



黑客派

房地产支撑中国

作者: [linker](#)

原文链接: <https://hacpai.com/article/1536741914956>

来源网站: 黑客派

许可协议: [署名-相同方式共享 4.0 国际 \(CC BY-SA 4.0\)](#)

<p>这是一个非常有意思的结论。到了 2017 年末，房地产不光是绑架经济，它还绑架了货币，绑架汇率，绑架了整个中国。与货币捆绑的房价，使得人民币信用严重依赖房地产，老百姓储蓄在整体上已被房地产压榨干净了，如何纾困？反腐和扫黑除恶就势在必行。</p>

<p></p>

<p>■ 文 | 老蛮</p>

<p>想要维持整个经济与货币体系的运行，就必须确保房地产市场的平稳发展，哪怕是一丁点的波动无法承受。想想看，如果 2018 年房地产市场发生萎缩，商业银行拿了央行的钱放贷放不出去，那就意味着连印钱都印不出去了，整个经济活动瞬间就会陷入资金紧缩的局面，钱荒立刻就会发作。而丧失房价的支撑，丧失了房价的信用背书，人民币汇率当场就会被打入冰点。</p>

<p>人民币信用严重依赖房地产</p>

<p>我们首先必须知道的是，2013 年前中国的印钱方式，是强制兑换美元。各经营主体将挣来的美交给央行，央行印出人民币（即外汇占款），将美元收为外汇储备。也就是以日益庞大的外汇储备作人民币的信用背书。2013 年之后风云变幻，在美国召回资金和产业的大背景下，资金开始外流，并为引发钱荒的导火线。中国的印钱方式，开始转变为由央行借款给商业银行，然后商业银行向适格借款人放贷，也就是借债印钱模式。</p>

<p>很明显，人民币的信用已经越来越缺乏美元的信用背书了，它必须建立起新的信用。在另一方面央行借给商业银行的资金规模占比越来越大，从 2013 年的 4.1%，剧烈上升到 2017 年底的 28.2% 上升了 24.1 个百分点。此消彼长，外汇占款减少的百分比，刚好与商业银行借款增加的百分比相对。由此我们得出一个终极结论：商业银行借款，成为了人民币新的信用来源。而商业银行款的质量，也就是决定人民币汇率高低的本质因素！</p>

<p></p>

<p>2017 年，中国新增贷款之中，居民贷款占比占了 53%，乃是 2012 年以来的最高值，而企业贷仅占 48%，勉强高于 2016 年，算是 2012 年以来的次低值。注意这两者之和略高于 100%，这是因为还有另外一个贷款部门，非银行金融企业也有贷款，不过规模不大，这里也就直接略去了。</p>

<p>很明显，从 2012 年到 2017 年，居民贷款占比从 28% 剧烈上升到 53%，事实上支撑起了整个贷部门。考虑到居民贷款九成以上都是购房贷款，那些各种旗号的现金贷事实上最后都是拿去买了房所以，也就是依靠居民买房，才能让我大央行的印钞机继续维持运转。如果楼市萎缩，那么，即便是行把钱印给了商业银行，商业银行也是束手无策，找不到适格的借款人借贷。</p>

<p>于是，在这里我们得到了进一步的推论：决定商业银行借款质量高低的根本因素，恰恰就在于房地产市场能否支撑得住。在这里，我们建立起了一条完整的逻辑链条：</p>

<p>人民币信用依赖商业银行借款，商业银行的借款质量则依赖房地产市场。简单来说就：人民币信用依赖房地产市场！2018 年，房地产市场的任何波动，都会直接反应到资金市场之，都会直接反应到汇率之上。</p>

<p>然而，2017 年，中国国民的收支结余的九成都拿去买房了。房地产市场对居民财富的吞噬已经到了极限了。接下来我大中国经济会怎么走？地产市场真的还能永远的火爆下去？</p>

<p>被吸干的居民储蓄</p>

<p>我们已经知道了，我大中国的整个经济体系，包括货币信用体系，都已经建立在房地产之上，都度依赖房地产市场的持续高速增长。然而关键在于，决定地产市场兴衰的因素，在于接盘侠的多，也就是老百姓的购买力是不是能够长期维持。我在这里直接给出结论吧：老百姓在整体已经被房地产压榨干净了。</p>

<p>从 1990 年至今，我大中国城镇居民的消费性支出增幅有两次低点，第一次是 1998 年，当年度人均消费支出增幅只有 3.5%。这一年中国经济眼看就要硬着陆，最后被迫启动住房商品化改革，并启动惨烈的国企改革，抓大放小，把不挣钱的国企全部卖掉，让几千万国企工人下，然而依然未能恢复居民的消费能力。一直到 2001 年我大中国加入世贸，正式进入国际市场，外企规模的进驻中国，将中国打造成世界工厂，才算是摆脱了经济困境。</p>

<p>到 2017 年，我大中国的居民消费性支出增幅下降到 5.9%，乃是 1990 年以来的次低值。老百姓再次陷入没钱消费的境地。而这一次跟 1998 年的国企大规模亏损导致的居民消费力低下不一样，这一次居民没钱消费的原因，在于老百姓手里的钱，都被房地产市场吞噬干净了。</p>

<p></p>

<p>来看数据，2016 年，城镇居民购房总支出 7.97 万亿，对比当年度 8.36 万亿的居民收支结余，房负担率达到了惊人的 95.4%。2017 年居民购房支出 9.28 万亿，对比 9.72 万亿的居民收支结余，房负担率 95.5%。这已经是极限值了，没有提升的余地了。甚至为了维持这种 95% 的购房负担率，民已经在压缩必要的生存开支，导致居民消费性支出增幅只剩下可怜的 5.9% 了。指望房地产市场还大规模的上漲空间，已经不现实了。</p>

<p>最关键的是，城镇居民从 1990 年累计至 2017 年的收支结余，也就是老百姓积累的棺材本，已有 77% 拿来买房了。我们必须知道的是，中国是没有完善的社会福利体系的，社保基金也早已经处净亏空状态。居民的收支结余，是必须储备一部分作为养老金的，这个比例是不能低于 3 成的。但是在，城镇居民的棺材本已经被吞噬掉 77% 了，剩下的 23%，如果继续被房地产市场吞噬下去的话，百姓的现金流都要断掉了。</p>

<p>当这个社会的每一个人都在谈论房地产的时候，事实上就意味着韭菜已经被割完了，沫膨胀到了顶点，接下来继续吹大泡沫，已经是不可能的了。</p>

<p>怎么办？把泡沫捅破？房地产已经与整个货币体系深刻捆绑，房价下跌必然意味着货币丧失信用继续维持泡沫？这需要居民还能承担得起购房支出，还有足够的棺材本可供吞噬。给公务员和国企员大幅度加工资以提升民间购买力？这除了带来通胀并造成社会割裂之外毫无意义。</p>

<p>不得不为的扫黑与反腐</p>

<p>而接下来，中国要解决这种残酷的居民负债问题的唯一办法，也就呼之欲出了：替天道劫富济贫，这就意味着两件事。第一，就是全方位的打击犯罪，扫荡涉黑势力；第二，是加大反腐力度，清洗各类白手套组织。</p>

<p>所以，这样一路逻辑推演下来，扫荡黑势力与清洗白手套，对黑白两路同时下手，也一定会是 2018 年中国政治的主要动向。在 2018 年，我们必将会看到某些风光一时的企业轰然倒塌，遭遇清算。然，他们也一定不会束手就擒。接下来的博弈，不再是普通的国民与掌握了公权力的政府之间的不对等博弈。台面上的每个角色，每个即将遭遇清洗命运的名人，都有着庞大的社会关系网络和深刻的政治影响力，他们之间的交锋，一定会给这个走到了十字路口的国家，带来深刻的变化。</p>