

熊市来了

什么叫牛市？顶着利空往上涨的才叫牛市。

同样，什么叫熊市？踩着利好往下跌的就叫熊市。

从这个意义上讲，熊市中的利好，非但不能扭转乾坤，反而会进一步确认熊市的到来。

我国房地产行业，曾经迎来过近20年辉煌牛市的黄金时代。期间无论怎样严加限制，怎样坚定调控，都挡不住各路资金如百川到海一般涌入楼市。

单从经济学角度，学院派们是无法理解，为什么就连“去库存”都会成为上涨的理由？这是因为牛市，会缩小乃至无视一切不利因素，放大乃至专注一切有利条件，有时甚至会把“利空”也曲解为“利好”。

所以，老百姓们正是亲身经历了房地产的牛市，才有了“房价永远涨”、“干什么都不如炒房子”的朴素感悟。

然而，可能谁也不会想到，房地产行业的熊牛交替会来得如此之快，快到几乎没有任何转折。



利好频传

星火由一个不知名的鲁西南四线小城市点燃，菏泽，2018年12月突然宣布取消住房限售。

当然全国楼市的主基调还是“降温”，由于菏泽在山东省内GDP一贯倒数，而且还是常年人口净流出区；很多人都以为这不过又是个个例，没想到却是房地产救市大戏的序幕。

短短三年多的时间，救市的接力棒从三线城市传到新一线城市，从不发达地区传到富庶地区，从边陲传到省会，竟已成席卷全国之势。

到了今年，形势愈发严峻，几乎每隔几天就有一个新城市加入到救市大军的行列，而且出手力度也一个赛一个的大。

- 哈尔滨：取消购房后三年内不能交易的限制，成为全国第一个取消限售的

- 省会城市。
- 秦皇岛
：不像哈尔滨还要遮遮掩掩，旅游城市，没有省会包袱，下手更彻底，全面废止房地产限购。
 - 郑州：河南省省会，新一线城市代表，打出下调房贷利率、鼓励投亲养老、重启货币化棚改的组合拳。
 - 福州：福建省省会，直接放大招，无本地户籍也可买房，不但不要户口，社保、纳税证明统统不需要，有钱就能买。
 - 衢州
：再创纪录，两头同时松绑，成为全国首个限售限购都取消的城市，那可是浙江啊。
 - 兰州：甘肃省省会，一步到位，不但降首付、降利率、推进货币化棚改、支持养老抚育购房（就是除了像郑州那样接外地父母可以多买房之外，生了二胎三胎也可以多买房，而且抚育购房这个名目也是兰州首创的。），还贴心地降低了土地使用权竞买保证金的比例，开发商只要首付20%，就能分期拿地。

整理完

这些信息，我

们惊讶地发现，神州大地，东北、华北、西北、中原、江南、东南，竟无一漏网。

一个接一个的利好释放之下，是阴霾密布的全国楼市。



收效甚微

按中指研究院数据，今年一季度，已经有60多个城市，推出了各具特色的房地产扶持策略。

然而与此同时，3月份出炉的我国百强房企销售金额，迎来的却是同比下降52.7%的巨大跌幅，而且这已经是百强房企销售额的单月八连降了。

一季度，百强房企中超过80%的公司利润同比降低，甚至有近40%降幅超过一半。

开发商不挣钱，自然也没有信心和实力去拿地，所以，一季度百强房企拿地规模同比下降59.3%。

地方上对土地财政的依赖一时无法替代，卖不出地去，自然要对楼市百般呵护。

有网友不明白，放开了限制，为什么没有出现2015年那样房价狂飙的局面？

- 因为对自住型购房者，也就是刚需而言，房价相对居民收入，早已高不可攀，这不是掏空“六个钱包”就能上车的时代了，房价不降，单是降首付、降利率，对这些人来说根本就是杯水车薪、毫无感觉。
- 对改善型购房者来说，家庭财务杠杆已经近乎加到了极限，每月房贷吃掉了相当一部分家庭可支配收入，除非把现有住房卖掉，否则他们是没有余力重新置业的；而自住型购房者又无力接盘，导致改善型购房者的需求也被冻结。
- 而对投资型购房者，也就是常说的炒房客而言，省会城市、发达地区放开限制，往往意味着对周边城市的虹吸效应。

比如，张三在安阳生活，郑州放开限购，对他有没有影响？

如果张三是刚需是自住型购房者，当然没有影响。他在郑州买了房子也不能住，哪怕郑州房价跟安阳一样，他还是只会考虑安阳的楼市，除非他在郑州也能找到工作，举家搬迁。

但如果张三是投资型购房者，郑州作为省会城市新一线，房价当然比安阳更具升值潜力。那么他就有可能把安阳投资的房子卖掉，转战郑州楼市。

如果存在着大量张三这样的投资型购房者，那么在推动郑州房价上涨之前，首先会造成安阳房价的下跌。

而安阳房价的下行，又会促使本来看好安阳楼市、没有采取行动的炒房客加速离场，进一步加剧楼市的恶化，在股市中专门有一个词形容这种情况叫“多杀多”。

“多杀多”也是熊市必然会经历的一个过程，所以从房地产投资的角度，一个省会城市房地产的利好，背后可能是对周边城市楼市的利空。

万科A-财务摘要			
关键指标	财务摘要	财务摘要 (单季)	资产负债表
		2021-12-31	2020-12-31
营业利润		525.31亿元	799.59亿元
增长率		-34.3023	4.3668
利润总额		522.23亿元	796.76亿元
增长率		-34.4561	4.0978
净利润		380.70亿元	592.98亿元
增长率		-35.7998	7.5574
归属母公司股东的净利润		225.24亿元	415.16亿元
增长率		-45.7455	6.8004
非经常性损益		1.42亿元	12.78亿元
扣非后归属母公司股东的净利润		223.82亿元	402.38亿元
增长率		-44.3800	5.0200
研发支出		6.42亿元	6.66亿元
EBIT		506.71亿元	715.38亿元

全部 年报 中报 一季报 三季报

头条 @仁义礼智投

综上

地价高，房价就必须高吗？

市场经济下，成本从来不能决定商品的价格，消费者的购买力才可以。

近期，不少城市为了稳定房地产预期，利好频出，不遗余力。

而楼市的全面衰退，也是在这些城市推出的重磅利好之下，衬托得淋漓尽致。

特别是兰州，可以说把已知的刺激手段全用上了，如果这样的利好之下，仍然无法让房价止跌回升，那怎么办？

答案是：没办法，牌已经打光了。

与其费尽心思地把房价维持在高位，不如放开托市的手，让市场去探寻房价的底部。

就像开头说的，踩着利好往下跌的，才叫熊市；经过利好检验的熊市，才是真熊市。

长期以来，我国楼市都处于牛市当中，很多人想当然地把“房价永远涨”当作宇宙真理，却忘了资本市场，还有一种东西叫熊市。

而熊市一旦确认，经过了20年大牛行情的楼市，必然开启漫长的价值回归之路。

牛市上涨的时候有多疯狂，熊市下跌的时候，就有多惨烈。

下降趋势开启，就不能什么利好能够阻挡的；房价只有下跌到与当地居民收入相匹配的位置，才能真正得到支撑，才有望止跌回升。

熊牛交替，周期轮回，才是资本市场颠不破的真理，从来没有什么能够例外，中国楼市也是一样。

我是仁义礼智投，国有商业银行总行注册国际投资分析师，有关投资方面的问题欢迎大家相互探讨交流。码字不易，各位老铁都看到这了，不妨点个赞再走吧。PS：

我不是什么小编，如果嫌ID太长，一定要起个昵称的话，就叫我投帅吧。