完卵。汇率贬值的压力还是很大, 贬值的预期直接限制了央行宽松的空间, 国内资产价格泡沫化, 外部贸易环境恶劣, 都会加重本币贬值, 新兴经济体货币体系出现的多米诺骨牌倒塌效应

会逐步向上传导，艰苦的时期刚刚开始。至于我们已经入庞氏的楼市，又能有多大希望呢？

5334 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-09-15 16:12

评论 sharuxue2018: 货币国际化与对其有效控制并不都是矛盾的，一个自由兑换自由使用的货币肯定是建立在国家信用的基础上，货币政策摇摆不定肯定会让市场无所适从。高负债肯定会引起信用倒塌，高福利的欧元区同样面临这样的问题。主权货币中目前我们的杠杆率是最高的，这种情况下，推行国际化又想增加控制力确实很难，一个不受政府控制的央行是一种货币得以稳定的基础，美联储这方面作的就比较好，美联储只对美元负责，反观我们的央行就缺乏独立性。人民币的国际化之路还很长，贸易顺差减少下，目前人民币的国际化也只能是区域性的，比如现在进行的货币互换。或是局部领域，比如目前的人民币原油期货，就是逐步减少石油贸易中的美元依赖，而这对于美元是致命的。美元霸权的基础就是石油美元，也只有石油这样大体量的大宗商品交易可以支撑起美元。今后铁矿石，贵金属，粮食期货也会放开人民币交易，这样一步步的进行下去，我们需要大批进口的原材料将逐步取得定价权并将人民币推向全球各地。这一切的基础就是不能再乱发货币，必须进行货币紧缩守住货币信用，而货币紧缩造成的国内损失完全可以通过大宗商品交

易中的人民币国际化得到补偿，不然再滥发货币下去，最终的结果也将是汇率倒塌后被掏空国内财富。想控制自己的货币，那就要给别人持有它的信心。人民币国际化，是必须坚定下去不可动摇。

5372 楼

作者: 光脚穿草鞋 日期: 2018-10-03 23:40

评论 海清河源：我们现在必须要明白，现阶段，房价下跌或上涨并不是当前的主要问题，当然的主要问题，是要让楼市失去流动性。为什么这么说呢？我们可以回头看看这半年央行放水的效果，水是放出来了，但堆积到银行派发不出去，最终不得不又贷给地方政府，去搞大基建。也只有上升为国债信用的地方债，才可以吸纳这些资金。江苏女首富20亿债务就压垮了，公司的负债率太高了，没人敢再借给她，这不是支不支持民企的问题，银行现阶段，对贷款的安全，对信用的要求是第一位，只有控制好自身的不良贷款率才能活下去。而国企这几年又有很重的降杠杆的任务。这就是所说的结构性去杠杆。好的有前途的加杠杆，该破产的就得破产，不能再鱼目混珠了。这放出的水除了去大基建，一部分肯定还会向楼市流，而随着房价的升高，个人房贷的风险也逐步显现出来，银行的做法就是不停的提高首付比例，提高贷款利率。最关键的问题是，前期进入楼市的这一部分资金及多套房持有者获取高收益后在逐步兑现溢出，最终会不停

的冲击汇率，要知道这3年我们通过PSL就向楼市注水了3万亿的基础货币作为安置启动资金。这就是前面所说的这边放水那边跑水了。前面有人问过香港的情况，实际上港币目前的角色只是起到过桥的作用，内地及香港本地楼市溢出的资金会借道港币外流，这种情况下，香港有再厚实的外汇储备都没有用，很多人分析港府利用外储不停的买入港币，紧缩港元流动性就可以维持香港汇率的稳定，这只能是一厢情愿罢了，相比内地加香港的楼市，多少外汇储备才够呢？即使把港元的流动性缩减到极限，在楼市溢出资金的冲击下，港币汇率依然面临如山的贬值压力。前几年内地资金即使要交高额的交易税也要进入香港楼市，其目的是再卖出后兑美元外逃，而不是仅仅去炒楼。所以说，当前我们最应该关心的是收紧楼市的流动性，使高位获利的无法顺利兑现，也只有收紧了流动性，增大变现的难度，才能实现楼市的缓跌。不然涨的这么快这能猛的楼市，跌起来，是很难控速的。

5598 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-10-07 23:16

评论 清风垂露：这次降准，是超预期的，而且一次就普遍降了1个点。正常讲，年底前应该有一次降准，以平抑年底的资金紧张，这次选择在假日最后一天降准，实为央行切实感受到了外围的压力，也可以看做央行在赌博。外围的压力是两方面的，一是股市的暴跌，西方发达市场和新兴市

场都在暴跌，二是新兴市场国家汇率也在暴跌。央行这时候降准的本意肯定是为了防止节后股市的暴跌，但为什么说央行在赌呢，因为降准后，一旦节后汇率大幅贬值，股市仍然会暴跌。央行现在控制汇率保持汇率稳定的底气很足，不然，绝不敢在美元刚完成加息后就直接降准，那节后就要看央行拿出真金白银和空头死磕了。虽然现在空头的子弹不多，但央行在和趋势对抗，细水长流，蚁穴同样可以摧毁堤坝。央行的这次降准，和楼市关系不大，对房企的融资限制会继续，不然这楼市就真的成了银行和股民接盘，房企套利走人了。节前市场利率偏低，说流动性不足降准并不准确，央行此次降准，另一个目的是调整银行流动性结构，以银行自有资金冲抵一部分以垃圾债为抵押的 MLF，释放一部分低利率的流动性，同时完成月底税金交付，那些前期拿来抵押的垃圾债，最终还是会还给各级银行自己承担的。美元这一次加息后，美国十年国债收益率大幅度走高，这是全球流动性紧张的标志，因而造成全球股市和汇市暴跌，尤其美股出现了短期的头部特征，美股这样一直强攻，道指也出现了 28 现象，这非常危险，也不利于维持美股的稳定，一旦美国经济数据有走弱的迹象，只怕美股会出现非理性下跌，这将直接限制美元继续加息，也许这也是央行敢于赌的原因吧。降准，如造成汇率不稳大幅贬值，外储减少，央行就赌输了。如仍能保持汇率及外储稳定，那央行就赌赢了，同时也说明国内经济

确实韧性很足。这一夜后，一切都将解开答案。

5662 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-10-08 21:24

评论 行意: 这一段时间,关于汇率守不守7,市场上争论很大。目前跳出来的主流观点是,维持外汇市场收支紧平衡即可,没必要刻意去守7,这种观点的实质是继续维持外储规模保持稳定,不惜牺牲汇率。实际上,在宽裕的货币政策下,想守住7是非常困难的。以国内经济目前的状况,维持一定的低利率流动性宽裕是必须的,用以保持实体经济的活力,使其不至于出现大的经济增长下滑。所以短时间内,只要汇率不出现难以控制的快速贬值,加息央行会非常谨慎。在全球紧缩,唯我宽裕的大环境下,除非中国经济如老美一般绚丽,不然再去守7几乎就是不可能的任务。央行自己其实对守不守7,也是左右为难,不守,资本外流加速国内股市楼市下跌难免;守,加息的举措将不可避免,不然外储就会被逐步消耗完。央行目前的策略,恐怕就是在维持外汇收支基本平衡下,使汇率逐步靠近7,逐步释放市场风险,防止过度冲击,最终实现破7也无所谓的市场共识,这就是所谓的增大汇率弹性。有人说,央行何不快贬,在资产泡沫下,快贬对资产价格就是灾难,会引发股市和楼市的崩盘,以至于无法收拾,最终不得不消耗大量外储救市,这个谁也不敢去试一试。从昨天的降准就可以看出,央行根本没料到

降准会是这种结果，股市没救起来，还让前一段时间一直平稳的汇市突破了 6.91 的关口，这种得不偿失的拍脑门的策略不应再出现了。市场缺的不是钱，缺的是信心，而一味放水，只会更加摧毁市场对人民币的信心，在经济下行下，这些放出去的水今后将很难回流，日积月累，迟早水漫金山。

5684 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-10-11 12:21

评论 jean1121: 美股前几天帖子里说过，是个短期顶，老美这几年高科技公司赚了不少钱，赚了钱又纷纷回购自家股票，自己炒自己，一旦下跌，就会非理性抛售，暴跌最终会限制美联储继续加息，放缓其紧缩步伐。正常讲，无论美股这一轮暴跌最终是否会演变为已经宽松 10 年的全球经济陷入衰退，都有利于缓解我们当前的压力，尤其贸易战的压力。A 股今天跟着抽风式下跌，和今天人民币汇率逆势加速贬值有关系，根源还是市场对今后中长期经济形势过度悲观。今年年初的时候，帖子里讲过 A 股会走大 C，技术上讲，A 股也只有破了 2638，大 C 的走势才能完美，也就是走势必将完美，技术派才会进场，而给了技术派进场的空间，也仅仅是对技术派的绞杀刚刚而已。A 股今天走成这样，完全是因为 A 股的资金结构发生了变化，贡献 80%交易的散户没钱了，在自身体制规则不完善下，无论外资内资，指望互相拆台的机构做多 A 股是不现实的，也只有自身完善后，A 股才会最

终迎来机构时代。当然每个人都明白，楼市吸收了太多的民间资金，楼市不跌，A股是不会真正上涨的。

5740 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-10-12 09:26

评论 sharuxue2018: 道指跌至年线位置，市场担心破位后美股将长期走熊，美联储加息步伐肯定放缓，人民币的压力会大减，对人民币是利好。美股目前并未跌破长期上升趋势线，美国经济持续向好，减税政策刺激效果仍在，目前只能判断美股是短期顶，市场还会反复，如果是构筑长期顶，并暴跌不止，将会限制美元进一步走强，在避险资金的推动下，黄金市场的多头行情将就此展开。目前大A股从3500跌下来的过程中，期间构筑了2个中枢，这一次下探后，下面看能否快速拉回上一个中枢，不然将继续构筑第三个中枢，并还将会出现快速下探。上面有涯友问我是否割肉，这时候大可不必，只要你拿的股票没问题，并坚持长期价值投资，散户最终损失的是时间而不是金钱。美股，日经，德国DAX，目前看都处于高位，如美股最终形成长期顶，A股肯定还会跟着调整，只是调整的幅度和性质不同，A股是在作底，而美股将走入熊市，接下来的几个交易日，对美股很关键。无论怎么讲，美股走熊，短期虽然可以缓解我们贸易战的压力，但对全球经济将产生长期的负面影响，控制不好，全球将陷入新一轮的金融危机，并走向长期萧条，全球资产价格也将

会走入长期熊市，在全球一体化下我们也无法独善其身，对于楼市也就不是腰斩那么简单了。是否如康波周期所言，一切都将慢慢打开潘多拉盒子，2018，注定是不平凡的一年。

5751 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-10-22 19:08

评论 VoliEt_Mt3: 任还是有水平的。高盛预期明年老美将加息 5 次，从美联储最近的表态来看，加息是肯定要坚持下去，美债收益率还会走高，美股将会受到压制主动挤泡沫，而持续向好的美国经济又将会给美股以支撑，吸血繁荣在 2019 年将会发挥到极致，新的游戏规则下新兴经济体的生存环境将会持续受压。对于我们来讲，2019 年遇到的困难肯定比现在更多，央行还会降准以降低银行安全垫为代价平抑各种债务危机，包括逐步放松对楼市的限购措施，这也就是有些人所说的明年房价会再次大涨的原因吧。行政措施当然对延缓楼市的下跌趋势是有效的，但扭转趋势不可能，现在的居民杠杆已经与 2 年前不可同日而语，继续大涨就意味着更高的杠杆，更大的泡沫，更危险的结局，居民的杠杆要远比地方债脆弱的多，一套房子就是全部身家几十年的债务，断裂后将引发大量的房闹事件，房闹可憎其实也更可悲。所以我们不用预测 2019 年楼市会不会大涨，可以看到的是开发商所面临的局面将会从涨价被约谈转变为降价被约谈。股市所面临的情况也是去杠杆的问题，在去杠杆的大环境下，

前几年参与增发配股的银行托管资金，现在都要兑现减持出来，又加上普遍存在一女二嫁的质押盘也要开始还钱，活水却又逐步枯竭，这股市能不跌吗。无论外资内资，为股市引入活水才能真正扭转当前的下跌局面。信心确实比金钱更可贵。

5877 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-10-27 18:37

评论 dabaowlj: 美元兑人民币汇率触及十年高点后，央行副行长一段喊话，应声下跌，当然这个位置有空头阶段获利了解的因素。长期看人民币汇率与美元指数有一定的相关性，但人民币内在的贬值压力才是影响其走势的关键。实体经济走弱，资产价格高企，超高的总杠杆率，超发的货币总量，严重的债务雷下而不得不保持的宽裕状态，都是人民币内在贬值的推手。正如同本帖前面所说，如果坚守 7 这个关口，将如同港币坚守 7.85 一样，迟早耗尽外储，所以最好的方式是引导市场温柔破 7，不然就得如港府一样跟随加息。加大市场开放，引入外资和留住外资也是必须要做的。总之，汇率是经济状态的直接反应。作为关键因素的美元指数，其走势牵动太多人的心境。我们都知道老美最大的问题是 20 多万亿美元的国债负担，这个负担就要到天花板了，如何化解这个负担才是美联储最关心的，已经印了 10 年美元了，继续宽松下去美元的信用就倒了，加息吸引美元回流，

促进美国经济发展的同时坚守美元信用，是美联储的不二选择，吸血繁荣下未来美元指数还会上涨。这几天美股跌破了重要的支撑位，周级别的调整在所难免，但以美股的资金回报率看，据此判断美股长期转熊为时尚早，一切都要看经济基本面。对于化解美债危机来讲，美元回流是一方面，合理的通胀也是化解美债的另一方面，因此老美会要求人民币不得贬值，坚挺的人民币有利于促进美国国内通胀，并持续支持其加息。如果我们要坚守下去，要不消耗外储，要不跟随加息，而这两点对于我们来讲都很难做到，所以人民币的空头不日还会卷土重来。这个7，会反反复复牵动人们的神经。易行长说了，已做好最坏的打算，你作好了吗。

5934 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-10-28 11:29

评论 ty_Coca651 : 这个帖子跟帖的人越来越多，所以说起投资类，比如黄金的走势不得不慎重。过去几年，黄金与美元一直在走跷跷板，你强我弱。最近几周，黄金出现了与美元同步走强的走势，原因还是由于美股的暴跌引发全球市场暴跌，避险资金涌入黄金市场所致。今后黄金的走势一方面还会受制于美元的强弱，另一方面要看美股下跌的势头是继续扩大以至于全球进入金融动荡或逐步企稳，这两个方面的强弱决定了黄金的走势，因此黄金的走势将不是简单的单边走势，过程纠结而复杂，难以把握。从个人来讲，我是

希望美股跌出危机的，只有美股跌出危机，我们才能获得战略喘息时机以完成经济结构调整。在全球一体化下，并不能说美股跌出危机，全球进入萧条，我们的日子会更好过，只能说外部压力减轻后，很多问题才能坐下来谈，才能有机会争取自身的最大利益。美股这一轮下跌，究竟是正常的调整还是拐点的到来，主要还是看美国经济今后是否能保持平稳增长，一旦中美谈不拢，全球经济受挫消费萎靡，老美也很难独善其身，势必将引发美股科技股泡沫的破灭，所以我们现在最好的方式就是处理好自己的问题，安静的看着对方出牌即可，这时候最着急的不应该是我们。

5948 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-11-06 15:49

评论 July 奇: 长期看绝对是大利好。一个更符合市场规律，进退有据，切实以保护投资者利益为主的交易市场才能健康发展。主板先天不足，作大的手术已经不可能。即使这些新股发行也不会停，所以不存在扩容。对炒作垃圾股壳资源股是大利空。期待一个交易制度更完善的市场。

6032 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-11-07 00:25

评论 被生活欺骗的民工: 真正的库存是却不掉的，只是倒了一下手。我们一直在谈城市化，但以户籍人口统计测算城市化率是完全错误的，而认为中国的城市化还有很大空

间也完全不准确，中国的城市化有其自身特点，农村已经空心化，乡村教师都快消失了，农村的新生儿入学率一直在下降，只剩下一些老弱病残，不然也不会提倡返乡创业了。中国今后不会再有大规模的城市化了，只存在城市的翻新改造升级的机会，大批的农村户籍人口本就生活在城市，或者依附着城市，但却很难融入城市，只能蜗居在城市等待衰老的时候返回农村。高房价其实最终将抑制中国的城市化，并将抑制人口素质的提升，总之，高房价在短期快速吸血创造经济奇迹之后，将对未来的社会生态及经济金融健康造成各种无法预计的后果。

6038 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-11-18 21:32

评论 Ilove 生锈的军刀: 降息对银行来讲是大利空。至于是否降息，我们要看降息的基本条件是否具备。首先降息必定是由于通缩，以至于通货膨胀率长期维持在低位甚至负值，而目前通胀率 2% 左右，处于合理空间，这些年我们一直担心的是大放水会造成过分通胀，所以防通胀的思路下，降息会很慎重。其次，降息要看市场利率是否过高，从目前的市场利率看整体一直在下行，货币基金的收益率已经很低了，今年多次的降准，一直保持着货币宽裕的状态，整体产能过剩剩下合规的信贷方越来越少，市场利率已经这么低了，即使降息，又能刺激多少信贷需求呢。国企和地方的降杠杆任务

还很重，居民部门的杠杆率这两年飙升的非常快，已抑制了整体社会需求，目前只有民企的杠杆率最低，只有 20%多。但是我们发现整体信贷向民企传导的并不通畅，问题就是好的民企并不需要借钱，其借钱也是非常理智。财务状况不理想的民企银行也不敢借。这一段时间政策一直向民企倾斜，是很容易理解的。降息，会进一步将银行暴露在阳光下暴晒，与当前的防风险的大局是冲突的，同时也不符合全球金融政策的大趋势。目前看，需要进一步扩大财政赤字，当然对富人以前该征没征的税，要抓紧征了。

6165 楼

作者:光脚穿草鞋 日期:2018-11-20 23:20

评论 海清河源：目前央行确实在努力保七，而且已经出手，多次利用美指下跌的机会出手打击人民币短期空头。汇率不稳，金融经济就失去了压舱石，多领域都会出现危局，所以保汇率这一点不用多谈，这是所有政策的底线，大放水放弃汇率的想法绝不可能。最近主要的方向是保股市，质押盘已经威胁到银行的安全，要注意的是私募基金一直在清盘赎回，其仓位总体还是下降的，股市总体的资金流问题并未解决。近来我们一直在强调稳杠杆，资管新规发布后，影子银行逐步消灭，去杠杆有些猛，而且确实在股市，互联网金融等领域实现了快速去杠杆的目的，但明年楼市恐怕会成为三年去杠杆任务中最脆弱的一环。我们一直在强调系统性风

险，而以楼市目前的杠杆情况，其已经成为触发系统性风险的最大可能。以目前楼市的抵押情况，楼市大幅下跌，会降低社会整体信用等级，造成估值体系的崩塌，将金融系统直接置于危险的境地。所以 2019 年，我们担心的不是什么楼市上涨，需要担心的是楼市非理性上涨后更加非理性的下跌。稳住股市的同时，最难的是如何同时延缓楼市的下跌速度。所以明年不排除出现限购措施的逐步放开，房贷利率下调的措施出现。但是这一次即使放开，作用也不会很大了。在这三年的持续调控中，伴随着楼市的是快速翻倍行情，与其说是调控，不如说是在驱赶引导资金进入不同的区域，使社会游资进入不同的区域逐步沉积下来，解决了积压的债务问题，并最终将居民杠杆率快速推高到 70% 多。这些沉淀下来的资金，今后还会等到大放水把它们解救出来吗，答案是非常渺茫的。没有大放水了，汇率是最重要的，尤其在当前的复杂内外环境下更是如此。2019 年，确实是需要稳资产价格的一年，但棋局已经如此，结局又能如何呢。

6180 楼

作者: 光脚穿草鞋 日期: 2018-11-25 14:02

评论 我是不会走的: 最可悲的是套牢了底层收入者，这一部分群体是抗风险能力最差的，也是最不稳定的因素。这一轮的强力去库存，演变到最后已经上升为全民投资性购房，而且越演越烈。2018 年上半年的三四线大范围力度更大

的棚改货币安置及户籍扩张，将全国楼市又向上推高了一个台阶。至今还痴迷于调控的人应该醒醒了，所有这一切都是政策使然。正如同 2015 年给股市加杠杆又强力去杠杆一样，楼市这一波的加杠杆又去杠杆最终会是什么结果呢。如果给楼市继续加杠杆下去，底层已经高负债下，现在又出现了首付贷，最终结果只怕是更惨烈的下跌。如果停止加或者降杠杆，楼市下跌难免，而最底层的民众的心理承受能力是最差的，大范围的房闹现象会层出不穷。房地产一旦主要成为金融投资品，且全民深度参与，想让它稳下来，难度非常大。最近基建投资下滑，对开发商的贷款又有放松的迹象，同时房贷利率局部也出现了下调，我们可以看到那只手在力图实现精准调控，但无论怎么作，居民的负债在经济下行下只会逐步升高，即使最后不得已完全放开限购，楼市下行趋势也很难改变。一句话，楼市最终会回到实体经济对其实际支撑力度上来，最终支撑楼市的是老百姓的钱包和预期收入，而不是什么放水。而最为严峻的问题是，一旦被捆绑上楼市的战车，全民高负债下，势必对经济转型造成阻滞，从而更难以跳出中等收入陷阱，并最终进入滞胀。