



关注三湘都市报微信  
看E报。

8月12日,央行公布了几个数字,满座皆惊。揭示了房价持续大涨的“真凶”,也暴露出了一个潜藏的危险。



# 央行数据揭秘房价大涨“真凶” 这两种房子最危险!别碰!

## 7月住户部门中长期贷款 增量4773亿

8月12日,央行发布了7月份的金融数据,让人担心。数据显示,7月新增贷款4636亿。其中,住户部门贷款增加4575亿(短期贷款减少197亿,中长期贷款增加4773亿)。中长期贷款增量4773亿,已经超过了新增贷款的总量。

住户部门中长期贷款是什么呢?大家想想,一个家庭,中长期贷款除了二三十年的住房按揭贷款还能是什么?中原地产首席分析师张大伟表示,而这正是房价暴涨的根源。

在央行发布的数据中,最让人惊诧的是7月份的M2同比增速,只有10.2%,几乎逼近了个位数。此外就是M2和M1的剪刀差继续扩大,创下历史新高。

M2可以理解为“全社会的钱”,M2同比增速可以理解为“印钱的速度”。机构普遍认为,M2增速下滑明显,居民、非金融性企业存款锐减是主因,M1快速上升反映企业囤积资金,大量资金没有出路,未流入实体经济。基于资金主要流入房地产市场,M1与M2剪刀差扩大的背后,反映了经济“冷”房地产“热”的现状。

## 老百姓手里的钱 大量流向楼市

大家不投资实业,都在买房,能怪企业,怪买房的老百姓吗?恐怕不能。当前,赚钱正变得越来越难,大家都想赚钱,除了买房却不知道该如何赚钱。一场财富缩水的危机正笼罩在每个中国人身上。

就像风雨欲来时的狂风暴雨,山洪将至,老百姓手里的钱,像一股无法抑制的洪流,总要有个去处,而楼市成了泄洪的最佳地点,推动着房价节节高升。

问题是,现在除了楼市,你还能想到更好的去处吗?存银行?负利率,把钱存在银行里只会越存越少。去股市?虽然股票已经比较低了,但是股市暴跌的风险历历在目,杠杆的风险也还在天上飞,大家都怕。投资实业?看一看现在有多少实体经济还在赚钱,谁还敢轻易投资实业,哪一个领域还有较高的回报率?我们多么希望实业兴国,可却看不清前路在何方。

老百姓经历了怎样痛苦的纠结,才举全家之力在大城市买下一个小蜗居,穿行在拥挤中,为谋生也为梦想。

当整个市场只剩下房地产还在不断地拉升,只有房地产在扩张,一业兴而百业衰的时候,天知道,它能维持多久。海通证券姜超表示,中国房贷高增不可持续,急速增长的房贷正在超越居民的偿付能力,边际杠杆已近极限,地产泡沫值得警惕。知名政经评论员雷思海认为,现在基本是涨价的恐惧,驱逐买房人进场。房地产是咖啡,给中国经济问题做手术的时候扎一针,缓解一下疼痛是可以的,但是,若因此而上瘾,那么,我们将会把自己置于危险之境地。

## 权威数据告诉你: 这两种房子最危险

目前国家正在全力推动楼市去库存,所以“商品房待售面积”的数据非常重要。从去年12月以来,商品房库存量的确有所下降,但跟去年6月相比,仍然出现了显著的增长。

根据国家统计局的数据,今年7月新开工面积比去年6月上升了将近四成。所以,随着楼市开始降温,未来几个月中国房地产库存量将继续反弹,最终全面超过去年年底的水平。

可以发现,商品房中,住宅的库存量去年12月见顶之后,到2016年6月和7月有所降低。但如果你看一下“办公楼”和“商业营业用房”,就会发现库存是直线上升的。也就是说,这轮房地产政策牛市对住宅还有点作用,对“办公楼”和“商业营业用房”完全没有作用。

“办公楼”和“商业营业用房”是房子里的奢侈品,跟城市繁华程度成正比。但即便上海这样的城市,都开始全面限制商业办公用房了,至于成都、沈阳这种二线城市已经全面过剩,空置率大增。虽然国家允许改变用途,但这个办法也只能对有人口增量的中心城市有用,对于连住宅都过剩的城市,基本上没有用。

“办公楼”和“商业营业用房”之所以风险巨大,主要原因有三:

第一,前几年住宅限购,开发商弄出了大量的商业办公用房,远远超出了城市需要。地方官员追求城市的外表光鲜,盲目上了很多这类项目。商办用房不同住宅,不是刚需,受经济周期影响较大。

第二,互联网解构了商铺的需求和价值,大量的“提袋消费”(比如服装鞋帽、小家电等)转到了网上,只余下了生鲜消费和体验式消费(比如电影院、溜冰场、游戏厅、培训)。

第三,多数城市允许在住宅楼里注册公司和办公,这让纯写字楼的需求也不断被分流。

总之,“办公楼”和“商业营业用房”已经成为当前最危险的物业,在北上深,不仅办公楼跟住宅出现了价格倒挂,甚至商铺都开始跟高档住宅价格倒挂了。

■来源于中国经济网 微信号 ourcecn

