

中国人为什么一套接一套的买房子

不炒不热闹

中国人为什么一套接一套的买房子？房价为什么涨这么快？这么高？理由相当简单。

前几年的黄金什么价？100 多一克。现在黄金什么价？将近 300 一克。你可以说黄金贵了，也可以说人民币便宜了。

假如把国家经济比喻成一口大粥锅。大家都在这个锅里捞勺子。国家的任务就是不停的往这个锅里加水。应该说，正常情况下，你喝到的粥肯定是越来越稀的。

假如你买了房子（黄金或者其他固定资产也行）就相当于你把锅里的稀饭盛到了自己的碗里，那么无论国家向锅里加多少水，你碗里的稀饭是不会再稀的了。

去年，全球经历了一次罕见的经济危机。但中国的房价不降反升？为什么？是让国家的 8 万亿吓的！国家明说要向这口锅里加更多的水，你该怎么办？

聪明的就该赶快伸勺子，把锅里的稀饭先盛到自己的碗里再说。

不管你有没有看明白这个比喻，我只有一句话想说。

没有固定资产，你的将来注定就是喝那越来越稀的稀饭！

作者：不炒不热闹 日期：2009-10-30 16:05

作者：hdcdcn 回复日期：2009-10-30 15:52:43

坐着沙发等着喝更稀的稀饭

作者：747694781 回复日期：2009-10-30 15:54:00

吃稀饭又不只我一个人 算啥 算啥？

这两位心态很好！呵呵!!!

其实开心很简单，保持一个好的心态最重要。

作者：不炒不热闹 日期：2009-10-30 16:09

作者：bloudse 回复日期：2009-10-30 15:55:40

坐着沙发等着喝更稀的稀饭

等稀饭稀的跟旧社会一样，要饿死人的时候，估计就好玩了哈。

稀饭会越来越稀，但绝对饿不死人。

这点国家是有分寸的。

作者：不炒不热闹 日期：2009-10-30 16:10

作者：再见呆瓜 回复日期：2009-10-30 16:07:22

不喝粥，吃干饭的怎么算？

国家能给的就这么一锅。

吃稀的还是干的全在你自己把握。

作者：不炒不热闹 日期：2009-10-30 16:18

作者：卡卡的姐姐 回复日期：2009-10-30 16:14:11

我想捞干点的.....

万一中国出现持续的通缩，这锅粥越来越干也是有可能的。

不过，这种可能性比较小。

作者: 不炒不热闹 日期: 2009-10-30 17:06

作者: 气死傻空 回复日期: 2009-10-30 16:29:00

楼主，你跟傻空是没法说明白的，不然他们也不会买不起房子了，傻空智商有问题

不要这么说。

大家冷静讨论。

作者: 不炒不热闹 日期: 2009-10-30 17:14

作者: sankouniao 回复日期: 2009-10-30 17:06:13

作者: 气死傻空 回复日期: 2009-10-30 16:29:00

楼主，你跟傻空是没法说明白的，不然他们也不会买不起房子了，傻空智商有问题

=====

=====

这种心胸狭小的人，到最后不是他被套还会有谁？

呵呵~~

我早说过，最后被套的人永远是有钱人，因为到最后只

有他们才接的住房价~~~~

不信，就等着瞧·~~

如果你始终以炒家的心态来看待房产的话，我建议你还不如去炒炒股票。

不动产不动产，多数情况下，还是不动的好。

作者：不炒不热闹 日期：2009-10-30 18:39

作者：pizi8 回复日期：2009-10-30 17:47:04

我看 LZ 就是不炒不开心，就是你这样的天天在那忽悠不明真相的百姓。你就不怕有报应？

哪里是忽悠？

我认可固定资产的保值增值，我自己买。我劝我的亲戚朋友买，但我绝对不劝网上素不相识的人买，你觉得这叫忽悠吗？

在现实中买房子的人有几个是在网上被忽悠了才买的？

有的人嘴里口口声声说暴跌，可自己房子买了一套又一套？这叫什么？

说到报应，我相信那些为名为利，昧着良心说假话的人才会有报应!!!

作者：不炒不热闹 日期：2009-10-30 18:42

作者: 3dstudent 回复日期: 2009-10-30 17:41:20

相对于房子, 我还是觉得黄金更保值!!!!!!

房子涨得飞快, 也意味着跌的话也有空间

而黄金, 没有这个现象!!!

合理配置个人的资产组合。

房子和黄金都不可缺少。

一个具有合理风险承受能力的家庭, 外汇、基金、股票、
保险这些投资一个也不能少。

作者: 不炒不热闹 日期: 2009-10-30 18:49

中国最喜欢买房子的是什么人?

不是达官不是巨富。

是那些一个字不认识、从来不上网的老头老太太!

所以, 房观上忽悠别人买房子的以及忽悠别人不买房子
的都可以洗洗睡了!

真正买房的主力军是从来不上网的。

作者: 不炒不热闹 日期: 2009-10-31 12:01

作者: 阿凡提着鱼 回复日期: 2009-10-31 02:07:37

但是你捞出来的那碗粥里面有一个大气泡呢?

咕噜的一声, 气泡冒出来了, 剩半碗了

大锅里面是对了水, 但是还是比您哪个划算啊

这种可能性也不能说没有。

不过，现在这锅里到底有没有气泡，有多大的气泡还真不好说。

所以，权衡利弊。你觉得气泡可以接受的就赶紧往自己碗里划拉。你觉得气泡太大的话可以继续观望。

作者：不炒不热闹 日期：2009-10-31 12:29

作者：suzhouks 回复日期：2009-10-31 11:03:55

现在国家在煮稀饭，过段时间换口味开始煮米饭了，可是你稀饭吃饱了，或者稀饭还占着碗不是亏大了

这种可能性几乎没有。

参考各国发展史。

所有国家都在煮越来越稀的稀饭。

作者：不炒不热闹 日期：2009-10-31 13:35

作者：TouchingTheTruth 回复日期：2009-10-31
13:14:20

楼主不懂经济。

我这个帖子的中心思想是：没有固定资产，你的财产将被不断稀释。

欢迎懂经济的前来反驳。

作者：不炒不热闹 日期：2009-10-31 17:19

我这个帖子的中心思想是：没有固定资产，你的财产将不断稀释。

中国人如果有更多选择的话就不会一窝蜂的买房子了。

作者：地产党书记 回复日期：2009-10-31 16:50:04

现在这个房价相当于加水 10 次甚至 20 次之后的水平，可能国家要开始把锅里的水给抽走，如果这个时候你还一个理论来分析那么就是大错特错了。

但是，对任何一个经济实体而言，通缩都是短暂的。长

期的通胀才是主题！

作者：不炒不热闹 日期：2009-10-31 17:50

作者：忧天凡人 回复日期：2009-10-31 17:42:44

鉴定：楼主太兰州了！

这样的鉴定，有意义吗？

说出你的想法，大家共同探讨。

上网不是无聊的游戏，多学点东西不是坏事。

作者：不炒不热闹 日期：2009-10-31 18:03

长期的正常通胀率是很低的，只有 2%、3%，房子已经把
这些正常通胀行情都透支 10、20 年了，现在买房难道来防
止通胀 30、40 年吗？除非是恶性通货膨胀，但是那样会威
胁某党的安全，给它 100 个胆都不敢。

买房子就是买一个可以对冲通货膨胀的工具。

至于现在的房价究竟是一波涨幅的末端还是刚刚开始。

呵呵！这个还真没人能说的清楚。

反正，房价未来的上涨幅度肯定会超出我们最大胆的想
象。

作者：不炒不热闹 日期：2009-10-31 19:09

作者：huxg1983 回复日期：2009-10-31 19:01:44

比喻很形象，不过我不认为买了房子就能保值，因为房

子的生产成本实在太低了

能否保值跟生产成本有关系吗？

毕加索的油画《拿烟斗的男孩》2004 年拍卖成交价格 1 亿 416 万美金。

你觉得他画这幅画用了多少成本？

作者：不炒不热闹 日期：2009-10-31 19:18

相对于资产泡沫，通胀不是最可怕的，通胀只会让你手里的钱贬值，泡沫则会让你变为负资产。如果未来上涨幅度能够超过我们最大胆的想象，那么跌幅也同样能够超过我们最大胆的想象，想象一下从 6100 点的跌到 1600 点的股市和从 147 美元跌到 37 美元的石油就可以知道中间的幅度有多大了。

请注意，负资产这个概念只适用于使用了信贷杠杆的人。

而且，我们在这里谈的是长期的投资。不是一年两年的短期行为。

房价的正常波动幅度有多大，根本不用想象。国外有现成的案例可以参考。

当股市从 6000 点到 1600 点时，房价的变动有多大相信大家看得很清楚。

作者：不炒不热闹 日期：2009-10-31 19:31

问题是这幅油画全世界真品只有一幅，具备稀缺性。楼主觉得房子长期看一直是稀缺的吗，愿闻详解

谈到稀缺性，别的地方不敢说。

北京、上海、广州、深圳这些城市中心的房子，你说稀缺不稀缺？

作者：不炒不热闹 日期：2009-10-31 19:50

作者：eddie_meng 回复日期：2009-10-31 19:32:48

nnd 造个 12 亿套房子，需要多少地呢？以 30 层住宅为例，1 梯 4 户 120 户，占地 500 平米，绿化面积 300 平，需要 1000 万栋房子，共计 $1000 \times 80000 = 80$ 亿平米 = 8000 平方公里。中国有多少国土面积呢？很久以前传说是 960 万平方公里，大家自然看的明白吧！我就不信房产总会升值！是个产品总有使用价值，而这个价值会随着时间的流逝慢慢贬值，中国国民数量会成指数型减少，我怎么就看不到房产增值的动力在哪里呢？？？中国只要找到跟好的发展道路，房地产迟早要退出历史舞台，这是个害人的东西，搞得中国人不能安居乐业，毕竟科技进步才能推动生产力，才能推进人类社会的进步，而房地产就是这个绊脚石!!!

假设一个家庭 4 口人，那么现在中国最少有 3 亿套房子。

不过这 3 亿套房子中的 90% 白送给你你都不会要。

大家都在抢哪里的房子，相信你自己心里有数。

作者：不炒不热闹 日期：2009-11-01 11:44

作者：Sunex1 回复日期：2009-10-31 20:51:00

有房托嫌疑。。。。。。。。。。

天涯房观都是想买房自住或者买房投资的。

这里就是房托的大本营。

作者：不炒不热闹 日期：2009-11-01 11:49

作者：有点迷失 回复日期：2009-10-31 22:20:00

房子的稀缺性，N年前，上海几代人住10平米阁楼的时候，怎么没人喊稀缺性

你以为上海人都是自愿玩“螺丝壳里做道场”的游戏吗？

以前一个房少，一个钱少。

财富需要积累，但好的地段的房子不会增加。

所以，你要想在一个城市的中心地段占据一个位置，下手越早越好。今后，你面对的竞争一定会越来越激烈！

作者：不炒不热闹 日期：2009-11-01 16:01

作者：有点迷失 回复日期：2009-11-01 14:47:35

=====

=====

说到推高，哪里都一样，上海涨 40%，二线城市一样。
说到稀缺，投资的东西从来没有稀缺的说法。除非你是自住的，害怕住不到市区繁华地段而感觉被人瞧不起，那么，3,4 万一平米的价格你老大远跑来自主的话，上海的工资水平真的是国际一流了，哈哈。。。

建议你看看房观另外一篇帖子。《划时代分水岭——资本正式成为决定个人价值的首要因素》。

80 后的人都已经知道收入不是看工资了。

作者：不炒不热闹 日期：2009-11-01 21:54

作者：420152634 回复日期：2009-10-31 20:46:08

现在的房价是全国的有钱人都想在一线城市买房造成的!! 其实可以看看那些二三线城市的房价，考虑一下，我朋友就在河南一个小县城买了套二手房，70 多平的，才 10 万多一点，郁闷，10 万多在我这里也就够买个厕所的。。。

70 多平，10 万块钱的二手房广东也有。

你到广东惠州的淡水去看看。

离深圳 40 分钟车程。1000 多一平的二手房随便找。

房价一向是冰火两重天。

大城市是火，小城市是冰。

作者：不炒不热闹 日期：2009-11-01 22:34

作者: huangjine 回复日期: 2009-11-01 22:06:45

比喻不对, 毕加索只有一个, 生产成本是淘汰了千万个画家才出了这么个毕加索, 就象花了几年烧了几百窑, 才出了一个官窑瓷器。按这么个说法, 日本不是把遍地的毕加索贱卖了, 人家四周都是海, 还稀缺。不过, 日本海景房肯定更不值钱, 因为不稀缺。

哦, 对了。什么都是稀缺的, 因为每一个都是唯一的。只有不识货的买家, 没有卖不了的东西。

官窑是相对民窑而言的, 是指古代的国有企业, 专门烧造瓷器为皇家官家服务的, 自然水准不是民窑可比。你的理解, 瓷器中的精品叫官窑? 那显然是错误的。

民窑中有的精品照样贵过官窑。

至于说到毕加索, 他当然是独一无二的。但有哪个画家又是可以复制的呢? 所以光是稀缺还不够, 还要市场喜欢。

一句话, 有人喜欢。有市场需求的就是好东西。

作者: 不炒不热闹 日期: 2009-11-01 22:35

作者: 北京冬天很冷很冷 回复日期: 2009-11-01 22:17:57

个人觉得金条与房子保值效果差不多。。。。

虽说 10 根一斤的金条和房子相当, 估计摆家里成天心惊胆战的怕有人抢啊!

中国大部分劳动人民等于给少部分地主做了几千年的长工，我想没什么比拥有自己的一亩三分地更让人心动的了

~~~~~

-----  
金条是好东西。不过现在黄金价格也在历史高位了。

呵呵!!!

作者:不炒不热闹 日期:2009-11-01 22:51

作者: huangjine 回复日期: 2009-11-01 22:43:40

官窑是相对民窑而言的，是指古代的国有企业，专门烧造瓷器为皇家官家服务的，自然水准不是民窑可比。你的理解，瓷器中的精品叫官窑？那显然是错误的。

-----

-----

知道你就不懂，不懂不要硬装，所以不要乱拿别人说的毕加索打比方。有空多练练，不要老打眼。

-----

哪里是装懂？欢迎你指教。

多学点东西有益无害。呵呵!!!

作者:不炒不热闹 日期:2009-11-02 11:20

作者: huxg1983 回复日期: 2009-11-01 23:16:23

商品价格跟生产成本没有关系吗？

几百亿人里才出了一个毕加索，你说这幅画的生产成本

高不高？如果中国的好几亿农民工都能“画拿烟斗的男孩”，那我卖你1亿美元你要不要？房子遍地都是，而且大家天天都住里面，根本谈不上稀缺不稀缺，我倒是觉得像楼主这样的“人才”比较稀缺。

-----

商品价格主要由供需决定。这个大家应该没有意见吧？

供不应求时，价格上涨；供大于求时，价格下跌。

另外，每一个人包括你也是几百亿人里面才出一个的，这个绝对不要怀疑！呵呵！

毕加索画画并不比你付出更大的力气。关键在于他的画有更多人喜欢有更大的市场需求。如果你画的画大家都喜欢的话，那么你的画卖得比毕加索更贵也很正常。

房子虽然遍地都是，可我前面说了。中国90%的房子送给你你都不会要。

大家抢的也就是几个城市的房子而已。

作者：不炒不热闹 日期：2009-11-02 11:30

如果商品的价格都是由成本决定的话。

那么这个世界上就不会有奢侈品行业了。

那些大牌的衣服、包包、化妆品，虽然价格惊人，但他们的生产成本未必就比一般商品高。

如果商品的价格都是由成本决定的话。

那么这个世界上就不会有人说这个行业暴利、那个行业

暴利了。

你说对吗？

作者：不炒不热闹 日期：2009-11-02 11:36

假如有一天，突发状况导致世界上所有粮食都被污染，不能吃了。

而这个时候，只有你手上还有一个馒头。

那么这个馒头一定能卖一个天价。

没有人关心你这个馒头的成本是多少。

这样解释，你明白了吗？

呵呵!!!

作者：不炒不热闹 日期：2009-11-02 16:37

大家交流，共同学习吧！

作者：不炒不热闹 日期：2009-11-03 11:27

作者：王哉 回复日期：2009-11-02 17:26:10

作者：sixing\_007 回复日期：2009-10-31 15:04:07

咋一看有点道理，仔细一看好象就没什么道理了，请问房子能当饭吃不，大家都在喝越来越稀的稀饭的时候房子到是固定资产，但是好象不能当饭吃吧，大家稀饭都吃不饱了应该你房子也卖不掉了吧。

-----

解决吃饭问题要比解决住房问题简单。

很显然，给你口饭你就能吃饱。当你饿肚子的时候，你



不会在意你吃的是泰国米还是东北大米。

但是，房子不一样。

大西北的房子没人要，大城市的房子抢不到。

这种现状还要维持一个比较长的时间。

作者：不炒不热闹 日期：2009-11-04 10:52

作者：WHM126 回复日期：2009-11-04 08:47:15

作者：eddie\_meng 回复日期：2009-10-31 19:32:48

nnd 造个 12 亿套房子，需要多少地呢？以 30 层住宅为例，1 梯 4 户 120 户，占地 500 平米，绿化面积 300 平，需要 1000 万栋房子，共计  $1000 \times 800000 = 80$  亿平米 = 8000 平方公里。中国有多少国土面积呢？很久以前传说是 960 万平方公里，大家自然看的明白吧！我就不信房产总会升值！是个产品总有使用价值，而这个价值会随着时间的流逝慢慢贬值，中国国民数量会成指数型减少，我怎么就看不到房产增值的动力在哪里呢？？？中国只要找到跟好的发展道路，房地产迟早要退出历史舞台，这是个害人的东西，搞得中国人不能安居乐业，毕竟科技进步才能推动生产力，才能推进人类社会的进步，而房地产就是这个绊脚石!!!

讲得的道理，用数据说话，很有说服力

-----

数据很具体。

说服力就没什么说服力了。

现在中国 1000 多万平方公里的土地，十多亿的人口。

大家眼睛也就紧盯着几个城市而已。

很多地方的房子现在依然很便宜。

作者：不炒不热闹 日期：2009-11-04 10:54

作者：独孤 9 马甲 回复日期：2009-11-03 14:00:26

不觉得中国人喜欢一套接一套的买房子！普通老百姓不过就是想买个安身立命的住所罢了！

那么房子为什么会那么少那么贵呢？

前段时间，上海抓了个处级干部，一个人就有 29 套房！还有 1000 多万的黑钱脏钱！想想吧，这只是个处级干部！上海乃至全国，有多少处级以上的干部？

就算他们明白，就算他们全家死绝死光了，也带不走一套房子一分钱 RMB 去阴间，但还是拼命的捞！

发展商可能吃这个亏么？还不是把损失全部转嫁到购房者头上！然后，购房者再在炒房客手上被狠狠的盘剥一次！房子能多么，房价能跌么？

再好的东西，吃得太多也会撑死的！炒民生的，不会有好下场的！

贪和贫相去不远，赚这种昧良心的钞票，小心断子绝孙！

我不反对炒房，但是有本事去炒商铺炒写字楼，炒住宅太缺德！

-----

现在还认为房价是炒家炒起来的话。

你的思维方式需要调整调整。

真相其实就在眼前。

作者:不炒不热闹 日期:2009-11-04 10:58

建议大家自己做几个小调查。

1、在你所在的城市，选取高中低档的小区各一个，调查一下这几个小区最近 10 年历史价格的变化。

2、在你的城市，选取跟人民生活相关性比较大的商品，调查一下最近 10 年人民币的购买力变化情况。

3、在你周围买了房子的人中，选 50 个人。调查一下他们买房的付款情况。一次性付清的有多少？提前还贷的有多少？每个月按揭数额占家庭收入的比例是多少？

4、在你身边买了房子的和没买房子，收入大概相当的人分别选取 10 个，调查一下他们家庭财产的变动情况。

等你做完这些调查，把你的调查结果列在这里。

那么，不用你说。该不该买房子，大家心里都有数。

作者:不炒不热闹 日期:2009-11-04 16:09

作者: digua4444 回复日期: 2009-11-04 15:03:48

我也来问楼主一个问题

通胀真正来临的时候，什么东西都要涨价，是吃饭重要还是贷款买房子重要？

-----

通胀真正来临这句话有语病。

通胀一直都在发生。

不过，假如你希望看到津巴布韦式的恶性通胀的话，恐怕你要失望了。不要小瞧中国政府的调控能力。

中国一直并且将继续温和的通胀。

可以肯定。中国即使是生活在社会最底层的人。吃饭是不成问题的。

如果你的理想只是吃饱饭的话。那么就什么都不考虑了。

这个愿望绝对可以得到满足。

作者: 不炒不热闹 日期: 2009-11-04 21:44

作者: cjl19868277 回复日期: 2009-11-04 11:09:57

本人有套长沙上海城复式楼低价出售，面积 193 平米，高档装修，非诚勿扰，中介勿扰。联系: cjlthebest@163.com

-----

房托！赏你 5 毛！呵呵!!!

{SIMAGE} [http%3A%2F%2Fimg8.tianya.cn%2Fphoto%2F2009%2F7%2F7%2F13808477\\_9876520.jpg](http%3A%2F%2Fimg8.tianya.cn%2Fphoto%2F2009%2F7%2F7%2F13808477_9876520.jpg) {EIMAGE}

作者: 不炒不热闹 日期: 2009-11-05 11:45

作者: 一年磨十剑 回复日期: 2009-11-05 08:44:52

买房保值没错，但是是在能和大部分国民收入相适应，可以接受的条件下，现在的房价是透支了绝大多数买房人的

过去和未来，你能保证你以后不生病，不失业吗？辛辛苦苦一辈子为银行和那些寄生虫打工，说资本主义剥削厉害，我看当下有过之而无不及。

---

可以接受是个模糊概念。

你可以接受的房价别人未必能接受。

一般来说，假如你的收入水平处于社会平均线的话，那么房价对你来说就永远是不可接受的。

至于说到买房的辛苦。相信任何一个资本主义国家都差不多。

作者：不炒不热闹 日期：2009-11-05 18:41

作者：一年磨十剑 回复日期：2009-11-05 18:29:50

楼主，在我身边就有很多同事为了供楼节衣缩食，过的十分的劳累，当然可能有人会说他们没本事或者不努力，但是其实他们都是很勤恳的工作的，只是收入实在是太让人失望，这个社会不是个个人都是精英，普通人也要生存和居住的，如果大多数人都处于一种极度压抑的生存状态时，这个社会的风气和民众的怨气也可想有多糟糕了。

---

这个只能说。

国家提供的保障性住房还不能满足市场需求。

任何一个国家都不可能使所有收入阶层的人都能轻松

拥有自己的物业。

而且，中国人的住房观念需要改变。

买不起房，可以租房。

可惜，中国人最喜欢干的事就是打肿脸充胖子。

作者：不炒不热闹 日期：2009-11-06 12:16

作者：隐姓埋名 2009 回复日期：2009-11-05 21:49:00

照说粥越来越稀，这样的话粥已经不是原来那锅粥了，所以应该便宜点分给大家，喝完各自散去不是很和谐？或者把早先盛起的那碗倒回来回锅，便不那么稀了！因此，与粥没关系，取决于熬粥的人和搅粥的勺子。

-----  
这样熬粥不是中国特色。

放眼天下，所有的国家都是这样熬粥的。

作者：不炒不热闹 日期：2009-11-06 12:26

有一个很朴实的民间说法。

叫做人两条腿，钱四条腿。

当你还处于两条腿追四条腿的时候，别人已经开始用四条腿追四条腿了。

这差距当然是越来越大了。

作者：不炒不热闹 日期：2009-11-07 12:17

作者：sayufa 回复日期：2009-11-06 12:49:53

房屋 70 年使用满了后续费的条例去年被偷偷删去了，

也就是说 70 年试用期满了后可以把你儿孙从用你一辈子积蓄“租下”的房子赶出去，而且一点都不违法。

---

为这个担心有点多余。

30 年中国发生的变化尚且可以说是翻天覆地。

70 年后的世界就不要想太多了。

作者：不炒不热闹 日期：2009-11-07 12:37

作者：伯恩很酷 回复日期：2009-11-07 12:34:43

明年房价还会猛涨。

---

预测房价的涨跌是没有意义的。

作者：不炒不热闹 日期：2009-11-07 15:45

楼上的在这里卖房相当愚蠢。

非临时性路过。

作者：不炒不热闹 日期：2009-11-08 12:23

有点冷清啊！

作者：不炒不热闹 日期：2009-11-08 14:10

作者：newregent 回复日期：2009-11-08 12:30:14

LZ 不应该拿黄金和人民币比，应该用冥币和人民币来比，看哪个更贵了。

---

使用冥币到是个不错的想法。

可惜对多数人而言至少还要等上 50 年。

作者: 不炒不热闹 日期: 2009-11-12 15:15

作者: 超长线 回复日期: 2009-11-12 08:44:38

07 年大家已经嫌那锅粥太稀，没人喝了，09 年国家不但不放米进去，还掺水，有些人如楼主，饿的不行，开始喝稀粥了，也好，你们先喝吧！

-----

07 年就开始嫌粥太稀的人到了 2008 年、2009 年一样会嫌粥太稀。

想选择一个盛粥最好的时机不是做不到，比较难而已。

炒过股票的人就知道，抄底的可能性有多大。你自己留意一下房价处于最低位时候的成交量。一般来说，最低价时也是最低的成交量。可见能抄到底的人不多。

没人可以肯定今年的粥是最稀的。

作者: 不炒不热闹 日期: 2009-11-13 12:24

作者: 超长线 回复日期: 2009-11-13 08:17:55

有毒资产，听过没！别以为拿在自己手里的都是宝贝！

-----

假如中国的经济持续向好呢？这样的可能性谁敢说没有？

作者: 不炒不热闹 日期: 2009-11-13 14:08

楼上的，要 COPY 别人的文章建议你开个新帖子。



这里只是个大家交流自己观点的地方。

作者:不炒不热闹 日期:2009-11-15 19:01

作者:卡巴斯基与鸟 回复日期:2009-11-14 01:45:35

八竿子打不到边的比喻。

“毕加索的油画《拿烟斗的男孩》”一分钱不值。

八国联军抢的那堆东西，在他们眼里一分钱不值。

阿富汗塔利班炸掉的巴米扬大佛，在塔利班眼里一分钱不值！

抗战胜利后，国民政府收缴所谓占领区“敌资”的“国进民退”，看看就知道，什么东西值钱了，什么东西不值钱了。解放后，那一堆资本主义尾巴值几个钱，全被抢去了。一分钱不给你，

总结一句：资源根本不值钱，拥有配置资源权力（能力）的人或者团体，那才叫值钱！

-----

观点很先进。可惜对老百姓不具指导意义。

因为你永远不可能成为分配资源的人。

作者:不炒不热闹 日期:2009-11-15 19:03

作者:超长线 回复日期:2009-11-14 06:33:43

是经济危机救了房地产的命，就算经济好转，按现在房产价格也不能保值，房地产绑架了国家，绑匪的结果一般是被击毙，或者和人质同归于尽，或者被抓进监牢，最好的情

况也就成为在逃犯！你还能想出其它结果吗？

-----  
你真的以为国家是被房地产绑架了吗？

万一这是一场两厢情愿的交易呢？

作者：不炒不热闹 日期：2009-11-15 19:28

楼上的，你看多几个小城市再下结论也不迟。

打个比方。

深圳房价高不高？应该不算低吧？

离深圳 40 公里的惠州淡水，二手房 1500 一平的随便挑。

新房也就 3000 一平。

这样的价格你觉得如何？

作者：不炒不热闹 日期：2009-11-16 12:21

楼上的顾虑不能说没有道理。

不过，目前来说。

赌中国经济持续向好，似乎赢面要大一点。呵呵!!!

作者：不炒不热闹 日期：2009-11-17 15:05

看来论坛里希望中国经济崩溃的人还不少。

晕！

作者：不炒不热闹 日期：2009-11-19 12:47

作者：人在屋檐不低头 回复日期：2009-11-18 14:20:30

你捞到干的就别吭声了，赶紧再捞两勺，你告诉别人干什么？不怕别人跟你争吗？

-----  
以这位老兄的观点，所有的论坛都不用办了。

同理，我们可以问。你自己知道哪个股票要涨就赶紧买啊，何必告诉别人跟你争？

作者：不炒不热闹 日期：2009-12-15 12:53

楼上的顾虑不无道理。

买固定资产买到“楼歪歪”也是件很傻很天真的事。

其实，房观存在的最初目的也就是教大家怎样聪明的伸勺子，盛一口最高质量的粥。

可惜，现在的房观已经没有任何实用价值了。

作者：不炒不热闹 日期：2009-12-15 16:29

楼上的，既然你的钱放在那里都是放，那当然要给他找个最好的地方。

从过去的经验来看。把钱放在房地产上还是比较合适的。

何况，在存在通货膨胀预期的时候，在有足够支付能力的基础上适当向银行贷款是没有大碍的。可能你的家庭资产可以更快速的增殖，这点应该是令人高兴的。

当然，如果你有志创业的话，那还是不要买房的好。因为说不定你就是下一个比尔盖茨。

如果你认定自己是个普通人的话。

那把自己日子过好的唯一希望也就是守好自己的一亩三分地了。

呵呵!!!

作者:不炒不热闹 日期:2009-12-17 11:19

我的帖子居然有人比我顶帖更积极。

汗一个先!

另外, 没有看到工兵铲大哥也是一大遗憾。

呵呵!!!

作者:不炒不热闹 日期:2009-12-18 15:08

居然又分页了!

撒花!

深情的呼唤工兵铲大哥!!!

作者:不炒不热闹 日期:2010-10-18 23:38

在今日的中国国际金融论坛上, 泰君安证券首席经济学家李迅雷表示, 过去十年当中 M2 涨了 450%。这在全世界罕见。

他继续指出, 如果 15%继续扩张的话, 十年后 M2 占 GDP 比重将达到 280%, 届时引发后果要么是国内出现恶性的通货膨胀, 要么是人民币在未来出现大幅度的贬值。

据悉, 目前我国的 M2 是 GDP 的 1.8 倍, 而美国只有 0.6 倍, 日本、韩国不过是 1 倍左右。

接下来国金证券首席经济学家金岩石的解读则更为骇人。他认为, 未来十年货币总量或达到 27 万亿美金, 货币过量、泡沫升腾的结果就是未来十年当中, 中国极有可能发

生一次严重的金融危机。

据金岩石表示，今年两会明确规定 M2 目标是 17%。如果未来十年广义货币总量按照每年 17% 的速度增长，十年后中国的广义货币总量会达到 23 万亿美金。而美国现在 8.3 万亿美金，而在 27 个国家使用的欧元折合成美元 10.3 也仅为万亿美金。

无独有偶，央行货币政策委员会顾问、国务院发展研究中心金融研究所所长夏斌也曾呼吁控制货币发行。他在 9 月份达沃斯论坛上表示，"新巴塞尔协议降低了非中央银行创造货币的杠杆率，但如果中央银行仍然不一致，创造巨大的货币供应，危机还照样爆发。"

但对于央行控制广义货币量，金岩石并不乐观。他指出，为了保持国民经济平稳增长，从 92 年到现在央行保持纸币印刷量平均每年不低于 23%，转变几乎不可能。

他还指出，80、90 年代的日本楼市泡沫就与 M2 有关。日本在 70 年代、80 年代一直是积极的货币政策，特别是对于风险控制方面缺乏清醒的认识，导致银行资产大量地进入房地产资产，引发楼市超级泡沫升腾和破灭。

-----  
以目前注水的速度来看。

锅里已经是水比米多了!!!

今天你喝粥了吗？

呵呵！

作者：不炒不热闹 日期：2010-10-23 20:26

今天你喝粥了吗？

呵呵！

作者：不炒不热闹 日期：2010-11-01 13:49

从现在的物价趋势看，国家正在加紧注水。

稀饭是越来越稀了。

呵呵!!!

作者：不炒不热闹 日期：2010-11-11 12:55

最新 CPI 出炉了。一山更比一山高。

不如大家来玩竞猜，看看中国什么时候会发行 1000 元面值的人民币吧。

作者：不炒不热闹 日期：2010-11-11 13:40

顶！

作者：不炒不热闹 日期：2010-11-14 14:57

顶！

作者：不炒不热闹 日期：2010-11-14 15:38

作者：gd188588 回复日期：2010-11-14 15:33:07

显然楼主缺乏财务知识，房子是资产没错，是资产就有寿命，就要提折旧，中国房子公认的寿命是 30 年，那么 100 万的房子每年就相当于缩水 33333，之所以会涨是因为大量的资金流入到了楼市，而是体现房子真实的价值，炒过股票

的人应该非常明白。而黄金就不同了，它是没有使用寿命的，所以没有折旧费，100 年黄金怎样，100 年后黄金还是那样，不会变。所以真正起到保值的只有黄金，这是常识，你们都被媒体忽悠了。

---

你真的懂房产吗？

折旧是土地上的建筑物折旧！建筑物下的土地可是年年在升值。

看看大城市那些拆迁房子吧，那些破烂房子卖出的天价显然不是建筑物的价格，是土地的价格！

作者：不炒不热闹 日期：2010-11-14 16:18

作者：gdl88588 回复日期：2010-11-14 15:46:16

房子是有寿命的楼主你承认吗？所以我相信你绝不一直放着直到报废，你肯定会选择某一时点把房子卖了套现，而这一时点就是货币稳定的时候，也就是利率大于 cpi 的时候，那时会有这想法肯定不在少数，大量房子涌入市场，这是这个泡沫就破了。

---

我所有的房子除了自己住的之外，其他的出租。收点小钱感觉也不错。

一直放到拆迁的时候再狠狠的敲一笔。

这就是我的如意算盘。见笑了。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2010-11-14 16:19

作者：gd188588 回复日期：2010-11-14 16:01:27

他是卖出了天价，但是他买新房那也是天价，实际根本就  
就没赚钱

---

假如他当初没买这房子。

那他现在凭什么买这天价的新房呢？

作者：不炒不热闹 日期：2010-11-14 16:21

作者：gd188588 回复日期：2010-11-14 16:01:27

他是卖出了天价，但是他买新房那也是天价，实际根本就  
就没赚钱

---

假如他当初没买这房子。

那他现在凭什么买这天价的新房呢？

作者：不炒不热闹 日期：2010-11-14 16:49

作者：gd188588 回复日期：2010-11-14 16:27:35

假如他当初没买这房子。

那他现在凭什么买这天价的新房呢？

---

你这话说出来不怕被人笑话。

---



笑点在什么地方？

欢迎指教。

作者：不炒不热闹 日期：2010-11-14 17:04

作者：berru 回复日期：2010-11-14 16:52:33

一直放到拆迁的时候再狠狠的敲一笔。

=====

如果不拆迁呢？？

-----

不拆迁就一直放着。

祖屋祖屋，说的就是这种房子了。

世世代代传承下去。

作者：不炒不热闹 日期：2010-11-14 17:19

作者：gd188588 回复日期：2010-11-14 17:12:24

财富是通过双手创造出来的，而不是把钱从张家搬到李家，盖一个房子，然后吃的，穿的什么都有了。实际上，社会财富总量没有变化，这正是过去拉美犯下的错误。

-----

用双手创造财富的都是为他人做嫁衣裳。

美国人玩玩美元魔术，很多国家几十年积累的财富就要化为乌有。

不是你选择这个游戏规则，是你必须跟随这个游戏规则。

作者：不炒不热闹 日期：2010-12-12 12:22

一年前的帖子居然被顶出来。

看来大家都有共识。

锅里的稀饭是越来越稀了。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2011-02-19 16:40

稀饭已经快成白开水了。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2011-02-19 17:13

欢迎来顶帖。

最好每天顶一次。

呵呵！

作者:不炒不热闹 日期:2011-02-19 17:37

作者:金金神神 回复日期:2011-02-19 17:35:37

请楼主标题不要危言耸听,太夸张了,也是不可能的.....呵呵.....

-----  
请注意文章时间,当时是可能的。

现在不可能了。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2011-02-19 22:00

作者: yangguang899 回复日期:2011-02-19 18:22:49

犹太人那么有钱,那么会赚钱,为什么不投资房地产

呢？是犹太人没有自己的国家，也就没有土地，更谈不上搞房地产。中国人自古争的就是土地，攻城掠地、筑城墙、修宫殿-----。现在中国人一套接一套买房是有历史根源的了。

---

犹太人有了钱也要买房子吧？

财富要不就以房产要不就以黄金的形式保存，还有其他更好的方式吗？

作者：不炒不热闹 日期：2011-05-24 11:43

作者：中国干部 回复日期：2011-02-19 18:11:45 回复

中国人为什么一套接一套的买房子？

哥悄悄告诉你：洗钱，还有些陪别人玩的二傻子。

---

总觉得别人傻的人往往到了最后才发现。

原来真傻的是自己。。。。。

呵呵！

作者：不炒不热闹 日期：2011-05-24 12:42

作者：lanny3918 回复日期：2009-10-31 16:31:31 回复

“假如把国家经济比喻成一口大粥锅”

那么楼猪买到的房子就是锅里的汤，哈哈

---

自做聪明的人永远不缺。

现在回头看看，锅里的是粥还是汤。

一目了然。

作者:不炒不热闹 日期:2011-05-24 14:47

作者: 超长线 回复日期: 2009-11-12 08:32:47 回复

熬粥的时候，不只加水，还要加米，人家刚加了 8 万亿水，最稀的时候，你盛了一碗，你那也是粥吗？完全是水嘛！

参与天涯用户调查送红包

作者: 超长线 回复日期: 2009-11-12 08:44:38 回复

07 年大家已经嫌那锅粥太稀，没人喝了，09 年国家不但不放米进去，还掺水，有些人如楼主，饿的不行，开始喝稀粥了，也好，你们先喝吧！

-----

现在这口锅里的粥跟 09 年比，到底是更稀了还是更稠了。

大家心中都有数，不用我多说了。

呵呵！

作者:不炒不热闹 日期:2011-05-26 22:21

作者: jickl 回复日期: 2011-05-24 20:12:40

人家智空都不是年入几十万了，都是几百万起步了，买房松松，为啥不买？急死你们这些傻多啊，哈哈哈哈哈。

-----

大家都不要着急。

最好的时代也许已经过去，大局已定。

各安天命吧！

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2011-06-12 17:30

作者：qwtsss 回复日期：2011-05-26 23:11:30 回复

现在闹降价的不可能是刚毕业走向社会的年轻人，闹得凶的肯定是当初买得起而没买，几近被淘汰的中年阶层。

他们由于一直看空，一直看空到现在局面，上无法面对父母，下无法面对子女，确实很惨。

-----  
每个人都要对自己的行为负责。

做了错误的决定，就要承担错误的后果。

这才叫公平。

作者：不炒不热闹 日期：2011-08-04 21:44

明白人越来越多了。

好事。

作者：不炒不热闹 日期：2011-08-10 15:21

作者：夜总会打手 回复日期：2011-08-10 11:10:38 回

复

不停舀稀饭？一碗接一碗？吃不了馊了咋办？

-----

就是不怕傻才有那么多人喜欢冒呢。。。。。

呵呵！

作者：不炒不热闹 日期：2011-08-10 15:22

作者：我绝对不是色女郎 回复日期：2011-08-04  
21:56:05 回复

作者：gd188588 回复日期：2010-11-14 16:27:35 回  
复

假如他当初没买这房子。

那他现在凭什么买这天价的新房呢？

-----  
你这话说出来不怕被人笑话。

=====

不炒不热闹啊，你有跟这种傻东西较劲的功夫儿，还不如洗洗睡呐...

-----  
论坛的有趣之处不正是跟这个那个较劲吗。。。。。

呵呵！

作者：不炒不热闹 日期：2011-09-15 11:43

作者：live2030 回复日期：2011-08-10 14:43:51 回  
复

我只是一个普通老百姓，我之所以买第一套房，是因为

我是外来人口，不买就没得住，租的房没有自己住起来舒服自由，随便添置家具，不用担心涨租要搬家。

多年后之所以买第二套房，是因为第一套是楼梯房，想有电梯，生活方便，还有一点就是发现钱存在银行里还不如买了的好。买了第二套后，也没想过要把第一套卖掉，因为那黄金地段，资源是有限的。现在一线城市也不是没房可卖呀？问题是越买越偏，这就是资源问题了！

之所以梦想买第三套房，也是想改善居住条件，谁不想越住越舒适？车越开越好？不过暂时没赚到那么多钱，都在努力之中。

—————

努力吧！生活会越来越好的。。。。。

作者：不炒不热闹 日期：2011-09-15 11:44

作者：sunday516 回复日期：2011-08-10 14:24:18 回复

“吃稀饭”的更快乐，看看我们辛苦工作的时间（周一至周五）社区活动室下棋、打麻将的都是吃低保的，真是郁闷!!!

—————

过日子别跟吃低保的比啊。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2011-09-15 15:25

作者: IT 青蛙 回复日期: 2011-09-15 14:58:24 回复

我感觉还是租房市场的不完善造成的。如果国内可以有国外那么健全的租房保障,那么专业的房屋中介,租房可以享受和买房基本一样的权利,那我想大多数人就选择租房了。

不过,这不符合国家的利益,所以国家不会让这种情况出现的,呵呵。

所以大家还是拼命买房子。

-----  
你说的有一定道理。

不过还要考虑中国国情。

中国人,甚至亚洲人,对房产都有一种近乎变态的爱好。这个可能跟文化有关。跟亚洲人的家庭观念有关。

作者: 不炒不热闹 日期: 2011-09-21 17:43

作者: 骗子得癌症 回复日期: 2011-09-15 15:13:20 回复

唉,前两没买房子好亏呀,现在涨成这样了今年才交了首付,真是有点担心呢

-----  
买了就不要想了。

生活中有很多比房子更值得关注的。。。。。

作者: 不炒不热闹 日期: 2011-10-03 13:44

祝大家国庆快乐!



虽然到处是人挤人。可是这难得跟家人朋友团聚的时刻，大家还是要出去走走看看。感受一下节日的欢乐气氛。呵呵！

祝愿所有的人都有个好心情!!!

作者:不炒不热闹 日期:2011-11-16 12:56

作者:牛刀 18 / 回复日期:2011-11-15 22:04:48 回复

跟黄金比，房子涨幅一点都不大！04 年结婚，首饰是 120 一克，房价 1400. 现在首饰是 420 一克，房价是 4100.

-----

投资房产不过追求的是个稳定跑赢 CPI 的对冲通货膨胀工具而已。

急功近利的人是不适合投资房产的。

作者:不炒不热闹 日期:2012-02-01 16:40

作者:wxwxyty 回复日期:2011-11-16 13:28:06 回复

谈到稀缺性，别的地方不敢说。

北京、上海、广州、深圳这些城市中心的房子，你说稀缺不稀缺？

出门就堵车，天天尝尾气，除了上班方便一点，没有别的优势。

-----

上班方便一点？这一条优点顶 1 万条。

因为多数人都是靠份工作养家糊口的。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2012-02-01 16:42

作者:天涯是爱 回复日期:2011-12-14 17:58:52 回  
复

欧洲、美洲的人为什么对房子无所谓,因为不动产要征  
税。

中国未来不动产征不征税?

不知道。等着瞧吧。

-----  
美国的穷人也买不起房,也有次贷危机。

呵呵。

所以,将来中国收房产税是必然会发生的。

不过别指望房产税能改变什么。。。。。。

作者:不炒不热闹 日期:2012-05-03 13:03

这个五一据说广州楼市很火爆。

不知道有没有同学买了房子的呢?

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2012-10-01 13:03

@东游天 2012-06-30 18:36:21

政府剥削民众前提是你愿意生产,或者愿意商品交换,  
愿意换成货币,一把火烧掉了,剥削个皮啊,阳奉阴违,剥

削个皮啊，不已货币来计较，他也没要办法的。

---

这个比较极端。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2012-10-02 14:33

@杰子驴 2012-10-02 12:37:49

看明白了，楼主自信的说，固定资产永远是最具有价值的。哪怕泡沫了，哪怕战争了，哪怕吃不上饭了。房子就是神，我有钱不买那么贵的混凝土买啥，黄金？移民？艺术品？土地？那是傻 B 才干的事

---

买黄金也是个不错的选择。

移民就免了，很难融入其他文化。

至于艺术品，需要一定的鉴赏眼光，而且风险较大，不适合普通百姓操作。

作者:不炒不热闹 日期:2012-10-02 20:02

@中国小 A 2012-10-02 19:54:15

@不炒不热闹 2012-10-02 14:33:10

@杰子驴 2012-10-02 12:37:49

看明白了，楼主自信的说，固定资产永远是最具有价值的。哪怕泡沫了，哪怕战争了，哪怕吃不上饭了。房子就是神，我有钱不买那么贵的混凝土买啥，黄金？移民？艺术

品？土地？那是傻 B 才干的事

-----  
买黄金也是个不错的选择。.....  
-----

金条保存到不是问题。

在银行租个保险柜就可以了。

作者：不炒不热闹 日期：2012-12-19 22:20

固定资产价格持续攀升。

人民币贬值之路远未结束。。。。。

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F127946018.jpg> {EIMAGE}

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F127946017.jpg> {EIMAGE}

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F127946016.jpg> {EIMAGE}

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F127946014.jpg> {EIMAGE}

作者：不炒不热闹 日期：2013-03-08 14:20

来看看台湾人民的心声。

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F135283809.jpg> {EIMAGE}

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F135283809.jpg>

2F135283657.jpg {EIMAGE}

作者: 不炒不热闹 日期: 2013-03-08 22:29

@看到的是寂寞 467 楼 2013-03-08 14:45:56

何苦呢!!! 你只要想想有多少裸官就明白了!!!!!!

-----  
其实政府决定不了房价。

思维方式不要太偏激。

作者: 不炒不热闹 日期: 2013-03-08 22:30

@金沙岁月 8 471 楼 2013-03-08 16:59:14

如果对房价特别有信心的，可以加价 20%收购抛售的二手房，最好新房也加价 20%收入囊中。让全世界看到楼主力挽狂澜救中国楼市的英雄壮举。准备好现金哦，楼主有多少万亿现金？祝愿楼主炒房到一亿美元一平米，个人资产超越比尔盖茨，巴菲特成为世界首富

-----  
成年人说点有脑子的话。

赌气撒娇是小孩子的特权，不适合你的。

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2013-03-20 14:37

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

2F136382632.jpg {EIMAGE}

五道口房价过 10 万了。

呵呵。

@lanny3918 46 楼 2009-10-31 16:36:19

我这个帖子的中心思想是：没有固定资产，你的财产将被不断稀释。

欢迎懂经济的前来反驳。

我们的意思是楼主所谓的固定资产，就好比路边一坨屎，虽然它是固定的，但是不适合拿来做资产。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F136381987.jpg{EIMAGE}

9 万一坨的屎，适合做资产不？

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2013-03-20 22:57

@pk33991999 487 楼 2013-03-20 22:17:43

炒兄以前帖子很平和啊，近些年火气有些大。

现在也很平和。

重在娱乐啊！

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2013-03-22 13:52

@不炒不热闹

相对于资产泡沫，通胀不是最可怕的，通胀只会让你手里的钱贬值，泡沫则会让你变为负资产。如果未来上涨幅度能够超过我们最大胆的想象，那么跌幅也同样能够超过我们最大胆的想象，想象一下从 6100 点的跌到...

---

@峭壁孤松 2012 490 楼 2013-03-21 05:42:45

房子投资只适合少数人玩，全民参与的游戏就是搏傻。任何事物都有一个平衡点，严重偏离会有只无形的手把你拽回来，或推倒了从新开始玩。

[发自 Android 客户端-贝客悦读]

---

房产是对冲通胀的最佳工具。

哪个人不需要躲避通胀的盘剥？

所以说，任何一个家庭都有必要拥有至少一套房产。

作者: 不炒不热闹 日期: 2013-03-22 14:19

@不炒不热闹

相对于资产泡沫，通胀不是最可怕的，通胀只会让你手里的钱贬值，泡沫则会让你变为负资产。如果未来上涨幅度能够超过我们最大胆的想象，那么跌幅也同样能够超过我们最大胆的想象，想象一下从 6100 点的跌到...

---

@峭壁孤松 2012      490 楼 2013-03-21 05:42:45

房子投资只适合少数人玩，全民参与的游戏就是搏傻。  
任何事物都有一个平衡点，严重偏离会有只无形的手把你拽回来，或推倒了从新开始玩。

[发自 Android 客户端-贝客悦读]

---

@不炒不热闹      491 楼 2013-03-22 13:52:59

房产是对冲通胀的最佳工具。

哪个人不需要躲避通胀的盘剥？

所以说，任何一个家庭都有必要拥有至少一套房产。

---

@嘿嘿的小手 492 楼 2013-03-22 14:11:31

土豆白菜涨幅都超房价，还说什么用房子抗通胀，CPI 都跑不过，别丢人了。

买房子的原因是 1 观念 2 傻 3 贪

当老太太都知道去买房子的时候，你懂的

---

几千年来，老太太都知道去买房子。买黄金。

几千年过去，世界依然有一些东西是不会变的。

你懂的。

作者：不炒不热闹    日期：2013-03-22 14:58



@不炒不热闹

相对于资产泡沫，通胀不是最可怕的，通胀只会让你手里的钱贬值，泡沫则会让你变为负资产。如果未来上涨幅度能够超过我们最大胆的想象，那么跌幅也同样能够超过我们最大胆的想象，想象一下从 6100 点的跌到...

---

@峭壁孤松 2012 490 楼 2013-03-21 05:42:45

房子投资只适合少数人玩，全民参与的游戏就是搏傻。任何事物都有一个平衡点，严重偏离会有只无形的手把你拽回来，或推倒了从新开始玩。

[发自 Android 客户端-贝客悦读]

---

@不炒不热闹 491 楼 2013-03-22 13:52:59

房产是对冲通胀的最佳工具。

哪个人不需要躲避通胀的盘剥？

所以说，任何一个家庭都有必要拥有至少一套房产。

---

@嘿嘿的小手 492 楼 2013-03-22 14:11:31

土豆白菜涨幅都超房价，还说什么用房子抗通胀，CPI 都跑不过，别丢人了。

买房子的原因是 1 观念 2 傻 3 贪

当老太太都知道去买房子的时候，你懂的

---

@不炒不热闹 493 楼 2013-03-22 14:19:29

几千年来，老太太都知道去买房子。买黄金。  
几千年过去，世界依然有一些东西是不会变的。  
你懂的。

---

@嘿嘿的小手 494 楼 2013-03-22 14:23:09

厉害，几千年前老太太想买房子的秘密都叫你发现了。  
LZ 赶紧去买几套房子，晚了就抢不着了。

---

你啥时候不再说这种赌气的话。

你啥时候就成熟了。

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2013-03-22 15:05

@不炒不热闹 482 楼 2013-03-20 14:37:56

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F136382632.jpg> {EIMAGE}

五道口房价过 10 万了。

货币贬值的速度大家都见识到了吧？

呵呵。

---

@yeziwuheng1985 501 楼 2013-03-22 15:01:00

如果我挂 700 万，是不是说明贬值的更快些了呢，要不 1400 万吧

---

市场可不是你说挂多少就是多少的。

不信你让卖豆腐的小贩，一块钱的豆腐喊两块钱试试。  
呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2013-03-22 18:29

@mengwuyang 509 楼 2013-03-22 17:27:05

水加到一定的程度，已经变成食不果腹了，老百姓吃也是饿死，不吃也是饿死，你说饥民们会不会安安静静地坐在你家门口看着你吃肉？

---

可是没有饿肚子的人啊！

你会不会因为买不起房子而造反？肯定不会！

陈吴可不是救星，盼不来的。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2013-03-22 18:33

@不炒不热闹

相对于资产泡沫，通胀不是最可怕的，通胀只会让你手里的钱贬值，泡沫则会让你变为负资产。如果未来上涨幅度能够超过我们最大胆的想象，那么跌幅也同样能够超过我们最大胆的想象，想象一下从 6100 点的跌到...

---

@峭壁孤松 2012      490 楼 2013-03-21 05:42:45

房子投资只适合少数人玩，全民参与的游戏就是搏傻。  
任何事物都有一个平衡点，严重偏离会有只无形的手把你拽回来，或推倒了从新开始玩。

[发自 Android 客户端-贝客悦读]

---

@不炒不热闹      491 楼 2013-03-22 13:52:59

房产是对冲通胀的最佳工具。

哪个人不需要躲避通胀的盘剥？

所以说，任何一个家庭都有必要拥有至少一套房产。

---

@嘿嘿的小手      492 楼 2013-03-22 14:11:31

土豆白菜涨幅都超房价，还说什么用房子抗通胀，CPI 都跑不过，别丢人了。

买房子的原因是 1 观念 2 傻 3 贪

当老太太都知道去买房子的时候，你懂的

---

@不炒不热闹      493 楼 2013-03-22 14:19:29

几千年来，老太太都知道去买房子。买黄金。

几千年过去，世界依然有一些东西是不会变的。

你懂的。

---

@嘿嘿的小手 494 楼 2013-03-22 14:23:09

厉害，几千年前老太太想买房子的秘密都叫你发现了。  
LZ 赶紧去买几套房子，晚了就抢不着了。

---

@不炒不热闹 497 楼 2013-03-22 14:58:27

你啥时候不再说这种赌气的话。

你啥时候就成熟了。

呵呵。

---

@嘿嘿的小手 510 楼 2013-03-22 17:57:23

咦，为什么要赌气呢？既然认为房价要涨，劝您多买几套留着保值，咋就错了呢？

感觉好像伤害到楼主了。难道楼主不是认为房价要涨的么，好矛盾啊。

---

你不知道一线城市都限购两年了吗？

想多买几套，可是国家不批啊！

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2013-03-22 20:55

@不炒不热闹

相对于资产泡沫，通胀不是最可怕的，通胀只会让你手

里的钱贬值，泡沫则会让你变为负资产。如果未来上涨幅度能够超过我们最大胆的想象，那么跌幅也同样能够超过我们最大胆的想象，想象一下从 6100 点的跌到...

---

@峭壁孤松 2012 490 楼 2013-03-21 05:42:45

房子投资只适合少数人玩，全民参与的游戏就是搏傻。任何事物都有一个平衡点，严重偏离会有只无形的手把你拽回来，或推倒了从新开始玩。

[发自 Android 客户端-贝客悦读]

---

@不炒不热闹 491 楼 2013-03-22 13:52:59

房产是对冲通胀的最佳工具。

哪个人不需要躲避通胀的盘剥？

所以说，任何一个家庭都有必要拥有至少一套房产。

---

@嘿嘿的小手 492 楼 2013-03-22 14:11:31

土豆白菜涨幅都超房价，还说什么用房子抗通胀，CPI 都跑不过，别丢人了。

买房子的原因是 1 观念 2 傻 3 贪

当老太太都知道去买房子的时候，你懂的

---

@不炒不热闹 493 楼 2013-03-22 14:19:29

几千年来，老太太都知道去买房子。买黄金。  
几千年过去，世界依然有一些东西是不会变的。  
你懂的。

---

@嘿嘿的小手      494 楼 2013-03-22 14:23:09

厉害，几千年前老太太想买房子的秘密都叫你发现了。  
LZ 赶紧去买几套房子，晚了就抢不着了。

---

@不炒不热闹      497 楼 2013-03-22 14:58:27

你啥时候不再说这种赌气的话。  
你啥时候就成熟了。  
呵呵。

---

@嘿嘿的小手      510 楼 2013-03-22 17:57:23

咦,为什么要赌气呢? 既然认为房价要涨, 劝您多买几套留着保值, 咋就错了呢?

感觉好像伤害到楼主了。 难道楼主不是认为房价要涨的么, 好矛盾啊。

---

@不炒不热闹      512 楼 2013-03-22 18:33:52

你不知道一线城市都限购两年了吗?  
想多买几套, 可是国家不批啊!

呵呵。

---

@嘿嘿的小手 513 楼 2013-03-22 18:38:17

不行就全款，再不行就到地级市，还可以去投诉。一定要买到哦！

---

限购不是限贷。

建议你先普及普及地产常识再发言。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2013-03-22 20:57

@mengwuyang 509 楼 2013-03-22 17:27:05

水加到一定的程度，已经变成食不果腹了，老百姓吃也是饿死，不吃也是饿死，你说饥民们会不会安安静静地坐在你家门口看着你吃肉？

---

@不炒不热闹 511 楼 2013-03-22 18:29:33

可是没有饿肚子的人啊！

你会不会因为买不起房子而造反？肯定不会！

陈吴可不是救星，盼不来的。

呵呵。

---

@mengwuyang 514 楼 2013-03-22 18:46:01



去年郑州桥底下冻死的人还死骨未寒。你说他们都是吃饱喝足了冻死的么？按照这种加水的速度，饿肚子的人越来越多只是时间问题。当人民币一元兑换日元一元的时候，会是什么样子？美元从发现开始，时至今日贬值了多少？负责的政权是不会容许自己的法币在短期之内无限制的贬值的，除非是时局动荡。都是没办法（也就是执政无力）才贬值贬值再贬值的，但也有个度。孰轻孰重自己斟酌。

我个人活的还不错，只是有那么一点怜悯.....

-----  
你觉得中国有多少人吃不饱饭的？

买不起房子跟吃不饱饭那是性质完全不同的两个问题。

国家是不会搞混的。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2013-03-22 23:09

@不炒不热闹

相对于资产泡沫，通胀不是最可怕的，通胀只会让你手里的钱贬值，泡沫则会让你变为负资产。如果未来上涨幅度能够超过我们最大胆的想象，那么跌幅也同样能够超过我们最大胆的想象，想象一下从 6100 点的跌到...

-----  
@峭壁孤松 2012 490 楼 2013-03-21 05:42:45

房子投资只适合少数人玩，全民参与的游戏就是搏傻。

任何事物都有一个平衡点，严重偏离会有只无形的手把你拽回来，或推倒了从新开始玩。

[发自 Android 客户端-贝客悦读]

---

@不炒不热闹 491 楼 2013-03-22 13:52:59

房产是对冲通胀的最佳工具。

哪个人不需要躲避通胀的盘剥？

所以说，任何一个家庭都有必要拥有至少一套房产。

---

@嘿嘿的小手 492 楼 2013-03-22 14:11:31

土豆白菜涨幅都超房价，还说什么用房子抗通胀，CPI 都跑不过，别丢人了。

买房子的原因是 1 观念 2 傻 3 贪

当老太太都知道去买房子的时候，你懂的

---

@不炒不热闹 493 楼 2013-03-22 14:19:29

几千年来，老太太都知道去买房子。买黄金。

几千年过去，世界依然有一些东西是不会变的。

你懂的。

---

@嘿嘿的小手 494 楼 2013-03-22 14:23:09

厉害，几千年前老太太想买房子的秘密都叫你发现了。

LZ 赶紧去买几套房子，晚了就抢不着了。

---

@不炒不热闹 497 楼 2013-03-22 14:58:27

你啥时候不再说这种赌气的话。

你啥时候就成熟了。

呵呵。

---

@嘿嘿的小手 510 楼 2013-03-22 17:57:23

咦,为什么要赌气呢? 既然认为房价要涨, 劝您多买几套留着保值, 咋就错了呢?

感觉好像伤害到楼主了。 难道楼主不是认为房价要涨的么, 好矛盾啊。

---

@不炒不热闹 512 楼 2013-03-22 18:33:52

你不知道一线城市都限购两年了吗?

想多买几套, 可是国家不批啊!

呵呵。

---

@嘿嘿的小手 513 楼 2013-03-22 18:38:17

不行就全款, 再不行就到地级市, 还可以去投诉。一定要买到哦!

---

@不炒不热闹 514 楼 2013-03-22 20:55:27

限购不是限贷。

建议你先普及普及地产常识再发言。

呵呵。

---

@嘿嘿的小手 517 楼 2013-03-22 23:03:27

光知道呵呵傻笑，我都替您着急呀！你也不上火！

---

那我就给你解释解释。

限购的意思就是北上广这些城市，一个当地户口的家庭最多只能买两套房。超过两套。你就是能全款把全市的房子都买下来，国家也不给你过户。

明白了吗？

你把限购理解成限贷，我怎能不笑？

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2013-03-22 23:20

@不炒不热闹

相对于资产泡沫，通胀不是最可怕的，通胀只会让你手里的钱贬值，泡沫则会让你变为负资产。如果未来上涨幅度能够超过我们最大胆的想象，那么跌幅也同样能够超过我们最大胆的想象，想象一下从 6100 点的跌到...

---

@峭壁孤松 2012 490 楼 2013-03-21 05:42:45

房子投资只适合少数人玩，全民参与的游戏就是搏傻。  
任何事物都有一个平衡点，严重偏离会有只无形的手把你拽回来，或推倒了从新开始玩。

[发自 Android 客户端-贝客悦读]

---

@不炒不热闹 491 楼 2013-03-22 13:52:59

房产是对冲通胀的最佳工具。

哪个人不需要躲避通胀的盘剥？

所以说，任何一个家庭都有必要拥有至少一套房产。

---

@嘿嘿的小手 492 楼 2013-03-22 14:11:31

土豆白菜涨幅都超房价，还说什么用房子抗通胀，CPI 都跑不过，别丢人了。

买房子的原因是 1 观念 2 傻 3 贪

当老太太都知道去买房子的时候，你懂的

---

@不炒不热闹 493 楼 2013-03-22 14:19:29

几千年来，老太太都知道去买房子。买黄金。

几千年过去，世界依然有一些东西是不会变的。

你懂的。

---

@嘿嘿的小手      494 楼 2013-03-22 14:23:09

厉害，几千年前老太太想买房子的秘密都叫你发现了。  
LZ 赶紧去买几套房子，晚了就抢不着了。

---

@不炒不热闹      497 楼 2013-03-22 14:58:27

你啥时候不再说这种赌气的话。  
你啥时候就成熟了。  
呵呵。

---

@嘿嘿的小手      510 楼 2013-03-22 17:57:23

咦,为什么要赌气呢? 既然认为房价要涨, 劝您多买几套留着保值, 咋就错了呢?

感觉好像伤害到楼主了。 难道楼主不是认为房价要涨的么, 好矛盾啊。

---

@不炒不热闹      512 楼 2013-03-22 18:33:52

你不知道一线城市都限购两年了吗?  
想多买几套, 可是国家不批啊!  
呵呵。

---

@嘿嘿的小手      513 楼 2013-03-22 18:38:17

不行就全款, 再不行就到地级市, 还可以去投诉。一定

要买到哦！

---

@不炒不热闹 514 楼 2013-03-22 20:55:27

限购不是限贷。

建议你先普及普及地产常识再发言。

呵呵。

---

@嘿嘿的小手 517 楼 2013-03-22 23:03:27

光知道呵呵傻笑，我都替您着急呀！你也不上火！

---

@不炒不热闹 518 楼 2013-03-22 23:09:20

那我就给你解释解释。

限购的意思就是北上广这些城市，一个当地户口的家庭最多只能买两套房。超过两套。你就是能全款把全市的房子都买下来，国家也不给你过户。

明白了吗？

你把限购理解成限贷，我怎能不笑？

呵呵。

---

@嘿嘿的小手 520 楼 2013-03-22 23:14:57

早干啥了，才想起来要买房？等到想起来，限购了，太愁人了。

---

财富是慢慢积累的啊。

早些年钱不够多，只够买两套自住的。

现在慢慢又积累一些钱，想买国家又限购了啊。

作者: 不炒不热闹 日期: 2013-03-23 11:29

@lxhan\_cin 525 楼 2013-03-23 08:33:13

楼主狗 13 托儿又来上班了。

---

劝你不要做骗人卖房的阴损事，要遭报应的！

作者: 不炒不热闹 日期: 2013-03-23 11:33

@不炒不热闹

相对于资产泡沫，通胀不是最可怕的，通胀只会让你手里的钱贬值，泡沫则会让你变为负资产。如果未来上涨幅度能够超过我们最大胆的想象，那么跌幅也同样能够超过我们最大胆的想象，想象一下从 6100 点的跌到...

---

@峭壁孤松 2012 490 楼 2013-03-21 05:42:45

房子投资只适合少数人玩，全民参与的游戏就是搏傻。任何事物都有一个平衡点，严重偏离会有只无形的手把你拽回来，或推倒了从新开始玩。

[发自 Android 客户端-贝客悦读]

---



@不炒不热闹 491 楼 2013-03-22 13:52:59

房产是对冲通胀的最佳工具。

哪个人不需要躲避通胀的盘剥？

所以说，任何一个家庭都有必要拥有至少一套房产。

---

@嘿嘿的小手 492 楼 2013-03-22 14:11:31

土豆白菜涨幅都超房价，还说什么用房子抗通胀，CPI都跑不过，别丢人了。

买房子的原因是 1 观念 2 傻 3 贪

当老太太都知道去买房子的时候，你懂的

---

@不炒不热闹 493 楼 2013-03-22 14:19:29

几千年来，老太太都知道去买房子。买黄金。

几千年过去，世界依然有一些东西是不会变的。

你懂的。

---

@嘿嘿的小手 494 楼 2013-03-22 14:23:09

厉害，几千年前老太太想买房子的秘密都叫你发现了。

LZ 赶紧去买几套房子，晚了就抢不着了。

---

@不炒不热闹 497 楼 2013-03-22 14:58:27

你啥时候不再说这种赌气的话。

你啥时候就成熟了。

呵呵。

---

@嘿嘿的小手      510 楼 2013-03-22 17:57:23

咦,为什么要赌气呢? 既然认为房价要涨, 劝您多买几套留着保值, 咋就错了呢?

感觉好像伤害到楼主了。 难道楼主不是认为房价要涨的么, 好矛盾啊。

---

@不炒不热闹      512 楼 2013-03-22 18:33:52

你不知道一线城市都限购两年了吗?

想多买几套, 可是国家不批啊!

呵呵。

---

@嘿嘿的小手      513 楼 2013-03-22 18:38:17

不行就全款, 再不行就到地级市, 还可以去投诉。一定要买到哦!

---

@不炒不热闹      514 楼 2013-03-22 20:55:27

限购不是限贷。

建议你先普及普及地产常识再发言。

呵呵。

---

@嘿嘿的小手      517 楼 2013-03-22 23:03:27

光知道呵呵傻笑，我都替您着急呀！你也不上火！

---

@不炒不热闹      518 楼 2013-03-22 23:09:20

那我就给你解释解释。

限购的意思就是北上广这些城市，一个当地户口的家庭最多只能买两套房。超过两套。你就是能全款把全市的房子都买下来，国家也不给你过户。

明白了吗？

你把限购理解成限贷，我怎能不笑？

呵呵。

---

@嘿嘿的小手      520 楼 2013-03-22 23:14:57

早干啥了，才想起来要买房？等到想起来，限购了，太愁人了。

---

@不炒不热闹      521 楼 2013-03-22 23:20:06

财富是慢慢积累的啊。

早些年钱不够多，只够买两套自住的。

现在慢慢又积累一些钱，想买国家又限购了啊。

---

@嘿嘿的小手 523 楼 2013-03-23 00:46:57

兄弟，有个百十来万，买个信托基金吧，年收益百分之十到十二，旱涝保收，要是动心，给你介绍两款产品，比房子来钱快。

-----

信托产品风险很大，建议你关注一下最近四川信托的新闻。

作者：不炒不热闹 日期：2013-03-23 11:35

四川信托 29 亿兑付压顶 融资方销售不及预期三分之一

2013 年 03 月 18 日 08:17 来源： 理财周报 【字体：  
大 中 小】 网友评论

俊发地产信托项目发行规模高达 29.6 亿，项目续存期为 2 年，根据不同金额收益从 12.5%-14%不等。

房地产信托兑付顶峰即将到来，黑马四川信托正遭 29.6 亿到期兑付压顶。这款产品融资方为云南地产商俊发地产，不到 11 亿的项目销售收入，只有信托计划预估值的三分之一。

该信托产品融资代价苛刻，被指为融资方债务重组。此外，融资方今年还将面临 6 亿银行抵押借款的偿还压力。

如期兑付悬疑

正式成立半年左右，四川信托就发行了一款让市场瞩目的信托产品。

其公告显示，2011 年 5 月 6 日成立的“俊发地产股权投资集合资金信托计划”，发行规模高达 29.6 亿，项目续存期为 2 年，根据不同金额收益从 12.5%-14%不等。无论规模还是收益，这款产品都是当时房地产信托中的焦点。

这笔巨额资金投向俊发地产全资子公司云南俊华名下“昆明滇池国际城市湿地公园西亮塘一期”的项目开发，还款来源主要是该项目的销售收入。

去年 7 月，俊发地产董事局主席赵彬对外宣称，“截至目前，俊发每月根据需要留有头寸少则 3 亿元，多则达到 12 亿元。资金链至少保持能支撑一个月，即使当月一分钱不收或不融资的情况也能正常运转。”

值得注意的是，实际销售情况并不乐观。据当地相关媒体报道，该项目在今年 1 月开盘，一共销售 104 套别墅，开盘当天就售出 91 套，销售额 7.1 亿。记者从该楼盘售楼处获悉，余下的别墅也在 1 月份出售完毕。

“价格每平在 1.5 万到 2 万之间，面积为 380 m<sup>2</sup>—880 m<sup>2</sup>。”该项目售楼处工作人员告诉记者。以最高价格计算，该楼盘除开盘日之外，售出的余下 13 套别墅，销售额不超过 3.4 亿。也就是说，整个楼盘的销售额不超过 11 亿。

这仅是四川信托估值的三分之一。四川信托 2011 年关于俊发地产的尽职调查报告显示，该项目预计销售收入 30.3 亿元，净利润 10.9 亿。

今年5月5日，四川信托将迎来这款产品的兑付期。能否如期兑付成为市场悬疑。

疑为债务重组

这个信托产品看似完美的担保结构，被指为俊发地产借新还旧，债务重组。

产品介绍显示，在受托人确认西亮塘项目一期建设资金足够的情况下，云南俊华可以将部分资金用于云南俊华所属其他项目的开发建设。

其中，17亿元是优先级资金，7亿用于受让俊发地产持有云南俊发的49%股权，余下10亿计入云南俊华资本公积。值得注意的是，另外12.6亿次级信托资金，全部由俊发地产认购，而俊发地产对云南俊华的债权刚好为12.6亿。

“这种资金纳入信托计划的形式，是债务重组的方式之一。”一业内人士称。

不仅如此，四川信托的介入，还唤醒俊发地产沉寂了四年的土地。

2007年12月，以云南俊华的名义，俊发地产竞得西亮塘1116亩土地，18.66亿的价格创下当时云南“地王”的传奇。然而，一直到2011年四川信托介入之前，这片土地都未见大动静。据悉，由于长时间的土地控制，俊发地产缴纳了8000多万土地滞纳金。

知情人士称，几年未见开发，主要是俊发地产资金链问

题。

实际上，为获得四川信托的输血，俊发地产代价不菲。

信托计划中，俊发地产将余下的云南俊华 51%股权全部质押给四川信托，所以，四川信托成为云南俊华的控股 100%的实际控制人，对云南俊华的重大事项拥有一票否决权。

同时，云南俊华 12.6 亿的债权，需要按每年 21.59%的比例，支付给四川信托资金占用费。在信托计划成立后 18 个月内，云南俊华可提前偿还债权及相关资金占用费，如果信托计划满 18 个月后，没有一次性偿还债权以及相关费用，从第 19 个月到第 23 个月则分别需支付 8000 万、9000 万、1 亿、1.1 亿、1.2 亿。并且中途出现相关违约现象，还可能出现更加严重后果，包括资产处理等。

产品介绍预计，该项目净利润 10.9 亿，而四川信托持有的股东分红比例高达 90%。加上上述资金占用费，该项目的利润可谓所剩无几。

“俊发在西亮塘 1 期的开发建设上，很难获得什么收益，这样高的成本融资，是因为资金链紧绷。”一知情人士称。

融资方 6 亿借款今年到期

俊发地产的资金链到底有多紧张？

这家 1998 年成立，港资企业，注册资金 7 亿元，发迹于云南昆明的房地产企业，从 2006 年开始激进扩张。2008 年陷入资金链危机。

“从 2009 年开始我们就调整了战略扩张思路。”俊发地产董事局主席、首席执行官赵彬表示。尽管如此，俊发地产还是大肆跑马圈地。

“俊发转型的第一步是扩大项目地域范围，近的是从昆明主城区扩展到市郊，并向周边城市及地州扩展，进入大理、晋宁、嵩明、西双版纳、丽江等城市，远则走出云南，进入成都、贵阳、海南，构成“大西南战略”。”赵彬表示。

高速扩张之下，俊发地产的资产负债率保持较高的水平。据四川信托尽职调查报告显示，2007 年到 2010 年，俊发地产的资产负债率分别为 83.4%、81.6%、82.7%、63.1%（母公司数据）。

近两年，俊发地产多次在昆明打起价格战，被指陷入资金链困局。如 2011 年推出滨江俊园，降价 20%，以 1.08 万每平米的定价，创下周边同等楼盘的售价新低。

“俊发不是上市公司，负债比较高，加上对外扩张，降价是为了快速回笼资金，缓解现金流压力。”昆明当地知情人士表示。

四川信托相关资料显示，预计俊发地产 2012 年末累计现金流为 100 亿。事实上，去年当中，俊发地产频频拿地。仅 2012 年 7 月，就借助子公司云南俊华，以 15 亿拿下 7 宗土地，这是继俊发地产在成都之后的又一次大规模土地储备。

“包括西亮塘项目在内，俊发地产总计有 20 个项目即



将在 2013 年运作，总货值达 900 亿。”赵彬在 2013 年的经销商大会上表示。

“俊发今年需要的现金流特别大，资金链压力前所未有的。”一位知情人士称。

据四川信托尽职调查报告显示，今年 1 月 5 日，俊发地产欠农行盘龙支行的 2.9 亿元已到期，而昆明官渡农村合作社银行金马支行为其提供的 3 亿元抵押贷款，也将在今年 10 月面临兑付。

-----

关注信托产品的朋友要注意风险。

小心血本无归。

作者：不炒不热闹 日期：2013-03-23 11:42

@不炒不热闹

相对于资产泡沫，通胀不是最可怕的，通胀只会让你手里的钱贬值，泡沫则会让你变为负资产。如果未来上涨幅度能够超过我们最大胆的想象，那么跌幅也同样能够超过我们最大胆的想象，想象一下从 6100 点的跌到...

-----

@峭壁孤松 2012 490 楼 2013-03-21 05:42:45

房子投资只适合少数人玩，全民参与的游戏就是搏傻。任何事物都有一个平衡点，严重偏离会有只无形的手把你拽回来，或推倒了从新开始玩。

[发自 Android 客户端-贝客悦读]

---

@不炒不热闹 491 楼 2013-03-22 13:52:59

房产是对冲通胀的最佳工具。

哪个人不需要躲避通胀的盘剥？

所以说，任何一个家庭都有必要拥有至少一套房产。

---

@嘿嘿的小手 492 楼 2013-03-22 14:11:31

土豆白菜涨幅都超房价，还说什么用房子抗通胀，CPI 都跑不过，别丢人了。

买房子的原因是 1 观念 2 傻 3 贪

当老太太都知道去买房子的时候，你懂的

---

@不炒不热闹 493 楼 2013-03-22 14:19:29

几千年来，老太太都知道去买房子。买黄金。

几千年过去，世界依然有一些东西是不会变的。

你懂的。

---

@嘿嘿的小手 494 楼 2013-03-22 14:23:09

厉害，几千年前老太太想买房子的秘密都叫你发现了。

LZ 赶紧去买几套房子，晚了就抢不着了。

---

@不炒不热闹 497 楼 2013-03-22 14:58:27

你啥时候不再说这种赌气的话。

你啥时候就成熟了。

呵呵。

---

@嘿嘿的小手 510 楼 2013-03-22 17:57:23

咦,为什么要赌气呢? 既然认为房价要涨, 劝您多买几套留着保值, 咋就错了呢?

感觉好像伤害到楼主了。 难道楼主不是认为房价要涨的么, 好矛盾啊。

---

@不炒不热闹 512 楼 2013-03-22 18:33:52

你不知道一线城市都限购两年了吗?

想多买几套, 可是国家不批啊!

呵呵。

---

@嘿嘿的小手 513 楼 2013-03-22 18:38:17

不行就全款, 再不行就到地级市, 还可以去投诉。一定要买到哦!

---

@不炒不热闹 514 楼 2013-03-22 20:55:27

限购不是限贷。

建议你先普及普及地产常识再发言。

呵呵。

---

@嘿嘿的小手      517 楼 2013-03-22 23:03:27

光知道呵呵傻笑，我都替您着急呀！你也不上火！

---

@不炒不热闹      518 楼 2013-03-22 23:09:20

那我就给你解释解释。

限购的意思就是北上广这些城市，一个当地户口的家庭最多只能买两套房。超过两套。你就是能全款把全市的房子都买下来，国家也不给你过户。

明白了吗？

你把限购理解成限贷，我怎能不笑？

呵呵。

---

@嘿嘿的小手      520 楼 2013-03-22 23:14:57

早干啥了，才想起来要买房？等到想起来，限购了，太愁人了。

---

@不炒不热闹      521 楼 2013-03-22 23:20:06

财富是慢慢积累的啊。

早些年钱不够多，只够买两套自住的。

现在慢慢又积累一些钱，想买国家又限购了啊。

---

@嘿嘿的小手 523 楼 2013-03-23 00:46:57

兄弟，有个百十来万，买个信托基金吧，年收益百分之十到十二，旱涝保收，要是动心，给你介绍两款产品，比房子来钱快。

---

好意提醒你。

不要相信任何高回报、低风险的欺骗宣传。

任何投资，高回报就必然意味着高风险，没有特例。

以信托来说，年收益高的往往是小公司，风险大的项目。

不要为了一个鸡蛋损失你的母鸡。

作者：不炒不热闹 日期：2013-03-24 22:25

@不炒不热闹

相对于资产泡沫，通胀不是最可怕的，通胀只会让你手里的钱贬值，泡沫则会让你变为负资产。如果未来上涨幅度能够超过我们最大胆的想象，那么跌幅也同样能够超过我们最大胆的想象，想象一下从 6100 点的跌到...

---

@峭壁孤松 2012 490 楼 2013-03-21 05:42:45

房子投资只适合少数人玩，全民参与的游戏就是搏傻。  
任何事物都有一个平衡点，严重偏离会有只无形的手把你拽

回来，或推倒了从新开始玩。

[发自 Android 客户端-贝客悦读]

---

@不炒不热闹 491 楼 2013-03-22 13:52:59

房产是对冲通胀的最佳工具。

哪个人不需要躲避通胀的盘剥？

所以说，任何一个家庭都有必要拥有至少一套房产。

---

@嘿嘿的小手 492 楼 2013-03-22 14:11:31

土豆白菜涨幅都超房价，还说什么用房子抗通胀，CPI 都跑不过，别丢人了。

买房子的原因是 1 观念 2 傻 3 贪

当老太太都知道去买房子的时候，你懂的

---

@不炒不热闹 493 楼 2013-03-22 14:19:29

几千年来，老太太都知道去买房子。买黄金。

几千年过去，世界依然有一些东西是不会变的。

你懂的。

---

@嘿嘿的小手 494 楼 2013-03-22 14:23:09

厉害，几千年前老太太想买房子的秘密都叫你发现了。

LZ 赶紧去买几套房子，晚了就抢不着了。

---

@不炒不热闹      497 楼 2013-03-22 14:58:27

你啥时候不再说这种赌气的话。

你啥时候就成熟了。

呵呵。

---

@嘿嘿的小手      510 楼 2013-03-22 17:57:23

咦,为什么要赌气呢? 既然认为房价要涨, 劝您多买几套留着保值, 咋就错了呢?

感觉好像伤害到楼主了。 难道楼主不是认为房价要涨的么, 好矛盾啊。

---

@不炒不热闹      512 楼 2013-03-22 18:33:52

你不知道一线城市都限购两年了吗?

想多买几套, 可是国家不批啊!

呵呵。

---

@嘿嘿的小手      513 楼 2013-03-22 18:38:17

不行就全款, 再不行就到地级市, 还可以去投诉。一定要买到哦!

---

@不炒不热闹      514 楼 2013-03-22 20:55:27

限购不是限贷。

建议你先普及普及地产常识再发言。

呵呵。

---

@嘿嘿的小手      517 楼   2013-03-22 23:03:27

光知道呵呵傻笑，我都替您着急呀！你也不上火！

---

@不炒不热闹      518 楼   2013-03-22 23:09:20

那我就给你解释解释。

限购的意思就是北上广这些城市，一个当地户口的家庭最多只能买两套房。超过两套。你就是能全款把全市的房子都买下来，国家也不给你过户。

明白了吗？

你把限购理解成限贷，我怎能不笑？

呵呵。

---

@嘿嘿的小手      520 楼   2013-03-22 23:14:57

早干啥了，才想起来要买房？等到想起来，限购了，太愁人了。

---

@不炒不热闹      521 楼   2013-03-22 23:20:06

财富是慢慢积累的啊。



早些年钱不够多，只够买两套自住的。

现在慢慢又积累一些钱，想买国家又限购了啊。

---

@嘿嘿的小手 523 楼 2013-03-23 00:46:57

兄弟，有个百十来万，买个信托基金吧，年收益百分之十到十二，旱涝保收，要是动心，给你介绍两款产品，比房子来钱快。

---

@不炒不热闹 527 楼 2013-03-23 11:33:54

信托产品风险很大，建议你关注一下最近四川信托的新闻。

---

@嘿嘿的小手 531 楼 2013-03-24 16:27:07

小弟你不了解内幕，有些公司为了名声和吸引更多人投资，赔了都自己垫资让你盈利的。

---

我投资从来不信什么内幕的。

看来你我投资理念相差甚远，鸡同鸭讲啊。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2013-03-24 22:32

@失效罗盘 N 532 楼 2013-03-24 20:48:37

楼主混淆了一个最基本的概念，谁说房子一直会保值？

房子能跟黄金比吗？黄金是全世界公认的贵金属，中国的房子还这样盖下去有必要吗？房子已经很多，只要合理分配根本不需要再建，当可怜的的最底层的购买力都被迫去贷款买了房子，还能幻想谁去接最后一棒继续击鼓传花？

-----

就算所有的人都有房子住，难道就不需要新房子了？

相信我，人类对改善居住的需求是永无止境的。

所以。永远不存在什么自欺欺人的最后一棒。

作者：不炒不热闹 日期：2013-04-02 17:06

从别人的经验教训中成长的是天才。

从自己的经验教训中成长的是庸才。

屡战屡败，反复跌倒在同一个地方的是蠢材!!!

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F135283809.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F135283657.jpg{EIMAGE}

作者：不炒不热闹 日期：2013-04-02 19:46

@不炒不热闹 24 楼 2009-10-30 18:49:18

中国最喜欢买房子的是什么人？

不是达官不是巨富。

是那些一个字不认识、从来不上网的老头老太太！

所以，房观上忽悠别人买房子的以及忽悠别人不买房子

的都可以洗洗睡了！

真正买房的主力军是从来不上网的。

---

@费城艾佛森 542 楼 2013-04-02 18:14:49

那曝光的那些房叔，房姐什么的都是老头老太太？老头老太太都是亿万富豪，可以每天去买房子玩？

---

中国现在有 15 亿人了吧？

有几个房叔房姐？

思维模式尽量避免走极端。

作者：不炒不热闹 日期：2013-06-28 23:27

@一次又一次希望 543 楼 2013-04-02 20:22:46

稀饭存多了要长霉的。房子存着也会烂的。

---

房子存着还真不会烂。

多多益善。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2013-07-09 23:04

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F149342001.jpg{EIMAGE}

作者：不炒不热闹 日期：2013-07-10 13:16

@julia0911 546 楼 2013-07-10 11:34:39

楼主说的很有道理，而且时间过了 3 年多，经得起时间的检验。

当初听了楼主劝告的人，即使借钱买房，现在也赚了好多，怎么也比现在才买房要省去很多钱。

楼主好人！

---

大家好才是真的好！

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2013-07-10 13:19

@不会超过 8 个字 A 547 楼 2013-07-10 12:19:04

让牛刀给你擦屁股要不要

---

牛刀不过是个利用唱空吸引眼球，从而达到出名牟利的卑鄙小人。

小人固然可耻。

不过相信小人之说的也多半是心有贪念的人。

可谓苍蝇不盯无缝的蛋。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2013-07-10 13:19

@流浪的海王星 548 楼 2013-07-10 12:33:38

09 年刀现在 4 年了，事实说话，楼主说对了。

---

实践是检验真理的唯一标准。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2014-01-07 16:27

2013 年广州楼市最后一周: 狠狠翘尾!

来源: 羊城晚报 2014-01-03 15:29:42 作者: 陈玉霞

历来年底都是置业旺季, 商家也会顺势推出新货。2013 年最后一周(12 月 24 日至 31 日), 广州楼市量价齐齐翘尾: 十区两市新增一手住宅货量达 3138 套, 商用物业新增货量达 3184 套, 两者新货总量共达 6322 套, 是 2013 年 12 月份的供应最高峰。同时, 最高网签均价突破 9 万元/平方米。业内人士认为, “限字令” 的真空期, 令 2013 年最后一周的广州楼市量价齐升。

翘尾! 一周新货达 6322 套

2013 年最后一周, 广州十区两市一手住宅新增供应量飙升至 3138 套, 是 2013 年 12 月份的最高新增供应量, 也是 2013 年较高的周均供应水平。记者统计阳光家缘数据可见, 2013 年, 周均新增住宅供应超过 3000 套的共有 8 周, 其中最高的一周是 9 月中旬的 4048 套, 最少的就是最后这一周的 3138 套。但这只是一周住宅的新增供应量, 假如算上该周商用物业 3184 套的新增货量, 那么, 2013 年最后一周的楼市新增供应总量达 6322 套, 环比前一周的 4926 套增加了

约 28%，几乎等于 2013 年 1 月份整个月的新增供应量。

—

新增货量井喷，业内分析人士肖文晓认为：“这并不等于商家年底要冲量，只能说这一周限签松绑的同时，限售政策也有所松绑，因为从去年 4 月份实行价格指导以来，就有大量已经达到预售条件的楼盘在排队申领预售证。很多商家都很无奈，要冲量也要能获批才行，容不得商家主动挑选时间。”在本周获批的预售新品中，像峻林、天健上城、岭南新世界、宝翠园等中心区内的楼盘，各自获批的预售证仍只是 50 套左右。

转向！以中大户型为主

本周的新品仍集中在番禺、南沙、增城、从化等四个外围区域，四区新货共计 2476 套，占本周新增住宅总量近八成。其中，番禺区的亚运城成为本周的供应大户，一盘便获得了 1176 套预售货源。另外，南沙区的翡翠蓝湾和富力南沙华庭分别有 418 套和 255 套新货获批，分获本周新货量的亚军和季军。

在产品供应结构上，以往数周以中小户型为主的供应状态有所改变，本周新货以中大户型为主，据统计，90-140 平方米的户型占了近七成。其中，亚运城一盘获批的过千套新货中，七成都是 130 平方米以上的大户型，直接拉升了中大户型的占比。反而在中心区的新品中有不少是中小户型，比

如天河区的天健上城、宝翠园，白云区的岭南新世界、保利西海岸和荔湾区的保利塞纳维拉等项目，都有不少 70-100 平方米的紧凑型两房和三房，新货量共有 451 套。

2013 年年底，中大户型产品增加，和前段时间刚需产品去货速度较快有关。合富辉煌首席市场分析师黎文江表示，2013 年刚需户型卖得太快，到后期有些楼盘已无货可卖，只能推出之前成交较慢的大户型。老城区某楼盘一位营销副总无奈地表示：“其实我们并不想先推大户型，只是工程进度所致，如果可以，我们宁愿先推出刚需产品。”

### 空档！最高价“破 9 万”

业内人士认为，本周新品供应放量，与市场疯传本周是“限字令”的空档期有关。更能反映空档期的一个表现就是——网签量激增。网易房产统计数据显示，2013 年 12 月 23 日至 29 日，广州全市一手住宅网签量达 2739 套，环比狂增 250%，这也是 2013 年 12 月份最高的周均签约量。其中，中心六区的签约量跃升至 719 套，而在 2013 年 12 月份内，没有一周的网签量能超过百套。

在中心六区成交量大幅上升的拉动下，广州全市网签均价飙升至 17365 元/平方米，环比翻了一倍(上周中心六区零签约，全市均价仅为 8972 元/平方米)，是近两个月以来的最高网签价。其中，中心六区的网签均价为 28905 元/平方米，不少高价盘得以网签：天河区的侨鑫汇悦台，本周网签

了4套单位，均价达92001元/平方米；越秀区的爱群荟景湾，网签1套单位，均价为67240元/平方米；白云区的大一山庄网签两套单位，均价为62199元/平方米；天河区的颐德公馆一下子签了17套，均价为50525元/平方米。

“限之令”的空档期，全市网签成交套数排名前十的楼盘，再也不是郊区单价万元以下的低价盘唱主角了。本周的签约冠军祈福名都(423套)，签约均价为15787元/平方米；亚军岭南新世界(152套)，均价为17941元/平方米；其后的万科东荟城(116套)、时代倾城(63套)、万科金色梦想(49套)、亚运城(38套)等楼盘的签约均价都超过了1.3万元/平方米。记者 陈玉霞

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F135283809.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F135283657.jpg{EIMAGE}

作者:不炒不热闹 日期:2014-01-11 13:13

广州中心区二手楼价还在涨 买家抢市中心学位房  
2014年01月10日 13:42 来源:南方日报 参与互动(0)0

2013年年初和年底分别有“新国五条”“穗六条”调控政策出台，到年底12月“穗六条”满月之际，广州二手楼市继续受“穗六条”政策消化期及房贷额度紧张的影响，二手楼价出现高位盘整的态势，不过与2012年年底相比，二



手楼价仍呈现出一定幅度的上升。来自合富置业的成交数据统计,2013 年 12 月广州二手住宅成交均价为 20677 元/平方米,环比 2013 年 11 月下降 6.1%,同比 2012 年 12 月上涨 13.3%。不过,中心四区二手住宅成交均价环比同比仍双双保持上升态势。

### 中心区域二手楼价按年涨 20%

与花都、番禺、白云等区域相比,天河、海珠、越秀、荔湾这中心四区在 2013 年年底二手楼价涨幅明显高于上述非市中心区域,受“穗六条”的影响相对也小于外围区域。来自合富置业的成交数据统计,2013 年 12 月天河、海珠、越秀、荔湾这中心四区二手住宅成交均价达 26899 元/平方米,环比 2013 年 11 月上涨 4.2%,同比 2012 年 12 月上涨 22.6%,中心四区短期价格环比变化与整体市场走出不一样的行情,反映市中心区受“穗六条”影响明显小于市场整体平均水平。

迫切需求及看涨心态主导有意入市购市中心二手房买家的购房决定,买家担心市中心楼越迟买会越贵,届时预算“缩水”的不仅仅是一间房而已,更有可能预算“缩水”到买不到。以西门口地铁站附近的惠爱大厦为例,2012 年年底 260 万元预算买 150 平方米左右的 4 房物业还绰绰有余,而到 2013 年年底同样 260 万元预算只是仅仅够买 110 平方米左右的 3 房物业而已。

“穗六条”出台一个月后，大部分业主心态保持平稳，买家当中出现一定程度的观望气氛，但买卖双方对后市看涨预期并未出现转变，市中心持有优质物业的业主心态强硬，不愿意在价格上有所让步，只有个别持有素质一般物业或急售套现的业主，叫价上出现一定幅度的松动，若有买家看中会根据买家的心态和付款方式小幅让价，少数急于套现回笼资金的业主会直接将放盘价下调不大于 5% 的幅度，争取加紧出货套现。如西华路金花街有一些楼梯楼物业二手均价从“穗六条”出台前的 2.3 万元/平方米下降到 2.1 万元/平方米，部分由投资客持有的待售物业价格会有一点松动，不过，若与一年前相比，这类物业即使让价后价格仍有较明显幅度的上升，在 2012 年年底西华路金花街楼梯楼中低层物业二手均价仅 1.8 万元/平方米左右。

### 一次性付款买家抢市中心学位房

岁末年初房贷市场未见松动，房贷额度仍比较紧，有按揭购房的自住买家憧憬 2014 年一季度房贷会较 2013 年年底有所松动而出手购房，尤其是“穗六条”后二套房贷首付由原来的 6 成提升到 7 成后，在“穗六条”满月之际二套房贷改善型购房个案占比出现回升。来自合富置业的成交数据统计，2013 年 12 月二套房贷购房占比从 11 月的 11.7% 上升到 13.1%。

不过，房贷额度依旧紧张的市场状况下，一次性付款购

房占比仍维持较高水平，数据统计显示，2013 年 12 月一次性付款占比仍高达 41%，与 2013 年 11 月持平，与一年前 2012 年 12 月时一次性付款购房占比仅 28%相比，2013 年年底一次性付款购房活跃度相当高。尤其是在家长一族买家中拥有较高支持度的越秀区，无论是省级或市级学位房均有价有市，中低总价或小户型的学位房更是出一套抢一套，当中持币一次性付款购房的情况比起市中心其他区域更为多见。2013 年 12 月越秀区一次性付款购房占比超过 60%，而 2012 年 12 月越秀区一次性付款购房占比仅 35%。

2013 年年底越秀区中低总价房源吸引众多持币一次性付款购房者的青睐，2013 年 12 月越秀区一次性付款购房个案当中，超过半数是在 150 万元以内的中低总价段房源。如淘金、朝天路周边带名校学位楼梯楼小户型物业，在岁末年初这段时间相当受家长型买家的青睐。

文/图 南方日报记者 许蕾

作者：不炒不热闹 日期：2014-10-08 10:40

五年后再回顾。

房价还是跑赢了通胀。

呵呵。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F135283809.jpg{EIMAGE}

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

2F135283657.jpg {EIMAGE}

作者: 不炒不热闹 日期: 2014-10-08 11:34

@sankouniao 17 楼 2009-10-30 17:06:13

作者: 气死傻空 回复日期: 2009-10-30 16:29:00

楼主, 你跟傻空是没法说明白的, 不然他们也不会买不起房子了, 傻空智商有问题

=====

=====

这种心胸狭小的人, 到最后不是他被套还会有谁?

呵呵~~

我早说过, 最后被套的人永远是有钱人, 因为到最后只有他们才接的住房价~~~~

不信, 就等着瞧 • ~~

-----

@流浪的海王星 556 楼 2014-10-08 10:51:02

不会的。 历史 证明最后套死的都是老百姓, 有钱人有权人消息面广, 对未来具有先知性, 老百姓都是后知后觉, 实在蒙蔽不住了才对老百姓发表消息,

-----

顺潮流而动。

莫逆势而行。

作者: 不炒不热闹 日期: 2014-10-08 13:53

@高风亮节的小美 558 楼 2014-10-08 11:38:57

一辈子的房奴是为了啥？为了房子，离最初向往的老公孩子越来越远啦！只留下一个不怎么热的烂房子！哎

---

一辈子的房奴？太悲观了吧？

第一代房奴，可是平均 5 年时间就还完全部贷款的。  
呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2014-10-08 21:42

@高风亮节的小美 560 楼 2014-10-08 14:37:17

是不是那么牛啊！周围朋友现在都是贷的十年以上

---

提前还贷的首批房奴，你后悔了吗？

近日“首批房奴迎来清款大限”的消息引发关注：从本世纪初我国迎来第一批住房贷款热潮至今，已有十几年的时间，首批“吃螃蟹”贷款人马上将还清贷款。不过记者在采访中发现，由于存在心理负担，不适应欠银行钱，大批借款者都选择了提前还贷。而提前还贷者在采访中纷纷表示后悔：提前还贷不划算，还掉的钱，还不如拿去再买房。

首次贷款买房 紧张得睡不好觉

尹先生算是最早贷款买房的广州市民之一。1999 年，他在光大花园买下一套 120 平方米的商品房，总价 54 万多元，他却只贷款了 10 万元。“第一次尝试贷款买房，心里没底，

想着借得越少越好，于是把所有的积蓄再加上跟妈妈、妹妹借的钱，全部拿去交首付。”即使这样，在办理手续的前一周，夫妻两人紧张得整晚睡不着觉。一想起未来十几年都处于还债状态，很长时间心情都无法平静。然而仅过了一年，两人就把所有欠款还清了。“还完钱，我就想到一句话‘既无内债，又无外债’，当时觉着用自己的双手买到了一套房，非常高兴和骄傲，现在想想却是亏了！”尹先生说，当时办理房贷，利率很优惠，而现在因为限购，他想贷款都贷不到。

周先生是 2001 年初在番禺买的房，当时他刚结婚，存款不多，但月收入还可以，于是向银行贷款 8 成买了一套近百平方米的房子，贷款额 30 多万元，每月还贷 2300 元左右。

“家里老人总是催着我们提前还款。”四年后，夫妻俩分两次，每次十几万元，将贷款还清。“现在我妈妈非常后悔，如果当时没提前还款，我们就可以再买一套大的学位房给孩子上学用。”2007 年，周先生的儿子准备上小学，因为手头上的钱不多，只买了一个 80 平方米的二手房。

节省的利息远低于房产增值

首批房奴提前还贷的比例有多大呢？中原地产市场研究部抽样统计数据显示：在北京等城市，目前再上市的二手房，房产证年龄在 5 年以上不需要交纳营业税的普通住宅，之前还有银行抵押贷款的比例不足 20%，也就是说，超过八成都已全部还款。而房产证在 2005 年之前，也就是购买超

过 8 年的，基本已是 100%还清贷款。

很多人提前还款，是因为不想支付巨额利息。以 1999 年，光大花园的房子为例，当时的均价为 4500 元/平方米左右，一套 90 平方米的房子，总价为 40.5 万元。如果贷款 7 成，贷款额为 28.35 万元，期限 15 年，当年五年以上的商业贷款的基准利率是 6.21%，7 折为 4.347%。那么贷款到期后，共产生利息约 10.3 万元。而目前光大花园的房价，非电梯房已涨至 1.7 万元左右，即市值 153 万元，增值达 112.5 万元。

#### 理财师 TIPS

若 CPI 高 建议不要提前还贷

首批房奴提前还贷是不是不划算呢？

民生银行广州分行越秀支行理财经理陈敏娜接受南都记者采访时表示，从目前情况看，的确如此。

陈敏娜分析，抛开二次置业或者投资房产一说，首批房贷借款者提前还贷，本身就损失了利率优惠。早年办理房贷，多可享受 7 折优惠。以目前五年期限以上贷款利率 6.55% 来算，打完 7 折是 4.585%，而目前五年期存款利率才 4.75%，两者形成倒挂。如果提前还款，相当于终止了优惠，再贷款的话，即使是首套房，最高也只能拿到 85 折优惠。而二套房的话，利率还要上浮 10%。另外，提前还款，也降低了借款人的资金流动性，有可能会错失投资机会。

那么，什么时候适合提前还款，什么时候不应提前还款呢？陈敏娜说，每位购房者的情况都不一样，她只能提供共性因素供参考。

1、看利率标准。如果像首批房贷借款人那样，能拿到七折利率的优惠，基本上就不用考虑提前还款了。因为在这种情况下，完全是占银行便宜。

2、看贷款性质。如果是公积金贷款，最好不要提前还。

3、看已还款时间。提前还款计算余额时，只剔除还掉的本金，之前还的利息全部作废。所以要注意提前还款的时间节点，不同的还款方式，节点不同：等额本金，即递减还款时，当还款期已超过 1/3 时，再提前还款就不划算了；如果是等额本息，即等额还款时，如果还款期已超过一半，也不适合提前还款了。

4、看 CPI。CPI 越高，越急着还款，因为货币在贬值。

采写：南都记者 伊晓霞 谭希莹 实习生 张若琳 王芳  
通讯员黄晓

作者：不炒不热闹 日期：2014-10-08 23:15

@fego9 563 楼 2014-10-08 22:42:45

别以为固定资产的会增值，资值不值钱还是最终由 2 市场说了算。

像那些通州的房子/嘉定的楼盘/番禺的小区你真以为是不断增值的固定资产？



-----  
我随即选取了通州、嘉定、番禺各一个楼盘。

其中通州的合生世界村近 2 年涨幅最高达到 120%，嘉定的嘉宝梦之湾近两年涨幅达到 100%，番禺的华南碧桂园近两年涨幅达到 28.5%。

看起来都超过通胀的涨幅了。

我不明白你有什么不满意的。

呵呵。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F193587871.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F193587892.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F193587924.jpg{EIMAGE}

作者：不炒不热闹 日期：2014-10-09 16:20

松绑首套房广州二手楼市反价 业主一夜加价 15 万

正文 手机网浏览财经资讯 818 出国网微信 您的出国掌中宝！

来源：羊城晚报 作者：张爱丽 2014-10-09 14:54:50 中金在线微博微信加关注 扫描二维码

二手楼价悄悄上涨 图/许悦

松绑首套房广州二手楼市突现反价 业主一夜加价 15 万

羊城晚报记者 张爱丽

央行和银监会发通知为首套房贷“松绑”后，又一度传出各种放松限购的传闻，使得广州近一年半不曾加价的二手楼市迅速升温。昨日，市民许小姐向羊城晚报记者报料称，东方广场一套 35 平方米的小户型二手房一夜涨 8 万。与此同时，位于珠江新城的一套小复式户型更是爆出加价 15 万元销售。“限贷放松后，确实出现反价现象，但这种业主并不多，如果放松限购传闻再被坐实的话，反价现象将会全面爆发。”位于农林下路一中介负责人分析称。

### 案例

#### 业主一夜加价 15 万

“十一长假前，我途经农林下路的一房产中介时看到，其玻璃门上贴出的房源信息显示，东方广场一套 35 平方米的小户型物业的挂牌价是 140 万元，今天再次经过时却突然发现其中‘0’的下面又结结实实加了一个‘0’，变成了 148 万元。”许小姐昨日告诉记者。

记者致电该相关中介时，其一陈姓工作人员表示，近日确实有业主反价，但这只是个别现象，而这主要是受到松贷政策的出台和限购即将放松传闻的影响。“房子加价后反而更好卖了。”该陈姓工作人员还称，上述房源已被买家买走。

无独有偶，珠江新城一中介透露称，9 月底位于该区域花城大道的柏林国际公寓，业主放出一套 38 平米的一房小

复式，叫价 150 万元，但在松贷新政出台后，放盘价却直接上调至 165 万元。

中介

部分房源暂停出售

记者采访时还了解到，目前虽然大部分挂牌待售的房源仍保持原来的放盘价，但已有不少业主已先后进入观望状态。

“国庆节第二天，有一个消费者在我这里看中了一套两居室，等我约业主过来签合同时，业主说他在外地，昨天晚上我再打电话给他时，他却说暂时不想卖了，想等等再看。”位于新河浦附近的一中介人员分析表示，“虽然目前明确加价的业主不多，但从部分业主的反应来看，放松限购一旦成为事实，反价现象就会像去年三四月份一样，成为普遍现象。”

位于天河、越秀、海珠的部分中介门店工作人员也都先后表示，目前相关店面虽然还未有反价现象出现，但已有一些业主明确表示，所挂出房源暂停出售。

市区业主暂停出售，而部分郊区的一些业主也不再刻意调低放盘价。“小业主暂时未有大规模上调放盘价的现象，但部分郊区板块的业主已开始把放盘价调回与市场行情相接近的水平，不再刻意调低。”满堂红市场研究部高级经理周峰说。

数据

交易量环比上升近一成

值得一提的是，随着放松限购政策传闻的流出，广州二手楼市交易量环比增长近一成。“与往年相比，今年十一黄金周成色虽然不足，但与今年9月同期相比，我们的交易量却出现了近一成的增长。”位于天河南一路的一大型中介门店负责人称。位于海珠区的一中介负责人也称，国庆七天长假，二手房看房客户环比9月同期增加近三成，而交易量亦增加11%。

周峰透露，今年10月1日至7日经满堂红地产促成的二手住宅买卖宗数虽然比去年同期减少12%，但比今年9月同期(2014年9月1日至7日)增加8%。国庆7天的二手住宅买卖均价为20612元/平方米，比9月同期上升1.1%，比去年同期上升5.5%。

在传闻的影响作用下，周峰预计二手楼看楼客户数量会从10月中旬开始继续上升，不过因多数银行的年度信贷额度已使用了八九成，不排除到11月上旬便会消耗完毕，故“七折优惠利率”等措施，肯定要等到明年1月后才能重现。今年第四季度进入广州二手楼市置业的客户，仍旧会以刚需为主，改善型次之。

作者:不炒不热闹 日期:2014-10-11 11:50

@fego9 563楼 2014-10-08 22:42:45

别以为固定资产的会增值，资值不值钱还是最终由2市场说了算。

像那些通州的房子/嘉定的楼盘/番禺的小区你真以为  
是不断增值的固定资产？

---

@不炒不热闹 564 楼 2014-10-08 23:15:52

我随即选取了通州、嘉定、番禺各一个楼盘。

其中通州的合生世界村近 2 年涨幅最高达到 120%，嘉定的嘉宝梦之湾近两年涨幅达到 100%，番禺的华南碧桂园近两年涨幅达到 28.5%。

看起来都超过通胀的涨幅了。

我不明白你有什么不满意的。

呵呵。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%  
2F193587871.jpg {EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%  
2F193587892.jpg {EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%  
2F193587924.jpg {EIMAGE}

---

这几个地方的涨幅都跑赢通胀了。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2014-10-11 11:59

@不炒不热闹 24 楼 2009-10-30 18:49

中国最喜欢买房子的是什么人？

不是达官不是巨富。

是那些一个字不认识、从来不上网的老头老太太！

所以，房观上忽悠别人买房子的以及忽悠别人不买房子的都可以洗洗睡了！

真正买房的主力军是从来不上网的。

---

@吕德安 567 楼 2014-10-11 11:55:02

请问刘志军的 374 套房子是怎么回事？

---

如果你看新闻足够仔细的话。

应该可以知道，刘志军的所谓 374 套房子大部分是他投资的某酒店的营业性房间。

就好象王健林投资了一家酒店。

酒店有 1 万间房。

然后某些人就说，你看，王建林买了 1 万套房子。

这不是骗傻子玩吗？

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2014-10-12 21:57

@不炒不热闹 24 楼 2009-10-30 18:49

中国最喜欢买房子的是什么人？

不是达官不是巨富。

是那些一个字不认识、从来不上网的老头老太太！

所以，房观上忽悠别人买房子的以及忽悠别人不买房子的都可以洗洗睡了！

真正买房的主力军是从来不上网的。

---

@吕德安 567 楼 2014-10-11 11:55:02

请问刘志军的 374 套房子是怎么回事？

---

@不炒不热闹 568 楼 2014-10-11 11:59:26

如果你看新闻足够仔细的话。

应该可以知道，刘志军的所谓 374 套房子大部分是他投资的某酒店的营业性房间。

就好象王健林投资了一家酒店。

酒店有 1 万间房。

然后某些人就说，你看，王建林买了 1 万套房子。

这不是骗傻子玩吗？

呵呵。

---

@吕德安 569 楼 2014-10-12 20:07:53

那照你这么说刘志军不是贪官是清官了？

---

我没说他是清官。

只不过他有 374 套房是个笑话。

这两者的区别相信你能分清楚。

作者:不炒不热闹 日期:2014-10-13 10:41

2014 年 9 月及 10 月上半月广州二手房市场研究报告

来源: 21CN 房产 2014-10-13 09:20:26

据广州市国土房管局公布的数据, 2014 年 9 月全市原 10 区(不含增城、从化)二手住宅登记宗数为 3274 宗, 同比减少 50.4%。受一手楼市促销分流客户影响, 当月经中介行促成的二手住宅买卖业务量比 8 月减少近一成, 住宅租赁业务量比 8 月减少 13%。

满堂红市场研究部对本公司促成的二手住宅买卖交易作分类分析, 9 月份广州市 9 区(不含南沙、从化)二手住宅成交均价为 20748 元/平方米, 环比上升 3.9%, 同比上升 9.3%。租赁市场方面, 9 月份广州市 9 区(不含南沙、从化)二手住宅平均租金为 46.5 元/平方米·月, 环比下跌 1.0%, 同比上升 1.6%。

名牌老盘租金回落

今年 9 月, 在广州众多一手在售项目相继打起促销战的情况下, 部分徘徊在一、二手市场之间的准客户被有效分流, 从而令二手住宅市场的成交量继续处于低位盘整, 9 月原 10 区的 3274 宗登记过户个案, 在今年前三季度仅高于 2 月的 3143 宗。当月经满堂红地产促成的所有二手住宅买卖交易中,



整体成交价比整体放盘价下调 6.5%，从 170 万元/套下调至 159 万元/套。信贷方面呈“一边倒”现象，一次性付款比例高达 45.6%，而纯公积金贷款的比例因额度所限，直线回落到 8.1%。10 月 1 至 9 日经满堂红地产促成的二手住宅买卖宗数比 9 月同期增加 9%，成交均价为 20113 元/平方米，比 9 月同期微升 0.9%。

二手住宅买卖市场的“平淡”，促使部分小业主将持有的物业转到租赁市场，导致待出租的房源数量大增，也使房屋租金无法明显上升。最近一年，广州市 9 区住宅平均租金围绕着 46 元/平方米的水平线作窄幅波动，出租回报率则进一步下跌，今年前三季度全市住宅的出租毛回报率是 2.8%（按满 12 个月满租计算），比 2013 年同期下跌 0.1 个百分点。满堂红市场研究部抽取 2013、2014 年前三季度在租赁市场上表现活跃的 21 个楼盘或社区作为监测对象，计算其毛回报率，并进行逐一对比（下表 1）。可以看到，今年前三季度出租回报率出现同比下跌的有 13 个，持平的有 6 个，上升的有 2 个，其中番禺区 3 个盘的出租回报率保持稳定状态。满堂红市场研究部高级经理周峰分析，广州的住宅租赁客户群中，将近九成属于非广州籍人士（今年前三季度是 88.5%），大多数租客为选择适合自身收入水平的房屋租住，从 2013 年年初开始逐步向次中心或郊区板块转移，令对应板块的租赁需求处于稳中带升的局面，其出租回报率也得到

保证。反观个别中心城区的传统大盘物业，随着楼龄的增长及租客喜好的转变，原来相对较高的租金水平难有足够的客户支撑，要么增幅减缓，要么像锦城花园和东风广场等出现租金回落，出租回报率也随之回调，这一现象或许会持续到明年春节后才有所改变。

### 央行救市，真正效果待明年初检验

今年9月30日，中国人民银行和银监会联合发出“关于进一步做好住房金融服务工作”的通知，当中提出一个令房地产市场较为振奋的亮点：对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍，具体由银行业金融机构根据风险情况自主确定。对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。银行业金融机构可根据当地城镇化发展规划，向符合政策条件的非本地居民发放住房贷款。

此次央行站在积极支持居民家庭合理的住房贷款需求的角度来提出相对宽松的信贷政策，想通过房地产市场拉动经济上行的意图明显。为进一步了解现时二手住宅市场上客

户的付款方式变化,满堂红市场研究部把2013年全年和2014年前三季度通过本公司促成的二手住宅买卖个案按付款方式进行分类(下表2)。可以看到,2013年和今年前三季度的二手买家都有一个共同特征,二次购房的客户采取一次性付款的比例,比首次购房客户采取一次性付款的比例要高,今年前三季度该比例更达到58.0%。从表明上看,改善型客户在资金调配上似乎相对较灵活,但这不代表二次购房的客户不需要银行贷款,2013年11月“穗六条”实施后,二次购房的首付款比例提高到七成,而银行在实际操作中,更可能把对应物业的评估价作“技术性调低”,从而令贷出的比例只有两成或更低。采取纯商业贷款或组合贷款作为购房手段的二次购房客户比例,从去年全年的31.3%下降到今年前三季度的25.9%,既反映了信贷市场的紧张情况,也体现了二次购房客户所面临的窘迫境地。

满堂红市场研究部高级经理周峰分析,“930 央行新政”肯定会刺激改善型客户积极看房,在广州市内尚未入市的准买家当中,至少有一半是带有换房意识的,且大部分已还清上一套房的贷款,这批客户受制于“穗六条”,只能一边看房一边等待。只要地方银行能按新政策执行相应的“还清当首套”原则,改善型准买家入市的机率便会大为增加。但必须说明,今年剩余的两个多月里,多数银行的信贷额度已不多,能给予改善型客户以基准利率及首付款比例四至五成已

是不错的“待遇”，要地方银行给予首付三成及 0.7 倍的优惠利率，恐怕得等到 2015 年 1 月方可实现。故除非能对限购政策进行适度放松，否则今年第四季度的广州二手楼市成交量，仍旧难有明显的触底反弹，二手楼价在短期内更难以转头向上。

作者: 不炒不热闹 日期: 2014-10-15 11:03

@fego9 563 楼 2014-10-08 22:42:45

别以为固定资产的会增值，资值不值钱还是最终由 2 市场说了算。

像那些通州的房子/嘉定的楼盘/番禺的小区你真以为是不断增值的固定资产？

-----  
{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F193587924.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F193587892.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F193587871.jpg{EIMAGE}

作者: 不炒不热闹 日期: 2014-11-03 10:29

广州楼市成交量：一手大涨 二手小涨

2014-11-01 08:32:57

来源：南方都市报(深圳) 4 网易房产监测房管局官方

数据发现，广州过去一个月网签 6802 套，成交量创年内新高，均价环比涨 8%。二手市场方面，多家统计机构的数据显示，二手房市场近期成交火爆，业主加价心态明显。中指院数据显示广州主城区价格同比涨 1.81%。

央行放松限贷的楼市新政已有一个月，昨日，中国指数研究院发布数据显示，一线成交回暖但全国多个二三线城市跌势难挡，各地表现不一，其中广州成交快速上涨。网易房产监测房管局官方数据发现，广州过去一个月网签 6802 套，成交量创年内新高，均价环比涨 8%。

二手市场方面，多家统计机构的数据显示，二手房市场近期成交火爆，业主加价心态明显。中指院数据显示广州主城区价格同比涨 1.81%。

### 网签量创年内新高

楼市房贷新政出台已正式满月，据网易房产数据中心数据显示，近一个月以来（9 月 30 日~10 月 29 日）广州全市网签 6802 套，环比此前一个月的 4500 套，上涨 51.16%，创下年内网签成交量的月度新高。

“央行新政发力也是有一个缓慢的过程，市场心态现在已经逐渐趋向看好，而且趋势越来越明显，一手成交增速是这几个月新高，”中原地产广州市场高级经理黄秀琴向南都记者如是表示。

价格方面，过去一个月成交均价涨势明显，从 8 月 30

日~9月29日的14081元/平方米上升至15138元/平方米，环比微涨8%。

在房价上涨的趋势下，广州大体量郊区率先回暖。从各区成交量情况来看，仅天河和越秀两区成交出现下降，其他区域均出现不同程度的上升。

昨日中国指数研究院报告显示，北京、上海等十大城市新建住宅均价为18932元/平方米，同比上涨2.15%，涨幅较上月缩小2.31个百分点。

“从政策环境看，9月30日央行出台的放松限贷新规，对扭转市场预期将起到明显的积极作用，”中指院企业研究总监蒋云峰向南都记者表示，从需求方面来看，限贷政策调整加强了对个人购买住房的金融支持力度，刺激了各类需求尤其是改善需求积极入市，市场成交量有所回升。从供应情况看，为完成销售目标，房企继续加大推盘力度，住宅新增供应量上升。

### 二手小涨一成

“一手的回暖是十分明显的，也可以说是市场捕捉到了信号，开始积极看好。”合富置业副总经理潘宇豪昨日向南都记者表示，同时，从广州二手楼市的走势情况来看，暂时未有预想中的回温程度。但需要重视的是，二手楼市10月最显著的变化是到访量急剧上升，这一方面意味着业主心态会继续强硬，加价心理明显，另一方面，未来数月二手的成

交也很可能上升。

中原地产广州市场高级经理黄秀琴向南都记者介绍，广州二手房市场回升的节奏比一手缓慢一点，到访量数据先行上涨，成交缓涨，但业主加价心态很明显。

根据中指院昨日数据，广州 10 月主城区二手住宅成交价 20057 元/平方米，同比上涨 1.81%。

合富置业透露，目前二手网签量只上涨了约一成，而网签均价变化则不大。

不少代理机构透露，近日“换房”需求较为旺盛，而当前面临价格调整，不少卖家也急于出手，因此二手市场的到访量大幅上升。随着央行、银监会出台的在放宽限贷政策，部分区域的改善需求者也掀起了“提前还贷潮”。

### 一线城市普涨

除了广州，整个一线城市楼市也纷纷上涨。10 月第三周，北京市二手住宅网签 1665 套，环比增长 58%，成交均价为 28137 元/平方米，环比上涨 2.8%，第四周二手住宅成交 2621 套，环比再增 57.4%。

中原地产研究中心统计数据显示，2013-2014 年深圳二手住宅成交中改善型需求占比约为 30%。而在新政之后的一个月內，该类型成交占比已大幅攀升至 34.9%，创全年最高纪录。

除北京、深圳外，其他一线城市的成交量也表现不俗。

中原地产透露，随着银行利率操作层面透明化，11 月行情还会有一定的延续性，但政策窗口期在 3 个月左右，整个市场还是供大于求，回归平稳可期。

“展望未来，资金支持仍将是影响四季度房地产市场走势的关键要素。”中国指数研究院企业研究总监蒋云峰向南都记者表示，央行限贷政策调整或将进一步改变市场预期，但最终各商业银行执行最新住房金融政策情况将是影响市场量价的关键。

易居房地产研究院研究员严跃进昨日向南都记者表示，一线城市在政策变动下，成交量最容易产生波动。对于此类城市而言，改善型购房需求得到积极释放，部分此前压抑的购房需求在此类政策的鼓舞下，积极入市，进而带动成交量的上升。南都记者陈琳琳

作者: 不炒不热闹 日期: 2015-08-08 13:16

@fego9 2014-10-08 22:42:45

别以为固定资产的会增值，资值不值钱还是最终由 2 市场说了算。

像那些通州的房子/嘉定的楼盘/番禺的小区你真以为是不断增值的固定资产？

-----

通州的房价开始上涨了吧？

北京挤不下，还是要往周边挤的啊！



呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2015-08-10 13:48

广州房租暴涨租客弃租买房 番禺海珠涨幅最大

2015-08-10 07:17:16 来源:羊城晚报(广州)

受毕业季等因素的影响,7月广州二手房租金再度上涨。连日,羊城晚报记者走访广州二手房租赁市场了解到,7月房屋租赁价格上升7%到10%左右。值得一提的是,受房屋租赁价格暴涨的影响,一些消费者开始弃租转买。

受毕业季等因素的影响,7月广州二手房租金再度上涨。连日,羊城晚报记者走访广州二手房租赁市场了解到,7月房屋租赁价格上升7%到10%左右。值得一提的是,受房屋租赁价格暴涨的影响,一些消费者开始弃租转买。

番禺海珠涨幅最大

“现在一些房东太离谱了,房租说涨就涨,丝毫没有商量的余地。”白领小吴告诉记者,她7月初突然接到房东的电话,称7月13日其房屋租赁满一年后将房租从原来的2300元提至2600元。“我去年7月初租这个房子时,里面只配了一张床和一台电视,空调和家私都是后来我自己花钱添置的,现在突然告诉我要加房租,而且涨幅超一成,太不尊重人了。”感到很受伤的小吴为此决定重新租房住,可她在租赁市场转了半个月后,决定接受原房东的涨价要求。“没想到现在租金都这么高,在怡乐路这带一房一厅现在月租金

基本都要 2600 元左右，看来我要赶快存钱买房才行。”小吴无奈地说。

满堂红市场研究部的最新统计数据显示，广州 7 月二手房租赁均价为 48.91 每平方米，环比 6 月每平方米 45.88 元上升近 7%。而搜房广州租房电商团队的最新统计数据则显示，7 月广州二手房租金涨一成。

某网数据显示，7 月份广州房租上涨最多的区域是番禺和海珠区，分别有 8.5%和 9.6%的涨幅。

#### 部分租客弃租买房

某网广州租房电商团队的王杰初认为，按照往年的规律，广州的租金水平一般是每年递增 5%左右，然而今年 7 月，租金上涨达近一成，不少房东眼看市场转好，跟风坐地起价。

王杰初表示，从供应量上来看，二手楼市受政策利好刺激，交投活跃，且股市震荡下有业主急于套现，不少出租的房源被抛售，导致市场上的租赁房源变少，从而带动租金价格大涨。受此影响，一些消费者决定放弃租房转为买房。

消费者李先生日前看中一套南北广场的两居室，房东开价月租金 3000 元。然而，当李先生准备与房东签约交押金时，房东突然抬价，要月租 5000 元。一气之下，李先生决定放弃租房，并在亲戚朋友的帮助下，买房当了业主。

事实上，上述并非个案。位于洛溪新城一中介也透露，上月其一客户本来拟租房，后嫌租金太贵，通过计算比较，

发现买房更划算，因此最终买了一套可以“拿着衣服便能入住”的二手房。

王杰初指出，现时租金水平虚高，部分片区或小区的租金更可与月供比肩，下半年租金水平将难有再攀升的空间，估计到年底租金或会回落。

作者：不炒不热闹 日期：2015-08-18 10:16

16334 元/平方米 穗一手房价再创新高

2015-08-18 07:35:15 来源：南方日报(广州)

网上签约面积连续三个月超百万平方米。

7月广州市房地产市场运行情况日前发布，记者获悉，上月广州市（包括原市辖10区、从化区和增城区，下同）新建商品住宅网上签约面积100.60万平方米，网上签约均价16334元/平方米，环比涨幅7.6%，创下广州一手房价近一年来新高。专家认为，今年下半年楼市的回暖已成定局。

天河冼村街一手房均价破7万元

去年9月以来，广州一手房价一直保持在1.4万元/平方米的关口。直到今年6月突破1.5万元/平方米，而到上月，广州一手房价再上一个台阶。房管部门的数据显示，上月，广州市（包括原市辖10区、从化区和增城区，下同）新建商品住宅网上签约均价16334元/平方米，环比涨幅7.6%。这也是近一年来广州一手房价新高。

7月，原市辖10区新建商品住宅网上签约均价18252元

/平方米；中心 6 区新建商品住宅网上签约均价 30795 元/平方米；外围 4 区新建商品住宅网上签约均价 13355 元/平方米。

从各区看，越秀区一手房价以 42330 元/平方米的价格高居全市之首，环比下跌了 3.6%。而花都一手房价从 6 月的 9215 元/平方米一下上涨到上月的 10486 元/平方米，涨幅高达 13%，涨幅领跑全市。海珠区一手房价也是涨势凶猛，从 6 月的 31222 元/平方米猛涨至上月的 34478 元/平方米，涨幅达到 10%，创下历史新高。

房管部门还公布了广州各街道新建商品住宅网上签约均价情况。天河区冼村街以 72206 元/平方米的均价领跑全市各街道。房管部门分析称，这主要是由于该街道成交的 31 宗商品住宅中，有 11 宗坐落于汇悦台，该楼盘成交价格较高。

黄埔一手房成交量环比猛涨近六成

在频繁的政策暖风作用下，今年上半年，全国楼市整体成交明显上涨，其中，一线城市表现最佳。数据显示，上月广州新建商品住宅网上签约 8326 宗，网上签约面积 100.60 万平方米，环比下降 10%。这也是广州一手房成交量连续第三个月超过百万平方米，维持着较高的成交水平，这在广州楼市历史中尚属首次。

越秀、海珠、荔湾、天河、白云、黄埔区等中心 6 区新

建商品住宅网上签约面积 21.97 万平方米；花都、番禺、南沙、萝岗区等外围 4 区新建商品住宅网上签约面积 56.26 万平方米。在各区中，番禺以 18.60 万平方米的一手房成交量高居全市之首，紧随其后的是增城、萝岗。

从成交数据看，各区一手房成交呈现比较大的波动。黄埔区一手房成交从 1.07 万平方米上涨至 1.71 万平方米，涨幅高达 59%。海珠区一手房成交亦出现井喷，从 6 月的 3.25 万平方米上涨至 7 月的 4.67 万平方米，涨幅达 43%。高价房扎堆的天河成交量也持续高涨，网签面积达到 4.72 万平方米，环比上涨 25%。

越秀、南沙一手房成交则有所回落，环比跌幅分别为 31%、25%。

数据还显示，2015 年 7 月，广州市批准预售商品房 8539 套，批准预售面积 84.61 万平方米；其中，批准预售商品住宅 5744 套，批准预售面积 65.14 万平方米。从数据看，楼市成交面积远远跑赢了新增供应量。

## 分析

“金九银十”杀到 楼市或量价齐升

“2015 年下半年楼市的回暖已成定局。”省房协理事赵卓文表示，上半年一线城市的成交量同比上涨 42.9%，北上广深楼市前低后高，下半年楼市将延续第二季度的上升态势，在下半年创出成交量的新高。

赵卓文表示，“330 新政”后，政策面转暖，鼓励二套房消费等政策，将有力促进楼市成交的提升。北上广深的房价已呈稳中有升态势，习惯了“买涨不买跌”的购房者会加快入市步伐。此外，2014 年下半年至 2015 年上半年股市火爆，大量资金流入股市，而随着“疯牛”阶段的结束，下半年部分资金会回流到保值增值潜力更好、更可靠的楼市中。赵卓文认为，2015 年房地产发展商仍将坚持去库存、快销售的策略，产品供应丰富，性价比高，有助于销售量的提升。

有专家预测，随着政策效应的进一步释放以及购房者心理的转变，预计三季度将进一步巩固楼市复苏的成果。中原地产项目部总经理黄韬表示，不少开发商都把推货节点放在了 9 月、10 月，随着金九银十楼市传统销售旺季的到来，广州楼市还会进一步回升，整体市场预计将呈现量价齐升的状态。

黄韬表示，广州一手房价与北上深相比相对稳定，量增价稳保持的时间比较长，没有出现快速上涨的情况，目前来看，广州的房价涨势较稳，预计今年房价涨幅会保持在 10% 以内。

相关

广钢新城入市拉动芳村二手房成交 同比猛涨 225%

中介机构合富置业日前发布了 7 月广州二手楼市报告。据合富标准指数监测阳光家缘二手房网签数据显示，2015 年

7月广州全市二手房签约5389套，50万平方米，环比6月份上升10%，同比2014年7月的低位大幅上升225%。

报告显示，天河、海珠、荔湾、白云等中心区成交量大致平稳；番禺、原芳村、花都、增城、从化等近郊及外围的交投增幅相对较大，主要是近郊及外围区域此前的交投增幅较小。由于新货供应明显不足，7月份番禺的二手房交投持续活跃，网签量再增一成，接近1000套大关。原芳村板块7月的网签上升了两成五，主要得益于广钢新城面市的利好。增城、从化交投增幅较大，主要受“正式挂牌”预期的影响。

从各区域和板块看，天河、海珠两区的二手楼价有0.3%和0.5%的上涨，而其余各区均持稳。7月份，大部分板块的二手房价格企稳，但也有小部分板块的价格小幅上升1%左右。主要集中在天河和海珠两区。如天河区的天河北、东圃—车陂板块，海珠区的工业大道北板块以及滨江东板块。统计显示，价格升幅最大的是工业大道北板块，升幅达2.1%。7月份，光大花园大部分盘源的价格上涨了5%—10%，基本在3.2万元/平方米左右。

7月天河区天河北、东圃—车陂板块的价格均略有上涨，涨幅约为0.5%—1%之间。调查显示，天河北、工业大道北、中山八、东圃—车陂板块等市区核心地段的需求保持旺盛，小部分优质项目的价格保持小幅上涨的态势。

合富房地产经济研究院院长龙斌表示，目前迫切性首置

刚需旧客的购房意愿仍较强，不少买家对相中的物业果断出手，其中部分资金股市回流。据合富标准指数监测，7月份的首置占比为64.2%，较6月有所增加。据合富辉煌经济研究院的消费者调查显示，仍有75%的“准买家”看好和看稳后市，而看跌的买家中，六成以上并不打算在近一年内购房，反映了这部分买家希望入市门槛有所降低的愿望。总体来说，市场对后市的信心不减，刚需买家仍积极入市，交投人气未见明显减淡。

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-08 21:58

数据说话：楼市是否假high？成交涨122%番禺最疯狂

2016-07-07 20:28:28 来源：网易房产

同比2015年，今年上半年广州二手房成交涨幅122.9%。

网易房产7月7日报道 近日，中原地产、合富置业等中介机构发布上半年广州二手楼市报告，2016年1月1日至6月30日，广州二手住宅网签成交量已经突破40000宗大关，达到41048宗。与2015年上半年的18414宗相比，涨幅高达122.9%。房价方面，全市成交均价为25356元/m<sup>2</sup>，环比2015年下半年上涨5.9%，同比2015年上半年上涨7.8%。

区域方面，上半年番禺成交8039宗荣登榜首，在中心区货量稀缺的情况下，紧邻市区的番禺成为买家的最佳选择。在楼市迅速回暖的上半年，部分观望买家最担心的莫过于高位接盘，但相比于新房市场可能存在的“有价无市”，二手



市场被认为是更能准确衡量区域楼市热度的指标。因此番禺可以说是目前广州的香饽饽，计划置业的买家，不妨将其列为重点考虑对象。

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-09 09:18

上半年标杆房企业绩创历史新高 5家房企破千亿

2016-07-08 08:17:26 来源：《信息时报》

上半年楼市成交规模再创历史新高，115家房企成交总额突破50亿，超级阵营提前迈入千亿，三四阵营竞争激烈。万科虽深陷股权大战，但也没耽误销售，即将迈过2000亿门槛。

6月30日，中国指数研究院发布了《2016上半年房企销售业绩排行榜》（以下简称“榜单”），也替众地产商们交出了一份“半年考”答卷。从全国范围来看，上半年楼市成交规模再创历史新高，115家房企成交总额突破50亿，超级阵营提前迈入千亿，三四阵营竞争激烈。万科虽深陷股权大战，但也没耽误销售，即将迈过2000亿门槛。

总体情况

5家房企上半年销售破千亿

2016年上半年，面对房地产行业加快去库存背景下购房、税收、资金等政策的多重利好，品牌房企精准把握市场良机，强化积极、灵活、创新的营销策略，交出上半年靓丽的成绩单。

7月4日，恒大（HK.3333）公布了2016年上半年业绩，其累计实现销售额约1418亿元，同比增62.8%，创半年历史纪录，半年销售额已超2014年全年销售额；同时，上半年已完成全年2000亿目标的71%，目标完成率位居行业前列。

而万科上周五（7月1日）晚间亦公布了2016年上半年业绩。公告显示，6月万科实现销售面积326.4万平方米，销售金额424.0亿元。其1~6月份累计实现销售面积1409.0万平方米，销售金额1900.8亿元。

另外，中国指数研究院发布的榜单显示，万科、恒大、碧桂园、绿地和保利这5家房企仅用半年时间就完成了千亿销售额。数据显示，万科、恒大的销售业绩明显高于其他千亿级房企，与绿地、保利、中海等千亿房企保持了200亿以上的差距。随着行业集中度的进一步提升，房企优胜劣汰加速，万科、恒大两强争霸的行业格局日渐清晰。

截至6月30日，销售额超过50亿的企业达到115家，比去年同期增加了46家，销售额共计23397亿元，约占全国市场份额的43%。

#### 业界观点

##### 下半年房价或将继续上涨

2016年二季度，市场延续了一季度的火爆态势，更多的房企借势发力，积极营销，销售金额环比和同比均有大幅提升，部分增幅超过300%。尤其是6月，房企为冲刺半年业绩

更加大了推盘力度，销售金额较去年同期翻番的不在少数。

方圆地产首席市场分析师邓浩志表示，首付降低、首套房认定放松、公积金使用多维度的强化、地方性购房补贴等大批利好政策在一季度排队推出，因此上半年全国一二线城市楼市成交量和成交价普涨。

赶集网负责人表示，上半年很多房企销售业绩较好，超乎预期，部分房企上半年的销售业绩大体上相当于过去 9 个月的销售业绩。对于万科等企业来说，股权之争等问题并不妨碍其积极去库存，所以冲刺两千亿的年度销售目标，压力是越来越小。此类房企后续定价会趋于强硬。

58 同城报告显示，目前销售业绩好的房企，其项目在苏州、南京、天津等不限购的城市为多。下半年，市场成交量可能会比上半年有所下降。房企要继续拉高销售业绩，可能会对新品适当涨价。

## 市场变化

### 房企并购重组案例增多

安居客统计显示，2016 年上半年，20 家品牌房企共计拿地 4883 万平方米，面积同比增长 39.3%，共投入 2260 亿元，金额同比增长 33.6%。拿地重心向二线城市转移，拿地金额占比超 60%，而一线城市的拿地占比明显下降，占比不足 20%。销售的持续走高刺激了房企的补仓意愿，同时融资环境的宽松也使得房企资金面明显改善，今年以来房企债务

融资规模较往年大幅提升，且融资成本明显降低，其中保利5年期公司债票面利率已经低至2.95%，品牌房企拿地能力明显提高。

值得注意的是，随着国内房地产市场结束快速增长期，行业竞争加剧，房地产企业并购重组案例日渐增多，大型房企“大鱼吃小鱼”的并购现象与合纵连横的“强强联合”已成为新常态。今年以来以中海、中信为代表的大型房企通过兼并重组形成行业大鳄的趋势显现，未来行业竞争格局将持续升级。

业内人士认为，在各类宽松政策的叠加刺激之下，2016上半年品牌房企业绩显著提升，全年销售目标完成率已达较高水平。销售的持续回暖激发房企拿地补仓的意愿，而当前融资环境的宽松也使得房企资金面得到了极大的改善，在此背景下房企上半年拿地规模大幅增长，拿地重心开始向基本面较好的二线中心城市转移。此外，由于市场竞争的不断加剧，行业的整合成为趋势，今年以来大型房企间的“强强联合”频现。

展望下半年，随着之前热点城市市场需求的释放，预计品牌房企业绩增长速度将有所放缓，但销售规模仍将处于较高水平。在拿地布局方面，由于当前行业整合压力较大，集中度将持续提高，拥有更多土地储备的房企将在未来整合竞争格局中掌握更多话语权，因此品牌房企在一、二线城市土

地市场的竞争将仍然激烈。

### 2000 亿阵营或再扩容

上半年，中国指数研究院监测的品牌房企销售目标平均完成率为 60%，远超往年平均完成率。融创、碧桂园、恒大、绿城、新城、越秀、万科的目标完成率均超过一半，年内完成销售目标的可能性较大。

其中，处在斗争风暴之中的万科，2016 年上半年累计实现销售面积 1409.0 万平方米，销售金额 1900.8 亿元，实现全年 3000 亿元目标的 63.36%。

恒大上半年目标完成率为 71%，在持续贯彻“快速开发、快速销售、快速回笼资金”策略的基础上，据此趋势，年内成功超越 2000 亿元几率很大，年销售额甚至有望达 3000 亿元。

碧桂园截至 6 月 30 日，共实现合同销售金额约 1250.7 亿元；合同销售建筑面积约 1564 万平方米。基于此业绩，碧桂园将本年度销售目标从 1680 亿元上调至 2200 亿元。值得注意的是，2015 年碧桂园年销售总额尚未过 2000 亿元，今年其有望“一步到位”，是增速较快的千亿房企。

从目前品牌房企的业绩完成情况来看，今年或将有万科、恒大、碧桂园、绿地和保利这 5 家房企进入 2000 亿阵营。而 2015 年进入 2000 亿阵营的房企只有万科、恒大以及绿地。

亿翰智库分析认为，2016 年上半年房地产市场一路上行，

企业销售业绩迅速增加，行业集中度不断上升，各梯队房企销售金额集中度均出现大幅提升，百强房企销售金额集中度已接近 50%，卖了全国近一半的房子。房企业绩集中度快速聚拢，加快了房地产行业的整合趋势，预计 2016 年收官之时，各梯队的集中度仍将加剧。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F253558101.jpg{EIMAGE}

作者:不炒不热闹 日期:2016-07-10 10:07

80 学人预言二季度经济:短期走稳 一线房价还要涨

2016-07-10 09:15:12 来源: 经济观察报(北京)

一线城市房价快速上涨，二季度央企仍在争当地王——房地产投资在支撑经济的同时，也让房地产杠杆在增加。

80 位权威学人预言二季度经济：短期走稳 一线房价还要涨

李晓丹 田栋

二季度的中国经济仍然在“稳增长”与“调结构”之间寻求平衡，对于要继续保持连续、稳定的宏观政策来说，在推进当前以化解过剩产能和国企改革为重点的结构性改革中，债券市场违约、汇率波动等风险正日渐突出。《经济观察报》“经济学人调查”中国经济面临压力的三大问题是：企业债务，清理僵尸企业，去产能。值得注意的是，相较于一季度，经济学家不约而同地提醒，要重点防范金融风险。

“经济学人调查”由《经济观察报》发起，每季度进行一次。受访者包括投行、研究机构和政府部门的权威经济学家。本次调查共回收有效问卷 80 份。

### GDP6.7%经济触底还需等待

对于经济底部判断仍然分歧明显，经济触底的时间很可能还要再推迟。

本次调查显示，对于“本轮的经济底部”这个同样的问题，相比于一季度的结果，虽然依旧没有一个占绝对性的答案，但在二季度有更多的经济学家选择了“其他”，也就是说在他们看来，经济底部远在明年一季度以后——占比 34%，有 24%认为是今年四季度，而一季度的问卷中选择四季度的仅占 14%。

交通银行首席经济学家连平和海通证券首席经济学家李迅雷都认为，经济明年一季度前不会触底。连平认为，“目前不会明显反弹回升。”李迅雷也认为，“短期难以到底。”

不过，国家信息中心经济预测部首席经济师祝宝良和安信证券首席经济学家高善文则认为，本轮经济的底部就在四季度。“今年上半年，主要短期经济指标好于预期，宏观调控政策推动了短期经济增长。”祝宝良对上半年的经济运行总结是：稳中有进。

本次调查显示，32%的经济学家认为二季度 GDP 增速是 6.7%，31%认为是 6.5%，27%认为是 6.6%。与此同时，32%

认为全年 GDP 增速是 6.7%，29%认为是 6.6%。

近期有部分机构在下半年经济展望报告中，下调了全年的 GDP 增速，例如中金公司，就将年初的 6.9%下调至 6.7%。本次问卷也特别增加了一项对年初预测的调查，分析结果显示，49%在年初对 GDP 的预测是 6.7%，最高的预测是 7%，最低的是 5.8%。

“我们仍维持二季度经济增速 6.6%的判断。”渣打银行大中华区研究部主管丁爽对经济观察报表示，新算法对二季度的 GDP 增速影响可能也是在 0.04%左右。

综合上述问卷结果可以发现，经济波动并未超出预期。

这一点也体现在物价上，55%的经济学家认为二季度 CPI 同比为 2.1%，对物价影响最大的前三项因素分别是：猪肉价格、蔬菜价格、货币政策。

“货币流动性对物价的抬升作用上半年已经显现，下半年进一步推高 CPI 的作用有限。”连平说。

货币“稳” 财政“扩”

今年 4 月和 5 月的信贷增长与往年相比节奏略有放缓，二季度信贷总量能否与一季度持平？本次调查显示，58%的经济学家认为二季度信贷总量在 2.5 万亿元左右。瑞银证券中国首席经济学家汪涛估算，6 月地方政府债务置换将超过万亿，新增贷款则在 9000 亿元左右，较 5 月小幅回落。

从 M2 增速来看，二季度的货币供给仍处于匀速运动。



本次调查显示，47%的经济学家认为 M2 增速为 11-12%，42%认为是 12-13%。

不过，信贷在结构上的变化已经引起经济学家的注意——新增信贷仍存在个人贷比重过大、对实体经济支撑力度不够等问题。兴业银行首席经济学家鲁政委认为，国内经济增长面临下行压力，国际环境不确定性上升，因此货币政策会有维持相对宽松的意愿。

另外一个与货币投放密切相关的问题是，资金去了哪里？

本次调查显示，二季度投资最集中的三个领域依次是政府主导的大型基础设施（占比 61%）、房地产（占比 25%）、消费（占比 10%）。

野村证券中国首席经济学家赵扬表示，资金没有进入预期中的领域不等于资金没有进入实体，而信贷扩张不带来 GDP 增速扩张的一个重要原因就是，固定资产投资的成本上升太快，土地成本是其中一个重要方面。

“举例来说，如果你买一块地，在 GDP 项下的资本形成里面，土地不是当期生产出来的产品，它不计入 GDP，但在核算固定资产投资的时候，地价是固定资产投资需要支付的，相应的信贷融资也要覆盖这部分固定资产投资的成本。简单说就是，一块地卖来卖去需要资金，银行要放贷，但是不会增加一毛钱的 GDP。因此，就会出现这样的境况：投资在增

加，GDP 增速却还是在下滑。”赵扬说。

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-10 10:08

经济“三驾马车”中的消费二季度不会出现明显波动。调查结果显示：58%的经济学家认为消费同比增速为 10-11%，但对外贸的判断则出现分歧，34%认为贸易顺差会在 4000 亿元上，但同时也有 34%认为提 1000-2000 亿元。

7 月 4 日召开的央行第二季度例会明确表示，要继续实施稳健的货币政策。货币投放上进一步加码的空间还有多大？

调查显示，47%的经济学家认为年底前只有一次降准，39%认为是两次；61%认为年底前不会降息，34%认为有一次降息，仅有 5%认为会降息两次。与一季度对比，本次调查显示，“稳健偏松”的货币政策在二季度最突出体现在信贷（占比 42%）和降准（占比 35%）上。

银河证券首席经济学家潘向东认为，三季度货币政策预计宽松力度有所加大，适度对冲资金外流影响。

而对于不断推迟的美联储加息，45%的经济学家认为最早会是今年年底，另有 24%认为是今年 9 月，18%认为是明年年中，13%认为是明年一季度。

与“稳健”货币政策相配合的财政政策，在上半年发力明显，基础设施投资成为财政投资的重点领域，占比达 61%，债务置换占比 27%，需要注意的是，国企改革也获得财政支

持，占比 10%。

### 下半年一线房价小幅上涨

一线城市房价快速上涨，二季度央企仍在争当地王——房地产投资在支撑经济的同时，也让房地产杠杆在增加。

本次调查显示，66%的经济学家认为，下半年一线城市房价还将小幅上涨，只有 26%认为会小幅下跌。

中国人民大学国家发展与战略研究院执行院长刘元春表示，全球大宗商品价格上涨和国内房地产回暖对工业领域的通缩有缓解作用，但要持续关注房地产市场复苏态势，及时调整当前的房地产调控政策。

“要改变简单宽松的政策导向，针对不同区域和不同类型房地产企业进行分类治理。”刘元春说。

除了房价，黄金、大宗等价格也都在近期有明显回升。调查显示，45%的经济学家认为下半年大宗商品的价格还将小幅回升，87%的经济学家认为下半年黄金的价格区间是 1200-1500 美元。

北京大学经济学院经济学系副主任苏剑表示，黄金价格上涨的原因主要有两个，一是大宗商品价格整体企稳，二是受英国脱欧影响，黄金作为避险资产量价齐飙。

“短期市场避险需求将持续。”苏剑说。

但是，在股市的走势问题上，分歧仍然很大，对于三季度股市是否会再次下探，32%认为不会，19%认为会下探，49%

选择了“不好说”。同时，年底前的股市点位，判断上也存在对立，48%认为是 2000—3000 点，43%认为是 3000—3500 点。

申万宏源研究所理财研究部总监桂浩明认为，年底前股市在 3000-3500 点的可能性更大。

在上述几类资产价格中，波动最大的是哪个？调查显示，38%的经济学家认为是股票，34%认为是大宗商品，13%认为是黄金。

值得注意的是，对于下半年热钱的流向，除了继续流向发达经济体（占比 46%，一季度该项占比为 41%），一个明显的变化是，热钱在发达经济体与新兴经济体的转换在加快，本次调查该项占比高达 49%，而一季度占比为 32%。

与此相对应的一个问题：全球经济是否会再次探底，认为“是，没有真正复苏”的占比高达 53%，“不好说”占比 29%，仅有 18%认为不会再次探底。

### 重点防范金融风险

尽管宏观经济领域呈现出积极变化，但是运行的基础仍不稳固。“当前经济‘稳中有难’，一是民间投资意愿下降，影响经济增长后劲；二是房地产泡沫进一步加大；三是金融风险进入易发多发期。”祝宝良说。

本次调查显示，造成民间投资下滑的主要原因是：经济下行（占比 48%），挤出效应（25%），行业门槛（12%），融资

限制（10%）。

赵扬认为，下滑与民间投资集中的领域有关，“在固定资产投资中，50%是房地产和基建，30%是制造业，这也是民间投资的主要领域。从实际情况来看，民间投资的主要领域并没有发生明显变化。”他说。

祝宝良所提到的金融风险，在本次的调查中，也引起了更多经济学家的注意。当前中国经济面临压力的前三项就是：企业债务（占比 29%），清理僵尸企业（22%），去产能（22%）。

建设银行金融市场部张涛认为，经济下行、企业债务负担加重，会导致长期投资资金需求下滑，某种程度上出现了“债务维持型”的微观经济运行，进而会形成大量的“僵尸企业”和“长尾企业”，微观主体的活力会下降。

债务压力正在逐渐传导至银行，“银行的压力主要有三个，首先是不良压力快速增加，其次是银行业资产结构异化严重，第三是盈利能力面临挑战。”张涛说。

本次调查显示，对于当前结构性改革的重点，经济学家认为最应着重解决的是：国企改革（38%）、化解过剩产能（37%）、金融改革（9%）。

李迅雷就表示，最需要关注的一是民间债务风险，二是改革的进度和力度。连平也有类似的担忧，“民间投资下滑、债券市场违约风险需要特别关注。”连平说。

祝宝良认为要有效防范金融风险，应该在降低企业杠杆

率的同时，加大银行不良资产的处置力度。“适当放宽银行呆坏账核销比例，允许企业破产以清算银行债务。适度增加政府债务，必要时可发行特别国债，对商业银行和部分系统重要性金融机构进行注资。”他说。

作者:不炒不热闹 日期:2016-07-10 11:42

全国空气十佳广东占半 珠海中山位列一二

2016-07-10 09:33:24 来源:羊城晚报(广州)

羊城晚报讯 记者化麦子报道:8日,环保部向媒体发布了今年6月京津冀、长三角、珠三角区域及直辖市、省会城市和计划单列市等74个城市空气质量状况。其中珠三角空气质量在三大区域中继续“领跑”;在74个城市空气质量排名中,广东的城市成绩亮眼,全国空气“十佳”半数在广东,其中珠海市和中山市分别位列前两名,这是广东城市空气质量今年来首次“夺冠”。

据环保部环境监测司司长罗毅介绍,今年6月,全国338个地级及以上城市平均优良天数比例为84.7%,同比降低0.3个百分点。就区域而言,相较于京津冀和长三角区域,珠三角区域9个城市平均优良天数比例为97.0%,持续保持在较高水平。

具体到全国74个城市空气质量排名,垫底的三个城市分别是衡水、北京和天津(北京、天津并列倒数第10位);而“十佳”城市则依次是珠海、中山、海口、厦门、深圳、

江门、舟山、惠州、南宁和丽水。

不难看出，今年6月广东几个城市的空气质量成绩非常亮眼。珠海市位列第一，这也是今年上半年以来广东城市空气质量首次“夺冠”。而从“十佳”总体情况来看，广东有五市入围，占据半壁江山。

本周，中国工程院发布了《大气污染防治行动计划》（下称《大气十条》）中期评估报告，报告指出，珠三角地区PM2.5年均浓度下降达到《大气十条》规定的中期目标的要求。但报告也指出，夏季臭氧浓度攀升给我国大气污染治理带来了新的挑战。

此份报告的上述观点在环保部公布的全国空气质量状况中得到了部分印证。记者查阅今年1-5月的全国主要城市空气质量状况，仅就珠三角城市而言，从今年3月开始，臭氧浓度就开始月月超标，5月份超标率达12.9%。

广东环境监测专家指出，最近几年，广东臭氧污染占比在加大，成为首要污染物的比例也逐渐升高。治理难度相较PM2.5也大一些，值得注意。

## 相关新闻

### 广东治理臭氧有新招

臭氧形成主要的前体物包括可挥发性有机物（VOCs）以及氮氧化物（NO<sub>x</sub>）。省环保厅相关负责人表示，研究表明要对抗灰霾，治理1吨NO<sub>x</sub>需要相应治理3吨VOCs才能有比

较好的效果。

本月初，广东正式实施《广东省集装箱制造业挥发性有机物排放标准》，严格限制集装箱制造业的 VOCs 排放。本周，2016 年集装箱行业水性化研讨会在东莞召开，记者了解到，集装箱制造业用水性化涂料代替油性涂料，可以有效减少 VOCs 排放，而目前广东九成集装箱制造大企业均实现了生产线水性化涂装改造。

作者: 不炒不热闹 日期: 2016-07-10 22:22

@fnaps222 2016-07-10 18:10:48

@不炒不热闹 可你肚子不饿你盛粥干吗？为什么别的国家没有这样的情况？房子本来就不应该是投资品，没有哪个国家像中国房产这么疯狂，这不是发展，感觉更像是末日的疯抢！

-----  
难道你愿意自己积累的财富被通胀盘剥？

持有一些可以对冲通胀的资产是不想被打劫。

难道这也有错？

作者: 不炒不热闹 日期: 2016-07-11 10:02

@bloudse 2009-10-30 15:55:40

坐着沙发等着喝更稀的稀饭

等稀饭稀的跟旧社会一样，要饿死人的时候，估计就好玩了哈。



-----  
稀饭是更稀了。

饿死人到不至于。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2016-07-11 13:36

人在妖都

2016-07-03 23:09:03 来源: 网易房产

12月31日跨年夜九点，刘婷不知自己身在珠江新城何处，举头全是高楼——喊不出名字的摩天高楼。人头在其前后左右攒动，男女老少和她一样，找不着出口。在庆祝跨年的这一夜，广州CBD为避免重演上海踩踏事件，采取了交通管制。“平时都不知道怎么走，一管制更晕了。”到广州两年的刘婷说。

而在理应更加热闹的春节，广州，空了——拥堵的战场转移到连接其他城市的高速公路、汽车站和火车站。

广州有多少外来人口？看看平时和春节的对比便一清二楚。

根据统计，截至2015年底，广州常住人口1350.11万，而在2016年春节期间，有42%的人口撤离广州。“春节怎么可能不回老家？”刘婷无奈说。人气直线下降，春节成为广州各行业一年里的经济最低点，楼市也不例外。

如果你们走了不再来，安静、宽敞的广州，还会好吗？

## 1.5 线城市

大街小巷的美食，不愁没饭吃的经济水平，给人以希望的医疗资源。在网易房产发起的调查中，广州这些优势最吸引人。

作为人口净流入城市的第一梯队，30 年来，得益于人口的不断涌入，这个城市被建造得日益壮大。

“广州多好啊。”到广州十几年，霍师傅说话依然带着浓重的河南口音。

他清楚地记得抵达广州那一天：1997 年春天，儿子刚出生不久，他决定离开河南的那个小农村，到繁荣的广州“看看”。彼时的老广州，街边闪烁着乡下没有的霓虹灯，烧鹅店最吸引行人目光，珠江新城还只是农田。

和每一位农民工兄弟的谋生之路一样，霍师傅下过工地、搬过砖、睡过公园。在广州 20 年，见证这座城市的崛起，而他依然窝在城中村，“住起来其实不比老家好多少”。

霍师傅使用一部国产智能手机，粗糙、脱皮、有不少伤口的手指在屏幕上滑动，把玩得很溜。

他在一个类似打车软件的 app 上接单，提供面包车载货和搬货服务。有客人时，面包车才会开上空调，只有霍师傅一个人，就开窗吹吹热风。“没想到我也在靠那什么互联网赚钱。如果不是在广州，可能还只会用手机打电话。”

霍师傅想起了什么，皱皱眉头问网易房产记者：“广州

的大学学费贵吗？广州的大学生一个月需要多少零花钱？”

“儿子想来广州读书，广州毕竟是广州。”霍师傅儿子去年参加高考，分数只能上学费昂贵的二本B类广州院校。复读一年，今年高考超出一本线30余分。“读个好大学，毕业才能找份好工作，不用像我们这样干粗活。”霍师傅指着广州38度烈日下骑车经过的外卖骑士说道。

广州毕竟是广州。

在更多人的期待里，广州本应飞得更高，不料先上天的，是深圳和深圳的房价。

主流舆论早已将广州“踢出”一线城市：广州房价四平八稳，深圳一飞冲天，广州被诟病为城市竞争力下降，房价上涨动力不及深圳，本质上是对人口的吸引力不足。

广州真的留不住人吗？网易房产调查显示，8%的在穗外来人口很想离开广州，还有30%有点想离开。如果这些人真的都走了，春节时候的空城，就将成为广州常态。

网易房产根据广州统计局的数据，对本地十年来的人口情况进行了整理，前5年，广州常住人口增加了237万，平均每年增加47.4万；近5年，广州常住人口增速明显放慢，常住人口增量锐减至80万，其中，2011-2013年的增长率甚至不到1%。直到2013年以后，广州常住人口增速才有所抬头，2015年一年内增加了42万人口。

广州十三五规划提出，到2020年，全市常住人口规模

控制在 1800 万以内。按照如此缓慢的人口增长趋势，不必费心计算，不用兴师控制，也不会越过 1800 万这道人口红线。

不过，对于广州人口流入减缓的原因，广州社科院城市管理研究所所长黄石鼎有和主流舆论不一样的看法：广州产业正从低端服务业逐步向高端服务业发展，吸引大量劳动力流入的引力正在减弱，故近年来人口增长也逐步放缓。

房子是成为新广州人的必经之路

广州对外来人口吸引力下降，而外来人口正是创造广州楼市需求的重要力量。

中介统计数据显示，外地人买走广州约四成房子。其中 30-39 岁的外地买家占比 44%，接近一半，多为刚性需求，可见在广州安居需求比较突出。

近年来，中国南方人才市场每年稳定接纳近 30 万留穗毕业生，租房抑或购房，都是楼市主要的刚需客源。他们的购房之路，有律可循：毕业后留在广州超过 4 年，陆续产生购房需求；大约 8 年，会出现购房高峰。购房后，这些大学生才能够从集体户口迁出，成为个人户口，建立自己的家庭。

“尤其对大学毕业生来说，房子是成为新广州人的必经之路。” 中国南方人才市场主任王世华说。

与此同时，网易房产调查发现，相比之 70 后和 80 后，90 后离开广州的意愿更强烈。

网易房产最初认为，90 后初入社会，尚未在这座城市买房、扎根，为动摇成本最低的群体。但数据分析表明，这些想要离开的人中，高达 45%已在广州购房；并且，已在广州打拼上一套房的群体，也有 30%动了离开的念头。

是因为广州竞争力一年不如一年？？

数据结果表明，广州让人不满的三大症结为：塞车、人多、空气差。“竞争力一线最低”的同意程度并不高。70 后和 80 后的看法与整体数据相同。

一线最低的广州房价，被认为对人才产生挤出效应的可能性相对较小，并被归结为城市发展的后劲所在。即便如此，让 90 后不满的广州三大症结却是：塞车、人多、房价高。

XXXL 城市

大街小巷的美食，不愁没饭吃的经济水平，给人以希望的医疗资源。在网易房产发起的调查中，广州这些优势最吸引人。但如果到这些地方去，那么你将面对的通常是排队 1 个小时、挤地铁 1 个小时、排队 1 个小时——“1 个小时都算少的了。”在广州上了四年大学，选择到珠海工作的蔡谦抱怨说。

1350 万人口使得广州这个 XXXL 号的城市极其拥堵，也让它的居民有点心塞。

“论生活节奏，广州比深圳慢，但在广州生活更累，”蔡谦再一次抱怨，“妖都的城市规划太不合理了。”

和几乎从零开始的深圳不同，旧城新改的广州，从一开始就背负太多无可奈何，加之不可能完美的人为规划，根本不需要交通事故，只消一个不配合的红灯，车流马上动弹不得。北京也是如此。

人多、车堵似乎成为不得不接受的日常琐事，逐渐地强化了人们的忍受能力，在早晚高峰的地铁和公交里，人们脸上的表情往往不是不满、烦躁或愤怒，而是漠然——面无表情地刷着手机。

所以，广州十三五规划草案小心翼翼，提出的常住人口上限仅为 1550 万，但在国务院批复的正式规划中，这个数字提高为 1800 万。

为什么不是 1550 万，是 1800 万？

人口控制线并非必须达到的“硬性指标”，而是一个不可突破的“天花板”。

“如果不考虑环境承载力，城市的人口应该是越多越好。”华南城市研究院高级研究员孙不熟认为，人口是所有经济要素的重中之重，人口越多，城市的规模效应就越大，产业竞争力才能提高。除了少数单一功能的城市，世界上几乎所有的发达城市，首先都是人口大都市。

国务院的批复定位广州为“我国重要的中心城市”，更为宽松的 1800 万人口上限，将带给广州稳定的人才供给和产业集聚，有助于广州承担全国性、区域性的中心城市职能。

“这只是常住人口，”暨南大学教授胡刚解释，“再加上20%-30%的流动人口，2020年，广州实际管理人口可能超过了2200万。”

2200万，等于把整个台湾的人口，塞进一个广州市，或者更准确地说——塞进市中心。不过，广州的面积是7434平方公里，而台湾，36192平方公里。

各区如何平衡？

孙不熟认为，广州正处在转型升级的再创业阶段，南沙新区、东部山水新城、白云空港经济区等多个新区的建设正当其时，需要众多人口资源，尤其是高端人才。对当下的广州来说，中心城区必须适度控制人口增长，但广大郊区新城的建设仍然需要吸引更多的人力资源，“广州需要把握好这个平衡点”。

实际上，广州尚未探索出真正能够吸纳人才到郊区新城“开荒”的引力，而今年5月正式实施的《广州人才绿卡制度》，与其说是促进人才流入，不如称其刺激楼市：满足一定条件的高端人才申领绿卡后，不必落户广州，也可购房，并享受其他广州市民的福利待遇。

另外，人口将继续上升，广州十三五规划提出的建设用地却十分紧张。

到2020年，广州市域建设用地需控制在1772平方公里以内，其中城镇建设用地控制在1559平方公里以内。并且，

规划明确禁止在总规确定的建设用地范围之外设立各类开发区和城市新区。

在此之前，广州市国土管理部门曾披露，截至 2011 年，广州现状建设用地已达 1682 平方公里，所以到 2020 年前，可新增建设用地仅剩 90 平方公里。

“国务院的批复强调了城市更新的重要性，”胡刚解释道，“要促进城市紧凑布局，增强城市内部布局的合理性，提升城市的通透性和微循环能力。”

“未来 5 年，广州得‘练内功’。”广州社科院城市管理研究所所长黄石鼎这样形容广州的发展之道。2015 年，广州加入国务院城市规模控制试点范围，作为一个 XXXL 号城市，靠新增建设量的“摊大饼”式发展已行之无效，必须在建成区挖潜土地效率，发挥现有的建成区功能。

广州，任重而道远。

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-12 09:33

上半年周均诞生 10 个地王 地价贵过房价该谁买单？

2016-07-12 07:44:41 来源：中国新闻网(北京)

上半年周均诞生 10 个“地王” 地价贵过房价谁买单？

中新网北京 7 月 12 日电（记者 马榕）上周五（7 月 8 日），郑州一住宅用地溢价 294%成交，成为该市总价、单价双料新“地王”，这已经是 7 月以来全国成交的第 16 宗“地王”。今年上半年，中国 50 个主要城市中已冒出两百余宗“地



王”，勘称有史以来高价地最密集涌现的半年。但未来一两年后，谁来为这些地价贵过房价的房子买单？买房人在担忧，卖房人也在发愁。

狂欢——

上半年全国主要城市涌现 219 宗高价地

上半年，中国 50 个主要城市里的“地王”数量以每周近 10 宗的速度快速增长。

上半年周均诞生 10 个地王 地价贵过房价该谁买单？

中原地产研究院提供的数据显示，今年 1—6 月份，全国 50 个主要城市诞生的“地王”（统计口径为单宗土地金额超过 10 亿元的地块）多达 219 宗，其中的热点城市苏州拍出 27 宗、杭州 25 宗、合肥 22 宗、南京 21 宗、武汉 11 宗、天津 14 宗。

同时，上半年全国主要的 50 大城市土地出让金总额首次突破万亿元，高达 10243 亿元，远超去年同期的 6973 亿元。杭州、苏州、南京、合肥成交额同比涨幅甚至超过了 200%。

上半年周均诞生 10 个地王 地价贵过房价该谁买单？

中原地产首席分析师张大伟向中新网记者分析，2016 年是中国有史以来“地王”最密集的年份，而这场“地王盛宴”呈现出了一些新特点：

一是由一线城市蔓延至二线城市。南京、苏州、合肥等二线城市成了 2016 年“地王”出现最多的区域，这些城市

恰好是今年以来房价上涨最迅速的地方。

二是超过半数为国企央企斩获。中国电建、葛洲坝、招商、华侨城、鲁能、保利等具有央企或国企背景的企业堪称上半年土地市场“地王”收割机。

三是溢价率、楼面地价等创下新高。219宗“地王”中溢价率超过100%的地块有109宗,超过50%的地块更多达167宗。

风险——

地价贵过房价谁来买单?

“地王”频出,一二线楼市“面粉”比“面包”还贵的现象愈发凸显。3月18日,招商地产拿下南京浦口区一宅地,楼面价22320元/平米追平区域房价;4月25日,保利地产54亿元夺下厦门双料“地王”,楼面价是区域房价的1.6倍;7月8日,郑州万科美景房地产开发有限责任公司拿下的地王,楼面价13411元/平米,也超过了该区域均价。

“这么高价拿地,将来不还得买房人承担?”“地价贵房子就贵,房子贵租金就贵”……面对“地王”扎堆,众多网友担忧高地价会催涨房价,让买房、甚至租房成本进一步走高。

而希望通过“造豪宅”摆脱高价地困局的开发商日子也不好过。以北京为例,北京累计出让楼面价超3万元/平米的地块59宗,开发商们为拿下这些地块总共花了1919.38

亿元，但截止6月中旬，销售额却只有224.8亿元。

张大伟说，北京的很多“地王”要想上市盈利，需要未来两年房价在目前基础上涨100%甚至更多。

然而社科院日前发布的报告认为，房地产市场“空间错配持续加剧，住房结构性过剩与结构性短缺并存”等问题值得关注。2016年下半年到2017年上半年，房地产市场可能会迎来一个短期调整期。

张大伟认为，当前宽松性政策下房企不理性、不健康的抢地行为为后续楼市发展带来风险。

有市场观点认为，不排除有部分开发商通过融资举债、加杠杆等方式造“地王”，助推房价上涨以期自我解套。易居研究院智库研究中心总监严跃进提醒，在积极扩张战略下，部分企业上半年债务融资规模较大，后续需要警惕存在的偿债压力和风险。

担忧——

疯狂的“地王”何时止步？

进入7月份，“地王”疯狂的局面并未扭转，杭州、南京、郑州等地8天内成交了16宗溢价率超过50%的高价地。但市场预期，在“因城施策”方针下，后续局部过热的土地市场将会念起政策“紧箍咒”。

6月初国土资源部对异常交易地块备案制度的重申被视为政策收紧的一个信号。国土资源部称这一对高价地监控的

备案制度将“有效执行”，并会采取稳定市场的相关措施，制订周密工作预案，预防、化解土地市场可能出现的异常交易。

为防止高价地风险，部分地方城市也已经在收紧土地政策。站在“地王潮”风口浪尖的苏州、南京先后祭出土拍“熔断机制”，设置地价红线，规定超过红线竞价无效。

而这些政策出台后，相关城市多宗地块接连流拍。7月8日南京出让的8块宅地中有7块因竞价激烈遭遇“熔断”，仅有一宗地块以18829元/平米的楼面价出让成功，而这又是一宗高价地。

CRIC研究中心向记者提供的报告指出，目前苏州、南京等热点城市虽面临政策性压力，但在行业集中度快速提升、大中型企业规模诉求高涨的背景之下，土拍市场热度仍难出现实质性降温。下半年热点城市“地王”涌现频率或有所放缓，但地价仍将维持在高位。

针对当前“地王”疯狂显现，财经评论员马光远建议，除政策引导扭转不正常预期外，应在热点二线城市严控土地市场的炒作，通过增大土地供应等方式平抑市场，并对开发商拿地资金来源予以监管限制，为土地市场降温。

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-14 11:46

@zhengganxing 2009-10-30 15:55:18

你就光喝稀啊？我们习惯喝稀就馒头

---

南方人少吃馒头。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2016-07-15 10:48

@风铃 2014 2016-07-14 16:45:26

楼主高人

---

高人不敢当。

只想分享自己的经验教训。

希望新人学点东西，少交点学费。

心愿足矣。

作者:不炒不热闹 日期:2016-07-15 21:41

@桓壕淖局 2016-07-15 14:21:59

09 年要是能明白过来，我现在贷款都还清了。不过 09 年的时候很多人眼界收入还有限，不信楼主也正常，我当年也不信这些，但是之后几年收入眼界上去以后，接触的人多了以后，就开始自己也紧张了，最后也走上了买房路。

---

啥时候明白过来都不晚。

加油！

作者:不炒不热闹 日期:2016-07-18 10:35

@pizi8 2009-10-30 17:47:04

我看 LZ 就是不炒不开心，就是你这样的天天在那忽悠不明真相的百姓。你就不怕有报应？

---

6 年过去。

现在知道谁在忽悠了吗？

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-18 13:13

@三和愿景 2016-07-18 13:07:22

在地产大咖和大土豪们眼里，房子就是白菜价。只是，他们的豪宅与普通民宅房价没什么关系。。。

房子既然像房托们说的不高这么便宜，可是近年只见这些大咖们逃离房地产，可没见他们 U 一套一套屯房子。。。

现在投资哪行都难赚钱，如果房地产如日中天，如果房地产稳赚不赔，李嘉诚为啥要逃离？这些大资本为啥不囤房？

试想，如果大资本大炒家他们联手囤房炒房，结果会怎么样？若果真像房托们忽悠的那样，房价只.....

---

李嘉诚要是踏踏实实搞房地产。

他就不会从亚洲首富变成亚洲老三了。

他就是因为只囤地，不盖房，想投机发不义之财。

所以才有撤资中国的愚蠢行为。

所以才有后来的投资英国一夜损失 600 亿。

他已经成了笑话。

你还当他是英雄？

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-18 21:04

@三和愿景 2016-07-18 19:40:08

还有多少人对装配式建筑方式以及目前已经开始推广不了解，或者是装作不知道呢？

-----

再说一次。

房价中建筑成本不超过一平米 4000 块。

所以就算盖房子一分钱不要，一线城市的房价最多能便宜 4000 块钱。

你不要装作不知道。

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-19 11:14

@三和愿景 2016-07-19 11:09:51

将来你可能也会像发达国家扔掉旧电视和旧汽车一样随便扔掉你的住宅。专家预测，未来的人们扔掉房子可能不会像今天这样令人感到心痛，因为那时的住宅将会非常便宜。将来的房子大多数是工厂里用机器和自动化设备批量制造的，然后再运到住户需要的地方。工厂的房子几天就可以造好。其实，目前这些早已不再是幻想，而已经成为现实。例如眼下在瑞典，你可以订购一套新房子，并且在十天之内就能住进去。工厂造房能节省很多费用，这.....

-----

假设一地块土地成本是楼面价 2 万,用传统的建筑方式,假设一平米建筑成本是 4000,用你所谓新的建筑方式一平米成本假设是 2000,那么你也就节省了一平米 2000 块的成本,加上地价,传统建筑方式卖 24000,你的新建筑方式卖 22000.值得你那么开心吗?

作者:不炒不热闹 日期:2016-07-19 11:41

@三和愿景 2016-07-19 11:37:55

将来你可能也会像发达国家扔掉旧电视和旧汽车一样随便扔掉你的住宅。专家预测,未来的人们扔掉房子可能不会像今天这样令人感到心痛,因为那时的住宅将会非常便宜。将来的房子大多数是工厂里用机器和自动化设备批量制造的,然后再运到住户需要的地方。工厂的房子几天就可以造好。其实,目前这些早已不再是幻想,而已经成为现实。例如眼下在瑞典,你可以订购一套新房子,并且在十天之内就能住进去。工厂造房能节省很多费用,这.....

-----

你的装配式建筑一平米就省 2000 块。

还不如求销售给你打个 98 折。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2016-07-20 10:15

@三和愿景 2016-07-19 22:37:34



锣鼓听音，说话听声。权威人士已强调，房子是用来给人住的。小平第一次改革实现了一部分人先富，但是到目前，贫富分化却因为房子越拉越大。习总深化改革，供给侧结构转型力度如此之大，先富带动后富，下一步怎么做，还不明摆着吗？

---

送你四个字。

你想多了！

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-20 11:44

@三和愿景 2016-07-20 11:39:58

真理诞生于一百个问号之后，新观点新科学新理论新改革新事物总在争议和质疑甚至是 谩骂声中前行。。。

况且，越是旧的顽固势力疯狂反对的就更是要坚持和拥护。

---

当年发明永动机、水变油的那些人。

都是这么说的。。。。。

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-20 11:45

@三和愿景 2016-07-20 11:39:58

真理诞生于一百个问号之后，新观点新科学新理论新改革新事物总在争议和质疑甚至是 谩骂声中前行。。。

况且，越是旧的顽固势力疯狂反对的就更是要坚持和拥

护。

---

当年发明永动机、水变油的那些人。

都是这么说的。。。。。。

作者: 不炒不热闹 日期: 2016-07-20 21:43

@三和愿景 2016-07-20 21:34:36

青岛市北又出地王，小心地雷！

远洋公馆，当年的市南地王，到现在，谁买谁亏，欲哭无泪。。。

开发商敢赌，你敢吗？

况且很多时候，开发商回头有ZF地价补贴

一大波忽悠接踵而至，利用地王带热周边二手房房价，再用周边二手房价反托炒高一手

楼盘价格

近日，一大群房托有组织地安排人在房产交易中心排队。。。

造成火爆假象，傻瓜，接盘侠，你在哪里？

炒作高潮过后，开发商笑了，。。。。。。

---

开发商的地王是真金白银买出来的。

亏的可都是自己的钱。

不像你，空口随便说。

说错了不需要负任何责任。

这一点，我觉得开发商“买”出来的地王，比你要靠谱。  
呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-21 15:59

@三和愿景 2016-07-21 15:10:07

最大的风险并不是房价下跌，而是房价依然没跌！（转载）

经济增长、人口红利、城镇化、货币超发等因素，推动了近十年来中国房地产市场空前的繁荣。发展至今，中国一线城市的房价已跟全球各大主要城市房价基本持平并有所超越。如果单从房价看，我们已经进入了高度发达国家的行列。

尤其是 2016 年，全国各主要城市房价出现了新一轮涨势，在此期间，伴随的则是中国经济增速的持续放缓，以及人民币汇率的持续下跌、股.....

-----  
下跌也危险。

不跌也危险。

这可不就是精神错乱了？

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-21 21:35

@三和愿景 2016-07-21 17:32:03

一手房很多都在中介手里，这是公开的秘密。所谓去库存， 很多情况下，确实只是把开发商手里的库存变成了中介手里的库存。。。

---

中介还真有本事。

又操控一手房，又操控二手房。

大概中介在你心里，就是神一样的存在吧。。。。。

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2016-07-22 10:33

@三和愿景 2016-07-22 10:18:11

开发商手里的多少新盘，所谓日清，还不是联手大中介演出的一场精彩双簧？新闻媒体报道数据是好看，库存减少了，但是实际市面上，库存还存在，中介慢慢忽悠慢慢卖。。。

---

你这样的人。

谁都忽悠不了。

因为你从来不想买房啊。

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2016-07-22 10:36

@三和愿景 2016-07-22 10:19:36

各地地王层出不穷，面粉贵过面包，你怎么看？

开发商在拼在赌，那么你呢？

你一定想，既然面粉涨价了，面包一定要随着涨价。没错，开发商就是利用普通人的这种思维。就是要用新地王的价格来带热炒高周边二手市场。然后，周边二手房价格高涨反托起新楼盘价格。在开盘时，便可顺理成章地卖个好价钱。。。

但是，往往是机关算进反误了卿卿性命，在面包已经过剩了的前提下，你开发商还照这个套路来，最后只能是套.....

-----  
看来你看新闻不仔细。

为什么不看看地王都出在什么地方？

鄂尔多斯有地王吗？玉门有地王吗？那些没人住的鬼城有地王吗？

地王都出现在房子最好卖的地方，你的过剩论又从何谈起？

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-22 11:01

@三和愿景

顾云昌：限购不是好政策 问题出在供给侧

2016-07-21 14:57:25 来源：网易房产

国土部最近把大城市的农业用地占比大幅下降，就是为了有更多住宅用地，而像北京、上海这些一线城市，则应该增加住宅土地供应，缓解供不应求矛盾。

顾云昌：限购不是好政策 问题出在供给侧

住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌回答网易房产记者提问

网易房产讯 由住建部牵头的新一轮房地产调控政策或正在酝酿。住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌今日在博鳌·21世纪房地产论坛第16届年会现场向网易房产记者表示，中国房地产市场的问题出现在供给侧，下一步政策建议倾向供给侧改革，而非限购这样的需求侧改革手段。

本周一，网易房产曾独家报道住建部约谈四房企大佬，新一轮调控或来袭的消息。万达、保利、融创、恒大四家房企负责人在列，接受了住建部、住房改革与发展司、房地产监管司等部分的约谈。对此，顾云昌直言，“不是所有的去库存都成立，有些地方要加库存”。

他同时透露，北京市市长郭金龙曾在政府内部释放声音——对房价的控制不一定使用行政手段，这留给了看客一些遐想空间。

顾云昌认为，2017年中国房地产基本面可能不如今年好看。一二线城市房价上涨，同时又出现了供不应求的情况，可以说是“房子建错了地方”。对于已经实施了数年的限购政策，他认为，限购不是好政策，限购属于遏制需求，但需求是客观存在的，“不过限购是没有政策的政策”。

如果下一步再有靴子落下，顾云昌建议在供给侧做文章。

北京的限购覆盖面可能继续加大。今年以来，关于北京商住项目限购的传言不脛而走，目前，通州商住项目已经限购。顾云昌认为，这恰恰说明我国土地供应结构存在严重问题，供给侧改革可以缓解矛盾。

“工业用地占城市用地 30%，发达国家只在 10%左右。所以我国居住用地供应严重不足。土地供给制度需要改革，合肥熔断之后又没有土地供应了。”

顾云昌提到，国土部最近把大城市的农业用地占比大幅下降，就是为了有更多住宅用地，而像北京、上海这些一线城市，则应该增加住宅土地供应，缓解供不应求矛盾。

作者: 不炒不热闹 日期: 2016-07-22 12:52

@三和愿景 2016-07-22 12:25:38

国人这些年但凡有点家财的，都变着法的买房，尤其是加杠杆的占绝大多数。不仅本城买，还在外地投资。421 的家庭结构，老龄化的到来，人口红利拐点，房市冰火两重天的现状等等，无不昭示着房地产末日的来临。。。

---

中国一直坚持首付三成，第二套甚至五成的政策。

你所谓的加杠杆从何谈起？

一线城市人口一直保持正流入，而且国家限购多年。

而中国整体的城镇化率才 56.1%，距离发达国家城镇化率 80%的水平相去甚远。

你所谓的房地产末日论是不是笑话？

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-22 13:16

@三和愿景 2016-07-22 12:59:16

据我所知，有的人甚至连首付都是借的。从口里省，从身上省，从一切可能的生活细节 压缩开支。。。

你或许只 顾了买小孩入学的学区房，而忽视了孩子正长身体正需要营养。

你或许只顾了拼命工作拼命赚钱，而忽视了对家人对孩子的陪伴和教育

你或许为了房子，期房遇到陷阱，二手房买的不顺心。为了看房装修布置费时费力费心。。。

为了房子，为了房贷，你如骆驼般在沙漠中负重默默孤独前行，忽视了自身的保健.....

-----  
能不能多一点数据。

少一点文艺青年的无病呻吟。

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-22 20:50

@三和愿景 2016-07-22 16:30:48

目前分歧的焦点就在于，有人认为房价会延续之前 10 几年的暴涨模式，而有人则判断房价已进入拐点步入滞胀或者下降通道。前者自然毫不犹豫地着急入市，后者则抛售手中多余房产或者持币观望。当然，彼此相逢，肯定都不屑得



哼一声：SB

---

谁说前 10 几年在暴涨的？

2008 年房价跌过，2012 年房价也跌过。

错过机会的人，只能怪自己太贪心了。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-23 09:40

@zzzwww2015 2016-07-23 09:26:32

三和愿景已经成了房观牛皮癣，到处复制粘贴裹脚布。

他说他是老一代大学生，如果所说属实，他的年纪应当在 45-55 之间。以前的大中专生包分配，很多人已经成了社会骨干，事业上风生水起，家庭幸福美满。但他又说房托有组织安排去房产交易中心排队，一看就知道他从来没有买过房子。一个老大学生，竟然从来没买过房子，由此判断，他的人生非常失败。现实中处处不得志，只有在网上大段大段地复制粘贴裹脚布，才能找到快感，才能安抚.....

---

感觉他的心理是有问题的。

需要看心理医生。

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-23 19:08

@三和愿景 2016-07-23 12:37:07

目前大中小城市的空置率已 很高，非自住房率也很高，

有效自住刚需已经很少，最终 回归住宅功能后，房多人少，  
结局就会像现在小城市一样，租不出也卖不掉。。

---

北上广深四个城市，空置率有多高。

能不能给个具体数据？

作者: 不炒不热闹 日期: 2016-07-23 19:09

@三和愿景 2016-07-23 11:40:15

一线北上 深，加上二三线全国大部分城市范围内，这  
些年普通民众大多数家庭，已经囤了多少房子了。。

当绝大多数人都涌进来了，且人均几套，严重饱和过  
剩，房地产最后结局会怎样？

---

北上广深，四个城市。

人均多少套房子。

能给个具体数据吗？

作者: 不炒不热闹 日期: 2016-07-23 19:29

@三和愿景 2016-07-23 11:40:15

一线北上 深，加上二三线全国大部分城市范围内，这  
些年普通民众大多数家庭，已经囤了多少房子了。。

当绝大多数人都涌进来了，且人均几套，严重饱和过  
剩，房地产最后结局会怎样？

---

@不炒不热闹 2016-07-23 19:09:51

北上广深，四个城市。

人均多少套房子。

能给个具体数据吗？

-----

一个具体数据都拿不出来？

我只能“呵呵”了。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2016-07-23 23:37

@三和愿景 2016-07-23 12:37:07

目前大中小城市的空置率已 很高，非自住房率也很高，有效自住刚需已经很少，最终 回归住宅功能后，房多人少，结局就会像现在小城市一样，租不出也卖不掉。。

-----

能不能用数据说话。

北上广深，空置率到底有多高？

作者:不炒不热闹 日期:2016-07-24 09:44

@三和愿景 2016-07-24 09:28:45

就说每个国家和地区的房地产走势，基本上是一样的，没有哪个国家和地区会走出自己独立的痕迹。 历史是有惊人的相似，大家看，日本的房地产是不是 1982 年开始涨，香港的房地产 92 年开始涨，我们国家的房地产是 2002

年开始涨，大家看有没有惊人的相似啊，而我们香港比日本晚多少年啊，晚十年，我们比香港晚多少年啊，十年，我们比日本呢，晚二十年。但是房子是不可能永远涨的，没有哪个国家的房子一直涨，大家看，日本的房.....

-----  
能不能给一个具体的数据。

北上广深，到底空置率是多少？

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-24 09:45

@三和愿景 2016-07-24 09:28:45

时刻警惕房产中介以房价将暴跌为名，吓唬业主卖房。

楼主：不炒不热闹 时间：2012-12-28 13:42:00 点击：  
2197 回复：55

众所周知，中介的收入来自房产交易。

一句话，有交易，有钱收。没交易，没钱收。

要想成交一单交易，中介首先要自己手里有房源。

没人愿意卖怎么办？中介惯用的伎俩就是用房价将暴跌来吓唬业主。

所以，每一个业主都要打醒十二分精神。网络上形形色色的暴跌言论都不过是中介放出来的烟雾弹，目的就是吓唬业主卖房。

房价的正常波动范围其实十分狭窄，就算下跌，幅度也十分有限，考虑到税费的支出，是完全没有套利空间的。

所以，广大业主千万小心，不要被这些言论蒙蔽双眼，做出错误的决定。

年底了，防火防盗防中介！

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-24 11:33

@三和愿景 2016-07-24 11:19:47

我们中国的老百姓真的很可怜，我们根本就不是买房子，我们是买房子的居住权，因为土地不是你的，我们就买了 70 年居住权，我想问大家，谁住满过 70 年，中国住满 30 年拔掉，美国、日本和欧洲的房子连土地都是你的，人家才买房子，

-----  
中国 1998 年才开始大规模的商品房建设。

你问大家谁住满过 70 年？

你确定你脑子没问题？

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-24 11:33

@三和愿景 2016-07-24 09:28:45

就说每个国家和地区的房地产走势，基本上是一样的，没有哪个国家和地区会走出自己独立的痕迹。历史是有惊人的相似，大家看，日本的房地产是不是 1982 年开始涨，香港的房地产 92 年开始涨，我们国家的房地产是 2002 年开始涨，大家看有没有惊人的相似啊，而我们香港比日本晚多少年啊，晚十年，我们比香港晚多少年啊，十年，我们

比日本呢，晚二十年。但是房子是不可能永远涨的，没有哪个国家的房子一直涨，大家看，日本的房.....

---

@不炒不热闹 2016-07-24 09:44:38

能不能给一个具体的数据。

北上广深，到底空置率是多少？

---

能不能给一个具体的空置率数据？

作者:不炒不热闹 日期:2016-07-24 13:00

@right 2016-07-24 12:28:35

空置个鬼啊，现在京沪房价那么高，有几个人会大几百万买套房空在那？

空置的都是傻空自己都不愿意回去的傻空家乡。

---

空军的最大特征就是拿不出翔实的数据。

大话假话空话随口就来。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2016-07-24 20:22

@三和愿景 2016-07-24 17:31:39

炒房子和囤房子的本质区别是：

炒房子在低潮期买入，在高潮时抛出。。。实打实地套现  
囤房子（不含唯一自住房）是买入后，一直抱守不动，

期间涨涨跌跌，坐享泡沫愉悦，如不及时脱手，进入下跌通道，就会被套牢。收税不说，随着时间推移贬值，甚至价值归零。

---

全世界收房产税的国家很多。

有哪个国家的房产价值归零的？

能举一个例子出来吗？

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-24 22:00

@三和愿景 2016-07-24 21:37:10

就说每个国家和地区的房地产走势，基本上是一样的，没有哪个国家和地区会走出自己独立的痕迹。历史是有惊人的相似，大家看，日本的房地产是不是 1982 年开始涨，香港的房地产 92 年开始涨，我们国家的房地产是 2002 年开始涨，大家看有没有惊人的相似啊，而我们香港比日本晚多少年啊，晚十年，我们比香港晚多少年啊，十年，我们比日本呢，晚二十年。但是房子是不可能永远涨的，没有哪个国家的房子一直涨，大家看，日本的房.....

---

把这些骗子的裹脚布粘贴 1000 遍也没用的。

不如说说一个具体的数据。

北上广深的空置率到底是多少？

不敢说吧？

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2016-07-25 13:19

@三和愿景 2016-07-24 21:37:10

就说每个国家和地区的房地产走势，基本上是一样的，没有哪个国家和地区会走出自己独立的痕迹。历史是有惊人的相似，大家看，日本的房地产是不是 1982 年开始涨，香港的房地产 92 年开始涨，我们国家的房地产是 2002 年开始涨，大家看有没有惊人的相似啊，而我们香港比日本晚多少年啊，晚十年，我们比香港晚多少年啊，十年，我们比日本呢，晚二十年。但是房子是不可能永远涨的，没有哪个国家的房子一直涨，大家看，日本的房.....

---

@不炒不热闹 2016-07-24 22:00:01

把这些骗子的裹脚布粘贴 1000 遍也没用的。

不如说说一个具体的数据。

北上广深的空置率到底是多少？

不敢说吧？

呵呵。

---

敢不敢说说北上广深的空置率到底是多少？

作者:不炒不热闹 日期:2016-07-25 20:55

三和愿景:



2016-07-25 13:54:04 评论

这个贴子还有其他帖子里你已经说了国人都在一套一套的买房子，且不为了出租，都是为了暴涨增值，你再算算多少人是这样做的，小学算术你不会吗？

不炒不热闹：

2016-07-25 14:05:07 评论

评论 三和愿景：看来你是中文系的。一见短袖子，立刻想到白臂膊，立刻想到全裸体。呵呵。

三和愿景：

2016-07-25 15:07:36 评论

评论 不炒不热闹：你这比喻就是锅盖扣茶杯不配套了，明明是你自己给自己顺的梯子，当然要拾级而上了

-----  
三和先生。

你的中文是体育老师教的吗？

我说中国人喜欢买房子，跟中国人人人都有房子不是一个意思。

就好像我说，小孩子都喜欢吃糖，跟小孩子都有糖吃不是一个意思！

你不妨仔细想想。

相信你能想明白的。

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2016-07-26 10:53

@三和愿景 2016-07-24 21:37:10

就说每个国家和地区的房地产走势，基本上是一样的，没有哪个国家和地区会走出自己独立的痕迹。历史是有惊人的相似，大家看，日本的房地产是不是 1982 年开始涨，香港的房地产 92 年开始涨，我们国家的房地产是 2002 年开始涨，大家看有没有惊人的相似啊，而我们香港比日本晚多少年啊，晚十年，我们比香港晚多少年啊，十年，我们比日本呢，晚二十年。但是房子是不可能永远涨的，没有哪个国家的房子一直涨，大家看，日本的房.....

---

@不炒不热闹 2016-07-24 22:00:01

把这些骗子的裹脚布粘贴 1000 遍也没用的。

不如说说一个具体的数据。

北上广深的空置率到底是多少？

不敢说吧？

呵呵。

---

@不炒不热闹 2016-07-25 13:19:45

敢不敢说说北上广深的空置率到底是多少？

---

三和先生还是先说说北上广深的空置率到底是多少

吧？

总是回避问题只能显得你很心虚哦。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-26 13:47

@袁新圣 1 2016-07-26 11:47:58

no matter houses are bought by guys who are really rich or just borrowing from others, anyway, it seems there do have many many rich guys in china. why are we still so poor? they buy house and then rent to us. we pay renting fee. then, two classes are formed. one is guys with house. the other is guys renting house. then, everything is divided to owners and renters. yeah, a little strang!

---

外国友人也想来中国买房子？

北京欢迎你！

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-26 22:10

@三和愿景 2016-07-26 16:56:06

睁开眼看看吧，目前是原来上车早的多军在卖房，而多军新兵接过了他们前辈的接力棒^\_^。

---

卖掉房子的。

下场都不太好哦！

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-27 10:16

\*欣泰今遭巨资抢筹开板直线涨停 成交额近 2 亿

2016-07-27 09:35:21 来源：网易财经

网易财经 7 月 27 日讯 周三，此前连续十一天一字跌停的\*欣泰遭巨量资金抄底，股价从跌停板上迅速拉升，开盘仅两分钟便直接封住涨停。截至发稿时，\*欣泰报 5.03 元，成交额 1.72 亿元，换手率将近 50%，买一档位有 4 万手封单。

今年 7 月 8 日，在上市交易了一年零八个月后，欣泰电气（300372.SZ）因涉嫌欺诈被中国证监会正式启动强制退市程序。随后，深交所发布提示称，该公司股票\*欣泰于 7 月 12 日复牌，将在复牌后三十个交易日期限届满后的次一交易日对其实施停牌，并按规定作出是否终止其股票上市的决定。因欺诈发行终止上市后不能恢复上市，且创业板没有重新上市的制度安排。

这也意味着，在证监会退市程序完成后，欣泰电气将成为首家因欺诈发行而被“永久退市”的上市公司。

但是，尽管深交所和证监会一再提示，欣泰电气在暂停上市后无法恢复上市，而且在复牌后买入欣泰电气股票的投资者也不可能得到欣泰电气保荐机构兴业证券所设立的 5.5

亿元先行赔付专项基金的赔偿，但令人匪夷所思的是，\*欣泰在复牌后并非无人问津，自复牌以来频遭资金在跌停板上抢筹。特别是7月12日和13日，该股全天成交金额分别达4008万元和3821万元。

为何在欣泰电气已经确定退市的情况下仍然有博傻资金持续买入？是否有机构存在对敲行为？这些问题在市场上引起了广泛的讨论。与此同时，深交所也对\*欣泰的交易情况给予了高度关注。

7月15日晚间，深交所第三次发布说明称，\*欣泰自7月12日复牌以来，买入成交和卖出成交均以个人为主。本周3212个个人账户买入该股，其中2994个账户资金规模在100万元以下；共有989个账户卖出，其中759个账户资金规模在100万元以下。买入居前账户普遍资金规模小，其中买入5万股以上的账户共有26个。本周投资者买入总金额前五名的会员归属于广发证券、东方证券、中信建投、招商证券、海通证券。

与此同时，针对有媒体报道称，光大证券江门东华一路证券营业部于7月13日和7月14日分别登上“\*欣泰”买入和卖出龙虎榜前五名，质疑其中可能存在对倒对敲行为。深交所表示，对上述营业部进行了核查，未发现该营业部的账户存在对倒对敲行为。

深交所的说明稳定了\*欣泰的交易状况，自7月18日之

后，\*欣泰成交额便一直维持在 1000 万元左右，缩量明显。

但是，从昨天尾盘开始，博傻资金狂买\*欣泰的景象再次出现。

昨日开盘后，\*欣泰成交依然稀少，跌停板的封单数量依然逾 40 万手。但到了 14 时 53 分，\*欣泰成交突现异动——一笔 6701 手的大单突然买入\*欣泰。根据估算，6701 手约等于 67 万股，按 4.57 元收盘价计算，金额约为 306.19 万元。即便有神秘资金介入，\*欣泰收盘时仍然封在跌停板上，但跌停处封单已减少至 40 万手以下。值得一提的是，\*欣泰全天成交金额为 1152 万元，这意味着 6701 手资金占总成交比例接近 25%。

那么，到底是谁在买？据盘后龙虎榜数据显示，7 月 26 日买入额超过 300 万元的席位仅有中国民族证券乐山小十字营业部，该营业部当日买入 305.32 万元，位居买 1。除此之外，其余 4 家买入席位的买入金额均在 50 万元以内。

-----  
明确要退市的股票。

被从跌停炒到涨停。

这对那些鼓吹股市是价值投资的人。

是不是狠狠的打脸？

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-27 11:17

@三和愿景 2016-07-27 11:04:52

现在聊聊目前房屋的拥有者都主要是哪些人，每个阶层分别保有量所占比例。

都知道中国按财富划分人群大概呈正金字塔形，而对应的财富却又呈倒金字塔形，也就是说极少数的人掌握了绝大多数的财富。

改革开放以来，中国特色社会主义最大的特色，就是房地产高速发展期，拥有房屋最多的一定是金字塔尖的非官即富者，而最底层的普通平民手无寸瓦。

而这个倒金字塔啥时变成了两头小中间大的纺锤形状呢。

1) .....

-----

1、当一个人的财富远远超越了普通人。在他的资产配置表中，房产确实可以不占太大的比例。

比如你所谓的超级富豪。

对于他们来说，买房子肯定不如买个上市公司更赚钱。

所以，眼睛盯着他们是不是买房，是不是在卖房，是毫无意义的。

这个就是跟着李嘉诚走，却没有吃上肉的失败者的教训。

2、如果你是房观的老用户。

应该清楚很多年前，所谓官员抛售住房必然导致房价大

跌的小道消息就是满天飞了。

可惜，当初指望这个降房价的，现在估计肠子都悔青了。

3、先知先觉抛售住房的。

看这个帖子。

他们的悲剧都成了别人眼中的笑话。。。。。

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-27 13:32

三和愿景：

2016-07-27 13:24:33 评论

开征房产税，目标直指手中多套房产的中产阶层。之前该转型的转了，该跑路的跑了，剩下的就是你这样又肥又笨的大肥猪，坐等挨宰。。

不炒不热闹：

2016-07-27 13:29:44 评论

评论 三和愿景：纳税光荣，任何一个国家，有资格交房产税的肯定比没资格交房产税的过得更幸福。不信你可以去调查调查。呵呵。

-----  
还以为三和同志，心怀天下，志趣高远。

原来也不过是个红眼脑残。

交房产税能吓到谁？

只要你有工作，你还要交个人所得税呢。

你们公司什么人比你交税交得多？



拿钱比你多的人交税比你多！

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-28 09:52

@再穿个马甲 2009 2016-07-26 16:44:56

7 年前的文章啊

---

7 年前到现在。

空军一点长进都没有。

当然，也可能交过学费的空军都不再出现了。

换了一批没交过学费的继续空。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-28 14:16

@三和愿景 2016-07-28 13:50:57

装配式建筑将是我国房屋建设发展的必然趋势

随着城市化进程的加速，中国已成为世界上最大的建筑市场，每年新建建筑竣工面积已超过发达国家的总和。但是，目前 99%的既有建筑和 95%以上的新建建筑都是高能耗建筑；建筑能耗、建材生产和运输能耗约占全社会总能耗的 46.7%；工程质量参差不齐，建造效率低；受人为因素影响较大的传统现场施工建造方式，是造成这些问题的主要原因。钢结构被誉为“绿色建筑”，是最符合预制装.....

---

在一线城市，这个可以降低房价一平 2000 块。

不会更多了。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2016-07-28 21:29

@三和愿景 2016-07-28 17:30:01

一户人家几套房子就能够解决吃饭问题？能实现中国梦？

-----  
一户人家几套房子是不可能的，不少你这样的聪明人，房价涨个 1000、2000 就赶快把房子给卖掉了，最后还是要租房子的，你乐意做房客，有人愿意做房东，多好的事！你说对不对？呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2016-07-28 22:58

三和愿景：

2016-07-28 21:42:06 评论

呵呵，在你的老前辈面前真敢张开你的臭口，我住房子不花钱，你满意了吗？我何时上车何时下车都不重要，重要的是国人大多数正如你所言买了一套又一套。看看周围邻居朋友同事亲戚，哪家不好多房子？毫不客气的说，将来这么多房子能换来粮食和其他物资吗？能靠这些房子实现国强民富吗？

不炒不热闹：

2016-07-28 21:50:52 评论

房地产是重要的实体经济，而且这个行业能带动的周边行业远远超过任何一个行业。所以我们才会说，房地产是国家经济的支柱产业，不仅仅是在中国，任何一个国家都如此。

三和愿景：

2016-07-28 22:13:16 评论

评论 不炒不热闹：说你脑筋不转弯，以前十几年房地产作为支柱产业，确实对国民经济起到了重大支撑作用。可如今，成也萧何败也萧何，正因为这些年的过度开发，才使泡沫到了今天这种地步。睁眼看看吧，新华社对楼市危局三连喊，政治局会议确定抑制资产泡沫。，矛头都直指房地产。你还在做梦呐。。。

不炒不热闹：

2016-07-28 22:57:52 评论

评论 三和愿景：巴菲特说过一句话，“过去 238 年来，从来没有人因为做空自己的祖国而发财的，”这句话送给你，与君共勉。

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-29 11:04

三和愿景：

2016-07-29 07:36:34 评论

我也送你一句话：毒瘤越涨越大，反误了卿卿性命。。。

三和愿景：

2016-07-29 07:38:43 评论

你的家长多次发话了，要给你断奶了，你再怎么哭，只能改学吃饭了。。。

不炒不热闹：

2016-07-29 09:31:14 评论

评论 三和愿景：你可以永远装睡，但世界不会停下来等你。

三和愿景：

2016-07-29 10:59:41 评论

评论 不炒不热闹：恰恰相反，是你被树会长到天上的美梦弄的神魂颠倒，乃不知有汉，无论魏晋。。。

不炒不热闹：

2016-07-29 11:03:11 评论

评论 三和愿景：树不会长到天上去。但是房价不是树。房价是条船，货币是水，船永远漂在水面上。。。。。

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-30 19:41

@三和愿景 2016-07-30 16:38:45

之前已经买了多套房的注意了，你若是真的有收藏房子的癖好，算我没说。

若是你当初投资房子就是为了增值收益，那么，现在明显就是个高点，见好就收吧。

即便把鱼尾留给了别人，又能如何？

总比连鱼刺都想吞下，一旦卡住嗓子，咽不下吐不出的，那时就该哭了。。。

---

你凭什么说现在就是高点呢？

五年之后，十年之后，房价要是比现在高。

你又如何自处？

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-30 22:36

@ligu09 2016-07-30 22:30:10

@不炒不热闹 前几年美元什么价？

---

你的意思是以美元计房产升值更高？

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-31 10:49

房产是普通百姓能接触到的，唯一的稀缺资源。

如果房产不能帮你赚钱，那其他投资就更不可能了！

-----不炒语录

作者：不炒不热闹 日期：2016-07-31 21:56

@GTLAQ123 2016-07-31 19:26:23

老是看到三和愿景说装配式建筑，为什么？

买房难道先看建筑方式？还是你肯定装配式能让房价低到所有人都能随心买房？

---

那是他的最后一根救命稻草。

别戳破，让他幻想去吧。

作者:不炒不热闹 日期:2016-08-01 21:53

年轻的夫妻，买的第一套房子，应该尽量选择离你的工作地点近的，交通便利，最好是靠近地铁站的，有学位，方便子女上学的房子。不要顾虑二手不二手的问题，房子小点旧点老点都不要紧，最重要的是方便！不要羡慕郊区的新房子大房子，那是给你退休后养老准备的。

---不炒语录

作者:不炒不热闹 日期:2016-08-02 09:55

美国房价在过去 125 年中，上涨 97 年，下跌 28 年。

中国的情况应该也大致相同。

每上涨 3 年，都有可能会调整 1 年。

不要指望你买的房子年年都上涨。

如果你对房价的调整没有心理准备。

先不要买房。

----不炒语录

作者:不炒不热闹 日期:2016-08-02 10:46

永远不要想着用你的自住房来玩高抛低吸的游戏。

因为房价波动的幅度十分有限。

就算是 2008 年那场席卷全球的金融风暴，北上广深的房价最多也就跌了 20%。

算上税费支出，是完全没有套利空间的。

---不炒语录

作者:不炒不热闹 日期:2016-08-02 19:23

当你在雨中站了半个小时，打不到一辆的士的时候。

你才知道有自己的私家车多重要。

当你不愿意为房东装修房子，一切都只是凑合时；当你看到心仪的家具，心里想的却是搬家时好不好搬的问题；当你被房东加租一次次搬家时。

你会觉得有自己的房子，真好。

---不炒语录

作者:不炒不热闹 日期:2016-08-02 21:53

@shanguoa 2016-08-02 21:38:52

我得问一下了，各位炒房的朋友们！你们买了很多房，再把房子卖给开发商看开发商要不要，开发商如果要那就没危险，你们继续炒房屯房。开发商如果不要你们的房，证明炒房是有危险的！听我说赶快低价出手，陪点也行赶快卖吧！如果房产不出手，崩盘以后你们就去跳楼。跳楼也是应该的，这是你们的选择！

-----  
你应该是不想买房的吧？

那么有人花高价买房，然后低价租给你。

难道不是两全其美的事吗？

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2016-08-02 22:00

中国的文字很玄妙。

同样一个结果，换种说法，感觉完全不同。

比如“屡败屡战”，和“屡战屡败”。

一个屡败屡战的人，也许会让人佩服他的勇气。

但是，换个角度看。

屡战屡败，是不是说明你的方向出了问题？

屡战屡败的朋友，不妨反思反思。

也许，智慧比勇气更重要！

---不炒语录

作者: 不炒不热闹 日期: 2016-08-02 23:27

@简学宁 2016-08-02 23:21:45

@不炒不热闹 如果你在国外买了房，那你是不是捞到稠的了呢？除了温哥华和多伦多的房子

-----

很多国家经济年增长率还不到 2%。

这些国家通胀也不高。

在这些国家，除了自住的房。

我不会买太多房产投资的。

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2016-08-03 09:48

聪明的人，善于从别人的经验教训中学习成长。



平庸的人，只能从自己的经验教训中学习成长。

愚蠢的人，屡战屡败，永远不会成长。

----不炒语录

作者:不炒不热闹 日期:2016-08-03 21:20

很多人以为，便宜的房子，未来的升值空间比较大。

就好像初入市的新手喜欢买低价股一样。

但是无论是从数据还是我们的经验来看。

这个观点都是错误的。

优质高端物业，升值的幅度要远远大于低端的物业。

所以，投资应该首选一线城市的高端物业。

不要害怕高昂的价格。

越是优质越是高端的物业，越能给你带来丰厚的回报。

----不炒语录

作者:不炒不热闹 日期:2016-08-04 10:51

房地产价格的走势跟宏观经济的走势是密切相关的。

当一个国家的 GDP 常年保持在一个很高的增长率的时候。

房地产价格走高是大概率事件。

---不炒语录

作者:不炒不热闹 日期:2016-08-05 10:19

所有人的财富一定要找个地方存放。

而且大家一定不会以货币的形式把自己的财富储存起来。

因为当前的货币脱离了金本位，所以货币中没有含金量。

只要通货膨胀一来，货币迟早变废纸。

当前来看，多数普通人选择把自己的财富以房产的形式存起来。

所以，只要多数人的财富一直在增加。

那么房产的价格必然一路飙升。

---不炒语录

作者：不炒不热闹 日期：2016-08-05 10:25

有不少人担心 20 年、30 年的老房子不能贷款。

我给你打个比方吧。

一个 18 岁的少女和一个 30 岁的熟女，同时站在一个男人面前让他挑选。

男人多半会选择 18 岁的少女。

新房子就是那 18 岁的少女，老房子就是那 30 岁的熟女。

银行作为一个好色的男人，肯定优先挑选 18 岁的少女。

但是，如果再过 20 年。

市场上不再有 18 岁的少女，全部都是 30 岁的熟女。

请问，这个男人会怎么样？

宁肯当太监，也不选这个 30 岁的熟女？

中国当前房地产这个行业尚年轻，即使是一线城市，也不缺少新建的房子。

可是 20 年之后，如果一线城市没有土地建新房了。

市场上全部都是 20 年，30 年甚至 50 年的老房子。

你觉得银行还会坚持老房子不能贷款吗？

----不炒语录

作者：不炒不热闹 日期：2016-08-05 21:58

房市跟股市，先投资哪个。

大概是个千古难题。

我个人的建议是。

先买房，再炒股。

毕竟，房产投资是最容易做的，最不容易出错的投资。

先买自住房，然后再用家庭的闲置资金投资股市。

对于年轻人来说，是最不容易失败的做法。

-----不炒语录

作者：不炒不热闹 日期：2016-08-06 21:11

很多投资，包括房产投资。

长期持有，其实收益最丰厚。

自以为聪明，有一点涨跌就开始折腾的，到最后才发现自己的收益远远不如那些长期持有的人。

NO ZUO NO DIE。

其实也适合作为投资的忠告！

---不炒语录

作者：不炒不热闹 日期：2016-08-06 23:21

买房子其实就象谈一场恋爱。你喜欢的人往往看不上你。

看得上你的你往往不喜欢。

可是最后这婚还是要结的，所以最好还是根据自己的实际条件，挑个不讨厌的实在对象罢了。

—— 不炒语录

作者：不炒不热闹 日期：2016-08-07 22:24

经常听到年轻人说，地段好的学区房、地铁房不少都是老房子。

这种老房子将来会不会越来越不值钱呢？

很多城市的老房子都在城市的黄金地段。

不但各种配套齐全，资源丰富。

最重要的是，这些地段代表着一个城市的文化底蕴，代表着一个城市的生活方式。

而这些都是不可复制的优势。

这些地段的老房子，升值潜力其实是远远超过某些新开发区的新房子的。

所以，一二线城市市区中心区域的老房子，是大可以放心投资的。

——不炒语录

作者：不炒不热闹 日期：2016-08-07 22:29

永远不要以自己对房价涨跌的预测，来决定你是否该买或者不该买一套房。

首先看你需不需要这套房。

需要就买，不需要就不要买。

---不炒语录

作者:不炒不热闹 日期:2016-08-08 09:49

看过西游记的人都知道。

孙悟空的金箍棒，其实是从龙宫抢来的，原名叫“定海神针”。

对于一个家庭来说，你家的房产就是你家的“定海神针”。

千万不要被孙猴子忽悠了去。

否则，你家的财政基础就要摇摇欲坠了。。。。。

---不炒语录

作者:不炒不热闹 日期:2016-08-08 11:55

坚持是种可贵的品质。

前提条件是你的方向是正确的。

如果方向不对。

你坚持得越久，就离你的目标越遥远。

---不炒语录

作者:不炒不热闹 日期:2016-08-08 14:06

最近网上有句话很流行。

不说出这句话似乎就显不出自己懂经济学。

这句话叫“实业误国、炒房兴邦”。

我只想说，误你妹啊！

谁告诉你房地产不是实体经济的？

房地产不仅自己是重要的实体产业，而且带动了非常多的相关产业。

在投资，信贷，就业，税收，土地收入上都对政府，社会，财政，GDP 影响最大最直接的产业。

如果房地产不景气，任何一个国家的经济前景都难言明朗。

日本的房地产行业不景气，就直接导致了日本经济长达二十年萎靡不振。

所以，房地产行业欣欣向荣，也许你买不起房，但你至少不需要为你的饭碗发愁。

如果房地产行业不景气。

你要担心的就不是买不买得起房，而是吃不吃得起饭！

---不炒语录

作者：不炒不热闹 日期：2016-08-08 20:48

看一看台湾人的幽默。

你是不是也有共鸣？

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F256262897.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F256262896.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F256262895.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE} http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F256262831.jpg {EIMAGE}

{SIMAGE} http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F256262830.jpg {EIMAGE}

{SIMAGE} http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F256262829.jpg {EIMAGE}

{SIMAGE} http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F256262828.jpg {EIMAGE}

{SIMAGE} http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F256262827.jpg {EIMAGE}

作者: 不炒不热闹 日期: 2016-08-09 10:52

经常听到一些经济白痴说。

买房我就是不想贷款，不想背上债务。

同学，请你睁大眼睛看看现在是什么年代？

不要说你了，就是富豪排行榜上面的那些大佬们。

有几个是没有银行贷款的？

如果你是一个企业家，那你一定死得很惨。

因为，你的企业还没发展起来，别的企业已经利用银行贷款快速发展，抢占市场，把你干掉了！

一个家庭，负债同样是健康的资产组合中必不可少的一项。

尤其是在当前通胀的大环境中。

你的负债是会随着通胀而缩水的。

所以，你欠银行的钱就是占银行的便宜。

这么好的事，傻子才不干！

---不炒语录

作者：不炒不热闹 日期：2016-08-09 11:13

@三和愿景 2016-08-09 10:57:50

楼市会如何做到让8成人都赔钱(转载)

最近深圳方面传来消息，说房价跌了，让各个媒体也都行动起来，虽然我们之前论证过，新房成交价格下跌，跟推新盘有关系，并不代表普遍性，但毕竟人心惶惶，都担心莫非这就是风吹草动。

其实之所以关心楼市的拐点，恰恰说明大家手上都有房了，你还要买房一是钱没地方去，二是还缺一个你想要的位置上的房子而已，对于房子这个需求跟车一样，从来不会因为你已经有了所以不需要了.....

-----  
医院、学校、公园、地铁、购物中心、体育馆、博物馆。。。。。

这些配套设施。

你准备怎么互联网化？

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2016-08-09 11:26

三和愿景：



2016-08-09 11:17:16 评论

你又不懂该科技了吧，VR,AR 技术的发展应用和普及，  
自己查

不炒不热闹：

2016-08-09 11:21:24 评论

评论 三和愿景：我现在想吃全聚德的烤鸭，请问你的  
VR\AR 技术如何实现？

三和愿景：

2016-08-09 11:22:25 评论

评论 不炒不热闹：我已经吃到了，怎么，你在哪个偏僻山沟？

三和愿景：

2016-08-09 11:23:45 评论

评论 不炒不热闹：你用老人机的时候，没想到现在能用上智能机吧？以前商场商铺林立，你也没想到淘宝能干掉它们吧？

不炒不热闹：

2016-08-09 11:24:55 评论

评论 三和愿景：我就是因为在偏僻山沟里，所以吃不到啊！你看，买房的地段多重要！呵呵！

-----  
太好笑了！

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2016-08-09 12:00

三和愿景:

2016-08-09 11:56:41 评论

评论 不炒不热闹: 在时机面前, 地段是个P。。。 . 闹市中的商铺照样被淘宝冲击, 以后大城市去中心化, 传统住宅尤其老破小大高层照样被高科技房屋和技术变革所冲击。。。

不炒不热闹:

2016-08-09 11:59:22 评论

评论 三和愿景: 我就问你一个问题。北京前门的那家全聚德烤鸭店, 如何把他们新鲜出炉的烤鸭, 送到你们山沟沟里去?

-----

三和同学。

能回答我的问题吗?

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2016-08-09 13:52

三和愿景:

2016-08-09 12:06:25 评论

以你的老化思维顽固心态, 淘宝和外卖怎么就普及兴旺了? , 怎么就能替代了实体店铺了呢? 不理解吧?

白锄头:

2016-08-09 12:12:22 评论

@不炒不热闹 跟红眼脑残较真他就完了

三和愿景：

2016-08-09 12:42:33 评论

评论 白锄头：那是，只能苟延残喘垂死挣扎了

不炒不热闹：

2016-08-09 13:05:59 评论

评论 三和愿景：淘宝的真货好货都是卖到一线城市，  
假冒伪劣产品才会卖到乡下地方去，这你就不知道了吧？

三和愿景：

2016-08-09 13:45:34 评论

评论 不炒不热闹：是嘛，可惜我不在乡下，地沟油据说都到了大城市的餐桌，我在吃，你也不例外

不炒不热闹：

2016-08-09 13:51:55 评论

评论 三和愿景：你之所以不在乡下，就是因为你也觉得一线城市生活更便利更开心啊！你明明就是支持我的观点的，还不好意思，呵呵。

-----  
玩得好 HAPPY！

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2016-08-10 11:13

中国最近有一个词很火，叫“房奴”。

似乎买了房子，就过上了暗无天日的奴隶生活。

我想说，奴你妹啊！

买了房子的是房奴，那没买房的呢？

要不要叫你“租奴”！

房奴的贷款总有还清的一天，租奴的租金什么时候到期？

一个被判了无期徒刑的租奴，居然还有底气嘲笑房奴，谁给你的自信？？？

哦，对了。

租奴也不是可以一直当下去的。

多数房东都不愿意把房子租给老头子老太婆。

所以当你 5、60 岁时，你想当租奴也没地方当去了！

---不炒语录

作者：不炒不热闹 日期：2016-08-10 11:50

房观还流传着一个很 SB 的说法。

叫“有价无市”。

我真想拿个鞋底子狠狠的抽抽那些 SB。

什么叫有价无市？市场经济，有价就有市！如果无市，那价也不会是那个价！

如果当前市场的房价偏高，那自然没有买家会愿意买，那卖家就必须向下调整价格，直到有人接受为止。

如果当前市场房价偏低，那一套房放出来，可能就会有无数买家出价，这样卖家就会知道他的报价偏低了，他自然会调整自己的报价，直到更符合市场的预期。

所以，当前市场上的报价是经过买卖双方的博弈，得出的比较接近双方预期的价格。

根本不存在什么有价无市这种事。

---不炒语录

作者:不炒不热闹 日期:2016-08-11 11:48

经常听到有人抱怨。

我辛辛苦苦干一年，赚到的钱还没有别人买的房子增值的钱多。

这不公平。

这个就好笑了。

资产升值的游戏，人人都有玩的资格。

你为什么没有参与这个盛宴狂欢呢？

原因很简单。

无非就是你害怕自己买的房子价格暴跌赔钱罢了！

换句话说，你不敢承担房价下跌的风险，所以你没有获得房产升值的收益。

而那些愿意承担房价下跌风险的人，他们获得了房产升值的收益。

这不公平吗？

这很公平！

---不炒语录

作者：不炒不热闹 日期：2016-08-11 22:47

@三和愿景 2016-08-11 19:37:40

构造装配式住宅新理念 稳抓绿色建筑发展良机

装配式建筑作为一种绿色建造技术，具有可避免未来重复装修，长寿命、免维护、技能环保的优势。在中国，装配式建筑作为一种新理念、新技术仍处于初步成长阶段，人们对其认知不足，一度发展趋缓。伴随国家对绿色建筑的重视，装配式建筑成为未来房地产发展的焦点。

装配式建筑瑕不掩瑜

2016 年是装配式建筑发展的分水岭，发展装配式建筑成为不可扭转的趋势。

3. ....

-----

用你的装配式建筑。

在你老家乡下盖套房子。

你觉得值多少钱？

作者：不炒不热闹 日期：2016-08-12 12:02

@三和愿景 2016-08-12 11:02:34

震惊，香港楼市出现-20%的首付！（转载）

昨天，最冲击人眼球的新闻，莫过于香港楼市出现-20%

的首付，也就是香港开发商愿意倒贴 20%的首付给购房者，这个新闻一出，到处纷纷议论，因为这是香港楼市大变的一个信号。

香港楼市已经跌了约 9%，但是业内认为今年要跌 15%左右，也就是当前香港楼市还没跌够，但是 20%负首付，确实让人吃惊，因为这似乎预期未来香港楼市要跌 20%，甚至更多。

不管是开发商营销手段也好，.....

-----

香港开发商都-20%的首付了，内地楼市还是 30%的首付啊。

这不就是差距吗？

作者：不炒不热闹 日期：2016-08-12 12:31

@三和愿景 2016-08-12 12:08:20

南京苏州楼市新规最全解读，我仿佛听到了泡沫崩盘的滋滋声

详细内容请见我的帖子：睁开眼，拐了拐了

-----

你的拐，卖给你自己就好。

别人可不需要。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2016-08-12 12:49

@right 2016-08-12 12:42:36

你俩变基友啦

-----  
呸！呸！呸！

跟一个卖拐的做基友？

你疯了吗？

作者：不炒不热闹 日期：2016-08-14 20:05

广州二手楼市成交创新高 7月网签量同比增五成

2016-08-14 09:27:13 来源：羊城晚报(广州)

数据显示,今年7月份,广州全市二手住宅网签量达8161套,环比增加13.5%,同比大幅增加51.4%,创下近四年同期的最高网签纪录。

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

每年七八月份,往往是楼市的成交淡季。不过,今年7月,广州一手住宅成交套数突破万套大关,延续上半年成交的“洪荒之力”;在其推动下,二手住宅网签量超过8000套,同比大幅增加五成。

网签量创四年同期历史新高

合富置业、中原地产、链家满堂红等中介机构监测阳光家缘数据显示,今年7月份,广州全市二手住宅网签量达8161套,环比增加13.5%,同比大幅增加51.4%,创下近四年同期的最高网签纪录。



今年以来，广州二手楼市热度不减，从3月份开始，月度网签量均维持在7000-8500套的水平。7月，在外围区域，南沙区网签量的增幅最大，共网签136宗，环比上升28.3%；在中心城区，越秀区的增幅最明显，共网签626套单位，环比增加24.5%。

中原地产研究部研究副经理熊小洪分析认为，7月二手住宅成交量上涨，根本原因在于市场内在需求旺盛。“上半年笋盘消化较多，新增盘源较少，连续上涨的房价对仍在犹豫的客户有所刺激。不少消费者担心下半年房价还会继续上涨，有些客户正面临结婚、生子等刚性需求，于是果断出手买房，带动了成交。”

### 热门板块十个客户抢一套房

一手楼市和二手楼市历来相辅相成，7月广州一手楼市成交量再次突破万套大关，在一些热门板块里，二手楼市的成交也比较活跃。

番禺区在这方面表现明显。7月，番禺区二手住宅网签量达1495套，环比增加约27%。中原地产介绍，钟村板块的成交最为火爆，尤其是祈福新村，成交呈现量价齐升的状态。熊小洪认为，一方面，祈福缤纷汇的火爆成交带动置换型业主交易，部分业主将较旧的楼梯楼转售以购置一手物业；另一方面，祈福新村盘源丰富，可供不同需求的买家选择。据介绍，购买祈福新村二手房的买家多以改善型为主，他们在

挑选房源时目的明确，决策时间较短，目前祈福新村的整体二手房价已经比今年年初上涨了 10%—20%，促使买家加快入市。此外，华南板块的成交也很活跃，好房源会遭到多位买家抢购，比如锦绣香江楼龄较短的单位，十个客户争抢一套房源，“7 月份成交的一套 115 平方米的单位，业主放盘价是 240 万元，两天内涨到 270 万元，照样在几天内成交”。

海珠区则显示出一二手楼市互补的状况。合富置业的数据显示，7 月份海珠区二手住宅网签量为 980 宗，环比增加约 11%。该行光大榕岸分行主管熊纬介绍，海珠区西部的一手楼盘，在售单位面积多数超过 200 平方米，但很多客户希望选购 160—180 平方米的物业，一手市场缺货，自然转向二手房市场。“目前光大花园水岸榕城的二手楼价接近 5 万元/平方米，锦榕湾的售价已超过 4.8 万元/平方米。高质素的房源整体上还是比较缺货，即使售价较高，也有充足的市场需求支撑。”

### 名校概念房成交持续活跃

学位房市场依然活跃，在越秀区、天河区等名校集中的板块里，带名校概念的房源成交较多。

在越秀区，一手楼市已相对缺货，加上名校聚集，二手名校房成为楼市成交主力。合富置业锦城二分行主管黎湛介绍，东风东板块的锦城花园，2015 年的二手楼价已经超过 5 万元/平方米，不久前出现超过 6 万元/平方米的个案。尽管

如此，目前该盘仍是客多、盘少，业主惜售。在北京路板块，二手交易同样旺盛。熊小洪介绍，7月份中原地产在北京路板块的成交量环比翻了一番，大部分买家的购房目的都是兼有自住和投资需求，且买家出手比以前果断。中原地产大沙头三马路分行营业经理叶景生介绍，在大沙头一带，盘源稀少，例如东湖御苑、东湖新村等素质较高、带有名校学位的社区，只要有一套房源放盘，基本上两三天内就会成交。

天河区7月份二手住宅成交量的环比增幅也超过两成，名校概念房交投最为活跃。据合富置业紫荆分行钟雄杰介绍，买家的出手速度加快，一些看房已经一年多的买家，7月份结束观望，看房后没多久就果断交易了，他们主要担心名校房的售价会再涨。目前华阳小学的学位房，楼梯楼二手售价为3.5万—3.6万元/平方米，电梯房二手售价为4万—4.5万元/平方米，同比上涨了5%—15%。

作者：不炒不热闹 日期：2016-08-16 11:47

@不炒不热闹 2016-08-07 22:24:35

经常听到年轻人说，地段好的学区房、地铁房不少都是老房子。

这种老房子将来会不会越来越不值钱呢？

很多城市的老房子都在城市的黄金地段。

不但各种配套齐全，资源丰富。

最重要的是，这些地段代表着一个城市的文化底蕴，代

表着一个城市的生活方式。

而这些都是不可复制的优势。

这些地段的老房子，升值潜力其实是远远超过某些新开发区的新房子的。

所以，一二线城市市区中心区域的老房.....

---

@zhoub0606 2016-08-14 21:11:02

这个问题，其实我最近非常纠结，重庆渝北区，旧城核心 CBD 小区前门轻轨站和江北机场，后门公园，侧门小学，另一侧是旧城核心商圈，111 平米 75 万左右，可惜有 13 年房龄了！

另外旁边新城（空港新城 中央公园）新房价格有便宜有贵的，贵的也有挨着新公园带名校指标的只是要 1 万左右（套内）

刚需首套，难以抉择！

---

刚需首套。

建议买配套完善的老城区。

作者：不炒不热闹 日期：2016-08-16 11:47

@淡然人生 11 2016-08-16 01:20:34

刚注意到楼主的首贴是 2009 年的。7 年过去了，楼主现在可好？

-----  
大家好才是真的好！

作者：不炒不热闹 日期：2016-08-16 15:12

当你买得起房的时候，你在等房价下跌。

当房价暴涨到你买不起的时候。

你又来抱怨社会不公。

其实你不算刚需。

你只是投机失败。

---不炒语录

作者：不炒不热闹 日期：2016-08-16 21:43

@不炒不热闹 2016-08-07 22:24:35

经常听到年轻人说，地段好的学区房、地铁房不少都是老房子。

这种老房子将来会不会越来越不值钱呢？

很多城市的老房子都在城市的黄金地段。

不但各种配套齐全，资源丰富。

最重要的是，这些地段代表着一个城市的文化底蕴，代表着一个城市的生活方式。

而这些都是不可复制的优势。

这些地段的老房子，升值潜力其实是远远超过某些新开发区的新房子的。

所以，一二线城市市区中心区域的老房.....

---

@zhoub0606 2016-08-14 21:11:02

这个问题，其实我最近非常纠结，重庆渝北区，旧城核心 CBD 小区前门轻轨站和江北机场，后门公园，侧门小学，另一侧是旧城核心商圈，111 平米 75 万左右，可惜有 13 年房龄了！

另外旁边新城（空港新城 中央公园）新房价格有便宜有贵的，贵的也有挨着新公园带名校指标的只是要 1 万左右（套内）

刚需首套，难以抉择！

---

@不炒不热闹 2016-08-16 11:47:10

刚需首套。

建议买配套完善的老城区。

---

@zhoub0606 2016-08-16 18:41:31

谢指点. 13 年的二手房会不会被拆迁？地段又太好。。。呵呵

---

拆迁是好事啊。

多数城市，拆迁都是一夜暴富的机会。

作者：不炒不热闹 日期：2016-08-16 23:46

@今天的风之 2009 2016-08-16 23:04:55

房租不正反映了收入水平吗？

假设，工资收入都不涨

拿什么去支撑房价的不断上涨？

-----

你这话说到点子上了。

房租反映的是收入水平。

而支撑房价的，不是收入水平，是投资水平。

所以才会有租售比这个指标啊。

作者：不炒不热闹 日期：2016-08-18 23:47

@chanceseed2016 2016-08-18 23:31:43

真实就是人民被绑架了，人民看着房地产这样升幅，不用问经济学家傻子都知道有问题。但是趋势却是向着这种恶意的方向走，你不买房产你的钱也出不去，注定被稀释的命运。

-----

中国当前的情况很罕见吗？

如果你对亚洲各个国家和地区的经济发展历程有研究的话。

就会发现，日本、韩国、香港、台湾这些地区，在经济腾飞阶段，都经历过房地产价格的暴涨。

中国的现在，不过是前辈们的过去而已。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2016-08-25 15:45

@zfb721122 2016-08-25 15:21:37

楼主你是楼市投资奇才，令我佩服！向你咨询一个买房问题。前两天我在长沙滨江新城未来金融核心区靠湘江边订了一套尾盘，3楼边户大平层 186 平方 141 万，楼盘是南山雍江汇，楼盘是长沙最好的学位房湖南师大附属学校九年制，地铁四号线正在修就在楼下 100 米处，楼盘隔壁是正在建的长沙河西地标 328 米和 258 米 65 万平方地标国际金融中心，广发银行湖南总部，浦发银行总部，长沙银行总部，民生银行总部，地宝大厦等，楼盘周边规划有 400 万.....

-----  
如果你投资的房产打算出租的话，就不要买大户型。

大户型的出租，性价比不高。

作者:不炒不热闹 日期:2016-08-25 21:38

@zfb721122 2016-08-25 17:03:53

谢谢楼主百忙之中的回复！这些其实我都知道，只是金融中心核心位置没有房子卖了，一些住宅处在刚动工或未动工状态，本楼盘一期二手业主惜售即使有好楼层小三房也得要 9000 多了，旁边 1 公里处有个万科里金域国际要九月开盘(位置稍差)，听置业顾问说要卖 12000 到时还不一定买得到，6 月份时万科带装修只卖 8800 元



---

长沙的房产过去几年的升值情况不算理想。

所以如果你打算投资，还是尽量找些适合出租的小户型，更适宜。

既然你是投资出租，就不应该买一手房。

成熟地段的二手房更适合你。

作者：不炒不热闹 日期：2016-09-03 09:56

@hong693 2016-08-18 23:35:20

每个帖子里都有那个三和傻逼，看到它就像看到了一坨米田共。

---

三和也是个投机失败的可怜人。

卖掉的房子再也买不回来了。

现在他人生的唯一希望就是装配式建筑了。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2016-09-03 19:48

@hong693 2016-08-18 23:35:20

每个帖子里都有那个三和傻逼，看到它就像看到了一坨米田共。

---

@不炒不热闹 2016-09-03 09:56

三和也是个投机失败的可怜人。

卖掉的房子再也买不回来了。

现在他人生的唯一希望就是装配式建筑了。

呵呵。

---

@SCOTTADKINS 2016-09-03 13:00:22

他啥时候卖房了？不是一个没房的屌丝吗……还跑北京认爹，但是自己说自己是老将军，有保姆警卫员，还说自己两套自住房……

---

他自己说的。

他自己说把一线城市的房子卖掉了。

姑且就相信他曾经有过房子吧。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2016-09-04 14:00

@ty\_117843581 2016-09-04 12:48:32

人民币国际化这么高昂房价足以支撑移民了

---

想移民的，10年前一定比现在更多。

他们什么都改变不了。

作者：不炒不热闹 日期：2016-09-04 15:35

@azhu0012009 2016-09-04 14:50:01

买过房才发现自己穷。地点广州，就在昨天，黄埔一楼

盘开卖，几百人摇号，本人排到一百号左右，一进去选房才发现卖的最快的是 144 平方的，然后才是 127，跟 95 平方的。2 万多一平方，一个小时就抢光了，就是抢房。实在是有钱人太多了

-----

自住的都喜欢大户型。

大房子住着肯定比小房子舒服。

作者：不炒不热闹 日期：2016-09-06 10:24

经济崩溃一直是房观和经济论坛的一个热门话题。

分析背后的原因。

无非就是一群人觉得来场经济危机，有可能改变他们的命运。

可是，有一点我不明白。

假设是两个农民一起种地。

风调雨顺的年景，你的收成都不如别人。

凭什么你以为来场自然灾害，你就能跑赢别人了呢？

指望通过经济崩溃来改变自己命运的，我觉得你们有一点幼稚。

因为经济最繁荣的时期，如果你都跑不赢别人。

一旦经济危机来临，你跟别人的差距只会更大，不会更小。

所以，只有房价暴涨的年头，才是买房最好的时机。

总有一天，你会明白的。

---不炒语录

作者:不炒不热闹 日期:2016-09-19 13:59

前 8 月全国地王已达 194 宗 地价传至房价无法避免

2016-09-19 07:31:21 来源: 上海证券报·中国证券网  
(上海)

统计显示，中秋假期房企放慢入市节奏，北京住宅成交套数也不及节前水平，但房贷咨询热度持续升温。近期楼市分化的背后是一线城市“地王”层出不穷。1-8 月，全国“地王”数量已达 194 宗，预计全年地王数量将创历史新高。业内人士表示，土地价格传导至房价无法避免，未来土地供应应充分考虑城市需求。

据中国证券报 9 月 19 日报道，浙江省杭州市 19 日起在部分区域实施限购。限购政策明确，在市区限购范围内暂停向拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售住房，包括新建商品住房和二手住房。同时，限购政策充分体现“因城施策”总体要求下实施差别化、精细化调控的思路。

中原地产研究中心统计数据显示，杭州楼市最近上涨较快，1-8 月的商品房总成交量已超越去年全年水平。

从土地市场看，杭州今年成交的土地中，单宗土地超过 10 亿元的地块达 33 宗，占全国近 10%，其中溢价率超过 100% 的地块达 7 宗。单宗地块最高成交额超过 123 亿元。土地出

让金达 1089 亿元，同比上升 210%。

房价升温正在向二线城市蔓延，部分城市已出现过热苗头。中原地产首席分析师张大伟表示，未来政策将“托底盖帽”，过去全面宽松的趋势已出现变化，在市场分化的基础上，调控政策也开始明显分化。在这种情况下，房价上涨较快的城市包括部分一二线城市及辐射区出现约束性政策。未来房地产调控政策将不仅是分城施策，更多的将会升级为一城一策。

房价上涨较快的郑州市日前发布通知明确，将扩大居住用地供应规模，调整优化布局，加快供应节奏，年底前采用多批次、集中供地的方式供应市场。同时，今后在部分地区的土地出让中，网挂报价超过 50%溢价率时，网挂报价中止，采取“限地价，竞房价”。

严跃进表示，郑州此举限制了高价地块未来项目成品的最高价格水平，这样既能对房企高价拿地予以约束，也可以有效防范后续房企乱涨价的风险。

绿地集团此前在北京市大兴区以 39 亿元竞得黄村地块，楼面价 32339 元/平方米，制造单价“地王”，迅速带高周围区域的房价。中国证券报记者中秋假期在大兴区走访时发现，此地块周围在售项目单价提高了 5000 元/平方米左右，部分未开始销售的楼盘节后拟调高价格。记者发现，在售楼处人流不息的对应下，部分开发商出现捂盘惜售迹象。据售楼中

心附近的房产中介称，开发商推出的每个项目都雇有操盘手，具体推盘进度会根据市场气氛、访客流量等因素确定。

据某网调查，从供应方面看，恰逢中秋假期，房企多放慢入市节奏。据中国指数研究院数据，中秋小长假三天，北京住宅成交套数分别为 114、161、147 套，远不及假期前一天 285 套的水平。不过，伟嘉安捷表示，中秋小长假期间，北京的房贷咨询量持续回升，较节前一周的水平上升 30% 左右。

业内人士表示，目前很多开发商已完成全年销售目标的 75%，业绩不存在很大压力，于是放慢推盘节奏并提高售价。

“地王”引发的价格传导趋势明显。易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，土地价格炒作导致购房者预期不断升高。既然传导机制不可避免，那么下一步有必要在抑制土地价格上涨方面多出政策。

国家统计局日前公布的 8 月房地产投资和销售数据显示全国楼市明显分化。全国人大常委、民建中央副主席辜胜阻认为，楼市现在呈现冰火两重天的现象。北上广深的房价尤其是房价收入比在全球排在较高位置，而三四线城市面临严重的高库存。

中国发展研究基金会副理事长、全国政协委员刘世锦表示，一线城市房价上涨有两个因素，合理因素是大都市区加快发展，不合理因素是城市发展战略、土地政策和制度。政

府多年来通过土地财政来为城市建设募集资金，很多城市政府采取的是挤牙膏式的供地方式，使土地供应价格最大化。

刘世锦认为，如果土地的供地制度考虑与城市需求平衡，如特大型城市房价上涨，是否可以增加供地或释放出这种信号；如果农村用地宅基地和国有土地一样可以同权同价进入市场，那么房价是否还会高企？当下由于部分因素使一些城市房价上涨，随后拉动房地产投资回升，这对于经济转型过程是一个扰动。这样带动的增长也就能维持一两个季度，随后又会重回所谓的正常状态。预计房地产投资在未来不太长的时间内就会回到正常状态，即使不是负增长，也很可能是零增长。

中国银行国际金融研究所高级研究员李佩珈认为，房地产价格过高不仅加大资产价格泡沫破灭风险，也促使资金过度流入房地产业，进一步恶化实体经济投资不振的状况。长期看，还会透支居民部门低杠杆的政策回旋空间。宏观政策需要在“稳增长、抑泡沫”中做出更艰难的平衡。

明源地产研究院副院长刘策认为，房价上涨的核心是土地财政税收制度，应逐步调整人为控制土地供应造成的供需矛盾，同时逐步降低房企的税负负担。

从19日起，热点城市江苏省南京市将集中供应27幅土地。业内人士表示，这或许可以起到平抑地价的作用，但具体实施效果如何、其它热点城市是否可效仿还需观察。

作者:不炒不热闹 日期:2016-09-30 14:10

金九数据惊人! 广州每 3 分钟成交一套二手房

2016-09-30 07:59:34 来源:《信息时报》

金九楼市大火,虽然成交主力仍然以外围区域为主打,但是市中心房价上涨的速度惊人,与去年金九相比,中心六区的同比涨幅除了荔湾稍逊一筹外,普遍都在 15%以上,从全市来看,天河房价的涨幅最为惊人,同比去年金九涨了接近 8000 元/m<sup>2</sup>。

每 3 分钟成交一套房

数据显示,截至 9 月 26 日,广州二手房的网签量合共 9319 套,进入金九下旬,买家的成交速度明显加快,进入最后一周,9 月 26 日单日网签量更是高达 597 套,平均每 3 分钟成交一套房,环比上月同期上涨 18.08%,同比去年金九翻了整整一倍,同比涨幅达 118.29%。二手房专家卢佩婷指,金九的二手房成交量预料会超越 3 月份的 10818 套走高指 11000 套的高位。

卢佩婷表示,金九的客源量普遍大涨三至四成,但看房量的涨幅远不如客源量,原因在于市场上房源稀缺,一套房十几个买家看的情况屡见不鲜,这也导致不少买家的入市心态迫切,尤其是到番禺、增城等外围区域的刚需买家,也明显感受到业主反价的压力,因此出手速度加快。“像天河、越秀这样的中心区,业主反价 10-20 万元已经十分普遍,外



围区域的反价幅度相对较少，普遍在 5-10 万元之间，但对于一套价格普遍在 100-150 万元之间的‘上车盘’，反价幅度仍然高达 5-10%，无形中给预算有限的首次置业买家增加了很大的购房压力。”

全市均价接近 19000 元/m<sup>2</sup>

58 同城数据显示，9 月份全市二手房网签均价为 18997 元/m<sup>2</sup>，环比上月涨了 1427 元/m<sup>2</sup>，同比去年上涨 23.19%。按照每套房的成交均价来计算，金九期间，广州二手房平均每套的成交均价高达 181.99 万元，比上月多了 14.73 万元，中心六区中，除了荔湾轻微下跌 0.34%外，各区的均价均全线环比飘红。

卢佩婷表示，上个月由于荔湾高地价诞生，已经提前带动周边二手楼盘涌现反价潮，放盘价普遍上涨了 5-10%，提前透支了金九的房价上涨空间，因此金九荔湾二手楼市总体维持房价平稳。

不过，在 3、4 月时引领全市房价飙升的天河、越秀区，在金九期间房价再度飙升，尤其是天河区的均价已经在 9 月份高达 31624 元/m<sup>2</sup>，环比上涨 3.94%，一个月內涨了 1199 元/m<sup>2</sup>，同比方面，天河成一年內涨了 7834 元/m<sup>2</sup>，而海珠的房价仅同比上涨 4038 元/m<sup>2</sup>，越秀同比增长 3273 元/m<sup>2</sup>，天河房价的涨幅远远抛离各区。

卢佩婷预测，即将来临的国庆黄金周，将会成为购房者

看房的黄金时间，预料国庆期间的成交量会比去年至少翻一番，银十期间市中心房源短缺的现象将进一步加剧，加上外围区域的一手盘推新如果数量有限，将会进一步加剧广州楼市供不应求的压力，房价或在银十会持续飙升 5-10%以上。

作者:不炒不热闹 日期:2016-10-09 11:48

房地产是所有投资中最容易成功的投资。

如果有人投资房地产都搞到要去跳楼。

那这种人可能不适合任何投资。

-----不炒语录

作者:不炒不热闹 日期:2016-10-10 12:06

密码 2:

2016-10-10 11:36:40 评论

评论 三和愿景：测测你的智力吧，你希望租售比越来越高，还是越来越低？

密码 2:

2016-10-10 11:37:46 评论

评论 三和愿景：回错人了，过来回答一下，@不炒不热闹

-----

租售比是衡量房地产投资价值的一个有意义的指标。

但不是绝对的标准。

跟股市的市盈率一样。

这个指标受多种因素影响。

一般来说，经济发展水平处于快速上升通道的国家，售租比要比经济发展进入平稳期的国家要高。

地区差异也要注意，一般更喜欢拥有自有住房的国家（一般是亚洲国家），售租比水平要比欧洲美洲国家要高。

还有，跟社会投资的平均收益水平也有关系。当银行一年期存款利率只有 2% 的时候，售租比就很有可能突破 500 倍的水平。

从房东的角度出发，当然希望租售比越低越好。

最好是低于 200，那房东出租牟利的收益就很可观了。

但是这个只能是幻想。

当前社会的现实就是，中国经济正处于快速上升通道，而且中国人是世界上最喜欢拥有自有住房的人群，而且当前一年期定期存款的利率很低。

综合因素，决定了当前甚至未来很长一段时间。

中国的一线城市，售租比将保持在 600 倍以上，极端情况可能达到 1000 倍以上。

作者：不炒不热闹 日期：2016-10-10 20:41

@xi 总威武霸气 2016-10-10 14:54:54

中国经济刚刚崛起正当时，房价地价每年涨一倍，再涨一万亿年没问题。

中国灯塔集团零时工

---

这个夸张了。

房价估计再涨 20 年就会进入平稳发展期了。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2016-10-11 13:26

@真悲无声而哀 2016-10-11 12:37:54

我只能买两套，上海限购的。

老婆不同意离婚，只能让父母买了。。

---

离婚买房我也是不赞成的。

家和万事兴。

作者:不炒不热闹 日期:2016-10-11 14:34

@三和愿景 2016-10-11 14:29:57

炒房资金被套，深圳老板跳楼 3 个，两死一伤

来源:互联网 编辑:章玉评论:发表评论 字号: S M L

从深圳这个月的成交量，尤其是二手房成交量看就清楚了，深圳如今的高房价已经很少有人买房了，有钱的该买的也早买了，有些捞了一笔的也早就脱手了，这个时候深圳炒房的手上有两套三套的就是烫手的山芋，高价卖每人来接盘，低价卖要亏掉血本。...

因无人接盘，深圳一些炒房的小老板资金被套，资产缩水，这下子打击太大.....

---

深圳房价跌了吗？

房价还没跌，为什么要跳楼？

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2016-10-11 14:49

@三和愿景 2016-10-11 14:29:57

炒房资金被套，深圳老板跳楼 3 个，两死一伤

来源：互联网 编辑：章玉评论：发表评论 字号：S M L

从深圳这个月的成交量，尤其是二手房成交量看就清楚了，深圳如今的高房价已经很少有人买房了，有钱的该买的也早买了，有些捞了一笔的也早就脱手了，这个时候深圳炒房的手上有两套三套的就是烫手的山芋，高价卖每人来接盘，低价卖要亏掉血本。...

因无人接盘，深圳一些炒房的小老板资金被套，资产缩水，这下子打击太大.....

---

咱们不讨论房价暴跌会不会发生，以及对经济及就业有什么影响。

咱们仅仅讨论，假设房价暴跌了，买房者最好的应对策略是什么？

假设一个买房人，在深圳买了套价值 1000 万的房产，首付 300 万，向银行贷款 700 万。

假设深圳房价突然断崖式暴跌 50%。

那么这个买房者最好的应对策略是什么呢？

方案 1、马上卖掉房产，套现 500 万，还给银行 500 万。

此方案实施后，买房者失去房产，还欠银行贷款 200 万。  
净损失 500 万。

方案 2、买房者断供，把房子丢给银行。

银行拍卖房产还贷。

由于拍卖价通常只有市场价的 8 折，那么银行拍卖房产  
后得款 400 万，还贷。

此方案实施后，买房者失去房产，失去信用，还欠银行  
贷款 300 万。净损失 600 万。

方案 3、买房者继续供楼，等待解套时机。

此方案实施，买房者持有房产，无净损失。

我个人觉得。最好的方案是方案 3，最差的方案是方案  
2.

你觉得呢？

作者：不炒不热闹 日期：2016-10-11 22:15

@三和愿景 2016-10-11 14:29:57

炒房资金被套，深圳老板跳楼 3 个，两死一伤

来源：互联网 编辑：章玉评论：发表评论 字号：S M L

从深圳这个月的成交量，尤其是二手房成交量看就清楚  
了，深圳如今的高房价已经很少有人买房了，有钱的该买的

也早买了，有些捞了一笔的也早就脱手了，这个时候深圳炒房的手上有两套三套的就是烫手的山芋，高价卖每人来接盘，低价卖要亏掉血本。...

因无人接盘，深圳一些炒房的小老板资金被套，资产缩水，这下子打击太大.....

-----  
深圳 3 人造谣"楼市调控致炒房老板跳楼"被刑拘

2016-10-11 18:41:00?来源：深圳公安

据@深圳公安 消息，10 月 10 日晚，微博有网民发布信息称，新楼市调控政策出台，因炒房资金被套，深圳罗湖、盐田区陆续有朝方老板跳楼，致 2 死 1 伤谣言。经警方核查，罗湖、盐田区并未发生该类事件，文章内容失实，属虚假信息。

目前，警方已对三名涉嫌编造、故意传播虚假信息的犯罪嫌疑人依法刑事拘留。

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F261191405.jpg> {EIMAGE}

作者：不炒不热闹 日期：2016-10-21 21:44

恭喜发财，大吉大利！【 】

作者：不炒不热闹 日期：2016-10-24 09:59

房奴们不要把银行想象成你的对立面。

其实你们是银行放养的一群绵羊。

银行想做的只不过是定期剪剪你们的羊毛而已。

不到万不得已的时候，银行是不会杀了你们吃羊肉的。

-----不炒语录

作者:不炒不热闹 日期:2016-10-24 13:39

@三和愿景 2016-10-24 12:25:54

先知先觉者,, 早开始一套又一套的卖房子啦

-----  
卖房不富。

置业不穷。

作者:不炒不热闹 日期:2016-10-25 11:09

@三和愿景 2016-10-24 12:25:54

先知先觉者,, 早开始一套又一套的卖房子啦

-----  
这些卖掉房子的，现在都后悔死了。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2016-10-26 20:23

@三和愿景 2016-10-24 12:25:54

先知先觉者,, 早开始一套又一套的卖房子啦

-----  
@不炒不热闹 2016-10-25 11:09:21

这些卖掉房子的，现在都后悔死了。

呵呵。



---

@272855983 2016-10-25 15:28:42

楼主我打算在长沙买一套二手房因为新房最近被炒高了，因为是住房公积金贷款 买二手房是会打7折， 我自己本身有一套77平米的新房没贷款。 你觉得是买新房好还是二手房好点，位置好点的 或者是学区房？我准备买110平方米左右自己住 以前那套出租

---

位置好的二手房比位置不好的新房好。

能有学区就买学区，有地铁的尽量靠近地铁站。

作者:不炒不热闹 日期:2016-10-28 21:08

恭喜发财，大吉大利！【 】

作者:不炒不热闹 日期:2017-04-10 14:02

@三和愿景 2016-10-24 12:25:54

先知先觉者,, 早开始一套又一套的卖房子啦

---

三和的房子卖亏了。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2017-04-17 09:54

@xyy840101 2017-04-11 10:01:20

站队楼主，求指点。

---

作者:不炒不热闹 日期:2017-04-27 14:15

@qwer456163 2017-04-17 11:23:18

@三和愿景 2016-10-24 12:25:54

先知先觉者,, 早开始一套又一套的卖房子啦

---

@不炒不热闹 2016-10-25 11:09:21

这些卖掉房子的, 现在都后悔死了。

呵呵。

---

@272855983 941 楼 2016-10-25 15:28:00

楼主我打算在长沙买一套二手房因为新房最近被.....

---

长沙房价在二线城市中应该算比较低的。

作者:不炒不热闹 日期:2017-09-19 16:05

@落叶满暨阳 2017-04-10 15:42:00

@hong693 2016-08-18 23:35:20

每个帖子里都有那个三和傻逼, 看到它就像看到了一坨米田共。

---

@不炒不热闹 897 楼 2016-09-03 09:56:00

三和也是个投机失败的可怜人。

卖掉的房子再也买不回来了。

现在他人生的唯一希望就是装配式建筑了。

呵呵。

---

他以为在河滩上装配下就可以住房子了

---

其实他是个装睡的人。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2017-09-19 16:06

@三和愿景 2016-10-24 12:25:54

先知先觉者,, 早开始一套又一套的卖房子啦

---

@不炒不热闹 2016-10-25 11:09:21

这些卖掉房子的, 现在都后悔死了。

呵呵。

---

@272855983 2016-10-25 15:28:42

楼主我打算在长沙买一套二手房因为新房最近被炒高了, 因为是住房公积金贷款 买二手房是会打7折, 我自己本身有一套77平米的新房没贷款。 你觉得是买新房好还是二手房好点, 位置好点的 或者是学区房? 我准备买110平米左右自己住 以前那套出租

---

@不炒不热闹 2016-10-26 20:23:44

位置好的二手房比位置不好的新房好。

能有学区就买学区，有地铁的尽量靠近地铁站。

---

长沙房价也经历一轮暴涨了吧？

恭喜买房者。

作者：不炒不热闹 日期：2017-09-19 21:52

@不炒不热闹 2009-11-02 11:36:34

假如有一天，突发状况导致世界上所有粮食都被污染，不能吃了。

而这个时候，只有你手上还有一个馒头。

那么这个馒头一定能卖一个天价。

没有人关心你这个馒头的成本是多少。

这样解释，你明白了吗？

呵呵!!!

---

@阳光得味道 2017-09-19 17:26:07

到了那一天，你用房子换馒头，能换到么

---

只是用这个例子说明商品的价格更多由需求决定。

放心，不会有那一天的。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2017-09-19 23:59

@超长线 2009-11-14 06:33:43

是经济危机救了房地产的命，就算经济好转，按现在房产价格也不能保值，房地产绑架了国家，绑匪的结果一般是被击毙，或者和人质同归于尽，或者被抓进监牢，最好的情况也就成为在逃犯！你还能想出其它结果吗？

-----  
@阳光得味道 2017-09-19 17:26:44

现在飞到了天上  
-----

房子什么时候便宜过？

作者:不炒不热闹 日期:2017-09-20 16:55

@eddie\_meng 2009-10-31 19:34:34

nnd 造个 12 亿套房子，需要多少地呢？以 30 层住宅为例，1 梯 4 户 120 户，占地 500 平米，绿化面积 300 平，需要 1000 万栋房子，共计  $1000w \times 800MM = 80$  亿平米 = 8000 平方公里。中国有多少国土面积呢？很久以前传说是 960w 平方公里，大家自然看的明白吧！我就不信房产总会升值！是个产品总有使用价值，而这个价值会随着时间的流逝慢慢贬值，中国国民数量会成指数型减少，我怎么就看不到房产升值的动力在哪里呢？？？中国只要找到跟好的发展道.....

---

@阳光得味道 2017-09-19 17:25:19

已经违背了常理

---

其实是你没看懂什么是常理。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-09-20 21:03

@香菇不蓝瘦 2017-09-20 17:24:19

有钱人一套一套买，穷人一平米一平米算

---

多数家庭都不算有钱。

都是一平米一平米攒出来的。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-09-22 16:45

作者: TouchingTheTruth 回复日期: 2009-10-31

13:14:20

楼主不懂经济。

---

@不炒不热闹 2009-10-31 13:35:34

我这个帖子的中心思想是：没有固定资产，你的财产将被不断稀释。

欢迎懂经济的前来反驳。

---

@古镜 2010 2017-09-22 09:19:46

楼主不但不懂经济，还不懂政治。

---

政治不是你不懂经济的借口。

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-09-22 16:46

@胖虫二 2017-09-21 23:09:45

这两天看了个新闻，正好用来回答楼主的问题。

厦门陈女士 1973 年存入人民银行(80 年代才改制)1200 元，2017 年 9 月 19 日取回本息 2684.04 元。

---

存钱不如存房子。

这是比较直观的案例。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-09-22 22:02

@装修的土拨鼠 2017-09-22 16:47:13

只能说买房的消费水平都是在中场阶级以上吧

---

房子确实是奢侈品。

而且一直都是。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-09-23 21:10

@zhengganxing 2009-10-30 15:56:34

对了，照你说法鬼佬都是喝稀大的？

---

鬼佬加水的速度比中国慢。

但是一样是加水的。

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-09-24 16:20

@刀客哥哥 2017-09-24 01:26:58

楼主你好，你应该记得我吧，你认为现在还应该买房子吗？

---

房产就是老百姓的存钱罐。

任何时候开始存钱都不晚。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-09-26 15:17

@爱情就像跳恰恰 2009-12-10 13:21:19

楼主 琴谈得很好，可是这个帖子里牛 太多了~

---

只要有一头牛受益。

这琴就算没白弹。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-09-29 15:57

作者: gdl88588 回复日期: 2010-11-14 15:33:07

显然楼主缺乏财务知识，房子是资产没错，是资产就有寿命，就要提折旧，中国房子公认的寿命是 30 年，那么 100 万的房子每年就相当于缩水 33333，之所以会涨是因为大量的资金流入到了楼市，而是体现房子真实的价值，炒过股票



的人应该非常明白。而黄金就不同了，它是没有使用寿命的，所以没有折旧费，100 年黄金怎样，100 年后黄金还是那样，不会变。所以真正起到保值的只有黄金，这是常识，你们都被媒体忽悠了。

---

@不炒不热闹 2010-11-14 15:38:53

你真的懂房产吗？

折旧是土地上的建筑物折旧！建筑物下的土地可是年年在升值。

看看大城市那些拆迁房子吧，那些破烂房子卖出的天价显然不是建筑物的价格，是土地的价格！

---

缺乏常识的人太多。

作者：不炒不热闹 日期：2017-09-29 22:15

@法瑞恩风暴之怒 2017-09-29 22:09:10

楼主你好！目前四线城市有投资的价值吗？

---

自住可以买。

投资就算了。

作者：不炒不热闹 日期：2017-10-01 13:14

祝天涯网友们国庆节快乐！

作者：不炒不热闹 日期：2017-10-01 20:43

@denon332 2017-10-01 16:30:39

请教楼主，现在上海隔壁苏州市区的房子可以买么？？  
或者苏州下面直属县级市昆山太仓的房子，还可以买么？？  
(现在已经全部限购了，但是可以想办法买)

---

你买房的目的是什么？

是投资还是自住？

如果是投资的话，你是打算长期出租牟利？还是打算过几年就卖出去？

作者：不炒不热闹 日期：2017-10-03 21:38

作者：pizi8 回复日期：2009-10-30 17:47:04

我看 LZ 就是不炒不开心，就是你这样的天天在那忽悠不明真相的百姓。你就不怕有报应？

---

@不炒不热闹 2009-10-30 18:39:33

哪里是忽悠？

我认可固定资产的保值增值，我自己买。我劝我的亲戚朋友买，但我绝对不劝网上素不相识的人买，你觉得这叫忽悠吗？

在现实中买房子的人有几个是在网上被忽悠了才买的？

有的人嘴里口口声声说暴跌，可自己房子买了一套又一

套？这叫什么？

说到报应，我相信那些为名为利，昧着良心说假话的人才会有报应!!!

---

被“忽悠”买了房子的。

有人不开心吗？

作者：不炒不热闹 日期：2017-10-04 09:51

@村口菜市场卖拖鞋 2017-10-04 07:46:09

楼主你好 5000 均价入手一套北海市中心名座得高层小三房 后来 7000 均价又入了一套高层南北通透的名座海景房 没想到刚过户两天就限购了 实在害怕 本人刚需 名下只有两套 无任何房贷车贷 海景房是想孝敬妈妈留给妈妈住的 因为北海房地产经历过各种泡沫期 我一直不太看好这边的房产.....

---

你怕什么呢？

怕还不起银行贷款？

还是怕房价下跌之后，你就住得不舒服了？

作者：不炒不热闹 日期：2017-10-05 21:39

@天心 JJ 2009-10-31 18:13:17

刚去北京看楼回来，被北京抢楼的架势吓坏了。

---

@岛城野狼 2017-10-05 16:46:17

进了北上广深 才知道啥是趋势

---

没进过售楼部的。

不要妄谈房价。

作者:不炒不热闹 日期:2017-10-06 20:39

@18979955172 2017-10-06 09:12:11

事实如此，中国大通胀，难以摆脱的宿命。

---

通胀不是中国独有的宿命。

是每一个国家发展过程中的必经之路。

作者:不炒不热闹 日期:2017-10-07 15:50

@留香大官人 2017-10-07 09:46:47

现在这锅注水粥，基本只剩水啦……

---

还可以更稀的。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2017-10-07 21:51

@亏欠我一段旧时光 2017-10-07 16:48:08

你好，楼主，09年生二胎，正是看了楼主稀粥加水的帖子，让我在10年初痛下决心买了一套更本用不上大房子来压压惊。为此事老婆当年差点没跟我离了，我也是一锅粥煮

好了再加几瓢水苦苦婆心的给贱内做思想工作。后面思想做不通，我还是坚决买了，你爱咋地咋地？

---

一般的家庭都是女人喜欢买房，男人喜欢买车。

你们家有点不一般。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-10-08 21:13

作者：人在屋檐不低头 回复日期：2009-11-18 14:20:30

你捞到干的就别吭声了，赶紧再捞两勺，你告诉别人干什么？不怕别人跟你争吗？

---

@不炒不热闹 2009-11-19 12:47:53

以这位老兄的观点，所有的论坛都不用办了。

同理，我们可以问。你自己知道哪个股票要涨就赶紧买啊，何必告诉别人跟你争？

---

大家好才是真的好。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-10-09 22:20

@有点迷失 2009-10-30 20:04:58

LZ 的思维是对的。4 万亿到 8 万亿，老百姓把通胀“吓”出来了，机灵的市民们的观点和行动出奇的一致，团结。问

题是通胀的预期的苗头还没有显露，楼市的涨幅已经是超过通胀大爆发后的了。假设物价要涨 10%，已经是夸张到预警国民经济了，而楼市半年就涨了 50%，你说这是什么现象？中国人的心态就决定了做什么事都可以让一个普通事物变到疯狂到最后的崩溃。不然就不会有大跃进，文革。6124 点，200%涨幅的创业板。

可以肯定的是.....

---

@oizl 2017-10-07 20:15:48

经典事件，你举得很详细嘛。

---

中国不是特例。

中国只是在走一条其他国家早就走过的路。

作者：不炒不热闹 日期：2017-10-10 15:53

@不炒不热闹

相对于资产泡沫，通胀不是最可怕的，通胀只会让你手里的钱贬值，泡沫则会让你变为负资产。如果未来上涨幅度能够超过我们最大胆的想象，那么跌幅也同样能够超过我们最大胆的想象，想象一下从 6100 点的跌到...

---

@峭壁孤松 2012 490 楼 2013-03-21 05:42:45

房子投资只适合少数人玩，全民参与的游戏就是搏傻。

任何事物都有一个平衡点，严重偏离会有只无形的手把你拽回来，或推倒了从新开始玩。

[发自 Android 客户端-贝客悦读]

---

@不炒不热闹 491 楼 2013-03-22 13:52:59

房产是对冲通胀的最佳工具。

哪个人不需要躲避通胀的盘剥？

所以说，任何一个家庭都有必要拥有至少一套房产。

---

@嘿嘿的小手 2013-03-22 14:11:31

土豆白菜涨幅都超房价，还说什么用房子抗通胀，CPI 都跑不过，别丢人了。

买房子的原因是 1 观念 2 傻 3 贪

当老太太都知道去买房子的时候，你懂的

---

老太太很多时候都是对的。

你懂的。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-10-15 13:25

@hdcn 2009-10-30 15:52:43

坐着沙发等着喝更稀的稀饭

---

现在感觉如何？

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-10-16 14:14

@三和愿景 2016-07-18 19:40:08

还有多少人对装配式建筑方式以及目前已经开始推广不了解，或者是装作不知道呢？

-----  
三合板现在投胎成哪个 ID 了？

大家不妨猜猜看？

作者：不炒不热闹 日期：2017-10-16 15:11

@星吻 2012 2017-10-12 10:55:57

不炒说：不能炒，不能炒，开贴“记录卖掉房子玩投机的人们。。。 ”

老房说：房子能炒，炒房可以发财。然后开贴证明老房比不炒资产多。

于是不炒跟老房就吵起嘴来了，

眼看不炒就要落败之时毛毛出现，

毛毛说：要低调，低调。其实房子能炒，股票也能炒。

然后巴拉巴拉说了很多，

只记得说过“2014 年 5 月卖出上海房子，2015 年买入股票”，之后股市大跌，房市大涨，被迫逃离上海买入二线房子。



请问.....

-----  
shermanmao: 2017-10-12 21:55:46 评论

评论 不炒不热闹：你想下，11-13 年两年熊市我打 53 万股骗骗人家做短线，14 年初我打算卖掉 2 套拿 7 年的投资房抄底，14 年 5 月第一套卖掉我会一年不建仓不完成进场，能这样编的估计是一点不懂股票，完全不用担心懂股票的人一看就说不通的地方

shermanmao: 2017-10-12 21:59:58 评论

评论 不炒不热闹：14 年我两套投资房最终都卖了，年底前全部进场。它硬说我要等到一年后股灾崩盘才进场我也笑了。不过这次牛市确实短太多，就是现在股票房子短炒的人太多，我身边很多刚毕业大学生也是这样劝都劝不回来，所以不建议大家这样做，没有在市场里磨炼最终证明是有能力活下来的都别玩那么大

shermanmao: 黑名单 举报 2017-10-12 22:02:11  
评论

评论 不炒不热闹：风险还是很大的，而且其实操盘期间很累的。赚钱只是手段不是目的，钱到够了的时候就更要悠着点，赚钱赚的失去了自我就没意思了

-----  
别跟房多钱少一个毛病。

对自己不利的证据就装作视而不见。

不知道你的屁股还露在沙子外面吗？

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-10-17 10:40

@我绝对不是色女郎 2011-08-04 21:52:15

作者：747694781 回复日期：2009-10-30 15:54:00 回  
复

吃稀饭又不只我一个人 算啥 算啥？

=====

=====

勇士啊这位！

-----

勇士已成烈士。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-10-17 15:09

理性探讨一下上海深圳房价暴跌的可能性有多大？什  
么时候暴跌？

楼主：房多钱少 时间：2016-09-01 15:15:00 点击：  
68612 回复：901

理性探讨一下上海深圳房价暴跌的可能性有多大？什  
么时候暴跌？

有几个网友问上海深圳这时候还能不能买房，买了又怕

跌，不买怕又涨上去，几年又白干了。

老实说，对深圳上海的楼市不熟，之前看新闻据说是涨得很高了，比广州的房价高多了。根据物极必反的理论，上海深圳房价暴跌的可能性还是有的。本人从来没炒股，也多次成功预测了股市的暴跌。

什么时候暴跌，幅度多大？这个很难预测。不过以我多年前对楼市的预测，离暴跌的时间不远了。

---

2016 年 9 月就预测上海深圳房价要暴跌？

你们信了吗？

你们怕了吗？

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-10-20 10:28

@生活就是折腾 2017 2017-10-20 00:42:02

请教楼主，坐标重庆，现有四套住宅，去年底到今年初重庆房价翻番，后期走势会如何呢，个人觉得会横盘，然后低成交量，但目前看好一套 200 平改善性住房，入手不呢，好纠结

---

每次大涨之后，都会有一个横盘期。

这个很正常。

你目前已经有四套住宅，作为资产配置中的房产部分，

已经能满足对冲通胀的需求了。

所以，如果打算继续买进房产，不妨卖出一套地段不够好的住宅。

这样做个资产优化。

作者：不炒不热闹 日期：2017-10-20 14:18

@小菜一碟啦 2017-10-20 14:11:09

现在回头再看楼主 2009 年的稀粥论，还真是有道理啊。。。时间真的可以检验一切。。。

前面几年总是在愈涨愈怕中错过了买房保值的机会，手上有点闲钱总是担心将来会被贬得只能喝粥。。现在好多地方又限购了，如何是好啊楼主。。

还有，房价连涨了这么多年，而且一二线城市的房价已超出的多数人的购买力，难道还会一直这样疯涨下去？最近好多城市限购好像是对房价有了抑制，不知道未来会有怎样的走势？按朋友闲聊时说.....

-----

一线城市当前房价跟国际化大都市还是有差距的。

北上广深中心区域房价至少要达到 20 万一平才算是跟国际接轨。

至于这样的房价是否超过多数人的购买力。

我们不可妄下结论。

至于二十年之后的房价。

可以肯定的说，有些地方的房子是白送也没人要的。

但是有些地方的房子，恐怕是你有钱也买不到的。

所谓冰火两重天。

哪些地方会是冰，哪些地方会是火。

自己心里要有数。

作者：不炒不热闹 日期：2017-10-20 14:25

作者：人在屋檐不低头 回复日期：2009-11-18 14:20:30

你捞到干的就别吭声了，赶紧再捞两勺，你告诉别人干什么？不怕别人跟你争吗？

---

@不炒不热闹 2009-11-19 12:47:53

以这位老兄的观点，所有的论坛都不用办了。

同理，我们可以问。你自己知道哪个股票要涨就赶紧买啊，何必告诉别人跟你争？

---

@小名娟娟 2017-10-20 14:12:29

7年前买的都翻了几倍了

---

大家好才是真的好！

作者：不炒不热闹 日期：2017-10-20 16:27

@生活就是折腾 2017 2017-10-20 15:19:08

再请教楼主，十年前入手建材市场商铺一间，180平，

购入价 60 万左右，现价 400 万（银行评估），租金 8 万，现  
实体经济不景气，要不要卖了买个理财产品啥的收益还高点，  
但又觉得卖了铺金融属性就没得了，也很纠结，求指点

---

商铺的风险要大于普通住宅。

所以，如果你家的资产配置中已经有足够的房产，当然  
可以卖出商铺。

如果你家里一套房产都没有，只持有现金。

那就不要卖了。

作者：不炒不热闹 日期：2017-10-21 20:11

@sayufa 2009-11-06 12:49:53

房屋 70 年使用满了后续费的条例去年被偷偷删去了，  
也就是说 70 年试用期满了后可以把你儿孙从用你一辈子积  
蓄“租下”的房子赶出去，而且一点都不违法。

实际上分为土地使用权和房屋使用寿命，一般土地使用  
权是 70 年，从开发商取得土地的时候开始计算。房屋的设计  
寿命一般是 50-70 年。回龙观经适房的寿命一般是 50 年  
的，基本上就是说，土地使用权还没到期，房屋基本上就成  
危房了。即使是房屋质量好，能住上 100 年，70 年后政府  
出.....

---

@小名娟娟 2017-10-20 15:11:50

想太多了，房子一般 30 年就拆迁了，我同事的现在正在拆迁，可以选择要房，可以选择要钱，还可以换成小一点的房子，要一部分钱，没有哪类房子是能住 70 年的，农村自己家盖的到时候也是得重新翻盖。。。

---

房子没那么短命。

现在的一线城市老城区。

很多建筑物的寿命都超过 4、50 年了。

依然正常使用。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-10-23 10:25

@dhzhu 2009-12-15 13:29:23

楼主好搞笑啊。你买房子不要花钱吗？捞到碗里需要再往桶里投很多。贷款是不少不了，一旦加息，投入更多。捞到碗里只是暂时的，总有一天要还的。

---

现在知道钱该放哪里了吗？

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-10-23 10:38

@天使宝贝阿宁 2017-10-23 10:35:48

请教楼主 此次大涨之后横盘的时间为多久？下一次翻倍的时间大约在几年之后呢？坐标上海

---

一般大涨之后的横盘调整为一年时间。

下一次翻倍应该在五年之内。

作者:不炒不热闹 日期:2017-10-23 13:15

@财大器粗 K7 2017-10-23 11:07:52

看了帖子居然是 2009 年的，如果当时的人看懂了就去买房早就发了。现在的房价比 2009 年已经涨了一倍。

---

一线城市这 8 年涨幅不止一倍了。

作者:不炒不热闹 日期:2017-10-24 10:53

@jia\_chen24 2009-10-30 21:06:12

问题是，在真正的通胀来临前，房价已经达到了很高的高度

---

没有最高。

只有更高。

作者:不炒不热闹 日期:2017-10-24 23:27

作者: 中国干部 回复日期: 2011-02-19 18:11:45 回  
复

中国人为什么一套接一套的买房子？

哥悄悄告诉你：洗钱，还有些陪别人玩的二傻子。

---

@不炒不热闹 2011-05-24 11:43:18

总觉得别人傻的人往往到了最后才发现。



原来真傻的是自己。。。。。

呵呵！

---

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-10-25 10:26

@三和愿景 2016-07-26 16:56:06

睁开眼看看吧，目前是原来上车早的多军在卖房，而多军新兵接过了他们前辈的接力棒^\_^。

---

@不炒不热闹 2016-07-26 22:10:36

卖掉房子的。

下场都不太好哦！

呵呵。

---

三合板换了个 ID 继续忽悠。

大家要小心分辨。

作者：不炒不热闹 日期：2017-10-27 10:49

@愤愤青 2009 2009-12-10 12:04:37

不能让百姓安居乐业就只能说明一点  
政府无能

---

什么都怪政府。

果然是粪青。

可惜并没有什么卵用。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2017-10-29 14:06

作者: digua4444 回复日期: 2009-11-04 15:03:48

我也来问楼主一个问题

通胀真正来临的时候,什么东西都要涨价,是吃饭重要还是贷款买房子重要?

---

@不炒不热闹 2009-11-04 16:09:56

通胀真正来临这句话有语病。

通胀一直都在发生。

不过,假如你希望看到津巴布韦式的恶性通胀的话,恐怕你要失望了。不要小瞧中国政府的调控能力。

中国一直并且将继续温和的通胀。

可以肯定。中国即使是生活在社会最底层的人。吃饭是不成问题的。

如果你的理想只是吃饱饭的话。那么就什么都不考虑了。

这个愿望绝对可以得到满足。

---

长期温和通胀不可避免。

津巴布韦式的恶性通胀。

你绝对看不到。

作者:不炒不热闹 日期:2017-10-29 20:23

@gengzhimang 2017-10-29 16:34:24

这个帖子始于 2009。楼主眼光独到深刻，非常佩服。我是 2009 年时，看到美国和日本的经济高速发展过程中，伴随房地产的价格的大涨，投资买房了。

楼主说

“一般大涨之后的横盘调整为一年时间。

下一次翻倍应该在五年之内。”

那每年将是 15%的涨幅。楼主觉得会如此大涨吗？

---

考虑到中国的实际 CPI 可能高达 13%-14%。

所以即使是 5 年翻倍的涨幅。

也不过刚刚跑赢 CPI 而已。

作者:不炒不热闹 日期:2017-10-30 11:48

@cnvampire1 2017-10-29 18:09:28

骗子，早买是旧房

---

旧房子也可以卖天价的。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2017-10-30 20:39

@烟台山 2017-10-30 13:44:26

@jgw853 2017-10-19 12:58:30

@63098002 @不炒不热闹

@巡山小校有来有去 :

别 7 年房观，我从北京到加拿大的买房路

楼主: jgw8535 时间: 2014-12-27 13:59:00 点击: 2521

回复: 44

守护

脱水打赏看楼主设置

我是一个在北京工作的普通人，08 年偶然进到房观，陆续见到了老熊、可可西东、明王等高手，感觉他们的生活态度才是自己向望的，乐观豁达明理，对将来生活有着提前规划安排。尽.....

-----  
顶贴机你好！

买到自己的房子了吗？

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-10-31 13:16

@gengzhimang 2017-10-29 16:34:24

这个帖子始于 2009。楼主眼光独到深刻，非常佩服。我是 2009 年时，看到美国和日本的经济高速发展过程中，伴随房地产的价格的大涨，投资买房了。

楼主说

“一般大涨之后的横盘调整为一年时间。

下一次翻倍应该在五年之内。”

那每年将是 15%的涨幅。楼主觉得会如此大涨吗？

---

@不炒不热闹 2017-10-29 20:23:57

考虑到中国的实际 CPI 可能高达 13%-14%。

所以即使是 5 年翻倍的涨幅。

也不过刚刚跑赢 CPI 而已。

---

@gengzhimang 2017-10-30 18:53:56

谢谢楼主回复。借你吉言。

---

有恒产者有恒心。

在任何一个国家。

房产投资都是最稳健，最容易成功的。

作者：不炒不热闹 日期：2017-10-31 13:25

@驾校老教练 2017-10-31 13:19:30

楼主说的是那种有钱人吧，人家有钱人怎么玩都不会错的，用你操心。你该操心为什么很多人买不了买不起。

---

买不起房的人，自然也没有资产贬值的担心。

安心租房就好了。

作者:不炒不热闹 日期:2017-10-31 20:07

@gengzhimang 2017-10-31 15:24:34

“树不会长到天上去。但是房价不是树。房价是条船，货币是水，船永远漂在水面上。。。。。”。楼主说的太形象了。房价和货币的关系本质让楼主给说穿了。学习了。

---

可惜很多人到现在还以为房价是颗上不了天的树。

天天怀疑房价是不是到顶了。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2017-11-01 21:13

@村口菜市场卖拖鞋 2017-11-01 08:20:17

看完楼主的帖子学到很多 可惜去年胆小没敢下手杭州的房子....

---

任何时候觉悟都不算晚。

作者:不炒不热闹 日期:2017-11-02 13:37

@再世为帝 2017-11-02 00:43:27

放屁你告诉我上一次金价 100 多是什么时候的事

---

8年前的帖子。

作者:不炒不热闹 日期:2017-11-02 15:24

@烟台山 2017-11-02 15:03:08

@jgw853 2017-10-19 12:58:30

@63098002 @不炒不热闹 @wowzgy @就为玩

@巡山小校有来有去 :

别 7 年房观，我从北京到加拿大的买房路

楼主: jgw8535 时间: 2014-12-27 13:59:00 点击: 2521

回复: 44

守护

脱水打赏看楼主设置

我是一个在北京工作的普通人，08 年偶然进到房观，陆续见到了老熊、可可西东、明王等高手，感觉他们的生活态度才是自己向望的，乐观豁达明理，对将来生.....

-----  
顶贴机加油！

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-11-03 12:34

@烟台山 2017-11-02 19:02:44

@jgw853 2017-10-19 12:58:30

@63098002 @不炒不热闹 @wowzgy @就为玩

@巡山小校有来有去 :

别 7 年房观，我从北京到加拿大的买房路

楼主: jgw8535 时间: 2014-12-27 13:59:00 点击: 2521

回复: 44

守护

脱水打赏看楼主设置

我是一个在北京工作的普通人，08 年偶然进到房观，陆续见到了老熊、可可西东、明王等高手，感觉他们的生活态度才是自己向望的，乐观豁达明理，对将来生.....

---

买到自己的房子了吗？

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-11-04 20:14

@梦在飞飞 8 2017-11-03 23:48:16

楼主对房事还这么乐观哈

---

只要你对中国经济持乐观态度。

就必然对中国的房市持乐观态度。

一损俱损，一荣俱荣。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-11-05 10:32

@夏日癫狂 2017-11-05 01:13:20

我觉得楼主很有智慧啊，看空多年吃亏的还是自己啊，以前看天涯都是看鬼话和八卦，今年才关注房产板块，前不久刚入手个小小房，心里确实踏实多了。

---



有恒产者有恒心。

相信你今后的日子会越来越幸福的。

恭喜了！

作者：不炒不热闹 日期：2017-11-06 09:45

@梦在飞飞 8 2017-11-03 23:48:16

楼主对房事还这么乐观哈

---

@烟台山 2017-11-04 09:27:08

他就吃这碗饭的

打碎了牙也要咽下去啊，职责所在啊

---

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F23117375.jpg {EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F23117376.jpg {EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F23117378.jpg {EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F23117377.jpg {EIMAGE}

作者：不炒不热闹 日期：2017-11-06 20:41

@梦在飞飞 8 2017-11-06 19:54:40

感觉要弄死房地产的节奏

---

你的感觉显然错了。

弄死房地产就是经济自杀。

中国会自杀吗？

完全没可能。

中央为什么要提租售同权？

最明显的信号，就是告诉你。

今后高房价跟你没关系了。

操心高房租吧。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-11-07 10:34

@UG1981 2017-11-07 00:39:08

上海只让我买两套，我只好又去浙江买了几套

---

有三套房产出租就足够了。

未来的趋势是房租将占到一个家庭平均收入的三分之一。

有三套房产出租，就可以取得一个家庭的平均收入了。

作者：不炒不热闹 日期：2017-11-07 20:12

房产税的本质：居住成本再次“被”提高

楼主：不炒不热闹 1Lv 10 时间：2011-01-29 21:28:00

点击：14579 回复：660

回想房产税这个名词最早出现时，它就跟降房价的艰巨任务联系在了一起。不过当时，对房产税还有一个美好的解释。就是说它是取代土地出让金的。

大家一想到昂贵的、一次性支付 70 年的土地出让金可以分 70 年付款了，当时还是很振奋人心的，似乎房价下降的曙光已经出现了。

当然，等了 N 年后出台的这个房产税版本已经明确告诉我们，这个税跟土地出让金无关。这个是完全的新增税种。

那么大家关于这个税能降房价的信心又来自何方呢？

一种说法是，房产税使房子的保有成本大幅度上升，于是手里有大批房子的炒家要开始抛售房子了。

先不说目前的极低税率，就算今后中国的房产税跟国际接轨了。最高也就 3% 吧？那么对于炒家而言，房价下跌 20% 就相当于交了 6 年的房产税了。所以会不会有炒家低价抛售还真不好说。毕竟大家都不是傻子，帐是人人都会算的。

不过，中国人的居住成本倒是实实在在的提高了。至少每年高了个百分点。

有的人可能要说了，我是租房的。这个税跟我无关。

房产税能不能转嫁给租客这个咱就不用讨论了，反正认定一个事实。出租屋是种投资，只有回报合理的投资才可能存在。如果投资回报不合理的话，这个世界上就不会有出租屋这个单词。

虽然现在出台的房产税还是蛮温柔的，不过这只幼小的野兽迟早会露出它的血盆大口的。

可以预测，再过个三五年，我们在居住上将完全跟国际接轨。

一线大城市的房价在目前的基础上，涨个一倍吧。（这个预测可能太保守），超过 100 平的房子将是绝对的豪宅。大家对居住面积的要求将大大降低。

廉租房和经济适用房将成为城市居住的主流。

有一点值得欣慰的是。二三线城市有可能房价不升还有所下降。甚至我们的国度也可能出现美国一样的 1 美圆别墅。

当然，那肯定是在鸟不拉屎的地方。。。。。

作者：不炒不热闹 日期：2017-11-08 22:59

@咖啡小屋 2012 2017-11-08 12:23:42

楼主，一线城市也很大的，比如广州郊区很多都 40-50 公里开外了，现在房价 2 万左右，这个还有投资价值？住上班估计不方便，我觉得 30 公里离市区范围内可以投资和自住都可以，太远了不行。

---

投资房产三要素。

地段、地段、还是地段。

市中心、地铁站、学区房。

有这些标签的。才是值得投资的房产。

作者:不炒不热闹 日期:2017-11-09 10:43

@橘果蜜 2017-11-07 22:01:22

有钱的话还是应该要买套房子，作为自己的固定资产，很多人除了在国内有房产，在国外也买了房产，租出去收取房租回报率都是很快的，像最近几年在泰国买房就很不错除了本身优美的自然环境之外，旅游的发展也推动了泰国房地产的市场的火爆，现在赶紧在“泰国6年地产顾问专家”里选购一套，未来升值空间一定很大。

-----  
泰国的房产作为避险房产，旅游度假房产。

不是不能买。

不过考虑到泰国跟中国的经济发展水平差异。

投资泰国的房产，回报率很有可能跑不赢中国的房产。

这个是要先说清楚的。

作者:不炒不热闹 日期:2017-11-09 13:42

作者: gdl88588 回复日期: 2010-11-14 15:33:07

显然楼主缺乏财务知识，房子是资产没错，是资产就有寿命，就要提折旧，中国房子公认的寿命是30年，那么100万的房子每年就相当于缩水33333，之所以会涨是因为大量的资金流入到了楼市，而是体现房子真实的价值，炒过股票的人应该非常明白。而黄金就不同了，它是没有使用寿命的，所以没有折旧费，100年黄金怎样，100年后黄金还是那样，

不会变。所以真正起到保值的只有黄金，这是常识，你们都被媒体忽悠了。

---

@不炒不热闹 2010-11-14 15:38:53

你真的懂房产吗？

折旧是土地上的建筑物折旧！建筑物下的土地可是年年在升值。

看看大城市那些拆迁房子吧，那些破烂房子卖出的天价显然不是建筑物的价格，是土地的价格！

---

没常识的人太多。

房子寿命只有 30 年，这种愚蠢的话都有人信。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-11-09 20:59

作者：bloudse 回复日期：2009-10-30 15:55:40

坐着沙发等着喝更稀的稀饭

等稀饭稀的跟旧社会一样，要饿死人的时候，估计就好玩了哈。

---

@不炒不热闹 2009-10-30 16:09:09

稀饭会越来越稀，但绝对饿不死人。

这点国家是有分寸的。

---

@流浪不等寒酸 2017-11-09 17:11:03

我现在就天天喝稀饭，早上晚上喝稀饭，中午煮面条，照样减肥不了，喝的多了就不饿了，就好比喂猪，早期 8090 年代我们老家喂猪就是用稀饭剩饭泔水全部放锅里熬，猪把鼻子插到猪食槽里，先用鼻子吹一口气，咕噜噜的冒泡，等肚子里气体没了，然后就大口大口的喝粥，然后猪就喂得很肥，猪肉也超好吃。回到我们现在的政策，就几乎一样，不管粥再稀，喝多了，一样会膘肥体壮，惨的是那些连粥都没有喝的人。哪个国家都差不多要经历.....

---

减肥要少吃多动。

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-11-10 11:15

@dhzhu 2009-12-15 13:29:23

楼主好搞笑啊。你买房子不要花钱吗？捞到碗里需要再往桶里投很多。贷款是不少不了，一旦加息，投入更多。捞到碗里只是暂时的，总有一天要还的。

---

房产是对冲通胀的最佳工具。

没有之一。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-11-10 15:30

@福州嘉乐喷绘广告 2017-11-10 12:00:10

国家不能下粥么？国家只有水？搞笑？

---

通货膨胀的本质就是加水啊。

不存在加米这种操作方式。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-11-11 11:20

@zhengganxing 2009-10-30 15:56:34

对了，照你说法鬼佬都是喝稀大的？

---

美元过去 100 年间。

购买力贬值 24 倍。

货币贬值是每个国家的人民都要面对的问题。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%  
2F188007939.jpg {EIMAGE}

作者：不炒不热闹 日期：2017-11-12 11:59

作者：gdl88588 回复日期：2010-11-14 17:12:24

财富是通过双手创造出来的，而不是把钱从张家搬到李家，盖一个房子，然后吃的，穿的什么都有了。实际上，社会财富总量没有变化，这正是过去拉美犯下的错误。

---

@不炒不热闹 2010-11-14 17:19:59



用双手创造财富的都是为他人做嫁衣裳。

美国人玩玩美元魔术，很多国家几十年积累的财富就要化为乌有。

不是你选择这个游戏规则，是你必须跟随这个游戏规则。

---

现在看来。

创造财富的游戏规则从来不是一成不变的。。。。。

作者:不炒不热闹 日期:2017-11-13 10:38

@15552861115 2017-11-12 21:50:27

干的盛出来也会变质。

---

至少到目前为止。

先下手的，没有吃亏的。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2017-11-13 21:41

@wdg23 2017-11-13 19:31:08

看完了楼主的帖子，学习了，我所在的4线山东城市，从10年下半年到17年初房价一直稳定在4000-5000，但换了市长后从3月份-9月均价涨了2000多，有些地段翻倍。更像是购买力的集中爆发，请问目前投资还合适吗？谢谢

---

4线城市。

自住可以买，投资需谨慎。

作者：不炒不热闹 日期：2017-11-16 11:03

@u\_108902679 2017-11-13 21:35:58

如果房价不涨了，也得喝稀饭？

-----

啥时候房价不涨了呢？

当然是 GDP 增长为 0 甚至为负的时候。

那个时代，还跟遥远呢。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-11-17 09:41

中国人需知道的美国 120 年来房价的历史和规律(表)

2015 年 01 月 26 日 08:34

来源：凤凰房产综合 作者：陈龙

[摘要]：美国的房价在过去的 100 多年中的年平均增长率约为 3%，略高于美国的通胀率（2.8%）。如果涨幅远高于通胀率，后面就会没有增长，或下跌。123 年中，95 年上涨，28 年下跌。

本文作者：陈龙长江商学院副院长、金融学教授陈龙

美国的房价在过去的 100 多年中的年平均增长率约为 3%，略高于美国的通胀率（2.8%）。如果涨幅远高于通胀率，后面就会没有增长，或下跌。

这个规律是如此的精准，以至于在这 100 年中只有

1943-1947 是唯一的明显跑赢通胀又没有跌回去的阶段。这个规律不仅适用于美国平均，而且适用于一线城市。到 2013 年，美国的平均房价已经超过扣除通胀后的历史平均，并不是便宜货，意味着将来房价的年平均涨幅应该会低于 3%。这个回报率是否足够高，是否能达到分散投资的目的，见仁见智。但是中国投资者应该知道这个规律。

根据美国最权威的凯西·席勒房价指数（席勒是 2013 年诺贝尔经济学奖获得者），从 1890 年到 2013 年的 123 年中，有 28 年是下跌的（占 23%），95 年是上涨的（占 77%）。其中跌得最深的是 2008 年，即金融危机最糟糕的一年，跌幅达 18%。连续下跌达到 5 年的只有两次，第一次是 1929-1933 年的大萧条时代，累积跌幅达 26%；第二次是 2006-2011 年的由房地产泡沫破灭引发的金融危机，累积跌幅达 33%。

那么美国的房价在一个正常的年份涨得会有多快？在过去的 123 年中，美国房价平均内生（几何）增长率为 3.07%。这个数字的逻辑是从哪里来的？在同样的 123 年中，美国 CPI 通胀率为 2.82%。如图一，美国的房价以高于通胀率千分之 2.5 的速度涨了一百多年。一般的常识是房地产是抗通胀的，此言不虚。在扣除通胀率后，房价就基本不涨了。

如果我们看 10 年的累积涨幅，美国过去 123 年中发生过 3 次十年累积涨幅超过 100% 的阶段，分别是在 1938-1954

之间，1969-1986 之间，和 1995-2007 之间。

1938-1954 之间的地产大牛市是因为 1943-1947 年间由于二战带来的工业和消费需求，这 5 年的年均涨幅为 17%，扣除通胀后的平均涨幅仍然有 10%；其余年份的平均涨幅只有 2%，扣除通胀后是负增长。

1969-1986 之间的大牛市主要发生在 1974-1979 之间，平均年增长为 11%，但扣除通胀后年增长只有 2%；其余年份的平均增长率为 5%，扣除通胀率后为负增长。

1995-2007 之间的大牛市主要发生在 1999-2005 年间，年平均涨幅为 11%，扣除通胀后仍然有 8%。这个超越通胀的涨幅后来被证明是泡沫，房价从 2006 年开始下跌，引发次贷危机，到 2011 年，美国房价在扣除通胀后已经低于一个多世纪以前的 1895 年。

总结一下，美国过去一百多年曾经发生过三次房产牛市。70 年代的牛市完全是被同时代的通胀驱动，90 年代末到金融危机前的牛市展示的是一个泡沫的形成，即假牛市。真正是由需求拉动的、超过通胀的增长只有 1943-1947。长期来说，美国房价的涨幅基本是美国通胀率。

美国房价会涨多快？

图一表现出美国房市的两个规律。第一，美国房价的长期增长率为 3.07%，略高于美国通胀率。第二，如果房价变动偏离这条轴线，无论太高或太低，其后的趋势可以预测，

即会回到这条轴线。

这条轴线也告诉我们，截止到 2013 年，美国的房价在经历了 2006-2011 的下跌，和 2012-13 的上涨后，已经回到、甚至略高于扣除通胀后的历史平均价位。这表明美国的房价在将来的涨幅不会高于历史平均（3%）。其他可以考虑的因素包括由于美国退出量化宽松带来的融资成本的上升，以及美国经济回暖；这两个因素对房价的影响是相反的。

除了看通胀调整后的房价，另外一个公认的衡量房价贵贱和预测房价走势的重要指标是房租对房价的比率。其逻辑是房租代表了真实的需求（而非投资价值），相对于这个需求的房价就可以衡量房价的贵贱。

如图二所示，在 1960 年第一季度到 2013 年第一季度之间，美国平均房租对房价比率为 4.98%。21 世纪初的房地产泡沫，表现在房租对房价比率从 1999 年初的 4.8% 下降到 2006 年第一季度的 2.98%，下降比率达 38%。

如果房租对房价比率远远低于历史平均水平，就像一只市盈率很高的股票，要么相对于房价来说房租太低，意味着房租会上涨得很快，要么相对于房租来说房价太高，意味着房价会下跌，或者房租涨房价不涨。

那么到底是通过房租上升还是房价下跌来让房租对房价的比率回到历史平均呢？2007 年，美国三位经济学家（Davis, Lehnert, 和 Martin）发表了一篇研究美国整体

房租对房价比率的文章。文章的摘要，现在读起来让人凜然心惊，这样写道：“根据美国 1960 年以来数据我们构建了房租对房价比率的时间序列。我们发现在 1960 到 1995 年之间美国的房租对房价比率在 5%到 5.5%之间，但是 1995 年后很快下降。到 2006 年末，房租对房价比率已经到了 3.5%的历史低位。如果房租对房价比率要在今后五年回到历史平均，房价可能会下降很多。”

后来的故事，如图二所示，是房租对房价比率的大幅度上升，接近历史平均。这个调整是通过房价的下降来完成的，包括在 2008 年发生的美国过去 100 多年最大的单年跌幅。

### 个别城市的房价历史

那么美国的一线城市是否会遵循不同的房价规律呢？现在让我们来回顾一下美国一些大城市在 80 年代末以来的房价历史。

洛杉矶和旧金山从 80 年代末到 2013 年的扣除通胀后的实际房价。如果把纽约房价在 1988 年初的房价折成一块钱，那么到 2013 年纽约房价在扣除美国通胀后刚好是 0.99 元；换句话说，纽约过去 25 年的房价增长率非常准确，正好是美国通胀率；其间经历了 90 年代房价大幅度下滑，包括三菱地产于 1996 年宣布洛克菲勒中心项目破产，以 3.08 亿美元的价格，加上 8 亿美元的债务，卖回给包括洛克菲勒家族在内的美国人；纽约房价在 21 世纪初开始大幅度上涨，到

2006 年达到顶点的 1.5 元，到 2013 年跌回 0.99 元，完成了 25 年的轮回。

类似的，如果在 1988 年初把波士顿的房价折成 1 元，那么到 2013 年涨到 1.08 元，相当于扣除通胀后以每年 0.3% 的速度增长，其间也经历了和纽约一样的涨跌周期。如果在 1988 年初把洛杉矶的房价折成 1 元，那么到 2013 年涨到 1.12 元，相当于扣除通胀后以每年 0.46% 的速度增长；如果在 1988 年初把旧金山的房价折成 1 元，那么到 2013 年涨到 1.29 元，相当于扣除通胀后以每年 1% 的速度增长。旧金山的房价涨幅是最大的，一个重要原因是硅谷造富的驱动。

## 结语

作为结语，我希望读者能够记住这样几个规律。

美国的房价在过去的 100 多年中的年平均增长率约为 3%，略高于美国的通胀率（2.8%）。如果涨幅远高于通胀率，后面就会没有增长，或下跌。

这个规律是如此的精准，以至于在这 100 年中只有 1943-1947 是唯一的明显跑赢通胀又没有跌回去的阶段。这个规律不仅适用于美国平均，而且适用于一线城市。到 2013 年，美国的平均房价已经超过扣除通胀后的历史平均，并不是便宜货，意味着将来房价的年平均涨幅应该会低于 3%。这个回报率是否足够高，是否能达到分散投资的目的，见仁见智。但是中国投资者应该知道这个规律。

作者：不炒不热闹 日期：2017-11-18 19:50

第一太平戴维斯：全球房地产总值 217 万亿美元

？

2016-04-21 11:37

“通过对比可以更好地认识房地产价值。全球开采的黄金总值为 6 万亿美元，但与房地产总值相比黯然失色，因为后者是黄金总值的 36 倍。”

观点地产网讯：4 月 21 日，第一太平戴维斯发布报告《私人财富·全球之旅》显示，2015 年全球所有房地产总值达 217 万亿美元，为世界生产总值的 2.7 倍，约占全球主流资产的 60%，是国家、企业和个人财富的重要储存方式。其中，住宅物业占全球房地产总值的 75%。

第一太平戴维斯世界研究部主管 Yolanda Barnes 表示：“通过对比可以更好地认识房地产价值。全球开采的黄金总值为 6 万亿美元，但与房地产总值相比黯然失色，因为后者是黄金总值的 36 倍。”

“全球房地产总值比全球股票和证券合共的总交易金额多三分之一，凸显房地产对于全球经济的重要性。房地产是受全球货币环境和投资活动影响最大的资产类别，同样地它也是对国内和国际经济最具影响力的投资工具。”

近年，量化宽松货币政策及其带动的利率下调，在压缩房地产回报率的同时刺激全球范围内资产价格上涨。投资活



动和资本增长之势已席卷世界各地的主要房地产市场，导致资产价格上涨。

总体而言，全球房地产价值最大和最重要的组成部分是人们的居所，总额达 162 万亿美元。住宅领域的所有权分布最为广泛，涵盖约 25 亿户家庭，因此与普通家庭财富之间有着密切联系。

住宅物业价值的分布与富裕人口大致相当：中国拥有全球五分之一的热口，住宅价值占全球的四分之一。然而住宅资产仍主要位于西方国家；北美洲拥有全球仅 5% 的人口，然而占全球住宅价值的比例超过五分之一（21%）。

西方国家在房地产市场的主导地位尤其体现在商业物业领域，北美洲占全球商业物业资产总值的半数以上。欧洲占四分之一，而亚洲及太平洋地区占 22%，南美洲、中东及非洲总计仅占 5%。

全球资产价值的计算未包括非正式的小区商业物业价值，具体包括：工作室、小型办公室、商铺和小型商用物业，它们不属于构成全球房地产市场的高端物业，但它们是构成经济增长和繁荣的主要部分，尤其在新兴市场。这些物业的价值难以在全球范围内进行估算，但随着所在地区经济日趋成熟、房地产市场不断发展，它们拥有可观的投资潜力，助推全球物业价值增加。

第一太平戴维斯在本期报告中首次将农业和林业用地

的价值纳入全球房地产总值研究范围，估值约 26 万亿美元，其中企业及机构投资者占 30%。大部分农业和林业用地为非投资者、营运者和使用者持有，尤其在最具发展及投资潜力的新兴市场。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-11-19 10:17

@dictator2ship 2017-11-18 23:01:29

剥削人民，还炒房

---

买房的。

只是为了不被通胀剥削而已。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-11-20 10:30

@15552861115 2017-11-12 21:50:27

干的盛出来也会变质。

---

全球财富的 60%都是房产。

其中 75%是住宅地产。

这样你能放心了吗？

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-11-20 13:44

@u\_113114459 2017-11-20 13:28:14

我去，要是 09 年看到这个帖子就好了

---

现在看到也不迟的。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2017-11-22 11:19

@ty\_半世流离 819 2017-11-02 01:12:42

时间永远是对的，过了 8 年的帖子拿出来扇了无数人的脸。南昌的房价现在是一年比一年高。老百姓就是想口热乎的。

---

只要货币发行脱离金本位。

货币必然贬值。

物价房价必然一路涨下去。

作者:不炒不热闹 日期:2017-11-27 09:52

@hudsonyu 2017-11-26 21:44:57

楼主，能解释一下日本房产价格崩塌的原因吗？我国会重蹈覆辙吗？

---

日本的房产价格崩塌。

原因跟中国上个世纪 90 年代，海南、广西北海、广东惠州发生的那次房地产崩盘类似。

中国是不可能重蹈覆辙的。

作者:不炒不热闹 日期:2017-11-27 14:21

@hudsonyu 2017-11-27 13:04:15

楼主，现在杭州的酒店式公寓都疯抢。出租大概年化 3% 回报，但只有 40 年限。很多观点都觉得酒店式公寓风险大，不值得。你的看法能分享一下？

---

投资公寓的风险肯定大于普通住宅。

如果不是限购的影响，恐怕没有那么多的人愿意投资公寓的。

作者：不炒不热闹 日期：2017-11-27 20:55

@hudsonyu 2017-11-27 17:04:20

楼主，天涯的另一篇帖子认为，租售同权，房产商转战租赁房建设，规模化租赁服务将会对个体房东产生冲击，促使二手房降价。你的角度是？谢谢。。。

---

租售同权会使二手房降价？

别逗了。

我不可能说这么愚蠢的话。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-11-27 21:01

@hudsonyu 2017-11-27 17:04:20

楼主，天涯的另一篇帖子认为，租售同权，房产商转战租赁房建设，规模化租赁服务将会对个体房东产生冲击，促使二手房降价。你的角度是？谢谢。。。

---

租售同权，不增加二手房的供应。

却提升了二手房的附加价值（学位也可以出租了）。

怎么看都是一个促使二手房涨价的政策。

这个政策背后的深意其实很明显。

就是政府明确告诉你。

今后房价会继续暴涨，你就不要想买房的事了。

老老实实的租房吧。

我保证你租房跟买房一样舒服。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-01 10:36

@零点五折不是底 2017-12-01 07:44:56

顶

---

谢谢支持！

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-03 20:21

@hudsonyu 2017-12-03 19:17:27

今天一些经济公众号分析川普减税和美联储接下来继续加息带来的冲击，得出房价一线城市小幅二线中幅下跌的趋势预判，楼主如何看？能给出略为详细的应答吗？

---

美国的利率变化，肯定会对全球的金融市场有一定影响。  
这个是毋庸置疑的。

但是，对中国的冲击有多大？没必要杞人忧天。

毕竟人民币汇率保持相对稳定才是大势所趋。

国内的房价走势更多受中国经济发展规律的影响。

一线城市应该很快走出调整期，重拾升势。

二线城市可能要僵持一段时间。

出现中幅下跌的可能性不大。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-14 14:09

@逐波 51 2017-12-01 16:32:12

事实是最好的证明。 随着二孩政策的施行，对房产的需求空间还是能有不少的；劳动力向城市群的集中，也是促进的力量。即如后浪推前浪。顶，不炒。

-----  
人的欲望本就是无穷无尽的。

如果房价够低。

可能不少人都会想搞个几千亩的庄园来住住。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-18 11:11

@ty\_半世流离 819 2017-11-02 01:12:42

时间永远是对的，过了8年的帖子拿出来扇了无数人的脸。南昌的房价现在是一年比一年高。老百姓就是想口热乎

的。

---

普通百姓。

一定要持有能对冲通胀的资产。

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-28 13:37

@u\_108902679 2017-11-13 21:35:58

如果房价不涨了，也得喝稀饭？

---

要想房价不涨。

除非中国经济像日本一样。

从此停滞不前。

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-30 22:02

@上古旋风 2017-12-30 15:37:09

楼主有眼光,说的都没有问题.

但是,毫无意义!!

这道理谁不懂?都明白!

可以，你如果没有钱,买个屁呀？

真有人拿大把现金不买房吗?不存在.

---

真有人拿着大把现金等房价跌的。

还有人卖掉自住房想等房价下跌再抄底的。

看看这些血淋淋的案例。。。。。

作者:不炒不热闹 日期:2018-01-01 10:49

新年快乐!

作者:不炒不热闹 日期:2018-02-08 14:45

@蜡蜡酱酱酱 2018-02-08 13:40:21

慕名前来看帖子，楼主大神，比喻相当贴切！但是现在仍然有人觉得买房就是傻逼行为。

---

并不是所有的城市都适合投资的。

一二线城市的中心地段，才是金矿。

当然，三四线城市的居民，自住还是要买的。

在三四线城市投资房产不要超过3套。

作者:不炒不热闹 日期:2018-02-23 09:45

@飞飞 up 2018-02-21 20:21:18

楼主高明，请问你觉得现在武汉还值得入手第二套房吗？

---

你觉得还有比房子更值得投资的吗？

作者:不炒不热闹 日期:2018-02-23 11:28

@意替 2018-02-23 11:06:41

八十年代前，人们还不知道什么是“投资”，踏踏实实工作，辛辛苦苦劳动，所得的工资，够养家糊口的。

改革开放之后，人们才认识到“投资”，并逐渐意识到



“投资”的重要性。

“投资”啥呢？古董，股票，理财，私募理财……最后发现（基本上达成共识），只有房子是最保值增值的。于是乎，一股脑地钻进了房地产。

房子确实是一份投资的好产品，和平年代，比古董升值还高。即使亏了，房子也还在那儿，“钢筋水泥……

---

中国人以前为什么羡慕西方人。

不就是因为西方人工作轻轻松松，赚的钱也不少吗？

西方人如何能工作轻松又赚的多？

当然是资本的力量！投资的力量啊！

越有钱，赚钱就越轻松。

这个是世界的趋势。

中国如何能独善其身？

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2018-02-23 11:54

@意替 2018-02-23 11:06:41

八十年代前，人们还不知道什么是“投资”，踏踏实实工作，辛辛苦苦劳动，所得的工资，够养家糊口的。

改革开放之后，人们才认识到“投资”，并逐渐意识到“投资”的重要性。

“投资”啥呢？古董，股票，理财，私募理财……最后

发现（基本上达成共识），只有房子是最保值增值的。于是乎，一股脑地钻进了房地产。

房子确实是一份投资的好产品，和平年代，比古董升值还高。即使亏了，房子也还在那儿，“钢筋水泥.....

---

@不炒不热闹 2018-02-23 11:28:51

中国人以前为什么羡慕西方人。

不就是因为西方人工作轻轻松松，赚的钱也不少吗？

西方人如何能工作轻松又赚的多？

当然是资本的力量！投资的力量啊！

越有钱，赚钱就越轻松。

这个是世界的趋势。

中国如何能独善其身？

呵呵。

---

@意替 2018-02-23 11:42:29

也不可能都是轻轻松松工作，总得有干脏累活儿（低端工作）吧？

端盘子倒水，炒菜做饭，送快递，开出租，搬砖盖房，刷厕所通下水道……在人工智能没有代替之前（有些低端工作，人工智能根本无法代替），这些工作还得有人来做。

美国有移民作为劳动力（也开始严格限制），那中国呢？

难道从非洲进口“黑人”吗？（人家“非黑”可是懒得出名）而且引进移民作为劳动力，会带来一系列负面问题（参见现在的德国）。

.....

-----  
在美国，干脏活累活的收入是很高的。

比如一个通下水道的，收入可能比一般办公室白领更高。

这个应该也是中国未来的趋势。

至于劳动力短缺怎么办？

无非两个解决办法。

一个学日本，大家 70 岁 80 岁之后依然出来工作。

一个学美国，引进不发达国家的劳动力。

而且，谁告诉你一定是黑人的？

东南亚的国家。越南泰国菲律宾马来西亚。

不都是廉价劳动力输出的大本营吗？

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2018-02-24 11:53

@意替 2018-02-23 11:06:41

八十年代前，人们还不知道什么是“投资”，踏踏实实工作，辛辛苦苦劳动，所得的工资，够养家糊口的。

改革开放之后，人们才认识到“投资”，并逐渐意识到“投资”的重要性。

“投资”啥呢？古董，股票，理财，私募理财……最后发现（基本上达成共识），只有房子是最保值增值的。于是乎，一股脑地钻进了房地产。

房子确实是一份投资的好产品，和平年代，比古董升值还高。即使亏了，房子也还在那儿，“钢筋水泥……

---

@不炒不热闹      2018-02-23 11:28:51

中国人以前为什么羡慕西方人。

不就是因为西方人工作轻轻松松，赚的钱也不少吗？

西方人如何能工作轻松又赚的多？

当然是资本的力量！投资的力量啊！

越有钱，赚钱就越轻松。

这个是世界的趋势。

中国如何能独善其身？

呵呵。

---

@意替      2018-02-23 11:42:29

也不可能都是轻轻松松工作，总得有干脏累活儿（低端工作）吧？

端盘子倒水，炒菜做饭，送快递，开出租，搬砖盖房，刷厕所通下水道……在人工智能没有代替之前（有些低端工作，人工智能根本无法代替），这些工作还得有人来做。

美国有移民作为劳动力（也开始严格限制），那中国呢？  
难道从非洲进口“黑人”吗？（人家“非黑”可是懒得出名）  
而且引进移民作为劳动力，会带来一系列负面问题（参见现在的德国）。

.....

---

@不炒不热闹 2018-02-23 11:54:28

在美国，干脏活累活的收入是很高的。  
比如一个通下水道的，收入可能比一般办公室白领更高。  
这个应该也是中国未来的趋势。  
至于劳动力短缺怎么办？  
无非两个解决办法。  
一个学日本，大家 70 岁 80 岁之后依然出来工作。  
一个学美国，引进不发达国家的劳动力。  
而且，谁告诉你一定是黑人的？  
东南亚的国家。越南泰国菲律宾马来西亚。  
不都是廉价劳动力输出的大本营吗？  
呵呵。

---

@意替 2018-02-23 12:59:02

老年人继续参见工作，这肯定是未来的趋势。“延迟退休”就是例证。

但中国不太可能走“引进移民劳动力”的道路，民族融合问题，恐怖主义，宗教问题……等等负面问题太多太多，比缺乏劳动力的负面问题还严重。

所以，中国还是要走“自产自销”的道路。鼓励生育，增加劳动力，带动消费力。

劳动力多了，有一大有好处，就是（大量）低端劳动人口会降低劳动成本（说白了，那就是扫大街的，端盘子的工资涨不了太……

-----

事实上。

现在已经有越来越多的外国人，生活工作在中国了。

从经济落后的国家向经济发达的国家移民。

跟从农村向城市移民一样。

这个趋势不是哪个人可以改变的。

作者：不炒不热闹 日期：2018-02-24 15:22

@方多空 2018-02-24 14:58:00

房价暴涨，大家都知道到 rmb 会大幅贬值，买房子都是为了保值。不然，那些手里有几百万、几千万...的人，怕手里的钱迟早会变的一文不值，只能跟着买房了。

-----

不仅仅人民币会贬值。

美元也会贬值的。

过去 100 年，美元购买力贬值 24 倍。

也很可怕的。。。。。。

作者：不炒不热闹 日期：2018-02-24 16:18

@ty\_115162339 2018-02-24 16:13:10

楼主，坐标十八线小县城，目前开店做生意，想买套二手商品房，我们这里住房房价 4000-5000 一平方，二手商品房 2 万 3 一平方，他当时买来 9.7 万 30 平方，现在买给我们加税一起 73 万左右，算不算是高价接盘，有必要买吗？04 年造的老房子了，但是也属于我们县城城东正街门面了，目前城西和城中心发展比较好！

---

你说的是商铺吧？

商铺的投资风险大于普通住宅。

不建议盲目投资。

作者：不炒不热闹 日期：2018-02-24 21:16

@ty\_115162339 2018-02-24 16:22:27

是商铺，买了我们也可以自己用。我们市中心的房子平均要 1 万一平了，去年年底的时候一直在考虑买市区住房还是县城内自己可以使用的商铺！坐标芜湖

---

你自己做生意的话，买个自用的商铺也是可以的。

不过从投资角度来看，普通住宅比商铺更稳健。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-02-25 20:00

@2018 坚持就是胜利 2018-02-25 09:07:56

限购怎么破

---

唯一破解之道是注册家公司。

以公司的名义买。

不过要每年交房产税。

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-02-26 13:02

作者: bloudse 回复日期: 2009-10-30 15:55:40

坐着沙发等着喝更稀的稀饭

等稀饭稀的跟旧社会一样，要饿死人的时候，估计就好玩了哈。

---

@不炒不热闹 2009-10-30 16:09:09

稀饭会越来越稀，但绝对饿不死人。

这点国家是有分寸的。

---

@流浪不等寒酸 2018-02-26 11:52:18

我等国家大放水，用个大锅，直接抽水机放水，学 1948 年老蒋当政的时候，我这几十万房贷，三天工资就能还完了，

---



你这个愿望。

可能很难实现了。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2018-03-02 09:59

@2018 坚持就是胜利 2018-02-25 09:07:56

限购怎么破

---

@不炒不热闹 2018-02-25 20:00:36

唯一破解之道是注册家公司。

以公司的名义买。

不过要每年交房产税。

呵呵。

---

@gengzhimang 2018-03-02 09:42:46

前两天任志强说，德国的租赁住宅中 70%是个人所有。  
北京需要 400 万套出租房，如果不放开二套限购政策，租赁  
将不可能完成。

---

其实德国并不是租房者的天堂。

恰恰相反。

我看过王小慧的《我的视觉日记——旅德生活十五年》。

其中就提到了在德国租房的艰辛。

当时还没有手机。

想租房的人在报纸上看到有房出租的广告，要第一时间去公共电话亭打电话。

迟一点就租不到了。

如此的供应紧张，如何就成了中国学习的榜样了？

作者：不炒不热闹 日期：2018-03-04 11:09

@ty\_127639367 2018-02-23 01:52:02

三套才是一个家庭普通收入。所以，有三套就可以不再考虑买房了。我也是武汉，多交流。

---

应该说国际通行的房租标准一般是一个家庭收入的三分之一。

所以有了三套房的租金收入，就相当于单单靠房租，已经取得了一个家庭的平均收入。

可以实现财务自由了。

作者：不炒不热闹 日期：2018-03-08 10:20

@2018 坚持就是胜利 2018-03-04 22:37:14

广州的租金怎么样

---

应该是一年更比一年高。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2018-03-11 11:44

@ty\_饿狼 513 2018-03-11 11:38:36

楼主，怕您看不到，版内又发一次，请帮忙分析一下，我和我老婆工资差不多，目前月总收入 20000 多一点，我的工作不太稳定，电子行业，随时面临再就业，想买重庆的大户型洋房，轻轨站步行 8 分钟的样子，总价 150 万，手上的钱只够首付 3 成，可以下手吗？目前有一套两室自住每月还款不到 1000。最近算来算去，犹豫不决，所谓旁观者清，而且把您的帖子从头读到尾，真是大神。期待您给我一点建议，万分感谢！

---

总价 150 万的房子，你如果首付三成，那就要贷款 100 万。按照 30 年还款期计算，月供不到 6000。以你的家庭收入来看，完全可以承受。

工作不稳定，可以考虑留出三个月的月供作为备用金，对你而言就是 1.8 万备用金。这个钱专门预留作为房贷机动之用。

作者：不炒不热闹 日期：2018-03-13 20:58

@2018 坚持就是胜利 2018-03-13 18:33:07

现在弄的不敢在买房了

---

该买的不买也不对。

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-03-14 10:01

@24 号风 2018-03-13 22:00:26

天津的房子去年下跌 15%到 20%，想咨询一下楼主今年是否可以购买？本人是刚需，首付也只有 40 万，麻烦楼主给看看买哪里的房子比较合适，什么时间买会更好一点？谢谢！

---

当然可以买。

越快越好。

买市中心，靠近地铁站，有学位的房子。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-03-14 14:09

@茫 V 茫 2018-03-14 14:04:45

楼主，在不？我这里苏北的连云港下面的赣榆县，房价已经接近 8000 了，去年涨了很多。楼主能分析下 18 年还能涨不？今年老师等事业单位马上发房补每月 1000 左右，老师平均工资 5000 左右。楼主一定看到我，帮分析下，想贷款去首付买房。

---

想分析一个地方的房价短期趋势。

有几个重要指标你需要知道。

首先就是库存去化周期。

通俗点说，就是你们当地市场能够提供的新房和二手房

够卖几个月的。

如果去化周期超过 12 个月。

那房价短期上涨的可能性比较小。

如果去化周期不到 6 个月，那房价短期上行的概率比较大。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-03-14 14:10

@茫 V 茫 2018-03-14 14:04:45

楼主，在不？我这里苏北的连云港下面的赣榆县，房价已经接近 8000 了，去年涨了很多。楼主能分析下 18 年还能涨不？今年老师等事业单位马上发房补每月 1000 左右，老师平均工资 5000 左右。楼主一定看到我，帮分析下，想贷款去首付买房。

-----  
永远不要以自己对房价涨跌的预测，来决定你是否该买或者不该买一套房。

首先看你需不需要这套房。

需要就买，不需要就不要买。

---不炒语录

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-03-15 10:10

@kszxsingapore 2018-03-14 16:49:54

楼主看到我，工作在县城，工作单位附近 5000 每平，优势是距离单位近，离学校也不远（3 公里）。30 公里外的

市里（应该算 5 线城市吧）新区，优势是紧邻人造湖，环境好，发展定位是未来本市的文化、政治、教育中心，价位是 8000 多每平。属于改善型吧，怎么选，一直纠结，盼望楼主的建议。

---

自住就选单位附近。

投资就选中心地段。

作者：不炒不热闹 日期：2018-03-15 10:12

@ty\_惠太狼 2018-03-14 16:49:22

---

房住不炒的意思。

本来就是房子只应该买进，不要卖出去。

可惜很多人误解了中央的意思。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2018-03-15 15:09

@呵呵 10000 2018-03-15 14:48:02

这么多房子贫穷限制了我的想象。只有一套房的屌丝路过

---

财富的积累需要时间。

等你的家庭财富积累到更多的时候。

你就可以开始考虑买房子租给那些买不起房子的人做

善事了。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2018-03-17 19:49

@yyyh1 2018-03-17 18:12:28

现在的经济就是把所有下绑架在房上

-----

全球有哪个国家的经济不是跟房地产息息相关的？

2008 年席卷全球的金融危机，不就是从美国的次贷危机开始的吗？

作者:不炒不热闹 日期:2018-03-17 19:51

@夏天 M2 2018-03-17 14:49:38

楼主，现在能从珠海买房了吗

-----

当然可以买。

作者:不炒不热闹 日期:2018-03-17 19:51

@你是我的某某某吧 2018-03-17 13:34:57

楼主在房观算大神一枚了，希望抽空能帮小女子分析一下。目前在二线省会城市，一套 130 平的学区房，一套 80 多平的一般学区房，一儿一女。目前手里有些存款，考虑到通胀准备再购买房产来保值。目前在考虑入手写字楼，原因有二：一是三套必须全款，以目前资金情况只能买 50 左右的学区小公寓，可能考虑不能带杠杆投资收益也不乐观，且

即使住宅增值短期也不考虑出手，现金收益还是比较少的。  
而买写字楼原因在于看好经济发展之未来，.....

---

写字楼跟商铺的投资风险都大于普通住宅。  
投资需谨慎。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-03-18 19:49

@笑百步 6 2018-03-18 17:05:35

楼主，你好。我在郑州有套投资房，12年买的，市中心、地铁站、学区房。要不要现在卖掉买入深圳，或者杭州呢？  
非常感谢！

---

如果有深圳或者杭州的购房资格。  
卖掉郑州买这两个城市当然是对的。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-03-19 21:00

@张小纯 2018-03-19 16:08:23

楼主，您怎么看天津武清区核心区域的房子？经过这一轮调控，房价降了不少？

---

耐心持有。  
房价必创新高。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-03-21 09:55

@婕茜卡 11 2018-03-20 18:08:10



楼主大大你好，想请教一下您。坐标山东烟台三线城市，夫妻年收入 20 万，孩子两岁，我们现有住房两套，一套是学校分的福利房，小产权无证。另一套是贷款买的四十平方的学区房，学区对应小学初中在烟台只能算是中等水平。现请教，第一，随着下一步房产税征收，哪怕补缴相关费用。小产权房有没有可能办出大产权证？周边的楼盘都是均价一万起，只有我们这里五六千一平。第二，烟台最好初中的学区房经过前年去年的暴涨，已经从一万.....

---

一、小产权转正，希望不大。

二、买房最重要的是地段。

最好地段的学区房，任何时候出手都不会错。

同一地段的房产，当然楼龄越新越好。

至于如何选择，看你的还款能力。

有能力还款的话，就选面积大的次新房。

作者：不炒不热闹 日期：2018-03-21 09:57

@笑百步 6 2018-03-18 17:05:35

楼主，你好。我在郑州有套投资房，12 年买的，市中心、地铁站、学区房。要不要现在卖掉买入深圳，或者杭州呢？非常感谢！

---

@不炒不热闹 2018-03-18 19:49:54

如果有深圳或者杭州的购房资格。

卖掉郑州买这两个城市当然是对的。

---

@笑百步 6 2018-03-20 20:51:56

太感谢了！看了您的回复就吃了定心丸。

另，深圳某核心地段有一房，学位中上，孩子还有一年上小学，但是占用资金太多想置换到郊区学位差不多的，拿出来一部分资金再重新配置。不过住郊区可能上班就不方便了，而且现在贷款利息上调 1.1，还贷必然增加，还有必要折腾吗？

当时不懂买了朝北的，只有夏天能照到一点阳光，还是在客厅角上。现在还没有入住这套，听说朝北对孩子身体不好。有些焦虑啊，以后买房估计会越来越来.....

---

核心地段换郊区？

当然不要。

作者：不炒不热闹 日期：2018-03-21 20:59

@笑百步 6 2018-03-18 17:05:35

楼主，你好。我在郑州有套投资房，12 年买的，市中心、地铁站、学区房。要不要现在卖掉买入深圳，或者杭州呢？非常感谢！

---

@不炒不热闹 2018-03-18 19:49:54

如果有深圳或者杭州的购房资格。

卖掉郑州买这两个城市当然是对的。

---

@笑百步 6 2018-03-20 20:51:56

太感谢了！看了您的回复就吃了定心丸。

另，深圳某核心地段有一房，学位中上，孩子还有一年上小学，但是占用资金太多想置换到郊区学位差不多的，拿出来一部分资金再重新配置。不过住郊区可能上班就不方便了，而且现在贷款利息上调 1.1，还贷必然增加，还有必要折腾吗？

当时不懂买了朝北的，只有夏天能照到一点阳光，还是在客厅角上。现在还没有入住这套，听说朝北对孩子身体不好。有些焦虑啊，以后买房估计会越来越来.....

---

@不炒不热闹 2018-03-21 09:57:07

核心地段换郊区？

当然不要。

---

@笑百步 6 2018-03-21 19:48:50

现在核心地段价格有点阴跌，郊区反倒是在涨，这是怎么回事呢？ 会一直这样吗？

换郊区不可行，现在换一个同样地段的朝向好的可以吗？ 鉴于利率问题，可以等等吗？ 还是越等置换代价越大？

---

置换同地段朝向更好的，面积更大的。

当然是对的。

任何时候出手都是对的。

作者:不炒不热闹 日期:2018-03-22 09:44

@qingyang123 2018-03-22 05:27:21

楼主，你好，请你谈谈沈阳的房价呗，还能涨吗？谢谢了

---

只要通胀持续。

房价必然涨。

作者:不炒不热闹 日期:2018-03-23 10:16

@xzqnepal 2018-03-23 09:59:13

楼主如何看待美联储加息一事，美联储放风可能会在3年内加息10多次，业内人士估计13次，如真这样，会倒逼我兔被迫加息，加息后对房地产应该是利空消息，房地产会不会有个回调呢？

---

美联储决定将联邦基金目标利率区间上调至

1.5%-1.75%。

而中国的银行当前实际利率水平在 3%左右。

即使美联储加息 N 次，实际利率水平也不一定能高过中国当前的利率水平。

更何况，美国当前的经济形势还没有到可以乐观的程度；因此，美联储能否连续加息还未可知。

对中国的影响，我觉得是不大的。

作者：不炒不热闹 日期：2018-03-24 21:47

@zzf871002 2018-03-24 18:15:57

请楼主分析下大连的房价，从今年三月份开始限购了，限购后房价是会涨还是会跌？身边的人都说整个东北的经济都不行，房价上涨空间不大。要是准备买第二套抵抗通胀的话是不是已经不合适了？或者应该买别的城市的上涨空间更大些呀？

-----  
对大连不熟，只知道是个靠海的城市。

从人口流入的情况看，在中国排在二十多位。

房价上涨空间肯定不能跟一线城市比了。

不过跑赢通胀是肯定可以的。

作者：不炒不热闹 日期：2018-03-27 09:42

@ty\_rexpower 2018-03-27 00:08:00

楼主唱多多少年了，哈哈。

请问楼主你有多少套，共多少平？人均多少？

俺就看不得房价涨，俺希望人人都在所在的城市有房子。  
房价低，工作 3,5 年就能买一套，就是这样简单。

---

我说糖是甜的，就一定要把天下的糖都吃光？

幼稚！

你的想法很好。

我也希望我们身处一个各尽所能，各取所需的共产主义社会。

不过你能实现吗？

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2018-03-27 09:44

@浪迹东洲 2018-03-26 17:10:48

自住买一套 199 大的好，还是买两个小套 95+128 的好呢？大套只有两个房间向阳，小的有四个房间向阳。

---

看你的需求啊。

如果家有老人，希望跟老人分开住的就买两套。

作者：不炒不热闹 日期：2018-03-27 09:45

@0 火眼金睛 0 2018-03-26 18:02:17

楼主你好，我朋友在苏州已经有了一套 150 平的自住房，现在手上还有一百五十多万，想在浙江嘉兴买一套投资房。

嘉兴距离上海和杭州都仅 100 公里。请问楼主这样做投资可以吗？

---

自住买在嘉兴可以。

投资就买上海杭州。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-03-27 09:46

@pk33992016 2018-03-26 18:00:56

楼主将近 10 年时间一直谆谆劝导，及时解答，说大实话，功德无量啊

---

能帮助一个年轻人少交点学费，少走点弯路。

就可能挽救了一个家庭。

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-03-27 09:48

@ty\_133167052 2018-03-26 21:46:56

楼主，请教一下，之前买房一直错失时机，手里现在有些闲钱，都是省吃俭用攒的，没有什么好的投资，又怕贬值，想投资一套房子，请问现在是买房时机好吗？我在上海，现在自住的卖掉可以置换一套更中心更大点的。有北京户口，也可以在北京买一套偏点的小房子的，二线省会城市和海南也有考虑，楼主能给个建议吗？请楼主指教，多谢啦

现在在一线买房肯定是最好的时机。

既然你身在上海，就在上海置换吧。

小换大，郊区换市区。

作者:不炒不热闹 日期:2018-03-27 10:44

@u\_113916463 2018-03-27 10:26:32

最近正在迷茫中，看到楼主的帖子，佩服你的坚持和睿智，请指教下，坐标上海，现在孩子成年，考虑买套婚房，是买那种地段设施成熟的老房子，还是郊区的新房子？现在新房貌似政府限价，价位比老房子低，只要交通方便的话，是不是新房子更有优势？

---

买房三要素。

地段、地段、还是地段。

城市中心区，靠近地铁站，有学位的房子。

才是最值得投资的房子。

作者:不炒不热闹 日期:2018-03-27 21:03

@大吃一斤雅 2018-03-27 14:14:59

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F292066779.png {EIMAGE}

---

8年前的数据。

说明了什么？



作者: 不炒不热闹 日期: 2018-03-28 09:34

@用户 5898547430 2018-03-28 02:02:20

楼主您好，坐标江苏四线小城市宿迁，目前已经投资 2 套房一套去年 4100 购入，一套今年 5600 购入，均不是学区房，想在市区买一套 70 年产权，单身公寓学区房，40-50 平左右，孩子以后上学加投资用，这种单身公寓能买吗？周边有重点高中和知名初中，还有我在这个四线城市的投资会亏本吗？多谢楼主指点！

---

我们一般说的公寓是指产权 50 年的商住房。

这种房产使用成本高，不能落户，交易税费成本极高，是不适合投资保值的。

四线小城市，不要买太多房产。

流动性差，升值前景不好。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-04-07 16:00

@DFDYDY123 2018-04-07 15:51:11

楼主，买房子后不担心房产税出来吗

---

现在的房子不是都有物业管理费吗？

你会为这个担心吗？

房产税就是国家版的物业管理费啊。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-04-10 14:12

@笑百步 6 2018-04-08 17:31:28

楼主，帮朋友问一个。

她一线城市也可以在郊区买房居住，但是压力非常大，可能要坚持几年艰苦日子。

离开一线回二线好吗？至少还可以生活的好一些。

她想去杭州，珠海，中山看看，这些也不是她家乡。

请问，如何选择比较好呢？

谢谢！

---

难道一个人考虑在哪个城市生活工作。

不是应该先考虑在哪个城市工作机会更多？职业上升的可能更多吗？

更好的工作在哪里。

就在哪里买房。

无论哪个城市，优先购买城市中心区域，有地铁、有学位的房产。

作者：不炒不热闹 日期：2018-04-10 20:16

@22 兆亿光年 2018-04-10 16:29:05

因为中国人有钱啊。

---

香港最大业主 拥 1.56 万个物业

据香港文汇报讯，财政预算案中提出宽免差饷，财经事

务及库务局（下称“财库局”）文件近日披露，首 10 位可享受差饷宽减额合共高达 2.6 亿元，涉及 4 万个物业，首名缴纳人更可获逾 1 亿元差饷宽减，名下物业多达 1.56 万个，多过太古城整体住宅数目（约 1.26 万）。

业界人士推测，由于住宅、商铺、酒店及停车场亦需交差饷，该缴纳人相信为大型地产商。据香港文汇报翻查大型发展商年报，发现单是恒地已持有旧楼重建楼面约 400 万方呎，假设每单位 500 方呎计，即已涉及约 8,000 伙单位要交差饷。有议员建议，政府应检讨差饷宽免政策，如只限住宅及自住物业等。

财政预算案中早前提出宽免 2017/18 年度四季的差饷，以每户每季 2,500 元为上限，政策涉及 325 万伙物业，包括住宅与非住宅物业，预计政府将少收 178 亿元。财库局一份文件显示，首 10 位可享受最多差饷宽减额的合共达 2.565 亿元，涉及 4.01 万个物业数目。当中，最高差饷宽免的缴纳人可获宽减达 1 亿元，名下持有物业达 1.56 万个。

大业主受惠租金飙升。

与前年的数目相比，2016/17 年度，首 10 位差饷缴纳人的宽免额共有 1.24 亿元，物业数目为 3.99 万个，本年度物业可获差饷宽免的金额与前年相比大为提升，反映过去一年租值大幅上升。

（差饷的正式名称是地税或土地税，是间接税的一种，

差饷是香港对地税的说法。)

来源：文汇报，星岛环球网。

作者：不炒不热闹 日期：2018-04-11 13:46

@ty\_135839836 2018-04-11 13:01:38

请教楼主，本人无房，目前在云南的小县城有稳定的工作，手里只有首付款，是先买房还是先在农村建房好？

---

当然先在县城买房。

在哪里工作就在哪里买房，是买房的第一原则。

作者：不炒不热闹 日期：2018-04-11 20:56

@discuss 人生 2018-04-11 14:14:35

可以不赞同楼主，可以租房和老婆孩子一起西北风

---

不要这么说。

未来能有自己的房产的人是少数，大多数人是要租房住的。

作者：不炒不热闹 日期：2018-04-12 15:23

@生命旅程 FL 2018-04-12 07:26:55

楼主神人

---

其实只要能客观的看待供需数据。

预测楼市一点不难。

作者:不炒不热闹 日期:2018-04-13 09:56

@咖啡小屋 2012 2018-04-12 17:13:13

存量房多的很，我觉得官方现在是保新房，压二手，你二手房基本很难卖的。所以有价无市，未来接盘的就一辈子做房东了。

-----  
官方目前最大的需求就是调控房价不要上涨得过猛。

所以你说官方压二手是站不住脚的。

毕竟北上广深都进入了存量房时代。

减少二手房的供应，那就是逼着房价上涨。

肯定不是官方希望看到的。

作者:不炒不热闹 日期:2018-05-02 21:31

投资房产的第一个小目标。

除了自住房以外，有三套房出租，足矣。

为什么是三套房，不是四套房？不是五套房？

因为当前国际通行的租金标准，一套房月租大概是当地一个家庭平均月收入的三分之一。

有三套房出租，就意味着你的财产性收入达到了当地的  
家庭平均收入水平。

换言之，你不用工作也可以了。

-----不炒语录

作者:不炒不热闹 日期:2018-05-03 09:42

@suwon12345 2018-05-03 01:42:40

楼主，看到我，目前在广州增城新塘镇中心丰泰城市公馆一套 123 平三房正南向，离地铁 2 公里！老婆怀孕二胎中，估计今年 10 月左右生产，大女儿上新塘一个公立的村小，我在犹豫，要不要卖掉现在的房子去换市区的房子，但是换市中心房将面临着从郊大新到老破小的转变，会导致三房变两房，还有孩子要转学插班，老婆怀孕检查及生产的医院都要变，但是不换又怕错过市区的机会！

不过增城新塘乃至增城目前发展前景也比较大，我这.....

-----  
以你的年纪，应该离退休还早。

卖掉郊区的房子买市区是不会错的。

不要奢望郊区的涨幅能跑赢市区。

郊区的大房子，还是等你退休之后再去享受吧。

作者：不炒不热闹 日期：2018-05-03 09:47

@阿海 2112 2018-05-02 22:09:26

楼主 您好！请问在五线城市桂林 是买市中心位置好点的老房子还是买偏僻开放的新区新房啊？感觉这一年多桂林的房子涨好凶啊 临桂新区房子 5 到 6 千一平米了 桂林市里的万达广场 1 万多了 但是老城区 89 年或 93 年左右的 5 千左右 没涨太多 重点学期老房却也快 9 千了！

钱不多 想买个小两房 老房难贷款差不多要全款，  
新房首付3成！请一定看到我 给我一个合理的建议 已经困扰我了 在此深深感谢 ！！

---

买市中心的房子。

是你最好的选择。

作者：不炒不热闹 日期：2018-05-03 12:28

作者：不炒不热闹 日期：2018-05-03 12:30

作者：不炒不热闹 日期：2018-05-03 12:30

@不炒不热闹 2018-05-02 21:31:49

投资房产的第一个小目标。

除了自住房以外，有三套房出租，足矣。

为什么是三套房，不是四套房？不是五套房？

因为当前国际通行的租金标准，一套房月租大概是当地一个家庭平均月收入的三分之一。

有三套房出租，就意味着你的财产性收入达到了当地的家庭平均收入水平。

换言之，你不用工作也可以了。

-----不炒语录

---

@云烟飘梦 2018-05-03 11:09:44

第一，怕交房产税，第二，现在的房价相不中啊，太高

了

---

第一。香港房子最多的人有 1.56 万套房子，他用自己的经验告诉你，房产税一点不可怕。不管你有多少套房子，只要你把房子租出去，任何税收自然有租客替你承担。

第二。房价没有最高，只有更高。

作者:不炒不热闹 日期:2018-05-04 09:54

@梦在飞飞 888 2018-05-04 01:45:55

目前两套就累够呛了，收入跟不上房价啊

---

看菜吃饭，量体裁衣。

有多大的头就戴多大的帽吧。

作者:不炒不热闹 日期:2018-05-04 11:59

@huaishusheng2008 2018-05-04 11:46:48

青岛蓝色硅谷您知道吗，恒大的洋房适合养老吗

---

对青岛不熟。

如果你在寻找适合养老的房产。

不妨自己先在目标小区租套房子住段时间，自己体会。

合适再买。

想知道一样东西的味道，光是听别人讲是没用的，毕竟每个人口味都不一样。



自己亲口尝尝才是最靠谱的。

作者:不炒不热闹 日期:2018-05-04 13:39

@hxrlq2010 2018-05-04 13:00:35

请教楼主，二手房会不会停贷？有贷款的情况下银行会不会不给房贷？现在想买二套又有点担心这个问题谢谢！

---

房贷是银行最安全，最赚钱的业务。

想清楚这个就行了。

作者:不炒不热闹 日期:2018-05-09 16:03

@hxrlq2010 2018-05-04 13:00:35

请教楼主，二手房会不会停贷？有贷款的情况下银行会不会不给房贷？现在想买二套又有点担心这个问题谢谢！

---

@不炒不热闹 2018-05-04 13:39:21

房贷是银行最安全，最赚钱的业务。

想清楚这个就行了。

---

@ft3908146 2018-05-09 15:26:18

楼主，二手房买卖，过完完毕后，买家公积金贷款大概多久能放款？？放款都是给卖方的么

---

公积金贷款放款是比较慢的。

时间长的，三个月都无法到账。

这也是很多楼盘都不接受公积金贷款的原因。

房贷放款肯定是直接打到卖家的账户上的。

作者:不炒不热闹 日期:2018-05-09 23:37

@iris 卢 2018-05-09 21:01:25

一套一套买是因为中国的建筑质量，好房子太少，老百姓生活水平提高买得起的都想换个新房大房子住住。旧的卖不太上价又不好卖就租了。现在我父母公婆住的都是20年前老房子，格局环境楼层都不行，让换就是不换，住惯了，如果倚着我都该卖掉换新，旧房子以后越来越难卖了。国外的房子一住几百年也是环境好，另外维修费用高昂，中国的房子后期维护几乎没有，居住几十年之后使用价值大大降低，甚至不具备居住功能了。如果国家不投.....

-----  
去过日本吗？

日本到处都是上百年的老建筑。

依然保持得很完好。

当中国的大城市没有土地建设新房子的时候。

大家对老房子会越来越珍惜的。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2018-05-14 13:47

@goodapple8951620 2018-05-11 21:35:06

楼主真是有心人，快 10 年了，我 18 岁中专毕业 04 年参加工作，湖北宜昌最贵的江景房 1400 一平米，一路上到 2000，3000，4000，6000 到现在开盘 13000 以上，09 年刚需买了房，15 年换了大房子，电梯房，并在 16 年机缘巧合入手 1 套小户型，17 年宜昌房价暴涨，应了那句，没有最高，只有更高。问个题外的，武汉江夏的房子 12000 左右还可以入手吗

---

房产是否值得投资，跟当前的价格真的没有关系。

跟城市的经济发展和人口数量才是息息相关。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-05-17 20:17

@goodapple8951620 2018-05-11 21:35:06

楼主真是有心人，快 10 年了，我 18 岁中专毕业 04 年参加工作，湖北宜昌最贵的江景房 1400 一平米，一路上到 2000，3000，4000，6000 到现在开盘 13000 以上，09 年刚需买了房，15 年换了大房子，电梯房，并在 16 年机缘巧合入手 1 套小户型，17 年宜昌房价暴涨，应了那句，没有最高，只有更高。问个题外的，武汉江夏的房子 12000 左右还可以入手吗

---

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F286069971.png> {EIMAGE}

作者:不炒不热闹 日期:2018-05-18 20:54

@王博辉 2018-05-18 14:39:41

楼主您好,我亲戚 16 年底在西安北二环外 7000 多买的房,现在西安北三环里新开楼楼盘价 13000 左右往上,摇号。我要定居西安,现在的价格是否可以买?西安市区均价会不会也要涨到 2 万+?刚需盼复,望楼主指点建议,谢谢。

-----  
西安的房价能不能更上层楼。

就要看那些抢来的人能不能留得住了。

毕竟房价的长期走势是要看人口的。

如果你要定居西安,这房子肯定是要买的。

不过不要对今后的暴涨抱太大的期望。

作者:不炒不热闹 日期:2018-05-20 10:40

@Momean 2018-05-18 20:43:27

楼主是好人啊,如果早点看到这个帖子就好了。

08 年,老婆和大舅买了深圳 蔚蓝海岸二期的三房,到 2010 年小幅下跌,大舅无力继续供下去了,房子不要了,给老婆,我因为不想每月供房,当时年纪也小,逼着老婆把房子卖了,拿着 50 万去炒股票,结果可想而知了,亏得一塌糊涂,再也买不回蔚蓝海岸的房子了,现在还经常被老婆数落着,一辈子的痛啊。

今年 3 月底,小孩要读书了,不买不行了,遇到三价合

一，借了钱，加了杠杆买.....

-----  
已经错过的东西，不要再惋惜。

放眼未来，把握现在。

明天会更好。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-05-20 20:16

@会飞的大西红柿 2018-05-20 18:15:29

这个帖子还在更新，还是原楼主吗？如果是，想让楼主给把把脉。最近看帝都郊区一个房子4-5万一平，跟二线城市中心房子价格差不多，想问问楼主，要是投资性，哪个好

-----  
纯投资，当然选二线的市中心。

不过这个二线你要看清楚。

是要人口净流入的二线哦。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-05-21 09:38

@树洞 6H 2018-05-21 08:04:01

楼主你好，有空帮忙看一下哈。本人坐标西安，16年初在北二环买了个两室自住，因为现在自己做生意能存到一些钱，但扩张的话目前行情风险太大，现在考虑面积不大的联排别墅三环到四环之间的才能买得起，或者买个二环到三环的三室或四室慢慢还贷，本人是农村户口老家还有宅基地和土地，买住宅的话二套现在要迁户口，有点舍不得，别墅的

话以后还贷压力大一些，楼主觉得别墅好还是住宅好？另外  
楼主觉得哪个区域好一些？

---

不管别墅还是住宅。

地段才是最重要的。

买城市的 CBD 区。

升值永远是最快的。

作者：不炒不热闹 日期：2018-05-28 11:29

@映夏河 2018-05-28 09:58:48

因为能赚钱，而且相对低风险，简单明了！

---

买房最重要的目的不是赚钱。

是对冲通胀的风险，是为了保值。

作者：不炒不热闹 日期：2018-05-28 20:57

@dreamingvision 2018-05-28 20:08:20

楼主好 我有天津房票 属于首套房 目前住的是单位  
集资房～～但是我们一家都不在天津生活 由于孩子户口  
落在天津 考虑初中可能去天津读 也可以当作投资保  
值～～请问买哪个区的升值空间大一点？跪谢～～

---

买市区中心，靠近地铁站，有学位的房产。

升值潜力更大。

作者:不炒不热闹 日期:2018-05-31 09:57

@没事吐吐 2018-05-30 22:38:12

黄金可是会跌的，而且幅度很大，你这个算什么比喻，有没有文化

---

既然是比喻。

那就是写给没文化的人看的。

你能看懂，我的目的就达到了。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2018-06-01 13:40

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F294912453.jpg{EIMAGE}

有能力自己租一间房，不跟别人合租。

你就是成功人士！

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2018-06-01 21:11

@笑百步 6 2018-06-01 17:25:42

突然有一点变化，如果真的变化了，深圳市中心房子房贷可能就还不上，是把郑州市中心的房子卖掉还深圳呢还是把深圳的卖掉找个不错的二线生活呢？

---

首先看你的工作安排。

如果你未来决定在深圳工作生活，就卖郑州留深圳。

如果你未来打算回郑州，就卖深圳留郑州。

在哪里工作就在哪里买房。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-06-02 22:41

@smqy121 2018-06-02 22:37:37

请问楼主，靠近地铁的概念是多少公里内呢

---

靠近地铁的概念应该是距地铁站 500 米之内。

也就是不能超过一个公交站的距离，可以步行到地铁站。

超过这个距离就不能说是地铁盘了。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-06-02 22:48

@铁道游骑兵 2018-06-02 22:45:00

房产税出台了怎么办？楼主有没有想过

---

这个帖子就是我对房产税的态度。

房产税就是个国家版的物业管理费。

我不喜欢，但是如果征收我也乐意交这个税。

因为这个税可以使我的房产升值。

当然，租金也会更高。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-06-03 10:42

@smqy121 2018-06-03 08:28:47

楼主早上好，感谢你对我昨天关于何为地铁房问题的回



答。再次想再请教一下。现在有两个选择，一个是郊区，距离地铁四公里，距离上班的医院 7 公里，一手楼带装修，户型好，110 方，有四房，均价 1.45，暂无学位，但有规划中的学位。另一个选择是，距离地铁两公里，距离上班医院 1 公里，二手楼，08 年奠基的，11 年收的房子，户型一般，140 房，可改四房的三房毛坯房，均价一样，学位一般般，不算太好的学校。选哪一个才是刚需加保值.....

-----  
两套房都不能算正规的地铁房。

就选个离你单位近的吧。

选第二个房。

作者:不炒不热闹 日期:2018-06-03 13:45

@mayguo 2018-06-03 13:40:17

楼主，你啥时候又下手买房说声，我们跟上!!!

-----  
买房要趁早。

作者:不炒不热闹 日期:2018-06-03 13:45

@mayguo 2018-06-03 13:40:17

楼主，你啥时候又下手买房说声，我们跟上!!!

-----  
{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%  
2F135283809.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F135283657.jpg{EIMAGE}

作者:不炒不热闹 日期:2018-06-03 15:11

@铁道游骑兵 2018-06-03 15:08:45

楼主，五月最后一天拿下，六一儿童节一平米涨八百，真是好礼物。太快了

---

恭喜恭喜！

作者:不炒不热闹 日期:2018-06-03 22:14

@铁道游骑兵 2018-06-03 17:31:18

可惜我买房是住的，升值贬值没啥意义。

---

多数人买房的目的首先都是自住。

其次才是保值。

作者:不炒不热闹 日期:2018-06-03 22:15

@华丽家族 2008 2018-06-03 20:16:00

楼主，新区商圈的商铺可以投资吗？坐标重庆，目前重庆的名校在此新区基本上多数都有，还有重庆最顶尖的国际学校，房地产开发商在这一片都是最有实力的。最近看的这个商铺是两个地铁交叉口，共有三个开发商，在这个十字路口的三面建核心商圈，总共面积 100 万方。

我感觉应该可以，准备下叉，问楼主意见？

---

商铺的风险大于普通住宅。

如果你不是自己做生意，有需求。

不建议投资。

作者：不炒不热闹 日期：2018-06-04 20:56

@铁道游骑兵 2018-06-04 16:09:50

楼主，中介这行好做么

---

你自己去做一做就知道了。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2018-06-05 20:20

@桃之夭夭妞妞 2018-06-05 15:39:41

如果手里的现金能以 10%的投资收益 是不是不用买房，就投资就能跑赢通胀？而且楼主一直说三四线没有投资价值，我不幸就生活在四线，而且没有出去的可能。现在一是置换，但是旧房子卖了一个月无人问津，看来想卖就需要降价，新房又是天价，让人灰心，错过了置换的最好时机。就想不置换了手里现金有 10%的收益也不错。不知道楼主能给我什么好的建议，最近因为房子的事情吃不好睡不好，以前因为买老房子的事情还持续遭到老公埋怨.....

---

如果你的投资收益能每年稳定达到 10%。

确实可以不用买房了。

不过这么好的投资我还没见过。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2018-06-05 20:24

@桃之夭夭妞妞 2018-06-05 15:13:20

咨询楼主，请百忙答复啊，先致谢意。

1、我在北方四线小城市(锦州)，房价为 5000-10000 吧。

2、现有十多年房龄的小区住房一套，当时是最好小区，现在因为没有电梯，沦落为次等，没有学区。90 多平米，还可以。看到楼主文章，担心老旧房子下跌，想卖掉，是否可行？单价 6000-6500 吧。

3、手里有现金 50 万，公积金可以贷款 30 万，共 80 万，现在有碧桂园开发（地址在中心路段偏一点，但是说要打造最好 5 星小区，承诺建学校.....

-----  
即使是四线城市。

资产的优化也是大有可为的。

至于买哪里更好。

最简单的判断方式，就是买最贵的。

最贵的房子就是升值潜力最大的房子。

作者:不炒不热闹 日期:2018-06-06 14:07

@麻省奴风水 2018-06-05 23:18:16

因为老百姓不会弄什么投资

---

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F193192395.jpg{EIMAGE}

作者:不炒不热闹 日期:2018-06-06 20:39

@goodapple8951620 2018-06-06 19:29:23

看了楼主的贴子,我在本地一个设计约5万人(实际目前约2万人)的住宅区买了一个50平商铺,回报率3.8左右,已经出租了,本市今天出了限购政策

---

投资商铺的风险大于普通住宅。

如果不是自己做生意有需要,不建议投资。

作者:不炒不热闹 日期:2018-06-06 20:39

@goodapple8951620 2018-06-06 19:29:23

看了楼主的贴子,我在本地一个设计约5万人(实际目前约2万人)的住宅区买了一个50平商铺,回报率3.8左右,已经出租了,本市今天出了限购政策

---

投资商铺的风险大于普通住宅。

如果不是自己做生意有需要,不建议投资。

1706 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-06-09 20:08

@不动明王 2013 2018-06-08 22:30:10

因为中国人有钱

---

也可以这样理解。

房产就是老百姓的存钱罐。

只要老百姓积累的财富不断增长。

房价必然不断上涨。

1709 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-06-10 12:40

@玉润朱圆 2018-06-09 23:44:30

楼主，唉，有些话不知道该怎么问，老家十八线小县城棚户区改造很厉害，包括市里县里，拆迁补偿不到位，安置房没有盖好，就把房子强拆了，这样真的不怕民怨吗

---

越是小的地方。

办事越没有规矩，完全靠人情靠关系。

想办法找找熟人，找找关系吧。

1712 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-06-10 20:21

@涂涂嘻嘻 2018-06-10 15:03:56

楼主真是好人，我收藏了那么多的大神的帖子，目十年的牛帖还在一直跟踪回复的基本上就楼主了，真心感谢这么

多年一直都指点迷津。坐标合肥，已入三套房，分别是 2012 年 135 平米，2015 年 83 平米，2018 年四月份 146 平米。刚入的这套背了 150 万贷款，买的最好区域的次新房，环境不是最好的，但是学区不错，价格 2 万，较前两套贵了一倍。利率由于是二套房 5.88%，每个月还贷近 9000 元。加上之前第一套还有 25 万未还清，五年左右还完，一个.....

---

异地投资确实有很多意想不到的困难。

如果你们没有去杭州工作的打算。

不如就在合肥本地置换吧。

1714 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-06-13 10:57

@涇咪咪 2018-06-11 10:49:20

要赚钱可以考虑杭州附近的海宁，和杭州不是一个地级市，在杭州上海之间，紧邻杭州

---

房产是对冲通胀的最佳工具。

应该抱着保值的目的去买房。

不要抱着赚钱的目的去买房。

1717 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-06-14 13:01

@偏偏来晚了 2018-06-14 12:27:21

楼主你好，我在西安，想买房子投资，现在需要摇号，均价大概 15000，你觉得现在是买入的时机吗？投资选多大面积合适？谢谢

---

西安依靠优惠的落户政策，去年是出了一把风头。

不过这些人才能不能留得住。

还需要观察。

我个人并不看好西安的投资前景。

所以说现在并不是买入的好时机。

1722 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-06-15 21:08

@ty\_136508854 2018-06-15 16:34:16

已经在省会武汉买了一套。2-3 年就要确定工作地点，可能不在本省会，而且现在目前利率上调了 25%，那现在还买入二套么？买了若过几年不在武汉卖出若不容易那手头就没有钱在工作点买了。那现在该买武汉么？谢谢百忙中帮助

---

不要再买了。

等你的工作地点确定之后再考虑。

1724 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-06-17 10:21



@韩江百笑郎 2018-06-16 06:12:56

假如你买了房子（黄金或者其他固定资产也行）就相当于你把锅里的稀饭盛到了自己的碗里，那么无论国家向锅里加多少水，你碗里的稀饭是不会再稀的了。

---

就只有房子具有这样的功能吗？？

---

当然不止房产有对冲通胀的功能。

只是房产是最佳的对冲通胀的工具。

你要是真的很讨厌房子。

买黄金、古董、艺术品之类都是可以保值的。

1729 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-06-17 10:25

@奇大圣 2018-06-16 17:17:08

看了楼主两个帖子，今天第一次发言，简单叙述一下自己这些年的买房经历。三线城市，我和爱人 08 年毕业，2009 年初作为刚需（要结婚）购买人生第一套住房，当时两个人加起来攒了不到一万，父母支持了四万，其余硬着头皮借，凑了约 8 万作首付，买了一套两居室，市中心位置，靠近繁华商业区，周边有学校医院，住了 9 年，最近置换了，以 68 万出手，这 10 年时间实际支付本金 22 万，利息 8 万，该套

房子净赚 38 万！

然后立即 55 万作为首付.....

---

跟着市政府走，这个思路是没错的。

这是当前中国的现实。

1730 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-06-18 10:55

@偏偏来晚了 2018-06-14 12:27:21

楼主你好，我在西安，想买房子投资，现在需要摇号，  
均价大概 15000，你觉得现在是买入的时机吗？投资选多大  
面积合适？谢谢

---

@不炒不热闹 2018-06-14 13:01:47

西安依靠优惠的落户政策，去年是出了一把风头。

不过这些人才能不能留得住。

还需要观察。

我个人并不看好西安的投资前景。

所以说现在并不是买入的好时机。

---

@白金龙 3231 2018-06-17 23:57:55

楼主不看好一带一路？明年第 2 届一带一路峰会就在西  
安召开呀

---

一个城市房价会不会涨。

关键看这个城市的经济发展，看人口流入。

越有钱的城市，人口越多的城市房价越高。

这个不难理解吧？

所以判断房价走势，不需要看其他条件。

只关注这两点即可。

1733 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-06-18 10:57

@ty\_黄家贵族 2018-06-18 09:35:22

想问下楼主 海口这个地方怎么样 新房现在 2W+估计不久后 3W 起 当地收入拖全国后腿那种 今年又出自贸港政策会有泡沫吗？

---

海口虽然地处海南。

但是气候条件显然不如三亚那么优越。

所以，投资海口不如投资三亚。

1734 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-06-22 20:46

@疼痛的希望 2018-06-22 18:35:06

楼主对郑州房价怎么看

---

二线城市，无需担心。

房产投资大有可为。

1736 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-06-24 10:39

@斑猫 2014 2018-06-23 22:43:13

楼主，请问你怎么看广西的南宁和桂林呢？

---

经济发展不行，对外来人口的吸引力也有限。

房产投资的价值不大。

1738 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-06-29 13:58

@发鸽宇 2018-06-29 11:25:58

请问楼主，绍兴、嘉兴的房子，哪一个城市更值得投资？

---

离杭州、苏州、上海那么近。

何不投资这几个城市？

1741 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-06-29 21:10

@寻路 2016 2018-06-29 16:40:28

没有投资渠道，中国历代买房买地都是新旺的标志

---

不仅仅是中国。

当前全球财富的 60%都是以房地产的形势存储的。

1744 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-06-30 20:54

@寻路 2016 2018-06-29 16:40:28

没有投资渠道，中国历代买房买地都是新旺的标志

---

卖房不富，置业不穷。

中国人的古训。

1745 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-07-03 23:06

@缺心焉 2018-07-03 17:08:01

楼主，请问苏北五线小县城的房子是现在入手还是可以再等等，有个看中的学区房要 10 月份才能开盘

---

如果最近一两年没怎么涨过的，要马上下手。

如果最近一两年涨过一轮的。

等等也无妨。

1748 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-07-04 14:24

@与龙共舞 2015 2018-07-04 11:23:01

@不炒不热闹

机缘巧合，才看到楼主的帖子，从 09 年的发言看下来，

佩服楼主的思维大格局和长远眼光！放在 09 年，可能完全不明白楼主的观点，现在自己要买房了，才知道个中滋味……

坐标广州越秀，淘金地铁附近，算是比较中心，2014 年毕业参加工作至今，亲历了附近老破小从 1w+涨到现在 5w+，当初觉得自己已经独立工作，不能“啃老”增加父母负担，要自己存钱买房。

这几年的涨势远大于收入的增长，后悔之余，又心生……

---

对于学位房来说，户型就不是那么重要了。

毕竟大家的目的都很明确。

所以建议你选第一套。

1752 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-07-05 13:17

@可苦可乐 1978 2018-07-04 20:58:50

楼主现在还能谈谈看法吗

---

有能力，有房票的继续买啊。

还用问吗？

呵呵。

1756 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-07-06 09:48

@flyingsnows 2018-07-06 00:46:35

楼主，这次贸易战对房价没有影响吗？不会跌？

-----  
打贸易战最坏的结局就是中国大批的制造业企业倒闭。

制造行业的工人被迫从城市回流农村。

如果这种情况出现，房价当然会降。

记住一点，只要人不走，房价不会降。

除非出现大规模的人员流出城市。

房价才有下降的可能。

1759 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-07-06 21:36

@似水流年 1806 2018-07-06 18:08:12

楼主，坐标重庆主城。手头 4 套房产。均在市中心核心区。

一套 160 平的新房，4 室，自住。买时 200W，目前市值 350W。

一套 125 平的新房，（3 室+一书房），买时 120W，目前市值 260W。刚接的房。

一套 110 平的次新房，3 房，买时 150W，目前市值 240W。

还有一套是 85 平的 2 房次新房，这套是准备买给父母住的。目前父母和我们住一起。但也不一定会去住。（所以

有点纠结要不要卖了算了，又懒得折腾)。

除了那套给父母.....

-----  
如果房贷压力太大的话。

那卖掉一套房子还贷当然不成问题。

不过既然你手头还有 80 万的现金，

感觉你还贷的压力没有你说的那么大啊。

还有，你家的房产都是大户型，出租的话会有点吃亏哦。

可以考虑以一套大户型置换同地段两套小户型。

这样方便出租。

以租金还贷，应该就没什么压力了。

1763 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-07-07 22:13

@似水流年 1806 2018-07-06 18:08:12

楼主，坐标重庆主城。手头 4 套房产。均在市中心核心区。

一套 160 平的新房，4 室，自住。买时 200W，目前市值 350W。

一套 125 平的新房，(3 室+一书房)，买时 120W，目前市值 260W。刚接的房。

一套 110 平的次新房，3 房，买时 150W，目前市值 240W。

还有一套是 85 平的 2 房次新房，这套是准备买给父母



住的。目前父母和我们住一起。但也不一定会去住。（所以有点纠结要不要卖了算了，又懒得折腾）。

除了那套给父母.....

---

@不炒不热闹 2018-07-06 21:36:46

如果房贷压力太大的话。

那卖掉一套房子还贷当然不成问题。

不过既然你手头还有 80 万的现金，

感觉你还贷的压力没有你说的那么大啊。

还有，你家的房产都是大户型，出租的话会有点吃亏哦。

可以考虑以一套大户型置换同地段两套小户型。

这样方便出租。

以租金还贷，应该就没什么压力了。

---

@似水流年 1806 2018-07-07 12:20:52

谢谢回复！

之所以买大户型，是因为那时贷款政策好，利率打 8.5 折和 9 折。而且当时也没有太考虑出租，125 平的那套本来是想自住的，可是后来政府限价，就抢了一套 160 平的自住了，因为 160 的品质更好。除了给父母住的那套 2 房，其他三套都是 3-4 房，确实不适合出租。主要考虑到市场上两房的户型太多，而现在都是放开二胎而且即将全面放开，3 房

或者 4 房可能将来会更好出手。(确实没有考虑过租金)。我现在想请教您个问题。

.....

---

当然先装修之后租出去了。

没有人氣的房子很容易损坏的，即使是毛胚房。

不如简单装修一下租出去。

就相当于你找个人帮你看房。

5 年之后，你的装修还算新，还可以把这个开支计入房价的。

1765 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-07-09 09:46

@缺心焉 2018-07-03 17:08:01

楼主，请问苏北五线小县城的房子是现在入手还是可以再等等，有个看中的学区房要 10 月份才能开盘

---

@不炒不热闹 2018-07-03 23:06:13

如果最近一两年没怎么涨过的，要马上下手。

如果最近一两年涨过一轮的。

等等也无妨。

---

@缺心焉 2018-07-08 18:56:13

谢谢楼主，确实已涨过一番，县城现在到处都是房子，密密麻麻，最近买期房交房的老乡群里面，现房比样板房相差万里，大阳台都搞没了，丧失对新房的信心。目前新房房价还在微涨中。

-----

小县城的房子，自住就买。

投资没有太大的价值。

1767 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-07-11 10:00

两个人。

一个人月收入 3000，但是有 10 万存款。

一个人月收入 3 万，但是一分钱存款都没有。

正常不正常？

太正常了！

中国就是那个月收入 3000，存款 10 万的人。

美国就是那个月收入 3 万，一分钱存款都没有的人。

-----不炒语录

1768 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-07-11 13:38

@flyingsnows 2018-07-11 11:20:02

楼主觉得昆明的房价如何，保值入手新房还是二手呢？  
这个时机买是不是有点不合适啊？

---

想保值应该看地段。

市中心，靠近地铁站，有学位的房子更能保值。

跟一手二手是没关系的。

1770 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-07-11 13:38

@flyingsnows 2018-07-11 11:20:02

楼主觉得昆明的房价如何，保值入手新房还是二手呢？  
这个时机买是不是有点不合适啊？

---

永远不要以自己对房价涨跌的预测，来决定你是否该买  
或者不该买一套房。

首先看你需不需要这套房。

需要就买，不需要就不要买。

---不炒语录

1771 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-07-12 09:40

@偏偏来晚了 2018-06-14 12:27:21

楼主你好，我在西安，想买房子投资，现在需要摇号，  
均价大概 15000，你觉得现在是买入的时机吗？投资选多大  
面积合适？谢谢

---

@不炒不热闹 2018-06-14 13:01:47

西安依靠优惠的落户政策，去年是出了一把风头。

不过这些人才能不能留得住。

还需要观察。

我个人并不看好西安的投资前景。

所以说现在并不是买入的好时机。

---

@白金龙 3231 2018-06-17 23:57:55

楼主不看好一带一路？明年第2届一带一路峰会就在西安召开呀

---

@不炒不热闹 2018-06-18 10:55:54

一个城市房价会不会涨。

关键看这个城市的经济发展，看人口流入。

越有钱的城市，人口越多的城市房价越高。

这个不难理解吧？

所以判断房价走势，不需要看其他条件。

只关注这两点即可。

---

@u\_110215084 2018-07-11 21:21:20

楼主，你忽略了我们是人治国家，没考虑国家的战略布局！完全按经济合理去配置的！弄不好会被打脸！没有国家

支持，你能露脸，一句话政策直接就给停了！

---

你忽略了我们为什么要走有中国特色的社会主义道路了。

如果计划经济是万能的。

那现在全世界都是社会主义国家了。

呵呵。

1773 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-07-15 10:02

@亚玲 2017 2018-07-13 17:27:54

作者：420152634 回复日期：2009-10-31 20:46:08

现在的房价是全国的有钱人都想在一线城市买房造成的！！其实可以看看那些二三线城市的房价，考虑一下，我朋友就在河南一个小县城买了套二手房，70多平的，才10万多一点，郁闷，10万多在我这里也就够买个厕所的。。。。

---

@不炒不热闹 87 楼 2009-11-01 21:54:00

70多平，10万块钱的二手房广东也有。

你到广.....

---

现在的惠州，房价跟深圳比。

还是弱爆了。

两者的投资价值，不可同日而语。

1776 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-07-16 21:26

@海外房产保值移民 2018-07-16 14:52:54

其实土地是具有稀缺性的，所以大家买房子无非就是抢占先机。

那如果放在国外 有一些是永久产权，地上地下都是你的那就问题不大，

但是在国内之前说是租赁产权，现在有部分地区到期了可以交钱续租，续多少没具体说。

但是问题也很明显，你能不能是国家说了算，棚改也结束了，收了你的房子，赔偿一点点钱，无所谓，利益面前 你我都不算什么

-----  
海外的房产。

一旦和中国开战，那也是说没收就没收的。

呵呵。

1780 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-07-19 22:45

@爱美的傻丫头 2018-07-19 22:02:56

这都贫富不均了，有的房子多的住不过来，有的一套都买不起，房价还涨，估计汤都没有了，哪能看到米

---

香港房子最多的人有 1.5 万套。

香港还有 60%的人住在政府提供的公屋里。

这两个数据跟香港房价会不会继续上涨有关系吗？

一点关系都没有。

1785 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-07-20 09:47

@爱美的傻丫头 2018-07-19 23:39:19

香港跟这边还是走区别的吧

---

当然有区别。

北上广深很快将超越香港。

比香港更繁华。

当然，房价也更高。

1787 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-07-20 21:12

@今年刚买的房 2018-07-20 16:22:41

你好，楼主，我今天一口气把你的帖子看完了，深感楼主对楼市太有远见了!!!!

您觉得广东中山的房子还值得入手吗？受深中通道和港珠澳大桥的影响，中山的房价已经从 16 年的均价 5000 到 18 年的均价 9000-10000. 目前本人还在考虑要不要在中山



入手一套，在中山工作 6 年。

---

建议你投资珠海。

1789 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-07-21 20:44

@静虚子无量天尊 2018-07-21 07:48:30

楼主你好，追贴四年了。一直同意楼主的观点。目前我住在环京燕郊，高杠杆入手两套房，目前已经被政策限制，压力有些大。有两个问题：一是卖一套去杠杆，但是价格不美丽，现在是不是太亏了？二是以后环京的发展如何，房价经过 2017 的猛增已经腰斩，是否有投资的必要？期待您的回复，谢谢

---

现在卖肯定是最亏的。

燕郊迟早还是要反弹的。

1793 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-07-21 20:44

@今年刚买的房 2018-07-20 16:22:41

你好，楼主，我今天一口气把你的帖子看完了，深感楼主对楼市太有远见了!!!!

您觉得广东中山的房子还值得入手吗？受深中通道和港珠澳大桥的影响，中山的房价已经从 16 年的均价 5000 到

18 年的均价 9000-10000. 目前本人还在考虑要不要在中山入手一套，在中山工作 6 年。

---

@不炒不热闹 2018-07-20 21:12:18

建议你投资珠海。

---

@今年刚买的房 2018-07-21 08:22:35

不够 money 买珠海。

---

宁要珠海一张床，不要中山一套房。

1794 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-07-23 09:46

@今年刚买的房 2018-07-20 16:22:41

你好，楼主，我今天一口气把你的帖子看完了，深感楼主对楼市太有远见了!!!!

您觉得广东中山的房子还值得入手吗？受深中通道和港珠澳大桥的影响，中山的房价已经从 16 年的均价 5000 到 18 年的均价 9000-10000. 目前本人还在考虑要不要在中山入手一套，在中山工作 6 年。

---

@不炒不热闹 2018-07-20 21:12:18

建议你投资珠海。

---

@今年刚买的房 2018-07-21 08:22:35

不够 money 买珠海。

---

@不炒不热闹 2018-07-21 20:44:53

宁要珠海一张床，不要中山一套房。

---

@今年刚买的房 2018-07-23 08:46:56

时也，命也!!! 早两年想在中山买一直没下定决心。我一朋友上个月刚在中山碧桂园买了一套，该不会亏吧???

---

永远不要以自己对房价涨跌的预测，来决定你是否该买或者不该买一套房。

首先看你需不需要这套房。

需要就买，不需要就不要买。

---不炒语录

1802 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-07-23 21:14

@ty\_136508854 2018-07-22 10:29:08

一朋友花大价钱去上某大 V 讲经济学。说广州房价已经下跌了 20%，目前不太适合买房。我觉得广州这几年房价上涨还好呀。感觉这大 V 似乎是上课赚钱的主。楼主咋看。谢

谢帮助

---

永远不要以自己对房价涨跌的预测，来决定你是否该买或者不该买一套房。

首先看你需不需要这套房。

需要就买，不需要就不要买。

---不炒语录

1804 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-07-24 20:00

@桃之夭夭妞妞 2018-06-05 15:39:41

如果手里的现金能以 10% 的投资收益 是不是不用买房，就投资就能跑赢通胀？而且楼主一直说三四线没有投资价值，我不幸就生活在四线，而且没有出去的可能。现在一是置换，但是旧房子卖了一个月无人问津，看来想卖就需要降价，新房又是天价，让人灰心，错过了置换的最好时机。就想不置换了手里现金有 10% 的收益也不错。不知道楼主能给我什么好的建议，最近因为房子的事情吃不好睡不好，以前因为买老房子的事情还持续遭到老公埋怨.....

---

@不炒不热闹 2018-06-05 20:20:07

如果你的投资收益能每年稳定达到 10%。

确实可以不用买房了。

不过这么好的投资我还没见过。

呵呵。

---

@今年刚买的房 2018-07-24 17:46:27

楼主有没有听说过真融宝??

---

听说过银行贷款没有?

银行贷款 5%的年利率。

尚且有坏账的风险。

不管什么理财。

高于这个利率，如果没有风险的话。

早就被银行抢光了。

还轮得到你来玩吗?

呵呵。

1806 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-07-25 09:29

@枫染春秋 2018-07-24 23:55:31

看了楼主的帖子，对房地产有了基本得了解，基本认知就是一线城市房子不会大跌，还会涨～很多帖子都在谈一二线城市，很少有人讨论一线城市周边……希望在这请教一下楼主，杭州边上的小县城，人口不多，平均工资 3000，房价从去年均价 7000 涨到均价一万，这种县城在目前的经济形

势下，房价真的还会再涨吗？

---

一线城市周边的小县城。

是没有投资价值的。

这种城市房价也会涨。

不过涨幅远远低于一线城市。

1810 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-07-26 13:38

@xsihong 2018-07-26 11:03:20

楼主你好，看你的帖子很久了，有个问题请教一下。

女儿后年升初中，对口的学校必须学籍、户籍都对口，否则就要调剂。

目前在上海中环内有 2 套房子，一套 90 平（均价 6.5W），但是离学校较远；还有一套 70 平（均价 7.5W），离学校近，但是是 6 楼。现在有 2 套方案，一是 2 套全卖了，在学校附近（内环）买一套大房子（均价 10.5W）；二是卖一套较远的房子，在学校附近买套小房子挂户口出租，自己还是住 6 楼。您觉得哪个方案比较合.....

---

方案二比较合适。

1813 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-07-27 09:50

@笑百步 6 2018-07-26 20:04:47

@不炒不热闹 2018-07-21 20:44:53

宁要珠海一张床，不要中山一套房。

这是为什么？

---

你自己对比一下。

过去十年珠海跟中山的房价涨幅。

就不会问这个问题了。

1815 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-06 11:26

@pizi8 2009-10-30 17:47:04

我看 LZ 就是不炒不开心，就是你这样的天天在那忽悠  
不明真相的百姓。你就不怕有报应？

---

@风中劲草 1990 2018-08-05 15:43:03

结果现在的房价跟你们 09 年的时候比比？

---

这种二货。

一定要自己交过学费才能学精明一点。

呵呵。

1818 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-07 15:31

@怎么老占用 2018-08-06 15:48:17

想卖三套拆迁房，换一套别墅，坐标苏州，可以操作不？

---

别墅也要买市区中心的。

1820 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-09 15:41

@六六好帅 2018-08-09 13:05:26

楼主，昨晚看完了您的帖子感觉像是发现了新大陆，您真是太睿智了！坐标三线城市江西赣州，目前正火热棚改建设高铁，几年后是“八纵八横”高速铁路主通道中京港通道与厦渝通道的交汇点，房价已经涨了一拨。赣州辖区内有 18 个县市，所以虽然经济一般，但每个县的富豪高官甚至平民老百姓都会想到中心城区买房，这就导致了房价的居高不下。想请问楼主，今后是将多余房产脱手换到二线去好呢，还是继续持有出租？不会考虑去外地生活.....

---

卖三线，买二线。

这是资产的优化，当然可行！

1823 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-09 15:45

@杉木林 007 2018-08-09 15:39:46

楼主你好，现在手里有些闲资，想购买二套房，之前有



一套在昆山花桥，11 号线旁边，自住，15 年购买的，现在打算再购一套，但有点矛盾，不知道是买在昆山市区，还是继续在花桥（上海买不了），花桥价格稍微比昆山市区高一点，花桥二手房价格预计在 1 万七左右，所以现在比较纠结的是买在哪儿，还有现在买房是不是最好的时机，

---

有房票的尽量买城市中心区域。

没有房票的就没什么好说的了。

就买你熟悉的区域也好。

还有，买房不存在什么时机问题。

因为房产是适合长期持有的资产，不适合短炒。

所以短期的价格走势，跟长期投资者是没有关系的。

1824 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-10 21:02

@xiao\_siyu 2018-08-10 17:13:00

请问楼主，想在杭州为家人买一处养老，因为不需要考虑通勤手里资金也有限，想选择良渚板块的三居还是选择靠近市区的老破小？谢谢

---

养老房是可以买在郊区的。

1826 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-11 20:31

@ty\_淡蓝蓝蓝 874 2018-08-11 01:12:23

请问楼主佛山西站附近房子能买么？刚好是非限购区。  
外地人

---

如果是你的第一套房。

当然要买。

在哪里工作，就在哪里买房。

1829 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-13 13:39

@股份开发 2017 2018-08-10 21:23:56

讲的有道理，钱多了就毛了

---

美元在过去 100 年间贬值 24 倍。

全世界最稳定的货币尚且如此。

其他货币可想而知。

1833 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-17 09:47

@ty\_136508854 2018-08-13 20:14:53

怎么都在说明年房产税全面铺开

---

房产税开征之日。

就是房价暴涨之时。

1840 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-17 12:01

@柳丁丁\_2010 2018-08-17 12:00:19

为什么房产税开证之日就是暴涨之时

---

你见过加税之后降价的商品吗?

1842 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-17 14:07

@柳丁丁\_2010 2018-08-17 12:00:19

为什么房产税开证之日就是暴涨之时

---

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%  
2F292146601.png {EIMAGE}

韩国 2005 年开始征收房产税。

看看韩国房价 2005 年之后的走势。

是不是涨势更猛了?

1843 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-17 21:13

@ty545196913 2018-08-17 17:42:01

楼主大神! 我坐标武汉, 4 月份买的一套二手用作投资, 到现在貌似一直横盘, 看链家上看同一小区报价涨了 500-2000 不等, 你估摸着这种横盘是暂时现象还是个趋势

呢？

---

美国房价在过去 125 年中，上涨 97 年，下跌 28 年。

中国的情况应该也大致相同。

每上涨 3 年，都有可能会调整 1 年。

不要指望你买的房子年年都上涨。

如果你对房价的调整没有心理准备。

先不要买房。

----不炒语录

1847 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-17 21:14

@胖球嘎嘎 2018-08-17 17:55:32

楼主 西安 杭州不限购的房子有投资价值吗？或者北戴河之类的地方？

---

不限购，就意味着不稀缺。

稀缺的东西，跟不稀缺的东西。

投资价值当然不一样。

1848 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-17 21:26

@胖球嘎嘎 2018-08-17 21:21:04

那些租金高的商住也没意义吗楼主？还有请问租售比

是怎么算的啊？多少算租售比高的？

---

正确的叫法应该是租售比。

就是房产的售价跟一个月租金的比值。

1850 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-17 21:27

@胖球嘎嘎 2018-08-17 21:21:04

那些租金高的商住也没意义吗楼主？还有请问租售比是怎么算的啊？多少算租售比高的？

---

租售比是衡量房地产投资价值的一个有意义的指标。

但不是绝对的标准。

跟股市的市盈率一样。

这个指标受多种因素影响。

一般来说，经济发展水平处于快速上升通道的国家，租售比要比经济发展进入平稳期的国家要高。

地区差异也要注意，一般更喜欢拥有自有住房的国家（一般是亚洲国家），租售比水平要比欧洲美洲国家要高。

还有，跟社会投资的平均收益水平也有关系。当银行一年期存款利率只有 2% 的时候，租售比就很有可能突破 500 倍的水平。

从房东的角度出发，当然希望租售比越低越好。

最好是低于 200，那房东出租牟利的收益就很可观了。

但是这个只能是幻想。

当前社会的现实就是，中国经济正处于快速上升通道，而且中国人是世界上最喜欢拥有自有住房的人群，而且当前一年期定期存款的利率很低。

综合因素，决定了当前甚至未来很长一段时间。

中国的一线城市，售租比将保持在 600 倍以上，极端情况可能达到 1000 倍以上。

----不炒语录

1851 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-18 23:32

@ty\_蔡裊 2018-08-18 16:26:13

请教楼主，对于合肥的房价怎么看？打算卖掉手中偏远一点的新小区的小面积房子，换一套中心区域 06 年左右的大套学区房，是否划算？后面均价估计要高 3 到 4 千左右

-----  
无论你在任何一个城市。

资产的优化，都是可以做的。

郊区换市区，非地铁房换地铁房，非学区房换学区房。

1857 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-18 23:33

@你羡慕我有马甲吗 2018-08-18 16:48:56

信仰！中国人除了房子，没别的信仰，全民信房教！

-----

全球 60% 的财富都在房地产上。

你说只有中国人信仰房子？

可笑。

1858 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-19 20:38

有人说，房产的流动性太差。

卖一套房子，几个月都卖不掉。

不像股票，一个按键就可以全部清盘。

可是，正因为流动性有限。

房产才最适合做财富的蓄水池。

如果像股票一样，一个按键可以全部卖出，一天时间可以暴富也可以破产。

那谁还敢把全部身家放在里面？

因为稳定，所以全世界的人都放心把财富存放在房产上。

因为全世界的人都放心把财富存放在房产上。

所以更加稳定。

-----不炒语录

1859 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-19 22:43

@xhy2018 2018-08-19 21:37:47

不炒大神，看到我，本人已近不惑之年，由于书读的少，所以以前一直没有投资的概念，乃至错过了 2003 年惠州 1500 的房价和 08 年深圳龙岗 7000 的房价，现在想想后悔莫及。近几年才开始有了买房的打算，16 年中旬在老家河南全款买了一套房，为了过年回去有个落脚地。17 年 6 月在工作地义乌又拿了一套大三居，自住。也算是搭上了末班车吧。同时为了孩子上学把户口全部迁入。目前负债 150 万，但无压力，房贷占月收入的三分之一左右。眼看央.....

-----

杭州当然是个值得投资的城市。

经过这轮上涨，杭州房价肯定也会有几年的平静期。

至于杭州哪里最有投资潜力。

告诉你一个最简单的方式。

就是看房价。

哪里房价最高，哪里就最有投资的价值。

1861 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-20 11:38

@桃之夭夭妞妞 2018-08-20 10:51:50

我以前咨询过楼主，说了自己的基本情况，楼主建议我置换，我现在汇报我所在城市的现在情况。我在北方四线小城，新房子没有降价，开发商一直要的高，但是发现态度不一样了。二手房子的老破小，降的厉害。我去年的 3 月出手



了一套，价格合理，然后想再买，一直没买，就在昨天把唯一住房也卖了，价格算好，当然只交了定金，不知后面是否后悔。我想说的是，下一步我打算置换，置换大的电梯房，昨天去了好的小区开发商处，价格还是.....

---

既然是置换。

当然要越换越好才有意义啊。

至于压力，只要在自己承受范围之内，没什么好怕的。

1863 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-20 14:01

@vannieyan 2018-08-18 17:01:14

请教楼主，商铺会不会征收房产税？

---

商铺一直都有房产税。

1864 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-20 21:28

@胖球嘎嘎 2018-08-20 15:56:50

楼主 燕郊挨着地铁的公寓 值得买吗

---

能买普通住宅的，就不要买公寓。

1866 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-21 23:24

@胖球嘎嘎 2018-08-21 18:21:03

楼主张家口挨着高铁的房子有投资价值吗

---

有人口持续流入的城市。

房产才有投资的价值。

挨着高铁，人口持续流出。

那又有什么用呢？

1868 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-22 09:55

@信用卡 2016 2018-08-21 23:32:06

都在卖，怕被套

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%  
2F298413047.png {EIMAGE}

---

严打的是恶意涨房租。

善意的涨房租，是受国家保护的。

呵呵。

1871 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-22 11:02

@罗维茨基 2018-08-22 10:28:15

您好 如果您有空 可以帮我分析一下南通目前的房事  
吗 南通 gdp 在全国前 20 但是房价目前均价 1.5 左右 好的

地方 2 万以上 老房子 1 万左右 现在南通着力打造中央创新  
区 我想在区域内入手一套房产 均价 1.45 左右 目前周边无  
配套 空地 您看我能买吗

---

周边无配套的房子要谨慎。

买房子三要素。

地段、地段、还是地段。

建议买市区中心，交通便利，如果有地铁，最好靠近地  
铁站，有学位的房产。

1873 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-23 12:43

@carriey2000 2018-08-22 12:37:56

请问楼主觉得无锡怎么样，我推测未来无锡和苏州可能  
会合并。

另外还有新疆喀什，我推测未来一带一路新疆会有飞速  
发展的城市。

---

千鸟在林，不如一鸟在手。

1876 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-23 12:44

1877 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-23 15:09

作者: huxg1983 回复日期: 2009-10-31 19:01:44

比喻很形象, 不过我不认为买了房子就能保值, 因为房子的生产成本实在太低了

---

@不炒不热闹 2009-10-31 19:09:54

能否保值跟生产成本有关系吗?

毕加索的油画《拿烟斗的男孩》2004 年拍卖成交价格 1 亿 416 万美金。

你觉得他画这幅画用了多少成本?

---

@tiantianleilei 2018-08-23 12:49:07

老毕的画给我擦屁股, 我都嫌太硬

---

还好。

你的看法只能代表你自己。

呵呵。

1879 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-23 22:43

@firefly1989 2018-08-23 22:19:07

楼主对于 18 年-19 年近期怎么看? 一线, 二线, 三线的趋势有何看法?

---

一线暴涨。

二线有一个平静期。

三线四线有下跌的风险。

1883 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-24 20:50

@逆天 C 2018-08-24 20:45:49

楼主，我所在省份刚出台了二套房首付 5 层，彻底把我挡在门外了，出这政策三四线会跌吗？

---

首先纠正你一个错误。

如果三四线城市房价跌了，那肯定跟出什么政策关系不大。

一个城市的房价是涨还是跌。

首要原因是看这个城市的房子是供大于求，还是供不应求。

1888 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-24 20:51

@天高云淡风轻 ABC\_ 2018-08-24 20:46:22

楼主老师，您好。苏北县城，七八千的价格，合适入手吗？

---

永远不要以自己对房价涨跌的预测，来决定你是否该买

或者不该买一套房。

首先看你需不需要这套房。

需要就买，不需要就不要买。

---不炒语录

1889 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-24 20:52

@郑嘉宾 2018-08-24 13:08:05

其实你能确定买房子的一定都中国人吗？ 外国人也有很多人买，汉奸也不少，房价都是被他们吵的老高的

-----  
凭什么外国人不能买中国人的房子？

中国人在全世界买房，外国人也没说什么啊。

1890 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-26 12:03

1891 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-26 18:51

@ty\_yoyo218 2018-08-26 17:57:58

楼主牛人，想请教下，坐标海口，目前有三套房，第一套两房 CBD 学区房小区好，目前自住，第二套大三房 CBD 学区房小区好，刚交房，因为楼层低前面有商铺，不太想自住，又因为限售几年内出不了手，想装修了出租，第三套是拿不到证的三房位置偏一点，目前毛坯。在第一套房附近有一个

新楼盘马上要开盘了，是否可以下手，下手的话要卖房，该如何操作好

---

当然是卖掉拿不到证，位置偏一点那套。

1894 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-27 11:16

@ty\_369903 2018-08-26 20:26:35

我明友说，他裤子丢了

---

裤子丢了就再买一条。

多大点事。

呵呵。

1896 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-28 10:08

@郑嘉宾 2018-08-24 13:08:05

其实你能确定买房子的一定都中国人吗？ 外国人也有很多人买，汉奸也不少，房价都是被他们吵的老高的

---

@不炒不热闹 2018-08-24 20:52:55

凭什么外国人不能买中国人的房子？

中国人在全世界买房，外国人也没说什么啊。

---

@gengzhimang 2018-08-26 15:26:19

外国人不能买中国房子吧？好像限制很多。

-----  
外国人应该是可以在中国买房的。

包括限购的地区。

1897 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-28 10:12

一、外国人买房需要提供以下身份证明：

(1)港澳同胞提供特别行政区护照或居民身份证、往来大陆通行证；

(2)台湾同胞提供台胞证或经确认的身份证明；

(3)外国人提供护照和外国人居留证(无居留证的提供中国公证机构的护照中文译本)。

二、外国人买房需提供以下符合购房条件的证明材料：

(一)非港、澳、台外籍人士需提供在境内工作或学习满一年的证明(劳动合同或满一年的签证等)。

(二)购买一手商品房的，须提供：

1、权利人为2人以上的，递交共有申请，申请权利人不具备完全行为能力的，应递交监护证明及监护人身份证(护照)复印件；

2、涉外审批办公室出具的《涉外审查意见书》；

3、取得房地测绘证明后直接到房地产交易中心办理房



地产权证即可。

购买二手房的，须提供：

- 1、买卖合同公证书；
- 2、涉外审批办公室出具的《涉外审查意见书》；
- 3、《房屋评估报告》；
- 4、《房地测绘证明》。

三、外国人办理购房贷款应提供以下材料：

- (1) 身份证明；
- (2) 首付证明；
- (3) 贷款人的收入证明、学历证明及资信证明；

(4) 婚姻证明(结婚证或单身证明)，夫妻一方委托另一方办理贷款的，应出具《授权委托书》，此项证明都应通过我国驻该国使领馆认证或由该国驻我国使、领馆认证。

如果委托代理人购房，需要办理委托公证手续，在委托书中应当明确委托的权限及期限，以免因授权不明给委托人造成损失。

1898 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-30 10:27

@月满一江水 3 2018-08-29 21:40:35

95 后绝望得哭都哭不出来，还没毕业就看着房租不停的涨，买房可能得等下辈子

-----

95 后还是先考虑如何提升自己的职位吧。

1903 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-30 20:37

@xzy182392185 2018-08-30 16:43:12

老大，请教你个问题。我家里有套铺子想转给我，避税用赠与的方式，叫我拿 100 万现金，铺子现在能租 5500 个月，铺子在四川 4 线城市，地段不错。但是，我看了你的帖子还是想留钱明年再成都买套房，那种选择好一点

---

商铺风险大于普通住宅。

不建议投资。

成都的房产更值得投资。

1909 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-02 11:14

@8 让嗦话 2018-08-30 19:37:33

8 买房 还会干啥呢？，

---

就是。

还有什么投资比房产更稳妥，收益更高呢？

1910 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-04 13:43

@ty\_Wing441 2018-09-04 13:08:25

楼主 跟你的帖子好久了，想请问下 在看深圳北站附近的房子，有个小区物业环境好，容积率高，户型不好 另一个小区户型较好 物业不太好，停车位紧张 容积率低 选哪个比较好呢

---

把你最在乎的条件标一个较高的分数。

不在乎的条件标一个低一点的分数。

分别给两个小区打分，哪个小区分高就选哪个。

1912 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-04 14:59

@驴庆发 2018-09-04 13:46:56

楼主我怎样才能做到像你一样聪明，料敌于先？

---

楼主不聪明。

楼主只是有丰富的工作经验而已。

过了 20 年，等你积累了足够的工作经验。

你就可以跟楼主一样预测未来了。

1914 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-05 09:57

@liuduan2017 2018-09-04 21:43:51

大神，终于把你帖子看完了，现在想请教一个问题：

现在我的情况是：大娃 5 岁了，二娃 7 个多月，刚请了

一个保姆带二娃。我和老婆都是事业单位的，她是小学老师，我们两个加起来年收入差不多 20~25 万，短期来看应该没有大幅增长的可能。双方父母都是工薪阶层，都有退休工资。

坐标重庆江津区，三线城市，我和老婆现在手上有四套房，第一套在老婆名下，目前丈母娘和老丈人住着的，估计他们应该要住到老。第二套重庆主城区.....

---

选方案一吧。

1917 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-06 10:10

@hudsonyu 2018-09-06 08:26:00

请教一下，现在经济预期不乐观，还能谨慎乐观继续杠杆买一二线的房子吗？

假如共克时艰真的发生了，背负的贷款怎么办？

---

买房当然不能超出你的还款能力。

只要你有足够的还款能力。

又何须为房贷担心呢？

1920 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-06 10:12

@盛世长曲 2018-09-05 23:57:28

您好！深圳，已有两套。现有 100 万，可借家人名字，

买套小户型投资。可否？

---

房产证上是谁的名字，房子就是谁的。

尽量不要用钱去考验亲情。

1921 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-11 16:24

@宜人艺 2018-09-10 22:57:38

楼主你好，本人在宜兴陶都，在市政府附近城南东山有一套自住房，周边学校医院都只有几百米距离，本人因为制壶一直在紫砂小镇丁蜀镇，家和工作地点赵庄两边距离 10 公里，中间有高铁站，今年政府大力发展，建设一个主城一个副城陶都路扩建拆迁，宜兴常驻人口 130W，丁蜀镇 20W 左右，因为紫砂特色小镇，房价一直对标宜兴，本人 90 后知后觉，15 年新房 6500 多未买，现在二手次新房 9000 左右，丁蜀镇政府在陶都路边，陶都路一直再往宜兴.....

---

买新开盘的商品房吧。

1926 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-11 16:25

@这名字贼溜 2018-09-11 11:52:16

楼主您好，为了你专门注册账号，想问一下广西南宁的房产适合现在入手吗，现在外地炒房客多，已经不论位置整

体过万，炒到 1 万 4，部分 2 万，房子质量差，各种外收首付高，利率按基准上浮 20%以上，政策不明朗，新区的学区房附近的名校都是挂名的，不懂实力如何，究竟是等一段时间，还是赶紧出手，感觉像在高位接盘，请赐教。

---

你是自住还是投资呢？

自住当然是越快越好。

1927 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-09-11 20:58

@哲理狼 2018-09-11 17:46:16

我在去年办理了天津人才引进，集体户，买了房才算个人户籍，人在北京。目前还在持币观望。这种情况下，我是现在买入落户，还是再等等？等到什么时候买入合适？买天津哪里？谢谢 。购买力现金 150 个。

其实近几年房价不看好，5 年后能拉动内需，还是看涨

---

买房永远不要观望。

有需要就买。

观望，就说明你有投机的想法。

必然吃亏。

1930 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-09-12 23:37

@逆天 C 2018-09-12 23:22:11

楼主，请教一下，统建房能买吗，新房中介说的是可以办证。

---

中介的话不可信。

没有房产证的房子不要买。

1932 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-13 09:59

@宜人艺 2018-09-11 20:49:22

谢谢大神指点。

这种高的房子在楼层和房子位置上如何选择，感觉自己有点怕高.....

这边新的商品房都是 11 层的小高层和 23 的高层。金龙名都商品房，在镇政府前面隔了公园和一条河中间有桥相连，同时商品房的出口陶都路面对的是一个在建的新公园，据说是 S2 城铁的站点。沿陶都路往北宜兴方向 1.5 公里就是我在赵庄，隔了一条河的商品房东方紫园，里面有安置房和商品房都有。赵庄隔了陶都对面是一个无锡开发商的建的两层高商.....

---

买房不要想太多。

走进去，第一感觉让你舒服的房子，就是适合你的好房

子。

1933 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-14 10:03

你说你生不逢时，可是你忽略的是，无论是北京 10 年前的五千还是 5 年前的两万的房价，放在当时的收入水平上，都不是轻松的。

这些你眼中的“投机者”，他们写 PPT 到凌晨 4 点第二天准时开会为常态的时候，你在熬夜打魔兽筹划怎么不花钱用鼠标就能泡到游戏里的小妹妹。

他们一年读 100 本书做了 5 大本笔记的时候，你在追国产连续剧后来迷上了跑马拉松宗教还觉得自己很酷有信仰傲视朋友圈。

你偶尔加个班要吐槽“无良老板”几小时，你为领导的“监视”准备了从八卦一键切换工作屏的软件。

你终于买了一本最近很热逼格很高的《人类简史》翻开一页拍照发朋友圈然后就此合上反正看不懂也根本没欲望去看懂。

于是你的上铺刚刚拿到了 B 轮千万融资，你还在幽怨早上起不来床。

于是你冷眼旁观又百爪挠心的错过了四环，错过了亦庄和通州，然后连燕郊也买不起了。活该。

政策红利和人口红利作为杠杆，的确是成倍的放大了个



人的价值，有产者更富有，贫穷者更贫穷。

而重点是，杠杆起效的前提是你得先具备原始价值，你自己是个鸭蛋送你 100 的倍杠杆结果还是零啊。

1934 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-15 20:14

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F299566295.jpg{EIMAGE}

中国人首次购房年龄世界最年轻啊。

1935 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-16 09:57

@zyt950 2018-09-16 09:15:12

我们要研究中国的发展史，中国和 其他国家是不同的，否则就是害人害己！

-----  
中国正在走的道路。

是其他国家早就走过的路。

看不到这点，也是害人害己。

1937 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-17 12:54

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F299566295.jpg{EIMAGE}

1938 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-19 11:55

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F256262895.jpg {EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F256262830.jpg {EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F256262829.jpg {EIMAGE}

1940 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-19 17:17

@夏白 1220 2018-09-19 14:37:23

如果总结我十几年的买房过程，那真的可以成为一部买房经验史了。可惜都是在懵懵懂懂中买的，又大部分过早的卖了，没赚到多少钱，不过获得了不少买房经验。好在近年买的几套还留着，不到万不得已或换房坚决不卖了。现在手上有些钱，老公说啥不肯再折腾了，只好走一步看一步吧。

-----  
房产是不动产。

不动产，不动产。

最好是不要动。

呵呵。

1942 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-20 09:49

@月牙儿 0708 2018-09-20 08:54:15

楼主，您好！能分析下楼市接下来的走势吗？市场什么时候能好转？在受到什么刺激下会好转？在什么情况下比如政府会出政策刺激楼市？您一直都是看多的，但目前形势基本上一片唱衰声，您怎么看？

-----

判断楼市走势，短期看金融，中期看土地，长期看人口。

土地跟人口情况没有发生根本转变。

楼市向上的趋势不会改变。

1945 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-09-20 12:35

@吹牛不打草稿了 2018-09-20 11:12:37

光把粥买下打到自己碗里防止变稀还是不够的，要加上杠杆，用一碗钱买十碗放着，让后面的人汤都没得喝。

-----

大家好才是真的好。

1947 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-09-21 13:18

@azhu0012009 2016-09-04 14:50:01

买过房才发现自己穷。地点广州，就在昨天，黄埔一楼盘开卖，几百人摇号，本人排到一百号左右，一进去选房才发现卖的最快的是 144 平方的，然后才是 127，跟 95 平方的。

2万多一平方，一个小时就抢光了，就是抢房。实在是有钱人太多了

---

广州卖2万一平方。

真的不贵。

1948 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-22 15:02

@逆天 C 2018-09-21 20:46:26

就是，想我们这四线小城市都是一万多一平了。

---

那说明你们城市经济发展不错。

1950 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-23 00:09

@欢喜就好 RA 2018-09-22 16:25:02

楼主能分析一下，如果真的预售制度终结，会带来什么影响吗？

---

预售制度的存在，自有它存在的土壤。

显然这种制度也不可能一无是处。

如果所有的房子都必须是现房销售。

那显然首先，开发商的经济压力就大大增加了。

可能很多经济实力不够的小开发商就会被市场淘汰，我

们将进入大开发商垄断市场的时代。

对于买房者来说，也是悲喜交加。

一方面，不需要担心买到烂尾房了。

另一方面，开发成本的增加无疑会表现在房价上。

换言之，消费者以更高的价格得到了更好的服务。

几家欢乐几家愁吧。

1953 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-23 09:43

@欢喜就好 RA 2018-09-23 06:21:40

经楼主这么一分析，感觉被称为中国最强音的任大炮又要说对了。以后买房更加困难或者有钱也买不到房也许是要成真了。

---

其实有钱买不到房并非怪事。

在美国，在日本。

最好的地段的房产，都是你有钱也买不到的。

1955 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-24 21:30

@小白出自农村 2018-09-23 16:38:19

关注您已半年，上周刚在南京一地铁口买了套 86 平 150 万，完全刚需一族，别人都是极力反对我的做法，说房价这时候不值得入手，怕砸在手上，想请教下楼主的看法！谢谢

---

那些极力反对你的人，未必是对你好的。

可能他们只是嫉妒你，希望你倒霉。

中国从来不缺乏这些缺德的红眼病。

真正为你好的人，不可能反对你买房。

1957 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-25 15:07

@欢喜就好 RA 2018-09-23 06:21:40

经楼主这么一分析，感觉被称为中国最强音的任大炮又要说对了。以后买房更加困难或者有钱也买不到房也许是要成真了。

---

任志强之所以说的对。

是因为他所有的结论都来自对数据的分析。

1958 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-26 09:49

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F256262897.jpg {EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F256262896.jpg {EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F256262831.jpg {EIMAGE}

1959 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-26 11:06

@nolanF 2018-09-26 10:52:28

楼主这几张照片都是最近拍的吗?

---

这几张照片都来自网络。

是台湾的现在，大陆的未来。

1961 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-28 10:17

@王博辉 2018-09-28 00:36:49

请问楼主我前年买的北海一套一线海景房当时 6000, 现在差不多翻一倍了。还有前年买的两套西安的当时 7500, 现在差不多也翻一倍。我现在手里只有 20 万, 如果可以卖掉三套其中的一套, 然后去武汉买一套付首付投资, 我应该优先考虑卖北海的还是西安的。北海的距离大海小区下楼也就百八十米, 西安的两套都在一个小区, 小区距离新地铁线五百米。是否值得折腾? 武汉投资价值大不大?

---

北海跟西安的房子, 如果要卖。

先卖北海的房子吧。

武汉的投资价值大于西安也大于北海。

1964 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-28 22:54

@ythwgh820622 2018-09-28 21:33:55

请教楼主，有个亲戚想去昆明买房投资，我根据你的人口流入块看一看，昆明位于人口流入 27 位，每年 77 万多，人口流入一般般啊，请问这种情况值得投资吗？PS：人口流入排在前 10 或 15 位的，基本都限购，需要做社保手续半年或一年才有买房资格。谢谢！

-----  
你自己已经看到了人口流入是一般般。

那投资价值自然也就是一般般了。

呵呵。

1967 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-29 15:27

@不炒不热闹 2018-09-26 09:49:11

-----  
@ty\_我的乐乐 1 2018-09-29 14:19:55

楼主能否帮我分析下，现在买还是等年底再说？

1、一家三口，县城有个自住房 09 年买的，孩子在这里上小学；

2、我是搞工程的，工作地点不固定，现在某省城郊区；

3、县城最好的学区房价格 1 万，省城郊区大学城房价也是 1 万，距离轻轨 2 公里左右（年底通车），周边 6 公里



范围内三处小学初中有公立有私立，都是新建的，好坏具体不倾楚，但是从名称上看有市试验、师大附属等。

4、积蓄够小户型的首付，就是打工.....

-----

再买房肯定选省城。

现在适合出手。

1969 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-10-02 12:11

决定房价的是供求矛盾。

房产税出台，不可能改善这个矛盾。

只能放大这个矛盾。

---不炒语录

1971 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-10-04 21:34

经常有人问我。

现在 XXX 的房价是高峰还是低谷？

我一般这么回答他。

我买房只看需要不需要，不看价格是高峰还是低谷。

如果你眼中还有高峰低谷。

说明你现在是“炒房模式”，不是“买房模式”。

请尽快将你的思维模式切换到买房模式！

---不炒语录

1972 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-04 21:46

@夹皮沟的枫叶 2018-10-04 21:43:46

什么也别多说，有些人还是希望全民都来炒房，他们好发更大的财，好把老百姓都牢牢地套死。

---

炒房之人，永远只看到价格。

买房之人，永远看到的是需求。

这就是你们这些炒房客，跟刚需的区别。

1974 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-04 21:52

@夹皮沟的枫叶 2018-10-04 21:43:46

什么也别多说，有些人还是希望全民都来炒房，他们好发更大的财，好把老百姓都牢牢地套死。

---

两个人。

一个人，买的房子涨了几十万，就急匆匆卖掉。

另外一个人，买了房子，一直持有，不再管市场价格。

谁更像炒房客？

1975 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-05 22:12

@欢喜就好 RA 2018-10-05 17:54:38

楼主能分析下现在形式吗?万科挂出活下去的标语;二手房比较难卖;还有现在到处都是楼市下跌的消息,这些是不是说明楼市冬天真的来了?

---

万科的标语,重在吓唬小开发商。

妄想一统江湖。

如果说楼市的冬天已经来临。

那也就意味着春天也不远了。

1978 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-07 19:51

@支线剧情吧 2018-10-07 09:13:17

楼主大大,中山翠亨新区的房子值不值的入手,小区附近有轻轨站,离我去珠海高新区上班也不远

---

在珠海工作。

还是在珠海买房吧。

房子可以买小一点。

1980 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-08 13:27

@卖威海别墅的小伙 2018-10-07 19:56:25

威海一线海景房,海景别墅团购

---

你应该去找清远大富豪，房多钱少。

他最喜欢乡下的别墅了。

呵呵。

1982 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-08 13:45

@hudsonyu 2018-10-08 13:38:24

请教惠州南站的房子值得买吗？

---

如果你有比买房更好的投资途径。

可以不买房。

如果没有。

还是老老实实买房吧。

1985 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-09 09:47

@桃之夭夭妞妞 2018-10-09 09:00:46

楼主好，看了你的帖子很长时间，以前也咨询过您，说说我的疑惑，请您帮我解惑。我在两个月前把自住唯一住房卖了，当时卖的原因是 这个房子 14 年了，没有电梯，5 楼 临街。自己想换房改善，然后机缘巧合，就一个人看房当时就订了，约定本月 20 日首付过户 配合他贷款。然后我就开启了看房历程，我这里是北方四线锦州，房价 5000-10000. 现在的情况就是老破小 3000 都都卖，新小区，带学区的临近

公园看山水的 都是 8000-10000. 我的情况.....

---

1、这个时候买房当然是对的。

2、你买房是自住，不是炒房的。不管房价是 5000 还是 7000. 都跟你没关系。

3、没有自住房，在任何地方都是影响你的生活质量的。不要犯傻。

1988 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-09 09:56

@桃之夭夭妞妞 2018-10-09 09:00:46

楼主好，看了你的帖子很长时间，以前也咨询过您，说说我的疑惑，请您帮我解惑。我在两个月前把自住唯一住房卖了，当时卖的原因是 这个房子 14 年了，没有电梯，5 楼 临街。自己想换房改善，然后机缘巧合，就一个人看房当时就订了，约定本月 20 日首付过户 配合他贷款。然后我就开启了看房历程，我这里是北方四线锦州，房价 5000-10000. 现在的情况就是老破小 3000 都都卖，新小区，带学区的临近公园看山水的 都是 8000-10000. 我的情况.....

---

你家有没有私家车？

汽车这个东西，你一提车就开始贬值。你为什么要买车？

什么时候，你能用买私家车的态度来买自住房。

你才真正懂得自住房的意义。

1989 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-09 13:29

@桃之夭夭妞妞 2018-10-09 09:00:46

楼主好，看了你的帖子很长时间，以前也咨询过您，说说我的疑惑，请您帮我解惑。我在两个月前把自住唯一住房卖了，当时卖的原因是 这个房子 14 年了，没有电梯，5 楼 临街。自己想换房改善，然后机缘巧合，就一个人看房当时就订了，约定本月 20 日首付过户 配合他贷款。然后我就开启了看房历程，我这里是北方四线锦州，房价 5000-10000. 现在的情况就是老破小 3000 都都卖，新小区，带学区的临近公园看山水的 都是 8000-10000. 我的情况.....

---

@不炒不热闹 2018-10-09 09:56:14

你家有没有私家车？

汽车这个东西，你一提车就开始贬值。你为什么要买车？

什么时候，你能用买私家车的态度来买自住房。

你才真正懂得自住房的意义。

---

@桃之夭夭妞妞 2018-10-09 10:20:59

谢谢楼主的又一次回复。因为长期看您的几个帖子，已经理解您说的房子是住的真正含义，也理解了您说的买房看缘分，需要就买，不要观望等的观点。但是毕竟对我来讲也学是人生最后一次换房，价格也不低，纠结还是有的。现在就是看到新闻和网络的消息不能守心，迷茫慌乱了。担心碧桂园装修的质量问题，也担心真像其他城市网上说的降价了，我就因为早买了 一年期房，反倒亏了几十万。哎，一声叹气。

---

我可以负责的告诉你。

无论是碧桂园，还是恒大、还是万科。

他们的装修，都不会让你满意的。

想要绝对满意，只能自己装修。

即使是自己装修，也要找对装修公司，还要自己盯着。

有你麻烦的。

1991 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-09 15:08

@sealy\_lu 2018-10-09 08:22:09

因为精英阶层都是多套房的，房产税以及房价都是他们控制的，步伐一致才能发横财。

---

班上成绩差的同学可以这样想。

考试都是由成绩好的同学控制的。

步伐一致才能考出好成绩。

1992 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-09 20:17

@静遇稳 2018-10-09 15:13:49

楼主阁下：请问：从综合角度去看，郑州与浙江嘉兴这两个城市，能放一起比较不能？从投资角度，再从旅居养老角度相比，综合起来考虑。若是楼主你本人，在郑州与嘉兴这两个城市中二选一，你会选哪个？微信与网络相比，还是网络要好些：在微信中与同学们熟人们谈房产，最后的结果可能是得罪人。在网络上，尽管也有相反的观点针锋相对，甚至于骂战，但一则因为都不认识，没有利害冲突，二则还是因为不认识，所以不伤和气。所以：.....

-----  
这两个城市。

从投资的角度考虑，可能郑州前景更好。

毕竟是省会城市。

至于自住或者养老。

恐怕每个人的感受都不一样。

最好是自己先租住一段时间，再做决定。

1994 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-10 10:20



@谁家傻子回来了 2018-10-10 08:49:32

坐标杭州，手里一套市区的老房子，一般学区，6楼无电梯，一百平！另一套市区新房自住，学区也一般！因为限购之前买了套周边旅游区的度假的小公寓，50平，价格还挺高，环境挺好，托管给途家长租！我总觉得我这个度假的小公寓投资是失败的，我现在的资产您有什么优化的建议吗？

-----

既然你已经没有房票了。

再买房就要卖掉原有的房产。

资产优化可以考虑置换市区中心，靠近地铁站，有优质的学区，带电梯的次新房。

面积当然可以买得更大。

公寓不占购房名额。

如果租金合适的话，不妨就留着长租吧。

1996 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-10-10 11:02

@水灯鬼玥 2018-10-10 10:35:05

那你为什么要一万接一万的赚钱？

-----

你可以把买房当成存钱。

一套一套的存。

1998 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-10 14:08

@xhy2018 2018-10-10 14:02:45

不炒兄，今天终于把杭州的社保手续办好了，本月开始交社保，不为别的，只望几年后能顺利拿到房票，用房产对抗通胀，来保住口袋里拿点血汗钱。

---

恭喜踏出了第一步。

一步一步来，生活会越来越好的。

2000 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-11 12:50

@静遇稳 2018-10-09 15:13:49

楼主阁下：请问：从综合角度去看，郑州与浙江嘉兴这两个城市，能放一起比较不能？从投资角度，再从旅居养老角度相比，综合起来考虑。若是楼主你本人，在郑州与嘉兴这两个城市中二选一，你会选哪个？微信与网络相比，还是网络要好些：在微信中与同学们熟人们谈房产，最后的结果可能是得罪人。在网络上，尽管也有相反的观点针锋相对，甚至于骂战，但一则因为都不认识，没有利害冲突，二则还是因为不认识，所以不伤和气。所以：.....

---

@不炒不热闹 2018-10-09 20:17:42

这两个城市。

从投资的角度考虑，可能郑州前景更好。

毕竟是省会城市。

至于自住或者养老。

恐怕每个人的感受都不一样。

最好是自己先租住一段时间，再做决定。

---

@静遇稳 2018-10-11 12:00:10

好的，谢谢，我再合计。感觉异地购房，也很麻烦的。

---

祝你能找到理想的养老之地。

2004 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-10-11 23:21

@18979955172 2018-10-11 19:58:05

回过头来看，楼主是对的，2009 年就看了这帖子，但没有买，错失大牛市

---

交过学费。

希望你能学到点东西。

2007 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-10-11 23:22

@18979955172 2018-10-11 19:58:05

回过头来看，楼主是对的，2009 年就看了这帖子，但没

有买，错失大牛市

---

交过学费。

希望你能学到点东西。

2008 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-12 10:01

@yaamiii 2018-10-12 00:30:47

楼主：我刚刚在北戴河新区买了个 60 平米的小房，50 年产权，价格比 70 年普通住宅贵一倍，看中的是京秦高速通车后北京开车过去只需 2 个多小时，京秦城铁开通只需一小时。准备主要以后养老用，有专属海滩及海滩边大片的绿地，有各种健身体育娱乐设施（跟五星级酒店在一起），有业主餐厅、业主菜园，有室内室外泳池及温泉。计划以后孩子大了离开北京了就把北京的房子租出去去那里养老，对了，新区那里两个三甲医院在建。楼主点评一.....

---

你这个是消费，不是投资。

所以没什么好评价的。

你自己喜欢就好了。

2010 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-12 22:43

@诗经国风 2 2018-10-12 17:04:18

每个城市都有的，配套成熟物价低。但非核心的地段可以买吗

---

挑房子不能选自己最喜欢的。

要选大家都喜欢的。

2014 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-14 19:12

@石斑鱼 vs 金龙鱼 2018-10-14 17:33:34

楼主您好！

我是一个一脑子浆糊的人，09 年来北京后，一直天天看网上的房子，一直错过买房时机，被网上的各种消息搅得心绪不宁，最近看到天涯神贴，发现依然在解答的也就您了，花费一周时间将您和 kkndme 的帖子看完，决定和老婆商量买房子。

我在北京工作，工作是 IT 管理，在央企的二级公司但是不是在编制的，目前在北京昌平北七家未来科技城（大概北六环），年收入大概二十万，老婆没工作，大女儿三岁，二胎预计十一月.....

---

感觉方案 2 是最适合你的。

首套房尽量买在离工作单位近的，交通方便的地方。

还有，以你的家庭收入，老婆不工作压力太大了。

还是让她生完孩子就找份工作吧。

2019 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-14 19:18

@石斑鱼 vs 金龙鱼 2018-10-14 17:37:08

另外，北京郊区的房子一直阴跌，腾龙家园一套房子报价从 260 降到了 220 万，现在是买方时机吗？如果中心的房子当然没有这个担心，郊区总想花较低的钱买到房子，压力小一些。

-----  
现在是买房的好时机。

但是你的第一套房不要想着越便宜越好。

尽量买在靠近市区，交通便利（最好靠近地铁站）的地方。

房子小一点旧一点都不要紧。

这些房子的升值保值潜力肯定要优于郊区的。

2020 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-14 19:40

@石斑鱼 vs 金龙鱼 2018-10-14 19:29:10

再请教一个投资问题：

我父亲有一个手艺，在 80 年代末 90 年代初使用玉米酿酒，大概一斤玉米出酒 2 两（好像是四两记不清了），然后酒糟喂猪。由于当时玉米四毛一斤，酒 8 毛一斤，当时人们

没有纯粮食酒的概念，所以赔了。现在玉米 8 毛一斤，纯粮食酒 40 一斤，而酒糟仍然可以喂猪，现在可以投资吗，初始投资不到两万，需要远离村的民居，需要租用停用的厂房，可以先干起来，如果效益可以的话，可以再扩大。

---

这个问题，恐怕你需要更专业的人给你意见。

隔行如隔山。

投资，最忌讳的就是轻易踏足自己不熟悉的领域。

2024 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-14 19:41

@石斑鱼 vs 金龙鱼 2018-10-14 19:24:13

好的，那第一个方案买个两居呢？70 多平两百多万。

---

回迁房，物业不好的小区。

都应该尽量回避。

2025 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-15 09:52

@yamaha2018 2018-10-14 21:03:18

楼主，我想知道成都，武汉，重庆这三个城市那个最值得投资？最好帮排个序。

---

成都、武汉、重庆。

你自己已经排好序了。

呵呵。

2030 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-17 11:07

@柳丁丁\_2010 2018-10-17 11:02:06

楼主您好,我有一套西安的小户型。周边有地铁和学校,地段还可以。现在想卖掉在海南买套房子,请问是好时机?

---

为什么要用西安的房子换海南的房子?

2032 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-17 11:39

@三间四耳 2018-10-17 11:25:02

楼主你好,为了小孩上学方便打算买套二手房。最近看上了一套,是以前的政府官员宿舍,大概三十年了,但是看了感觉质量还可以,环境也不错,要价也不高(单价 3700)。请问值得考虑吗?

---

小县城的房子,只需要考虑你自己住着是否舒服。

自己住着舒不舒服,只有你自己知道啊。

2034 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-19 21:30

@ty\_AVIA 2018-10-19 19:51:25



这标题，楼主告诉我有钱了不买房子买什么？

---

很多人卖房炒股的。

千万不要跟他们学。

呵呵。

2036 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-10-22 12:46

@u\_110136852 2018-10-22 06:57:08

请教个事：本人深圳一套龙华民治房 剩 33 万纯公积金  
贷（每月还 6200 6 年还清） 无锡一套离中心 8 公里地铁口  
毛坯房 34 万贷（每月还 2200） 老家江苏扬州宝应县新城  
算高档小区 2016 年房（母亲一人住 她不愿随我住 跟老婆  
有别扭） 无贷 老婆名下武汉光谷三环边房（40 万贷 每月  
还 2200）另外今年惠州大亚湾管委会与政务中心中间地段入  
手一套（贷款 85 万每月还 6000） 目前深圳已租掉 5000 元  
每月 大亚湾临租一套 1400 每月 本人今年 6 月换了  
工.....

---

你家的房产太分散，且多在三四线城市。

投资价值不大。

建议卖掉无锡跟老家的房子。

在深圳买套小房子给你母亲住。

既可避免家庭矛盾，又离你工作的地点近了。

对你的家庭资产也是个优化。

2038 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-24 12:23

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F300947750.png> {EIMAGE}

2041 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-25 12:02

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F301184190.png> {EIMAGE}

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F301184186.png> {EIMAGE}

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F301184185.png> {EIMAGE}

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F301184181.png> {EIMAGE}

2043 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-25 20:27

@Newsp666888 2018-10-25 17:30:36

不炒大哥您好，看到了您近十年的发帖，敬佩您的眼观和心态。

我是这样的目前坐标合肥，有俩套房，一套 70 在市中

心地铁学区配套都很好。第二套房 126 平在较远的地方不过也有地铁 300m。

现在家庭里有现金 60w 左右,合肥有个区域叫滨湖新区,目前有消息成为国家什么的区域,那边有政府的限价房,均价 2.2w 的区域,现在有三个限价楼盘分别是 1.71 1.8 1.5 点价格,1.5 的房子质量不是很好但是开了三期,1.7 的房子是精装房,.....

---

限价房不要买。

那套 70 平的房子是你家庭最优质的资产,千万不要卖。  
应该考虑在市中心,靠近地铁站,买套 100 平的房子做你的婚房。

如果资金有困难。可以考虑卖掉 126 平那套。

2045 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-26 09:50

@rosigi 2018-10-26 09:44:19

热闹兄可是房观的元老了,这么老的帖子都被挖出来了

^\_^  
—

---

时间是最好的裁判。

当年骂我的。

现在欠我一个道歉。

呵呵。

2049 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-26 13:36

@dlp888 2018-10-26 11:51:54

现在网上传言要放开限购 一般传言都是此地无银 能否借此机会在南京买一套 小地方宜兴人

---

有机会在二线城市买。

当然不要客气。

2054 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-26 23:40

@ty\_半世流离 819 2017-11-02 01:12:42

时间永远是对的，过了 8 年的帖子拿出来扇了无数人的脸。南昌的房价现在是一年比一年高。老百姓就是想口热乎的。

---

8 年过去。

执迷不悟的人还是有的。

2056 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-30 15:06

@闲了来转转吧 2018-10-30 14:51:51

请教楼主:坐标武汉，现住二环边地铁口，124 平

楼梯房六楼，学区很差。三环外有 187 平电梯房 1 套，临湖地铁口，准备几年后退休养老用，这附近有城中村改造的还建房 60 平 2 套，142 平 1 套，这三套均无证，60 平月租约 1300 元，目前四套空置，都说房子是用来住的，该如何优化请务必指导。

---

你在武汉已经有 5 套房。  
在房产上的配置足够了。  
把空置的房子租出去。  
可以考虑投资其他项目了。

2059 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-10-30 15:52

@闲了来转转吧 2018-10-30

---

@不炒不热闹 2018-10-30 15:06:39

你在武汉已经有 5 套房。  
在房产上的配置足够了。  
把空置的房子租出去。  
可以考虑投资其他项目了。

---

@闲了来转转吧 2018-10-30 15:45:31

谢楼主，我是想把郊区还建房换到市区

---

武汉是限购的吧，还建房不占用你的购房名额。

再买你还有购房资格吗？

2062 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-10-30 16:03

@闲了来转转吧 2018-10-30

---

@不炒不热闹 2018-10-30 15:06:39

你在武汉已经有 5 套房。

在房产上的配置足够了。

把空置的房子租出去。

可以考虑投资其他项目了。

---

@闲了来转转吧 2018-10-30 15:45:31

谢楼主，我是想把郊区还建房换到市区

---

@不炒不热闹 2018-10-30 15:52:04

武汉是限购的吧，还建房不占用你的购房名额。

再买你还有购房资格吗？

---

@闲了来转转吧 2018-10-30 16:00:23

儿子有的

---

如果有购房名额。

把郊区的还建房换成市区的地铁电梯房。

当然是资产优化的不错选择。

2064 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-31 09:40

房产是老百姓的存钱罐。

是国家货币发行的蓄水池。

是经济发展的定海神针。

任何人，想拿房子投机。

都会付出沉重的代价。

---不炒语录

2069 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-02 10:01

@静遇稳 2018-10-30 16:29:00

支持一下楼主：现在房观的有水平的多派人物，只有不炒大侠还在发言，其他的越来越沉寂了。

---

分享自己的经验还要被人骂。

大概他们也很郁闷吧。

呵呵。

2070 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-02 21:36

@lndd 核桃哥哥 2018-11-02 15:24:21

请教一下楼主，东北的经济增长速度不是太好，辽宁的大连的房子已经限购了，已经有一套自住房，可以再购买一套做为投资吗？谢谢??。

---

人口流出的区域。

不建议过多的投资房产。

自住加投资房产，不要超过 3 套。

2073 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-08 09:47

没有人能靠做空自己的祖国来赚钱。

-----巴菲特

2074 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-08 13:45

@腹黑大清官 2018-11-08 10:30:56

好吧，楼主属于好心的懂行人，这里就不黑你了

---

谁都不该黑。

分享经验与教训。

才是论坛存在的价值。

2076 楼



作者:不炒不热闹 日期:2018-11-09 12:23

@笨死算了 2015 2018-11-09 11:41:22

你好，楼主。麻烦你帮我看看我的这个打算现在这样操作合适吗？谢谢。坐标成都郊区成都国际铁路港所在区。整个区域房价从五千到一万多点不等。

看上的房子优点：133 平，小区中庭位置，南北通透户型合理方正，装修了一大半差墙面最后工序就完工了，现在房东生意急需钱周转，便宜同小区在售房源一平方 1500 左右售卖。小区位置前面是家乐福，后面是区文体健身活动中心，左边小区，右边商场，区内数一数二的幼儿园、小学在小区.....

-----  
在房价调整期，换房当然是好机会。

能借到钱就买吧。

2079 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-11-09 21:10

@风 Ds 2018-11-09 17:55:16

楼主，有个问题请教一下：

就是关于城市限购的问题，以您的高见，未来是否有可能解除限购？我单身在上海定居，不可能为了买房子而结婚，不像广州，单身交满社保即可买一套房子。上海是没有这个条件的。现在导致我有能力买房却没有资格，想想可能一直

没有资格买房子只能租房子就伤心。楼主，如果有可能那会是什么情况下解除限购呢？谢谢！

---

只有一种情况下可能会解除限购。

就是房价下跌超过 20%。

目前来看，不太可能。

2085 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-11-12 09:56

@笨死算了 2015 2018-11-09 18:58:34

唉，还在盘算纠结要不要下手，房子就没了，看来好房子大家都喜欢，即使行情低迷的时候.....

---

好房子当然大家都喜欢。

不喜欢只可能有一个原因。

就是没钱！

呵呵。

2086 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-11-12 21:22

一场考试。

如果所有的考生都考了 0 分。

那这场考试的命题可能有问题。

但是，如果有一个学生考了 100 分，而你考了 0 分。

那有问题的可能不是命题，是你！

对房价的预测，很多人出错。

但是有一个人从来不出错。

那就是任志强。

既然他可以准确的预测房价的走势。

那说明他看懂了经济规律，而你沒有！

所以，以后再也不要说什么 XXX 经济规律不适用于中国  
了！

中国发生的一切从来不是意外。

只是你没看懂而已！

2087 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-11-17 20:48

@无敌幸韵星 2018-11-17 09:54:26

房子就是价值啊，就是面子啊，就是身份啊

-----  
就是。

住在什么社区。

也是区分一个人阶层的最快方式。

2092 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-11-18 10:32

@ty\_AVIA 2018-10-19 19:51:25

这标题，楼主告诉我有钱了不买房子买什么？

---

@不炒不热闹 2018-10-19 21:30:41

很多人卖房炒股的。

千万不要跟他们学。

呵呵。

---

@卖房炒股 2018 2018-11-17 21:57:16

你是在说我吗？

---

进赌场的你不是第一个。

更不会是最最后一个。

呵呵。

2098 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-11-19 21:01

@爱财如命的我 2018-11-19 16:15:25

今年房子降价了，广州降价了，正在这个关头我想卖房子，又卖不出去，惨

---

卖不出去就降价啊。

有什么惨的？

2101 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-11-20 10:00

@肥龙在天 ABC 2018-11-20 08:36:11

楼主，你好。追了这么久的帖子，对您的观点深深地认同，麻烦现在向您请教一下：本人在山东四线城市一套 128 的二楼步梯房自住，投资房共四套：1、成都一环内 80 小户型，小区门口就是地铁口，现单价 2 万多吧，现交给中介托管出租，月租 2800。2、成都青白江一套 143 顶跃洋房，毛坯房，贷款 67 万，每月还款 4200，因属于成都郊区，租金行情不好，也就没有装修，现空置中。3、贵阳观山湖一套 115 平电梯房，算是学区房吧，地铁也方便，明.....

-----

1、卖掉自住房影响生活质量，不可取。

2、成都郊区青白江，贵阳，海南的房子都可卖。

如果海南的房子要留着养老，就卖成都郊区、贵阳的房子。

2103 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-11-21 21:07

@CYR4 2018-11-21 12:27:07

快 10 年了，楼主把多少空说的一直换马甲来玩。。

-----

看着某些人屡战屡败。

还蛮心痛的。

2109 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-11-22 14:51

哪国人最有钱?看看这张世界财富地图

大数据深度分析

百家号 11-1922:47

21 世纪,全球经济进入增速放缓期,不平等程度将会越来越严重。

这是《21 世纪资本论》的作者——法国经济学家托马斯·皮凯蒂(Thomas Piketty)在书中提出的观点。皮凯蒂并没有停下关于不平等研究的步伐,他和团队发布过一份 2017 年研究报告,其中发现,美国贫富差距不断拉大,其中底层人群收入相对而言大幅下滑,而中国也有类似趋势。相比之下,该经济学家的家乡法国,其收入分配则相对平等。

实际上,比较各国之间的财富不平等状况是十分棘手的问题。从阿尔巴尼亚到津巴布韦,各国有着不同的财富计算方法,即便是一国之内的不同地区,生活成本差异也很大,无法用平均水平一概而论。

瑞士信贷研究院尝试用一种相对没有争议的计算方法,去描绘各国的财富状况。他们将“净值”定义成所有资产的市场价值减去所有未偿清的债务。当然,平均数字高,并不意味着该国就消除了贫困。但通过这种方法,世界各国财富状况有了直观的对比度。

纵观世界平均净值,发展中国家和发达国家的差距依旧

显著。有的国家人均净资产数量超过 50 万美元，而在另一些地区人均资产不到 500 美元。世界不平等网站(wid.world)在《2018 全球不平等报告》中指出，尽管新兴国家经济发展迅猛，但自 1980 年以来全球收入不平等状况却愈演愈烈。报告还指出，全球财富值在金字塔尖的那 1%的群体，其收入增长是底部 50%群体的两倍。数字视觉网站 howmuch.net 将各国财富状况绘制成图，来看看各地区的情况。

其中，北美大陆的财富不平等相对显著。美国毫无疑问是最富有的国家，人均财富达到 40.4 万美元，而邻国墨西哥，人均财富仅 2 万美元，两者富裕程度相差 20 倍！

顺着地图往南边看，南美大陆的情况显得有点萎靡不振。智利是该地区最富有的国家，人均资产约 6.2 万美元。其次是开曼群岛和法属圭亚那，约 5.5 万美元。然而，整个拉丁美洲人均资产仅为 2.4 万美元。这里还有全球最贫困的地区，海地人均资产仅 2500 美元。这一定程度上解释了特朗普政府为何会对蜂拥而至的南美移民感到困扰的原因。

接下来，往西边看。欧洲大陆颜色分层由西至东自然过渡。西欧一片绿色看得人心情舒畅，中部颜色分层临界的国家分别是德国（21.5 万美元），捷克共和国（6.2 万美元）和奥地利（23.1 万美元）。也就在隔壁，波兰人均资产仅 3.18 万美元，斯洛伐克 3.5 万美元，形势大不同。乌克兰（1600 美元）和白俄罗斯（1500 美元）的形势在整个西半球都算是

吊车尾。南美走向来看，北欧和南欧的财富差距也相当显著。瑞士是该地区最富有的国家，人均资产为 53 万美元。在欧洲，总的来说，越往西北走，越富有。

非洲大陆的情况令人感到焦灼。极端贫困地区分别是布隆迪（321 美元），埃塞俄比亚（167 美元）和马拉维（141 美元）。美国人均资产是以上极端贫困地区人均的 1000 倍以上。但一片深红之中，有一抹绿格外显眼，利比亚仿佛是沙漠里的一小块绿洲，人均资产约 6.2 万美元，甚至好过东欧一些国家。

亚洲的颜色相对统一，从西至东有一条途径叙利亚、阿富汗等国通向越南的贫困线。而富裕地区相对集中，日本（22.7 万美元），韩国（17.2 万美元）都相对富有。而在统计中，中国的人均资产达到 4.78 万美元。

大洋洲的财富状况也相对平均，一片绿油油像极了印象中的“中土世界”。澳大利亚（41.1 万美元），新西兰（29 万美元）都是名列前茅的富裕国家。东边的群岛比如法属波利尼西亚（20.4 万）也相对富裕。这有赖于大洋洲长期的高端旅游产业蓬勃发展。

这份全球财富报告有一定参考价值，但仍掩盖了各国内部贫富差距不断扩大的现实，世界各国财富前 1% 的富人仍牢牢把控着各国大片的经济脉络。

贫富差距在各国不断扩大，助长了全球财富不平均水平



的上升。《2018 全球不平等报告》指出，如果贫富差距照此趋势继续发展，到 2050 年全球最富有的 0.1% 的人群，其财富总值将超过中等财富人群的资产总和。

新兴国家的经济增长，看上去令全球兴奋，但在一些地区，富人们的意外之财也可能成为另一群人的灭顶之灾，最终导致全球收入不平等水平持续上升。如何让经济发展成为共赢，而不是零和博弈，或许更值得各地区反思。

2110 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-22 15:37

@super\_joy 2018-11-22 14:57:27

缺乏安全感

---

这个是重要原因之一。

因为社会福利保障不足。

所以老百姓只能拼命储蓄，自己给自己保障。

2112 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-22 20:21

@杉木林 007 2018-11-22 19:33:36

不炒楼主，天天拜读你的高见，现在也有了买房的问题，现在手上有点闲钱，想入手二套房，地方已经看好了，但在纠结买两房还是三房，两房的话总价在 115 万左右首付 70 万，三房总价要 160 万左右首付要 90 万，现在手底下有 70

万活动资金，其中 20 万是刚借的，如果要买三房还得再借 20 万，压力有点大，现在老婆怀孕，马上不能上班了，我一个月 2.5 w 的收入，3200 的房贷，地点是昆山花桥，二套也打算在花桥买，现在就在纠结是买二房压力.....

---

以你的家庭经济状况。

买两房更现实。

买房是件快乐的事。

不要给自己太大压力。

2119 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-22 20:26

@ty\_135064407 2018-11-22 20:23:23

楼主，您好，想请你抽空帮我分析一下。目前在深圳南山有套老房，楼层朝向不大好，位置好，楼下地铁口，配套设施齐全，目前考虑置换还是再买一套，可以买个三房，内心倾向再买一套，只是再买一套的话，只能买 60 平米左右罗湖或南山小房子，或者 80 多平米关外龙岗或宝安的二手 5/6 年楼龄的房子，请问目前合不合适再买一套？是置换更好？还是再买一套：关内小二房好？或关外大点的房子？

---

再买一套是最佳方案。

就买南山 60 平的小房子。

目前是最合适机会。

2121 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-11-22 22:18

@ty\_135064407 2018-11-22 20:42:18

好开心楼主秒回，非常谢谢??，南山的话就是房子老，居住体验不好，关外的话房子较新居住舒适点，目前有一个小朋友读幼儿园年龄，不过我们全家不在深圳，可能2年左右回深居住，楼主你是觉得从价值角度看南山更值得购入吧

---

当然是从投资角度来看。

如果自住体验不好，将来你回到深圳之后还可以再次置换。

2123 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-11-23 09:36

@涂涂嘻嘻 2018-11-23 07:54:23

楼主，请教一下杭州的房子什么时候入比较好，目前合肥三套房，想过两年置换一套成杭州的房子？

---

置换房产。

越早越好。

2125 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-11-23 21:18

@迦南美地美女 2018-11-23 19:32:39

热心的楼主 请问青岛新区即墨房子你怎么看

---

好房子的三要素。

- 1、城市中心。
- 2、靠近地铁站。
- 3、有优质学位。

根据这三个条件，你自己判断吧。

2128 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-23 21:19

@jumperwq 2018-11-23 17:12:58

楼主，您好，工作两年，地点成都，自住房一套小三室，如果拿 40 万来买房，目前成都限购，所在区新房房源不多，且首付六成资金不够，是等几年在成都买房呢？还是近期去威海（不限购）入手一套？偶尔请假一年可以有近一个月回去陪父母（父母所在地，他们自己有房），纠结中

---

可以在成都买，就不要在威海买。

2129 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-24 22:01

@kfmxxy 2018-11-20 17:17:28

固定资产就一定保值吗？

---

比纸币好一点吧？

2130 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-11-26 14:09

@ty\_138084904 2018-11-26 13:55:54

请问楼主：投资的话，买广州增城的房子还是买佛山千灯湖的房子？现在入手可以吗？

---

好房子的三要素。

- 1、城市中心。
- 2、靠近地铁站。
- 3、有优质学位。

根据这三个条件，你自己判断吧。

2135 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-11-26 14:11

@柳丁丁\_2010 2018-11-26 14:08:32

楼主你好，有一套九十平的房子，现在想卖掉买一套大点的房子，二手房买起来单价贵，刚需房价格低但是得全款，你看是买单价贵但是可以贷款的二手房，还是摇号买单价便宜的刚需房，二手房单价在两万，摇号房在一万四。

---

摇号的房跟你看中的二手房是同一个区域吗？

如果是同一个区域，当然买摇号房。

2136 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-11-26 23:31

@柳丁丁\_2010 2018-11-26 22:28:55

地理位置不同，二手房位置能更好点。你看是持有两个小的好，还是一个大房子好，好纠结。

-----  
位置不同的，就买位置更好的地方。

自住的，大房子好。

投资的，小房子好。

2138 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-11-27 09:47

买房这种事。

其实就好像农民种地。

到了春天该播种的季节，你就要播种。

不要为恶劣的气候担心。

因为气候是你无法左右的。

如果春天该播种的季节，你没有播种。

那到了秋天该收获的季节，你就只能眼巴巴的看着别人收获了！

而你，只剩下两手空空！

-----不炒语录

2139 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-27 21:10

@迦南美地美女 2018-11-23 19:32:39

热心的楼主 请问青岛新区即墨房子你怎么看

---

@不炒不热闹 2018-11-23 21:18:37

好房子的三要素。

1、城市中心。

2、靠近地铁站。

3、有优质学位。

根据这三个条件，你自己判断吧。

---

@carriewinwin 2018-11-27 14:51:47

广州番禺万博附近的房子不是城市中心，没有优质学位，理论上是不是升值潜力应该比市中心如珠江新城小？不过万博板块似乎 2016-2017 年升值幅度很大。我当时卖了万博板块华南新城 145 方大四房换到五羊新城地铁口小三房，但后来发现卖掉的那套房子涨得甚至比市区的房子快（可能是 7 号线新开通的缘故）。不知道这样的置换是否明智？

另外，我在大学城上班，大学城有优质学位和地铁站，但那里不是城市中心。我不知道下一步应该.....

---

万博其实离珠江新城也就是一江之隔。

而且，万博的发展势头很有第二个 CBD 的可能。

这是华南板块升值快的基本原因。

你的下一步投资目标，

建议你选择珠江新城楼龄较新的两房。

2143 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-11-28 13:09

@云外贤 2018-11-28 12:00:54

楼主国家现在大力开发雄安新区和北京新机场，这两个地方未来发展如何能够向天津的滨海新区成都的天府新区有气候吗？还是说只是一个 zz 口号！同时海南现在建设国际自贸区和国际旅游岛这个地方是否是未来富人度假购房的好地方，还有粤港澳一体化发展如何珠海中山会成为发展的新新点吗？

-----

海南未来就是中国的阳光海岸。

绝对有投资价值。

当然，我们说的是三亚。

2145 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-11-28 21:10

@今年刚买的房 2018-11-28 15:44:33

楼主，你好，更正一下，桂林的老学区房能买吗，靠近



汽车站和动车站

---

桂林不是一个适合投资的城市。

2152 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-29 09:52

@寒伶杨 2018-11-28 16:36:51

房租不正反映了收入水平吗? 假设, 工资收入都不涨  
拿什么去支撑房价的不断上涨?

---

工资收入当然会涨的。

毫无疑问!

2153 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-30 09:44

@今年刚买的房 2018-11-28 15:44:33

楼主, 你好, 更正一下, 桂林的老学区房能买吗, 靠近  
汽车站和动车站

---

@不炒不热闹 2018-11-28 21:10:18

桂林不是一个适合投资的城市。

---

@今年刚买的房 2018-11-29 10:30:41

非常感谢楼主, 那就放弃桂林了。大城市买不起, 只能

往小城市想，再请教下，肇庆和佛山是否可以？？？真是烦扰了。。。

---

买肇庆佛山就不如买广州珠海了。

宁要大城市一张床，不要小城市一套房。

2156 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-11-30 09:45

@ty\_Wing441 2018-11-29 23:06:11

楼主 一直跟您的帖 跟了好几个呢，最近看深圳的房子看您的意见还是选择关内好，可是预算有限 是选择大社区的老旧楼梯房呢还是小区比较小且容积率高的电梯房呢？

---

电梯房优于楼梯房。

楼龄当然越新越好。

2157 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-12-01 21:14

@lionheartTY 2018-12-01 06:04:36

佩服楼主的睿智与平和，也想请教楼主。

北京有两套房，分别位于西三环和东四环，预备将来留给孩子一套，自住一套。另外，在云南大理置业两套，一大一小，目前处于出租状态，我考虑是不是应该把大理的房子

卖掉一套，担心房产税嘛，不过大理我是真喜欢，预计将来会去大理养老的。

谢谢楼主！

---

大理的房子很适合养老啊。

你既然不是以投资为目的买进的，就无需卖了。

留着自己养老吧。

房产税应该是没房的人要担心的事。

房子越多的，越不必担心房产税。

2161 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-12-05 14:01

@为若请命 2018-12-05 13:45:28

国内，当年温州人炒房囤房得到了教训，所以他们这波老实了

国外，当年日本人房价暴跌，至今二十年了还没有恢复元气

很多人还在一套一套的买房子，

那是还没经历一个房地产从无到有，从盛到衰的完整的周期

---

美国房价涨了 130 多年。

你能等几年？

呵呵。

2164 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-12-05 14:01

@为若请命 2018-12-05 13:45:28

国内，当年温州人炒房囤房得到了教训，所以他们这波老实了

国外，当年日本人房价暴跌，至今二十年了还没有恢复元气

很多人还在一套一套的买房子，

那是还没经历一个房地产从无到有，从盛到衰的完整的周期

---

美国房价涨了 130 多年。

你能等几年？

呵呵。