【天涯头条】沉浮房产十余载，谈房市心得

没有思考能力

我是一个60后，关注房产近十年了，写过不少关于房子的帖子，在这里发的比较少，原因是这里多空双方对立得比较严重。但近来似乎好些，特转些过来。

80年代，小平同志看着前门那几幢北京早期的商品房说过，我有几个儿子，别人我不管了，就是朴方，文革为了我受了苦，我想如果我买得起，也给他买一小套房子。房子对当年的领导人也不是容易得到的。

90年代，当时工资还不高，社会上已经有了商品房，但工资还不足以买房子，当时也没有贷款之说。后来看历史，才知道这些象房贷买楼花拍地皮之类的政策，都是香港人教会大陆的。可惜，当年，那个香港哥们还没有出现在大陆，或者，大陆的兄弟还没有听懂这种方法的可操作性，总之，除了极少数人，当时，普通百姓，真是没有想到过自己还可以自己买房子。

2000年前后，当时国家经济形势其实是在低谷的，大家刚从疯狂地通货澎胀中一脸惊恐地惊魂未定。朱老总压住了cpi，但经济也给压得死气沉沉。政府想刺激经济，在没有办法的情况下，想起了房地产，开始了住房改革，停止福利

本文由公众号 [老庄日记] 整理编辑发布，
更多免费好文好书分享，请微信搜索关注

分房，改为货币分房。但当时老百姓普遍钱不多，而且由于是几十年的惯性，认为房子就该单位分嘛，凭啥让我掏那么多钱买？想不通。当时，是买方市场，那是肯定的。

在大家都不想买房的时候，也不是没有清醒人。醒悟的早的人，总是有的

作者:没有思考能力 日期:2012-11-29 14:36

2002 年，有个哥们还买了一个叫做碧溪广场的商铺，正闹得不可开交，又是散步啥的。不知道这里还有人记得那个所谓的碧溪广场，是最早做分割小产权出售或者包租的房地产项目之一。当时的报纸上也一直在提醒房价太高了。身边有买了商品的哥们在计算着，房子涨了多少，慢慢地有了些感觉，但绝大部分人一直感觉似乎房子太贵了啊。贵得有些离谱了的说。眼界太小，把自己反而给局限住了。

话说当年，真是遍地黄金啊，现在想起来，想必捶胸顿足者大有人在。有眼光的人，总是有的，但有眼光的人，也总是少数。

记得当初一个美国回来的哥们，看到 30 来万就可以在北京买个小两居，特别惊讶，说这点钱（当时合 3 万多美金哈），还不够我在美国装修个厕所呢。

作者:没有思考能力 日期:2012-11-29 14:38

人生的吊诡就在于，看过去发生的事，非常清楚，当时如果这样这样将如何如何是一清二楚的，但往未发生的未来

看，就很不清楚了。要不怎么说人生中有大富者只是凤毛麟角？现在想走当年看房的经历，真是感慨万千啊。那么多财神爷送到手上的钱，就白白地视而不见，在哈哈大笑中，扬手就抛弃掉了。2004 年，我看过多套联排，总觉得那是麻杆房，细细的向上一长条，一家人在一起也太不亲热，太不方便了，于是简单地就给否定了。也看过叠拼，还是不喜欢。很多很多的机会就这样给错过了。很多时候，看过房子，都能找到很多毛病，要不就是价格太贵，经常在哈哈大笑中，扬长而去，把售楼小姐给抛在身后。

事实教育我的是，如果是投资房产，就不要以自己是否喜欢为标准，而是要以市场的走向为依据。这其实是非常高的要求。一个人如何能做连自己都不认同的事呢？

作者:没有思考能力 日期:2012-11-29 14:39

2006 年，通过 LJ 买个一套二手房。那个时候还比较简单。我竟然连房主的面都没有见过，就把定金交了。价格也是跟中介砍的，房主也不知道哈。那个定金合同，也是漏洞百出。但好在，我们都是讲面子的人，都没有计较，中介费 2%，竟然是买方和卖方一人一半。哈，北京当年还是有过这规矩的哈。

作者:没有思考能力 日期:2012-11-29 14:41

个小区位置好，配套好，交通方便，房子的质量相当好，但就是因为物业费高（4 块/平），小区的房价一直涨得很慢。

4 元的物业究竟多不多呢？我作为一个业主，还是喜欢小区物业服务好一些的房子。因为在国外住过，还住过纽约近百年的老房子，知道房子保值与否，与业主的素质和物业的关系相当大。所以个人很喜欢物业费高一些，物业好一些的房子。这一点，又犯了以个人喜好而不是大众喜好做为投资依据的错误。实际上，中国的老百姓，更喜欢一次性的多付出，而不是经年累月的逐月付出。物业费从 2 块涨到 4 块，每套房子每个月也就多个 200 到 300 块钱，一年才 3000 多，十年才 3 万多。但普通百姓，宁愿一次多付出 30 万，也不愿十年付出 3 万块。这就是人性。

教育百姓，是个痛苦的过程，这也不是我的工作。只能顺势而为，没有办法。

物业与房价的关系，是个大话题。还想表达的就是，物业涨物业费挺难的。也就是说，物价每年在涨，油价每年在涨，人工工资每年在涨，但物业费因为要面对众多业主，很难上涨。所以长期来看，大家的物业服务只能越来越差。这对房子的保值是致命的。只有现在物业费高的小区，才能保证在未来的几年，还有可过得去的保养。房子的升值才有保证。

知道北京东四环朝阳园有朋友可能有同感。

作者:没有思考能力 日期:2012-11-29 14:42

中国百姓对每月都要付出的费用的恐惧，源于对未来收

本文由微信公众号【老庄日记】整理发布，免费分享，请勿买卖
入的不确定性的担心。这种担心和恐惧，还将深深影响未来房产税的效果。可以讲，普征的房产税，将会造成房价的大幅下跌，这一点，与大家的认识相反，但我深信不疑。为解释这个问题，可以把房产税换算成物业费，按北京目前的房价或政府指导价，竟然高达 17 块/平/月。试想一下，有几个中国普通百姓接受得了这么高的物业费？有了普征的房产税，房价大跌是肯定的。上海和重庆现在的方案不是普征，不足为训。房产税的普征，似乎是必然的趋势。Zf 没有地卖后，一定要靠房产税来填补资金的不足。全世界都如此。

作者:没有思考能力 日期:2012-11-30 22:48

07 年，这年不是一种平静的一年，有很多大事要发生。印象最深的有两件大事。一是中国股市经历了一次大暴发，买基金成为大众的最热的话题。二是房价的暴涨。好在我还冷静。记得当时非常不合时宜的跟朋友讲，别看你们现在的股票挣了好多钱，但很快会再吐出去，连利带本都吐出去。这是人性在起作用。很不好听哈。但不辛基本上都言中了。很不忍心。

暴涨的房价啊，高得让人有些下不了手了。人们对可接受的房价的心理底线，是在一点一点地被调高的。找便宜的房子，成为我要完成的最大的事。

次贷危机在一点一点的发酵，北京的房价还居高不下。但我对房子这几年的体会和领悟，对房价还将长期上涨的信

念深信不易。为了找到便宜的房子，四处寻找价值洼地，寻找可能的增值最大的地方。为此，甚至还专门去了首钢的搬迁地曹妃甸考察。但朋友的一句话，提醒了我。他讲，疲惫之师，长途奔袭，是兵家大忌，你那么一点钱，北京还容不下么？一句提醒了我啊。后来看起来，还是北京的涨幅最大。这一点，供愿意在老家，在海南，在沿海投资房产的朋友参考哈。远程投资要慎重。

作者:没有思考能力 日期:2012-11-30 22:48

在不断的追求过程中。遇到了很多好老师。记得有一段时间总在朝阳公园西门看房子。遇到一个中介的朋友，他反对我专找大套的好公寓。说增值慢，出租困难。要买，就买好位置的小户型，这样的房子涨幅大，好出租。这是在不限购的情况下投资房产的一条真理。可惜，我没有听他的。

有时想，投资，最终可能就是投心态。投自己的心。心态和性格决定了我们的高度。越到后来，越坚信这一点，加强性格培养，修身，成了自己的功课之一。

作者:没有思考能力 日期:2012-11-30 22:51

中间还遇一个北京的房虫，跟他混得也比较熟。就叫他老张大哥吧。这是第一次近距离地接触房虫，他拍卖下一个房子完成过户后，立马挂了出去，最后只加了不到十万卖给了一个教授一家。我仔细分析过房虫这种操作方式，看起来在没有限购的情况下，这种快进快出的方式挣起钱来非常快，

没有两个月就挣了10来万块钱，但其实，他的收益没有一直拿在手上挣的多。他的一入一出，国家和中介挣的，比他还多，他就在给国家和中介创造收入了。这牵涉到另一个跟投资相关的话题，就是时机和持有时间的关系，究竟哪个因素给创造的价值更多。

对于投资来讲，时机当然重要。看过一本关于香港房地产百年史的书，早期香港牛大发了的N多房地产公司，因为踩错了周期，6000点进去，1600点出来，都消失了，而踩对了点的如李嘉诚者，后来居上发了起来。所以投资选择时机是很重要的。但对于在中国这种快速发展的上升通道中的我们来讲，持有时间也是很重要的。对于好东西，尽量多持一段时间，反而收益更大。好东西，一定要拿得住。这一点，很快就再次证明了。其实，好东西为啥拿不住，还是与人性有关。战胜自己是件困难的事哈。

作者:没有思考能力 日期:2012-11-30 22:53

08年美国人搞出来的当初被当成是目的是给中国下套的次贷危机，越来越严重，经济开始下滑得非常严重，几家如雷贯耳的美国大公司说倒就倒了，大家都有点傻了啊。北京的房子，也在08年开始了一次深度回调。但政府的动作相当快，4万亿和鼓励买房政策立即出台，但其效果，在当时，还是有很多人怀疑的。人们很容易被悲观的情绪所感染，以致于温总讲信心比黄金还重要啊。中国快速发展的气不可

泄。但当局者迷，我相信没有几个人敢说08年或者是09年自己一直信心满满。这么大的事，竟然就这么轻松地对付过去了。

北京的房价却在09年吃了伟哥似了暴涨起来，自己还没有发应过来，房价就涨到自己无法接受的高位了，你刚调整好自己的心理价位，接受了以前想象不到的高价位，它最新价格就又高了，痛苦啊。这种经历，相信在09年关注过房价的朋友们深有同感。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-01 09:03

@青呀青的小青菜 23楼

记号

谢谢。是有些年份错误，但时间差不超过2年。

北京最早的商品房，是在80年代初，甚至更早一点。网友朋友如果有兴趣的话，可以找一本《我们房地产这些年》的书来看。看看历史，还是有很意义的，对领悟房地产的重要性是非常有帮助的。

下面是我在网上找到的资料:

1980年4月2日,是当今房地产人值得纪念的一个日子。

这一天，邓小平兴致勃勃地登上了北京城前门的一座高楼，一边鸟瞰四周灰旧低矮的建筑物，一边对陪同他的胡耀邦、万里、姚依林、邓力群等中央负责同志谈长期规划问题。

在谈到建筑业和住宅问题时，他发表了如下观点：

房子是可以卖的。从多数资本主义国家看，建筑业是国民经济的三大支柱之一，这不是没有道理的。过去，我们很不重视建筑业，只把它看成消费领域的问题，建设起来的住宅当然是为人民服务的。但是这种生产资料的部门，也是增加收入的重要产业部门。要改变一个观念，就是认为建筑业是赔钱的。应该看到建筑业是可以赚钱的，是可以为国家增加收入，增加积累的一个重要的产业部门，要不然就不能说明为什么资本主义把它当成经济的三大支柱产业之一。所以，在长期的规划中必须把建筑业放在重要的地位。建筑业发展起来就可以解决大量的人口问题，就可以多盖房子，更好的满足城乡人民的需要。要考虑城市建筑住宅、分配房屋的一系列政策，城镇居民可以自己购买房屋，也可以自己盖房。不但新房可以出售，老房子也可以出售；可以一次付款，也可以分期付款，十年、十五年付清。住宅出售以后，要联系房价逐步提高房租，使人们考虑到买房合算。繁华的市中心和偏僻地方的房子、交通方便和不方便地区的房子、城区和郊区的房子租金要有所不同，将来房租提高了，对低工资的职工要给点补贴。这些政策要联系起来考虑，建房可以鼓励公私合营，今后盖房要有新设计，不要老是小四合院，要发展楼房，平房改楼房能节约耕地，要适合不同地区和不同居民的需要。

这就是具有历史意义的邓小平《关于建筑业和住宅问题的谈话》。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-01 09:11

2000 年之前的十年，中国是从疯狂的通货膨胀到通货紧缩的一个过程。实话说，朱老总对 92 小平南巡后做法是非常不认同的。当时的银行存款利率高达 12%。这个我都存过。朱老总压住了通胀，但却出现了通缩，经济非常低迷。

房改，就是打破当经济低迷的利器，有战略意义的。对 2000-2010 中国的黄金十年或曰景气立下了汗马功劳。可是，当初的小老百姓，哪里意识得这一点。只是房价高企的后果出现后，才又惊恐万分地抢。

如果我们关心城市建设，就知道这十年是城市建设发展最快的。高架，地铁，大厦，这些钱从哪里来的？不是天下掉下来的。现在的小年轻，总想房价便宜，认为看到的城市现在有的一切，都是天然都有的。实际上，这些都是当年的买房人贡献的。我一直对北京的国宾路印象很深。这么一条窄窄的小路，就是当年各国总统的必经之路。那现在的路是怎么来的？

作者:没有思考能力 日期:2012-12-01 09:35

实际上，我们现在很多年轻人生活的要求，已经超过当年的小平的要求。小平这辈人为儿子要套房子也不一定真能实现。当然，小平的事，是我从书中看到的。但生活中有件

事，是我亲口听朋友说的。

前几年遇到一个老爷子，是半个老乡，他讲过一个故事，就是当年一位高层领导，是审判四人帮的主要人员，名字我就不讲了。领导的女儿当时还在下乡，想回京，又没有多少文化，于是工作和住处都是问题，就找我这位当时在国管局的老乡帮忙，老乡也是费了九牛二虎之力，才把她安插进当年的首钢医院当护士，住集体宿舍。那位高层领导在办成后，很高兴，请老乡喝茅台。当年的茅台酒也才几块钱一瓶哈。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-01 22:40

这里想说说为什么北京的房价，与位置的关系不明显，国贸附近的房价，为什么会跟马甸周围差不多。我自己理解共有两个原因，一是北京的发展，是多热点发展，国贸是好地方，中关村也不错，望京也让人动心，亚运村还有鸟巢，西二环还有金融街。所以发展是摊大饼式的。很多人，只在一小块区域内活动，就如我们这个论坛比较活跃的某 xx，她曾经在望京住过，但自从搬到通州后，几年内就再没有回到过望京。而人们看房子，因为交通和时间的关系，更乐于在公司周围，或自己日常活动的周围看房子。这是北京房价比较平均的一个原因。另一个原因就与物业费有关。国贸附近好一点的小区或楼盘，通常物业费就比较高。我是喜欢物业费高一些的小区 ，但大部分老百姓，还是习惯于选择低物业费的房子。这种心理，也造成了低端的房子的房价，竟然

会高过高档小区。

本文由微信公众号【老庄日记】整理发布，免费分享，如您是付费购入，请退款并举报

我通常喜欢用量化的角度看问题。我观察过北京相邻的小区，品质差不多，如果物业费不同，小区的价格就会不一样。物业费高的，房价就低。比如在东北四环附近，按这两年的房价来算，通常物业费每高一块钱，房价就会低 1000 以上。也就是说，就算是同样品质的小区，一个物业费是两块，一个是 6 块，后者的房价会比前者低 4000 以上。有时，甚至低到 6000 以上。这一点特别值得大家注意，特别值得投资房产的人注意。相对来说，我更喜欢把钱付给物业公司，而不是前业主或者开发商。因为物业公司会为你提供服务，而前业主，或者开发商，会拿了钱走人。试想一下，就算 100 平的两居，物业费平多 4 块，一年才不到 5000 块，10 年还不到 5 万块。但如果房价高出每平 4000 的话，就是 40 万。哪个更合算，就很明显了。物业是按月的交的，这也成了为物业讨价还价，让他们给房子做好保养和护理的工具。一次当成房价给交出了，你就什么权利也没有了。这与中介费不能一次付清是一个道理，但可惜的是，真明白这一点的人，也不多。

明白了物业费与房价的量化关系，还可以推导出房产税对房价的影响。有些人说，收了房产税后，房价或者租金会更高，有些人说，收了房产税后，房价会下降，大家也莫衷一是。但事实会怎么样呢？如果按照现在上海或者重庆征房

产税的税率，即房价的0.6%，那么我们可以算出，现在一套300万左右，100平的房子，每年会征收1.8万的房税，换算成物业费，就是每平每月多出15块。所以，按上面的观察，房价应该可以降15000/平，也即一半左右。但房价降到150万的时候，0.6%的房产税，却又只能收到每年9000，即合每平每月7块5，房价是不会降15000的。这是一个迭代过程。 通过几次迭代，可以大致计算出，按0.6%征收房产税，房价大致会降35%左右。这是我的结论。但通过房产税造成房价低了许多，是不是大家应该欢迎的呢，是不是买房就更幸福了呢？这恐怕是仁者见仁，智者见智了。如果业主能控制房产税的用途，我相信交房产税，应该更好，因为房产税，可以用于局部地区的学校道路等大环境的改善。我还有个建议，如果普征房产税的那一天真的到来（可以相信，那一天肯定会到来，只是早和晚的问题），至少要求有一半要交到业主委员会，用于本小区内部的维护和保养，那就是太好不过了。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-02 12:09

回复第45楼(作者:@小春哥 于 2012-12-02 06:09)

吊丝路过

==========

谢过

作者:没有思考能力 日期:2012-12-02 16:40

现在想谈谈对房子的认识。房子这个话题这几年特别热，各方面的人士都在争取自己的话语权，争相表达自己的观点。特别是这2003年后的这不到十年的时间里，因为房价涨得特别快，很多人无法适应，因此出现了很多不同的观点。有看涨的，有看跌的。有欢呼的，有痛骂的，也有想趁混水摸鱼的。因为房子对自己的生活和工作影响很大，大家纷纷表达自己的想法和意见，都是可以理解的。我自己也是在不断的学习和领悟。我想说的也只是自己的一家之言。大家可以当成笑话一样姑妄听之。

房价涨得这么高，很多人都不理解。有很多人，包括我们的ZF，甚至想到公布房子的建安成本来控制或者抑止房价。但最后，效果都不够好。我自己也费了很多力气，一直试图去弄明白房价变化的规律，想知道这其中的道理是什么。我们怎么看房子，房子究竟是什么？说到房子，我们马上可以想到钢筋水泥门和窗户，乡下长大的或住过平房的人还会想到砖头瓦块，可房子只是这些吗？实际这些只是房子的少数的自然属性。房子实际上代表的是一个“场”，一个环境。房子本身的自然属性，对房子价值的贡献非常有限，而房子的“场”的属性，才是最重要的。才对房子的价值起决定作用。李嘉诚讲过，房子最重要是位置，位置，还是位置。也是同一个意思。但位置这个词，表达的意思没有“场”这个词表达的丰富。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-02 16:43

房子本身的自然属性，包括户型，采光，结构，材料，装修，风格，小区环境，绿化，电梯，采暖，等等，在某个特定的区域，是非常重要的，它在一定的程度上决定了房价的高低。但这些东西，完全可以无限制地复制。上海外滩的房子的自然属性，完全可以在甘肃或者西藏复制出来。中国某个小城市甚至县城，也的确复制了美国的白宫，或者北京的天安门。可他们的价值，是一样的吗？不是。没有美国总统的白宫，住了中国一个县太爷的山寨白宫，就不是白宫。它们的价值是天壤之别的。自己盖一个白宫，是卖不出美国华盛顿的白宫的价的。这也是为什么我们在看房子的建安成本其实没有意义。在北京五环盖一座房子，其实成本可能比四川映川盖同样的房子的建安成本还低呢，但出售价格完全不一样。

那么房子的“场”又代表什么，又由什么组成？下面是我想到的，现阶段比较重要的，对房价影响比较大的一部分，这些因素，不只是通过它自身的水准怎么样，还有它在全国的排名如何，是上升的，还是下降的，等等，来影响房价。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-02 16:44

教育资源：教育资源对房价的重要性，最近特别突显。实际上美国的房价，基本上是按学区来划分的，好学区的房子，一般房价都比较高。美国的学校也是要划片的哈。国内

对这个问题的重要性，原来的认识是不足的。但最近这几年，其重要性就勿用多言了。如果一个小区所在的学区，是本市，或者全国性的一流学校，房价自然会比其它地区高出20%以上。但学区房的学问还是挺大的，也不是一成不变的，有土政策。买学区房的朋友要仔细做功课。

工作岗位：一个小时车程的范围的环境内所能提供工作的品种，岗位多少，薪金水平等。每个城市，提供丰厚报酬的公司，大都集中在少数几个区域，高收入的人，都在竞争离这几个区域较近的房子，房价自然是高的。这也是一线大城市的房价，与二三线城市的房价不同的原因之一。你这个区域，每年能提供多少个20万以上年薪的工作岗位呢？因为某个区域能够提供足够多高薪工作岗位，就可以吸引更多优秀的人才加入，房价自然要高。

我们盖得了房子，但不可能提供相应数量的高薪工作。这是区别。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-02 16:46

居民财富积累：也有人称之为居民财富厚度，这个因素通常会被大家忽略，但实际上，一个区域的房价多少或者上升幅度，几乎与本区域居民的财富积累成线性正比。这个因素，与工作岗位有点关系，但又不必然。因为大家都懂的，部分人的财富不完全靠薪水。财富的积累，有一个很重要的指标，就是本区域的居民存款余额。这个数值其实是可以查

到的。中国人的财富很大的一部分，都沉淀在房子上。一个比较简单的方法看一个区域的房价是否合理的方法，就是与另一个城市比较居民存款比。当大家的财富积累比较快的时候，就是房价上涨比较快的时候。所以啊，大家想看看以后房价，会不会上涨，就看本地居民的财富积累就好了。这一点，部分中国老百姓没有弄明白，大家一直讲的房价收入比，其实是个错误概念。正确的概念是房价财富比，或者简单地换算成房价存款比，才比较正确。比如北京或者上海，大家的财富积累很快，所以房价上涨也快。北京有很多吸金（积累财富）的方法啊，比如国进民退，国税地税分家，外企总部，风投等等，都是。这一点我们在以后会再次讲到。

本区域的财富积累，其实是有非常明确的技术指标来判断的。这点大家也往往忽略了。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-02 16:49

交通的便利性：

购物，娱乐的丰富性和价格水平：

就医：医疗的便利性，医疗水平和价格水平

邻居素质：学历，修养，工作性质，公民意识，公共环境的爱护意识，心态。大家是怨气很重，还是一脸的阳光和笑容。大家都交物业费吗？我的观察就是大家对摩擦的容忍程度和脸上的笑容。在北京，你在街上无意碰到了别人，大多人都不在意，但在我老家，通常会马上引起激烈的反应。

我们更喜欢哪个环境，是不言自明的。

区域安全，犯罪率：有什么比家人的安全更要的呢？建议大家多查一下本区域的犯罪率。比较简易地方法是观察交通违章的比例。充满交通违章的地方，房价不可能高到哪里去。我经常问别人，安全值多少钱啊？给家人，孩子选择一个安全的生活环境，上街了不用提心吊胆，会是很多人的梦想。家人生命的安全会比大房子更重要。大家都愿意去住安全性好的区域。当初我在美国的时候，住在皇后区，当地的房价是比较高的，但同样是在纽约，黑人居住区，房价就特别低。我们开车路过那里，根本就不敢开窗或停车，那样的地方，房价自然就不高。盖得了房子，但如何减少犯罪率，却是很难的事。大家都会抢安全区域来住。所有，我们单纯地看房子的自然属性本性，是没有什么意义的。

水质，供暖等设施：

绿化，空气污染与环境：

ZF 清廉：这一点也是很多中国人的追求，虽然很难。ZF 的门难进，脸难看吗？办事方便吗？当我在北京 10 分钟补办了驾照，而在老家的家人一个月都办不好身份证的时候，我就知道，我不可能回到那个地方置办不动产了。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-02 16:53

其实，房子是对我们的生活的幸福指数影响非常大的一个因素。而影响房子的价值的软和硬的因素，远不值我所上

面所列的这些。“场”代表了我们工作和生活幸福的一切因素。我们看起来是在买房子，实际上是在买这个房子所具备的“场”。我们买房所做的付出，真正用于支付建安成本的，在一线城市，是非常少的，用建安成本来衡量房子的价值，是错误的。公布建安成本，实际上无济于事。

部分区域的房价上涨，实际是由于一是有支付能力的人，出于幸福的生活的追求，对美好的“场”的争夺，二是部分人，由于财富的积累更快，支付得起比我们想象的更高的价格。在中国现在开放的大格局下，我们没有办法阻止别人用更高的代价来获取这些更好的“场”，虽然我们祭起了限购的大旗。对于这种影响生活幸福程度的“场”的争夺，有时是非常赤裸裸的。我们唯一能做到的是，提升自己的财富积累速度，可以付得起别人可以付出的甚至是更高的代价。或者，去找我们付得起的“场”。

中国其实不缺房子，又便宜自然属性又好的房子多的很。可能更多的人遇到的问题是，不是买不起房子，而是买不起自己想要的，同时也是别人想要的房子。

所有这里说房价的朋友，其实都很容易地在中国找到他买得起的大房子，这种房子多了去了。问题是，这种他买得起的房子，因为“场”不过满意，他不会要。但好的“场”，大家都想要的“场”，自然是靠实力来争夺的。

如其说，我们是想买房子，不如说是在自己满意的“场”

中抢一块生活空间。

当大家都在抢这样的“场”的时候，靠什么才能胜出？在不能以武力决胜的时候，就靠眼光，还有口袋鼓不鼓来发言了。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-02 16:54

在中国目前快速发展的情况下，以上所定义的“场”的各种属性都在快速改善，当然，也有部分指标是在下降或者停步不前。部分进步或者改善更快的地方，由于对大家的吸引力更强，房价的上升会比其它地方快一些。这些“场”的改善，是要 ZF 或者民众付出很大的甚至是巨额的成本的，当你抢到这个“场”的一块地方的时候，也是可以享受这种巨额投入所带来的好处的。所以，当我们拥有了这个“场”的一部分，也就拥有了分享它未来的投入所带来的价值溢出。大望京的农民，对北京有啥贡献呢？但他们就因为早早地占有一块有利的改善非常快的“场”的一部分，就自然分享了它的巨额好处。所以我们买房子，也买了未来分一杯羹的权利。它不一定是通过拆迁这种极端的方式来体现，它可以通过房价，或者租金，或者工作岗位等来体现。如果你认为这未来的一杯羹是鲜美的，多付出就是值得。

其实回到“场论”，我们就会发现，房子是容易盖起来的，一个开发商就可以造一个"城"。里面有无数的房子，但开发商可以造房子，但造不了一个“场”。“场”的打造除了

需要巨额的资金投入之外，还需要多方面的因素共同发挥作用才可能在漫长的时间段里建立起来。所以，巨额的资金，甚至高达数千万亿的资金，良好的人文环境，人民文明习惯和素质的培养，?人才的积累的积累，等等，经过数十年的打造，才能出一个适宜的环境，“场”。选择现阶段不够理想的“场”里去买房子，比如郊区，风险是相当高的。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-02 16:55

看看我们熟悉的，现在还算可以的几个“场”，比如望京和亦庄，都是经过了二十多年的建设，多到我们想不到的投入，才有今天的规模和样子。

国内我们经常看到所谓的新城，所谓新 zf 所在地，吸引了很多人的眼光，以及投资，但我建议大家谨慎。比如通州，一条高速，两条地铁，二十来年的建设，也不过如此。逃离通州的人很多。就算是新 zf 搬过去，大家可以按我们讲的“场”的几个因素逐一作一对比，想想，搬过来几个办公室，这些因素能改变多少呢？

罗马不是一天建成的。

记得跟台湾的一个资深人士聊天，他讲台湾人，比如宏碁，都只选 CBD,?我不求在郊区占一大块地方做生意，而是在 CBD 找非常小的一块地方，高高地建一大楼。这样的风险是最小的。是同样的道理。

后面我还会剖析一下通州模式和顺义模式，看看住宅地

产，是怎么形成的。有哪些好的模式。

一家之言，供参考。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-02 20:53

@zqflcyq 60楼

不错，高人

谢谢，有大家的鼓励，我会继续写下去，分过去这些年的经验，分享出来。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-03 15:40

回复第65楼(作者:@天天吃肥肉 于 2012-12-02 23:45)

蛮有意思，特别是物业费那段

[本帖发自天涯社区手机客户端]

==========

谢谢

作者:没有思考能力 日期:2012-12-03 21:00

今天看到编辑说把这个帖子置顶了。谢谢认可。

如果真的有心，可以选择几个典型的地区或者小区作对比，看看过去十年来，哪些地区，哪种小区房价和租金的涨幅最高。

究竟什么样的房子，具备良好的升值潜力，是个大课题。在过去，傻子买房都可以赚钱的时代，这个问题也许还不是

那么重要，但在今天，在房价高企的今天，这个问题值得所有的对房子有爱好，并且希望在房市里淘金的人深思。

我的理解的是，多看基本面，看远一些，看未来二十年，理解人们的基本生活和工作需求，理解人性，去找到理想的投资区域。房子是多样性。

理解人性，比如最近学区房涨幅最大，就符合中国人的人性。中国人对孩子的期望，对孩子的投入之比之高，是值得深思的。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-03 21:01

今天跟美国回来的一个大学生聊天，他说，美国父母收入都在 13 万左右的人，连孩子三万美金的学费都觉得高，都不愿意出。这在中国是不可想象的。中国家庭，孩子的开销要占到家庭年开支的一半以上。这就是中国人的人性。对应的，就是教育资源良好地区的房子，价值自然要高出其它地区很多。

还比如，不能提高较多和较高收入工作岗位的地区，其房价是难以有较大上涨空间的。每天花费三个小时上下班，其辛苦程度，无法让人长时间忍受。如果还有孩子和各种家庭琐事，需要照顾，就更不能忍受。中国人在上班和工作间隙顺便打理琐事，也是习惯。住的地方离家庭太远，总是不便。这些地方的房子，总是过渡性质。

有些人一直想象如果退休了，可以住郊区，也是太理想

化。其实，越是年龄大，越需要住市中心。方便是很重要的。

当年，上海宁要浦西一张床，不要浦东一间房，不是没有道理。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-03 21:03

有人说，房产税出来，我可以转嫁给租户，对此，我表示存疑。

市场经济有内在的规律，租金是不可以调控的。租金的价格体系形成是完全的市场行为。受供需因素的制约，而不是房产税什么的制约。特别是在中国，出租房子的都是小业主，非常分散，没有任何垄断，不可能形成哄抬价格的情况。转嫁之说，总有自欺之嫌。

同样回到二手房房价这块，也是完全的市场行为，只受供需制约。所谓调控，就是压制需求，但需求的压制有时间性。推迟到来而已。

现在房子被帖上了某种标签，被妖魔化了。其实房子也只是商品的一种，生活必需品的一种。就算是有泡沫，让它自然破了就好了。天其实是不会塌的。银行受损非常有限。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-03 21:04

有人说中国的房地产投资或者投机性严重，调控是打击投机。其实有些误判之嫌。中国很大，也许某些地区，投机的比例比较高。但我们主要关注的北京，其实是比较小的。

这件事，潘石屹有过一个说法，他的判断是，华东地区

投资比例和投机的份额较大， 但北京真不大。这点跟我的看法一样。

房市投资和投机的行为是否严重，其实比较容易判断的。我主要看两个指标，一是换手率，二是房贷余额。北京二手房，高峰时期，也就二十万套，通常年份，比这还少。但北京的住房，超过600万套。换手率不到3%。这里面，绝大部分都是改善性的或者首次买房的刚需。另一点就是北京市的房贷余额。大家问下度娘，马上就知道了结果。这个数字，在今天，是3000来个亿。而北京每年成交十几万套二手房，十几万套一手房，每套房按150万算，也有3000多个亿。大家看清楚没有，全北京这十几年的房贷，没有还清的，加在一起，还不到一年的买房款。大家的房贷，要不提前还了，要不就是一次性付清了。哪里有多少贷款？没有贷款，如何投机炒房？

大家也许在生活中，看到过一些房虫，炒房为生的人。这些人不是没有。但占比很少。北京人一些有钱人，大都是买了房，放在哪里，也许放租，也许空置，保值的目的比较明显，炒来炒去的人，不多。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-03 21:09

如果看清楚了这个，大家再回来看，北京的房价究竟高不高，我的判断是，有点高，但不太高，还没有多少危险。大家还买得起。也许有些看官买房比较吃力，但按照我们看

到的房贷余额来看，房价没有多少风险，银行也没有多少风险，连款都不怎么贷，对大部分人来讲，怎么叫买不起？全世界房贷比例这么小的地方，真不多。如果结合北京现在的居民存款余额（问一下度娘，超过一万亿），就知道，房价真不高。

这就是挺有意思的发现。我们都说中国的房价收入太高了，所以房价高得不得了了，有大泡沫了，可我们有人研究过房贷总和与房子售价总和的比例这个值吗？这个值还没有给它取个好名字，但我相信这个发现有意思，也能说明一些问题。我相信北京的这个值，在全世界都是比较低的。这才是房价的支撑。

看到这里，也许有人要骂我，但这是根据数据得到的结论。大家要骂，就骂数据吧。

学过数学的人，喜欢根据简单的几个公理，比如 1+1=2，推出一大堆的结论来。我看房子和研究房子，也这样。数据和逻辑总是有较强说服力的。虽然有些时候，这些结论跟大家的常识有出入，一时难以理解。但最终，还是通过实践检验来再次验证。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-03 21:14

@撸能抬山 94 楼

中国的房子还保值，70 年后还不是被国家收回

本文由公众号[老庄日记]免费分享，如您是付费购入，请退款并举报

说句大实话，如果买房的时候30岁，那70年后不就100岁了？100岁的时候的事，管它的。眼前的Happy还来不及考虑呢。

就算是买了二手房，满70年后我们还不到100岁，其实也没啥。不知道你研究过没有，那些早期的房地产，比如80年代，90年代的商品住宅，因为那个时候政策不确定，他们的产权通过只有30年，或者40年，有些已经到期了，你见过哪套房子被国家收回了。别忘了，我们国家改革开放已经30多年了。很多事，正在验证中，不需要等那么久才知道结果的。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-03 21:20

@望天无意 103楼

把房子炒成支柱产业，百业凋敝!

楼主你站高点看问题就对了!

别在这里以心里学的失去理论来忽悠一群没有独立思维的傻子!

周小川为什么解甲归田，也归功于08之后杰作!

炒房赚钱落袋移民的才叫牛逼!

去学学小平同志的那段讲话，那才站得高呢，在80年代初就看清楚了。

房地产到今天还是美国的支柱产业之一。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-04 21:05

@无限美妙 201 楼

税越多，国家越腐败，最后都是最底层的人负担。

严重同意，我不造成给老百姓加税。中国的税已经很重了。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-04 21:07

@panyo 217 楼

无知。小平同志缺钱吗？他买不起房是不在中国买。他儿子的钱都可以把你祖宗十八代压碎。马后炮，版逼老

相信 80 年左右的小平家，是如我所说。房子对他们也是困难的。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-04 21:09

@xin_88888888 220 楼

只需要出台一个政策：2 手房出售允许的涨幅不能超过 GDP 涨幅——政策出台前必将使大部

分泡沫房爆破，空房入市，因为再不卖没得赚了，并且克制投机性购房，ZF 通过房产税收

入，这才能让应该负担房产税的人纳税，但是人人能想到，ZF 会愿意放弃土地税收降低房

价吗？各地贪污或投机来的房产还会升值吗？

个人看法，欢迎批评

兄弟，相信官府的政策，还是经济规律？

要让官府的政策得到执行，成本是想像不到的大。为什么做为百姓的我们还去盼这个？

作者:没有思考能力 日期:2012-12-04 21:10

说房价高的人，通常会拿出两个数据，就是租售比和房价收入比来证明。这里面有些道理，但还是值得更细致地研究一下。

我记得潘石屹说过，按照香港这近百年来的数据，如果租售比为 2%，房价就比较危险。如果租售比接近 3%，房价就会上涨。其实北京前几年的房子，租售做到 3%是比较容易的。但今天，部分地段达不到这个指标。这些房子，可能有点问题。我的看法是，在中国目前大家收入上升比较快的情况下，房租可以按每年 10%的速度往上涨。算动态租售比，也许更合理。保守一点，看一下房价未来十年的房租，再按这个租金算一下租售比，如果还低于 3%，就要小心，否则，问题不大。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-04 21:13

另一个问题，是国内的房价收入比，跟国外高太多。这一点，我有些不认同。大家问一下度娘，就知道，中国人的存款比例，超过 30%，部分白领高收入者，超过 60%。而美

国人，存款比例只有可怜的3%。这是中国人的人性。打比方讲，北京一个家庭，年收入是20万，他们一年会存下6万块，有些节俭的人，会存到12万。而美国家庭年收入为20万美金的人，只能存到6000美金。其实他们连这个数都存不到，因为他们的税比我们高。大家看到没有，在中国20万年收入的家庭，存款超过美国年收入20万美金的1.5倍。我们可以买的房子，其它可以比他们贵1.5倍，而收入，我们只是它的0.15倍。所以我们可以买得起美国人房价收入比10倍的房子。不知道大家看清楚没有。国情不同，比房价收入比，没有意义。

所以除了大家常说的租售比，房价收入比之外，我建议还要看一下我上面提到的几个指标：就是房贷总额/房价销售总额比，房价存款比。后两个指标比前两个指标更实际，更能反应房价是不是贵，大家是不是买不起。这种发现至少让我们不总是听所谓专家的一家之言。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-04 21:22

@卡帕2046 292楼

说了一大堆，实在看不出这位老人家想说什么？

这年头伪专家很多

你那么有预见，你应该在福布斯有排名吧？！

老兄，我不敢说自己多么有预见。我也是在满地黄金的

时候，在仰望星空呢。要不，也用不着在此磨牙。我不过是偶尔捡了点碎银子而已。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-05 20:43

平时上班比较忙，只能晚上来更新一点。

这里谈谈可能关注理财和朋友们比较关心的现在的理财产品和今天刚刚抬了一下头的股市。也只是一家之言，大家姑妄听之哈。

1.持有房子还是持有理财产品？

现阶段持有房子，租金回报全国普遍也就是2%到3%。但现在有很多理财产品，回报可以到8%-20%。就目前的回报率看起来，理财产品的回报显然是高出许多，抛掉房子，持有理财产品，显然是比较划算的选择。但这事，需要细究一下。

大家知道，***的银行是垄断的，我们银行有全世界最高的存贷差，只有垄断性银行可以吸收存款。以至于长沙市市长说全国都在给银行打工。但利率的的市场化是大势所趋，在政策对利率还没有放松的情况下，一些持有资金的大户（包括理财公司），通过一定的操作，可以部分获得存贷差，也即分享银行的利润。大家知道以前的国产手机公司，也是上市企业，波导，就是这么么干的，而且这种生意（所谓定向委托贷款）还成了它的主业。这就是现在市场上可以有超过银行定期存款利率的理财产品出现的空间。这种产品还是

挺多的。值得大家关注。

但另一方面，现在的理财产品收益过高，有些超过 8%，我相信这里面会有较大风险，或者说不以持续。原因有二，一是这么贵的资金，是得不到产业支撑的。 现在是全世界经济不景气,都是低利率时代,美国的贷款利率可能低于 3%。在实业经济普遍不景气的今天，这么高的利率，这么贵的资金，没有几个行业可以消费得起，实业的利润还不够付利息的。虽然现在这样的理财产品还有一些，但普通都是应急，不可能大规模长时间地维持。二是，闭着眼睛想想，是高利率对实业的伤害大，还是高房价对实业的伤害大？就算国家不干预，对理财产品的本金的安全和回报的保证也得打上问号。

从另一方面来讲，房子与理财产品可以形成对冲。利率高（也即理财产品回报高），资金普通紧张，房价的涨幅会慢。而利率低，资金充裕，房价的涨幅会大一些。刚好可以对冲一下。所以我不是讲不买理财产品的意思，而是要想到理财产品这种高收益可能难以持续。

另外，卖房子吃进理财产品后再买回来是否值得？在房产税没有出现的情况下,其实不可行。原因是房子一买一卖，税费几乎要 20%。完全把理财的收益给吃掉了。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-05 20:45

2.是否到吃进股票的时候？

我跟很多朋友一样，一直不看好股市。我对股市的分析是，供应无限大，回报小于零。试想一下，下面两种情形，我们会选择哪一种：

A 产品：供应无限大，回报小于零，大家需求并持有的意愿几乎是零

B 产品：供应有限，现金回报在 2%并逐年增长，大家需求并持有意愿强烈

A 产品是中国的股票，B 产品是核心城市中心地段的房子。大家的选择我相信是理性的。

但 A 产品并不一定没有机会。这次外出，一直在跟老婆大人讨论为什么中国的股票还会有人买。我们还算理性的，但不是所有的人，都会这么理性。想起来在老家大家常玩的两种游戏，一是麻将，二是诈金花（有人写作“扎金花”，我觉得“诈”字更传神)。这两种玩法适合不同的人。麻将的规则是，胡牌的人赢没有胡的人的钱，只要你胡牌了，别人就得给你钱，这是很理性的一种玩法。而诈金花是在比心理，你可以用小牌赢大牌。麻将赢是靠技巧，而诈金花赢是靠人性。

讲这两种游戏，其实是拿来类比房市与股市。中国目前的股市，不是在博理性，博回报，没有人愿意持有股票，而是在博人性。博人性的赌性。如果是诈金花的高手，对人性中非理性成份有高超的把握技巧，也是可以挖到金子的。后

者更属于社会学的研究范畴。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-05 20:47

对于股票，因为工作的关系，与业内人士常有接触。经过反复论证，弄清楚了这东西不可为。记得当年四川奇才牟其中讲过非常精典的两句话,”赚钱不如借钱，借钱不如不还”。他说的借钱是指贷款，当年非常容易当成坏账处理给免掉，而不还的钱，就是指发股票。股东的钱是不用还的。这老兄看得太透了，不坐牢那太冤枉他了。有个哥们为了帮助我理解股票，给我讲了一个比方。比如 1 千万人，每人有 10 万，一共就有一万个亿。上市公司拿走了 5000 个亿，不用还了，最多给点红利，而红利不够手续费和税。大家手上只有 5000 个亿，可过两天，又有公司要上市，又从大家手上拿走了 2000 个亿，这样大家手上只有 3000 个亿了。上市公司见有可以不还的钱，于是称自己有项目没有钱了，又要搞增发，又从股民手上拿走了 2000 个亿，这样股民手上只有 1000 个亿了。有些不懂事不怕死的又进来，新增了 2000 个亿新鲜资金，大家手上也才 3000 亿，可原本，大家手上本来是有 1 万 2000 个亿的啊。这事是咋闹的啊。当看清楚这个道理，对于股票就敬而远之了。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-05 20:57

@快乐南山竹 456 楼

楼主写的不错呢，支持一下!!! 多分析分析北京吧，挺

典型的城市。

今天突然想起我们在这里谈到的一些数据。特别是北京700多万个家庭，每年才有十几万套一手房子出售，加上二手房，也才二十多万套，突然心里有点悲哀。这说明什么？说明平均三十多个家庭，一年中才有一家会改善房子。这种竞争似乎太激烈了些。只有家庭收入和财富积累占到三十个家庭中的前几的位置，才有可能会买到房子。房价，是由这几个排名在前几的家庭的收入和财富积累决定的。

非常抱歉地对大家说，我发现，房价不是老百姓的平均工资决定的，是由最顶层的10%左右的家庭的家庭收入决定的。谈房价收入比，基本没有意义。北京的生产力水平，每年也就出这么点房子，想起北京每年近40万（有说近60万）的新移民，以及几百万个想改善居住条件的老居民，这十几万套房，基本上不够大家塞牙缝的呢。抢到手的朋友，就高兴去吧。

这个数字还说明，按现在的速度，北京人民每个家庭，平均下来要超过三十年才能改善一下住房条件。京城居大不易啊，所以心里面突然有了一丝的悲哀。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-05 21:00

@果味维C2012 518楼

有一点不明，如果在中国，出租房子都是小业主，没有

垄断，那为什么房子的租金越来越高呢？

供求关系是市场经济里最基本的规律。只要需求大于供给，就会涨价。众多小业主，没有垄断，是指不会得到超额的回报。只能挣市场该给的钱。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-05 21:06

@wzx3691 503 楼

全国居民存款总额和全国平均工资一样不能代表老百姓收入都很高很幸福，2010 年 4 月初，国务院研究室、中纪委办、中国社会科学院，完成了《全国地方党政部门、国家机关公职人员薪酬和家庭财产调查报告》。该报告披露：地厅级以上官员已形成官僚特权阶层。官僚特权阶层，年收入是当地城市人均收入的 8～25 倍，是当地农民年均收入的 25～85 倍。131 万中国县团级以上官员及其家占有全民财富的 80%，1996～2003 年外逃资金流入境外的中.....

我们没有办法去追究这此存款的道义是否正当，但这些存款是可以拿来买报纸的，也可以拿来房的，是可以花的。

如果看到这些存款，我们就知道房价是不是有支撑。这与中国人的人性也有点关系。

美国男人挣了钱，就去泡妞，旅游，玩帆板，中国男人挣了钱，就买车，买房，娶媳妇。中国男人就这么点出息。

我们活在未来，美国佬活在现在。他们才不会存钱呢。他们只会因为泡不到妞而痛苦，中国男人会为买不起房而痛苦。这是没有办法的事。这也是说明，为啥中国的房子这么火。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-06 20:51

本文由微信公众号【老庄日记】整理发布，免费分享，如您是付费购入，请退款并举报

@非典型杯具 524 楼

“1977 年恢复高考，当年录取比例是 4.7%，89 年 260 万人高考，录取人数 60 万，录取率 23%，1999 年开始高速扩招，2001 年录取率突破 50%，2008 年的录取率是 58%，你知道什么叫“竞争”吗？”

真有意思啊，1977 年是刚恢复高考，憋了那么多年，报名的人自然多了，达到了 600 万，你怎么不看 1980 年也才 200 万人报名，到了 1981 年就有 10%以上的录取率了。2000 年以后是扩招才把录取率括那么高的，我们花着高额学费上了狗屁大学还不苦逼？.....

不太同意 60 后与 80 后或者 90 吵，谁的机会更多，这没有意义。日子是过不回去的。

其实每一代都有每一代的机会。我上学的时候，很多人都讲，该发明的都被人发明了。如果我活在牛顿时代，也会看着天下掉下个苹果搞出几个定理出来，可惜啊，生错了时代，可我们看看，这十几年岂不是世界发展最快的时代，出了多少个大科学家，大企业家。时代在在发展，每个时代的

人，都要适应该时代，并积极思考，努力实践，找到本时代提供的机会。

我的观察是，我们还是生活在一个好的时代，现在这个时代提供的机会更多。而且基本上是每三到五年，都有一次大的让大家财富翻番的机会。只是看大家有没有这个眼光罢了。机会总是给有准备，努力发现它，并勇于实现的人们。作为 60 后，我真心地羡慕新一代拥有的青春和机会。至于这个机会是什么，大家可以一块讨论。这也是我们在这里讨论的意义。希望能带给大家一些思考。

我问过几个 60 后的比较成功的人，如果让你抛弃掉你的所有，但补偿你 20 年，让你变成 20 多岁的年青人，你是否愿意。我看到的答案是，没有不愿意的。不知道这里的朋友，是否有同感。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-06 20:59

@wangxiaojin1 594 楼

回忆帝都当年，那些叱咤风云的大盘 名盘，是一个什么样的主流价格，让大家开开眼。

望京区域，大西洋新城，3000-4000.

西四环万柳附近，金源世纪城，4000——5000。

南三环马家堡 草桥 3000 左右，想买 2000 多的也不是没有。

东三环，华腾园 4000，富力城 7000.

就连现在3万多还得找关系的中信城，当年同区域位置更佳的一楼盘，卖6000块钱左右。还因为定价“严重脱离市场” 销售不佳而烂尾了。

是啊，看过去，那是遍地黄金，可真真拣到金子的，也只是少数人。这就是事实。看清楚这个事实的时候，挺为人性的某种负面感到悲哀的。但这就是一种普遍的社会现象。我是捡了些碎银子的人。这些碎银子，这辈子也够了，但心里还是不舒服。毕竟没有做到利益的极大化。这也是我跟夫人不一样的地方，她挺知足。毕竟，我们还是愿意追求，是到处去找碎银子的人。

这里想大家共勉的是，要发现眼前的机会，未来的机会，去找未来的碎银子在哪里。如果我的帖子能对大家有所帮助，能引起大家的一些思考，也知足了。

这里，还想提提我常讲的另类忽悠。就是说的人，忽悠别人的人，自己未必相信自己说的事，但听的人有心，信了，并付诸实施，结果不错。这种现象我看到过很多次。也挺有意思的。关键是要做有心人，做明白事理的人。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-06 21:16

@2010年的小虎 600楼

聊聊顺义？

谢谢你还记得。我说过要聊聊顺义和通州的。

这个城市的主导者是官府。我们要弄明白官府的人，他们是干什么的，他们在想什么，他们是如何做到自己的利益最大化，并从中，发现对我们自己有利的机会。

北京有N多城区，顺义和通州的发展是两个极端。官府里的人，最大的理想就是要往上爬。往上爬的一个标准，就是出政绩。要出政债就是得有所建树，就得要钱。通州，原来叫通县，它的做法，就是依靠CBD，然后卖地，建住宅。所以通州卖的住宅用地是挺多的。但住宅用地，卖过之后，住进来的人，其实对本府没有多少贡献，很多住通州的人，连通州的超市都不去，都在城里消费。这是通州模式的悲哀。通州府，只能不断地卖住宅用地才能源源不断的有钱进来搞政绩。这造成本区的场很差。如果有心人看过我前写的东西，比照来看，就知道这个场差在哪里了。

顺义府是有心人，也更有耐心，他们看清楚了，过多的住宅，对本府的贡献是一次性的（就是卖地收入），于是，他们卖住宅用地很少，基本上都按照本区域的需要，把住宅当成其它的（工业和商业用地）的配套和补充。他们的主要收入是靠本区域的工业和商业来完成收入，来积累财富来做政绩的。这种收入是源源不断的，每年都有税收。这是比较高明的做法。

大家知道，住宅用地价格较高，工业和商业用地的地价

比较便宜。通常，我们都是通过住宅用地的钱，来补工业和商业用地的钱。如果大家看过任志强提供的一些数据，就知道，我们工业和商业用地卖得很多，但政府靠这部分卖地得到的收入很少。基本上都是住宅用地的款来补充工业用地。顺义的做法，就是发展工业和商业，住宅是按需要才出一点。这种地方更长久。这里的住宅因为有工业和商业的支撑，上涨空间也好很多。

题外一点话，就是过去买住宅的人，对其它的方面的贡献是很大的，包括基础建设（路，工业等），这点后来的人，是享受到了的。

这是我对顺义模式和通话模式的解读。

如果在更大范围的区域来看，不同的城市经营者，采用顺义模式和通州模式的都有，比如西安和贵阳，都是通州模式。建议大家选择的时候，要仔细比较一下。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-06 21:29

@wangxiaojin1 607 楼

没有同感。

楼主你太浪漫了。

一个 80 后，绝不会像 60 后 70 后那样，给你一个三到五年就财富翻番的机会，至少对绝大多数人是这样。

另外我不相信你身边的成功人士也是这样浪漫，或许是说着言不由衷的话。90 年代成就了潘石屹，如果他晚生 20

年，甚至 10 年，5 年，或许屁都不是。也许他没和现在的老婆——来自华尔街的张欣结婚，人生都将是另外一条轨迹。

如果说现在活得苦逼哈哈的房奴，让他放弃一切重新投胎做.....

兄弟，我不指望我说的大家都认同，毕竟是一家之言。

但心态决定成败，性格决定命运，自己路自己走。装 B 之人，其言未必不善。各取所需吧。

我原来讲过一个自编的笑话，就是奥运公园开放了，进来了两个小动物，一个是正常的苍蝇，一个是长着一对苍蝇眼睛的蜜蜂。前者很幸福，因为它看到了到处都是垃圾，这是它需要的，吃得很 happy,后者本来是找鲜花的，那里的鲜花也遍地都是，可它看不见，只看到垃圾。可它不吃这个，结果，饿死了。

我们如果做苍蝇，或者做蜜蜂，都是很幸福的，可如果做了一个长着苍蝇眼睛的蜜蜂，就悲哀了。本来，我们要找到的东西，遍地都是，这世界营养丰富得很，可惜，我们看到的，都不是我们想要的。最后很悲催。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-07 13:45

@smmoc 629 楼

楼主用“房贷余额”来判断房价是否过高实在是太别致了。

这和我们邻居是亿万富翁，平均下来我们小区全是百万富翁一个道理。

本人以为房价的高低判断，至少应该和收入挂勾并判断。貌似全世界都通用房价收入比。不知为何您如此判断。

下面来看一下房贷余额 3000 多亿和每年房屋成交总额 3000 多亿。

这两个数字不知楼主说的是否准确。这里有两种情况 ，贷款买房和全款买房。

如果是各一半的话，我们算一下。.....

这个数据我也是问度娘，直接百度 “北京 房贷余额”就出来了。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-07 14:07

@没有思考能力 636 楼

这个数据我也是问度娘，直接百度 “北京 房贷余额”就出来了。

为了再次验证，我又查了一下，就是这个数。到 2011 年底，北京市房贷余额大概是 3550 亿。我当初也跟你一样算过，我甚至还用 GDP 值来算过，我本来认为北京市没有那么多钱来消化这么贵的房子，可事实教育我，我们不能凭自己想像，还是从实际出发才是对的。

所以，证实了这个数据之后，你是不是也认同北京的房价是有支撑的呢。我当初就查到这个数据，才敢进一步有所动作。

我们无法从道义上来说，这些钱是哪里来的，为什么房子这么贵，大家买房还基本上不贷款，而且更有意思的，每年的存款数还在上涨。真是 TMMD.

这就是中国的国情。我们得接受它，适应他。象书呆子一样学外国人说话，谈什么房价主比，在中国做不成事。这也是老毛当年起家的本事，从中国实际情况出发，跟中国国情相结合。

我们大家很多时候就像你一样，宁愿去追随自己的想像，认为事情如何如何。如果多花掉时间去看看真实情况，结果会很不一样。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-07 20:33

@xshman 628 楼

顺义模式和通话模式？挺贴切的。那如何分辨属于哪种模式呢？有相应的指标吗？

很简单，看本地区提供了多少工作机会，本地区的人，是不是要到别的区找饭吃。如果是，那就是通州模式，不看好。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-08 11:37

@甲壳小猪 671 楼

小猪跃出圈来，顶一下大叔。

一直有个挺朴素的想法，觉得如果是 85 后的小两口，就比如早先《裸婚时代》刘易阳和童佳倩那种，如果俩人不好吃懒做，勤勉工作，那么国家应该保证这小两口工作 5-10 年左右能够 全款 在居住的城市买得起一套“场”比较好的房子，但现在听身边的同学们说，目前这个想法估计是很难实现。

有点小迷茫，是不是我们真的不努力，还是能力不够，竟然不能在大城市站稳脚跟。哎，也不知道自己毕业时.....

————————————————————

如果你看过我前面写的，北京每年也就 3%的人能买房，京城居，大不易，不是空话。但不说后来者没有机会。关健是，要把自己的收入提高这个可以买房的阶层。

社会就是这样发展的，是金字塔结构。就算是北京房价 6000 的时代，也只有少数人买得起房。这社会只有少数人，可以占用优质资源。遍地黄金的时代，拣到金子也只是少数。这是社会进化的结果。多努力。今年我们单位新招的毕业生，最高的月薪是 2 万。他们是我们在武汉数百人招骋中的佼佼者。如果没有办法拼爹，就拼实力好了。

共勉。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-08 11:40

@zhanglixia123 674楼

楼主有时间来上网证明是普通百姓一枚，60年代的饥荒非正常死亡是六分之一这个应该是青壮年的，楼主不可能存活这不科学。

我肯定是普通百姓一枚。这个不用猜。

如果有精力，看一下s-o-h-u中我家理财里一个叫秋水如岚的帖子。她一年的个税是60万，很值得一看。我每天都会去看看，营养非常丰富。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-08 11:47

再讲一点我对北京的感受，以及为什么我认为北京的房价是有支撑的：

1。国税地税改革：朱老总弄的地这个体制，对北京的财富积累有非常大的影响。全国一半的财税收入要先汇集到北京，再通过北京的多个管道输出到全国。这个机制，让部分财富留在了北京。大家知道全聚德的鸭子为啥当年那么有名吗？就是因为这些鸭子是在北京的运河里吃糟粮的，吃码头和河里运粮船上遗洒的粮食。现在的糟粮就是国税，做一个运河里鸭子是幸福的哈。

2。国进民退：国家垄断企业是另一个从全国吸收财富的管道，这些企业的总部都在北京，财富也先集中到北京，

也适用运河鸭子的原理。

3。外企总部：这个就不用多展开。

4。北京的 PE，私募，和各种投资公司，这些公司不只投北京的公司，而是全国的公司，通过这些金融投资公司，可以从全国的优秀企业刮下很大一层油水，这些油水也集中到北京

5。北京的优秀人才，如全国的优秀演员，包括香港台湾的，他们的财富也多集中在了北京

6。北京的软环境：我还没有找到全国其它地方有如此优秀的软环境，不管是个人人身安全，财富安全，ZF 办事方便，还是人员的高素质，教育资源，医疗资源，商业资源等等，无疑对高端人才有强大的吸引力，这些把北京周边，如内蒙，东北，华北，西北的优秀富裕人才及他们的财富吸引到北京这边。大家知道吗？北京的物价比我老家县城还便宜。

7。北京的自由市场经济也成气候，可以给优秀人才一个更为宽松的环境。这点也是跟全国绝大部分城市的区别。潘石屹常看不惯的他的家乡那么强大的政府，就是在与北京 zf 做比较。全国很多地方，政府就是最大的消费群体，垄断了绝大资源，甚至你开个餐厅，如果没有政府官员来吃饭，你几乎就没有什么生意，你想搞工程，也必须与 zf 搞关系，没有这种关系，你几乎也没有生意。北京的这种自由市场经济气候，我还看不到其它地方有快速形成的可能性。我可以

讲，在北京，"可以不拼爹"。我不是说这里没有拼爹现象，但对于无爹可拼的而特别肯干能干的人，北京提供了让你有丰厚回报的环境。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-08 14:42

@我要去台湾 2012 684 楼

楼主说的那个秋水如岚的帖子给个地址吧，找不到，小年轻也想学理财增值

兄弟，我喜欢勇于实践，很多东西，自己动手，会有意想不到的发现。很多弄房子的，都是无心插柳，偶然发现这东东有投资价值的。看贴也一样。你先找找那个贴子，如果找不到，再找我。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-08 22:30

@yankeedude 709 楼

那时候一个父亲的美国好友从美国退休回来在亚运村买的外销商品房，17 万美刀，当时好多人以为他疯了，那时候 1 美元是 8.7 人民纸，房子的格局普通，4 房 2 厅，180 平，现在也就是 500 万，不过因为人民币升值，老头两头挣了,现在都过 95 岁,后来我在海外忙着,后来在 1999 到 2004 年每年在北京海淀和潮阳两区固定买房子，用的都是我家族在香港的银子，就买 2 居明厨明卫，多数都是 4500-6500/方，2004 年后把投资全放在股市和基金，后来的事.....

谢谢，你写得很好，眼界，胸怀，对社会运作机制的理解，对趋势的把握水平，决定了我们处在社会哪个层次。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-08 22:38

这里还想谈谈一点想法，就是房价有高有低，北京二环内的房子要 4 万每平，但西安二环内的房子，如中建开元一号不到 8000 每平，这个价格是如何形成的。

现在的房价形成是有前提条件的。就如我们做数学题，问问题之前，先给我们开出已知条件，后面的结论，是基于这个已知条件得出的。已知条件不同，结论也不一样。那房价的已知条件是什么，下面是我在回复另一个帖子时写的。主要是谈北京房价，因为全国房价是个大话题，我才疏学浅，不敢做结论：

已知：

1。集体所有制土地上的房子，不可以被非本村人非集体所有制户口人购买。

2。集体所有制户口人一个家庭只能购买一套集体所有制上的房子。

3。非国有土地，只能通过政府收购，完成性质变更后，才能盖商品房用于出售。

4。土地必须通过拍卖方式才能出让给开发商

5。集体所有制土地被征收后，要对原住居民进行补偿

6。本市城镇户口一个家庭，在本市只能购买两套房子，非本市户口家庭，在满足一定的条件下，只能购买一套房子

7。房子购买过程中，可以按揭贷款，但利率和首付政策会不断变化。

8。房子可以转让，但转让要根据房屋性质和持有年限征收 10%至 50%的税费

9。房屋在持有过程中，部分要交纳房产税。

10。房屋在租凭过程中，要求交纳税费，但征收困难。

11。单位，不得在自用划拨土地上盖福利房

12。国家对北京的基建环境做相应政策和资金倾斜

13。国进民退，国有大型企业总部都在北京

14。国企收入高于民企

15。外资总部所在地

16。每年新增人口 30 万左右

17。拥有全国一流的教育和医疗资源

这些条件的改变，对房价的最后走势是有很大影响的。而且，可以明确地讲，这些条件，不是不可以改变的。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-08 23:04

有了这些已知条件，房价就怎么形成了呢？为什么原来的 4000 每平的房子，后来就可以卖到两万每平，还有人接受？为什么本来 30 万一套的房子，政府加价 70 万，最后按 100 万的价格出售（看老任的数据得到的结论，政府收费高

达房价的 70%)，最后还有人愿意接手？如果大家不接受这个价格，政府不就收不到这么多了吗？为什么西安的房子，要卖 8000 每平，而不是 2 万每平的呢？这个问题我想了很久。就如我们做题，有了已知条件，还需要几个定理或公理才行。下面是我对房子形成机制的理解：

在现在的市场经济条件下，房价是众多需求者对标的物的竞价的体现。众多需求者根据自己的支付能力，对标的物的需求程度，对标的物的可替换物的性价比分析，标的物带来满足，以及标的物未来价值，做出综合分析和判断后，给出的价格。这里的条件是：

0。每个市场经济的参与者都是精明的利益计算者，他们会根据自己的判断，做出对自己的利益最有利的决定。

1。成交了，支付完成了，就说明他一定买得起，他有这个支付能力

2。标的物是他需要的，可以满足他们的某些需求，比如可居住性，投资价值等

3。标的物是有多种可替换物，苹果贵了，我可以吃梨。这区域的房子贵了，他可以买其它区域，或者小些的，差些的，或者租，甚至北京的买不起，可以去买西安的。每个成交者，都是在众多的可替换物中，选中对他最有利的，投入和产出最优的商品成交

4。标的物竞标成功（买下)，可以得到一定与他付出的

价格相当的满足。这种满足，有物质层面的，也有精神层面的。比如，他可以花 200 块买个 nike 包，也可以花 40000 元买个 LV，他认为值。这种交易，付出金钱，得到了满足。他认为合算。

5。标的物的现价格，不一定就是未来价格，购买者对此有充分地了解。比如 5000 元买个 iphone5,他可能知道，这东西一年后，也就不值这个价格，但他认为值。不能认为购买者对所购物品的未来价值不清楚。当然，看错的，也不是没有。但市场经济时代，就算未来的价格跟他的预期有出入，他也认账，尽管心里不怎么满意。

以上是价格形成过程。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-08 23:15

既然如此，我们就可以明白，为什么会有我上面的提到各种价格差异。他们之所以愿意付出这么多钱，是因为他计算清楚了，是值得的。买了这个房子，可能得到便利性，可以让小孩上好学校，可以得到份高薪的工作，可以省掉烦心的事，可以享受好的气候，可以...，这其实也是“场论”的另种翻译。

有些朋友指望房价下跌，我现在想到的有两种出路， 一是改变前面所列的的已知条件，比如可以让大家公开地购买集体用地的房子，二是把"场"变差。比如曼哈顿原来有条街，房价挺高的，后来红灯区发展到这条街了，治安变坏了，房

价自然就下来了。

房价的高低，也体现了城市的“场”的好坏。城市的经营者，就是改善“场”里所定义的各项指标。在消费者可以自由流动的条件下，“场”的胜出者的房价一定高。“场”改善快的地方，房价一定上涨的比较快。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-09 12:34

@139mail19c89d5 815 楼

楼主讲的都是实话事情，我深表赞同！但是，楼主忽略了这样一个重要的事实：现在的房价，普通工薪阶层（包括企业白领、公务员和小企业主等群体）基本上没有购买能力了。以房价不高的广州为例，一个研究生毕业的普通公务员，年收入（全部收入，不吃不喝，不贪不受贿，普通公务员也没有机会捞取灰色收入）12 万，加入他们夫妻收入加起来 24 万，没有任何赡养老人和抚育子女的任务，更不说支持亲友和日常开销。买番禺郊区的位置稍微.....

天涯上，社会上，你这种想法是挺多。但持这种看法的人多，不一定就正确。我的网名其实也有这么层意思。原本是用来自嘲的。我一直在反思，为什么很多很明白的事，自己当时就没有弄明白，结果，受损失的，还是自己。取这个名字，也是给自己提个醒。

你还是没有看懂我前面的意思。没有弄明白这个城市的

房价是如何形成的。

30 万的房子，购买要多付给官府 70 万，结果付出了 100 万来买下。他付的这 70 万，被政府（部分地，高效或低效地）用于“场”的改善。这种改善包括建绿地，修地铁，提供低价格的工业用地和商业用地，对新进入的高科技企业减税以提供更多的工作机会等。随着“场”的改善，他付出的 70 万，产生出了另外 50 万的效益，这 50 万的效益，就该投入者参与分享。在中国目前的分配机制下，他可能只部分地分享到，比如说 40 万，那他现在的房子，就值 140 万。现在抱怨房价高的人，其实是想白白分享人家的 70 万付出所产生的持续性资本增值。从某个角度上讲，是剥削者，道义上，是应被指责的，而他们通常却以一个受害者的角度来表达哀情。

举一个例子：

不知道你是否关注过一条新闻，“北京将建 20 万亩平原绿地”。这里面的关键词非常重要，“北京”，“20 万亩”，“平原”，“绿地”。天啦，我当时看到这条新闻时，几乎被吓晕了。绿地是几乎没有直接效益产出的，还要在平原建，那“在北京”弄出这 20 万亩"平原"地，它们现在是农地，是村镇，这需要多少钱？钱从哪里来？可以讲，这些地的征地，养护，建设，是你我想象不到的天量资金。想想征一亩地要多少钱吧。这里面一部分资金要来自于购房者，他们这么大的付出，

得到的收益，将是他的房产增值。那么，凭什么，绿地建成后的房价，要与建成前的房价一样呢？想一样的人，本身就是想剥夺别人的投入所产生的收益。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-09 12:50

本文由公众号[老庄日记]免费分享，如您是付费购入，请退款并举报

说得更直白一点，就是我们不能指望，

以被垃圾环绕房子的价格，来买被绿地环绕的房子

以被蜂窝煤烟气环绕房子的价格，来买以清洁能源为主要取暖方式区域的房子

以“场”改善前的房子的价格，来买“场”改善后的房子

此房子与原房子可能是同一套，但“此房子已非彼房子”!!!!

不知道能看懂否

作者:没有思考能力 日期:2012-12-09 20:40

@wsluyuli 837 楼

不要总拿这房贷与存款比例作比较，贫富差距这么大，财富都集中少数手里。没可比性

关于贫富差距很大的表述，好象现在已经成了共识，但事实是不是如此呢，还需要细致地分析一下：

从总资产来讲，可能现在的富人真是富，与穷人的差距拉得越来越大。但基础收入部分，我看到的是贫富差距越来

越小啊。

记得99年，我跟同事们讲，我们现在的收入，就是软件工程师的收入，与餐厅服务员，与保姆这些体力劳动者的收入的差距，大到难以置信。我记得96年在美国，我看到是的软件工程师的收入，只有餐厅收入的2到3倍，当时在纽约，一个餐厅服务员的收入，加小费，大致在2000美元左右，而软件工程师的收入只有6000，大体上是3倍。而我09年的收入，是我家保姆的40倍，而手下的工程师，是保姆的收入的20倍，我当时就工程师们讲，这是不可以继续的。大家要做好准备。我们再看看现在的中国，一个软件工程师的收入，也就是餐厅服务员的3倍左右。低层的体力劳动者的收入增长幅度，要远大于高级白领的收入增长。这种差别，是越来越小的。所以我说，现在的基础收入，中国的贫富差距反而不是在变大，而是越小的。学数学的人，喜欢拿数据说话。这是最有说服力的。

高收入者，可以有财产收入，也需要财产收入，这也是党的代表大会确定了的方向。这一点，应该值得高收入者特别重视。否则，难以保持现在的生活水平的。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-10 18:28

@smilinglion866 849楼

有什么好顶的？ 出发点就是错误的，完全的自由就是没有自由，完全的公平就是没有公平。 你只看到了利益，

但没有看到利益背后承担的风险~

社会的财富是一直在增加的，这中间有无数个机会，但也要承担相应的风险。不明白顺势而为，是不是就要被时代淘汰？ 小时候作文里是不是经常这么写？怎么长大了就不明白这个道理了？ 哭着喊着求政府包养？

我没有求政包养，也明白利润越大风险也越大的道理。我只是质疑：在房地.....

不是能完全看懂你的意思，但下面这句话我是看懂了的，我试着谈一下看法：

“如果政策没有问题，那么，依照您的逻辑，已经投资买房的人，也可能冒着巨大的风险，请问是什么风险。”

俗话说，只见贼吃肉，没看见贼挨打。其实买房也是风险挺高的，就在过去也是。未来的风险更高，要不，如果没有风险的话，这么多存款，岂不是是都买房去了？

中国房地产大的风险出现过三次，就是90年代的广东，海南和2000年代的北海。你只看到老潘吃香喝辣，哪里知道当初海南死了多少人啊。有些楼到今天还是烂的。

我一哥们94年左右在广州珠江边上买了一套房子，到03年，房价还不到他买入的价，从此这老兄再也不碰房子。

我有过哥们买过一套房子 ，亚运村的汇园公寓，06年，不到7000每平。但你知道卖房的大姐是多少钱买的吗？她

是95年us$1600/平买的。当年的汇率是8.3或者更高。你算算她十年间亏了多少？

近来的还有温州，鄂尔多斯.

市场经济中没有风险，那是笑话。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-11 21:12

@秀才一个 857楼

楼上兄，别着急啊　楼主说的话，要看仔细了　里面有很多道理的　用心体会吧

可能我的很多想法与现在流行的说法有出入。天涯上各种论调表达的已经很充分了。这里，希望有点独立思考能力，有点自己的想法。

也希望创造一个不相互攻击的气氛，大家可以象朋友一样，一块端杯茶，一起抽去烟，聊聊自己的感悟。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-13 11:40

denglu 和非典型悲剧就别在这闹了，两个大男人，这样有意思吗？

作者:没有思考能力 日期:2012-12-13 20:39

被两个无趣的男人一闹，真是没有意思极了。想想养一个好帖子不容易。打算弃楼。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-28 22:06

@sxlf225588sxlf 1017楼

近几年买入的商品房都是亏资产

.

什么是亏资产？在房市，亏资产是指根据理性估值，买入的住房已经或将要亏掉全部首付款(初次投入资金)的情况，即已经是或将是亏本生意的情况。什么是负资产？在房市，负资产是指买入的住房的市值已经低于借款金额（包括银行按揭余额）的情况，即已经资不抵债的情况。

.

1、实际价值 120 万元的住房在 70 年里税费 420 万元，所以是亏资产。

.

2012 年，中 Y 当校国际战略研究.....

————————————————————

本来是打算弃楼的，因为看到前面两个无趣的男人就受不了。

但看到这帖子，实在是忍不住回一下。

请问，这帖子是你写的，你的思想，还是转的？如果是转的，也就算了。如果是自己写的，就忍不住回一下。你完全可以用同样的方式，来论证一下，老婆也是负资产，老婆会变老，一天不如一天，娶进门还要付首付，平时里为她，为她家人，还有各种花费，如同要还贷和交房产税，简直比你眼中的房子还差很多。可天下的男人，特别是中国男人，

为啥总要娶一老婆呢？

房子同理。

作者:没有思考能力 日期:2012-12-31 14:02

@sxlf225588sxlf 1024 楼

楼主不服气，我就说的详细点

从拆迁后的土地使用权价格看，住房是亏资产。

.

中国住房的未来价值，很大程度取决于住房寿命和拆迁价值。因为房龄 35 年后，房子是一堆废墟，钢筋水泥一文不值，所以真正值钱的只剩下土地,而房东的土地所有权为 0，所以只剩下关于“尚有 35 年土地使用权”的拆迁价值。

.

1、近几年，获得的拆迁补偿，表面是 100%，实际上只是 50%

.

近几年，100 平米的老房子拆迁，可.....

谢谢你写了这么多，实话说，我没有完全看懂你的文章。其中有些假设，我感觉不成立。比如 70 年后的房产的处理问题，是不是真如你所说，是要打个问号的。不知道你知不知道，中国因为改革步伐的不一致性，有一部分房产本，土地使用年限已经到期了，比如 80 年代深圳的某些商品房，

当时因为政策不明确，就有所谓30年土地使用权，40年土地使用权的。其中部分已经到期，但政府的处理方式似乎与你所说的不同。只要交纳少量的土地使用费就可以了。我没有见过到期后政府连房带地全部没收的报道。你有见过吗？

70年土地使用权的到期后的事，不是新问题，政府从几年前开始，每年都在遇到。政府的处理方法似乎不需要用假想的办法来猜测。我的看法是政府的处理手法非常的阳光和正面的。如果对于这个问题有不同的报导，也请提示给大家。再说，对于我们这里的大部分人来讲，不会关心70年后如何的。中国的事，中国的政策，我还没有看到可以延续执行70年的可能性。所以，70年后的事，我是不管的。

房子的使用寿命是不是35年，真不好讲。至少部分房子，是可以超过这个数的。我住过100年以上寿命的房子。没有任何问题。如果拆开来看，如果主框架没有问题的话，其它的，如供电，供水，供热，管道都是可以换的。再说还可以加固，使用年限超过程35年问题不大。要相信现在的工程技术。

如果你看帖认真的话，我们前面讲过，北京人平均30年才换一次房子，也就是说，其中相当大的一部分人，住的房子，早超过了30年，可你见过有几个楼必须立即拆除的？

还有，房子的价值不只是表现在35年后的价格如何，或者70年后的拆迁补偿是多少。房子真正的价值是他的可

使用性。我们拥有了房子，每天都在住，它每天都在产生使用价值。就如我们娶了个 20 多岁的大姑娘，我们不能以她 70 年后，90 多岁时的是否有价值来衡量娶她是否值。我们每天都在消费这个媳妇，对吗？房子也是如此。

对中国目前的高房价的攻击很多的。其实中国有的是低价格的房子。如东莞的樟木头，20 万都能买到一套不错的房子，离深圳和东莞都不远。这就如我们做为一个男人，不能以娶不起李冰冰就抱怨娶媳妇贵得离谱。要知道，邻居家的小芳姑娘，虽然矮点，胖点，脸黑点，还有口臭，也还是可以当媳妇用的。便宜，实惠。房价也同理。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-04 12:22

@zhulonggu 1042 楼

那你翻了几番了？有什么机会现在是必须无资本的年轻人才能把握的？望赐教！

我比较保守，基本上没有使用杠杆。翻了两番多吧，四到五倍。

年轻就是资本，要善于学习，善于发现机会，仔细想想过去这些年机会真是很多啊，但真能抓住机会的人不多。缺乏行动力是主要原因。

现在这个社会，资源是丰富的。但真正懂得它们会运用它们的人不多。对于没有资本的年轻人，要提高自己，修炼

自己。自己就是年轻人最大的资本。我有个30岁左右的侄子，2011年前，在首钢在顺义的一家工厂做装卸工，每天累得半死，三班倒，每个月还不到3000块。但2011年学会了烧烤，现在承包了一家餐厅的烧烤，一个月挣2万多。我挺佩服他的，包括之前那么辛苦时看不到生活的希望时的静气，以及找到机会后的爆发力.

作者:没有思考能力 日期:2013-01-04 12:23

@ymhlaunch 1043楼

楼主的文章太有营养了，如果几年前有机会看到楼主的思路该多好？网络是多元化的，各种思潮相互碰撞，这也是网络给人们的乐趣。期待能看到楼主写出更好的文章。

谢谢。我也是在网络中吸收了很多营养。找个机会，我写写我当初是如何在网络上找到真理的。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-04 16:21

@壮阳补肾延时套餐 1035楼

@没有思考能力

上海的楼市涨势就很明显： 以普陀区为例，预售10强的楼盘均价从12年10月的7391元/平米猛涨至今年元旦的9079元/平米，半年涨幅高达22.83%。但其成交量也从15万平米降至12月底的9.6万平米，下降了36%。

类似的情况也出现在其他行政区，一面是万元单价以上

的住宅成交活跃，一面是在部分中端市场出现了少有的冷场现象，房价过高抑制了自住型购房行为，成交量总体下跌的同时房价却仍然上升，那究竟是什.....

我前面也提到过，上海的房市与北京的房市不太一样。上海的投机性要强一些。北京这边以自住，或者持有为主。这也是潘石屹总结过的。

我当初学习房地产的知道就是与一帮上海人打嘴巴官司时学到的，包括与 yevon-ou 以及洪曦。他们教会我很多东西。如果你是上海的老网民，并且关注房子，可能知道这两位。我一直在找这二位最近的文章，可惜找不到了，不知道他们最近怎么样。 yevon-ou 是死多头。

上海最近的成交量在下跌吗？北京 12 月的二手房成交量又是创新高。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-05 12:19

@STRONG_FLYING 1050 楼

楼主对北京今年的房市怎么看?两会不知道是否会出台相关的政策来压制一下，如果不出的话，我认为可以坚决入场

就算是出新政策，北京五环内的房子也值得入手。我们要看远一点，要清楚趋势，不要为一时的政策所左右。北京

的房子还有一定的上涨空间，而且我们可以看到现在的二手房交易量比较大，这是房子更多地向刚需转移的征兆。房子到了刚需手上，再转出来的可能性就变得很小。所以再过几年，我们就会发现北京五环内可以在二手市场上转让的房子越来越少了。现在中价经常说，有些小区，一年也出不了一套房子，就是这个道理。这样的话，买到好区域的房子就更难了。

我们可以看到将来越来越多的东西，如外地子女入学，养老等都要与北京的房子挂钩。有资格有实力购入的话，不需要犹豫。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-05 12:20

@上海租房热线 1051 楼

看来，楼主写这份贴子是用心了，不过，我现在看此贴，已经太晚了，现在的房价已经不是普通百姓所能承担的了，10 年前要是看到这贴子，砸锅卖铁都得去买套房子。http://www.021wanda.com/

哈哈，十年前我也没有想明白呢。我一直认为这是我思考能力不强所要付出的代价。数千万的代价。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-05 19:14

@doubao_189 1059 楼

3 万美金？装个厕所？就算举例子吧，说的太夸张了吧

我在美国住过半年，但没有装修过房子。这个价格只是朋友一说。我在网上查了下，有高，有低。但真不会是我们想像地便宜。给你看个链接。因为是华尔街日报发的，应该比较可信。

http://www.cn.wsj.com/gb/20081006/pal175504.asp

把炉灶挪动两英尺要花多少钱？试试吧，5万美元也许差不多。

上个月，当我们在新泽西买房子的时候，我妻子克拉丽莎(Clarissa)直截了当地对我说，她不喜欢那个厨房。如果我想让她同意买那所房子，我就必须答应她有间新厨房。

我答应了。当时我想，改造一间厨房又能花多少钱呢？或许，2万或者2万5也就够了吧。

唉，我当初真是大错特错了。

8月份，就在我们离最后敲定那套新房子之前几个星期的时候，我参观了一家厨房设计工作室，整个像上了个速成班。工作室主人开始向我们粗略介绍所需要的费用。仅仅新橱柜一项就要1.5万、2万美元，或许更多。

我的脑子里立刻向起一阵警铃。“我们改造整个厨房的预算才2.5万美元，”我告诉他。

设计师冲着我作了个古怪的表情，好像我突然改口说写犹太经文的阿拉米语似的。他说：“我们的客户在改造厨房

上的花费平均是5万美元。”他接着说，顾客通常在厨房电器一项上就要花15,000美元。

我一直认为厨房是用来做饭的地方，看来这个想法过时了。

所以当我们后来买下房子时，我并未太多注意厨房的情况。是的，操作台是很旧，燃气灶也很破。我当时想，花个几千美元就能改变这一切。

毕竟，我们以前曾经有过花小钱改造厨房的经验。我们住在达拉斯时，在厨房换上了花岗岩工作台面和瓷砖地面，找木匠修理了橱柜，给整个厨房重新刷了漆。结果，总的花费还不到5千美元。

我们2001-2004年在新泽西住期间，也改造过厨房，情况差不多。东海岸的劳动力价格要高一些，所以安装不锈钢台面和水池、换新地板总共花了7千美元。

克拉丽莎的想法完全不同，她会在做饭上花很多时间，因此，对厨房的功能和外观都有非常具体的想法。新房子的厨房很让她烦心。

那间厨房又长又窄。操作台和储物空间都有限。墙面瓷砖上还有一圈难看的红条。但最让她恼火的是炉灶。它的位置离一扇通向露台的门只有两英寸。克拉丽莎觉得这太难看了，而且外门旁边就是灶火也很危险。

不过，挪动这个灶台将是一项及其艰巨的任务。它紧挨

着洗碗机，挪它就要把洗碗机移到水池的另一侧去。而要做到这一点，我们就得把橱柜拆下来。等做完了这一切，整个厨房就等于被拆空了。

克拉丽莎觉得新厨房不需要花 5 万美元。她并不介意不用超高档的电器，认为我们可以少花点钱完成改造。我们当时手头也没有那么多钱可花，而且，为买新房子借下的抵押贷款和经济不景气两大因素也让我们不急于背上新债。这意味着我们将不得不等到来年再考虑改造，那时我们应该有足够的钱了。

与此同时，克拉丽莎已经动手对厨房做了一些快速改造，让它变得更好用。她到宜家买了张木桌作为早餐区，桌子下还能储物些坛坛罐罐什么的。她还买了只带轮子的抽屉柜，这样又增加了储物空间。这些总计花了大约 500 美元，厨房突然变得好看多了——至少在我看来如此。

我告诉她，她对厨房的小改造非常棒。她对我摆出的脸色可不好看。

我俩结婚已 27 年，这种时候我们都知道对方的弦外之音。我们的实际意思是这样的：

尼尔（我本人）：我们真地需要一个新厨房吗？能否只买一个新炉灶和台面，然后就此止步？

克莱丽萨：绝不可能。这厨房快要让我疯掉了。我就想有个新厨房，不管你高不高兴，你都得花这笔钱。

情况就是这样。我们1991年在底特律郊区买的第一座房子整个才花了79,900美元。而现在，单单一个厨房可能就要花掉超过这个数字一半的钱。当然啦，离婚会花得更多。

NEAL TEMPLIN

作者:没有思考能力 日期:2013-01-05 21:08

@STRONG_FLYING 1055楼

我现在正在找房子，考察区域的潜力哪个更大，现在我是围绕将要开通的地铁沿线和学区附近找房。如果3月份不出政策，果断出手。如果出政策，那就缓一缓在出。

楼主要是你，是要找学区还是地铁沿线交通方便的呢？呵呵当然两个具备更好，但房子也是天价了，现在只求其一。

这种问题很难回答。地铁沿线只是交通方便。你可以把对住房的各种要求列下来，自己排个序，看看哪些是自己最看重的，然后自己做出选择。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-08 22:51

@kaola1098 1065楼

请教楼主，正纠结中，郊区县城有套大的，在贷款，水库边儿有套房，想卖掉还贷款，又觉得以后买不了了，还有收入翻番的期望，但看帖大多数人都认为房子的地段很重要，卖还是不卖呢？

我一般不给人建议，因为不了解情况，所以建议可能有误。

但原则上说，马上又开始了新的通涨周期，卖房还贷不合算，现在贷到就是赚到。卖房还贷，只有在还贷压力太大的情况下才有必要。

水库边的房子，升值空间有限，换成市内的小房子，升值空间还大些，特别是学区房。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-08 22:52

@olivia2013 1066 楼

本人 80 后，一页页看下来，受益匪浅，谢谢楼主。以前从不关注楼市，因这两个月看房，精疲力竭。刚出手北京东 4 环一个 180 平的房子，500W,算是改善住房，看来还是值得的吧？还想问问楼主对天通苑这种经济适用房的看法？（还有一套）总怕 zf 下什么新政策提心吊胆的。是不是应该卖了再买个商品房？

经适房可以改成商品房吧。你找找中介，应该是有办法的。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-08 22:53

给这里的来看帖的朋友提个醒，要买房的话，年前可能是个机会，明年政府有些抗不住，调控可能会有微调，一线城市新一轮的房价上涨难以避免。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-09 08:14

@牛珩 1076 楼

楼主，天津房产涨得很慢，未来如何走势，分析下，谢谢

今天要到外面开会，早上不用早出发。

天津的房产涨得很慢，是跟北京等几个热点城市比涨幅低了些。但天津房价的涨幅跟全国的平均水平比，并不低。我一直相信房价是城市财富和城市资产（如城市建设，工作机会，财富积累）的正常的市场经济条件下的反应。大家买房都是真金白银买的。而且房子数量这么庞大，需要沉淀这么大资金，也且时间也长，房价不可能是政府或者炒房者操控的，就是有这些炒作或者拉抬成份，也会很快露出原形。象今年海南房产的走势，就是很直接的市场经济反应。资本是逐利的，消费者是精明的利益计算者。每个买房的人，买之前不是反复纠结盘我很长时间的？所谓买房如买白菜只是买房下定单那短暂的情况而已。

所以房价就是城市价值的直接反应。

天津是个有潜力有底底蕴的城市。很多天津人在北京工作，在北京挣到的财富，可以转到天津为自己为父母买房，对天津的房价有部分的拉升的作用。但起不到决定作用。就如香港财富对东莞房的房价拉升。形不成主导力量。回到场

论，你就可以看清天津的房价走势，政府清廉否，经营城市的水平如何，城市建设（市容，治安，道路，规划，学校，医院等），提供的工作机会如何，大家的财富积累速度等。张经营天津这些年，有些成绩，但不足处很多。看新班子。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-09 08:20

房价低并不一定是买房者的福气，房价低说明一个城市“场”的主要因素跟兄弟城市比起来，有差距。房价涨幅低说明你的“场”的改善与兄弟城市比，速度慢。房价低的城市，大家的收入也不会高，财富积累也慢。

很多希望房价降低的人，是希望在拥有现在的城市资产的情况下，有低房价，有些一厢情愿。如果城市资产良好，那购买力足，希望进入者众，房价是降不下来。

房价的长期坚挺，甚至涨幅，是靠概念支撑不住的。如股票，如海南。

海南人民还没有吸取上次泡沫破灭的教训。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-09 08:32

有消息说北京的水，自来水，在全国是最好的，更证明北京的房价高得有理由。

北京是个没有大河的城市，水质全国最好，做到这点，是需要相当大的投入的。这些投入，会反应在房价上。

在大家越来越重视生活品质的今天，水质也是城市“场”的重要因素之一。

今天再次想走前面说过的一句话，就是天下掉馅饼的时候，也得提前准备几个接馅饼的盘子。没有盘子就算是天上掉馅饼，也是什么也吃不到。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-09 20:36

@kaola1098 1085楼

谢谢楼主，我也在考虑把水库边儿的房卖掉，在四环附近买套小一居，可以出租，我现在住六道口附近，周边太贵，学区房也有点承受不了，南城和东边怎样？

北京的房子首选北面，其次是东边。我住北边，在南城上班，南城还是差了不少。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-09 20:39

@carol_xiong2011 1082楼

LZ，我是80后，看你的贴子很吃力，很难消化，因为只是一个普通的老百姓。所以，烦请给点明示？不知道你了解厦门吗？ 我在厦门，现在手上有存款100W，和一套岛外80平的两房自住，困扰的问题是：小孩明年要上小学了，目前的自住房学校一般，且家有老人，两房面积小，不够住。

纠结点：

1、我个人想在岛内买套学区房，岛外房出租，但显然手上的存款只能买小两房（80平左右），而且还是90年代的房子。

2、我爱人，.....

这种问题不好回答。人与人观念不同。如果是我，会首先考虑小孩教育。学校对小孩教育还是有很大作用的，全世界都如此。完全靠小孩自己努力，不是没有可能，但如果小孩不是那么优秀，可能不太现实。

不知道大家注意到没有，最近这些年，农村小孩上大学的比例，是在快速减少的。教育环境，家庭教育就是主要原因。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-09 20:44

@矮房子玻璃球 1086 楼

支持。

这咱困惑我当年也有过，80 年代未，90 年代初，我曾经望着北京的房子感叹，这么多窗户，怎么就没有一个是我的呢？

只要多努力，相信未来没有这么悲观的。

要知道房子对全世界人民来讲，都是最大的消费。想买房都是困难的。就算是大家认为房价很低，收入很高的美国也是。日本也是如此。虽然日本房价跌了这么多年了，很多日本青年也买不上房子。因此老大不小了，还单身，还住父母家，连性生活都很少，这在日本很普遍。大家网上查查就

知道了。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-11 23:05

@tcwyzhf 1107 楼

请别动不动就给人扣帽子。有理由就心平气和的写出来，一个问题大家有不同看法是正常的，有争论也是正常的，好好陈述自己的论据就是。

你说的很对，我只想分享自己的一点心得。在这里抬杠对自己的理财有什么意义呢？

希望多认识一些有见识的朋友，加快自己的财产性收入。60 后的人，不能只靠工资收入。所以发现更多的财产性收入的机会，是我的一大爱好。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-12 12:00

@tcwyzhf 1109 楼

那就顺道请教 lz，手里有现金 25w，我是理财小白，有什么稳妥一些（跑赢 CPI 和一年期定存）的投资方式？

这是第二次请教啦，之前的惨遭 lz 忽略:）

如果只是这种要求，就去买银行的理财产品就好了。现在的银行理财一般都能满足。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-12 12:06

@今天喝多了 1110 楼

楼主说了那么多，为什么不说说北京的空气污染？北京的空气污染很严重的，某种意义上说是不适合生活的！

这一点很对，北京的地理环境，限制了，没有风，污染空气很集中，无法扩散。我相信中央领导也对此非常头痛。他们就算有非常好的空气净化，但还是会接触北京的恶劣空气，而且他们的家人也不能处处都享受到这种净化空气的。

北京市府有自己的 GDP 小算盘，北京郊县的小厂子对北京的空气影响很大，希望尽量搬走。

北京对空气污染下了很多功夫，比如消除蜂窝煤，改电取暖和天然气取暖，提高汽车的排放标准，搬走首钢，但还不够彻底，希望要加大力度治理。北京只发展无烟工业如金融，教育，软件，动漫，文化创作，外贸就好。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-16 18:54

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F131031358.jpg{EIMAGE}

今天限行，回家要晚些。给大家分享一张图片。土地是房子的面粉。土地的供应量决定了将来房子的供应量。这张图很有意思，大家可以发现一些一线大城市，如北京上海，从 09 年到 12 年，土地供应总量排名非常靠后。如果再结合这两个城市超过 2000 万的庞大人口基数，我们会发现，平均每百人的土地供应就更少。这也决定了，这几个城市后面

的房价走势。

相反，对于土地供应，特别是每百人土地供应较多的城市，大家要小心。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-17 11:58

@tcwyzhf 1119 楼

有时候真是一叶障目，北京土地成交由于媒体的关注轰轰烈烈，没想到在全国排这么靠后

媒体炒作是因为土地价高，价高的原因是投放的土地面积少。这也是任志强为什么在北京高价拿地的原因。

其实北京的土地储备还是有的，只是投放到住宅用地的比例会还越来越低。如果我们清楚通州模式和顺义模式的区别，就会发现越来越多的区在放弃通州模式，更愿意采纳顺义模式。在房地产税不明朗的时候，只有非住宅用地才能给官府提供源源不断地的税源，以及各种食利空间。现在还在采用通州模式的区只有房山，门头沟等。在第二机场已经落听的情况下，大兴会越来越惜地。

所以，有城 8 区的朋友，要珍惜自己手上的筹码。没有其它明确的机会，别轻易撒手。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-17 14:03

@荷塘淡粉与墨绿 1122 楼

看了上图，才知道为什么重庆的房价相对来说不高了。

土地供应量大啊！但是人口这个因素呢，还不清楚。

本文由公众号[老庄日记]免费分享，如您是付费购入，请退款并举报

为了短期业绩的市府，为了解决发展资金问题，会大规模卖地，可地卖完一块少一块。如果卖出的地不能在以后给带来收益，想过长远日子的市府，会珍惜眼前的土地。

重庆的市府本来只是准备做露水夫妻,哪里有长远打算.能卖的地就卖了，然后有了业绩后升迁走人。可惜部分重庆人还不明白这事。还在怀念那种卖家底过快活日子的日子呢。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-17 20:29

@STRONG_FLYING 1125 楼

从北京来讲，未来四环内在盖住宅是没戏了。城区的人已经足够多了，政府现在供应 5,6 环的土地，也是疏散人口的打算。未来的郊区，楼主认可哪个区域。

在我看来，通州潜力不大，除了睡城，没有成规模的工业园，只是围绕人口发展悠闲娱乐。亦庄我去的比较多，现在亦庄开发区正向东南，西南扩张，今年开工的工业区也比较多，以后租金应该有所保障，但住宅的升值潜力从现在看还是和城里差了许多。教育的明显滞后拉了后腿，没有.....

北京郊区我看好机场高速以西，香山一线住东这一大片区域，包括海淀的山后，顺义西部和海淀，以及昌平以南这

一大块区域。这里面的产业是有支撑的。升值的潜力比较大。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-17 20:31

@tcwyzhf 1129 楼

历来石景山都上不了新闻版面（虽然也是城八区），楼主对这个区怎么看？

石景山因为缺产业支撑，发展较慢，但随着海淀土地资源枯竭，石景山东部区域也许会有部分区域被海淀带动。毕竟是老八区，教育，行政，医疗交通资源还是不错的。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-17 20:36

@没有思考能力 1117 楼

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F131031358.jpg{EIMAGE}

今天限行，回家要晚些。给大家分享一张图片。土地是房子的面粉。土地的供应量决定了将来房子的供应量。这张图很有意思，大家可以发现一些一线大城市，如北京上海，从 09 年到 12 年，土地供应总量排名非常靠后。如果再结合这两个城市超过 2000 万的庞大人口基数，我们会发现，平均每百人的土地供应就更少。这也决定了，这几个城市后面的房价走势。

相反，对于土地供应，.....

今天看到有报道称营口的房地产问题较大，从这张图可以看出，营口的供地也太大了，这么点人口，供地面积竟然在全国排第七，人均真有可能是第一，房地产不出问题才怪。应该是比前一段时间所讲的贵阳还严重。

从图中看，南通和潍坊也可能有大问题。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-18 11:42

@渴望真爱的女子 1136 楼

楼主，看了你写的帖子对你很是佩服，我是 80 后小青年想 13 年在成都买房，但是不知道房子会涨还是会跌，成都房市情况会怎么样？

成都是西南重镇，房价也不高，又是刚需，资金不紧张的话，不需要犹豫吧。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-18 11:48

@tcwyzhf 1135 楼

中介说那个远洋沁山水现在是 4w2、3 的水平，远洋山水也到 3w5 了，这一带紧邻海淀。不过俺当初买到了苹果园，又是 90 年代的老房子，确实涨得慢

我 90 年代在苹果园的海特花园住过，当时有很多中关村公司的高管都住那里，后来都搬走了。还是场在起作用。首钢迁走后，石景山发展中央休闲区(CED)，目前还看不到

效果。产业支撑是很关键的。我们可以看海淀，产业的发展有很强大的推动力量，大家宁愿往山后发展。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-18 22:41

@tcwyzhf 1141 楼

苹果园将来的交通枢纽对这个区域会有什么样的影响？

这个真没有研究

作者:没有思考能力 日期:2013-01-19 21:59

@心静福自来 1144 楼

看了一下午的贴，虽累但收获很多。

不过有点奇怪的是楼主是武汉的，为何极少谈论武汉的房价走势？我就不信你在老家没房产。

这些年逛天涯发现我们武汉的高人发言不多，难得见到一位，希望楼主你坚持下去别放弃。哎，苹果打字真累。。。

有个难题想请教楼主，我有套 86 年建的老房，面积 72 平，就在同济医院附近，挨新开通的地铁不远。未来附近会有王家墩 CBD 在附近拔地而起。因为在盘龙城改善了一大房将来准备搬.....

不知道你哪里看出来我是武汉的。我跟武汉有些关系，在那读了七年书，但长期在北京工作和生活。所以我还是对

北京比较熟悉。

天涯名人“晋朝人”就是武汉人。如果有心，可以找找他的帖子，他写的东西很早，相信这里很多朋友都看过他写的东西一路过起来的，他写的内容非常好。我是一直追着他的帖子看的。他也是我投资房产的启蒙都是之一。他的东西更接近实战，我这里帖子只想讲道理，把房子的事的说透。因为关于房子的谬论太多了。

你那房子的位置很好，如果不缺钱用或者没有其它更好的投资渠道的话，建议保留。武汉的房子上涨得比较慢，与武汉的土地投放量和“场”的培育有关。但大跌是不可能的。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-19 22:01

建议大家花点时间琢磨一下我上面的图。对于有心来说，这图可能会给你带来几十万甚至数据百万的收益。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-20 09:38

@心静福自来 1149 楼

谢谢楼主！没想这么快能看到回复真是又开心又意外

不好意思分析错了你的老家。。。

仔细看过那图才知道原来武汉的土地量那么多，难怪这 2 年价格原地不动。看来市政府确实是缺钱了，只有靠卖地来填补。

楼主你的图在哪里找到的？能否给个链接

北京今天下雪了，这天气适合在家“猫冬”，这是北方话。

湖北人真是聪明。那也是我的老家。只是好奇你是从哪里看出来的。这个帖子里我没有写自己。

看到图，就想到去找图的来源以及其它相关信息。真是聪明。可惜的一堆聪明人在一起，没有把大武汉给弄好。象“晋朝人”，如果走出来，也许结果会更好。

图来自中国指数研究院。他们刚发布最新一期的房地产报告。任志强也经常引用他们的数据。我看的是内部报告，很多页。不知道网上能否找到。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-21 14:07

@矮房子玻璃球 1154 楼

谢谢楼主的注意和回复。总觉得在网上分享的人都是无私大度的，施也是得，祝福您生活愉快。嗯，我跟男友在深圳，刚需，近来您说的这种慨叹是多了起来，深圳的场力的确是很强劲的，今天的房价比之去年中，涨了好几千一平。有做房产的朋友也说，刚需要买就剩年前，不然就要熬得住明年，后年再有合适时机了。您觉得呢？

后年是否会下跌，我看不到。如果看供地，深圳住宅供地在全国排 30 名之外，说明将来新房供应是不足的。春节后房价会再次上涨的可能性比较大。ZF 可能有点绷不住了，

经济在恶化。如果是刚需，遇到合适的房子，就买吧。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-21 14:13

@心静福自来 1156 楼

回复楼主：你前面的帖子里分别有三句话

1、老家办身份证拖拉。

2、老家喜欢玩麻将、诈金花，麻将一般盛行的地方是湖北、四川。

3、"打嘴巴官司"是湖北话。

呵呵，像你们这么聪明的投资者一般只会关注省城，所以我推断你在武汉会购置房产。

说实话聪明这词只能用你们身上，对于你们我真的是很仰慕，怎么都那么有才有自己的想法。而我只是吃亏吃得多了不得不学习，不得不去思考，以免与你们差距加大.....

还是聪明啊，看帖看得这么细，前面因为写得比较匆忙，我的错别字和错误不少，让你看得辛苦了。

我的这些想法，是过去近十年思考的积累，刚开始的时候，也有过很多看空的想法，但事实教育了我，于是我就在一直寻找房价的规律，在想为什么在中国房价收入比不起作用。是不是还有更科学的方法，部分心得就写在这个帖子里面。

对于房产的研究，源于自己对财产性被动收入的追求。

我们是比较早有高收入的的那一波人，我想的就是如何能在将来还保持这种收入。最好是被动性收入，这样才能在年龄偏大的时候，还可以有比较体面的生活。这也是中央鼓励的。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-21 21:42

@西瓜哈密 1161 楼

因为楼主的帖子 看了晋朝人帖子 看了我家理财的我的买房故事现在看富爸爸穷爸爸 嘻嘻 希望我能在 2013 年放远自己的眼光

请教下楼主 我现在存款不多 想看看城内的房子 西安这边现在按照我的资金 二环内 30 多万的话 只能看个小两室的 白墙水泥地的 98 年差不多的老房子 或者是同样资金买一个差不多小高层大开间 一室的房子 我现在就是在纠结买那种 该如何投资 现在存款 10w 如何保值？

看你的目的是什么。学区房的小两居，升值空间会大于小高层的大开间。如果追求升值回报，买前者。如果追求租金，后者如果位置好，租金也许会高于小两居。

我有套小开间，但我不看好一栋楼全是小户型的那种房子，小业主过于集中，多为投资和出租，房子保养会比较差。租金也上不去。买小开间，我喜欢买那种一栋楼中以大套为主，夹杂着的小户型的那种小开间，哪怕朝向差些。这种小开间，升值和租金回报都远胜于那种以小户型为主的楼。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-21 21:44

@2013 迷茫中 1163 楼

楼主，我想问问，我在武汉有一套经济适用房，是拆迁还建的。位置可以。现在能卖 60 万。但是我现在北京工作。想在北京买房，如果不卖经济适用房，在北京我只够钱买郊区的，如果卖了。还可以在北京买海淀的小房子。楼主你怎么建议？我孩子今年五周岁。想听听你的想法

如果不打算回武汉，建议卖掉武汉的经适房，换海淀的小房子。武汉房子的升值空间无法与北京比。能在海淀拥有一套房子，是多少人的梦想啊。与武汉比起来，北京的好处实在是太多了。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-21 21:54

@紫禁城小老太 1165 楼

1Z，我可是从搜狐-我家理财一路追到这里看你帖子的，受益颇多。

同样是 60 年代人，但没有 LZ 那么前瞻，看了 LZ 的帖子，有点蠢蠢欲动了。。

看来这里真有不少我家理财上的朋友。我的帖子最初是写在安居客，但那里关了，后来转到我家理财，但感觉那里的朋友多以女性为主，最后就把帖子的精华转到天涯。这里

没有写我的经历，以写理论性的东西为主。

我家理财上我追过好几个帖子，小猪，秋水如岚和 7G。现在还经常上去看。小猪给我的感觉是还是格局不够大，有些小闹腾。7G 年龄比我稍大，从年租金上看，估计我和他的资产差不多.他的帖子原来的营养很丰富，但从 10 年开始，他儿子出国后，他倾向于保守，强调现金为王，相信听了 7G 的人，这两年会踏空。7G 自己也过于悲观了些。秋水如岚是我特别佩服的人，格局大，起点高，女人中的高人，远胜于我们这些须眉，她年个税 60 万，是我们望其项背的。但她有几个操作，如买大理的房子，买北京远郊的别墅，还有股票，与我理念不同。不同的原因我都写在这个帖子里。我就信北京五环内的房子。这不能说谁对谁错，人与人的视野和操作手法不一样罢了。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-21 22:02

好像有些朋友觉得这个帖子有些晦涩难懂，这样也好，少了不少杂音，大家交流起来也方便。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-22 16:24

@tx3344 1175 楼

楼主你觉得北京限购一会半会能不能放松

在现在这种交易量的情况下，看不到限购会被放松的可能性。但限购政策随着的时间增长，会有边际效应，对房市

的影响会越来越弱。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-23 21:15

@路上上网 1179 楼

呵呵,，现在楼主在线，支持一下。把这个帖子分享给一些朋友了。你是场理论的发明人

谢谢。在投资房产的过程中，为了弄清楚房子和房价的本质，看了关于房产的很多书，也花了不少时间泡论坛。实话说，论坛里面和现在媒体中，有太多关于房子的似是而非的东西，大部分都不求甚解。这也包括部分所谓的公知与经济学家。于是我想总结一下自己的心得，从更多的视角来观察和判断房价走势。为了大家的阅读方便，我把自己的主要观点总结如下，我的视野也有限，更多关注于我熟悉的北京的房产：

1。房子的价值是由房子所在“场”的属性决定的。

2。房子的建安成本，对房价不起决定性作用，所以公布建安成本，也起不到什么作用。同理，打击开发商，减少他们的利润，也对房价起不到决定性抑制作用。

3。房价收入比这个参数，在中国不完全合理。我发现，房贷率，可以更能反应购买力和房价的合理性。与发达国家比起来，中国是全世界房贷率比较低的国家。

4。中国人收入不高，但存款很多，房贷率是现实购买

力的最直接的反应。看房价存款比，也比房价收入比更贴近实际。居民财富积累增长速度，决定房价的上涨速度。

5。北京每年的新房供应，只能满足不到3%的家庭，所以由家庭平均收入来判断房价的合理性不现实，如果那样，每年新房供应，得再增加3倍以上。房价是由收入最高的3%到10%的家庭来决定的。他们的平均收入，远高于一个城市的家庭平均收入。

6。几年后的房价有所升值，是合理的，因为“场”变化了。就算是同一套房子，但“此房子已非彼房子”,静态地没有环境变化考量地看房价没有意义。

7。不同城市的房价升幅不同，是由这些城市的“场”的改变速度决定的。寻找快速改变并在竞争中胜出的“场”中的房子，是合适的。

8。购房者，都是城市快速发展中的实际投资者，他们购房的70%的资金，用于建设高速，立交，道路，地铁，绿化和学校，医院等城市设施，他们有理由分享这些改善带来的红利。不让他们涨房价，又想使用今天城市建设设施的空军，是剥削者。按照空军们的意思，他们只应该在过去的城市设施中生活，小孩不上改进了的学校，出门不使用新建道路,不坐地铁，不逛新商场，也不去新建的餐厅吃饭,并呼吸小面的尾气等。

9。不要轻易被新区所忽悠。远程投资更要谨慎。远离

土地供应过大的城市。

10。租金回报是真实的市场价格的反应，没有水份。正常的城市，租金回报的年增长率，会与本市财富积累涨幅相当。

11.房价下跌了20年并早已开始老龄化的日本，年轻人买房也不容易，而且更不容易了。

12。如果不是急于出政绩的政府，不是抱着过路和尚做露水夫妻心态的政府，不会采用通州模式。采用这种模式的地区，也是投资者要急于躲避的。

13。做运河里的鸭子，享受财富溢出，是幸福的。

14。调控政策，会强烈地导致新房供应减少，调控政策长期实施实际只会助长房价上涨。这种调控政策的异化效果，政府是清楚的，但部分百姓不明白。

15。股市是供应无限大收益小于零的市场。投资，如果不想赌博，最好选供应很小，需求很大，回报高的市场。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-25 09:05

@thdxh 1182楼 2013-01-24 23:54:22

我也是60后，对于房产，了解的不少，想说的也很多的，但是没有楼主那么多时间来写……

找些时间把自己的想法整理出来啊，很想看。每周找点细片时间就可以了

作者:没有思考能力 日期:2013-01-26 10:04

@没有思考能力 1131 楼 2013-01-17 20:36:35

今天看到有报道称营口的房地产问题较大，从这张图可以看出，营口的供地也太大了，这么点人口，供地面积竟然在全国排第七，人均真有可能是第一，房地产不出问题才怪。应该是比前一段时间所讲的贵阳还严重。

从图中看，南通和潍坊也可能有大问题。

鄂尔多斯---海南----温州----贵阳----常州----南通下个爆出的是哪个三四线城市鬼城?

凤凰网:

南通隐现“鬼城”危机：三线城市二线房价 空置率高起

看看前几天对南通的预测，今天在涯上看到凤凰网的报道印证了。

我们再耐心观察一下下一步潍坊会不会被报道。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-26 10:29

@vincentlee2009 1195 楼 2013-01-26 10:16:18

@没有思考能力

楼主在线啊 请教楼主 我上面的情况 1 和 2 哪个更适

合 ？？？ 谢谢！

其实 Spacemouse 已经替我回答了。我基本同意他的说法。

至于还贷，看你们的生活态度和年龄与收入状态。如果喜欢享受生活，可以买 2，如果象我这样追求财富积累，愿意承担压力，而且对自己的收入有信心，我会选 1。所以我极少给人建议，人与人的观念差别很大。

现在还贷有压力，过几年就根本不算什么。不是经济问题，是心理问题。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-27 19:53

@lddfl 1204 楼 2013-01-27 19:05:44

楼主是随州还是枣阳的？老乡啊~

我就一直好奇，你们从哪里判断出来的？

作者:没有思考能力 日期:2013-01-27 19:56

@一个菠萝密 1203 楼 2013-01-26 23:33:45

非常认真地把楼主的帖子从头到尾看了一遍，很是受教。

我刚刚出手一套西南三环到四环之间的小一居二手房，刚需自住，没有把握住 12 年上半年的时机，一度非常后悔。现在也是害怕房价一路上扬，心态上不很稳定，匆匆出手，没来的及考虑太多。手头不宽裕，这个地段的房子价格上算

是便宜的，但配套的设施、交通和整体环境要差不少。

看了楼主关于北京地段的分析，感觉我这个位置买的很差，想听听楼主的分析，谢谢赐教！

一份价钱一份货，买房是不能图便宜的。但既然买了，就不要后悔。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-29 12:59

@我爱庭院 1214 楼 2013-01-28 18:29:36

15。股市是供应无限大收益小于零的市场。投资，如果不想赌博，最好选供应很小，需求很大，回报高的市场。

++++++++++++

这句话说到点子上了啊，股市现在还有 822 家在排队等待上市，如果闸门开大点，8 千家上市都不费吹灰之力，投资收益吗，大家都看到了

就我个人而言，从 02 年到 11 年，整整 10 年，有了钱一直在买房，住宅写字楼商铺都入手过，外地房子也买过，有得有失，观点是:

1 写字楼要慎重，最好别碰，

.....

供应小，需求大的投资产品我也在找，但除了房子外，还没有发现特别理想产品或渠道。虽然你对房子不再看好，

但我还是相信市中心区域有好小学入学名额的房子会有较好保值增值潜力。就算是不发达的三四线城市，甚至是象我们感觉到房价要崩盘的营口南通，这类资源也会是稀缺的，而且需求者众。

而且，如果有眼光的话，会感觉到计生政策会在不久将来放松，以迎接中国的老龄化。如果下一个婴儿潮到来，这又将是一个金矿。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-29 13:00

@我爱庭院 1215 楼 2013-01-28 18:47:00

北京行情的突然火爆真是意料之外，三四线城市房价掉头向下

一线城市北京率先发力上涨，广州和上海深圳应该会跟进

准一线城市比如大连青岛南京杭州现在止跌回升阶段，后面也会上涨，但涨幅取决于政府调控和市场的博弈

有一点：市场需要投机，投机需要载体，天量发行的货币需要载体，过去 20 年，股市和房市承担了了载体的角色，而现在，股市接近破产，房市泡沫堆积但还没有找到替代品，在替代品出现之前，投资房市.....

有好东西如果是在上升波段，我喜欢持有。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-29 13:02

@建造师 2011 1217 楼 2013-01-28 20:17:46

写的挺好，有同感，前几年看蛮族勇士的帖子感觉挺好，建议大家看看，讨论讨论

他的东西我看过，是个看重数据的业内专业人士，而且特别重视第二产品对城市财富增加带来的影响。很不错。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-29 13:12

@没有思考能力 1047 楼 2013-01-04 16:21:58

我前面也提到过，上海的房市与北京的房市不太一样。上海的投机性要强一些。北京这边以自住，或者持有为主。这也是潘石屹总结过的。

我当初学习房地产的知道就是与一帮上海人打嘴巴官司时学到的，包括与 yevon-ou 以及洪曦。他们教会我很多东西。如果你是上海的老网民，并且关注房子，可能知道这两位。我一直在找这二位最近的文章，可惜找不到了，不知道他们最近怎么样。 yevon-ou 是死多头。

上海最近的成交量在下跌.....

@lovestroy 1221 楼 2013-01-29 11:37:19

yevon-ou，楼主可以到新浪微博加他。我关注过一段时间，后来取消了，理论是不错，可是戾气太重。

上海出才子，他是有些偏激，言语容易不中听，而的东西不符合大多数人的常识。但他看问题很准。比如调控的实际结果是导致房源供应减少，反而会促进房价上涨。就是他是观点。但听明白的人不多。任志强这一年也在讲这个，但据所知，应该比 yevon_ou 晚。从 03 年开始，他就是一直唱多，当时讲的价位大家都觉得是惊世骇俗也不为过，但十年过后现在再看，事实竟然超过他的预料。比如北京万柳的房子，已经到了 9 万了。估计这是 yevon_ou 也想不到的。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-30 11:53

@yingmunenen 1226 楼 2013-01-29 22:15:25

请教一下楼主，我在济南下面的县级市章丘，那么分析当地的房产市场，还能依据济南的数据吗？在网上找了半天也没找到章丘的住宅用地成交量的数据。可是依据济南的数据好像也不太准确，请教一下楼主像我们这种小县级市应该如何分析呀？多谢了

没有研究，不敢瞎讲。我主要还是关于北京的房产。

作者:没有思考能力 日期:2013-01-30 18:20

@没有思考能力 104 楼 2012-12-03 21:09:11

如果看清楚了这个，大家再回来看，北京的房价究竟高不高，我的判断是，有点高，但不太高，还没有多少危险。大家还买得起。也许有些看官买房比较吃力，但按照我们看

到的房贷余额来看，房价没有多少风险，银行也没有多少风险，连款都不怎么贷，对大部分人来讲，怎么叫买不起？全世界房贷比例这么小的地方，真不多。如果结合北京现在的居民存款余额（问一下度娘，超过一万亿），就知道，房价真不高。

这就是挺有意思的发现.....

@bpllshbh 1231 楼 2013-01-30 15:47:26

算 3 人一户的话，户均也就 14 万多，为何说房价不高？

呵呵，静态地看，这一万多亿不算多。但如果我们知道这是每年都买很“贵”的房，每年都买 1000 亿到 3000 亿，连续买了十几年，到今天，贷款只有 3000 来个亿，存款还增加到了 1 万多个亿。到了 2013 年，掏出的买房款可能超过 4000 亿，但房贷没有变化，存款数还要增加了，那说明什么？

如果把北京看作一个家庭，就象他每年都在买很贵的东西，买得这么贵的东西都没有存货闹得厂家只得涨价了，结果却是这个家庭不但没有增加欠款，存款还在快速增加。那你说，他买得起这东西不？

这就是为什么说我们要看房贷率这个指标，这个指标远比房价收入比更能反应中国的实际情况。可惜我们的专家们，

从来不愿意细究一下事情的原委，只愿意跟着几个半懂不懂地的人重复着房价收入比的故事。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-01 21:38

@没有思考能力　　5 楼 2012-11-29 14:41:19

个小区位置好，配套好，交通方便，房子的质量相当好，但就是因为物业费高（4 块/平），小区的房价一直涨得很慢。4 元的物业究竟多不多呢？我作为一个业主，还是喜欢小区物业服务好一些的房子。因为在国外住过，还住过纽约近百年的老房子，知道房子保值与否，与业主的素质和物业的关系相当大。所以个人很喜欢物业费高一些，物业好一些的房子。这一点，又犯了以个人喜好而不是大众喜好做为投资依据的错误。实际上，中国的老百姓.....

@ZIPPOo 1235 楼 2013-02-01 11:49:09

这个我有同感。我住的小区是 98 年买的，2000 年入住，入住时的物业费是 2.7 元/平米。经过业委会一系列维权后，物业务费居然降到现在的不到 2 元/平米。结果是物业服务水平大幅度下降：

1）保洁人员大量减少，小区越来越脏

2）保安人数越来越少，个子越来越矮

3）热水经常无法正常供应

4）。。。。。

为每个月每户少交几十或者百十来块钱，忍受着房子几十万，近百万的损失，这就是中国人，有些可悲可叹。

过不了几年，估计会有明白过来的业委会，要求涨物业费。希望有这一天。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-01 22:33

下面是我回复别人的一个帖子的内容，帖在此，供大家参考。

我们看到从北京到华东的大雾天，会想到什么呢？

空气有的是啊，地球上的新鲜空气哪里用得完，人均多少新鲜空气能算得清楚么？几万吨也有的。可就是有人想在北京吸新鲜空气。大量的新鲜空气没有人吸，可没有新鲜空气的地方，很多人想法设法地弄点新鲜空气，甚至不惜花费几万几十万地买设备来装备家里，以便有点不那么新鲜的空气。这么没有价值的空气，在某个地方，也变成有价的了。这是为什么？

其实房子也是这样。说房子贵与便宜，脱离了环境，也就找不到根源。不是没有很便宜的房子，是在大家想要的地方，没有便宜的。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-03 09:48

@layao 1243 楼 2013-02-03 08:58:59

楼主,本人在广州有套 90 平的房子,现在苏北一三线城

市郊区花20多万正盖一座400平的三层,因为这儿将来要拆迁,拆迁也能获不少补偿,不拆迁以后养老也行.手里有些闲钱,想再买房投资,我户口在北京（目前集体户口,有房就可落居民户口）.老家陕西.你说北京买房投资好呢?还是西安好?在北京买,主要考虑落户和小孩教育.西安是西北中心城市,房价还不算高,可以买好地段的,北京只能买偏远的了.楼主指点一下.

可能是工作经历比较复杂，资产散落在各处。苏北的自建别墅也就算了。不知道你是不是在北京工作，并准备长期在北京生活？在北京的住房是如何解决的？如果是打算长期在北京生活，建议在北京买。房子不只是投资，还有使用价值，对自己的生活品质有直接的影响。在北京总得给自己的小家一个安定舒适的住所吧？买西安房子的获利是什么？出租与升值？西安的房子升值潜力会小于北京，租金回报也不高。建议在北京买。

我在前面说过，单纯地拥有房屋面积或者套数意义不大。中国真不缺房子。我们要买有价值的"场"好的房子。不要买便宜的房子。过些年回头看，还是贵的房子，“场”比较好的房子，回报最高。

另外，我总觉得陕西府这些年(我印象中不短于十年)在不断秀下限，秀各种龌龊。西安的“场”一定的时间内改善

速度不会快于一线城市。买西安的房子慎重。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-03 09:54

单纯地拥有房屋面积或者套数没有意义。买房要买贵的房子，场好的房子，是我花了十年时间有了各种经历后才总结出来的。以前没有明白过来这一点，有一段时间还沉浸在数房本的欢乐中，这种认识不到位，让个人潜在的损失是数百万。取网名“没有思考能力”是提醒自己想问题还是不够透彻。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-03 09:59

@tcwyzhf 1242 楼 2013-02-03 08:04:17

都说年后还会涨的

看地区，有些地区的房子，如供地过大，外来人口少，本地区政府经营无方，老百姓做事无底线无原则，也许会降，甚至降得比较多。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-04 12:21

回复第 1249 楼， @layao

回复第 1129 楼， @没有思考能力

@STRONG_FLYING 1125 楼

从北京来讲，未来四环内在盖住宅是没戏了。城区的人已经足够多了，政府现在供应 5,6 环的土地，也是疏散人口的打算。未来的郊区，楼主认可哪个区域。

在我看来，通州潜力不大，除了睡城，没有成规模的工业园，只是围绕人口发展悠闲娱乐。亦庄我去的比较多，现在亦庄开发区正向东南，西南扩张，今年开工的工业区也比较多，以后租金应该有所保障，但住宅的升值潜力从现在看还是和城里差了许多。教育的明显滞后拉了后腿，没有.....

北京郊区我看好机场高速以西，香山一线住东这一大片区域，包括海淀的山后，顺义西部和海淀，以及昌平以南这一大块区域。这里面的产业是有支撑的。升值的潜力比较大。

...

@路上上网 1251 楼 2013-02-03 22:13:32

北京向南看，是政府的大趋势。多考虑大兴。价值洼地。

给大家看张熟悉的图：

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F132832021.jpg{EIMAGE}

可以看清楚，北京北二环到北五环只有 8 公里，而南二环到南五环，有近 15 公里。所以南城的五环发展比较慢，是有原因的。南城五环可能相当于北七家或者孙河之类的位

置。

我从去年年未开始南五环上班，每天走东四环，可以发现在天气不太好的时候，车一过十八里店桥，就能明显地感觉到空气的恶化。

南城靠一个新机场还难以拉动。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-04 13:03

@秀才一个 1252 楼 2013-02-03 22:56:57

放年假，好久没上网，今天用手机追上了。楼主回复的越来越多啦，阐释的也更加的不瘟不火，学习啦，呵呵

谢谢。这么早就放假了，幸福啊。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-06 14:58

@秀才一个 1252 楼 2013-02-03 22:56:57

放年假，好久没上网，今天用手机追上了。楼主回复的越来越多啦，阐释的也更加的不瘟不火，学习啦，呵呵

@没有思考能力 1254 楼 2013-02-04 13:03:20

谢谢。这么早就放假了，幸福啊。

@tx3344 1255 楼 2013-02-06 13:55:08

北京限购又要加码了，上次的五年已经很严了。上次加码导致房租涨了至少 50%。这次。。。。

北京限购加码？有消息了？

作者:没有思考能力 日期:2013-02-06 21:07

@风之隐者　　1258 楼 2013-02-06 18:49:45

北京高收入人群多

@tianjinhub　　1259 楼 2013-02-06 19:31:43

北京高收入人群是多，但这一点还不足以解释这么短时间内有这么高的涨幅。

@风之隐者 1260 楼 2013-02-06 20:02:00

北京的房子不够了

对，如果认真看看购买力和房子的供应量，就知道北京的涨幅是有道理的。天涯上有个帖子讲北京几个区的新房供应量，基本上东西城没有新房了，海淀也很少了。这些都可以从房管局的网上可以查到。政府越来越惜地，卖地的冲动不大。总体上讲，北京所有的区县都算上，每年也就是新增十几万套房子。

北京的个人存款还在上升，账面上有一万多个亿，如果算上股市，基市，理财产品上沉淀的资金，我估计北京居民手上有二万多个亿，这得多少新房才能消化完呢？就算是不

贷款，也能把未来几年的新房按现在的价格买光。在北京买房的，还有很多外地资金，我们就不算什么房爱爱之类的这类的资金，就是普通百姓家，有多少外地的父母拿钱供孩子们在北京买房的？这就是北京房市的购买力。当然我们知道很多在北京打拼的热血青年，还买不起房，但只要在北京打拼和生活工作的30-50个人中，有一个买得起就够了。北京的新房，也就能供应出这么点房子。

现实很无赖，也很无情。但也不是没有希望的。一是在北京一部分人的收入增长得比较快，北京还是给了能干的年轻人很多成长的机会。这是一个重视人才，也是人才能够施展才干的地方。只要你有真本事，这个地方就可以让你财富增长比较快。这一点是我最喜欢的。二是北京还是有很多便宜的房子。一年前，一百多万就可以在酒仙桥买个小两居。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-07 20:59

明天要回湖北老家，在此给各位爱好房产的朋友拜年，新年行大运，恭喜发财，各位都买到可心的房子！

作者:没有思考能力 日期:2013-02-17 11:23

谢谢大家春节期间的光顾，在老家过完年回来了，也在此给大家拜个晚年！

作者:没有思考能力 日期:2013-02-17 11:24

@北京买房2013 1282楼 2013-02-16 10:00:38

楼主：过年好！

请楼主耐心的帮我看看。

我昨天刚从北京回到老家，看到北京疯涨的房价，实在太可怕了。

我的情况是这样：女儿去年毕业留在北京工作，工作地点离望京很近，目前租房住，户口很快就能落上。

我们打算拿出300万在北京买房，一是解决女儿的暂时居住问题，二是万一女儿结婚需要也可以作为婚房，三是如果女儿结婚不用，我们退休后可以过去居住。基于以上目的，看着放假这样涨，所以准备户口下来就.....

看到在另一个帖子里有版主对你的回复，我就不发表意见了。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-17 11:26

@ellielin 1280楼 2013-02-11 13:17:09

回复第136楼(作者: @smilinglion866 于2012-12-04 11:12) 楼主讲的都是实话事情，我深表赞同！但是，楼主忽略了这样一个重要的事实：现在的房价，普通工薪阶层（…… ==========

这不叫不劳而获，投资也是一种劳动，所以说有些人靠体力赚钱，有些人靠脑子赚钱

对，天上掉馅饼的时候，接都懒得接的人，怎么会有脸

面就指责愿意伸手接的人？

作者:没有思考能力 日期:2013-02-17 11:28

@没有思考能力　　1268 楼 2013-02-07 20:59:55

明天要回湖北老家，在此给各位爱好房产的朋友拜年，新年行大运，恭喜发财，各位都买到可心的房子！

@老法师 2008 1277 楼 2013-02-10 15:14:27

祝楼主新年快乐！

北上广两会前出政策可能性大吗？预测下大概会从哪方面出手？谢谢！

不要相信政策能改变经济规律。政府也没有这么大能量，政府没有必要一直跟房地产过不去。政府关心的是经济的正常运转和风险。

现在有人认为一线城市的房地产有大的风险吗？

作者:没有思考能力 日期:2013-02-17 11:29

@没有思考能力　　102 楼

有人说中国的房地产投资或者投机性严重，调控是打击投机。其实有些误判之嫌。中国很大，也许某些地区，投机的比例比较高。但我们主要关注的北京，其实是比较小的。

这件事，潘石屹有过一个说法，他的判断是，华东地区投资比例和投机的份额较大， 但北京真不大。这点跟我的

看法一样。

房市投资和投机的行为是否严重，其实比较容易判断的。我主要看两个指标，一是换手率，二是房贷余额。北京二手房，高峰时期，也就二.....

@子源兄　　156 楼 2012-12-04 15:12:42

LZ ，先去看看空置率再说，还房贷呢，现在很多炒房的都是一次性付清的，至于什么类型，自己去看吧，误导观众

@spacemouse 1270 楼 2013-02-09 01:05:38

认同

==========

你先搞清投资和投机.

最简单的例子,年资和我想当的同事基本有两套以上房子,但是大家都会长期持有.买房时相信都没有炒房心理

对头，龚爱爱那种行为不是投机。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-17 11:32

@ellielin 1281 楼 2013-02-11 13:19:10

在福州，物业费越高的房子升值得越快，楼主说的情况很匪夷所思

对福州的情况不了解，也许是南北差异。北方观念，大家都以不交或少交物业费为优点。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-17 11:34

@荷塘淡粉与墨绿　　1122 楼

看了上图，才知道为什么重庆的房价相对来说不高了。土地供应量大啊！但是人口这个因素呢，还不清楚。

@没有思考能力　　1123 楼 2013-01-17 14:03:24

为了短期业绩的市府，为了解决发展资金问题，会大规模卖地，可地卖完一块少一块。如果卖出的地不能在以后给带来收益，想过长远日子的市府，会珍惜眼前的土地。

重庆的市府本来只是准备做露水夫妻,哪里有长远打算.能卖的地就卖了，然后有了业绩后升迁走人。可惜部分重庆人还不明白这事。还在怀念那种卖家底过快活日子的日子呢。

@lkl528 1285 楼 2013-02-16 21:30:29

都是 60 后，先握个手哈。

对重庆的露水夫妻说有道理。图中的重庆数据不知是指的重庆主城还是整个重庆市，如果是后者的数据就说明不了什么，据我所知重庆内环已经没有什么地了，规划都到了外环了，很偏僻了。特指城市的话还是重庆主城更合理一些。

另外，重庆主城区的房价现在基本在8000以上了，相对收入来说也是很主的。

因为我的视野主要集中在北京，对重庆了解不多。想弄清楚你的这个问题，比较容易，就是从产管局的网上查一下主城区这几年的住宅挂牌量就可以。如果你愿意做这个工作，希望分享一下结果。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-17 11:43

@没有思考能力　　102楼

@来TY转转 1287楼 2013-02-16 23:59:21

房姐和小潘搭上了,呵~~

小潘这次躺着中枪，看到大家吵作这件事，很是感概。网民其实是很容易被忽视悠和引导的，而且有思考能力的人真不多。愿意深究一下的人，也很少。

像房姐买小潘的房子，小潘是颁发不了房产证的。能够确认并认可购房人身份，并颁发具有法律效力的房产证的是房管局。税务局收税时也存在一定的责任，因为他们在收一个地球上根本不存在的人的税，这税怎能收？

所以当看到大家指责小潘不该卖房给房姐，而不指责发证和确认购房人身份的房管局时，就特别悲哀，我们的思考

能力就这么有局限吗？

而且如果深究，给房姐办理户口和发身份证某局，就更是罪魁祸首，可惜，大家都无视。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-17 12:11

@没有思考能力 1268 楼 2013-02-07 20:59:55

明天要回湖北老家，在此给各位爱好房产的朋友拜年，新年行大运，恭喜发财，各位都买到可心的房子！

@老法师 2008 1277 楼 2013-02-10 15:14:27

祝楼主新年快乐！

北上广两会前出政策可能性大吗？预测下大概会从哪方面出手？谢谢！

@没有思考能力 1294 楼 2013-02-17 11:28:38

不要相信政策能改变经济规律。政府也没有这么大能量，政府没有必要一直跟房地产过不去。政府关心的是经济的正常运转和风险。

现在有人认为一线城市的房地产有大的风险吗？

谢谢楼主回答，样子估计会装装吧？控制下上涨节奏。

@老法师 2008 1299 楼 2013-02-17 11:53:49

我倒是相信，北京市政府会更少地放地来建住宅，并容忍高房价，来减少环保的压力。

当我们看到雾霾天气的时候，你能想像北京市府的压力吗？

而且极不乐观的说，未来十年，中国的雾霾会越来严重。保证 zyzf 有个好的环境，是北京市府最大的政治之一。

保证一家一套房，或者来京的人有房买，在市府最关心的大事的优先级表上，排得很靠后。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-18 14:25

@2013 迷茫中 1316 楼 2013-02-18 13:51:16

楼主可以谈谈对昌平的看法吗？一转眼海淀的房子买不起了，昌平的如何？就是担心落户和教育的问题。也不知道买新房好还是二手房好，如果望京的九十年代老板楼和昌平新楼盘，望京单价贵 8000，买小两居可以在昌平买新楼的大十平的新房，楼主请您看看怎么选择？

那还用问，望京。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-18 14:29

@占个山头抢 mm 1314 楼 2013-02-18 10:01:12

楼主对北京的房地产市场研究很到位，相信未来 10 年内楼主的资产还会平缓增长的，学习了。政府在乎的不是房价，第一是经济发展，第二是社会稳定。房地产市场的健康

发展对国家经济发展的助力就算没有10%也相差不远了，而房地产的崩溃是国家绝对严防死守的，到时受伤最大的不是p民，是国家。预计北京的房产税很快会到位了，先卖房，再收房产税，国家永远是既得利益者。

建议有空看看《血酬论》。国家的存在是为了维持社会的正常运转，国家运转的前提是国家通过暴力加害为威协，参与分配，对所有个人和集体的收益有参与分配权。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-18 14:34

@北京买房2013　　1282楼 2013-02-16 10:00:38

楼主：过年好！

请楼主耐心的帮我看看。

我昨天刚从北京回到老家，看到北京疯涨的房价，实在太可怕了。

我的情况是这样：女儿去年毕业留在北京工作，工作地点离望京很近，目前租房住，户口很快就能落上。

我们打算拿出300万在北京买房，一是解决女儿的暂时居住问题，二是万一女儿结婚需要也可以作为婚房，三是如果女儿结婚不用，我们退休后可以过去居住。基于以上目的，看着放假这样涨，所以准备户口下来就.....

@没有思考能力　　1292楼 2013-02-17 11:24:45

看到在另一个帖子里有版主对你的回复，我就不发表意见了。

@北京买房 2013 1313 楼 2013-02-18 09:19:44

我很想再听听您的意见，你们生活在北京的人说话比较权威，对我们外地买房者会帮助很大，请不吝赐教！

望京的房子，与周边比起来，已经比较贵了，建议你们再贷些款，往望京东南如东四环，和亚运村一带走走，用 300 万加入贷款，可以买到不错的房子。如果你不在北京，也可以在网上通过链家在线查看房源，那里面的房子基本上都是真实的。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-18 14:39

@荷塘淡粉与墨绿 1311 楼 2013-02-17 22:48:34

很想听听楼主对三亚房价的思考啊！它的现状和未来。。。

三亚的楼市注定了会在不短的时间内有较大的波动。它的优点和缺点都很明显。它有很好的自然条件，在空气污染越来越恶化的今天，三亚的房子有天然的优势。但三亚（包括海南省）府及居民道德底线低，还处在为了温饱，不惜干尽下作的事的阶段，在一个不讲个人人格和人品的地方，楼市也不会太好，所以对三亚不喜的人也很多。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-18 17:49

@2013 迷茫中 1327 楼 2013-02-18 15:39:51

多谢楼主！常营那边呢？有没有潜力？

常营也不错，但不如望京.

作者:没有思考能力 日期:2013-02-18 17:53

@2013 迷茫中 1328 楼 2013-02-18 15:49:05

其实在我看来，回龙观是个居住舒适度很差的地方。但是房价现在挺高。北边的房子真是太高了。我同事刚出手一个房龄 8 年的回龙观的房子，均价 27000，我真觉得挺贵的。但是买的人还特多！我觉得东边环境挺好，但是远没有北边贵。

这就是产业支撑的巨大影响力。北边的房子是有产业支撑的，有合适的受过良好教育的人群。所以说房子不只是个房子，周边提供多少高薪水的工作岗位和发展空间，有多少高学历的邻居，是非常重要的。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-18 17:58

@姬坚美国大兵 1326 楼 2013-02-18 15:21:09

请问楼主，现在人越来越多地关注房产业，是不是意味着现在房产业没有那么多利益可赚了！房产业是否已是夕阳产业了！

越来越多的人关注房地产业，这句话有数据支撑么？

我春节回了湖北看两边父母，那里的生活舒适性比北京还是差不少，但改进的步伐是明显的。我一个强烈的感觉就是，人们对居住舒适度地的追求，还有很大空间。满足大家对生活舒适性的追求，远没到头。

如果你看过我前面的内容，想一想，让你在一套房子里住上 30 年，会不会疯掉？可这就是现实，我们绝大多数百姓都如此，你说空间有多大？

作者:没有思考能力 日期:2013-02-19 13:54

@12345678vw 1337 楼 2013-02-18 23:07:49

提一个新概念：物业税转嫁能力。

物业税是早早晚晚的事情，未雨绸缪，应提早考虑，不同类型的房子转嫁物业税的能力是不同的。对于多套房业主，转嫁物业税的途径只有提高租金，那么，那些伪豪宅和劣质地段租不抵税的房子就应尽快清理掉，换成租售比合理的房子。

多套房业主的优化配置，仅留四环内一套大户型自住+郊区一套度假别墅，其余的都换成二环周边特定地段的小房子，这些特定地段的小房子租金异常坚挺，且不受.....

是个好思路，在房产税到来之前，要做好自己的资产优

化，要把劣质资产，转换成优值资产。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-19 13:59

@2013 迷茫中 1342 楼 2013-02-19 10:39:16

楼主你很看好望京呀，那请问你觉得上地与望京相比较的优劣势呢？

二者都不错。上地有产业支撑，上地承接的是中关村自由市场经济以及海淀的良好的人才和教育资源，但上地在五环外。望京承接的是 CBD，所谓朝阳的第二个 CBD，在五环里，离三元桥只有一站路。住望京的人，去中关村和国贸都方便，所以总体上说，两个地方都不错。基本上住上地的人，都是依靠中关村的，而住望京的人，则可以左右逢源，我个人更倾向于望京一些。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-19 14:00

@北京买房 2013　　1282 楼 2013-02-16 10:00:38

楼主：过年好！

请楼主耐心的帮我看看。

我昨天刚从北京回到老家，看到北京疯涨的房价，实在太可怕了。

我的情况是这样：女儿去年毕业留在北京工作，工作地点离望京很近，目前租房住，户口很快就能落上。

我们打算拿出 300 万在北京买房，一是解决女儿的暂时

居住问题，二是万一女儿结婚需要也可以作为婚房，三是如果女儿结婚不用，我们退休后可以过去居住。基于以上目的，看着放假这样涨，所以准备户口下来就.....

@没有思考能力　　1292 楼 2013-02-17 11:24:45

看到在另一个帖子里有版主对你的回复，我就不发表意见了。

@北京买房 2013　　1313 楼 2013-02-18 09:19:44

我很想再听听您的意见，你们生活在北京的人说话比较权威，对我们外地买房者会帮助很大，请不吝赐教！

@没有思考能力　　1319 楼 2013-02-18 14:34:21

望京的房子，与周边比起来，已经比较贵了，建议你们再贷些款，往望京东南如东四环，和亚运村一带走走，用 300 万加入贷款，可以买到不错的房子。如果你不在北京，也可以在网上通过链家在线查看房源，那里面的房子基本上都是真实的。

@北京买房 2013　　1324 楼 2013-02-18 15:19:31

谢谢！

@gypgypgyp 1344 楼 2013-02-19 10:45:00

这个你说错了

太阳宫的房子比望京的要贵　绝不是便宜

太阳宫在望京的西南，属四环里，望京西北的亚运村，东南的酒仙桥，朝阳公园以东的房子，普遍都较望京低些。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-19 16:30

@北京买房 2013　　1282 楼 2013-02-16 10:00:38

楼主：过年好！

请楼主耐心的帮我看看。

我昨天刚从北京回到老家，看到北京疯涨的房价，实在太可怕了。

我的情况是这样：女儿去年毕业留在北京工作，工作地点离望京很近，目前租房住，户口很快就能落上。

我们打算拿出 300 万在北京买房，一是解决女儿的暂时居住问题，二是万一女儿结婚需要也可以作为婚房，三是如果女儿结婚不用，我们退休后可以过去居住。基于以上目的，看着放假这样涨，所以准备户口下来就.....

@没有思考能力　　1292 楼 2013-02-17 11:24:45

看到在另一个帖子里有版主对你的回复，我就不发表意见了。

@北京买房 2013　　1313 楼 2013-02-18 09:19:44

我很想再听听您的意见，你们生活在北京的人说话比较权威，对我们外地买房者会帮助很大，请不吝赐教！

@没有思考能力　　1319 楼 2013-02-18 14:34:21

望京的房子，与周边比起来，已经比较贵了，建议你们再贷些款，往望京东南如东四环，和亚运村一带走走，用 300 万加入贷款，可以买到不错的房子。如果你不在北京，也可以在网上通过链家在线查看房源，那里面的房子基本上都是真实的。

@北京买房 2013　　1324 楼 2013-02-18 15:19:31

谢谢！

@gypgypgyp　　1344 楼 2013-02-19 10:45:00

这个你说错了

太阳宫的房子比望京的要贵　绝不是便宜

@没有思考能力　　1355 楼 2013-02-19 14:00:51

太阳宫在望京的西南，属四环里，望京西北的亚运村，东南的酒仙桥，朝阳公园以东的房子，普遍都较望京低些。

@gypgypgyp 1358楼 2013-02-19 14:08:52

望京西边是奥运村

那边房子比望京贵，我看过

大批中科院研究所在那里，那是好场

我指的是京承高速以西，北四环以北，安慧路以东区域，如安园秀园等，涨的也不多

作者:没有思考能力 日期:2013-02-19 16:33

@2013迷茫中 1342楼 2013-02-19 10:39:16

楼主你很看好望京呀，那请问你觉得上地与望京相比较的优劣势呢？

@没有思考能力 1354楼 2013-02-19 13:59:15

二者都不错。上地有产业支撑，上地承接的是中关村自由市场经济以及海淀的良好的人才和教育资源，但上地在五环外。望京承接的是CBD，所谓朝阳的第二个CBD，在五环里，离三元桥只有一站路。住望京的人，去中关村和国贸都方便，所以总体上说，两个地方都不错。基本上住上地的人，都是依靠中关村的，而住望京的人，则可以左右逢源，我个人更倾向于望京一些。

@gypgypgyp　　1356 楼 2013-02-19 14:02:49

要说价值洼地的话现在朝阳区的价值洼地是潮阳公园

那才是连接 CBD+望京+第三使馆区

最近 1 年长得不多，就是不便宜罢了

@大朵朵小枣枣 1359 楼 2013-02-19 16:18:34

我看也是，朝阳公园附近涨的不多，连带东四环这片吧，关注度不高，房子的消化速度好像比较慢。

东四环与东五环之间，京通高速以北，涨得都不快，没有像样的产业，教育、商业或者大型公园，以及地铁的支撑。

太阳宫还有个十号线和太阳宫公园呢，还有几个名校的分校。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-19 16:36

@ellielin　　1281 楼 2013-02-11 13:19:10

在福州，物业费越高的房子升值得越快，楼主说的情况很匪夷所思

@没有思考能力　　1296 楼 2013-02-17 11:32:18

对福州的情况不了解，也许是南北差异。北方观念，大家都以不交或少交物业费为优点。

@大朵朵小枣枣 1360 楼 2013-02-19 16:27:12

这个我觉得好像是北京物业费高的楼盘不一定就代表管理水平好，南方开发商的楼盘整体一分钱一分货，北京从90 年代初就一些外销公寓，物业开始就是 1 美金的数，啥样都有，有些只收钱不干事，再说这种房子一般户型、朝向、结构不符合北方人的习惯。

很对，北方的物管粗放一些。

而且，北方也很少受得了楼道铺地毯的那种家居楼待遇，不方便，也不习惯。我们楼道一个东北大姐就喜欢把垃圾放在家门口，说过很多遍都不行。在环境差与多走两步之间，她选择前者。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-20 14:19

@rzztzk123 1381 楼 2013-02-20 00:13:44

楼主，看到我 楼主，看到我 楼主，看到我

楼主，看到我

楼主，看到我

楼主，看到我

我在天津，儿子今年 14 岁，我现在打算全款 150 万给他买个房子存着将来结婚，您觉得是现在买还是等他结婚时候再买好呢？

如果你把钱拿来做别的投资，收益赶得上房价的上涨的话，就暂不用买房，否则就买吧。就算儿子将来出国或选择到别的城市去工作，卖了房也是一大笔钱。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-20 14:21

本文由公众号[老庄日记]免费分享，如您是付费购入，请退款并举报

@2013 迷茫中 1383 楼 2013-02-20 09:57:38

这贴高人多。而且都很平和。难得。我现在要纠结死。是好地段的买套小一居落户孩子上学我再出租后学校附近租个两居呢，还是远一点买个两居自住呢，愁人啊

这点我也很奇怪，好象很多喜欢在天涯吵架的人，都绕着本帖走。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-20 14:23

@jhcyx2011 1382 楼 2013-02-20 06:25:15

只有一套北京房子年前卖了。准备回老家发展，不会长期待在北京。看了你帖子后悔死，我该怎么办？楼主给个建议，是否应该继续在北京买房？

如果没有找到其它的能比得上北京房产这样的优质资产，而且你觉得北京的房子好打理的话，可以继续在北京买房。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-20 14:28

@2013 迷茫中 1385 楼 2013-02-20 14:03:39

我其实不想呆在北京的。但是老公非要在这。我本身武汉人。广州也住过一年。说句得罪北方同学的话，当然我自己现在也身在其中，北方真是生活的太粗糙了。居住的环境和房屋条件我真心觉得不如南方很多城市。不过没办法，现在中国各地发展不均衡，产业现在越来越有集中到北京的趋势，好多大型国企外企总部都设置在北京，政治中心也没有办法。不分流，大家为了就业机会都过来，人越多越不宜居。我同事房子再卖的贵，也逃不过卖了.....

北方的城市生活是比较粗糙，这有一个习惯的过程，自己的家可以按自己的心愿打造，可以很温馨，整洁，舒适。我对武汉还比较了解，如果是离开北京，回武汉，就太不值当了。回其它城市，如杭州，上海，还是不错的。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-20 18:18

@2013 迷茫中 1392 楼 2013-02-20 16:06:26

回复第 1389 楼(作者: @没有思考能力 于 2013-02-20 14:28)

@2013 迷茫中 1385 楼 2013-02-20 14:03:39

我其实不想呆在北京的。……

==========

但是我觉得有竞争力就应该留下来。相对弱就应该回去。留在这应该是有个薪酬前途上涨的预期。北京机会多，竞争

也激烈，我先生06年在武汉一个月一万。现在北京一年也才二十五万。我感觉是明显相对下滑的。我觉得这说明他在北京没有太大的竞争优势

要看你们到北京多少年了，我是到北京第九个年头才真正找到位置和方向，之前干得也不错，就是收入低。多次动过回武汉的念头。从第九年开始的发展还是比较满意的，特别是与在武汉或其它城市的同学们比起来。后来才明白北京的妙处，远不是它猛看起来那么差劲。北京的这种散淡，某些时候甚至不修边幅，也正是他的魅力所在。多元，自在，随遇而安，又充满机遇。其它城市你很难找到端着海碗吃炸酱面，却又感觉特别舒坦和信心满满的人。

哪里都可以有发展，不一定要留京。找到适合自己的位置就好。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-20 21:16

@蓝紫56 1395楼 2013-02-20 19:32:53

也在北京。长期关注楼市。楼主的绝大多数观点都深以为然。但房产税对房价的作用，不太认可。有时间慢慢探讨~~另外，楼主可以从影响中国稳定的因素剖析一二。因为我目前较为关注的，不是房价涨，涨多少。印钞机那么勤奋，房价的涨，是毋庸置疑的。北京房价有翻番的空间。我关注的是，政局的稳定。楼主怎么看？觉得配置在北京的资产，

安全么？

中国人数千年来，没有过过多少年安稳日子，长时间的短缺，恐慌和逃亡的心理是存在骨子里，这从很多生活中的小事中都反映出来，比如只要稍微有点压迫感，就会拚命地往前挤，如进电梯啊，过路口啊，都有这种心理反应。大家蜂拥买房，也是这种心理的体现，就算是供过于求的地方，也是如此。

中国人，非常容易接受负面信息，也容易被悲观情绪所感染。政局不稳，不是一点可能没有，但发生的时间，我还看不到。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-20 22:45

@rann539 1398 楼 2013-02-20 22:27:58

请教楼主，海淀山后的西山林语和马连洼邻铁老公房，哪个更有潜力？

我喜欢后者

作者:没有思考能力 日期:2013-02-21 18:26

@rann539 1401 楼 2013-02-21 09:48:00

感谢楼主回复。我想再问：马连洼邻铁小两居的老公房和西山华府的开间，楼主更倾向哪个？老公房的物业费只有8毛，但对楼主讲的长久维护欠佳确有顾虑。无论如何，在

细细看了 2 遍贴子、做了不少笔记后，深感获益良多，再次感谢您将 10 年心得无私分享。

看了下地图，两者相距差不多吧。如果这样，同一地段当然是新楼盘会好一些。有较大的升值空间。

但对于小开间，我前面讲过，最好不要买一个楼全是小开间的那种房子，物业毁损会比较严重，住着也不舒服。小开间最好是多种大户型中夹杂着的那种小开间，房子虽小，但享受的是大户型的待遇。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-21 18:26

@桃女妖妖 1406 楼 2013-02-21 17:47:44

过年太忙，好久没上天涯，好久没有更新博客！楼主哥哥，问好了！

妖妖好，春节快乐！

作者:没有思考能力 日期:2013-02-22 12:25

前两天跟我家理财的朋友在群里聊，记录一下当时的说法：

因为北京环保的压力会越来越大，估计北京的空气治理还需要 20 年左右的时间(参照伦敦的治理经验)，而北京又是央府所在地，所以未来北京的低房价，让人住得更宽大，更远（也意谓着较大的住宅供应量）不符合北京的定位要求，

反而是大家住更挤，更近，（也意谓着更少的供应量，也更贵）才是北京市府和央府的首选。

这也是为什么原来大家不入眼的什么30平40平的房子，都变得热起来。而部分不容易改造的大面积的小户型，如70平的一居，会不太讨人喜欢。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-23 10:00

@jinchengw6471 1419楼 2013-02-22 23:05:35

本人与楼主同时代人，钦佩楼主在这方面的成熟！

感觉您对大兴的房子不以为然，因很少提及。我想在大兴买个二套房，如能涨价算是投资，否则就自住。因纵观东、西、北的价格依然望尘莫及，只有南部房价还勉强接受，且大兴不是一直叫嚷今后的重点发展地区吗？

望楼主给予赐教，谢谢！

对大兴没有多少研究，虽然最近这几个月在大兴上班。总体上讲，在北京买房，能多靠近市中心，就要多靠近，能买东北方向，甚至西北方向，就不要去南城。涨幅是不一样的。当然，如果工作生活的根基在南城，为了方便性，也可以在那一带买，只是不要要求同样的回报就好。

南城和五环，与北城的五环也不是一个概念，离市中心远很多。

从另一方面讲，在北京的房子，买到就是赚到，能买到，

比不买要强不少。以后平民百姓的阶级划分，主要是靠房产。所以能买到大兴的房子，也不错。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-23 10:00

@我在一旁脱衣裳 1421 楼 2013-02-23 03:34:33

请问楼主对上海有了解么？嘉定新城如何？

对上海真心不了解，不便回答。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-23 12:48

@tcwyzhf 1424 楼 2013-02-23 10:14:49

楼主对西五环苹果园这一带怎么看？

2011 年高点的时候在那买了一个老房子，55 平的小两居，各种费用下来 120w，年前中介说能卖到 135w（到手），这个涨幅相对于市中心的真是小巫见大巫，看来还是地段越好涨幅越大啊

估计你这房节后也有上涨，但一分钱一分货。苹果园缺乏产业支撑，还有首钢搬走后留下的产业空洞。赶上市中心的涨幅还有漫长的路。既然买了，也就不用后悔吧。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-23 21:48

@perth1118 1429 楼 2013-02-23 18:01:28

和 LZ 是同龄人，佩服 LZ 的智慧和人品，还有码字功力和耐心。

本人也是从2001年开始弃股（输的很惨）买房的，至今也在我所在的城市有5套以上的房子，3个车位，还有一套郊区的山景房和北海的一套一线海景房（本人呼吸系统较敏感，喜欢山里和海边的干净湿润的空气)。

LZ的想法和认识我很赞同，有些对我也很有启发。

顶一下，向LZ学习。

帖子要人气，才能起来，这个帖子比较和气，希望分享一下你的经验。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-25 12:14

@上网学习来的　　1440楼 2013-02-25 09:31:03

楼主你好，想请教一下，我刚买了一套新房，准备将手里的学区房卖掉以补充资金，因为占用了学位，这2年还不能卖。请问你对学区房怎么看？将来教育均衡化后，学区房出手难吗？毕竟学区房已经旧了------谢谢！

@tcwyzhf 1442楼 2013-02-25 11:46:12

这个均衡化你觉得要多长时间呢？

从各国的历史来看，教育要做到完全均衡是不可能的。学区房的概念就算在美国也存在。

学区房旧，短期(指三五年)不应该是个问题。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-25 13:06

中午吃饭回来，发现本帖子又被天涯置顶，谢谢大家的关爱。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-25 13:08

@倭瓜秧 1437 楼 2013-02-24 20:38:19

目前两套房,都坐落北四五环之间,两者相距 4 公里.

一套物业管理近乎为零,90 年代小区,顶层复式,无电梯;

另外一套是 06 年的塔楼,朝向不理想,但物业管理很好.

目前两套市场价都在 460 万左右.(前者的面积是后者的一倍!)

非常赞同楼主对物业的评价.物业好的房子,人口素质也好,住着确实感觉超好!

现在如果把两套换成朝向和位置再好点儿的房子,觉得非常难,哎~~

假如能早看到您的经验帖就好了.

房价的上涨也是波浪式的，有快速上涨的时候，有比较平稳的时候，等到行情比较平稳的时候，可以把不够好的资产，置换成优质资产。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-26 20:54

@草民李四 1446 楼 2013-02-26 06:38:17

@没有思考能力　　感谢楼主的无私分享，我和这里的朋友一样，看了你的经验很受启发，也想买房投资一下，免得手里本来就不多的积蓄无奈地贬值。

由于已经有两套房子（另一套是父母以我的名义在北京买的房子），不可能再买住宅了。手里的钱也不多，也买不了商铺。最近看到了亦庄有套商住房，面积有点偏大，160平。价格还行，只是因为面积大，怕不好出租。另外也不知道商住楼以后的价格走势，等到出售时是否容易脱手。希望.....

这类房子的价格上涨幅度比较慢，主要是看租金回报，超过4%就可以考虑入手。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-27 22:39

今天跟朋友聊房子，大家基本都认为，中国人喜欢私搭乱建，只要能改善自己家的住房面积，就不会管小区整体的风格，所以再好的别墅，最近也会在中国人的私搭乱建中变成靠山屯。记得当年在纽约的时候，外国人就对中国人把绿地刨开，房前屋后，种瓜种豆特别反感。

可以说由住户随便改动外观的小区，最终会特别乱。所以如果买房，尽量买那种不给住户有改外观机会的房子，这样才能比较长期地保持楼的外观不变。比如，阳台开发商要统一封好，不要有露台，一层也不要给住户留院子和空地。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-28 12:07

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F134638278.jpg{EIMAGE}

这张图很有意思，别墅，奔驰和私搭乱建。

买房要买不给业主任何私搭乱建机会的房子，这样才能长久维持好的外观，保值。

作者:没有思考能力 日期:2013-02-28 13:09

@夜的钢琴曲123 1456楼 2013-02-28 13:04:44

楼主您好，我想请教一下。我在天津，去年5月份买了和平区的房子，现在想给父母找一处离我家比较近的房子居住，和平区的房子新房太贵老房太旧，而且很多都是小学片。

离和平区比较近的是南开区鼓楼这一带的老城厢，公车到我家用不了十分钟。比较好的小区也都是小学片的房子，62平的东北向铜角要卖到118万（小区新，高档，就在重点小学对面，这套房子比去年11月份同样的房子多卖了七八万吧）其他比较好的小区就没有这么小.....

不是很明白你为什么不喜欢小学片的房子，这种房子升值快，将来出手也容易。象这种新小区高档的重点小学对面的学区房，是多少人的梦想啊，不到两万，不是很贵啊。

另外，父母还是不要离得太远为好，最好的是一碗汤的距离，就是你做好一碗汤，端到你父母家，汤还不会凉，这

样照顾起来才方便。

另外，能否私信一下你说的这个小区的名字？

作者:没有思考能力 日期:2013-03-01 22:17

@tcwyzhf 1463 楼 2013-03-01 19:04:54

今天，你 20%了吗？

相信今天出台的这个政策，全国范围来看，对房价有比较大的打压作用。但对北京的影响会非常有限，因为北京炒房，并快速出手的人不多。北京多是长期持有的房子。

短期来看，最近几个月，至少到今年年底，房价会被压抑，给了大家一段时间的买入窗口。

相信北京人换房的可能性被再次打压了，改善性住房的需求也被压制了。房子卖掉，就买不回来了，一来一去的两个 20%，至少要多交近 30%的税，悲催。北京人换一次房的时间会再次延长，达到 40 年左右。可悲啊，平均下来，普通北京百姓通常要在一套房中住上 40 年左右的时间才能得到改善。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-01 22:29

@tcwyzhf 1463 楼 2013-03-01 19:04:54

今天，你 20%了吗？

@没有思考能力 1467 楼 2013-03-01 22:17:28

相信今天出台的这个政策，全国范围来看，对房价有比较大的打压作用。但对北京的影响会非常有限，因为北京炒房，并快速出手的人不多。北京多是长期持有的房子。

短期来看，最近几个月，至少到今年年底，房价会被压抑，给了大家一段时间的买入窗口。

相信北京人换房的可能性被再次打压了，改善性住房的需求也被压制了。房子卖掉，就买不回来了，一来一去的两个20%，至少要多交近30%的税，悲催。北京人.....

@扫普宁 1468楼 2013-03-01 22:21:00

那新房会不会上涨呢，因为不属于自有房产。

蝴蝶的翅膀效应，一手二手房价是关连的。二手房价下降时，一手房价也会有一定幅度的下降。二者之间会形成新的平衡。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-01 23:31

@扫普宁 1472楼 2013-03-01 22:47:30

感觉你说得不对，我认为这几个月新房会非常抢手，因为非新房要交税，增加购房成本。而新房会成为香饽饽。。。

就算新房价会上涨，也非常有限。一手二手房是联动的。

此政策，打压了炒房的可能性，所以房产投机和投资的

人会减少，这也会影响到一手房的购买力，因为这些人买了一手房也会考虑如何才能低成本卖掉。

部分二手房交的这税有限，有一些归避的办法，就算是二手房价下降了，那也就减少了一手房低税的吸引力（一手二手差价有限）。也造成一手房某种程度上的吸引力减少。

二手房还是有优势的，价格，户型，区位，其它的资源等优势。

对于新房供应较少的一线城市，这个政策对一手房的造成房价上涨的能量有限。

再说，政府打压的初衷，并不完全针对二手房，政府也不会希望一手房价还上升。现在的政府出政策，早成精了，他们早做过测算，他们的政策有很高的命中率。我们要相信，中国最好的精英，都是政府里（想想公务员考试的难度）。

但总体上说，政策改变不了经济的基本规律和供求关系。所以不必过于担心。Wen 要面子，仅此而已。

对于北京这个地方，手中拿有房子的朋友不必担心，只是时间更拉长了，减少了部分收益而已。北京的供求关系的基本面不会改变。而且从某种程度上讲，政府（市府和央府），都不希望北京入住的门槛降低。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-02 22:21

@zhangjc1209 1486 楼 2013-03-02 17:59:16

等待楼主详解

详解不敢，今天发点牢骚。

记得在某个帖子里说过，中国最大的问题，不是产权问题，而是某些有强制力的集团要参与劳动成果的分配的问题。某些有强制力的集团，包括过去的土匪，各种霸，也包括我们所谓的央府和各地府衙。这些力量是在不拥有产权的情况下，参与劳动成果分配。当分配比例大到一定程度，产权拥有者所得还不及这些不拥有产权但拥有强制力的集团的所得的时候，产权拥有者无法靠此生存的时候，在大家忍无可忍的情况，干翻这个力量，于是乎一切再次推倒重来。

我们在谈房产时也是如此。一套售出时 200 万的房子，在售出时府衙已经拿走了 140 万了，现如今，如果涨到了 400 万，再次出售时，府衙又要拿走 50 万（所得税加其它）左右。还有人（包括鄱）嚷嚷说，如果你不出售，空置或出租的情况下，还要收持有的房产税，比如租金的 30%（400 万的房子，年租金 10 万，扣除中介费，取暖费，空置费，物业费，修理费和家具破损费，只剩 7 万多，但所谓的房产税，要 2.4 万），府衙对费用，风险他均不承担。总有一天这样下去，大家都不玩房子了，府衙也玩完。

可悲的是，有些人还要欢呼加重府衙的分配比例（加税）．其结果并不是 p 民能得到便宜和好处。买卖双方一方的成本增加，并不会让另一方得到实惠。就如同，我们的物

流成本很高（可以想象成是府衙通过过路费的手段加税），并不会使得蔬菜价格降下来一样。

这次调控，在供应非常有限的一线城市，眼见着的是执行细则出来之前，还会有一小段时间成交加大，稍后成交会显著减少，成交的低迷持续时间会有一年左右，中间房价会有小幅下降，但购买方的购买总支出反而上升，之后，在没有新政出来的情况下，房价会再次上升。这个循环会一直持续到一线城市的吸引力不再有相对优势，一线城市的新增工作岗位，薪资水平均无法得到显著提高的时候。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-02 22:37

@HJ8081 1491 楼 2013-03-02 20:44:32

记得看过黄子华的栋笃笑有个段子说。97 年香港楼市最疯狂的时候，当时的香港人民貌似马上就不用上班工作了。只要把自己住的房子卖掉就有足够的钱退休享受人生了。全民逗小鸟的时代貌似就要来了。

97 年的香港平均楼价就是 1 万一尺。是说香港岛九龙。元朗天水围这些不算。一万一尺，500 尺就是 500 万。500 尺几乎是最小的房子了。

现在的北京，上海这两个城市真的有这种倾向了。一套 3 居室 90-100 平米。位置稍微好一点的就是 5.....

对南方小城市里的生活，了解不多。但我对我的家乡的

感觉真的不好，那里一件小P事，也会被有些人放大到足以难死你的程度，这也是大家之所以不喜欢小城市生活的原因之一，更不说工作，孩子上学，老人就医，治安等。

老家的人，到医院治个肚子疼也要请医生客，办个房产证或身份证，也要找税务局房产局公安局的人吃饭。还有数不清人情来往，低质量攀比（比如抽烟，车）及价值观压制，对P大点权力的人崇拜到让人难以忍受程度，一件年收入只有两三万的工作也得降低自己的人格去竞争，多少小城市的男人，在忍受着自己的女人被拥有丁点权力的所谓领导的调戏等。我想象不出来自己怎么能在那个地方生活下去。对自己价值观的否定，也是件很痛苦的事。

不知道有没有不一样的适合生活的南方小城。如果有，倒真是动心去看看，不是因为那里的房价，而是想躲北京的PM2.5.

作者:没有思考能力 日期:2013-03-02 22:37

@HJ8081 1491楼 2013-03-02 20:44:32

记得看过黄子华的栋笃笑有个段子说。97年香港楼市最疯狂的时候，当时的香港人民貌似马上就不用上班工作了。只要把自己住的房子卖掉就有足够的钱退休享受人生了。全民逗小鸟的时代貌似就要来了。

97年的香港平均楼价就是1万一尺。是说香港岛九龙。元朗天水围这些不算。一万一尺，500尺就是500万。500

尺几乎是最小的房子了。

现在的北京，上海这两个城市真的有这种倾向了。一套3居室90-100平米。位置稍微好一点的就是5.....

部分三线城市以下的区域，房地产泡沫很严重，非常同意。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-02 22:39

@Black_orchid 1490楼 2013-03-02 20:38:32

当年我看好地产的“怪论”，至今没有看到跟我同理的。

如今也有抄底房产的“怪论”。用不用的上还不知道，即使到那天，我也考虑要不要再躺这混水。因为，房子还是那个房子，地产早已不是那个地产。

哥们，哪里能找到你的怪论，想学习学习。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-02 22:41

@chechemyself 1482楼 2013-03-02 10:58:02

mark 请教楼主 只有60w的纯刚需如何买房呢 哪都买不起。。。

看在哪个城市。在中国，60万可以买到不错的房子，下面有个哥们说他们那里的房子只要30万，但我估计，你不只是想要房子，是要房子背后的东西。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-02 22:44

@HJ8081 1491 楼 2013-03-02 20:44:32

记得看过黄子华的栋笃笑有个段子说。97 年香港楼市最疯狂的时候，当时的香港人民貌似马上就不用上班工作了。只要把自己住的房子卖掉就有足够的钱退休享受人生了。全民逗小鸟的时代貌似就要来了。

97 年的香港平均楼价就是 1 万一尺。是说香港岛九龙。元朗天水围这些不算。一万一尺，500 尺就是 500 万。500 尺几乎是最小的房子了。

现在的北京，上海这两个城市真的有这种倾向了。一套 3 居室 90-100 平米。位置稍微好一点的就是 5.....

@没有思考能力 1493 楼 2013-03-02 22:37:03

对南方小城市里的生活，了解不多。但我对我的家乡的感觉真的不好，那里一件小 P 事，也会被有些人放大到足以难死你的程度，这也是大家之所以不喜欢小城市生活的原因之一，更不说工作，孩子上学，老人就医，治安等。

老家的人，到医院治个肚子疼也要请医生客，办个房产证或身份证，也要找税务局房产局公安局的人吃饭。还有数不清人情来往，低质量攀比（比如抽烟，车）及价值观压制，对 P 大点权力的人崇拜到让人难以忍受程.....

今天给老家人打过电话，心情不好，语重了，请原谅。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-02 23:25

@宁波希腊神话 1498 楼 2013-03-02 22:58:59

请教一下楼主，目前有小套住房（一套），打算卖了改善成大户型。新政出来对二手房市场影响如何？

哪个城市？

作者:没有思考能力 日期:2013-03-03 21:54

@我爱外国 USA 1503 楼 2013-03-02 23:48:27

楼主，我处在中部三线城市，我是亲历过刚毕业时 08 年的三千多的房价变成了现在的八千多，因为农民出身，小农意识比较强，一直观望没有买，而身边 09 年就买的同学现在活得很滋润了。自己也到了必须买房结婚的阶段了，现在纠结的是买二手的 05 左右的多层的房子呢还是买高层的新房，价钱都差不多，但是多层住着舒服吧，本来想买二手多层，这又出来个个税，一方面害怕新房再涨，另一方面害怕二手的房东再提价，现在纠结是再观察观察.....

如果超过四层，就必须得有电梯，电梯对生活的质量改善明显，无论是对老人，小孩，上下都方便。有的时候，电梯甚至会救命，想象一下，深更半夜一个大男人生了生病，必须下楼，如果没有电梯，可能真的命都没了。

至于你们城市未来房价走势，要看新政的执行力度，以及当地投资房产的比例大小。比如郑州与温州的买房理念就有很大不同。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-03 21:55

@jynjwxj 1504 楼 2013-03-02 23:55:11

lz 觉得杭州的房子怎木样啊？最近在看房，老小区，附近有市民中心，万象城，邵逸夫医院，学区房，186 万净价 74 平方米,出租才 2800/月,租金收益比才 1.8...值得买吗？

如果仅做投资，这比例有些低了，租售比在 2%以下的房子，泡沫明显。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-03 21:59

@老鼠真聪明 1505 楼 2013-03-03 00:01:40

今天把昌平一套 84 米额外 28 平米自建房卖了，123 万，

请教楼主，发达国家富人都住郊区，随着市区污染日益严重，交通日益拥堵，是否若干年后，郊区的房子升值潜力会大于市区。

前提是多少个大公司会把总部放在郊区。美国人住郊区，部分原因是郊区的配套并不差，工作机会也是大把大把的。等到象联想华为这类公司的总部都搬到如昌平密云时，郊区的房子升值机会就比较大。你看看美国的很多公司，如果微

软，波音等，每个公司几乎都是一个小城市，都在郊区。

在北京目前的情况下，交通越是拥堵，越是要住城里。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-03 22:00

@最爱园小贝 1508 楼 2013-03-03 20:34:21

才在朝阳公园西门订了一套两居的老房，56 平，210 万，全明格局，户型很方正，就遇到 20%的税，不知道怎么办，也不知道买的是不是时候

最好的办法就尽快网签，赶在政策细则出来之前网签。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-03 22:09

@风之隐者 1507 楼 2013-03-03 19:38:10

“对南方小城市里的生活，了解不多。但我对我的家乡的感觉真的不好，那里一件小 P 事，也会被有些人放大到足以难死你的程度，这也是大家之所以不喜欢小城市生活的原因之一，更不说工作，孩子上学，老人就医，治安等。

老家的人，到医院治个肚子疼也要请医生客，办个房产证或身份证，也要找税务局房产局公安局的人吃饭。还有数不清人情来往，低质量攀比（比如抽烟，车）及价值观压制，对 P 大点权力的人崇拜到让人难以忍受程.....

其实说到具备强制力的力量参与收获分配，实际上就是一种抽成。是对买卖双方或所有利益相关方的利益的剥夺。

在中国，这已经成了习惯，大家也只好默默接受，敢于反抗者少之又少。

这种剥夺，不仅仅表现在房产方面。

我们经常看到某某小地方的官员，有染过多少个女人，部分混得好一点的有点姿色的与体制内有关联的女人，有多少是清白的？这其实是有强制力的人，参与到了某些男人对自己女人的交配权的分配，或曰抽成。连男人对女人的交配权，某些人也要参与分一份，少见有受侵害的男人们反抗。

所以有些悲哀。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-04 21:40

@paradox73 1529 楼 2013-03-04 10:37:52

楼主，我看中一套房子，现在比较纠结，能否帮忙分析一下，具体情况如下：-

我在厦门，看中的这套房子是市中心 2000 年电梯房小三房，景观非常好，坐在客厅看全湖景和公园，非常安静。西北朝向。价格不菲，全部下来平均均价要 3 万。现在纠结的就是，非常喜欢该房景色和楼下厦门最大的公园，但是又犹豫总价这么高的房子居然朝向是超北朝西的，不过也正是超北，房间，客厅都是全湖景。小学为市中心比较中等的小学。感觉该楼入.....

在南方，景观可能比朝向重要吧！

作者:没有思考能力 日期:2013-03-04 21:46

@vincentlee2009 1523 楼 2013-03-03 23:54:46

楼主，我算是被这次新政干扰或中伤的一员，我以前向您咨询过，在看了一个多月的房子后找了一套性价比还不错的，准备先买再卖，将郊区大三居（满 5 年非唯一）加贷款换市区学区居（满 5 年非唯一）。

在新政出台的当天原本约定是交买学区房的定金并签合同，同时约定在第二天签卖郊区房合同。结果政策出台的当晚，早于我签订买房合同前 3 小时，买我房的买家打电话需要再考虑 1 天，并说明若继续签合同需要增加有 20%差额税合同无效.....

看起来你是一个稳重的人，宁可多承担些税费，也不愿意面临不确定性。按自己的性格去操作就好，不要强迫自己做自己不喜欢的事。

另外，北京市二手房市的冷热分界线是，工作日的二手房网签量是否超过 300 套，超过 300，意谓着房市还比较热。我估计到了 6 月份左右，会降到 300 以下。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-06 13:45

@风之隐者 1507 楼 2013-03-03 19:38:10

@大朵朵小枣枣 1519 楼 2013-03-03 23:02:23

没错，100%同意，小城市这种民风，把它描述出来我都感到痛苦，尤其是这种对P大点权力的人崇拜到让人难以忍受程度，比较起来这种价值观否定的痛苦，没饿死的前提下，雾霾就不算事！

这种价值观的造成的鸿沟，更加剧了一线城市与三四线城市的差别，这种涉及到价值观和民风的问题，更不是几十年内能改变得了的，也让很多在一线城市生活过的人，回不到三四线城市去了。一线城市的优势，不只是众多的高薪工作机会，和便利的学习就医条件，而是在更高的层级上，在软环境方面优势，得到了部分人的认同。这些人是回不去的。宁可在北京窝居，也不愿意回去住大房子。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-06 13:46

@jynjwxj 1504楼 2013-03-02 23:55:11

lz觉得杭州的房子怎木样啊？最近在看房，老小区，附近有市民中心，万象城，邵逸夫医院，学区房，186万净价74平方米,出租才2800/月,租金收益比才1.8...值得买吗？

@没有思考能力 1510楼 2013-03-03 21:55:28

如果仅做投资，这比例有些低了，租售比在2%以下的房子，泡沫明显。

@jynjwxj 1537 楼 2013-03-05 12:02:33

为了赶在新政之前过户，已经买了，房东也让步了，最后 183 万成交。

因为房子保养比较好，家具什么的都留下，中介说出租可以到 3500/月，也就是 2.2 左右。不过这个房子最有可能还是自己住吧，所以就不那么纠结了。

我现在就是有一个疑问，今后房产税肯定会出来，lz 觉得二三线城市有多套房的，需要赶在新政前卖掉些吗？

房产税出来，房价肯定有一个下降的过程。关键是自己预测，这种下降是否可以承受。出去后，还要不要进来？如果还要进来，这种差价能否抵消一入一出的成本？

作者:没有思考能力 日期:2013-03-08 20:35

@zhangyuandjintao 1548 楼 2013-03-07 22:08:09

请楼主谈谈燕郊，大厂，香河的房子有投资的价值吗

如果没有北京的购房指标，必须在河北买的话，燕郊好于另外两个地方，燕郊的房子有实用价值，其它两地几乎不能成为在北京工作的第一住所，而燕郊可以。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-08 20:36

@风爷爷发请帖 1549 楼 2013-03-08 11:11:07

认真学习了楼主的所有发言，感觉楼主确实是经验丰富，

我非常认同楼主的观点，受益匪浅！谢谢！

有一问题向楼主讨教，请楼主帮忙分析和回复！

我在长沙一类地段有一套间，是07年要自住买的，三房两厅102平米，楼梯房，97年建成和装修，自己住到2010年。从2010年到目前将该房出租，租金1500每月，因是三房，租客不稳定，比较麻烦，而且考虑到房子的年代和装修，因此我想把该房子卖掉，买两套电梯房，40-50平米的小公.....

长沙有房子上涨空间有限，争取租金最大化是最好的选择。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-09 11:14

@zhangyuandjintao 1548楼 2013-03-07 22:08:09

请楼主谈谈燕郊，大厂，香河的房子有投资的价值吗

@没有思考能力 1550楼 2013-03-08 20:35:39

如果没有北京的购房指标，必须在河北买的话，燕郊好于另外两个地方，燕郊的房子有实用价值，其它两地几乎不能成为在北京工作的第一住所，而燕郊可以。

@zhangyuandjintao 1552楼 2013-03-09 07:35:47

谢谢楼主回复，我确实在北京达不到购房指标，再请问

一下，在燕郊投资的话，我想投资天洋城4代的房子(新盘)，有住宅，有商住两用，还有别墅，投资哪个业态升值潜力大呢？

燕郊的房子，多是过渡性的，如果我排序，是住宅，住宅，还是住宅，一居或者两居的住宅

作者:没有思考能力 日期:2013-03-09 12:10

@望月怀近_ 1553楼 2013-03-09 09:55:01

很好的贴子，正在纠结是贷款还是全款，脑袋大~~

能贷为啥不贷？

作者:没有思考能力 日期:2013-03-10 09:28

@阿黛尔ABC 1566楼 2013-03-10 08:09:09

@没有思考能力

楼主，我在广州。昨天看了一套房子，83平方88万，市郊老区，离地铁口走路十分钟，楼层光线朝向装修都好，格局一般。大家别见笑，这个价格对于我来说还是太高了，以后月供占了我收入的一半，原本我只考虑75万以内，现在超出预算太多了，首付要借钱，月供又太高。可是这房子我又非常喜欢，现在很纠结很纠结。请教楼主，我该砸锅卖铁去买吗？

经常看到这样的问题，因为对你的情况和房子的情况都不了解，很难就凭这点信息给建议，不想干扰了你的判断。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-10 09:39

@望月怀近_ 1553 楼 2013-03-09 09:55:01

很好的贴子，正在纠结是贷款还是全款，脑袋大~~

@没有思考能力 1556 楼 2013-03-09 12:10:34

能贷为啥不贷？

@望月怀近_ 1564 楼 2013-03-10 00:00:26

我 98 年毕业，当时家穷喜欢呆图书管，97 年东南亚金融危机到现在还刻骨铭心。2008 年时我正有房贷，当时的社会环境相信你印像比我更深，工资下降，随时有被除名的危险，房贷每月必须按时归还，当时在股市里有 40 几万，随着大盘应声而落，2009 年清仓时，净亏 26 万。

能贷，是我申请了 100 万，按我提供的银行现金流，和信用卡的良好记录，应该贷下来是没有问题的，但执行基准利率的 1.1 倍，100 万按最省的方式算下来利息有 37 万。.....

---

98 年毕业，也是快 40 的人了。60 后，70 后都有很深的危机意识，极度追求安全感，对未来的收入不确定性有很深

的恐惧。这是以前的生长环境造成的。

其实这个国家的发展是非常好的，好到快毕业的小孩过日子不做饭，生小孩请保姆，还要在帝都买房子程度。这是生活在美国的朋友们难以想象的。中国的80后下餐馆的频度，远高于美国的80后。拥有一线城市房产的年龄，远早于美国的同龄人。

经济危机是周期性的，打工的人，每过五年左右，都会面临一次失去工作的较大的风险。这种一寒一署的周期，给了大家和公司完成新陈代谢的机会。当然我们都不希望自己是被代谢的那一部分。但我们要相信自己，如果还有些能力。

所以，如果能克服自己内心的恐惧，就不要怕贷款，如果这种压力会造成自己寝食难安，建议还是听从自己的心比较好。不要怕损失了部分收益，毕竟我们收获了内心的安定，那也是一种幸福。追求财富不是全部。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-10 09:54

@望月怀近_ 1553楼 2013-03-09 09:55:01

很好的贴子，正在纠结是贷款还是全款，脑袋大~~

@没有思考能力 1556楼 2013-03-09 12:10:34

能贷为啥不贷？

@望月怀近_ 1564楼 2013-03-10 00:00:26

我98年毕业，当时家穷喜欢呆图书管，97年东南亚金融危机到现在还刻骨铭心。2008年时我正有房贷，当时的社会环境相信你印像比我更深，工资下降，随时有被除名的危险，房贷每月必须按时归还，当时在股市里有40几万，随着大盘应声而落，2009年清仓时，净亏26万。

能贷，是我申请了100万，按我提供的银行现金流，和信用卡的良好记录，应该贷下来是没有问题的，但执行基准利率的1.1倍，100万按最省的方式算下来利息有37万。.....

另外，真不建议玩股票，现在房产交易收20%的个税大家就恐惧，岂不知股市的机制远恶于这个。这里很多朋友，都有很多理由说服下家以更高的价格接下你的房产，但你能找出理由让下家用更高的价格来接下你手上的股票吗？

就算看到去年到今年某些银行股的可以赢利的机会，但有过操作的人都知道，这其实是非常难把握的。就算是好股，我们也把握不住合适的买卖点。建议大家看看sohu我家理财上秋水如岗的帖子。她们有一些人是股市的高手，过去在股市赚过很多钱的小股民，现在正在股市上玩， 她们的操作记录都是公开的。相信大家从中能领悟点什么。

人生最难的就是看过去后悔，看未来就算遍地黄金，也是一片茫然，找不到思路。这种感觉，我们都经历过很多次。

不论是股市还是房市。我的克服的办法，就是把模型做出来，找出规律性的东西，不断验证，只要找到真规律，就可以以静待动，守株待兔。现在看来，收获还是还是不错的。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-10 12:19

@自在李 1572 楼 2013-03-10 11:52:16

潜水时间久到无法想象了，看了楼主的帖子，破例回复一下。

我觉得楼主的分析有很多独到之处，特别是从土地成交以及人口数量的比例来推断房价的合理程度很有参考意义。

本人 83 年人，准备今年凑齐首付在上海买房子。我的看法是，上海的房价，普涨的可能性不大，但是好地段特别是好学区的房子仍然会供不应求——好的房子仍旧会涨，差的房子价格会跌下去。所以，不存在绝对的多，也不会有绝对的空。跌倒 2009 年的可能性.....

其实我们是该想想，如果房产不带来国家特别提倡的财产性收入的机会，那么，资本会到哪里去？

改革开放三十年了，百姓财富积累很可观，80 年代，90 年代把居民存款当成笼中老虎，出来会伤人，中央一直很警惕，现在这只老虎要远大于那个年代的老虎。这个老虎现在主要在房产上。如果它出走，会到哪里去？会带来什么样的机会和伤害？两害相权，作何取舍？

作者:没有思考能力 日期:2013-03-10 17:22

@我爱外国 USA 1503 楼 2013-03-02 23:48:27

楼主，我处在中部三线城市，我是亲历过刚毕业时 08 年的三千多的房价变成了现在的八千多，因为农民出身，小农意识比较强，一直观望没有买，而身边 09 年就买的同学现在活得很滋润了。自己也到了必须买房结婚的阶段了，现在纠结的是买二手的 05 左右的多层的房子呢还是买高层的新房，价钱都差不多，但是多层住着舒服吧，本来想买二手多层，这又出来个个税，一方面害怕新房再涨，另一方面害怕二手的房东再提价，现在纠结是再观察观察.....

@没有思考能力 1509 楼 2013-03-03 21:54:05

如果超过四层，就必须得有电梯，电梯对生活的质量改善明显，无论是对老人，小孩，上下都方便。有的时候，电梯甚至会救命，想象一下，深更半夜一个大男人生了生病，必须下楼，如果没有电梯，可能真的命都没了。

至于你们城市未来房价走势，要看新政的执行力度，以及当地投资房产的比例大小。比如郑州与温州的买房理念就有很大不同。

@hetanglinghui 1575 楼 2013-03-10 13:39:00

楼主您好！关注您的帖子很久了您所讲内容很好，一直

潜水中；

今天刚好看到您上面讲“比如郑州与温州的买房理念就有很大不同”这句话，想发言咨询下；最近我想在郑州买套房,可是新政策出来几天郑州一手房价普涨每平500元左右，新房价格现在8000-9000之间了；就这么几天想再要出手买套房一年的血汗钱就没有了，想在这个时间不知道还该不该出手？还是再等等？再等下去会不会一直涨下去？

上面您所讲：“比如郑州与温.....

你在郑州应该比我还了解。郑州是内陆城市，平原，土地供应充足，郑州人均收入不高，在河南省内，郑州也没有形成较强的吸血能力，GDP总产值与开封多不了多少。郑州人的财富积累很有限。郑州新城空置率较高。郑州人也不抱团，郑州人就算在亲朋中，也难以形成较强的借贷关系。所以，郑州买房，投机的比率比较少，房价上涨得比较慢。泡沫较小。

温州与此有很大不同。温州资金充沛，个人信用良好，抱团投资，敢于冒风险，所以房价才会奇高。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-10 17:24

@幸福的改变 1577楼 2013-03-10 14:20:10

请教一下楼主。我名下有一套房子满五年，在通州，我老公现在名下一套，就不属于个人唯一房产。 我这周开始

卖房，一是家人急等钱用，二是新政出台。　，地段在通州算是最好的，又是板楼，户型很好，但由于比较大，137 平米，所以略微低于本小区的市场价，计划卖 300 万。但目前来看，不少客户都觉得房子虽然不错，但是总价比较贵，比较犹豫，估计会卖的比较慢一些。

楼主是觉得现在降价卖，还是新政后再看看行情，比较合适.....

既然急用钱，还能等么？通州因为缺乏产业支撑，房价注定是波动比较大的。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-10 20:39

@幸福的改变　　1577 楼 2013-03-10 14:20:10

请教一下楼主。我名下有一套房子满五年，在通州，我老公现在名下一套，就不属于个人唯一房产。　我这周开始卖房，一是家人急等钱用，二是新政出台。　，地段在通州算是最好的，又是板楼，户型很好，但由于比较大，137 平米，所以略微低于本小区的市场价，计划卖 300 万。但目前来看，不少客户都觉得房子虽然不错，但是总价比较贵，比较犹豫，估计会卖的比较慢一些。

楼主是觉得现在降价卖，还是新政后再看看行情，比较合适.....

@没有思考能力　　1585 楼 2013-03-10 17:24:23

既然急用钱，还能等么？通州因为缺乏产业支撑，房价注定是波动比较大的。

@幸福的改变 1586 楼 2013-03-10 18:17:16

楼主认为通州房价在政策后会大跌？

是不是大跌还不知道，通州前两年也是跌过的，但这次如果不出意料，还是会有所下跌的，但幅度不尚不清楚。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-12 20:44

@阳光下的清水绿萝 1591 楼 2013-03-11 16:11:51

见到楼主的帖子有种相见恨晚的感觉。

楼主号称“没有思考能力”，实际非常有思考能力。几乎所有的观点都有数据支撑，而且充分利用了网络的力量来完成自己的分析过程。佩服佩服。

近日，我也在仓促中出手了一套双安商场对面的二手房，是我家的第二套房，这套房只能算学校房，不能算学区房了，因为对应的学校不是牛小。我的买房感受是，春节后在双榆树商圈买房的这批人中，基本都是考虑小孩上小学的问题但又承受不了.....

既然买了，就不要后悔。三环边的房子，以后能住进来

的人不多，旁边的大学这么多，又靠近中关村这些高富人群，北京的环境治理和美化，肯定是城内先做好的。就不要后悔吧。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-12 20:45

@天工夫涯 1594 楼 2013-03-11 21:46:35

天涯难得的好帖子，楼这么高了，居然没有人捣乱，难得。。。

顶一个！

这在天涯倒是难得。也希望大家多在此分享自己的投资经历和心得。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-12 20:47

@lhong 1601 楼 2013-03-12 18:39:00

楼主帮忙分析下成都的楼市走向，谢谢！

成都目前的房价并不高，而且成都这个城市经营得很好。有兴趣可以看看蛮族勇士对成都的评价，很中肯的。天府人很有特色，成都在整个西南是最有魅力的城市，房价长期看好。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-12 20:49

@啥都不懂2013 1603 楼 2013-03-12 20:41:56

哎，本来为了孩子入学，想以一个非学区房换一个学区

房，看来现在晚了！干什么事情都要趁早啊！楼主帮忙分析一下在天津买学区房还有必要吗？谢谢！

当城市的房子发展到一定的程度，供需比较平衡的时候，好的学区房还将是大家追求的。这将是未来大家争抢的重点。当一些人不看好房产的时候，学区房的重要性将会更突出。长期看好。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-12 20:50

@chechemyself 1602 楼 2013-03-12 20:18:35

mark lz 继续

当初开这个帖子，也是想抛砖引玉，不是 lz 一个人唱脚戏哦，一个人的思维也是受局限的，希望大家多分享。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-12 22:05

@心静福自来 1609 楼 2013-03-12 21:59:58

晚上好，楼主:）

最近通胀继续，政府打压房产，股市也连连下跌，投资股票型基金只能是下半年的事情，而资金只能存银行或者买货币基金，但都抵抗不了通胀，，放眼看已经找不到可以投资的地方了。

楼主有没有好的投资方法让我们学习学习

这是个好问题。手头有些闲余资金，并渴望得到一部分财产性收入的同仁们多贡献些想法。如果部分房市的资金被挤出，会流向哪里？会不会被更残酷地猎杀？会不会造成另一个政府更难以接受的暴涨结果？

作者:没有思考能力 日期:2013-03-13 21:23

@随便怎么称呼 1611 楼 2013-03-12 23:44:09

晚上好，楼主，先要谢谢你，因为你，俺认识了 60 龙女，在你们话语间，俺得到 N 多正能量，谢谢！

说说俺的情况，俺在成都，今年 1 月在成都一郊县大学边，与姐姐在同一小区一次性付清各买了一套房，想着，年龄大了，老年人住的近些，有个照应，这房环境好，交通方便，今年要通城际列车，五年左右，要通地铁，我在市中心上班，且市中心有房，所以郊县房出租，租金 1300 元.现市中心的房可能要拆，买郊县房时还不知这事，朋友建议.....

如果让我选，我会选市区的套二。因为你还年轻，离退休还有很长的时间，住市区远比郊区方便，不管是你自己，还是家人。郊区房只有在想象中才美好。我在北京东五环有一套房，很好的小区，非常完美的户型，但 8 年了，我还基本没有去住过。而且我相信，年龄大了，自己依然会选择住市内。好象天涯的低碳哥也特别推崇住内环。有空可以看看

他的帖子，就此问题，他有过非常详尽的论述。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-13 21:24

@冷日看海 1616 楼 2013-03-13 06:48:07

楼主你好，我是 60 后，这些年做点小生意存了点小钱，现在生意上不需要太多的资金，别的投资又没有方向，买过股票，亏了，借给别人月息 15 点，但感觉靠不住，现住在武汉，房子一套自住，老想买一个门面，我不太看好市场里的门面，所以准备买一个人口稍多的住宅底铺，不知道楼主以为如何？谢谢！

商铺的风险远比住宅高，是专门的领域，要做详细的论证。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-13 21:35

@maomao_jian 1618 楼 2013-03-13 11:33:19

昨天，一个朋友对我说，说单位要盖集资房，虽然远但只有 5000/米不到(wuhan)，便宜。儿子想买。我说你们家小区不是有 3 室一厅，儿子单位不是有两室一厅还要什么房？钱多了？

他说，投资。又问，现在投资什么好？

我说投资自己和孩子。年轻，为自己，中年，为孩子的教育。北京 3 环一套房几百上千万，换成美圆，英镑。哈佛，剑桥，牛津随便上。一招鲜，吃遍天，荒年饿不死手艺人，

为什么要守着砖头，石块过日子，好男子，.....

首先，为了房子，连菜都舍不得吃，不太值得。衣食住行，住的重要性排第三位。

其次，特别同意你的观点，有钱先投资于孩子和自身的工作技能，这些也比房子更重要。投资宜用闲散资金为好。

再次，不太同意投机是造成KMT退出大陆的主要原因。我们现在有太多的基本概念是含混不清的。开本帖的目的之一，也是想澄清关于房产投资上的一些比较社会上比较流行的，但又经不起推敲的观点。单就投机本身来讲，投机有正面作用。一个投机活动比较活跃的社会，表明是一个信用较好，社会价值观较稳定的社会。因为投机本身，是相信今天的规则，在未来还适用，是一个信用社会。在一个不讲信用的社会里，投机的土壤是不存在的。比如，如果你今天买的房，如果明天会被没收，或被严重加税，那是没有人买房的。这种规则的改变的改变，对社会，对经济秩序，具备极大的破坏作用。就比如我们下象棋，下到快结束的时候，对方突然说，我们现在允许士象过河，没有人不愤怒，也没有人会再玩。这种无原则的人，应该被大家所鄙视。它让人无所适从，大家都混账着来。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-13 21:37

@sekuale 1621楼 2013-03-13 20:02:58

对于博主的通州之说'我有一些观点'首先是说通州模式的问题'住宅用地'商业用地'那是市国土局说了算的'不是说你通州领导想高亦庄开发区'北京市就批的'每个区如何规划那是上头的意思'你不能说大兴搞了生物医药基地搞了亦庄'就说大兴领导英明'而且博主低估了北京市对通州的规划'通州新城主打商务园'已经开建'走的不是大兴的工业生产'新闻联播里第一次明确提出发展通州新城作为第二中心'这和商务园相呼应'其结果就是未来通州能提.....

谢谢分享。我会再研究一下通州的产业数据。也许会更正对通州的看法。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-13 21:38

@心静福自来　　1609 楼 2013-03-12 21:59:58

晚上好，楼主:）

最近通胀继续，政府打压房产，股市也连连下跌，投资股票型基金只能是下半年的事情，而资金只能存银行或者买货币基金，但都抵抗不了通胀,，放眼看已经找不到可以投资的地方了。

楼主有没有好的投资方法让我们学习学习

@没有思考能力　　1610 楼 2013-03-12 22:05:05

这是个好问题。手头有些闲余资金，并渴望得到一部分

财产性收入的同仁们多贡献些想法。如果部分房市的资金被挤出，会流向哪里？会不会被更残酷地猎杀？会不会造成另一个政府更难以接受的暴涨结果？

@Ns88669 1622 楼 2013-03-13 20:05:23

股市阿，

哈哈

资金进股市，被猎杀的概率是不是更大？

作者:没有思考能力 日期:2013-03-14 12:09

@tcwyzhf 1636 楼 2013-03-14 11:09:40

请问各位：老公房的 20%的原始价格按哪个算？

比如：一个 93 年的老公房，当初是某单位的福利房，价格也就 10w；后卖给第二任业主（2006 年），成交价 30w；然后再卖给第三任业主（2011 年），成交价 112w；第三任业主现在想以 150w 出售。那么，这个差价是 150-10 还是 150-112？拜谢!!!

细则还没有出来，我的理解是 150-112-各种费用.

作者:没有思考能力 日期:2013-03-14 12:21

@Ns88669 1635 楼 2013-03-14 10:12:55

要找大钙驴的跟，小钙驴骑不得，容易摔跤啊

哈哈

股市，张着血盆大口等待猎物的大鳄有多少？我能看到的是上市公司（新发，增发），税务局，券商，专业的大资金和基金，得多少资金填得饱他们?

相信很多朋友都看过非洲草原上动物大迁徙，在迁徙途中，有鳄鱼，有狮子，有猎人，还有干旱和恶劣的气候环境在等待着这批猎物。而猎物们只希望得到点青草和水。现在要把资金赶出房市，我们要知道有多少双眼睛在盯着这一大批的资金？逃出的部分资金要注定要成为别人口中的猎物。我们还要看清动物迁徙途中片绿不存的破坏性。

还有，股民在挣谁的钱呢？在挣什么钱呢？从整个股市机制上看，对于象我这样没有赌性的人，见不到任何吸引力。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-14 12:29

再补充一句，就算是将来收房产税（如果低于1%)的话，或者增值的20%，整个房市的机制设计，也优于股市。

想一想，如果我们没有跟亲友合伙做生意的信任和勇气，我们怎么可以把自己的钱交给一帮比自己的亲友更无法制约的人？股市的设计的基本原理的就是我把钱交给你做生意，你分我点利润。在中国目前的体制下，我们愿意把自己的钱交给谁去做生意？谁值得我们这样信任？

作者:没有思考能力 日期:2013-03-14 13:27

@我也要树洞 1641 楼 2013-03-14 13:12:50

楼主您好，想跟您请教一下：

看网上大家讨论的都是一二线城市，考虑市中心，学区房

可是我们这里是三线小城市，貌似学区房的观念不重，即便从郊区到市中心也不过半小时，貌似也没什么太大影响

这样的三线小城市的市中心，除去首付，租金刚好抵月供的小房子，值得投资或保值用吗？

学区房不是这概念。学区房是指有重点学校入学名额的房子。在美国也是这样的。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-16 09:20

@qzxia 1645 楼 2013-03-14 15:19:45

楼主对于房子的一些特性的描述还是不错的，看得出来是一个细心的人。

但是对于未来的描述，可能是受自己比较安逸的环境的影响，没有危机感，对国家也是，造成了一些建议有一些偏差。

貌似我看到了一个解救铁道部巨额负债的方法，压房事，拉股市。哈哈

@望月怀近_ 1654 楼 2013-03-16 01:02:24

哈哈，像当年解救中石油一样，让巴菲特们来多赚些吧~~你用心好坏~~~

如果看清了那是个火坑，为啥为了两个栗子，跳进去？

作者:没有思考能力 日期:2013-03-16 21:49

@没有思考能力　　1455 楼 2013-02-28 12:07:34

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F134638278.jpg{EIMAGE}

这张图很有意思，别墅，奔驰和私搭乱建。

买房要买不给业主任何私搭乱建机会的房子，这样才能长久维持好的外观，保值。

@sunshine8607 1659 楼 2013-03-16 11:18:56

搞城市规划的么。。。。？这也不算私搭乱建吧，多样性的存在不好么。。。。又不是 gulag camps ，也没觉得这张图很不好啊

这就是观念的问题。这种自建外扩，破坏了整个小区的景观。

当年在美国时，中国人喜欢在自己小院里种瓜点豆，破坏了景观的协调和一致，也暴露了一部分土在外面（特别是冬天）。周围邻居就特别生气，甚至会叫来社区工作人员干

涉。

上次在小区论坛里说，低物业费，最后伤害的是业主，几个很有层次的同区业主，马上跳出来反对。

好小区是靠大家的自觉与公德来维护的，但在中国，要建立这类信念还有很远的路。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-16 21:52

@leenl 1660 楼 2013-03-16 14:17:09

楼主，北京怀柔的房价您怎么看，

现在好地段直逼两万一平了，偏点的地方也都一万 2 以上了，

现在怀柔搞东扩南移，想等东扩之后出了新盘买新房，

现在老区的老房子现在都一万 5 往上，2000 年以后的都快涨到一万七了，真是觉得怀柔房价太贵，想着东扩之后新区的房子因为偏以及配套不行，能便宜点，但看这速度，估计得两年后才能出来新的商品房，到时又不知道是什么价钱了，

二手房价蹭蹭往上涨，怀柔这么偏远的郊.....

怀柔在远郊区县里比较有优势，特别是旅游方面，将来是比较好的养老的地方。远郊区县的房价注定是波动会大些。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-17 21:41

@tcwyzhf 1667 楼 2013-03-17 18:49:14

咨询各位一个问题：我的房子现在处于出租状态，现在我需要将该房子卖出去，并提前告知了租户这个事情，我已经跟租户说，违约金我按合同承担，可租户仍表示非常不满，现在不配合看房，她的具体做法是：每次都说自己不在家，并将卧室门全锁上。这种情况下，请问我可以投诉她吗？或者有什么其他办法吗？

最好不要在有租户的情况下卖房。较好的办法是先中止租户合同，付一个月份的违约金，等租户搬出后再卖房。每个房子都有缺点，卖房最怕别人在旁边多舌。那种损失不是一个月的租金。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-18 09:54

回复第 111 楼， @Never_ni

楼主拿房市说事，是因为股市没有可说的了。实际上，楼主这个年龄应该说股市。丫的,60 年后的最佳机遇是股市，比现在的房市给力得多，一股能翻几番，现在房市才翻几番呢？了不得 10 倍。股市在 2007 年前，翻 100 番都是正常的事。当然，现在股市能保本的没有几个了。房市也如此，5 年后，能保本的没有几个。中国人玩什么都必须把它玩完！

@a35354964 1672 楼 2013-03-18 01:31:17

房市股市基数不一样 大象翻个身 和你翻个身能

一样吗

大家可能没有明白涨100倍，与翻100番的区别。前者a*100+a，后者是a*(2的100次方)。

一个10块钱的东西，价格涨3倍是40块钱，价格翻3番是80块钱。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-18 09:55

@蓝蓝的天蓝蓝 1674楼 2013-03-18 09:32:32

看了楼主的贴子收获挺多的，想请教下，同一地段140平左右的房子，一套普通住宅，另一套算高档小区吧，单价比普通的每平米贵3000多，小区开发商，物业，绿化也优于普通的，LZ建议哪套好一点，贵的那套升值空间是否已经被房价挤占了一部分，升值要慢于普通的这套，我也担心未来要转手的话，总价高不容易出手；另外，云南西双版纳的商住房是否值得投资啊

这数据太少，不好判断，这价差3000块，相当于房价的几分之几啊？

作者:没有思考能力 日期:2013-03-18 22:37

@蓝蓝的天蓝蓝 1674楼 2013-03-18 09:32:32

看了楼主的贴子收获挺多的，想请教下，同一地段140平左右的房子，一套普通住宅，另一套算高档小区吧，单价

比普通的每平米贵3000多，小区开发商，物业，绿化也优于普通的，LZ建议哪套好一点，贵的那套升值空间是否已经被房价挤占了一部分，升值要慢于普通的这套，我也担心未来要转手的话，总价高不容易出手；另外，云南西双版纳的商住房是否值得投资啊

@没有思考能力　　1676楼 2013-03-18 09:55:40

这数据太少，不好判断，这价差3000块，相当于房价的几分之几啊？

@蓝蓝的天蓝蓝 1677楼 2013-03-18 09:58:07

房价1万三千多，普通的大概一万多点

如果新房的品质远高于老房子的话，差价30%不算贵。同一地点的房子了，将来还是新房的涨幅高于老房。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-19 17:55

@zhangyuandjintao 1683楼 2013-03-19 14:10:40

楼主，我想在顺义石园东门买套1994年的老房，58平的，一层，被业主扩成了80平三居，因为我家有老人小孩，买小的住不下，买大的又买不起，只好考虑买这种扩建的，

（1）扩建的以后会不会被政府强令拆掉？

（2）现在买还是新政实施之后买呢？

扩建存在被拆迁的风险。但如果大院内大家扩建的不少，也就不必担心。

买一层的房子，注意采光，安全，潮湿等，如果是有地下室的最好。

个人感觉，新政实施后，买方会有一定的议价空间，仅供参考。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-22 22:43

@油田老赵　　1694 楼 2013-03-21 14:33:28

很是让人羡慕，时代和果断，实力和智慧造就了很多现在的中产阶级。真的让我羡慕啊。

@晚麻麻 1695 楼 2013-03-21 15:12:11

您的感慨，我自作多情了一把，谢谢，呵呵。

再啰嗦两句。

中产，持有多套房的中产，和持有一些股票债券、黄金的中产一样，其实没有什么区别，在某个时候，你有那个需要，买了，持有了，或者因为各种原因，变现了，都正常，各家有各家的经要念。

持有私产，并没有某些看空人士认为的那么“该死”，其实，不管价格是怎么样的，如果你真的需要，又有可能买得起，任何时候，你都能选择买。大趋势，不是个体能左右

的.....

谢谢晚麻麻的分享，非常同意你的看法。现在持有房产的人，只要不是非法所得，只是按照市场价用自己的挣的钱买的，都是应该得到尊敬和鼓励的。正是他们这样的行为，通过自己的投资，合法得到收益，才使得后来者看到希望。我们不能因为别人有了收获而自己没有，就想办法去敲一笔。今天我们去敲别人，明天就会有人来敲我们自己。

现在网上流传着多种对房产持有者进行惩罚的多种收税版本，包括小潘本人，也提出过非常荒谬的类似说法，似乎房产持有者成了有罪恶的人，这种想法对这个社会的秩序是非常有害的。在一个无序的社会里，如果合法所得得不到保护，那么，所有的人都将贫穷。这是过去证明了的。

而且我相信，未来的房产税收法，要不，只对增量房产收取，要不，全民征收，没有第三条路。因为其它的路，都不具备可操作性。其它的路的征收成本，可能会高于征收的税本身，同时对社会伦理和秩序，有极大的破坏性。

可能大家对全民征收接收不了，其实这是最公平的方法。这些税，用来维护本区域的道路，治安，卫生，环境，学校教育等。但我不主张加税，特别是在税负这种重的中国。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-22 22:45

@桦叶枫林语 1701 楼 2013-03-21 23:11:00

楼主你好，我和男朋友都在北京工作，IT 行业，明年计划结婚，原想在北京定居，又不想跑通州、燕郊这些太远的地方，近些的呢又买不起，近来受环境、政策等各种因素影响想离开北京，去成都或者厦门这些二线城市，至少可以在很好的位置买个很大的房子（但我俩都不是这地方的人，双方父母都没太反对这件事），但论工作机会还是想留在北京，不知道这样决定是否可行，还请楼主赐教。

房子不是一切。如果在北京压力过重，可以去外地。去外地要对工作及收入做一次评估。也可以尝试。我当年也是不喜欢武汉，来的北京。人生很短，要去自己喜欢的地方工作和生活，这一辈子才值。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-22 22:45

@影都 ABC 1702 楼 2013-03-22 01:16:13

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F136545313.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F136545299.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F136545291.jpg{EIMAGE}

有数据么？

作者:没有思考能力 日期:2013-03-22 23:05

最近微博上由司马为首的一帮子人，对任和潘进行攻击，还有一帮在人起哄。这是一个价值观混乱的时代。每个人都从自己的诉求出发，漠视伦理底线。造房卖房的人，与卖户口本的人，谁更需要谴责？这么简单的问题，在我们这个国度，也成了个问题。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-23 22:11

@zhyzlc 1713 楼 2013-03-23 16:15:59

楼主兄你好：我简要介绍下我的情况，恳请您帮我拿个主意。

我现有 3 套房，北京亦庄上海沙龙 1 套 87 平米 2 居。秦皇岛 2 套。1 套 3 居学区房现住，因孩子才上 1 年纪，未来 8 年不能卖，还有 1 套 2014 年交房，已经网签，无贷款，无法卖。

本来北京房子我是坚决要持有的，但住房新政个税问题让我有些纠结。现在卖，因为未联网，卖北京房子也许会免个税。据说年底 500 城市要联网，联网后，卖的话要要缴 40 万的个税。

现在卖掉北京的.....

你确信联网后上海沙龙 87 平的房子，卖了要交 40 多万的个税？是怎么计算的？

新政实施后，北京房产进入长期下跌的可能性，比较小。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-23 22:48

@zhyzlc 1713 楼 2013-03-23 16:15:59

楼主兄你好：我简要介绍下我的情况，恳请您帮我拿个主意。

我现有 3 套房，北京亦庄上海沙龙 1 套 87 平米 2 居。秦皇岛 2 套。1 套 3 居学区房现住，因孩子才上 1 年纪，未来 8 年不能卖，还有 1 套 2014 年交房，已经网签，无贷款，无法卖。

本来北京房子我是坚决要持有的，但住房新政个税问题让我有些纠结。现在卖，因为未联网，卖北京房子也许会免个税。据说年底 500 城市要联网，联网后，卖的话要要缴 40 万的个税。

现在卖掉北京的.....

@没有思考能力 1715 楼 2013-03-23 22:11:53

你确信联网后上海沙龙 87 平的房子，卖了要交 40 多万的个税？是怎么计算的？

新政实施后，北京房产进入长期下跌的可能性，比较小。

@zhyzlc 1716 楼 2013-03-23 22:34:18

我 40 万买的，中介说可以卖 270 万，20%就是 46 万啊，

房价即使能涨，46 万得涨多少年啊

实际上，就算是以这价格成交，也不用以此价格交税。如果买主贷款的额度不大，会按亦庄的基准价交税。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-26 11:56

@balle2011 1727 楼 2013-03-26 11:31:35

LZ 真是高人，收益匪浅。有个问题想请教 LZ，以后房产税按增量收或者普收，是不是房产投资就失去机会了啊？万分感激！

等到新政策被市场普遍消化后，房产还是可以投资的。只不过，风险和难度高了些。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-28 22:02

@油田老赵 1734 楼 2013-03-28 21:43:08

楼主你好，你这里真的很好，我每天必来看看。大开眼界。这里有人常说有个叫 7G 的人的帖子评价也很好，你有他的链接吗？要是有，请给我一个链接好吗。谢谢

个人认为秋水如岚的帖子更有营养，可以看看：

http://club.money.sohu.com/?action=read&forumid=licai&threadid=!91555f1389fdfa2b&page=1

7g 的帖子如下：

http://club.money.sohu.com/r-licai-6985069-13332-13340-900.html

作者:没有思考能力 日期:2013-03-28 22:06

@名者实之宾也 1730 楼 2013-03-28 10:19:06

请教楼主，我 2012 年 10 月在北京东直门东方银座买了一套房，110 平 350 万（贷款 250 万），朝北，民水民电，物业 8 块，楼里大部分开公司，小部分自住。现在出售的话大概 400 多万，出租租金每月 13000.我是应该短期持有还是长期持有收租？

你这个房子让我直流口水啊，没有想到银座的房租这么高。只要租金收入超过 2.5%，就值得持有。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-29 22:36

@可可的面包 1739 楼 2013-03-29 14:14:50

楼主你好，我是从如岚姐那里知道你的，想知道你对重庆这个城市的看法，自己在这个城市生活久了，有些麻木了，反而看不清自己城市的状况，不知道重庆中心地带闹市区的房子能否保值增值？另外，还想请教您一下学区房，我有一套重点小学旁的房子，带指标，但今年重庆开始严格划片招生，不受赞助费，还有计划学校之间老师校长轮换，平衡教育资源，我感到疑惑的是，就这样轮换一下师资，就把资源平衡了？但还是有点担心我的学区房.....

教学资源不会特别平衡的，全世界都没见过这样的例子，好学校也不全是老师的作用。不太相信学区房会贬值

作者:没有思考能力 日期:2013-03-29 22:38

@8 股市菜菜鸟 8 1740 楼 2013-03-29 15:13:28

LZ,这个租金收益怎么算的？年租金收入/房子市值？还是年租金收入/房子原价？如果贷款购入的，那贷款利息又怎么算呢？我小白，请楼主扫盲，不甚感谢！

如果看房价趋势，要看年租金收入/房子市值，如果看投资回报，看年租金收入/房子原价

作者:没有思考能力 日期:2013-03-31 19:17

@我爱外国 USA 1749 楼 2013-03-31 11:52:28

现在调控都出来了，请问楼主现在 2 手房还有买的价值吗，05 年左右新一些的 2 手房现在价钱都和新房子一样了。唯一优点就是多层的房子得房率大一些，人口密度小一些。

想重复一下，不是所有的二手房都有投资价值。

作者:没有思考能力 日期:2013-03-31 19:29

@闲人嫌人 1746 楼 2013-03-31 10:23:34

"所以除了大家常说的租售比，房价收入比之外，我建议还要看一下我上面提到的几个指标：就是房贷总额/房价

销售总额比，房价存款比。后两个指标比前两个指标更实际，更能反应房价是不是贵，大家是不是买不起。"——楼主

按照楼主的理论和提供的数据，（前提是数据真实、可靠），房价还是贵！但是，大家还买得起，在可承受的范围内！说它贵，是因为这些存款，是中国人辛辛苦苦省吃俭用攒下的，可说是中国人未雨绸缪居安思危.....

有些人觉得贵到买不起的东西，会有人觉得有些不贵，但还可以承受。我这段话主要是想讲为什么房价收入比这个指标为啥在中国不起作用。因为用房价收入比来衡量房价，本身就假定各国的生活开销各项比例是类似的，但中国的国情，特别是消费观念，跟国外有很多不同。我试图找出另一个更为精准的参数。

我的观察是，中国人居安思危的心理特别重，有特别强的危机和逃亡意识。所以拚命存钱。但在中国，对于普通百姓来讲，钱的出路完全被堵死了，股市混多半会赔，做生意更难，债市，基市风险又特别高，存银行又跑不过CPI，买其它的文物，名画又容易上当，老百姓就找到一条房产这条路，现在又是有一道一道的调控给要堵上了。长期下去，有些路子的，资金都会去国外了，去政策稳定的国家，如美国，英国等。

我相信只要是中国人，都希望房子能便宜一些，但在没

有其它出路的情况下，房产的价格还得推高。只到最终无利可图，然后瞬间崩塌。

作者:没有思考能力 日期:2013-04-01 21:28

@闲人嫌人　　1746 楼 2013-03-31 10:23:34

"所以除了大家常说的租售比，房价收入比之外，我建议还要看一下我上面提到的几个指标：就是房贷总额/房价销售总额比，房价存款比。后两个指标比前两个指标更实际，更能反应房价是不是贵，大家是不是买不起。"——楼主

按照楼主的理论和提供的数据，（前提是数据真实、可靠），房价还是贵！但是，大家还买得起，在可承受的范围内！说它贵，是因为这些存款，是中国人辛辛苦苦省吃俭用攒下的，可说是中国人未雨绸缪居安思危.....

@没有思考能力　　1751 楼 2013-03-31 19:29:11

有些人觉得贵到买不起的东西，会有人觉得有些不贵，但还可以承受。我这段话主要是想讲为什么房价收入比这个指标为啥在中国不起作用。因为用房价收入比来衡量房价，本身就假定各国的生活开销各项比例是类似的，但中国的国情，特别是消费观念，跟国外有很多不同。我试图找出另一个更为精准的参数。

我的观察是，中国人居安思危的心理特别重，有特别强的危机和逃亡意识。所以拚命存钱。但在中国，对于普通百

姓来讲，钱的.....

@左岸的左左右 1761 楼 2013-04-01 11:09:40

没有任何福利保障，就算有基本社保，未来的状况也非常不明朗。

80 后父母养老问题还没有真正面临面对，究竟会有哪些问题出现谁也不知道，所以 80 后是真正压力最大的一代。

有一定赚钱能力的人，把富余的钱投入到房产，想的只是保值略增值，谁知道会如此混乱暴涨？

现在的大部分中产都集中在 60，70 后，80 后是被时代抛弃的那一部分，永远没法追上末班车。

---

80 后的优势是大把的机会和充足的时间，前面讲过，每一代都有每一代的机会，永远不要抱怨机会不如前人多，关键是要有一双慧眼，发现机会。现在的 80 后，其未来远比我们这些人好。中国每过 5 年左右，都有让你财富翻番的机会。

好好珍惜。

作者:没有思考能力 日期:2013-04-01 21:29

@晚麻麻 1692 楼 2013-03-21 10:11:08

在房观，看得不多，回得更少，这是我几年前追过的一个帖子的回帖，当时的用户名，现在连密码都忘了，重新注

册的。

看看时间，是09年10月的回帖，3年半过去，基本观念没有改变。和楼主分享下：

“　也谈几点不成熟的：

1、房子诚然是身外物，也是财富、地位的外化，传统观念中安身立命的重要环节。“骨灰盒”那位，就别再现眼了。

2、社会阶层的形成、分化，而且，上升的通道在变窄是.....

@阿狸在线 1758楼 2013-04-01 02:06:31

同为70后，现持有的几套房子和楼上的一样在机缘巧合下在低点入手，因为不是炒房者，所以现有的房子也不会卖出，只是用来改善生活而已，同意楼上的观点“其实，不管价格是怎么样的，如果你真的需要，又有可能买得起，任何时候，你都能选择买。大趋势，不是个体能左右的。我们只能做自己认为该做有能做的事。”

同道人，不要被震出！

作者:没有思考能力 日期:2013-04-01 21:32

@bighummer 1756楼 2013-03-31 23:21:11

-----向楼主问好！上来特意咨询一下楼主有对珠海的

楼市有关注过吗？珠海是目前广东省内三个均价过万的城市之一，但珠海相当于一个三线城市，人口也才190万左右。我的一个朋友最近在劝我买房，给我讲了一大堆道理，我目前也有出手二套房的打算，等年底从老家接父母过来团聚，但是怕自己站在了调控的刀口上，想请楼主给分析一下目前的趋势。

珠海房价好象不贵吧。珠海是很好的养老的地方，因为靠近广州和深圳，其前景远比海南好。如果你又在珠海工作，建议下手，但不建议买海边的房子，最好是老城的原公务员的房子。

作者:没有思考能力 日期:2013-04-01 21:35

@keruzi 1757楼 2013-04-01 01:46:20

北京的公平自由实际只是因为官太多，相互制衡。地方一个处级可以飞扬跋扈，北京一个处级只能低调做人。

北京近年的上涨确实如楼主所说，国进民退，税收聚集效应，加上央企扎堆。尤其去年到今年，外资流入减少，但是亲儿子央企国企们还是能拿到低廉的资金，同样北京的企业也相对容易从银行集中的北京借到资金。

房价只是市场的报复，北京用行政手段聚集太多的财富和资源，同时定位了太多的产业中心。摊大饼的模式持.....

北京的好，远不只是这些。北京的价值观，将是最吸引优秀人才的高端人才的地方。北京将来将发展无烟产业，如设计，互联网，风险投资，教育，医疗，传媒等。

北京的高房价，将构成人口防火墙，它会把业务能力不强的人挡在城外。未必不是好事！

作者:没有思考能力 日期:2013-04-01 21:41

@风舞杜若 1755 楼 2013-03-31 23:10:04

哎，我发的贴子没有人理我，放在热贴下沾沾光，楼主怎么看我说的城镇化及农村土地流转？以及有没有机会和有可能的获利在里面？

“党鼓励做的事，就要尽早领会意图，先行一步，

党不让做的事，除非你手眼通天，本领过人，否则就不要去试，

这一条绝对应该是 P 民的生存宝典。

就象首套优惠，利率打折政策开始实施，那就是鼓励你买房，你当时为什么不买？

现在回头来连跳带叫放着鞭炮的闹。

现在.....

对克强同学城镇化感兴趣的朋友，可以多花点时间研究下郑州的郑东新城。那是克强同学在河南主政时期的最早的

城镇化试验。十来年过去了，看看情况如何。

城镇化是克强在读北大时形成的观点，20 多年过去了，今天终于得到实施。城镇化，关键是产业的扩散。没有产业支撑的城镇化是搞不下去的。但中国不会再来一次乡镇企业，各产业都不提供这种机遇。

所以，本人对城镇化持谨慎态度，其中的机会，还待发现

作者:没有思考能力 日期:2013-04-04 16:54

@荷塘淡粉与墨绿 1311 楼 2013-02-17 22:48:34

很想听听楼主对三亚房价的思考啊！它的现状和未来。。。

@没有思考能力 1319 楼 2013-02-18 14:39:55

三亚的楼市注定了会在不短的时间内有较大的波动。它的优点和缺点都很明显。它有很好的自然条件，在空气污染越来越恶化的今天，三亚的房子有天然的优势。但三亚（包括海南省）府及居民道德底线低，还处在为了温饱，不惜干尽下作的事的阶段，在一个不讲个人人格和人品的地方，楼市也不会太好，所以对三亚不喜的人也很多。

@shenlanboy 1778 楼 2013-04-02 23:16:20

追了 4 天，终于看完了。。

关于三亚，楼主说：三亚的楼市注定了会在不短的时间

内有较大的波动。

可以进一步解释吗？不太明白。。

其实该说的，前面已经讲到了。三亚的房子，尤如一个放荡的美妇人，短期拥有让人兴奋，但不宜一块过日子。

作者:没有思考能力 日期:2013-04-07 21:25

@letter123　　1792 楼 2013-04-07 14:26:48

您好，有个问题请假一下，我和老公现在在广州上班，积蓄不多，最近在考虑，今年年底买房，现在的问题的，广州房价太高，如果广州买就只能买个 50 方以内的二手房，还一定要 5 年以上那些不用交太多税的。

也考虑回老家汕头买，现在市中心比较好的地段的话放假大概 8000-10000 左右。

或者先在中山买房当投资。现在中山房价还不算太高。

急需大哥的建议啊。。。

@秀才一个 1793 楼 2013-04-07 15:51:33

这两天去中山　中山其实还是蛮适合居住的

看你的目的，是想拥有一个自己不会住的房子，还是想拥有一个自己第一住所？汕头或者中山的房子能成为你的第一住所吗？如果不能，那大小又有什么关系呢？是不是解

决自己的第一住所比拥有一套不能住的房子更重要呢？

作者:没有思考能力 日期:2013-04-07 21:28

@没有思考能力 3楼 2012-11-29 14:38:02

人生的吊诡就在于，看过去发生的事，非常清楚，当时如果这样这样将如何如何是一清二楚的，但往未发生的未来看，就很不清楚了。要不怎么说人生中有大富者只是凤毛麟角？现在想走当年看房的经历，真是感慨万千啊。那么多财神爷送到手上的钱，就白白地视而不见，在哈哈大笑中，扬手就抛弃掉了..... 很多很多的机会就这样给错过了。很多时候，看过房子，都能找到很多毛病，要不就是价格太贵.....

事实教育我的是，如果是投资房产，就不要以自己是否喜欢为标准，而是要以市场的走向为依据。这其实是非常高的要求。一个人如何能做连自己都不认同的事呢？

@xx6612 1784楼 2013-04-06 16:23:24

感同身受，非常赞同。

谢谢楼主无私地分享的经验之谈！

---

xx6612的光顾，蓬荜生辉啊！

作者:没有思考能力 日期:2013-04-10 17:51

@没有一人去找 1803楼 2013-04-10 17:07:38

楼主您好！看了您的帖子，觉得受益非浅。有通过您的介绍认识了秋水如岚和 7G,对房子、理财等有了初步的认识，也想通过自己的努力，让家人过上减轻通涨危害的好生活。今有一事相求，望百忙中相助。我在计划单列市大连，已被限购，看中一军产房，环境不错，11000 元起，均价 15000 元，能买吗？有何风险？最近 ZYZF 要查军产房，是不是不合时宜或很危险。迷茫中，恳请楼主帮忙！谢谢！

建议不要碰军产房，风险很多。至少在北京是这样。如果在大连能把所有相关事情搞掂，也许可以。只能自己评估了。

作者:没有思考能力 日期:2013-04-11 21:47

@石头的年代 1806 楼 2013-04-10 20:33:46

按照正常情况下中产阶级以上应该住别墅，中产以下的民工阶级才住鸽子笼房。

@ythwgh820622 2013-04-10 20:45:02

你说这话有找骂的嫌疑啊。。。那你说中产还是屌丝啊

@ythwgh820622 1808 楼 2013-04-10 20:45:55

你是中产呢，还是屌丝？

这种争论有啥意义？不是别墅都比平层强。前一段时间，克林顿女儿还在曼哈顿花巨款买了个平层呢。

在中国住有院子的房子的人，绝大部分都是最低层！

房子的“场”最重要,“场”好的小平层，也远好于“场”差的大院子。

你的房子周围500米内，有多少个家庭年收入在中国排名前2000万名的，有多少个顶级学校毕业的人，有多少狗拉了shit会拣起来的，这些东西才最重要。

作者:没有思考能力 日期:2013-04-11 21:48

@Begood2013 1813楼 2013-04-11 16:20:39

热心的楼主，有一问题需请教您：

先说下背景：准备在河北石家庄购房一套，刚需首套。最近看了些房子，包括期房和二手房。

1）我现在在北京上班，女友在石家庄西区一环和二环之间上班；

看的期房很多都在二环附近（离女友上班远），包括保利花园（北二环），其他多位石家庄开发商（西二环）。均价在7000~7500;但一期房子已经售完，二期房子需在6、7月份开售；

2)二手房距女友上班地点，较近。户型较好，南北.....

是不是说二手房买不起？那还有选择吗？

作者:没有思考能力 日期:2013-04-11 21:50

@林 rV 1814 楼 2013-04-11 17:02:35

LZ,我也想请问一下，在一线城市中心地段，大面积和小面积哪种更具投资价值？ 因为现在限购，是按套数算，买小面积的也算一套，大的也算，但如果是大的，怕未来不好出手？

好奇一线城市中心地段大面积不好出手的说法，有依据吗？

作者:没有思考能力 日期:2013-04-11 22:34

@没有思考能力 102 楼 2012-12-03 21:04:06

大家也许在生活中，看到过一些房虫，炒房为生的人。这些人不是没有。但占比很少。北京人一些有钱人，大都是买了房，放在哪里，也许放租，也许空置，保值的目的比较明显，炒来炒去的人，不多。.....

@受贿精英 1819 楼 2013-04-11 22:32:19

楼主是 60 后？ 脑子发育程度像是 2000 后。 你以为炒房会像炒股那样今天买明天卖？ 房子的变现是需要较长时间的；另外，涊房价看涨时，有多少人会傻乎乎地急着卖掉呢？

目前，在北京买房的，除了少量的刚需及改善性需求之

外，绝大部分手头有余钱的人，他们早有1~2套房子或更多，他们仍在买房，其目的显然就是为了避免羊币变冥币（通涨之严重，有目共睹!），并不是楼主所说的今年买进、明年涨了就卖出，他们不缺钱，房.....

这种人，不算炒房吧

作者:没有思考能力 日期:2013-04-16 09:12

今天的消息是发改委又在折腾开发商，还有一帮人在叫好。这是扬汤止沸的作法，起不了作用。

在我们大力倡导拉动国内消费的时候，又想尽办法对市场主体进行打击。甚至有打击投资的说法出现。这是一个价值观混乱的时候，就算是某些高官，或者经济学家，价值观都是双重的，矛盾的，不系统的。

就算是房地产有泡沫，让它自然破了，也没有什么大不了的。经历几次周期，反而更健康。

夏天要来的时候，发改委要求全国人民都打开空调，就是阻止夏天的到来？

作者:没有思考能力 日期:2013-04-18 12:17

@风眼看世 1839楼 2013-04-18 09:31:20

看了很长时间这个帖子了，作者确实对楼市深有研究。

我爱上网，但是我自认不是职业网民，因为我不喜欢用什么楼主之类的专业术语。

从我开始观察楼市到我买第一套自己的房产，到如今也已经过去了 15 年了。

我对楼市也有自己的一点认识，和作者大部分是契合的。

我唯一和作者的区别是对未来的走势的判断上，也就是说作者更多考虑的是技术环节，比如一线还是二三线，北上广还是沈济杭，20%的所得税还是 1-3%.....

谢谢分享，你说的这种情况，不是没有可能，但十年之内就要发生，我真怀疑。就算是要发生，也不会是由官府在主导，搞新一轮的杀掉数以百万的地主房主之类的。因为他们才是这些年最大的受益者。他们剥削的对象，是农民， 和低层次的产业工人。农民贡献了土地，低层次的工人则贡献了青春和未来保障。

这事如果要发生，一定来自于低层无助的民众。看看 Diaoyu island 的时候，就知道是什么人在干，要干什么，官府在利用什么，又在吓唬谁。

如果这事真发生，那将是我国民的悲哀。大家知道打完地主，杀完地主后的结果是什么？首先是贫民再次被共产（土地被收，公社化了），然后饿死数十 million 的当年杀死地方的人（吃食堂阶段）。然后是主动打倒别人的刘王联合体被人打倒（culture revolution）。然后是贫民在改革后的二次被收割（剪刀差和工人下岗）。房地产兴旺阶段的

三次被收割（土地又被强征，住房被强拆）。

所以，动再次强力平均财产念头的人，除了一时的泄愤，也未必得到好处。被收割的，会再次被收割。财富拥有者，永远比贫民有更多的道路生存下去。自己也是贫民的孩子，所以看得更清楚。我们希望和平的市场经济化的环境，只有这样，才有大家的出路。

对历史有兴趣的人，建议看看清华教授沈志华的书，或者他的文章，网上也有他的视频。他认为土改是贫民对打下天下者的投名状，看得我一身鸡皮。

作者:没有思考能力 日期:2013-04-18 16:49

@letter123 1838楼 2013-04-17 14:19:20

最近黄金价格跌这么厉害，楼主觉得会影响房价吗

黄金下跌对房市的影响还待观察，我的感觉是，黄金下跌，可能意谓着房市更为坚挺，理由：

黄金下跌，主要原因是美国经济向好而不是经济变差。这对中国房市的负面影响是美元升值，美国经济活跃，造成美元回流到美国，中国从资本流入国变成流出国，房市会因此受到负面影响。

这对中国房市的正面影响是，经济危机可能结束了，经济进入下一个增长黄金期，国民收入会有较快增长，这样没有理由房价会下跌。考虑到中美经济的互补性，美国经济向

好，中国出口也会增加，GDP 增长会加快。

总体来讲：黄金下跌，对中国房市利好大于利弊。

作者:没有思考能力 日期:2013-04-20 18:56

@风眼看世 1845 楼 2013-04-19 22:53:13

最近黄金大跌，我也觉得有利于房产！

可是有些人却说什么黄金都跌了，房产也会崩盘。我都昏掉了。

我再想象，黄金跌了，美元跌了，房产跌了，经济完了，这些买不起房子的人可能会有机会买到便宜的房子，但是我想知道这些人在这个时候还有工作吗？明天的早餐钱还够吗？

有些人痛恨那些有产者，恨不得吃他们的肉喝他们的血！但是不说轮回那样的大道理，就说一个很小的例子，当经济崩溃，房价暴跌的时候，什么能够.....

我的看法略有不同哈。因为经历了太多的产业兴衰，所以很清楚现在的优胜者，必须不断地努力，否则在将来也会被远远地抛在后面。我是一直坚信一代人有一代人的机会的。今天看到 yahoo 连邮箱和 Messenger 都关闭了，心里一阵悲凉。当年它是我们望其项背的业界大佬哈。想想过去三十年的微软如何辉煌，在移动互联网到来的时候，一直找不到北，intel 也是如此， Nokia 也是如此。当年香港地产的那些大

佬，都哪里去了？所以我特别推荐大家看一本书，《香港地产百年》。人家经历了好几个轮回了，我们可能连一个完整的周期都没有经历过。现在的成就难以定将来。所以，年轻的朋友们，一定是将来的优胜者。

现在手上有些房子的朋友，还要继续努力。世界在快速地发展，年轻的朋友有的是机会，不用对现有资产者抱有敌意。对于年龄较大的朋友们，一步错过，就会很难赶上。我们缺乏的是时间，而年轻的朋友们，最大的优势也是时间。我说过，宁可放弃现有所有的资产，只要能换回二十年的青春。

过去十多年，机会在房产，未来的十多年，机会在别处。机会有的是，这个社会每隔几年，就给了大家一次暴发的机会。要有狼一样的敏锐与嗅觉。也希望长期保留这个帖子，大家一起探讨致富之路。人世最让我困惑的是，都对自己过于自信了，财神也很大方，它把财富大把大把地往大家手里塞，甚至苦口婆心地劝你拿着，但人性的弱点使得我们接都懒得接。因为我们没有慧眼，看不到财神是在给大家提供大把的财富。修心，平和，弄清楚事情发展的规律，才能让我们慧眼开启。

不要怕分享经验，机会是大家一起创造的，分享不但没有减少分享者获得财富的机会，反而会造成更多，更大的机会，在分享的过程中，也促使自己思考。当年跟 yevon_ou

打嘴巴官司时候，他们教会了我很多东西，大家都进入房产市场时，他们反而因此受益。这个市场足够大，大到财富是捡不完的。大家共勉。

作者:没有思考能力 日期:2013-04-21 10:07

雅安地震了，很多民房都倒塌了，伤亡严重。心里很悲哀。

08 年地震后，带小孩去四川地震区看过。发现正规的房子倒塌的很少，但老民房，自建房，倒塌得很多。

所以来帖子中的朋友，如果老家亲人还在住不抗震的砖混房子，尽些爱心，盖成有一定抗震能力的现浇的房子。生命比钱更重要。

作者:没有思考能力 日期:2013-04-22 21:04

@letter123 1838 楼 2013-04-17 14:19:20

最近黄金价格跌这么厉害，楼主觉得会影响房价吗

@没有思考能力 1842 楼 2013-04-18 16:49:17

黄金下跌对房市的影响还待观察，我的感觉是，黄金下跌，可能意谓着房市更为坚挺，理由:

黄金下跌，主要原因是美国经济向好而不是经济变差。这对中国房市的负面影响是美元升值，美国经济活跃，造成美元回流到美国，中国从资本流入国变成流出国，房市会因此受到负面影响。

这对中国房市的正面影响是，经济危机可能结束了，经济进入下一个增长黄金期，国民收入会有较快增长，这样没有理由房价会下跌。.....

@摩根士丹利 ABC　　2013-04-22 17:22:06

对于美国经济处于复苏，感觉不对。道琼指数创历史新高，根据股市反应实体经济的规律，现在的美国经济也许快要崩溃。美国经济已经高度成熟，很难再度提高人均 GDP，再总量增加一二倍什么的。

罗杰斯总是唱空美国，根据他的说法，黄金似乎只是短暂快速下探最多 50%。而后由于世界各地又不停发钞，黄金又会快速暴涨，总之，黄金不会如以前稳定

@摩根士丹利 ABC 1854 楼 2013-04-22 17:32:01

在我看来，目前的道琼指数危如累卵。从基本面看不支持道琼指数的进一步上涨。从技术面看最后的上涨，小阳线极多，而且走势沿着固定的斜率，这极不正常，小阳线如一个个累卵，随时大幅暴跌

一直在美国公司工作，所以对美国的东西稍微有些感情。一般在外吃饭，也只喝可乐，国产的和餐馆自配的饲料一般不敢喝。感觉美国人的底线还比较地道，做事比较严谨，生

产的东西，还比较靠谱。美国的经济只是刚刚开始好转，不太相信美国的经济又开始进入低谷。

作者:没有思考能力 日期:2013-04-22 21:08

@阿狸在线 1855 楼 2013-04-22 18:02:30

谢谢楼主贡献出来的网址，阅读了推荐的秋水如岚的帖子，她的观点很多和我一样，本人 70 后，三线城市中产，因手上资金有限，未来十年目标是为自己奋斗一个养老房子，为孩子奋斗一个一二线城市房子。

秋水如岚的帖子营养比较丰富。她敢于尝试，涉猎也广，为人中肯，聚集了一批跟她视野和观点类似的人。可以常进去看看。她是在股市中挣到过钱的人，所以从去年底又杀入股市，我曾进去提过醒，她没听，但好在回头快。

作者:没有思考能力 日期:2013-04-23 18:53

@风眼看世　　1845 楼 2013-04-19 22:53:13

最近黄金大跌，我也觉得有利于房产！

可是有些人却说什么黄金都跌了，房产也会崩盘。我都昏掉了。

我再想象，黄金跌了，美元跌了，房产跌了，经济完了，这些买不起房子的人可能会有机会买到便宜的房子，但是我想知道这些人在这个时候还有工作吗？明天的早餐钱还够吗？

有些人痛恨那些有产者，恨不得吃他们的肉喝他们的血！但是不说轮回那样的大道理，就说一个很小的例子，当经济崩溃，房价暴跌的时候，什么能够.....

@风眼看世 1863 楼 2013-04-23 18:32:15

@没有思考能力 1846 楼 2013-04-20 18:56:15

我的看法略有不同哈。因为经历了太多的产业兴衰，所以很清楚现在的优胜者，必须不断地努力，否则在将来也会被远远地抛在后面。我是一直坚信一代人有一代人的机会的。今天看到 yahoo 连邮箱和 Messenger 都关闭了，心里一阵悲凉。当年它是我们望其项背的业界大佬哈。想想过去三十年的微软如何辉煌，在移动互联网到来的时候，一直找不到北，intel 也是如此， Nokia 也是如此。当年.....

如你所言，现在的房产拥有者，也许一二十年后看，可能就如我们现在看当年的农村万元户、城市个体户、江浙小老板一样，不过是烟云而已。前面提到过诺贝尔基金会的经历，就是如此。不进则退的，现在的财富定不了终身。

作者:没有思考能力 日期:2013-04-23 18:57

@阿狸在线 1855 楼 2013-04-22 18:02:30

谢谢楼主贡献出来的网址，阅读了推荐的秋水如岚的帖子，她的观点很多和我一样，本人 70 后，三线城市中产，

因手上资金有限，未来十年目标是为自己奋斗一个养老房子，为孩子奋斗一个一二线城市房子。

@没有思考能力　　1857 楼 2013-04-22 21:08:54

秋水如岚的帖子营养比较丰富。她敢于尝试，涉猎也广，为人中肯，聚集了一批跟她视野和观点类似的人。可以常进去看看。她是在股市中挣到过钱的人，所以从去年底又杀入股市，我曾进去提过醒，她没听，但好在回头快。

@Achenh 1860 楼 2013-04-23 10:30:04

楼主您好：

去年年底进入股市，至今年年初刚好是一波行情，不知楼主“提醒”何意？是对股市接下来的表现不看多，还是有其他见解？还请指教。

一直不看好中国的股市。提醒她远离。

作者:没有思考能力 日期:2013-04-23 23:01

@我爱庭院　　1851 楼 2013-04-22 11:12:25

楼主，香港地产百年好像当当网都没的卖啊，是“香港地产业百年”吗

yevon_ou 是个很聪明的家伙，当年他们吵的热火朝天的时候，我懵懂间才开始进入房市，10 年后回顾一下，如果从

我个人历年投入的资金上看（住宅写字楼商铺都折腾过），55%的资金买入的是好的房产，45%的资金买入的是不好的房产，总体上方向正确，大对小错，后面是调整，把不好的房卖掉即可，好在我买入的都很分散，往外卖难度不大

现在房.....

@阿狸在线 1869 楼 2013-04-23 20:29:05

楼主，关于这本书的书名，同问！

是《香港地产业百年》，作者：冯邦彦。

另一本关于大陆房地产的书，叫《我们房地产这些年》，作者：卜凡中 ，很值得一看，该书比较系统地讲述了改革开放这 30 多年房地产市场的前困后果，中央的决策过程，以及各种房地产形态是如何形成的。这本书可读性强，对房地产有兴趣的朋友，可以买来一读。

作者:没有思考能力 日期:2013-04-23 23:12

@阿狸在线 1855 楼 2013-04-22 18:02:30

谢谢楼主贡献出来的网址，阅读了推荐的秋水如岚的帖子，她的观点很多和我一样，本人 70 后，三线城市中产，因手上资金有限，未来十年目标是为自己奋斗一个养老房子，为孩子奋斗一个一二线城市房子。

@没有思考能力　　1857 楼 2013-04-22 21:08:54

秋水如岚的帖子营养比较丰富。她敢于尝试，涉猎也广，为人中肯，聚集了一批跟她视野和观点类似的人。可以常进去看看。她是在股市中挣到过钱的人，所以从去年底又杀入股市，我曾进去提过醒，她没听，但好在回头快。

@阿狸在线 1868 楼 2013-04-23 20:22:48

我也不赞成炒股，因为几年前一段特殊经历不想进入股市，我认为现在的股市不健康，不过打算过两年花 2W 进去买个股玩玩，学巴菲特长期持有，十年后再看股价如何，当做是验证一下自己的眼光，呵呵。

这个帖子前面有我对中国股市的认识。有兴趣的朋友可以往前翻。中国股市的问题，主要是模型设计问题。这个模型的设计，显然是对普通股民不利的，这样的设计，我是不喜欢玩的。

当然有些人看法不同。春节回老家，与一个资深彩民聊天，他真把我给雷倒了。我跟他讲，彩票设计是每投入两块钱，政府就拿走一块钱，剩下的钱，由大家来玩。他说，他当然知道这个，就如四人进一麻将馆打麻将，每人带一百块，一共 400 块，但麻馆老板比较厉害，先从每个身上收走 50 块，这样只剩下 200 块了。这是负和游戏。就算这样的游戏，

他也愿意玩，因为他有可能赢上两百块。但这样的游戏，我觉得这个模型设计有问题，我是不愿意玩的。我至少要玩零和或者正和游戏。中国的股市，也是那种负和游戏。愿意玩这种游戏的人，要么是真高手，要么，是找不到比这个好一些的零和或者正和游戏。这个世界上，零和或者正和游戏，似乎不难找。

作者:没有思考能力 日期:2013-04-24 11:19

@我希望单纯 1873 楼 2013-04-24 07:07:05

什么时候才是买房的好时机？

如果看过前面的帖子，曾在春节前曾经呼吁刚需尽快下手。当时是听到消息，国务院的某位领导与房产界讨论，分析形势，其中讲到，现在的经济可能有些抗不住了。房产调控可能放松。今年温去职前又出了个国五条。让我大跌眼镜。因为与之前得到的消息相反。

今天看到一季度的报告，国家又开始提振经济，与前面的说法是是呼应的。刚需朋友们真得小心。国家对房市上下其手是常态。经济下滑是国家不愿意看到的。熟轻熟重当家人是拎得清的。

作者:没有思考能力 日期:2013-04-28 09:39

@秀才一个 1881 楼 2013-04-27 10:19:26

大叔好几天没来了，我来给大叔扫楼啦　呵呵

谢谢啦！

几件事补记如下：

1.4 月底这几天北京存量房日交易数量还在 400-500 套左右。市场还比较热。上次限购最厉害的时候，这个数字基本上是 200 左右。那才是真正的低谷。当时跟朋友们讲，存量房日成交量连续一周在 300 以上时，就可以下手，那说明房价又开始上涨了。所以想买房的朋友们，可以拿这个数据做为一种参考。

2.今天跟中介聊了一下，他们讲，现在在北京买房的，基本上都是刚需，见不到炒房客。而且大家更倾向于购买的，是五年唯一，或者房改房这几类个税比较低的房子。朋友们请注意，这类房子，存量不多，拿出来交易的也少。过一段时间就会消化得差不多了。然后，情况就很难预测了。

3.今天清华李稻葵，终于讲了几句实话，我们前面也讲到过的。就是在国家还没有 大规模的可以容纳居民存款投资的稳健的收益跑得赢 CPI 的金融产品之前，房价调控的效果将非常有限。当房产是唯一的吸纳居民储蓄的产品的情况下，在货币超发的情况下，房价是基本上下不来的。因为这么大的量的资本没有出口。

作者:没有思考能力 日期:2013-04-28 11:29

今天是放假前的一天，可以小闲一下。转一个帖（下面

这段不是我写的，特此注明）：

【环球网综合报道】台湾《联合报》报道，陈水扁儿子陈致中在纽约曼哈顿的豪华公寓，去年10月因不法洗钱遭美国政府没收后，23日美国政府依洗钱法拍卖，最后以150万美元成交，买主是来自长岛的华裔曾曼玲夫妇。

据悉，这间公寓在2006年落成，离麦迪逊花园广场、宾州车站很近，大楼外观相当现代化，以灰色金属和落地大玻璃窗为特色，共11层;楼内有健身房、楼顶花园等配套设施，全天候警卫，出入管理严格，陈致中的公寓位于第5层。

这户公寓共两房两厅，配有两套半卫浴，室内面积为33坪(1坪= 3.30378平米)，以成交价换算每坪约新台币136万元，每月管理费为3117美元，内部开放式厨房配黑色花岗石台面，冰箱厨具全是顶级名牌，厕所是大理石配暖气地板，客厅落地窗可眺望哈德逊河。

美国司法部去年11月宣布，没收陈水扁家人疑似利用收贿所得，在维吉尼亚州和纽约市曼哈顿的两处房产，总价值约210万美元。

分析：

1. 此房产折人民币不到1000万元人民币，这个价格跟北京同等条件的房子比不算惊人。

2. 重点是每月管理费为3117美元（相当于国内物业费？）折人民币近2万元，如果加上1-3%的房产税，

这套房子每年的持有成本超过RMB30万元，持有30年的费用已经相当于房子本身的价值。在网上看过日本东京一套价值相当的公寓的出售信息，标明每月的管理费折人民币5000多元，已经觉得很贵了，跟纽约比真是小巫见大巫。而北京同样价值的公寓，物业费普遍1000左右，2000元应该封顶了吧。大量囤房在中国可行，但在美国甚至日本估计不是一件划算的事。

作者:没有思考能力 日期:2013-04-29 12:53

如果儿子将来会在沈阳工作，可以买中心地带好学区的房子，这个价格，跌不到哪去

作者:没有思考能力 日期:2013-05-02 10:53

@风眼看世 1902楼 2013-05-01 22:59:00

本贴的作者是个房地产达人，确实涉猎很广，见识也准确。

但是我始终坚信或者说怀疑，最终决定中国也好北京上海也好的房地产的最后一个筹码，不是限购、也不是税收，而是政治。

如果最终一切行政手段和税收，都不能让房地产按照领导人的意图改变的话，公私合营、没收财产、三反五反，早晚会重演。那时候，今天的多套房主就会像当年的地主一样纷纷自愿踊跃地把财产送给政府，为啥？保命啊！

在中国，房地产多军.....

谢谢分享，其中有句话值得重视一下：

“如果最终一切行政手段和税收，都不能让房地产按照领导人的意图改变的话”， 能否分析一下领导人对房地产的意图吗？领导人是在担心什么，还是乐见其成？

作者:没有思考能力 日期:2013-05-03 21:58

@yeeyee2009 1905 楼 2013-05-02 11:55:26

楼主，最早关注过你的帖子，关于房产，谈的不错。

但是股票是虚拟金融资产，股市也并不是零和或者负合游戏。

股票和彩票、赌场是不一样的。

每人对股市的看法不一样。不强求一致。我是不看好中国人股市设计。看不到怎么是正和游戏的理由。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-03 22:18

@风眼看世 1906 楼 2013-05-02 18:23:32

谢谢分享，其中有句话值得重视一下：

“如果最终一切行政手段和税收，都不能让房地产按照领导人的意图改变的话”， 能否分析一下领导人对房地产的意图吗？领导人是在担心什么，还是乐见其成

==========

房地产使中国部分人富有进而财富自由，才是领导人最

担心的。

如果每个国人都要到国有企业去上班，每个月如果不能领到工资就无法生活下去，这样的社会是不稳定中的极稳定；而.....

我们想一想，官府最大的期望是什么？社会不发生大的变革，不影响到他们自己的利益，能够最长久把江山坐下去，牢牢把刀把子，权力抓在自己的手上，就是他们最大的追求。那么，我们想想，谁有强烈地愿望希望变革，让他们目前的位子无法长久坐下去？当然是现在光脚的人。有鞋穿的人，也不会希望自己辛苦得来的一切落空。所以，哪些人跟他们的利益是一致的，相信官府最清楚。看看 49 年谁跟蒋走，谁愿意留下，就清楚了。对于目前有鞋穿的人，怕的不是官府来变相搜刮，怕的是有大变革。这些人会是保守派。

至于说民弱才好统治，其实没有社会学基础。看看文革的折腾，就知道毛很不容易，他的神经是一直紧绷的。不知道大家有没有看过前面推荐的沈志华视频和书，如果看过，就明白，毛也是深知不给人利益，是拢不住人心的。CCP 在延安时期，就开始给追随者定特权，什么人可以吃小灶，什么人可以每天跟女人睡，什么人一个礼拜只能睡一次女人，都有规定，利用这些，来稳固自己的统治。

说到官府对房地产的期望，一是过快的涨幅，有可能有

大的下跌，造成经济与社会的不稳定，二是，较高房价有些民怨。但说官府期望房价较大的下跌，找不到理由。其实百姓与官府都明白，这些年房价上涨，其实是城乡地域发展不平衡，较快的 M2 增长导致的。平均来看，房价的涨幅也就是社会物价的平均涨幅水平，也与 M2 增幅差不多，再快的涨幅也不现实，因为房价还是一笔一笔真金白银的交易推上去的，是靠大家手上的存款和积蓄推上去的。这种向上推的动能就是 M2 增幅，更多的动能其实没有。也就是说，平均来讲，现在的房价其实是合理的。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-03 22:21

@静水则深 2010 1908 楼 2013-05-03 11:10:09

楼主，我想问个问题。我也看好山后地区。请问我是买四环内，还是买山后呢。我是想投资兼自住，先出租几年再等孩子工作给孩子住。谢谢啦！帮我分析一下呗

如果资金够，四环内当然最好。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-03 22:22

楼主您好，除了地段是要考虑的，买房是不是要看房子的格局，风水之类的，我是刚需不懂这些，想买个便宜的，但是便宜的户型与朝向都不好，不知道会不会阻挡运气之类的，楼主买房也考虑这些吗？

@我爱建国 1910 楼 2013-05-03 15:17:49

不太懂风水，但户型和朝向会影响居住的舒适性。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-04 18:17

@风眼看世 1915 楼 2013-05-03 23:57:47

在政治理念上我们根本上是不同的。

我只想说，近些年的所谓中产阶级稳定论，恰恰是小资产阶级懦弱求安的生动体现，自我安慰似的认为，只要我们老实，人家就不动我们。

不敢说物理上的屠杀是否会再次发生，但是财富上的褫夺是一定的。我坚信这一点。

动荡岁月可能不在当下，但你我有生之年会看到！靠示弱换不来安宁。

不是想改变什么，只是想明白一些未来之轨迹。

求稳定不一定是示弱。中国的未来一定是比较民主的社会，这是历史趋势。但目前正处于中等发达国家陷阱的关键时期，如果这个时候有大的变革，有进入拉美陷阱的可能性，特别是中国这样的大国。

原来讨论这个话题，是想说明官府对房地产有何期望。基本上可以肯定的说，官府并不希望房价下跌，实际上，历次调控，其动力反而是担心过快上涨后下跌造成的不稳定，

对实体经济的伤害。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-04 21:34

楼主：没有思考能力 时间：2013-05-04 18:17:00 @风眼看世 1915 楼 2013-05-03 23:57:47

在政治理念上我们根本上是不同的。

我只想说，近些年的所谓中产阶级稳定论，恰恰是小资产阶级懦弱求安的生动体现，自我安慰似的认为，只要我们老实，人家就不动我们。

不敢说物理上的屠杀是否会再次发生，但是财富上的褫夺是一定的。我坚信这一点。

动荡岁月可能不在当下，但你我有生之年会看到！靠示弱换不来安宁。

不是想改变什么，只是想明白一些未来之轨迹。

@风眼看世 1917 楼 2013-05-04 18:51:30

求稳定不一定是示弱。中国的未来一定是比较民主的社会，这是历史趋势。但目前正处于中等发达国家陷阱的关键时期，如果这个时候有大的变革，有进入拉美陷阱的可能性，特别是中国这样的大国。

原来讨论这个话题，是想说明官府对房地产有何期望。基本上可以肯定的说，官府并不希望房价下跌，实际上，历次调控，其动力反而是担心过快上涨后下跌造成的不稳定，

对实体经济的伤害。

==========

.....

中国有中国的问题。现在全世界都不太平，也有人对美国看空，欧洲问题较多，日本也不行了，东亚四小龙，也就韩国真心不错。南美60年前就达到了中等发展国家水平，但除了巴西之外,其它都是几十年还在原地踏步。巴西的CPI也高得出奇。现在全世界有点突然失去原动力，也许未来印度会有较快的发展。所以，中国有些问题，也不足为奇。这个世界需要新的动力。这个动力，可能源于某场技术革命。美国最近这二十几年，依赖信息革命，PC机，IT业，互联网，和现在的移动互联网，这种高成功率的创新能力，支撑了美国二十几年的辉煌。这些技术革命，改变了全世界，不只是经济，还包括对社会形态的巨大影响。中国将来的社会变革，也将会被这些技术所推动。中国也需要搭上高科技的列车。

如果说要找投资的地方，我作为快50的人，重度参与这些技术革命，已经有些老了。我的想法，就是帖近这些参与者，从他们的高收入中，分一杯羹。房产是我的抓手。找到这些人在哪里，弄清楚他们从新技术革命获得的收益会花在什么地方，是我个人目前的方向。对于传统产业比较集中

的地方，远离。那些东西，已经 out 了。看看美国，SF 湾区的房产还在大涨，但汽车业的集中地底特律的房产却 1 美元也难以卖掉，就是例证。

因为个人职业的原因，一直跟这些弄潮儿很近。很了解这个行业。北京将是中国的未来创新产业最好的最集中的地方。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-04 21:42

北京开始从年龄上限制进京人员，印证了前面的一些话。就是北京的过度扩展，不符合央府和市府的对北京的定位。北京的住宅供地不会大幅增加，北京也将是率先摆脱土地财政的地区。北京的房产供应会非常有限，房价和租金也逐年提高。但北京越来越改善的环境，提供的众多的高薪工作机会，还会对年轻人有较强的吸引力。如果还有想在北京长期扎根的朋友，要早些抢门票。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-05 12:56

@中年的沉思和奔跑 1924 楼 2013-05-05 01:24:32

深夜回帖。希望楼主提示。

本人年纪 40 有 1，如楼主所说，已没有足够的精力和时间考虑投资的时间。

想问楼主：目前我手中有闲置资金约 80-100 万，由于所处城市为人口 40 万的湖北四线外地级市，房价已上 4000 多，虽城市在外扩发展，但个人感觉房价机会不多。

因此想买外地大点城市的房子，但是由于限购等，感觉很迷茫，楼主有好的城市建议吗？？

谢了。

作算是小城市，也可以寻找有稀缺资源的房产，特别是有最好的学校的入学名额的，最好的位置的小区等。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-05 13:10

@yeeyee2009 1905 楼 2013-05-02 11:55:26

楼主，最早关注过你的帖子，关于房产，谈的不错。

但是股票是虚拟金融资产，股市也并不是零和或者负合游戏。

股票和彩票、赌场是不一样的。

@没有思考能力 1911 楼 2013-05-03 21:58:32

每人对股市的看法不一样。不强求一致。我是不看好中国人股市设计。看不到怎么是正和游戏的理由。

@yeeyee2009 1928 楼 2013-05-05 11:26:09

楼主，看不看好股市和股市是不是零和游戏是两回事情。

懂点金融知识的人都应该知道股市不是零和游戏。

如果忽略市场管理人拿走的管理费用外，彩票市场、赌场、期货市场都是零和游戏，典型特征是：在任何一个时点，

有人赚钱必有人赔钱，而且赚钱人赚钱的总额和赔钱人赔钱的总额是相等的。当然，事实上，管理费用并不能忽略，尤其是彩票市场。

但是股市并不同，在上证 6000 点的时候，多数人赚钱，赚钱人赚钱.....

就股市彩票多说几句。

彩票是-50%和游戏。就是大家投入了 100 万，最后不管是谁赚谁赔，彩民手上的钱全加在一起，只有 50 万不到。这种游戏怎么玩？

股市其实也是负和游戏。至少负多少，现在还找不到数据，我的估计是不低于-50%. 下面是求和公式：

股民投入-上市公司的新股-发行费用-增发-各种税-证券公司的费用-各种软件等被忽悠的费用+上市公司的分红+上市公司被收购被转让后的实价

如果这是正和游戏，就要求：

上市公司分红+上市公司被收购被转让后的实价>上市公司的新股+发行费用+增发+各种税+证券公司的费用+各种软件等被忽悠的费用-股民投入

可我们知道的唯一数据是：

上市公司分红<各种税+证券公司的费用

在中国上市公司并购转让均不旺盛的情况下，那股市挣

的钱从哪里来？

作者:没有思考能力 日期:2013-05-05 21:19

@yeeyee2009 1905 楼 2013-05-02 11:55:26

楼主，最早关注过你的帖子，关于房产，谈的不错。

但是股票是虚拟金融资产，股市也并不是零和或者负合游戏。

股票和彩票、赌场是不一样的。

@没有思考能力 1911 楼 2013-05-03 21:58:32

每人对股市的看法不一样。不强求一致。我是不看好中国人股市设计。看不到怎么是正和游戏的理由。

@yeeyee2009 1928 楼 2013-05-05 11:26:09

楼主，看不看好股市和股市是不是零和游戏是两回事情。

懂点金融知识的人都应该知道股市不是零和游戏。

如果忽略市场管理人拿走的管理费用外，彩票市场、赌场、期货市场都是零和游戏，典型特征是：在任何一个时点，有人赚钱必有人赔钱，而且赚钱人赚钱的总额和赔钱人赔钱的总额是相等的。当然，事实上，管理费用并不能忽略，尤其是彩票市场。

但是股市并不同，在上证 6000 点的时候，多数人赚钱，赚钱人赚钱.....

@没有思考能力　　1931 楼 2013-05-05 13:10:47

就股市彩票多说几句。

彩票是-50%和游戏。就是大家投入了 100 万，最后不管是谁赚谁赔，彩民手上的钱全加在一起，只有 50 万不到。这种游戏怎么玩？

股市其实也是负和游戏。至少负多少，现在还找不到数据，我的估计是不低于-50%. 下面是求和公式：

股民投入-上市公司的新股-发行费用-增发-各种税-证券公司的费用-各种软件等被忽悠的费用+上市公司的分红+上市公司被收购被转让后的实价

如果这是正和游戏，就.....

@yeeyee2009 1932 楼 2013-05-05 14:08:02

好吧，楼主，我没有说服你要看好股市的意思。

一个市场有看多看空都正常，有不同的声音也是正常的。

你说到彩票，我完全认同。而且国内股市有制度缺陷也是毫无疑问的。但是如果没有投资价值的话，如何解释 05—07 年中国股市波澜壮阔的大牛市？

说股市是负和游戏，并不等于这个市场里挣不到钱。就如彩票市场也有人中大奖一样。负和游戏是指全体参与者在

较长的时间段里，最终结果剩余值减去投入是负数。我们不能因为有人中了彩票大奖，就要参与，因为整体彩民是亏的。

股市也一样。股市并非完全不可能挣钱。它的难点在于，在负和游戏中，因为总体是巨亏的，赢利的可能性变得比较低，赢利的难度也非常高。也许有高手在其中游刃有余，但这个市场不适合普通百姓参与。

股市有涨有跌，涨起来，几个月翻番的可能性也常在。所以某个阶段，一定有人可以挣到钱的。它的难度在于，作为屁民，我们把握不好进入点和卖出点。这个难度太高了，高到了屁民难证以掌握。也许有人自认为是高手，找到所谓的方法。我可以负责任地讲，除了有绝对准确的内幕消息和相当强大的研究团队，目前所谓的方法，均不靠谱。如果有什么软件告诉大家说，他们有办法，有什么指导老师，那一定是扯蛋。

记得有一次，上海一个做操盘手软件公司的 funder 来跟我聊，他是清华毕业的，在美国留过学，说他们找到了什么 S 点和 B 点。 我说如果你的这套东西可靠，那么拿过去十年的数据可以验证吗？他们说不行。想想，如果连已经发生过的过程都不能验证，那么用来指导未来，可行吗？如果不懂马尔可夫链，干脆就别弄这个了。浅显一点讲，一个人头胎生了个儿子，你问他头胎生的是儿子吗，他一定答得非常准确，在概率上这叫已发生概率事件。但你问他，下面还

生儿子吗？他一定只有50%的机会答对。这是未发生的概率事件。我们现在找到的方法，连问头胎生的是儿子这样的问题都答不对，我们就不要指望他们会答对后面生什么了。不知道这段话有没有朋友可以看懂。

屁民要在股市里挣钱，就如要答对这个男人后面会否再生儿子一样困难。

其实大家在这里探讨，就是想找到成功率较高的理财方案。目前在中国，除了房产，我看不到第二个选项。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-05 21:27

@中年的沉思和奔跑 1938楼 2013-05-05 19:28:29

另外，请教楼主：

目前我有现房一套，2010年装修后只住了一年，现住在另一学区房（孩子读书买的）。那套闲置房市值70万左右，目前的困惑是：

闲置的那套房子如果出租，租金大约每年2.5左右（因是小地级市）。而且出租吧，房子很新，老婆舍不得(当时买+装修花了约50万）。

闲置的那套房子如果不出租，每年损失利息2万左右，外加物业什么的。但核心还是因为小城市，增值很慢，大幅增值更是难，目前城市的房价大约4.....

首先，如果这房将来还要自住，建议不要出租。如果将

来不会自住，出租出去没有什么。出租并不会带来过多的破坏。既然出租了，也就别太在乎你那么点装修。

你这套房子的租金回报超过3%，是不错的。

中心地段的房子，增幅会比远郊快。是不是可以卖了换市区的房子，只能自己拿主意。

看了你这段文字，突然想到，一线高租金的房子，是更适合出租的。原因是，在现在全国物价一盘棋的情况下，大家用的家电和家俱是一样的，一个价钱，那么出租一年，对家电家俱的损坏，一线城市和三四线城市也是一样。但租金回报不一样，高租金的房子，出租对于装修和家俱破损比例要小好多。你让我明白了这件事，谢谢你。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-05 21:28

@北京方向1968　　1933楼 2013-05-05 15:35:50

感谢楼主对楼市的全面分析，受益匪浅！天涯很少回帖，这个账号刚国外申请的，费了点事。

想请教个买房问题：我的境况2006年就到北京，一直外派国外没买房，工作单位总部在北四环，4-5年后快50了可能回京工作，最近孩子回京参加高考，租在紫竹院附近老公房，50平4800元。北边房子太贵，我手头350万，4月25日看到金隅大成北京方向要5月开盘，在郭公庄地铁300米附近，西南四环边1公里，北边路对面加莱庄园，西边路对面北京.....

@liyangwen2009 1937 楼 2013-05-05 16:30:42

我觉得能多贷就多贷吧.人民币日元化就在眼前.而且你又在北京,不用怕的.

同意，而且贷的时间要尽量长。按你的收入，贷个 100 万不算什么。100 万，在十年后，就不是什么钱。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-08 18:22

@北京方向 1968 1954 楼 2013-05-07 18:26:49

==========

西南四环能和北四环比么? 要想少花钱住得舒服,北五环外也比西南四环强

谢这位朋友，这几天算是闹明白了，首选地域吧，去年因为孩子户口出了点问题，分心了，要不 11 月就买了北四环的 2 手了，看来要多花 80--100 万左右了，也就 3-4 个月，涨的太快，下定决心不纠结了。

这个天涯名字做个纪念吧。北京方向 5 月 10 日左右开盘，我排了 2 个号，就不参与了.....

很高兴这个帖子对朋友有些帮助，也恭喜@北京方向 1968 朋友选到了自己喜欢的房子。有的时候，时间窗口是非

常重要的，错过一个时间窗口，可能就要多付出几十万，上百万的代价。在普遍通涨时代，时间也是钱，有时候要跟时间赛跑。

看起来国际货币普遍宽松的时间真的越来越真实了。有的时候，真的要跟时间赛跑。记得以前看传记说民国时发了工资，马上就要换成米，要不过两天，只能买到一半的米了。这几年在 M2 普遍增发的情况下，虽然没有这夸张，但几个月，就得多付出几十万，大家已经见怪不怪，习以为常了。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-08 18:24

@幸福的旅行者 1955 楼 2013-05-08 13:46:22

跟着看楼主的贴好久了，十分佩服楼主关于场的见解，我现有有一问题想请教您：我看中了一套房子，交了 30%的首付，可售楼员原口头承诺可用住房公积金办房贷现在却办不了，只能办商贷了。我是首套房，且已缴了五年以上公积金，在银行无不良信用记录。据说原因是开发商未与公积金管理中心签订合作协议…现在我该怎么办啊？又不想退掉这套房子，自己还挺满意的，唯一的瘕疵就是不能用公积金办贷款，请问有其他什么办法可以用上公.....

建议先把房子用商贷给办下来，然后再想办法转公积金贷。买到心仪的房子才是重要的。买房这件事，要看大节。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-08 18:26

@q435406282 1953楼 2013-05-07 16:22:47

“观音山1号”纯别墅，位于有“小香港”之称的东莞樟木头，观音山脚下，处于穗港经济走廊中间，区位条件优越，2分钟进入常虎高速，8分钟到达樟木头中心区，30分钟进入深圳，半小时生活圈。

1、不限购不限贷。2、双拼仅6000元起/平。3、首付仅需50万。 4、特享0利息供楼。5、业主免收3年管理费6、三山环抱，风水豪宅。 7、花园比房子还大。8、买别墅送果园。9、高速路口，畅行无忧。 10、军管区域，安全无忧。

群山.....

樟木头啊，樟木头，建议对房产有兴趣的朋友们，可以研究一下这个地方。这是行业兴衰对房产影响的一个缩影。有很强的参考意义。它再次证明，房子并不是最重要的，围绕着房子的场才是最重要的。失去了场，房子也失去了其原有的价值。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-08 18:30

@liyangwen2009 1937楼 2013-05-05 16:30:42

我觉得能多贷就多贷吧.人民币日元化就在眼前.而且你又在北京,不用怕的.

同意，而且贷的时间要尽量长。按你的收入，贷个100万不算什么。100万，在十年后，就不是什么钱.

@北京方向1968 1943楼 2013-05-05 23:27:41

谢，我目前年收入到手60几万，主要考虑今后留点潜力在北边买个1-2居。

还想请问:，北边中介介绍有一套新荣家园，在鸟巢附近税后460万，112平，99年房子，北京方向如果三居，119平也是460万，家人住的话外部环境还是新荣好，内部当然西南四环的北京方向是新房和板楼住的舒适，不知道从增值角度哪个有潜力了？毕竟是过渡的，这几年赚得钱赶不上房价上涨。纠结的原因主要是目前考虑内部环境，还是外部环境，还有升值潜力.....

我原来住汇园公寓，对新荣还是比较了解的。那个位置是绝对的好，它的好还没有完全表现出来。还有较大的升值空间。奥运公园的好处会越来越被更多的人发现。雷军去奥运公园跑步。15号线通清华后，新荣至少每平还有一万以上的涨幅。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-09 10:15

@spacemouse 1963楼 2013-05-09 00:12:47

作者：倭瓜秧 时间：2013-05-08 20:29:59 好像现

在亚运村卖不过北苑的房子

十年前看房子的时候亚运村很贵,现在为什么没落了?奥运会没给它带来什么好处?

==========

十年以前的亚运村,贵得非常没道理,真的是概念股阿.

亚运村的房子,普遍得房率低,医院和学校也很少， 当然北苑更差.

从楼的质量来讲，北苑桥的几个楼盘新一些,而且板楼多,品质好些

亚运村和方庄都曾经是上世纪九十年代（怎么这样听想起来好久远啊）北京的富人区。记得一姐刘晓庆住亚运村，宋祖英住方庄。但随着城市的发展，和新小区的建设，亚运村和黄庄这些小区明显偏旧，户型结构也不尽合理，而且多以塔楼为主。所以有一段时间，房价有过较贵的时候，汇园公寓在 90 年代的价格就是每平米 2000 美金左右，当时的美元的汇率基本上是 8-10 之间啊。后来房价有所下降是正常的。04-07 年是亚运村的房价低谷。我就是那个时段买的。一直拿在手中，坚信亚运村的价值。但 08 年奥运之后，亚运村的房价有快速的回升。而且它的价值还在被发现的过程中。南二环的方庄真的就没落了。

如果再看远一点，中国的所谓公寓，特别是指北京，因为大家对物业管理认识的不到位，和太多人对物业费这种小花费的计较，只要过上十几年，都会变成普通民宅。新房也会变旧。当大家都习惯了旧房之后，老小区的价值会再度被发现。这样，北四环边的亚运村会再度被认识。其实这个趋势在去年就明显地表现出来了。老小区因为各种场优势，再度快速回升。场的价值，超过了房型（房子是不是很亲的，户型是否合理，小区规划是否完善等）的价值。这是值得我们思考的。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-09 20:15

@yeeyee2009 1905 楼 2013-05-02 11:55:26

楼主，最早关注过你的帖子，关于房产，谈的不错。

但是股票是虚拟金融资产，股市也并不是零和或者负合游戏。

股票和彩票、赌场是不一样的。

@没有思考能力 1911 楼 2013-05-03 21:58:32

每人对股市的看法不一样。不强求一致。我是不看好中国人股市设计。看不到怎么是正和游戏的理由。

@yeeyee2009 1928 楼 2013-05-05 11:26:09

楼主，看不看好股市和股市是不是零和游戏是两回事情。

懂点金融知识的人都应该知道股市不是零和游戏。

如果忽略市场管理人拿走的管理费用外，彩票市场、赌场、期货市场都是零和游戏，典型特征是：在任何一个时点，有人赚钱必有人赔钱，而且赚钱人赚钱的总额和赔钱人赔钱的总额是相等的。当然，事实上，管理费用并不能忽略，尤其是彩票市场。

但是股市并不同，在上证 6000 点的时候，多数人赚钱，赚钱人赚钱.....

@没有思考能力　　1931 楼 2013-05-05 13:10:47

就股市彩票多说几句。

彩票是-50%和游戏。就是大家投入了 100 万，最后不管是谁赚谁赔，彩民手上的钱全加在一起，只有 50 万不到。这种游戏怎么玩？

股市其实也是负和游戏。至少负多少，现在还找不到数据，我的估计是不低于-50%. 下面是求和公式：

股民投入-上市公司的新股-发行费用-增发-各种税-证券公司的费用-各种软件等被忽悠的费用+上市公司的分红+上市公司被收购被转让后的实价

如果这是正和游戏，就.....

@yeeyee2009　　1932 楼 2013-05-05 14:08:02

好吧，楼主，我没有说服你要看好股市的意思。

一个市场有看多看空都正常，有不同的声音也是正常的。

你说到彩票，我完全认同。而且国内股市有制度缺陷也是毫无疑问的。但是如果没有投资价值的话，如何解释 05—07 年中国股市波澜壮阔的大牛市？

@为伊憔悴 1966 1964 楼 2013-05-09 09:26:54

一个市场到底是不是正和其实并不重要，任何一个游戏的设计者的初衷都是确保自己不输，在此前提下力争自己更大的收益。至于其它，比方说参与者的多寡，可能暂时会受人蛊惑盲目进入，是否持续参与等，将随着时间的推移，以赚钱或者亏钱的效应自动调节市场进出的。某一类人比方说券商，为了自己赚取交易管理费等，想忽悠老百姓进入，都是徒劳。

股市的不赚钱和房市的持续资产升值，这是正反两个很好的例子。真的，不用舌簧.....

如果认为一个市场是不是正和并不重要，那就没有话好讲。我个人的认识是在负和市场里挣钱比较困难。自认为个人没有 赌性，不太相信自己可以在负和市场中会有较好的收获。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-09 20:17

@和老婆回家抱抱 1965 楼 2013-05-09 10:02:45

楼主看到我，请您指点我一二。我认同你的观点，事实也如你所说的一样。我现在的情况是在大连有套地段不是很好的 80 高层新房，租金大概 2500 一个月，按揭也是 2500 卖的话只能卖 73 万，因为当时买的时候利率是 7 折，所以一直犹豫要不要卖。卖的原因是本人和老婆在上海工作，有套纯公积金贷款的一居室住房，想换大的。目前家庭年收入 25 万，两个房子都不满五，请指教啊。

---

73 万的房子，租金能有 2500，不错了。而且贷款的利率这么低，可以留下，这样做的风险就是损失了其它地方可能的涨幅。自己权衡。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-09 20:27

@南铀 1970 楼 2013-05-09 19:30:20

其实中国发展一直很快，很多人都被所谓的经济崩溃论迷住眼睛，过度否认这几十年中国取得的成绩，中国骨子里有股疯狂的精神，可惜这个疯狂精神没放在科技发展上，如果放在的话，现在世界的科技应该比现在进步不少，说不定宇宙飞行器已经研发出来了。

中国人这么多，还是有不少人在把疯狂精神放在科技发展上。就我个人接触的圈子看来，这种人真不少。而且可喜

的是，一部分科技工作者，主要在外国市场挣外国人的钱，以前我们是在出卖高技术的劳动力，作些外包，或者帮外国公司打工什么的生意。现在有不少公司的产品，已经开始在国外卖服务和产品，而且他们的收入，国外市场要大于国内市场。国外的收入超过了 50%。现在是互联网时代，世界是平的，我们中国人才智做出产品和服务，拿到国外，还有很市场。这种全球一统的市场，也给了中国人在外面大把挣钱的机会和可能性。中国的技术和产品，越来越向全球顶级水平靠近。这种效应会逐渐放大。所以我一直对中国有信心。

对美国一直有好感，感谢美国在全球建立了很平滑的市场机制和监管机制。中国人在国外做生意和服务，其保障甚至好过国内。

这两天的消息是央府可能放开中国人投资海外市场。这是很好的机会。特别是对财产性收入有渴望，并对国外有一定了解的国人来讲。这样的人才中国并不缺。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-09 20:33

今天去大兴一个小衙门（小街道）办事，很惊奇地发现大院里列着的 2013 年目标中，有这么一条：

13：完善人口调控机制，减少一个人口倒挂社区，减少流动人口 2300 人以上。

还有具体的时间要求。这是地方官府对一个小街道的 KPI。如果这件事已经成了 KPI，那它一定成了公开的政策，

并有指标性要求。这项政策对北京的房产市场有很大的影响。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F141853543.jpg{EIMAGE}

作者:没有思考能力 日期:2013-05-09 20:36

@和老婆回家抱抱 1965 楼 2013-05-09 10:02:45

楼主看到我，请您指点我一二。我认同你的观点，事实也如你所说的一样。我现在的情况是在大连有套地段不是很好的 80 高层新房，租金大概 2500 一个月，按揭也是 2500 卖的话只能卖 73 万，因为当时买的时候利率是 7 折，所以一直犹豫要不要卖。卖的原因是本人和老婆在上海工作，有套纯公积金贷款的一居室住房，想换大的。目前家庭年收入 25 万，两个房子都不满五，请指教啊。

@没有思考能力 1973 楼 2013-05-09 20:17:20

73 万的房子，租金能有 2500，不错了。而且贷款的利率这么低，可以留下，这样做的风险就是损失了其它地方可能的涨幅。自己权衡。

@南铀 1975 楼 2013-05-09 20:32:37

其实房子问题很简单,就是地段问题,这个 73 万得 2500 的租金，并不客观，我有一套在市中心（最市中心那种）18 万，二十平米左右，能租到 1200.单间配套。

能否知道这是哪里的房子？有兴趣。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-11 18:16

@学苑小猴 1982 楼 2013-05-10 23:28:55

楼主您好，一直关注您的帖子，感到受益良多，谢谢您的经验分享。我在北京念的大学，刚毕业不到两年，目前在一家国企工作，一年 16w 左右，一开始自我感觉还行，但是现在看到房子嗖嗖涨价，感觉自己留在北京的梦越来越遥不可及。虽然觉得啃老可耻，但是现在还真动了买房的心，十分矛盾。看上了望京金隅的房子，现在四万多一平，比去年涨了接近七八千，想买个小一居也得 250 多万。首付父母还要去东凑西借，实在下不了狠心，那都是.....

可以买位置稍差一些的。如酒仙桥。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-12 20:59

回复第 1989 楼， @学苑小猴

回复第 1986 楼， @没有思考能力

@学苑小猴 1982 楼 2013-05-10 23:28:55

楼主您好，一直关注您的帖子，感到受益良多，谢谢您的经验分享。我在北京念的大学，刚毕业不到两年，目前在一家国企工作，一年 16w 左右，一开始自我感觉还行，但是现在看到房子嗖嗖涨价，感觉自己留在北京的梦越来越遥不

可及。虽然觉得啃老可耻，但是现在还真动了买房的心，十分矛盾。看上了望京金隅的房子，现在四万多一平，比去年涨了接近七八千，想买个小一居也得250多万。首付父母还要去东凑西借，实在下不了狠心，那都是.....

可以买位置稍差一些的。如酒仙桥。

谢谢先生的建议。今天给中介打电话了，说是我看中的地方比去年涨了60万左右，他觉得相对虚高，让...

@南铀　　1990楼 2013-05-12 00:43:12

北京搞小房，看地段，家乡搞大房，预防最后实在不行撤退。

@学苑小猴 1991楼 2013-05-12 11:11:27

先生这么晚还给我回帖，太感动了，谢谢您！我也有这个想法，买房最后要撑不住了大不了撤退，呵呵，此处不留爷，自有留爷处。

现在我看房的定位有两个：一就是望京地段，例如南湖小区，世安家园等这些老小区，小一居室大概220万左右，还可以接受，上班生活都方便。二就是到顺义后沙峪那边了，220万左右的两居也还行。现在比较关注万科城市花园，毕

竟有班车和地铁，综合来看好些，但是上班一来一回估计也得小 3 个小时。这.....

万科城市花园太远了。我 03-04 年反复看过那的房子，终因为太远没有买。

可以考虑马泉营，善各庄这些地方的房子，靠着地铁。将来的发展会很好。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-12 21:02

回复第 1989 楼， @学苑小猴

回复第 1986 楼， @没有思考能力

@学苑小猴 1982 楼 2013-05-10 23:28:55

楼主您好，一直关注您的帖子，感到受益良多，谢谢您的经验分享。我在北京念的大学，刚毕业不到两年，目前在一家国企工作，一年 16w 左右，一开始自我感觉还行，但是现在看到房子嗖嗖涨价，感觉自己留在北京的梦越来越遥不可及。虽然觉得啃老可耻，但是现在还真动了买房的心，十分矛盾。看上了望京金隅的房子，现在四万多一平，比去年涨了接近七八千，想买个小一居也得 250 多万。首付父母还要去东凑西借，实在下不了狠心，那都是.....

可以买位置稍差一些的。如酒仙桥。

谢谢先生的建议。今天给中介打电话了，说是我看中的地方比去年涨了60万左右，他觉得相对虚高，让...

@南铀 1990楼 2013-05-12 00:43:12

北京搞小房，看地段，家乡搞大房，预防最后实在不行撤退。

其实，只要北京工作生活过几年，就再也回不去了的。回去反而有很多问题。除房子之外，老家的物价甚至高过北京的。

当初逃离北上广的很多年轻人，很多都回来了。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-12 21:06

回复第1986楼， @没有思考能力

@学苑小猴 1982楼 2013-05-10 23:28:55

楼主您好，一直关注您的帖子，感到受益良多，谢谢您的经验分享。我在北京念的大学，刚毕业不到两年，目前在一家国企工作，一年16w左右，一开始自我感觉还行，但是现在看到房子嗖嗖涨价，感觉自己留在北京的梦越来越遥不可及。虽然觉得啃老可耻，但是现在还真动了买房的心，十分矛盾。看上了望京金隅的房子，现在四万多一平，比去年涨了接近七八千，想买个小一居也得250多万。首付父母还要去东凑西借，实在下不了狠心，那都是.....

可以买位置稍差一些的。如酒仙桥。

@学苑小猴 1989 楼 2013-05-12 00:30:52

谢谢先生的建议。今天给中介打电话了，说是我看中的地方比去年涨了 60 万左右，他觉得相对虚高，让再等等。但是个人感觉等下去就是涨下去，尤其是北京，跌的可能太小了，刚毕业时候眼光不够长远，没下手。现在真是后悔莫及。我和女友加起来一年税前能挣 35 -40 万，无奈都是小地方人，家里条件有限，首付难度很高，最怕的是工作出现不确定因素，风险大，一旦失业降薪，成本太高。现在租房也贵，进退两难。想赶在观望期把房子的.....

年轻人，要对自己有信心。除非，你认为自己是个不努力，也没啥能力的人。

既然对自己有信心，只要是能做事的人，就不要怕失业啊降薪啊等风险。

只要现在还得起房贷，就不要怕将来还不起。这点房贷，将来只会是毛毛雨。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-12 21:08

@逆来顺受是美德 1987 楼 2013-05-11 23:39:09

谢谢楼主这么多天的分享，我决心买房的那天恰好看到

楼主的帖子，这些天几乎将东二环到四环的盘分析了一遍。目前纠结在是朝阳门2001年的吉庆里一室一厅，得房率85%以上，几乎无物业费；还是2010年的万科公园五号的东向开间，得房率70%。前者250w,后者310w全包。我是首套，父母给支付，只有这么大承担能力。以后结婚了不会长期住。所以也考虑过3年，租金回报哪个更好一些。望楼主指点一二，感谢！

租金回报是可以直接计算出来的，对租金有没有有过调查？

作者:没有思考能力 日期:2013-05-13 22:07

@avaasi 2023楼 2013-05-13 18:28:19

楼主，我一天从头到尾看完帖子了，后悔没早点看呀，要不我早就下手换房了。

我算70年代的尾巴，最近几年一直在国外，08年在昌平买了套2居，去年回国上班发现太远了，一直想换，5.1小长假终于下手了，在北苑换了个3居，这下消停了，300万加160万的贷款呀。前十年白干，下半辈子继续白干。老公一直很担心将来形势如何，很担心我们是不是最后高点接盘的，反正是各种担心。不过，因为刚需改善型的，自住，也没办法。

北.....

房买了，就不要后悔。款贷了，就不要早还。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-14 21:48

@avaasi 2023 楼 2013-05-13 18:28:19

楼主，我一天从头到尾看完帖子了，后悔没早点看呀，要不我早就下手换房了。

我算 70 年代的尾巴，最近几年一直在国外，08 年在昌平买了套 2 居，去年回国上班发现太远了，一直想换，5.1 小长假终于下手了，在北苑换了个 3 居，这下消停了，300 万加 160 万的贷款呀。前十年白干，下半辈子继续白干。老公一直很担心将来形势如何，很担心我们是不是最后高点接盘的，反正是各种担心。不过，因为刚需改善型的，自住，也没办法。

北.....

@南铀 2024 楼 2013-05-13 19:05:38

20 万啥事都干不了

@avaasi 2031 楼 2013-05-14 09:58:46

一个 20 万的确是什么都干不了，所以想着怎么办，是去还贷呢，还是做理财？

别还贷，理财是个长期的过程，不在一朝一夕。留着现金，总有机会。不需要在乎那3%。

现在全球可能很快又要面临流动性过胜。手中有子弹，关键的时候，才可以行动。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-14 21:49

@paradox73 2034楼 2013-05-14 13:03:40

楼主，是否了解一下传媒大学一带？比如那边的珠江绿洲，虽然是5环边，但感觉那边离国贸CBD地铁交通还可以，周围又有传媒北二外，是否感觉值得投资？目前价位这还在MID-HIGH 2万，跟其它区域比还没怎么涨。。。能否谈谈您的看法，谢谢

个人感觉，那一带有前途。北京的住宅供应越来越少，那里还是洼地。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-14 21:51

@寻找安全感2013 2035楼 2013-05-14 14:26:26

楼主好，同为60好，佩服您的眼光。现有一事想听下楼主的意见，我小孩今年7月大学毕业参加工作，工作地点在朝阳惠新街附近，他有购房资格，前几年以我的名字已给他在丰台买了房子，但考虑到货币超发，血汗钱贬值，想给他贷款买套小二手房，目前状况下您觉得是否可行？

如果想今年为他购房，今年是个好机会。多看，密切注意房产动向。感觉今年元旦过后会是机会。但如果全球性流通性过胜来得较早，买房的时间窗口也许会到来的早些。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-14 21:54

@樱花七日 2036 楼 2013-05-14 16:07:41

@没有思考能力　　看到楼主的帖子如同醍醐灌顶，真后悔没有早点看到。我 08 年由于工作没多久加上经济危机一直在观望，结果错过了望京 1 万一平的房子，结果 09 年底被迫买了个郊区的房子。人也被 4 万亿砸的晕头转向，变得没有自信了，到现在也没有缓过来，觉得永远也住不进 5 环了。我现在特别急躁，心静不下来，不能客观的思考一些问题。楼主能推荐一些有益于思维，性格的书籍吗？

心要静。理财不在一朝一夕。多看书，有机会的话，多操作，找找感觉。

对于过去了的事，不需要后悔。因为房子而后悔的人，光北京也不下千万吧。能抓住每个机会的人是少数。现在的时代比较好，机会很多，抓住一两个机会也就够了。

至于房价，记得一个台湾人说过:“房价什么时候便宜？就是过去的时候便宜”。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-14 22:00

看到海南小学生与校长开房，忍不住说几句。

建议到海南买房的朋友们要慎重。不管谁说的是真的，但海南的风气真让人汗颜。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-15 07:36

看来真是老了，打了几次流动性过剩，都打成错字了，抱歉

作者:没有思考能力 日期:2013-05-15 07:40

@北京方向 1968，个人感觉，北京房价可能今年有次回调，谷底在年底，密切关注二手房成交量，回升到日 300 套就会回暖了

作者:没有思考能力 日期:2013-05-15 12:00

@寻找安全感 2013　　2035 楼 2013-05-14 14:26:26

楼主好，同为 60 好，佩服您的眼光。现有一事想听下楼主的意见，我小孩今年 7 月大学毕业参加工作，工作地点在朝阳惠新街附近，他有购房资格，前几年以我的名字已给他在丰台买了房子，但考虑到货币超发，血汗钱贬值，想给他贷款买套小二手房，目前状况下您觉得是否可行？

@没有思考能力　　2040 楼 2013-05-14 21:51:33

如果想今年为他购房，今年是个好机会。多看，密切注意房产动向。感觉今年元旦过后会是机会。但如果全球性流通性过胜来得较早，买房的时间窗口也许会到来的早些。

@寻找安全感 2013 2051 楼 2013-05-15 09:58:00

感谢楼主！您的建议非常好，机会合适的话我想尽快购买，您觉得购买惠新西街周边的二手房怎么样？想听听您的分析，再次感谢楼主。

如果资金够，5 号线与 10 号线地铁交叉口附近，5 号线与 15 线交叉口附近将来都有较好的升值潜力。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-15 12:04

@avaasi 2023 楼 2013-05-13 18:28:19

楼主，我一天从头到尾看完帖子了，后悔没早点看呀，要不我早就下手换房了。

我算 70 年代的尾巴，最近几年一直在国外，08 年在昌平买了套 2 居，去年回国上班发现太远了，一直想换，5.1 小长假终于下手了，在北苑换了个 3 居，这下消停了，300 万加 160 万的贷款呀。前十年白干，下半辈子继续白干。老公一直很担心将来形势如何，很担心我们是不是最后高点接盘的，反正是各种担心。不过，因为刚需改善型的，自住，也没办法。

北.....

@南铀 2024 楼 2013-05-13 19:05:38

20 万啥事都干不了

@avaasi　　2031 楼 2013-05-14 09:58:46

一个 20 万的确是什么都干不了，所以想着怎么办，是去还贷呢，还是做理财？

@没有思考能力　　2038 楼 2013-05-14 21:48:47

别还贷，理财是个长期的过程，不在一朝一夕。留着现金，总有机会。不需要在乎那 3%。

现在全球可能很快又要面临流动性过胜。手中有子弹，关键的时候，才可以行动。

@avaasi 2049 楼 2013-05-15 09:44:18

不好意思，理财小白一枚，这个全球流动性过剩，是什么意思呀，有什么后果？能否科普一下呀，多谢了

内事不明问百度啊。

下面是百度的解释：

流动性过剩，简单地说，就是货币当局货币发行过多、货币量增长过快，银行机构资金来源充沛，居民储蓄增加迅速。在宏观经济上，它表现为货币增长率超过 GDP 增长率；就银行系统而言，则表现为存款增速大大快于贷款增速。

通常意义的“流动性(Liquidity)”指整个宏观经济的

流动性，即在经济体系中货币的投放量的多少。所谓“流动性”，实际上是指一种商品对其他商品实现交易的难易程度。衡量难易程度的标准是该商品与其他商品实现交易的速度。当该商品与其他商品交易速度加快，也就是非常容易实现交易的时候，流动性就会出现过剩；当该商品与其他商品的交易出现速度减缓，也就是实现交易非常困难的时候，流动性就会出现不足。

在股票市场提到的流动性就整个市场而言指参与交易资金相对于股票供给的多少，这里的资金包括场内资金，即已购买了股票的资金，也就是总流通市值，以及场外资

求解流动性过剩[1]

金，就是还在股票帐户里准备随时入场的资金。如果在股票供给不变的情况下，或交易资金增长速度快于股票供给增长速度的话，即便公司盈利不变，也会导致股价上涨，反之亦然，这是很简单的需求供给关系，但这种股价上涨是有限度的，受过多或叫过剩的资金追捧导致股价过度上涨而没有业绩支撑，终难持久，这种资金就是我们常说的热钱。

上面两种流动性多数情况下会有关联，既经济出现流动性过剩通常会引发股票市场的流动性过剩，所以当国家开始收紧银根时，股票市场就会失去资金供给，表现不佳。

针对于个股，流动性是另一个概念，指股票买卖活动的难易，也就是说我买了这支股票后是否容易卖出，我们常说

这支股票流动性很差，就是指很难按理想价格卖出，所以流动性差的股票多是小盘股或高度控盘的股票，是不适合大资金运作的，即便买完之后股价涨上去了，但卖不掉，对于大资金风险更大，所以他们更愿意在流动性很好的大盘股里运作，那里交投活跃，大量买卖也不会引起股价明显变动。不过中小投资者就自由很多了，由于资金量少，可以有很多选择。

在一般的宏观经济分析中，流动性过剩被用来特指一种货币现象。也就是说，在现实的经济分析中，上面定义当中的基准商品仅仅被当作货币，因为货币本质上也是一种商品。欧洲中央银行（ECB）的就把流动性过剩定义为实际货币存量对预期均衡水平的偏离。

对通胀的定义也有多种，但通胀的基本特征包括两个方面：第一，流通中的货币出现膨胀状态，即货币贬值。第二，一般商品和劳务的价格普遍地、持续地上涨。注意普遍和持续这两个概念有助于把通货膨胀和其他的物价上涨现象区分开来。Inflation 除了通货膨胀的意思之外，还有信用膨胀、物价暴涨的含义，从这些字意上我们也可以了解到，货币过多和信用膨胀，物价持续普遍上涨是三位一体，不可分割的。

预期货币存量均衡水平实际对应着合意的物价水平。当我们说流动性过剩，即货币超发时，预期均衡的货币存量没

有变化，此时，物价没有出现普遍、持续的上涨。但是，由于实际货币存量已经超过合意水平，物价水平有可能普遍上涨，从而出现通货膨胀。这中间存在一定的时滞。 如果中央银行此时能够控制货币发行并使实际货币存量回归到预期的均衡水平，那么物价水平普遍、持续上涨就有可能不会发生。反之，物价水平就可能出现普遍、持续上涨。

这里，又不得不涉及货币的本质、货币如何超发以及从货币超发到物价普遍上涨之间的传递机制问题。在马歇尔那里,“货币”一词有较大的伸缩性,如果没有相反的意义,“货币”可以看成是“通货”的同义语。在金融市场上,“货币的价值”在任何时候都等于贴现率或短期贷款所收的利率。在托马斯·梅耶那里，足值的商品货币指的是作为商品的价值和作为交换中介的价值完全相等的货币。如果货币作为商品自身的价值不能与它作为货币的价值完全相等，且不能用以（直接）兑换商品，就称为信用货币。

流动性过剩问题

流动性过剩问题如今已经成为全球性议题。美国经济显露疲软致使美联储再度迈开降息的步伐，日元长期维持零利率或者低利率，欧洲国家为阻止本币升值步伐而放慢提高利率的节奏，全球性扩张的货币政策在刺激经济复苏的同时，也积蓄了大量的流动性。受经济失衡的诱导，这些爆炸式的流动性绝大部分都流到了新兴经济体国家，中国也成为全球

流动性的巨大蓄水池。然而，仅仅将流动性过剩归结为外部因素显然有失偏颇。由于独特的经济环境和金融制度，中国流动性过剩有着自己特殊的形成机理和传导机制。

测度

对于流动性的测度有不同的口径。根据所研究对象的不同，流动性测度存在一定的差异。从世界范围来讲，流动性是指储备货币的投放量的多少；从一个国家的整个宏观经济来讲，流动性是指该国主权货币的投放量的多少，一般用 M2 来反映；从银行体系来讲，主要是指银行体系内可贷放资金的多少，一般用存贷差来反映。这里我们通过测度后两种口径，来检测我国流动性的规模与发展趋势。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-17 22:18

@我是曲曲 2010 2056 楼 2013-05-15 15:34:40

你好楼主，我想问一下，我在天津河东，03 年 20w 买的房，现在大概卖 120w 左右，小孩今年九月在市中心上学，我想把现在的房子卖了先在学校附近租房，等房价有所回落的时候在市中心买套小户型，房价还会回落吗？

十年，你的房子翻了 6 倍，不错，恭喜。不知道天津目前 20%的征收情况，如果真征，估计房价会有一段时间的小幅，如果不征，回落的可能性较小。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-17 22:19

@我爱外国USA 2060楼 2013-05-16 19:24:03

楼主，经历了年初的瘋涨，不知道七月份适合买房不。七月份应该会比较稳定吧，毕竟一年的涨价空间都给透支了，像有的地方比去年涨了百分之三十。想买房的七月份应该会是个时机，但是不知道历史上七月份房屋的库存是什么样的情况，有可能价格稳定了，但是库存没有了。这也是买不到好房子的。

哪个城市？

作者:没有思考能力 日期:2013-05-17 22:20

@老法师2008 2061楼 2013-05-16 21:15:28

一直关注楼主，本人三月份国五条前卖了一套房子想换大房。上海现在成交量下来了感觉三月透支了很多但价格还是比年初高了20%。是继续等等回调还是现价直接入手，望指导，谢谢！

老法师是理财的老人，久经沙场，我就不敢多言了。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-17 22:21

@彩色小樱桃 2062楼 2013-05-17 13:37:41

楼主好，很有条理的分析，学到不少东西。请问下能分析下长沙的楼市吗？

可以看蛮族勇士的帖子，他是湖南人，对长沙有系统的分析。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-17 22:22

@梦遗者 2063 楼 2013-05-17 17:22:51

其实很遗憾最近才看到楼主的帖子，发现还有很多东西要学习，获益良多。

请教楼主一个问题，一个房子的质量好不好，如何去考察？

那就因素比较多了，有这方面的专业书籍和文章，可以百度一下。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-17 22:25

今天跟朋友们聊天，讲了一句话，“通胀是永恒的”，不管是哪国政府，只不过是幅度大或者小而已。想明白这个，心理有些悲哀。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-22 21:19

@名字真难取 123 2074 楼 2013-05-18 10:51:57

花了一天时间看完，受益良多！

向楼主请教：广州 CBD 珠江新城有二个盘，黄金旺地，同样是 38 平方，价格也差不多 4.5-5.0 万左右，一个是住宅（70 年），一个是返租 8%三年的五星级酒店（50 年），投资哪个好？

可用正在读大一的孩子名额买住宅，学位房恐怕要16年后才可以用得到，不知道16年后学位房还吃香吗？估计计划生育政策以后会放松，一个学位可能不够用，如何是好？

谢谢！

返租的就算了吧，这类例子中上当的不算少了。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-22 21:20

@梦遗者 2078楼 2013-05-20 11:42:30

楼主，请教个问题。

我在石家庄，现在在看一个新楼盘，发现附近中介手里有一些这个楼盘据说已经付了首付但房主还没拿钥匙的房子，价钱比售楼处合适。中介说签合同是直接跟开发商签，然后可以正常公积金贷款等等。请问下，买这样的房子会不会存在问题？

这类房子的风险肯定高于已拿到房本的。房本有可能办不下来。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-22 21:23

@鑫茂着大火 2081楼 2013-05-20 17:19:15

大哥，你好，从我家理财看到这里来了，原来在这安家了。

很钦佩您的眼光和见识，我觉得房产投资是长期的行为，不能短视看，从长远看，不断地买入资产是成为恒富者的唯一之路，有多少今天做了很大的生意的人有可能一夜之间就一无所有，而有产者不用担心这些。

我在天津，起步晚，起点低，06 年大学毕业，去过北京找工作，后来定下来在天津(如果去了北京我不确定在 09 年以前有拿出首付的能力)，那时就迫切有买房置业的愿.....

老朋友啊，虽然你很年轻，但属于有心人，将来前途无量。这个年龄愿意看我家理财的不多，挣了钱不是去消费，而存下钱来买房的年轻人也不多。置业是长期的事，要照顾好家人的感受。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-22 21:29

@xshman 628 楼

顺义模式和通话模式？挺贴切的。那如何分辨属于哪种模式呢？有相应的指标吗？

@没有思考能力 651 楼 2012-12-07 20:33:13

很简单，看本地区提供了多少工作机会，本地区的人，是不是要到别的区找饭吃。如果是，那就是通州模式，不看好。

@爱情保卫者 2082 楼 2013-05-20 20:03:38

现在看起来，貌似草桥附近也大体属于通州模式。。

从大的方面来看，还是顺义府比较厉害，大家可以坐坐15 号线看看，周边多少地都是拆了后空着的。这些地都是将来顺义经济发展的强大动力，即提供了土地，又通过出让土地提供大量的资金。有心购房的人，可以多考虑一下顺义。

上面已经说过，现在北京很多区都有清理外地人的任务。顺义这些拆掉了的地方，还起到另一个作用，就是不给低层次的外地人提供生存空间，是在搞坚壁清野，当年共产党对付日本鬼子的那一套。让低层次的外地人在顺义没有地方生存，也减少了顺义本地人靠盖小房子挣房租的可能性。一箭多雕。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-22 21:30

@paradox73 2034 楼 2013-05-14 13:03:40

楼主，是否了解一下传媒大学一带？比如那边的珠江绿洲，虽然是 5 环边，但感觉那边离国贸 CBD 地铁交通还可以，周围又有传媒北二外，是否感觉值得投资？目前价位这还在 MID-HIGH 2 万，跟其它区域比还没怎么涨。。。能否谈谈您的看法，谢谢

@没有思考能力　　2039 楼 2013-05-14 21:49:42

个人感觉，那一带有前途。北京的住宅供应越来越少，那里还是洼地。

@爱情保卫者 2083 楼 2013-05-20 21:48:54

传媒大学附近，高碑店乡据说要建“传媒一条街”。。。也不知道行不行。

有具体的地点吗？有兴趣。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-22 21:31

@spacemouse 2084 楼 2013-05-20 23:37:12

作者：逆来顺受是美德 来自：手机版 时间：2013-05-12 22:28:46　　回复第 1997 楼(作者：　　@没有思考能力 于 2013-05-12 21:08)

@逆来顺受是美德　　1987 楼 2013-05-11 23:39:09

谢谢楼主这么多天的分享……

==========

算过了，是万科的高。但是父母觉得万科的房子是开间，使用率 70%，感觉华而不实的。而朝阳门这边方方正正一室一厅，有独立厨房和阳台。

==========.....

我有套万科的房子，万科的房子也不总是差地段的。他讲的应该是朝阳公园南门的万科。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-22 21:33

@没有思考能力　　1253 楼 2013-02-04 12:21:53

本文由公众号[老庄日记]免费分享，如您是付费购入，请退款并举报

给大家看张熟悉的图:

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F132832021.jpg{EIMAGE}

可以看清楚，北京北二环到北五环只有 8 公里，而南二环到南五环，有近 15 公里。所以南城的五环发展比较慢，是有原因的。南城五环可能相当于北七家或者孙河之类的位置。

我从去年年未开始南五环上班，每天走东四环，可以发现在天气不太好的时候，车一过十八里店桥，就能明显地感觉到空气的恶化。

南城靠一个新机场还难以拉动。

@saru5311 2085 楼 2013-05-22 14:29:11

LZ，这张图不是北二环到北五环、南二环到南五环的距离，而是北京地铁二号线南北段分别到南北五环的距离。而二号线本身大部分都在长安街以北的。。。

细心人。是我错了。我通常只把二号线当成北京的城中

心。但北京南城比北城稀疏是事实。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-22 21:34

@幸福小鸡鸡 2086 楼 2013-05-22 15:48:20

能不能麻烦楼主谈谈大连的房地产

我刚刚买了二套改善型 一套过渡型小户型在售 但是是亏本在售

我是应该急售出 付二套的首付 还是咬牙坚持 先出租等房价回暖 再卖呢

谢谢

二套已经买了，如果资金不那么紧张，可以等待。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-23 11:40

@鑫茂着大火 2081 楼 2013-05-20 17:19:15

大哥，你好，从我家理财看到这里来了，原来在这安家了。

很钦佩您的眼光和见识，我觉得房产投资是长期的行为，不能短视看，从长远看，不断地买入资产是成为恒富者的唯一之路，有多少今天做了很大的生意的人有可能一夜之间就一无所有，而有产者不用担心这些。

我在天津，起步晚，起点低，06 年大学毕业，去过北京找工作，后来定下来在天津(如果去了北京我不确定在 09 年以前有拿出首付的能力)，那时就迫切有买房置业的

愿.....

@没有思考能力　　2089 楼 2013-05-22 21:23:53

老朋友啊，虽然你很年轻，但属于有心人，将来前途无量。这个年龄愿意看我家理财的不多，挣了钱不是去消费，而存下钱来买房的年轻人也不多。置业是长期的事，要照顾好家人的感受。

@Achenh 2096 楼 2013-05-23 08:40:59

烦请给个“我家理财”的链接，谢谢！^_^

不要做“伸手党”啊，好象我小孩这一代人，最不喜欢伸手党了。百度一下就知道的东西，为什么要问呢？

理财是个重操作感觉和实践经验的学问。勤动手，勤操作，才会有自己的领悟和发现。

共勉哈。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-24 22:03

@月月鸟 1987 2101 楼 2013-05-23 19:10:00

楼主　房山长阳的房子怎么样？升值潜力大吗？

长阳，总算是北京吧，大开发商多，房子质量也不错，升值潜力因为位置的关系，会比较缓。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-24 22:04

@取名字无能君 2102 楼 2013-05-23 19:48:20

楼主，麻烦帮我分析下哦。因为20%个税的影响，在新政前赶紧卖了通州地铁边的一个小房子，因为当时确实也看不清局势，也为了避免以后的房产税，就留了一套房子自住，后来有点后悔哦，因为好地段没有了。此后，在处理银子时发现根本没有很好的投资渠道，存在银行实在没有太多吸引力，所以又在琢磨房子，市区的房子就算了，所以，后来去香河看了看，希望在洼地里找块地。

香河我看的那楼盘有几个优势，

1、交通还算便.....

你分析的比我透彻，对香河也比我了解。就我个人而言，不是很喜欢这么远的地方。对青壮年不适用，对年老的人，也不适用。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-24 22:05

@梵谷 VANCO1 2105 楼 2013-05-24 00:12:38

@没有思考能力　　什么时候房价会回到正常价值点呢？

啥叫正常价值点呢？

作者:没有思考能力 日期:2013-05-26 08:57

最近保利在疯狂拿地，是个信号，值得注意。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-26 21:13

@zhang_f4 2112 楼 2013-05-26 13:09:47

谢谢楼主分享，很受用，兄弟今年三月份在官庄和常营间的北京新天地五期买了一套一居，65 平米，17 楼，总 28，总价 198 个，过度居住，首付 70 多个，贷款 123w。不知道这种操作合适吗？我年薪 12 个吧。请教。

按我个人的标准，贷款有点高，会影响生活。毕竟生活还是需要的。当然如果有其它的还款来源，多贷点很不错。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-26 21:14

@北京方向 1968 2110 楼 2013-05-26 10:36:23

看了楼主提到的我家理财，楼主对商住两用不限购的楼盘有什么认识

不考虑升值空值，租售比还是比较高的。如果普征房产税，商住楼的价值会有表现。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-27 21:15

@北京方向 1968 2110 楼 2013-05-26 10:36:23

看了楼主提到的我家理财，楼主对商住两用不限购的楼盘有什么认识

@沼泽龙 T 2128 楼 2013-05-27 20:37:30

不考虑升值空值，租售比还是比较高的。如果普征房产税，商住楼的价值会有表现。

楼主能否详细讲讲商住两用楼盘在普征房产税后的价值体现,谢谢.

商住楼升值空间不大，原因是因为税费高。如果普通住宅也同样征税，商住的价值就会表现出来。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-27 21:19

@北京方向 1968 2110 楼 2013-05-26 10:36:23

看了楼主提到的我家理财，楼主对商住两用不限购的楼盘有什么认识

@没有思考能力 2114 楼 2013-05-26 21:14:58

不考虑升值空值，租售比还是比较高的。如果普征房产税，商住楼的价值会有表现。

@真实的东西平淡 2119 楼 2013-05-27 09:50:16

您怎么看国务院在 2013 年深化经济体制改革重点工作意见中明确提出扩大房产税试点？

估计会普遍采用上海模式，只对新购房（不管是一手还

是二手）加税。随着时间的推移，除了把房子死拿着的人外，变成普征。房产税一定对房价有影响，至少会减缓房价的上升幅度。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-31 09:17

@北京方向 1968 2149 楼 2013-05-31 05:42:00

2013-05-30 存量房网上签约

网上签约套数： 485

网上签约面积(m2)： 42621.96

住宅签约套数： 399

住宅签约面积(m2)： 33896.18

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F145014831.jpg{EIMAGE}

最近成交比较稳了。

宜再观察一个月，这个趋势，不是比较稳，而是开始回暖了。

北京房价的低谷是存量房日均成交需在 300 套以下。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-31 09:22

@米汤加蜜糖 2148 楼 2013-05-30 23:31:09

人的修养和见识跟年龄还是有一定关系的，可以这样说吗？上午看到一个貌似营养帖的楼主净跟人吵架，马上弃了！进到这帖里觉得如沐春风！楼主给人的感觉，心态很平和、

很谦虚！果断马克！

谢谢。建这个帖子，不求人气特别旺，不求参与的人多，只希望有共同爱好的朋友们，有一块块方，相互沟通与交流。人以类聚，希望逐渐聚集一批有共同追求、性格相投的朋友。理财不在一朝一夕，以后的机会还有很多。

最近看到我家理财上的秋水如岚女士准备弃楼了。很遗憾，她想寻找与她同一层次的朋友，有更深入的交流。有家理财上女人太多了。婆婆妈妈的事太多。另一帖主 7g 通常不愿意把事情说透。

对理财和房产有爱好有追求的朋友们，多在此帖里交流吧。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-31 23:08

@ankle_breaker 2157 楼 2013-05-31 23:06:32

楼主，房产税流言说是只征增量，最近会不会出现买房潮啊

买房潮暂不会出现。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-31 23:09

@学苑小猴 2155 楼 2013-05-31 16:46:34

看到上楼先生说北京可能要回暖了，感觉现在价格和国五条之前的变化不明显，而且还多了税钱，毕竟业主都不是

傻子，无端端不能自己给自己砍价吧，呵呵，恰巧最近我都在看房，请教下先生是否已经到了差不多下手的时候？

这种事情很难讲清楚。主要是政策的不确定性太多。但我感觉现在不是低谷。

作者:没有思考能力 日期:2013-05-31 23:16

@晚麻麻 2143 楼 2013-05-29 11:43:07

群里刚看到的，贴上来，大家共享下

房产税征收已确定“向增量开刀”的思路。该思路包含两层含义：一是对增量住房进行征税，不会覆盖存量；二是在划定人均免征面积的基础上，对超出部分征税。

“杭州版”房产税试点方案与上海类似，对增量房屋征收房产税，同时划定人均 60 平方米的免征面积，以家庭为单位综合计征。税率分为两档,对普通住宅以交易价格的 4%。的税率征收，对非普通住宅以交易价格的 8%。

————————.....

现在的政府还算理性，特别是 Premier Li，有比较深厚的自由市场经济思想. 只是他与现在体制内的主流思想不太合拍，他能坚持多久，我有些担心。这次按 20%征所得税，还得师出有名，看得出，大家还是想遵循一定的规则。国家现在经济体量很大，与亿万人相关，义气用事的想法会出现

灾难性的后果，暂时还不会出现在现在的决策层里。这一点，还是要有信心。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-01 22:36

@天海创世 2161 楼 2013-06-01 00:34:21

@没有思考能力 2160 楼 2013-05-31 23:16:37

现在的政府还算理.....

楼主您好，您的帖子我每天都关注，看了一个多月了，今天特意注册个号来请教您。

您推荐我家理财的帖子我也看了，感觉那些女人们理财还不错，但是帖子是比较啰嗦，竟说一些什么亲戚婆媳之间的事情，实在没耐心看完，而且我实在不同意她们还看好股市的观点，我身边.....

你这种视角很有意思。北京现在城八区的房子的均价大致在每平三万五左右，是不是会涨到每平一百万，真的不是没有这种可能，记得 30 年前，一个清华毕业二十年左右的大学生，月工资也才 50 多到 60 左右。现在这个数字应该是 5000 到 5 万之间吧。那涨了多少？100 倍到 1000 倍。这在 30 年前，最有想象力的人，估计都预想不到。

那个时候去美国留学的中国高材生，下了飞机，口袋里

还有100美金（合300多人民币哈，对，300多人民币，你没有看错），就算有钱人。

记得我上大学的时候，我们所谓的全世界的富翁，用词是百万富翁，有一百万美金，那就是全世界最富有的人。而现在呢，我们改叫亿万富翁。这也涨了一百倍。现在天涯里，我家理财里，千万富翁（人民币哈）已经比比皆是了。这与社会进步和发展，劳动效率有了大幅提高有关系，也与货币增发有关系。所以房价在一定的时间段里，涨100倍，也不是没有可能的。问题是，需要多长时间？每年的平均涨幅是多少?

就算涨到一百万，相信也不是全世界最贵的房子。因为其它区域或者国家的房价也在涨。美国的房子已经涨了一百年了。

长期来看，北京的房价年均涨幅在30%左右是不可能的。现在的猛涨只是短期现象。长期来看，会是缓慢增长的过程。当然也不排除局部区域会涨得快些。但也有些区域，会象底特律一样下降。大家看看东莞和深圳交界处的樟木头就知道了。投资房产的人，大家也只是想跑赢cpi。我自己的期望值是年收益在10%左右（房价涨幅加租金回报）。

所以，就算北京的房价涨到100万一平，也不是什么世界末日，那个时候，大家会过得比现在更幸福。因为高技术的发展，现在是人类历史上，财富增长最快的时候。我想象

不出，这种速度是不是在将来会以更快的速度发展下去，而且想象不出，再这样下去N年，世界会是什么样子。大家可以畅想一下。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-01 22:39

@风之隐者　　1258楼 2013-02-06 18:49:45

北京高收入人群多

@tianjinhub　　1259楼 2013-02-06 19:31:43

北京高收入人群是多，但这一点还不足以解释这么短时间内有这么高的涨幅。

@风之隐者　　1260楼 2013-02-06 20:02:00

北京的房子不够了

@没有思考能力　　1262楼 2013-02-06 21:07:30

对，如果认真看看购买力和房子的供应量，就知道北京的涨幅是有道理的。天涯上有个帖子讲北京几个区的新房供应量，基本上东西城没有新房了，海淀也很少了。这些都可以从房管局的网上可以查到。政府越来越惜地，卖地的冲动不大。总体上讲，北京所有的区县都算上，每年也就是新增十几万套房子。

北京的个人存款还在上升，账面上有一万多个亿，如果

算上股市，基市，理财产品上沉淀的资金，我估计北京居民手上有二万多个亿.....

@ihcatih 2166 楼 2013-06-01 12:05:09

鉴于此，我认为在北京周边的卫星城市五年最多十年后，房地产也会有一个爆发期，毕竟在北京买不起房子的北漂族也许会退而求其次。选择在卫星城市养老。

比如说，天津的武清，位于京津城际之间，还有国道和高速。目前房价在七千左右。个人最近在考虑武清的房子有没有投资价值？楼主怎么看呢？

也许是个人的局限性，我真不喜欢城八区之外的房子。不是说武清的房价将来不会上涨，而是涨幅会不会跑赢城八区。

我记得 05 年前后看过廊坊的房子，那个时候，大致在 3000-4000 左右。现在呢？还没有到 1 万。也就是说，涨幅是慢于城八区。当然每个人需要不同。不反对买武清的房子。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-02 00:13

@没有思考能力　　2169 楼 2013-06-01 22:36:33

你这种视角很有意思。北京现在城八区的房子的均价大致在每平三万五左右，是不是会涨到每平一百万，真的不是没有这种可能，记得 30 年前，一个清华毕业二十年左右的

大学生，月工资也才 50 多到 60 左右。现在这个数字应该是 5000 到 5 万之间吧。那涨了多少？100 倍到 1000 倍。这在 30 年前，最有想象力的人，估计都预想不到。

那个时候去美国留学的中国高材生，下了飞机，口袋里还有 100 美金（合 300 多人民币哈，对，300 多人民.....

@天海创世 2174 楼 2013-06-01 23:18:09

我觉得过去是中国人收入低，和国外差距大，所以 20 收入增长几十倍，上百倍也正常。但是问题现在北京的中产已经和美国中产收入一样了，国家还在不停的印钞，北京房价一直的疯涨，汇率没有变，再翻一百倍真是无法想象了。除非政府出有意让房价降下来的政策，否则北京真是进入一个上涨，出政策（无非是多收税和手续费），观望，费用转嫁买房，然后继续疯涨，出政策的死循环了。

我还是相信市场经济是有规律的。市场经济的每个参与者，都会做精明的利益计算。他们对风险的敏感和价值规律的理解是有几千年的沉淀的。华人是相当有智慧的民族。估计还没有等你说的这种疯狂现象出现，他们早就跑了。在一种商品长期上涨的时候，我们头脑要冷静。过于乐观的估计，会跌跟头。冲动是魔鬼。

小时候，妈妈一直教育我：“逢俏莫赶，逢滞莫丢”，那

还是一个没有什么文化的老太太的智慧。更何况中国这些年的市场经济大涨大跌的洗礼，人们早就练得非常精明。别低估了老百姓的智慧。

现在的房价上涨，还是有支撑的。因为人们支付得起，买房得到的东西，与付出的金钱比起来，还是划算的。所以大家才会买。一旦百姓支付不起，或者觉得得到与付出不划算的时候，风险就大了。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-02 00:34

@没有思考能力　　2178 楼 2013-06-02 00:13:37

我还是相信市场经济是有规律的。市场经济的每个参与者，都会做精明的利益计算。他们对风险的敏感和价值规律的理解是有几千年的沉淀的。华人是相当有智慧的民族。估计还没有等你说的这种疯狂现象出现，他们早就跑了。在一种商品长期上涨的时候，我们头脑要冷静。过于乐观的估计，会跌跟头。冲动是魔鬼。

小时候，妈妈一直教育我:“逢俏莫赶，逢滞莫丢”，那还是一个没有什么文化的老太太的智慧。更何况中国这.....

@天海创世 2179 楼 2013-06-02 00:29:49

您说的很对，我开始也认为会这样，但是政府是能突破我们想象的，如果他们不出台政策，就会按您说的那样撤离，

或者崩盘，这符合市场经济规律。但是政府每次都出政策干预市场规律，现在大家已经看透了政府的本质是不会让房价下跌，出政策无非是多收税，大家都摸透政府的脉了，虽然政府比百姓聪明，但是他们太贪婪，而且无止境的贪婪又不能损害既得利益的权贵。

我认为以后的发展，北京和上海的房子本身就会成为中国最大的.....

如果你真这样想，我建议你出口的生意也要谨慎，做生意也要靠眼光， Vison.

作者:没有思考能力 日期:2013-06-04 14:02

@北京买房 2013　　2182 楼 2013-06-04 12:57:18

向楼主及帖子里的朋友汇报一下：

本周末我去北京把房子定了。

买的是望京的二手房，东南向的两居室，100 平米，成交价 342 万，满五唯一。另付中介费 8.5 万（真贵，仅仅优惠了 2 个点）。

原来相中的 108 平米的三居室，因为客厅北向，报价跟这个二居室相同，但是实际在卖的都没有满五唯一的，有二十多万的个税，而且装修都很烂，必须拆除重装，考虑我们在外地，装修不方便，故放弃。

这个东南向的二居室是婚房装修.....

@avaasi　　2183 楼 2013-06-04 13:12:21

恭喜恭喜

望京哪个小区呀

@北京买房 2013 2184 楼 2013-06-04 13:31:28

物业很烂的一个小区，还是不说了吧。

恭喜啊，竟然做了邻居。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-05 11:06

今天有空看了一下北京市 2012 年国民经济和社会发展统计公报：

http://www.bjstats.gov.cn/xwgb/tjgb/ndgb/201302/t20130207_243837.htm

看到其中北京北京的储蓄余额竟然到 2 万亿之多 。比我原来找到的数据多了不少。因为这里面不包含个人各种理财股票证券等金融资产。2012 年储蓄比上年还增了 12%。2012 年是房子成交数额比较大的一年，房价也创历史新高。但大家的存款竟然还增加了这么多。北京水之深，可见一斑。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F145584614.jpg{EIMAGE}

作者:没有思考能力 日期:2013-06-05 11:08

@上网的马甲 2188 楼 2013-06-05 01:21:14

楼主对重庆房价有何见解？本人最近想买 属刚需吧 首套 有个 2 岁的宝宝 考虑以后上学 目标在郊区 工业区和大学城结合带 因为 LG 在工业区上班 这边比较冷清 但是自住 我们也不属于爱闹的人 空气很好 房子有对应小学名额 但存款只够首付 30%+装修 这样下来手头就没什么余钱 且只有一个人上班 工资除掉生活+还贷也存不下什么钱了 想请教下这样的情况 现在出手风险是否有点大

重庆真心不了解。不想误导你。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-05 11:13

@花落无声 c9 2190 楼 2013-06-05 08:22:25

看了半个月房子了，感觉房源特别少，没有什么特别满意的房子，还都要的特别高，最近中介猛推一套 51 平小两居，朝东，12/18，95 年塔楼，205 万，装修还不错，感觉还是有点不划算，我是应该果断下手还是再等等呢？ @没有思考能力

@花落无声 c9 2191 楼 2013-06-05 09:31:23

对了 还有一套一样大的小两居，全南户型，不过是 23/24 层，也没有装修，215 万，满五唯一，这两套哪个合适呢？

看资金能力。南向的房子，要好于东向。东向的房子，在冬天阳光能照到的时间很短。

买二手房就不要在乎装修了吧。简约装修，也不是特别费力气，可以按照自己的想法和风格来装，毕竟是要自己住的，生活还是很重要，可以住得好一点。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-05 11:15

@真实的东西平淡 2193 楼 2013-06-05 09:54:18

对应的普小教学质量确实不咋滴，只是考虑到小升初跨区的困难，还有毕竟是二环内，有些纠结。

进二环，不会后悔的。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-05 11:18

@北京买房 2013　　2182 楼 2013-06-04 12:57:18

向楼主及帖子里的朋友汇报一下：

本周末我去北京把房子定了。

买的是望京的二手房，东南向的两居室，100 平米，成交价 342 万，满五唯一。另付中介费 8.5 万（真贵，仅仅优惠了 2 个点）。

原来相中的 108 平米的三居室，因为客厅北向，报价跟这个二居室相同，但是实际在卖的都没有满五唯一的，有二十多万的个税，而且装修都很烂，必须拆除重装，考虑我们

在外地，装修不方便，故放弃。

这个东南向的二居室是婚房装修.....

@avaasi　　2183 楼 2013-06-04 13:12:21

恭喜恭喜

望京哪个小区呀

@北京买房 2013　　2184 楼 2013-06-04 13:31:28

物业很烂的一个小区，还是不说了吧。

@没有思考能力　　2185 楼 2013-06-04 14:02:19

恭喜啊，竟然做了邻居。

@avaasi 2194 楼 2013-06-05 09:56:38

最近北五环的万科星元那一片价位比亚运村那边的还要高，地段和环境物业是不是也在竞争？我都糊涂了。到底哪个更重要呢。

万科星园的房子质量和小区物业管理水平，比亚运村大多数小区都好不少吧。又相距不远。亚运村绝大部分房子是上世纪九十年代的。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-05 11:58

@北京买房 2013　　2182 楼 2013-06-04 12:57:18

向楼主及帖子里的朋友汇报一下：

本周末我去北京把房子定了。

买的是望京的二手房，东南向的两居室，100 平米，成交价 342 万，满五唯一。另付中介费 8.5 万（真贵，仅仅优惠了 2 个点）。

原来相中的 108 平米的三居室，因为客厅北向，报价跟这个二居室相同，但是实际在卖的都没有满五唯一的，有二十多万的个税，而且装修都很烂，必须拆除重装，考虑我们在外地，装修不方便，故放弃。

这个东南向的二居室是婚房装修.....

@avaasi　　2183 楼 2013-06-04 13:12:21

恭喜恭喜

望京哪个小区呀

@北京买房 2013　　2184 楼 2013-06-04 13:31:28

物业很烂的一个小区，还是不说了吧。

@没有思考能力　　2185 楼 2013-06-04 14:02:19

恭喜啊，竟然做了邻居。

@avaasi　　2194 楼 2013-06-05 09:56:38

最近北五环的万科星元那一片价位比亚运村那边的还要高，地段和环境物业是不是也在竞争？我都糊涂了。到底哪个更重要呢。

@没有思考能力　　2200 楼 2013-06-05 11:18:03

万科星园的房子质量和小区物业管理水平，比亚运村大多数小区都好不少吧。又相距不远。亚运村绝大部分房子是上世纪九十年代的。

@倭瓜秧 2201 楼 2013-06-05 11:29:26

等 15 号线通了,亚运村会上来些的.可惜 15 号不能和 4 号线连接,中间有牛校啊

---

15 号线和 4 号线会交汇，在圆明园站。15 号线是环四环线的一部分。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-05 14:13

@uq222222 2204 楼 2013-06-05 13:17:12

@没有思考能力　　我 3 月份在北京奥林匹克花园一期买了一套 168 平的小复式，中间位置。请问楼主怎么看这个小区的发展前景？

东坝有很好的规划，但实话估计还需要一些时间。

另外，你这房子把边吗？顶层吗？那里有些把边或者顶层的房子，供暖费用较高。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-05 16:14

转一篇文章，有些实情：

一位基层公务员透露了房价难控的真相

摘要：管是气温，还是房价，政府直接用手来强按是按不下去的。有句话叫什么，中国人都不高兴？房地产调控这事儿，现在是，上级领导不高兴，开发商不高兴，购房者不高兴，有房的也不高兴。”他弹了弹烟灰，“累得跟贼似的，结果里外不是人。但现在是欲罢不能，骑虎难下。

那天在会场外抽烟，有人走过来借火，然后聊了起来。

“这天气说热就热，跟房价一样。”他自嘲地笑了笑，“其实也不一样，气温还有起落，这房价好像就跌不下去。”

“不管是气温，还是房价，政府直接用手来强按是按不下去的。”

“有句话叫什么，中国人都不高兴？房地产调控这事儿，现在是，上级领导不高兴，开发商不高兴，购房者不高兴，有房的也不高兴。”他弹了弹烟灰，“累得跟贼似的，结果里外不是人。但现在是欲罢不能，骑虎难下。”

“这种调控方式，肯定不行，必须换个思路。”

“像某些经济学家呼吁那样，取消限购？真不知道他们

是不是天外来客！取消试试，房价不涨到天上才怪。”

“行政限价，是反市场化的行为。”

“别以为政府是傻子，他们当然也知道行政管制价格违反市场规律。但要是敞开让开发商涨价，房价何止是现在这个样子？我听区里同事讲过一个例子，大概是2007年，有个项目，一年时间不到，从8000多块涨到3万块。”他吐口烟圈，“有的开发商黑着呢。”

“审批预销证这事儿，看起来是政府在代表购房者跟开发商讨价还价，但现在每开一个新盘，又跟当年抢大白菜似的，大清早起来排队，抢到房子的只会说自己运气好，或者是因为找到了关系，却不会感谢政府帮他砍了价。”

“政府官员自己也战战兢兢担着风险呢，媒体老骂黑箱操作自我寻租之类。”

“大家很好奇，为什么政府只限房价不限地价？”

“且不说地价和房价，是不同部门在管吧，政府降低地价的动力也确实不足。微博上老喜欢转什么强拆的案例对吧？但拆迁户漫天要价的事情恐怕就没人关注了。有时一户人家一耽误就是半年，知道半年损失多少钱吗？光利息，少则几千万，多则上亿！”他把夹着烟头的手用力扬起，正要扔，想到了什么，捻碎在门口的垃圾箱上。

我递过去一支烟，他毫不犹豫地接了。点着了。

“土地储备很费钱。我们区算欠债少的了，有的区欠380

亿，有的区欠300亿。所有人都骂地方政府是土地财政，但像北京这样，公交贴钱，地铁贴钱，水和气不让涨价，每年还修那么多的地铁，你还要让政府降地价，这不是要他的命吗？

“再说了，即使政府降地价，你们以为开发商低价拿的地，就一定会降价卖房子？做梦吧。就刚才讲的那个例子，开发商是10多年前拿的地，卖8000多块已经很赚了，可是他卖3万多，要是不限价，他现在肯定卖6万。降地价，不一定带来房价下降，政府让利给开发商，他傻啊？”

“问题是，现在怪招迭出。比如，增加20%的个税，起到了什么作用呢？税费都转嫁到了买房者身上，这不等于变相涨价嘛。成交量倒是下来了，但政府恐怕也不乐意吧，房价没跌，税收先降了，政府啥也没捞着。”

“有些媒体也是添乱，说什么全国只有北京执行20%个税，国五条被架空。既然你们也觉得这个办法不好，那就像当年的90/70一样，无疾而终不是很好吗？非要满世界嚷嚷做什么？”他摇摇头，“现在的人都喜欢骂政府，骂社会，却没看谁提出有益的建议来。”

“你怎么看房产税？从第三套起征，累进税率？”

“为什么要从第三套开始征？我看从第二套征就可以，虽然我也有两套房。”他笑了笑，“但很难。拿北京来说，产权多复杂哪，中央的、军队的、地方的，机关和事业单位的，

居民个人的，还分商品房、经济适用房、限价房、廉租房。拿全国来说，开征房产税以后，挤出那么多钱，流到哪里去？流到哪里都是灾难。”

“那就这样僵着了？”

“留给时间吧，或者更有智慧的人。”他熄灭烟头，转身向会场走去。

（文章见 5 月 30 日 21 世纪经济报道一戈看台）

作者:没有思考能力 日期:2013-06-06 17:34

@真实的东西平淡 2220 楼 2013-06-06 15:07:12

@没有思考能力　　说一个今天看到的现象，请看的明白的人说说。我租住在一个部委家属院，一环吧。一个月以前偶然和楼下散步的大爷聊天，大爷说那院子里卖房的很少，出租的不少。我住了快两年了，也确实没见过卖房的。前天傍晚下班，在小区门口看见中介摆摊。今天中午，在院子里遇见了三拨中介带着看房，有点纳闷啊。。这个院子规模还可以，估算一下，也有将近千套的房子，房龄很长的两居三居。这说明啥问题,琢磨 ing...

可否在链家搜一下，有几套在卖不？如果只有一两套，说明不了问题。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-06 21:47

@没有思考能力 2200 楼　　2013-06-05 11:18:03

万科星园的房子质量和小区物业管理水平，比亚运村大多数小区都好不少吧。又相距不远。亚运村绝大部分房子是上世纪九十年代的。

@倭瓜秧　　2201 楼 2013-06-05 11:29:26

等 15 号线通了,亚运村会上来些的.可惜 15 号不能和 4 号线连接,中间有牛校啊

---

15 号线和 4 号线会交汇，在圆明园站。15 号线是环四环线的一部分。

@北京方向 1968　　2213 楼 2013-06-06 09:09:07

目前只通道清华东，家跟前的地铁，楼主能说说根据吗/

@倭瓜秧 2232 楼 2013-06-06 19:34:31

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F145765631.jpg{EIMAGE}

这个图应该是直到 2015 年的规划。我记得还有一个更

长远的规划。我找到后会传上来。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-06 21:49

@古月水晶猪 2230 楼 2013-06-06 18:36:25

大哥，你好。有 2 个主要的问题想向您请教。

第一个，是一个近期的问题，也比较现实。我是 85 后，在北京工作 2 年半，并不优秀，还是想努力长期留在北京工作和生活。工作这段时间自己累积了有 20W（最近失业，可能短期内收入会降低）；家里帮助的话，最多也只有 150W。现在考虑在北京买房子的问题，但是苦于没有购房资格，而且能拿出的 170W 也寥寥无几，所以动了“先买商住两用房子过渡”的想法。您觉得，把现金留住未来有购房.....

对于你这种情况，真的没有什么好的建议。你什么时间才能有购房资格？

作者:没有思考能力 日期:2013-06-06 21:55

@天工夫涯 2228 楼 2013-06-06 18:00:33

请问楼主，现在还是投资北京的商铺的时候吗？当然，也要看位置了。

不过现在心里对国家的经济的确有些忐忑，新一届的政府看不到任何实质性的改革苗头。中国照目前的路这么走下去，恐怕也就只能勉强维持了。据说一旦美国联储收水，中国就要大难临头。一旦经济有大麻烦，商业地产肯定受到冲

击

中国有中国的问题，特别是未来这十年，会偏左得厉害。但我是个乐观派，相信中国还有很长时间的快速发展。前面讲过很多理由。

中国的发展速度，过去这么些年，远超出我们的想象。我们的想象力，落后于形势的发展。

中国的发展会有波折，但大难临头，似乎有些过了。就算是上世纪军阀混战时期，就算是抗战时期，经济也有很多年头发展很好。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-06 22:06

@没有思考能力 2200 楼　　2013-06-05 11:18:03

万科星园的房子质量和小区物业管理水平，比亚运村大多数小区都好不少吧。又相距不远。亚运村绝大部分房子是上世纪九十年代的。

@倭瓜秧　　2201 楼 2013-06-05 11:29:26

等 15 号线通了,亚运村会上来些的.可惜 15 号不能和 4 号线连接,中间有牛校啊

---

15 号线和 4 号线会交汇，在圆明园站。15 号线是环四环线的一部分。

@北京方向 1968　　2213 楼 2013-06-06 09:09:07

目前只通道清华东，家跟前的地铁，楼主能说说根据吗/

@倭瓜秧　　2232 楼 2013-06-06 19:34:31

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F145765631.jpg{EIMAGE}

@没有思考能力 2233 楼 2013-06-06 21:47:58

这个图应该是直到 2015 年的规划。我记得还有一个更长远的规划。我找到后会传上来。

我在地铁族上找到的 2020 年北京地铁规划。图比较大。这里是关于 15 线西段的那一部分。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F145781003.jpg{EIMAGE}

下面是大图的链接，有兴趣的朋友可以看看。

http://www.ditiezu.com/forum.php?mod=viewthread&tid=219727&highlight=2020

作者:没有思考能力 日期:2013-06-07 10:46

@spacemouse 2239 楼 2013-06-07 09:33:01

作者：倭瓜秧 时间：2013-06-07 07:34:38 2020 规划被否了.15 号下穿清华大学校园?北京最大钉子户说 NO!

==========

在大多数帖子里我赞成倭瓜的说法,但是我个人也不同意地铁穿校园.

走地下，穿校园有什么问题？对校园有啥影响？

记得当年北四环修到学院路就无法往西走了。前面有中科院和某姬姓要人的家。但最终还是通了。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-08 12:45

昨晚看到望京一个链家店在关门了两个月后，又重新招人，开张了。这是闹哪样？

作者:没有思考能力 日期:2013-06-12 21:37

男子汉大丈夫，心态最重要，没什么好惋惜的，现状如此，应多从自身反思，主要还是自己能力没达到，房子只是人生的一小部分，提升自己才是王道。

@好人一生投机 2281 楼 2013-06-12 15:02:28

我觉得自己最大的问题是有点懒，这十几年基本没怎么

上过班，就是靠借贷倒房子和股票，因为总要一部分现金养家糊口，所以许多自己也知道的好资产只有仍痛出掉。所以童子们一定要有稳定工作和现金流，这样十年下来相同起点上的资产比我这种纯倒的要多 2 到 3 倍。

有空分享一下你投资房产的心得啊，你的故事一定很多。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-12 21:41

@好人一生投机 2280 楼 2013-06-12 13:44:33

追涨杀跌是人性的特点，就像 07 年股市大牛市一样，长期来看股票的涨幅都差不了好多，只是因为参与者的情绪波动有个先后次序和幅度大小的不同而已。我想房市也是一样，08 年金融危机后大家包括一些大地产商都看好二三线，海南这种地方还领涨，逃离北上广成为口号。结果现在又杀回一线来了，北上广永不掉落成为共识。两年后呢？

别看现在北京房子比地方贵 5 倍，我去搜了很多资料，发现 2000 左右北京房价就比地方贵了 5 倍以上，.....

你很有思想，有辩证思维。租售比低于 2%的地方，一定得小心，如果房租不能快速上涨的话，房价就会出问题。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-12 21:43

@胖虎 1975 2279 楼 2013-06-12 11:41:48

楼主您觉的太阳宫地区的场如何谢谢

太阳宫是非常不错的，不管是交通，学校，商业，公园绿化，就业，还是位置，都是很不错的。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-12 21:51

@好人一生投机 2276 楼 2013-06-12 01:40:51

还有就是我说的停涨的是重庆主城，主城才是真正的重庆市，广义的重庆是一个省。2011 年初主城高点之后（房产税只针对主城），周边郊区甚至那些县城却开始发力上涨，现在郊县的房价（相当于燕京通州坪山公明）几乎与主城非核心区一样，据我所知全国仅此一例。政策对房价的影响是不是可以扭曲市场？拭目以待！

天涯经济论坛上有个重庆人，网名“重庆半兽人”，写的东西很好，很值得一看，在此推荐一下：

看起来是个比较严谨的理工男，他的推理过程有些问题，但数据收集用心，结论我也基本认同。特此推荐。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-12 21:53

@13686897620 2273 楼 2013-06-11 19:26:08

大叔，这年头没小产权房靠谱不，刚需。俺是打工的，商品房供不起

虽然我不买小产权房，但总感觉小产权，最终会转正，

只是要付出一定的代价。这事比的是谁能承认得住心理压力，还有一点点运气。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-12 21:54

@专为迁都注的册 2262 楼 2013-06-10 00:14:01

楼主你好！请问一下，80 万在天津能全款买到一套 70 平方左右带中等学位两房以及可以上带蓝印户口的二手房到吗？还有会不会限购？本人不在天津，也没有社保，纯属就是觉得天津房价性价比较低，想从深圳带着老婆孩子去天津做点小生意，本人目前还在深圳。

这个不了解。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-13 21:50

@胖虎 1975 2288 楼 2013-06-13 19:09:52

老师您说我买了一套太阳宫九九年的塔楼八十二平米 372 万每平 4 万 5 您说还能升值吗

这种问题真让人有点苦笑不得。买了，就不要后悔。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-14 13:04

@胖虎 1975 2302 楼 2013-06-13 23:33:43

老师让您选择是选择太阳宫的 4 万多还是南三环的三万多？

我特别喜欢太阳宫。地段超好，太阳宫公园太棒了，太阳宫的小区很新，不用后悔

作者:没有思考能力 日期:2013-06-17 11:18

@信念支撑 2013 2310 楼 2013-06-16 12:31:36

@没有思考能力　　我准备投资一套房子，请楼主帮我看看这两个区域哪个升值前景高些。一个是惠新西街南口附近小两居 房子旧 没物业，另外一个是东坝次新房，物业还可以。

人的要求多样，不同区域有不同区域的优势，熟悉我的帖子的朋友都知道，我喜欢市区里的房子

作者:没有思考能力 日期:2013-06-17 11:18

@shant12345　　2308 楼 2013-06-14 22:43:44

希望楼主能看到我，今天遇到位远房亲戚，她想买房，主要是为他小孙子买学区房，她的预算是买 90 万的，她孙子今年 5 岁，过两年读小学。

说说他们家庭把，独生子女，小夫妻两 7w 一年，老夫妻两 6w 一年，一共是 13w，现有存款 35w，准备借的钱凑满 50w 首付，贷款 45w 换 15 年，每年还款估计在 4w 每年的家庭开销在 5w 13-4-5=4w 楼主怎么看这样的家庭。老夫妻两都是农民工，小夫妻两工资也不高，都在底层，请问楼主怎么个看法，.....

@ythwgh820622 2309 楼 2013-06-15 08:34:21

这个收入买房也不是不可以，说实话有点勉强啊，具体还得看老人的年龄、身体状况，如果没有老人的那份 6 万收入做补充（这个收入稳定，持续吗？），最好不要买，或者买个很小的，一居室，无非为了上学嘛。

要看哪个城市。一线城市压力会有些大。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-18 12:55

今天看到的一篇好文章，解惑了一个困扰我自己很长时间的一个问题。帖在此，供大家参考：

==========

货币与流动性的概念差别

在中国说货币总量多了，说流动性的泛滥，但是货币与流动性的概念是有很大的差别的，中国的货币总量大不等于流动性就是大，在说中国货币总量有问题，在说中国流动性泛滥的人，经常是混淆了这两个概念来说话的。这里我们要认识货币与流动性的差别，认识这个差别是从费雪方程式开始的。

费雪方程式是传统货币数量论的方程式之一。20 世纪初 ，美国经济学家欧文?费雪在《货币的购买力》一书中提出了交易方程式 ，也被称为费雪方程式。费雪方程式为 ：

MV=PT ，其中 M 是货币的数量，V 代表货币流通速度，P 代表物价水平；T 代表各类商品的交易总量。通胀在此公式下不光是货币与价格的关系，更关键在于货币的流通速度，如果货币流通速度大幅度增加，在货币和商品不变的情况下，货币的流通速度增加，那么商品的价格必然要增加。

对于费雪公式，等式的一边 M*V 就是流动性，这个概念是货币和货币流通速度的乘积，而等式的右边 P*T，就是市场的总规模，这个等式就是告诉你流动性要与市场规模相适应的道理，而决定价格的，主要是流动性的大小，货币多了但货币流通的速度不够快，照样是不会发生通胀的，而且在市场经济不好货币的流通速度下降的时候，要不通缩维持原有的市场规模，就必须增加货币的总量，这也就是西方搞量化宽松的基础。

现在世界各国都在竞争性的宽松和印钞，西方各国的货币发行量大幅度提高，但西方却出现了一定的通缩，最近的大宗商品还出现了降价，这也是反映的流动性与货币总量不是一个概念，原因是西方的经济不好货币的流通速度大幅度降低，尤其是这些货币在金融体系内流通不敢到实业当中，造成了证券价格的大涨而大宗商品的下跌，这里不同领域的货币流通速度是可以不同的，在实体经济不好的时候大宗商品领域的货币流通速度降低很快，虽然货币供应充裕也是要通缩的，而印钞和宽松又造成金融领域的活跃和货币流通速

度加快和快于实业的冰火两重天，证券的价格创造新高就不奇怪了，这恰恰说明了货币与流动性是俩个概念。

对于货币的流通速度，中国就必世界其他发达国家慢多了，中国的市场不够成熟，货币的流通速度是很慢的，老百姓的存款经常是要存一辈子的，这样的货币流通速度就太慢了，就算活期存款，流动的速度也有限，这与西方老百姓没有钱，货币主要在各种机构当中，很少长期存款等等都有直接的关系。中国老百姓的存款是流动速度很慢的，有的人是几乎存一辈子的，而西方以资产证券化为基础的债券股权等流动速度会远远快于中国老百姓存款，这个货币流通速度 V 差别巨大，这些差别，造成中国的货币发行量虽然大，但流动性不一定大，流动性与货币量二者的差异是大家首先需要搞清的。

而这里中国的央行和财政始终没有宽松，财政还有当年的 4 万亿，地方财政也算不过 20 万亿，比起美国国债的增长少多了，这还没有计算美国州政府的负债。中国央行始终是高利率和高准备金率的，更没有美国宽松的超低利率，还承诺超低利率长期化，最后是成计划的购买这些超低利率的债券！因此西方的宽松不仅仅是印钞和货币发行数量，货币的利率和准备金率以及财政政策还决定货币的流通速度，这些速度的因素决定了总的流动性！

二、 郎咸平等人无理妖魔化中国货币

中国的M2超过百万亿了，对于中国这样多的M2，最近是各种指责和妖魔化不断，其中郎咸平就是有很大的代表性的，对于中国的货币数量问题，我们要看到的是问题是存在的，但不是如这些西方豢养的所谓专家的说法，中国有自己的金融特点，这与中国的经济机构是有关的，也与中国的发展有关。

对于中国的货币总量，郎咸平曾经评论说【中国荣膺2012年全世界最大印钞机的桂冠】去年全世界新发行26万亿人民币,中国就占了一半。而且中国GDP不过占全世界8%,但却占了全世界货币总量的27%。为了掩盖烂发货币钞票所引发严重通胀以及沸腾民怨,不但统计局造假,而26号人民日报还假意谴责其他国家货币放水,完全无视中国才是全世界最大放水国。对郎咸平先生类似的说法大有人在，一度似乎成为了主流声音，但声音大不等于就是真相。

很多人认为中国央行增发货币的数量过快、过猛，说中国政府有台“无法监督的印钞机”，据说这台印钞机开足马力，每年增发高达15%的货币投放量，以 2012年为例，当年我国GDP为50万亿元人民币，而货币发行量（M2）却达到100多万亿元人民币，相当于我们每创造1元人民币的财富，央行就发行了2元人民币。这个声音成为了当今社会的主流。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-18 12:56

然而这看似一目了然的“真相”仔细分析一下就露出了马脚，所谓GDP对应着每一年经济的增量，也就是这一年财富的创造额，财富的创造不等于总的财富量，而货币总量需要对应于当期全社会总的财富量，而且我国的积累率高达40%左右，也就是说每年50多万亿元人民币的GDP增量中有多达20多万亿元的积累，在发行货币时就要对应于这个积累，所以中国货币发行必须相应增加，否则就是紧缩。实际上中国当今一直是在忍受着紧缩的压力，不但PPI成为了负值，而且民间利率一直是居高不下。

与中国的高积累率形成对比的是西方的积累率经常不到1%，对于美国每年15万亿美元的GDP而言，也就是每年增加不到2000亿美元的财富量，所以美国广义货币M2就只能增加那么多。而美国广义货币比中国少，还因为其金融衍生品等市场可以替代货币的流动性，如果计算衍生品市场的话，美国的超广义货币M3、M4、M5要比中国货币多得多，几乎是个天文数字。社会这些舆论偷换了“当年GDP财富增量”与“社会流通当中财富总量”两个概念，并以此作为妖魔化中国的立论的基础。而很多蛊惑人的“理论”之所以能够迷惑人，不在于其后的逻辑推导，而在于前提上偷换概念，将错误的前提公理化，使得人们在错误的前提下越走越远。

对于中国的货币每年增加的货币占世界总的货币增量比例也过高的说法，我们看到郎咸平为代表的说法就是中国

的 GDP 只占世界的 8%，但中国的货币发行增量却占了世界的 27%。对于这个说法我们不得不说这些专家的选择性的失明了，我们中国是世界经济增长最快的地区，而中国的经济增速就算现在经济不佳也保持了 8%以上的增长，但世界的经济增长只有 3.3 左右，如果扣除了中国高速增长的因素其他国家的增长就更低，世界发达国家美日欧都在危机的阴霾下增长率低下，他们发行的货币增量与他们的 GDP 的比值是远远大于中国的。但世界经济如何是被控制全球舆论的金融大鳄操纵的，就如据第一财经日报的报道，围绕着美国经济的预期就是最新的一个例子。2013 年 1 月末，当统计部门公布 2012 年四季度美国经济增长率初值仅为-0.1%(最后确定的终值为 0.4%)时，不见市场有何恐慌，大家反认为美国经济复苏动力“强于预期”，美国股市随后一路狂飙，连破历史纪录，美元汇率也受到提振走出一波强劲升值，甚至连美联储也在议息会议中开始讨论终结 QE 的问题；而到了 2013 年 4 月 26 日，当 2013 年一季度美国经济增长率初值被确定为 2.5%时，市场却普遍认为这一水平“弱于预期”，美国股市和美元汇率都受到沮丧情绪的影响，甚至有著名投行开始抛出唱空美国经济的论调。从这个例子可以看出世界的舆论完全被操纵的，以中国的高速经济增长实际上占世界经济总增量的 0.7%，按照也是达到 20%以上的水平的，以这个角度进行计算，中国的货币发行也是数量非常合理的。

还有一个关键点就是中国与世界利率的不同，同时中国非常好的控制了银行坏账，这在现代金融体制里面就是要带来货币的增量，我们可以看到的就是M2里面除了非常少的M0以外均要存储与银行的，在存储的一年时间里面，如果银行没有坏帐的损失，就是要增加一个（M2-M0）的货币总利息量的货币的，这货币对于贷款那部分的M2是扣除坏账等风险的利率，这里中国的利率是3-6%的水平，而西方是不到1%的水平，这也决定了中国的货币发行量会比低利率国家多很多。说中国的货币增长，却不说这货币增长与利率、银行坏账之间的关系，历史上的高利率高利贷的背景是要以大量的银行坏账损失来对冲的，而坏账这一点中国银行业的坏账水平一直是超低的，原则就是在中国金融改革以后贷款已经过于严格必须抵押基本没有信用贷款，这与当今西方因为金融危机大量银行倒闭坏账巨大也是完全不同的。

因此中国的货币发行数量多，是离不开经济增长、财富积累率和利率水平、银行坏账水平的。现在说中国货币多了，却不说中国的经济增长与世界的不同，不说中国经济增量在世界的比例，不说中国的超高的积累率，不说中国与世界的利率和坏账水平的差别，忽略这些单独把货币总量一个数据拿出来说，忽视经济是一个整体是一个体系的问题，这就是真实的谎言，是对于中国崛起的妖魔化。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-18 12:56

三、 印钞与发钞的区别

在以上的基础上，我们还要注意到货币发行与印钞的区别，中国的货币发行是支付了对价的，而西方的货币发行则完全不同是印钞，混淆货币发行和印钞的区别，也是妖魔化中国的主要做法。

我们在 08 年世界金融危机以后，印钞这个词成为了最常见热门的词汇，似乎只要有钞票从央行出来，我们的很多人就说这样的行为是一个印钞行为，但是央行行使央行的货币职能向金融领域投放货币，未必就是印钞，中央银行正常的货币发行行为是不能说成是印钞的，就如我们央行发行央票回笼货币或者逆回购提供流动性，就是一种常见的公开市场操作，如果说这是印钞的话我们的央行在 2012 年以来也是印钞多少万亿了，而商业银行到央行再贴现也是正常的金融行为不是印钞，更直接一点的在金本位时代拿黄金等资产到央行换取印刷的钞票是印钞吗？这里大家首先要区分的就是印钞不是指印刷钞票，而且在当今金融电子化的时代印刷的纸币是货币当中极少的一部分，我们必须首先区分的是印钞与货币发行的不同概念，明白到底什么样的行为是印钞再说话再指责比较妥当，不要把正常的货币发行和央行金融操作当做印钞。想一下当年美国是债权国在石油危机当中一下子把利率提高到 20%以上，各种债券利息大增，立即让拉美的芝加哥男孩们尿了裤子（注：自 50 年代起，中央情报

局就资助弗里德曼和芝加哥大学，为拉美培养经济学家，这些学生后来被称为“芝加哥男孩”）此时美联储购买国债和债券，获利巨大根本不会有人说是印钞的，而现在为什么会有这样的一致声音说美联储是印钞了呢？美联储购买债券和国债与印钞的关系到底是什么呢？

到底什么是印钞什么是货币发行，关键的差别就是在于信用的对价上，央行向外提供流动性提供货币，没有取得相应的信用对价就是印钞，相反如果央行取得足够的信用对价向外提供纸币，就是货币发行。根据货币银行学的理论，就货币发行的机制而言，央行的基础货币发行渠道主要有四条：或在二级市场上购买国债，这是发行基础货币最常用的渠道；或向金融机构发放再贷款，包括向金融机构再贴现和向货币市场拆入资金；或购买黄金等资产增加资产储备；或购买外汇，增加外汇储备。除金银外，不同的国家可能还有其他不同的货币储备物，如解放初期中国曾以粮食、棉花、食盐等战略物资作为货币储备物。而今天，很多国家都将外汇（具有较强流通性的主要国家的货币）作为重要的货币储备物。印钞是央行提供货币，货币作为一种信用凭证到市场上流通，但是央行却没有对等的从市场上收回相应的信用，造成市场上信用的过剩和贬值，也就是作为信用凭证的货币的泛滥和通胀，央行的资产与流通在外的基础货币的信用必须是对等的，如果不对等则流通在外的货币就要贬值到对等。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-18 12:58

世界以国债的国家信用作为发行货币的抵押，在现代金融社会是最普遍的做法，也是最多的货币发行方式，购买国债发行货币是在市场上收回了国债信用提供了货币信用的一个交换，但是我们为什么把美联储购买国债就叫做印钞呢？这里的关键就是国家信用的贬值，拿贬值的国家信用换取了货币，是一种信用不足的情况下的货币发行！在西方现代金融理论下货币是国家信用的托管凭证，国家信用是被看作无限的，但是国家信用真的就是无限的吗？这个理论只不过是搞了一个国家信用无限的近似，国家信用可以很大很大，但是终究是有限的，在金融衍生品大发展，货币总量海量增加的背景之下，国家信用无限的理论假设近似靠不住了，国家信用不仅仅是有限的，而且在08年的时候还发生了巨大的金融危机，这个危机也是一个国家信用的危机，国家信用在危机当中是受到重创的，在国家信用严重缩水的时候国债却大福度的增加，这些国债的信用肯定是巨大的贬值，国债信用的总额肯定是无法超过国家信用的总额的，而西方社会在08年危机以来国债负债大幅度增加，仅仅以美国论，2012年9月4日，就在美国民主党全国代表大会开幕的当天，美国财政部发表的报告说，美国国债总额目前已达16万亿美元，创有史以来最高纪录。美国国债的总额曾于2010年6月与12月，分别攀升至13万亿美元与14万亿美元的高点。

10 年前的今天，美国国债总额仅约 6 万亿美元。美国国债在奥巴马 2009 年就职时是 10.6 万亿美元元，但为了落实奥巴马政府的振兴经济计划，美国国债额急剧攀升，使奥巴马无法履行在 2012 年底前将国债减半的承诺。国债扶摇直上，意味 11 月大选后的新国会和白宫主人必须通过立法，将政府借贷上限由目前的 16.4 万亿美元往上调。这样的负债规模也难怪评级机构要下调美国的信用评级。对于美国这样大的负债，美国政府的偿债能力却是有限的，美国是私有制的国家政府没有什么资产，政府的收支又处于严重失衡的状态，美国政府财政赤字问题不仅非常严重，而且解决前景非常不明。2009 年，美国政府财政赤字占国内生产总值的比例高达 11%，是此前六年的两倍，逼近希腊、爱尔兰等国水平。2011 财年，美国政府的财政赤字近 1.3 万亿美元。这是美国政府财政赤字连续第三年超过 1 万亿美元，显示美国债务风险仍在扩大。但又据美国中文网、《今日美国》2012 年 5 月 24 日综合报道，美国政府计算赤字是根据国会的独特规则计算，而非按照标准会计规则计算。报道称，若美国政府严格采用标准会计规则计算，2011 年的赤字为 5 万亿美元(约合人民币 31.6 万亿元)，而官方报告数字为 1.3 万亿美元(约合 8.24 万亿元人民币)。2011 年的实际赤字相当于官方报告数字的 4 倍。现在 16 万亿的国债这意味着每位居住在美国的成人和小孩平均负债 5 万美金，这还不算社保等政府隐含负债和地

方政府负债；再加上连续的赤字，美国国债的信用存在巨大的问题，国债的价值维持高位有QE宽松购买的因素也有美元回流的因素还有与西方其他国家比较的因素，但是无论何种因素美国国债信用不足是事实，购买国债是印钞也是共识。在西方列强是债权国的时候国债是好东西，央行购买国债不是印钞，在西方国家是债务国但是国家收支平衡有足够偿债能力的时候央行购买国债也不是印钞，只有在国家负债超标同时赤字巨大还国债利息低低的时候，国债的信用国家的信用已经实际上深陷危机，购买国债才是印钞。

对于中国的货币发行，基本上是购买外汇的外汇占款的被动发行，这些货币发行出来是有外汇作为支撑的，这些外汇的信用可能因为全球经济危机而出现问题，但这个问题不是中国的而是世界其他国家的，这也就叫做输入性通胀，正是因为中国没有印钞，世界货币才涌入中国，造成中国货币的被迫发行，但发行的这个货币是有外汇信用背书不是中国政府的随意印钞，如果出现问题也是外国对于中国的影响，对此我们虽然没有印钞但也要看到问题，外国印钞造成中国货币数量的被动增长是我们要应对的问题而不是中国自身的原罪，把这些说成是中国政府主动行为和原罪的，是别用有心的人。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-19 09:17

@我爱外国USA 2325楼 2013-06-18 23:20:59

楼主经济金融功底不那么深厚还是少发言吧，别自己砸了自己台子

无所谓自己的台子还是不台子。我就是想弄明白一个问题，RMB 不断地注水，可汇率依然在升，这显然有悖于常理，但这种有悖于常更坏的现象持续了近十年，自然有它的道理，可这中间的道理是什么？

欢迎朋友们解惑。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-20 09:23

@tyccjm2222 2331 楼 2013-06-20 00:11:06

LZ

看得出你是真心在研究这个问题的

是研究 不是关注

我想问下你对于未来 5 年全国房价的走势

是稳中有跌 还是稳中有升 还是暴涨暴跌

我一直在关注这个问题，但是发现很多时候都自相矛盾

其实赚钱的机会和方法很多很多

关键看自己能不能看到 看到了能不能抓住 抓住了能不能守住 守住了能不能传承

要看明白调控的本质。调控的本质是不希望全国范围内房价暴涨暴跌，当然部分区域的波动不算。

总体来讲，在中国经济还能维持在5%以上的增长时，人口和财富净流入地区，在年住宅供地投放量不断减少的情况下，房价总的趋势会是上升的。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-21 22:20

@lango 2346楼 2013-06-21 19:51:09

另外，请教 楼主肯定已经在北京被限购了；

在限购的情况下，如何对房产做资产配置呢？

这也是我关注的问题。感觉今年是个机会。20-13

作者:没有思考能力 日期:2013-06-21 22:20

@lango 2345楼 2013-06-21 19:32:58

深圳传说，要出遗产税 对房产是否有影响？

房产税有没有可能 公务员，国企自建房不计入征收面积，单征住宅？

现在只所以增量有没有可能怕一下子存量征收冲击太大？

最终是存量征收，然后加一定免征面积呢？

好问题，你的看法呢？

作者:没有思考能力 日期:2013-06-22 18:23

@没有爷抽的日子 2352楼 2013-06-22 12:47:47

楼主，大兴亦庄经海路和昌平小汤山，都是商住公寓，

一个现房，一个期房，价格差不多，哪个更适合投资？亦庄和昌平，您看好哪个？盼回复，多谢多谢！

不知其它的信息，这种问题其实是非常难回复的。如果单从位置来讲，亦庄会好一点。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-22 18:23

@zhangyuandjintao 2350 楼 2013-06-22 09:50:25

楼主，我觉得以后养老房会火，我最近在顺义马坡买了处新盘，空气很好，容积率 1.6，只是交通不变，楼主觉得有发展潜力么

兄弟，你已经有答案了。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-23 21:05

@阿狸在线 2359 楼 2013-06-23 19:52:00

楼主，最近新闻说深圳股市要试行优先股制度，如果真是这样，是否有可能从楼市吸引转移一部分资金？有可能导致房价下降？毕竟有些地方的房子风险很高了。。。。。。

房价可能下跌，但原因一定不是受股市的影响。

不管股市怎么变，两个问题需要回答：我为什么要买股票?别人为什么要在更高的价位接我手上的盘？

作者:没有思考能力 日期:2013-06-24 18:25

@米汤加蜜糖 2361 楼 2013-06-24 18:13:21

楼主，近些天银行资金紧张，股市大跌，感觉强哥要烧火了有没有，有点 08 年的气氛了哦?不知是真爹还是坑爹！

可以继续观察。有人有兴奋感了吗？

作者:没有思考能力 日期:2013-06-25 17:28

@没有思考能力 2318 楼 2013-06-18 12:55:11

今天看到的一篇好文章，解惑了一个困扰我自己很长时间的一个问题。帖在此，供大家参考：

==========

货币与流动性的概念差别

在中国说货币总量多了，说流动性的泛滥，但是货币与流动性的概念是有很大的差别的，中国的货币总量大不等于流动性就是大，在说中国货币总量有问题，在说中国流动性泛滥的人，经常是混淆了这两个概念来说话的。这里我们要认识货币与流动性.....

@真实的东西平淡 2369 楼 2013-06-25 16:09:05

正在搜这方面的资料，看得好烦跑来天涯解闷的，看见刚好合用的文章，0(∩_∩)0 哈哈~

这篇文章有偏颇的地方，但提供了新的视角，来解释过

去汇率看起来为什么可以长时间那么不合理的现象。

是时间考虑这种不合理的现象会反转的时候了。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-27 20:27

@米汤加蜜糖 2361 楼 2013-06-24 18:13:21

楼主，近些天银行资金紧张，股市大跌，感觉强哥要烧火了有没有，有点 08 年的气氛了哦?不知是真爹还是坑爹！

@没有思考能力 2362 楼 2013-06-24 18:25:49

可以继续观察。有人有兴奋感了吗？

@学苑小猴 2371 楼 2013-06-25 17:51:56

感觉如果国家是有决心给房地产烧火的话，从资金的源头入手倒是挺精准的，但就怕这只是演戏给老百姓看看而已。

最近舆论的方向一边说刺破泡沫，一边说房价不会降，三天两头就变方向，这种自相矛盾的媒体真是太不负责任了。

楼主是否判断今年北京楼市会有调整？

看帖不认真。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-27 20:28

@zhangyuandjintao 2350 楼 2013-06-22 09:50:25

楼主，我觉得以后养老房会火，我最近在顺义马坡买了处新盘，空气很好，容积率 1.6，只是交通不变，楼主觉得

有发展潜力么

@没有思考能力　　2354 楼 2013-06-22 18:23:54

兄弟，你已经有答案了。

@zhangyuandjintao 2372 楼 2013-06-25 18:49:02

楼主，还是想听您的答案呢，请明示:）

另外，俺是个女滴~~~

对不起，弄错了你的性别。鼓励你投资养老房。不过，我个人的意见是不看好。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-28 00:33

@钱花花 1987 2378 楼 2013-06-27 22:17:36

叔好，我是　　80 后　　的一员 想问您有什么推荐的书或者网站可以学习理财吗？之前看了您推荐的秋水如岚很有感触　谢谢咯。

如果是新手，推荐看看穷爸爸和富爸爸这一系列的书，虽然写这本书的那个美籍日本人最后也破产了，但他的理念是很对的。作者的破产不代表他的理念不对。我认识的很多朋友都是从他的书学到真经的。

另外，就是搞好本业，也就是你的工作。较好的工作可

以提供稳定的心态，可以提供较好的现金流，对于起点不高的朋友，这一点一定要牢记。本职工作是最重要的。

作者:没有思考能力 日期:2013-06-30 19:19

@julia11222 2383 楼 2013-06-29 21:23:53

老生长谈的话太多了，那些陈芝麻烂谷子的事谁不知道？关键是怎么不对当下的房价未来趋势做个评估？这才是大家正关心着的，大叔就是大叔，一味的怀旧作古，

Julia,

一个作生意的人，怎么有这么强的攻击性？而且攻击别人也容易伤着自己。你相信自己老公到了 40 岁，就只剩下了回忆的能力？

作者:没有思考能力 日期:2013-06-30 19:20

@古道悠悠 2010 2381 楼 2013-06-28 09:31:52

对下半年的楼市怎么看？福州房价很高，楼主是否有研究过福州的房市？

对福州没有细致研究，也不想当大神，对不懂的地方随便给出预测。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-01 17:04

关于通州模式与顺义的一个注解，来自于北京市统计局：

从城镇单位工作人员收入（按年末从业人数计算）上看，

2011年工资总额与上一年相比增长最快的是顺义区,为38%,其次为大兴区，为30.7%；增长最慢的是通州区，为13%。

16区县中，2011年在岗职工年平均工资最高的是西城区，为109753元，其次是东城区88337元，最低的是平谷区39568元，但与上一年相比增长了17.1% 。

见 ：http://news.sohu.com/20120820/n351076045.shtml

作者:没有思考能力 日期:2013-07-01 17:13

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F148411921.gif{EIMAGE}

北京市历年出生人口统计。这说明学区房还大有可为。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-01 17:16

年出生人口还没有开始下降趋势，而且2012年出生的新生儿要到2018年才开始入学。学区房还会有好多年的好时光。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-02 12:05

@yangking1979 2395楼 2013-07-02 11:19:54

楼主大哥，做过住房抵押贷款吗？现在住的房子，把我的大部分资金都沉淀了。我想办个抵押贷款，贷出来的钱，买个小写字间。盘活资产。您觉得如何？

我办过，不同地方，不同银行做法会不一样。抵押贷款

比较容易，但套现稍有风险，要小心一点就好了。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-03 17:04

楼主：没有思考能力 时间：2013-06-19 09:17:04 @我爱外国 USA 2325 楼 2013-06-18 23:20:59

楼主经济金融功底不那么深厚还是少发言吧，别自己砸了自己台子

@面肉牛吃牛肉面 2405 楼 2013-07-03 14:08:20

无所谓自己的台子还是不台子。我就是想弄明白一个问题，RMB 不断地注水，可汇率依然在升，这显然有悖于常理，但这种有悖于常更坏的现象持续了近十年，自然有它的道理，可这中间的道理是什么？

欢迎朋友们解惑。

****

说说我的看法。。。

主要原因是货币不自由兑换。肉烂在锅里。这里边消灭货币的方法多了，比如股市，楼市，彩票，公积金，上学，就业，看病等等。。。。

铁道部一贷 2 万亿，现在.....

意思是一边在糟蹋 RMB，一边 RMB 还越来越值钱？

作者:没有思考能力 日期:2013-07-03 17:06

@盛夏的知了 2013 2408 楼 2013-07-03 16:01:57

请教楼主:

1、家庭情况:现在手里有三套:一套在望京南湖西里(公房、1988 年的房子,72 平,小三居,板楼，南北向 无贷款)，一套在宋家庄地铁口小区（商品房 2003 年的房子、93 平，两居，塔楼东向，无贷款)，一套在宋家庄地铁口小区（商品房 2003 年的房子、142 平，三居，塔楼，西南，公积金贷款 80W)，手头现金也就 20W。

2、孩子小升初考上 SZ，高中目标当然也是 SZ，这样顺利的话一住就是 6 年。

3、如果租房租金每月大约.....

你已经不需要学票了，所以与别人买学区房得学票的出发点不一样。你的两套小房位置还算可以，不建议卖。现在这种高交易费情况下，房产，一动不如一静。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-04 16:11

@面肉牛吃牛肉面 2412 楼 2013-07-03 18:12:13

楼主：没有思考能力 时间：2013-07-03 17:04:42　楼主：没有思考能力 时间：　意思是一边在糟蹋 RMB，一边 RMB 还越来越值钱？

****

美国回来的人都说那边东西便宜。香港的东西现在基本

上是和内地一个数字，不过人家是港币，换成人民币还要乘以 0.8. 所以深圳人都去那边打酱油。

人民币是值钱了，不过你必须去国外花。

上面转过的文章，让我有了一个认识，就是 GDP 值（国民生产总值）与一个国家的财富积累的关系。一个国家不同的阶段，一二三产业的比例是不一样的。2012 各国三大产业的总值见下表。美国的第三产业，比例几乎占到了 GDP 的 80%。而中国第三产业的比例，还只有 43%。这么大的差别，说明了什么呢？

第三产业就是服务业。服务业的大部分是不会生产出物质财富的。比如你按摩一下我的头，挣了 100 块，我又捏了下你的脚，我又挣了 100 块。这 200 块的 GDP，除了给人带来一点愉悦以外，完事了，什么也没有留下。没有给社会留下任何财富。这种服务业，你挣了 100 块，就有人损失了 100 块。损失了 100 块的人，还没有得到任何物质财富。美国的 GDP 中，很大一部分，都是这类的服务。但中国不同。中国第一第二产业占比很高，这两大产业是创造出物质的。中国 GDP 的一部分，会变成社会财富给积累下来，会变成如房子，地铁，公路，铁路，汽车，电视机，手机，窗帘等。中国每过一年，这些物质财富增加了很多。在第二产业中，你挣了 100 块，有人也损失了 100 块，但他得到了某个财富，如几

双袜子。而美国，虽然GDP还在增长，但社会财富增加很少，房子还是原来的房子，路还原来的路，他们已经是发达国家了（developed,意即已经完成了）嘛。一国的货币，最终是要社会的财富总量来计算其对应的价值的。因为中国还处在较快的社会财富增长阶段,所以RMB与美元的汇率比较坚挺，就可以理解了。

明白了这个，就可以理解RMB还在一定程度上会升值，一直到第三产业的比例上升到某个比例。以上是我的解读。

附表：

第一产业（农业），单位（亿美元，下同）

1.中国 8003

2.印度 3310

3.美国 1878

4.巴西 1310

5.印尼 1280

6.俄罗斯 860

7.日本 718

8.土耳其 697

9.澳大利亚 617

10.伊朗 532

第二产业（工业、建筑业）

1.中国 38446

2. 美国 29898

3. 日本 16457

4. 德国 9460

5. 俄罗斯 7345

6. 巴西 6645

7. 英国 5135

8. 加拿大 5062

9. 意大利 4733

10. 法国 4722

11. 韩国 4582

12. 沙特 4396

13. 印尼 4197

14. 澳大利亚 4101

15. 墨西哥 3977

第三产业（服务业）

1. 美国 124757

2. 日本 42729

3. 中国 36054

4. 德国 23937

5. 法国 20592

6. 英国 19032

7. 巴西 16296

8.意大利 14675

9.印度 12654

10.加拿大 12320

11.俄罗斯 11331

12.澳大利亚 10702

13.西班牙 9730

14.墨西哥 7222

15.韩国 6620

作者:没有思考能力 日期:2013-07-04 16:12

@盛夏的知了 2013　　2408 楼 2013-07-03 16:01:57

请教楼主:

1、家庭情况:现在手里有三套:一套在望京南湖西里(公房、1988 年的房子,72 平,小三居,板楼，南北向 无贷款)，一套在宋家庄地铁口小区（商品房 2003 年的房子、93 平，两居，塔楼东向，无贷款)，一套在宋家庄地铁口小区（商品房 2003 年的房子、142 平，三居，塔楼，西南，公积金贷款 80W)，手头现金也就 20W。

2、孩子小升初考上 SZ，高中目标当然也是 SZ，这样顺利的话一住就是 6 年。

3、如果租房租金每月大约.....

@没有思考能力　　2411 楼 2013-07-03 17:06:34

你已经不需要学票了，所以与别人买学区房得学票的出发点不一样。你的两套小房位置还算可以，不建议卖。现在这种高交易费情况下，房产，一动不如一静。

@一定要中文用户名 2418 楼 2013-07-04 14:25:04

我的建议不一样，现在这种高交易费情况下，你这种两套换一套的才应该操作，真要是行情好的时候，换房的谁理你啊！行情不好你也一样卖不出去。

算一下，两套换一套，因为税费，你损失了多少？我估计至少半套房子。那么，还要换么？

作者:没有思考能力 日期:2013-07-04 16:13

@喃喃夜语 2013 2419 楼 2013-07-04 15:27:18

请教楼主，我现在深圳有两套房，普通住宅。因工作调动到 SH，现租房居住，深圳一套房子出租租金基本可抵 SH 的（当然面积小多了），SZ 另一小套有少量贷款，可以租抵供。现由于外地户口在上海被限购，短期内（超过 1 年）无法解决。

请教楼主，现有以下思路：

1.在上海买商住公寓，缺点是此类公寓人员复杂，并不适宜自住（无阳台，天然气，没有厨房），当然有居住成本高和将来出手税费高的问题 2。在父母所在地江苏省会

以.....

如果 sz 的房子维护和管理成本不高，建议不要出，有钱，再买一套。南京的房子也不错。

除非特别必要，商住房尽量不要买。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-04 17:29

@喃喃夜语 2013 2423 楼 2013-07-04 16:31:14

楼主指的再买一套是在上海？南京？

如买在南京，上海继续租房？

能买上海当然好。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-05 12:49

@喃喃夜语 2013 2426 楼 2013-07-04 21:38:12

另外请问楼主，为什么不看好商住公寓？

这个问题前面讲过。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-05 13:06

@马后象 2427 楼 2013-07-04 23:05:49

看楼主的文章，真需一些思考能力

思考能力，或者说对一件事情是否能参透的能力，现在变得越来越重要了。

在北方，在我们的生活和工作中，经常会遇到骂别人是S and B的人。在南方，我们经常听到某人说另一个人是吃饱了撑的。人们很容易从个人的立场出发，带着有色眼镜，用一定的感情色彩来认识，评价，评论某些事和人。这种认知是有偏差的。有些人忠厚一些，有些人则喜欢把白的说成是黑的，或者灰的。

过去，我们对这些现象都习以为常，我们也不需要追求对事实本身认识的绝对忠实性。但今天，当大家都中产以后，我发现，这样不行了。这种带感情色彩有偏差的认知，会跟我们带来损失，很大的损失。这种损失，与我们的资产成正比。如果你的资产是几百万，这种认识的偏差，可能给你带的损失，就是几百万，甚至更多。

比如说，中央一直把房地产做为国民经济的支柱，当成改变经济低迷的利器。如果我们认为中央的目的就是吸走百姓的血汗，拒绝参与的话，其损失在今天大家都知道，应该是损失远超过身家。

又比如说，不断有人说房产有泡沫，还拿出很多国外的指标来证明。如果我们不参透，损失也是这个数。

我们把一件白的东西说成黑的很容易，人嘴两张皮，怎么说都随自己。但是，因为大家身家在增长，我们对事情的每一件认识，其实都有拿自己全部身家性命在赌的成份。中产以后，为了争取更好的财富增长，为了不受损失（包括机

会损失，我们叫Opportunity cost)，需要我们对尽可能地忠实于事实，把握住事物运转的规律，在可能的情况下，参透常人还没有看到的精髓（或曰真理)。这是个人的追求。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-06 21:32

@zhangyuandjintao 2350楼 2013-06-22 09:50:25

楼主，我觉得以后养老房会火，我最近在顺义马坡买了处新盘，空气很好，容积率1.6，只是交通不变，楼主觉得有发展潜力么

@没有思考能力 2354楼 2013-06-22 18:23:54

兄弟，你已经有答案了。

@zhangyuandjintao 2372楼 2013-06-25 18:49:02

楼主，还是想听您的答案呢，请明示:)

另外，俺是个女滴~~~

@没有思考能力 2374楼 2013-06-27 20:28:07

对不起，弄错了你的性别。鼓励你投资养老房。不过，我个人的意见是不看好。

@阿狸在线 2438楼 2013-07-06 20:52:30

请问楼主为什么不看好养老房？

这个前面讲过，我的认识是年龄越大，越需要住在市内，不只是为了方便，还需要家庭。人老了，就怕孤单，喜欢住在人多的地方。问过几个老人，他们都是这种想法。年青的时候，很难理解年老时的感觉的。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-07 21:05

@千古龙飞地 long 2442 楼 2013-07-07 17:02:09

楼主你好 看了你的帖子也更坚定了我的信心 一线城市的市中心区 地段好的房子 也就是你所说的场的价值高的地方 是在房价回调低谷期中最抗跌 上升期中溢价最高的。

由于限购政策，明年上半年才能在深圳有购房资格（代缴社保满一年），打算在市区福田中心区的隔壁板块景田买房，目前这里的二手房均价已经从两年前的 2 万涨到现在的至少 3 万，在楼龄新的公寓楼和带小区的老公房中，我还是倾向于买带小区的，公寓楼里虽然年轻白.....

你看帖还比较仔细。如果可能，两居会比一居好。这几年深广东莞在做产业调整，相信调整完成后，发展会更好。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-07 21:06

@风眼看世 2443 楼 2013-07-07 19:11:22

房产还在涨，而经济真的在下滑，多么象 2007 年的股

市。

我相信猪周期。相信没有世界末日。经济下滑反而是机会。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-07 21:09

陈宝存今天说,北京十几年房地产的发展,也就建了120万套左右的房子。这与我们前面谈到数据基本是一致的。Mark一下。

这120万套新房,要放在2100万人口,700万个家庭的基数上来考量。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-07 21:11

@钱花花1987 2378楼 2013-06-27 22:17:36

叔好,我是 80后 的一员 想问您有什么推荐的书或者网站可以学习理财吗?之前看了您推荐的秋水如岚很有感触 谢谢咯。

@没有思考能力 2380楼 2013-06-28 00:33:52

如果是新手,推荐看看穷爸爸和富爸爸这一系列的书,虽然写这本书的那个美籍日本人最后也破产了,但他的理念是很对的。作者的破产不代表他的理念不对。我认识的很多朋友都是从他的书学到真经的。

另外,就是搞好本业,也就是你的工作。较好的工作可

以提供稳定的心态，可以提供较好的现金流，对于起点不高的朋友，这一点一定要牢记。本职工作是最重要的。

@sheafh 2441楼 2013-07-07 08:35:22

大哥，清奇破产只是为了规避风险而已，并不是他本人破产

还是你仔细，规避风险之说倒没有听说过。给科普一下？

作者:没有思考能力 日期:2013-07-08 12:50

周日上午去通州武夷花园见朋友，结果在京通高速出京方向堵了两个多小时。郊区反而更堵车，是北京的一个常见现象。只知卖地盖房，不知搞基本建设，修路修桥，实在是让人厌恶。修路是花钱，费神费力，卖地是挣钱，后者官府自然更愿意干。可没有基本路网建设的住宅，有什么意义？

下面是最发达的美国的路网：

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F149154488.jpg{EIMAGE}

下面是中国比较发达的浦东的路网：

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F149154520.jpg{EIMAGE}

下面是通州的路网：

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F149154563.jpg{EIMAGE}

盖楼容易，造场难度很高。

放眼看整个北京，路网稍微还过得去的，只有两三个地方。

路网的要求是，downtown 每相隔 700 米，就要有一条双向四车道的路。美国 downtown 做得到 400 米间隔，我们还差得很远，很远。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-08 13:02

上面美国的那片地图是旧金山，下面是去年去过的西部一个非常小的镇，只有 1 万左右的人口，它的每条路都是可以开车通过的：

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F149155926.jpg{EIMAGE}

作者:没有思考能力 日期:2013-07-08 13:05

@没有思考能力 2013-07-08 13:02:55

上面美国的那片　　地图　　是旧金山，下面是去年去过的西部一个非常小的镇，只有 1 万左右的人口，它的每条路都是可以开车通过的：

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F149155926.jpg{EIMAGE}

更正，Obispo有四万多人口。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-08 18:08

@花落无声 c9 2452楼 2013-07-08 15:14:49

准备倾全家之力在北京买房了，请问楼主会不会死的很惨？！

买五环以内的房子，肯定不会死得很惨 。

今天重复两个观点：

1.一线城市的房价几年内绝对不会出现日本式的下跌

2.今天看任志强在反问说，总理都强调要给首套房房贷，但银行竟然不给。 中国现在的利率很高，房贷比例很低。这种市场是没有泡沫的。泡沫只能出现在相反的市场的环境中。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-09 13:55

@咕嘟咕嘟冒个泡 2456楼 2013-07-09 13:22:14

和楼主年龄相当，但却没有楼主的睿智，很是佩服。

从去年年底开始关注望京，以前对望京不感冒，一直认为是睡成一座，现在的望京CBD规划，非常符合楼主关于场的说法，是个风水宝地啊，楼主你认为呐？

我就住望京，这里各方面条件都不错。路网可以说是北京市五环内最好的 （可以从地图上看，望京路网与亚运村

北辰东路以西是北京市最好的两块区域)。三条地铁线通过，四边被四条高速路包围，通行方便。住宅和写字楼均衡发展，工作机会多，商场密布，商业发达，有朝阳区最好的小学和中学，望京主要楼盘均是次新盘，居民以新移民为主，层次高，收入入高，人员结构年轻。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-09 17:49

@风眼看世 2460 楼 2013-07-09 16:24:28

燕郊的首尔城，不知道是不是会对望京有一定影响？

听说很多韩国人去那边置业了。

望京的发展受土地的限制，已经没有什么发展空间了。

燕郊，对望京的影响非常非常的有限，愿意住燕郊的韩国人，是住不起望京的。

发展，概念上与发展空间稍微有些差别。望京没有多少土地了，所以不会有更多的新楼盘，但望京的环境还在改善，“场”的优势会越来越明显，质的提升空间还是很多的。楼价还有上涨的空间。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-10 21:33

@医生也飙车 2463 楼 2013-07-09 19:35:34

楼主，对于房屋折旧你怎么看？

现在的房子都是钢筋混凝土结构，折旧得很慢。容易折

旧的就是管线，只是维护得好，更换其实也很方便。

中国的房屋最大的问题是，大家缺乏公民意识，不知道房屋的保值增值是靠物业和大家的维护。房屋的维护其实不需要什么钱。十年刷一次外墙，翻新一下楼道，每家也就几千块钱就够了，这点钱平摊到房价和每户每年，其实根本不算什么钱，但在中国，召集一次大家出这么点小钱，也是很困难的事。这只有靠大家意识的觉醒。

还有，就是楼道的维护。大家愿意每家在楼道放几百块人民币的东西（旧自行车，破家俱等），这些东西根本就不值什么钱，但把楼道搞得很脏，让每家的房子贬几万几十万。想想真是可笑。但让大家改正这么毛病，也有困难。也靠大家的公民意识逐渐觉醒。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-10 21:35

@如此沉寂 2467 楼 2013-07-10 03:32:08

咨询楼主一个问题：

现在有买房的选择，两个房子，一个在五道口，清华大学的南门，公寓 70 年（不能落户口），58m，240 万。租金目前在 6000~7000。

另一个房子，在六里桥北里，92 年砖混的房子（满 5 唯一），也不到 60m，报价也是 240。但是这个是一层，若作为居住来说，老小区环境脏乱，不是很理想。不过临街可以算是准商铺，但属于街道的比较深的位置。现在租给一个理发

店，租金大概在6000（房主和其签合同的时间比较早.....

这还用问，五道口的房子，升值潜力远超六里桥。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-10 21:36

@sjbxc 2469楼 2013-07-10 08:51:31

看了三天才看完楼主帖子，很新颖，请问楼主清河板块房子如何？准备年底买期房?

清河版块受北京向北发展，和中关村科技园的影响，发展前途无限。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-10 21:38

@没有思考能力

@whbavonline 2471楼 2013-07-10 11:29:20

好帖子！理性分析，娓娓道来，没有经历、经验和思考能力是总结不下来的。

抛一个问题和楼主大哥探讨。

京郊以经济型别墅为形态的小城镇，目前价格在1万到1万5，面积以250平左右为主，车程1小时以内，总价300万左右。不同于顺义中央别墅区的高档定位，属于中产或白领够得着的休闲居所，一家周末居住或老人常住。——观点：在北京污染日益严重、拥堵继续恶化的背景下，从居住的基

本需求向追求一定品质过渡是一种趋势.....

京郊的经济型别墅，是看起来美丽。仔细想想，对于正常的人，哪个年龄段会去住？这类房子多属于边缘人士，如不用坐班的画家，作家等。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-10 21:40

@不想带大象 2472 楼 2013-07-10 14:47:59

楼主你好，我有问题请教。我前几年在上海买了一个 30 多平的老公房，现在结婚了准备置换。现在困扰我的问题是我必须卖掉小房子才能置换，以我们的能力可以在外环买个大些的房子，在市区只能买个老小区的小两房，我看了您的帖子，考虑到交通和今后小孩上学等“场”的因素，我是不是还是应该买市区的小两房啊？目前的房价我还要贷款不少，真的有些担心，求楼主给予指导！谢谢！

个人倾向于市区的小两房。上海讨论房子的，集中在篱笆和安家，他们比我更了解上海，可以到那里咨询。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-16 17:37

@morningsun66 2485 楼 2013-07-12 14:40:25

楼主您好，有一事请教：我在上海，看了套近内环的小房子，周围的“场”不错，但缺陷是房子很老，82 年的房子，5 楼，现在犹豫要不要入手？

我主要的疑虑是：几年后，是否有人愿意接盘这套老房子？因为现在70年代的房子已经不能商业贷款了，再过几年，这套房子的商业贷款肯定也停止了，有能力拿出很多现金的人，为什么要接手我这套老房子呢？

只要位置好，房子不怕老。房子老些，使用起来不够方便舒适，可以通过装修得到改善，但场不好，个人是没有能力改变的。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-16 17:46

@summit201307 2488楼 2013-07-16 10:16:14

一直潜水看楼主的贴子，佩服楼主的才智。。。

今天忍不住注册上来请教楼主。望楼主百忙之中，帮我们出出主意，看我们家这种情况，是否适合再投入一套房？

先简单介绍一下背景： 一家三口，生活于帝都，70年代初生，04年老公在读书读到顶后开始工作，06年在北京东四环外购130多平自住房一套，全款，08年装修完，目前自住。

现在手里现金200多w，可以预见的是未来6年内家庭收入不会有大幅增长，但是，还算稳定，.....

没有买到更多的房子，财富与同等收入者相差数倍，也就不要后悔了，毕竟过去几年房价上涨得比较快，机会稍微

错过就失去了。大部分北京人都是这样的。要论后悔，岂不是几千万人都在后悔哈。

你们家庭年收入还是不错的，学历高，看来你也是过日子有方。在没有更好资金出路的情况下，建议还是买房，这也符合你们求稳的性格。建议不一定要买西城的学区房，太贵了，可以买五环内好一点的普小周边稍微好一点的房子。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-17 11:22

@summit201307　　2488 楼 2013-07-16 10:16:14

一直潜水看楼主的贴子，佩服楼主的才智。。。

今天忍不住注册上来请教楼主。望楼主百忙之中，帮我们出出主意，看我们家这种情况，是否适合再投入一套房？

先简单介绍一下背景： 一家三口，生活于帝都，70 年代初生，04 年老公在读书读到顶后开始工作，06 年在北京东四环外购 130 多平自住房一套，全款，08 年装修完，目前自住。

现在手里现金 200 多 w，可以预见的是未来 6 年内家庭收入不会有大幅增长，但是，还算稳定，.....

@没有思考能力　　2490 楼 2013-07-16 17:46:29

没有买到更多的房子，财富与同等收入者相差数倍，也就不要后悔了，毕竟过去几年房价上涨得比较快，机会稍微错过就失去了。大部分北京人都是这样的。要论后悔，岂不

是几千万人都在后悔哈。

你们家庭年收入还是不错的，学历高，看来你也是过日子有方。在没有更好资金出路的情况下，建议还是买房，这也符合你们求稳的性格。建议不一定要买西城的学区房，太贵了，可以买五环内好一点的普小周边稍微好一点的房子。

@summit201307 2491 楼 2013-07-17 10:02:39

谢谢楼主的回复!嗯，下一步开始重新关注一下房地产市场哈。。

楼主对望京比较了解，可否告知哪些小区相对性价比合适？

对这种要求，就有些为难哈，建议买房要多看，不说 200 套，但几十套是要看的。多做功课。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-18 22:25

@benjahua 2493 楼 2013-07-17 23:02:03

lz 终于更新了，您可知道我每天都要登录你的帖子看看能不能有新的收获。只要你更新我就会很开心

真的谢谢你的鼓励。我不是职业的房产专家，只是把过去的一些看法分享给大家。也希望大家多交流。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-20 10:48

@琉璃 CHCCXL 2499 楼 2013-07-19 01:12:13

叔好!今天你的贴子一口气看了好多,觉得你的分析很透彻,我是生活在二线城市厦门,你能帮我分析下厦门的房子未来的发展趋势（或是说会涨还是跌)。对于房子，我的经历真的是很不逢时：5 年前（08 年金融危机，房价最低时）因家里变故，将唯一住房卖了，所得现金用已还债，所剩无几。这几年都是租房住，现在孩子长大了（5 岁)，想买套房子，但现在房价太高，这几年积攒了只够付首付的钱。我和老公工作算稳定，但工资都不高（家庭月.....

非常同情你的情况，也说明还是有房子好，至少困难的时候可以拿来救急。不过，不知道你当初为何不把房子抵压给银行，做抵压贷，用贷款还债。这样房子还是你的，到今天还涨了不少，相当于当初你拿了房子几分之一还债。理财要灵活。

厦门是个好地方，对未来房价是涨是跌，神仙也不敢打保票。但长远来看，房价总是涨的，其实不只是房价，这个星球上只要是有政府在，有贷币在，通胀就是永恒的。所以，自住，刚需，就不要太纠结了，需要就买好了。买房如同买股票，不要寄希望于总买在低点，卖在高点，神仙也没有那本事。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-20 10:50

@我的小喔 2502 楼 2013-07-19 12:24:24

LZ 关注您的贴子。

有个问题请教。

我是在省会三线城市的江西南昌。

现在市区有一套 60 平的小 2 房。上班，上学较方便，月供 1500，烦恼的是在楼顶。6 楼。

手上可以拿出 20 万元，想改善居住条件，马上四口之家了，想买一个三房，现在南昌红谷滩的价格都过万了，偏一点的红角洲 8 千，随便一套就得 80 万。

收入状况，女主人一个月扣后 2600 元,，男主人收入不定 5 千---1 万，生意需要资金周转。

请问，您觉.....

四口之家，开销不少吧，南昌的物价并不便宜。建议卖掉旧房，换套大些的。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-21 15:26

@huishao_007 2510 楼 2013-07-21 09:29:25

楼主分析下央行放开贷款利率管制的信息吧？对银行和贷款买房人都不是好事！

银行竞争会更激烈，中央的说法是银行要回馈经济，所以银行的利润会减少。过去银行的利润可能超过中国上市公

司总利润的总和。息率市场化，对实体经济，对买房人，都是好事。大家的存款可以有更高的利息，大家贷款可以得到更好的利率优惠。

对这件事的未来的发展，大家可以参考几大运营商之间的竞争。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-21 15:26

@玛卡_玛卡最补肾 2509 楼 2013-07-20 11:21:52

先是房价疯涨，后来政府压住了，但别的物价疯涨，其实房子只是保值而已。

正解。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-22 18:05

转一下表格，有助于理解京津沪三个直辖市的住房公积金的基本情况。住房公积金也能反应出一些问题。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F150699373.jpg{EIMAGE}

作者:没有思考能力 日期:2013-07-23 12:07

@没有思考能力 2517 楼 2013-07-22 18:05:20

转一下表格，有助于理解京津沪三个直辖市的住房公积金的基本情况。住房公积金也能反应出一些问题。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F150699373.jpg{EIMAGE}

解读数据是一种能力，需要思考能力哈。各位对这个表格中，哪个数据印象比较深？

如果结合成住宅土地供应那张表格，我们可以得到什么样的结论呢？

作者:没有思考能力 日期:2013-07-23 12:17

@huishao_007 2510 楼 2013-07-21 09:29:25

楼主分析下央行放开贷款利率管制的信息吧？对银行和贷款买房人都不是好事！

@没有思考能力 2511 楼 2013-07-21 15:26:19

银行竞争会更激烈，中央的说法是银行要回馈经济，所以银行的利润会减少。过去银行的利润可能超过中国上市公司总利润的总和。息率市场化，对实体经济，对买房人，都是好事。大家的存款可以有更高的利息，大家贷款可以得到更好的利率优惠。

对这件事的未来的发展，大家可以参考几大运营商之间的竞争。

@50 米深蓝_1982 2521 楼 2013-07-23 10:02:05

天涯不乏聪明之士，却很少看到这样高质量的以理论和数据支撑的帖子。

或许正是聪明之人易找，明智之人难寻。

不论房产投资热潮是否过去，LZ 帖子里的对投资和理财的理念和思考方式都让我受益良多，给 80 后的我很大启发。多谢！

关于银行放开贷款下限，个人的理解是：

1. 鼓励资金进入实体或商业经济领域。但是现在国内经济形势并不明朗，银行会放贷给那些真正需要钱去做生意的人？

2. 特别提到的房贷利.....

喜欢这样的回帖。

只要放开利率，让银行按市场规律来运作，我们就要相信银行会让自己的利益最大化，会与其它行按市场规律来竞争，比如，更高利率揽储，更低利率放贷。对于房贷这种优质资产，他们不会放弃的。

至于国家规定暂时不放开房贷，就不要太信了。中国人有的是办法。银行有的是对策。

地方政府可否以更低的利率得到贷款？那要看情况，只要银行是以自己的利益最大化来考量，而不是按领导指示来放贷，就不用担心。银行谁愿意当傻子？

另外，地方债也不是特别可怕。最近在看陈志武的《金融的逻辑》，很有启发。地方政府背负较大负债，于政府，

于百姓都不一定是坏事。甚至更大胆地说一下，积极借债的政府，就如前些年贷款买房的人，未来结果还真不一定不好呢。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-23 12:19

@如此沉寂 2467 楼 2013-07-10 03:32:08

咨询楼主一个问题：

现在有买房的选择，两个房子，一个在五道口，清华大学的南门，公寓 70 年（不能落户口），58m，240 万。租金目前在 6000~7000。

另一个房子，在六里桥北里，92 年砖混的房子（满 5 唯一），也不到 60m，报价也是 240。但是这个是一层，若作为居住来说，老小区环境脏乱，不是很理想。不过临街可以算是准商铺，但属于街道的比较深的位置。现在租给一个理发店，租金大概在 6000（房主和其签合同的时间比较早.....

@没有思考能力 2473 楼 2013-07-10 21:35:41

这还用问，五道口的房子，升值潜力远超六里桥。

@Leobritney 2523 楼 2013-07-23 11:42:22

@如此沉寂 五道口能有这么便宜的房子？？ 58M 240 万？？

商住式酒店公寓。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-26 12:36

@没有思考能力　　549 楼 2012-12-05 20:45:00

想起来在老家大家常玩的两种游戏，一是麻将，二是诈金花（有人写作“扎金花”，我觉得“诈”字更传神)。

@淼沉香 2532 楼 2013-07-25 15:13:39

嘿嘿，楼主，我晓得你是哪个塔塔的人～～我们都写成“诈金花”，你是对的，还有一种叫法叫”抓鸡”（也很传神）

呵呵，不需要八卦楼主哈。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-26 12:39

@Leobritney 2529 楼 2013-07-24 18:58:19

新房等的拙急，准备再开始看二手房了，这次范围撒远一点，清河 VS 望京，mini 小两居，问了些老北京，都说望京更宜居。

从位置和宜居性，望京肯定优于清河，毕竟一个五环内，一个五环外，望京的规划也优于清河。但清河因为中关村强大的幅射，房价涨幅也很可观。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-26 12:41

最近观察李相的执政路线，感觉他是市场派，倾向于由

市场来调节房价，可以接受房价有一定幅度的下跌。

李的施政方法，就是一步步放开原来有管制的部分，以此激活经济。不搞大规模的投资拉动，但会从微观激活入手。如放开利率，放开保险费率，对小微企业减税，搞上海自由贸易区，都是类似的思路。类似的放开管制措施还有很多。

这些措施，给了资金更多的增值渠道。

李的这些方法，与前任很不一样。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-26 17:57

@青呀青的小青菜 2463 楼 2013-07-10 00:29:54

楼主，我在 4 线县级市峨眉山市有 3 套住房。两套无贷款，一套贷款两人住房公积金刚够还。看你们都说要大城市，我也想在成都买个小小的给儿子准备着（儿子 5 岁）现在手上只有几万现金。成都买个小小的有几个选择 1）买公寓，不限购，可贷款。2）买郊区的，不限购，好像用假离婚可以贷款。3）买成都市区的，外地限购。不过听说现在不严格，只要补交一年社保就可以，但是好像外地的不能贷款。我只能用我现在有的房子抵押贷款，不过听.....

@淼沉香 2537 楼 2013-07-26 15:35:14

我最近想出手一套城南富人区桐梓林小区的小户型，40 平。可有兴趣？

据说是汶川地震将那条地震带给激活了，一些年内（几十年？），成都一带都会受到地震的困扰，房价也会一二再，再而三的受到地震的影响。不建议在这一带投资不动产。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-26 18:00

@yiyingchao 2538 楼 2013-07-26 16:04:47

楼主说股票彩票是负和游戏，房子每次交易，税费不少，难道不也是负和游戏么？只不过房价一直处于上涨趋势而已，股票处于上涨趋势也是同理

不一样的。房子有使用价值，持有也会有效益（居住，出租）。在中国目前的情况下，很多其它的社会功能，如入学，就医，就业都会与房产挂钩，这些都是股票和彩票提供不了的。这是房产的社会效益。

房产每分钟都会产生使用效益和社会效益，只要这个效益大于持有成本，就不是负和或者零和。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-27 23:27

@如此沉寂 2542 楼 2013-07-26 19:02:51

楼主，经过这段时间的观察，您现在对北京房价的看法（短期，到年底）是什么？

还有，如果名下已经有房，您认为投资小户型的公寓（不限购）划算，还是投资买普通住宅更好些？

谢谢

有房票的情况下，住宅的涨幅会大些。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-27 23:29

@咕嘟咕嘟冒个泡　　2543 楼 2013-07-27 01:09:06

这几个月每天都要到论坛上看各家之言，分享他们的观点以指导、确认自己的决策。楼主，跟随您的帖子有段日子了，非常钦佩并信任您的见解。终于，想和您说说自己的状况并向听听您的观点，如能得到您的指点，将不胜感激和荣幸！

我在外企老公在央企，年收入合计税后大约在 90W 左右吧。

资产情况是：1）目前居住在 BJ 的三环里 3 居室，该房子周边非常方便而且户型和小区也很满意，应该属于一步到位型的住宅，会长期保留。

.....

@倭瓜秧 2545 楼 2013-07-27 08:14:02

请教楼主，您是如何保留三环和四惠的房子，然后又买了望京的房子？是商住还是用别的名字呢？俺也正想换房，名额有限制，又不愿意离婚

中国人有的是办法。这些办法我就不讲了。今天看到一

篇报导，说有一种生意是移动基站，用来群发商用短信。运营商不是不让发垃圾短信吗？那我就建一个局域的移动网络，来发短信。中国人钻空子的本身真是无其它人群可及。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-27 23:33

@期待 80 岁的幸福 2549 楼 2013-07-27 18:32:08

不知道对不对，反正木已成舟，去年下手了 2 套城央双拼，和一套联排，等时间来检验自己的眼光吧

你的观点我都认同， 你是个有思考能力的年轻人。但要注意一点，房子易造场难造，有一些房子在未来会很不值钱。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-27 23:34

@咕嘟咕嘟冒个泡 2543 楼 2013-07-27 01:09:06

这几个月每天都要到论坛上看各家之言，分享他们的观点以指导、确认自己的决策。楼主，跟随您的帖子有段日子了，非常钦佩并信任您的见解。终于，想和您说说自己的状况并向听听您的观点，如能得到您的指点，将不胜感激和荣幸！

我在外企老公在央企，年收入合计税后大约在 90W 左右吧。

资产情况是：1）目前居住在 BJ 的三环里 3 居室，该房子周边非常方便而且户型和小区也很满意，应该属于一步到

位型的住宅，会长期保留。

.....

不用担心房产税，如果你们还贷不困难，工作也比较稳定，可以考虑不着急还贷。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-27 23:34

@yiyingchao 2550 楼 2013-07-27 18:49:46

回复第 2541 楼(作者： @没有思考能力 于 2013-07-26 18:00)

@yiyingchao 2538 楼 2013-07-26 16:04:47

楼主说股票彩票是……

==========

股票也有收益，如分红。房地产在你说的场不变的情况下，每交易一次被抽税一次，怎么会不是负和呢？所以唯一的解释就是房价在上升途中。

很喜欢你这种认真，你说到了正点上。笼统来讲，股市还是很有价值的，特别是管理得好的股市。但中国的股市，因为分红很少，几乎没有收益，所以个人很不喜欢。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-28 22:59

@WIKFUCK 2561 楼 2013-07-28 17:21:12

花了几天看楼主帖子，果然是的懂思考的大绳，偶是农

二代 84 的，已婚目前在深圳，生活压力好大呀。请问楼主好人楼主，我刚需，夫妻双方均深圳集体户口，不受限购，想年底在布吉附近买个二手小三房自住，预计总价不超过 170w，1.年底才能凑够首付，请问下半年还会有大涨行情么？2.这个价钱布吉附近有推荐的么？布吉那块楼盘确实很多，有推荐么？比较中意中海怡翠，可园，桂芳园，慢城，但感觉都价位挺高的，麻烦楼猪推荐下？3.如.....

---

29 岁，黄金年华，这个收入很不错，还有很好的发展空间。既然起点比别人低，就更要多努力。社会是金字塔结构，只要你比别多努力一分，发展空间和收入就可以超过很多人，只有要能力，就会有高收入，这一点要有信心。

目标深圳的房价在一线城市里不算高，深圳在经历痛苦的转型，转型过后，会有更好的未来，在转型过程中，房产不会大幅上涨，你们还有时间，但也要时刻警惕。多交几个中介朋友，有时间多跟中介聊聊，多看一些房子，会比我更有感觉。

两夫妻，从产权上讲，写一个人还是两个人名字无所谓。都是你们夫妻的共同财产。而且夫妻之间转移全部或者部分产权，没有税，费用极低。所以这是感情问题，不是产权问题。

根据你们的情况，建议贷款时间越长越好，还贷前期，

月供越低越好。将来这点房贷，对于你们的收入会忽略不计。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-31 21:47

我的说法也是一家之言，网上的东西，你就姑妄听之。

之所以开帖，一是想认识一些有同样爱好者的朋友，二是想把自己的分析帖上来，以供将来验证。市场经济充满了不确定性，能对未来的不确定性做出比较正确客观的判断，能跳出自我，对客观现象，规律，和发展态势有良好的感觉和判断，对自己参与市场经济的活动会有好处，这也是我自己的追求。来房观的朋友都知道，自己的一个判断，带来的结果，可以是几百万甚至更多的收益或者亏损。我们可以看多，也可以看空，但最后，由自己来承担这个结果。所以，要给自己压力，要求有更好的判断力。

人们常说，屁股决定脑袋，但市场规律并不会因为我们自己的屁股坐在哪里而发生改变，所以跳出自我，既是要求，同时也比较困难。

如你所说，深圳过去三十年的发展，是以香港为依托。我们可以看到，这种策略，在过去效果是很不错的。过去的这种方针，是对的。但今天的深圳，早已不是昨日的阿斗，香港能够提供的营养，包括资金，技术，人才，市场能力等，在今天的价值已经降低，深圳，要开始走自己的路。这也说明，香港很危险。

整个广东地区，包括广州，深圳，东莞，都在转型，在

腾笼换鸟。这个过程是痛苦的，但是必须的。我相信有良好的大陆经济做依托，深圳的未来会发展得更好，但在今天，会有些顿挫感。所以对于房产，涨幅会低一些。这对愿意在深圳置业的朋友，也是件好事。

前面帖过几大城市的公积金的数据，但没有看到大家的反应，这里面包含着很多意义。我们从中可以看出，北京发展是最好的。一年新增公积金交费是78万。希望朋友们记住这个数据，深圳的数据，我没有查。有心的朋友，可以查一下这个数据的变化情况。北京这几年好，是体制的反应。相应的，深圳可能有些落寂。

至于年底是个好的买房机会，是我个人的判断。实际上，去年年底，也是个好机会。但这里要说明一点，刚需不需要赌这个。虽然赌输了结果无法承受。直白一点说，就是在上升通道中，刚需不需要等。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-31 21:50

@燕子河 2572楼 2013-07-29 09:11:19

昨天刚去看了中海地产在西安曲江开发的一个酒店式公寓，价钱也还合算，。

就是不知目前在西安投资此类房产是否划算，请楼主帮忙分析分析。

西安不是特别了解，但前面谈过一些。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-31 21:53

@股道十年 2573 楼 2013-07-29 09:13:41

请教楼主及楼内高人一个问题:

房贷还清后，他项权证去注销房屋抵压关系完成，那么他项权证由谁来保留？

房管单位？还是所有权人？

由房管单位直接销毁。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-31 21:54

@Begood2013 2575 楼 2013-07-29 22:00:06

楼主，您好。关注您的帖子很久了，每天会关注下更新情况。

楼主有没有关注过石家庄的房市？能否简要分析一下。

谢谢！

没有认真关注过，印象是乱象一片。同时还想补充一句，因为北京的环保要求，可能离北京较远的河北各地，房地产都不会好。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-31 22:02

@没有思考能力 2535 楼 2013-07-26 12:41:24

最近观察李相的执政路线，感觉他是市场派，倾向于由市场来调节房价，可以接受房价有一定幅度的下跌。

李的施政方法，就是一步步放开原来有管制的部分，以此激活经济。不搞大规模的投资拉动，但会从微观激活入手。如放开利率，放开保险费率，对小微企业减税，搞上海自由贸易区，都是类似的思路。类似的放开管制措施还有很多。

这些措施，给了资金更多的增值渠道。

李的这些方法，与前任很不一样。

@50 米深蓝_1982 2576 楼 2013-07-31 11:18:21

您对于李政策的分析，很有见解。深入浅出，很受启发。

另外。今天看到关于最新国务院会议文件报道，谈及房地产市场时，只一句‘促进房地产市场健康平稳发展’轻轻带过。再不提具体行政手段以遏制投机坚决限购等。

这是否意味着上面对于市场上的一些不稳定论调有所感应，总归还是期待房地产市场稳定平稳发展？

经济要有一定速度的发展，是硬要求。直接关系到某party 命运。这是天大的事。这一点我们一定要明白，谨记在心。

另外，不知道大家对调控怎么理解。我个人的理解是，国家并不是真的怕房价上涨，调控的真实目的，其实是非常非常地担心，快速上涨后的大跌。

李相与前两任不一样。前两任都是计划经济时代的老同

志，更相信看得见的手的作用。而李相，基层长大，上大学是78年后期，市场经济的味道更浓一些。更相信看不见的手的作用。他可以承受一定程度的房价下跌，自然也可以容忍一定程度的上涨。但底线是，经济别下滑太多。

在世界各国，包括发达国家如美国，房产都是支柱，关键的时候，要靠它救命。

作者:没有思考能力 日期:2013-07-31 22:06

@咕嘟咕嘟冒个泡　　2543楼 2013-07-27 01:09:06

这几个月每天都要到论坛上看各家之言，分享他们的观点以指导、确认自己的决策。楼主，跟随您的帖子有段日子了，非常钦佩并信任您的见解。终于，想和您说说自己的状况并向听听您的观点，如能得到您的指点，将不胜感激和荣幸！

我在外企老公在央企，年收入合计税后大约在90W左右吧。

资产情况是：1）目前居住在BJ的三环里3居室，该房子周边非常方便而且户型和小区也很满意，应该属于一步到位型的住宅，会长期保留。

.....

@没有思考能力　　2555楼 2013-07-27 23:34:29

不用担心房产税，如果你们还贷不困难，工作也比较稳

定，可以考虑不着急还贷。

@期待80岁的幸福　　2557楼 2013-07-28 10:30:00

有一段时间，我非常担心房产税，但最近终于全盘想通了，房产税来与不来，早来晚来，以什么方式来，对房地产投资者没有任何实质影响（对投机者也许会有影响）

对于买房，如果自住基本上可以不用考虑买点，够首付，够还贷就一定要下手，如果是投资可以适当关注各方面信息找一个合适的买点（时间也不能拖的太久）。长期来看，所有的资金指向大部分最终都只有一条路，聪明资金早的进，观望资金晚点进，愚昧资金最后进，但都.....

@50米深蓝_1982 2577楼 2013-07-31 11:20:02

非常同意你对于房市的理解。

另外，请问你对于房产税的方向和手段如何解读？

对于房产税，该来的都会来。一定会对房价造成冲击。我不相信持有成本高了，对房价没有一点影响，这不符合经济规律。

但普征还早的很，十年时间至少是有的。费率也不会高。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-04 12:06

@古墓匹夫 2588楼 2013-08-01 14:18:52

比如这样的房子

http://beijing.anjuke.com/prop/view/167766247?spread=commprop_p

---

这种房子，实用性不强，自住不舒服，出租租金低，但将来可以等拆迁。总价低，从小额投资的角度，可以买。买这种房子，最好多看看北京的规划。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-04 12:08

@may_stone 2590 楼 2013-08-01 17:37:29

同问，大叔!! 看了您的帖子真如醍醐灌顶啊，学到了好多！可惜手投资金太有限，就北京周边的房子还能勉强看看~~~

您觉得燕郊、香河的房子还有投资价值吗？考虑到以后会接家人过来，北京周边的房子总比三四线城市的的增值空间大一些吧？燕郊离北京算近的，不少新楼盘的规划也是雄心勃勃啊。。

前面讲过，没有实用价值的房子，不值钱。如果实在要买河北的房子，燕郊远好于香河。燕郊的房子，勉强还有些使用性。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-04 12:10

@没有思考能力 2578 楼 2013-07-31 21:47:37

我的说法也是一家之言，网上的东西，你就姑妄听之。

之所以开帖，一是想认识一些有同样爱好者的朋友，二是想把自己的分析帖上来，以供将来验证。市场经济充满了不确定性，能对未来的不确定性做出比较正确客观的判断，能跳出自我，对客观现象，规律，和发展态势有良好的感觉和判断，对自己参与市场经济的活动会有好处，这也是我自己的追求。来房观的朋友都知道，自己的一个判断，带来的结果，可以是几百万甚至更多的收益.....

@嫣然一笑 79 2592 楼 2013-08-01 19:09:27

那请教数学大哥，如果是刚需又在限购的情况下，买商住房是明智之举吗？

如果出于保值目的，在乎租金收益，可以买。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-04 12:14

@hellonj 2595 楼 2013-08-02 11:24:53

大叔，请教个问题，为啥房子越大越好啊，我看一些懂风水的朋友都说房子要合适即可，如果 3 口之家，实际居住面积 100 足已吧，太大了，人气感觉不够，对人身体不好啊

这个好像也由科学道理的，物体都会由发射红外线，互相折射，吸收，如果房子大了，吸收你的就多，自然风水不好，对人也不好。

我由 2 套 75p 的，一直纠结是否换一套大的。。如果大叔看到了，请回复下，非常感谢。

三口之家，要住得舒服的话，至少需要两个卧室加一个书房吧，还需要一个大厅供大家起居。厨房要大一点，洗手间要干湿分离，太小的房子，不会舒服。

至于人气,我是觉得卧室不宜太大,20 平以内就可以了。

是不是两套换一套大的，要看你的生活质量要求是不是高。

我是觉得房子大一点，家庭气氛会好一些，过于拥挤，容易产生蚊群效应。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-04 18:50

@两全其美人 2013 2614 楼 2013-08-04 15:17:01

前两天刚把房子买了，然后才看到大叔你的帖子。这几天心里非常不踏实，网上一会说房价还要涨，一会说要跌，一会说要征税等等，每天晚上都睡不踏实。我在深圳的深圳湾附近（与香港隔海相望，去香港很方便），刚买了一套 120 多平的二手房（2000 年的房子），全部费用算下来单价 3.4W 多了，大叔你觉得这个价格是不是有点高？我现在的一套两居室要不要卖掉（单价也差不多这个价），后面还会涨吗？

买了不就用担心，像深圳这样的地方，房子长期来看肯

定涨。何必纠结？

作者:没有思考能力 日期:2013-08-04 19:02

@两全其美人 2013 2615 楼 2013-08-04 16:40:21

大叔对这个帖子怎么看

国家要发展，就需要资金，让买房的人通过买房，把资金掏出来，其中一部分，用于城镇建设，也是好事。只是对于买房人，有些痛苦罢了。

我们一定要记住，国家不会站在买房人的角度来考虑问题的。它考虑的是它的利益能否最大化。它既要通过房子把百姓的钱给弄出来，又不想房价大跌后，土地卖不出去，或者银行贷款还不上。或者其它行业被牵连，造成人员失业，社会动荡。

所以，有较好基础，并有一定控制力的地方政府，不会让当地房价大幅下跌的，这一点大家要有信心。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-05 22:01

@淼沉香 2620 楼 2013-08-04 23:21:36

一直在先生这个贴子里学习，先生视野广阔，多跳出行业看市场，受益颇多。

想请教先生，目前手上有两套住宅一套商铺，均是在 06 年价格大涨前买入，一套 40 平米电梯标间，正是先生说的大户型大社区里的小户型，地铁房，位于城南富人区，目前

按现值回报 5%左右。一套 120 平米，自住。一套商铺目前出租回报按现值 4%回报。手上有 300 万左右现金，本不想再投资房产，无奈转了一圈，也没有合适的投资渠道或者可投资的项目，很是举棋.....

---

06 年前能买得起三套房子,今天还有 300 万左右的存款，应该是 60 后，或者 70 早期吧，属于收入不低，又比较有眼光的人。有几点评论：

1.成都是个不错的地方，经济发展不错，但近期会被地震困扰，这对当地的房地产发展有不利影响。

2.你现在的租售比，在成都是非常高的，那里的普通住宅，租售也就 2%左右吧。

3.不建议个人拥有写字楼这样的物业，就算现在出租比较好，长期也难以保证。北京 CBD 当年很好的写字楼，现在也不行了。

4.方案 2 也不建议，你是看重租金收入的，过于单一的资产，风险也较高。

5.方案 1 有些保守了，不知道你现在的实际情况，建议多贷些款。你能手上有 300 万，那说明过去其实失去了些机会。这 300 万，本来可以已经变成了 600 万，甚至更多的。

6.不用担心经济太差。经济到 14，15 年就好了。下次经济恶化，还在 18 年呢。

7.我个人，更喜欢自住率高的住宅。这样的房子，升值最快。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-05 22:02

@hzlqcy 2622楼 2013-08-05 11:19:41

老师，我想请教你一下，杭州绕城公路外围的余杭区，西溪湿地北面的大华西溪风情的澄品135方，单价16000-17000样子，是否合适购买?非常期待您的回复!

这个真心不了解，不便回复。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-05 22:11

这个问题需要跟老兄探讨一下。长期所处的环境自然是有一定的情感因素，但是楼主的这个结论似乎草率了。

首先，喝可乐实在不是个健康的习惯，倒真的未必比得过喝白开水。

其次，美国人的道德底线，也实在是不能说地道的，说到底也都是资本意志为先,如果你知道FDA的一些运作方式，你也就不会对美国人的产品报以如此的信心了。

一个简单的例子，美国人的转基因牛所产生的奶是不会标出的，顶多是那些所谓的“有机”奶能稍微贵点，但其实，所谓的有机奶，也不过是稍微不那么明目张胆而已。至于疯牛病，食品安全，可乐的危害等等，你是不可能在主流媒体上看到的，因为资本不允许他们这么做。

所以，这方面别对美国抱有多大的幻想，资本到底是逐利的，而且资本从诞生那天起，每个毛孔都充满着肮脏的东西，马克思的这番话，真的不是一句空话。

@没有思考能力　　1856 楼 2013-04-22 21:04:24

一直在美国公司工作，所以对美国的东西稍微有些感情。一般在外吃饭，也只喝可乐，国产的和餐馆自配的饲料一般不敢喝。感觉美国人的底线还比较地道，做事比较严谨，生产的东西，还比较靠谱。美国的经济只是刚刚开始好转，不太相信美国的经济又开始进入低谷。

@披风酒 2624 楼 2013-08-05 19:10:38

个人感受不同。多去美国呆一段时间就知道了。

中国现在有股思维方式，就是，自己下作，别人也下作。天下没有好东西。大家对公知的攻击，新闻联播不断重播别人家杀人放火，都是这种思维方式。你想想，我这么下作了，怎么能容忍公知们在那装清高呢，我要告诉大家，你也下作。现在是相互比下作的时代。

这样下去的结果，就是大家都他妈恶。

但美国真的没有那么恶，人家还是有底线。至少不会恶到我们那么恶心。当官也没有当得那么下作，赚钱也没有赚

得那么没有底线。我们是从上到下，没有一个认为自己是高贵的。

就算可乐差劲，我们不是拿它来跟白开水比，若比起什么玉米汁，什么源，什么快线来，不知道好多少倍。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-05 22:48

@xhwsmile 2629 楼 2013-08-05 22:38:24

楼主，要是早看到您的帖子就好了，刚买了房子在新城，不想要了，房子还在办按揭，按揭还没下来，如果按揭办不下来，是不是就可以退房，楼主请支一下招，万分感谢。

这个，倒真是不知道，要看你们的合同，还有你的能量

作者:没有思考能力 日期:2013-08-06 09:14

@FJYVc 2638 楼 2013-08-06 09:04:36

谢谢楼上，我是问，如果我名下有 2 套北京的房子，父母可以把他们名下的房子，不通过买卖，过户给我吗？

不可以，就算是共有产权人，即父母房本上有你的名字，把父母的那部分产权转给你，也不可以。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-06 12:29

@WIKFUCK 2636 楼 2013-08-06 06:13:11

大叔看看最近政府对房价的态度是什么呀？任大炮又放话了，明年 3 月前暴涨，观点就是到明年 3 月没存量了，

供给小于需求。想问下你老观点：1.猛涨的话，政府到底的底线是啥？任其打仗的话，是否会强制干涉，到李相到现在也没出台个对地产的措施；2.供给需求是亘古不变的理论，楼主觉得现在空置率高么？最近有可能出台的房地产税挤出这些空置是否力度会大呢？尤其是一线城市

任大炮的发言，你是不是看错了啊？

记得你是刚需，刚需就不用犹豫。前面有很长一段话，是写给你的。可以找出来看看。

如果看过前面的帖子，就知道部分城市的空置率是很高的，一线城市根本不高。

房产税可能会造成新一轮的房价上涨，而不是下跌。

因为按照现在的房产税征收基调，大家更会捂着自己的东西不放。卖了，就买不回来，或者，买回来时，不只是新购房要交税，可能还连带原有房也得交税。有些人，也许会抢在房产税出来之前抢房子。

房产税要造成房价下跌，必须得是普征，而且还没有面积减免的时候，那可能是十年后。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-08 22:02

@31602sunnyaxia 2646楼 2013-08-08 15:58:14

楼主，一直追你的贴子看很久了，想请教一下：

本人也坚信，房子不可能会跌。

我居住在上海，以后会长住上海，家庭情况普通工薪家庭，一家三口，工作相对比较稳定。小孩明年上小学了。现家庭收入一年 18W 左右，节余 10W。

目前在上海有一套小两居室， 2005 年购买的，是 7 折利率，中间提前还过银行一部分，目前还有近 20W 没有还完，目前市值班在 190W 左右。

2010 年在成都城南某大型开发商购置大社区里的小户型.....

你们还年轻，收入也比较稳定，提前还贷有些可惜了。成都这种小户型是我最喜欢的，属于优质资产，这么便宜，卖掉也有些可惜。你们没有上海的户口，还可以在上海买房吗？就算是成都，还可以买吗？如果都没有房票了，看看上海的车位吧。车位将来也很值钱的。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-08 22:02

@依然 1689 2643 楼 2013-08-06 14:39:58

楼主，读完次贴，学到很多，特别是楼主的场论。本人三线城市，现最近入手了一套 155 平米的房子，位于我们市区的核心地段，学区房，西边是市政府，有一大公园。将来小区前边还要建条路，华润的五彩城也将建设。

不过小区建设都 33 的高层，楼间距 50-60 米,显得太密了。

本人贷款买的，把期限放到最长。不知现在这种情况下，这种决定是否正确？另外，像我们这类三线城市，房价还会涨吗？希望先生多指教。

买了，不管涨跌，都不要后悔。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-08 22:03

@燕子河 2642 楼 2013-08-06 14:06:12

其实还有一套,是纯粹的小区,330 亩含 30 亩的回迁房。

能买户型的面积不大，5，60 平，是毛坯房。

不像上文说的酒店式公寓，公寓带精装，交房后就能收租金了。

我现在的问题是：我知道纯小区的房子升值潜力大好出手，但我资金实在有限，毛坯房的装修又是七八万。

公寓房收房后就能收租金了，但升值再出手是个问题。

请问：那套房子更值得出手？

谢了!!!

这种房子，肯定好于酒店式公寓。

没有钱装修，就放两年，也没有关系。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-11 22:24

@song361867 2651 楼 2013-08-08 22:21:26

楼主完全是基于政策不变而做出的论断，但如果政策有

变人们的观念随之变化结果会截然不同，所以还是谨慎再谨慎，尤其给别人提供建议。

网上言论，包括楼主本人，大家就姑妄听之，判断和决定还靠自己。虽然我相信我们的政府是理性的，比如今年征20%的所得税，还是找了N年前一个政策，不过强调了一下征收方式而已。特别出格的政策，比如，拥有第二套，就抓去充军，媳妇卖给公人，这样的政策是肯定出不来的。

但有一点，就是现在的状态是现有的政策和合理预期的条件下形成的。当出现不合理的政策时，可能会打破现在的态势。就比如，下象棋时中途突然约定，卒子可以车使，那输赢完全可能会颠倒。规矩可能会有大变化的风险是存在的。

这一点希望大家慎记。也谢谢song. not sure if I know you or not.

作者:没有思考能力 日期:2013-08-11 22:28

@nuli6620 2661楼 2013-08-10 00:13:33

寻找下一个翻番的机会吧，好象股市目前比较低的，但我知道楼主并不看好股市。

如果阿里今年上市是在沪市，或者深市，那中国的股市就值得设，否则，就算是看好股市，也希望大家避开这两个市场，可以去炒港股，或者美股。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-11 22:32

@期待80岁的幸福 2665楼 2013-08-10 19:19:01

最近3年（除非房价暴涨），只要有现金流同时保持健康的资产负债率，我要狂买珠三角2线，买到我买不动为止，如果没有什么大的问题，年底前准备去看房。有人提醒我风险吗？我告诉大家吧，没任何风险，房地产我分析透底了，已经没有半点迷茫。

为什么选择珠三角二线？哪几个城市算？

作者:没有思考能力 日期:2013-08-14 21:57

@sjbxc 2682楼 2013-08-13 13:37:22

不知楼主最近可否关注北京房价？专家说北京房价疯了，看好的新盘迟迟不开，预售许可证拿不到，很多都定在年底开，年底不知政府是否有新政策出台。徘徊、犹豫，这房价还有的涨啊。听闻银行又放水了，何去何从啊？

这一点是勿庸置疑的，政府又开始放水了。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-16 12:19

@咕嘟咕嘟冒个泡 2632楼 2013-08-06 00:38:46

最近关于房产税有了进一步的消息，只针对增量房征收，楼主怎样看待？这样一来手里有房的更舍不得放了，现在只是放风没有马上立即执行，会又推动市场在征收前抢房了以

避开新政啊。。。

@剑眉冲 2690 楼 2013-08-16 05:46:57

政府需要房产税起作用的时候,那只有征存量房才有意义,如果收增量房,一年才能收多少税???那点增量房的税收,还不够几个官员吃喝,想靠增量房产税维持城市运作那比做梦还难,所以这个收增量房产税,就是个忽悠,现在放风收增量房,真正情况是现在房地产市场低迷,体制内和地产商一起忽悠民众抓紧进入房产市场.

等到收房产税的时候,绝对是存量房税收,城市人口按人头缴税维持城市运作,谁都跑不了,租房的一样有房东收了房租再交税给.....

长期来看，存量房交房产税是大势所趋，对房价也会有影响，但我个人的看法，对存量房收房产税，税率会比较低（不会高于 1%），而且，这一天的到来，是十年后。

所以短期来看，房产税对房价的影响并不大，主要是心理层面的。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-16 12:28

@清贫 2009 2691 楼 2013-08-16 09:48:23

狮城论 坛

北京新房存量还没有新加坡多，供不应求情况严重

作者：狮城阿嚏（shichengati@sina.com）

创作时间：2013年7月27日，新浪博客 http://blog.sina.com.cn/shichengati

中国亚豪机构统计数据显示，截至2013年5月5日，北京商品住宅期房存量约34000套，现房存量约27000套，两者合计61000套。而在2012年7月，这一数字是81587套。北京的住房能够统计出来的权威数据并不多，尤其是新房供应。如果截至2013年.....

非常同意。从住房基金交纳的数据来看，北京一年新增78万人员就业，这些还不包括不交住房基金的边缘个体人员，这些人都是强劲的住房刚需。而北京实际每年新增住房供应是15万套左右。就算已经有房的2000万居民不改善居住条件，78万人分15万套房子也不够分。而这2000多万居民，他们平均是30多年都没有换房了。他们对改善性住房的需求也非常强烈。

所以房价的走势很明显。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-16 12:29

@阿修罗的彼岸花 2688楼 2013-08-15 12:50:10

楼主大哥，现手头上预算200万，在北京只够一居室了。有推荐的吗？

我在安居客上看，海淀小西天的五月华庭，牡丹园，上

地当代城市家园等。还有朝阳望京西一区二区小户型，CBD概念的东方雅苑（CBD传奇），后现代城等。

楼主大哥能帮我分析一下吗？谢谢！

200万的话，在北京已经买不到什么好一点的一居室，甚至开间了。如果能买到小西天，牡丹园的房子，建议赶紧下手。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-16 13:06

@简单地生活着 2695楼 2013-08-16 13:02:49

看楼主之前提到了北五环外万科星园的房子，不知道楼主对这区域的房子怎么看？五环外，奥运村地区，但离奥体公园很近，万科，上元，拂林园。入住率挺高的，不知道未来发展如何？

绝对的好地段。前几年就说过，大家对奥体公园的认识不足，大家会越来越发现它的价值。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-16 14:11

转一篇特别喜欢的文章：

真正的进步

2013-8-16 08:53| 查看：551| 评论：1|作者：李子暘

摘要：三十多年的改革开放让中国已经取得了某种不可逆转的进步。这个“不可逆转”的进步是什么？背后的推

动力是什么？这个社会，到底有了什么彻底的、根本的发展和变化？我们取得的真正进步是什么？

我和一些朋友的分歧之一是：对中国的时局和未来，我比较乐观，他们比较悲观。

悲观者似乎很有理由。他们经常列举中国社会存在的种种弊端和问题。问题确实很多，谁都看得到。但之所以仍然乐观，是因为我有一种感觉：三十多年的改革开放让中国已经取得了某种不可逆转的进步。

所谓不可逆转，是指，无论政治层面发生什么，中国都不可能走回头路，退回到曾经的可悲境地。面对这个不可逆转的巨大进步，某些事件、人事变更、错误政策，它们的作用或危害相当有限。是的，总会有一些挫折和损失，有一些愚蠢和阴谋，速度会时快时慢，但中国社会整体的趋势一定是向前的。

那么，这个“不可逆转”的进步是什么？背后的推动力是什么？经过三十多年的改革开放，这个社会，到底有了什么彻底的、根本的发展和变化？我们取得的真正进步是什么？

是财富总量的大幅增长吗？确实，无论人均还是总量，财富实现了翻几番的增长。但这并不是最终答案，因为它没能解释财富增长的原因，也就是背后的那个巨大推动力是什么。

有一项研究提供了强有力的回答，这就是朱锡庆关于知识的原创性研究。他指出：这个巨大的推动力是知识的增长。

三十多年改革开放给中国带来的真正进步，是知识的进步。这个社会的真正变化，是知识总量的大幅增加，和知识普及程度的大幅提高。正是这种知识的巨大进步，推动着财富增长和社会繁荣。

改革开放之初，中国80%的人口是农民。他们头脑中有的，是精耕细作的传统农业知识。城市中的工人干部，头脑中有的，是国有企业和政府计划的运转知识。股份公司、企业管理、国际贸易、现代金融等市场知识，全国也找不出几个人明白。甚至，制造出消费者喜欢的水龙头，这种今天看来平淡无奇的小事，当时也没有几个人能胜任。

改革开放之初，政府要在香港办公司。当时的中国，并不缺达官显贵，委员部长书记省长一大堆，但真说到办公司，却谁也不懂。只有曾经被打倒的前资本家荣毅仁知道什么是公司，知道怎么去香港办公司。于是，荣毅仁受命去香港创办了中信公司。

三十多年以后，几亿农民成功地进入了城市，转换了职业，市场和私营企业在中国到处出现。在这个过程中，两种知识：现代化的工业服务业生产知识、市场经济的契约交易知识，被数亿人从无到有地掌握了。现在，还有人不知道什么是公司吗？市场中的水龙头，品种繁多，数以千计。

过去，中国产品以粗制滥造闻名。但只用了一代人的时间，中国产品的质量就有了全面提高。在产品质量提高的背后，实际上是无数管理者、生产者知识的快速增长。

现代市场经济，是一个高度复杂的结构，需要足够数量的专业人士操作和维护。落后封闭的国家，缺乏的不仅仅是资金，还一定缺乏会计师、评估师、律师、交易员、分析师等专业人士。经过了三十多年以后，这些人才在中国已经是从无到有、从少到多，水平也日益提高。

中国社会发生的涉及数亿人的知识进步，其规模和成效，在人类历史上是空前的。伟大、壮观已经不足以形容。我们唯有一再惊叹市场那不可思议的力量。

这才是中国这个社会最根本、最彻底的变化。那些外在的表现，比如繁荣的城市、密集的工业区、人均收入的增长、巨大的产出、产品质量的提高，都是知识增长的结果。

“在任何阶段，人类社会发展的唯一动力是知识增量（获得新知识）……稀缺的本质是无知。”（朱锡庆：《知识笔记》）

哈耶克可能是第一个意识到知识的根本性作用的经济学家。他的那篇著名论文《知识在社会中的作用》，对知识的作用进行了全新阐释。经济学的发展，由此突破了财富和生产等传统概念。人们对社会发展动力的理解，大大加深了。

说到知识，就要说到无知。无知包括两种。一种是对某

种具体知识不了解，比如不知道如何使用 Photoshop。这种无知容易解决，至少人们知道如何去解决。难解决的那种无知是：无知，且不知道自己无知。

改革开放之初，邓小平提出“不争论”。现在看来，可谓至关重要。邓小平意识到，包括他在内的中国人，对市场的知识很缺乏，并且，绝大多数人不知道、不承认自己的这种知识缺乏。这时如果展开争论，一定是低水平的。争论话题只能是互指对方不符合马列主义。这种争论除了制造社会分裂、妨碍发展以外，没有任何益处。

实际上，即使到了 1990 年代，中国人还在热火朝天地争论应该姓资还是姓社。现在回头去看，那根本不是什么知识讨论。那是闹剧。除了为人类思想史提供愚蠢的案例以外，没有任何意义。

邓小平的高明之处在于他知道，当时的中国，需要的不是低水平的争论，而是虚心对外学习。但学习的方式是什么呢？

如果是第一种无知，也就是对具体知识的无知，可以通过书本学习、学校教育来解决。但中国人当时对市场，是第二种无知：不知道自己无知。这种无知之下，人们根本意识不到需要学习，更不知道要学什么。

中国社会解决这个无知的方法很正确，那就是对外开放，引进外资，让了解市场的人来中国办企业挣钱。他们不是教

育家，他们也没想教育谁。但大量外资企业进入中国的结果是：市场经济以完整生动的形象展示在无数中国人面前，并且邀请他们亲身加入其中，不但无须学费，还可以同时挣钱养家。

朱锡庆提出了一个重要的原创观点：知识是活动的副产品。大量的知识，都是无法用文字的形式表达和传递的。人们习得这种知识的唯一办法就是参与相应的活动。活动本身自有其目的，有其主产品。在企业工作，是为了挣钱养家，但在活动中，人们同时也会获得知识这种副产品。

一个国家从计划经济转为市场经济，其间的变化是脱胎换骨的，需要绝大多数社会成员参与。这些成员，原来只掌握计划经济的知识：怎样抢购紧俏商品、怎样在国企和公社中出工不出力、怎样才能在上级面前争取更多的物资分配、怎样写各种宣传文件……

现在，需要他们掌握一套全新的市场经济知识：怎样求职，怎样招聘，怎样创办和经营公司，怎样和人签订合同，怎样了解市场需求，如何取悦消费者，如何避税，怎样和外国人做生意……

作者:没有思考能力 日期:2013-08-16 14:13

在几亿人的范围内传播这种知识，学校教育显然是无力胜任的。即使有这种学校，那些刚进入城市一无所有的农民也没有钱去脱产学习。他们每日都需要养家糊口。大量涌现

的内资外资企业，在谋利的同时，也为人们提供了学习的机会。

数亿原本只掌握农业知识的人，进入城市，在企业中工作。那时还没有新劳动法之类的恶法，这些人进入私营企业，没有门槛。由此，他们就有了机会既挣钱养家，又学习现代生产和市场经济的种种知识。人们头脑中知识的转换，不声不响地展开了，且日益深入。

中国和俄国改革的一个重大区别就是：中国是开门改革，一直坚持对外开放。俄国则是闭门改革，对外开放的力度比中国小得多。两国对世贸组织的不同态度就有很大不同。

这种对外开放的不同，直接造成了知识输入的数量差距。中俄两国，原来都是计划经济，社会成员都很缺乏市场经济的知识。但通过对外开放引进外资，市场经济的知识在中国已经大大普及了。在这方面，中国领先俄国很多。在《知识笔记》中，朱锡庆讲述了好几个当代俄国人缺乏市场经济知识的有意思的例子。

中国的一个重要先天优势在于，香港台湾在传播市场知识方面发挥了巨大作用。引进外资企业，很大部分就是引进港台企业。大陆和港台，没有语言隔阂，人们可以直接交流。这些企业在传播市场知识方面，效果极佳，作用极大。

说到市场经济知识，另一个很有意思的案例是温州。改革开放以前的温州，地少人多，格外贫瘠。改革开放以后，

却一跃成为中国最繁荣富庶的地区之一。原因何在？

一种解释是：温州原来的国有企业很少，加上很穷，没什么油水，政府官员没什么兴致干预市场，这让私营企业得到很大的自由。这种解释很有道理，但问题在于，温州并不是唯一的贫穷、国有企业少、政府干预不多的地区。许多类似地区，虽然改革开放以后经济也有发展，但却没有取得温州那样的成就。

如果从知识的角度解释温州的成功，就豁然开朗了。改革开放之初的温州，虽然看上去很贫穷很落后，但在那时，温州人其实已经有一项因素领先全国了。

温州的农业条件很差，所以，自古以来就有外出经商的传统。即使计划经济时期，温州人也想尽各种办法到各地去做点儿买卖。当然，那时只是不起眼的小商小贩，弹棉花、鸡毛换糖、摆地摊、小修理，等等。

虽然是小商小贩，但那也是正宗的市场交易。所以，温州人虽然当时很穷，小商小贩也没什么高学历，甚至有文盲，普通话也说不好，但市场经济、自由交易的知识，他们却掌握了很多。相比之下，北京那些制定全国计划、管理国家商业的干部们倒很无知。

换句话说，改革开放以前，温州可能是财富的洼地，贫瘠不堪，但却是市场知识的高地。在这方面，温州人已经积累了巨大的优势——看不见的优势。改革开放以后，这种优

势有了用武之地。温州人头脑中的市场经济知识迅速转化为实实在在的财富。

相反，一些原来国企密集的地区，比如东北，改革开放之初，表面上的财富很可观，巨大的工厂、密集的铁路、数量众多的熟练工人、完善的教育体系。如果那时比较东北和温州，没人会认为温州鸡毛换糖的小贩比东北巨大的钢铁厂更有前途、更有优势。但实际上，国企比重越大，该地区的人市场知识越匮乏，市场观念越落后。双方的知识差距已经存在。

如果继续实行计划经济，国企密集地区可能还会保持表面上的领先。但环境已经改变，市场经济来了。他们头脑中的知识缺陷就暴露无遗了。旧知识已经无用，加之体制羁绊，固步自封，没有机会迅速更新知识，就只好眼睁睁看着知识领先的温州在创富的道路上快马飞奔了。

理解了知识的巨大作用，我们审视一百多年来中国的历史，会有全新的认识。

实际上，近代以来中国遇到的社会问题是：传统社会积累的丰富农业知识，在工业化时代没用了，必须更新。必须有某种办法把数亿中国人头脑中的知识换一套。近代以来的种种社会危机，都是这种知识转换没有顺利完成的表现。

可惜，中国几代知识人和革命人没有认识到这个问题。他们都错误地把中国问题理解为政治问题、革命问题。即使

如鲁迅那样理解为教育问题，也是同样错误的理解。知识分子头脑中的教育，往往局限在书本和学校。他们不会把交易、手艺、签合同、赚钱、长途贩运等也理解为知识。相反，他们更愿意斥之为庸俗和堕落。

中国的知识人和革命人，同样有着那种“不知道自己无知”的无知。

因为这种错误的理解，所以，一百多年来，中国一直在革命和政治中转来转去。你方唱罢我登场，城头变幻大王旗。国父领袖纷沓至，可叹生民无宁日。

去看中国近现代史中的种种战争和革命，最常见的情节就是“忍无可忍，奋起一击”。说起来都是满腔悲愤，其实不过是一地鸡毛。政客们为了他们自以为重要的东西，轮流出手，一再打断社会的正常发展。为了一地鸡毛，得到一片废墟。

社会一直被各种野心家反复折腾。人们得不到哪怕稍长一点的安宁创办自己的产业。表面上看起来，这只是财富的损失，可正是因为人们无法顺利展开经营，知识转换一直无法完成。这个中国社会的真正问题，一直停滞不前、无从解决。

现代工业化的市场知识，只能作为经营这种活动的副产品，逐渐进入人们的头脑。战争、革命、运动、民众动员，这些看似雄壮的事业，每一个似乎都有着迫不及待的理由，

但不管它们的理由多么充分，实际结果就是：它们全都延缓而不是促进了中国问题的解决。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-16 14:14

中国真正打开国门面对工业化的世界，是第二次鸦片战争。过了一百多年，经历了各种革命和战争以后，到1960年代，中国的境况不但没有改善，反而更加糟糕。人人都想一劳永逸迅速解决问题，但却无一例外地在舍近求远，不走弓弦走弓背。

实际上，只要能让民众在和平的环境中有自主经营的机会，知识的转换，貌似缓慢，其实反倒不需要太长时间，比那些疾风暴雨的革命和政治快多了。

日本差不多和中国同时被西方打开国门。但日本随后进行明治维新，大力发展工商业。虽有缺陷，但三四十年以后，也就基本完成了国民知识的转换。现代化的工商业已经在日本扎根。即使经历世界大战，日本也依然实现了繁荣和富裕。

中国真正得到日本这样的和平发展机会，也是在1978年改革开放以后，也是仅仅过了三十多年，就已经发生了彻底的翻天覆地的变化。真正的繁荣，都是静悄悄的。大闹大哄的，只会是灾难。

看上去，中国人还是中国人，还是说汉语，还是吃中餐，但实际已经大不相同。数亿人的头脑，已经发生了彻底的变化。而且，这个变化发生在人们的头脑中，没有任何人和任

何力量可以剥夺。这个变化是不可逆转的。无论是谁，都只能顺应不能抗拒。我的乐观，正来自于此。

对美国来说，1929 年大萧条实在太可怕了。几代人刻骨铭心。但如果从整个世界的角度去看，就必须承认，即使有那样的灾难，即使在当时，美国的发达程度也远超其他国家。美国人在繁荣之路上摔了一跤，但那条路并没有中断，他们也没有调头往回走。

之所以如此，就是因为之前几十年上百年的发展，已经让美国人具备了现代市场所需的种种知识。他们会犯错误，但他们毕竟不是无知。纠正错误，比从零开始学习，要容易多了。

同样，从理论上，不能确保中国未来不发生那样严重的经济危机和萧条，但即使最坏的情况出现了，我们也已经离开起点很远了，不可能再返回了。数亿人的知识转换已经大致完成。知识的习得和积累是漫长的，但一旦完成，也是坚不可摧稳如磐石的。

当然要警惕和反对错误的政策，但也不必认为犯一个或几个错误就会万劫不复。好几亿曾经不知市场为何物的人，已经变成了市场经济的直接参与者和获利者。人们知道了财富的好处，也知道怎样才能获取财富。这时候，你想螳臂当车，让他们调头往回走，可能吗？

更重要的是，既然社会真正的进步是所有人知识的进步，

那人们就应该对政治的局限性有清醒的认识。任何政治方案，都不能代替时间的积累。没有任何政治人物或团体，能在一夜之间改变社会成员头脑中的知识。一代人只能完成这一代的使命。欲速则不达。慢些到总比永远不到要强。

政治从来不是社会真正进步的主角。实际上，如果不成为阻碍和破坏，就算是良好的政治了。政治人物最优秀最重要的品质，是知道自己力量的局限，承认自己并非无所不能。也因此，良好政治的核心是妥协，而不是坚持到底。

在那些成功发展的国家，比如英美，妥协几乎已经成为政治人物的下意识。他们会在议会中大吵大闹，会互相威胁绝不让步，但真到了最后一刻，却一定会做出妥协。绝不会有人真把桌子掀翻让天下大乱。这是真正的政治大智慧。

2000 年，小布什和戈尔的竞选之争，在其他国家，多半会变成内战。失败的戈尔，太有“忍无可忍”的理由了，但他遵守了判决结果。近几年两党在议会中关于预算的争论，针锋相对，如火如荼，但无一例外地在最后时刻达成妥协。

政治人物懂得妥协，社会才会得到安宁。或许会有损失，会有错误，但最宝贵的和平进程被维持。社会有机会继续积累知识。更多的知识，而不是更多的“大不了重头再来”，才会让人们最大限度地发现种种问题的解决之道。知识不够，而不是流血不足，才是我们要解决的真正问题。

其实，即使是妥协这种习惯，也来自于和平发展的商业。

革命和战争，只能培养出毫无耐心、决不妥协的暴烈气质。互利共赢、彼此合作的商业，才能培养出人们善于妥协的市场气质。惟愿三十多年的改革开放，不仅让中国人具备了市场经济知识，也得到了温和妥协的市场气质。

不过，对知识的增长，已经可以确认；气质是否真有变化，还有待观察。

2013/8/14

作者:没有思考能力 日期:2013-08-18 10:54

@学苑小猴 2708 楼 2013-08-16 18:08:49

先生您好，最近我在看酒仙桥的房子，已经看好一个小区（门口就是 14 号线），2000 年后的新房子，70 年产权，非学区房。正规小一居办下来大概在 230-240 万左右，我打算 9 月-10 月左右出手，不知道 LZ 建议几何？

飘，还是晶都，还是其它？晶都一定不要买。

酒仙桥是个很奇怪的地方，丽都圈，阳光上东那一带，就是西南角那一带是不错的，紧靠朝阳公司，明年还有地铁，有很多明星，老外在那一带居住。但因为有老工业区，改造成本巨大，酒仙桥的发展一直很慢。你说的是靠近十四线，也就在西南这一带，长期来看，很看好。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-18 10:56

@ybs5193 2713 楼 2013-08-17 11:57:19

LZ 在吗？求安慰。当然家里还有海淀的房住，但是感觉没有抓住这个好机会。

好吧，抱一下。买了，就别后悔。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-18 10:57

@sjbxc 2716 楼 2013-08-18 06:32:48

请问楼主海淀西三旗建材城的地段如何？与昌平交界了

西三旗的房子，发展前景肯定好于上面的在房山买房的朋友。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-18 10:58

@费心费力伤心伤神 2711 楼 2013-08-17 05:32:03

楼主看看我，看看我，从昨晚一直看您的帖，只看楼主才看到 16 页，好帖会一直跟，本人刚在南五环旧宫靠近地铁旧宫站定了一套房，2 居，二手，不满 5 年，税二十多万呢，这里的房今年涨了 1 万，感觉再不买就更买不起北京的房了，小孩在亦庄里上小学，感觉市里学区房离我们很远（太贵买不起），老家江苏太仓有套大面积房，想卖犹豫不决中，楼主帮忙分析下旧宫的行情（有人说旧宫房市泡沫大，为什么？太仓的房要不要卖？2007 年买时 480.....

---

07 年的房子，如果买在帝都，不贷款的话，也有 4 倍的涨幅吧。如果贷款，可能有 6-7 倍的收益。买在太仓，就悲剧了。这里再次提醒朋友们，远程投资买房，或者在老家投资，是个陷阱，或者是温柔的陷阱。

旧宫的房子，我的习惯是，在现在交易成本很高的情况下，买就买了，不要后悔。

太仓不是很了解，你卖了那个房子，钱有用处么？还可以在北京买房吗？

作者:没有思考能力 日期:2013-08-18 11:09

@huakaihualuo1530 2717 楼 2013-08-18 08:02:13

昨天，在一微信好友里，看到房产税要出台了，说 14 年开征，说四套房以上，按市价征 10%，不知真假？

你就当他们是 250.

房产税要征 10%？这些人太不了解中国，也太看不起我们中华民族了。我们三十多年的改革开放，不是开玩笑的。这些年的成果，是巨大的，包括对政府行为的约束，包括大家的行为规范，都有很大的合理性，也越来越规范。我们这个民族，做事还是有理性的，是有原则的，是有底线的，是可合作，可共事，可信赖的。如果连这点都做不到，这个民族早就 game over 了。

房产税别说 10%了，3%以上都没有可能。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-18 13:28

@huakaihualuo1530 2717 楼 2013-08-18 08:02:13

昨天，在一微信好友里，看到房产税要出台了，说 14 年开征，说四套房以上，按市价征 10%，不知真假？

@没有思考能力 2723 楼 2013-08-18 11:09:00

你就当他们是 250.

房产税要征 10%？这些人太不了解中国，也太看不起我们中华民族了。我们三十多年的改革开放，不是开玩笑的。这些年的成果，是巨大的，包括对政府行为的约束，包括大家的行为规范，都有很大的合理性，也越来越规范。我们这个民族，做事还是有理性的，是有原则的，是有底线的，是可合作，可共事，可信赖的。如果连这点都做不到，这个民族早就 game over 了。

房产税别说 10%了，3%以上都没有可能。

@ucdosm 2724 楼 2013-08-18 11:18:48

讲得好!!

现在暴光的负面消息特别多，大家看多了，也容易受到影响。但我们要看到，国家在进步，负面消息曝光多了，不说明社会变差了，反而是说明因为变好了。一件事（如河南

摔婴儿案件）得到曝光，说明全国这类案件并不多。讲一件小时候的事。

记得在70年代未，刚分田到户，那时没有收割机，秋天收了水稻，要到打谷场脱粒，凉晒，男人们，晚上就在打谷场照看粮食。但一天晚上，我家周边的打谷场，一晚上，7个精壮的男人，被锎刀砍死了（就是锎稻草喂牛的锎刀，也是锎刘胡兰的那种），第8个男人，在树上吊死了。警察来看了看，找不到头绪，就说是上吊的男人因为小事，将7个国人砍死后，自己再上吊了，这件事，就这样结束了。没有任何报导。那时，也没有上fang,没有闹事，没有政府赔偿。8个家庭，就自己消化了这个悲剧。

还有，也是那个时候，我家上游几百公里处，一个水库在夏天溃堤了，淹了几个县，后来知道死了很多人，但我们当时，根本没有听说过，这还是二十年后才知道的。

记得那个时候，死人的事经常听到，但报导的几乎没有。

所以，要看到社会的进步。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-18 22:47

@一程山水歌一程 2731楼 2013-08-18 19:36:45

楼主您好，不知道您对南沙这个国家新区是什么看法？有意在南沙购房，刚需。

主要看好它的位置：粤港澳一小时生活圈，毗邻深圳、香港等城市，可同时分享广州深圳香港乃至泛珠三角的城市

资源，目前新闻披露的大笔基建投资也已经签约，部分已开始动工。

不好的地方也有：

1、生活配套仍不完善，南沙的盘目前入住率都不高，自住的话有车比较方便，但短时间内本人没有购车打算；

2、南沙靠海，普遍存在地基下沉的.....

南沙？好远啊，真的没有了解过，抱歉！

作者:没有思考能力 日期:2013-08-18 22:50

@huakaihualuo1530 2717 楼 2013-08-18 08:02:13

昨天，在一微信好友里，看到房产税要出台了，说 14 年开征，说四套房以上，按市价征 10%，不知真假？

@没有思考能力 2723 楼 2013-08-18 11:09:00

你就当他们是 250.

房产税要征 10%？这些人太不了解中国，也太看不起我们中华民族了。我们三十多年的改革开放，不是开玩笑的。这些年的成果，是巨大的，包括对政府行为的约束，包括大家的行为规范，都有很大的合理性，也越来越规范。我们这个民族，做事还是有理性的，是有原则的，是有底线的，是可合作，可共事，可信赖的。如果连这点都做不到，这个民族早就 game over 了。

房产税别说10%了，3%以上都没有可能。

@剑眉冲 2732楼 2013-08-18 20:24:05

房产税,可能通过国企垄断物业公司,每年管理楼盘收管理费的方式实现.水电气按人群分价格很难,但是物业公司对楼盘的管理基本成熟了,只要在物业费上加政府管理费或者国企直接介入物业管理,即可收到以房子面积为基础的费用.

现在的百姓生活与政府资源福利是紧密连在一起的，在网络这么发达的情况下，不用担心政府收不上来房产税。你看过政府真心想收的税，哪个没有收上来？特别是象房产税这种比较明确到个人的税？你要社保吧，要医保吧，房子总要交易吧,加点滞金大家就得乖乖地交。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-18 22:55

@cicadax 2728楼 2013-08-18 15:57:26

楼主你好，想请教下，先谢谢你啦。

我在广州，10年结婚贷款买了套房，11年和12年分别提前还贷了20万，说起来现在真是后悔莫及啊，不过当时也确实没有别的投资渠道，而且当时一年只20万也没有别的想法。今年怀孕宝宝即将来临，双方父母各资助20万，加上我们的存款大概差不多六十万的样子，于是内心萌动了。

本来想借20万凑80万买套总价120万的房子同小区的大单间，二套首付要六成，但是没有看到合适的，可能有180万的小两.....

这与个人性格相关，不便给建议。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-21 22:35

@WIKFUCK 2750楼 2013-08-19 21:07:46

人民日报:未来房价必定下降

2013-08-19 07:32 人民网-人民日报海外版

53166

【相关专栏】房价还要涨你该如何投资？

“房价不跌论”违背价值规律(时事点评)

杨亚军

对于欲圆住房梦的一茬一茬中国人来说，房地产业无疑成了老百姓最关注的行业。房价的一涨一跌，都牵动着千千万万中国人的心。近日，有房地产“大佬”面对上千万的微博粉丝，不断在微博上宣扬“房价永恒上涨论”，使其不断被推向舆论的风.....

这几天琐事较多，上来得较少。

对这篇文章，两个点评，一是“房价永不跌”肯定不对。其实房价某种程度上可类比猪肉价格，前几年天涯有个很著

名的帖子，讲经济周期的，就是拿猪肉价格来做参照系。我们谁都知道，猪肉价格基本上每隔五年左右就会有一次下跌，但总体是螺旋式上升，进两步退一步。这次大报宣示房价会跌，也就是这个意思。

另外拿大哥大来类比房价，有些无知。这种文章能出来，从作者，到编辑，到签稿的主编，其水平都有些让人感到悲哀。大哥大是电子产品，服从摩尔定律，就是每过 18 个月，性能就可以提高一倍，但价格不变。但摩尔定律不适用于非电子产品。我最初接触的电脑，配置是内存 512K，硬盘 20M，价格是当时的 2 万多人民币，可以换当时帝都的一套房子，可现在的一台电脑，性能是当初 2 的 18 次方倍，那能买 2 的 18 次方套帝都的房子吗？不仅不能，连几分之一平方也买不到吧。根本不是一类东西。何以当成论据？

作者:没有思考能力 日期:2013-08-21 22:43

@WIKFUCK 2749 楼 2013-08-19 20:50:47

回复第 2743 楼(作者: @秀才一个 于 2013-08-19 08:28)

@WIKFUCK 2741 楼 2013-08-19 04:08:38

回复第 2723 楼(作者……

==========

兄弟，也许你说的是对的，其实作为 屌丝 百姓，“只不过近代几百年的血泪征服，他们站的起点比较高而已，

有了能力给老百姓一些惠及政策，难道国家的本质还真就变了？”，这句话真好，老百姓得到真的优惠就够了，为何要纠结国家本质是否变.....

@guoguo_185 2756楼 2013-08-20 17:18:55

乐观的人眼里看到的都是希望，悲观的人眼里看到的都是绝望，每个人都想得到社会、政府的善待，我想请问，你善待这个社会和政府了吗？如果每天看到的都是这样的抱怨，我想知道，你还想看到希望吗？非常佩服这个60后的大叔，我想正是一直满怀希望，才能比很多人不管是思想，还是经济上都更自由。

市场经济里生存的小有资产的小中产阶级，其实悲观和乐观并不重要，但悲观的时候乐观，乐观的时候悲观，就如同上涨的时候你看跌，下跌的时候你看涨，最后都会受到损失。最重要的是“看准”，而且最厉害的是“较长时间段里有正确的判断”，才是最重要的。抛开自我，不受自身的条件所限，不被自己的屁股所困，弄清楚客观规律，才是最重要的。

我们所生存的当下，悲观的人，乐观的人，都可以找到很多论据支持自己，但最终，看准的人，可以有收益，看错的人，会受到损失。大家共勉。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-21 22:47

@米汤加蜜糖 2764 楼 2013-08-21 10:50:25

楼主您好!在岚姐的帖里看到你了呢!能认识你们真好!!

有个帖的楼主说九月决定是否购买房子，马上会看清楚走势了，今天又说亚洲金融风暴正式来临。美元加速回流，亚太新兴市场哀鸿遍野。请问楼主这是神马情况?

大家拭目以待好了。哀鸿遍野也是大机会，但今天还看不到这种机会会马上到来。

另外，观察过房市较长时间的人知道，中国的房市其实是有过多次下跌的，03 年，05 年，08 年，11 年，都是。但如果是进两步退一步的华尔兹，意思不大。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-21 22:48

@飞屋环游小沙子 2767 楼 2013-08-21 16:36:35

@没有思考能力 ， 楼主好!

改善型需求者在北京，望京的知语城、亚运村的嘉铭桐城、北苑的上元、东五环的首开常青藤都有不错的三居，知语城周边配套不错，单价最贵 4.1 万，151 平米 630 万；上元对面就是奥运公园，小区环境也好，141 平 550 万；嘉铭桐城户型差，但有陈经纶学校的学区，600 万左右，首开常青藤纯属户型好，162 下跃 530 万，很纠结啊!

这里面，最该排除的是常青藤。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-21 22:51

@生水评 2768 楼 2013-08-21 16:49:24

"人民币一直在放水，但汇率一直在上升" 不是跟我国庞大的外汇储备有关吗?从美帝角度看，你持有我的货币，我便把我的货币贬值，蒸发你手中的财富，消化你以前挣来的财富，削弱你的竞争力。

下面这个数据来自 2012 中国年报：

http://www.stats.gov.cn/tjgb/ndtjgb/qgndtjgb/t20130221_402874525.htm

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F153957246.gif{EIMAGE}

作者:没有思考能力 日期:2013-08-21 22:54

@WIKFUCK 2750 楼 2013-08-19 21:07:46

人民日报:未来房价必定下降

2013-08-19 07:32 人民网-人民日报海外版

53166

【相关专栏】房价还要涨你该如何投资？

“房价不跌论”违背价值规律(时事点评)

杨亚军

对于欲圆住房梦的一茬一茬中国人来说，房地产业无疑

成了老百姓最关注的行业。房价的一涨一跌，都牵动着千千万万中国人的心。近日，有房地产“大佬”面对上千万的微博粉丝，不断在微博上宣扬“房价永恒上涨论”，使其不断被推向舆论的风.....

@没有思考能力 2013-08-21 22:35:54

这几天琐事较多，上来得较少。

对这篇文章，两个点评，一是“房价永不跌”肯定不对。其实房价某种程度上可类比猪肉价格，前几年天涯有个很著名的帖子，讲经济周期的，就是拿猪肉价格来做参照系。我们谁都知道，猪肉价格基本上每隔五年左右就会有一次下跌，但总体是螺旋式上升，进两步退一步。这次大报宣示房价会跌，也就是这个意思。

另外拿大哥大来类比房价，有些无知。这种文章能出来，从作者，到编辑，到签稿.....

转一张新民晚报 2001 年房价广告：

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F153957534.jpg{EIMAGE}

作者:没有思考能力 日期:2013-08-21 22:56

@生水评 2769 楼 2013-08-21 16:56:36

从楼主放的那张天津上海北京 2012 年公积金表格来看，

根据这几个城市2012年公积金提取及贷款之和，除以当年归集公积金总额,所得出的比率可以发现,天津上海都是1:1左右，而北京高达1.25:1,可以判断出，北京房产交易更活跃。不知道这个结论是否正确?

手机党也能看这么细，佩服一下。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-26 12:38

@没有思考能力 43楼 2012-12-01 22:40:07

这里想说说为什么北京的房价，与位置的关系不明显，国贸附近的房价，为什么会跟马甸周围差不多。我自己理解共有两个原因，一是北京的发展，是多热点发展，国贸是好地方，中关村也不错，望京也让人动心，亚运村还有鸟巢，西二环还有金融街。所以发展是摊大饼式的。很多人，只在一小块区域内活动,就如我们这个论坛比较活跃的某xx，她曾经在望京住过，但自从搬到通州后，几年内就再没有回到过望京。而人们看房子，因为交通.....

@首长好001 2802楼 2013-08-25 22:34:52

房产税预言楼主：首长好001 时间：2012-09-17 22:45:00

提起房产税，笔者却先想到的是20世纪末的中国农村问题。那时，“三提五统”让作为最传统经济个体的农民事

实上处于破产状态，农村问题成为当时的“中国主体矛盾”。但农村税费改革后，三农“天翻地覆慨而慷”。当前，房子已成为中国城市社会的“主体矛盾”，房产税又将带来什么呢？

声源

本轮酝酿开征房产税的发声，源于房地产调控的波.....

@ythwgh820622　　2803 楼 2013-08-25 23:13:17

这种文章转载还需联系作者，嘿嘿，我笑而不语，还远远不如楼主写的呢

扯，还利用楼主的帖子赚吆喝！

@首长好 001 2805 楼 2013-08-25 23:39:26

楼主，我也曾在湖北，与你东四环的朝阳园很近，很欣赏您的观点。关于你以前对于房产税降房价的观点，有些不同意见，所以贴了自已以前写的文章。敬请指教，绝无他意。

中午看了一下你的文章，以及你过去的其它帖子，写得还比较中肯。值得一读，希望多到此交流。看得出来，你也是一个喜欢思考的人。

至于房产税对于房价的影响，我们各自的推论有些差别。

如果是按增量征收，开征前，因为惜售，因为要抢在出台前成交，房价可能会有一定幅度的大涨。但开始征收后，因为持有成本较高，房价可能会下跌，或者涨幅会受到一定程度的扼制。其实北京现在有些类型的房产，已经开征房产税好几年了，如商住型住宅。我们可以看到，这些房的涨幅就是低于普通住宅的。

还有一个观察，大家其实对比一下京沪两地的房价和租售比，你会发现上海500万的房子，大抵可以租到12000，而北京同价位的房子，租金只有8000-9000左右。这其中有一部分是沪市房产税的影响。因为租金代表着市场实际需求。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-26 22:00

董藩的课，一人听一次要2000多块，我一直没有听过，但很想去听听。下面找到了他最近的一次演讲，是速录的，错字特别多。帖在这里，供大家参考:（不代表我完全同意他的意见):

由大观文化广场开发商云南广电地产举办的“经济发展与房地产投资”昆明论坛今日（8月25日）下午在七彩云南温德姆至尊豪庭大酒店举行。北师大博导、房地产政策研究室成员董藩在会上发表精彩演讲，演讲实录如下:

董藩：各位，非常高兴受到我们云南广电房地产开发有限公司的邀请，来这里给大家分享。由于时间关系，我们中间就不休息了。我们今天中午跟书记，跟我们的谭总探讨过，

今天来的一些朋友有的是从事房地产的，有的是从事其他行业的。1987 年房地产的均价只有 408 块钱，当时的北京也只有 500 多块钱，如果 87 年有人跟你说 25 年后的 2012 年全国均价会到 6000，北京会到两万以上，你们相信吗？没有人相信。这就像 20 多年前，我们的区长，我们的县委书记，他只能做一个低估，你会有自己的车，你会有自己的奔驰宝马车，那时候打死你都不会相信，但是现在实现了。按照遗忘的发展速度，全国的均价会到 9 万，北京的均价会到 80 多万。讲到这里你们可能又不相信了。我把这个话题给你们讲一下，其他的不不讲。为什么这么说，第一个按照以往 25 年的上涨速度，全国平均每年上涨 11%几，北京上涨 15 点几，25 年以后就是我说的那个结果，这个非常正常。为什么这么说呢？还能保证这么高的增长吗？压力越大对房地产的影响就越小。在我看来，整个房地产经济当中，除了房地产和汽车还没有饱和之外，其他行业基本都饱和，工业产品 95%都是过剩的，如果不能在品质上，技术上有很大的突破，你也拓展不出来国际空间。想调结构，刚才方芳教授已经谈了，调结构，但是这个过程一定很缓慢。但是眼下经济增长速度一下来就麻烦了。我们谭总要我讲讲最新的形势，我就讲最新的东西。究竟这个速度是多少？我们不清楚，总之领导特着急，于是最近动作频频。在这种情况下，就要保稳定，要保稳定，那个行业创出经济增长来？只有房地产能创造出来。

如果给你100万你会干什么？你不会买一大堆衣服，你不会买一大堆洗衣粉。你肯定会买一套房子摆在那里。这就是下一步的增长在那里。官房的统计数据有问题，我们过去的统计是抽象的，抽样的，在过去的统计调查中，他是不敢抽高的，只会抽不怎么增长的。所以这个数字弄得很高，我估计他是不适合干这个职务的。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-26 22:00

第二点我们在统计方法上还有很多缺陷，你们感觉到没有？自从有二手房市场以来，房价价格就一直存在，所以这个价格是严重低估了。中国的市场跟外国的市场是不一样的，在发达国家当中，城市化发展停止了。你看不到有塔标，所以各位，他们交易的主要是二手房，8、90%的都是二手房。跟这个空间没有什么关系，任何一个时间都会发现这个交易。于是就等等整个房价的提升。在中国不一样，十年前的昆明，五年前的昆明，跟现在不一样，一直在扩。你在三环四环盖的房子，现在在三环四环都没有地了。我们这个项目盖得非常好，我相信未来销售会很好，这个项目可能会比较大。未来的预期是这样1万，明年可能就是1万2，后年就是到了1万4左右。大部分位置不断发生变化，更偏了。所以由于位置变化，就消耗了空间。这些原因就决定了官房公布的数据是严重不是的。北京2012年按3万6左右比较合适，如果我们调整期数，根本不需要的增长率。所以这个增长速度

其实放缓，也能达到那个速度，因为是25年的25次方。

再一个你们可能问我，未来还有那么强的力量推动中国的房地产增长吗？还有，而且还有新的增长力量。我告诉大家，未来的经济增长靠什么？中午吃饭的时候，我简单说了一下，如果你是做企业的，想要继续扩大规模干，怎么办？两条思路，你这个项目可能挣钱很少，政府给你减税，你愿不愿意干？你肯定愿意干？所以就是通过政府的调控。第二个我税收水平下来，但是你原来有一个企业，我要你再扩大一倍，搞两各企业，行不行？利率没变，你投入收入变了，你的投入收入也会增长。第二条是走不通的，减税是走不通的，为什么？我们有庞大的公务员运转，所以这个是不行的。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-26 22:00

另外在中国的特殊体制下，庞大的财政开支降不下来，就意味着税收是降不下来的，较推动经济增长，只剩下另外一条路可走，就是发票。事实上不管说还是不说，我们都得走这条路，说出来大家很难接受，信贷是9.58万亿，所以大家议论很多。我们的整个经济体明显的下降，只能继续投货币。只能投货币的时候，就意味这我们已经有的资产，他标志出来的价格继续要膨胀，所以在这种情况之下，房价他怎么可能不涨？做不到。好货币投放速度比生产出来的GDP要快。按照这个说法，要达到什么程度？比东京还高了，比纽约还高，我今天明确给你提出来一个别的经济学家没有提

出来的观点，只有脱离经济市场独立存在，在全国形成一个价格，在国际上靠关税制造出一点价格来，别的差不多。我们背的包，你会发现主要的差别就是关税的价格。如果咱们这边特别贵，一定把它运到这边来了。各位，他们都能做到，因为那些产品都可以做到空间运输，流转，只有一种产品不行，那就是房地产，因为他的生长激素之一，土地是不能流转的，毫无疑问我们昆明的房子，比西双版纳要高，我不用去看。但是大理的房子便宜没有办法背到昆明来，你昆明的，上人民大学，北京大学，到你里看，你不能把你昆明的第二套房子背到北京去。所以就没有办法形成统一的调整，既然做不到这点，他形成的价格一定是区域性的。所以在全国你不要比价格，北京你看多少了，我们昆明多少了，西双版纳多少了，没有意义，国际之间更不要比较。比的话没人比得过他。一平方米 40、50 万平方米。我们也比上莫斯科，你怎么解释？解释不了。你明白我这话的时候，你就会知道，你只要关注在你这个行业当中能不能推动经济增长就可以了。

各位，当房价还要上涨的时候，你想不输掉，你想未来衣食无忧，你想积累更大的财富，最好的方式你就是买房，最简单的方式也是买房。

我在北京说不上的话，你在北京有一套房子，4、500 百，你就有 4、50 万的收入，就相当于你就是一个公司的董事长。

在昆明达不到这种程度，但是告诉大家，昆明有一套房子也是100来万，你有一套房子就相当于有两个给你只挣钱不花钱的大儿子。你有五六套，那就是儿女成群了，你绝对是衣食无忧的。所以各位，我告诉大家，未来我们的普通老百姓财务阶层的划分不是考你的工资收入来证明的的，跟你这个没有太大关系，是跟你买不买房子，你买了几套房子，你什么时间买房子，买哪家房地产公司的房子。所以我们一定要看清这个趋势。能早买就早买，能扩大规模努力的扩大规模，不要把买房子当成是不道德的事情。在中国有一个不好的事情，就是买了几套房不好意思说。一部分是租赁市场，买房子出租，在房地产市场一定是这样。一方面是钱特别多，房产很多的人。一方是非常穷的人。一方联着刚刚毕业的年轻人，他要租方，这些中老年轻联着买不起房子的人就可以通过租赁的方式解决自己的住房的问题。更重要的是缓解了政府保障的压力，我们买不起房，又不纳入政府的保障体系当中，会出大问题的。所以中国房地产市场给中国的保障做了很多的贡献。我们一定知道中国的市场是怎么样的，正常的市场是怎么样的。我们的那位女士刚刚从欧洲回来，假如他买不到房子，他怎么去留学？房价十年不涨，仍然有一大部分人买不起房子，难道是这个市场有毛病吗？错了，是我们的思维。

所以我认为一定还是要有大量的房子出租。那些不需要

买房子的人他们恰恰到倒霉，为啥？因为暂时买不起，他们被迫只能租在里面，这样的话房子马上就要涨。所以各位我们一定不要根据报纸上面的东西来，写报纸的哪些人的水平不如我，你还是听我的。你买的房子等等有了资本增值品。你就可以获得资本增值的回报。不是简简单单的靠工作去挣回报。这个告诉我们，靠劳动力是不能致富的。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-26 22:01

未来的社会一定是有更多的人买不起房子，因为很多人的收入是抵不过房价上涨，我们要的是什么，有人买不起的时候，你是买得起的人。在买得起的人当中你是房产多的人，房产多就意味着对社会贡献大。你能够买这么多房子，开发商就结合在一起完成更多的创造，创造更多的就业机会，创造了更多的财政收入。假定我们都不买房子，房地产业就要垮掉，假定我们垮掉，我毫无疑问跟大家说，我们的就业就会出大问题。虽然你不在房地产公司工作，但是你的亲属有人在房地产公司工作。建材的，水泥的，有多少人跟房地产行业关联着。08 年中国盐业亏损，谁都不知道杂回事，因为房地产导致的盐业亏损，有人说，老师你胡扯。

每一次的房地产振荡的时候，你的房地产就要倒霉，昆明是不是有一家钢铁公司，快要倒闭了，但是政府又不让他倒霉，不让他解散，所以只由政府为他掏工资。老师，你说房地产跟这个行业有关系吗？照你这样说跟整个国民经济

联系在一起了，当时是一个记者，他不服，老师，那房地产跟烟酒有联系吗？我想了一想，当然有联系，买得起方面，你请客，要抽烟，要喝酒。你买不起房子，你怎么有心情去买烟酒？后来我发现这两各行业跟情绪是联系在一起的。你买得起房子的时候，不像买了一件成衬衫一样，而是你很开心，去吃一顿，喝一顿。你买不起房子，你情绪完全不在，就会影响你很多的购买的欲望。我们现在的媒体恰恰把大家引导到这个方面，我们今天来了很多媒体，我一致认为媒体要系统学习房地产。我曾经跟任志强他们谈过，要让媒体人系统的学房地产。从事媒体这个行业的人都是年轻人，着急啊。所以我们一定要回到相对客观，公正这个问题上来，不要因为自己买得起，买不起就受这个影响。

在这种情况下，你们可能问到，老师，你鼓励我们买房，你刚才讲的似乎也有道理，因为过去房子一直在涨，但是政府不是一直在打压房地产吗？告诉各位，不可能这么永远的打压下去，因为打压，会影响很多合理需求，比如在北京有个处长，现在50岁左右，有一套房子他自己住，有一套房子是他家的人住，还有一套房是子女住的。但是当心将来子女离婚，所以父母掏钱就在父母名下，但是70、80对他来讲，房子小了，再买，他以为有三套了，不买，又嫌他小。不像买衣服，你去买衣服，你已经有了几套了，不卖给你，我们只卖给光着屁股的人，会不会这样？不会。像我们这代

人，我们要养老，像我，我从农村一直到北京去，但是我们自己的生活要过得去了，要养父母，把父母接过来很正常，我这家人还好，兄弟姐妹有几个，可能不来，也有其他的兄弟姐妹。但是如果只有一个，当他的子女去北京了的时候，他们被逼无奈要去北京找自己的子女去，就要买房，但是在北京要到70%的首付，这公平吗？这正常吗？所以这些合理的需求没办法实现。比如说我们的限购政策，很多房地产开发商，他们地不敢买了，怕买了地以后限购，开发不了，他开发的量就少，但是这些需求没有减少，很多人在等着你开发。他又怕投资钱进去，回收不了。但是当这个洪水过来的时候，你就会发现，要赶快买房租，什么意思？大涨的时代来临了，在北京从说完这个话之后，哗啦哗啦开始涨，到今天，大户型涨了20、到30%，小户型长了20%到30%。我在北京买了一套房子，到现在一下子赚了400万，400万要靠劳动力，你得干多少年？哪怕你只有普通的工资收入，你会把它弄得很好，你会带来一个很快的增长。我们经济人也是靠工资收入积累的。最后你可能就很富裕。市场就是这样，你想得到，你就是赢家，你想到了没去做，或者没想到，你就会输。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-26 22:01

政府打压又会大家开发规模的下降，十多年了，我们的房地产市场一直是这样，一直是打压的过程，但是到现在房

地产市场还是一样的增长。所以当房地产垮掉的时候，一定意味国民经济垮掉。一直是因为房地产带来很大的振荡。买一块地，交一个楼盘，那是无数的商品比不了的。你卖衣服，卖100多万的衣服要卖多少？随便卖一块地就有几个亿，十几个亿，你盖一个工厂要多少年才有十几亿的税收？这是很大的问题，咱现在就不说了。

各位，在地方财政收入，地方自己挣的这些钱一共有多少？大约有60%的钱是来自卖地和房地产开发交易，其他行业那么多只能贡献三分之一左右。所以当卖不了地的时候，当房地产行业垮掉的时候，地方一定没钱。曾经有开发商问我，老师政府一直调控，你有什么建议？我说每个公司都很难，如果你非要一条建议，我给你一条。你在扩张过程当中，一定要注意了，如果房地产卖不掉，你要保证能挺两年，为什么要挺两年？因为政府挺不过两年。第二，棚户区改造大力推进，有很多公司放开。实际上给房地产市场这块已经放松了，只不过他不敢停，停就会呛到老百姓。因为一停就会给老百姓带来怨言。所以他们悄悄的做。打压还会达赖就业的下降，房地产有多厉害？我们开发公司可能人不多，全国从业有600、700百万，700、800百万，但是其他相关的行业有多少？仅仅钢铁和水泥这两个行业就有1000多万人口，这全是大部门。这些都会因为房地产市场的不稳定，带来就业的问题。所以打压还会导致什么？整个市场秩序会大乱套。

各位2012年，2、3月份的时候，万科售楼处被炸了，因为他们挺不住了，因为在政府的打压下，他们降价了，便宜了，之前买房子的人就不得，去退钱。房地产商哪来的钱退？退不退，不退我就往下跳了。各位，真要往下划，就会出现更加激烈的冲突。因为这套房子真要退的话，就等于少了40、50万万，七是十万的收入，为了这几十万的收入他要拼命的。你中央政府不得坐下来研究？那个时候他们坐下来研究得出的结果，就是房价只能涨不能跌。

合同不起作用，合同是啥，合同有法律关系吧？卖了法子不给合同就是法律作废，怎么行呢？开发商这边解决了这个问题，银行又出事了，这样下去要出事的。所以房价就真的不能跌，如果跌，真的会出事，这样打压下去，保障房没法搞，因为保障房要盖，地方政府必须有钱，地方政府的钱来自那里？我刚才已经说了，来自卖地，来自房地产开发，房地产是大头，其他行业是小头。2012年我们房地产完成了财政收入的70、80%，地方的财政收入大部分都靠卖地，你卖不了地，你就没有保障。那个保障房在中国是相当的重要。他为什么非要骗你？因为他没有钱往里投，廉租房是要往里赔的，他没有这么多钱赔，他就完不成中央考核，完不成中央考核，他就要骗大家。小孩在家，他不睡觉，你骗他睡觉，他就是不睡。跟大家开个玩笑，很多政府就像我们的母亲哄骗小娃娃一样。这都是因为地方政府经济应转当中出现的波

动，没有钱，各位你们还说，是，政府不会一直打压，但是税收一下来，不是要我们的命吗？各位，搞不下来，为什么？这里我简单给大家说，房产税，土地必须私有化。房产税一定是资产税，你们家的车，这是公共财产。但是我们发现，回到房地产上来，买了房子就买了地，房地不分家，但是我们法律规定，我们为了保持共有制特色，但是至今土地还是公有的。给你办的房产证，你看到没有？他给你两个证，一个是土地使用权证，一个是房产使用权证的。时间到了，他要收回去了。所以有了房产的使用权限。所以我们这里有法律风险，在这种情况之下，你年年像西方那样，彻头彻尾有了房产税，后期没办法交。所以要么你土地私有化，你不私有化，你评什么交这个税？他不符合本来的含义。但是私有化啊，暂时是不能这么搞的，为啥？这么一搞就不叫公有制国家，不公有制国家，就不叫社会主义国家了，不社会主义国家，他就不好办了。所以这条路不好办。所以我们要理顺产权关系，第一要根反腐败斗争结合在一起，只有反腐败斗争结合起来起来了，但是结合起来的时候，麻烦就来了。所以这个问题很麻烦。第二要想征这个税，全国要联网，全国联网行不行？很难，因为大部分城市只有 05 年，06 年的产权登记，之前的房子不征可不可能？公平不公平啊？我买了新房就倒霉，我买了旧劳就没事。第二我告诉你，即使你把所有的房子可以联网了，还是不行的？因为有很多小产权房

没有登记，央产房有登记吗？城中村有登记吗？他们军队就可以交房产税，我们老百姓就得交。除非军队不挣工资。所以这个事就很麻烦了。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-26 22:02

我还告诉大家，现在中小城镇联网了之后也是乱的，房产权和实际等级的产权对不上。如果不放心大家找两个认识的人，派出所小李认不认识？认识，都按这个来，就像过去的政策一样，你不认可他不行。所以，你根本就对不上号，我原来找谁登记就找谁，不行，因为他要对得上号。要想征这个税还要保证老百姓纳税意识没问题，愿意主动交才行。你说税收具有强制性，要交税的时候，这笔税太大了，一交有几千块钱，都不想交，都不想交你管谁呀？都不想交的时候，你没办法，因为别的税通过流转环节给他扣了，比如说个人所得税是单位把它扣掉，如如果把个人所得税直接由单位交上去了。如果八个人所得税给你自己去交，你会交吗？不会。我们大家都不是雷锋，所以各位，这个事情就没法弄，那欧美国家怎么搞？我们的法制基础跟他们都不一样，欧美国家基督教，他们诚实守信，他要依法纳税，如果不依法纳税，他来生就变牛，变马。但是中国是无神论者，我不怕。这是中国人，是吧？因为我们不信那个，我们只信钱和权。所以我们跟西方完全不一样，他们能做的事我们在这里做不了。要想征房产税，我们必须滤清所有的房产程序。举的例

子，中间一条马路，马路中间是广电集团开发的，十年前开发的，这边是房改房，市场价格差不多，但是现在你按一个价格交房产税，有的人心里不平衡，因为他们当时买的价格是不是一样？马路这边有小产权房，你买了广电的房子是正当的商品房，你要交这个税，你的小产权房，交那个税。政府拨不掉他，这个公平吗？当然不公平。还隔着条马路，这个是商品房，这边是传统居民房，这些住宅当时没卖给别人，现在还是公房，为啥，因为这边的地教教育用地，如果一样的征税，就把机制搞乱了。所以我们的思路只能是把他们搬走，慢慢的搬，是这样想的。但是你想让这些人搬走，哪有那么容易。最强的教育体系，岁数大一点的人，他们可能有几个孩子，老大，到老小从幼儿园上到高中，等到老小上到高中毕业去了，大孙子又要上学去了，老一代照顾他们也方便，买的馒头不用自己去做，你撵他，谁敢撵他呀？都是学生，谁敢撵老师？逢年过节你都得带点礼物去看看他。

经济使用房很复杂，有很多机关单位都是他们自己建的经济适用房，什么情况都有，你得把他理顺了才行，就像单位涨工资，咱们广电集团涨工资了，涨民工1000，主管们不行了，你给他涨1000不给我涨，你把我当农民使啊？很多东西要在一起讨论，形成这么一个方案，很复杂。但是我们房产的政策比这个复杂多了，我们有26类房产。我们什么工作都没做，你搞房产税？

作者:没有思考能力 日期:2013-08-26 22:02

你要征房产税，就必须搞土地私有化，为什么这么说呢？你们需要用地的私人，如果我现在为了征房产税，我不要钱了，我给谁呀？我既收房产税，又要出让金，说得过去吗？但是我把地分给谁？我地又没法分了，整个制度就毁掉了，我有一块地你们都来要，现在是你们谁出价高给谁。如果现在不要出让金了，你给谁？这么多房地产公司。我们还得有个思路，按照什么思路来？我讲了很多思路，但是哪个路都走不通。第一按照评估制来，只征北京，上海，你们去过北京，那些北京的二环以外的房子，随便一评估，400 万，600 万。但是房子里面住的都是贫困的人群，他哪有人钱交啊？但是你让他把房子卖掉，你就要给他廉租房，你怎么给？你那里给？你找他要税，怎么可能？他不给你怎么办？你把他抓起来？那我按照啥？按照人均面积行不行？也不行，我们会发现退休的老太太，子女都出去了，两个退休金加在一起，也只有 5、6 万的退休金，你全拿走，他不吃饭了？再说你全部拿走也还差一半，怎么办？所以没有办法。

各位，还有什么思路？按照容积率来行不行？你住公寓的多交，住普通商品房的少交？你说行吗？凭什么他们不交，住在平方的人你来惹他，市长过年的时候都要去看望他，你敢惹他？这也不行。

还也一套思路，谁提出来的，我就不说了。这套更乱。

第一套一样贵，凭什么我免了一套房子，才值 20 万，谭总免了一套免税 3000 万？大上海最贵的一套房子，跟一套普通的房子公平吗？有这种说法的人完全是，不知道他怎么想的。怎么都总不通。那西方是怎么回事？西方是工资收入高，没有额外的。他们一个劳动者就是 40、50 万，房产税也是最大的开销，拿走一半，他还有 20 万，30 万，他还能承受。在中国就不行，我们有很多的收入，但是那些东西不能拿来交税。所以我们跟西方国家的体制都不一样，所以不要以为别人做啥我们就可以做啥。所以要征房产税还有很多的麻烦的事情，政府是搞不了的，因为我们国家有立法，立法是明确规定的，房产税等等相关的税收比较由人大来制订。我说的肯定不会错，我们这种人争议很大，但是不能错，因为错了，你就不能见我了。我们把所有的条文全都买下来，你看是不是违法的？没有人敢跟我讲这个事情，他一定是违法的。那总书记下来一个令给人大，你看行不行？不行，人大常委要投票，一投票矛盾又出来了。比如铁道部长，事前一定人大代表，他们家房子大不大？多不多？别的不知道，但是他们家的房子一定大。各位，你说让他们这些人的房子，既大又多的人在一起研究法律，征这个税，你不是等等拿一个刀子去逼他们吗？让年轻人肯定搞得好，问题是你没有立法权，有立法权的人他不想干，想干的人你没有权，干扰预期。所以真话假话，你一定要听得出来，要听不出来你就白听我讲

话了。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-26 22:03

房地产市场他还有前途，我还能搞，要讲这个问题，我们今天来算一个论坛性的，不是上课，如果正常上课，讲两三天，你要听我两三天，我保证你在资本市场战无不胜。我三四年前跟我的学生说你到 40 岁没有 4000 万不要来找我，丢人。当时就是随便说的一个玩笑，鼓励的说法。原话这么说的，到你 40 岁的时候，没有 4000 万不要来找我，你要创造更多的 GDP，更多的就业机会，还有能力给亲朋好友，和低收入人群带来好处。很多名人上来掐我，周立波，还有香港郎咸平，他们一直来批我，北大还有孔老师，不是不可以争论，但是孔讯东一争论就骂人。还有非诚勿扰那个光头也来攻击我，但是也有很多人支持我。为我们敢说这个话？因为我就是知道房地产还有很大的增长空间，而我的学生才有 20 几岁，他到 40 岁有这个数也很正常。那时候的 4000 万也不是现在的 4000 万的概念，可能到了那个时候 4000 万就是小康水平。

今天我不展开讲，我仅仅讲住房，我们回到咱们的房地产上来。同住房标准来看，住房应该增长。云南大学两个学生，两个同事毕业的大学生，分配到中石油去了，他们没有房子，两人住一件宿舍，在一块住很长时间，住两年，可以一个就要出去。或者是什么，单位的领导，咱单位的女同志

长这么丑，找的老公还这么帅，为什么？住两年，很高兴，两年之后，郁闷了，因为怀孕了，要生小孩了，要回老家找保姆。很郁闷，因为保姆没有房子住。但是过了两年保姆有房子住了，又郁闷了，小海要住房了。过了一段时间小孩有房住了，又郁闷了，你父母要来找了。他们来，不可能跟保姆住在一起，你说跟你住在一起，你躺在床上，他躺在地板上，你能睡觉？又过了一段时间，父母有房住了，又郁闷了，为啥？我也是云南大学毕业的，我不管怎么样要有自己的一个书房，一段时间之后，你有了自己的书房，你又郁闷了，你一个朋友家他们家有两厅，你家只有一厅，他们家吃饭，你看着他们家吃饭，难堪不难看？经过多少年的奋斗，你有了两厅了，但是你又郁闷了，人家有自己的健身房，你没有，经过几年的奋斗，你又有了自己的健身房，你又郁闷了，人家有花园，你家没有，一直郁闷。如果咱们家再有一间房，可以给小狗玩，那就好了，我一听，又郁闷了。当时有了房子，我想搬家的时候，小狗死了。

今天我们有了80平方米的房子，觉得挺好了，再过20年，20年之后，我们年轻的女士，想想，三口之家，你需要几个卧室？至少五个，有理想。各位，有些人说三个，两个，都不行，小孩要住一间，父母一人一间，你现在不明白，等你到了我这个年纪就明白了，人发福是好事，但是随着鼾声来了。你想天天睡不着觉，怎么办？各位，即使不打呼噜，

因为天天应酬，你回来不忍心打扰睡的另一方，你是不是需要一间房？保姆要不要一间？要不要给父母留一件？当然需要，父母退休了，经常来你这来，当然不可能长期住，但是经常过来，我还没说父母一块来，我还没说父母离婚了，两个都来。将来至少需要五间。你们三口之家需要几个书房？两个？不够的，一个人要看中国好声音，一个要看电视剧。你说可以到客厅去看，你说行不行？不行？你看球解说小点不过瘾，你看中国好声音声音小好听吗？三口之家需要几个卫生家？两个不够的，你要不要有公共卫生间？卫生间在卧室里，有客人来去上卫生间，进入卧室看到你老婆在换衣服怎么办？都要分开，生活标准就要看有几个卫生间。我还没有提到麻酱石，健身室，20 年之后要不要有个酒窖，你要喝茶，喝酒，你要不要就得有酒窖？

作者:没有思考能力 日期:2013-08-26 22:03

各位，我这里讲什么意思？随着我们生活品质的上升，随着社会发展，我们对房子的需求也还在上升，我们书记，50 岁左右，想想当年，80 年代的时候，处级干部，他住多大的房子，70、80 平米的，那时候市地级的领导才 80 平米。当时省部级才住这个水平，现在你能想到这个标准吗？而且我告诉你，只有一套还不够。我自己已经感觉到了，我有五套房子可以安排得很好，比如说我上午去学校上课，下午跟我们的博士生讲课，一天的时间都在外面。如果我在附近，

我们很多老师没有独立办公室，我们很多教授有自己的办公室了，过去都是在一个教研室里，你说你中午想休息休息，一个女老师进来倒水，把水烫了，哎哟，把你吵醒了，就你们两个，你行行吗？再说你睡觉打呼，你说别的老师还怎么备课？

再说你还要不要把丈母娘接过来？当然要。这都要产生多套房子的需求。所以这个需求再继续扩张，大家放心，肯定是这样。那么你们说整个未来市场，他不会出现大事吗？出现什么大事？老师，你看，儿子一结婚，男方也爷爷奶奶，女方也有，他们的爷爷奶奶都去世了，这房子都留给孙子辈了，你说会不会出现这个问题？孙子辈不是还有后代吗？所以学习就是年轻，40、50 岁之前努力的学，不是他们不认真，有些时候确实不大现实。有这种想法的人把爷爷奶奶姥姥老爷，整成一天去世那可能会出现这个问题，但是可能吗？死亡是很缓慢的发生的，所以不会发生这一切。更重要的是现在这些 7、80 岁的人，现在下面也不会是一个子女，绝对不会出现这种现象。另外还绝对了未来的需求仍然是上升的。刚刚我是从生活品质提升的角度来讲的。我们还有其他的角度，过去的房子没法看了，以后你不是住在什么本世纪以来的房子里，人家都瞧不起你，以后你再住 50、60 年代的人，谈恋爱，谈什么恋爱，一看你住那个房子，都看不起你。那些房子一定要被拨掉，把它盖成高楼。第二政府喜不喜欢？

政府喜欢，因为只要不拆，就不建，只要不建没有 GDP，没有税收，啥都没有了。政府一定是永远在这个层面上大拆大建，免不了。你没看见很多设施很好的，把它炸了，不炸，没有 GDP，你知不知道？

这些房子愿不拆啊？愿意拆，他们只不过是跟这些开发商斗，要多争一点利益，这就是一个谈判的过程，最后找到一个平衡点就行了。各位，你们的仇和书记请我来，他干的事一直是城市建设，他请我来我就来了，他陪我们吃顿饭，他说昆明有 400 多个城中村，不说别的，就说城中村就有 400 多个，第二人口还在增长，两到三个亿的增长空间。有人说老师啊，有很多人移民，移民的人大部分还在中国住，因为将来会出现动荡，他们还是要回来。第三个，城市化精整还在推进，刚才方芳老师讲了城市化的问题。我们现在的城市化率是 52%左右，这个数字是假的，因为这个数字不好统计，在中国有个户口，农村人他在农村有户口，但是常年在城里打工，农村人跑到昆明来，长期在这里打工，包括你们家的保姆，你说他算那里的人？统计上没法算了，中国是按照他在什么地方消费大就算什么地方的人来算的，这就不准确。他没有一个家，就不算这个城市的人。还有一种情况，不管他买房子，他租房子住，他家的人大大小小的都来到昆明住了，这基本可以纳入城市人口。如果我们加上两个点的，没有户口，但在城市有房子的人，我们算 37%，韩国能达到 75%，

就算我们能达到37%，38%，距离这个水准还是很高。这就表现到一个家，什么是家？加就是一个买房产的一个过程。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-26 22:04

各位房地产还有一个巨大的推动力量，家庭的裂变，过去的家庭五口人，六人口住在一起很正常，今天很少了，全国平均3.1口人家住。北京、上海2.9，但是还要继续裂变。比如说一个家庭两个孩子，少数民族地区生两个孩子很正常的。他如果有两个孩子，到27、28出去了，他们两个孩子出去住了，没跟父母住，就增加了两套房子。一个家庭平均下来就要裂变成两个家庭，你去推算一下，这个量很大。我估计全国还在裂变，到2.5左右才算正常。还有更大的力量来自生活的创造力，我讲了很多次，引起了很多争议，就是很多人离婚，离婚也很正常，过去离不了，过去离婚单位得盖公章，书记不能说好啊，我就盼着这天，我要劝他，我还要送你去党校学习的，完了，政治前途完了，领导劝不了你，会派工会妇联的人去你家，弄得你烦，走吧，我们得睡觉，不离了。各位，小孩不要挟你，你敢离婚？你离婚，我就跳楼，亲朋好友劝你。但是现在就不一样了，你要离婚，随便一个公章，很简单，过什么日子，听听人家说的，随便就离婚了。小朋友想明白啊，离婚好啊，因为我可能有四个爸爸妈妈，过年可以跟四个爸爸妈妈要钱。就怕小孩受委屈，就给他补偿，你给他钱他肯定要，别的小孩看见他这么多钱，

就想他们家离婚了，我们家爸爸妈妈还过什么劲？非诚勿扰大家看过，那良人有什么矛盾吗？没有啥冲突，就是岁数差别大一点，有点代沟，有点别扭，于是就要离婚了，于是就搞一个仪式，拉拉扯扯的。谁都不怕了，离婚就离婚。过两月碰到，干嘛呢，广电广场逛街逛街，新老公呢？他去海南了，我请你吃一顿饭吧。这个社会变化快，什么情况都可能发生。广东省 07 年 300 万对，我告诉你 2012 年，全国为买房子离婚 289 万对，不是所有的人家都需要买房子。但是我们假定有三分之一人的需要买房子，这就意味着每年盖的三分之一的房子需要给离了婚的人。所以我们要正式这种现实，没有对，没有错，你看需求怎么产生的？就是这样产生的。而且我还告诉你，离婚率没有结束，还在增长。很多人结过婚，后来不结了，他需要房子。西方结婚很神圣，到哪里去？到教堂里去？你爱他嘛，爱他，过几年离婚，上帝问你怎么交代？更重要的是啥？这种关系他不稳定，房子就是最安全的，离婚房子就是最安全的。他能保证自己不管发生什么情况都有自己的家。慢慢看这个比例还在上升。

第二类大龄青年不结婚，忙于事业，没时间谈恋爱，或者想嫁给刘德华，老抓不住。但是大学毕业十多年了，在爸爸妈妈的支持下，有了存款，买房子，很正常。你统计家庭数目都统计不到他，但是人家自己住房子，正常不正常？我估计像北京上海这样的地方，有七分之一，甚至六分之一的

人，就是被这些不结婚的大龄青年买。当这种生活方式出现的时候，又会消耗大量的房子。过去结婚跟父母在一起住，住个几年，再分家，父母也不愿意跟你住在一起，儿子跟媳妇是天敌，不能住在一起，住在一起免不了有摩擦。人家干活很辛苦，还落不了好，你说舒服不舒服？不舒服。不住在一起，上来又要自己的房子，这个需求又被提升了。再一个养老方式发生变化。过去是自己腾出一间房，把父母接过来，但是今天变了，可以住在一个小区，可以住在对门，但是就是不能住在一起。不能住在一起都处得很好，一个月来看一次，见的次数多了，免不了错擦。今天为啥少了？因为不住在一起，不住在一起就没有摩擦。各位，头两天我还看一个报告，他老婆跟他儿子从小相依为命长大，有一天他们睡午觉，他就觉得有动静，一睁眼，就看到他老婆在亲他儿子，你看住在一起看到这种情况，但是不住在一起就不会出现这种情况，但是你住在一起可能还有其他问题，一进口看到父母在客厅里练气功，你想看电视，你敢看？你晚上要看球，要看世界杯，你声弄高了，怕影响他，你看到凌晨四点半，要睡觉了，刚刚睡觉，父母起来了，一下弄这个屋，弄这个屋，又把你吵醒了，你敢对父母发火吗？

各位，现在捱了一巴掌跑回家，他敢打你，跟他离婚，冲突无法避免。我自己就深有感触，我在家里跟老婆声音高，丈母娘就来了。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-26 22:04

除此之外，我们还会发现很多房子需求的提升。过去交通很通胀，现在交通部通胀，到处拥挤，你上班的地方，离你家远，还有小孩上学的地方跟自己的家远，你是不是要考虑在学校附近买房？周末夫妻会大量出现，什么叫周末夫妻？昆明叫核心城市，不算大城市，像北京、上海，深圳，武汉已经有这种现象，两口子，一个在东四环上班，一个在西四环上班，那个车瞪眼不走，你得在里面练什么功，得忍，不忍就受不了。如果这对夫妻他们岁数大一点，不需要每天黏在一起了，可能还好一点，回来就睡点觉，这很正常。各位北京西四环我认识一大姐，他小孩去上大学，现在留学，他每到周末的时候，他们家聚会，要星期天散会，各自回各自的家。有一天我去他家，聊事，聊着聊着，想起来了，给老公打电话，老公，我七点半到家，如果堵的话，我八点到家，回家的时候有点动静，别没事找事。周末夫妻大量出现的时候，我们实际上看到了一个人要拥有一套房子。再一个，别墅是不是大量出现了？又改变了生活方式，各位别墅是什么呀？富人再买，企业家再买，开发商对你说，买吧，这是你身份的象征，买吧，这是你地位的象征，因为富人忙啊，高官们都忙啊，忙，别墅在这么远，你忙完还回别墅住，现实吗？你们家小孩住在郊区别墅，你能让小孩一个人去上学吗？老人家住在郊区别墅，赶在那天身体不舒服，住医院还

得进市中心。周末你也不能来，周末你更忙，陪着规划局长打麻将，陪着税务局长打牌，平时都在工作，都没时间陪你，只有周末，所以你一个月才去一次。人家出去散布都说，我们家的别墅都不是我们的，都是别人在住。全世界主得最好的就是看别墅的保姆，寂寞的时候，给主人打个电话，说王总啊，什么事，你们家的房子太大了，能不能让我老公来啊。人家也可怜。过一段时间，人家又给你打电话，我想回家一趟，各种各样的问题出现了，怎么能给你看房啊？王总你看这样好不好，把我们家的小孩整进这边的学校，什么学校都行，我钱都不要了。于是你帮他联系学习。过几天又给你打电话，邻居家被盗了，你得追加投入啊，你家 800 平米，太大了，我怕呀。

你这个房子给谁买的？保姆，基本上给保姆买的，你可能都忘了有这套房子，过一段时间想起来了，咱们家是不是有一套别墅啊？在那里呢？在滇池那边吧好像，哪天有时候去看，一按门铃，保姆问谁呀？不认识，认了半天，终于认出来了，原来是房主啊，快进屋，到底是谁家呀？

生活方式的演化创造出大量需求，我们发现，他远远大于生活化带来的需求。比如说我们年轻人，大学生，你会发现，学校有云南大学的，硕士生，博士生他们兼职了，有收入了，他们谈恋爱了，出去住了。这一类的事情太多太多了，有很多人有两个家庭，三个家庭，太多了，那得有房子吗？

需要啊。我们不从道德的角度去评论这些事情，但是这个是事实。将来大量的人口，农村进入到城市，这些地方到我们昆明这样的大城市，核心城市，发达区域，教育医疗比较好的地方，气侯比较好的地方，当大量人口涌入这些诚实的时候，供应跟不上，毫无疑问价格就要上涨。这些因素决定了未来方向的需求。尽管阶段性的，由于各方面的原因有所调整，但是大方向是不会变的。总体上只会上涨。这种可能会演变成一种常态，但是只要高增长没有结束，不管他是平缓增长还是怎么增长，都是增长。

所以各位，回到市场规律上来，回到财富增长的规律上来，我们会看到有房子，一定会成为赢家，如果你现在房子少，努力多赚钱，创造它的价值，多买房子。好，时间关系，已经过了 5 点了，我就跟大家讲这些。还有什么需要提问的吗？我们刚才方芳教授急于把时间让给我，所以他就没时间提问，问什么都行，我们来这么远，提什么都行。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-27 18:16

@纳米晶合金 2823 楼 2013-08-27 15:36:44

楼主大哥，小弟目前面临二选一，实在是拿不准，请您给分析一下！也请各位熟悉北京的网友指点迷津……

一是三元桥附近，离我家比较近；二是马连道附近，属于新西城（非学区房）。两个总价、面积、房龄都差不太多。

我的问题一是这两个区域增值保值的潜力哪个更强？

二是将来想找关系让孩子上西城重点小学，西城的普通户口能起到作用么？

如果什么都差不多的话，三元桥的发展会更好一些。

作者:没有思考能力 日期:2013-08-27 18:19

@tcwyzhf 2822 楼 2013-08-27 14:03:00

楼主，亦庄那边的“场”怎么样？

在北京周边的几个新城中，亦庄中心地带（靠五环这边）还算不错的，但马驹桥那边还需要很长一段时间才能成长起来。

作者:没有思考能力 日期:2013-09-08 10:19

@enics1234 2832 楼 2013-08-28 10:56:53

楼主，我们现在毕业几年，想买个房结婚住，老公是大学教师所以不用考虑以后小孩上学的问题，看价格和上班方便的话觉得沙河高教园那边还可以，价格便宜些。楼主能给些意见吗？万分感谢！

结婚用房，不需要犹豫，能买就买，买你认为最合适的就好。

作者:没有思考能力 日期:2013-09-08 10:19

@古墓匹夫 2831 楼 2013-08-28 09:03:00

恳请请大叔对董藩长期持有的观点，做一个综合的评论，谢谢！

这一段时间特别忙，欠了不少功课，今天来补课。

董藩讲课还是有些营养，下面是我的笔记：

1. 第一个按照以往25年的上涨速度,全国平均每年上涨11%几，北京上涨15点几， 那么，全国的均价会到9万，北京的均价会到80多万：

评论： 长期保持这个速度有些夸张，但我认为北京后25年每年上涨7%以上可期。不因为别的，而是因为通胀和中国经济的良好发展。前面说过，有政府的国家，都会有通胀。大家可以拿猪肉来类比。大家认为25年后，猪肉会多少钱一斤？北京的房价涨幅会高于猪肉的涨幅。如果按7%年涨幅来计算，25年后，北京的平均房应该在20万/米以上可期。前期上涨会快一些，后半段会慢一些。上次还跟朋友开个玩笑，就是北京现在的苹果是5块左右，房价也4-5万，大家认为苹果会到20块一斤不？那房价也会20万一平的。

2. 未来的社会一定是有更多的人买不起房子，因为很多人的收入是抵不过房价上涨：

评论：这句不完全正确，我认为中国将来的房子会量会很大，但绝大多数房子不值钱。因为没有场，不适合在那里生活和工作，如山东所谓的海景房。但部分地区的房子，会

让当地人感觉到买不起。这是因为参与的竞争者，不只是当地人，更多的是想进入的外地人。这些外地人的竞争能力，远超过本地土著。

3. 你想得到，你就是赢家，你想到了没去做，或者没想到，你就会输

评论：这一条我特别同意，一是要有思考能力，要有洞察力，有远见，有预见，二是发现机会后要有行动。我们很多人，错就错在行动力上。

4. 地方政府必须有钱，地方政府的钱来自那里？我刚才已经说了，来自卖地，来自房地产开发，房地产是大头，其他行业是小头。

评论：中国已经出现了，不依赖于土地财政的政府。比如北京的东城和西城。这样的地方，经济还没有严重下滑，还能发展得比较好，其经济的健康程度，远高于全国其它地区。这些地方的房子，大家能买的，大着胆子买。因为这些地区的房价，已经不被政府所左右。政府也不指望房地产了。

5. 房产税搞不下来，为什么？这里我简单给大家说，房产税，土地必须私有化

评论：不认同。中国的未来的房产税，是持有税，不存在收不上来或者搞不起来的问题。英国到今天，还有什么空置卧室税呢。但我认为这个过程会非常漫长。影响有限。

6. 欧美国家基督教，他们诚实守信，他要依法纳税，

如果不依法纳税，他来生就变牛，变马。但是中国是无神论者，我不怕。这是中国人，是吧？因为我们不信那个，我们只信钱和权

评论：这一点我特别同意。中国人没有信仰，只相信钱和权。这话很露骨，但是事实。比如大家为了多争些房票，可以去离婚。中国会变通的本事，有好的一面，但也有无底线的一面。一个无底线的人众，是可怕的。

插一句题外话：就是有人发现日本与韩国的发展后劲不同，其中一个原因，是因为日本学习了西方的体制和技术，而韩国还学习了信仰。所以大家可以看看韩国这样一个小国家，可以做联合国秘书长，可以做世界银行行长。是因为他们不完全是功利主义，是有信仰的人。有信仰的人，是值得依赖的。

7. 你要征房产税，就必须搞土地私有化

评论：这话有些书呆气，英国就没有私有化，依然有房产税。

8. 随着我们生活品质的上升，随着社会发展，我们对房子的需求也还在上升

评论：这句话我同意。大家生活水平是逐步提高的。谁都想住得完敝些。但他所举的例子有些太夸张了。一时还到不了那个份上。

9. 家庭的裂变，过去的家庭五口人，六人口住在一起

很正常，今天很少了，全国平均 3.1 口人家住。北京、上海 2.9

评论：这一点是对的。中国家庭的平均人口在减少。任志强也讲过多次这个观点。

作者:没有思考能力 日期:2013-09-08 10:22

@shangcangyuan 2833 楼 2013-08-28 11:03:11

跟了很久了，LZ 的思路很棒。个人想问一下 LZ 对北京天通苑的看法。因为一个朋友 2012 年底在那边买了二手，单价 1.8w.以后会是个什么趋势啊？

个人不喜欢天通苑，但这地方房价比较便宜，而且发展得也很成熟，有上涨空间。北七家那边的发展，对天通苑也是利好。北京的北部，总不会差的。

作者:没有思考能力 日期:2013-09-08 10:23

@没有思考能力 2810 楼 2013-08-26 22:00:06

董藩的课，一人听一次要 2000 多块，我一直没有听过，但很想去听听。下面找到了他最近的一次演讲，是速录的，错字特别多。帖在这里，供大家参考：（不代表我完全同意他的意见）：

由大观文化广场开发商云南广电地产举办的“经济发展与房地产投资”昆明论坛今日（8 月 25 日）下午在七彩云南温德姆至尊豪庭大酒店举行。北师大博导、房地产政策研究

室成员董藩在会上发表精彩演讲，演讲实录如下：

董藩：各位.....

@旺旺爱羊羊　　2835 楼 2013-08-28 11:16:45

这种人的话，完全是大忽悠，过去的增长速度快，不能代表将来的增长速度快，因为在基数达到一定数额的时候，增长的速率一定是下降的，而且基数很高的时候，增长的幅度是很小，达到临界值的时候，是要下降的，物极必反，北京的房价达到 80 万每平？除非是中国成了津巴布韦，那样的话必然是发生社会动荡的，因为那时很多人吃饭都成了问题，这种人的话千万不要去相信，这种人的课不花钱都不要去听，害人的东西

@围观者为国家 2837 楼 2013-08-28 17:57:24

百米速度从 20 秒提高到 15 秒容易，从 10 秒提高到 9 秒不容易，万物都有规律，经济也不例外！

对董藩的讲课，已经做了评论。经济的规律就是，有政府的地方，就永远会通胀。

作者:没有思考能力 日期:2013-09-08 10:25

@我也要树洞 2839 楼 2013-08-28 20:00:15

楼主您好，跟您的帖子很久了，想跟您请教一下：

一直看主流说法是尽量买在一二线城市，才是增值或保值的最妥办法。

可是很显然一线我买不起，我们的省会武汉房价倒是可以接受，可是由于限购我没资格买，而且买了又不可能去武汉定居，出租的话离我们小城市远，打理也不方便。

我在一个四线小城市，打算把目前手上的钱买个我们市中心的小学区房，首付 20W 贷款 20W，租金刚好抵月供，您觉得这样操作可行吗？谢谢

租金能抵月供的房子，丝毫不用犹豫。武汉的房价，不会涨太快，供应太大了。但武汉的经济发展，还是看好的。

作者:没有思考能力 日期:2013-09-08 10:26

@alibaba1978 2844 楼 2013-08-29 20:37:07

看重一套房子是别的单位团购的，现在转让价格比正常市价便宜 500 左右，要求首付 60%，其余替他还按揭，五年后过户给我，可以规避过高手续费，价格挺吸引人，不过不知道怎么操作稳妥些，到时候他要是不给我过户我该怎么办？老师有没有什么合适的办法，谢谢

有风险，没有其它的选择吗？

作者:没有思考能力 日期:2013-09-08 10:32

@huakaihualuo1530 2717 楼 2013-08-18 08:02:13

昨天，在一微信好友里，看到房产税要出台了，说14年开征，说四套房以上，按市价征10%，不知真假？

@没有思考能力　　2723楼 2013-08-18 11:09:00

你就当他们是250.

房产税要征10%？这些人太不了解中国，也太看不起我们中华民族了。我们三十多年的改革开放，不是开玩笑的。这些年的成果，是巨大的，包括对政府行为的约束，包括大家的行为规范，都有很大的合理性，也越来越规范。我们这个民族，做事还是有理性的，是有原则的，是有底线的，是可合作，可共事，可信赖的。如果连这点都做不到，这个民族早就game over了。

房产税别说10%了，3%以上都没有可能。

@小白加仲 2853楼 2013-08-31 09:50:22

非常有同感，如果早十年对D有认知，思想不那么愤青，生活过得多滋润啊。

哈哈，当愤青是个人的自由。但如果不是无产阶级，就是需要承担当愤青的后果。

人民富裕后的一个很好的结果，就是大家会变得更为理性。只有无产阶级才会做出不计后果的事。看到这里，大家

是不是更看好中国后面的发展啊。这次“净网”运动很快收场，就是一个很好的例证。

作者:没有思考能力 日期:2013-09-08 10:36

@彭无寇 2857 楼 2013-09-01 19:11:42

楼主，您好、在论坛中难得遇到一位老乡，而且都在北京，由于在京时间不满 5 年，属于被限购的人群，其中滋味了然于心。

前不久，联系到一个楼盘，亦庄 国锐·金嶺：50 年产权、民水民电通天然气、2009 年拿地、2014 年年底入住。单价 30000 多一平方米（含 6000 元一平方米的精装修），位置在地铁亦庄线荣京东街站附近。

请楼主和论坛里给位大哥大姐们提点建议

谢谢

小老乡。50 年产权的房子，涨幅会慢于其它的房子。这个价格不便宜。

作者:没有思考能力 日期:2013-09-08 10:37

@古墓匹夫 2861 楼 2013-09-04 11:28:32

大叔：请指教！

南礼士路 62 号院，43 平，半地下，复外一小学区房，160 万。可以买吗？谢谢！

租金回报好么？有学位吗？

作者:没有思考能力 日期:2013-09-08 10:38

@望天无意　　103 楼

把房子炒成支柱产业，百业凋敝!

楼主你站高点看问题就对了!

别在这里以心里学的失去理论来忽悠一群没有独立思维的傻子!

周小川为什么解甲归田，也归功于 08 之后杰作!

炒房赚钱落袋移民的才叫牛逼!

@没有思考能力　　106 楼 2012-12-03 21:20:31

去学学小平同志的那段讲话，那才站得高呢，在 80 年代初就看清楚了。

房地产到今天还是美国的支柱产业之一。

@生活_酸甜苦辣咸 2863 楼 2013-09-05 23:07:16

8 月昆房价环比涨幅全国第五，紧跟北京之后，而 8573 元/平方米的均价也远远超出了周边省会城市。八月最后一周，昆明商品房周成交量 2952 套，环比增长 98.9%。

保利六合二期 13000 一平，开盘就清盘，看得人不淡定。中秋节是昆明的房交会，打算去看看，楼主怎么看昆明的楼市？

抱歉，没有关注过。

作者:没有思考能力 日期:2013-09-08 10:42

@翘翘爱嘟嘟 2864 楼 2013-09-06 12:57:42

楼主大叔。下面是今天的新闻，你怎么看？

我在北京，只关心北京的市场。

楼市冷热对比：李嘉诚看空其他房企疯狂拿地

http://finance.sina.com.cn/china/hgjj/20130906/050216681290.shtml

---

李超人的眼光比常人高远。李是波段高手。

我的解读是，李更多的是看空香港。

还有一点，就是普选的影响。香港很快会进入这个阶段。李过去的发家，就是利用与港府的关系。普选后，李家在香港的地位，难如以往。

还有一点，就是大陆什么时间会进入这个阶段。有人认为是 2025 年前。这个阶段有个类比，就是台湾，台湾经济会因此有十年左右的停滞期。我们是不是也会？

上周五跟一个在深圳开厂子的朋友吃饭，但说，但更喜欢记住用台湾人。现在有大量台湾 50 多岁的人，在大陆工厂找工作,工资也就 1 万多 rmb.这些人比大陆大学生有经验，工作更专业，态度更踏实。因此我们想到什么呢？台湾是我

们的镜子。

作者:没有思考能力 日期:2013-09-08 11:19

@寂寞鼠标 2000 2882 楼 2013-09-08 10:45:53

楼主对房子研究的挺到位，能感觉出来楼主收入以及经济实力相当不错，素质和生活品位也很好。就现在的房价来说，有基本能力的刚需，该买还是要买。以投资为主的，还是要相当谨慎，一定要考虑自身的经济实力，毕竟房子不是生活的全部。

看了一下你的帖子，涉猎甚广啊。

谨慎行得万年船，是中国人的古训。但看清楚了的东西，就要相信自己。我们每个人都会从自己生活的小圈子来判断世界，有时超越一下自我的小圈子，境界会不一样。

作者:没有思考能力 日期:2013-09-13 23:10

@翘翘爱嘟嘟 2864 楼 2013-09-06 12:57:42

楼主大叔。下面是今天的新闻，你怎么看？

我在北京，只关心北京的市场。

楼市冷热对比：李嘉诚看空其他房企疯狂拿地

http://finance.sina.com.cn/china/hgjj/20130906/050216681290.shtml

---

@没有思考能力 2881 楼 2013-09-08 10:42:12

李超人的眼光比常人高远。李是波段高手。

我的解读是，李更多的是看空香港。

还有一点，就是普选的影响。香港很快会进入这个阶段。李过去的发家，就是利用与港府的关系。普选后，李家在香港的地位，难如以往。

还有一点，就是大陆什么时间会进入这个阶段。有人认为是 2025 年前。这个阶段有个类比，就是台湾，台湾经济会因此有十年左右的停滞期。我们是不是也会？

上周五跟一个在深圳开厂子的朋友吃饭，.....

@就是来吵架 2904 楼 2013-09-13 14:32:24

台湾经济停滞 10 年　可是台胞在大陆赚了大批钱　又把房子抄起来了

台湾人在大陆赚了钱，只要他们是合法经营的收入，就算他们把房子炒起来了，我们也应该为大陆而骄傲！对不？

作者:没有思考能力 日期:2013-09-13 23:10

@kivenamber 2903 楼 2013-09-12 17:38:00

楼主不是湖北就是湖南的吧

从哪里判断的？

作者:没有思考能力 日期:2013-09-13 23:12

@蓝色星光客 2895 楼 2013-09-12 13:35:51

请教楼主：北京沙河高教园一带的前景如何！高教园区喊了很多年，也有不错的规划，但一直发展很慢！高教新城的房子有投资价值吗？

罗马不是一天建成的。我总对新规划有所保留。但北边的房子还是会有发展的，快慢而已。

作者:没有思考能力 日期:2013-09-13 23:13

@翘翘爱嘟嘟 2894 楼 2013-09-09 12:01:29

大叔大叔大叔，看这里看这里看这里

您对北五环肖家河桥外的农大，天秀这一片区域了解吗？觉得怎么样？

如下面地图红圈中的这一片。

我最近在看这里的房子，五环外均价 5 万 5，与其它北边和东边五环外比肯定是高了，因为有个中关村一小的天秀分部在这里。属于海淀区。

我们家庭属于刚需自住的换房需求，有学区房需求

您觉得这里值得出手吗？保值空间如何？

http://img3.laibafile.cn/p/m/155943396.jpg.....

.

这块区域不错

作者:没有思考能力 日期:2013-09-13 23:13

@纳米晶合金 2893 楼 2013-09-09 08:59:39

楼主，目前老宣武永定门一带和朝阳三元桥一带单价差不多，从投资角度来说，您更看好哪一边呢？

毫无疑问，三元桥

作者:没有思考能力 日期:2013-09-13 23:14

@古墓匹夫 2831 楼 2013-08-28 09:03:00

恳请请大叔对董藩长期持有的观点，做一个综合的评论，谢谢！

@没有思考能力 2871 楼 2013-09-08 10:19:18

这一段时间特别忙，欠了不少功课，今天来补课。

董藩讲课还是有些营养，下面是我的笔记：

1. 第一个按照以往 25 年的上涨速度,全国平均每年上涨 11%几，北京上涨 15 点几， 那么，全国的均价会到 9 万，北京的均价会到 80 多万：

评论： 长期保持这个速度有些夸张，但我认为北京后 25 年每年上涨 7%以上可期。不因为别的，而是因为通胀和中国经济的良好发展。前面说过，有政府的国家，都会有通胀。大家可以拿猪肉来类比.....

@如此沉寂 2890 楼 2013-09-08 23:09:36

楼主也去听课了？早知道你去听了，应该当面聊聊的，遗憾啊

我没去听过，你有做笔记么？欢迎分享

作者:没有思考能力 日期:2013-09-14 11:30

@xshdty 2911 楼 2013-09-14 08:27:42

楼主大大，能看到小弟吗？我是个 80 末，为了看这个帖子，专门注册了个天涯。

最近人行报出人均存款超 3 万，尽管广大群众都高呼被平均了，但我还是相信总存款有这么多。这是不是说明现在大家都对投资抱观望态度？而新总理又激呼要二次革命，未来发展前景如何？望指教！

这个数据不会有错。全国 40 多万亿存款，每个银行的存款数加一下就出来了。我相信中国未来如果没有大的动荡，发展会很好。我们看得到有气象。

作者:没有思考能力 日期:2013-09-14 11:32

@没有思考能力 1116 楼 2013-01-16 18:54:38

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F131031358.jpg{EIMAGE}

今天限行，回家要晚些。给大家分享一张图片。土地是

房子的面粉。土地的供应量决定了将来房子的供应量。这张图很有意思，大家可以发现一些一线大城市，如北京上海，从09年到12年，土地供应总量排名非常靠后。如果再结合这两个城市超过2000万的庞大人口基数，我们会发现，平均每百人的土地供应就更少。这也决定了，这几个城市后面的房价走势。

相反.....

@xshdty 2912楼 2013-09-14 10:40:07

这张图重庆排第一，是不是说明现在重庆普价1W是虚高，将来会降价或涨幅缓慢？但重庆真实的房价是今年已连续上涨多月，未见颓势，请牛人分析分析？

重庆作为四个直辖市之一，目前的房价并不高，但土地供应量超大，涨幅会很有限。是否会下降，很难讲。

作者:没有思考能力 日期:2013-09-14 23:03

喜欢用数据说话，今天天涯看到的好帖，转在这里：

帝都小学每年入学人数：

2007年招生108083人

2008年招生112607人

2009年招生105031人

2010年招生115765人

2011 年招生 135170 人

2012 年招生 141738 人

2013 年招生 174616 人

魔都的数据更恐怖：

2007 年招生 11 万人

2008 年招生 123949 人

2009 年招生 138598 人

2010 年招生 150465 人

2011 年招生 169430 人

（上海 2012、2013 年的小学入学人数没有找到）

下面是沈阳的小学入学人数：

根据沈阳市统计局数据，我们来比较一下如下几组数据：

1、 小学招生人数

市内组：招生人数由 2002 年的 28490 人降至 2009 年的 24055 人，降幅为 15.57%

郊县组：招生人数由 2002 年的 36961 人降至 2009 年的 25752 人，降幅为 30%

2、小学数量

市内组：由 2002 年的 298 所降至 2009 年的 207 所，降幅 30%

郊县组：由 2002 年的 1608 所降至 2009 年的 275 所，降幅 74%

3、小学专任教师数量

市内组:由2002年的12465人降至2009年的10908人，降幅12.5%

郊县组:由2002年的14970人降至2009年的11944人，降幅20%

4、小学毕业人数

市内组:由2002年的47552人降至2009年的30110人，降幅37%

郊县组:由2002年的44570人降至2009年的31842人，降幅28.5%

数据说明什么，大家可以看原始帖子:

作者:没有思考能力 日期:2013-09-14 23:04

@没有思考能力　　1116楼 2013-01-16 18:54:38

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F131031358.jpg{EIMAGE}

今天限行，回家要晚些。给大家分享一张图片。土地是房子的面粉。土地的供应量决定了将来房子的供应量。这张图很有意思，大家可以发现一些一线大城市，如北京上海，从09年到12年，土地供应总量排名非常靠后。如果再结合这两个城市超过2000万的庞大人口基数，我们会发现，平均每百人的土地供应就更少。这也决定了，这几个城市后面的房价走势。

相反.....

@xshdty 2912 楼 2013-09-14 10:40:07

这张图重庆排第一，是不是说明现在重庆普价 1W 是虚高，将来会降价或涨幅缓慢？但重庆真实的房价是今年已连续上涨多月，未见颓势，请牛人分析分析？

@没有思考能力 2914 楼 2013-09-14 11:32:06

重庆作为四个直辖市之一，目前的房价并不高，但土地供应量超大，涨幅会很有限。是否会下降，很难讲。

@xshdty 2918 楼 2013-09-14 21:02:28

哎呀，楼主回信这么快，欣喜呀。再请教一下，我在重庆，请问现在是刚需族入手的好时候吗？入手得月供。

另外重庆轻轨三号线横穿 2 个火车站及机场,特别拥挤，这个沿线的房好还是老社区好呢？请不吝赐教，谢谢！

这个不便评论，要仔细分析每个楼盘的优劣。

作者:没有思考能力 日期:2013-09-16 12:32

@古墓匹夫 2929 楼 2013-09-15 16:53:39

大叔：请你评论下国世平在清华的演讲:“卖掉房子”

这篇文章在微信中看过，其实挺悲哀的，这就是中国教授的水平。

下面是评论：

1。 关于美元那一部分，充满了阴谋论。用的话语也是民族主义的。其实他不知道，中国的外贸何为做到全球？中国货物为什么可以全球安全送达？我们在国内买个东西还受骗呢，做生意会收不钱呢，送个快递还被掉包了呢.那么，我们外贸为什么不象在国内这样，很少有这些问题？这就是美国的作用。我们连一个国家都管不好的时候，人家能管好全世界。美元阴谋论，视野太窄。

2.房地产的利润高达100%的说法，是没有经济学基础。

3.我们的彩电、冰箱十年不生产都卖不掉： 纯属谣言，而且也说明不懂现在的家电业是如何管理和运转的。

4.祖孙三代的钱交给了首付，然后全家按揭，你还有多少钱消费： 错误，统计数据告诉我们，中国人均存款是全世界最多的。不是没有钱消费，而是不敢消费。不敢消费，不是因为房子。

5.温州，海南，鄂尔多斯只代表一部分区域。就如底特律不代表美国。

6.香港，日本与中国国情不同。

7. 今年买一点股票，为什么，因为股票和房地产在国外都是两个并驾齐驱的： 国内的股市，不同国外。那不是

股票。

8. 卖掉房子，买股票。明年如果股票涨上去了，房子跌了，再请我演讲，我让大家卖掉股票抄底房地产： 这是昏招，因为交易成本，如果这样操作，股市得挣 40%以上，才算打个平手。教授明白这个吗？

一篇充满了速富论的江湖术士的演讲而已， 传统的跑江湖的做法，挂着唬人的头衔， 吹嘘自己过去的成绩。

作者:没有思考能力 日期:2013-09-18 11:51

@期待 80 岁的幸福 2916 楼 2013-09-14 18:53:02

国务院:明年试点以房养老 房产抵押给金融机构

大家怎么看？呵呵

记得这个政策的首先是由孟晓苏建议的。本意是解决老年人养老金不足的问题，特别是对于有房的失独老人，是很好的建议，但政策上还有很多门槛需要克服。

这也从侧面说明房子的价值。靠不了孩子，就靠房子。

作者:没有思考能力 日期:2013-09-18 11:55

@青旗卖酒 2013 2928 楼 2013-09-15 11:11:09

大叔，我是从岚姐那跟来的，因为没资格买了，北京投资一套商住小户型，或者买廊坊固安等周边地区哪个更合适？

固安就别考虑了。廊坊的房子，上涨得也很慢。我在05年左右就到廊坊实地考查过。如果实在没得选，就选北京的商住房子吧。但要记得一点，这种房子是要交房产税的。而且有滞纳金的。有兴趣的话，可以参加西城区的执行情况。

目前大部分商住楼的价格，还没有反应房产税这个事实。所以，我一直没有入手这类房子

作者:没有思考能力 日期:2013-09-18 12:01

@同是tianya一棵草 2932楼 2013-09-16 10:01:29

楼主，前面您提到看好武汉发展， 那么您认为武汉将来哪些行业发展会好呢？我想在经济发展好的地方买，这个思路对吗。另外，我们附近的5A景区神农架也可以买房，但是不能住，租出去又难于管理，只是看好这个宝地的升值潜力，您觉得在神农架买房可行吗。麻烦楼主指教，谢谢啦！

@同是tianya一棵草 2938楼 2013-09-16 22:25:51

楼主，看过来吧看过来吧。

神龙架不了解。听说这几年十堰挖山造城动静很大。风格不一样，没有办法给你建议。我个人是不喜欢湖北这些小城市的房子。

作者:没有思考能力 日期:2013-09-18 12:05

@长颈鹿的天是晴天 2942楼 2013-09-18 00:20:36

楼主好 。我是从SOHU那边跟过来的，这两天一直爬楼收获很大。楼主真是有数据有真相，比起网上的很多喧嚣杂音，这样的娓娓道来及理性分析真是难得。

我是70后，在北京房价还比较低的那些年，买了三套房。在北京的北四环至北五环。主要因我的活动范围基本上在北部。

现在孩子到西城读初中,而且有极大可能在西城呆6年，我自己的房子都离得太远，只能租房子或买房子。有的时候我也的确想不明白我这样的到底是不是刚需.....

买西城的商住房？能否问问中介和房东房产税的事啊，看看有多少人了解这件事？我怎么感觉西城商住房的房价，没有反应实际上已经在收房产税这个事实啊？

作者:没有思考能力 日期:2013-09-18 12:06

@没有思考能力 2881楼 2013-09-08 10:42:12

李超人的眼光比常人高远。李是波段高手。

我的解读是，李更多的是看空香港。

还有一点，就是普选的影响。香港很快会进入这个阶段。李过去的发家，就是利用与港府的关系。普选后，李家在香港的地位，难如以往。

还有一点，就是大陆什么时间会进入这个阶段。有人认

为是2025年前。这个阶段有个类比，就是台湾，台湾经济会因此有十年左右的停滞期。我们是不是也会？

上周五跟一个在深圳开厂子的朋友吃饭，.....

@披风酒 2943楼 2013-09-18 05:08:16

李家在大中华地区的时代过去了，不可避免的要走下坡路了。

楼主可以回顾一下港特首的选择过程，李家的表现。

他是高手不假，所以他开始安排退路了，在一切都太迟之前。

李太过精明了，不肯吃亏，这点对比霍家，差距太大。

相对而言，大智慧差些，小聪明过度了。

当然，背后还有很多故事。

对于李超人的分析，是我个人的观察，没有想到还有人有同感，握手。

作者:没有思考能力 日期:2013-09-18 12:08

回复第2943楼(作者:　　@披风酒　　于 2013-09-18 05:08)

@大师兄我来了　　2944楼 2013-09-18 09:25:34

@没有思考能力　　2881楼 20……

李家大智慧差，小聪明过度能有今天吗?

==========

@披风酒 2945 楼 2013-09-18 09:31:42

今天如何？放弃在大陆多年的布局，去欧洲那种白种人的土地上混饭吃。再看看霍家什么待遇，霍英东那是副班国级，排在特首前面的。

别跟我说欧洲如何法制如何自由，你先去了解一下罗斯柴尔德家族所掌握的资源，了解一下英国那些盘根错节的贵族，以及美国资本对欧洲的渗透和控制，再来讨论李家选择离开“李家城”去欧洲究竟是主动还是无奈。

再过度追求财富，对李家意义不大吧，规避风险，追求善终！

作者:没有思考能力 日期:2013-09-22 13:42

转一篇著名的 2004 年关于房市的一篇论战。我见过洪曦，跟欧成效（也即天涯有名的 yevon_ou）打个不少嘴巴官司。这两位是我当年的引路人。当年的 91 就是洪曦办的。

大家可以看看，唱空的论调及论据，从 04 年到现在，几乎都没有变过。转记一下在此。

时 间：12 月 11 日（周六下午）13:30-16:00

地 点：上海展览中心东一厅

演讲嘉宾：洪曦、欧成效、余南平、蔡为民、代建功等

主持人：“房价是涨还是跌？”是目前全中国人都关注的话题，对于未来房价的讨论已经趋于白热化，为此我们策划了一场专家间的上海房产多空双方公开辩论会，本次论坛到会的嘉宾有代建功、余南平、洪羲、蔡为民先生。

代建功：非常荣幸受理财博览会组委会的委托来主持楼市多空的辩论会，今天到会的观众很多，而且下面有非常多的高手，这些高手对楼市有非常好的判断，我也非常荣幸能够作为多空双方的中间人，个人有个人的观点，而且每个观点都非常的精采，而且这些观点更多是为了引导大家以后的投资，坐在我旁边的是余南平教授是著名的财经评论员，经常可以在财经频道可以看到余教授的评点，上海多空楼市的辩论由来以久，大家对这个话题都是非常感兴趣的，中国有一句古语叫君子爱财取之有道，这个道是今天大家希望得到解答的，也是希望得到指导自己以后投资的依据。

代建功：不管今天在座的各位是有产阶级还是无产阶级，不管是对这个楼市是看多还是看空，今天的多空辩论会给大家非常好的意见和建议。首先我正式介绍一下今天到会的嘉宾和他们简单的背景，在我左手边的是余南平教授，余教授是财经界著名的评论员，同时也是华东师范大学的教授，他代表的是空方，他很多的观点对大家投资有很好的帮助，余教授的观点楼市的泡沫终究会破灭，在旁边是另外一位台湾

不动产研究中心秘书长，也是上海楼市海外版的主笔和发行人蔡为民先生，他也是持谨慎、乐观的态度，他对房地产投资方面提出了非常好的建议。

代建功：这边一位是洪曦先生，洪总是著名的理财顾问，也是在房地产方面从业很多年，对房地产和理财方面有非常深的感悟，另外一位是来自于欧成笑先生，欧先生都是以往坚定的多头，在搜房网的BBS上面经常是唱多的，但是经常以来都得到大家的抨击。

代建功：看空的代表人物有很多，有很著名的摩根斯坦利的首席分析师谢国忠先生，现在中国房地产的发展已经到挟持中国经济发展的地步，如果不采取一些措施就会有很大的麻烦，这里面余教授也曾经提出过这些观点，就是房地产如果要有效的话必须要下重手，出猛药，才能够让房地产得到一定的遏制，还有一些开发商持看空的观点，比如上海非常有名的开发公司的老总也认为楼市的拐点在最近也显现出来，一部分是开发商，一部分是政府的官员一致的唱多，对这个市场保持非常乐观的信心，另外一方面是很多的学者，非常有理论基础做支持的学者对中国的楼市、上海的楼市提出了一些警告，今天我们请来了两派人物，希望他们今天的意见能给大家提供帮助，首先有请洪曦来阐述他的观点，如果大家对他的观点不满，可以直接提出来，也可以直接参与到我们的讨论。

洪曦：非常高兴和大家进行交流，我把看多的立场表述一下，更多的是做思想方法的探讨。三年来我始终是看多，而且不仅是言论，而且是行为，是坚决持有。比如说上海就有一套房子的时候，而用于买房子是20万，这个房价是20万，如果上海有五套房子，可是用于买房子的如果是三百万，那每套房子是60万，实际上房价是用于买房子的货币除以房子的总量，这个不一定精确，但是通过方法论来说，比较容易知道上海有多少房子，但是并不容易知道上海要买房子的钱是多少。

洪曦：但是我们知道货币用量，我们知道居民存款，如果把上海看成一个封闭的系统，如果要素资源是直接往里面进，人一直在增加，资本一直在增加，如果这两个趋势不改变的话，那房价就会上涨，就是所有的产出是一种要素，是一种比例。其实在中国，就是在三中基本要素，就是土地、资本、人，用不同的理论来形容的话，最多的是土地，相对多的是人，最缺的是资本，上海的资本密度就集中提高，人均GDP每平方公里的产出也是逐渐的提高。

洪曦：第二，外资的资金流向是最为理性的，所以在2002年中国的实际外资是五百亿，2003年是536亿，而今年预计是600亿，而这三年连续的外资50％以上全都投在了长江三角洲，外资为什么不去东北和西北，如果买股票的话，上海人和西安人去买股票上海一点便宜都没占到，但是都买自己

脚下的地上海人占了大大的便宜。

洪曦：就是要素所集中的地区恰恰是价格上涨的原因，做股票的人会知道，股票上升是跟资金量的对比，如果想让股票涨，只要真金白银往里面买就会涨上去。

洪曦：第三，投资者都是理性的，在我们的投资策略里面，在我们的选择里面是不是最优的，先看存款，当 CPI 大于 5 以后，钱的利率是小于 2 的话是负利率是 3%，也就是说拿一百万存银行每年为银行贡献了 3%。再来看一下股票，国家为了完成战略的改革，国家有大量的国有资产，如果上市买，大家都不买了可以发基金，基金买完了还是买股票，如果我们在台上的是融资方，如果台下的是投资方，就是我们上市的 IPO 的成本就是在座的投资收益，如果我的融资成本是 5%的话，在座的把所有的股票都买掉以后，收益就是 5%，为什么其中有人翻了一倍，那是因为有的人亏了，如果我这边是有权利的，你这边是没有权利的，这个结局是很清楚的，即便上海现在有泡沫的话，这三种的比较来说上海房产仍然是一个不错的选择，也是不得不的一种选择。

洪曦：前一段时间宏观经济调控是以双紧来表现的，特别是是收紧土地和收紧开发贷款，任何收紧土地的行为，任何打击开发商的行为都是打击新房上市，任何打击新房上市的行为就是对存量房利好，所以四、五月份收紧土地以及收紧开发商的贷款都是对存量房的利好。市场经济一定会产生

阶级化，拆迁的时候政府回购每平方是一万，它的底价就是一万，如果改造的话一定有底价，底价如果跌不下去的话，那只能往上走，房产价格是土地价格加上建安成本，土地价格加上建安成本也有一个固定的成本是不能再压缩的话，如果区间小于建安费是只能往上走，结论就是要么土地上去，要么房价上去。

洪曦：资金决定了房产价格，当美元连续加息的时候我们没有加，国际资本仍然是看好中国，看好上海的，当我们的利率调高以后，外资更疯狂的引入，当外汇管制的时候，每进来一美元，要向市场投放 8.27 人民币，也就是说外资进来越多，外资占有量越多，当外资认为上海房产是投资品种的时候，这时候跟需求已经没有关系了，或者说关系已经很小了，就像石油一样，已经变成资本的对象，买上海房产相当于一个人民币的储蓄罐，是为了上海房产的升值两个的叠加效应。

代建功：非常感谢洪总，他自己不仅从理论上看多，而且以实际行动来看多市场，感谢洪总给我们提出精采的言论，至于怎么反驳？空方也有代表人物，蔡总也会提出他的立场。

蔡为民：我也非常坚持我的立场，我到现在也没有买房子，其实这个说法不完全正确，我在 1999 年底开始进入上海，2000 年是常住，后来有一些原因没有购买，我今天想探讨的问题应该是脱离这个范畴的。

蔡为民：其实我的立场是审慎再审慎，悲观或者乐观其实是看着市场的变化而做调整，总结一句话就是要居高思维，要有风险意识，刚刚主持人提到一些知名的专家说了一些说法，坦白讲我个人是不认同。比如有人提到房地产继续看好20年，或者继续看好10年，以我们从事房地产研究的人而言，我认为这种说法就好象人的寿命是一百年一样，是没有意义的，因为有人30岁就死掉了，所以所谓的看好20年或者看好10年，必然要有附加条件，这个附加条件就是到了什么幅度的情况之下，在什么样的成长状态之下，可以继续看好多少年，比如说假设有人告诉我，上海房价从今天算起，一直到2010年，2015年，2020年，每年平均涨幅10%，或者5%，可以维持20年，这个说法我觉得是比较容易接受的，但是如果没有条件的，只是强调会继续看好20年，这样的说法是不科学的。

作者:没有思考能力 日期:2013-09-22 13:44

蔡为民：刚刚洪曦讲了很多的理论，坦白讲我都不太能接受，但是我也没有时间去反驳他，我简单分析一下，从2000年我观察房地产一路走来，对上海楼市发展个人简单的看法提供给各位做参考。

蔡为民：我个人觉得从2003年，就是去年六月非典之后，整个上海房地产就开始进入到一个所谓的话题以及愿景式的销售，尤其是当我们取得了奥运，当我们取得了世博会

之后，这样的话题式的销售，我们不妨回顾一下，上海不是在走台湾的路，上海不是在走东京的路，上海是在走北京的路，在1999年以前的时候，在2000年到2002年北京的房产非常的火热，当时在北京卖房子只要卖一个话题，卖一个概念北京的房子就不够卖，然后上海市民觉得上海人不会这样，上海人非常精明，必须把好的条件提供出来，有什么优势，有什么强项一定要一一列举，北京看房子两次之内决定，上海看房子五次，这是当时我记忆很深刻的数据。

蔡为民：可是我今天要请问在座的各位，当你们现在在上海买房子的时候，在排队的时候请问一下你看过几次？我在台湾也买了不少房子，所以我对一种说法最不能接受，今天的空方都是买不起房子的人，我只是觉得它的价钱合不合理。从2000年到2004年到现在，所谓话题式销售的做法，有一些非常的荒谬和可笑，从2000年到2003年6月这个阶段，我认为整个房价还算是合理状态的，反应的是上海快速发展，是3年维持两位数的增长，显现了经济实力，把房价已经充分显现了，然后再加上金融政策的配合，所以很多人说上海所谓的房价由市场决定，其实我一再提到一点，房价从来没有就由市场决定过，在2000年以前，房贷只有七年，额度只有五成，如果还恢复到2000年的贷款额度有多少人买得起，或者有多少人承受那样的贷款额度，所以要了解那样一个状态，市场是由供需决定的，这句话只对了一半，因

为政策决定了供需，如果我们回想一下2000年以前那个房贷的状况就应该非常的清楚。

蔡为民：当然所谓的市场转轨，内外销房的并轨，福利分房的取消，这些所迸发出来的强大购买力，在2003年6月之前就已经消耗得差不多了，可是我们会发觉2003年6月之后，到2004年上半年是房价涨幅最大的阶段，这个时候很多就开始进入了一个话题式的销售，因为没有办法用数据来佐证为什么这么高，所以2003年6月到12月，上海流行一个说法叫做灰色收入，我认为这个说法是不应该成立的，这个泡沫就出现了，当你不能用准确的数字描绘的时候，只能用一些很抽象的说法叫灰色收入，但是灰色收入终究有其极限，不能说收入是五千块钱，灰色收入是五万，五十万，这个时候又发觉没有办法解释房价仍然持续的高涨。

蔡为民：非常多的上海人，包括上海媒体也不断的告诉我，本来采访我是希望让我洗脑他，最后变成我洗脑他，上海的房产非常飞跃式的进步，所以看待上海不能用上海人的角度来看上海，因为上海不是上海人的上海，这话我乍听之下好象有一点道理，但是我仔细分析之后觉得非常没有道理，而且非常的荒谬，本地人得购买必须占到本地区的85%以上，这个时候房地产的地基才是稳固的，如果以上海今天的发展我们就认为上海不是上海人的上海，我要请问各位东京难道是东京人的东京吗？很多人告诉我今天有多少外资进来，有

多少外企进来，所以这个市场非常的看好，但是真正的上海人到哪里去？上海绝对是上海人的上海。

蔡为民：今天有人讲上海的国际化，国际都市和国际化都市差一字，但是天差之别，没有达到8%的国际人口不要说国际都市，上海将来绝对是一个国际化的都市，但是现在还不是，如果上海不是上海人的上海，那为什么东京是东京的东京？如果国际都市东京、纽约、伦敦都可能房价夭折，这个房价由盛而衰，为什么上海不会？为什么上海会持续看好20年？我找不到理由。所以我要提醒各位不要相信所谓上海不是上海人的上海，我写了一篇专栏叫国际热钱是福不是祸！这些国际热钱进来先要问清楚，因为这个热钱买房子的，当你还在想这些国际热钱可以把上海房价带到什么境地的时候，先问自己四个问题，第一这些国际热钱为什么要进来？从何而来？什么时候离开？离开之后会造成什么影响？那篇专栏的最后四个字一片狼藉，因为国际热钱今天之所以进来是因为币值，人民币紧盯美元，中国的实力又不断的茁壮，所以紧盯美元的政策受到国际质疑。

蔡为民：台湾当时就是采用阶段性升值，升到23块到25块对一美元美金，当时有大量的热钱涌入，这些国际热钱从何而来，坦白讲都在各位的周遭，在海外的亲戚们，他们大量的把钱汇到上海来购物，什么时候会走？他觉得币值已经升得差不多无利可图就会走，剩下的烂摊子怎么办？所以

因此而购房的人要非常的谨慎。

代建功：蔡总认为上海现在的房价是被人为推高的，它的价值没有达到，它的价格上去了，当然蔡总也是代表着无产阶级，我们希望有很多的高手，在投资理财方面都是非常有心得的一些人，听一下下面有没有一些朋友发表自己的观点，或者驳斥谁，赞成谁都可以。

听众：我在前一段时间就写过这样的一篇文章，其实我是很赞同洪总的观点，我认为现在上海的房产还远远没有达到高点，我个人的观点上海在未来可以预见的 50 年当中，城市化的进程是不可能停滞的，也就是说土地的资源在未来五十年依然是非常紧缺的资源，这个情况在中国一直是没有改变的，我个人的专业背景就是学习这方面的知识，世界上所有的发达国家的人口总和基本上和中国的人口相差不多，世界上所有发达国家所占用的自然资源远远大于中国所占的自然资源，我们现在做的事情是人类历史上还没有完成过的事情，所以我认为在未来的几十年当中，长江三角洲的房价是只会涨不会跌。

听众：中国人口是 13 亿，大概到 2050 年会达到 16 亿，只有 50%的人生活在城市当中，有八亿人口是生活在城市当中，我个人看法在长三角，在珠三角和北京地区人口总数会达到一亿，只是占中国城市人口 10%略多，而且是三个城市来体现，这个比例是非常低的城市化水平，因为台湾地区两

千三百万人口，台北市有400万人口，很过有将近五千万的人，一个韩城是将近一千万，人类历史上从没有试过个13亿的人口在这么狭小的土地上完成自己的现代化，所以我个人在反复两个网上贴过类似的文章，我个人认为从这样一个简单的资本稀缺性来推断的话，50年内房产从长线上来说都是一个非常具有投资价格的东西，因为中国大城市很少，真正能够发挥经济作用，领头的城市，如果不幸是上海的话，那我们作为上海人所承受的压力是非常大的，更不要说海外的华人把上海作为将来定居的目的地，我们就更加的麻烦。

代建功：刚才是我们多方的一个代表人物跟我们阐述了他的观点，下面有没有支持我们蔡总的？

听众：我是来自上海博采投资的，也是做专业理财的，很高兴有这样的机会，我主要想问一下人民币外资，现在我们有很多境外的资金到上海来，把外汇换成人民币，购买人民币的资产，然后就等待人民币币值上升，然后进行一个套汇工作，外资大概什么时候会撤离？

蔡为民：外资什么时候会撤离，主要是看人民币什么时候升值，这个是没有办法掌握的升值时间。

余南平：对一个主权政府来讲，没有任何一个时间会忍受不了贬值，忍受不了升值，对美国政府来讲美元是你们持有的，我们把美国的赤字看得非常严重，但美国政府与布什政府并没有认为这个贬值对它有更大的危险，就是不会影响

主权的稳定，中国政府永远不会因为来了很多的热钱给我强的压力，不能忍受，被迫升值。这一次加息是在所有人没有预料到的情况下加息的，可能即使要调整币值的话，我同意温总理这次表的态，明年上半年也不是最佳的时期。

欧成效：首先我要澄清一下大家有一个错误的观点，如果中国真的调整汇率，人民币升值并不会导致房价下跌，刚才那个观点是错误的，其次蔡先生提了很多的问题，我概括一下就是一句看不懂，房价这么高和收入不成比例，房价这么高和租金不成比例，房价这么高和空置率不成比例，解释不通，现在我就给蔡先生一个解释，为什么房价涨到今天，差不多一万块钱的均价，为什么房价还要涨上去？为什么房价还要涨上去？后年涨到两万、三万。

作者:没有思考能力 日期:2013-09-22 13:44

欧成效：我给蔡先生一个解释，关键是货币供应量，就是说房地产市场的原动力是什么？货币供应量。我们今天在讨论上海要开世博会，外来人口进入，人口的老年期、青年期、高峰期，这些都是很重要的因素，是我们研究的因素，但是真正决定房价的是货币供应量，什么叫做房价？房价不是房子，房价等于房子除以人民币，两年来我所有的观点一直很明确，不是房子在涨，是人民币在跌，2001 年初的时候中国所有人民币的供应量是 11 万亿，现在 2004 年底四年不到的时间，中国的货币供应量是 24 万亿，翻了 100％，世界

上多了这么多的钞票，房价不涨是不可能的。

欧成效：货币供应量是哪里来的？关键在于联系汇率，中央银行必须要收购美金，从2001年初到今天2004年底，中国增加了四千亿美金的外汇储备，折合三万两千亿人民币，这个是基础货币，商业银行再转一转增加了三倍，为什么房价四年里面翻了一倍，因为固定汇率，因为货币供应量一直在升,到2005年底中国的货币供应量会突破28万亿,到2006年底会突破35万亿，只要货币越来越多，房价不可能不涨。

欧成效：如果人民币升值了，升到1：7房价会不会跌下来？人民币不是自由兑换的，如果人民币兑到1：6最多是美金不进来，不是必须把储备吐回去，就算人民币升值我们的货币供应量还是24万亿，只要货币供应量是24万亿，房价怎么可能跌？所以我的观点很明确，不是房价出了问题，是货币出了问题。

余南平：我从来不认为在任何正常的市场经济制度之下，房地产本身是一个完全竞争的市场，在欧洲任何一个比较现代化的市场制度之下，房地产不受价格管制，不受任何控制的增长是违背最大利益，房地产作为一个商品有多种属性。有几套房子才是均衡的？最理想的是全世界任何漂亮的地方都有一套房子，因此基于这么复杂的属性，在全世界任何的正常市场制度下，任何一个国家政府都会把房地产本身作为一种公共品来进行调节，当然有坏的市场经济，比如现在

对房地产认识就是一个坏的市场认识，想涨就涨是推卸政府的公共责任。

余南平：在欧洲有两种市场经济制度，总体来讲是市场社会制度，只有美国称之为自由市场制度，如果一种是社会民主党控制的市场制度，最典型的像德国、法国、比利时、卢森堡这些国家都是靠出租房占的比例比较大，像德国、法国平均一下自有用房的拥有量平均不到 50%，大部分都靠租房子，现在中国达到自有住房最高比例的国家是 72%。

余南平：从人均住房水准来讲，比如以上海为例，去年达到了 13.8 平方米，这个数据在美国相比不算高，因为美国是全球非常特例的国家，土地大，人口少，人均土地我们是他们的 12%，美国的模式在全球没有一个国家可以拷贝，但是很多人错误的认为美国是最好的，事实上是做不到，没有这么大的土地，它有 2.65 亿人口，有 930 万平方公里，他们的模式在中国是不能拷贝的。

余南平：欧洲也是人多，拿欧洲来看，比如德国、荷兰、比利时，上海的人均住房跟它相比是中上水准，他们的住房也是比较紧张的，但现在的问题在于中国经济现在碰到最大的问题是一个分配的差距问题，在房子里面表现出来就是有人有五套房，有人一套也没有，价格本身是一个衡量能够付得起的收入比的正常概念，我们通常不会讨论把它看成是一种资产，那么这种资产在欧洲历史上，整个欧洲住房分成四

个阶段，第一个阶段对租金有上限，是因为保证城市化过程中更多的穷人有房子住，因为在更早期的时候比如18世纪的阶段时候，为什么城市里全是富人，穷人被迫要离开城市？这就是社会主义追求公平思想的来源，为什么大家要建立这个制度，因为大家觉得太不公平了，有钱人住在城市里，城市可以享受更多的公共设施。

余南平：在上海现在面临最大的问题，通过土地拆迁把更多的人搬到松江、南汇，一个现实问题就出来了，大戏院跟他们没有关系，南京路这么豪华的公共设施跟他们没有关系，市场经济一定会建立阶级，这个不否认，确切的讲市场经济一定会建立阶层，但是这个阶层不能搞成差距太大，大到最后只能剩两个字革命，所以我们现在发现了这个问题，所以我们现在提出一个和谐社会，如果张力太大的社会就玩不下去，这个是达不到我们所说的小康社会的要求，小康社会对很多人不是小康的标准是欧洲富豪的标准，但是很多人还是很穷。

余南平：现在讨论房价不是说明年是高，明年是涨，现在这个价格对很多人是不合理的，房价涨的原因是货币总量投放过大，这有几个方面外汇帐款是一个方面，最大的一个方面是，在几个月以前有一个奥地利传夫写了一篇文章到2009年中国经济要进入一个非常大的箫条，为什么会得出这个结论？因为市场经济就不能够逃脱需求和供给的铁律，我

们现在投入了大量的货币量，这些产能最后会形成产品，产品最后会转成两个途径，一个是出口，一个是内部的消化，中国现在碰到和美国 20 年代同样的问题，美国从 24 年到 28 年期间，它的 M2 平均的增长总量是 7.7%，从 2001 年到 2004 年平均增长是 17.7%，我们的投放量比它还要大，美国当时形成了两极分化的问题，大概 2%到 5%的人控制了社会 50%的财富，很多人消费但是没有钱。

余南平：从货币供应总量来讲，中国面临未来几年中存在崩溃的问题，为什么把这个定在 09 年，就一个原因中国人好面子，08 年奥运之前不会停止投钱，我们现在要控制 M2 总量的投资，中国目前整个按揭贷款余额是 1.4 万亿，这是一道没有解的题目，上海房地产价格下来非常容易，不是什么难事，现在最大的问题是通过拆迁土地的方式，旧城改造，比如原来住 25 平方米，现在补偿每平方米一万 25 万也买不到房子，要搬到很远的地方，如果作为人民政府的话，有没有征求过大家的意见？理论上应该这么做。拆迁旧地改造可能是最好的控制方法，旧地就造六层的，标准就是 60、80 平方米的，在这个地方拆了以后改善住宅，就在本地住，这个办法不是我发明的，因为在欧洲以前就是这么多的，为了改善大部分人的住宅，就就地改迁，这样会很有效的控制房价。

余南平：更有效的控制房价就是物业税的问题，有钱住

得好，今年是100万房子，明年是400万，按照400万的房价来交税，所以美国为什么这么有钱从29年到今天它的收入比一直控制在五倍，没有超过五倍，中国人改革开放20多年，平均GDP超过10%，为什么中国人不富有，为什么感到福利没有增长，因为中国的经济增长是把钱过多的投资在固定资产上，没有时间旅游，没有时间消费，没有时间去接受教育，最可怕的是子女会为这种高代价继续买单，工资收入没有涨这么快，所以这就是难题。

余南平：作为我们研究者，我们不是关心市场上所说的涨还是跌，对我来讲住房只是我一个住的地方，如果把房地产当做一种财产手段的话，任何国家都要对它的收入进行征税，因为靠土地盈利这在18世纪就论述过，这是不道德行为，因为土地是大自然赐予的，但是要追求GDP增长土地是最好的办法，所以这个需要学者呼吁，有很大的智慧来解决这个问题。

代建功：让我们再次以掌声感谢余教授的精采演讲，下一阶段就进入自由辩论的时间，大家互相来点评一下对方，先有请欧总来点评大家的观点。

欧成效：今天我们讨论的结果就是2005年上海的房价是涨还是跌？这个是在座一千多个朋友最最关心的问题，我的观点很明确，印多少钞票涨多少房价，钞票越多房价就涨得越多。

洪曦：空方的辩手有两个逻辑的基础，一个是家庭收入和房价的比例，在三年前就有一流的经济学家对这个进行比较，比如在发达国家，家庭收入和房价的比较是 1：6 到 1：8，上海现在已经超过了 12 了，为什么还涨？其实房地产价值是房地产产出比上房地产的价格，东京是纽约房价的五到六倍，但是东京土地的产出也是纽约的五到六倍，对于投资来说，确实是一个以投资者的角度去考虑，因为我认为任何的制度都是有成本的，或者是有缺陷的，任何政策也是有漏洞的，任何的市场也是有失灵的情况，投资人的需求就是抓这些机会去盈利。

作者:没有思考能力 日期:2013-09-22 13:45

洪曦：如果东京的每平方公里的产出和房价的比和纽约的比较是差不多，那东京是没有泡沫的，现在我们看一下上海，谁知道纽约和巴黎每平方公里有多少人？密度最高的是一万，但是谁知道我们上海在中心城市一平方公里是多少人？这个将近 10 万,所以一平方公里里面经济产出是多少？地产所产生的价值比上价格这个才是合理的。第一只有变是不变的，第二条是关联是普遍存在的，第三点价值永远是相对的，我从来不关心这个地区理论的价格是多少，我关心的它是涨还是跌，我为什么三年前到上海来，去年的数据上海市的 GDP 是六千多亿人民币，北京是三千七百亿，也就是说上海的面积是北京的二分之一，人口是差不多的情况下，但

是上海将近创造了北京的 1.5 倍的 GDP，当时上海的房价平均是三千，买上海就肯定挣钱，最后运动的均衡就是上海应该超过北京，到现在也是一样的，我发现土地资源和人口资源有一个比价关系，在我的概念里面价格仅仅是符号，价格仅仅是表现稀缺程度的符号，用人民币标明了水的价格，用人民币表明了房价的价格，这个里面是有一个均衡的。

洪曦：把汽车看成抽象的，就是一堆铁加一个发动机和喝石油的这么一种工具，而房子看成是人的仓库，我非常赞成政府拆迁的时候不要把老百姓拆到外面去，但是没有任何一个机构是活雷锋，因为逻辑上来讲，一个机构要变成活雷锋它的现金流就是净输出。

洪曦：如果拥有土地的一方，如果是业主一方肯定是希望房价上涨的，如果没有房子住的，要满足居住的需求，当然就只有看跌的，政府所有的 2005 年的经济报告就是一个字——稳，我认为政府会持续稳定的这种方式，不希望看到社会动荡，也不希望看到大起大伏，我认为利率可以预期，是对宏观经济，对市场的一种负责，如果央行本该加息而不加息，最后搞一个突然袭击，对市场的冲击会更大，当然我们也已经看到了预期的可能性越来越大了。

洪曦：上海的密度是高于其他地区，为什么外资在赌人民币升值的时候，是买的上海房产，而不是买其他的地方，为什么人民币升值的时候我们大陆是加息，而香港是减息，

这一系列都是相关的，作为投资人来说，不去关心房价是不是公共资源，我非常同意余教授的观点，本应是公共资源，本应是公共合理的。

代建功：洪总从经济学的理论方面，包括自己的切身体会也进一步阐述看多市场的立场，有请蔡总来阐述一下他的观点？

蔡为民：两位在我看来都是无可救药的多头，原来洪曦所代表的是投资人的立场，我所考虑的，我们所考虑的是消费者的立场，而不是从投资人角度出发的。刚刚欧总讲了钞票印多少，房价就涨多少，可是我不知道钞票到底在哪里？至少不在我这里。问题就出在千万要注意希望钞票在口袋里面住得很久，不要一不小心就夭折。

蔡为民：我举一个台湾企业家的例子，在他的企业王国倒闭前一个月说，曾经估算过他的资产，他有两百亿的资产，结果到了倒闭那一天，换算一下负债三百亿，所以在台湾有一个非常有名的刊物写过一个文章叫做莫名其妙赚大钱，糊里糊涂赔光光，我认为今天在上海很多购房盲目的投资人，有一天会走上新加坡、日本走过的路，我不是因为看不懂，而是因为我看得太懂所以才会有这样的问题。

蔡为民：第二，我觉得现在好象很多的人也好，媒体也好，好象还有助涨的心态，我们可以发现在三四年的时间里，没有卖不掉的房子，只有排队买不到的房子，可是进入到今

年尤其是下半年开始，我们可以发现景气衰退现象已经越来越明显，按照我的说法是同心圆的扩散现象，当好的时候是由中心往外围扩散的，上海也没有脱离这个准则，也是从外环、中环、一城九镇去炒作的，现在一城九镇面临到销售上的困境，外环已经进入到一个要死不活的状态，现在中环有中环线通车的利多在支撑，可是一旦通车之后会是什么样子不知道。有一个数字 11 月份上海的房价突破一万块的均价，在我看来这是一个利空。所有的热钱都集中在一个区块，这就是内环，不要从内环看上海，这个会在认知上有很大的问题。

欧成效：如果明年的货币供应量再增加 25%？房价应该怎么样？

余南平：明年肯定不会增加 25%，这是毫无疑问的，从今年开始我们 M2 总量在急速刹车，最初预定是 17%，估计今年会完成 13.5%到 15%的货币供应总量，明年央行的货币供应总量也不会超过 15%的水平上，所以在未来的任何年度里货币供应总量会下降，而且国家的财政投资也会下降，央行是比较理智的，如果不这么做到 2008 年经济就会掉下来，在这样一个负利率时代，有这么大的货币发行总量，就会要一个投资场所，那就是房产市场，我只是反对这么做是错误的，对我们的理念来讲公正和理想永远是做事情的追求，因为其他人会有利益集团，如果我们再有利益集团，天下还

有谁会说真话？

蔡为民：我认同刚刚两位提到很多市场上的因素，财富的因素，人力集中的问题，这些的确都是房地产上涨的必备条件，但是政策、经济等都影响到房地产的增长，从政策的角度而言是被推被动的行业，从来没有主动决定升或降，政策决定了供需，按照其他国家地区涨跌来看，没有一次房地产的下跌是自然形成的，而是政策决定的。当其他国家达到一千美元的时候，城市化的人口占了 50%，上海的城市化人口，中国的城市化人口达到一千块美金的时候只有 30%，为了要引进更多的城市化人口就必须控制房价，而不能让很多有钱人买了更多的房子，靠它出租，或者靠它获得更大的利益，这些事情政府都看得到，所以我在文章当中也提到，现在政府是基于 2008 年，2010 年的需要，希望稳，但是这个稳如果被投入了太多炒作的元素，这个时候政府就面临取舍了，因为稳不住只有让它跌下来，这从消费者的角度来讲，我们这时候可能要特别注意的。

蔡为民：刚才余教授也提到，很多买房子的人都希望房价不断的上涨，这些其实是帮人家作嫁，因为房价的上涨跟你一点关系都没有。

欧成效：首先我要指出蔡先生的错误，如果我只有一套房子房价的涨跌得我来说是非常重要的，到了明年下半年我们会出一种新的金融产品，叫做倒按揭，倒按揭就是说房子

是你的，但是可以把继承权卖掉，如果一套一百万的房子，一个 60 岁的老头可以卖掉 2800 块，如果卖掉继承权保险公司就会给你 2800 块，所以这是非常重要的，如果接着房子涨价，涨到两百万，用这个倒按揭一个月就可以有 5600 块，所以房子只有一套不能卖掉，涨跌对我没有意义，这个是错误的，在不久的一两年之后这个金融产品就会出来，所以房价上涨对千千万万的上海市民来说是非常重要的。

欧成效：刚才余老师说 M2 的控制是 17%左右，但是我认为明年是 25%，为什么要控制到 25%？这个数字哪里来的？宏观调控是控制一个乘法，比如说原先有五万亿的基础货币，翻四倍所以是 20 万亿，但是宏观调控就把利息提高，把贷款控制严，但是这样做的话对内外资是不一样的，对内资是有损伤的，是肥了外资，损了内资，我们认为明年的宏观调控不会那么严谨，可能银根会松一点，如果合理的预期是 25%的 M2 涨幅，所以我认为货币的增长速度仍然是非常快的，远远快过造房子的速度，所以大家在考虑房价的时候，一定要把货币先考虑进去，所以我的观点一直很明确，不是房价在涨，是货币在跌。

听众：很有幸参加今天这样的会议，我们楼市到目前为止是唱同一首歌，上海楼市不能跌，上海楼市的理论不能讲，所以多空双方辩论会是一个很好的卖点。

听众：宏观调控调控一个是银根，一个是地根，银根和

地根导致了固定资产的投资，导致了钢铁、电解铝等等的膨胀，房地产过热要调控从02年开始就有了，从中央的宏观调控政策密集出台之时但是房价越调越高，我们没有一个政府认为宏观调控是针对自己的，都是认为我们的城市是世界级的城市，我们的房子要卖给谁，我们的土地要卖给谁，在如此低的土地下面，卖如此高的房价，老百姓答应不答应？有没有给老百姓一个交代？

作者:没有思考能力 日期:2013-09-22 13:46

听众：上海不能成为暴发户的乐园，上海首先是上海人的上海，其次再是世界的上海，再是全国的上海，这是政府的价值取向问题，现在房地产下降是分分秒秒的问题，这个需求不是有效需求，有效需求是有支付能力的需求，现在看整个房地产的开发，80%的开发商的资金是来源于银行，上海要不要开发商？不要，上海只要有建筑商就可以了有建筑商也不要有代理商，土地为什么要给它不给我？我建议上海的土地政策应该拍卖，向世界接轨，所以中国的楼市是一个政策市，接下去在高位放量，多空双方意见加大，由于以前是同一首歌，所以这个歌耳听能熟，空方的声音是比较薄弱了，要其死亡必然要先疯狂，所以我认为也可能上升，也可能下降，有可能降得很厉害，也可能升得很厉害，我的建议是静观其变，暂时休息一下，不失为一个很好的方式。

听众：另外一点敬看政府的政策变化，接下去最大的危

机是金融危机、政策危机，2006 年以后人民币的自由兑换，银行的存款是不是会存到渣打银行里面去？如果通货膨胀了以后纸币就变成了一堆纸，所以我认为要做功课，要听，如果没有良好的心态，没有多的资金，休息一下。

听众：所谓的有效需求，现在人民币个人的按揭每年的增幅达 112%，远远超过工资收入，上海现在不缺房，我是建议分类住房，一类是保障性的用房，投资性的用房采取不同的税收政策，上海的税收是 1.5%，政府不能做房托，政府是规范秩序，政府不要让房价涨跌，让市场来说话，市场秩序不规范，交易乱搞，中介公司乱加价，抓一个逮一个，另外适当的升息，还有增值税上去，以及建设诚信体系。

听众：三个代表主要是代表绝大多数中低阶层人民的利益，这是我们的国情，也是我们的市情，我们希望人人安居乐业，中国的经济一片繁荣，谢谢大家。

听众：我们的工资还没有涨多少，我们的购买力已经和过去不一样了，最大的受害者不断在银行存钱的人，欧先生从多方来看的话还是要拼命的买房，希望能够涨到两万块钱一个平方米，三万甚至四万，这种结果最终会导致房地产市场泡沫迅速的破灭，因为 80%的工薪阶层已经买不起房，这个市场已经是处在风口浪尖，蔡先生的观点是看空的，他是比较理性，他是站在消费者的角度来看这样的问题，欧先生的观点是站在投资客的角度来看这个问题，如果看空的话要

问一下自己是不是有钱人？

听众：上海 70%、80%的人，三口之家夫妻两个人收入只有一万块钱一个月，目前的房价已经承受不起，所以从未来的角度，上海人口要达到一个亿，肯定是看好的，连续涨 20 年也没有什么价值，因为现在钱在我们口袋里，我们现在多空双方来做决策，马上要买，还是卖，这个时候希望多空双方给我们出一点主意？

欧成效：我是希望大家尽量回避现金量资产，可以买一点黄金、珠宝、首饰甚至出去吃饭，没有说一定要买房子，货币是有风险的，而且这个风险是非常大的，不建议各位持有货币，但是如果保持的话是有很多种的选择。

蔡为民：真正有权做决定的是各位，房地产是一个信心产业，各位一窝蜂去买房子就要涨，涨时是看势，跌时是看值，这个还是要各位做一个判断，当各位都觉得再这样涨下去不是办法，政府要出手了，这就是它跌的时候。

代建功：最后听一下每个专家对明年房地产市场走势的预测。

欧成效：大概是一个环，今年内环的价钱明年只能买中环，今年中环的价钱明年只能买外环，今年外环的价钱明年只能买周浦了。

洪曦：其实我想告诉大家一个方法论，其实我并不是看它绝对的，我只是看它是不是有机会，作为房产的投资客来

说是一种博弈，要对这个社会有深刻的认识，就是对社会认识得越深刻，投资理财效果越好，在我们手里所有投资理财工具是语言，用这种语言来描述社会的变化，来描述资本市场的变化，如果描述得越精准，理财效果就更好，明年我还是会看多，如果没有做空的必要条件，如果外资没有出去的出口，上海房地产很难下跌。

余南平：目前城中心区在上扬，会带动高档楼盘往上走，从投资角度来看中低价楼盘能不能同步跟上，这是做投资基本的原则，如果中心房价大幅上涨，由两万涨到了四万，但是低价的房子跟不上来，这个在投资角度来讲以我这么多年看各种市场的情况，在股票市场里面就属于高价股在最后一波拉升，对指数也好，对整个平均价也好有拉动效应，国内的市场会形成一个问题，如果仅仅是中心的房价放量上涨，或者缩量上涨，价格涨得很快，边上的房价跟不上来，我就觉得是一个顶背离的情况。

余南平：我们会看美元的加息，尽管美元现在在贬值，但是还是看美元的加息，如果格林斯潘退也好，不退也好，会把美元加到 2.7%到 3%这样的合理水平，至于加息的原因是等到经济下滑的时候有足够的手段把它升上来，如果明年预期的通货膨胀不会低于 3%，因此，明年上半年的通货膨胀率不会非常低，因此中国的央行有可能按照既定的政策，明年再涨 50%，上海平均房价是一万五，一年的可支配收入

不可买一平方米的房子，这是比较严重的事情，所以如果明年出现加速上涨的时候，可能从中央到地方政府会出台一些控制的政策。

余南平：作为我们会建议对目前两千万一栋的别墅增加30%或者50%的年使用税，五千万一栋的别墅占这么多的土地，要增加30%的使用税，真正和欧洲有钱人一样每年都付使用税，明年可能在年初价格还有浮动，但是到06年从总体来讲可能往下走的概率要更大一些，所以在投机价格上涨的尾声阶段，有可能还往上涨，现在房价在一万的水平上，如果房价到一万二、三千块钱，我觉得是属于比较有风险的区域，如果没有上涨下跌会比较平缓一点。

蔡为民：台湾在1988年的时候进入了房价最高峰，房价涨了3.8倍，到1990年，十几万的人聚集在台北市最精华的地皮上，一声令下十几万人可以趴睡在地上，这是非常可怕的，台湾的房地产从此就进入到一个房地产政策强烈干预的时期，也让台湾的房地产进入十年的黑暗期，当然上海未必会这样，但是如果真的像刚刚所讲的明年涨50%，我觉得这样的日子可能不是很远。

作者:没有思考能力 日期:2013-09-22 13:46

蔡为民：我非常认同顾先生所讲的，上海首先是上海人的上海，未来的干预其实只会让更多的人面临一些困扰而已，能够这样一直顺着涨上去，因为过去的经验告诉我们，房价

就是这样涨上去的，我们仔细思考一下，上海从来没有真正的遭遇过房价崩盘的经验，所以难怪大家认为房价就这样涨上去的，其实不是这样的，在很多的发达国家地区房价的涨幅都是很正常的，而不是非涨不可，不是不涨就不看好上海，看好上海跟看好上海的房地产，非理性的房价这之间绝对不是等号。

蔡为民：第三，上海的房地产很明显已经从全面火爆进入到线，逐渐进入到点，某一些区位可以创高价，有景观有一些附带的条件创造高价，不应该是全面现象，也不可能不会是全面现象，当我们参考这些案例的时候，必须做更加全面的审视。

蔡为民：今天更好的题目应该是来谈一谈，涨到底是实涨还是虚涨？我认为 2003 年 6 月以后全是虚涨，按照国际的经验，疯涨之后腰斩是正常的，我们没有那么多的时间去关注、了解市场的变化，这时候我们还盲目的购物，然后作为未来投资之用，以租养房事实上已经越来越不划算了，大家必须清楚的审视这一点，所以我们今天探讨更细致的问题应该是到底应该买什么区位，在涨的时候可以涨得更多，当它跌的时候可以保值，或者至少有一部分增值的效果，这才是更重要的。

洪曦：首先是一个方法或者是方式的创新和思想互动，在经济学里面，就是价格包含一切信息，就是价格是最实的，

没有一个产品是可以计算出来所谓的社会必要劳动时间，就是买与卖，成交，人为的分成实或虚，也不能证明其实也不能正确其伪，我反复在强调，我是不得不持有上海房产，因为我跟股票进行比较，跟存款进行比较了，因为A股真正是有庄。第二上海是上海人的，这其中从来没有变化，只有欧先生是真正的上海人，我们四个都不是，我从来就没认为我不是上海人，所以上海人这个概念需要重新定义，另外说一下波动，为什么西方的房地产市场是可以波动的，因为西方的资源三要素是波动的，第一人力，第二资本，房产是被动的迎合劳动力的，这个城市人和资本往外流的时候，房地产就是跌，如果涨我就进，我把它当成股票了，现在上海当人口以及资本往里面注入的时候，这个是不会跌的。

洪曦：凭什么可以把外地人挡住，资本是一样的，只要对内外销并轨了，外国人也可以买了，就是这个价格，凭什么土地就不让人家买？

洪曦：第三，作为一个独立知识分子表述更大公平，我们凭什么把农地变成廉租给城市的居民？那农民不是最大的受害者？归到本位的时候是土地要素和人的比例关系，我们把农民的利益拿出来做了廉租屋，人力土地资源没有变化，所以说认清社会制度，我认为在房产市场上是资本说话，就是当一个产品变成资本做多和做空的时候，如果不能去拿资本说话的话，我们就是这个市场的话外音。我希望上海房价

更多，上海房价更低的情况就是投资客会买的更多，因为市场是自由选择的。

代建功：通过今天的辩论，我们这个楼市多空的话题将继续的延续下去，每个听众心中都有一杆秤，来判断这个市场是走空，还是走多，今天要感谢四位嘉宾，要感谢第一理财网，大家的相关信息可以到网上去查阅。

作者:没有思考能力 日期:2013-09-22 13:52

@瑶宝 2010 2972 楼 2013-09-22 10:21:25

楼主，你好。刚看中一套新房，距离 220 千伏高压线垂直距离仅 15 米；楼层 13 楼，定金已交，是否该买啊？

个人风格不同。我一般不买有明显缺点的房子。我知道有人专挑这种房子买，前提是房价足够低，至少比同区域低30%以上。

借你这个话题，说开一点，就是如果从投资角度来买房，是买较低价的房子，还是高价的房子？

记得小时候家乡有牛市，有两种牛经纪，一种人是专做老弱病残的牛，一种人专挑市场上最好的牛。风格不一样。个人以为，其实前者的风险更高一些。

我过去的经历也证明，买明显低于市价的房子，几年后，它的价格还是明显低于市价的。

所以

作者:没有思考能力 日期:2013-09-22 14:00

@没有思考能力　　2875 楼　2013-09-08 10:25:00

@我也要树洞　　2839 楼 2013-08-28 20:00:15

楼主您好，跟您的帖子很久了，想跟您请教一下：

一直看主流说法是尽量买在一二线城市，才是增值或保值的最妥办法。

可是很显然一线我买不起，我们的省会武汉房价倒是可以接受，可是由于限购我没资格买，而且买了又不可能去武汉定居，出租的话离我们小城市远，打理也不方便。

我在一个四线小城市，打算把目前手上的钱买个我们市中心的小学区房，首付 20W 贷款 20W，租金刚好抵月供，您觉得这样操作可行吗？谢谢

租金能抵月供的房子，丝毫不用犹豫。武汉的房价，不会涨太快，供应太大了。但武汉的经济发展，还是看好的。

@jueao520 2971 楼 2013-09-21 21:59:42

我也想买武汉的房子，光谷的可以吗？8000.3 环

武汉，我最看好的就是光谷这一带。而且 8000 真心便宜。

光谷有可能成为中国经济转型最亮丽的几道风景线之

一。大家看看北京中关村的发展，以及中关村对周边房地产的强大的推动力就明白了。因为中关村强势发展，将来回龙观的房价，甚至会赶上南四环的。

武汉人才济济，高校数量全国第三，湖北人又很聪明，互联网产业的雷军和周鸿祎都是湖北人。可惜武汉还没有发展起来特别成规模的高科技产业。但我依然看好。特别是在华为，360 等公司供职的湖北人回武汉创业。只要武汉提供足够宽松的市场环境，把基础设施做好，政府服务做好，多开绿灯，其它什么都不管就可以了。

作者:没有思考能力 日期:2013-09-26 13:04

@jfxu223181 2986 楼 2013-09-22 22:45:48

楼主，一口气看完了你的帖子，写的真是非常好，而且还能一直不厌烦的无私地帮助别人。真不容易。我也觉得即使 QE 到时退出，国内资产要跌还真不容易，你看国内人民币存款有 40 万亿啊，但是也觉得蛮可怕的是，一直印钱，总会有担心的。怕就怕国内的有钱人一直转出钱到国外，造成国内的空心化，

本人在新加坡 10 多年，感触很大啊，还是几年以前，新加坡的收入可是国内的好几倍啊，新加坡近 10 年没有涨多少薪水，国内可是涨的快.....

不建议买县城里的房子，更何况这么高的价格。新加坡

的房市，不了解，不便发言。

作者:没有思考能力 日期:2013-09-26 13:05

@lddfl 2988楼 2013-09-23 22:13:03

回复第2923楼(作者: @kivenamber 于2013-09-15 00:23) 回复第2906楼(作者: @没有思考能力 于 2013-09-13 23:10) @kivenam ……==========花了2天又把帖子仔细研读一遍,有了更深领悟。楼主应该是湖北随州或枣阳人，不知我猜的对不对。

你猜的非常靠谱，想听听你怎么判断的？

作者:没有思考能力 日期:2013-09-26 13:08

@gypgypgyp 2993楼 2013-09-24 11:57:27

真正对于商业地产有影响的是土地增值税

那个才是实打实要交的

不要抱侥幸心理，如果征房产税，商业地产肯定首当其冲。zf 不用担心其正当性。而且，按照规定，这一块本来就该征收的。西城已经开征了。请在西城有过商业地产交易的朋友介绍一下相关情况好吗？

而且房产税和土地增值税是有滞纳金的，滞纳金有多厉害，相信很多朋友都有体会。

作者:没有思考能力 日期:2013-09-26 13:10

转董藩的最新博客，回答80万/平的质疑。我没有他那么乐观，只有年增长7%我就满意。

供大家参考。

北京房价能否涨到80万元/㎡?

——谈谈中国房价持续上涨的逻辑

董藩

（北京师范大学房地产研究中心，北京 100875）

《人民日报》在本月13日、23日连发两篇文章批判我学品差、不靠谱、谋私利，央视等很多媒体也在评论、批判我，全国估计至少有几千家媒体加入对我的评论与批判中，不计其数的微博有有了互喷的话题。这些批评甚至上升到了人品和道德层面。一切都源于我在某论坛上说过的一段话：“1987年，全国商品房每平米均价只有408元、北京只有500多元，当时也都说买不起（那时是真买不起），若有人那时说25年后的2012年全国每平米均价6千元、北京2万元，打死也没有人相信。但大家都不相信的事情发生了。如果以今天为始点，再来一个25年，全国均价每平米可能达到9万元、北京80万元”。

虽是随口而出的数据，并非信口雌黄的结论

其实，我最早提及房价上涨幅度这个话题，是在2012年10月21日我的微博中。2012年12月14日，在2013网易经济学家年会的“房地产调控功过反思”论坛上，当被问

到房价的涨势时，我重新提到了这组数字。第二天，媒体对我一片狂轰滥炸。在不久前又一次讨论房地产市场的论坛上，我再次提及要注意房价的长期上涨趋势，仍谈到这一组数据，结果这次《人民日报》、央视等权威媒体率领全国众多媒体蜂拥而上，对我群殴了。

这几个场合，都不是纯粹的学术研讨会，我自然也不会对此观点做详细阐述。我在微博上曾有过几条零星的回复、解答，但可能看到的人并不多。前几天，我在大连的一次公开演讲中，面对大约500位听众，我用50分钟时间，讲了这个话题。我感觉大家基本都认可了我的说法，至少我触动他们原有的思维，引起了思考。

我的这个看法虽然没有进行过严谨的学术论证，但我肯定也不会象《人民日报》说的那样信口开河，因为我早进行过简单的推算。

所有的学术推导都是有前提的，所有的预测也都是有条件的，这个不言而喻。我关于房价的简单预测是基于一定的约束条件而做出的——全国房价达到每平方米9万元、北京房价达到每平方米80万元，前提是这些约束条件不变或没有很大改变：社会稳定；金融体系不崩溃；不进行币制改革；收入随着经济发展而继续增长！如果其中一个条件不存在，比如出现社会动荡，甚至发生战争，一切将被改写，所有的预测也都不成立，这是不言而喻的。

涨到 9 万元/㎡和 80 万元/㎡，并不需要很高的年均涨幅

批评我的媒体指责我，说我的预测体现出的是线性思维，房价不可能再按照过去的速度增长了。其实，房价由今天的水平涨到全国平均每平方米 9 万元、北京平均 80 万元，并不需要太高的年均涨幅，以明显低于过去 25 年的涨幅就可能达到这个水平。

按照统计数据，25 年前的 1987 年，全国商品房均价每平方米 408 元，那时的北京因为土地价值没有体现出来，也没有富裕阶层和外来人口对需求的推升，均价也只是 500 元左右（当时商品房定价规则为“成本+法定利润+税金”，成本包括建安成本、安置补偿费用、管理费用、财务成本等，利润率和税率都是统一规定的，故那时全国各个城市的房价水平差别不大）。2012 年，全国商品房的官方统计均价为 5791 元，我们按整数 6000 元算，25 年中平均每年涨幅为 11.4%；北京房价 2012 年官方数据约为 2 万元，我们按 2 万元算，25 年中平均每年涨幅为 15.9%。

事实上，我一直不认可官方的这个统计数据，因为有三个原因导致房价的实际涨幅被大大拉低：（1）在房地产调控的大背景下，若房价明显上涨，地方党政主要领导必定有思想压力。特别是后来对房价调控实施行政问责制和约谈制后，房价统计一直处于失真状态。统计局对楼盘抽样时会产生倾

向性选择，各个开发公司自己申报时也会明显压低成交价（2011 年以前都是以房地产商上报为主），汇集起来后统计局还要“修正”，其结果可想而知。（2）2011 年后，房价统计改为以房产系统网签数据为主，但也难保证数据准确无误，因为至少还存在两大问题：一是迫于政府调控部门的压力，开发商剥离装修价格，主合同中按照毛坯房计价，再私下签一个装修合同，单独收费。这种情况大量存在；二是由于中国的城市化还没有完成，新房开发主要集中在城市周边，而城市规模又在快速扩大，这就导致在房价统计和涨幅计算中，实际变成了本年度相对较差位置上的房子与上年度相对较好位置上的房子进行比较，而位置恰恰是影响定价的主要因素。如果盯着一个楼盘的一、二、三期，观察它真实价格的变化，会发现与官方公布的数据存在明显差别。这种差别产生的基本原因就在于官方的计算方法不科学，因为没有考虑区位变化，结果必然失真。而在西方主要国家，城市化过程基本都结束了，人口增长缓慢甚至萎缩，交易的主要是二手房，它们均匀分布在每个城市空间，城市扩张对定价的影响已经基本不存在了。（3）无论是过去还是现在，在二手房交易中“阴阳合同”十分普遍，达到 95%以上。双方出于逃税的目的，会在网签时将成交额签得很低，这就意味着这些数据作为统计源已经失去了意义。以北京为例，2012 年以来，四环以内的成交价格基本是在 4~6 万元间，最近一些名校附

近学区房甚至达到10万元，但官方公布的成交指导价只有2万元左右，签合同时只要不低于这个价就可以了。

基于以上原因，我认为，对2012年官方数据必须修正，还原其真实成交价，才能更科学地预测未来25年的情况。假定全国房价调整为每平方米7500元，北京的房价调整为每平方米36000元，过去25年平均每年增长率就分别变为12.4%和18.7%。如果以2012年我估计的全国房价为基数，25年后分别达到9万元和80万元，平均每年涨幅分别是10.5%、13.2%，这个涨幅比前面25年分别低了1.9和5.5个百分点。如果按2013年北京每平方米实际成交价估计值4万元元计算，25年后达到80万元元，平均每年增幅进一步下降到12.7%，比过去25年平均值下降了6个百分点。

推动房价上升的因素仍大量存在，其合力比过去的更强大

批评我的媒体指责我，说我的预测是信口开河，第二个理由就是房价不可能再连续高增长了，因为人口都老龄化了，很多房子空置了，甚至很多人认为房价会大跌。这些说法都是无稽之谈，他们不知道在房价决定过程中，房地产的供应弹性小，需求弹性大；不知道房地产需求原则上只扩大不缩小这个道理；不知道房地产没有替代品，需求一般不可能转移或消失；更不知道房价有粘性，涨易跌难。这些特性是支撑全世界房价总体上继续走高的原因（不要看个别国家中短

期变化)。对这些理论问题，我不再进行详细论述。这里只简单罗列一下推动未来房价上涨的十大因素，让大家看看它们的力量有多强大——

作者:没有思考能力 日期:2013-09-26 13:10

1．大拆大建

几乎每座城市，都还有很多上个世纪50年代、60年代、70年代、80年代、90年代初甚至90年代末建的房子，按照今天的标准看，它们不节能、不环保、不配套、没有绿化面积、没有物业服务。从今天的居住要求来看，它们都得陆续被拆掉重建。它们基本都是平房、低层建筑或多层建筑，容积率低，位置好，未来陆续会被改造成小高层或高层建筑。这类大拆大建工作估计要延续20年左右。这些拆迁补偿成本会越来越高，再加上其他生产要素成本的上升，房价总体上看只能升不能降。

2．人口增长

中国尚未达到人口增长的高峰，估计还有2-3亿的人口增长空间，而且10年内肯定会修改计划生育法规，放松管制。事实上，最近虽然并没有修改法规，但实际执行中已经放松，市场化人群的生育监管已经很轻了。有人会提到移民带来的需求减少问题。其实，移民的人兜里揣着绿卡或外国护照，大部分还是依托中国生存、发展，并没有离开这片土地。这些增长的人口会继续制造房地产需求，并加剧人地之

间的矛盾，推升房地产的价格。

3．城市化

截至2012年年底，中国城镇化率已达52.57%，似乎也比较高了。但这个数据从房地产市场角度看有严重问题，不能借此估算未来需求，因为这种统计把进城务工半年以上的农民工都算为城市人口（理由是他们主要在城里消费）。但是，进城务工的农民基本都没有能力购买住房，按户租住的也极少。因此，从住房角度看，他们还没有真正进入房地产市场。剔除这些农民，按户籍计算的城市化率估计大约只有35%左右。这些已进城和继续进城的农民逐步按家庭租房、买房的过程，就是房地产需求继续上升、房地产业继续发展的过程。这个过程远未结束，估计还要持续20年以上。

4.家庭裂变

家庭不断裂变，变得越来越小型化，这是社会发展的一个趋势。现在年轻人结婚后一般不再与父母同住，婆媳相处也需要距离，三世同堂、四世同堂变得越来越少。20年前，还可以看到很多老少三代甚至四代合住、六七口甚至规模更大的家庭，现在很少见到这样的大家庭了，都已经陆续拆分、裂变成更多的小家庭。最新的人口普查发现，现在全国户均人口大约3.1口人，城市中户均大约2.9口人，北京、上海大约2.5~2.6口之间。这个裂变的速度在放缓，但过程远远没有结束，估计全国裂变到户均2.5~2.6口人，才可能稳定

下来。这种裂变会释放出大量住宅需求。

5. 生活方式的演化

我发现，对房地产需求最主要的推升力量不是人口增长，也不是城市化，而是生活方式的演化：（1）离婚率明显上升导致分住，产生新的住房需求；（2）大龄青年虽未结婚，独自购买、居住商品房；（3）年轻人结婚不是先与父母合居几年再分家，而是直接出去独居；（4）养老方式发生转变，不是接到自己家，而是给父母再买一套住房；（5）学区房需求出现并上升，很多人周一到周五陪小孩在学区房居住，周末回原住房居住；（6）高收入阶层郊区有别墅、城里有豪宅的情况大量出现；（7）大城市、特大城市周末夫妻出现，平时分居于两套房子中；（8）婚外家庭出现并增加，产生新的需求；（9）外派其他城市商务人员增加，原城市住房不卖，在新工作地又买房或租房；（10）休闲生活出现，度假城市及度假区出现大量度假房……生活方式的演化还有很多表现，不一一例举，总之它们合在一起创造出天量的需求，但却被大家都忽视了。

6. 区际人口的整合

当今时代是人口与财富大整合的时代，人口和财富跨区域之间的大迁徙、大流动必将带来房地产市场的大调整。以大学生就业落户的变革和外出打工为契机，中国户籍管理逐步放松，为区际人口的整合打开了方便之门。于是，我们看

到大量人口由内陆向沿海流动，由村镇和中小城市向大城市流动，由偏僻、封闭区域向核心、开放区域流动，由落后区域向发达区域流动，由干旱缺水区域向水资源丰沛区域流动，由资源枯竭区域向资源丰富区域流动，由气候较差的区域向气候较好的区域流动，由自然灾害频发地区向生存环境安全地区流动，等等。人口与财富的空间调整促进了房地产市场的空间变化，也整体上大大提升了需求规模。

7.经济高速增长

改革开放以来，中国一直是世界上发展速度最快的国家之一。到 2012 年，中国 GDP 总量已逾 51 万亿元，30 多年来中国的 GDP 增速接近两位数。虽然现在 GDP 增长出现了下滑趋势，但有一点几乎可以得到公认：与其他国家相比，未来 20 年 GDP 增速仍将处于较高的水平。这将从两个方面影响房地产需求：第一，GDP 的高增长意味着收入的高增长，这就必然会推升购买力，包括住房需求；第二，高增长几乎意味着各行各业的快速发展，而房地产业是国民经济的先导产业，要为其他行业提供营业面积、写字楼、厂房等，这就必然意味着房地产需求的上升。

8.城乡收入差异

城乡居民收入差距大是城乡发展不协调的最突出表现，30 多年来城乡居民收入差距绝对值不断扩大。1978 年城乡居民收入水平相差 210 元，2011 年扩大到 14833 元。长期来

看，无论是收入增长速度还是绝对值，仍然会继续扩大。千百年来，农民渐渐认识到，靠农业是不可能致富的，这就必然把大量农民逼进城里打工。无论长期打工还是短期打工，都要产生大量承租需求，需要大量的出租房作为供应。这无疑会拉动购买需求的上升。

9. 城乡阶层意识

在中国，客观上存在这样一种事实：镇上的人瞧不起村里的，县城里的人瞧不上镇上的，城里的人瞧不起县城的，大城市的人瞧不起小城市的。在深圳人眼里，全国人民都是穷光蛋，在上海人眼里，全国人民都是乡巴佬，在北京人眼里，全国人民都是老百姓。在大城市工作、居住，意味着受尊重、不被看低。城乡经济、政治差别的存在，使农民盼望着“跳龙门”，进入城市生活、工作成为农民的梦想。大批农民进入城镇尤其是大城市生活、工作之后，住房需求扩大，而城市的空间是有限的，住房供给也是有限的，因此房价上涨也就成为了必然趋势。

10. 群居意识

外国人喜欢静，喜欢独处，而中华民族好热闹，群居意识是相当强烈的。经过世代相传，中国人越来越喜欢城市的热闹，因此人们从偏僻、落后、人烟稀少的地方走出来，逐渐向人口密集、配套齐全、气氛热闹的城市集中。人口的集中必将带来居住面积的集中与住房需求的扩大。中国人强烈

的群居意识也是房价上涨的一大推动因素，并且将继续对房价的变动起到推波助澜的作用。

以上仅仅是我提到的推动房价上涨的十个因素，还可以例举更多，但限于篇幅，就不一一陈述了。这些因素汇集在一起发挥作用，对房价形成了巨大的推力。我认为未来25年导致房价上涨的推力强于过去的25年，除非通过大规模扩大供应去缓解供求紧张的局面。但我估计，未来政府可能出台的措施对这种巨大推力的消减作用是有限的，因为扩大供给、征收房产税等都受到了实施条件的严格限制。

作者:没有思考能力 日期:2013-09-26 13:12

保持未来的高增长局面主要靠货币推动

中共中央在“十八大”报告中，陈述了保持经济高速增长的必要性——“以经济建设为中心是兴国之要，发展仍是解决我国所有问题的关键”，而且明确给出了增长目标：“2020年实现国内生产总值和城乡居民人均收入比2010年翻一番”。作为中国的执政党，共产党深深知道，经济增长速度慢下来是不行的，会出现很多问题，影响到社会稳定。

但从现在的情况看，要继续保持相对较高的经济增长速度，虽然难度大，绝非无路可走。一般说来，要让企业家和经营者继续有兴趣做下去，有两条基本思路：一是降低税费水平，让利于企业；二是继续投放货币，扩大投资规模，进而拉动经济增长。

但是，降低税费水平就意味着降低中央和地方政府的财政收入，这条路是走不通的。中国有相对庞大的公务员体系要运转（从比例上比西方国家高很多倍）、庞大的党务和群团组织要运转（西方这部分人不由财政承担工资和福利）、庞大的事业单位要运转（西方也没有这笔开支），还有庞大的维稳开支（西方这部分开支应该基本没有或极少）、庞大的军费开支（中国应算军事大国）。由于体制原因，中国的公共投资还存在大量渗漏、流失现象。中国若不出现大的制度变革，这种庞大的开支是难以改变的，高税费状况也就难以改变。这就会影响企业投资和经营的积极性。于是，保证进经济增长速度维持在较高水平，就只能走另外一条路：发票子！

理论和统计数据都能表明：货币供应量增长，则 CPI 和资产价格上涨；货币供应量下降，则 CPI 和资产价格增长减缓甚至下降。一般说来，在资本市场上，货币供应量的增加，会导致资本供应量的增加；资本供应量的增加会导致利率下跌，利率下跌会导致借贷资金价格下跌；借贷资金价格下跌会导致实物资产投资规模放大，投资品价格上升，劳动力需求和工资上涨等。房地产是民间投资的最大热点，也是资金的最大流动指向，它的需求、价格与货币供应的关系，是很清楚的。

中国货币供应量年均复合增长率长期高达 20%左右，过

去有学者曾研究得出结论：中国要保持相对较高的增长率（7%-9%），货币供应量应该保持在18%-22%之间。中国正处于经济发展的上升通道中，在全球大宗商品的定价中也扮演着越来越重要的角色。当前，全球经济呈现出危险的、不确定的倾向，增长风险依然严峻。实体经济与金融部门之间的负面反馈作用变得非常显著，让中国的货币政策收紧显然不现实。

中国靠增发货币和增加信贷推动经济增长的模式，绝对不是一朝一夕就能改变的。长期来看，当货币投放仍然处于一个远高于GDP增幅的水平上时，谁能控制住房价的上涨呢？

房价可以脱离国际市场和全国市场独立形成

我们通常说，四种生产要素相结合形成了生产活动：劳动、土地、资本、企业家才能。但各种生产要素的流动性是不一样的。其中，资本最强，土地最弱。土地不仅仅指一般意义上的土地，还包括地上和地下的一切自然资源，如江河湖泊、森林、海洋、矿藏等等。生产过程和特点也不一样，有的只是利用土地作为作业场所，或者利用其他自然资源，有的则是利用土地作为承载物。房地产开发就是后一种，虽然盖的是房子，但房地不分家，二者合二为一。而土地不可移动，于是房地产就有了不可移动性。

世界上的绝大多数产品，不是与固定地理位置黏在一起

使用的，于是就可以通过运输的方式，调节不同空间的供应状况，最后会形成大致相同的价格水平。比如，一件某一品牌、某一规格的衬衫，如果在大连每件卖一千元，而在北京每件卖两千元，结果就是大连的衬衫立即被运往北京，直到两地价格差不多为止。在国际市场上也是如此，某一品牌的皮包，扣除关税，在全世界范围内，价格都不会差太多。这就是贸易的作用。

但回到房地产市场上来，就完全不同了：由于土地、房屋不可移动，区域的供应状况根本不可能象普通商品那样相互调剂余缺，价格只能独立形成。连每个开发项目的价格水平、每套房子的定价都是不一样的，我们称其为“单件性”——不仅指位置、楼层、朝向等方面的不同，也指价格的不同。

总有人说北京、上海价格高，但放眼世界，还有更多城市的房价似乎让人不可思议。曾看到一个资料提及全球房价最贵的十大城市排行——第一位：摩纳哥的蒙特卡洛，每平方英尺 4420 美元（1 平方米等于 11 平方英尺）；第二位：莫斯科，每平方英尺 1937 美元；第三位：伦敦，每平方英尺 1928 美元；第四位：纽约，每平方英尺 1384 美元；第五位：香港，每平方英尺 1373 美元。你能理解蒙特卡洛和莫斯科排在前面吗？只有你理解了我说的“房价是脱离全国、脱离国际市场独立形成的”这句话所包含的道理，才可能理解这

一点。所以，对房价进行国际比较没有任何意义，不要再对我说：北京房价一平方米80万元，那纽约会有多少？东京会有多少？

房价是资源紧缺程度的反映，取决于建设用地富裕程度。建设用地富裕程度是不可以进行国际化调整、改变的。从这个角度质疑我的结论，是根本不懂房地产的表现！

北京注定是房地产市场中的一朵奇葩

在聚焦北京房地产市场之前，有必要再讲讲我对房价的其他零星认识。房价当然是供求关系的反映，但需求的背后又是什么？是这个城市的功能和竞争力。就是说，房价其实是城市功能和竞争力的综合反映。一般说来，房价高的城市，功能强大，有竞争优势和吸引力。这样的城市一般都是大都市、核心城市，或某一方面功能特别强大的城市。北京的城市功能有多强大？竞争力有多强大？它是中国政治、经济、文化、教育、科技、金融、交通、旅游等无数中心的复合体，答案不言自明。

经济学上有两个概念：正外部性、负外部性。其含义我就不陈述了。北京这个城市当然存在空气质量等负外部性问题，但相对于巨大的正外部性来说，大家都觉得可以忽略不计了。从经济学上来讲，高房价其实是获得在大都市、核心城市或发达城市工作、居住等好处（正外部性）时不得不支付的成本，是通过竞争进入这类城市工作、生活的经济门槛，

是由外部性决定的，是城市价值的体现。理解到这个层面，就知道：北京房价持续涨，不断创新高，其实也是顺理成章的事情！

对北京这个世界城市之林中的“奇葩”来说，房价无论多高都不奇怪，都可以说是真实、巨大的需求推升的。除导致中国较高房价水平的国情因素外，还有一些非常特殊的因素大大增加了北京的商品房需求量:（1）北京拥有全国最大、平均层次最高的以公务员为主体的官员阶层；（2）北京拥有规模庞大的国内驻京办事机构；（3）北京拥有规模庞大的涉外机构；（4）北京拥有规模处于前二位、平均层次最高的白领阶层；（5）北京拥有全国规模最大、平均层次最高的科、教、卫队伍；（6）北京拥有数量最多的文化艺术机构和从业人员；（7）北京拥有最多、购买力强大的外来退休人员（地方退休的中高层人士和在京子女优秀者）。谁能说清楚，仅这几方面的力量，就能制造出多少需求呢？

有人说：按照你的说法，我们还能活吗？这个市场还正常吗？通常大家总是把房价与家庭收入联系起来，其实这是远远不够的——房价主要应与社会收入联系起来，总需求是集合购买力的反应。一部分人买不起不意味着价格水平偏高。纽约、伦敦、东京都有很大比例住廉租房或承租私人住房的家庭，他们也都是买不起房的。如果今天北京90%的家庭买不起住房，比尔·盖茨率领一批世界富豪把北京的房子全部

买下来，租给大家，照样形成今天的价格水平。

北京房价这样涨，那工资收入也增加吗？当然！但工资收入肯定涨不过房价。那购买力从何而来？工资以外的兼职收入、灰色收入、违法收入、福利性收入、财产性收入等等都会演化成购买力。没有这些收入又没有住房的怎么办？靠住房保障！得不到住房保障的怎么办？那就得到中小城市或者回老家了——房价天然具有调控城市人口分布的功能，如果一直不让这种功能发挥作用，人口无限膨胀，中国就只好改名“北京国”，然后轰然崩溃了！

作者:没有思考能力 日期:2013-09-26 22:29

@gypgypgyp 3004 楼 2013-09-26 15:00:36

1986 年出台的《中华人民共和国房产税暂行条例》规定对于个人拥有的住宅免征房产税

现在讨论的房产税就是对于老房产税在住宅方面的补充

商业地产属于经营性房屋，在未来可能增添房产税方面反倒是最安全的

网上搜到的案例：

http://news.dichan.sina.com.cn/2013/08/26/847246.html

重点：

购买西城区红山世家9号楼一间商住房的张先生和房主一同来到西城区地税局，经地税局的办理，他要拿着房主的缴税单一起去银行缴税。

张先生购买的房屋面积是60平方米，房屋原值240万元，税单上要补交两年的房产税和土地使用税，约3万元。另外，还要缴纳房产税和土地使用税的滞纳金一万多元。缴税后，张先生拿着缴税单和房主一同来到西城区房产交易中心过户。

我爱我家红山世家门店的销售人员证实，红山世家4号楼和9号楼属于商业性质，虽然用于个人居住，但已经在征收房产税和土地使用税。每年房产税征收的方式是房屋原值的70%乘以1.2%，土地使用税每年需缴纳约几千元，粗略计算，如果购买原值200万元的“商改住”，每年需缴纳的税费近2万元。

滞纳金：

不按时缴纳房产税要补缴滞纳金。滞纳金的数额，是房产税金额的万分之五再乘以滞纳天数。

这个滞纳金不是很重，一年滞纳要交相当于所应交税额的18%。

购买非住宅用房，房产税和土地使用税还是很重的。虽然北京西城已经在开征，但绝大部分区县还没有开征，北京很多50年，40年的商业用房，对这个税还不敏感，但建议

朋友们要谨慎。

作者:没有思考能力 日期:2013-09-26 22:30

@gypgypgyp 2993 楼 2013-09-24 11:57:27

真正对于商业地产有影响的是土地增值税

那个才是实打实要交的

@没有思考能力 2997 楼 2013-09-26 13:08:42

不要抱侥幸心理，如果征房产税，商业地产肯定首当其冲。zf 不用担心其正当性。而且，按照规定，这一块本来就该征收的。西城已经开征了。请在西城有过商业地产交易的朋友介绍一下相关情况好吗？

而且房产税和土地增值税是有滞纳金的，滞纳金有多厉害，相信很多朋友都有体会。

@gypgypgyp 3003 楼 2013-09-26 14:54:58

不用如果

中国是有房产税的

去看看税法，百度一下

另外中国税制的分类征收系统也是现实

税这玩意永远有一个叫应税尽税率的东西

100%按税法征收在任何一个系统下都做不到

更不用说分类征收系统了

有滞纳金的，还不知道追诉年限是多少。

作者:没有思考能力 日期:2013-10-10 12:46

@jessica2233 3021 楼 2013-09-30 16:49:35

大叔您好！一直潜水，被您帖子炸出来了，大叔果然有阅历，思维很缜密啊！

想跟你请教，您对合肥有了解吗？我有两套住房，一套学区好自住，另有一套 150 平位置较偏，大约值 90 万，房价已经两年没有涨了，一直想把这套大房子卖掉，加点钱换一个已经发展起来的新城区中心位置的写字楼，或者老城区的好学区房出租。由于 150 平的房子，卖出税费很高，一直在犹豫，想请教大叔，换房可行吗？如果换，换写字楼好还是学区房好呢？

.....

国庆出去玩了七天，到辽宁和吉林转了一大圈，吉林的秋色很美。推荐大家秋天去。

因为都有过教训，所以我主张不要贪便宜买位置较偏的房子。前面也讲过。一个区域发展起来要很长的时间，持有这种房子，时间成本会非常高。

不要怕交易税费，应该有一些避税方法，过几年就会发现，把差物业换成优质资产是划算的。

作者:没有思考能力 日期:2013-10-10 12:51

@天天爱学习爱劳动 3029 楼 2013-10-04 20:35:36

楼主您好，我从其他论坛得知您的信息，现在在天涯注册了名字。特向您请教一问题：

我前十年都不在国内，错过了北京楼市的大好黄金时期，心里抑郁也没办法，回国后购置了北四环两房，北五环一房（50 年产权，不限购），面积都不大，均小户型。

最近我看上了五环外海淀一套新盘，打算卖两房买（被限购了，必须卖一），为孩子将来落户海淀。可是，我老公想卖四环中的一套（约 250w），然后贷款（用 7 折算）买小面积户型.....

可能写作有误，没有完全看懂你的问题。你已经有了两套房子，不知比多少人要好，不要抑郁了。

你的几种操作方法都可以，贷点款不用怕，不敢博，也就没有收获。宝贵险中求。我不认为你说的这几个位置的房子，有大跌的可能性。

其实就算是下跌，比如 07 年，买到房的人，也比 09 年买房的人赚得多。

作者:没有思考能力 日期:2013-10-10 12:57

@火花碰碰碰 3031 楼 2013-10-05 16:15:48

我在冀南三线小城邯郸，70 后，工薪阶层。我很想通过

投资理财慢慢积累财富，至少让现有财富不缩水。一直关注房产和经济方面的信息，但知识水平有限，甄别能力差，很多问题不得其解。

看了您的帖子，让我明白了许多道理。我非常钦佩您的知识水平和知识面，真有“听君一席话，胜读十年书”之感。

关于房价我从您的帖子中，总结了两句简单的话，不知是否正确。

1、 总体而言，一个城市的产业支撑度越高，造血能力越.....

第一句总结得非常到位，第二句，还可以再提炼，房子本身不值钱，场才最重要，就算算是邯郸这样的城市，也有场改变得比较快的局部区域。这种城市投资房产，要做足功课，并对未来规划的东西，持非常谨慎的态度。

这次去东北旅游，有两位来自夫人老家的两位同学，其中一位就只在县城和地级市投资房产，也赚得盆满钵满。现在已经可以财务自由了。找准好地段，好小区，好邻居，好物业，好学区，好环境等等。就算是小城市，也有富人，他们对好的房产也会争夺。要找大家都愿意巨额资金来抢的东西，而不是大家都会嫌弃的东西。

作者:没有思考能力 日期:2013-10-10 13:02

中国未来的发展，会分阶级的，但分阶级的方法和鉴别

物，会不断地提升的。原来在小地方，男人比的是抽什么烟，后来大家不比烟了，开始比开什么车，将来会比旅游，比小孩上的学校，比住在哪个小区的。可以按照这个方法找，积极发掘未来什么样的房子最受人追捧。

作者:没有思考能力 日期:2013-10-13 21:08

今天从望京走东北五环去东五环外定福庄弄车，很有感慨。

一是东五环很少有往五环外的出口，如果不从机场二高速出去，就得走京通快速，京通快速特别堵。为什么不多修些出口呢？是因为规划东五环时，东五环外，房子很少。那以后再加一些出口难不难，我的初略判断是非常难，设计造成了东五环比外面的地势高很多，新加出口不易。就算想加，未来十年之内，加两个以上的出口的可能性，也很渺茫。这说明什么？场改变是很难的。

二是回城走朝阳北路。这条路下面是地铁 6 号线。周日，朝阳北路非常堵，而且这条路还没有修好。我的印象中，这条路修了不少于 6 年吧。6 年，还修不好一条路？而且，从现在通州的发展来看，等朝阳北路修好的时候，这条不是全封闭的快速路，已经不够用了，那按现在的速度，这条路什么时候，才能成为全封闭的快速路啊？十年内看不到希望。这也说明，场改变很难，时间会非常长，对于急需要这条路的通州的朋友们，时间成本是非常高的。

还有一个不很相关的发现，因为有个朋友在蓟县盘山有房子，北京的 pm25 又很重，老婆动心了，看看是不是也可以考虑在那里弄套养老房。我让她记录一下蓟县这一段时间的 pm25 值，并与北京朝阳的作一个对比，竞争惊奇地发现，没有什么工业并有良好风景区的蓟县，pm25 指标竟然并不比北京好。很悲哀。

尽量买市区的房子，还是对的。

作者:没有思考能力 日期:2013-10-13 21:09

@homedf 3046 楼 2013-10-10 13:57:57

老爷爷您对房产的看法太对了。www.homedf.com

四十多岁的我，第一次被人称呼老爷爷，很兴奋啊。

作者:没有思考能力 日期:2013-10-13 21:10

@翘翘爱嘟嘟 3048 楼 2013-10-10 17:15:52

大叔

北京东二环光明桥边，位置很好，户型也好，但楼很旧，临街老板楼高层，可能会吵

一个朋友要置换卖房，我想接手投资保值，你觉得这种优势和不足都明显的房子值得出手吗

看价格，如果明显低于市场价，可以出手

作者:没有思考能力 日期:2013-10-28 22:13

@切丝丁丁 3102 楼 2013-10-24 13:24:23

同时我也希望在未来的房产投资上得到楼主指点，我们夫妻年入 30 万，在上海 1 套房自住，1 套房是限购前用外地父母名字买的，现价值 110 万。外地 2 套房总价 160 万。

现在我打算把外地 2 套房均卖出，在上海买一套位置好点的学区房，但拿不定主意是否将上海的第一套房子一并卖出。因为限购的关系，今后无法再用外地父母名字买房，楼主懂的，所以有点舍不得。

若仅卖外地 2 房，只能买一房挂户口，今后读书还要另外租房；若连上海.....

在我眼里，自住的舒服性，远胜于投资的收益，要不投资是为了什么呢？而且住得舒适，可以说减少家庭矛盾。所以建议还是先照顾自住需求。

作者:没有思考能力 日期:2013-10-28 22:15

@天天爱学习爱劳动 3103 楼 2013-10-25 13:47:11

谢谢楼主。我现在已经下决心卖房了，就是卖掉四环 2 个小户型，换五环大户型。不过我看上的楼盘明年二季度才销售，这样的话，我现在卖呢，还是明年初再卖呢？我有想落袋为安的打算，又怕明年初房价疯长，卖亏了。您怎么看？

还有就是，现在北京大部分的新房都摇号了，不知道楼主和楼里的朋友是否有什么经验分享或是心得体会，因为如

果我摇不上，卖掉的两个房子就亏大了。还是郁闷啊！

这要看你怎么看房市，如果你认为近期处于下降通道，先卖为好，如果处于上升通道，卖和买要衔接上。

作者:没有思考能力 日期:2013-10-29 18:45

老师 ，我也想咨询请教下哈。

本人29， 女，未婚。刚在 嘉善 靠古镇风景区定了一套95平三室的顶楼房子。

送小阁楼和小露台。不是电梯房，一梯两户。楼层共五层，我是五楼。明年下半年交房。

价格在5600元。首付17万上下。月供2700左右。房子 位置不错，靠河，视野可以，不 压抑。步行风景区15分钟。购买者多为老人，上海人等。楼盘前面为在建商城，预计也是明年竣工。

离上海大约30分钟的动车时间，开车约1小时。开发商说2015年会通地铁，这个不做考虑，不指望太大。

购买目的为自住心安和抵抗通货膨胀用。如果能涨点那是更好了。

本人收入目前在创业阶段，当5000上下（之前工资七千至八千左右税后)。首付已凑齐（有亲戚朋友借款。）

@肉饼的霸王搭 3111楼 2013-10-29 14:11:34.0

不知老师如何看待在本人目前情况及全国楼市的情况下，买这套房子是不是激进了些。

谢谢!!!

你既然问我，就实话相告。如果你看过前面的帖子，就知道如果你在上海工作的话，而不是住在嘉善的话，我不很支持你买这种房的。特别是这种没有电梯的顶层。又那么远。

我的思想是房子是不值钱的。大家要抢的是“场”，而不是房子。抢房子，不过抢了钢筋水泥。那些玩艺，要多少，有多少。值什么钱？

作者:没有思考能力 日期:2013-11-04 22:43

@为只看楼主而注 3127 楼 2013-11-02 09:59:46

一直关注这个帖子，注意到楼主一直没对京七条、383发表评论。

楼主是不是还在思考？

最近工作特别忙，来得少了，抱歉。

有朋友问 383，或者 183 的预测，这周就要开了，这个时间做预测，有很多风险，毕竟不在体制内，也接近不到决策人士。但还是想说几点自己的信念：

1.在限购的情况下，依然疯狂上涨的市场，就有它内部的动力和道理。求道，也是本人一惯的想法。所以我不相信，

北上房市的趋势可能会因为政策的变化有较大的趋势上的变化。作为市场经济的信徒，还是认为基本的供需关系会起根本的作用。政策改变不了这种供需关系。

2.北上最近的房市有些冷，这主是因为季节的原因，房市上涨了这么久，观望的情绪也会积累，大家也有看看183的意思。但根本的趋势不会有变化。一线城市与三四线城市的差别，并没有改变。我特别看重价值观的差异，这一点，短期之内是不是会变化的。价值观对新一代的吸引力之强，会超出我们大家的想像力。

3.农村土地流转，会是一个机会。也可能是后十年的又一个金矿。但买农民的宅基地自建，不符合发展的规律，也不是现代化的方向。大家还是要住在“场”资源丰富的地区，住在配套完整的区域。

作者:没有思考能力 日期:2013-11-04 22:44

@北极星叶子 3125楼 2013-11-02 00:36:00

一直跟帖在看，楼主好厉害，我想问下楼主对涿州楼市的看法，值得投资吗？未来大概的发展方向？谢谢楼主

买涿州，给在哪里工作的人住呢？不如买燕郊。

实用性，是房子最重要的属性之一。没有实用性的房子，建得再漂亮，再宽大，也没有价值。

作者:没有思考能力 日期:2013-11-04 22:52

@whuljh 3131 楼 2013-11-04 15:06:06

一路本来，连续读完楼主的帖子，还是要咨询咨询楼主，万望予以指点。

先说说个人的一点情况：我在北京，是 11 年买的房子，当时手头有现金 85 万，由于自己不愿意上班太远，当时要考虑到马上就要要小孩，媳妇可能不上班了，就做了现在觉得不大好的选择（当然后悔也没用了）——在北京马连道买了一个大一居二手房（当时觉得可能改成二居，当装修的时候没能实现），63 平米。贷款每月还 5000 多。

住了两年，现在总觉得房子.....

这种问题，神仙也没有答案的。

但有一点，你当初买了小一居，比没有买强多了。

如果以改善为第一要求，建议想尽一切办法，借钱，加上现在的小房子，也换一套大一些的。将来会值的。不要怕还贷多。通胀是永恒的。

作者:没有思考能力 日期:2013-11-04 22:53

李相今天说，要保 GDP。这是务实的。就业和稳定，远比买不起房子的小白的需求的重要性要高。

房价高，政府并不是特别的痛。政府的重要性排序，与我们普通百姓不同。

有人谈房价，必谈美国，那是忽悠大家，美国的量化宽

松，与我们的关系不大。

市场的归市场，现在终于有了明白人。

作者:没有思考能力 日期:2013-11-04 23:03

讲个笑话，也是听罗辑思维后的感想：

前两天跟一个朋友聊天，我说中国男人（或者说东方男人）性能力弱，所以房价就会高，这也是我们宿命哈。这两者有什么关系呢？

你看美国佬，他们如果挣了一万块，生活需要4000块，那余下6000块，就会去旅游，去泡妞，最后能剩下几百块，就不错了，性要求，是他们除吃饱穿暖外的第一需求。远比买个房子重要。美国人储蓄率也就6%不到。而中国男人，会把那6000块存下，买下房子，这样才能有个女人。丈母娘才同意把女儿嫁给他，这样的男人，才有了性权力。所以中国的小白，储蓄率高达60%。他们可以拿来买房的钱，远比美国人要多得多。美国佬通过喝酒，旅游，请吃饭，买礼物来找女人，而中国男人，则需要买个房子来赢得性权力。

北京将来的房价，会高过纽约的。

只有当中国男人找到别的钱的出处，而且这种需求超过对房子对性权利对家庭的需求，才会让房价降下来。

哈哈，歪论，供大家开心。

作者:没有思考能力 日期:2013-11-05 17:56

@ythwgh820622 3118楼 2013-10-31 15:59:43

楼主，咨询下：

买房遇到的困惑，有两个选择：

1）省城三环内的新房，小区绿化还可以，高层，28 层或 32 层，价格为 6000 元/平，周边有个幼儿园，两所市里知名小学的分校都在这附近，这个小区只能上其中之一，附近还有两所大学的学院在这里，但由于周边开发商楼盘较多，工程车辆较多，路面上现在灰尘较大点，但是这边交通很方便，公交车，至机场的机场大巴，以后也有地铁口在这里，出门还可以上三环高架；吃饭的地方也很.....

看来真有细心。我倾向方案 1.

作者:没有思考能力 日期:2013-11-08 22:13

@赛德克图腾 3147 楼 2013-11-06 19:02:25

您好 大叔 在吗 ？ 我是 89 年的

昨晚开始看了大叔的帖子， 实在太赞同了， 我没有接触过这个行业，有些问题想咨询一下大叔！

就是 民房 与 商品房 的区别， 我也百度过，但是还是看不懂， 我们这边的民房 也是有 房产证与 土地使用证，

我个人对民房的认知： 就是 有 4 ， 5 层的样子都是 一幢 一幢的 。 商品房 只有一层， !!!

因为我们这边 民房比商品房 便宜呢， 而且 民房都是几层几层.....

房租能抵房货的房子，丝毫不用犹豫地买。

长远来看，小区的房子好过自建房，理由不再多说。小区的房子就算再小，但规划和配套也有很多优势。简单的一点来说，比如天然气。小区可以通天然气，而自建 房不能。有了天然气，房屋就有了暖气。那样，你的自建房是无论如何都不能比的。对暖气了的需求，很快就会出现。如同前些年普及空调一样。想一想，台州人民才享受了几年的空调啊。

房子不是按大小论价的。

作者:没有思考能力 日期:2013-11-08 22:14

@桦叶枫林语 3150 楼 2013-11-08 15:07:30

楼主，深圳和北京这两个城市未来房价走势会怎样？深圳和北京哪个更适合 It 人？现在适合去深圳买房吗？

深圳和北京都适合 IT 人。相对来讲，北京的更好一些。但深圳的房价未来也潜力无限。尤其是在北方城市还受毒空气影响的时候。

作者:没有思考能力 日期:2013-11-09 09:55

今天北京雾霾，不宜外出，又快到了双 11，给大家发点福利。说一笑话。

快到光棍节了，公司里单身的美若天仙的女神对众男人们说，今年谁陪我过“光棍节”，明年就让他过“父亲节”，

众男士欢呼雀跃，跃跃以试。

我们期待央府政策能改变房市的芸芸大众都和众男士差不多。

作者:没有思考能力 日期:2013-11-09 09:58

但公司里有一屌丝没有任何反应，大家奇怪，问之，结果他说，“你们傻啊，今年的光棍节，到明年的父亲节，也就七个月，我才不想当接盘侠呢!”众大醒。

哈哈，不被表面的鼓噪所迷惑，想有点思考能力，就是那一屌丝哈。

作者:没有思考能力 日期:2013-11-19 22:30

@czny2010 3171 楼 2013-11-15 23:40:37

三中决定出来了　有人说是大利空　楼主怎么看

————————————————————

183 会议决定出来以后，花了一段时间来学习和思考，也看了一些农村的宅基地。在想这个会议对房市的走向影响到到底有多大。有心的朋友，应该还记得前面讲过的维持房价趋势的几个条件，现转帖如下：

《《《　现在的房价形成是有前提条件的。就如我们做数学题，问问题之前，先给我们开出已知条件，后面的结论，是基于这个已知条件得出的。已知条件不同，结论也不一样。那房价的已知条件是什么，下面是我在回复另一个帖子时写的。主要是谈北京房价，因为全国房价是个大话题，我才疏

学浅，不敢做结论：

已知：

1。集体所有制土地上的房子，不可以被非本村人非集体所有制户口人购买。

2。集体所有制户口人一个家庭只能购买一套集体所有制上的房子。

3。非国有土地，只能通过政府收购，完成性质变更后，才能盖商品房用于出售。

4。土地必须通过拍卖方式才能出让给开发商

5。集体所有制土地被征收后，要对原住居民进行补偿

6。本市城镇户口一个家庭，在本市只能购买两套房子，非本市户口家庭，在满足一定的条件下，只能购买一套房子

7。房子购买过程中，可以按揭贷款，但利率和首付政策会不断变化。

8。房子可以转让，但转让要根据房屋性质和持有年限征收 10%至 50%的税费

9。房屋在持有过程中，部分要交纳房产税。

10。房屋在租凭过程中，要求交纳税费，但征收困难。

11。单位，不得在自用划拨土地上盖福利房

12。国家对北京的基建环境做相应政策和资金倾斜

13。国进民退，国有大型企业总部都在北京

14。国企收入高于民企

15。外资总部所在地

16。每年新增人口 30 万左右

17。拥有全国一流的教育和医疗资源 》》》

其实大家可以看到，当初列出的前几条，都是与集体土地能否盖有产权的住宅有关的条件。现在，这几条被打破了。房产税也更加明确。那么，183 对房市的走向影响有多大呢？

可以讲，183 会议对房地产的影响是很大的，一是增加了供应，也减少了土地供应成本，因为农村经营性建设用地可以入市建房出售了。二是增加了持有成本，房地产税更加明确了。这两个因素，将会减缓房价上涨的动力。特别是对买核心城市非核心区域的中低端房产的朋友们，影响更大。

但 183 会议对一线城市房产也有积极作用。183 会议将长远影响中国的经济，作为乐观主义者，相信 183 将对中国经济继续增长能起到很好的作用。这也会带动房价的上涨。但这种上涨的正面力量，不如上面的负面力量那么明显。

所以我的判断是，房价上涨势头会有一定的抵制，但长期还是看好。

下面是几个更直接的预测，留待时间来检验：

1. 房地产调控还会有，虽然市场起决定性作用，但政府并不会放弃这个工具。而且其它的市场经济国家，也有类似的政策。还是小平讲的好，资本主义也有计划。

2. 一线城市的限购短期之内（三年内）不会取消

3.一线城市的供应不会因为农村土地入市，供应不会在短期内大幅增加。

4.房地产税短期（三年内）不会普征，也不会涉及到存量房。

5.三年后的房价，大家拭目以待，北京的房价，总体基本面不会有大的改变。

6.购买农民宅基地建房的人会增加，部分人很快会进去后又回城。不喜欢农村的人更多。部分到农村住的朋友会因为农民“打土豪”也受到伤害。

作者:没有思考能力 日期:2013-11-19 22:41

@yangking1979 3184楼 2013-11-18 14:21:34

楼主认为现在 投资一套100平米左右的写字楼如何呢？ 期房 明年年底能交房 售价1.6万/平米 在亦庄 估计房子能租到3元/天？ 想投资这个写字楼，因为总价够低能买的起。现在东五环55平的写字楼都要150多万了，能租5000左右。相当于300倍月租。同样能租5000的住宅，需要资金是差不多300万了。相当而言 我觉得写字楼 还是有一定的投资价值。

你研究过这种房子的税没有？下面是前段时间看房子时记下来的：

1.营业税：差额的5.6%

2.房产税：原房价 X70%X1.2%X N 年+滞纳金（N 年的）

3.土地增值税，差额的 30%

4.契税：3%

5.个税：差额的 20%

所以你看这种房子增值的 60%以上被政府拿走了，就算你自住，也是要房产税。

3%的租金收益，本身的吸引力不大，除非这种租金能够一直上涨。对于全是小业主用于出租的房产，房子会毁得很厉害。所以不是很看好。

作者:没有思考能力 日期:2013-11-19 22:47

@吕德安 3182 楼 2013-11-18 11:50:31

回复第 27 楼(作者： @没有思考能力 于 2012-12-01 09:11)

2000 年之前的十年，中国是从疯狂的通货膨胀到通货紧缩的一个过程。实话说，朱老总对 92 小平南巡后……

========== 如果我们关心城市建设，就知道这十年是城市建设发展最快的。高架，地铁，大厦，这些钱从哪里来的？不是天下掉下来的。现在的小年轻，总想房价便宜，认为看到的城市现在有的一切，都是天然都有的。实际上，这些都是当年的买房人贡献的。我.....

兄弟，如果你只看到这个，就太可悲了。我们是蜜蜂，

要有发现鲜花的眼睛。没有人会喜欢腐败，但大家都喜欢享受高架，地铁，医院，商场，以及高薪的工作。给我们建设这些设施的人，得到了一些不该得到的利益，但我们得到的是大头，我们得到的比他们多。我们买鸡吃的时候，会把有鸡屎的内脏给扔掉。有人会因为鸡肚子里有鸡屎，就不买鸡了么？

作者:没有思考能力 日期:2013-11-20 12:54

5.三年后的房价，大家拭目以待，北京的房价，总体基本面不会有大的改变。

@愿鸯 3191 楼 2013-11-20 10:41:03

楼主的意思是不会大涨，微涨或横盘吗？

不过现在的风向是中低档新房未开盘排号就是几千个，一开盘就要被抢光啊

这种前提下如何老百姓降低购房热情呢

呵呵，是说总体基本面不会有大的改变。

作者:没有思考能力 日期:2013-11-20 12:55

@瑶宝 2010 3192 楼 2013-11-20 10:53:00

楼主大哥，你好！我在广东二线城市，刚入手一套房子，毛坯 89 平方，总价 60w，简单装修后能租 2500 一个月，不过二套房商业贷款利率上浮 20%，好高呀。很多人都说这个

时候不合适买房，俺却冲进去了，只是觉得这个租金回报还不错，总比存银行强，况且还能利用上住房公积金。楼主大哥怎么看？

这都是希望得到认同的帖哈。

你这房买得很值。

作者:没有思考能力 日期:2013-11-21 23:25

@huakaihualuo1530 3206 楼 2013-11-21 07:40:03

别在误导年轻人现在买房了

如果房子年轻人也买得起，不正说明价格还有空间么？

作者:没有思考能力 日期:2013-11-23 10:23

@yangking1979 3184 楼 2013-11-18 14:21:34

楼主认为现在 投资一套 100 平米左右的写字楼如何呢？ 期房 明年年底能交房 售价 1.6 万/平米 在亦庄 估计房子能租到 3 元/天？ 想投资这个写字楼，因为总价够低能买的起。现在东五环 55 平的写字楼都要 150 多万了，能租 5000 左右。相当于 300 倍月租。同样能租 5000 的住宅，需要资金是差不多 300 万了。相当而言 我觉得写字楼 还是有一定的投资价值。

@没有思考能力 3188 楼 2013-11-19 22:41

你研究过这种房子的税没有？下面是前段时间看房子时记下来的：

1.营业税：差额的 5.6%

2.房产税：原房价 X70%X1.2%X N 年+滞纳金（N 年的）

3.土地增值税，差额的 30%

4.契税：3%

5.个税：差额的 20%

所以你看这种房子增值的 60%以上被政府拿走了，就算你自住，也是要房产税。

3%的租金收益，本身的吸引力不大，除非这种租金能够一直上涨。对于全是小业主用于出租的房产，房子会毁得很厉害。所以不是.....

@yangking1979 3201 楼 2013-11-20 22:39:00

几年以前租金的情况我不了解，就我们目前租用租用的写字楼，2010 年年底是 14 万，2011 年底涨到 15 万，2013 年底涨到了 18 万。谁知道过两年能涨到多少？

回报率不是 3%，如果是 150 万 55 平 确实是 3%的回报率。

我考虑投资的写字楼是 100 平 160 万 年租金应该有 6% 。

买写字楼 我没考虑增值以后出售。

主要考虑有一份被动收入。毕竟只有160万 的投资，如果能带来一年能带来10万现金流也是不错的。

但问题是没有资金.....

单从租金回报来看，是不错的，但写字楼风险高，而且新楼好租，楼旧了，就上不了价，与物业有很大关系。你看看国贸那里的一些10前风光的写字楼，现在都成老楼了，租户也从一线大公司，变成了风险很高的小公司。个人投资写字楼，要多考察，特别是物业管理水准。

作者:没有思考能力 日期:2013-11-23 10:27

@myskysea 3210楼 2013-11-22 13:45:37

追踪楼主的贴子很久了，现在也为房子的事情苦恼，还望楼主能在百忙之中给后辈一些指导，

我和老公都是出身草根阶层，目前都是北漂一族，两年前为了结婚，在三线城市买了一套房子，现在成了鸡肋，鸡肋的原因是我们目前没有回去的打算，所以这个房子只能放着，想卖掉，因这个楼盘开发商信誉不好，短时间内出不了手，但好在地段还不错，可以放放，以后再处置，跟了楼主的贴子，知道房子解决自住是其根本，但问题是，我们在.....

再次给在老家，或者偏远地方买房的朋友提醒，真的要

慎重。宁买可以自住的工作地的小房子，也不要买长期无法居住只能锁起的远处的房子。除非你认为那里的租金高，好管理，或者升值潜力大过你的工作地。

燕郊的房子，也是无奈的选择，如果不能买北京的房子，只能选择河北的房子的话，燕郊可能还算是一个好的选择。

作者:没有思考能力 日期:2013-11-23 10:30

@吴志俊 3208 楼 2013-11-21 11:37:02

楼主，我现在有点矛盾，请抽空予以指点一二，不甚感激。

我和老婆在上海外环附近有 80 平两房，但交通不便，考虑改善交通打算明年 4 月份置换一套。现有两个选择：一是长宁区中环或中外环间 80-90 平两房，靠近地铁二号线；二是普陀区中外环间 120 平三房，靠近地铁十三号线，小区品质都差不多，但地铁线路不如长宁。两边整体房价都差不多，长宁区整体资源配置要高于普陀区，但考虑后续小孩出生及老人过来，三房更有必要。而从.....

自住，还是要地铁边上，面积大一些的房子。房子住得宽，心情也会好一些，家庭气氛也会好，会减少很多无谓的摩擦。自住的舒适性与升幅比起来，前者更重要。

作者:没有思考能力 日期:2013-11-23 10:31

@产品号码 3211 楼 2013-11-22 17:24:09

我以为，都别复杂了。买房就是撞大运的事，赶上趋势了，分析什么数据都是白搭。就像股票分析，都是马后炮。

举例说明，我熟悉的地方。十年前东北三环就近 1 万的房价，现在不过涨 5-6 倍了吧，有的才 3 倍，但是通县和大兴十年前才 2 千，现在涨了 10 几倍，你说哪个有投资价值，哪个场好？东北三环那是什么地方，城市设施等是通县大兴不能相比的。价格却有被赶超之势。

我在国贸有一套房子，升值也很慢。仔细看那些升值慢的房子，都是有根本性的缺陷的。

作者:没有思考能力 日期:2013-11-24 23:30

@产品号码　　3211 楼 2013-11-22 17:24:09

我以为，都别复杂了。买房就是撞大运的事，赶上趋势了，分析什么数据都是白搭。就像股票分析，都是马后炮。

举例说明，我熟悉的地方。十年前东北三环就近 1 万的房价，现在不过涨 5-6 倍了吧，有的才 3 倍，但是通县和大兴十年前才 2 千，现在涨了 10 几倍，你说哪个有投资价值，哪个场好？东北三环那是什么地方，城市设施等是通县大兴不能相比的。价格却有被赶超之势。

@没有思考能力　　3216 楼 2013-11-23 10:31:36

我在国贸有一套房子，升值也很慢。仔细看那些升值慢

的房子，都是有根本性的缺陷的。

@tcwyzhf 3218楼 2013-11-23 22:41:42

根本性的缺陷可否明示？

虽然不喜欢这种命题式作文，但还是想借这个机会，把这个问题说清楚，就是投资房产，要避开什么样的房子。其实在前面，也陆续提到要避开这类房子。这类房子，涨幅很慢，房价也会明显低于同区域其它盘。分别有硬伤和软伤，而且硬伤很难改造好，下面都是负面的因素，涨幅慢的房子，一般都会占有其中几条：

1. 小开发商的小盘子，通常是本地没有名气的开发商，盘子也只有一到两个楼。

2. 建筑质量很差，用料很次，很快就露出破败之象，设施毁损严重，外立面陈旧。

3. 建筑设计不合理，理念很落后，楼用起来很不舒服，包括电梯质量差，容量小，大堂，楼道，采光，户型缺陷明显，异型房过多等。

4. 公摊过大。

5. 停车位太少，交通也不方便。

6. 周围环境有明显缺陷，比如大门正对医院停户房等。

7. 以住宅立项，可主要又用于办公，电梯承载不了大

的人流，居住不舒服，办公也不舒服。或者以商业立项，以居住为主，北方没有暖气，没有煤气，没有居住所需要基本条件。

8. 办公为主，可洗手间又在套内，男女公用。

9. 全是小业主，小户型，投资为主。相互压价，租不上价，也卖不出价。

10.物业很差。有些物业费奇贵，物业的收益甚至会高于业主。有些物业基本不作为，设施毁坏速度太快，又不修补。几乎没有什么物业服务。物业打骂业主和客户。恶名在外。

11.供电，供水，宽带等生活办公必须均不能正常保证。

12.长期办不下房产证等手续，开发商欠费或有债务纠纷。

13.较高的房产税或者交易税费。房产税或者交易税费占掉业主收益很大一部分。

如此等等。

作者:没有思考能力 日期:2013-11-30 22:53

@向往未来的人 3239楼 2013-11-28 22:23:22

楼主继续更新啊

这里不是本人的独角戏哈，开这个帖子是想结识一些喜欢思考有并志于追求财产性收入的朋友。如果只是本人在这

里更新，就没有意思了哈，喜欢有同样想法的朋友在这个帖子里多交流。

天涯房观鱼龙混杂，大家都在泛泛的讨论，而且大家都比较喜欢大而空的争论，没有干货，没有有实战经验，这样对大家没有有帮助。不着边际的空而泛的讨论，实在没有意思哈。

记得有一年参加一次高层次关于人工智能的国际研讨会。国内的学者，只看着“人工智能”四个字就开始忘文生义，大谈机器是否会代替人类，机器智能的缺陷是什么之类的，但外国专家都在谈人工智能的具体问题，比如机器是否有办法识别你是谁，人像识别，指纹识别，瞳孔识别等之类的问题。外国专家特别具体。我们现在用的指纹打卡机，就是一个非常典型的具体的例子。而我们不屑于，也没有想法要谈很具体的问题。我一直认为这是中国人思考方式的局限。

还有一个例子是关于中医的争论。前两周的一次同学聚会上，有个同学说中医如何如何神奇之类的。我问了他一个问题，说如果一个人得了阑尾炎中医怎么办呢？他说喝中药，保持平衡。我说那要是肠子都破了，都开始漏了，那怎么办？让满肚子的屎？他说，这个这个，没有想过。

就在一周前，参考了一个朋友组织的灵修的私人聚会，还有一个所谓的藏人高僧参加。我一直不明白灵修是什么，而且好象王菲同学也开始灵修了，就忍不住去听听。结果一

个人开始讲，灵修，打坐，要有师傅。师傅如何重要等等。那我问他们，你们都有师傅么？他们说都有，那我问，这些师傅都是有组织的么？他们一愣，说没有。那我问，在天主教等西方都会，有严密的组织和纪检，还有很多主教娈童，性骚扰等事件，这些没有组织的灵修师傅谁来约束呢？他们说，这个，这个，没有想过。

如果他们知道了，西藏和尚原来梅毒感染率是70%，活佛的大小便都会被信众当成神物给吃掉，不知道这些人又会怎么想。如果有朋友的女友也在灵修，建议大家留个心眼哈。

真为我们的这种思维方式感到难过。

在此强烈推荐一下“罗辑思维”，是一个很好的启智的视频短片。值得一看。

作者:没有思考能力 日期:2013-11-30 23:21

今天想谈谈关于小产权的看法。

关于小产权房是否转正的问题，最近有很多人在发言，甚至孟晓苏还和老任争起来。晓苏是个有思想的人，他认为小产权房应该转正。很不认同哈。

小产权房是“没有得到规划认可，没有交纳土地出让金的房子”。

在一个现代化的社会里，各种社会要素是要协同配合社会才能有序运转。一个复杂的人口众多的社会必须能够平滑地有序的运转，比如人流、物流要进得来，出得去，有路，

有公交，有地铁，有学上，有菜吃，有工作做，看病有医院，休闲有公园，出了问题有警察，垃圾有人清理，道路有人打扫和维修，路不够了有人修新路，等等。这些都需要有序地安排。规划，就是保证这么多要素可以被合理安排。本来计划是公园的地方，就不能私自盖个垃圾站，如果规划是道路，就不能在规划还没有修路的地方建个儿童乐园。如果大家都没有得到规划的认可就开始盖房子，这一切要素要有序运转就没有可能。如果小产权大量出现，这个社会就会变得特别糟糕。我们是现代社会，不是建贫民窟。现代社会有现代社会的约束。

小产权没有交纳土地出让金，很多人对此很不心为然，干嘛要交？可我们知道，我们生活中不只是只需要房子住。我们不能一直呆在房子里吧，我们要与社会发生关系，要出门，要走路，要坐公交，就如上面所列。可这些东西不是天上掉下来的。是交了土地出让金的房主们的钱才建起来的。小产权房主没有交纳资金，凭什么要用这些公共设施比如道路和公交呢？大家可以说，这些有我们交的其它税啊。可以讲，其它的税有其它税的用处，是不够用来建这些公共设施的。在没有土地让金的国家，比如美国，大家交房产税的钱来干这些事，要不，马路毁坏了，谁来修？路不够了，谁来修？小产权房主实际上是在占大产权房主的便宜，在无偿使用人家的钱建起来的设施。这是不公平的。如果公开充许，

这个社会会变得很糟，比如路坏了没有修，马路上的树叶无人清扫等。

打个比方，就如某甲在乡下水库边上建房子，他花了20万修了条到他家的路，20万引了条N千瓦的电，30万又建了一幢小房子。他住得满舒服。这时如果有个某人乙，又在他家边上花了30万建了另一幢房子，也使用甲修的路，接上甲引来的电，甲岂不是太亏了吗？乙花了30万，就享受到了甲花了70万同样的住房和设施。

所以小产权应该严厉打击，才能维护社会公平，也才能让大家过上现代一点的生活。

作者:没有思考能力 日期:2013-12-07 05:59

@开心的笑呵呵 3250楼 2013-12-02 13:08:15

@没有思考能力

说的都是废话，有能力买的早都买了

周未的早上，本该睡个懒觉，可5点多就醒了。来回朋友们的帖子。

这位朋友说了实话，有能力的，早就买了。但做为一个思考者,只是买了还不够的,我们在想的是,还能不能再买？买哪里？买什么样的？还有多大上升空间？未来的走势如何？会不会转向，还有没有其它的品种上升空间会更大？以及怎么筹钱再买多一些？抑或减少一些筹码。

作者:没有思考能力 日期:2013-12-07 06:01

@南铀 3243 楼 2013-12-01 09:58:01

孟晓苏提出的以房养老，就是脑残，虽然也是一条路，明显实现不了

换个角度，如果是自愿的原则，晓苏给了我们多一个选择，是有价值的，对社会是有贡献的，以房养老这个提法，应该欢迎

作者:没有思考能力 日期:2013-12-07 06:26

@咕嘟咕嘟冒个泡 3245 楼 2013-12-01 12:01:05

楼主，想和您讨论一下自住型商品房的未来，非常想听听您的见解。

前两天去东三环的百环家园办事，这个楼盘曾经是经济适用房但位置非常好，就在双井离国贸很近。那个小区应该也就 6、7 年的房龄吧，但这次去感觉还是很惊讶的。该小区地段好，外立面远看起来落地飘窗也不错，但物业管理还有楼宇里面感觉差多了，和附近的华腾园（这个小区和百环家园紧挨着，应该在 2002、3 年前后就有了）相比差了很多，不说户型，就从物业管.....

特别同意你的看法，用新潮一些的话来讲，不能同意更多， cannot agree you more。

我一直在思考，我们要跟什么样的人做邻居，一起生活。生活中有两种人，一是为了一丁点的眼前利益（称之为显性利益，就是马上就能享受到的，得到的利益），而放弃巨大的隐性利益，或者承担与之根本不相称的风险的人。 这类人很多，为了一个鸡蛋，就可以以命相拚。为了不到一分钟的时间，冒着自己和他人生命风险去闯红灯。把就值几百块钱的破家具，旧自行车放在楼道里，而让房价减少几十万。这种人太多了。还有一些人，不交电费水费物业费，小区口碑差，升值慢。他们会给我们造成巨大的损失，要远离他们。

还有一类人，愿意付出很少代价（显性利益受损），而换来巨大的隐性利益。这种人是理性的，是好邻居。但社会上这类人很少。比如每家只出几百块，几千块，就可以把楼道改造一下，粉刷一下，换更好的声控灯，等等。提升房子的价值和居住的舒适度。

在北京开车，经常可以发现，乱插队，乱加塞的，多是开十万以下便宜车的车主，或者是邻省的车主。他们得到的利益几乎可以忽略不计，但带来损失（出车祸后时间金钱，生命损失），是天量的。这类人，要远离。他们太急了。

给大家讲个从出租车司机听来的故事。就是密云有个出租车司机在值夜班，老爸突然心梗去世了，他还在市里拉活，媳妇和老娘一遍一遍地打电话催他赶回去。这哥们在京密路上一路狂奔，心急撞上一辆大货车毁人亡。结果是一件丧事，

办成了两件。

这故事还没有完。

同村的另两个出租司机聊起这事，心有戚戚，就想这一百多公里路，一路狂奔能省多少时间。一时性起，两个下班同时从三元桥出发奔回密云，一个狂奔，一个按规矩走，结果前一哥们只早到两根烟的功夫，快了不到十分钟。省了几分钟，可能就是一条命。但生活比较苦逼的人，一般都没有脑子去看隐性利益，他们性太急。要尽量远离只买便宜东西的人。

作者:没有思考能力 日期:2013-12-07 06:27

@路漫漫 4N 3248 楼 2013-12-01 23:47:04

楼主好，

从头看了你的帖子，感觉很多观点非常深刻！

也想咨询一下，目前在沈阳入手 8500 的房子风险大吗

房子在和平区长白岛，不是老城区，但是发展得还不错，配套设施比较完善

沈阳感觉在建楼盘非常多，

对未来沈阳房价趋势楼主怎么看？

谢谢！

8500 的房子，能有多大风险？但沈阳房价上升空间很小。

作者:没有思考能力 日期:2013-12-07 06:29

@银他妈爱挖鼻屎 3259 楼 2013-12-06 16:20:02

@没有思考能力

我想问问楼主，云南五线县城，有没有投资住房的必要。我家现在贷款买了一套 80 平米的小户型，我爸妈跟我和孩子住，我是刚离婚的单亲妈妈，近几年有没有必要为了以后重组家庭什么的，或者投资住房再买一套大一点 100 平的，毕竟不可能跟　　爸爸　　妈妈住一辈子。家里原有的老房子不好住，只能出租。

虽然是县城，房子一直再涨，好的位置都是 3，4000 一平了，五年前才 1000 多一平。

生活就是要舒适一些，这房价不高，又是自住需要，如果有能力过得舒适一些，就不需要犹豫。

作者:没有思考能力 日期:2013-12-07 06:42

预告，楼主最近会花时间研究中国的土地政策和雾霾对中国的影响，并在此记学习笔记。

作者:没有思考能力 日期:2013-12-07 06:59

周其仁的土地观察笔记：

1.　农村和农民对增减挂钩项目，可以参加，也可以不参加。这与征地不同，那没什么价钱好讲，但凡被划入征地范畴，农民们就没有自愿不自愿的选择空间。经验证明，就这么一点点农民的选择权和自愿权，居然就在征地制上撬开

了一条小小的缝隙。假以时日，小缝隙变成大裂口，以行政之手完成的挂钩，就升级为市场版的“挂钩”，一个建设用地交易的新体制就破土而出了。

2. 郫县第一个挂钩项目的数据：263 亩新增的建设用地指标从长林村腾出，落到县城附近的高地价位置，政府为此给长林村每亩指标补偿 20 万元，给落地村民的各项房、地、安置补偿，合起来是每亩 40 万元。

3. 如果普遍允许农村集体建设用地合法入市，给定其他条件不变，那么地价一般会下降——正如农民普遍有卖农产品的权利之后，农产品的市价一般上不来，要政府补贴才勉强维持成本

4. 随着挂钩项目的增加和扩容，政府给予减少农村建设用地的补偿额逐步上升，从早期的均价每亩指标 12 万，上升到 15 万元、18 万元，再到 30 万元、40 万元甚至更高，然后到 2010 年前后，大体稳定下来。最近一次去，每亩指标价，一般在 30 万元之谱。

5. 郫县的挂钩第一单为例，整个挂钩流程土地收益总增加 11 亿，除了缴纳税费和给付农民，郫县政府的财政落袋 4 个亿！

==========

我们记住了这个数据，在房价并不高的成都，农村宅基地的市场价格基本是 40 万一亩。而且这个价格，政府还有

近 40%的利润。

作者:没有思考能力 日期:2013-12-07 09:40

回复第 3266 楼， @没有思考能力

@南铀 3243 楼 2013-12-01 09:58:01

孟晓苏提出的以房养老，就是脑残，虽然也是一条路，明显实现不了

换个角度，如果是自愿的原则，晓苏给了我们多一个选择，是有价值的，对社会是有贡献的，以房养老这个提法，应该欢迎

@南铀 3271 楼 2013-12-07 07:12:55

是多一条路，只是这条路价值不大。

价值大不大，目前还不容易判断，给人民多一份选择，总是好的。

很同意上面周其仁讲的，这个社会，只要给人民撬开一丁点缝隙，就可以释放巨大的能量。

所以不认同打击多人民一丁点自由的想法，哪怕短期看起来没有价值。

作者:没有思考能力 日期:2013-12-07 11:35

@岸芷汀兰 0826 3274 楼 2013-12-07 10:22:12

楼主 大叔，

佛山顺德，房价8K，80多万的房子，是先付30%首付还是付一半款，在慢慢还贷？

能多贷就多贷。

作者:没有思考能力 日期:2013-12-07 13:14

@蓝色童童 3278楼 2013-12-07 11:55:39

在这里，我也想请教楼主，帮分析看看

1、我是广西某三线城市内下一个镇的。在离镇上远10公里的单位工作。这个镇离市中心30公里吧。

2、这个城市的中心房价目前已到了9000多了，年初那时看时中的楼盘7000，而现在已涨到9200元。年初就是因为觉得市中心房价太高没下手买，而在我所在的镇上的一个楼盘买下了一个78平米的两房的小户型，价格是4000一平米（地段，户型，小区配套设置在全镇里是最好的，还不错，不敢说有多.....

我没有小城市买房的经验，不便给建议

作者:没有思考能力 日期:2013-12-11 22:32

@Msusu 3308楼 2013-12-10 21:15:48

回复第606楼(作者: @没有思考能力 于2012-12-06 20:59) @wangxiaojin1 594楼 回忆帝

都当年，那些叱咤风云的大盘 名盘，是一个什么样……
==========老乡，我应该就是你说的那种被忽悠了的人，只是能力有限，就算实施也所获有限，不过挺知足了

被忽悠的人赢得盆满钵满，也是一种幸福哈，喜欢你这种知足的人生态度。

作者:没有思考能力 日期:2013-12-11 22:34

@藏经阁阁主 3316 楼 2013-12-11 18:42:48

苦逼 屌丝 ，明年打算结婚，买不起新房，打算买个 2 手的，楼主说说等到啥时候出手吧？刚需全是泪！

如果看过前面的帖子，就知道很久以前我说过，今天年底，至春节前是个购房的好机会。现在一线房市低迷，当初的预测还是对了。如果你是讲一线城市，建议春节前出手。如果是指北京，今天第一场雪后，至春节前，就是机会。

作者:没有思考能力 日期:2013-12-11 22:37

@15190678148 3315 楼 2013-12-11 09:23:29

60 后是准爷爷级了，楼主我不是故意打击你的…

差不多算准爷爷了吧，这不是打击。

记得当初年轻的时候，我一直在想错失过的机会，觉得如果有个高人，关键的时候，能点拨自己一二，也许就少走

了些弯路。

这个帖子，自己是用心在写，如果有朋友能觉得有点启发，也算是这个准爷爷的一点贡献吧。

作者:没有思考能力 日期:2013-12-11 22:53

@ff8dgr 3294楼 2013-12-10 12:12:42

回复第3277楼(作者： @没有思考能力 于2013-12-07 11:35)

@岸芷汀兰0826 3274楼 2013-12-07 10:22:12

楼主 大叔，

佛……

==========

能多贷款就多贷款的前提条件，你会撬杠杆。赌博房价上涨会大于还款利率。楼主你懂吗？？？？？？

再次重申一下自己对今天房市和房价的看法，留待以后来检验。

在目前的状态 （也可以称为基本面）：

1. 限购
2. 限贷
3. 一线城市户口不放开，人口流入受到较大限制
4. 市场高利率
5. 二套房资格认证出奇严格

6. 政府调控一直不放松

7. 外汇还在净流入

8. 地价奇高.

9. 外国人不能买房

10. 外地人买房资格获取困难

这种情况下的形成的一线城市的房价，就是铁底。泡沫很少。

这个结论可能跟很多朋友的认知不同，但信不信由大家，结论可以交给朋友们来检验。

大家可以看看所有房价泡沫破灭的情况，有几个会在上面这些条件下发生。通常泡沫破灭，都是贷款较宽松，利率较低，购房较自由的情况下发生的。

周末跟一个年轻的朋友聊，感觉大家被各种言论所蛊惑，有点象受惊的兔子。觉得不必。

还有一点，就是新的改革的影响。建议朋友们看看几次大的改革发生的时候，货币的贬值情况。这个改革，我们经历过的有，80 年代初，90 年代初。邻国还有苏联，或者俄罗斯。

看看我们自己家，如果我们自己家想改一下，动一下洗手间，换一下家具，是不是要花钱。花较大笔的钱。同样，如果一个较大规模的经济体，要改革，是不是要很多成本，这些成本，最终会通过币值反映出来。欢呼改革是必要的，

但聪明的人，还要想到改革对自己的影响。

作者:没有思考能力 日期:2013-12-11 23:06

还有一件事，值得记念一下。

今天中国围棋小将，唐韦星在三星杯上战胜了韩国李世石拿到冠军。这是中国今年的第六个围棋世界冠军。曾经压制中国 20 年的韩国，今天到了还债时候。韩国今年一个世界冠军也没有拿到。20 多年来的第一次，中国包揽全部的冠军。中国第一个围棋世界冠军马晓春称，今天终于打扁了韩国。联想到前段时间恒大拿到了亚洲杯足球冠军，在最复杂的体育项目足球和最有智力的游戏围棋两项上，中国都压倒了韩国。没有高看韩国，而这代表国中国的综合实力已经上升到一个新高度。

经济上，韩国还有老对手三星。这个打赢了苹果的公司，依然辉煌。我相信以前的预测，中国将出一批三星级的公司，在市场上，在高科技领域，彻底地打扁三星，打败美国的顶级公司。

看好中国。

作者:没有思考能力 日期:2013-12-11 23:08

@藏经阁阁主　　3316 楼 2013-12-11 18:42:48

苦逼　　屌丝　　，明年打算结婚，买不起新房，打算买个 2 手的，楼主说说等到啥时候出手吧？刚需全是泪！

@没有思考能力　　3319 楼 2013-12-11 22:34:36

如果看过前面的帖子，就知道很久以前我说过，今天年底，至春节前是个购房的好机会。现在一线房市低迷，当初的预测还是对了。如果你是讲一线城市，建议春节前出手。如果是指北京，今天第一场雪后，至春节前，就是机会。

@庭院深深 121 3321 楼 2013-12-11 22:40:13

北京都疯涨了 2 年了，还会疯涨吗？后面应该滞涨一两年再往上吧？

朋友，房市两到三年会回调一次。目前就在回调。但回调一到两年时间的经历没有发生过。

作者:没有思考能力 日期:2013-12-12 12:15

追加两个条件：

在目前的状态 （也可以称为基本面）：

1. 限购
2. 限贷
3. 一线城市户口不放开，人口流入受到较大限制
4. 市场高利率
5. 二套房资格认证出奇严格
6. 政府调控一直不放松
7. 外汇还在净流入

8. 地价奇高.

9. 外国人不能买房

10. 外地人买房资格获取困难

11. 二手房转手税费奇高

12. 房产税利剑高悬， 中央的声明一次比一次强烈

这种情况下的形成的一线城市的房价，就是铁底。泡沫很少。

作者:没有思考能力 日期:2013-12-12 12:18

回复第 3324 楼， @没有思考能力

@藏经阁阁主 3316 楼 2013-12-11 18:42:48

苦逼 屌丝 ，明年打算结婚，买不起新房，打算买个 2 手的，楼主说说等到啥时候出手吧？刚需全是泪！

@没有思考能力 3319 楼 2013-12-11 22:34:36

如果看过前面的帖子，就知道很久以前我说过，今天年底，至春节前是个购房的好机会。现在一线房市低迷，当初的预测还是对了。如果你是讲一线城市，建议春节前出手。如果是指北京，今天第一场雪后，至春节前，就是机会。

@庭院深深 121 3321 楼 2013-12-11 22:40:13

北京都疯涨了 2 年了，还会疯涨吗？后面应该滞涨一两年再往上吧？

...

@夏天小阴天 3327 楼 2013-12-12 08:54:05

楼主老师，我最近又看房，感觉不像在回调啊！这个礼拜房价普遍又上涨了，看过的房子基本上比上周都涨了 30 到 50 万，当然还有一些没涨的，因为本身报的价格就高，我根本就没敢看。

哪个城市？

已经进入了冬季，天气非常寒冷，大家都不愿意出门，其实这个时候是真想买房的人的好时机。

建议：

1.准备一个小本本，记录下每次看房的经历和户型价格

2.加大看房力度，连续看 200 套以上，对你关注区域里每套在卖的房子都如数家珍，你就有感觉了

作者:没有思考能力 日期:2013-12-12 12:34

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F164823908.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F164824145.jpg{EIMAGE}

这个画面深深地印在我的脑海里。穿白衣的是中国 20

小将唐韦星，穿黑衣是曾经让中国顶级棋手听到名字就发抖的李世石。

从表情，气度，行棋的从容，过程中对对方自始至终的压制，充分表现出一种我们期盼了好久的气象。

作者:没有思考能力 日期:2013-12-14 11:50

@嫉妒之神 3329 楼 2013-12-12 10:32:25

楼主可以买下农村宅基地吗一块地大概 70 万左右吧

，以后会怎么样

前面对此问题有过论述，宅基地情况远比房产复杂，一时还看不清楚

作者:没有思考能力 日期:2013-12-14 11:54

@bluestar77881 3339 楼 2013-12-12 14:30:26

楼主你好，我在北京，最近想改善住房，想从清华东路换到地铁 10 号线沿线，就像楼主说的，我拿着小本本，边看房边记录，对于你所说的“场”深有体会。 我想向楼主请教，换到北四环内的 10 号线沿线可好？我就一个人住，估计以后人口也不会有变化，多大面积合适呢？是倾我所有买个大的，把资产以房子的形式储存起来？还是买个适中的，留着货币等着股市的行情？这是我第一次注册留言，有点紧张，不知有没有讲清楚。楼主请你一定要.....

如果按我的性格，会倾其所有，买个大的。十号沿线，将来是北京的黄金线。

股市里博命，需要强大的心脏和远比房产这种静态的资产更复杂的分析能力。我个人一直不信任自己能做到这一点。

作者:没有思考能力 日期:2013-12-14 11:58

@香浓黑 coffee 3346 楼 2013-12-14 08:35:27

楼主你好，有个问题想跟你请教，我家现在贷款供两套房子

一套是三线城市自住（秦皇岛）

二套是二线省会城市市中心酒店公寓(80 平米，托管给物业，物业很好)目前与别人家打通租给外资企业（那个楼盘业主几乎都是物业托管都是租给大公司），今年签了 5 年合同，每年房租都会小涨。现租售比 6.7。

二套房的收入扣除每个月贷款还需家庭支出 300 元。

现家庭收入 20W。想再入收一套。现有两个选择

一是二线省会城市 2.....

6.7%的回报率，怕是现在很难找到了。基本上，有了这套房子，你就可以用相当一个副局的待遇退休了，一个副局的退休金，也未必赶得上你这套房子的房租了吧。

对于你说的那两套房子，个人更看好天津，而且有了天津户口，还会别的惊喜。这种房租基本上可以抵月供的房子，

不需要犹豫，因为丝毫没有压力。

作者:没有思考能力 日期:2013-12-14 12:01

@东城 or 西城 3341 楼 2013-12-12 14:50:25

@没有思考能力 3333 楼 2013-12-12 12:34:05

你好，一直以来都在关注你的帖子，最近由买房的想法，还请您指教一二：

由于工作变动，2014 年上半年要到北京工作，孩子的学校，不出意外的话应该是在西城--六铺炕附近，这房子要买到哪里合适？我的想法是：

一是可着孩子，买个学校周边的，这样就是学区房，价格较高，现在新一轮教育改革，这学区房未来发展不好说；

二是在三环买一个，价格能低些，面积大些.....

你提到的位置都不错。

只是一点，如果一定要买的话，明年夏天买房，与年前比，大概是几十万上下的出入，个人权衡。

作者:没有思考能力 日期:2013-12-14 12:02

@没有思考能力 1131 楼 2013-01-17 20:36:35

今天看到有报道称营口的房地产问题较大，从这张图可以看出，营口的供地也太大了，这么点人口，供地面积竟然在全国排第七，人均真有可能是第一，房地产不出问题才怪。

应该是比前一段时间所讲的贵阳还严重。

从图中看，南通和潍坊也可能有大问题。

@没有思考能力　　1193 楼 2013-01-26 10:04:06

鄂尔多斯---海南----温州----贵阳----常州----南通下个爆出的是哪个三四线城市鬼城？

凤凰网：

南通隐现“鬼城”危机：三线城市二线房价 空置率高起

看看前几天对南通的预测，今天在涯上看到凤凰网的报道印证了。

我们再耐心观察一下下一步潍坊会不会被报道。

@麦田天使 3348 楼 2013-12-14 09:32:40

我是潍坊的，早没看到楼主的帖子啊，上周刚刚订了一套房，2 万定金，还没签合同，后悔中，退也退不掉，转也转不掉，开发商规定只需转给直系亲属。唉~

可以给大家汇报一下，什么价，最近潍坊的房价走势如何，来验证一下我们去年的预测是否准确。

作者:没有思考能力 日期:2013-12-14 12:07

2013 年很快就要过去了。这个帖子蒙大家的抬爱，点击

量稳居在天涯房观排名第一。天涯多空争论激烈，这里没有争论，很多喜欢炒架的大神们也绕着走，没有架吵的帖子，因为工作繁忙，回帖也不及时，但也得到这么多的点击，在此谢谢大家。这说明大家还是喜欢看到干货，看到用心完成的东西。

再次谢谢大家。

作者:没有思考能力 日期:2013-12-23 12:10

@没有思考能力　　3353 楼 2013-12-14 12:07:35

2013 年很快就要过去了。这个帖子蒙大家的抬爱，点击量稳居在天涯房观排名第一。天涯多空争论激烈，这里没有争论，很多喜欢炒架的大神们也绕着走，没有架吵的帖子，因为工作繁忙，回帖也不及时，但也得到这么多的点击，在此谢谢大家。这说明大家还是喜欢看到干货，看到用心完成的东西。

再次谢谢大家。

@wtc861024 3405 楼 2013-12-18 17:12:51

楼主你好，本人 86 年的想明年结婚，目前想定居到武汉，现在房价市区内 1w 起步，现在弄动的首付在 20w，想问楼主什么时间入手合适谢谢。

武汉的房子供应量大，房价也不高，涨幅也不快。所以

你很幸福。

至于什么时候买，既然你是刚需，建议就是买得起的时候，就买。

作者:没有思考能力 日期:2013-12-23 12:12

@逍遥遗风 3413 楼 2013-12-19 16:04:35

楼主，广东三线小城的房子，价格 5000 多现在可以买吗？还有如果美国退出了 QE,影响会有多大？

美国退出 QE，对中国一线城市影响不大，但广东三线城市，则要具体分析，要看那里的产业支撑是否倚重于外贸。如是也不是，那对你这个广东三线城市房市影响也不大。

总体来看，广东人低调务实，而且不喜炒作。广东三线城市的房价是很低的。

作者:没有思考能力 日期:2013-12-23 12:18

@没有思考能力 3241 楼 2013-11-30 23:21:56

今天想谈谈关于小产权的看法。

关于小产权房是否转正的问题，最近有很多人在发言，甚至孟晓苏还和老任争起来。晓苏是个有思想的人，他认为小产权房应该转正。很不认同哈。

小产权房是“没有得到规划认可，没有交纳土地出让金的房子”。

在一个现代化的社会里，各种社会要素是要协同配合社

会才能有序运转。一个复杂的人口众多的社会必须能够平滑地有序的运转，比如人流、物流要进得来，出得去，有路，有公交，.....

@茅草根 3420 楼 2013-12-21 00:13:51

同意楼主的看法。不管今后新建的小产权房未来地位如何，但是目前和以前的小产权房入市对购买大产权房的人是不公平的。小产权房的存在违背政策法规，守法公民多花几十甚至上百万买大产权房，最后却与违法违规的人获得一样的结果，这是典型的违规无成本，导向就不对了。

不过楼主，房价真还要涨吗？君不见，现在北京房价已经赶超纽约了，不少有钱人把北京的多套房子卖了，跑去买纽约、伦敦的房子，这对我们有什么好处呢？.....

再重复一下个人的判断，北京的房价，目前没有泡沫，就算有，也是钢做的泡沫。

昨天看一本书，竟然发现金砖四国中，中国的北京和上海，巴西的圣保罗，印度的孟买，还有俄罗斯的莫斯科，两年前北京和上海的房价在其中是最便宜的。是巴西的 1/2，孟买的 1/3，莫斯科的 1/6。还没有时间去查今天的房价对比情况。

而这四个城市中，北京和上海的收入是最高的。那三个

城市，都是土地供应特别充沛的地区。

作者:没有思考能力 日期:2013-12-23 12:21

这里想说说为什么北京的房价，与位置的关系不明显，国贸附近的房价，为什么会跟马甸周围差不多。我自己理解共有两个原因，一是北京的发展，是多热点发展，国贸是好地方，中关村也不错，望京也让人动心，亚运村还有鸟巢，西二环还有金融街。所以发展是摊大饼式的。很多人，只在一小块区域内活动，就如我们这个论坛比较活跃的某 xx，她曾经在望京住过，但自从搬到通州后，几年内就再没有回到过望京。而人们看房子，因为交通和时间的关系，更乐于在公司周围，或自己日常活动的周围看房子。这是北京房价比较平均的一个原因。另一个原因就与物业费有关。国贸附近好一点的小区或楼盘，通常物业费就比较高。我是喜欢物业费高一些的小区 ，但大部分老百姓，还是习惯于选择低物业费的房子。这种心理，也造成了低端的房子的房价，竟然会高过高档小区。

我通常喜欢用量化的角度看问题。我观察过北京相邻的小区，品质差不多，如果物业费不同，小区的价格就会不一样。物业费高的，房价就低。比如在东北四环附近，按这两年的房价来算，通常物业费每高一块钱，房价就会低 1000 以上。也就是说，就算是同样品质的小区，一个物业费是两块，一个是 6 块，后者的房价会比前者低 4000 以上。有时，

甚至低到6000以上。这一点特别值得大家注意，特别值得投资房产的人注意。相对来说，我更喜欢把钱付给物业公司，而不是前业主或者开发商。因为物业公司会为你提供服务，而前业主，或者开发商，会拿了钱走人。试想一下，就算100平的两居，物业费平多4块，一年才不到5000块，10年还不到5万块。但如果房价高出每平4000的话，就是40万。哪个更合算，就很明显了。物业是按月的交的，这也成了为物业讨价还价，让他们给房子做好保养和护理的工具。一次当成房价给交出了，你就什么权利也没有了。这与中介费不能一次付清是一个道理，但可惜的是，真明白这一点的人，也不多。

明白了物业费与房价的量化关系，还可以推导出房产税对房价的影响。有些人说，收了房产税后，房价或者租金会更高，有些人说，收了房产税后，房价会下降，大家也莫衷一是。但事实会怎么样呢？如果按照现在上海或者重庆征房产税的税率，即房价的0.6%，那么我们可以算出，现在一套300万左右，100平的房子，每年会征收1.8万的房税，换算成物业费，就是每平每月多出15块。所以，按上面的观察，房价应该可以降15000/平，也即一半左右。但房价降到150万的时候，0.6%的房产税，却又只能收到每年9000，即合每平每月7块5，房价是不会降15000的。这是一个迭代过程。 通过几次迭代，可以大致计算出，按0.6%征收房产

税，房价大致会降35%左右。这是我的结论。但通过房产税造成房价低了许多，是不是大家应该欢迎的呢，是不是买房就更幸福了呢？这恐怕是仁者见仁，智者见智了。如果业主能控制房产税的用途，我相信交房产税，应该更好，因为房产税，可以用于局部地区的学校道路等大环境的改善。我还有个建议，如果普征房产税的那一天真的到来（可以相信，那一天肯定会到来，只是早和晚的问题），至少要求有一半要交到业主委员会，用于本小区内部的维护和保养，那就是太好不过了。

@翱翔天际的雄鹰 3423楼 2013-12-21 12:48:51

我想问一下，收了房产税后每平降到15000是怎么算来的，谢谢

似乎已经写清楚了。结论不是每平降到15000，而是如果按如下条件征收房产税的话，与征之前相比，房价要降35%左右：

1. 普征
2. 按房价的0.6%征收
3. 不可免除
4. 有滞纳金

作者:没有思考能力 日期:2013-12-23 12:22

@zln821 3428楼 2013-12-22 09:18:21

不知楼主对苏州房产可有研究？在纠结年底要不要下手，本人和男友刚需。准备在吴中区入手一套90-100平的二手房。首付大概二十大几万。。主要是现在苏州房贷利率上浮。。郁闷，九月份同事贷款买房还打九折呢，现在就变成上浮20%了，这一变得多出十万左右利息呢。。我们俩手里没有足够的资金，也不想啃老，所以只能贷款。。不知道过了12月底银行会不会恢复基准利率啊。。。这个其实应该向银行方面的朋友请教了，真怕利率一直上.....

历史经验告诉我们，买房不要算小账。太仔细的人，机会成本很高。

作者:没有思考能力 日期:2013-12-23 12:24

@驶上快车道 3426楼 2013-12-21 22:44:40

楼主，请帮我分析下：我在珠海目前有三套房：（1）05年单位集资建房贷款购入一130多平的房子,贷款已经还清。此房离拱北口岸、广珠城轨总站、港珠澳大桥入口都近，现在月租金收入3500，这个位置估计租金以后还能涨。

（2）09年在市区买了一套50平的一房，按揭10年，位置也不错，离口岸也很近，现在估计能卖70万，月租金在1900左右。

（3）今年贷款在市中心买了一个44平学区房，总价52

万左右，按揭 14 年，房租基本能还.....

珠海的房价并不高，虽然出掉低息的房子有些可惜。

不用担心 QE 退出的影响。珠海不是外向型经济。

作者:没有思考能力 日期:2013-12-23 12:26

@清淡阳光 2013 3425 楼 2013-12-21 17:39:15

很荣幸看到楼主帖子，在天涯这么久，总算看到有营养的帖子。本人对房产小白一枚。感谢楼主慷慨分享。小辈听君一席话胜读十年书啊。 本人刚需，和男友在深圳工作，最近打算出手在西安买房，买在里父母一碗汤距离的万科小区。西安情况如您前面所讲我很是赞同。未来还是打算回家发展。刚毕业没多久，资金有限，明知深圳房产更优，也无奈无法负担。我的想法是以后发展还不明晰，即便以后发展好了留在深圳定居，这套也可作为父母.....

个人不相信在深圳呆久了人，回到西安会感觉舒服。文化差异太大。

西安的房价上涨得很慢，是典型的低收入，高消费的城市，土地供应也很大。目前房价不高，愿意买也可以。

作者:没有思考能力 日期:2013-12-23 12:27

@红太郎的城堡 3421 楼 2013-12-21 06:21:15

谢谢楼主，让我认识另一社会、另一高人“秋水如岚”

秋水如岚是职场和教育方面的达人，可多学习。

作者:没有思考能力 日期:2013-12-24 12:12

@买房太贵 3448 楼 2013-12-23 20:53:59

楼主你好，花了半天看你的帖子，都是经验之谈，我深受　　感动　　，对我们有买房困惑的普通人帮助很大！先谢谢你！

关于买房，请教达人一个问题：

地点是江苏南通的一个沿海县级市（启东），不知你听说过没，好像前几年有了直通上海的过长江的大桥以后，房价飙升。市区好点的都要万元以上吧。现在想在小镇上买套房，位置挺好的，就在一个十字路口边上，一条主干道经过这个路口直通市中心，只有十几分钟的路程。政府.....

对这个具体的小镇不了解，很难答复。看过前面的帖子就知道，本人一直不看好小城镇的房产。记得前两天还在天涯看到过一个帖子，说 10 年在佛山买房了，这两三年广州的房子涨了不少，佛山那房子如果现在卖的话，搭上装修和税负，可能还得赔，连保值都说不上。不是说你这房子也会如此，但要考虑清楚，买这房子的目的是为了什么。

作者:没有思考能力 日期:2013-12-24 12:20

回复第 144 楼，　　@落花随流水 2008

@没有思考能力　　101 楼

有人说，房产税出来，我可以转嫁给租户，对此，我表示存疑。

市场经济有内在的规律，租金是不可以调控的。租金的价格体系形成是完全的市场行为。受供需因素的制约，而不是房产税什么的制约。特别是在中国，出租房子的都是小业主，非常分散，没有任何垄断，不可能形成哄抬价格的情况。转嫁之说，总有自欺之嫌。

同样回到二手房房价这块，也是完全的市场行为，只受供需制约。所谓调控，就是压制需求，但需求的压制有时.....

楼主写得很好，很受启发！房产税的效果其实是确定的，和其他商品一样，新增加的税收，是在买方和卖方之间分担的，分担的比例取决于供给弹性和需求弹性，但是，房产税可能会导致供给增加，因为空置房会进入市场。所以，大头应该是房东承担的。

@zqx_130　　3446 楼 2013-12-23 20:47:47

这个回复最见功底。

@风之隐者 3450 楼 2013-12-23 23:51:58

可问题是，房产税即使征收，也很可能是对新售房。因为对开征前的住房，征收此税缺乏法律依据。70 年的土地使用权都收过了，还收什么？单纯的房屋？上海、重庆试行的都是对新售房征收的。

大部分中国人喜欢感性思维，喜欢思辩，但有的时候，经济问题还是可以用更科学一点的数据模型来描述清楚的。记得上大学时，学校有两个经济学家，一个叫林少宫，另一个叫张培刚，都曾经讲过，不懂数学，就别谈经济。

比方说，如果是极端情况，房产税，按 100%来收，即 300 万的房子，每年要收 300 万的房产税，那我们问，那房价会是多少呢？

在不同的条件下，那可能是房价跌到零，也可以是负值，即倒贴钱让你把房子给买走。但也可能，房价还会上涨。为什么？

试想一下，如果你的租金回报超过 200%呢？如果 CPI 是 1000%呢？这房价是不是还得涨？

所以说，房产税对房价的影响如何，要看很多条件，包括现房价，房租比，CPI，等等。

作者:没有思考能力 日期:2013-12-30 21:54

@我爱我家 1212 3512 楼 2013-12-30 17:24:51

大叔，从东四附近买房您怎么看？那边都是老楼吧？空

气也不好。。。

这种问题，真不知道该怎么回答哈

作者:没有思考能力 日期:2013-12-30 22:09

@风中的大笨象 3510 楼 2013-12-30 10:29:17

这个帖子就一垃圾，倒是跟帖的有些看法不错。糊弄了老半天楼主是死托，滚你妈蛋！

这种兄弟可能是被气糊涂了哈，到别人家里，竟然让别人滚。

看过我帖子的朋友们应该知道，我很少提空啊，多啊这样的词汇。房托也是莫须有的词汇，不知道什么样的人愿意当房托。我看好房价，理由都写在帖子里，供大家参考和验证。也是想借此看看自己的判断力。

中文有个词，叫“利令智昏”，意思就是因为个人利益的关系，使得人昏了头，看不清事情发展的客观规律。最近的一些事情，让我更相信很多人是摆脱不了这四个字的宿命的。但自己追求对客观规律的把握，希望自己的判断力不受个人利益所左右。我知道这样很理想化，那就让历史来检验好了。也希望自己能通过判断力受益。至于看空与看多，做为成人，自己来承受相应的结果。

其实看中国这几千年来的发展，从来都没有有过，民间

的富人与穷人之间的大博弈。民众，不管是有钱人，还是普通人家，受到最大的伤害，和被算计，还是来自官府。所以老百姓间托与不托，都是妄言。

前两天有个新闻，就是安微某人死后，还被官府挖坟烧尸，人家是连你死了，也要算计的，没有交保护费，死了也别想安稳。所谓民众之间矛盾，与之相比，就太小儿科了。

作者:没有思考能力 日期:2013-12-30 22:13

回复第 114 楼， @冥河浮幽

让我来告别你们高房价的真相吧！

因为价格是政府决定的。强者决定好价格，弱者只能买，或不买！房价根本原因是政府需要高房价!!

这个和医疗，教育是一样的道理。医疗贵么？贵！你可以选择么？？真可以选择么？？？

教育又如何，你可以不读啊！

@笑看那什么 3505 楼 2013-12-29 22:38:34

看到这里我真想哭！真的。

国人总是质疑乐观的消息，而更容易相信悲观的消息，这与中国的地理位置有关。但国家的地理位置在今天已经不重要了。

所以，朋友，别哭，乐观起来，就有另一片蓝天！

作者:没有思考能力 日期:2013-12-30 22:25

还有，曾经说过，北京的二手房，如果平均低于日300套，就是低点，这个数字根据实际情况可以修正一下，原因是周六日与节假日因为办公时间的原因，可能会低。以月平均成交量来计算，就是月平均成交在1万套，也就是工作日低于400套，是个极限值，是房价走低的信号。超过600套，大家就要小心。

对于年前要购房的朋友，建议仔细观察这个数据。

作者:没有思考能力 日期:2014-01-01 21:24

@ppl_8888 3535楼 2013-12-31 23:26:18

楼主，我在深圳，现在想买二套房，您一步一步的推测令我震惊，都被您说中了，目前深圳中心西移很明显，感觉福田已经没有什么投资价值了，可是我们手上买二套房预算有限，能买龙岗地区的房子吗?

我对房产的观察其实有限，因为本人不是房地产专业研究人员，只是凭个人爱好，出于对个人财产性收入的考虑，才观注北京的房产更多一些。所以对深圳，还有其它城市了解有限，这里有很多同学问这样的问题，恕难以一一回答，不想误导了大家。

对于深圳的西移，你是指南山一带吧。房产是需要产业支撑的。大家看看北京的中关村科技园区对海滨和后山一带

的房产推动就可以明白。深圳南山一带有华为，腾讯等一大批高科技公司，那里的房价不升才怪。至于龙岗，真心不了解。

作者:没有思考能力 日期:2014-01-01 21:28

@泉虫 3540 楼 2014-01-01 12:22:12

LZ 对商业地产有什么看法？是否了解成都的写字楼可否投资？

==========

LZ 一定要看到我啊啊啊啊啊啊啊啊啊啊啊

成都的房价真心不高，成都有很多优势。看一个资料讲，成都的存款额在全国各大城市中，上升速度是最快的，所以成都有发展前途。成都自古是天府，最近的几次地震对成都有所打击，虽然成都不是地震带，但接连的地震，对人们的心理影响不是一时半会能消失的。特别是对在成都大规模投资的公司而言更是如此。有看到一些公司总部了搬离成都的倾向。

至于成都的写字楼，没有多少了解，如果租金回报不小于 5%，就值得投。

作者:没有思考能力 日期:2014-01-01 21:32

@没有思考能力 2703 楼 2013-08-16 14:13:47

在几亿人的范围内传播这种知识，学校教育显然是无力

胜任的。即使有这种学校，那些刚进入城市一无所有的农民也没有钱去脱产学习。他们每日都需要养家糊口。大量涌现的内资外资企业，在谋利的同时，也为人们提供了学习的机会。

数亿原本只掌握农业知识的人，进入城市，在企业中工作。那时还没有新劳动法之类的恶法，这些人进入私营企业，没有门槛。由此，他们就有了机会既挣钱养家，又学习现代生产和市场经济的种种知识。.....

@适合单身 3542 楼 2014-01-01 18:12:08

楼主新年好！感谢您的分享让我在 2014 的第一天看着这篇文章，读了让人醍醐灌顶，真是好文，开辟了全新的视角和思路。楼主能否推荐几本您喜欢的书？不拘领域，多谢！另外，您的 ID 有点意思：没有思考能力

还有，您的逻辑真强大，帖子我是翻翻跳跳读的还没通读，但您关于房产税出台与物业费差别的类比及迭代运算推理，让人惊叹！

还有一个问题请教楼主意见，本人打算再干不超过 10 年也许 5 年就彻底退休，北京两套房子的.....

直白一点讲，这么点资产，就想退休，有些理想化了吧。北京有很多让人不满意的地方，但真要离开北京，还是一万

个舍不得。

如果真心要买以后退休的房产，也不建议买海南，不管是气候，还是人文环境，都不合适。如果真要做此打算，建议买广东某些区域的房产，价不高气候更适合生存，人文也好一些，比如塘厦之类的地方，值得一看。

作者:没有思考能力 日期:2014-01-01 21:54

@没有思考能力　　2703 楼 2013-08-16 14:13:47

在几亿人的范围内传播这种知识，学校教育显然是无力胜任的。即使有这种学校，那些刚进入城市一无所有的农民也没有钱去脱产学习。他们每日都需要养家糊口。大量涌现的内资外资企业，在谋利的同时，也为人们提供了学习的机会。

数亿原本只掌握农业知识的人，进入城市，在企业中工作。那时还没有新劳动法之类的恶法，这些人进入私营企业，没有门槛。由此，他们就有了机会既挣钱养家，又学习现代生产和市场经济的种种知识。.....

@适合单身 3542 楼 2014-01-01 18:12:08

楼主新年好！感谢您的分享让我在 2014 的第一天看着这篇文章，读了让人醍醐灌顶，真是好文，开辟了全新的视角和思路。楼主能否推荐几本您喜欢的书？不拘领域，多谢！另外，您的 ID 有点意思：没有思考能力

还有，您的逻辑真强大，帖子我是翻翻跳跳读的还没通读，但您关于房产税出台与物业费差别的类比及迭代运算推理，让人惊叹！

还有一个问题请教楼主意见，本人打算再干不超过 10 年也许 5 年就彻底退休，北京两套房子的.....

说到读书，我读书挺杂的，我是学理工的，但对于历史和人文科学，一直保有有强的阅读习惯。记得上初中时，与一个好友苦爱水浒，我们聊天口常提到如云龙，霹雳火等，很是吸引了当时的不少女同学，惊为天语。

当初在大学时，有条件看很多书，很多在市场上不可能流行的书。记得一本是《邓小平反 D 言论集》，其中提到小平讲，“我们都有主观主义，我们有，主席也有，大家都不要他去长江游泳，他偏要去”。这句话深深地印在我的脑海中，当时对毛的反思远不及现在。这些话，对于我们从文革中走出来的孩子，其影响之大，大家可能都想不到。后来看了很多如《毛泽东书信选》等书。还记得他老人家给岸英讲，要学些理工，不要搞政治等，也很有启发。同学们总惊讶我怎么看得进去这种书。

后来看书更杂，关于大公司成长的书，比如微软和苹果的书，看了很多。对这些公司也入指掌。比如 Bill Gates 早在 IBM PC 出来之前，就写过 basic 编译环境，Apple II

用的就是，所以他是早就发财了的人。估计现在知道VisualCal的人也不多。

历史的书，看得最多，与大家不一样，我更喜欢看传记，特别是回忆录，民国和CCP领导人的回忆录，看得很多，很多时候，从香港带书回来看。象《张国焘回忆录》，在大学时就看过几遍。这给了我们更宽的视野。而且回忆录更为真实。现在我们看到的很多东西，都与历史史实有较大的偏差。说一个例子，就是关于日本人。建议大家比较一下《红灯记》里的日本人，与我们其它影视作品中的日本人，有什么差别。红灯记写于60年代，离抗日结束不远，还是反应了一些虽然有艺术加工，但还算有些事实根据的东西。比如鸠山请李玉和是干什么？喝酒，掏心窝子。这些东西，凭想象是写不出来的。

至于房产，我几乎看了可以从当当买到的所有的关于房产的书。前面曾经提到过几本。这些书，有些很差，但看多了，大家就有了判断。象《香港产地产百年》,《我们房地产这些年》，以及张捷的《解析房地迷局》都是不错的书。对于中国的房地产的走势和价值，要放在历史的角度来看，可以看得更清楚。

作者:没有思考能力 日期:2014-01-01 22:40

回复第114楼，　　@冥河浮幽

让我来告别你们高房价的真相吧！

因为价格是政府决定的。强者决定好价格，弱者只能买，或不买！房价根本原因是政府需要高房价!!

这个和医疗，教育是一样的道理。医疗贵么？贵！你可以选择么？？真可以选择么？？？

教育又如何，你可以不读啊！

@笑看那什么　　3505 楼 2013-12-29 22:38:34

看到这里我真想哭！真的。

@没有思考能力　　3515 楼 2013-12-30 22:13:59

国人总是质疑乐观的消息，而更容易相信悲观的消息，这与中国的地理位置有关。但国家的地理位置在今天已经不重要了。

所以，朋友，别哭，乐观起来，就有另一片蓝天！

@适合单身 3543 楼 2014-01-01 18:18:51

楼主 为什么我们的地理位置会有你说的质疑乐观而容易相信悲观的结论？ 我好奇，感兴趣，可否解答下？多谢啦！

这是一篇大文章，不可能在此写得很细。那得专业的论文才可以。

首先把中国这个概念看大一点，不能认为南宋是中国，而辽、金不是。这样就比较清楚了。中国的地理位置很有意思。北面是西伯利亚，奇冷，西北是大漠，西边和南面是高山，东面是大海，所以中国古代一直很封闭，从来没有过其它的国家，进攻过中国，都是这个国家几个区域之间，如金、宋等，相互拼杀。

中国过去的历史，有些杂，简单几句话也讲不清楚，但过去几千年来，有几个比较明显的共同特点：

1. 气候不够好，经常大旱，或者大涝，还有两条经常泛滥的河流。所以今年的风调雨顺，明年可能就是饥荒，哀鸿遍野。看过《增广贤文》,《三字经》等的人，就知道，咱们老祖宗，经常教育儿孙的就是世事无常，要“丰年应思荒年饥”。咱中国人，总是在为荒年做准备。

记得有一次在福州与朋友吃饭，问道你们福建人，为什么总爱远走他乡，就算被蛇头所坑，也要冒着生命危险，现在是去美国，去欧洲，当年是下南洋。结果这个朋友，含着泪说，我们福建，七山一水两分田，这里是穷山恶水，哪里如南洋，那是插根筷子都会长东西的地方。所以我们不要命地挣钱。不象那些地方的人，今天有吃的，就不管明天。因为他们明天没有了吃的，随便种点什么就又有了。大家去看泰国，印尼，南美那些地方的人，没有我们有钱，但比我们坦然，幸福得多。没有我们这么多的焦虑。

2.中国北方是游牧，南方是耕种。北方常常因为天旱，要骚扰南方。战乱，一直是国人头上高悬的利剑，未来一直没有保障。随时都有坏消息的到来。

3.中国的地理条件，过早地结束封建社会，只能出一个强势的政府。于是官民矛盾，皇权与大臣之间的矛盾，加重了人民的不安定感。就算做到一人之下万人之上，也随时会有飞来横祸。

正因为如此，我们中华民族一方面有顽强的生命力，高度的自律和克己，一方面又是个悲观主义。我们得到的好消息太少，总是接连不断的坏消息。对于坏消息，总是宁信其有。对于好消息，总是半信半疑。

说这些，对于我们今天谈房产有什么意义？一是大家容易相信崩盘论和大跌论，这种论调充斥着媒体和网络。早就2001年，就一直有人在谈房地产的崩盘。我当时还和朋友一块计算过崩盘的条件。二是，大家不愿意贷款，怕未来的生活没有保障，有压力，三是玩着命地存钱买房子。中国人克制自己的欲望来买房子的能力，估计全世界无出其右。我常叫中国人是“雌雄同体”，很多人为了买房子完全靠自己的手解决生理问题。四是由于总是悲观，错过了很多的机会。看空中国移民他国的朋友们，大多现在都后悔了。

稍微长远一点来看，中国现在是近百年来最好的时光。大家要有信心。中国的发展，远比大家想像到的要快。问题

总是不断出现的，但正能量要远大于负能量。看多的人，将比看空的人更受益。因为对于咱们中国人，看多很不容易，要克服很多心理上的阴影。

作者:没有思考能力 日期:2014-01-05 17:45

@zqyq2009 3573 楼 2014-01-04 00:10:14

买房前要能看到多好呀

写的东西特别多，不知道哪个地方打动了你，分享一下你的买房心得吧，想听听

作者:没有思考能力 日期:2014-01-05 18:02

@没有思考能力 284 楼 2012-12-04 21:10:08

说房价高的人，通常会拿出两个数据，就是租售比和房价收入比来证明。这里面有些道理，但还是值得更细致地研究一下。

我记得潘石屹说过，按照香港这近百年来的数据，如果租售比为 2%，房价就比较危险。如果租售比接近 3%，房价就会上涨。其实北京前几年的房子，租售做到 3%是比较容易的。但今天，部分地段达不到这个指标。这些房子，可能有点问题。我的看法是，在中国目前大家收入上升比较快的情况下，房租可以按每年 10%的速度往上涨。算动态租售比，也许更合理。保守一点，看一下房价未来十年的房租，再按这个租金算一下租售比，如果还低于 3%，就要小心，否则，

问题不大。

@fromwater 3577 楼 2014-01-04 14:56:30

前两年我思考过动态租售比的问题，房租增长率是和GDP增长率挂钩的，不可能达到每年10%。在过去的10年中，大约是以7-8%的速度上涨。而今后每年上涨幅度将跟随GDP增速而放慢。

在长期GDP增速为7.5%时，租售比在43这个数字左右，看你文中经常提到的例子也证明这个数字的准确性，租售3%就是33，低于43，所以会涨，租售2%就是50，高于43，所以要跌。

因此判断房价增速的要点,就在于判断未来GDP的增速。

你的文.....

欢迎FromWater光临，91的老朋友，这些年收获一定很大。

如你一样，我非常怀念当年在91的时光。我虽然在北京，还是感觉上海人对理财的理解，要胜我们一筹，所以当年刻意在网上找了很多上海人聚集的地方学习。从浙江人那里也学到很多东西。91对我的启发，收获还是很大的。

想当年Fred建91论坛三年，也就花了十几万，二十来万的样子，但91的受众，因为那是房地产价值发现的早期，

大家很容易有收获。我粗略的估计是大家的收益加起来在几十亿左右。这就是理念与资本的结合产生的巨大能量。这个帖子，如果还有价值的话，也希望能有网友从中受益。现在房价高企，从中受益要花费更多的心思。

因为对历史有兴趣，对科技史的兴趣也很大。我们可以看看，对现代人类社会影响巨大的图灵机原型，其实也很简单，如果有人把中国算盘的模型建好，就是一个图灵机。人脑就是 cpu,珠算算法就是程序，算盘就是存储设备。可惜我们中国人不善于分析和建模。还有互联网，当初的想法也特别简单，就是多个电脑可以不通过固定的路线连接起来。这么一点简单的思想，与现代技术和人类文明的结合，就爆发出巨大的能量。超出人类思维想像得到的巨大发展空间。所以我一直相信，思想很重要。思想与资本的结合，与人类已有的财富积累（包括技术和工艺）有结合，其能量巨大。这也是这个帖子的追求，虽然我们关注的面还比较窄。

对于房价是未来 20 年房租的总和，我是认同的。但有一点，就是漏算了一个 cpi.如果房租的涨幅是 cpi+GDP 的增长。那这个公式就需要修正。如果真能做到 cpi+GDP 的涨幅，大家也就乐开了花哈。

当年我在 91 还就 GDP 这个概念是什么与 yevon_ou 争论过。自己对 GDP 的理解错误，也让自己少挣了不少钱。

作者:没有思考能力 日期:2014-01-05 19:49

@风眼看世 3584 楼 2014-01-04 22:36:20

正能量也好，负能量也好，都是唯心的成份，楼市的涨跌，中国经济的未来前景不在于这些所谓能量。

当年某人说信心比黄金更宝贵，可是最后靠的是四万亿的真金白银才度过危机，而且还造成了后遗症。

07 年股市近 6000 点时,到处都是正能量,可是跌到 2000 点，谁也挡不住。

不反对技术上分析楼市，但以中国宏观经济发展来作为依据，不可靠。

美国经济的好转对于中国是利空，何况中国经济本已步履蹒跚，困难重重。

————————————————————

@风眼看世是有水平的人。只是我相信美国经济转好，对中国也是利好。

至于房价是不是相当于当年股市的 6000 点，相信很多朋友看不清楚。我也相信未来房市会有较大的变故。房产税，以及 183 会议提到的,“农村建议用地与国有土地同市同价”，是两个巨大的利剑悬在我们头上。

这里想从更大的范围来看中国目前是在什么阶段，以及这些年中国的经济是一个什么样的模型在运转。它的必要性，以及是不是到了终结这个模型，开始一个新模型的时候了。

无疑中国这 30 年，正在经历一个近百年来难得的复兴

时期。复兴时期，也就是我们常说的快速发展时期，英文是developing. 这个 ing 表达的特别好。表明是一个过程，是动态的。每个大国的复兴都不容易。中兴或者复兴，就是要积累财富。基础设施建设是财富积累重要的表现之一。我们需要建设道路，桥梁，房屋，机场，学校，医院，购置汽车，飞机，工厂，机械，人才培养，军事设施和设备，如日本甲午战争时期的的铁甲航等。这些都需要花大量的钱。我们可以看看离我们比较近的日本。当年日本为了进入发达国家（developed)和行列，所付出的代价与艰辛，是我们都想不到的。比如日本曾经为了赚取外汇，派了很多年轻的日本女孩到南洋（也就马来西亚）卖淫。马来西亚并不是很富的地方，那些日本女孩卖淫挣得钱也不多，但非常坚持，为了国家的中兴。60 后应该还记得中日邦交后，他们介绍到中国的第一部电影叫《望乡》，写的就是到南洋卖淫的日本女孩的故事。我当时还是小屁孩，对日本为什么介绍《望乡》这个电影到中国，是不明白的。不知道现代人想到这件事，是不是对日本人的良苦用心有所醒悟。“望乡”，不就是在远方的女孩想念家乡么？她们还没有我们挤春运的朋友们幸福吧。

日语里还有一个词，叫“单身赴任”，也就是一个男人，离开家乡，离开老婆孩子，到远方，甚至他国去工作。这与我们前面讲到的“雌雄同体”的中国人，过的日子是一样的。

中国这三十年的发展，要分两个阶段，前一阶段，积累

主要是靠压榨农民兄弟。分田到户的农民并没有享受几年好时光，就又开始被 zf 盘剥。盘剥的手段，除了农业税外，还有专卖制度。记得 90 年代看到朱老总在电视上讲，棉花只能卖给 zf.私自买卖棉花是要坐牢的。当年有本书，叫《中国农民调查报告》，就是对 zhu 的血泪控诉。前十几年，就靠压榨农民，完成了那个时代的中国式财富积累。见 http://www.cnki.com.cn/Article/CJFDTotal-NYFZ199507001.htm

从 98 年开始的十几年，靠压榨农业已经不够了。房地产走上历史舞台。

这里有一个常识，就是中国这个国家数千年来，国家完全靠税收收入是不够支撑基本运转的，如果是快速的财富积累时期，如修运河，就更需要税收之外的收入。这个手段，就是通过专卖制度来完成的。专卖品的选择就是百姓离不开的东西，但又方便政府来控制，容易建立起专卖这个机制，同时保护这个专卖机制的成本不应太高。

古时候，有盐铁专卖，通过控制这两件百姓生活和生产必需品，获取税收之外的高额政府收入。解放后，改革开放前，这个制度也是有的，但产品种类增加了，有盐，烟草，还有手表等产品。农村有农产品统购统销。统就是专的意思。

那最近的这十几年，靠前面几样专卖的东西挣的钱，已经不够满足我们积累财富的需要了。我们需要建设的东西更

多，高铁，高速公路，地铁，道路，环境治理，电信，更具国际竞争力的人才等新要求。我们所做的，所找到的好东东，就是土地专卖。用官方一点的语言表达，就是“对于经营性用地必须通过招标、拍卖或挂牌等方式向社会公开出让国有土地”。只是国家出让的土地，才可以盖房子，搞建设。不管这土地原来是做什么的，必须是 zf 收上来，加价后卖掉，才能进入流通领域。通过这个加价的方式，为以上的建设，积累了大量的资金，当然，买房的朋友们，既为国家的富强，做了较大的贡献，买房款的 70%，都是给了国家，又感觉到非常大的压力。因为你所付出的，不只土地和房屋的成本，我们还需要为相近的高铁，地铁，高速，医院，学校等的建设资金买单。

而在房市中获利的朋友，一方面是享受了这些基础建设制度建设带来的红利，另一方面，其实是钻了国家政策的一个空子，就是国家没有对二手房实行专营制度。大家可以想像一下，如果想卖二手房只能卖给房管局，买个二手房也只能从房管局来买，会是个什么样的局面。

中国这三十年来的发展和财富积累，过于克己的人民的勤奋工作也贡献了一大部分。比如美国人，如果出差三个月，就会要求探亲，如果出差半年以上，就可能要求家庭随往。雇主要付家庭租房，小孩上国际学校等费用。大家可以看看，给我们盖房子，修地铁，建高速，在工厂里每天工作 12 个

小时的农民工，有几个有女人相伴。他们吃着猪狗食，在脏乱不堪的屋里歇息，年轻力壮的男人，过着“雌雄同体”的生活。就算高科技人才，如华为中兴的高级工程师，外放他国，也是孤身一人。

那么，我们到了终结这两个支柱的时候了么？

我们看到，在183会议上，提出了“农村经营性土地与国有土地同市同价”，中央已经明确表示，到了结束土地专卖的时候了。而随着生活水平的提高，90后进入就业市场，忍受“雌雄同体”生活的人在大幅减少。这些明确表明这两项支柱要结束了。

但是，我们财富积累还没有完成，如果结束了这两项支柱，我们要靠什么？

我的基本判断是，至少在三年内，这些机制还不会结束，三年后，我们需要找到新的机制。甚至是一个新的专卖机制。房产税担当不了这个重任。

供大家思考。

作者:没有思考能力 日期:2014-01-05 21:52

@没有思考能力　　3591楼 2014-01-05 18:02:37

对于房价是未来20年房租的总和，我是认同的。但有一点，就是漏算了一个cpi.如果房租的涨幅是cpi+GDP的增长。那这个公式就需要修正。如果真能做到cpi+GDP的涨幅，大家也就乐开了花哈。

@fromwater 3597 楼 2014-01-05 21:06:47

2 年前我思考时，确实想不清 CPI 是否要加入。不过现在，我确定 CPI 不应该加入，房租涨幅就是 GDP 增长。

首先，10 年来的事实就是如此，8%的涨幅肯定是没有加入 CPI 的，只与 GDP 增速相仿。若 10 年来如此之高的 CPI 都没有进入涨幅，更何况今后。

第二，从逻辑上讲，广大租房者几乎位于印钞机的最末端，租房者的支付能力几乎就是 GDP 增幅，这就是实体经济的特点。

只有一种情况下会例外：存款利率大幅上升，达到 GDP 增速+C.....

可能是不同的地区，租金涨幅不一样。我算了自己的，北京五环内的住宅，基本上这 7-8 年间的涨幅在 11%-15 之间。

作者:没有思考能力 日期:2014-01-05 21:55

@风眼看世　　3584 楼 2014-01-04 22:36:20

正能量也好，负能量也好，都是唯心的成份，楼市的涨跌，中国经济的未来前景不在于这些所谓能量。

当年某人说信心比黄金更宝贵，可是最后靠的是四万亿的真金白银才度过危机，而且还造成了后遗症。

07 年股市近 6000 点时，到处都是正能量，可是跌到 2000 点，谁也挡不住。

不反对技术上分析楼市，但以中国宏观经济发展来作为依据，不可靠。

美国经济的好转对于中国是利空，何况中国经济本已步履蹒跚，困难重重。

@没有思考能力 3595 楼 2014-01-05 19:49:08

@风眼看世是有水平的人　　。只是我相信美国经济转好，对中国也是利好。

至于房价是不是相当于当年股市的 6000 点，相信很多朋友看不清楚。我也相信未来房市会有较大的变故。房产税，以及 183 会议提到的，“农村建议用地与国有土地同市同价”，是两个巨大的利剑悬在我们头上。

这里想从更大的范围来看中国目前是在什么阶段，以及这些年中国的经济是一个什么样的模型在运转。它的必要性，以及是不是到了终结这个模型.....

还说明一下，小产权房，就相当于当年的盐铁专卖时的私盐，或者现在烟草专卖时的地下卷烟。在中国，为了维护烟草专卖，对制烟机的管制不亚于军火。所以，小产权房转正，只有在土地专卖结束之后才有可能。

作者:没有思考能力 日期:2014-01-05 22:30

@风眼看世　　3584 楼 2014-01-04 22:36:20

正能量也好，负能量也好，都是唯心的成份，楼市的涨跌，中国经济的未来前景不在于这些所谓能量。

当年某人说信心比黄金更宝贵，可是最后靠的是四万亿的真金白银才度过危机，而且还造成了后遗症。

07 年股市近 6000 点时,到处都是正能量,可是跌到 2000 点，谁也挡不住。

不反对技术上分析楼市，但以中国宏观经济发展来作为依据，不可靠。

美国经济的好转对于中国是利空，何况中国经济本已步履蹒跚，困难重重。

@没有思考能力　　3595 楼 2014-01-05 19:49:08

@风眼看世是有水平的人　　。只是我相信美国经济转好，对中国也是利好。

至于房价是不是相当于当年股市的 6000 点，相信很多朋友看不清楚。我也相信未来房市会有较大的变故。房产税，以及 183 会议提到的,“农村建议用地与国有土地同市同价”,是两个巨大的利剑悬在我们头上。

这里想从更大的范围来看中国目前是在什么阶段，以及这些年中国的经济是一个什么样的模型在运转。它的必要性，

以及是不是到了终结这个模型.....

@没有思考能力 3602 楼 2014-01-05 21:55:18

还说明一下，小产权房，就相当于当年的盐铁专卖时的私盐，或者现在烟草专卖时的地下卷烟。在中国，为了维护烟草专卖，对制烟机的管制不亚于军火。所以，小产权房转正，只有在土地专卖结束之后才有可能。

又看了一些《望乡》的资料，当时到南洋的日本女孩，只有 13，14 岁。

作者:没有思考能力 日期:2014-01-07 21:29

@lddfl 3616 楼 2014-01-07 18:47:54

楼主小老乡要在随州买房了，我人在广州已买房，在随州买一方面是想给父母改善下(父母不一定住老爸明确表态不愿意离开老私房)，另一方面也是想升值以后卖掉在广州买二套。但是老婆有顾虑怕随州房价涨不起来也没人住，而且她感觉随州房价虚高。不知楼主有无好的建议。我要买的地段房价 4500，楼面出让价现在大概是 1900 每平米。

首先我不是随州人哈。但与随州有点关系。

随州的房价 4500 不一定便宜。几年后卖掉，不一定会赚钱。如果钱够，就在广州买，如果不够，买随州房收益不

一定赶得上理财产品。

作者:没有思考能力 日期:2014-01-07 21:31

@秀才一个　　3605 楼 2014-01-06 09:54:15

喜见楼里又来一高人-----fromwater ！虽然他才发了寥寥几贴，但是已经看看出所站的立场角度不凡！ 希望多多的来哦，

@fromwater　　3607 楼 2014-01-06 12:55:12

哪里是什么高人，只是对　　历史　　的小结者而已。

如果我们的小学、中学开设真正的经济课，我们不会如此狼狈不堪，如果在高中普及一下曼昆的经济论，也会挽救多少人的常识!

就近点儿说，2 年前有看到楼主这些个精彩文字的人并加以行动，那也是救人于水火!

@秀才一个 3615 楼 2014-01-07 08:53:56

受教了！大叔的这个群，充满着理性与睿智，不像有些帖子，一片谩骂污浊之气，很多时候我跟进去也不由的就爆粗骂人了。此贴里大家理性分析，理性讨论！没有一定的修养和实战功底，养不出这么一个好贴来！没有这么多高人的参与，也不会碰撞出那么多的灵感和观点！ 能够看到此贴并一直追随，也算是本人混迹天涯的一最大的收获。

谢谢认可，看过@秀才一个 写的自传。很不错，希望不要中断，表达也是思考的一个过程。

作者:没有思考能力 日期:2014-01-07 21:44

回复第 434 楼，　　@wrti

@没有思考能力　　6 楼

可以讲，普征的房产税，将会造成房价的大幅下跌，这一点，与大家的认识相反，但我深信不疑。

---

06 叔，我对你这句话深表怀疑，如果房价单单因为 这个因素就下跌了，那国家这几年做的所有努力所有政策都有充分的理由导致房价下跌，跌了没?

你忽略了一个最根本的起决定性作用的前提，那就是:地是政府卖的，而且地价超高，房产商从银行贷款买地建房，银行也是国家的。

房价一降，房产商拿什么还钱，损失最大的还是政府，给出 1 块钱，拿回 5 毛钱，甚至可以说只有政府损失了，房产商是没有损失的，本来就不是自己的钱。

再者，房价一跌，房子一卖，那损失就成了即成事实，不可改变，单靠收房产税根本抵不上损失的差价。但如果房价就是不降，老百姓总是要买房的，政府就有赢利的希望。

一边是即成事实的损失，一边...

@沙默默 Cr 3612 楼 2014-01-06 21:51:11

我看了这么久，我觉得你是真正的一针见血的指出来了，不过，中央很多高官，国企央企等很多人也屯了很多的房子，他们的孩子不愁结婚不愁房子，他们的利益需要保护自己的利益。房价的高低对于他们的生活没有对我们这些底层人民的生活影响大。所以他们也是不愿意真心降价。我相信他们会做出一些措施，例如经济适用房，限购等，缓和阶级矛盾。

所以，想一想，领导人，有钱人，中国上层阶级都因为房价房子得到好处，怎会降.....

给大家讲一个听到的事实，准不准确请家住通州的朋友来指正。

就是通州盖房过多，但水供不上，通州部分楼盘时里，最好卖的，竟然是水泵。大家可以想想，房子盖起来，也住进去了，但水常常供不上。住楼房里，如果没有水，可真是要命，不能大便，也不能洗澡，那么，这样的房子有意思吗？

这就是这个帖子里，反复讲的，我们不只是需要房子，至少不想住不能大便的房子，对吧。

那供水是不是很容易解决呢？本来很容易，现在不容易了，因为那么远，那么多的人口，要把水通过去，要建很长很粗的水管，在交通已经很堵的通州，沿路挖开修水管，是

难以想象的，因为会造成交通长时期的大堵塞。如果不沿路修水管，那么拆迁又是高昂的成本。

这也是笔者不看好通州模式 的原因。以我们今天的建筑能力，修房子不是什么难事，大家可以看看我们在很短的时间里就建了多少鬼城。但只有房子是远远不够的，要不大家干嘛不去鬼城住去？建房子外的东西，要很长时间，也需要很多钱，这些钱，也是需要购房的朋友们去支付的。

国家根本不需要去降房价，因为我们今天本来就有大量的低价房屋供大家选择。国家需要的是，大家需要的也是，能在里面随时大便啊，洗澡啊，进出顺畅啊，小孩有学上，大众有工作做的房子，对吧。

作者:没有思考能力 日期:2014-01-07 21:46

@秀才一个　　3605 楼 2014-01-06 09:54:15

喜见楼里又来一高人-----fromwater ！虽然他才发了寥寥几贴，但是已经看看出所站的立场角度不凡！ 希望多多的来哦，

@fromwater 3607 楼 2014-01-06 12:55:12

哪里是什么高人，只是对　　历史　　的小结者而已。

如果我们的小学、中学开设真正的经济课，我们不会如此狼狈不堪，如果在高中普及一下曼昆的经济论，也会挽救多少人的常识！

就近点儿说，2 年前有看到楼主这些个精彩文字的人并加以行动，那也是救人于水火！

@fromwater 的帖子和思考也很有意义。你的模型我又建了一遍，正在领悟，如果有心得，也希望与 fromwater 一起探讨。

作者:没有思考能力 日期:2014-01-10 12:08

@木屋哒哒 3624 楼 2014-01-07 23:54:20

回复第 3621 楼(作者： @没有思考能力 于 2014-01-07 21:46)

@秀才一个 3605 楼 2014-01-06 09:54:15

楼主大叔这几天追你帖子很受启发，我是 2012 年毕业的，现在是职校教师，工资不到 4000，刚刚在遵义市南白县公积金贷款买了 117 平的房子，当然家里首付帮我们出了一半的首付，房子是年初定的价格是 2780 现房。月贷还 1450.但是现在觉得那地方离遵义市有老公上班的地方有点远，就想在遵义市区买个小两室的住着也可以.....

刚需，如果有支付能力，建议买。如果没有双方父母相助，建议房贷以不超过夫妻税后收入的 50%为好。香港人通常以房贷不超过 30%为买房标准。

作者:没有思考能力 日期:2014-01-10 12:20

@风眼看世　　3584 楼 2014-01-04 22:36:20

正能量也好，负能量也好，都是唯心的成份，楼市的涨跌，中国经济的未来前景不在于这些所谓能量。

当年某人说信心比黄金更宝贵，可是最后靠的是四万亿的真金白银才度过危机，而且还造成了后遗症。

07 年股市近 6000 点时,到处都是正能量,可是跌到 2000 点，谁也挡不住。

不反对技术上分析楼市，但以中国宏观经济发展来作为依据，不可靠。

美国经济的好转对于中国是利空，何况中国经济本已步履蹒跚，困难重重。

@没有思考能力　　3595 楼 2014-01-05 19:49:08

@风眼看世是有水平的人　　。只是我相信美国经济转好，对中国也是利好。

至于房价是不是相当于当年股市的 6000 点，相信很多朋友看不清楚。我也相信未来房市会有较大的变故。房产税，以及 183 会议提到的,“农村建议用地与国有土地同市同价”,是两个巨大的利剑悬在我们头上。

这里想从更大的范围来看中国目前是在什么阶段，以及这些年中国的经济是一个什么样的模型在运转。它的必要性，以及是不是.....

@摩根士丹利 ABC 3623 楼 2014-01-07 23:18:41

楼主，香港和大陆一样应该是土地专卖吧，香港的税收低，是通过土地代替税收，来支持政府开支。美国房价低但税收极高，和香港相反。

我认为中国会永远维持土地专卖的。如果靠税收运转，也许中国就进入和美国一样的民主社会，人民交钱人民就有话语权了

香港与中国不同。香港土地，除新界极少部分地区还归属于原住居民外，所有权几乎全部归属政府（不是香港政府）。所以那里土地是可以政府专卖的。中国土地制度则不同。中国绝大部分土地是属于集体所有。国有土地只占有很少一部分。过去中国土地专卖是集体所有土地只能卖给国家后，才能在市场变成经营性用地流通。原土地所有者，大概也只能拿到少于土地实际价格的 20%左右。80%都被地方政府和中央政府瓜分了。也就是本来市场上 100 万一亩的地，村集体和被拆迁居民连 20 万都拿不到。政府和中央政府要拿走 80 多万。但这一条显然已经被 183 会议打破了。就是集体土地中的经营性用地享受与国有土地同市同价的权利，但细则还没有出来。目前我还不敢判断长期下去，中国是否能长期维持土地专卖制度。

这里有几个问题，一是目前集体经营性用地有多少？是不是足够一段时间的开发，二是未来集体农用地，如何转化为集体经营性用地，即这个性质的土地是否还可以增加？三是未来是否还会把部分农用地，或者集体经营性用地，转化为国有土地？

显然地方政府对上述第二种没有积极性，如何操作，目前尚不得而知。

作者:没有思考能力 日期:2014-01-10 14:32

@生如夏花2010ABC 3628楼 2014-01-10 12:16:59

楼主 终于看见你在线 问了你几次了也没回复我，西安南二环的房子目前投资，能下手吗

这是“懒人懒问题”哈

作者:没有思考能力 日期:2014-01-11 22:43

回复第114楼， @冥河浮幽

让我来告别你们高房价的真相吧！

因为价格是政府决定的。强者决定好价格，弱者只能买，或不买！房价根本原因是政府需要高房价!!

这个和医疗，教育是一样的道理。医疗贵么？贵！你可以选择么？？真可以选择么？？？

教育又如何，你可以不读啊！

@笑看那什么　　3505 楼 2013-12-29 22:38:34

看到这里我真想哭！真的。

@没有思考能力　　3515 楼 2013-12-30 22:13:59

国人总是质疑乐观的消息，而更容易相信悲观的消息，这与中国的地理位置有关。但国家的地理位置在今天已经不重要了。

所以，朋友，别哭，乐观起来，就有另一片蓝天！

@适合　　单身　　3543 楼 2014-01-01 18:18:51

楼主 为什么我们的地理位置会有你说的质疑乐观而容易相信悲观的结论？ 我好奇，感兴趣，可否解答下？多谢啦！

@没有思考能力　　3551 楼 2014-01-01 22:40:33

这是一篇大文章，不可能在此写得很细。那得专业的论文才可以。

首先把中国这个概念看大一点，不能认为南宋是中国，而辽、金不是。这样就比较清楚了。中国的地理位置很有意思。北面是西伯利亚，奇冷，西北是大漠，西边和南面是高山，东面是大海，所以中国古代一直很封闭，从来没有过其它的国家，进攻过中国，都是这个国家几个区域之间，如金、

宋等，相互拼杀。

中国过去的　　历史　　，有些杂，简单几句话也讲不.....

@little_懒驴 3632楼 2014-01-10 22:34:39

楼主这贴子看了几次，先从前面看,,，又从最后评论反着来看，正文看中心思想和主要思路,,,,,,，评论才更能看出楼主的博学和涉猎之广，比楼主小个二十几年，还有很长的路要走很多的书要读啊,,,,,,，最近看任大炮的 野心优雅。。

楼主对大炮有什么看法

任大炮的东西都值得一读，要反复地读

作者:没有思考能力 日期:2014-01-11 22:44

@lddfl　　1204楼 2013-01-27 19:05:44

楼主是随州还是枣阳的？老乡啊~

@没有思考能力　　1207楼 2013-01-27 19:53:51

我就一直好奇，你们从哪里判断出来的？

@bendon2010　　3626楼 2014-01-10 11:08:47

mark

@lddfl 3633 楼 2014-01-11 20:01:36

我记得看楼主其他的帖子里面好像说老家是随北武汉与襄樊之间的一个小地方，所以猜随州。楼主的每个帖子我都认真看过哈~~

谢谢支持。也希望在此多交流

作者:没有思考能力 日期:2014-01-11 22:56

@lddfl 3616 楼 2014-01-07 18:47:54

楼主小老乡要在随州买房了，我人在广州已买房，在随州买一方面是想给父母改善下(父母不一定住老爸明确表态不愿意离开老私房)，另一方面也是想升值以后卖掉在广州买二套。但是老婆有顾虑怕随州房价涨不起来也没人住，而且她感觉随州房价虚高。不知楼主有无好的建议。我要买的地段房价 4500，楼面出让价现在大概是 1900 每平米。

@没有思考能力 3617 楼 2014-01-07 21:29:15

首先我不是随州人哈。但与随州有点关系。

随州的房价 4500 不一定便宜。几年后卖掉，不一定会赚钱。如果钱够，就在广州买，如果不够，买随州房收益不一定赶得上理财产品。

@鹏城蛇口　　3619 楼 2014-01-07 21:43:03

楼主高人，类似随州等小地方房价真不一定跑过理财产品，甚至存款利率。

@lddfl 3634 楼 2014-01-11 20:15:26

最近关注陈宝存的微博，他看好三四线城市，他的意思是像随州这种小城市房价是是成本驱动型的，而中央最近修订法律以后征地成本会大幅上升导致房价上涨。而且小城市的房价是跳涨而不是平滑上涨。

不过确实是现在理财产品收益不错，看新闻说好像民生的都到 12%了，余额宝也是 6.7%，我前几天逛街看农行门口贴的的 31 天理财产品的也是百分之 6 点几。这也说明通胀真的很厉害。至于钱荒，我觉得是个伪命题，钱还是那么多钱，不会.....

对流通性的理解还可以再深入一点。

中国目前的流通性收缩，对实业是有杀伤力的。大家可以想象一下，目前信托产品利率高达 10%以上，企业拿到资金，利息会高于 20%，那企业的资金利用，必须得到 30%以上的收益才可以坚持下来。这么高的利润率是难以大面积的的。

高利率的影响，不仅是对实业有杀伤力。当然这中间我

们也得到了一些东西，就是把利润率较低的低端产业给逼出去，或者关掉。中国到了经济转型的时候，大家富裕之后，对食品质量和环境的要求会更高。这是好的一面。这样的通缩，也有部分针对国际热钱，可以把“热钱”变成“冷钱”，出不去。但另一方面，可能对中国的就业率和 GDP 增长不利。这一点谁都不可以接受。这中间需要一个平衡点。

高利率，会造成资产价格降低。现在这样的高利率，已经持续两年以上了。这种状态下的资产价格有较少的泡沫。股市难有起色，房价也是低的。

大家需要注意的，这种通缩可能会结束，中国会再次赢来资产泡沫的时代。对于想购房的朋友，这里再一次提醒，现在是个好时机。而且，这个时间窗口可能比较短，也许只有十几天了。在一线城市，年后三月份购房与现在相比，可能是一部奔驰轿车的差距。

作者:没有思考能力 日期:2014-01-11 23:00

@风眼看世　　3584 楼 2014-01-04 22:36:20

正能量也好，负能量也好，都是唯心的成份，楼市的涨跌，中国经济的未来前景不在于这些所谓能量。

当年某人说信心比黄金更宝贵，可是最后靠的是四万亿的真金白银才度过危机，而且还造成了后遗症。

07 年股市近 6000 点时,到处都是正能量,可是跌到 2000 点，谁也挡不住。

不反对技术上分析楼市，但以中国宏观经济发展来作为依据，不可靠。

美国经济的好转对于中国是利空，何况中国经济本已步履蹒跚，困难重重。

@没有思考能力　　3595 楼 2014-01-05 19:49:08

@风眼看世是有水平的人　　。只是我相信美国经济转好，对中国也是利好。

至于房价是不是相当于当年股市的 6000 点，相信很多朋友看不清楚。我也相信未来房市会有较大的变故。房产税，以及 183 会议提到的,“农村建议用地与国有土地同市同价”，是两个巨大的利剑悬在我们头上。

这里想从更大的范围来看中国目前是在什么阶段，以及这些年中国的经济是一个什么样的模型在运转。它的必要性，以及是不是.....

@摩根士丹利 ABC　　3623 楼 2014-01-07 23:18:41

楼主，香港和大陆一样应该是土地专卖吧，香港的税收低，是通过土地代替税收，来支持政府开支。美国房价低但税收极高，和香港相反。

我认为中国会永远维持土地专卖的。如果靠税收运转，也许中国就进入和美国一样的民主社会，人民交钱人民就有

话语权了

@没有思考能力 3629 楼 2014-01-10 12:20:27

香港与中国不同。香港土地，除新界极少部分地区还归属于原住居民外，所有权几乎全部归属政府（不是香港政府）。所以那里土地是可以政府专卖的。中国土地制度则不同。中国绝大部分土地是属于集体所有。国有土地只占有很少一部分。过去中国土地专卖是集体所有土地只能卖给国家后，才能在市场变成经营性用地流通。原土地所有者，大概也只能拿到少于土地实际价格的 20%左右。80%都被地方政府和中央政府瓜分了。也就是本来市场上 1.....

我个人的理解，183 会议有些太超前了。中国现在是快速积累和大规模基础建设的好时候。基础建设必须在有人口红利（所谓的“雌雄同体”人大量存在），以及土地私有化之前完成。对农村土地的确权，对我们的大规模基础设施建设非常的不利。这些我们还没有完成。所以希望 183 的决议，不要实行得太快。

作者:没有思考能力 日期:2014-01-15 21:55

@benjahua 3639 楼 2014-01-12 11:35:48

高利率，会造成资产价格降低。现在这样的高利率，已经持续两年以上了。这种状态下的资产价格有较少的泡沫。

股市难有起色，房价也是低的。

这段话楼主可以详细的解释下吗？为何高利率会造成资产价格的降低？这种状态下的资产为何有较少的泡沫？

——————————————————

你看到了关键点。难得。

市场经济环境下，特别是美国格林斯潘当政后，创造出来的模式，就是拿利率来调剂经济走势。基本上在市场经济环境下，经济沿着如下的路径在运行：

1. 低利率，低通胀阶段，流动性过程，造成物价上涨，资产泡沫开始聚集

2. 低利率，高通胀阶段，为了制止高通胀，要提高利率，压制资产泡沫上升速度

3. 高利率，高通胀阶段，进入高利率，高通胀阶段，但通胀逐步被压制

4. 高利率，低通胀阶段，通胀已经被控制，但高利率也压缩了经济活性，于是又开始降低利率，促进经济发展

经历了第 4 个阶段后，又开始循环，进入阶段 1.

中国目前就是第 4 阶段。高利率已经持续了两年，2013 年 CPI 也低于 3%，准备进入阶段 1 了。即降息，促进经济发展。在第 4 阶段，资产泡沫较少。所以，对于想购房的人，要做好准备。

中国的经济基本上是5年一个小周期,10年了个大周期。

逢3是大周期，逢8是小周期。逢3逢8都是经济低谷的时候。

日本和美国房产泡沫较大的时候，都是利率较低的时候。中国目前利率很高，因此拿此时的情形与日本当时的房产泡沫来比较，对基本面没有弄清楚。美国次贷危机时，也是流动性泛滥时。日本长期维持在很低的利率，很低的通胀阶段，这个时候，流动性是过剩的。我们现在的流动性很紧。也就是“钱紧”。对这个阶段，要有充分的认识。

作者:没有思考能力 日期:2014-01-15 21:57

@藏经阁阁主 3316楼 2013-12-11 18:42:48

苦逼 屌丝 ，明年打算结婚，买不起新房，打算买个2手的，楼主说说等到啥时候出手吧？刚需全是泪！

@没有思考能力 3319楼 2013-12-11 22:34:36

如果看过前面的帖子，就知道很久以前我说过，今天年底，至春节前是个购房的好机会。现在一线房市低迷，当初的预测还是对了。如果你是讲一线城市，建议春节前出手。如果是指北京，今天第一场雪后，至春节前，就是机会。

@特地注册回复 3640楼 2014-01-12 16:34:36

嗯，北京附近的天津不知道lz怎么看，年前也算好机会吗？

我们看上个老公房投资，本来都要预计买了，

看到新闻说6月以前，房地产联网登记，连万科的老总都说这是个好政策，肯定房价跌，

所以现在犹豫不决。

老百姓要想守住自己赚的那点钱，真不容易。

现在生活在天津是幸福的。天津是少有可以享受社会主义最后盛宴的地方。在天津买老公房，买到就是赚到。具体如何操作，有很多这样的文章。看你的功底，去搜搜。

作者:没有思考能力 日期:2014-01-15 22:12

@anry200 3647楼 2014-01-15 12:21:00

大叔你好，想咨询您个事。小弟住在南方一个三线小城市，于元旦前买了一套自住房，需贷款60W，开发商要求去建行办按揭，电话建行咨询过，目前实行基准利率。目前小弟两口子月入稳定在8500左右，如果贷25年，月供4070，还OK；如果贷30年，月供3812，也不成问题。虽然两者月供仅仅差200+,但是贷30年的总利息比25年的要高出15W，小弟为此事纠结了好几天了，请大叔给个建议，谢谢！

还记得前面曾经提到VisualCal么？这是乔布斯发明苹果电脑时，最早的计算机软件，是我们现在用的excel的前身。中国人对这个软件不重视，但美国人对这个软件非常重

视。这是我们性格之间的区别。

我算了一下，这两者的差别不大。但按３０年还贷，还是小赚。建议按３０年还贷。别小看了这每个月的２００多块钱。

图片是我如何计算的。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F167674734.jpg{EIMAGE}

作者:没有思考能力 日期:2014-01-15 22:13

@jessica2233 3641楼 2014-01-13 10:44:45

大叔您好，还有个问题想请教，目前本身在比较弱的二线城市，已经有了两套房，今后5年之内老公可能有机会调到上海，但是目前没有上海户口

现在的问题是如果有办法能在上海买房，应不应该买？上海房价的涨幅肯定大于本地，但是外地买房出租也是挺麻烦的事，不买的话，以后有机会调去上海，只怕房价就不能承瘦啦：（

还望大叔不吝赐教哦！

如果有办法，早买为好！

作者:没有思考能力 日期:2014-01-21 22:31

@勿忘我二十年 3689楼 2014-01-21 20:04:18

@没有思考能力

大叔好！我目前手上有35万现金，年收入25万，想在深圳买房，求建议

深圳小产权房很多，风险也低，目前资金不够的情况下，可以考虑。

作者:没有思考能力 日期:2014-01-21 22:33

@gzlytianya 3688楼 2014-01-21 17:09:09

楼主你好。我想春节前买个广州萝岗中海的两房作为投资，可以吗？已有一套市区两房，自住。本来是要换三房自住的，没办法，常住人口五人，首付不够，想来想去只能两步走了，买个两房，钱攒够了卖掉换三房。一定一定要回复我啊。为了你的回复注册的，先谢谢了。

你的想法是一条思路，还有一个思路，就是卖了现住房，与二套的首付合在一起，买套大些的自住。

作者:没有思考能力 日期:2014-01-21 22:34

@晓蝴蝶1985 3686楼 2014-01-20 14:38:18

大叔好，追这个帖子好久了，获益良多，我在深圳中心区11年购买一套7楼楼梯房，当时购入价160万左右，去年8月份开始挂卖，中间很多人看房但都没怎么询价或出价低于挂卖价，进入14年后现有几家愿意以挂卖价235万成交，现在我比较犹豫，首先因为是楼梯房的缘故，这几年涨

幅很慢，错过了利益最大化的时机，但由于房子在cbd，租金应该有5500左右（中介说的，一直自住不敢确定，应该差不多），不知该不该抛掉房子，请指点，不胜感激

这点租金不高，也就是市场价，如果目前这套成长空间有限，建议换套自住率高的大开发商的次新房。

作者:没有思考能力 日期:2014-01-21 22:45

@zzm882000 3682楼 2014-01-19 13:16:14

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F167900698.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F167900708.jpg{EIMAGE}

给大家看个图片，再看价格走势，一个典型的价升量缩走势，等着暴跌。天下没有不落的太阳。

可以明确的讲，在目前政策没有特别大的变化的情况下，暴跌出现的可能性较小。而且多种迹象表明，普通百姓在北京买房的机会将越来越小了。当然，看空是大家的权利。前面讲过，做为成年人，要为自己的眼光带来的结果享受收益或买单。

当政府在北京花大力气治理环境和大力建地铁等基础设施的时候，就是天上在掉馅饼。但天上掉馅饼的时候，愿

意花点成本购置几个盘子的人也不多。记得晋朝人说过，天上掉饱的时候，第一感觉是痛。

最近一直在看中国土地政策变迁。政府是一直在掏百姓的口袋，在算计百姓家的余粮。财富在社会中间通过N多大手在转移。要力争自己的口袋少被掏，最好还要在政府掏别人口袋的时候，转移点到自己的盘子里。

作者:没有思考能力 日期:2014-01-21 22:47

@anry200 3647楼 2014-01-15 12:21:00

大叔你好，想咨询您个事。小弟住在南方一个三线小城市，于元旦前买了一套自住房，需贷款60W，开发商要求去建行办按揭，电话建行咨询过，目前实行基准利率。目前小弟两口子月入稳定在8500左右，如果贷25年，月供4070，还OK；如果贷30年，月供3812，也不成问题。虽然两者月供仅仅差200+,但是贷30年的总利息比25年的要高出15W，小弟为此事纠结了好几天了，请大叔给个建议，谢谢！

@没有思考能力 3656楼 2014-01-15 22:12:17

还记得前面曾经提到VisualCal么？这是乔布斯发明苹果电脑时，最早的计算机软件，是我们现在用的excel的前身。中国人对这个软件不重视，但美国人对这个软件非常重视。这是我们性格之间的区别。

我算了一下，这两者的差别不大。但按３０年还贷，还

是小赚。建议按３０年还贷。别小看了这每个月的２００多块钱。

图片是我如何计算的。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F167674734.jpg{EIMAGE}

@anry200　　3670楼 2014-01-17 15:07:58

大叔您好，谢谢您的回答。您的图片我拿来学习了两天，但恕小弟愚钝，仍然有不理解的地方。请您指导一下：1、计算不考虑货币贬值、通货膨胀等等因素。2、A1=3096=（4070-3812）*12，A1的意义代表第一年，30年按揭比25年按揭省下来的钱（不计第一年利息）。3、假如从A2开始，得出来的结果意义是：前面N年省下来的钱以及相应的年利息+本年度省下来的钱，那么为什么是用0.065来计算呢？0.065应该是银行贷款的基准利率吧？感.....

@anry200 3671楼 2014-01-17 15:15:08

个人觉得，应该用一年存款基准利率来计算，不知我的思路对不对。

当然，在目前的市场条件下，如果手上的资金挣不到6.5%的收益，只能存定期的话，还是少贷为好。

作者:没有思考能力 日期:2014-01-22 22:18

今天去了搜房网下的中国指数研究院，拿到了一份他们对 2014 房地产市场的研究报告。跟大家分享两个图，都是关于周期的。大家从中可以看出来，我们现在处于周期的哪个阶段：

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F168135782.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F168135799.jpg{EIMAGE}

作者:没有思考能力 日期:2014-01-22 22:21

@张子若 3704 楼 2014-01-22 16:09:49

楼主大叔，没看到我吗？？

求指教，我手里有一套清水房，地段好，学区房，三楼，但小区环境不好，四线城市，成都附近，想卖掉。但最近一直无人问津。

求教四线城市的房价趋势啊!!!

我这套房子如果装修来出租的话收益率可以达到百分之五，但我希望能套现，比较着急。

如果四线城市房价不看好的话，我愿意便宜点卖出去!!

楼主大叔请帮我把把脉好不？

如果租金回报能到 5%，卖掉后，有更好回报的项目吗？

作者:没有思考能力 日期:2014-01-22 22:22

@benjahua 3703 楼 2014-01-22 16:01:45

大叔你好，关注您的帖子也有将近一年的光景了。收益良多。顺便祝贺此贴成为 2013 年房观第一帖~

受您的场理论和今年年前买房观点的影响，最近在长三角某二线城市入手了一套房子，地段好，旁边就是双地铁站，配套很齐全。地段完全没有问题，但房子本身还是有些不尽人意的地方，望大叔能给予分析和指点。

1、因为在区中心，盘很小，总共就两栋楼，1 栋 19 层，2 栋 9 层。担心物业会很差，大叔的观点是支持物业费高的。

2.....

我前面讲过一些涨幅比较慢的房子都有哪些硬伤，你可以对比以下，对比后如果还有信心，就买对了。

作者:没有思考能力 日期:2014-01-22 22:27

@勿忘我二十年 3689 楼 2014-01-21 20:04:18

@没有思考能力

大叔好！我目前手上有 35 万现金，年收入 25 万，想在深圳买房，求建议

@没有思考能力 3690 楼 2014-01-21 22:31:56

深圳小产权房很多，风险也低，目前资金不够的情况下，

可以考虑。

@勿忘我二十年 3698 楼 2014-01-22 03:40:00

小产权房的政策还不清晰，确定小产权房可以买吗？

深圳的小产权房与其它城市不同。我印象中深圳的小产权房，比例高达 49%，接近一半的比例。风险相对较少。深圳有几个高人一直在做小产权房，你可以在微博上搜一下他们，比如，"深圳 Jacky"

作者:没有思考能力 日期:2014-01-22 22:29

@靠谱的日子 3696 楼 2014-01-21 22:58:33

最近要去北京看房，老公单位在鸟巢附近，最近几年还不回国工作，为了以后有个落脚点，也为了辛苦钱保值，升值，手头只有 140 万（有多少钱办多少事，是不是只能看一居了？），打算看北边的房子，考虑交通要方便，空置时好出租，北京城太大了，不知从哪里看起，请楼主推荐看房的重点区域或小区，真心等着您的建议！

你这就是好位置啊，以鸟巢为中心，向北划半圆，半圆内的位置都不差的。

作者:没有思考能力 日期:2014-01-23 14:19

@张子若　　3704 楼 2014-01-22 16:09:49

楼主大叔，没看到我吗？？

求指教，我手里有一套清水房，地段好，学区房，三楼，但小区环境不好，四线城市，成都附近，想卖掉。但最近一直无人问津。

求教四线城市的房价趋势啊!!!

我这套房子如果装修来出租的话收益率可以达到百分之五，但我希望能套现，比较着急。

如果四线城市房价不看好的话，我愿意便宜点卖出去!!

楼主大叔请帮我把把脉好不？

@没有思考能力　　3706 楼 2014-01-22 22:21:16

如果租金回报能到 5%，卖掉后，有更好回报的项目吗？

@张子若 3716 楼 2014-01-23 11:33:10

房子肯定是要卖掉的，因为我们手里不止一套房，而且没有现金，如果再投资这套房子用于出租，那固定资产太多了，不是我们的初衷。

卖掉套现的现金，一部分用于改善生活，一部分可以储蓄起来，买成银行的理财产品，年回报率也有百分之四左右吧。

我求教的是四线城市的房价趋势，如果不看好，就便宜点卖出去。。。。

总有某个地方让我感觉不妥。

你这房当初是父母买的，还是自己买的？

卖了年收益5%的房子，去买年收益4%的理财产品，似乎不是很好的选择。

卖了房子改善生活，也不是咱国人的办法。记得当年老家人总骂有些孩子，拆房子卖了换酒喝，是挺重的话。

作者:没有思考能力 日期:2014-01-23 14:22

@没有思考能力　　3705楼 2014-01-22 22:18:50

今天去了搜房网下的中国指数研究院，拿到了一份他们对2014房地产市场的研究报告。跟大家分享两个图，都是关于周期的。大家从中可以看出来，我们现在处于周期的哪个阶段：

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F168135782.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F168135799.jpg{EIMAGE}

@tianya4610 3715楼 2014-01-23 10:40:36

楼主您好：

本人80后，所在城市应该算弱四线（湖南郴州），有两套房面种积等于130的住房，一套是学区房（有市重点小学、

初中、高中），小区环境一般，购买于02年，另一套是大型小区的一期楼盘，上市公司开发，物管很好，顶层带斜顶阁的楼梯房（共四层），购买于12年12月，用住房公积贷了40万，每个月还2300相对我全家收入毫无压力（每年除去开支能存18万），现手上还有70万，有两个打算：

1、买商铺，担心风险太大.....

这种问题实难回答。看个人喜好而定。我更喜欢自住率高的住宅。

作者:没有思考能力 日期:2014-02-19 12:04

@天工夫涯 3841楼 2014-02-18 18:08:28

楼主难道弃楼了？ 这么好的帖子，这么好的楼，可惜呀

春节前后工作特别忙，每天回到家里已经非常晚了。最近没有更新，抱歉，楼主不会弃楼。

至于房价，春节前已经讲过，一线城市今年还会上涨。大家要特别关注3月份到5月份的成交量。建议要买房的同学，如果还没有下手，不要总呆在网上看评论，要保持每周看五套以上你关注小区的新出来的房子，要待续地看，只要出来了房子都去看，时刻保持自己与市场价同步，这样才会有真实的感觉。同时至少有一到两位真心的中介朋友，经常

跟他们聊聊，送些小礼物之类的，做些感情投资，收获绝对远超过你的付出。

作者:没有思考能力 日期:2014-02-26 19:27

@五毫升 2010 3869 楼 2014-02-26 08:30:54

娄主已经不好意思上来了

忙中偷闲来露一小脸 ，就目前的情况说几句。

对我比较熟悉的人知道我在另一个帖子里写过个人的情况，这里较少提及。我希望能维持这个帖子较长一段时间，在这里结识朋友，也检验自己的判断。

春节并没有像部分网友猜测地去了国外，而是回到了湖北老家，还顺手在夫人家乡买了一套房子。买这套房子的目的有几个，一是那是鄂西，空气是非常的好，是最后没有被污染的旅游区，准备将来老了，做为度假，或者小住的地方。二是那里有几个亲戚，和老婆的同学们，那种亲情，不是北京能比的。等退休的时候，这些都是特别重要的。三是那里通天然气，可以有暖气，这是在北京生活时间长了，少不了的。四是这里房子还真心便宜。跟北京比起来，简直不算什么钱。五是如果考虑将来到小地方养老的话，家乡其实是比一个比海南，或者大理更好的选择。

目前关于房市崩溃的言论特别多。其实我们前面一直讲过，中国部分地方土地供应过大，人口净流出，没有产业支

撑，这些房市是会有些回调的。在 12 年底，还列出几个我认为问题较大的城市。但我依然相信一线城市，特别是北京，房价还是便宜。还有较大的上升空间。

看懂了前面几张图，我们就知道我们目前的经济状况是什么样。如果说房价要崩盘，不如说经济要触底。这种高利率，低通胀的情况是不会持续下去的。今年国内外的形势非常复杂，有一条是我 zf 的底线，就是经济增长率必须达到一定的程度。高利率，低通胀的情况下，GDP 只能逐渐下移，大家认为这种下移还会持续多久？也就是说，经济还会更恶化下去多久？

其实想找到一线城市房市的上涨的理由有一大堆。找到下跌的理由也一大堆，这种时候，就是最考验判断力的时候。大家可以分享自己的观点，等时间来验证。

如果我真的看错了，房价有个深度的回调的话，也建议想入手的朋友，别错过这个机会，果断出手。这个时间窗口也不会太长。不会出现底部久盘的情况。别总想抄到最底部。

作者:没有思考能力 日期:2014-02-26 19:56

@ty105453 3865 楼 2014-02-25 20:04:57

楼主在忙着卖房子

北京的房子，未来十年内我是不会卖的。如果出现较大的回调，只要不被征收房产税，还会再入手一套。

这里还想提一下前面曾经提到过的理财产品与房产究竟选谁的问题。理财的回报，现在远高于房租，所以有些朋友，会选择卖了房去买理财。但这种做法我个人是比较怀疑的。

1. 有些货币基金 ，比如余额宝，现在的回报率都达到6%以上，这是不正常，或者不可持续的。而且就算是能较长时间达到这个回报，持有好地段的房产，也应该高于这个回报。

2. 有些理财产品，特别是信托，承诺的回报高于10%，这种产品的风险会远高于持有房产价格下跌的风险。信托不过是他人给了你一个不算明确的承诺，持有房产的回报率是要自己来承受煎熬，但别人的承诺要靠什么来实现？在经济形势如此恶劣的情况下，什么产业才能有如此高的回报（年回报30%）？如果达不到这个回报，我们相信对方会选择自己利益受损，但恪守承诺，还是相信他会先考虑他人自己的利益？我们是相信一纸在手，还是持有实际的物业在手？这种事情上，我觉得“秋水如岚”也有些没有弄明白。

作者:没有思考能力 日期:2014-02-28 23:11

@青青竹林123 3883楼 2014-02-28 11:35:36

楼主,您好，我在一个四线城市。目前没看出要大跌的趋势，已有两套住宅及一套小铺，13年又购置了一套碧桂园的商铺，临街的。这个铺子离市中心大约十分钟车程，小区

不小，建起来有6000户，房子都已卖完了。15年底交房。暂时不知道租售比。我09年之前投资的房产自然不担心，都已翻翻。但是13年购置的这套。很是担心。楼主能帮我分析分析吗？

一直没有碰过商铺，商铺太复杂了，加上不了解情况，自愧无能为力，不便分析。

作者:没有思考能力 日期:2014-02-28 23:13

@五毫升2010　　3869楼 2014-02-26 08:30:54

娄主已经不好意思上来了

@没有思考能力　　3871楼 2014-02-26 19:27:37

忙中偷闲来露一小脸 ，就目前的情况说几句。

对我比较熟悉的人知道我在另一个帖子里写过个人的情况，这里较少提及。我希望能维持这个帖子较长一段时间，在这里结识朋友，也检验自己的判断。

春节并没有像部分网友猜测地去了国外，而是回到了湖北老家，还顺手在夫人家乡买了一套房子。买这套房子的目的有几个，一是那是鄂西，空气是非常的好，是最后没有被污染的旅游区，准备将来老了，做为度假，或者小住的地方。.....

@katiko 3881 楼 2014-02-27 17:33:17

楼主，与你老婆握个爪，大妹子俺也是鄂西人！嘻嘻！

楼主在 ES 还是 LC 买的房子啊？？？

还真有老乡在看啊，我不是鄂西的，夫人是，非常喜欢那个地方。比较适合小住或者养老。买的是 JS 的。

作者:没有思考能力 日期:2014-02-28 23:14

@期待 80 岁的幸福 3877 楼 2014-02-26 22:48:05

未来的配置：坚定持有城央别墅，如经营性收入可以保持，继续大量买入租售比高的中心小旧烂收租。PS：珠三角二三线，大叔，此计可好？

如果租售比可以，其实大量买入中心区域的小旧烂是个好选择。

作者:没有思考能力 日期:2014-02-28 23:36

@caotaizhuo 3876 楼 2014-02-26 21:47:29

楼主您好，请教问题：今年房产真的不好吗？一个朋友在安徽一个地市有套房子，房子得不到照顾，现在不出租了，房子总体性价比（房子的场）还不错，但由于大势行情不好不容易出售，价格卖低了朋友也舍不得。但朋友现在在安徽省会合肥工作，也想在合肥买（属于刚需初中学区房，但可以稍微缓一年买），请问是低价卖了地市房子在合肥买房

子？还是再等一等？请楼主赐教，谢谢！

如果看收益，城市越大越发达，人口尽流入的越多，房价的走势就越好。这是地级市房子普遍不如省级市的主要原因。当然，特殊情况也有。

另外，不知道朋友们注意到没有，如果目的是收租金，单套租金高，但租售比低的房子，很多时候会好于单套租金低，但租售比高的房子。这话有点绕，但看帖仔细的人，应该能琢磨明白。主要原因有两个，一是，一套房子，不管租金高低，你付出的劳动基本上是一样的。二是，一套面积差不多的房子，装修和家电装备基本都是一样的，不管租金的高低，装修和家电装备的折旧基本也是一样的。这里可以有个指数，就是房租/装修费用的比值。这个值越大，越划算。类似和一个指标是 R=（房租-装修费总额/120)/房售价，这个指标是单纯的租售比要更科学。

打个比方,同样 120 平米面积的房子:

省城房价 120 万,月租金 3000,装修费用 10 万, R1= 2.3%

地级市房价 60 万，月租金 1800,装修费用也 10 万，R2= 2.2%

虽然后者的租售比高于前者。这里还没有考虑租金的上涨动力因素和上涨因素。

所以，你的朋友，可以拿我的后一个指标来再做一次判

断。

我一直都觉得，我们定量分析，得细致一些。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-01 10:58

@五毫升 2010　　3869 楼 2014-02-26 08:30:54

娄主已经不好意思上来了

@没有思考能力　　3871 楼 2014-02-26 19:27:37

忙中偷闲来露一小脸 ，就目前的情况说几句。

对我比较熟悉的人知道我在另一个帖子里写过个人的情况，这里较少提及。我希望能维持这个帖子较长一段时间，在这里结识朋友，也检验自己的判断。

春节并没有像部分网友猜测地去了国外，而是回到了湖北老家，还顺手在夫人家乡买了一套房子。买这套房子的目的有几个，一是那是鄂西，空气是非常的好，是最后没有被污染的旅游区，准备将来老了，做为度假，或者小住的地方。.....

@katiko　　3881 楼 2014-02-27 17:33:17

楼主，与你老婆握个爪，大妹子俺也是鄂西人！嘻嘻！

楼主在 ES 还是 LC 买的房子啊？？？

@没有思考能力　　3889 楼 2014-02-28 23:13:00

还真有老乡在看啊，我不是鄂西的，夫人是，非常喜欢那个地方。比较适合小住或者养老。买的是 JS 的。

@katiko 3893 楼 2014-03-01 10:01:29

JS 也不错啊，不过，木有火车站经过，稍有点不方便

我打算在 ES 或 LC 买,不知楼主在 JS 买的房价是多少？

火车站，有啊！只是离高速出口稍远。房价非常便宜，2000 多。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-07 22:13

@tianya4610 3924 楼 2014-03-07 10:45:42

楼主忙着研究两会？

知道有部分同学在等待两会政策，现在应该比较清晰了，就是市场的归市场。

这里还想提醒等自住房共有产权的朋友们，应该看到这两种房子的价格也是随行就市的。当商品房价格上涨的时候，它们的价格也是上涨。建在五环外来广营的共有产权房，价格已经到了 2 万 7.

今年开年后商品房成交量下滑，有部分原因是有一部分刚需在等待共有产权房的排号。如果这种产权性质的房子供应量足够，等待是值得的。但风险是多长时间能够排上号。

如果排不上的风险要弄清楚。

记得前些年有个亲戚也在排号等待自住型房子。当时的商品房价格，五环内也就在2万左右，一万多的也有。她排上了一个号，不过是在上庄，上班在东四环，没有办法住，就放弃了。可现在这种性质的房子，价格竟然高过了当年的商品房，这就是等待的机会成本风险。

下面做了个小图，来解释这种现象。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F171263346.jpg{EIMAGE}

作者:没有思考能力 日期:2014-03-07 22:22

@terrysean 3920楼 2014-03-06 22:55:42

楼主，今年的经济形势似乎很糟糕。据说去年的GDP真实数据只有1%。对于房价的走势，我的判断是如果房价要下跌，必须有下面几个条件：

1. 房屋供大于求。这一点在一线城市似乎是没有达到呢。像我在的深圳，以前的“关内”现在已经没有什么新的楼盘。所以深圳长期是二手一手倒挂。

2. 开发商没钱了。这点似乎也不太成立。毕竟去年赚了不少。

3. 大家都不买房了。

以上三点似乎都不成立。而且如果今年经济真的.....

不用紧张哈,首先我怀疑GDP真实数据只有1%这个判断，因为我们看看周围，特别是中下层职位这些对经济景气严重依赖并且高度敏感的人群的收入并没有过多的降低，不景气是显然的，但没有这么低。其次，在目前这么复杂的情况下，zf更不可能让经济继续下滑，今年的GDP增长会高于去年。银根不会更紧张，M2有13%的增长目标并不低。银根比去年会有所放松。从几个宝的利率在下降就可以看到。

再重复一下,几个宝的这种货币型基金,利率还会下降。信托也会有较高的风险。相信手中真实的筹码，要好过手中握有别人的一个承诺。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-07 22:27

@阿四匹林0907 3916楼 2014-03-03 17:36:25

大哥，从搜狐追到这里，关注你很久了。。讲下我的情况，在浙江宁波，买了一套50平的房子，市中心老房子，公公住着，自己租在单位附近，孩子刚出生。。手头有30万存款，公积金5万。年收入6.5万，老公年收入8万，但是他嫌工作累，可能会另找轻松的工作。。

想在14年底或者15年中（存款陆续到期），年存6-8万 ，买套房子。

方案一，在公公附近再买套老房子，60平的小两居，80万左右，首付六成50万，

方案二，在单.....

几点小意见供参考：

1.买房是大事，不必考虑定期存款利率损失这样的小事。很多错过机会的人，都是小地方看得太细，考虑得过多。

2.宁波房市不太了解，似乎房价不高，供应也比较充分，有较多的选择余地。

3．刚需，还是以生活和工作的便利性为首要考虑因素，毕竟日子是每天都在过，距离较远会给生活和工作造成很多不便。

４．中心区域的旧房子，不失为一个好选择，房子都会旧的。

５．从生活的便利性考虑，离一方父母近些，好处多多。

仅供参考。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-07 22:30

@JI34554051 3907 楼 2014-03-02 19:57:36

哥哥，看我，看我！我特意注册了个天涯帐号找哥哥指点迷津来了。

目前持有：森林公园附近（88 平+204 平），天通苑（120 平），中关村学区房（115 平），盘山　　恒大　　双拼（248 平），今明两年要出掉　　恒大　　，目前手头现金大约 330 个。 家庭年收入大约 80-100 个。

现有一套商住两用房，在 ZGC 地段，靠近地铁 4 号和 10

号线，138 平米卖 460 万，单价 34000/平米，税费另加大约 75 万，民电民水天然气，租金 17000，租户基本没.....

虽然一直不看好商住两用房，而且政策的变化可能对这类房子也限购，风险还是不小。但你这套房子应该就在人大里面吧，那将是未来的黄金地段，租售比还不错，可以考虑入手。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-07 22:31

@小克什 3911 楼 2014-03-02 22:23:20

今天花了个晚上从头读到尾，说点感受。最近去了东京，香港，曼谷，台北这几个 1 城市，都顺道了解了一下当地房地产市场。一个结论，成熟国家得核心地段的住宅也不是大多数普通百姓买的起的，更别说年轻人。我记得比较深刻的，一个东京的朋友跟我说，他家（80 人）现在比较殷实，因为他奶奶买了几个宅子，一个台北新竹的朋友（90 后），跟我说，不要总问我房价的事了，从我出生就租在这里，没想过买房子。

你这是实话，但实话通常不那么中听哈。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-07 22:32

@rorotomasi7747 3901 楼 2014-03-01 20:44:00

请教楼主，我在云南大理，现在家里有老爸，老妈，我

和媳妇还有个女儿一共5口人，在买个小别墅一起住还是买2套小点的分开住这个问题上犹豫不决，不知道从保值和投资角度考虑哪个选择更好，现在大理房价主城区高层基本在6000以上，别墅10000左右。

大理是不是有个很多利好政策要出台啊。别墅的涨幅会高于高层的。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-07 22:33

@oizl 3906楼 2014-03-02 14:13:28

摘自楼主：没有思考能力 时间：2014-01-11 22:56:13

大家需要注意的，这种通缩可能会结束，中国会再次赢来资产泡沫的时代。对于想购房的朋友，这里再一次提醒，现在是个好时机。而且，这个时间窗口可能比较短，也许只有十几天了。在一线城市，年后三月份购房与现在相比，可能是一部奔驰轿车的差距。

时间可以检验不？

一直把自己的想法记录在这里，就是想让时间来检验自己的判断力。错了也没有关系。

让时间来检验。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-12 12:28

@ellen150 3941楼 2014-03-09 07:47:14

一直跟贴学习中，请教楼主，目前想在成都温江买精装房 6800 元/平的 144 平套三，是高层新房。同样总价可以买嘉兴老城区 120 平左右 j 旧房。我应该怎么选择，非常感谢。

@桃子妈妈 ABC 3943 楼 2014-03-09 12:47:40

这位朋友，我想卖掉的郊区房就在温江，温江的房价一直都不涨，真的可以多看看，多考虑下，由于温江没有什么好的单位，工业，商业，所以只适合养老（这是我买房的时候没有想到的，后来才想到，已经晚了。当时只想到温江环境和空气好，住进来以后才发现水质很差，冬季燃气偶尔不足。）

温江去过，那里的兰花比较有名。小城市不错，但离成都太远了。

买边远郊区的房子一定要慎重。自己住不方便，配套少，好学校不多，出租的话租金也低，升值也慢于核心区域。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-12 12:30

@rorotomasi7747 3901 楼 2014-03-01 20:44:00

请教楼主，我在云南大理，现在家里有老爸，老妈，我和媳妇还有个女儿一共 5 口人，在买个小别墅一起住还是买 2 套小点的分开住这个问题上犹豫不决，不知道从保值和投资角度考虑哪个选择更好，现在大理房价主城区高层基本在

6000 以上，别墅 10000 左右。

@没有思考能力　　3933 楼 2014-03-07 22:32:16

大理是不是有个很多利好政策要出台啊。别墅的涨幅会高于高层的。

@rorotomasi7747 3937 楼 2014-03-08 13:35:13

谢谢楼主回复，不知道利好政策指的是什么？还望指点

大理有了个国家级的开发区了吧？

作者:没有思考能力 日期:2014-03-12 12:35

@中国科比 3955 楼 2014-03-11 22:00:56

楼主你好 拜读了您的帖子

我就是你说的天津人在北京工作 刚需 回家比较勤

个人认为天津的房还是买在环内比较好 尤其是我这种半投资半自住性质的

我打算买的是地铁（规划中）沿线的期房

麻烦您能不能详细的说说天津的情况 我现在入手是否合适（有取消蓝印的消息）

天津打算建的三条地铁 天津有没有两三年就建好的这个能力

买房是大事 希望您能给予指导

天津的发展这些年很快，记得在一线城市里，天津的GDP增长是最快的，是不是去年的人均GDP已经是一线城市的第一名了？

比如看好天津未来的发展，特别是北京在加大力气限制人口，改进产业布局，天津是个较理想的承接城市。

买地铁沿线楼盘是对的，但未来地铁也很多，就算有地铁，如果离核心区域较远，也会辛苦，所以要买地铁房，而且要尽量靠近核心区域。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-12 12:36

@pi_pi_xia 3952楼 2014-03-11 14:14:20

楼主，北太平撞那10多平的小公寓，普通住宅可以出手吗？

请站短我，北太平庄有这种公寓吗？要看一下。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-12 12:38

@阿四匹林0907 3916楼 2014-03-03 17:36:25

大哥，从搜狐追到这里，关注你很久了。。讲下我的情况，在浙江宁波，买了一套50平的房子，市中心老房子，公公住着，自己租在单位附近，孩子刚出生。。手头有30万存款，公积金5万。年收入6.5万，老公年收入8万，但是他嫌工作累，可能会另找轻松的工作。。

想在14年底或者15年中（存款陆续到期），年存6-8万 ，买套房子。

方案一，在公公附近再买套老房子，60平的小两居，80万左右，首付六成50万，

方案二，在单.....

@没有思考能力　　3930楼 2014-03-07 22:27:21

几点小意见供参考：

1.买房是大事，不必考虑定期存款利率损失这样的小事。很多错过机会的人，都是小地方看得太细，考虑得过多。

2.宁波房市不太了解，似乎房价不高，供应也比较充分，有较多的选择余地。

3．刚需，还是以生活和工作的便利性为首要考虑因素，毕竟日子是每天都在过，距离较远会给生活和工作造成很多不便。

４．中心区域的旧房子，不失为一个好选择，房子都会旧的。

５．从生活的便利性考.....

@阿四匹林0907 3951楼 2014-03-11 13:01:36

谢谢大哥给我参谋，目前就订买在公公边上的两居室。。中心城区09-14年房价反而降了近3000一平，东部新城

09-14 年房价从 9000 涨到 15000-16000.因为宁波城区整体规划是向东发展，而且新造房子结构比旧房更合理，单位边上的房子有五六年没涨了，。

现在新楼盘比较多，价格都是 10000 起，比二手旧房还便宜些，看起来。。我预计这两年房价不会涨，至少不会大涨，都涨不过银行利息，从 11-13 年来看。。

从 08-13 年 我对房价的.....

宁波的房市没有研究，似乎供应非常充足。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-12 12:48

@bluestar77881 3950 楼 2014-03-10 23:17:06

大哥，之前在您楼里留言请教，最近看房的感慨很多：不经历买房真不觉得自己在北京是穷人， 不经历买房真不知道选择的纠结。我把此次置换房屋希望改善的方面依重要性一一列出如下：

1. 户型要好，南北通透，要明厅；

2. 小区内环境要好，人文素质高，有负责的物业，单元有门禁，没有小广告；小区周边的环境规划有序，没有厌恶设施。

3. 小区不临主要交通干道，安静。

4. 出行便利，附近（走路 10 分钟内）有公.....

这是个非常有意思的话题，现在在北京买房子还敢提这么高的要求，绝对是土豪之一。

几点想法：

1. 反复说过，买房不能太挑剔，买房就如同找对象，不光自己要有眼光，还是每个人个人实力的竞争。好东西大家都喜欢，是男人都喜欢范冰冰，问题是争不过别人的时候，要迅速地退而求其次。机会成本是非常大的。

2. 你这几条,除第 5、第 6 外，都同意。如果是板楼，只要不是顶层，越高越好。

另外给你加几条：

1. 只买电梯房。电梯是一个革命，带来的便利性是非常多大的。特别是有老人，或者孩子以后。

2. 同样的房价，尽量买面积大、房间多的房子，这样用起来方便。

3. 车位要充足，至少要有一个地方停车。

主要思路是，只要是能通过个人努力可以改变的东西，都不用考虑。面积大，房间多，位置好，有车位，这些是人力不可改变的，非常重要。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-12 12:51

今年春节后，崩溃论在漫延，这些都是不懂经济的表现。

中国的经济崩不了，而且是活力四射。

经济只有在低通胀，低利率的情况下才会崩溃。

如果低通胀，但市场利率高，这是经济充满活力的表现。试想想，如果经济要崩溃，怎么会有那么多人愿意高息借钱？

作者:没有思考能力 日期:2014-03-15 12:05

@没有思考能力　　3962 楼 2014-03-12 12:51:22

今年春节后，崩溃论在漫延，这些都是不懂经济的表现。

中国的经济崩不了，而且是活力四射。

经济只有在低通胀，低利率的情况下才会崩溃。

如果低通胀，但市场利率高，这是经济充满活力的表现。试想想，如果经济要崩溃，怎么会有那么多人愿意高息借钱？

@syaukeishere 3981 楼 2014-03-14 11:38:17

利率走高的话，市场化后，不就房地产衰退了吗？从日本、泰国、台湾、香港的经验来看，从固定利率到浮动利率后，利率必然走高啊

那日本现在的利率是多高？

经济崩溃通常只有在两种情况下才能发生。一是高通胀，高利率，比如委内瑞拉，48 年左右的民国。那种情况下，大家都成为穷人。挣钱永远赶不上货币贬值的速度，不管你有多少钱，几次 1/10 后，大家都没有多少购买力了。

二是低通胀，低利率，日本经济就是如此。不管利率有多低，借钱多容易，但投入后，利润极低，大家都没有扩展的想法，死了扩张的心，经济怎么刺激都起不来了。尤如80岁的老男人，吃多少伟哥也没有用。

中国目前的情况远好于这两种情况。在低通胀的情况下，还就算高利货也要借，说明经济非常有活力，大家对后面的获利非常有信心。按照现在的信托利率，实业的利润率扣除CPI后，至少在30%以上。货款的人，比不货款的人，对经济的洞察力更强。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-15 12:06

@乖乖隆地东2019 3983楼 2014-03-14 13:09:23

再想问下

按您的“场”的思路，上海买房是否买陆家嘴附近低价楼盘？

如果有，值得入手。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-15 12:07

@没有思考能力 3962楼 2014-03-12 12:51:22

今年春节后，崩溃论在漫延，这些都是不懂经济的表现。

中国的经济崩不了，而且是活力四射。

经济只有在低通胀，低利率的情况下才会崩溃。

如果低通胀，但市场利率高，这是经济充满活力的表现。

试想想，如果经济要崩溃，怎么会有那么多人愿意高息借钱？

@huishao_007 3980楼 2014-03-14 00:45:40

这个分析太牵强和简单了吧？市场利率高是因为很多生意要么继续借钱挨过这段困难时间后继续撑下去，要么就放弃辛苦建立起来的基业宣布破产，只不过楼主把情况想的太乐观了，美元还没有开始攻击，一旦美元回流配合引爆国内泡沫，那时这些硬撑的人连同广大炒成房东的投资者一起完蛋！

有这么多人愿意撑，还不明白么？

中国炒房者是极少数。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-15 12:09

@sheac 3978楼 2014-03-13 20:54:23

楼主　您好 拜读您的帖子，非常受益.特别感谢.

因为 限购的原因 不能投资买住宅了，北七家的 宏福苑 白各庄新村的 小产权房 你觉得如何，是否可以考虑买入 ，价格在1.5W左右.盼回复！

小产权房最终会分类处理的，只有一部分小产权房没有风险，就是有根基，配套完善，规模大，容积率高，入住率

高，拆掉成本巨大的。其实对于部分刚需来讲，这种小产权房将是政府送给胆大者的红利。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-15 12:11

@oizl 3906 楼 2014-03-02 14:13:28

摘自楼主：没有思考能力 时间：2014-01-11 22:56:13

大家需要注意的，这种通缩可能会结束，中国会再次赢来资产泡沫的时代。对于想购房的朋友，这里再一次提醒，现在是个好时机。而且，这个时间窗口可能比较短，也许只有十几天了。在一线城市，年后三月份购房与现在相比，可能是一部奔驰轿车的差距。

时间可以检验不?

一直把自己的想法记录在这里，就是想让时间来检验自己的判断力。错了也没有关系。

让时间来检验。

@wling519 3972 楼 2014-03-13 11:24:11

错了也没有关系?LZ 人才!

说错了也没有关系，是要勇气的，是拿自己的身家性命来支持自己的判断。当大家的财富越来越多的时候，独立的思考能力和准确的判断能力就变得越来越重要。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-15 12:12

@小克什 3967 楼 2014-03-12 21:45:14

lz，你觉得三元桥凤凰城的房子怎么样？

超好的位置和小区。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-19 18:08

@白日梦 yK 4016 楼 2014-03-19 12:15:09

2014-3-18 存量房 359（周二）

2013-3-18 存量房 1954（周一）

2012-3-19 存量房 554 （18 号周日）

2011-3-18 存量房 622 （周五）

楼主，这是 4 年来同期二手房成交的大概情况！目前看今年的确市场很冷，不知道这种情况会持续多久？

工作日存量房的成交量不到 600 套的话，市场属于偏冷的状态。你数据中 2012-3-19 日期选得不够科学。

今年 3 月份的成交量比我预估的要低，要继续看到 5 月份的成交量是否起来。成交量一旦开始上升，就是入手的最佳时机。市场冷的时候，大家总想多花时间看看，但要时刻注意市场启动的时间。

两会开完以后， 对于今后一段时间的政策走向大家应该比较有谱了。政府不会允许经济一味地冷下去的。特别是

在今年这么复杂的环境下。压低利率，增加流动性是不可避免的。这也基本上给以后的房市定了调子。昨天几大银行在奉化救市的传闻也很说明问题，就是房价下行，谁最害怕。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-19 21:29

@小风残月 00　　4012 楼 2014-03-18 08:27:33

60 后，大叔？大爷了吧？

@ythwgh820622 4013 楼 2014-03-18 09:27:08

这么恶毒啊，做人要厚道。

没事，被人叫大爷，总比被叫孙子强

作者:没有思考能力 日期:2014-03-26 22:39

这一段时间比较忙，来更新帖子和回答朋友们的问题少了，但如以前的承诺，会一直维护这个帖子。

今天先不谈房子，想谈马航飞机 MH370 事件。这件事，其实也很好的证明了我们的思考能力，充分展示了大家（我们中国人）的思维方式。前两天在微信里发过一些想法，这里系统地总结一下我对这件事的一些看法。与大部分人不一样的看法。

1. 首先是这件事是否是针对中国的？

当这件事出来的时候，大多数中国人在没有了解到真实情况的时候，一般都认为是针对中国的。特别是这事出现的

时候，比较敏感，比如昆明事件，大家有了充分的联想。认为可能与某独有关联。后来证明不是。这事发生的时候，又正当美俄因为克里米亚对立，又让很多人联想到是老美在后面操纵，是借此做大国博弈，是拉中国选边，选美国，还是俄。后面证明，这两个猜测都错了。

如果这飞机飞到了中国，并对我们的陆地有所损害，以上两种想法无可厚非，但飞机不是中国的，又没有飞到中国，只是因为上面的中国人占比多了一些（大概在65%），就有了以上的想法，特别是后一种想法，是有些荒唐的，解释不了。逻辑不通。我没有看明白后者的逻辑。

现在很清楚，这件事并不是针对中国，虽然我们的损失较大。

联想是必要的，但错判的后果很严重，我们后面的分析会看到。能够有正确的判断力，准确的判断力，是非常重要的。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-26 22:56

2.马国的做法是否理性？

这件事出来之后，国内不管是媒体，还是自媒体如微博，大家一致在骂马航和马国，指责他们各种不靠谱，可恶，在拖延时间。但依我看来，马航和马国的行为，是理性的，是一个正常的人的正常行为，是绝大多数国家和人民，包括我们，都会做几乎一样的选择，虽然我们成了受害者。

这件事从目前看来，是马国国内的矛盾引起的。坏事情已经发生了，一个理智的zf和人民，如果有智慧的话，会做出什么选择？当然是要把损失减少到最小，避免最糟糕的情况发生。对马国来讲，最糟糕的就是因此引发的国内zf危机。马国通过拖延，成功地把国内矛盾，变成了国际矛盾。马国成功把两党之争，变成了中国和马国之争，变成了国际矛盾。大家知道，国际矛盾，远比国内矛盾容易处理。如果中国出重手惩罚马国，这种外国压迫，反而容易造成国内的团结，造成国内人民对外国压迫的反抗。而且，这种有压迫力国家，在南亚，本来口碑也不好。

虽然这种矛盾转嫁，中国成了最大的受害者，但做为当事人，从他们的立场出发，从他们的利益出发，显然是做了一件漂亮的事。减少了这件坏事情对自己的伤害和冲击。虽然从我们的立场出发，我们做为中国人，当然应该愤愤不平。

其实这种转嫁矛盾的办法，很多国家都做过。包括我们。

比如最近几年闹得非常厉害的某岛。也是同更坏。打个比方，有一个坏蛋张三抢走了我们一套房子，还有一个坏蛋李四准备抢走我们一块磁砖。我们却不跟张三干仗，一直跟李四没完。是为什么？不知道有几个朋友看得懂这一段话。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-26 23:12

3. 马航这件事还说明了什么？

这件事，其实也是一场大表演，是各国力量，肌肉，能

力的展示，是争夺南亚和南海主导权的大舞台。

通过这件事，我们看出南亚这个地区的各股力量的大小和心态。首先是美国，虽然不是很积极，但最初，很多人都认为是老美的主导和策划。美国通过媒体软实力，不断披露第一手的情报，通过武装力量布署，总是第一时间赶到现场。我们看到，这个地区，还是老美最有力量。大家对老美也最信任。

越南，虽然只有些破铜烂铁，但不甘寂寞，积极表现，最后，却像猴子一样被大家耍了一遍。

日本，印尼，新加坡，泰国，在南亚都是打酱油的。虽然以前也经常趁乱想捞那么几下，但注定了没有什么力量。菲律宾就更别提了，以后在南亚就别在跳了。连圈子都进不了。

台湾也没有什么实力，虽然他们离南海很近。

值得分析是瓷器国。我们急于表现出想负责任的形象，想趁机树立自己的形象，展示肌肉，还有点自己的小算盘，想多弄点情报。但我们可以看到，我们的力量还有限，到达相应地区都很晚。我们的海军和空军，装备，力量还无法跟老美一拼。

国内的舆论一边倒，没有什么有价值的分析，说明软实力有差距。

当南北两线消息出来后，我们还坚持北线搜索，说明我

们并不掌握情况。情报能力也较弱。

我们动用了21颗卫星，几乎是不惜血本，但最后却是只有十颗卫星的英国小公司给出了较准确的方向和几乎最终的答案，说明老牌帝国的科技实力不可小视。也给国内不相信科学的人一次教育，给国内科学院科学家上了一课。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-26 23:31

4.我们的损失和收获是什么？

我们有损失，而且很大:

a. 我们失去100多个亲人，虽然国内也有类似的事件，但这次因为是国际事件，影响更大。

b. 我们暴露了家底，会让各国对我们更有戒心。

c. 21颗卫星，十多颗卫星变轨，经济损失也很大。数十亿有吧。

d. 暴露了我们的不足，不管是南亚的情报能力，还是软实力，均不足。

我们也有收获:

a. 我们不可小视，是南亚仅次于美国的力量。南亚各国要小心一点，别总想着惹我们。

b. 我们借此机会做了多次演练。大家知道，我们的海军几乎没有打过像样的仗。我们的空军，在草创时期，在北韩练过两下外，以后再也没有打过仗。我们不可能像美国一样，三五年一小打，借此机会，好好的练了一下，给我们自

已暴露了不足，是值得的。这次是太空（卫星），空中，海上难得的一次有明确任务的演练。

就凭上面两条收获，我们就该庆幸。

最后补充一点，我们预测，我国这事会草草收兵。为什么就不再讲了。留待以后检验。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-29 22:37

@中信证券男 4084 楼 2014-03-29 09:52:51

大家知道，我们的海军几乎没有打过像样的仗。我们的空军，在草创时期，在北韩练过两下外，以后再也没有打过仗 。

==========

这个，空军和美帝训练支持的蒋军反复血战争夺福建沿海制空权，和侵越美军航母起飞的鬼怪反复空战，频频击落和被击落，血洒长空。楼主对空军史和海军史基本没有研究，还是别说军事了。海军和蒋匪军的作战也多了去了。

看来大家还是喜欢谈房子。我是想把自己对马航事件的思考记录在这里。多少是点不一样的声音。大家仅当一乐吧。

你提到这是几十年前的事了？这个还真不了解。双方出去了多少架次的飞机？持续了多长时间？战果如何？

对于几十年没有打过仗的空军和海军，我心里多少有些

没底。清朝的海军还打过仗呢，只不过是打败了。

原来是想表达，我们借马航这件事，有真实目标的动一下，虽然不是打仗，还是值得的。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-29 22:40

@敢于承受淡定 4096 楼 2014-03-29 19:20:31

楼主你好，因为自己是农民工，月收入也就 5000 吧，但孩子马上上小学了，想在县城买房好让孩子接受好点的教育，但现在我们安徽南陵的房价已经 4 千多了，想请教楼主现在可以买吗

县城也有学区房？如果买房与上学名额不挂钩的话，不建议买县城，小孩上学可以租房。县城里的房子租金应该很便宜。

太多农民兄弟买县城的房子了，可是什么时间会去住呢？自己不会住，又租不出好价钱的房子，不值得买。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-29 22:41

@没有思考能力 4058 楼 2014-03-26 23:31:22

4.我们的损失和收获是什么？

我们有损失，而且很大:

a. 我们失去 100 多个亲人，虽然国内也有类似的事件，但这次因为是国际事件，影响更大。

b. 我们暴露了家底，会让各国对我们更有戒心。

c. 21 颗卫星，十多颗卫星变轨，经济损失也很大。数十亿有吧。

d. 暴露了我们的不足，不管是南亚的情报能力，还是软实力，均不足。

我们也有收获：

a. 我们不可小视，是南亚仅次于美国的力量。南亚各国要小.....

@weixiaobao885 4090 楼 2014-03-29 14:24:58

中国和美国的差距其实都清楚，这次 中国大张旗鼓其实不是针对美国，主要的目的是震慑东南亚的这帮马仔，勘察海域地形地貌，雪龙号这个大家伙本身就是科考用的，拿来救援目的简直就是赤裸裸的，美国和中国不会有直接的冲突，主要的矛盾还是通过周围这几个猴子展开，获取周围海域的数据展示他们不可企及的军事实力和财力已经是很大的胜利了！

同意。我也是这个意思。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-29 22:51

@风眼看世 4086 楼 2014-03-29 10:53:53

这位 60 后大叔看来深得众多贴友的拥戴！

我也一样。

我也一样是60后！

但是我与其不一样的是：我对他的技术分析佩服，而对他的政治敏感不赞赏，更对其那种永远充满乐观的分析，表示忧虑！

他看来是IT人士，而我是传统工业。我知道我这个行业以及相关行业目前的境况，我不相信IT可以拯救这个国家，美国也不行！

我曾经和其讨论过，限购无法抑制房价，但是李总理如果把经济搞下来，那么房价的下跌将是彻底.....

其实人是会受工作环境影响的。我个人最近这两年的工作变化，让我深深感到这一点。在一个朝阳行业里，人就很阳光，在一个体制差或者不景气的行业里，人会变得暮气。大家都免不了要受影响的。对于60后的人，特别要注意要减少这种影响。

上面的帖子里有个假设，就是“但是李总理如果把经济搞下来，那么房价的下跌将是彻底的颠覆性的。”如果这个假设成立，结论也是对的。

但我不认为这个假设成立。有很多消极理由不支持中国的持续发展。前面也讲过，中国未来还有一次大周折，因为我们的体制，我们的公司创新文化，我们民众的信仰等根本性的缺陷。但我们也能看到很多积极理由，让我们还可以有

不短的景气时光。

补充一点，我看到的有所成就的人，都是乐观的人。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-29 22:52

@中信证券男 4085 楼 2014-03-29 10:02:48

个人在北京正在出售三个小房，购买一个大房。南五环的小房 85 平米，单价 3.2 万，迅速出手，挂出后一周即成交。紧邻巨大的新型 MALL 和地铁，有心的朋友知道是哪里哈。但是南三环的两个小房，也是紧邻地铁和 MALL，挂出有两个月了，看过的客人有 60 拨（链家有带看记录），有多人坐下来谈，但是或者出价较低或者付款条件不好，都么有成交。等我成交，我来写写过程吧。

三个房子挂出的时间有差别吗？时间点很重要。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-29 23:02

@高速假日免费 4092 楼 2014-03-29 18:40:24

楼主你好，看了两天，才算大体将帖子看完。楼主的很多观点我基本认同，比如“场”的提法，一线城市的资源优势等；过去的十年，也确实象楼主所诠释的，一线城市房价涨得更快，这一点我有切身教训，十年前在无锡买下的房子，到如今连一倍的涨幅都没有，而上海的房子已经翻几个跟头了。但我现在疑惑的是这种马太效应是否能长期有效，或者说支撑一线城市房价比二三线城市更高速增长的因素还能

持续多久？从统计局的数据看，北京、.....

房地产市场前些年的高速发展，是因为原来的房价低估，上涨是因为房子的价值发现。

中国停止福利分房不是93年，而是98年。我赶上了98年最后一波福利分房。与现在不同，房改后的头几年，大家都不愿意买房，房子本来就应该是公家分嘛，干嘛要花自己那么多钱买？这就是那个时候的人们的心态。你想想大家几十年来习惯了福利分房，要适应拿出几万，几十万来买房子这个一个残酷的现实，要多长时间的一个过程？这是2000年初的几年里，房价过低的主要原因。

高铁可以改变一部分马太效应，互联网也可以改变一部分马太效应，但时间会比较慢长。一线城市与二三线城市的文化差异是最重要的，文化差异又是最难改变的。我每年都回湖北，但回去一次，就痛苦一次。我想不到什么时候，我的家乡才能不让我痛苦。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-31 22:21

先把马航的事说完了，再来说房子。上次发过一次比较长的一篇，但不为什么被天涯吃掉了。估计有某个敏感的词。这次写得平和一些。且一点一点的发，看哪部分通不过审查。

飞机出事后，我们开始了搜寻。但搜寻的过程，还是说明了一些问题。甚至很多国家会借此分析我们是个什么样的

水平。现在大家都比较清楚，这件事最后有比较可信的消息出来，是因为英国的海事卫星公司利用了一个叫的 ping 的指令信号。从搜寻的方向和过程看，我们都不知道还有个 ping 的东西。我们的专家，甚至包括军方，只知道雷达，卫星这些大家都知道的方法。如果我们知道有 ping 这个指令在一直工作，我们首先就会去追这个东西。但显然我们没有，我们的专家也没有提到。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-31 22:31

其实好笑的是，ping 这个东西，有些 IT 或者网络经验的人，都不陌生。如果有 A 和 B 两个可以通讯的物体，A 想看看 B 是否还在正常工作，它就会向 B 发一个简单的指令，就是 ping，ping 只发送一些简单的信息给 B，看能否收到 B 的回复。有时 A 为了监控 B，会定时向 B 发送 ping 信令。如果能收到，说明 B 在正常工作，网络也畅通。还有一种情况，就是 A 要向 B 报告自己的状态，也会向 B 发送 ping 指令。如果 A 定时向 B 发送，也叫心跳信号，即 A 告诉 B，我还活着，还能工作，我的心还在跳。

我们每个人使用 windows 的人,如果你不熟悉这个指令，你可以很容易体会一下。就是在你 windows 的左下角，点那个按钮，在出现的菜单中，有个可以输入内容的框，你输入 cmd，然后回车。在出现的 DOS 窗口中，你可以输入： ping www.sina.com.cn. 效果如图示。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F173721036.jpg{EIMAGE}

作者:没有思考能力 日期:2014-03-31 22:35

大家可以看到，我从我的电脑，向新浪发了四个 ping 信号。全部收到了回复。平均用时是 13 毫秒。同时，新浪也记录下了，我的电脑在某个时间，向它发了这四个 ping 信号。通过它新浪是知道某个时间，我的电脑在工作，是开机状态。

时间差也是一个有用的信息。英国那个小卫星公司，就是通过这点时间差，计算出飞机的两个方向。通过发送 ping 的时间，知道了飞机一直工作到早 8 点 11 分。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-31 22:41

技术的东西有时有些枯燥，但它有时很说明问题。至少这次，我们不知道飞机在发 ping 这个信令。如果知道了，会少损失很多钱，甚至事情的结局会完全不一样。

我们不知道波音飞机会发送 ping 信令，有多严重呢？说明我们对大飞机了解还不够。可我们关键地方（就不明说了）的飞机，都是买的。我们某些重要的军事设备，如 qian ting，也是买的，可我们竟然不知道它们会发 ping 信令。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-31 22:44

如果我们还知道，很多东西都会发送类似 ping 信令这样的东西，给某个利益关联方。比如，我们使用的手机，也

会发。我们很多关键性的人物，也会用手机。想想，会有些什么问题？

而且，我们还在造中国的 huge plane。大家是不是被吓了一下？

作者:没有思考能力 日期:2014-03-31 22:48

@跑路皮皮 4131 楼 2014-03-31 15:49:25

楼主你好，请教：

我在济南有小公寓一套，现在报价净到手 40 万，看房的不少，还没有谈价，最少 39 万没问题。朋友想租，最多 1700 一个月，最少 1500 以上。

现在想卖了加上 25 万公积金贷款买一个 100 平左右的住宅，地址在经十东路邢村立交桥附近，因为那里将来会通地铁，现在租房的也不少，但是出租也只能 1800 左右，请问这么投资合算吗？

济南的房价走势没有研究，但根据你提供的信息来看，原来的小公寓，租金回报不错。远超过一线城市的租售比。新要买的房子，租金回报少些，至少要租到 2500，租金回报才与你原来的小公寓持平。仅供个人参考。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-31 22:49

@家里有个宝贝 4129 楼 2014-03-30 23:04:40

楼主对继承税了解吗？我们家有一套房子，06 年做的房

产证，是我爸爸一个人的名字，后来因父亲重病，2011 年初把我妈妈的名字加上去了。父亲是 2011 年底去世，2013 年九月，我们一家人去法院打了个小官司，我和弟弟放弃继承权，由我妈妈一人继承房产，之后拿着法院判决书重新做了房产证，是我妈妈一个人的名字。这样的房子我妈妈名下有两套，请问如果出售其中一套的话，需要交些什么税呀？

看你在哪个城市，什么时间卖，本地政策是否对五年唯一有要求。不同城市不一样。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-31 22:51

@湖北老乡 4124 楼 2014-03-30 15:20:15

@没有思考能力　　想请教楼主，本人想在襄阳这样的城市买套学区房，老房子，20 年的房改房，古城墙圈里面，离省重点高中 350 米远，办完 48 万，约 6000 一平，其中自己出 10 万现金，公积金提 12 万，其余用公积金贷款，每月还 3000，房子的租金是 1500，每月交公积金 1800，也就是说房租和我必须交的公积金能抵消贷款，城墙外的新房 6300，我这样做对吗

襄阳的房子，上升空间不大，租金回报基本在 3%，属于可买可不买的房子。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-31 22:53

@胖噜 2013 4108 楼 2014-03-29 23:09:07

楼主好，广州新塘值得投资吗？本人在天河上班，想买在新塘地铁口附近。

实话说，去年秋天，还让夫人专门去看过塘厦的房子，真心好，环境也不错，房价真不贵，看了后流口水，就是不知道买了后有什么用。如果你能当第一住所用，从北京人的眼光看来，是让人流口水的选择。

作者:没有思考能力 日期:2014-03-31 22:56

@jun81613 4116 楼 2014-03-30 00:19:35

刚看到楼主是湖北的，请教下楼主，荆州的房市你怎么看，现在都 6000 多了，现在买还是等等看呢？（本人没房，也不急着住，就是怕再涨将来买不起了）

可暂时不买，荆州的房子不会大涨的。平原地区，有的是土地。不过要紧盯政策。李相说不会搞货币刺激。但如果他顶不住经济下行压力呢？

作者:没有思考能力 日期:2014-03-31 22:57

@滨海北环大道 4118 楼 2014-03-30 00:41:10

该 ID 的处女贴献给你

谢谢滨海北环大道的高看。等你帖子出来，一定拜读。

喜欢有实操经验人的干货分享。

作者:没有思考能力 日期:2014-04-01 21:50

@胖噜 2013 4152 楼 2014-04-01 09:16:29

回复第 4143 楼(作者: @没有思考能力 于 2014-03-31 22:53) @胖噜 2013 4108 楼 2014-03-29 23:09:07 楼主好，广州新塘值得投资…… ==========

谢谢楼主是广州增城新塘镇哈

抱歉，对深圳还不是很熟悉。

作者:没有思考能力 日期:2014-04-01 21:52

@没有思考能力 4135 楼 2014-03-31 22:21:51

先把 马航 的事说完了，再来说房子。上次发过一次比较长的一篇，但不为什么被天涯吃掉了。估计有某个敏感的词。这次写得平和一些。且一点一点的发，看哪部分通不过审查。

飞机出事后，我们开始了搜寻。但搜寻的过程，还是说明了一些问题。甚至很多国家会借此分析我们是个什么样的水平。现在大家都比较清楚，这件事最后有比较可信的消息出来，是因为英国的海事卫星公司利用了一个叫的 ping 的指令信号。从搜.....

@superpeetle001 4145 楼 2014-03-31 23:09:50

你怎么不知道中国军方不知道 你又不是中国军方。PING 是 SNMP 协议的最常见指令，就是最简单的握手协议，英国的那个是通信卫星，就是为航空或其他用户部门通信用的，罗罗公司用它的卫星，所以他知道，就这么简单。楼主你不是搞这个的 ，还是不要分析了，看了你写的就想笑

至少从搜索的行动来看，找不到证据军方知道有 ping 这个东西。至少我没有看到。大家能找到证明我们知道 ping 的证据么?

作者:没有思考能力 日期:2014-04-01 21:57

@没有思考能力　　4137 楼 2014-03-31 22:35:57

大家可以看到，我从我的电脑，向新浪发了四个 ping 信号。全部收到了回复。平均用时是 13 毫秒。同时，新浪也记录下了，我的电脑在某个时间，向它发了这四个 ping 信号。通过它新浪是知道某个时间，我的电脑在工作，是开机状态。

时间差也是一个有用的信息。英国那个小卫星公司，就是通过这点时间差，计算出飞机的两个方向。通过发送 ping 的时间，知道了飞机一直工作到早 8 点 11 分。

@superpeetle001 4146 楼 2014-03-31 23:16:00

楼主给我讲讲 怎么利用时间差来推送出最后一个时间

的。英国公司说的很明白，使用时差定位确定飞机 08：:11 在什么位置，这个一点都不难，找个 STK 装上，你也可以啊，而且你说中国卫星变轨什么损失十几亿什么的，是听新闻说的吧，你可以验证下啊，去 NASA 下星历表，用 STK 模拟下，看看 TG 的卫星到底变轨了吗？不知道 TG 航天器的 COSMOS 号，可以用 SPUT 号换算啊

你可能不知道，我是学数学的，而且是 80 年代排名前五高校数学系的数学学得很好的学生。我几乎把当时图书馆里能找到数学分析题都做完了。装个 STK 不难，我甚至还可以自己做一个 STK 出来。吹一下牛哈。

比较忙，还是想试试能否把怎么利用时间差看出飞机的位置来这个问题说清楚。

计算涉及到空间几何，为了让大家看得懂，就用平面几何来模拟，思想是一样的。

作者:没有思考能力 日期:2014-04-01 22:05

比如一辆车，初始位置在点 A，它离点 B（卫星）的距离是 S1.车最高速度是 120 公里（R1）。所以一个小时内，它只能图示的大圆内，不会出去。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F173844150.jpg{EIMAGE}

作者:没有思考能力 日期:2014-04-01 22:14

可是一个小时后，A 向 B 发送一个 ping 信号，根据信号到达 B 的时间，乘以光速，我们知道了它离 B 的距离是 S2. 以 B 为圆心，划一个圆，与上图的大圆的交，只有一个弧 C。也就是说，一个小时后，它只能在弧 C 上。这样我们就可以定位这辆车一个小时后的位置从一圆定位到一条弧 C。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F173845195.jpg{EIMAGE}

作者:没有思考能力 日期:2014-04-01 22:21

根据车的速度，从弧 C 出发，那么第二个小时，它的位置应该在下图的筒状体内。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F173845977.jpg{EIMAGE}

作者:没有思考能力 日期:2014-04-01 22:30

可我们知道，第二个小时，它又向 B 发送了一个 ping 信号。根据时间乘以光速，它到 B 的距离是 S3.那第二个小时，它只能在下力所示的弧线 E 上。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F173846635.jpg{EIMAGE}

如果我们能有 7、8 条弧线，如弧线 C 和 E 等，我们就可以计算出这个车可能的运动轨迹。MH370 的具体的计算，要比这个复杂得多，需要一些专门的科学家，花几天的时间来完成，可能还要写程序。但根据我的数学知识，思路应该

就是这个思路。

作者:没有思考能力 日期:2014-04-01 22:34

@中信证券男 4159 楼 2014-04-01 17:46:41

昨天北京二手房成交 588 套，很不错了。我今天和中介聊，他们都反映现在观望情绪严重。但是我觉得，这个数据很重要，如果持续一周都在 600 左右，那真的是要热起来了。人的个体感觉往往落后于市场的。

我记得 09 年我买房，是 4 月的时候。买的瞬间开发商还是求我在买，提出了一堆优惠条件。到了 5 月，开发商感觉市场热起来了，想调价。但是调价需要建委审批，在审批下来之前，开发商指示销售公司，尽量冷遇客户，给客户冷脸。所.....

耐心等待四月份和五月份的数据。可能我年前的预测，与实际情况有一到两个月的偏差。

作者:没有思考能力 日期:2014-04-01 22:42

@没有思考能力 4138 楼 2014-03-31 22:41:13

技术的东西有时有些枯燥，但它有时很说明问题。至少这次，我们不知道飞机在发 ping 这个信令。如果知道了，会少损失很多钱，甚至事情的结局会完全不一样。

我们不知道波音飞机会发送 ping 信令，有多严重呢？说明我们对大飞机了解还不够。可我们关键地方（就不明说

了）的飞机，都是买的。我们某些重要的军事设备，如 qian ting，也是买的，可我们竟然不知道它们会发 ping 信令。

@superpeetle001 4147 楼 2014-03-31 23:24:58

中国买的潜艇，你想说 KILO 么，对不起，不是所有的通信都支持 IP 协议。至于什么东西会发 ping ,可以看看电磁频谱监测之类的书籍，其实一点也不难，弄个场强仪，24 小时开着，看丫啥时候自己发 PING 包，而且你说的 TG 不知道自己的东西哪个会发 PING， 可以作为奇谈了

---

ping 不一定要基于 IP 协议。

之所以对 ping 有兴趣，是有一个联想，就是如果我们有一个敌人，他可以每天不经我们知道就进我们家查看一下我们家买了什么东西，厨房里的垃圾筒里倒掉了什么东西，甚至老婆有没有新买内裤，那是个感觉？

我没有找到我们知道这家伙每天都进我们家查询一遍的证据。

作者:没有思考能力 日期:2014-04-01 22:47

@小趣 qq 4155 楼 2014-04-01 16:15:46

思考楼主，真心请教您一下。

我在北京房山长阳有一套唯一住房，现在工作调动，要回老家，我自己的户口必须迁回，老公户口在北京，我想保

留这个北京户口，考虑郊区房子出租价格不高，想换成南三环附近的一居，放户口，也好出租，您觉得有必要这么折腾一下吗，还是保留原房，不胜感谢！

房价平稳时，是折腾的好时候。

作者:没有思考能力 日期:2014-04-02 22:05

@letian2014 4201 楼 2014-04-02 11:02:00

特意注册上来咨询下 lz

我的情况和　　@中信证券男一样　　，也是换房

现在要买的房已经定了，约定最晚付款日期也是 8 月 31 号

要卖的房子在回龙观 8 号线育知路站,紧邻积水潭医院,小区门口就是公交总站

紧邻回龙观公园

房子是 89 平南北双通透两居，唯一不足的就是板楼的顶层

报价比同户型的一层低了 35w，看的人有，但是几乎没有谈价的

lz 觉得我是降价卖掉,还是在等等,如果在降 20w 的话,几乎和去年.....

这种问题实在难以回答哈，看你卖房的目的是什么。

作者:没有思考能力 日期:2014-04-02 22:10

@该户名已经被注册 4203 楼 2014-04-02 14:18:33

请楼主分析分析保定现在的房价，是买房还是等等。政策性的东西可靠性有多大？

不是空穴来风。不过，我相信罗马不是一天建成的。场也不是一天建成的。

如果是保定以外的朋友，想分享个我的故事。前面也讲过的。记得 2006 年左右去过曹妃甸，准备下手，朋友聊起说，远程奔袭不如守株待兔。这句话吓了我一身冷汗，及时收手。后来的事实证明，收手是及时的。现在保定的情况与当时曹妃甸的情况类似。

如果是保定的刚需又当别论。

作者:没有思考能力 日期:2014-04-02 22:12

@中信证券男 4204 楼 2014-04-02 14:31:20

特意注册上来咨询下 lz

我的情况和 @中信证券男一样 ，也是换房

现在要买的房已经定了，约定最晚付款日期也是 8 月 31 号

要卖的房子在回龙观 8 号线育知路站,紧邻积水潭医院,小区门口就是公交总站

紧邻回龙观公园

房子是89平南北双通透两居，唯一不足的就是板楼的顶层

报价比同户型的一层低了35w，看的人有，但是几乎没有谈价的

lz觉得我是降价卖掉,还是在等等,如果在降20w的话，几乎和去年.....

@letian2014　　4212楼 2014-04-02 19:40:49

以前报268，昨天报245，也没人有意向

看了lz的帖子，报价提高到252

@中信证券男 4218楼 2014-04-02 21:40:17

握手，握手。我是一大一小紧挨着的。大的85，小的45，当时买了后装修好了，用于和父母同住的，我们住大，父母住小，既方便照顾又互不干扰。我挂出2个月，看房的人有70组。有反复看了三次的。就是不出手。呵呵。我也纳闷。太太有些担心，我说不着急，放着。

这种房子轻易别出手，将来是非常珍贵的，很多人想买这种紧挨着的房子，都找不到。

作者:没有思考能力 日期:2014-04-02 22:17

@中信证券男　　4193楼 2014-04-02 09:33:17

家里就有长辈是359旅的，呵呵，轮不到你现在冒出来说信不信的。呵呵。还当个什么神秘事情。

@秀才一个 4210楼 2014-04-02 17:44:49

本来想新平气和的　你却抬出长辈来了　告诉你　就算你有长辈在　你问问他吧　当年南泥湾那么点地方　怎么能养活那么多的人？自己动动脑子吧

还有你发的那互联网 自己看下这个过程吧：

1987年，北京大学的钱天白教授向德国发出第一封电子邮件。当时中国还未加入互联网。

1991年10月，在中美高能物理年会上，美方发言人怀特·托基提出把中国纳入互联网络的合作计划。

1994年3月，中国终于获准加入互联网，并.....

也许是年龄的原因，一直以来，讨论力争保持理性，讨论只针对事，讲证据，不针对人，特别要不针对参与讨论的朋友们做人身攻击，这样大家讨论才能够有所收获。

作者:没有思考能力 日期:2014-04-02 22:28

@没有思考能力　　4138楼 2014-03-31 22:41:13

技术的东西有时有些枯燥，但它有时很说明问题。至少这次，我们不知道飞机在发ping这个信令。如果知道了，会少损失很多钱，甚至事情的结局会完全不一样。

我们不知道波音飞机会发送 ping 信令，有多严重呢？说明我们对大飞机了解还不够。可我们关键地方（就不明说了）的飞机，都是买的。我们某些重要的军事设备，如 qian ting，也是买的，可我们竟然不知道它们会发 ping 信令。

@superpeetle001　　4147 楼 2014-03-31 23:24:58

中国买的潜艇，你想说 KILO 么，对不起，不是所有的通信都支持 IP 协议。至于什么东西会发 ping ,可以看看电磁频谱监测之类的书籍，其实一点也不难，弄个场强仪，24 小时开着，看丫啥时候自己发 PING 包，而且你说的 TG 不知道自己的东西哪个会发 PING，　可以作为奇谈了

@没有思考能力　　4186 楼 2014-04-01 22:42:41

ping 不一定要基于 IP 协议。

之所以对 ping 有兴趣，是有一个联想，就是如果我们有一个敌人，他可以每天不经我们知道就进我们家查看一下我们家买了什么东西，厨房里的垃圾筒里倒掉了什么东西，甚至老婆有没有新买内裤，那是个感觉？

我没有找到我们知道这家伙每天都进我们家查询一遍的证据。

@superpeetle001 4224 楼 2014-04-02 22:09:36

说错了 是支持 SNMP， 我只想说我们有知道的能力，也有知道的行动，楼主尽管放心。

我们也许有知道的能力，但我们看不到我们确实知道的证据。这是两码事。我们都是根据证据来说话。如果我们知道有 ping，第一时间就会逼出 8：11 这个关键点，那才叫实力。而不是发两张南海的疑似物卫星图。最后被反咬说，是中国的卫星照片误导了大家的搜索方向。我们的搜索行动，都在告诉大家我们不知道。

我们当然可以说，那两张卫星照片是故意的，但还是

作者:没有思考能力 日期:2014-04-02 22:29

不足以服人。

作者:没有思考能力 日期:2014-04-02 22:30

@letian2014 4201 楼 2014-04-02 11:02:00

特意注册上来咨询下 lz

我的情况和 @中信证券男一样 ，也是换房

现在要买的房已经定了，约定最晚付款日期也是 8 月 31 号

要卖的房子在回龙观 8 号线育知路站,紧邻积水潭医院，小区门口就是公交总站

紧邻回龙观公园

房子是 89 平南北双通透两居，唯一不足的就是板楼的

顶层

报价比同户型的一层低了 35w，看的人有，但是几乎没有谈价的

lz 觉得我是降价卖掉,还是在等等,如果在降 20w 的话,几乎和去年.....

@没有思考能力　　4221 楼 2014-04-02 22:05:12

这种问题实在难以回答哈，看你卖房的目的是什么。

@letian2014 4223 楼 2014-04-02 22:07:25

换房，买的房子已经定了

换房是个技术活，特别是当房价开始起动时。要算好时间差。

唉，又是时间差。

作者:没有思考能力 日期:2014-04-02 22:36

@没有思考能力　　4184 楼 2014-04-01 22:30:15

可我们知道，第二个小时，它又向 B 发送了一个 ping 信号。根据时间乘以光速，它到 B 的距离是 S3.那第二个小时，它只能在下力所示的弧线 E 上。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F173846635.jpg{EIMAGE}

如果我们能有7、8条弧线，如弧线C和E等，我们就可以计算出这个车可能的运动轨迹。MH370的具体的计算，要比这个复杂得多，需要一些专门的科学家，花几天的时间来完成，可能还要写程序。但根据我的数学知识，思路应该就是这个思路。

@superpeetle001 4222楼 2014-04-02 22:05:19

向数学学得好的楼主致敬!! 我说的STK是SATELLITE TOOL KIT ,支持**功能的高版本更是少见，由于是禁运，国内你想装个盗版没个10万还真不一定能装上。

楼主画图很辛苦，但是前提错了，因为B点是卫星，他是不断运动的，而不是静止的。单站时差定位已经很难了，星载时差定位更是难上加难，你得先建立空间坐标系，航天轨道力学也得懂点，没你划的那么简单，但是对于楼主的科学探索精神很是欣赏!!

这里不是写论文哈，那是要花些时间的。这个图是解释怎么样利用ping的时间差来计算运动物的轨迹。对问题做了简化。卫星B是运动的，计算原则要复杂些，但计算原理与图示意思相同。原文只是想做点简单的科普。

作者:没有思考能力 日期:2014-04-02 22:46

@中信证券男 4204楼 2014-04-02 14:31:20

特意注册上来咨询下 lz

我的情况和　　@中信证券男一样　　，也是换房

现在要买的房已经定了，约定最晚付款日期也是 8 月 31 号

要卖的房子在回龙观 8 号线育知路站，紧邻积水潭医院，小区门口就是公交总站

紧邻回龙观公园

房子是 89 平南北双通透两居，唯一不足的就是板楼的顶层

报价比同户型的一层低了 35w，看的人有，但是几乎没有谈价的

lz 觉得我是降价卖掉，还是在等等，如果在降 20w 的话，几乎和去年.....

@letian2014　　4212 楼 2014-04-02 19:40:49

以前报 268，昨天报 245，也没人有意向

看了 lz 的帖子，报价提高到 252

@中信证券男　　4218 楼 2014-04-02 21:40:17

握手，握手。我是一大一小紧挨着的。大的 85，小的 45，当时买了后装修好了，用于和父母同住的，我们住大，父母住小，既方便照顾又互不干扰。我挂出 2 个月，看房的

人有 70 组。有反复看了三次的。就是不出手。呵呵。我也纳闷。太太有些担心，我说不着急，放着。

@没有思考能力　　4226 楼 2014-04-02 22:12:14

这种房子轻易别出手，将来是非常珍贵的，很多人想买这种紧挨着的房子，都找不到。

@letian2014 4227 楼 2014-04-02 22:16:45

lz 好像没明白我和　　@中信证券男的困惑喔

我和他都是换房，现在的房子肯定会卖掉

只是现在的行情大家都是观望，不知道应该降价卖，当然降价也不一定卖掉，大家都觉得会跌，不知道什么时候能停止观望

记得前几天开车时听广播说上海银行间同业拆借利率创 8 年来最低点，但现在找不到这个消息了。有关注这个指数的朋友么？

作者:没有思考能力 日期:2014-04-03 07:11

@superpeetle001 4235 楼 2014-04-03 00:51:23

回复第 4229 楼(作者：　　@没有思考能力　　于 2014-04-02 22:28)

@没有思考能力　　4138 楼 2014-03-31 22:41:13

技术的东西有时有些……

=========

这个世界上哪个国家有侦收所有通信卫星所有频段的能力？　　马航　　飞机的通信设备给卫星发指令，除了卫星的控制方知道，一般情况下，别的组织无法知道，除非附近就有大型专业窃听天线，别破解所有加密技术，包括信源和信道，还要知道通信识别码，具备这种技.....

我们讨论的不是我们应该知道所有通讯的内容，那是不可能的。我们讨论是的我们知不知道这个飞机一直在跟某个组织通讯。这是两码事。

学数学的人喜欢建模，就是下面这个例子：

比如一个人 A 在某地 B 劫持了 250 多人，我们不知道 A 和这 250 多人的死活，他们在什么地方。我们领着多个国家的人在 B 地搜了那么六七天。可 A 每个小时都跟 C 通话一次。C 又是正常人。我们会不会第一时间找 C 去问 A 最后一次跟你通话时间是什么？又说了些什么？

我们没有去问 C，就在 B 地找了那么六七天。最后 C 说他们早跑到几千公里之外的地方。等 C 说出结果的时候，你说，我们早知道 C 知道。那你怎么不第一时间“逼”C 说出来？

你在 B 地找了那么长时间，说明你不知道 C 知道。如果

你说我们知道 C 知道，那怎么解释你的行为？

作者:没有思考能力 日期:2014-04-08 21:56

@纸薄命 4306 楼 2014-04-07 20:48:08

没能力思考叔叔，请教您一个实际问题：

在北京工作，没资格买房的外地人该如何置业？我有想过，燕郊、天津，自己看不透。。。。

请您支招

看你在北京什么地点工作。天津未来发展会很好，但作不了第一住所。如果上班距离可以承受，燕郊是比较可行的选择。好于河北其它地方。

作者:没有思考能力 日期:2014-04-08 22:05

楼主：没有思考能力 时间：2014-03-29 22:51:41 @风眼看世 4086 楼 2014-03-29 10:53:53

这位 60 后大叔看来深得众多贴友的拥戴！

我也一样。

我也一样是 60 后！

但是我与其不一样的是：我对他的技术分析佩服，而对他的政治敏感不赞赏，更对其那种永远充满乐观的分析，表示忧虑！

他看来是 IT 人士，而我是传统工业。我知道我这个行业以及相关行业目前的境况，我不相信 IT 可以拯救这个国

家，美国也不行！

我曾经和其讨论过，限购无法抑制房价，但是李总理如果把经济搞下来，那么房价的下跌将是彻底.....

@风眼看世 4307 楼 2014-04-08 18:04:14

其实人是会受工作环境影响的。我个人最近这两年的工作变化，让我深深感到这一点。在一个朝阳行业里，人就很阳光，在一个体制差或者不景气的行业里，人会变得暮气。大家都免不了要受影响的。对于 60 后的人，特别要注意要减少这种影响。

上面的帖子里有个假设，就是“但是李总理如果把经济搞下来，那么房价的下跌将是彻底的颠覆性的。”如果这个假设成立，结论也是对的。

但我不认为这个假设成立。有很多消极理由不.....

谢谢理智的参与讨论。朝阳行业是指行业年产值和利润平均增加值超过 30%。有些行业要低于这个数。一般被当作夕阳产业。

随着房地产行业的发展，未来的变故会增加。我一直认为房子是不值钱的，特别中国目前的工业水平，几乎可以无限度地开发房子，但大部分房子将来较少使用价值，就如很多农民工在县城买房子或者在农村建大房子，多是空置，一

年中住不了多长时间。只有较高使用价值，特别是多人争夺的有使用价值的房子，实际上就是场比较好的房子，才有较好的升值潜力。

跟单位的年轻人开玩笑，说房子尤如男人，中国有 7 亿多男人，所以男人本来不缺，也不金贵，但都市里还是有很多大龄女，找不到男人。不是没有男人，社会上有的是供应充足的男人，但满足她们要求的男人很少。房子也是这样。天涯里痛骂房价贵的人，就如同哀叹找不到男人的大龄女一样，是不想屈就。仅此而已。

作者:没有思考能力 日期:2014-04-08 22:16

@fyzcjj2011 4305 楼 2014-04-07 10:58:22

跟楼主分享下我的买房经历：04 年买了一套四楼带阁楼的 110 平米，15 万，全款，当时小区有联排，30 万，可以首付买，但是当时刚上班，老妈出的房款，所以没有多想贷款的事，现在联排别墅最贵能卖到 200 万了，我的房子大概值 60 多万，经验：买房要贷款！

07 年瑶海市场二期，卖装饰材料的两层的市场商铺，66 平，2900 一平，20 万一套，我和老妈看到的，觉得单价便宜，让贷款买两套，姐姐不同意，让全款买了一套，现在租 17000 一年，.....

谢谢分享，你总结的，其实也是我最后悔的，并没有做

到利益最大化，保守操作，只是捡了些碎银子而已。

跟大家分享最近面试中遇到的两个年轻人的故事。一个毕业三年多，两口子存了 50 多万，借了点钱，在北京草场附近买了套 160 万的 60 来平的地铁房。另一个更凶猛，两口中，男方 08 年北邮毕业，女方 10 年北邮毕业，其中一个是码农。两个人竟然在 10 年后的三年多的时间里，分别买了人大西门 60 来平的小两居，紫竹园旁边的一个 40 来平的大开间，还买了大兴黄村 120 平的三居。后边这小两口竟然都没有啃老，只是首付时找朋友借了些钱，但都已还清。

更让我惊讶的是，他们开间买了一个月后，才想到去看看那个房子在哪里。

最近还听到过一个 90 后操作买房的故事，真感觉是后生可畏。90 后更加凶猛。

作者:没有思考能力 日期:2014-04-08 22:24

@thankjenny 4295 楼 2014-04-05 22:49:06

拜读了~跟您讨论一个问题，我最近几年一直在关注美元指数跟房价走势之间的关系，发现一个问题：

一旦美元指数强势上涨（包括 81-85 年、97-03 年等）楼市就会有暴跌，香港楼市尤其敏锐，而且跟内地楼市也有一定关联。很多香港财经媒体都以美国 qe 退出，美联储有加息预期为理由看空香港楼市，而且年初确实也有很多香港开发商在降价买楼。一切看去似乎是香港楼市跌势已经必然。

那这样的话是不是必然也会影响 深圳、广州的楼市.....

因为受香港的影响，广州，深圳的房市在国内城市里一直比较理性。香港是经历过数次大的房地产周期的，广州房市在 90 年代后期，也经历过较长时间（超过五年）的下跌和盘整，而中国大部分城市，虽然有每两年左右的小周期，但大的周期波动还没有经历过。

开发商也不是都理性的，要不，香港今天的大开发商也轮不到目前存活的这几位。香港曾经风光的开发商，都因为踏错了节奏，死得静悄悄。

但中国一线城市的房市，还没有到大盘整的时候。

作者:没有思考能力 日期:2014-04-08 22:29

我的水平不够高，也说不清楚，就是一种感觉吧，觉得惯性思维很可拍，我能理解你，但是你回龙观的房子是 6 层，这种顶层爬楼梯的房子本来就很难出手，就是房子旺市的时候也要低个十几万吧！房市低潮的时候能成交的都是优质房源，这是肯定的！楼主前面也觉得你没有打好时间差，让自己陷入被动！这种情况只能你自己好好判断目前的市场了，如果房子能在 1 年内又热起来，你抵押贷款是比较合算的。要是持续低迷的话，你就会赔的.....

@letian2014 4284 楼 2014-04-04 13:17:06

所以我比同户型一层的房子报价低了35w，所以应该不是价格的事了

大家都观望，没有人谈价

给换房的朋友解释一下时间差，要把握好的，如果做反了，会被动。如下图：

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F174580776.jpg{EIMAGE}

作者:没有思考能力 日期:2014-04-08 22:33

@纸薄命 4306楼 2014-04-07 20:48:08

没能力思考叔叔，请教您一个实际问题：

在北京工作，没资格买房的外地人该如何置业？我有想过，燕郊、天津，自己看不透。。。。

请您支招

@没有思考能力 4308楼 2014-04-08 21:56:32

看你在北京什么地点工作。天津未来发展会很好，但作不了第一住所。如果上班距离可以承受，燕郊是比较可行的选择。好于河北其它地方。

@小克什 4310楼 2014-04-08 22:14:56

我个人想法，这样还可以在城区里头的地铁附近买个什

么商住楼可否？

而且位置一定要好哦，流动性会好很多。

如果是一个人或者小两口自住，北京的商住楼也不是不可以。你要仔细研究一下政策，有一个报道说北京的商住楼也会限购，如果这个政策实施而且商住楼的税费不减的话，价格会有较大调整的可能。

作者:没有思考能力 日期:2014-04-08 22:33

@fyzcjj2011 4313 楼 2014-04-08 22:24:14

谢谢回复 ，请教，姐姐价天津的房子买不买啊？买哪里好啊？

请对天津更熟悉的朋友来回答好一些。

作者:没有思考能力 日期:2014-04-10 22:15

转发一个超级乐观的文章，不予置评：

中国超级繁荣的起点

上海信璞投资合伙人王璟在山东大学的演讲

2014 年 3 月 22 日

在讲实体经济之前，先讲一下我自己对人的需求的理解。经济活动实际上是一种社会活动，是人的需求驱动的活动。我们首先要对人的需求有所理解，才能理解经济活动的来由，才能理解这个底层需求的驱动力。我对人类需求做了一点分

类，人的需求是分层级的。最底层的需求是“没有就得死的需求”，是基本的生理需求，这种需求构成了人的经济活动的最底层，这是必需品。第二类是安全需求，里面有物质上的，也有心理精神活动方面的。当人吃饱了，他不想吃了上顿没下顿，就会有超过本次需求的活动。有一些身份的认同，别人有个职位，我也要有个职位，别人有个家庭，我也要有个家庭，别人家庭住在楼房里，我也要住在楼房里。简单说，别人有的我也要有，大量的人的活动和经济活动都是基于此。第三类是外部记分牌的需求，人生的很多活动来自比较，来自对比和竞争，如希望自己的房子、衣服、车子比别人大比别人好，希望考试靠高分，有个漂亮老婆或者高富帅老公。这种引起别人羡慕及妒恨的需求，我称之为外部记分牌的需求。很多经济活动和社会活动都是被外部记分牌驱动的。第四类就更高级一点，我称之为内部记分牌需求。内部记分牌是说，这些人找到了自己认可的道路，并坚定走自己的路，他的评判标准是内部化的。很多大学者、很多专业人士都会有这种做法。这种需求往往体现出一些使命感，它的外在表现就是不追求功名利禄、不追求外部记分牌的变化，只追求内部记分牌的变化。这个需求和经济活动的关系不大，这只涉及人群里很小的一部分人，或者只涉及每个人活动的很小部分。第五类我称之为超越巅峰的需求，敢于到无人之处去行走，追求前人没有到达过的区域，包括精神方面的、智力

方面的、体力方面的。这是非常稀有的品种，可能只和一些经济活动中的创新性活动有关，和实体经济关系很小。这些需求是后面的很多内容的逻辑起点，所以我在前面先简单介绍一下。

第一、　　实体经济的历史性改变

很多同学是读经济学的，经济学大师熊彼特说，研究经济学要懂三门学问：历史、数学、哲学。为什么要研究历史，经济活动的历史就是一个又一个的社会实验。这些社会实验比社会空想实验的好处是它实实在在发生了，它的实在的、显著地、透明的，是可以拿来研究的，是比空想实验更加真实的数据。但历史研究的一个重要的缺陷是，当重要的驱动力发生改变了，研究者还用原有的眼光看问题，就会犯刻舟求剑的错误。我们所处的年代，恰好是一个大转型的时代，历史上很多规律性的东西会被颠覆。

我认为短缺经济转变为过剩经济是最大的改变，就是从一个农业文明转变为工业文明的改变。马尔萨斯在十九世纪初，总结了之前人类历史上各种人口现象，大胆提出了一个结论性东西，人口的增长是几何级数的，物质增长是算术级数的，结果就是过多人口追求有限的物资，分配稍有不均，就会发生瘟疫、混乱、大灾祸，最后大部分人死光了，然后从头再来。当时这种描绘大家感情上不想相信，但是理论上无法驳倒，因为那个时候所有的历史数据都证明马尔萨斯是

对的。但是马尔萨斯犯了错误，就是他仅仅回溯了历史，他完整回溯了短缺经济时代的人口历史，实际上那个时候世界已经剧变，蒸汽机在那个时代已经出现。虽然那时蒸汽机还很弱小，甚至不是主流，但是它是划时代的开始，是一个伟大的发明，是工业时代的开始。

中国历史也完全验证了马尔萨斯人口论，中国历史很悠久，它有大量的文字记载，中国人是一个非常喜欢写字的民族。大家都知道，中国经常发生历史性崩溃。大战乱后，王朝更替，人很少，汉朝初建时，皇帝找不齐四匹同色马，土地供应充足，轻徭役轻赋税，人口激增，开发更多土地，欣欣向荣，文景之治，然后武帝讨伐匈奴，人口到了一定数量后，粮食供应不足，土地出现兼并，分配稍有不公，一旦某年欠收，马上出现大量饥荒灾民，中国历史里每一个王朝都逃不过这个规律，最后变民集团风起，王朝破灭，死伤无数，重头再来，三国时候，人口十不存一。中国历史证明马尔萨斯人口论在当时是一个先进的理论。但是马尔萨斯之后出现了人口暴增，去年全球人口到了七十亿，除了一些区域突发情况之外，人类已经一百多年没有出现过大规模人口减少的现象。即使战争时代也没有出现大灾荒，原因在于工业时代的巨大生产力。

工业社会的形成有三个基石：能源的利用、交通运输业大发展、制造业大发展。

农业文明的最大问题在于主要的动力是人力，再加上一点河流和风力，工业时代最初就用了煤，后来用了石油、电力，人力完全无法匹敌这些化石能源。能源是基石中的基石，有了能源基就有了力量，相当于人类成了巨人，原来不能做的事情都能做了。在农耕文明里，交通运输的巅峰在中国就是秦直道（临朐），在西方就是罗马大道。这是古代的高速公路，海运更多的近海运输，希腊文明初期，由于爱琴海的特殊地理条件：一连串的小岛国、风平浪静的海面、没有山河阻隔、运输便利。爱琴海文明、秦直道、罗马大道是农耕文明里交通运输业的顶峰。交通运输带来的物流成本下降、货物流和人流的激增，是贸易的开始。但是受限于能源约束，农耕社会的交通运输到此为止。

在内燃机时代，跨大洋的运输开始，美洲可以和欧洲进行物质交换，巨轮出现，生产成本大幅下降，内燃机出现之后更带来剧变，火车受限于铁轨，汽车更加便利。铁路、远洋巨轮、高速公路（汽车）的出现，改变了整个世界，把经济体的辐射范围拓展了数十倍。在此基础上，制造业也发生了巨变。之前的制造业都是手工业，以前制造的东西只能小距离的运输，小范围使用。这种情况下制造业是多中心的、小规模的、分散的。即使制造业水平很差，只要离水平好的对手足够远，就不会受其影响。制造业竞争力差，但只要处于无对手的小地方，也能生存。

大工业时代，交通运输业改变了这一切，质优价廉的产品可以占领世界，美国标准石油公司可以把煤油（洋油）卖到中国，立刻对中国本土灯油公司造成巨大冲击，大工业时代对于弱者是毫不留情的。一个强有力的制造业可能处在一个小地方，供应全球，摧毁所有差一点的对手。这个反过来又导致强者恒强，例如大企业的平摊研发费用更低，更具规模优势，这就演化出集群化、自我加强型的大工业。一个小地方的一小伙人如果能生产供应全球的产品，总体上生产某种产品的人数就会变得很少，就会富余出很多人手。物质是充足的，剩余的人干什么呢？他们可以爱干啥干啥了，出现了大量闲人。这是为什么在后工业时代，金融、轻工、服务业大发展。

中国历史上曾经绝大部分国民都是农民，不种地就得饿死，人均效率很低，人均几亩地就不错了。我查了济南历史上的大地主、瑞蚨祥老板、章丘人孟鸿升的土地拥有面积，还不如阿根廷农民的人均量。中国古代每个人都要精耕细作自己的每一小块土地，不可能产生服务业，拼死拼活只是为了活着。现在美国三亿人，实际从事农业的人口只有三百万，这三百万农民的平均年龄已经接近六十岁，他们人均种植面积一千英亩，约六千亩地。大家能想象六十岁老人种植六千亩地的情景吗？农业是效率进步最低的行业，比工业低很多，但是随着制造业大发展，化肥、种子、机械化种植、专业化

种植、专业化运输等这一切工业化手段影响了农业，导致最传统、人均效率最低的农业发生了翻天覆地的变化。美国这三百万农民生产的粮食不但够美国三亿人吃，实际上还有大量的休耕地，美国政府每年发放大量补贴，让农民不要种更多地。为什么不要再种更多土地，我推荐大家阅读格雷厄姆的著作《储备与稳定》，他在大萧条后为了解决粮价稳定问题，提出了自己一整套逻辑，他反复提到孔子积谷防饥的措施来消化过剩粮食，他也承认一直生产积谷防饥的储备法也不行，因为产量太大了，最后还是要减少产能。对于历史性改变，即使像格雷厄姆这种最睿智的人也是迟钝的。

作者:没有思考能力 日期:2014-04-10 22:15

第二、　　货币信用与信用货币

我们知道实体的依附品就是虚拟经济或者货币经济，这两种活动是相互依存相互联系的，但又完全不同。货币如何产生？回到我们最初的需求理论，所有这些产品或者服务都是以满足某类需求而存在的，这个过程中会发生交换，因为品种繁多，如果没有交易媒介交换就会非常不方便。当社会分工越来越复杂、需求越来越复杂，没有媒介是绝不可行的。刚才提到，爱琴海的特殊条件导致最初的贸易出现在地中海东岸，随着需求的多样化和物质剩余，出现了最初的货币体系。他们当时铸造了金币、银币这种硬通货，由于各种需求都能和金银币挂钩，金银币本身被迅速赋予了特别意义，它

可以满足前三类需求的全部，金银币很快在人们脑海中形成了不可替代的作用，类似于巴普洛夫效应。在这之后，无论东西方，货币在人们心目中的地位标注为不可动摇。人类历史的基本特征是，人和人的差别很小，天才与平凡人的差距，远小于自然界猛兽与小动物的差距。在社会的控制领域，一个和你差不多的人如何控制一大群人？他一定要有工具，这个工具可以恐吓让你害怕，也可以引诱让你服从，暴力系统好用但是摩擦力太大，金钱作为利诱的最好工具一定会被广泛利用。货币既然在人们心中有了不可动摇的地位，它的作用就一定是不可动摇的，是普通人类统治普通人类的最佳工具，这一点在人类历史上被屡次验证。我们曾废弃市场经济，试图建立计划经济，这个实验彻底失败，最后发现货币这个工具最好用。这里向大家推荐顾准，他经过长期实践和事实求是的思考，认为货币不得不用，他也是现在改革学派的鼻祖。

货币本身是如何发展变化的？最初的货币肯定是硬货，就是马克思说的，东西要具备易携带、可分割、稀有等特征，这一切都指向了金银。硬通货信用是以它的稀有性、纯度确立的，是它的自然属性确立的，在信用确立之后，由于金银的稀缺，很多人想要变戏法，开始掺水，所以硬货币的纯度、精美度是古代王朝的兴盛衰落的非常好的证据，当王国兴旺发达，它的货币的纯度是很高的，当王朝到了衰落期，统治

者为了解决燃眉之急，往往要往货币掺东西，货币会又轻又薄又烂，出现劣币驱逐良币的现象，然后物价飞涨。硬通货的信用是自然属性的，一旦掺水，市场会迅速发现，所以一旦掺水就进入恶性循环，不可逆转，没见过硬通货再起来的，硬通货信用的摧毁是自我摧毁。硬通货的问题是，当我需要一定的货币量，就需要有相应的稀有物质数量，而稀有物质是变不出来的。所以历史上有很多尝试，想用信用代替硬货币，但是从未成功过，汉朝汉武帝讨伐匈奴需要经费，后期搞了白鹿币，用白鹿皮做的货币，一直到东汉末年，王莽搞了三次币制改革，一直失败。老百姓不认信用货币，不认的原因是缺物资。实体经济的供应量太小了，这边印信用，那边没有相应的实物量，骗得了一时，骗不了一世。短缺经济年代里，所有信用货币的尝试全部失败，核心原因在于实物量的短缺。

到了蒸汽机年代，又一次小的尝试露出了成功的苗头，虽然只是一个苗头，但是非常重要，就是十八世纪晚期法国的密西西比泡沫。密西西比泡沫是苏格兰人约翰劳的天才实验，他又一次提出信用货币，当时的社会正在从短缺到过剩的转型，约翰劳的实验早期是非常成功的，他的货币是以土地和税收背书的，社会认可，使用广泛，经济繁荣，货币供给为社会经济活动注入了驱动力。约翰劳的信用货币被摧毁是因为当时统治阶层太贫乏的知识和太过贪婪的举动，他们

无限发行货币。那个时代的生产力已经比历史上好很多，可以匹配适度发行的信用货币，但是还无法匹配无限发行的信用货币，所以最后信用货币崩盘。崩盘前公司股票暴涨，股价从五百法郎涨到两三万法郎，后来又跌回原处，泡沫对人的影响很大，早上出门是马夫晚上回来已经成了富翁。很少有人认为这是一次伟大的尝试，但在我看来这次试验是划时代的，这是一个黎明前的信号。

人们没有意识到，短缺经济正在远去。之后一个最大的实验开始了，北美独立之后，几乎所有土著印第安人死于非命，对于欧亚人来说，那是一个新大陆，又遇到了工业文明的开始，人类开始了新篇章，我们亲眼看到一个几百万人的十三块殖民地联合的小国家在短短两三百年里变成了世界第一强国。在美国建国一百年后，就出现了这种苗头，美国开始用的是硬货币，是金本位制度的，所以美国出现了非常典型的过剩经济，经济周期不断出现，每一次都是毁灭性的经济崩溃，不是因为自然灾害，是因为产品供给量大，货币量少，时不时的产品价格崩溃，导致企业大量破产，引起连锁反应，银行破产。这种情况屡次发生，1929 年大萧条到达了高峰。很多人从各个方面对大萧条进行了解释，我认为主要原因在于货币已经不能再用硬通货了，产品太多，人们又完全以货币为基石考虑问题，货币在人民心目中的地位绝不动摇，所以只能动货币本身，这是上任美联储主席贝南克的

理念，大萧条的时候就要印钞票，谁越早越快的印票子，谁就越早走出危机，这个听起来离经叛道，但却符合过剩经济的本质。社会分工之后，大制造摧毁了小工业小手工业，小经济体消失，没有人能再自给自足，所以社会生产就不能停止，循环一旦停止，一定会造成大量社会问题。这种前提下，对货币的使用和注水是必须的，即使有副作用。大萧条的代价很大，大萧条后，罗斯福新政帮助美国度过了大萧条，欧洲则因为无法解决经济问题而出现了纳粹，人类在这个问题上选择的方向是不一样的，欧洲的选择造成了人类历史上最大的浩劫二战。经过这些年的磨合，凯恩斯提出了自己的理论，用政府这个唯一不受货币约束的主体承担最后投资人的角色。信用货币在历史的推动下不得不往前走，美国作为二战胜利者拿到了全球四分之三的黄金储备，他强行把自己的货币和黄金挂钩，这种做法只有超级霸主才能做到，即使这个超级霸主也仅仅维持到一九七三年，布雷顿森林体系彻底解体，美元和黄金脱钩，世界货币彻底进入信用货币时代。信用货币时代也不能完全不受约束，也要建立自己的信用，不可能没有锚。短缺时代的问题是信用货币买不到东西，过剩时代的问题是信用货币买什么东西。关键是人人想要的东西，内燃机时代，能源是基石，石油是血液。美国人很快在中东找到的自己的同盟沙特，沙特是一个君主制国家，这无所谓，沙特拥有全世界最多的石油储量，美国人只关心石油，

沙特决定用美元结算石油，换到的美元买成美国国债。挂钩石油之后，伟大的信用货币美元出现了。

现在全球的货币都是信用化的，有强有弱。过去四十年，强货币有两类：第一类是美元，和石油挂钩的资源型信用货币，这是人人必须拥有的；第二类是制造业信用货币，前面提到能源、交通运输、制造是基石，日元、德国马克都曾是最强悍的货币，背后虽然是两个战败国，但是是美国扶植下的成为最强制造业国家。上述两类货币是主流，其它强币都是小规模的，如澳元、新元，是美元的替代品，可以理解为铁矿石货币、牛奶货币等。还有更小的瑞士法郎，它是信用的信用，是全球有钱人的保险柜，但是它规模太小，这里不作讨论。这里讲信用货币，主要是想讲讲人民币。

人民币拥有制造业货币的所有特性，也开始体现出它的金融优势。我个人认为因为中国制造业的强大，所以人民币的强大是无可动摇的。人民币是新时代典型的制造业信用货币。美元虽然和是有挂钩，挂钩的理由是美国强大的军事力量，但是军事力量的基础还是制造业，所以石油美元的巅峰已现，衰落是必然的，现在可称之为帝国余辉。再讲一下信用货币的特性问题，这又要从需求本身讲起，人类希望拥有的更多更好，朝三暮四这个特性在人类身上体现的淋漓尽致。人们不追究本质，但是要求数量上必须要多，多了就高兴少了就不高兴。政治家是普通人，他们无法忤逆底下无数被统

治者的集体诉求，所以信用货币必须多发，这个每个人才能从数量上多分一点，至于实际上是不是多，也搞不清楚。无论如何，只点数的人多，算账的人少。信用货币的超发是人性决定的。

金融市场是货币化市场，它是实体经济的映射。信用货币必须超发，又不受约束，超发货币累计效应到了后期，一定会导致金融市场越来越发达越来越繁荣。

作者:没有思考能力 日期:2014-04-10 22:16

第三、　　中国超级繁荣期到来之历史必然性

首先先讲一下历史转折点的悲剧英雄们，当时中国被打得七零八落，这是时代的转折，是工业文明和农业文明的较量，是工业和农业的较量，是不可能赢的，没有办法。当时中国精英做了种种反思，人种论、全盘西化、洋为中用等都来了。中国精英做了种种尝试，曾国藩、李鸿章、张之洞等，张之洞搞汉阳铁厂。工业就是如此残酷，没有基础，没有规模，即使造起来也注定失败，因为对方的规模大、成本低，在大工业时代窝在汉阳搞铁厂仅仅是开始，必须要把规模做到足够大才能活下去。张之洞不知道这些，只是在努力，张之洞为了搞汉阳钢厂费劲九牛二虎之力，作为晚清状元一个有尊严的文人，放下身份搞彩票，筹集资金办铁厂，因为规模太小，最后也没有用。中国这么大一个国家，列强不可能让中国转型成功。当时中国铁路被列强分割，每家都要修一

条，交通运输完全不在中国自己掌控之内。到了孙中山时代，晚清最后一个状元搞实业救国，但是一个没有原材料、没有交通运输的国家是无法搞实业的，面粉厂、纺织厂、纺纱厂貌似红火，也赚了钱，但是对国家没什么用。七七事变后，日本完成了工业化，轻松击败了中国，好在中国人坚韧，最后把日本拖入太平洋战争，最后用美国人的手击败了日本人。从 1840 年到 1949 年，全部都是悲剧，无数人力鲜血投进去后，结果只换来了一个历史性人物毛泽东，我认为毛泽东是一个两千年才出一个的人物。

建国初期，中国一无所有，他和超级霸主美国人打了一仗，抗美援朝有种种理由，最大的理由还是为苏联做马前卒，我们出人，苏联出枪。也因为这次史无前例的穷人和富人的搏斗，中国拿到了 156 个苏联援华项目。这些项目是中国现在大转折的开始，这些项目奠定了中国重工业的基础。从此 110 年的悲剧结束了。中国终于有了起跳点，紧接着就是两弹一星。两弹一星让中国有了最起码的自保能力，外敌再也无法用硬干的方法打败中国，之后就开始了一系列动作，而后就是时间积累了，不再赘述。

1979 年邓小平作出了以经济建设为中心的决策。经济建设一定要以货币为中心，因为货币最能满足人们前三类的需求，可以有效地激发创造力和生产力。精神的鼓动作用在 1949 到 1979 年用的淋漓尽致，但是效果不佳。货币的潘多

拉盒子被打开后，人们欲望被满足的效果大家都看到了，过去三十年发生了让人震惊的变化。十年前有人买辆车还颇是个大事，现在买辆车成了必须的。今年一月份，中国的汽车销量是美国的两倍有余。这一切都是十年发生的，我们看到在过剩经济条件下，信用货币对人的欲望释放导致的经济奇迹。其实这些也说不上奇迹，只要符合条件，这些事情就必然发生。现在中国已经有了世界级的制造业基础，全球各种基础物质中国都生产了 50%以上，水泥美国一亿吨，中国二十五亿吨，美国一亿吨钢，中国八亿吨（如果需要，搞到二十亿也轻松），发电量中国去年是美国的一点三倍，是欧洲的一点八倍，各项硬指标的确全球第一，且甩开第二名越来越远。

中国拥有全球最发达最新的交通运输体系。能与中国大陆相比的统一体就是美国。美国铁路体系的建成于 1890 年左右，距今 120 年，它的高速公路系统建设是艾森豪威尔在 1950 年搞国家高速公路计划开始的，于 1960 年完成，距今已有 50 年。以基础设施的成新率看，中国毫无疑问是领先的。中国的高铁四通发达，这是短短的四、五年修起来的，现在速度 300，未来可以达到 350 公里，日本的新干线是七十年代搞的，时速只有 200 多公里，我们的动车比新干线还快。刚才提到，过剩经济的基石能源交通制造，能源我们是短板，中国缺石油，但是我们有丰富的煤炭，200 年也用不

完，例如鄂尔多斯这个地方的煤炭储量就有 1 万亿吨，中国一年煤炭用量 50 亿吨。中国的能源路径和美国不一样，选择了煤、电之路。美国用石油推动交通体系，我们用电推动铁路、地铁、电动汽车。总体看，中国的能源供应体系虽然不够充沛，但是有保障。

中国拥有完整独立的信用货币体系，也拥有制造业货币的所有禀赋。同时中国有强大的武力保护自己，中国在尖端武器上发展也非常快，这也是制造业高速发展若干年的必然结果。今年 1 月 14 日，中国发射了 10 马赫的超音速导弹，美国第一次没有批评中国仿制，因为美国没有，全球只有美国有导弹防御系统，10 马赫的导弹是防不住的，其它国家没有导弹防御系统，所以美国开发 10 马赫导弹是没有意义的。这是军事上一个经典理论，进攻比防御更有效。这种情况下，中国的信用货币体系已经不可能被外力打破。如果索罗斯想再搞一次金融风暴必然惨败，因为他的对手拥有无限的货币供应量，无限的货币供应量背后是无限的产能，我们可以放出海量货币而不导致通胀。今年一二月份，我们紧缩货币一两年后，出现了物价下跌，也就是说我们紧缩到头了，不过这也说明了我们强大的反击力量，我们可以随便印货币。而美国的 QE 已经不能再印了，再印美元会失去信用。

中国除了世界级的制造业基础、全球最新最发达的交通运输体系、有保障的能源供应体系、完整独立的信用货币体

系外，还有特殊的优势，就是拥有世界级的有效需求人口。美国三亿人、西欧三亿人、东欧四亿人、日本一亿人、南韩五千万，这就是现有的所谓后工业化国家的人口总量，总量也就是十一亿左右，中国在京广线东，四川盆地聚集的人口也是这个量级，剩下两亿我们忽略，其实那两亿所处的也不是蛮荒之地，高铁明年就修到昆明了。只要提供货币，世界级有效需求人口必然带来世界级的市场。货币我们有、制造能力我们有，我们和发达国家没有区别，一个世界级有效需求的内市场一定会诞生世界级规模的企业，这也会产生世界级的低成本。这个低成本在铁路基建上非常显著。中国铁路基建过去十年里挖了无数的洞，未来会挖更多的洞，中国东部已经修满了，现在要修到西部去，要钻秦岭、进广西，要在千万座大山里运行。中国现在至少五十个城市要修地铁，美国只有十三个城市有地铁。中国的铁路建设集团的竞争力已经无可匹敌，刚发生的中泰大米换高铁的事件，虽然被美国人搅黄了，当美国只剩下这种手段的时候，充分说明美国没有能力做这件事。日本人虽然可以去竞争，但是日本基建成本太高。我们看过印尼第一大煤炭上市公司的资料，它有一个电厂是日本三菱造的，那个参数的机组中国有很多，造价我们很清楚，三菱的造价是中国的两倍半。两倍半的造价，穷国根本用不起。

世界级有效需求人口建立的庞大制造能力一定会导致

外循环，杀出去的时候无可匹敌，中泰高铁事件恰恰说明了中国制造在国际上的竞争力，对方只能用非商业手段竞争，这是无效的，这就是过去中国抵制日货的悲剧。抵制日货只有一种方法，就是造比日本人更好更便宜的产品。

我认为中国超级繁荣期的到来已经具备了所有的基本要素，且我们也见证了迹象。大家都在使用微信，微信的扩散是一瞬间的。淘宝、京东也都是高速成长，京东马上要上市了，据说市值会达到一千亿美金，阿里也马上要上市了，现在预估值一千五百亿到两千亿美金。去年京东的销售收入已经到七百亿，淘宝销售额轻松过万亿，这些东西的高速成长的基础是中国巨大的内需人口、低成本信息交换和发达的交通运输体系。没有发到的交通运输体系，京东不可能实现次日达、当日达，没有中国稠密的人口分布，也不可能如此成功。无论从内循环还是外循环看，中国都必然发生超级繁荣。中国拥有十三亿人巨大有效需求人口，1%就拥有 1300 万人的需求，这意味着如果一个产品的价格 100 元，就拥有十个亿的市场。这种内需市场的净利润里很高，20%不为过，一个小小的产品就可以带来一个 2 亿身价的 Superman。大家是否还记得当年的呼啦圈，当时哗啦圈风靡一时，但是呼啦圈发明人没有赚到利润，因为产品太容易仿制了。但是如果呼啦圈实在现在这个年代出现，他在两个月之内就可以造出二十亿件产品卖出去，一个赚三元利润就是六十亿，就会出

现 Superman。其实是偶然事件，很多企业家如果不是生在中国，一生都不会成功。

作者:没有思考能力 日期:2014-04-17 21:29

@我是简单 1 4347 楼 2014-04-12 23:30:55

请问楼主湖北孝感的房子现在单价5000.目前住88年的多处渗水的公房里（没法重新装修，几乎家家都有渗水的情况，水管是过去那种铁的，都锈了）唯一的好处是在市中心。孩子上学，购物都方便。原来一直说要拆迁，所以过去的那些年都没有买房，现在换了领导再也没人提这个事了。

老公是基层公务员，年收入 4 万多，我全职带孩。收入是出租一套 45 平方米的单身公寓，前四年买的 16 万，现在租 1.2 万一年。加上手里有 20 万现金买企业.....

湖北老乡，回复晚了，抱歉。

不便对你是否买房置评，原因是对孝感的房市不了解。

但你这个例子还是想多说几句，一个湖北四线城市的基层公务员家庭，只有老公一个人工作，收入也不高，夫人不工作。老公一个人养全家（夫人和孩子），买了两套住房，没有任何贷款和欠债，目前还打算购置第三套房子。年龄估计在三十几岁。这说明什么呢？房子供应充足，生活成本很低，储蓄率很高，相对而言，房价并不高。

作者:没有思考能力 日期:2014-04-17 21:34

@thankjenny 4363楼 2014-04-15 21:13:30

大神求助。

最近一直在纠结要不要入手一套房。

基本数据：浙江省金华市浦江县，小县城。总人口50万左右。目前官方公布全部的库存数据是1200套左右商品房，总面积20万平，上月成交40套，按照这个水平库存量也需要两年多消化了。周边地区也都是这样的情况，比如杭州，宁波库存量都非常大，而这两个地区的房价基本就是我们县房价的风向标，是跟着他们走的，所以有点担心这么小的成交量，房价完全会被外部因素影响而下.....

非常佩服看帖这么仔细的人，浙江人真是厉害，做事用心。

最近浙江房市变故比较多，购房要谨慎，也许可以抄到更低的底。

但从你描述的情况看，相对大家的财富拥有水平来看，金华房市还比较健康。能买到小区环境好的高档盘，最好。

作者:没有思考能力 日期:2014-04-17 21:36

@古墓匹夫 4374楼 2014-04-17 13:56:27

金岩石：单位空间的人口/财富比

我觉得这厮讲的有些道理，贴上来供大家参考。本人年近半百，60后，可惜闻道太慢，仅有一室栖身，但对抓住机

会的朋友们实在羡慕得紧。

金岩石：单位空间的人口/财富比

关于合理房价与楼市的讨论涉及一个跨学科的理论盲区：合理房价的“理”究竟是什么？在我看来，至少应该有三个层次的道理：其一是合理房价的评价标准；其二是合理的城市住宅体系；其三是合理的城市化布局。

.....

我个人经济学水平有限，很多道理都是通过自己的观察做出来的，与金岩石的这个说法类似的意思前而也提到过，但没有人家表述得这么有高度啊。

作者:没有思考能力 日期:2014-04-17 21:39

@Sephiroth0519 4372楼 2014-04-17 13:33:36

中午看了2个小时大叔的帖子，感觉自己现在置业应该是没亏吧。

我具体情况如下：今年26，上海外来人口，今年打算置换（本人是刚需），4月刚刚卖掉了2010年购置的80多平的房子,200W不到。

目前正在看房,打算在今年5-6月份入手大房,预计400W左右，因为妻子马上要生了，到时肯定要接父母过来带孩子一起住，所以打算一步到位卖好一点的住个几十年了。您觉得我这个时候买入合适吗？或者再等等？（因为我这段时间

可以住在.....

---

26 岁就能拿出 400 万买房，真是生猛。

上海的房价最近没有多少松动吧。再观察一下，但要时刻观察成交量，一旦成交量快速上升，就要下手。买涨的过程是非常痛苦的。

作者:没有思考能力 日期:2014-04-17 21:43

@先生留步 4367 楼 2014-04-16 18:04:04

楼主的这个帖子不仅仅讨论房价，还讨论了很多经济规律，　　历史　　与现实的种种现象及规律，人性，体制，世界形势等等，我默默跟了两年收益良多，也不知楼主是否可以看到，在此表示深深的感谢~如楼主所言，由于　　历史　　地理气候等等原因，中华民族是一个焦虑的民族，自古以来有各种名言教导我们要“居安思危”，如生于忧患死于安乐，晴天带伞有备无患等等，所以国人不快乐，爱攀比，通过比别人好来满足内心的一种安全.....

最后一句精彩，又回到了原点。

原以为是中国人习惯于选择悲观，最近看了一期罗辑思维，才发现人类普遍愿意选择悲观的观点，是大家的共性。所以吓唬人的思想总是有市场的。

有兴趣的人朋友，也可以看一下。

http://v.youku.com/v_show/id_XNjkzOTg3MzMy.html

题目就叫“傻冒的悲观派”，哈哈，大家别以为意。

作者:没有思考能力 日期:2014-04-26 15:17

周末在公司加班，在看 KPCB 的报告，其中有个图很有意思，分享给大家。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F176674043.jpg{EIMAGE}

作者:没有思考能力 日期:2014-04-26 16:02

@北京方向 1968 4395 楼 2014-04-25 21:41:04

一直关注楼主这个帖：

去年 4 月底看了楼主这个帖，虽为来京 6 年都没买房而懊悔，但还是于 2013 年 5 月买了新荣家园，在此谢了。也说说这个房子买后价格变化：

这套房子最高涨到 500 万（五年唯一，税前），目前急售的 480 万左右，买的时候 430 万左右，5 年唯一。

目前想请教楼主：目前银行贷款 120 万，月还 7400 元（85 折），手里货币基金 200 万左右，还款压力也不大是很大，目前考虑：暂不想提前还款，北京买房已没有能力。.....

这种房子前面讲过多次，不同的人有不同看法。我个人不喜欢。

作者:没有思考能力 日期:2014-04-26 21:37

再转一篇文章，献给渴望打土豪的兄弟们。

任何违反经济规律的政策，都会遭到市场无情的报复。

我看红军长征的原因

张 鸣

2014 年第 4 期 炎黄春秋杂志

关于中共领导的中央红军第五次反围剿失败，被迫进行长征的缘由，中共传统的党史解释是，王明博古的临时中央，在政治和军事指挥方面犯了左倾错误。从深层次上讲，这一时期红军之所以相继从主要的根据地撤出，进行逃跑式的战略转移，标志着中国苏维埃运动的失败，而这个失败，实际上是中共这一时期革命模式的选择必然结果，苏维埃时期的革命与动员模式的选择，决定了其在 1934-1935 年之际的失败，而其政治策略和军事策略的失误，在传统的中共党史解释学里，在某种意义上是被过分夸大了。在跟国民党决裂，揭诸武装反抗国民党旗帜的中国共产党人，上山建立革命根据地，本是城市暴动和武装冒险失败之后的一种无奈的选择。

然而，中国当时的经济和交通通讯状况，和军阀割据的政治形势，给这种“农村道路”提供了比较大的空间。既便如此，在没有“革命形势”的情形下，要想动员起农民参加革命，投入造反的事业，依然是个难题，非有非常的动员手段不能奏效。在动员手段和形式的选择上，进入农村的共产

党人，最初选择的是“烧杀政策”，即把所到之处的富人杀光，所有的房屋烧光，先将农民这种小生产者变成赤贫，然后再驱使他们革命。在中共党史上，这种政策是记在瞿秋白账上的，其实它带有非常明显的苏俄内战时期轻视农民的印记。显然，这种做法，由于立竿见影地激起了农民对共产党人的反抗，所以，很快就被废置不用了。以土地革命的方式进行革命动员，不仅具有历史上的延续性（跟大革命时期的农民运动衔接），而且在“均田”的表达上，有国民党政府所无法全然否认的合理性（孙中山的“耕者有其田”），但是，土地革命绝非共产党和农民之间在土地问题上，给予和支持的交换。首先，农村的危机，未必在于土地占有的不均衡；其次，共产党给予的土地，在农民看来，未必有合法性；其三，给予土地的好处，能否抵得上“造反”的危险，在农民看来肯定是个问题。也就是说，如果没有其他的手段，即使分给了农民土地，农民也未必会跟着共产党走，所以，所谓的土地革命，在运作过程中，必然是“均贫富”的过程，或者说，对富人的剥夺过程，而这个过程，必然伴随过度的暴力，而平分土地，往往变成了一种由头，或者说借口。

因为事实上在农村发动革命的共产党人，首先的目标是要动员农民起来跟他们革命，而非借革命来解决农村的土地问题，所以，动员才是土地革命要解决的首要问题，而对于动员而言，均贫富式的剥夺，和暴力的气氛，是绝对必要的。

海陆丰苏区刚一开辟，十几天功夫里，海丰一个县就杀掉了豪绅和其他反革命分子1686人，没有死的纷纷外逃，一时间，海丰、陆丰两县，逃到汕头和香港的达万人以上。红四军南下，开辟新区，闽西地方党组织暴动响应，“开宗明义的工作便是缴枪杀土豪烧契三种，”“土白暴动三四天内杀了四五十人，而（龙）岩、永（定）两县革委成立后，日日都有几十土豪反动分子被农民捆送到前来，致县政府临时监守所常有人满之患。统计（龙）岩、永（定）两县赤色区域中自斗争后到现在所杀土豪总在四五百人以上。现在赤色乡村中的土豪杀的杀，跑的跑，虽然不敢说完全肃清，然大部肃清是可以说的。”海陆丰根据地有“七杀令”，所有富人，都不能幸免。湘赣苏区土地革命，将“十六岁以上卅岁以下豪绅家属的壮丁无论男女都杀掉了。”说是要把“有能力反革命的”预先除掉。 赣西南苏区，土地革命的时候，“农村的豪绅地主，简直没有生存的地步，捉的捉，杀的杀，逃跑的逃跑”。不仅如此，杀人的时候，往往要造成某种血腥恐怕的气氛，开大会公审，当众处决。海陆丰的行刑大会，不仅喊口号，还吹着冲锋号，行刑者挥舞着钢刀，“一刀一个，排头砍去，很爽利的头颅滚地，”甚至还有妇女组织的“粉枪团”，在几千人的大会上，用红缨枪“刺进宣布了死刑的反革命分子的咽喉、胸膛，鲜血四溅。”只要杀戒一开，参加的人就都跟反革命有了血海深仇，开始的时候，“苏维埃

政府要拨给两块大洋赏给施刑的赤卫队员，半个月后，不须要赏金，赤卫队员要杀一两个反革命分子雪恨。” 仇恨和仇杀就这样被点燃，然后升级、扩散，选择了“立场”的农民，跟另一部分人誓不两立，到了这般田地，动员的目的也就达到了。

当然，跟着红军走的农民的真实想法还是很难估量的，即使据中共自己人当时的考查，有的地方也有相当多的农民实际上是害怕红军，赣东北地区流行一句话：“莫惹红军，惹了遭瘟。”诚然，中共能够在农村发动革命，前提是近代以来，农村社会与经济的衰败，与战乱和变革造成的乡村秩序的紊乱。然而，即使存在这样的社会条件，想要在农村发动一场在一般农民看来属于造反的农民革命，也并不容易，对于那些真正的庄稼汉来说，分财主的土地粮食和财物，虽然有一定的诱惑力，但顾虑依然很大。所以，这里就用得着毛泽东在《湖南农民运动考察报告》里说的“革命先锋”了，这些乡里社会“踏烂皮鞋的，挟烂伞子的，打闲的，穿丝褂子的，赌钱打牌四业不居的”流氓无产者，很快在革命中起了冲锋陷阵的作用。 当时苏区的共产党人也承认；“在红军初到来时，一切情形不熟悉，最初起来的大部分是些富农流氓分子，真正的下层工农群众最初不敢起来，所以在过去的政权机关完全是被富农流氓把持”。其实，任何地方都不存在富农流氓这种“阶级成分”，之所以这么说，一是要强调

“阶级观点”，二则很可能是那些流氓无产者通过革命，变成了富农（浮财捞的比较多）。

由于土地革命本身并非意在土地，流氓无产者的先锋作用，使得运动在财产（主要是浮财）的剥夺和分配上的色彩更加浓厚。以至于动员起来的农民，参加革命的动机，往往更在意财产的再分配（内部）和财产的掠夺（外部），导致苏区内部反富农的斗争一浪接一浪，同时对外“打土豪”斗争的不间断，每当红军攻城拔寨之际，总有大批的农民挑着空担子，准备一旦城破，就进去发财。

作者:没有思考能力 日期:2014-04-26 21:40

剩余部分请朋友们自己搜索。

作者:没有思考能力 日期:2014-04-26 23:51

在看另一篇田纪云的回忆文章，说的是1987年，邓与赵，田的谈话中提到如下的观点：

“在讲到要利用外资时，邓小平说：墨西哥过去借了多少外债，不能说都是失败的，有得有失。巴西人均外债4000元，墨西哥人均2000元，由落后国家发展到中等发展水平。他们用外资多了。我们要学习他们勇于借外资的胆略，但要适度，不能借得太多。但不能认为他欠债多就是失败的。”

对我们现在的汇率有什么启示呢？

作者:没有思考能力 日期:2014-04-30 23:07

再次提醒各位，北京将是环境改善最快的区域，治理力

度将是空前的，基本上三到五年见到成效。

进入北京的门槛将抬得很高。各位自己体会。

作者:没有思考能力 日期:2014-05-05 23:03

最近一直在痛苦地思考，把人分成四类：

1.第一种人没有想法

2.第二种人有想法，但没有行动

3.第三种人有行动，但行动过程中没有找到正确的方向或者方法

4.第四种人有行动，也找到有所斩获的方向或者方法

作者:没有思考能力 日期:2014-05-11 17:04

做了一张图，用来解释理财产品的利润分配结构，如下：

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F178240792.jpg{EIMAGE}

以信托产品为例，信托产品的买入者，是通过信托公司把资金交与能产生利润的企业（信托产品受贷方），然后分得一部分企业的利润。分得部分所占比例，有一定书面约定，但不做保证。

企业所产生的利润，由四种利益相关方分配，即：

1.企业本身

2.国家与地方政府的税收

3.信托公司

4.信托产品买方，即个体

这其中，信托公司是组织者，是强势的，他的利润有较好的保证，通常，他会在把信托募集到的资金交到企业时，事先扣除自己所得的那一部分。比如，如果为某企业募到2个亿使用两年的资金，他可能只交给企业1.6亿。剩下的4千万成为了它的利润。它的风险最低，它拥有的风险就是最终兑现不了当初的承诺时，把公司关掉。但目前市面上的信托公司大多是小公司，他们可能不在乎这个。

政府的税收因为有合法加害权，也是有保证的，但所得比例多少，根据企业的利润和经营额的多少来定。通常要超过利润的20%。

企业本身，则承担比较大的压力，如果经营不好，可能会倒闭，甚至会牵累所用抵压物的安全。但企业也有主动的一面，毕竟，本金已经在它的手中。拿出多少利润来分给信托买入方，甚至是否归还本金，自己还有一定的话语权和主动权，虽然企业不能足额兑现自己的承诺时，也会面临压力（比如抵压物的安全性）。

其实比较可悲的是买入方，除了一纸承诺外，并没有多少牌在自己的手上。当风险发生时，因为没有对企业及信托公司的加害能力，能否操作抵压物变现来获得自己投入的本金以及红利，自己并没有能力，也没有话语权。

以上分析，还适用于一部分风险较大的其它理财产品。

另一个问题，除了以上风险之外，我们也可以看到，理

财产品的买入方，要资金所产生的利润中，分得的比例是有限的，那我们是不是还可以找到一种方式，来获得所有的利润呢，即所得还要包括除税收之外由信托公司和企业所分得那一部分，为什么不可以呢？如上图，在 2014 年 5 月 1 日，自己的所得为什么不是 20%，而只能是 10%呢？

作者:没有思考能力 日期:2014-05-17 23:16

看到新闻说 MH370 中国搜寻组回国汇报了。看来真如当初所言，这事最后不了了之了。

作者:没有思考能力 日期:2014-05-19 23:25

@没有思考能力

@阿憨儿

@oldmanemil

@善良的小松鼠

@且行且歌 2011

@阿四匹林 0907

@janice_zhong

@白日梦 yK

@sleep_soul

@嘉_嘉 2014

@ythwgh820622

@秦兮兮　　4480 楼 2014-05-19 08:53:44

你可以以成功者的身份来训导大家， 但是我要说，08年的4W亿是没有料到的，楼主还有各位，你不要告诉我你准确预测了08年的大放水!!

08年要是不放水， 楼主大叔估计被套牢了。。。

运气成分更大一些吧。

大家都是学数学出生， 思维应该严谨，多点数据，少点主观判断。

你这里预测房价还要上涨，是基于 中央 受不了 经济衰退 很大概率放水的可能性上的。

如果中央 决心很.....

@ythwgh820622 4483楼 2014-05-19 09:14:31

露多大脸,现多大眼!!!!!

@秦兮兮 4492楼 2014-05-19 10:15:36

不服来辩啊!!! 别跑。。。。

不想辩什么。秦兮兮同学还算是有理智的人，大家不要做人身攻击，没有意思，技术含量也比较低。

学数学的人，要有能力建模。我一直都想建一个模来说明房产这件事情的资金流向是怎么回事。下面是我做的一部分，没有做完，这里也不方便帖这么大的图，如果你有兴趣，

可以把这个模给继续建完。建完这个模，有些事就可以更明白一些。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F179192939.jpg{EIMAGE}

从这个图我们可以看到什么？就是买了房子的老王，他花的320万最后到了哪里去了。我们看到这个走向非常复杂，很多人都受益，只是多和少的问题。

一方面，房地产的确带动了很多产业，而不仅仅土地出让这一小部分。另一方面，是如果不能通过房子，如何让小土豪老王手上的这320万，分配到这么多人手里呢？他们一部分是有钱人，比如公务员，还有很多人是小老百姓，比如装修工人，建材工人等。

中国的事，到处都是矛盾。我们老百姓的想法，有时也是矛盾的。比如前两天看一报道，说一个小区的人坚决反对移动公司来建基站，因为有幅射。移动公司一看阵势，说不让建就不建吧，小区的人又坚决反对，说不建不行，我的手机还要打电话呢。哈哈。

我们喊房价贵，我们又喊实业没有人做，财富分配不均。那我们想想，政府有什么办法让小土豪老王把他的320万分配给众多百姓？房子就是一个工具，是完成财富再分配的工具。让小土豪花很贵的钱，买一个我们百姓眼里不值那么钱的东西，我们是不是该很高兴才对？这方法总比杀富济贫好

吧？

但任何办法都会有误伤。当我们用这个办法掏空小土豪老王的时候，伤到了也想买房的小小土豪小王。这没有办法。

作者:没有思考能力 日期:2014-05-20 14:38

@没有思考能力

秦兮兮同学还算是有理智的人，大家不要做人身攻击，没有意思，技术含量也比较低。

学数学的人，要有能力建模。我一直都想建一个模来说明房产这件事情的资金流向是怎么回事。下面是我做的一部分，没有做完，这里也不方便帖这么大的图，如果你有兴趣，可以把这个模给继续建完。建完这个模，有些事就可以更明白一些。

从这个图我们可以看到什么？就是买了房子的老王，他花的320万最后到了哪里去了。我们看到这个走向非常复杂，很多人都受益，只是多和少的问题。

一方面，房地产的确带动了很多产业，而不仅仅土地出让这一小部分。另一方面，是如果不能通过房子，如何让小土豪老王手上的这320万，分配到这么多人手里呢？他们一部分是有钱人，比如公务员，还有很多人是小老百姓，比如装修工人，建材工人等。

中国的事，到处都是矛盾。我们老百姓的想法，有时也是矛盾的。比如前两天看一报道，说一个小区的人坚决反对

移动公司来建基站，因为有幅射。移动公司一看阵势，说不让建就不建吧，小区的人又坚决反对，说不建不行，我的手机还要打电话呢。哈哈。

我们喊房价贵，我们又喊实业没有人做，财富分配不均。那我们想想，政府有什么办法让小土豪老王把他的320万分配给众多百姓？房子就是一个工具，是完成财富再分配的工具。让小土豪花很贵的钱，买一个我们百姓眼里不值那么钱的东西，我们是不是该很高兴才对？这方法总比杀富济贫好吧？

但任何办法都会有误伤。当我们用这个办法掏空小土豪老王的时候，伤到了也想买房的小小土豪小王。这没有办法。

@秦兮兮 4526楼 2014-05-20 10:24:28

楼主大叔，多谢你的包涵。小子年轻火气大。。

你的那个图 我基本上是认可的，但是我有不同的诠释。说实话，我们家也是搞建筑的，我父亲是工程师。 钢筋水泥的东西我可能要比一般人了解多一点，因为我大学暑假期间都是泡工地的（虽然我学的是计算机系统结构），吃工地，睡工地，跟工人们打交道比较多。因此我是有发言权的。

中国的房地产确实惠及了很多人。但是我们既要看到合理的部分，也要看到不合理的部分。你.....

有点搞不清你想表达的真实观点是什么，就如：

来辩 -> 别跑 -> 要考试闭关

前后两天态度就是如此的矛盾。我们有多少人习惯把自己的观点理一理，弄清楚了再表达呢？

听起来你想表达的地皮或者楼盘倒卖的情况，好象是如下方式：

某 A 拿到便宜地皮->某 B 桌子下面加了些价要了过来->某 C 加了些价又接手，盖成房子，把房子高价卖掉了。

这种情况在市场经济的条件下是可以接受的。只要最后以合理的利润卖得掉的东西的就是合理的。因为大家都有钱赚。造成这种情况的一个原因是 A 拿到了便宜的地。

这种情况有，但在招拍挂的今天，已经不多。这与大家的认识相反，大家都在说政府要的地价太高，而不是太低。

其实我们可以想想，如果 C 的房子卖得掉，我们又去指责这种现象，我们是希望政府把地卖得贵点而减少倒卖空间么？

我们的百姓是何等的矛盾啊？我们究竟是希望政府把地卖贵点呢，还是卖便宜些呢？

作者:没有思考能力 日期:2014-05-20 14:41

@跑路皮皮 4525 楼 2014-05-20 09:55:35

我先后买过5套房子，现在卖了一套，还有4套，租售比越合理的房子越不好卖，为什么？

第一套，97年交钱30000，2000年交齐52000，小产权84平米。住了8年，出租一年，租金600每月，09年卖出，218000，租售比363

第二套，06年交首付，13年还清贷款，131平，总价246000,现在偶尔住,出租可以租到1200每月,卖大概700000，租售比585

第三套，09年低谷，我在别的城市看了一个小住宅33平，20万一次付清，现在出租1000每.....

租售比不能说明所有的情况。这几套房子的性质，小区，位置和用途都不一样的。比较好卖，但租售比较低的，可能是前面提过的，自住率较高的大开发商的住宅。

作者:没有思考能力 日期:2014-05-20 14:42

@yesivytutu 4524楼 2014-05-20 09:01:54

亲爱的大叔，您好！有幸关注贵贴1年多。现在才跟帖求助求方向，有点跟明星联系的感觉。呵呵。些许紧张！

自我介绍：30多岁理性男，有了家庭孩子。家庭稳定年收入7万，南方4线城市。

家有2处房产（均按揭中）。

1套郊区小房出租中，商业贷款，每月租金刚好抵消月

供（没有月供压力），还要供15年。

2套市区大房纯自住，商业贷款，月供3千（纯最大支出，没有抵消来源），还要供30年。

问题：我能力水平.....

如果没有其它的条件，只有你提供的这些情况，感觉保持现状就很好，没有必要优化倒腾，看不出来倒腾的必要性。

作者:没有思考能力 日期:2014-05-24 21:58

今天在看关于xing 疆问题的一些文章。其中有很多解读，我的感觉，造成今天局面的主要原因，还是个经济问题。所以我们要对怔下药，解决了经济问题，其它问题才有解。

xing 疆现在的经济有三种形态，一是大型国有企业，比起内地来，它们在疆占有更大的优势。这种现象在内地某些不发达城市，也比较常见，比如洛阳，经济主要就靠几个大型国企在撑着。因为国企的保障性质，以及几十年的沿续，国企竟然开始世袭，不仅仅是领导层在世袭，而且低层次员工也开始世袭。就是国企在内部循环，国企多只招自己内部子弟。这一点前几天大庆油田也曾报道过。其它人，很难有机会进入这种有保障的单位。没有机会。

第二种形态，就是市场经济的竞争。这一点其它地方来的中原人士有比较好的优势，供货，资源，竞争经验，资金，等等。当地的少数ming族在市场经济的竞争中也缺乏竞争

力。这一点 xing 疆与 zang 区不同。在 zang 区，因为地理因素等原因，中原人士最多只能在拉萨活动。市场经济对 zang 区原住民的冲击没有疆区大。

第三种形态，就是当地最最原始的传统小农经济模式，它们在今天哪里还有竞争力呢？

所以，xing 疆当地人，面临着传统的计划经济和现代的市场经济双重夹击，看不到出路。这才是问题的根本。

作者:没有思考能力 日期:2014-05-24 22:04

@bighummer 4611 楼 2014-05-23 12:58:18

哈哈哈哈，好久没来跟踪这个帖子了，忽然看到了欢乐的一幕!!!! 房产形势稍有下滑，空军人士立马强力的反击了，从言辞上还有气势上打的多军满地找牙!! 空军气势如虹，从理论、数据、形势、趋势各个方面扁的多军哑口无言，无人以对，连领头羊楼主大叔都不敢出头了，更遑论其它尾随者了，吓得大气都不敢出一下！看到多军的恐慌无助的样子，更凸显了空军们在思维和智商上的高大上，我能够想象出那种发自内心的优越感的笑容浮.....

短期还不会弃楼。我不想说服谁。只是用这个帖子来记录，并验证自己的思考过程。

当我们看到只要有人说房价还会涨，有人就恨不得要双手劈了那厮，说明什么呢？说明想买房的心情有多么的急迫。

那谁会笑呢？

作者:没有思考能力 日期:2014-06-06 22:53

@中信证券男 4671 楼 2014-06-03 10:33:39

北京现在的房是不好卖了，好奇怪啊。开始说还有两套房要卖。昨天卖掉了一套，购买价 107 万，开价 205 万，实卖 191 万。降价 14 万。卖了就好。其实，这是多好的房子啊，地铁上，南三环边，大型超市旁，医院边，全新房，装修好。唉，卖了就好。还有一套 90 平米的，开价 420 万，现在心理价位 380 就可以了。呵呵。

前面有讲过，在下跌通道中，如果换房，应该先卖后买，这样才没有压力。

今天看到新闻，说互联网的几个宝宝，年化利率都跌破了 5%。这与春节前后的预测一致。一个正常的市场经济国家，是不可能在低 CPI 的情况下，维持高利率的。低 CPI 高利率的做法太蠢，对经济的伤害也太大。还没有找到哪个市场经济国家是这么干的。

昨天晚上欧洲也开始大规模地量化宽松了。有人类的地方，通胀是永恒的。

如果宝宝们的年化利率跌破 4.5%，那房贷就会变得非常宽松，在这种存款利率情况下，高达 6.5%-8%的高质量的房贷其利率收益很好。这意谓着什么，大家应该明白。

目前还维持春节前的判断。

作者:没有思考能力 日期:2014-06-06 23:08

最近在读史，民国时期吕思勉写的《中国史》，其中 P51，P52 谈到汉朝中期的新莽的改制，让人不禁哑然，见下图。

王莽的干法，就是把天下田更名为王田，限制每户的人口，以及大户所占的土地，超过一定的数量要分给乡亲们。同时，把比较挣钱的行当，如盐，酒，铁，等收归国有，赊贷等银行业也收归国有。

王莽干法的结果就是，“农桑失业，食贷俱废”。

中国这几千年来，只要允许自由市场经济充分发展的年代，都比较丰盈。看到不均就想利用国家力量干预，就想均贫富，想到打土豪，就想发展国有经济，最后结果就是民不聊生。几千年了，也就这么个轮回。

我们现在很多人的想法，还是逃不掉王莽的想法，那家伙可是 2000 多年前的不开化人物。真可怜我们中国人的智商。大部分人还处在后汉早期的王莽时代，可悲。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F181003819.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F181003829.jpg{EIMAGE}

作者:没有思考能力 日期:2014-06-06 23:27

@阿四匹林 0907 4676 楼 2014-06-06 23:15:28

大叔，听了您的建议，4 月份买下了一套二手房，地段房价都很满意，离双方父母近，单位也不远，美中不足的是这个房龄，都快 20 年了。。95 年的房子，担心房屋的安全问题啊，知道好几处房子都倒塌了

有些过虑了，抽时间专门讲讲这个问题。不是说没有有问题的房子，但大面积的房子出问题的可能性不存在。

作者:没有思考能力 日期:2014-06-07 22:22

@02091120 4679 楼 2014-06-07 21:41:02

楼主大叔，请教个问题，本人现在魔都有套一室小房子（150W），考虑到以后有孩子的问题，所以置换是早晚的事。但目前房子不满 5 年，如果卖了换大房子要交不少税；另一方面又怕房子两年后满五年的时候，房价又涨了一圈儿，虽然是置换，但小房子总价总归没有大房子涨的多，所以有些纠结到底是趁这波房价波动入手买个大的呢，还是过两年再买个大的？不知道 LZ 什么建议，谢谢了:)

现在换房是个好时机，要勤看房，多交中介朋友，这个时间点应该可以找到有较好性价比的大房子。买房这事要看大势，不要算小账，该付出的成本总是要付的，如果看到五年唯一的性价比较高的房子，果断卖掉小房换大房。

作者:没有思考能力 日期:2014-06-07 22:22

@小克什 4678 楼 2014-06-07 06:48:41

@沒有思考能力　　維持春節的想法？ 想問問， 你是什麼觀點呢

对于一线城市，现在的房价就是低点。理由前面讲过。

作者:沒有思考能力 日期:2014-07-19 16:03

@sheac 4812 楼 2014-07-16 07:48:30

楼主高人！感谢无私的奉献！这么久不来，希望大叔平安！大叔请有空来保个平安，南无阿弥陀佛！

谢谢挂念。一直都在。房市今年处在多种力量的博弈时期。很高兴看到，余额宝的年化收益率跌破了 4%，比我预估的要快，市场资金逐渐充沛，民间利率还在降低，年中报告中以及 6 月份的 CPI 并没有抬头，是个好消息。

克强最近一直在开各种座谈会，执行的是区间调控，上下都有边界。

弄垮房地产，最经受不起的，是地方政府。

作者:沒有思考能力 日期:2014-07-20 22:35

一篇好文，转记如下：

转型之殇---从宪政与普选的起源与路径歧义谈开去：节选

光看这么拉风的一个标题，是不是有点把文盲给镇住了赶脚。但是放心，小熊向来不为难读者，从不玩空洞大概念，因为小熊自己都不能承受清流唐僧式的废话。推逻辑，举例子，五百字以内完成扫盲，大家 HAPPY。

简单说，宪政概念源于英国，起初是领主与君主就采邑继承权与封臣责任之间的对价关系进行政治博弈，双方讲数，催生精义，私产神圣不可侵犯。与之配套的选举则是要选出代议士保障成果。说白了属于古典政治经济学范畴（承担纳税责任，获得选举权力）。

代议士发展来源也分两类，

一是英式，阶层累进型，随着社会经济繁荣，有产者阶层发展而累进扩容，古典时代，选民们主体是拥有不动产者（缴纳房，地产税者），航海时代，是新兴商人（缴纳经营税者），近世则是各种职业蓝领群体（缴纳所得税者）。至此成年自立男性基本都跨过选举准入门槛，再后，两次大战，男性上战场，主妇入职场，职业女性，经济独立，逐步获得资格认证。

二是瑞式，邦联整合型，同一地域环境下，人群生活职业信仰同质性高，例如天主教农业区，新教商业城镇，先各自地区自治，州宪达成，然后再合成联邦，设计制度使联邦不能过多干预州政，尽力规避了穷州假借国家名义揩富州油

的风险。属于这系，还有日后德美等等。

以上是正统宪政以及配套选举的演变。

而普选的理论源泉则是法国。法国文青酷爱玩概念，小酒馆里几杯啤酒落肚，在幻觉中，误认自己为活耶稣，要靠所谓崇高道德观来指导世道运行。于是乎发明了所谓普选概念。宣称不管纳不纳税，承不承担社会责任，居然先天就该拥有投票权。这套谬论完全扭曲了市场规律，开民粹主义之滥觞，启多数暴政之先河。

最典型例子，法国大革命，开始在宪政范畴内，每年纳税 60 个苏，才有投票权，等雅各宾别有用心的抛出所谓人民主权说，开启普选，结果自是无套裤汉横扫一切，断头台，斩首机，血色恐怖，大家懂得。

综上，宪政和普选本是两码事，前者是纳税人推举代表监管自身税金流向，后者则是流氓无产者操弄选举以达到侵占他人税金的目的。

道理浅显，只要心智正常不难领会。可世上偏还有一种土豪叫做扬基。暴发户，没文化，英国萝卜法国芯，搞出转基因的扬基民主模式，还要推至四海而皆准。这又连带出各种转型成败问题。有上岸的，有翻船的，还有既靠不上岸也不翻船的。

上岸的，两类。

甲类，一步到位式，几个战败国，以及随后南欧，东欧

若干小兄弟，底子都一穷二白，例如日本，前提要有三件法宝加持（面粉，订单，汇率）。自民党才有底气布局普选，选自民党有饭吃，有工开，有钱发，再加上精巧的选举方法，所以能从容胜选，赢得施政时间，慢慢上路。

乙类，循序渐进式，自己掌握节奏，大体分三步，威权--开明专制--小民主，例如台湾，常凯申完成均产，也就是土改，建立小私有制社会，尼古拉统筹致富，也就是引导主力资金护盘，拉动经济起飞，李摩西在有产者成为社会主体之际，精算做局，达阵上垒。以上三个关键点，本质上都需要强人才能成功。换成清流嘴炮，土改如何调和佃农与地主？经贸如何协调工会与厂商？转型怎样平衡学生与元老？

既靠不上岸也不翻船的，

就一种，阿三，菲律宾，老墨等几个，底子是最典型封建活化石，什么宪政，民粹各种主义都对他们无意义，不管什么选案，在他们语境下总是永远选族长，没欲望，晒太阳，万事全凭老族长，天生的半吊子，慵懒乐天也是一种生活态度。

翻船的，四大类模式

……最凄惨是寮国，老挝王室信联合政府，普选模式，结果全家进巴特寮集中营死翘翘，华盛顿清流却还说是因为民主开放程度还不够，信扬基，被超生，是人间真理之一

其二，阿根廷式杯具，战后拉美首富，世界农产品出口国前三强之一，外无强敌，自有强项。扬基大使跳出来，普选，大民主，一通理念。结果就出了贝隆，煽动民粹，拿农产品出口收益豢养工会懒汉，打造选举铁票部队，从此国家撕裂，经济停滞，全社会只有一个话题，选贝还是反贝，贝派上来就征税，反贝派上来放债，目的相同，民粹对民粹，搞钱贿选，两派唯一共识，就是在自身任期末段开印钞机（放钞票买选票，就算不胜选也等于给对手留下个通涨的麻烦）。如今泰国们属于这一模式，经济没希望，政治更失望。

其三，伊朗式杯具，曾经的中东首富，文明样板。巴列维国王时代，波斯软妹子们已经可以公开穿牛仔裤，上大学，压马路，风情万种。可是文青卡特非逼着加快大民主进程，国王去，公知来，本也行，议会制，慢点走，可霍元甲抛出公决案，扬基一听直接民主制，立马上钩，要自由派附议，从此进入霍师傅节奏，依靠民粹主义组合拳，秒杀对手，重回原教旨，妹子们从头到脚黑纱罩面，远看好似黑寡妇，近看就要断手足。此类杯具，日后白俄罗斯们，明明已经上岸，卢卡申科装米粉，同样抛出总统制公决案，结果扬基再兴奋，白俄自民党靠理性议会准入制还可以支撑，可比靠瞬间爆发力对决，哪是民粹主义的对手，白俄上岸又落水，和三胖并列奇葩国度。

其四，南非式杯具，前非洲唯一的发达国家，整个西方

被老黑灌了谜汤，最终出卖了缔造南非百年辉煌的布尔人，把美丽国度拱手送给了黑皮。黑皮鸟大仔多，一人一票，永远胜选。吃尽当光，布尔人辛辛苦苦几百年，一夜回到动物园。此类杯具还有南罗德西亚，白人老兵辛苦一生，到头来落得扫地出门，华裔商人勤俭半世，临了被抢劫一空，简直就是宇宙杯具思密达。

如果对四大杯具始作俑者扬基作心理学病案分析，可以发现杨基佬的病灶在于他们心里有四个梦。其一，老板梦，喜欢指手画脚，其二，老师梦，瞎出主意乱支招，其三，总统梦，民粹主义打出总统制公决牌，杨基必中招，其四，林肯梦，总觉得林肯是好鸟，黑皮是萌货。

作者:没有思考能力 日期:2014-08-25 17:22

@jpjp110123 4871 楼 2014-08-24 12:03:07

@没有思考能力 2014-04-08 22:29:38

给换房的朋友解释一下时间差，要把握好的，如果做反了，会被动。如下图:

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F174580776.jpg{EIMAGE}

————————————————————

大叔 现在想换房子中 但是因为自住的这个房子是顶层 不好卖 而且价格比同小区低 中介也不太上心给卖 可是觉得现在是买的时机 所以想暂时不卖了 用抵押贷款的

方式弄到首付 然后直接买大房子 过一年两年 价格上来点.....

操作手法没有问题，而且是比较聪明的做法。只是不知道你在哪个城市，以及具体收入情况，不好直接给建议。

作者:没有思考能力 日期:2014-08-26 17:51

@jpjp110123 4879楼 2014-08-26 09:08:44

@没有思考能力 2014-08-25 17:22:34

操作手法没有问题，而且是比较聪明的做法。只是不知道你在哪个城市，以及具体收入情况，不好直接给建议。

——————————————————

大叔 我在天津 事业单位 公积金不少 应该可以应付 只是不知道现在是不是时机

如果是天津，只要是市区的房子，可以大着胆子买。天津的房价离一线城市差出不少呢，北京产业转移，天津也将是最受惠的区域之一。

作者:没有思考能力 日期:2014-08-26 17:52

@jpjp110123 4881楼 2014-08-26 09:14:14

@没有思考能力 2014-08-25 17:22:34

操作手法没有问题，而且是比较聪明的做法。只是不知道你在哪个城市，以及具体收入情况，不好直接给建议。

————————————————————

另外大叔 我想请问一下16年左右如果房产税全面出来了 那么144平米以上的房子会不会有什么说法？比如买卖阶段会交很高的个人税？有可能么？因为在看的房子都是144以上的 所以想听听您的意见 谢谢啦

16年房产税不可能出来，房产税只要在不动产登记完成之后，才有实施的可能。

作者:没有思考能力 日期:2014-08-29 12:00

@jpjp110123 4887楼 2014-08-27 10:02:37

@没有思考能力 2012-12-04 21:13:50

另一个问题，是国内的房价收入比，跟国外高太多。这一点，我有些不认同。大家问一下度娘，就知道，中国人的存款比例，超过30%，部分白领高收入者，超过60%。而美国人，存款比例只有可怜的3%。这是中国人的人性。打比方讲，北京一个家庭，年收入是20万，他们一年会存下6万块，有些节俭的人，会存到12万。而美国家庭年收入为20万美金的人，只能存到6000美金。其实他们连这个数都存不.....

是不是搞错了，如果真这低，不建议买租售比低于2%的房子。

另外，北京这两周的二手房成交量开始显著上升了，如果这种现象持续两个月，待购者就需特别警惕。

作者:没有思考能力 日期:2014-08-30 14:43

@jpjp110123 4890 楼 2014-08-30 09:56:34

@没有思考能力 2014-08-29 12:00:17

是不是搞错了，如果真这低，不建议买租售比低于 2%的房子。

另外，北京这两周的二手房成交量开始显著上升了，如果这种现象持续两个月，待购者就需特别警惕。

————————————————————

大叔 不知道是不是我自己搞错了 那我把细节说一下您看看 以我自己的小房子为例 现在每月租金 2200 左右 售价 120 万 准备买的大房子每月租金 5000 左右 售价 263 万 您看看这个租售比 是不.....

这租售比接近于 2%。属于可买的底线。

作者:没有思考能力 日期:2014-09-06 13:37

@余宝拉 4909 楼 2014-09-06 06:04:40

楼主您好，节日快乐！抱歉节中打扰，麻烦能否指点下。工薪，厦门，市中心自有住房一套。最近想抵押出去入手一套市中心商用楼，产权为住宅（落实过了），不确认能否挂户口（片区很好），目前测算回报约为 3 个点。打算节中去

落实能否挂户口的问题。　　@没有思考能力　　目前的困扰是：抵押贷利率上浮40%，加上手续费附加保险等，年化成本约10个点，成本很高，几乎要年化20个点贷出来才合算，难。但是不抵押的话手头现金不够未.....

对厦门情况不太了解。仅依据北京的情况来回答：

1.以住宅立项的商用楼，通常是十年前左右的房子，因为那个时候，住宅不好卖，所以有些以住宅拿地的开发商，最后建成了商住楼。现在的情况则刚好相反，很多是以商用的名义拿地，建成住宅。因为这样拿地成本低，卖价高。

2.象你这种老的以住宅立项的商用楼，在北京是不能作为注册地的，这样使用起来会很不方便，租金也上不去，不知道厦门的情况如何。这种楼通常居住和办公混杂。如果你有心，可以看看我前页讲过的升值的最慢的一些物业类型，这种楼就是其中之一。原因在那里面讲过。

3.抵压房产再投资，一定要确认回报会高于资金成本。或者找租金回报高的房子，或者找升值潜力大的房子，像你选的这种房子，似乎两边都不靠。

作者:没有思考能力 日期:2014-09-06 13:39

@ecupl123456 4903楼 2014-09-02 21:53:20

楼主，您好！发了站短给您，期待能得到您的回复，万分感谢！

没有看到你的站短。

作者:没有思考能力 日期:2014-09-08 16:28

@余宝拉 4909 楼 2014-09-06 06:04:40

楼主您好，节日快乐！抱歉节中打扰，麻烦能否指点下。工薪，厦门，市中心自有住房一套。最近想抵押出去入手一套市中心商用楼，产权为住宅（落实过了），不确认能否挂户口（片区很好），目前测算回报约为 3 个点。打算节中去落实能否挂户口的问题。 @没有思考能力 目前的困扰是：抵押贷利率上浮 40%，加上手续费附加保险等，年化成本约 10 个点，成本很高，几乎要年化 20 个点贷出来才合算，难。但是不抵押的话手头现金不够未.....

@没有思考能力 4910 楼 2014-09-06 13:37:41

对厦门情况不太了解。仅依据北京的情况来回答：

1.以住宅立项的商用楼，通常是十年前左右的房子，因为那个时候，住宅不好卖，所以有些以住宅拿地的开发商，最后建成了商住楼。现在的情况则刚好相反，很多是以商用的名义拿地，建成住宅。因为这样拿地成本低，卖价高。

2.象你这种老的以住宅立项的商用楼，在北京是不能作为注册地的，这样使用起来会很不方便，租金也上不去，不知道厦门的情况如何。这种楼通常居住和.....

@余宝拉 4915 楼 2014-09-07 00:00:05

您好，非常感谢您抽空回复，而且还这么详尽，太谢谢了!!

落实过这幢楼全部是商用，没有 1 套住宅（故不确定能否挂户口），19 楼以下是建设局等相关单位，楼上是私企。

主要附近小学同片区住宅价格约 3.5，本套 2.2 含税。另可以盘活公积金，综合起来成本大概能摊薄到 7 到 8 个点左右。

这是我第一次遇到最最市中心商用楼办理住宅产权的情况，跟同事提他们都不清楚，所以自己有点捡漏的感觉吧。说到底，也是去赌升值预.....

其实你从周边住宅价格约为 3.5，你看中这个楼的那套只有 2.2 含税，就明白这是我们以前讲过这种楼的种种不是和价格升值慢的劣质楼盘的又一印证。也许你捡到的不是漏，而是一个陷阱。

一定要明白 ，价格是各种因素的综合而全面的反应。

作者:没有思考能力 日期:2014-09-08 16:34

@竹楼临溪 4921 楼 2014-09-08 15:40:35

楼主看过来，帮个亲戚咨询一下，小年轻刚需首套贷款买房，资金有限待结婚，在武汉三环处工作，是先在单位附

近买房（交通不便，配套暂无，正在开发，优点是上班近，总价低压力小），还是在距离大概七八站路之外成熟片区(近十年发展起来的新金融商业区，前几年价格上涨迅速)买房，价格相差一倍，都是期房

以武汉这种遍地开花的发展方式，以武汉三镇这么大的面积，正在开发的三环外的地区，是难以在短期内配套完善的。我说的短期是以十年为单位。就算是北京这种强吸引力的一线城市，一二十年内也只能发展好两、三个象望京，亦庄，上地等这样的区域。所以建议多花一倍的价格，买成熟片区。武汉的房价反正也不高。

作者:没有思考能力 日期:2014-09-09 22:56

@bjsyouri 4984 楼 2014-09-09 18:08:42

楼主你好，很欣赏您的眼光，我去年花 180 万买了一套北京东四环的冲小区里的大型小区的住宅底商商铺，目前月租金在 8000 的样子，但是感觉商业不景气而且位置有点偏怕以后不好出租，也考虑想卖了换一套住宅(另有现金 100 万左右)，请问您认为卖掉合适吗？之前您提到商铺的风险能否告知一二呢？如果卖掉商铺购买住宅在哪里买比较合适呢？自住通州，主要是想资产保值。非常感谢您！

站短你了，请查一下。

作者:没有思考能力 日期:2014-09-09 22:58

@宛城淡定哥　　4995 楼 2014-09-09 21:57

@宛城淡定哥　　4993 楼 2014-09-09 21:51

楼主辛苦了，本人河南南阳市的，现一家三口和父母同住一套市区内城中村民宅，很宽松，还出租部分，可是要拆迁开发，二期，一期若卖的不好，二期可能就没戏了，现考虑买套房，拆迁后住，看中一套，2 层/6 层，120 平，99 年建成，送一储藏间，税后 50.5 万（自备 15 万，其余贷公积金），考虑先 1300 出租，地理位置繁华，配套齐全，楼主看是否值得购买？给一些联系，先谢过

[来自 UC 浏览器]

----------……

@宛城淡定哥 4996 楼 2014-09-09 22:05:21

心想以现在的形势，城中村早晚要开发，就想再买套房拆迁后住，也不是很急，楼主帮忙参考一下，是否值得购买？

根据最近了解到的一些信息，象南阳这样的小城市，房价很坚挺，能否介绍一下南阳这些年的房价走势情况？

作者:没有思考能力 日期:2014-09-09 22:59

@没有思考能力　　2012-12-06 21:16:45

@2010 年的小虎　　600 楼

聊聊顺义？

谢谢你还记得。我说过要聊聊顺义和通州的。

这个城市的主导者是官府。我们要弄明白官府的人，他们是

@iris_zhou23 4992楼 2014-09-09 21:27:18

楼主您好，我在通州有一套房150平，上下复式，就是六楼七楼，上下是独立的大门，04年买的。地段在新华大街附近。一直想卖也没卖掉。面积大均价太低，一直空着。我在北京也只有这套房。不过我在中关村上班，未来也准备一直在这边上班，也想在这边买房。请教您，我现在卖掉通州的房子是时机吗？还是改造一下分两个单位出租呢。我目前的状况是有现金60万，年收入是20来万。谢谢您指点下！

如果真想换房，现在是好时机。

作者:没有思考能力 日期:2014-09-09 23:00

@yuzhiyuan28 4973楼 2014-09-09 10:53:13

和楼主大叔一样，都是湖北的，想请教下楼主，现在武汉的房市你怎么看，现在买还是等等看呢？ 感觉武汉房子库存量太大，还需要时间消化，但现在到处在建设，政府没有理由降价。想听听楼主的意见，谢谢了。

（本人没房，也不急着住，就是怕再涨将来买不起了）

关于武汉，前而讲过一些，你可翻翻前面的帖子看看。

作者:没有思考能力 日期:2014-09-09 23:02

@木叶簌簌 4971 楼 2014-09-09 10:06:29

一直关注楼主的帖子，楼主很真诚，想向您请教：

我在河北石家庄正定县城，与石家庄区域一河之隔，开车到石家庄市中心四十分钟。县城很多家具厂家，业内被称为“板式家具之乡”。近几年城内外来人口明显增多，沙县小吃都开了七八家。县城房价均价 6000-7000，城中心多层和城外物业好的高层 7000-8000（城内有　　历史　　文化古迹，不让盖高层），整体接近石家庄二环外价格。

手中有十几万，保值出发，看中一套城内的多.....

不建议买。租金越便宜的房子，装修和家具折旧占比就越高，不划算。

作者:没有思考能力 日期:2014-09-09 23:02

@gsjzhx1969 4959 楼 2014-09-09 01:55:20

楼主你好：我去年在北京三环以内买一套小户型投资，学区房，今年到现在都没有涨，想卖，不知现在是否是时机？

感觉你还不太熟悉房地产市场，建议多看看前面的帖子。

作者:没有思考能力 日期:2014-09-14 09:00

@kfyilong 5023 楼 2014-09-12 17:26:44

大叔看看我~~~~~~

一定要看哦~~~~~~

追了好久了~~~~~~

请大叔说说郑州吧，目前在郑州自住一套，两套父母的无线房子出租中，现在有打算投资房产的想法，商铺买不起，想买住宅标间，但现在不太好找了，有的也只是顶楼。其余的都是公寓性质的。

想请教：

1、郑州的房产有投资必要吗？

2、对于住宅的标间（一室一厅 50 多方），顶层的有投资价值吗？

3、公寓性质的小户型怎么看（有的是前几年返租，有.....

郑州的房地产市场不太了解，不便多说。投资小户型公寓是个好选择，但不宜投资整栋都以小业主小户型为主的那种楼。道理前面讲过。

作者:没有思考能力 日期:2014-09-14 09:05

@gsjzhx1969 4959 楼 2014-09-09 01:55:20

楼主你好：我去年在北京三环以内买一套小户型投资，

学区房，今年到现在都没有涨，想卖，不知现在是否是时机？

@没有思考能力　　5003 楼 2014-09-09 23:02:58

感觉你还不太熟悉房地产市场，建议多看看前面的帖子。

@gsjzhx1969 5021 楼 2014-09-12 13:39:46

楼主好：很感谢你百忙之中能够回复我的帖子！我几乎每天都要上天涯论坛，上论坛必看你的发帖。因为你的观点和我非常赞成。我感觉北京买房应该尽量往市中心买，而且小户型学区房抗跌、需求大，转手时好变现。去年上半年我在西城三里河买了一个中古小学学区房，50 平米。买后迅速上涨，后来随着形势又跌下来了，现在基本跌在我买的价位，可是当时买的时候支付了税费和中介费。我乞求回报不高，只要一年上涨 10%就行。最近感觉不.....

学区房会受政策影响，所以投资名校的学区房要谨慎，但西城的普通小学的学区房非常有价值。

你对房产投资收益的期望比较理性，房产是不动产，是长线投资，一年两年是看不到效果的，但像你选择的这种房子，平均 10%左右的收益应该不困难，可以再观察几年。

作者:没有思考能力 日期:2014-09-23 17:36

@阿四匹林 0907 5056 楼 2014-09-23 14:34:13

一直等楼主开讲房龄和倒塌的 关系呢，不过似乎很忙啊，都很少来了

————————————————————

房龄与倒塌有关系么？一个楼倒塌与否，关键要看房子建造时的质量如何。我住过纽约房龄超过100年的房子，也没有事，只是设备（比如暖气和空调）老一些。国内的房子质量有些参差不齐，有质量比较好的，也有质量比较差的。质量好的房子，也有部分用材，特别是管线（如上下水管），质量也不过关的。中国地方太大了，建筑物的建造时间跨度又比较长，所以质量参差不齐很正常。所以我一直建议大家买大开发商的大盘子，这种房子比较靠谱一点。

除了选择大开发商的大盘之外，楼的地基是否稳固，比如时间长了，有没有倾斜，有没有开裂，墙体是否结实（这一点空调打孔师傅最清楚，好打孔的墙都不够结实），以及管材的材质（以及结构），对房屋的质量都有影响。大家挑房子的时候，还是要看仔细。

其它的东西，都比较容易修理和改造。

这里讲两个问题，一是公共部分，需要大家维护和保养。如果有业委会，可以定期申请做保养，如果业委会不起作用，我建议大家组织几个邻居自己出钱来做保养，这一点在中国这种缺乏公共精神的时代，特别重要，不要怕吃点小亏。比如粉刷一下楼道，改良楼道里的灯具，甚至改造一下楼道的

地板和墙面，花不了几个钱。如果邻居能齐心，大家可以摊钱，每家也就几年花个千把块钱就够了。我自己就曾经自己花钱把楼道粉刷一遍，并更换了楼道里的灯具来着。花了小钱，但住着心情舒畅，而且房价也提升了，是很值得的，很划算的。与房价提升比起来，这点钱根本不算什么。我们楼道的小广告都是我清理。

第二个问题，就是万一楼要塌了，成了危楼，怎么办？一是大家不要怕七十年的问题。这个问题前面讲过。二是大家要知道，现在的建安成本，也就一平米 3000 左右。如果你的房子是 3 万，6 万一平，你还在乎这么点小钱么？退一万步讲，就算把楼给全拆了，重新盖一遍，也没有几个钱，而且每家获得的新房的升值，远远不只是所花的这点小钱。拆掉一套 300 万的房子，盖出来就是 600 万。大家有没有看过香港的电视剧（比如创世纪），那里主要就是开发商买旧楼，盖新楼。地皮最值钱，建安成本不算什么。如果你运气好，你这楼占的位置大，拆了以后，可以盖出更大，更多的房子出来，那岂不是赚大发了？比如原来这楼只有 60 户，拆了以后，可以盖出 200 套房出来（比如拆掉六层小楼，盖成 20 层大楼），那收益是多少？至于什么样的手续，资质，才能这样做，将来一定会有相关的政策出台。所以部分楼，比如加高后不影响其它的楼（比如小区北面靠马路的那个楼）的这种房子，也许未来更有价值呢，因为拆除了，利润高啊。

作者:没有思考能力 日期:2014-09-23 17:37

@billzsc 5054 楼 2014-09-23 10:15:31

关注楼主帖子很久了，也想咨询楼主一个问题，北京这块住宅有两个问题一直很头疼，一个是群组，一个是在住宅去里面开按摩等会所等等，这两个问题导致一个现象就是闲杂人员很多，吵闹然后影响居住休息等，请问在选择小区时有没有什么选择可以较好地避开这两类现象，也就是什么样的小区这两类现象比较少，比如选择郊区的小区这样的？

大开发商的封闭式管理的大盘。

作者:没有思考能力 日期:2014-09-23 17:42

@无语的冬天 1314 5053 楼 2014-09-23 10:00:34

买房必知最新消息 还清贷款再买房或可算首套

2014 年 09 月 23 日 07:12 来源:21 世纪经济报道 作者:李玉敏 王烨 王冠

四大行将出政策,放松首套房认定标准,只要房贷贷款余额还清都算首套房。监管层已召集几大行开会,目前正在吹风阶段,预计该政策会较快出台。”9 月 22 日下午,关于房贷将放松的这一传言,在市场上不胫而走。

消息人士向 21 世纪经济报道记者表示“消息基本属实”,称中行当天下午召开高层会议,讨论房贷政策.....

认房没有道理。房越多的人，欠贷不还的风险就越低。还贷快的人，欠贷不还的风险也低。如果你是银行，你是喜欢把款贷给房多的人，还是房少的人？你是银行，你怎么选择？

市场经济条件下，应该是只要还清了贷款，不管名下有几套房，都应该按首套房计算。名下房越多的人，利息就该越低，因为风险最小。

我们搞市场经济，还是有些叶公好龙。

中国人，总是在利益面前，就忘了自己最该坚守的原则。

作者:没有思考能力 日期:2014-09-23 17:42

@Wonderbaby2012 5052 楼 2014-09-23 01:36:07

现有一事困惑我，请求楼主回复！我另有欠发达区域（黄埔区）小两房一套，目前市价 125W 左右，月租 3000 元左右，名盘易租。黄埔区这套房我不知该租还是该卖？如果卖，也不知拿着房款干什么好；去买个小区商铺养老还是买套生态大房供孩子们娱乐？抑或，不折腾，放租就好？

租金回报还不错，拿着出租好了。

作者:没有思考能力 日期:2014-09-23 17:45

@心中彷徨 2014 5030 楼 2014-09-16 18:46:04

楼主您好！很佩服您的眼光和分析能力，希望得到您的帮助，想听听您的建议。我是 80 年代的北漂，在京有住房 3

套，2009 年在南 4 环外买了套板楼的 2 居，顶层（6 层），无电梯，当时对户型和旁边的公园满意，本打算自住的，目前来看自住的可能性不大，房子马上要满 5 年了，准备出售，但对于北京楼市的现状看不清，9 月成交价比年初时每平米降了几千元，我是现在挂牌还是再等等呢？等待楼主的回复，谢谢！

——————————————

看你卖了房后干什么。如果是换房，现在是好时机。

大家可以回忆一下，过去这些年，政府大规模救房市后的走势。历史总是会重复。

作者:没有思考能力 日期:2014-09-24 15:51

@jefferyjiejie 5067 楼 2014-09-24 00:39:31

@没有思考能力 5059 楼 2014-09-23 17:42:00

@无语的冬天 1314 5053 楼 2014-09-23 10:00:34

买房必知最新消息 还清贷款再买房或可算首套

2014 年 09 月 23 日 07:12 来源:21 世纪经济报道 作者:李玉敏 王烨 王冠

四大行将出政策,放松首套房认定标准,只要房贷贷款余额还清都算首套房。监管层已召集几大行开会,目前正在吹风阶段,预计该政策会较快出台。”9 月 22 日下午,关于房贷将放松的这一传言,

————.....

不知道你是否看明白了。你提到的这楼，35 层，应该是盖得比较晚的楼，如果到了成为危楼的时候，房价还跟建安成本差不多（比如也就 3000，5000 每平的），倒就倒了吧，住了这些年，付出的成本也不多，也够了。如果房价比建安成本高出个 2 倍 3 倍的，通常把旧楼换成新楼，就算按原面积盖，不增高，（可以调整一下每户的结构，使之更合理）房子的增值部分，也会远超过建安成本的。也就是说，通常在地价超过房价 60%以上的地方，把旧楼重盖，是划算的。如果能加高，当然更有利。这里面的障碍，就是大家是否齐心，政府的政策如何管理（政府是否要再加上一刀？）。

北京目前的做法，是政府出钱，免费给楼加固，和小改善（如换窗，加外保温墙）。

对于第二个问题：房子多的人，贷款又还清了，是不是再贷款后会欠贷不还的风险更小，是专业问题，交给做风控的朋友去回答。

我的观点是，如果贷款还清了，不管以前是不是有房子，都应该与首次买房的朋友一样优惠。如果我上面描述的情况，应该更优惠。

作者:没有思考能力 日期:2014-09-29 08:35

@快乐南山竹 5085 楼 2014-09-27 21:53:50

楼主是很睿智的人，而且非常谦逊，学习中。

谢谢。谦逊还真不敢当，我只是想在市场面前保持尽量的理性的心态，尽量做到不主观。当然我们也是人，屁股或多或少地坐在某个地方，有主观的想法是在所难免的。这个世界非常复杂，房市的走势也是复杂世界的一个反映。我们可以看到房观里多空观点很冲突，也很激烈，我们做为个体，包括很多的机构，和政府，都不能完全地把握复杂的世界。我们需要在市场面前保持个人很涉小，个人只是管窥一斑的心态。我们要相信，价格永远是对的，现在的价格就是对各种因素的综合反应。做为个人，不能违拗市场的趋势，要顺势而为。明白这一点，要很长时间。雷军算是人口豪杰了吧，他明白这一点，也是在打拚了二十几年之后。

给看多，抑或看空房的朋友们提醒，当市场走强的时候，我们找到的各种看空的理由，可能能量都不够强到扭转局势，市场还会相当长的一段时间里会走强。

反之，当市场已经走弱，是真走弱，而不是短期的盘整，坚持看多也是危险的。香港很多人在 2002 年受到很大损失，就是没有看懂它的走势。

如果是刚需，如果你必须得在这个地方有个安家的地方，当市场的发展不按你的期望（hope）运行的时候，你坚持市场会按照你的期望方向运行，损失和代价可能会很大。如果不是刚需，也就是说，它涨也好，跌也好，你可以呆在场外，

去干些别的。你可以不理会。你不理会它，不参与，就不会有“直接”损失的。

市场永远都有自己的节奏，它不会按照我们的意愿运行。当我们明白自己看错了，要勇于承认，并改变。

作者:没有思考能力 日期:2014-09-29 08:36

@生月 2012 5084 楼 2014-09-27 15:35:06

楼主对第一个取消限购的城市呼和浩特的房地产怎么看？我从头读到尾，收获很大！非常感谢 LZ 的无私分享，我也从中领会了很多。7 月份我把单位的集资房出手了，原因是离媳妇上班有点远，出手后准备再在媳妇单位附近也就是市中心买一套，本来打算观望观望，按 lz 的观点是刚需要趁早，所以最近一直在市中心看房子，刚刚看了两套顶账房，售楼部卖八千多，顶账房只要不到六千，不过现在有两套，一套是 178 平，能贷款，另一套是不到 140.....

房子这东西，是需要踮起脚尖够一够的。

作者:没有思考能力 日期:2014-09-29 08:36

@生月 2012 5084 楼 2014-09-27 15:35

楼主对第一个取消限购的城市呼和浩特的房地产怎么看？我从头读到尾，收获很大！非常感谢 LZ 的无私分享，我也从中领会了很多。7 月份我把单位的集资房出手了，原因是离媳妇上班有点远，出手后准备再在媳妇单位附近也就

是市中心买一套，本来打算观望观望，按 lz 的观点是刚需要趁早，所以最近一直在市中心看房子，刚刚看了两套顶账房，售楼部卖八千多，顶账房只要不到六千，不过现在有两套，一套是 178 平，能贷款，另一套是不到 140 平，不能贷款，现在犹豫呢，买大的话，生活有点紧，不过能承受，买小的我担心过不了多长时间就觉得……

@生月 2012 5086 楼 2014-09-28 07:34:57

顶楼房子漏水的可能性大不大，10 年的房子，楼顶是平的

楼顶是平的，才有可能漏水啊。

作者:没有思考能力 日期:2014-09-29 08:47

@jefferyjiejie 5071 楼 2014-09-25 07:12:25

@没有思考能力 5069 楼 2014-09-24 15:51:00

@jefferyjiejie 5067 楼 2014-09-24 00:39:31

@没有思考能力 5059 楼 2014-09-23 17:42:00

@无语的冬天 1314 5053 楼 2014-09-23 10:00:34

买房必知最新消息 还清贷款再买房或可算首套

2014 年 09 月 23 日 07:12 来源:21 世纪经济报道 作者:李玉敏 王烨 王冠

四大行将出政策

————————————.....

@ythwgh820622　　5072 楼 2014-09-25 16:46:53

这个跟政府城区规划、旧城改造、能否找到合适的开发商、拆迁政策、当地居民是否愿意配合等很多因素有关，其实很多人盼望拆迁，不拆迁很多人一辈子都不一定有机会住新房了，有时钉子户就可能搞坏一个拆迁计划，呵呵

@jefferyjiejie 5074 楼 2014-09-25 20:23:09

现在很多平房都拆不了，他居然说 3 0 多层的小高层以后 zf 给保养给拆迁。

忽悠大王。

我是在回答有很多人讲，中国的楼房建筑质量都是垃圾，三十年就会倒的问题。我想说的是，如果建安成本也就占它的价值的 10%，这 10%坏掉了，so what? 你有占有这个地方，哪怕是空中某些立方米的权利，是最重要的。这个楼如果真倒了，它不会影响这个地方的价值，你的权利也还在。这是一种思路。而且如果你多付出 10%，也许会换来百分之几十的价值增长，不一定是坏事。当然操作层面比较复杂，相信中国人民有足够的智慧来解决这个问题。

至于说平房拆不了，原因很多，我们大家都可以去总结

有什么办法来解决，或者不解决是更好的办法。

大家的认知都有个过程。你出 10 块钱，如果能挣来 30 块，你会做么？如果要求本楼道的朋友，每个人都出 10 块钱，然后每个人都能得到 30 块，你认为这件事现在做得起来么？现在做不起来，未来也做不起来么？

作者:没有思考能力 日期:2014-09-30 21:16

昨天晚上央行出台关于房贷的新政，与我们前面谈到认房和认贷观点基本一致，对拥有两套及以上住房并且已经结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应该根据借款人的偿还能力、信用状况等因素审慎把握，并且具体确定首付比例和贷款的利率水平。其实这就是开了一个口子，不管你有多少房，只要结清相应的购房贷款，就应当给与一定的优惠。

zf 终于忍不住了。

作者:没有思考能力 日期:2014-09-30 21:17

@losttempleapple 5099 楼 2014-09-29 17:04:33

关注楼主 3 个多月，作为刚需在帝都回龙观出手了一套新房。特地跟楼主说下。

谢谢你的信任。看到你刚注册，很感动。

回龙观有强大的码农的高收入做支撑。你不会后悔的。

作者:没有思考能力 日期:2014-10-01 17:39

@一盆孢子 5113 楼 2014-09-30 21:25:48

一直关注楼主的帖子，也很想听听楼主对央行这个政策的看法。

在前面我们就说过，在“限购，限货，重税，高利率”这几个条件下形成的价格，就是铁底。这几个条件是某些人出于某些目的，人为地加在一种正常商品的普通交易过程中的枷索。现在，这些枷索正在一件一件地拿掉，让市场的去做反应吧。市场总是对的，价格总是最真实的。

作者:没有思考能力 日期:2014-10-05 21:51

国庆节因为家里有事，也因为景点人多，没有出去，在家看了不少书。书与房产无关，是其它类的投资经验方面的书。其中有一部分，与我们这里讨论的房产有些联系。跟大家分享一下:

1. 教学相长，以前听过这个词，是从一个师范生口中听到的，当时没有细究。一本书提到了这一点，与我们这里的讨论也相关。为什么很多朋友坚持在这里分享自己的经验，其实不完全是好为人师，在分享自己经验的过程中，把自己的想法用比较严谨的书面语言记录下来，并与朋友们相互交流，对分享者本身，也是一次思路的梳理，让自己的思路更加系统化，并且可以从朋友的交流中学到很多东西，不仅仅是自己在付出。分享本身对分享者，也是很有好处的。国庆

节期间有个朋友到访，他看过这个帖子，有些担心。这里也想说明一下，希望这里的交流大家是理智的。各种建议仅供参考。

2. 天涯上有很多多军和空军。这些年来，看空房产者不乏其人。看空房产的人，可以列出非常多的看空的理由。所谓房产看空十大理由都有。实话说，这些理由并非不成立。我自已在 03 年前后，对房产也是看空的，并在 91facai 上与 yevon_ou 打过一段时间的嘴巴官司，这点前面有记述。但直到今天，看空房产者看起来是失败者。是什么原因呢？就是任何一件事情，都有支撑它按照现在的趋势向前发展的力量，也有阻碍它按既定的方向发展，并让它改变方向的力量。看空者列出很多这种阻力。这些阻力是实实在在存在的。而且非常强大。但问题是，它究竟有多强大，是否强大到可以改变趋势，或者什么时间点才能改变趋势。人们是不知道的。做为市场经济下一个不足道的小人物，我们能够做出这种量和时间点的判断吗？我的感觉是不行。所以聪明的人，还是要识实务，顺势而为。逆势操作者，都有些过于聪明了。

3. 人类的心理，其实是非常奇怪的。一直上涨的东西，你还能一直看涨，其实要远比看跌者要痛苦得多。象 yevon_ou 这样的铁的死多，意志这么坚定，我还真是少见。比如我家理财上的 7g，很长时间以来，他其实都是看空。他靠房产做到了财务自由，现在已经不用上班了。前几年，他

却一直看空。用他的话讲，看多房产，是一种守株待兔的作法，没有意思。但他从去年开始，又开始看多了。我家理财上南京的小猪，秋水如岚也早就看空房产。一直看多房产的人，其实要远比看空者受煎熬。但受煎熬的人，是顺势而为者。是目前看来的获利者。要战胜自己，要坚守自己不相信的事，是困难的。所以，这里也给想靠房产赚取财产性收入的朋友一个忠告，这条路不容易。

作者:没有思考能力 日期:2014-10-05 21:56

@生月 2012 5120 楼 2014-10-02 11:52:09

我决定买顶楼了，问了做防水和保温的，连工带料也就3万多，和房子的场比起来，这是我能承受并有能力改变的事情，再次感谢楼主的分享，让我理出了楼市的头绪，并下定决心购买。

不管生月 2012 这次买顶楼的最终结果如何，非常赞赏他的这种态度，面对不完美的方案，能理出头绪，并做出决定，值得赞一个。

作者:没有思考能力 日期:2014-11-21 20:26

回复第 5215 楼， @秀才一个

又是一周了哦 坐等大叔……

@馒头哥哥 2010 2014-11-19 19:02:39

房叔难道出事了？

还是你厉害，用这种办法把我给“炸”了出来。谢谢各位关心哈。

我一直比较好，只是家里有些琐事，前一段时间一直在忙，还回了一趟湖北老家。

最近一直在恶补经济类投资类的书。等有了体会后，回来跟大家分享。

作者:没有思考能力 日期:2015-01-02 19:49

2015 年第二天，在此祝各位朋友们新年快乐！

跟大家汇报一下，因为种种原因，经过一段时间的学习和思考，准备减少在天涯上所花的时间，转到雪球。

下面是我的雪球地址，还希望大家一如既往的支持：

http://xueqiu.com/1235694031/profile

我雪球的 ID 与这里一样：“没有思考能力”。希望这个 ID 能一直激励我不断地探索和思考。

既然大家是因为房产而聚集在这里，我先汇报一下这个阶段对房产的看法。目前中国的房地产市场处在一个关键的路口，总体还是在向好的方向发展，这种局面，也给了想进入房市的朋友们比较长的挑选时间。希望大家不要错过。特别是对于一线城市房子有强烈需求的朋友们。不管以后怎么发展，中心城市，核心区域的房产都将是越来越值钱的资源，

入手并持有不会有错。

人类社会越发展，城市，特别是中心城市的重要性就会越突显。城市是人，财，物和信息的汇聚。这种聚集会象核聚变一样，产生更多的价值和机会。从远古社会开始，城市都是社会先进生产力的代表。认识到这一点，对于我们坚决持有对人、财、物和信息有强大吸引力的地区的房产的朋友们有很大的重要性。我每次回老家，为了帮助还在老家打拼的朋友们明白这一点，就通俗地说，一定要到大城市去，到人多，钱多，东西多，时尚（信息多）的地方去。听从了这个劝告的人，经过一段时间（有时需要十年），发展得都比老家好。

但我自己因为发展阶段原因，不再新增房产了。我把个人资产的 90%，都放在北京的房产里，但经过一段时间的学习和思考，我将用剩余的 10%不到的资产，寻找新的机会。这个机会在哪里，目前还在尝试中，等有了阶段性成果，再来跟朋友们交流。我主要的活动空间，将会是雪球，但我个人认为重要一些的文章，还会在这里向朋友们汇报。

之所以不再新增房产，是因为在投资房产的过程中，发现在 05 年前后的租金回报基本上可以做到 5%到 7%。也即那个时候，房产的 PE 是 15 倍到 20 倍，但就因为这么低的 PE 和这么高的回报，人们涌入房产，到今天，房产的租金回报不到 2%，也即房产的 PE 是 50 倍左右。50 倍 PE 的资产，是

需要很高的ROE来支持的，也即需要租金有较高的增长速度来支持的。可实践中发现，租金的回报，平均下来年增长率也就10%左右。就是说，房产到今天，已经不算是高回报增长的资产了。这是我的放弃继续增加房产持有量，开始寻找新的投资品种的一个主要原因。

这里不是说房产的投资价值降低了。房产投资有四个优势，是其它的资产难以比拟的：

1. 如果用心，房产是可以买到7折左右的笋盘的。这样的资产，买到即赢利。

2. 虽然每两个有一次价格回调，但总体上讲，房产是持续性上涨的资产，所以期望和趋势比较明确。对于波动承受力比较小的朋友，房产其实是最理想的资产。

3. 房产可以较好的使用杠杆，有工具可用，可以起到收益放大的作用。

4. 房产的资金量比较大，比如北京的房产，基本上以百万为单位，可以做到大额复利。大额复利，是非常难能可贵，持续持有，收益会非常可观。

对于寻找新的方向，如下几点支撑了我：

1. 由于人们认识能力的提升有一个慢长的过程，所以这个世界总有大量地被低估的资产。

2. 被低估的资产，总是会被价值发现的。会被重估。

3. 如果我们思考能力更强一些，学习更快一些，接受

新事物的能力比他人强一些，可以完成一些更为复杂的操作，或者承担更大的一些风险，是可以寻找到上面两点，并获得回报的。

关于第三点，我再次强调一下如果依然对房产有兴趣，可以找一个 yevno_ou 的房产操作方法。他给我们树立了一个很好的榜样。

希望有兴趣的朋友们一起交流，一起成长。大家雪球见。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F202001112.jpg{EIMAGE}

作者:没有思考能力 日期:2015-01-08 23:23

@秀才一个 2015-01-08 08:54:56

雪球已注册追随！里面确实高人多多！但是那种评论方式，还是有点不适合。可能自己仍然是内心保守的原因？还是感觉这样平铺下来的格式看着比较舒服。

慢慢就习惯了。新浪微博也借鉴了不少雪球的长微博模式。原来的新浪微博太教条了。雪球有改进。

雪球的高人很多，讨论问题总体比较集中。那里比较有收获。

作者:没有思考能力 日期:2015-03-17 13:37

@秀才一个 2015-03-03 09:02:34

大叔在搜狐的发言，受教了，感谢。 大叔自己的楼里

还没更新的哦

很感谢还有朋友记得这个地方，依然来这里看看。因为这里是房产频道，不适合谈论其它的理财方面的话题。我将来会转到雪球上，目前花在雪球上的时间比较多。

在秋水如岚那个帖子里发言，主要是看到她们在过去一段股市低迷的时候太悲观了，讲一点自己的看法。

现在在雪球上的发言还比较少，主要是精力不同。而且股市投资特别容易受情绪的影响和别人的误导，不想在自己还没有完全形成一套看法时，把朋友们给误导了。

作者:没有思考能力 日期:2015-03-17 14:27

@秀才一个　　2015-03-03 09:02:34

大叔在搜狐的发言，受教了，感谢。　大叔自己的楼里还没更新的哦

@没有思考能力　　2015-03-17 13:37:10

很感谢还有朋友记得这个地方，依然来这里看看。因为这里是房产频道，不适合谈论其它的理财方面的话题。我将来会转到雪球上，目前花在雪球上的时间比较多。

在秋水如岚那个帖子里发言，主要是看到她们在过去一段股市低迷的时候太悲观了，讲一点自己的看法。

现在在雪球上的发言还比较少，主要是精力不同。而且

股市投资特别容易受情绪的影响和别人的误导，不想在自己还没有完全形成一套看法时，把朋友们给误导了。

@huore7246 2015-03-17 13:43:20

大叔雪球账号是哪个啊 我可以关注你吗

---

http://xueqiu.com/1235694031/profile

作者:没有思考能力 日期:2016-09-05 13:21

还是经常有朋友提到这个帖子，有时会回来看一下。我现在北京的房子就是持房待涨，已有的涨幅就笑纳。

现在主要的精力在股市上。

作者:没有思考能力 日期:2016-09-05 13:22

@oldmanemil 2016-09-02 13:27:42

大叔不在了？

好好地活着呢，哪里能就不在了？

作者:没有思考能力 日期:2016-09-05 13:57

这类推股票的骗子好可恶啊

作者:没有思考能力 日期:2016-12-08 15:25

谢谢各位挂念，一直还好。

作者:没有思考能力 日期:2016-12-08 16:04

@神思者伽罗 2016-11-07 18:25:59

楼主，作为当年看您的帖子醒悟过来的普通人，希望您身体健康，常来逛逛。这里一定有很多人也留恋这着个帖子，希望您能常来谈谈楼市股市，讲讲人生小事，哪怕只言片语。

参与股市两年左右了，大概26个月，讲些实际的，根据我了解到的情况，建议年轻的朋友要离股市。

股市对心态，技术的要求比房产投资高太多。

而且从几个证券营业部了解到的情况是，几乎只有极少数的人能在股市搏杀中胜出。大多数人是真亏损。不要信股神。

而且在股市中所要花费的心血和精力与所得根本不相称。

作者:没有思考能力 日期:2016-12-09 10:42

@大眼萌和小眼桐 2016-12-08 20:05:36

大叔你好，我今年想换房，7月先卖了一套房，结果卖完就跳涨了，后悔已无用。想请教一下，现在买入合适吗，还是再等等看。谢谢大叔

看哪个城市，不同的城市差别还是很大的。

很早前讲过上升通道和下降通道的换房方式，一种是先买后卖，一种先卖后买。

作者:没有思考能力 日期:2017-01-09 09:10

北京冬天长时间雾霾，好想去旅游，最好是什么都可以放下，尽情的四处走走。

刚看到朋友圈朋友们发的旅游的美文，真心羡慕啊：

https://www.meipian.cn/bgg98vk?from=singlemessage

https://www.meipian.cn/4n47doe?from=singlemessage

作者:没有思考能力 日期:2017-05-06 11:33

@小树的一家 2017-05-05 21:44:59

又发现一个好贴，不过楼主现在还来么？我居住在一个四线小城市，2011 年房价涨到峰值后一路下跌，从 7000 跌到 4000，将近 5 年没涨过，但是从 2016 年下半年房市奇迹般的复苏了，涨的莫名其妙，房地产好像又经历了一个轮回。2017 年房价都快翻番了，一万多的盘都有了。我想给父母买个房子，但是有点怕买在山顶上，是在等等还是马上就买呢？请给楼主赐教。

我一直不太主张在经济不发达地区的四线以下小城市买房，除非四线城市位于江浙粤等经济发达城市。

刚需除外。

如果是真刚需，最好在市场低迷时买。为什么在这波暴涨之前不买呢？

作者:没有思考能力 日期:2017-05-14 10:03

@小树的一家 2017-05-05 21:44:59

又发现一个好贴，不过楼主现在还来么？我居住在一个四线小城市，2011 年房价涨到峰值后一路下跌，从 7000 跌到 4000，将近 5 年没涨过，但是从 2016 年下半年房市奇迹般的复苏了，涨的莫名其妙，房地产好像又经历了一个轮回。2017 年房价都快翻番了，一万多的盘都有了。我想给父母买个房子，但是有点怕买在山顶上，是在等等还是马上就买呢？请给楼主赐教。

@没有思考能力 2017-05-06 11:33:09

我一直不太主张在经济不发达地区的四线以下小城市买房，除非四线城市位于江浙粤等经济发达城市。

刚需除外。

如果是真刚需，最好在市场低迷时买。为什么在这波暴涨之前不买呢？

@四十或惑 2017-05-08 16:24:10

楼主 我 14 年换房期间把你的帖子从头到尾学习了，印象最深刻的是关于场的说法，坚定了买房的信心，谢谢了！后来看到你又暂别房事 转战雪球 无奈实在适应不了雪球的版面 你应该是操作了一段股票 不知有什么心得？

股票操作了两年多，感上了A股的一波大牛市和港股的两波大牛市。

总体经验是，从投资标的的角度来说，股票远不如房子。建议年轻人，远离股市。

雪球中有我的群号，要耐心去找，我们有一批对投资比较有心得的朋友经常在一起讨论。

这个群不收费，但审核较严，请理解。

作者:没有思考能力 日期:2017-11-27 21:27

有的，想像一下，不计算人民币贬值，重庆人民的收入和家庭存款总有一天会超2017年北京，上海的。

这一点要看清楚。也就是说，重庆的房价总有一天会追上北京上海2017年的房价的。

作者:没有思考能力 日期:2017-12-01 09:51

有兴趣仔细交流的，可以申请我的QQ群，顺势投资核心组。这个群要求很严格，严格控制入群条件和人数。群主是我，麦客。

作者:没有思考能力 日期:2018-01-18 16:55

在16年12月18日在这里回复想在北京买房的朋友说，等到17年底，或者18年1，2月份会更好一些，现在就是这时间，看来还是应验了16年的判断，北京现在的房价相对高位大体下跌了20%左右。

我感觉18年的某时候，如果我们前面列出的已知条件没有大的变化的话（比如只有国有土地上的房子才能交易，住宅没有房地产税等），北京的房价会止跌回升，一直到19年整年，大部分房价都会创新高。

两年以后再来检验。

作者:没有思考能力 日期:2018-02-11 13:57

@每天跑跑步 2018-02-05 11:25:45

楼主，能否谈谈对乡村振兴的解读

推荐一本书给你：

美国人J.D.万斯写的《乡下人的悲歌》。写的是美国铁锈地带最近几十年的发展情况。最新的写到2013年左右。这是人类发展的历史大趋势，要顺应潮流，别逆历史潮流而动。大方向不能错

5728楼

作者:没有思考能力 日期:2018-02-11 13:57

@每天跑跑步 2018-02-05 11:25:45

楼主，能否谈谈对乡村振兴的解读

推荐一本书给你：

美国人J.D.万斯写的《乡下人的悲歌》。写的是美国铁锈地带最近几十年的发展情况。最新的写到2013年左右。

这是人类发展的历史大趋势，要顺应潮流，别逆历史潮流而动。大方向不能错

作者:没有思考能力 日期:2018-08-15 11:16

@每天跑跑步 2018-02-05 11:25:45

楼主，能否谈谈对乡村振兴的解读

@没有思考能力 2018-02-11 13:57:50

推荐一本书给你：

美国人J.D.万斯写的《乡下人的悲歌》。写的是美国铁锈地带最近几十年的发展情况。最新的写到2013年左右。这是人类发展的历史大趋势，要顺应潮流，别逆历史潮流而动。大方向不能错

@静遇稳 2018-07-21 11:47:57

按老兄所说，买了两本，看后，送朋友了。大方向，不应搞错。全世界，都在城市化吧？

有心人，这本书是非常不错了解先行国家的现状，中间一部分写得有啰嗦，但如果耐心读完，会很有收获，特别是后面几章讲耶鲁的经历，是美国生活在落后地区穷苦人家的孩子如何突破阶层固化怪圈的好案例。

城市化路途非常遥远，中国至少还有几十年，如果已经

进了围城，就下定决心，用几代人，生存下来，向上突围。如果还没有进围城，要下定决心进去，就算做底层的工作，也要进去。

不要被什么高房租等小编们常说的问题所吓倒，这是大势，要从家族几代人的角度来考虑。

5738 楼

作者:没有思考能力 日期:2018-08-20 13:12

@tiancai40 2018-08-19 11:28:26

楼主，很认同你的观点，请问楼主三线房产还有投资的价值嘛

不喜欢回答这样特别笼统的问题，要按场论仔细分析这个城市的方方面面。

虽然大概率来说，一线和部分二线城市的机会多些，但有一部分三四线城市，其实过去十几年也是十多倍的涨幅，并不弱于一二线。而且小城市的起步低好多。

5741 楼

作者:没有思考能力 日期:2018-09-04 13:29

@神思者伽罗 2018-08-31 10:33:36

楼主，大智慧啊

前几年折腾楼市，现在楼市是安静了，子弹名额都折腾完了，正好股市也 2700 了，还在这个点儿磨了一年了，总

觉得就算满场是裁判也可以上去蹦跶了。于是上去了，几天就被闷傻啦。

都说割韭菜，割韭菜还是平地割，挖掘机怕不怕？

天啊，无语仓皇出逃。

挖掘机挖韭菜，这个比喻好，太乐了。

5747 楼

作者:没有思考能力 日期:2018-09-09 22:59

@石头 20162016 2018-09-07 20:38:00

当年的贴，很多现在看都是误导了

哪些方面是误导？

5750 楼

作者:没有思考能力 日期:2018-09-13 09:18

看过周天王的预言，不太懂这个，我自己粗略估算过大概是在 2023 年。我主要看波罗地海指数。他说 2019 年是这一代新人难得的翻身机遇，只能边走边看，但要做好准备，一是资金准备，如果好的时机，没有子弹，甚至自己资金链断了，机会就是别人，别人喝的是你的血。二是想明白这机会是什么，真机会到来的时候，可能大家都吓摊了。真有勇气的敢参与的人，也不会多。大家都参与的机会，不是大机会。

我能看到现在还大举加杠杆进入房市，或者别的市场的，极有可能自己就是贡献便宜筹码的那一部分人。

5753 楼

作者:没有思考能力 日期:2018-09-13 21:04

评论 神思者伽罗：看你想投资的标的是什么。按周天王的说法，冬天很快就来，虽然我觉得还有几年，冬天第一要紧的是足够的粮食，不能饿死在冬天里，二是冬天别吓得不敢播种！有些作物是需要在冬天就播种的。错过冬季，第二年收获的季节可能没有收成。

没有人能买到最低点，要么买早，或者买晚。各有利弊。

买早了，要能坚持到春天来临。

5754 楼

作者:没有思考能力 日期:2018-09-19 08:51

@ty_听香 1 2018-09-17 23:00:21

按照我现在的租金 1200 一个月，投资回报是 6.7%朋友都羡慕死了。而且买的是大社区，小区有别墅有大户型也有我这种 23 平方的超级小户型，绿化物管都很好，这么多年过去了，小区品质没有降低。租金高，房价也翻倍到了 40 万一套。

谢谢楼主的“大社区，小户型”的思路，谢谢!!

主要是因为你是有心人，很多人看过这个帖子，但真正

明白点什么的也不多。

我自己有个侧重投资和理财的群，在群里也多次讲过这个理念，但很多人还是会跳进那种一两栋楼的小区里面全是小户型小业主的坑里。

5762 楼

作者:没有思考能力 日期:2018-10-11 17:27

今天 A 股大跌，实际上自 2014 年投入股市以来，赶上了两次弯腰捡钱的时候,一个是 2014 年 10 月开始的大 A 股，一个是 2016 年初的港股，但水平有限，收获平平。今天 A 股又大跌，希望由此开始又一个美好的播种季节。今天还跟本论坛的一位房产大咖（他的房子比我多多了）小赌一下，自今天起持续在低位买入中证 500ETF 510500（希望最终成本在 4 块以下），看未来 5-8 年的时间里，能否跑赢他的某个理想的房子。特此记录一下。

5768 楼

作者:没有思考能力 日期:2018-10-11 17:34

他的房子在南京近郊，目前精装 1.1 万左右。

5769 楼

作者:没有思考能力 日期:2018-10-28 21:11

今天跟也在本论坛比较受欢迎另一个帖主，@听香，就股票的判断方法打了另一小赌，赌从现在开始，锦龙股份（000712）在 2018 年 10 月 26 日收盘价的基础上腰斩的时

间，跟贵州茅台在顶点价格 792 的基础上腰斩的时间，谁先到。我认为 000712 会先到。

特此记录。

微信公众号 老庄日记 整理发布

分享免费，请勿买卖

微信扫码关注

更多高价值好文分享