

看一个穷人怎样拥有多套房产的？—财富可以这样成长。

晋朝人

写这个贴，几经犹豫，原因主要有 4。

1。不想暴露太多个人信息。你看，坛中一些骨灰级的人物，只谈观点，兼谈风月，从不涉及个人经历。明显可以感觉到，他们的经历绝对精彩。可他们就是不说。呵呵。可知谨慎的重要性了。

2。这儿，高人太多，身家不少重量级，俺这点故事真不足挂齿，没得让人笑话。

3。招骂，那是免不了的。上来几位骂俺，俺跟着对骂？进退都是个无趣。

4。再一个，打字太慢，太花时间。累。没稿费，不划算。呵呵。

终于下笔了，也原因有 4。

1。但，人啦，都有表现欲，俺修为不到，未能免俗，呵呵。

2。常见一些与俺经验相反的观点，忍不住想指手画脚。

3。其实一直想写这样一个故事，当着回忆。

4。万一。俺说是：万一，被某位总编发现了，俺不就成了第二个郭敬明了？嘿嘿。

看官多鼓励，毕竟没有 5 毛的稿费收入，不就是图个观众吗？

真有想骂俺的，嘴下留德，尤其不要殃及家人，切切。

最后，拜托识出俺点来历的朋友，就不要道破了。都在网上混，无非想图个轻松。因为，俺已经发现有些 ID 虽然戴了面具，但也似增相识呀，呵呵。

休息一下吧，玩玩天涯的网页游戏：

作者：晋朝人 日期：2009-05-17 19:08

从第一次买房谈起。

作者：晋朝人 日期：2009-05-17 19:12

一、当天上的馅饼掉到头上时，第一个感觉是痛。

俺第一次买房是在 1999 年，那时什么也不懂。现在想来很傻，也很好玩。

原因很简单，因为当时单位不分房了，自己想换个大房子住。动了买房的念头。而且，从报上看到，全国各地的房子都在涨，尤其深圳等沿海地区的房价是天价-----当时在俺这个不发达地区的低收入者来看。又听说长沙的房子都要比武汉还要贵，便认定买套房子不会吃亏。心想，发达国家的房子都是百姓一辈的事，可见房子将来一定会贵到很难买的地步。武汉的房子连长沙也不如嘛？没这个道理。武汉的房子与全国差那么多，必涨无疑。看一看美国，就知道，普通老百姓买房也是要还一辈子贷的，那么，俺们将来也一

定步其后尘。等中国真发达如美国，武汉发达如沿海，房价能不跟沿海一样吗？那时，俺这点收入，就更买不起房了。

另外，没有福利房的退路了，想住大房子，就赶紧吧。

与老婆商量了，老婆也是这样想的。于是，便开始看房子。

现在都说当年房价低，那是因为，大家拿的是今天的收入，看昨天的房价。当然觉得低了。其实，要俺看，房价跟收入比的话，房价从来就没有低过。要俺说，今天，可能还要强于当年啦。

举两个亲身的例子。

作者：晋朝人 日期：2009-05-17 19:39

现在的 80 后们，总以为福利分房是好事。其实，误会大了去了。看一看当年的福利房，几家人共厨房、共厕所的情景，电影里应该看见过吧？那是国家管住房几十年的失败的铁证呀。

买婚房？做梦去吧。一般家庭都是在家里挤出一间半间。能分个单间，那是很好的单位了，多半还是共厨房和厕所。多少人头发白了，能混个小两室就不错了。

当年人真穷。一次单位为解决住房问题，终于盖了两栋楼，采用集资建房的方法。二室半一厅，100 平。挺好吧？论资排辈，只 6 万块人民币。

嘿嘿。结果咧？很多比俺资历高，工作都快退休的人家，

就是拿不出这 6 万块。后来，朋友告诉俺说，象俺这样的资历，也可以集这个资了。

最后，就是象俺父母这样工作大半辈子，工资算比较高的，加上俺自己夫妻两人，硬是也集不出这 6 万块人民币呀。亲戚朋友也不好意思开口，估计就是那三瓜两枣，也不顶事。

所以，俺只好跟父母一块挤着过。当时分有一间筒子楼，没住。借老婆同事住着。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-17 20:03

后来，单位专门为解决贡献比较大的一批人的住房历史遗留问题，又盖了一批集资房，8 万块。俺父母划在里面。眼见，这就是福利房的末班车了。可父母心痛钱，不愿要，也拿不出。俺当时已经有前车之鉴，似乎明白点什么了，便极力鼓动。那时，工资已经有所增涨。所以，最后，一家人，父母儿女把积蓄全拿出来，才把房子拿下来。今天，回头看，真是庆幸呀。嗯，俺很欣慰。呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-17 20:25

回过头，再说俺的第一套房。

那时，武汉的商品房才起步，可那个价格，根本买不起呀。

记得，在天涯看到一个热贴，叫《朱镕基总理：楼市经济是靠不住的!》。俺看得那个乐呀，这叫什么事？有没有搞错呀？

99 年，国家刚经过金融风暴，百业凋零。加之，推行各项改革，老百姓都不敢花钱，消费低迷。正是，俺们这位朱相国，推行房地产贷款，拉动消费，为鸡的屁的增涨贡献巨大，一举成就是今天的房地产支柱产业中的地位。

也正是，因为有了房屋贷款政策，俺这个拿死工资的穷人，才能把买商品房付诸实践呀。

不知为什么，俺们认定，买房就要买就近的，方便的。所以，俺就踏上了看房的漫漫征途。好在，那时楼盘不象现在这么多。又要就近，可选的就不多了。最后，有两处进入了俺们的视线。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-17 20:30

作者: yuqifeng1984 回复日期: 2009-05-17 20:16:10

LZ 很难有理性啊，不像我，第一次发帖，什么都说了，后悔。

呵呵，你胆大嘛。

不过，俺现在，也差不多，写的也很详细呀。

后果如何，试目以待吧。希望砖头温柔些，别带脏味就高香了。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-17 21:06

一处，很小的小区，建了三栋 7 层楼，没电梯，可房型真好，是错层。140 多平。当时地便宜，开发商没有今天那

么成熟，质量虽不如今天，可实惠真是实惠。南北通透，房型方正。象俺这种比较浪漫性格，真是迷死了呀。再说，与当时公房比，此房宛如天堂呀。只是，价格也如天堂，30多万的天价，好在，首付2成。

老婆都俺正相反，啥事都稳着，俺劝了几次，终于跟俺去看房了。

当时，售楼处也简陋，一如小区的设施。就是路边的两间房，靠内那间是办公室，外间白墙上贴着白纸销售表。俺们进去时，里面有两个穿白衣的售楼女青年。呵呵。见俺们进来，没有上茶，也没有招呼，继续聊天。

俺们在墙上看了一会，其实，也没有什么选的，无非是2房3房，就那几种房型。等俺指着墙问，一个白衣女青年才过来。看一看，俺们问的户型，又看一看俺们，眼里带出疑问说：“这房，首付要7万。”说完，就出声了。那意思是等俺们自己知难而退，改选别的。

见俺们提出要看房，这才到处找人要钥匙。记得，她唯一比较象样的销售语言就是说她们的房子很好卖，不愁卖。老实讲，这话俺相信。要知道，当时说好卖，不是今天的概念罗。有人来买，就叫好卖吧。

嗯 记得单价应该是1000多吧。俺记心不好，真忘了。

作者：晋朝人 日期：2009-05-17 21:10

这样的写作风格，列位以为如何？

会不会太细碎了?好象大家都喜欢那种短、平、快的?

择重要的讲,讲完好让多空上来一通发泻,对骂,

遂成热贴,呵呵。

作者:晋朝人 日期:2009-05-17 21:12

好象太细了,俺也择重点讲吧。

作者:晋朝人 日期:2009-05-17 21:31

最终,俺们选取了别一处。

那一个烂尾多年的高楼。因为比较了两处的位置。这高楼应该近一些,而且,地处繁华地带。其实,这高楼孤零零的,小区就是个停车的院子,一棵树都没有。当然,有地下停车场,一车位,6万。房型不如另一处远矣。120平,3室2厅2卫,公摊大,所以房都紧凑。主要是老婆选的。老婆说,买房要卖地段,是李嘉诚说的。这房主要是与工作和父母更近一点。与小孩将来上学的学校也近一点。其实,这楼与别外那个错层,也就是2站路远吧?再一个,这高楼好象是当年这一片唯一的一个高层。俺们觉得它是个标志性建筑。

呵呵,不知当年是怎么想的?现在想来,有点没名其妙。

实际上,与俺们单位距离并没有近多少。因为单位与这两处,是个三角形的距离而已。

当年,武汉有好些烂尾楼,后来政府出很多优惠政策,让资方接盘。俺选的这楼,接的好象是个香港人。

作者:晋朝人 日期:2009-05-17 22:01

跟开发错层的那个大陆土财比，香港人到底是资本主义多年，专业的很呀。

这高层，售楼部又高又大，大玻璃。售楼先生和小姐，个个西服领带。俺去一次，就让俺留电话，然后，一天一个电话，作俺的动员工作。俺的售楼顾问是位先生，名字俺现在都能记得，很好记很大众。呵呵。

反观开发错层那主，就象是游击队，乡巴佬，土得掉渣呀。

记得，售楼先生当时拚命向俺灌输，这个楼将来一定好租，那儿那块的破楼办公都要租 40-45/M。俺这房，最差最差也会租 3000。俺笑着听他讲，心里也笑：“骗鬼去吧？有人会花 3000 租房？有这么傻的人？谁这么有钱？拿人民币当纸用？”

对比俺当年一月 1500 的薪水。俺觉得这根本是个鬼话。俺买这楼单价 2560。贷款 2 成下来，月供 1500。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-17 22:09

上面这段介绍,以及下面将要介绍的内容,俺写下来,是因为其中包含了一些俺多年后才明白过来的道理。回头俺会再解释。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-17 22:38

俺看楼时，常碰上另一些看楼的。心说，有钱人好象不少呀？记得有一个比俺大不了一点的，称是广州深圳来的，

跟俺们一起坐建筑电梯看同一层楼，说，武汉的楼，好便宜呀，他要买两间。俺忍不住，还是问了他一句，贷不贷款？他笑着望着俺说，当然是一次付清。一下子，凿破了俺买房的伪富人的那种错觉，把俺打回了穷人的原形。当时，老婆也在边上。两人看楼的高兴劲一下低了很多。虽然表面上，讨论热烈，其实都感觉得到对方的失落

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-17 23:52

签了合同后，俺三天二头，跑去问贷款办好没，现在想来，好傻。毕竟，第一次，花这么多钱，也听过不少开发商的烂事，不放心。这楼首付比错层贵不少，好象是要 11 万，俺钱不够，借了钱才付的首付。

接着就天天盼楼盖好。

这时，才发现俺两位好友，也买了这个楼。其中一位，炒股从散户炒成了大户，在崩盘前夜，清空退出，转战到楼市了。他应该是最早一批股民吧。

嘿嘿，不好意思，俺应该也是。当时就是听这位朋友的劝，才去办的。当年，最热时，，股市的户头居然可以卖钱，5000 块呀。那年头，不是一笔小钱。朋友当时就说，卖了，赚一笔，很划算的。只是，俺没听，现在，一文不值，呵呵。虽然，俺是老股民，当年很失败，一套套了 N 年。嘿嘿。不过，套的钱，N 年后翻番出来。只是，大好时光都错过了呀。

那时，对投资无知者无畏者。记得，当时，俺那朋友想

指点俺，说他要厚积博发，在家如何如何作工课，看了多少资料。俺还跟他辩论，辩着辩着，他就闭口了。俺还觉得俺胜了。最后，他进大户室时，俺已经全军尽墨，套死了。于是，俺跟他从此闭口不谈股票，心里总有俺时来运转的时候。

现在，终于明白，错呀。

换了今天的我，终于明白一个道理。

就象一首歌里唱的那样：

没有人能随随便便的成功。

成功的人，必定有他过人的地方，没有发现的话，那多半是自己的水平没有到对方的层次。是自己没看懂。有时，看着两人是做同样的事，实际上，有着本质的差别。比如，看着两人都买房，有人赚，有人赔。那是因为，两人在作不同的事情。

所以，对待成功者，要有敬重之意。特别是那些身边的成功者。身边的成功者，俺们总是觉得他们好象没有什么了不起，他们能作的事，俺们一样能作。常常有比试、抵触的潜意识。一旦比输了，就更不服气了。心里不能接受，定要坚持己见，见个高底。结果是，越错越远，越难回头了。心理接受不了呀。

其实，正确的作法应该是：放下自我，观察研究他们、学习他们、跟随他们、向他们讨教。后来，俺这们朋友拉我去炒纪念币时，俺就把自己定位成一个跟班的角色。他们怎

么说，俺就怎么作。俺相信，就是他们错了，也会比俺错的少，错的有道理。

瞧俺朋友多好，总想拉我一把。可俺当年那意识的到呀。只有经历了，才明白。

瞧一瞧，房观里的某些言论和心态，真跟俺当年真是如出一致呀。俺如哽在喉。人啦，都自视自己聪明过人。

孔子说：“人贵有自知之明。”

现在，越想也越是佩服。真是深刻、见血的良言。

作者：晋朝人 日期：2009-05-18 00:11

谢楼主几位看官鼓励。

另，觉得此贴尚可一观有朋友，请冒个泡，别让俺一人唱独角戏呀。

独角戏唱着唱着非烂尾不可。

没观众，谁还想唱呀？

大家觉得太烂，俺不如早点收摊看电视去。呵呵。。。

作者：晋朝人 日期：2009-05-18 00:20

作者：匆匆忙忙来上网 回复日期：2009-05-17 23:51:52

之所以对那个帖子有印象，是因为里面提到一个观点：

用通货膨胀来化解压力，这跟我的一个同学的观点一模一样.....

只是本人还是一直对这个方法抱怀疑态度

事实就是这样，经历过就会明白。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-18 00:22

作者: 匆匆忙忙来上网 回复日期: 2009-05-17 23:38:23

搬个板凳来听故事，

很久前就看过老兄的买房故事，挺喜欢一段段的挤牙膏式的风格，可惜那楼好像烂尾了：)

户形差、质量次，卖不动，只好烂了。嘿嘿。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-18 10:41

作者: okbutok 回复日期: 2009-05-18 10:08:54

LZ, 有没有买过商住楼阿？

请问为什么同地段的商住楼便宜过住宅呢？值得买吗？

俺第一套就是商住楼，正要介绍这个。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-18 10:43

作者: 有所为_有所不为 回复日期: 2009-05-18 00:27:39

喜欢你的 ID, 呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-18 10:50

作者：清道夫 007 回复日期：2009-05-18 09:28:34

LZ 写得挺好的，帮顶一个。

看过你们几位高人的斑聊，笑死人啦，哈哈。

作者：晋朝人 日期：2009-05-18 10:52

作者：秋秋草草 回复日期：2009-05-17 20:32:15

这个要顶，实战帖。

你那个武汉的贴，俺常去，主要是潜水，呵呵。

作者：晋朝人 日期：2009-05-18 11:18

接上面继续写。

那天，俺两朋友见到俺，说："喂，你有好事也不通知我们，自己偷偷的？"

他们说，他们去看那楼时，接待他们的竟然是我的那个售楼先生，动员他们的其中一条居然是，说你们单位有位某某，就买了这儿。你们肯定认识。

两人一听，大乐。说："他呀？他是个大骗子，你不知道吗？千万别卖给他。"

说得售楼先生当时就傻了，一句话也说不出。

嘿嘿。

两朋友说，找俺就是想与俺商量。说，这楼地点太好了，又是商住楼，下6层属办公，上面属住宅。他们调查了周边

办公的租金，居然 40 元/M。俺们贷款的话，只要 10 块就能还贷，多出来的就是纯利润。劝俺跟他们一起，合着买下写字楼，租金高，三人合着拿大一些的。

俺当时推托，说还是想自住。

其实，还是有很多道理没有明白。对金钱的观念太低级。

让俺讲一讲，俺这两位朋友的做法，来解释一下。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-18 17:23

让俺讲一讲，俺这两位朋友的做法，来解释一下。

其实，俺这两位朋友，都是一般的工薪阶层。为了好区别，80 年代曾当过大户的那位，就称之胖友。80 年代，10 多万就能进大户室呀。想一想，钱贬的多么厉害。另一位，称之瘦友吧。

胖瘦两友合伙拿下了 6 楼的写字间。俺后来发现，胖友常借钱给瘦友，一旦发现瘦友周转紧张，总主动提出将一部分钱给对方周转，写字间的租金常都给瘦友先用着。开始，俺只是觉得，胖友很大方。现在，俺才意识到，其实，这是一种对待金钱的正确态度。就是，喜欢把金钱的能量发挥到最大作用。钱闲着、或放在银行里吃那点利息，宛如二八娇人闲致闺房，真是浪费资源呀，嘿嘿。钱到急需用钱人那里，才能发挥它最大的效能。几万借出去，对自己生活不会产生影响，最多失去点利息，而对对方的意义就不一样了。我发现，他们两人的钱，常是这样，你借我，我借你，打通用。这样

作的另一个更大的好处，就是一人的力量，变成了两人，原来一个人无法作的事情，借助另一人的能量就能实施了。

有一次，瘦友告诉我们，他发现了一处有投资价值的写字楼，屡次电话动员我们。结果三人前往，看后，大家相互印证看法，分析风险，利润前景。瘦友提出三人合伙拿下剩下的那间。俺当时没有接话。胖友回应说，好是好，但没钱，手头只有2，3万，差的太远。瘦友说，你没有，我先替你垫着。列位，明白了吗？瘦友拉俺们合伙，并不是因为他钱不够哟。

俺那位瘦友，为人精明，做事干练、且细致。胖友作事，常喜欢拉上瘦友，胖友忙时，事情多是瘦友在打理。后来，俺意识到，他们两人合伙，实际上等于不花钱，互相请了个职业经理人。结果是两人，取长补短，相得益彰。

现在，俺身边的朋友，一旦发现机会，就相互通气。我反思，早些年，俺从来不会做这种事。早年间，俺的心理是：有好事生怕别人知道，朋友间，首先起的是竞争之心，而不是合作之意。后来，通过实践，才发现，朋友间的这互惠，效果惊人，蛋糕容易越作越大，也越作越快。这世界上的钱太多，一个人赚是赚不完的，为什么不让大家一起赚咧？记得曾经瘦友对我开玩笑说：“钱分点大家赚嘛，别一人赚呀。”现在才明白，当年他是在指点俺呀。

没有人能随随便便成功。

当年胖友作过很多惠及朋友的事，如今才明白，俺今天才觉悟的东西，他当年就明白了。投资之眼，早就开发，只是俺水平太低，看不懂。

记得当年，他还专门跑到俺家，动员俺及俺父母去买基金，。说有种基金回报在 10%以上，好时更高，1 块钱 1 股，比银行利息高太多了，为什么不买？后来，俺们都买了。开始是 10%，高时有 12%。差时有 8%。一年，他又专门跑来说，这基金涨到 4 块多钱了，涨了 400%，现在红利不高了，应该出手，劝俺们卖。俺们没当回事，没听他的。他自己专门打的士跑去卖了。后来，这基金差时跌到 8 角钱了，分红也不行了。一块时，俺们卖了。

现在，回过头来看，他当年已经资本主义了，俺们这还在原始社会呢，呵呵。自己还不知道。他的资投理念当年就远远超出俺们了。他拿着个金娃娃，俺们眼里却是黄铜。

所以，没有人是随随便便成功的。你以为人家是随随便便的，其实，根本不是那么会事儿。有些事，只有自己站到那个层面了，才能看见。

作者：晋朝人 日期：2009-05-18 20:26

作者：五月的苹果派 回复日期：2009-05-18 19:31:53

精辟啊，楼主给我个意见成不？

我刚工作两年，目前单身，但是有单位宿舍住着，存款小几万，公积金小几万。

现在这种经济形势下，是买个单身公寓（新房）出租来还贷，还是买个二手两居出租。哪种更有前景？

目前颇拿不定主意，现在出手合适吗，还不再等等看房价是涨是跌？

苦恼啊，LZ 救命!!!

两种那个好，要了解的信息太多，俺没把握的话，不敢乱出主意。

不过，不管哪一个，只要能赚钱就行，你有什么苦闷的？

"目前颇拿不定主意，现在出手合适吗，还不再等等看房价是涨是跌？"；

这个问题，俺可以明确回答，哈哈，因为你的情况特别，你是想投资赚钱，那么只要能赚钱，房价涨、跌与你关系不大。

跌，你也赚钱，涨，你要赚意外之钱，那叫暴利，您苦恼个啥咧？

不明白。哈哈。

算一算，租金回报，8 点以上，比银行强多了，就值得出手。

只要你赚钱，房价涨跌与你何干？

你说是不？有钱赚的话，不知道你有什么苦闷什么？嘿
嘿。

简单的作法，你算一算两个的租金回报，那个高，你买哪个。

兄弟，没什么可苦闷的，你刚工作两年，就有这种能力了，

应该高兴才对呀，是不是？

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-18 21:22

作者: 白发摸女 回复日期: 2009-05-17 20:09:45

强贴广告位招租

俺要求分成!!!!

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-18 21:25

作者: yiguoqingtian 回复日期: 2009-05-18 18:35:07

楼主说的挺好的。

人以群分，你能有这样的朋友，说明你自己也是个不错的人。

你们几个斑聊的也是一群,呵呵..

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-18 23:39

作者: 五月的苹果派 回复日期: 2009-05-18 21:34:01

小兄弟,呵呵,你这貌似简单的问题,其实复杂远了去了。这样说吧。

如果你远隔千山万水，问俺一件衣服价钱合不合理，
俺还敢壮着胆，给你一个答案。

可是你要是问俺，这衣服合不合适您穿，
俺连你是男是女，俊丑胖高都不知道，
俺敢回答您吗？

俺说：嗯 这衣服一定合适您，您敢信吗？

你一定会拿刀来砍俺的，呵呵。

至少，板砖拍是少不了的。

俺真能回答，那俺就是神棍了。嘿嘿。。。

俺啦，还是写贴比较靠谱。 ；)

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-18 23:55

作者: 你就是失败者 回复日期: 2009-05-18 23:47:28

这晋朝人真是没眼水

别人“苹果派”都跟你说了，当不成你“兄弟”

人家是女的！

你还左一句“兄弟” 又一句“小兄弟”的

真是丢人啊！

就说雌雄不辨嘛。汗一个。

再说啦，在俺们晋朝，男女江湖客，盖称兄弟，亲切。

嘿嘿。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-18 23:59

作者：钻石红发 回复日期：2009-05-18 23:44:12

我是楼主的粉丝，哈哈，楼主把那两个朋友介绍给我好吧，下次他们叫抄什么，叫上我

正计划抄美联储金库，差个撬门的。等着哈。

作者：晋朝人 日期：2009-05-19 00:04

作者：夕阳西沉 回复日期：2009-05-18 23:20:49

顶一个，这可比那些幼儿回忆录强多了

真不明白，房观里还搞这些乱七八糟的东西

莫非那个编辑就是幼儿园老师出身？

。。 楼主继续

呵呵

人家这不是怕在这儿演武打片嘛，

来点温情、浪漫、文艺腔，

平衡平衡。

嘎嘎嘎嘎（俺也学会了）。

作者：晋朝人 日期：2009-05-19 00:06

闭关写贴，先。

作者：晋朝人 日期：2009-05-19 01:22

这世界上，从来不缺聪明人，缺得是有智慧的人。

发完感叹，回头谈房。

临近交房，俺已经不准备自己住了。俺朋友说交房前，先赶快装修，他们装修班子都谈好了，让俺跟他们一起装。出租房，装修好了才好租，俺那时不懂，还犹豫。犹豫一个多星期，也不知犹豫什？后来，就直接把朋友的班子接过来，给俺装。

平地、平墙、刷白、走水、走电、走三线、装灯。厅吊了个顶，用瘦友选的材料，地面磁砖，也是照瘦友选的那种，很便宜，11 元/块，多少乘多少的那种，大的，虽然便宜，可用到今天，连个裂纹都没有，物美价廉啦。不能不佩服俺瘦友的办事能力。

因为这时，房好象已经卖完了。开发商就偷工减材。毛坯房，真毛坯呀。俺平地，平墙，沙都用了一卡车，搬运费比沙还贵。

好在，俺作成办公装修，其它都省了。总共 1 万块搞定。

搞笑的是，俺买的门那个水呀，木门-----木头色的塑料。80 元一套。俺自己估摸着，都用不了一年，准掉地上。

交房那几天，想租房的人楼上楼下窜。两天，俺朋友合伙的写字间就租出去了。一星期，俺也租出去了。俺没经验，租金要了 2300/月。哼，俺就知道不能信售楼的话。

可是，2300 减 1500 的月供，俺净赚 800/月。当时，俺月薪 1500（嗯，年底奖金除外）。回报高达 8%，这还没算帮俺还的本金和利息哟。

不错不错，真不错。

俺幻想，俺有 10 套这样的房，俺不就成了富翁了？

意外的收获还有哟。

租户自己出钱，又把俺的房子又改造了一番，特别是重装了木门，真真的木门，今天俺还在用。结实，可以用脚踢，不怕。显然，他们出的装修费比俺自己还多。呵呵。

月租 2300，却是一年付清哟。加上押金，一下子，俺就拿到 3 万的巨款呀。

不错不错，真不错。

后来，俺真还租过 3000。其实，当时就有很多人租了 3000。俺一位熟人，家装，准备自己住。结果，来了一帮台湾人。一租签两年，租金 6 万 6，一次付了。只是要求每房有空调，高档冰箱两个，等等。6 万块，全买电器了。那时，电器贵呀。两年后，台湾人自己买房走了。结果，俺熟人，落了一房子电器。

再后来，新楼盘多起来，有竞争了。租金上下起俯，俺再也没租到过 3000 了。现在，楼里基本是办公的了，俺那熟人家装反而不好租，多好的家装呀，租办公，心痛死了。可，人家办公还不乐意要咧。

作者：晋朝人 日期：2009-05-19 02:10

作者：五月的苹果派 回复日期：2009-05-18 21:34:01

小妹,上面那段估计没说清楚,
不过,好在,您的性别俺知道了,呵呵.

您这似乎不是投资,是自用,
那就象要俺判断衣服合不合适您穿一样,
俺现在,只了解您是男是女,其它一概不知,
俺如何说起?

要不,您给俺发张近照,8寸以上的,外加您的财务报表
及亲戚状况的

详细列表,让俺先研究研究?然后,再约个环境优美、
清静的星

巴客面谈?

呵呵。。。

作者:晋朝人 日期:2009-05-19 03:24

写到这儿,俺觉得应该提一提,为什么给这章取名叫:
馅饼掉到头上时,第一个感觉是痛。

这个题目,俺想了好久,自己觉得很经典。

俺想说的是,好东西从来都是要争取、要有所牺牲才能
获得。

天下的好事都会自动的投入各位的怀中吗?天上的馅饼,
会正巧落入俺刚刚张开的嘴中吗?特别是象俺这样穷人来说,
俺的竞争对手是实力百倍于俺的富人,他们站得比俺高,经
验比俺足。俺跟他们抢时,不跳起来够,能抢的过他们嘛?

要知道，富人之所以是富人，是因为他们有抢好东西的习惯，而且，已经久经沙场，经验老道了，手臂发达。

别忘了，俺身边还站着一大群人数众多，跟俺一样两手空空、饥长辘辘的同类哟。

天上落馅饼时，俺想从容不迫吃到嘴里，是不是有点象守株待兔中的那个农夫？

俺买这第一套房时，是借钱付了首付后，又用工资还了一年的贷。家庭 50%以上的收入呀。而且，俺并没有拿来享用，俺一直在俺的破屋里忍着，直到 06 年，俺才真正住上改善性住房。

俺并不是劝大家买房，也不是劝大家现在买房。俺只是想告诉大家俺的一个体会。对俺这样的穷人来说，要得到好的东西，不容易呀，常常要伴随着付出和牺牲。

这就是俺想说的：馅饼掉到头上时，第一个感觉是痛。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-19 03:36

看客, 下面还有第二回, 请准点入场.

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-19 12:18

海报 海报

第二回: 幻想住别墅 想做开发商

敬请期待

-----发布者: 晋朝人

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-19 12:22

海报 海报

第二回：幻想住别墅 想做开发商

敬请期待

-----发布者：晋朝人

作者：晋朝人 日期：2009-05-19 17:31

第二回 幻想住别墅 想做开发商

呵呵，俺也来做个标题党。想想，还是这个标题吸引眼球。就它了。

购了这第一套房，心里那个膨胀呀，俺终于能赚钱了，乐呀！俺一工薪，啥时候赚过钱？虽然是小钱，知道嘛？书上讲过。这种钱，叫被动收入，俺才明白，是钱中的极品。

虽然，俺有房了，可俺怎么舍得自己住呀，俺还指着它给俺生钱咧。

可俺太想住好房子了呀，什么房子好，还用说：当然是别墅。

俺要买别墅。

俺要买别~~~~墅。

哪里的别墅最好？当然是城中心了。慢点，再想想，还有哪更好？嗯，当然是东湖边上、风景如画、湖光山色的别墅。想想吧，那个美呀。武汉的都知道，东湖那个美、那个大，西湖真真比不上。

嗯 俺承认，俺疯了。

看看手头上的几个铜板，发现：现实与梦想距离太大。

可是，俺的梦想太强烈了，俺现在无法实现的话，估计以后，更难实现了。每念及此，俺夜不能寐，心焦如焚。

终于，灵光一闪。狗地，买不起，俺不能自己盖嘛？买块地，自己建别墅。老子自己给自己当开发商，总要便宜些吧？

说干说干。

作者：晋朝人 日期：2009-05-19 21:19

说干说干。

说是买地，其实只有个想法，从未做过，无头无绪。完全不知道从何开始，也不行知行通行不通。

不知怎么，俺把另一个朋友忽悠了，他决定跟俺一块干。后面，也有这位朋友的故事，所以给他也起个名字：京片子。因为他从小一口京腔，俺们常笑他。他夫妻二人早年两家人凑钱，买了6万的那种集资房，小日子过的比俺好多呀。

他问俺怎么做？俺哪知道呀？

俺说：转贝。

他竟无有异意。呵呵。于是，两人一人一辆摩托(工具简陋呀)，开始了环湖考察。谁知，这一转，让俺们真是大开眼界呀。原来，东湖周围建有好些别墅，有些一看，就是私人建的。那个漂亮呀，让人深受刺激。

记得书上讲过：富人眼中的世界跟穷人是不同的。你

的观念，思维方法，决定了你生活在哪一种世界的。你眼里的世界是什么样的，这个世界就是什么样的。实际上，在穷人眼里，这是一个钱太少的世界，在富人眼里，这是一个黄金的世界。尽管，穷人与富人都生活在同一个世界。

富人与穷人的区别，不是钱的多少，根本差别在观念。如果，你照富人的思维模式行事，去处理问题，成富人是自然的结果。你如果是穷人的思维模式，成为穷人就是一种必然。

俺在武汉生活这么多年，东湖边来来往往不知多少次了。突然，发现原来东湖不仅是风景区，现在，它向俺展现出了从来没看见过的另一面。

想想，跟俺一起买楼的那些有钱人，再看看眼前的景像，俺意识到：这个世界还有俺以前没有注意到的、新的一面。它们一直在俺的眼前，可俺从来没有看见。

作者：晋朝人 日期：2009-05-20 02:34

闲言少述。言归正传。

很快，俺们就发现了好几处地方。奇妙的事也发生了。有关卖地的信息就象是约定好了一样，一个一个都冒了出来，让俺们眼花缭乱。俺以前怎么一点都不知道呢？真是：枯坐孤井疑无路，推窗才见别样天。

挑三处介绍一下。

一处不在东湖边。京片子到朋友家玩，一聊才知此人正

帮一个村子搞规化卖地，他已经买了一块，6万块。俺们去看看，村里的地正在平。印象深的是，在边上有一套自建别墅，灰墙灰瓦，大气，建在四周草坪的院子中央，院内停着两辆好车，连车库看着都精致。有两个工人正在给草撒水，那草看着就象缎子一样细腻。那情景就象照片一样，深深印刻在俺脑海里，生动的向俺诠释了“富有”的做含义。

另一处，俺比较喜欢的。东湖边。俺们骑摩托车发现的。走着走着，眼前突然出现一片别墅群，整齐划一，有大有小，风格各异。俺们向路边的村民打听。村民说，对呀，有地卖，因为上一批卖完了，这不，那片空地刚整出准备卖。

瞧瞧，瞧瞧。什么叫：踏破铁鞋无觅处 得来全不费功夫。后来，俺们居然找到一个认识此村村长的人，把村长请出来吃饭。村长说：10-12万，一块地。加10万，村里有专人帮着自建小三层的别墅，样式自选。嘿嘿，还是一条龙服务呢。

第三处，正是在此村湖对面的村子。这个得多说几句。

该村也有不少别墅，只是散乱分布在村中。

有一排貌似联排的房子建在湖边一长条。红砖外露，屋内草长，荒着。村民说，这是一个黄陂人早几年建的。原来，几年前就有人在作这样的事情了呀。俺，不能不感叹。

另一套，俺真想买。大门建在高坡上，院内露出西式风格的别墅，有个圆顶的亭子在院中。水泥半成品，尚未贴外

墙。开价 50 万。俺当时拿的出来的话，可能就买了。

总之，各工各样，有很多，俺一一介绍的话，看官刻烦了。放下不说。

最后，介绍一下最经典的。那是一个香港人建的。

湖边，貌似一栋宾馆，三层，朝湖那面几乎全是落地玻璃墙。门前一路花园，一条小路到湖边，一座水亭建在水上。亭边系着条小快艇。站在亭中望去，湖水如镜，感觉整个湖就是他们家的湖一样。

别墅旁有一个半露天半封闭的人工游泳池。居说，前后花了一两百万。现在估计，1000 万往上走吧？

村民说，这香港人在香港就就是个跑销售的。每年请着两、三村民全天帮助照料花园和别墅。

不说了，太受刺激了呀。

详细介绍这第三处，是因为俺朋友“京片子”，买了这儿的，建了座别墅。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-20 02:36

列位, 瞧一瞧俺发贴的时间?

就这么一小段, 俺边打边构思, 花了俺两钟头呀。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-20 03:06

作者: 故乡的梦 回复日期: 2009-05-20 02:45:51

楼主居然还在线更新??

握手呀,同是夜猫。

俺发贴不少都是半夜, 辛苦无人知呀。唉。。。。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-20 12:06

作者: 乱跑的狍狍 回复日期: 2009-05-20 07:46:44

作者: 晋朝人 回复日期: 2009-05-18 17:23:26

让俺讲一讲, 俺这两位朋友的做法, 来解释一下。

其实, 俺这两位朋友, 都是一般的工薪阶层。为了好区别, 80 年代曾当过大户的那位, 就称之胖友。80 年代, 10 多万就能进大户室呀。想一想, 钱贬的多么厉害。另一位, 称之瘦友吧

=====

=====

哇, 您的那位朋友太牛 B 了

1990 年 12 月 19 日至 1992 年 5 月 26 日

上海证券交易所正式开业以后, 挂牌股票仅有 8 只股票

您的朋友居然可以穿越到 8 0 年代买股票, 请问下, 您的朋友, 是买的火星的股票吗?

多谢多谢.

应该是 90 年代, 俺就炒过这 8 支股票。

当时, 武汉只有江汉一家证券公司。

有段时间, 那户头就可以卖 5000。据说, 最高时有 1 万。

俺胖炒柜台股,炒发的,进大户。

97年?大跌前他清仓,将钱投到财神广场。

后,那台湾老板卷钱跑路。

记得,当时他很得意的告诉俺,

他拿着现金去买财神时,别人都很吃惊,

因为他好象是第一个个人拿钱去买财神的人。

作者:晋朝人 日期:2009-05-20 12:13

作者:乱跑的狍狍 回复日期:2009-05-20 07:46:44

作者:晋朝人 回复日期:2009-05-18 17:23:26

让俺讲一讲,俺这两位朋友的做法,来解释一下。

其实,俺这两位朋友,都是一般的工薪阶层。为了好区别,80年代曾当过大户的那位,就称之胖友。80年代,10多万就能进大户室呀。想一想,钱贬的多么厉害。另一位,称之瘦友吧

=====

=====

哇,您的那位朋友太牛B了

1990年12月19日至1992年5月26日

上海证券交易所正式开业以后,挂牌股票仅有8只股票

您的朋友居然可以穿越到80年代买股票,请问下,您的朋友,是买的火星的股票吗?

=====

俺记性太差，尤其对数字，特别是日期，呵呵。

边回想边写。让列位见笑。

前面已有人在提醒，俺还没在意。汗一个。

当时只有江汉路有一家。

俺第一次就是在那炒，上去就被套死，割肉逃出。

惨。

呵呵。

作者：晋朝人 日期：2009-05-20 15:07

作者：匪兵辛 回复日期：2009-05-20 08:36:28

有一排貌似联排的房子建在湖边一长条。红砖外露，屋内草长，荒着。村民说，这是一个黄陂人早几年建的。原来，几年前就有人在作这样的事情了呀。俺，不能不感叹。

=====

=====

有时，思维太靠前了是不是也不是好事呢？当然，实力特雄厚的除外。反右，也得反左：)

呵呵，楼主半夜发帖不易，兄弟一大早顶贴也算勤奋吧！

谁说不是？

俺胖友，股市大发，且成功逃顶，转身杀入楼市？

当时，有几人能有此意识？

眼光真是毒呀。锐利无比。

可惜，赶是房地产初，骗子横行的草莽时期。

反观俺，糊里糊涂一脚踏进去，顺风顺水，

不能不说，有几分运气成份。

人算，有时也需天帮助。所以，天道可畏。

作者：晋朝人 日期：2009-05-20 15:10

顶贴的列位看官，一并谢过，

无以为报，只有先专心好好写贴，作答。

空时，与各位再聊。

作者：晋朝人 日期：2009-05-20 16:59

事情好象总是这样的。当你努力朝着一个目标前进的时候，那个目标似乎也在向你招手。反观俺当年想自建别墅这件事来说，一开始，根本就是一个异想天开。谁曾想，事情的发展，越变越清晰，最后，梦想居然弄假成真。你敢说，这里面，没有暗合天道的意思？

俺想起一个词：境由心生。

俗语说：“怕什么，来什么。”也有说：“想什么，来什么。”

记得，有些书中专门提到这种现象。有种说法是：梦想与现实其实有一种神秘的联系。或者说：梦想与现实并非截然分离。

有一位白手起家的巨富，临终前，出了一道问答题：“穷人要成功，最缺的是什么？”

他给出的标准答案是：“野心。”

回顾俺们这件事，真的印证了那句话：“想什么，来什么。”

京片子居然发现，有身边的同事就在此村买了民宅，而他一位多年的亲戚，竟然与该村村长有工作往来。所以，最后，让村长给俺们批了两块地。

最终，京片子建起了一栋他建了一栋貌三层、真四层 400 多平的别墅。因为东湖边，禁止建三层以上的楼。未了，在顶层又加了一个小屋。俺们都笑称他是五层楼。连买地加盖房，总共花了 27 万。又用 10 多万装修。我们参观时笑他，可以娶几房姨太太都够住了。他老婆笑得合不拢嘴。

那别墅离湖边只有几十米远。

俺发现，不少人想买房，却又因为房价高，而买不起，就天天骂，或等房价跌。这常常使俺想起守株待兔的那个寓言。俺知道，俺这样讲，定要招来一堆砖头。但俺忍不住。

俺想说的是：俺能买的起东湖边的别墅吗？显然是做梦。但，俺找到了解决的办法。要去解决问题，而不是等问题解决。一旦你解决了别人无法解决的问题，你就超越了别人。

这个世界从来都是：解决问题，比等问题解决，更好使。

最后，俺要告诉大伙，俺最终没有买东湖边上的地。

为什么？

嗯，因为，俺又有了新想法。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-21 01:18

第三回 战略大转移

有看官质疑，俺当年并不穷。俺谢谢他们，真希望他们说的是事实。

另外，俺想指出，俺买第一套房时，并不是刚工作一年两年哟。

俺放弃东湖边的地，其中一个重要原因，就是：没钱。有钱，俺不买？俺傻呀？

如今回想起来，不夸张地讲，那真是黄金遍地年代，就等着识货的人去捡啦。其实，当年，俺已看懂这是百载难逢的机遇。俺每每回想起，俺曾看过无数好东西，如果把它们一列出来的话，现在价值几千万是没有一点问题的。俺还见过，现在价值上亿的大楼，当年只卖 2000 多万。唯一的问题就是俺没钱，太穷。

大家想一想，当你看到黄金满地乱丢，而你又不能往家捡的那种痛苦、焦急地心情。俺当年受得就是这种非人道的酷刑。俺容易嘛，俺？

真的，俺当时突然明白，为什么富人说，这是一个金钱遍地的世界了。

俺有种开天眼的感觉。

俺付罢第一套房首付后，不仅两手空空，俺还背着银行的贷款、加外债。老婆要穿衣，小孩要吃饭，月供定时填，

说俺不穷，你们信嘛？反正，俺不信。

只是，第一套房租出去后，俺收回3万“巨款”，俺才泥潭里把鼻孔露出来了，俺又不安分了。俺不能放着钱不捡，对不对？要钱，不要命，就是说的俺。俺承认，呵呵。

见俺跃跃欲试，胖友给俺泼凉水：“你别太高兴。一个行业一旦利润太高，跟风的人一定会大量涌入，将来买房能保证10%的利润就不错了。房子会越盖越多，最后，一定是社会的平均利润。”他这番话让我大受启发。于是，我开始担心风险了，呵呵。2001年的时候。是不是很可笑？

房子能越盖越高，越盖越多，底下的门面能越盖高？越盖越多嘛？

不是有句老话：“一铺养三代嘛。”

现在已经有人意识到买房很赚，俺发现好多熟人在偷偷作。当人们开始买房自住，买写字楼投资时，俺，便开始悄悄地进行战略性的转移！

东湖的别墅虽好，增值潜力巨大。但，它并不能给俺带来俺眼下最急需的现金流。钱要用到刀刃上，现在还不是享受胜利果实的时候。

念及至此，俺，剑锋一转，挥戈北上，全军直扑：门面。门面。门面。

作者：晋朝人 日期：2009-05-21 10:36

作者：赚钱是我的爱好 回复日期：2009-05-21 09:54:35

楼主说的经验都很受启发，可是我身边都是和我一样的穷人，俗话说物以类聚、人以群分，我还真是没什么有钱的朋友，而且截止目前你说的都是近十年前的投资经验，我想知道，在现在的情况下你认为还有什么比较好的投资渠道，谢谢。

ps：本人工作四年，工作稳定目前年收入3万元，定期存款7万元，07年买基金被套3万元，目前工作地的平均房价5200左右，真是觉得房子贵了，可是在经济危机的大环境下那些辛苦钱放在银行又实在是不甘心啊，请指教该如何投资理财，谢谢

看了你的贴,以及很多朋友的回贴

真的很感动,只是有点忙,抽空我会在后面,

跟大家分享我的一些心得.

希望对你们有用.

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-21 11:42

作者: 空白地带 回复日期: 2009-05-21 11:37:59

刚收藏你就不更新啦?

先是挑了蓝色的字来看,后来发现后面不用蓝色的字写了,于是挑了楼主的大段大段的文字来看,再后来,有点时间就把回贴全看了~

俺也不准备到房产观澜看其它的贴了,看完这里的回贴

就知道这地儿粪青多，大多数不想想别人做到的事自己为什么做不到，只晓得在这里怨天尤人，只要一看到就有房的，买了房的，准备买房的，就给人打上了房托的记号。。。。。。这样的心态，不知道什么时候才能买房。。。。。。

还有说 99 年拿不出六万的人，99 年南巡讲话都过去好几年了，只要抓住了机会的人，好多手上还是有积蓄的。。。。。。记得 98 年我买房的时候，找到一熟悉的房产商，他说：现在有钱人早把好位置的房买完了，当时的感觉就是俺还不算有钱人，不过我买的房不止六万的。。。。。。

再多句嘴，从最初的时候就就人说“现在什么都不好做了”，一路走过来才明白，机会是什么时候都存在的，但是机会一定是给有准备的人存在的。。如果你没准备好，N 年后你回忆现在的情况，你会感叹：当初那么好的机会，被我白白错过了。但事实是：你其实在“当初”根本没发现那是机会。。。。金玉良言。。。。。。

金玉良言.

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-21 11:44

作者: pierodel 回复日期: 2009-05-21 09:28:29

对楼主的一些话很认同

每一个成功的人都有他的道理

只是我们不一定知道

我们所要做的就是去学习他们
例如一个单位里嘴巴比较好的人
特别会讨好领导
这样的人在单位里可能会升的比较快
同样的在单位里大多数人都比较讨厌他
以前的我也是这样的想法
认为他靠拍领导的 MP 上去的
但这几年自己静静下来想想
其实如何拍好领导的 MP 何尝不是一门本领
有的人靠技术上位
有的人靠嘴巴上位
对于一个现实的社会
你如果不能去改变他
就尽力的改变自己适应这个社会吧

正是正是.

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-21 11:46

作者: liubanghanxin 回复日期: 2009-05-21 11:43:28

还没看呢我先顶一个, 哈哈。我的偶像的帖子上天涯热贴榜了。先恭喜了。哈哈

我好几天没上网了。最近工作有点忙, 看到帖子名字时候就感觉是我偶像写的, 往后一看, 果然是啊。哈哈。恭喜

恭喜～!!! ～

你是加俺的第一个好友. 俺记得. 哈.

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-21 12:47

作者: 夜总会打手 回复日期: 2009-05-21 12:41:36

想学打手, 身体不行, 经不住打呀, 唉.

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-21 19:04

当年错失了很多好门面。现在想来很后悔。比较后悔的有一处。那是个人流如潮的地方, 人气非常旺, 正在建小区, 路边一条门面在建。一问, 房价 1000 多, 门面 3000 多, 只是还没有卖。3000 多呀, 俺心中狂喜。

回家一看, 还完债, 手上只有 1 万多块钱, 急得心里猫抓一样。等大半年, 俺手上有点资金, 虽然还远远不够, 可门面早已经卖完了。

现在, 我每次打此路过, 一边望着拥挤的人群, 一面心里想: " 当年, 这门面只 3000 多呀! " 杀自己的心都有了, 嘿嘿.

穷人要翻身, 不容易呀。首先遇到的就是资金问题。

俺当年犯了一个致命的错误。

看了这里很多贴子谈到借钱和负债的问题。穷人通常都有个非常错误的观念, 就是怕借钱、怕负债。本来说没钱,

日子过的艰难，再借钱，还活不活了？

穷人怕借钱，富人喜融资。

记得有位一个长者买了两间写字楼投资，一次付清。那是几年以后了，我心看着心痛呀。就劝他，应该贷款。他说，借钱不好。

因为当是他在一家很大公司作高层，所以，我说：“你们公司老板作项目都是自己的钱吗？”

“不呀，他们在银行错了几千万。”

我说：“瞧，你看一看，你身边的那些老板，有没有不借钱的？”

他真得很认真想了一想，说：“好象真没有不借钱的。”

“那你为什么不借咧？”我说：“你贷款一半的款，再买两间，只要租金能还月供的话，不是同样多的钱，买了四间房吗？而且，你租金还贷后有剩余，这说明，你的回报超过了你借银行的利息，相当于你借了银行的钱去赚钱。只要你的回报高于银行的贷款利率，那么，你借的越多，就赚的越多。”

穷人常常是重病、生活困苦时，借钱救命，越借越穷。借钱都是被动性的。富人好吃好喝，还四处借钱。象俺前面说得，瞧着都是做同样的事情，都是借钱，其实，有着本质的不同。富人借钱去赚钱，穷人借钱去消费，不是为儿子结婚，就是为家人看病。

结果就是：富人越借越富；穷人越借越穷。富人借钱叫：融资。穷人借钱叫：背债。

而且，穷人借钱也难，谁敢借您啦？明摆着有借难还。

俺现在，懂了，其实，借的钱越多，说明融资能力越强。

有人说，找别人借钱，那不是占人家的便宜吗？

谁让你占人家的便宜了？你给于对方较高的利息，双方不是都好吗？你赚了钱，对方也赚了钱，不是一个双赢的局面吗？既使对方是朋友，不好意思收利息，你不能以礼物的形式给于回报吗？

有些人喜欢白借别人的钱，还不想还。这种人喜欢占别人便宜的人，在俺看来，他们作事有违天道，有所得的同时，必有所失。

有些同事很困惑，俺工资还没有他们高，为什么俺买了不少一套房，而他们买一套都吃力。幸亏，俺平头百姓，无有一官半职，否则，他们肯定会怀疑俺有不正当收入了。故，这宁他们更加困惑。其实，俺买房特别喜欢贷款，并借助房贷的杠杆作用，把有限的资金的能力发挥到极限。何况，还是复利的帮助咧。

银行的钱，没有人情债，是一种商业行为互惠互利的事。

白手起家，最缺资金，所以，有借银行钱的机会，请好好把握这个机会。

作者：晋朝人 日期：2009-05-21 22:05

作者: 大大_bipbip 回复日期: 2009-05-21 21:21:28

楼主继续啊, 我要看你的商铺片段, 因为我也正准备买商铺, 想借鉴一下。

如果是武汉的话, 请慎重, 目前武汉的商铺, 几乎难有投资价值的,

投机另说.

再, 商铺风险比住宅大, 一旦失误, 损失惨重.

不想因我的贴子误导你. 切切.

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-21 22:19

作者: 包谷面 回复日期: 2009-05-21 15:10:30

顺便请教个事情, 如果楼主有时间给点建议, 不胜感激

我在武汉毕业的时候户口挂在东西湖一个公司集体户口上, 后去别的地方谋生, 户口一直没有转走

现在有小孩了, 需要落户

我的想法是: 5 年内不会回武汉找工作 (貌似难找到合适我的工作), 也不会暂时住到武汉. 但是以后还是有心回武汉长住

所以有心把户口还是落在东西湖 (由于该死的武汉政策, 不可能现在买个 50 万的房子把户口落到中心区)

所以我想买个小房子解决户口问题 (20 万内), 至于居住, 以后看情况在决定

现在请楼主给点意见：我是买小门面好还是买个学校附近的二手房好？

门面能落户吗？如果买二手房如何解决长期空置的问题？

楼主熟悉东西湖的房地产市场吗？是金银湖地区好还是吴家山一带好？

谢谢！问题有点多啊。

你说的这些我都不熟，不敢乱出主意。

地区也不熟，恐怕要让你失望了。

作者：晋朝人 日期：2009-05-22 00:51

谈谈俺购买的第一套商铺。只是应该与第二套商铺合起来谈，因为它们在一处。

今天想来，也要说，真是好东西，可惜所托非人，明珠暗投了。要不，绝对是暴利铺面。

地点真是一等一的好。位于繁荣大路，另外还有N多地理优势，俺不能细说了，说清楚恐怕武汉人就能指名道姓了，当俺胖友评点说：“成熟专业市场中的商铺”时，俺豁然开朗，如醍醐灌顶。象俺这种记性之差的人，这么多年过去了，还记得可见，对俺启发之深。

卖什么钱呢？1万/平。2002年的时候呀。是不是天价？呵呵。

可是，俺们三个朋友直笑开发商太傻，说他把黄金当黄铜卖。嘿嘿。

要知道，隔条马路的大楼，一个铺面，每平米租金是2百块。俺说的是每平米哟。转让费就是15-19万呀，转让费，不是售价哟，因为不卖嘛。

后来才知道，这开发商果然是第一次下水。

否则，谁这么傻，往外卖呀？哈哈。

看官肯定以为好卖，其实不然。

俺第一次上门时，一个貌似看门的、40多岁的猥琐男子接待了俺，那素质比文盲强不了多少。武汉人都能想象。

只是，俺三人两手空空，枉费了一身武艺。

过了年，我拿了奖金与租金，便忙往售楼房间赶。不叫售楼部，是因为它确实不配。

这时，售楼的已经换成两位售楼少妇了，模样颇有几分秀丽。那40多岁的男子真的去看大门去了。嘿嘿。

俺得知，一楼卖完了，确实也只有20、30间。目前，只有二楼空的比较多，售价7000。

俺准备与瘦友合作，两人专门在二楼推敲了好久，反复看，选定了地方。当然，主要是瘦友拿的主意。瘦友本来准备把与人合伙拿下的写字间转让，结果未果。这样，俺只好硬着头皮上了。

当时，胖友劝俺说，最好不要买二楼。一楼的话，他才

会考虑出手。

俺想，对面楼，4楼都要抢着租，这边2楼也不会差到那里去。当然，也是太想买商铺了。跟老婆一说，老婆也觉得不应该有问题，参照对面楼出租的盛况，按比较差的情况估计，也应该很不错。于是，贷了一半款，又借钱，再把写字楼的预付的租金扯过来用了，终于把首付付了。

然后，等着楼盖好。

作者:晋朝人 日期:2009-05-22 01:03

因为，办手继，又常去看楼建的情况，与开发公司的人也混个面熟了。两售楼少妇对俺印象也不错。有天，告诉俺，有人在退一楼，问俺想不想买？

想呀，太想了，可就是没钱。跟公司商量，退二楼，转拿一楼，行不行？因为，二楼当时并不好卖。当时，有个深圳的老板，一口气，买了二楼的一半，就这，二楼也没卖完。所以，公司不肯答应。

俺又后悔又无奈，晚上电话告诉二朋友，有他们想要的一楼在卖。第二天，就出差了。

作者:晋朝人 日期:2009-05-22 01:20

第二天晚上，在外地，意外的接到胖友的电话，劝俺三人合伙拿下一楼。俺知道，他们实在也是没钱，呵呵。可俺也没呀，俺二楼的外债还是厚脸皮找不太熟的朋友借来的，再让俺拿钱，俺也投告无门呀。

等俺出差回来，才知道，朋友们拿下了一楼，嗯，其中还有俺。原来，俺们把俺老婆忽悠了，结果，老婆找人去借了几万，三人凑巴凑巴，交了首付。当合同上写上三人的名字时，俺总感觉，公司的人心中对俺们多少产生了有几分蔑视吧。呵呵。当然，他们从没流露。嗯，挺厚道的，就这件事上说。

作者:晋朝人 日期:2009-05-22 01:31

补充一下，楼一建好，这楼盘的开发商就发现自己真的是大错特错，只是后悔晚亦。不过，也许是，开发商当时资金太紧张，不得已，也说不定。但，后悔是肯定的。

这时，俺要用工资供三处月供，过了一年的苦日子呀。等商住楼的租期到了，收了新租金工时，俺才缓出一口气。

之后又发生了很多故事，写清楚的话，又成王婆的裹脚，又臭又长了。直接说结果吧。

作者:晋朝人 日期:2009-05-22 01:35

作者:欣赏下 回复日期:2009-05-22 01:26:11

继续啊 反正你也不睡觉 给我讲明白了 我也告诉你我的白手起家的方式 我文化浅 连标点都不会 不过 寸有所长 尺有所短 互相交流下吧 在线等呢

别等了，一下写不完，要睡了。明天还要忙呀。

太想知道你的方式了，一定要告诉我呀。切切。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-22 01:43

作者: 欣赏下 回复日期: 2009-05-22 01:38:13

告诉我个结果啊 我的方式说了你就明白个 大概哦 你知道京沪高铁吧 我山东的 铁路在我们这里路过 百年一遇的大工程

结果, 二言两语说讲不清, 写起来, 又是一大段, 明天再细细写。

嗯 你接着说。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-22 01:58

作者: 欣赏下 回复日期: 2009-05-22 01:45:07

近期 咱们国家的各地大工程会很多 (拉动内需) 各位把握机会 真的能平地生金 想下个人的百万财富和国家比算个鸟 关键东西一点就透 楼主更新我就点开

就一个字. 多谢.

两个字: 明白了.

呵呵.

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-22 02:00

作者: 欣赏下 回复日期: 2009-05-22 01:55:56

哎 奶奶的 后悔没多上几年学 文笔不行啊 没什么吸引力 该充电了 有人一年前总资产不过 200W 奋战一年 其

中几个月的毛利润为 700 多 W 现在资产过亿 （比炒房不慢吧）

决对没有生意快. 比做生意差远了.

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-22 02:03

作者: 小江 09 回复日期: 2009-05-22 02:01:52

下午吃过饭就坐在这开始看。看到现在终于把已写的看完了。楼主写的不错。顶一个。我估计现在眼睛都变熊猫眼了。楼主睡没。要是没睡，还要不要更新。要的话我在等会。

散了吧。

熊猫眼变金鱼眼，俺拿什么赔？

:)

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-22 02:06

作者: 欣赏下 回复日期: 2009-05-22 02:04:24

大哥 我不是说我 我是说看到的 现在我想学你的方式 最简单稳妥的方式 用你的话 商铺 你懂得多 请教了我现在有了第一桶金 想稳定发展 所以请教

现在，商铺好的不多，

武汉几乎绝迹。

别处不知道，也许好些？

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-22 02:08

作者: 小江 09 回复日期: 2009-05-22 02:05:35

太激动了，楼主回我信息了。有种和明星握手的感觉。
呵呵。

彼此彼此，

俺手上还有您的余香，久久不散呀。

陶醉得很。呵呵。。。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-22 02:12

作者: 欣赏下 回复日期: 2009-05-22 02:04:24

大哥 我不是说我 我是说看到的 现在我想学你的方式 最简单稳妥的方式 用你的话 商铺 你懂得多 请教了我现在有了第一桶金 想稳定发展 所以请教

俺长线持有，不炒，所以，没暴利。

也不知，对不对。就这样吧。好过没有。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-22 02:19

作者: 欣赏下 回复日期: 2009-05-22 02:10:03

说说投资商铺的注意事项

真难住俺了。要考虑的因素太多。

只能说，现在选一线，路边独立商铺，风险不会太大。

最好是繁华地段。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-22 02:20

作者: 欣赏下 回复日期: 2009-05-22 02:15:20

老师 能简单概括下 怎样的商铺才是好的商铺 别烦啊
我文化低 不懂才问的 我是不耻上问

最简单，就是算租金回报，回报高，就行。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-22 02:24

呵呵，就是这样。

算一年租金，除投入资金。

现在，有8个点就不错了。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-22 02:25

俺现在，不太鼓励新手买商铺，

现在商铺陷阱太多。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-22 02:27

看俺后面的贴吧。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-22 02:31

夜深人静。做梦去了。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-22 02:46

想想不放心。睡前有句话告诫看官。

现在，投资商铺需谨慎，新手尤其不要冲动。

不要因为俺的故事害朋友们赔了钱，俺罪过就大了。

谁的钱，也不是大风刮来的呀。

-----晋朝人再拜。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-22 10:54

??卜算子

感怀

本意山中客，风闲听花落，一枯一荣一卷书，坐井说天
阔。

袖手江山雨，拔剑问福祸，书生设帐哀兵握，细堪平生
惑。

晋朝人

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-22 11:44

作者: 空白地带 回复日期: 2009-05-22 11:31:02

呵，一样样。

现在路过某繁华街头，看着灯火辉煌的那间门面的时候，
都会很郁闷地想：当初只要 9500 一平米啊，我只要稍稍努
力一下就可以拿下来的啊。那个门面一拿过来租金就是 85
一平米/月。。。。。

所以，行动比思想更重要。。。。。

你真有米，呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-22 11:46

作者：空白地带 回复日期：2009-05-22 11:31:02

呵，一样样。

现在路过某繁华街头，看着灯火辉煌的那间门面的时候，都会很郁闷地想：当初只要 9500 一平米啊，我只要稍稍努力一下就可以拿下来的啊。那个门面一拿过来租金就是 85 一平米/月。。。。。

所以，行动比思想更重要。。。。。

你真有米，呵呵。

俺的第一反应。哈。

作者：晋朝人 日期：2009-05-22 12:12

作者：空白地带 回复日期：2009-05-22 12:06:49

其实我跟你一样，不是炒房。

从你这话，就知道，不一般。

作者：晋朝人 日期：2009-05-22 12:14

作者：觉悟是啥米 回复日期：2009-05-22 12:07:50

房子和车子势必只能选择一种

俺现在也没买车，没钱，呵呵。

作者：晋朝人 日期：2009-05-22 21:06

这楼盘的开发商，摇身一变，成物业了。说服业主统一

招租。作法对头，就是私货太多。一楼，招租，150/平，押金是3月租金，装修再加收1万，物业费6还是8/平，俺记不住了。装修由物业统一规划，统一作，所以，装修费物业收了，赚了不少钱，是肯定的。

二楼，记得是90-80/平。其它一样。

只是，有三个月免租期，要俺们业主承担。

屋内、楼外的广告，都由物业收了。一些公共场所也被物业租出去，自己收了。

150/平，押金是三个月租金-----这个很可观呀。但，物业说怕业主不退租户，扣下了。房东应该都明白，这押金其实最后实际上成了房东的纯收入，因为后人接前人，这押金实际上永久的押金，跟房东的钱有什么区别。

其实，一楼150/平，二楼80/平，俺们就大发了。租金再往上走的话，乖乖，俺们就抱金娃娃了。

发租后，很快，一楼就抢光了，二楼也基本租完。三楼、四楼都租出去不少。

可是，三月免租期到了，物业却说租户抱怨租金高，只肯出一楼100-90/平。二楼60/平。

狗地，物业费到涨到12/平了。

这下，矛盾激化了。纠结不完。

后来，有一批专业租户想把俺们二楼包下来，整体搬迁过来，把二楼作成特定的卖场，租金出的也不错。因为，这

楼地点太好了。天啦，真那样，俺就起篓子了。可就是物业夹在中间狮子大开口，后来那批租户的头，还想直接找俺们租户谈，可物业以税收等各种手段威胁，那批租户一怒之下，另寻它处去了。

所以，这一闹，闹个没完。后来，物业又放风说，要把一、二楼租金再降。俺一看，凶多吉少。直接将二楼铺面原价退了。虽然收了有1年的税，加一些费用，俺基本是个平手。可时间耽误了呀。

一楼，俺们称要自用，偷偷以100/平租了给一个朋友。算起来，也不错。物业虽知道，也无法抓到俺们的把柄，只是要俺们不要告诉别的业主。

这里有个经验教训，买内铺，很容易受物业的控制。亏了，算业主的，赚了，物业就想侵吞。涨一涨物业费，就是一狠招。

退了二楼，俺一手上又有了一笔活钱，赶快抓下一个机会吧。这二楼真担搁了俺不少的宝贵时间呀。

下面的故事，就不能不提到一个人，因为他是俺后期主要的合伙人。

俺自打跟他搭上伙以后，两人真是如虎添翼，作起事来，风生水响。

俺想，俺应该专门开一个新章节，来讲一讲。

作者：晋朝人 日期：2009-05-22 21:06

这楼盘的开发商，摇身一变，成物业了。说服业主统一

招租。作法对头，就是私货太多。一楼，招租，150/平，押金是3月租金，装修再加收1万，物业费6还是8/平，俺记不住了。装修由物业统一规划，统一作，所以，装修费物业收了，赚了不少钱，是肯定的。

二楼，记得是90-80/平。其它一样。

只是，有三个月免租期，要俺们业主承担。

屋内、楼外的广告，都由物业收了。一些公共场所也被物业租出去，自己收了。

150/平，押金是三个月租金-----这个很可观呀。但，物业说怕业主不退租户，扣下了。房东应该都明白，这押金其实最后实际上成了房东的纯收入，因为后人接前人，这押金实际上永久的押金，跟房东的钱有什么区别。

其实，一楼150/平，二楼80/平，俺们就大发了。租金再往上走的话，乖乖，俺们就抱金娃娃了。

发租后，很快，一楼就抢光了，二楼也基本租完。三楼、四楼都租出去不少。

可是，三月免租期到了，物业却说租户抱怨租金高，只肯出一楼100-90/平。二楼60/平。

狗地，物业费到涨到12/平了。

这下，矛盾激化了。纠结不完。

后来，有一批专业租户想把俺们二楼包下来，整体搬迁过来，把二楼作成特定的卖场，租金出的也不错。因为，这

楼地点太好了。天啦，真那样，俺就起篓子了。可就是物业夹在中间狮子大开口，后来那批租户的头，还想直接找俺们租户谈，可物业以税收等各种手段威胁，那批租户一怒之下，另寻它处去了。

所以，这一闹，闹个没完。后来，物业又放风说，要把一、二楼租金再降。俺一看，凶多吉少。直接将二楼铺面原价退了。虽然收了有1年的税，加一些费用，俺基本是个平手。可时间耽误了呀。

一楼，俺们称要自用，偷偷以100/平租了给一个朋友。算起来，也不错。物业虽知道，也无法抓到俺们的把柄，只是要俺们不要告诉别的业主。

这里有个经验教训，买内铺，很容易受物业的控制。亏了，算业主的，赚了，物业就想侵吞。涨一涨物业费，就是一狠招。

退了二楼，俺一手上又有了一笔活钱，赶快抓下一个机会吧。这二楼真担搁了俺不少的宝贵时间呀。

下面的故事，就不能不提到一个人，因为他是俺后期主要的合伙人。

俺自打跟他搭上伙以后，两人真是如虎添翼，作起事来，风生水响。

俺想，俺应该专门开一个新章节，来讲一讲。

作者：晋朝人 日期：2009-05-23 03:26

这一章节起名：战略大转移，其实俺用心良苦。

俺不是说，现在不应该投资房产、或投资房产不好，俺想说，应该尽量去做一个先知先觉者。俺回顾、总结这几年的经验教训时，其实，最满意的就是这次能够洞察先机，想之人未想的战略转移。

朋友们，洞察先机很重要。它决定你吃蛋糕时的排名先后。

当别人都在作同样的事情的时候，你是不是应该想一想，还有没有什么更好的事？还有什么别人尚未发现的呢？

跟着眼睛行动不如跟着头脑行动。机会常常是大脑发现的，而不是眼睛。都说，早几年买房的人赚大了，那是因为他们洞察先机的结果。不是吗？

如果说，俺买第一套房有运气成份，那么后面的情事就不仅仅是运气这么简单了。

何况，当年买房的人也不少，但是不少人一心忙着还贷、或是安于满足，俺却放弃一时之享受，将它变成了赚钱工具。那么，对俺，这叫机会，对他们还叫机会吗？对他们而言，那只能算捡了个便宜。

仔细分析一下，就会发现，机会常常是运作出来的。

都说：“机会是给有准备的人的”。俺曾在另一个热贴中，谈到吃小亏才能占大便利的问题。所以，俺还想加一句：“机会是给那些值得拥有它的人的。”

其实，当年我也劝过不少人，每每让俺失望。甚至，有

些爱我的亲人还会极力阻拦。当我想告诉他们眼前有一个百年难遇的机会时，不是反驳，就是借口、甚至是抢白。俺只有早早闭口。也总是让俺想起，当年胖友想点化俺时，俺的愚蠢表现。

甚至会想，有些人是不是天生、命中注定就不可救药了呢？

都说：“可怜之人必有可恨之处。”“无知者无畏。”

虽然，不能说 100%正确，但却实是一种普遍性现象。

俺有个两亲戚的经历，常常让俺回味，对命运两个字有更多的参悟。

作者：晋朝人 日期：2009-05-23 03:30

当我想告诉他们眼前有一个百年难遇的机会时，遭遇到得不，是反驳、就是借口、甚至是抢白。

作者：晋朝人 日期：2009-05-23 03:32

当我想告诉他们眼前有一个百年难遇的机会时，遭遇到得，不是反驳、就是借口、甚至是抢白。

作者：晋朝人 日期：2009-05-23 19:41

第四章 8 卦一下雷人的经历

04 年时，老婆回家向俺抱怨，说她的一位亲戚要买房，竟然不跟家人商量，让俺帮一帮他。

这位亲戚其实人也不错，生活一般，家庭生活不太顺利。工资收入不高，便很努力得又打了份工，很辛苦，平时很节

俭，几年下来存了点钱。老婆说他，买房这么大的事，怎么也不跟人商量？说俺老公及朋友买房，都要叫上朋友帮助参考，讨论几个晚上，没有他那么随便的。“别人买个电脑都知道叫上个内行，看看他，啥都不懂，也不问人。”

一次吃饭，俺借机主动问他。提醒他，买房应该买近一点，因为他平时忙，小孩都要父母照顾，自己也需到父母家吃饭，远了会很不方便。

“我们不象你们有钱。我看过了，太贵，我们买不起。”他不以为然的说。其实，他80年代时，比俺们收入高多了，在俺们面前常显得意之色。

我说：“你买个70-80平的二手房，两室一厅，你上次不是说，周边有些二手房很便宜，只卖10几万吗？你小孩大了，需要二间房。你再把你现在单们那一间房出租，你还要赚钱咧。”

他当时面色就不好看了。“我同事都是买的新房。”然后，断然说，“我绝对不买二手房。”

我还想跟他讲，他直接打断我，生气地说：“绝对不买二手房。”那意思，俺让他买二手房是污辱他一样。

又自信满满地说：“我在家想了一个星期，都想好了。”

我望着他说，“你想了一个星期？”

“整整一个星期。”他很得意。

我不客气地说：“你就是想一个月，也没用。”

换平时，我说话从来不会这么不给人面子的。但当时，实在忍不住。旁边另个亲戚笑出声了，觉得我居然会这么说话。这位亲戚当年买房时，每看一处，都找个借口让我去瞧一瞧，最后，我让他买了兰湾俊苑，2500 多/平，146 个平方的四室二厅的电梯房，江滩边上，江景房。武汉人应该很多人都知道那里。后来，他屡屡后悔当时应该贷款买两套，住一套租一套。

“我知道你是为我好。我都想好了，你就别管了。”那亲戚固执地说。

我说不下去了，只好闭嘴。后来，他打电话说，买房钱不够，少 3000 块。俺老婆拿了 4000 块给他，说不用还了。其实，当时，俺们正紧张，还借着外债。俺还跟老婆说，可惜了，这钱要在俺手上，能办多少事哟。

没想到，有天他打电话给我，说他看中一套房，让我跟他去售楼部当参谋。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-23 21:22

不好意思,不是职业写手,

平时还要到处刨食混生活,家务工作也很繁重。

抽空上来写,才思又比较慢。

看官海含则个。

: (

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-23 22:56

售楼部老远，一看楼盘，还要远，出了城郊了。还是一室一厅。俺连看房的必要都没有了。我当时就说，一室一厅，你小孩住哪？这么远，你上班、小孩上学怎么办？你兼职怎么办？

亲戚说，厅很大，可以给小孩隔个房。距离嘛，他骑摩托车只要 45 分钟。

我拚命阻拦他。旁边的售楼小姐慌了，忙一个劲掇他。

我想这不行，就说要吃饭，把他拉出来，边吃边劝。售楼小姐追出来，坐在俺们边上，看着俺们吃。一个劲的说，她们的房子快卖完了。

我说：“你现在买房肯定是对的，但是。。。。。”他眼睛一亮。我前后说了两个多小时，只有这一句，他听进去了。我看出他主意已定。他说：“你就帮我看一看合同。”

我一看合同，漏洞不少，让售楼部改，要售楼把把答应的优惠和改造部分，写进合同。

结果，售楼的说，快下班了，他们的公章不在，催亲戚先签字，明天再补。还补了一句，你今天不签，明天可能就没有了。

我气得不行，大声说：“好呀，要不咱们明天来看一看，还有没有。”指着那帮售楼的鼻子说：“你们少跟我玩这套，你们不就是个售楼的嘛？以为俺不知道！你们承诺的这些，哪一条是你们做的到？开发商能答应嘛？你们能当开发商

的家嘛？”

售楼部顿时一片安静。掉根针都听的见。

“听呀？你们？”我吼道。

只听见其中一人低声应了句：“嗯。”

俺指着俺亲戚说：“你们看他好欺服，是不是？有你们这样欺服人的吗？”

说完，俺一拉俺亲戚，说：“走。”

到这份上，俺亲戚不得不起身，跟着俺往外走。这就是俺想达到的效果。

所有人望着俺们，没有一个人敢上前一步劝阻。

俺见亲戚一副不情愿的模样，便安慰他。“明天来签也没关系，别听他们骗你。”

临上车，亲戚说：“我去找个朋友，你先走吧。”

俺知道，俺前面的努力终成泡影了。心里长叹口气。还想做最后的努力。

“别签字。不补上承诺的话，千万别签字。”

他把俺往车上推，说：“知道知道，我到朋友家去。”

俺坐在车上，回头望着车下的他，我知道我终究帮不了他了。

作者：晋朝人 日期：2009-05-24 02:38

后来，果然象俺猜的那样，他当天签了字，交了一万定金。临要交房时，当然是所有承诺一条都没有对现。有天，

他来跟俺说，当年他父母楼上有套 70-80 的二室原来卖 4 万，两个月后，就卖 8 万了，前几天，12 万成交。俺看出他有悔意，责怪的话噎了下去，直接说：“你赶快把房退了，原价退都行。”

他说：“售楼的说，我的房还涨了不少。”

记得，俺当时就劝他说，你买的地点，周围全是新建小区，连一间工厂、单位什么的都没有一个，除了小区，还是小区，最不值钱的就是房子了。投资难有回报。”

俺说：“你卖一下试试。要我说，你亏一万，都要卖。再回头买这边的二手房，还来的及。”

后来，他再没提这事，俺也不问他。

他搬新房时，俺们都去祝贺。吃过晚饭，大家出来回家。路上不要说出租车，连个人都看不见。公汽更不用提。走了三站路，才到正马路，找不到公交站，好不容易见个出租，大家才回的家。

半年后，俺见他一家又搬回他父母家挤着住时，俺装着什么都没发生一样。当然，虽然新房他不住，物业费和月供每月都要出，日子更难过了。

这时，他已经将他的那一间单位屋卖了，因为开发商要拆迁。之前他问过俺的意见，俺劝他别卖，等开发商就地还房，加点钱，换大一点的新房，机会难得，否则以他的情况，想在市区换新房恐怕再也不可能了。但他还是以 6 万的价格

卖给了同事。那同事通过这房，获得了拆迁时换新房的资格。看得出，他当时非常高兴，这可能是他一次性拿来到的最大数目的进项了。其中，4万用于了新房装修，剩下的有1万去炒股了。

他眉飞色舞得说，哪天赚了400，哪天又赚了800，还赚过3000呢。虽然，现在还亏了一点，却经常有同事请教他怎么炒股了。

俺附合说：“不错不错。”心想：完了，又要打水飘了。现在，他再也不提炒股的事了。俺也不问他。因为，最后的结果，俺早就已经预料到了。

终于有一天，不愿看到的事情发生了。

那天，他把俺叫到一旁，说，现在，开发商要动工了，卖给同事的那间房，现在涨到12万了。问俺怎么办。

他父亲在一边气愤地说：“什么12万？开发商路边摆着桌子，公开12万收购，当场给现钱。卖给个人还要高。”

俺只好说：“要不，你跟你同事说说你的困难，让他加点？”

“他不答应，天天催我去办手续。”他说这话时，眼泪都快下来了。强忍着，有哭声。

俺很违心地说：“那。。。那你跟他扯皮？”

他母亲一旁说：“扯什么皮！人家的钱都给过了，现在扯什么皮？自作自受。”

他起身出去了。俺感觉到，他在隔壁哭，只是没有声音。

回到家，俺跟老婆说，他把他一生中，可能是唯一一次翻身的良机会，就这样一步一步断送了，估计他自己还意识不到。难得这一次，好象老天配合他一样，把每个条件都给他准备好了。可他，还是选择了一错再错。

俺不禁想，什么是命运？有些人的命运难道真的是天生就注定了吗？否则，为什么拉都拉不住呢？

命运，倒底是天生的？还是后天的？俺真糊涂了。

记得，他常笑话他一位在大学的亲戚，没有社会经验，告诫俺，别让俺的小孩死读书，否则，走上社会要吃亏的。俺不禁要想，就因为别人貌似很忠厚，别人就没有社会经验嘛？可他那位亲戚生活比他去的好多了呀。到底是谁没有社会经验？

虽然他不抽烟，但别人有时送他一盒两盒好烟，留下给俺。俺知道，那是因为他记得俺们赞助他买房的好。

其实，他是个没有坏心肠的人。俺也不能说他不聪明。可是，俺想说，这个世界，从来不缺聪明人，缺的是有智慧的人。

俺们身边，常有些貌似不聪明、不出众的人，可你会发现，常常好事都被他赶上了，升官、加薪、找到个钻石老公或漂亮女友，等等。俺们觉得，他比自己差远了，怎么会运气这么好？心里一百个不服气。其实，很可能，人家太聪明

了，以至于，俺们都不知道啊。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-24 02:39

作者: zhongxinlia 回复日期: 2009-05-24 02:02:07

呵呵，坐等楼主夜猫子

夜猫子来了，你还在吗？

:)

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-24 02:49

作者: pearlvivian 回复日期: 2009-05-23 22:32:30

现在的先机是什么呢？四万亿的工程谁都知道是个香馍馍，但是跟普通老百姓是不沾边的，现在还有什么先机呢？请楼主点化？

你认为它不沾边，它肯定就不沾边。

你认为它沾边，它就会沾边。

你眼中的世界是什么样的，它就是什么样的。

还是那句话：境由心生。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-24 03:04

作者: 空白地带 回复日期: 2009-05-22 14:12:58

天涯中的空军们说，是多军将房价炒高了，多军们现在希望房价上涨，其实他们把概念弄错了。炒房客并不是真正的多军，炒房客是在房价低的时候买进，等房价上涨了就卖

出，他们便从多军变成空军了。06年入市的炒房客，早在07年08年上半年的时候便把房子出手了，现在他们更希望房价下跌，好来第二波炒作。。。。。

真正的多军是把房产当作恒产的人，这个世界上最出名的多军是：麦当劳。。。。。

正解。

作者：晋朝人 日期：2009-05-24 03:09

作者：gy1968 回复日期：2009-05-23 18:08:20

往事不用再提

人生几多风雨

现在，机会，在哪里？晋朝人！

就在我身边，此时此刻。

别人的机会，并不等于是你的机会。

作者：晋朝人 日期：2009-05-24 03:22

作者：沁园春之雪 回复日期：2009-05-23 07:05:00

搞运输行不行？指点一下!!!!

哪怕是您不熟悉这个行业，可有些东西还是有共性的，
烦请赐教！

怎么不行？

每个行业都要赚钱的、也有赔钱的。

你应该向本行业中成功的前辈请教，

而不是外行和失败者的请教。

找个好师傅，跟随他，是一条又快又好的捷径。

作者：晋朝人 日期：2009-05-24 03:27

作者：mayilly 回复日期：2009-05-22 22:25:40

各位看官，看累了来包花生米吧！

很会抓商机呀。俺要收摊位费。嘿嘿。

作者：晋朝人 日期：2009-05-24 17:14

作者：yaya_hero 回复日期：2009-05-24 15:04:25

我举个现实的案例，给晋朝兄点评下。我在珠三角一个城市，手上有些余钱，看好本城商业中心地段的一处单身公寓，其旁边正在新建商业大厦，10年竣工，眼下价格32-33w，实际房租1300-1600，首付三成。我是上班族，暂时没有合适的投资渠道，也不舍得买车，就准备做个小小的包租公，以后有钱了，再置一套。晋朝兄以为如何？

32-33w 首付3成，约10万，贷20万，20年约1500，如果你能贷20以上，

月供在1300以下，就不错了，可以作，没有什么风险。

至少，10万得套房，最好每月租金减月供，能有几百收

入，

你就进入良性循环了.

只是所选地点一定好出租,切切.

作者:晋朝人 日期:2009-05-24 17:16

作者:醉卧芍药荫 回复日期:2009-05-24 15:24:20

好文啊!读来让我茅塞顿开,晋朝人,指点下呢:

我现在一个小城镇,是个开发区,外来人口很多的,我们年收入6万多点,但花销不大,收入稳定,有自助房一套,现在想投资二手房出租,你看可行吗?我们这里的新房房价是五千二三的样子,二手的也要四千多吧,还有拆迁的房子更便宜点,只要两千多,该怎么投资呢?麻烦指点一二

还有,家里有人小富即安,没啥追求,并且担心房价到了高点(去年以来稳定为主略有上扬),还担心租不出去什么的,我该怎么劝说他们呢?

很好的想法.

租金高于银行利息越多越好.

跌时可租,涨时可卖可租.进退都无风险.

作者:晋朝人 日期:2009-05-24 19:05

俺这位亲戚就是所谓穷人的思维模式,决定了他不可避免得使自己身陷困境。不能说他没有机会,馅饼送进嘴里,他都要吐出来。无知是一个人最大的风险。一个人富有的话,

俺们基本可以断定，他的金钱知识多半高于常人，他的财富的多少，代表了他考试所得的分数。一个人穷困潦倒，那必定他是对金钱知识贫乏所造成的，归罪于社会，是一种逃避。

俺要给一个心脏病人开刀的话，估计风险是 100%。呵呵。换做一位外科大夫，风险肯定小于 85%。区别在哪里？在于专业知识的多寡。所以，投资最大的风险，不是涨，也不是跌，而是无知。投资知识的多寡，才是最大的风险所在。

俺另一个亲戚，是一位女士。一天，她问俺，是不是还作买房产？俺说是。她说，那你以后带上我行不行呢？俺很高兴，说，好呀，巧得很，正好有个机会。当时，俺跟俺的合伙人，正好刚买下一个门面，现在还有些门面没卖完的。于是，约了个时间，带她去看。

结果，那天她带来一大群人，估计至少 7、8 个之多，她的父母、姐妹、姐夫等等。一行人，七嘴八舌，都说太贵了。她一姐夫说，现在房子根本不好买，别听开发商的，压一压再说。

几天后，俺们去办手续，听开发商说，马上要修路了，门面突然飞涨，比俺们买时已经涨了 1000/平啦，这几天看房的人很多。俺马上给俺的女亲戚打电话，把情况告诉她，说，如果想买就要赶快。第二天问她，她说她们还在商量。星期六，终于打电话来，说想好了，下星期一，开发商办公时，就去交订金。

星期二，接她电话，很难过的说，她们看好的门面，已经被卖掉了。还剩一间，让俺陪她去挑一挑。俺去一看，只剩下一间了，房型很差。只好劝她作罢。结果，改天，她打电话来说，剩下的那最后一间，居然以很高的价，让人买走了。后悔不已，说只要早三四天，买一间下来，现在转手就赚10万。只感叹：“真没想到，真没想到。”

作者:晋朝人 日期:2009-05-24 19:50

当俺第二次，通知她，俺发现有条街上的门面还不错，她就一个人来了。这时，好位置的门面基本都卖掉了。有人转让出一的一套，位置不太好。当然，这是相对这条街来说。见她在犹豫，俺就说，要不你在等一等，看还有没有好点的有人在转让？几天后，她说，她已经买了，6000多/平。一年后，俺知道她隔壁的门面，10000/平不少人在抢，便给她打电话，说，你是一是考虑可以卖掉，赚了钱走掉？因为，是俺动员她来买的，心里有压力，总怕万一不好，落她抱怨。她问俺卖不卖，俺说，不卖。卖了，再想找这样的，恐怕今后就难了。她说，那我也不卖。

第三次，是俺瘦友发现一处写字楼不错，动员俺们买，当时，俺没钱了，便告诉她，还有一间，在卖，问她要不要？她来了。她说，她已经告诉家人，准备筹钱。家人说，不先看一看嘛？她说，只要是俺-----指我，说好，那她跟着作就行了。呵呵。虽然，知道她是给俺灌米汤，俺觉得她确实

很聪惠。

她说，她想帮一帮她的姐姐。所以，这次想拉姐姐们入伙，问俺的意见。俺劝她最好慎重。虽然，俺前面提到朋友共事的好处，但，如果合伙人不合适的话，会麻烦的很。所以，俺要提醒大家，挑合伙人很重要，常常会决定事情的成败。因为，就俺的观察，她的姐夫们并不是合伙的好人先。如果，她一定要合伙的话，俺提醒她有几个关键要把握好。果然，后来，生出很多是非，让她苦恼无比。最后是，所有的亏，她一人吃，所有累，她一人担，亲戚间还闹得很不愉快。吃苦受累不讨好，还好心没好报。她总说，后悔当初没听俺的劝。

俺常把这两位亲戚作分析比较。女亲戚的生活显然好于那位男亲戚。俺常想，这里面，是不是有些必然的因素咧？

作者：晋朝人 日期：2009-05-24 20:23

作者：飞过蓝天 2009 回复日期：2009-05-24 20:18:14

晋朝人大哥 这里称呼大哥因为我年龄小于你呵呵，其实主要是你所做与所想的是我很认同和仰慕的。不知道仁兄是否看过《富爸爸，穷爸爸》？我读过一些罗伯特清奇的书，很有感触，认为罗伯特说的很是，跟你的思想和做法也很相似。不知道在你的致富路上是否受到罗伯特的启发呢？呵呵 另外你这样写确实让人有点发狂，不过很有意思，顶你一个

看过,非常好的书.

有点发狂,是啥意思?太慢,还是太罗索?

小兄弟,解释一下?

:)

作者:晋朝人 日期:2009-05-24 20:50

俺发现,当人们面临选择的时候,常常会有来自四面八方的意见。其实,自己也想听一听别人的看法。可问题是,这些意见往往还相互矛盾。就象在房观,嘿嘿。有人说要涨,有人说要跌;有人说应该买,有人说买是脑残。哈哈。

生活中,也常有亲友会给俺们各种各样的劝告,关键是,这些劝告往往相左,以至于俺们越听越糊涂,更加不知所措。

俺这女亲戚,主动寻求帮助。她并不象那位男亲戚,好象谁要帮他,谁就是看不起他,是小瞧他一样。人啦,要明白:人有所长,己有所短,这个道理。

向人请教,绝对是个好习惯。关键是向谁请教?俺们习惯上常会去请教的对象,多是亲戚、朋友、熟人。

可是,俺们再想一想,俺们生病了,会请教家人、亲戚、朋友吗?俺们要开刀,是请开刀成功记录很好的医生?还是请开一个死一个、开两个死一双的医生呢?尽管,他舌如莲花,拍脑发誓,俺们敢听他的吗?其实,只需要常识,俺们就知道,应该请教谁了。根本不用为这个问题烦恼、纠结。

跟随成功者、听取成功者的意见，那俺们的水平就跟他们一样了。有这么便宜、这么实惠的事情，为什么不干咧？

作者：晋朝人 日期：2009-05-24 20:53

作者：醉卧芍药荫 回复日期：2009-05-24 20:38:14

偶像，你终于看到我了!!!

再请教

一套 60 平方的房子要 28 到 30 万，然而租出去可能只有一千，划来吗？

不划算.

作者：晋朝人 日期：2009-05-24 21:02

胖瘦两友现在电俺去吃虾,呵呵,会朋友去了。

大家开心。

作者：晋朝人 日期：2009-05-24 21:05

作者：股市布衣 回复日期：2009-05-24 20:58:32

布衣兄,证明了俺是骗子,股市会涨停版吗?

嘿嘿.

常来玩.

作者：晋朝人 日期：2009-05-24 23:34

作者：就买骏逸了 回复日期：2009-05-24 22:16:51

楼主，现在我买的房子租金抵补了月供是不是就亏大

了 ? ? ? ? ? 对 这 种 情 况 有 什 么 好 建 议
吗 ? ? ? ? ? ? ? ? ? ?

把贷款期限加长. 呵呵. 如果是 10 年, 改成 20 年, 越长越好.

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-24 23:36

作者: 就买骏逸了 回复日期: 2009-05-24 22:16:51

楼主, 现在我买的房子租金抵补了月供是不是就亏大了 ? ? ? -----

不亏, 还行.

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-24 23:40

作者: 就买骏逸了 回复日期: 2009-05-24 22:16:51

楼主, 现在我买的房子租金抵补了月供是不是就亏大了 ? ? ? ? ? 对 这 种 情 况 有 什 么 好 建 议
吗 ? ? ? ? ? ? ? ? ? ?

不亏, 还行。

至少, 房价跌时, 于你没有影响, 还赚有本金, 利息有人帮你还。

涨时, 想出手, 可以卖了赚钱。

进退自如。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-24 23:46

作者：风月俏佳人 回复日期：2009-05-24 23:31:27

哈，一部俺很喜欢的电影的片名。

作者：晋朝人 日期：2009-05-25 00:10

作者：irpstack 回复日期：2009-05-24 21:11:22

楼主，现在楼价这么高的价位，你鼓动大家买房，直到罪孽多深重吗？

刚吃罢小亮蒸虾，心情很好。

你这段话，让俺想起了一个故事。

一个老和尚背一美女过江，事后良久，小和尚忍不住，问老和尚，

“你怎么能背女人咧？”

老和尚说，“我已经放下了，你怎么还抱着呀？”

哈哈。。。。

作者：晋朝人 日期：2009-05-25 01:33

作者：股市布衣 回复日期：2009-05-24 20:34:46

这位朋友的问题问到点子上了..... 不知 LZ 能否解答？

作者：路人是我 回复日期：2009-05-21 13:21:05

一直没看明白一点，买房子出租，只付首付，用租金还贷
如果还有剩余并且高过银行利息的话，就是赚了。 但是如果

房价跌了怎么办呢？如果跌得很多，远多于这些年租金的总和，那不是赔了吗？

哪位高人来指点一下？

布衣兄，这个很容易解释。

只是，你象你想象得那么高明的话，你很容易就解释了，如果你解释不了，那俺看，炒股对你风险太大。

作者：晋朝人 日期：2009-05-25 01:33

作者：股市布衣 回复日期：2009-05-24 20:34:46

这位朋友的问题问到点子上了..... 不知 LZ 能否解答？

作者：路人是我 回复日期：2009-05-21 13:21:05

一直没看明白一点，买房子出租，只付首付，用租金还贷如果还有剩余并且高过银行利息的话，就是赚了。但是如果房价跌了怎么办呢？如果跌得很多，远多于这些年租金的总和，那不是赔了吗？

哪位高人来指点一下？

布衣兄，这个很容易解释。

只是，你像你自视得那么高明的话，你很容易就解释了，如果你解释不了，那俺看，炒股对你风险太大。

作者：晋朝人 日期：2009-05-25 01:35

作者: mayilly 回复日期: 2009-05-25 01:25:59

说不定还没呢, 楼主经常三更半夜起来梦游

~~~~~

-----  
嗯 请瞧一瞧, 您的身后, 呵呵。。。。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-25 01:37

作者: if2022 回复日期: 2009-05-25 01:16:24

半夜起来看楼主睡觉没?

看来已经睡了!

楼主写的很好很实用!

-----  
被你吵醒了, 来瞧一瞧, 是谁? 哈。、

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-25 01:50

作者: 股市布衣 回复日期: 2009-05-24 20:34:46

这位朋友的问题问到点子上了..... 不知 LZ 能否解答?

作者: 路人是我 回复日期: 2009-05-21 13:21:05

一直没看明白一点, 买房子出租, 只付首付, 用租金还贷  
如果还有剩余并且高过银行利息的话, 就是赚了. 但是如果  
房价跌了怎么办呢? 如果跌得很多, 远多于这些年租金的总和,  
那不是赔了吗?

哪位高人来指点一下?

---

布衣兄,这个很容易解释。

只是,你像你自视得那么高明的话,你很容易就解释了,  
如果你解释不了,那俺看,炒股对你风险太大。

作者:晋朝人 日期:2009-05-25 18:06

看了不少朋友的回贴,问了不少问题,

本来想一一回复,后来发现,常常三言两语反而容易坏事,不如不回.

想了想,先在此,总体谈一谈,供大家参考.

作者:晋朝人 日期:2009-05-25 23:28

作者: abaccc 回复日期: 2009-05-25 23:20:52

晋朝人 兄说到,您和胖友售友合伙贷款买商铺

首付好处理,各出一点钱就好了

可是月供是怎么处理的呢?是以其中一个人的名义向  
银行借款

然后三个人没月交点钱给他,然后由他还银行吗?

---

-----  
是。

作者:晋朝人 日期:2009-05-26 00:27

作者: yiguoqingtian 回复日期: 2009-05-25 23:30:44

碰上楼主了? 还在么?



你对物业税怎么看？

---

政府敛财而已。

典型的朝三暮四的把戏。骗骗无知百姓。

无非是，买的起房，又住不起了。

美国不是出现过一美元的房也没有买吗？住不起而已。

对穷人来说，没有本质的区别。

朝三暮四的把戏，骗骗无知老百姓。

最后，政府是唯一的赢家。

有产者、无产者的利益都会受损害。

明显，某些利益部门惠民之名，收肥己之实。

它们不会不懂，

“税收最终会转嫁给交易弱势的一方”这条基本的经济

学

原理。

其心可诛。

作者：晋朝人 日期：2009-05-26 00:49

物业税最终还是会收的，

政府很快会发现，这样卖地很傻，

不如收物业税来的永久，呵呵。

地卖的差不多时，政府就会醒悟过来了，

让老百姓当房东，不如自己当大房东。

哈.

作者:晋朝人 日期:2009-05-26 00:52

正在构思、在写，慢了点，

主要是想写好点。

作者:晋朝人 日期:2009-05-26 01:10

1，房产最终还是要涨的。目前，价格偏高，有透支成份，

与将来比，正常。

眼下，重在一个“淘”字。

房产没真正跌过，越跌越有机会。

2。股市，跌过了。中国股市守得住的话，必有厚报。

作者:晋朝人 日期:2009-05-26 02:45

## 第五回 血战江湖

一天，一个熟人来找俺，说听说俺在买房子，说他想买个二手房，想请我参谋一下。当时，问还俺应不应该贷款买？俺劝他贷款，最终，他还是没有贷。毕竟，第一次买房，有各个恐惧。呵呵。能克服第一步的勇气，已经很不错了。

因为他这套房子，经常找俺，慢慢两人比较熟了。后来，他把这套房卖掉，一下赚6万，很兴奋。常拉俺晚上喝茶聊天。俺对他知无不言，言无不尽。这时，他后悔当时没有用贷款的方法买两套了。

后来，他又看中一处写字楼，问俺的意见。俺跟他讲了

俺想应该转战门面的打算，并推荐一处门面和写字楼。只是他没有采信，仍买了那处写字楼。当时，这楼抢的很厉害，主要是投资客，半夜还打起来了。他用三千块搞定了售楼的工作人员，于是，拿来到了二间。当然，这次，他用了贷款。

因为，俺退掉那二楼的商铺后，手头有点资金，在找别的项目。他很热心，总给俺提供信息。一天，他给我打电话，说在报上看到一则转卖门面的广告，于是，两人一起去考察。

虽然没有看中，主要是价钱较高，却意外发现不远处有新开发的门面在卖。

那是烂泥一条路。两面都是门面，全关着门。找了半天找不到售楼部。嘿嘿.... 可想那儿有多烂。

熟人说："找物业问一问？"

我说："这好的地方，肯定卖完了，算了吧。"

一句话，让俺们多出了几万的钱啦，唉。

没想，不久，因看罢另一处门面，又路过这里。仍是烂泥一条路，却发现多了一个很大的售楼横幅。嘿嘿，也是天意呀。

打是电话，一问：有！

于是，找物业，看了那些剩余的门面。

当时，俺们还看中了另一处。研究了二天，还是觉得这处好。只是开发商要两间门面一起卖，虽然是两个证，但中间没有隔墙，不肯分开卖。虽然俺也极想拿两间，可俺手中

的钱就不够了。呵呵。

于是，邀请胖瘦两友来看，看能不能三人合伙。结果，他们并不上心，说没钱。俺就犯难了。俺钱也不够呀。不想，晚上熟人打电话来，说他也想买，钱不够，看能不能合伙？

俺很犹豫。因为俺刚跟他认识不久，俺知道，他是基于一种冲动和需求，并不是基于一种信任和对合作这种模式的认同。谈到合作，如果有一方不能坚守道德底线、信守双赢的理念，很容易引发灾难性的后果，损失往往大于收益。

想一想打牌时，大家对伙伴的要求，就明白了，道理是一样的，结果也是一样的。双方都认识到配合的重要性，力量才会成倍增，如果各顾各，后果很严重。如果一个人不能按你的理念出牌，牌技也差的话，你会跟他搭伙吗？穷人和富人的游戏规则不同，所以难有交集，这也是一个重要因素。玩钱的后果比玩牌严重多了，所以，物以类聚，人以群分是必然结果。

这位熟人不肯罢休，最后，两人晚上在茶楼长谈，俺谈了自己的担心，他表白自己不是那种不能吃亏，喜欢占小便宜的人。俺发现也没有别的办法，只能冒险一试。于是，两人成了合伙人。事实证明，大是大非问题上，俺们两人都作到了。而且对对方的缺点，都能够包容。后来，俺发现俺们两人其实非常互补，结果，俺们两人在合作期间作了很多漂亮的事。有时他借俺的力，有时俺借他的势，结果两人突飞

猛进。

其实，他当时刚贷款买了写字楼，基本是双手空空。据他老婆说，有天晚上，他把自己关在厨房，抽了一晚上的烟，最后决定，“没有条件，创造条件，也要上。”

当俺们合伙拿这两间门面时，还遇到一个难题，就是两人钱凑起来，还是不够，怎么办？两人一商量，想出一个办法，把管事的约出来，说能按我们说的价格成交的话，重谢。好在，当时公司销售并不旺，所以给了优惠。终于，把这两间门面拿下了。

没想到，天助吾民。当俺们签完合同一星期，就开始修路，剩下的门面就开始被人抢。一、两个星期就一抢而空。最差的一塌糊涂的门面每平方也买的比我们贵 1000 块钱。临发租时，一天最多能接 10 几个电话，我那朋友以前，只买过住房，没买过门面，见这种阵势，大呼开眼，兴奋的不得了。

看一看，未租的门面不多了，接着两人一商量，决定哄抬租金，于是，给左右隔壁的房东打电话，明确告诉他们，俺们准备开出的租金价格，说你们愿意的话，可以在俺们这个基础上让一点，反正俺们是不会让步的，你们先租出去，于俺们也无害，只剩俺们自己的话，抢得人更多。这样，把整条街的租金抬起来，于大家都有利。

果然，最后，剩俺们一家时，俺们发了这条街上的天价。

这时，俺们的贷款还没有办下来。意思就是，当月的租金纯赚，月供那部分成了俺们的利润。估计，有些房东并不相信俺们的话，所以，租金低不少。呵呵。

没想到两人最后，以小博大，玩了个操纵市场。这是俺们从前做梦也想不到的。开心的不得了，常引以自豪。

俺那位女亲戚错失的就是这里的门面。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-26 03:02

作者: 我不拜金我爱财 回复日期: 2009-05-26 01:57:09

我的经历和 LZ 很相似，一不小心也有了几套房产。

以前我总认为房价总会是长线上扬的，即便跌也不过是短期的回调。因为毕竟土地资源是越来越少的。

但是最近我突然有了些反思：我发现土地并不会像我想象那样越来越稀缺，因为城市的构架在拉大，会有新的土地供应。

另外，旧城的拆迁改造也会整出新的土地资源。

那么支撑房价长线上扬的是什么？

-----

城中心的土地资源越用越少，寸土寸金，肯定是稀缺资源。

就是旧城改造，你看一看拆迁难度和拆迁费的暴涨，就知道，成

本会越来越高，而物权法更是保障了这点。

城郊配套跟上后，中心会有所转移，无论是对投资者还是刚需来

说，时间成本太高，所以，这也是这次房价下跌时，中心房价坚

挺、城郊跳水的主要原因。

另外，城市构架不可能无限加大，容量有个极限。

所以，城市土地是稀缺资源，无庸质疑。

房价高、低，涨、跌那是另一个话题。

作者：晋朝人 日期：2009-05-26 03:39

关于物业税，俺的看法说是：

政府打着惠民的旗号，行敛财肥己之实，

用朝三暮四的把戏，欺骗无知百姓。

可恶的是，政府不会懂得：

“税收最终会转嫁给交易弱势的一方”这条基本的经济学原理。

搞笑的是，有人还三呼万岁。

估计政府要笑掉大牙了。

真以为只有出租者受害，承租者能逃掉罗网？

“税费最终都是转嫁给交易弱势的一方。”

谁是弱势？谁自己心里清楚。

作者：晋朝人 日期：2009-05-26 03:46

可恶的是，政府不会不懂得（它们比谁都清楚）：

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-26 04:12

作者: 夜总会打手 回复日期: 2009-05-20 11:14:27

楼主辛苦了哈。看看我曾经辉煌的时候在成都西郊自建的荷塘别墅吧（前年已卖，目前非常潦倒）

---

对打手兄这个别墅的贴子, 印象很深,

因为流了半夜的口水, 呵呵.

现在又想起来, 重看照片, 又受一番激励呀.

:)

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-26 11:38

作者: 觉悟是啥米 回复日期: 2009-05-25 16:47:48

作者: wubola 回复日期: 2009-05-25 16:28:31

晋朝人, 你好。有如下两个问题向你请教

1. 对于房地产后市是何看法, 将来是涨, 还是跌。分析一下

2. 如果买商铺, 房租/商铺价格比率是多少, 才可以考虑出手

谢谢!

---

同问, 同问, 之前一直说想再投资一套小商铺, 现在看中了一处, 下个月开盘, 请楼主指点一下。

---



如果租金能还款,最好能有剩余,就行.

因为,现在商铺普遍太贵,能满足以上条件的都太少.

商铺贷款,一般是 10 年,租金能还贷,那相当于是 10 年本金番一番,

有 10%的回报. 这还是不考虑,租金往往随时间成上升趋势,

10 年后,商铺本身升值保值的因素.

只是,现在有些开发商玩贷租的把戏,要小心.

也可以这样算,租金回报越过 8%就可以考虑.

只是现在,在俺看,住宅往往比门面机会还多一些.

作者:晋朝人 日期:2009-05-26 11:41

楼主,你好,嘿嘿受你启发,最近看好一处门面房,我没什么经验,但是个人觉得以后会很有前景,150 万起价啊对我来说是天价了,商业区目前刚刚起步租金还不大能上去,第一年 7 万左右,以后每年涨,附近有医院、超市、小区、广场,40 年的产权。我买不起,不过真的很心动啊,请教楼主认为这个项目怎么样?

-----  
卖的太贵了. 近 20 年才能回本.

作者:晋朝人 日期:2009-05-26 11:44

作者:赚钱是我的爱好 回复日期:2009-05-26 11:39:26

楼上的,其实我觉得就目前的住宅价格不适合再投资了,

而且现在的经济形势真的不容乐观，除非你看上的这个房子  
性价比很高，菜鸟意见(\*^\_\_^\*)

---

是的，住宅价格高，门面更是高。难有值得的。

所以，想作，只能“淘”。

作者：晋朝人 日期：2009-05-26 11:49

作者：赚钱是我的爱好 回复日期：2009-05-26 11:44:11

天，怎么一会楼主就把 大大\_bipbip 挤跑了，楼主我  
刚才的话不是对你说的

---

呵呵，明白了。你回大大\_bipbip 在。

作者：晋朝人 日期：2009-05-26 11:58

作者：rosebush1818 回复日期：2009-05-25 12:53:06

晋朝人，你好，很关注你的贴子。有一事请教：

现有一套住房面临拆迁，两种方案：

1. 迁入对方修建的拆迁还建房，面积相对以前扩大 5 平方，缺点：位置和环境没有原来的好，周围有热电厂的烟囱和药厂，空气质量不太好，目前只有一辆公交车直达；优点：周围有个写字楼，有些年轻白领在此上班需要租房，租金为 800-1000。

2. 拿拆迁款自己另寻他处买房，拆迁补偿为 27 万-35 万（35 万的上限还在斗争中，不一定能拿到，27、28 万是可

以拿到的，实际上拆迁方就是把还建房卖掉值个 27、28 万给拆迁户）

如果选择第 1 种，则家人不会选择去当地居住，而会择他处租房，房租为 600-650，而将还建房装修后出租，但家人又不太喜欢长期租用别人的房子，没有安定的感觉；如果选择第 2 种，担心拆迁款根本无法在理想地段（比如街道口附近）买到合适的房子。

晋朝人，根据你的经验，我们该作何选择呢？谢谢了，盼回复。

---

细想一下回复你,好吗?

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-26 12:08

作者: okbutok 回复日期: 2009-05-26 12:00:54

只是,现在有些开发商玩贷租的把戏,要小心.

请问,什么是‘贷租’?

---

打错了. 代租. 保回报那种.

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-26 17:55

作者: 空白地带 回复日期: 2009-05-26 09:11:08

对房市和股市观点, 俺们一样;

对物业费观点, 俺们也一样。。。。。。

吧。。。。。

与楼主不同的是，俺家还有其它实业。。。。。。

---

握个爪。你同意，俺也就放心了。呵呵。

有实业好呀。俺要参股。：)

作者：晋朝人 日期：2009-05-26 18:01

作者：大相希形 回复日期：2009-05-26 14:20:37

请教一下：所谓的投资回报率 楼主认为是怎样的？年总租金/总房价，还是，因为部分是贷款，或者总租金扣除按揭/投入金额，本人不甚了了。

看中一套住房，位置佳，总房价加装修估计 100w（房价差不多 1w 了，90 平米左右），月租大约 4.5k，年回报率  $5.4w/100w=5.4\%$ ，仅比存银行强点，楼主以为如何？住房月租 4.5k 已经算比较高了。

---

年总租金/已投入金额

俺 是这样算的。粗算是这样。

同意“天不下雨啊”的意见，那房听上去不错。

作者：晋朝人 日期：2009-05-26 18:08

说明一下：

不少回帖征询门面、房屋好坏。不是俺偷懒、或保守，事实是，特别门面不看现场，难以判断，隔山打牛差之毫厘、谬之千里，不敢害列位朋友们。

再说，俺那点水平，真的有限，海涵海涵。。。

原谅俺不敢信口开合。。。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-26 21:28

作者: 醉卧芍药荫 回复日期: 2009-05-26 13:22:49

昨天听了楼主的话，暂时打消了买那么贵房子的打算，今天又观摩了楼主的发言，领会精神，呵呵，准备睁大眼睛，锻炼筋骨，到市场上淘房去也。

再问一下：在我们镇上十字路口有个新楼盘，有门面卖的，不过只有三楼和四楼了，一楼和二楼是大超市，附近有小区、大超市、银行、广场、宾馆饭店，售价 6000 一平方，要是能租出去的话应该能租到六万左右，划算吗？

继续学习。

---

3,4 楼风险比较大,生意好,没话说,一旦生意不好,就血本无归.

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-27 10:01

作者: 觉悟是啥米 回复日期: 2009-05-26 12:36:01

我最近看中了两套，还请您帮忙再给分析分析。

第一套，有 10 年了，是在小区住宅用地上开发的一楼门面房，周围已经是发展成熟的小区了，路边，挺热闹的，现在就有人在租着，房主说是有 70 年产权，但是我还没看到产权证，不放心，如果能真的有 70 年久好了，现在要 25

万，也就 20 多平，25 万的价格没算其他手续费用，租金现在可以租到 2 万一年，买过来就可以收租了。我自己大致算了算，如果算上以后租金上涨的可能，大概 10-11 年回本，很是心动。

第二套，是新房，下个月开盘，刚去买了个购房卡。这个在市中心。说是市中心呢，也不完全是，因为具体位置离主干道有一段距离，实在里面，不过交通不错，小区周围同时在修路，通往包围住这片地的 4 条主干道，我不知道这么形容，能不能说清楚，表达能力有限哈。小区的前面，就是在主干道边上，有一所医院，小区的旁边有一所知名小学，在从小学往前走，就通到主干道上，有超市，街对面，还有中学，中学的旁边，是个在建的文化宫。四周包围的主干道两边还有别的中学、写字楼，体育馆，我自己觉得，外围的商业氛围是不错的，可是这个商铺始终是在里面，有点犹豫，而且价格偏高，我说说，你给参谋一下。一楼独立门面房大概在 2.5 万一平左右，有 2、30 平，现在一个月能够租到 150/平的样子，肯定得贷款，初估，用贷款来偿还本金和利息，是不够的，还差一些。

具体情况就是这些了，请楼主万万帮我看看，谢谢哈。

-----

第一套，感觉不错。风险小，收益不错。没看地段，从介绍看，值。

第二套,潜力大,问题是内铺,风险也大.俺当年二楼之所以放弃,

与感觉风险大有关.此套,好可能很好,一旦不好,就麻烦.没看现场,

只能谈这点感想.

作者:晋朝人 日期:2009-05-27 10:14

作者:觉悟是啥米 回复日期:2009-05-27 09:14:43

楼主既然不方便分析商铺的投资价值,不妨再说说物业税对商业地产的影响吧,我愚钝,前面的看的不是太明白,谢谢楼主哈。

---

呵呵,每一次政策、法规的重大变化,

都会引起财富的流动,都可能是一次重大的机会。

作者:晋朝人 日期:2009-05-27 10:22

作者:觉悟是啥米 回复日期:2009-05-27 10:12:27

另,楼主,能否请你帮忙解析一下,开征物业税,对投资商铺会有怎样的风险增加。尤其是,如果商铺写我的名,作为我的第二套不动产的话会怎样,我就怕投资不成,反成拖累啊。前面的我看了,我愚钝,没看太明白,谢谢楼主哈:)

---

细则没有出来,不好说。

其实,你东西选的好,没有什么担心的。要死先死投机

的。

现在，经济形势不好，国家应该不会对商业下重手。

美国收物业税N年了，一样有人投资。

而且，对投资有政策鼓励。

俺估计，郊区影响大，城区可能反而会涨。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-27 10:27

作者: 觉悟是啥米 回复日期: 2009-05-27 10:12:27

另，楼主，能否请你帮忙解析一下，开征物业税，对投资商铺会有怎样的风险增加。尤其是，如果商铺写我的名，作为我的第二套不动产的话会怎样，我就怕投资不成，反成拖累啊。前面的我看了，我愚钝，没看太明白，谢谢楼主哈：)

-----  
不论那个国家，都不会对富人下死手，

都会留出漏洞。

特别是现在全球一体化，

把富人吓跑了，是自己跟自己过不去。

文革的教训够深了。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-27 10:30

物业税搞不好，还是机会，

等细则，再看。

估计，也不是一天两天就能出来的。

说不定，就是一个舆论压力，毕竟房价又有涨的苗头了。



作者: 晋朝人 日期: 2009-05-27 10:31

作者: zrp38 回复日期: 2009-05-27 10:23:22

美国的纽约是世界上物业费最高的地方,纽约也是世界上房价最高的城市之一,但是,纽约市民的住房自有率是全世界最低的,只有 35%左右. 因为物业费,纽约的好房子都在富人手里.

~~~~~

~~~~~

~~~~~

对 中 国 很 有 借 鉴

······

-

这是趋势。

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-27 10:48

另, 楼主, 能否请你帮忙解析一下, 开征物业费, 对投资商铺会有怎样的风险增加。尤其是, 如果商铺写我的名, 作为我的第二套不动产的话会怎样, 我就怕投资不成, 反成拖累啊。前面的我看了, 我愚钝, 没看太明白, 谢谢楼主哈:)

实在担心, 就写小孩的名字. 呵呵.

作者: 晋朝人 日期: 2009-05-27 11:19

作者：觉悟是啥米 回复日期：2009-05-27 10:52:10

作者：晋朝人 回复日期：2009-05-27 10:48:51

另，楼主，能否请你帮忙解析一下，开征物业费，对投资商铺会有怎样的风险增加。尤其是，如果商铺写我的名，作为我的第二套不动产的话会怎样，我就怕投资不成，反成拖累啊。前面的我看了，我愚钝，没看太明白，谢谢楼主哈：)

实在担心,就写小孩的名字.呵呵.

=====

嘿嘿，楼主，俺还木有结婚呢，大龄未婚女青年：)

俺总是不辩雌雄,汗~~~~~

未婚就有这样的能力了?佩服一个.

作者：晋朝人 日期：2009-05-28 18:14

楼上的,及列位看官,节日快乐!大吉大利。

作者：晋朝人 日期：2009-05-28 23:02

列位,不好意思,这几天有点忙。

缓两天再写。

祝各位节日快乐!

作者：晋朝人 日期：2009-06-01 10:09

前几天事比较多,现在接着写。

谢各位看官鼓励。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-01 21:37

大家应该都知道武汉很大，实际上是由汉口、武昌、汉阳三镇构成。中有长江、汉江穿城而过。俺合伙人尝到了门面的甜头后，一发不可收拾，便在武汉最热的夏季，骄阳似火的季节，骑自行车，在武汉寻找合适的门面。想一想，武汉火炉之称可不是浪得地哟。他当时的急切心情，应该可想而知了。当他转遍一个镇后，转到汉阳时，终于功夫不付有心人，让他有所发现。也算天道酬勤吧。

每当他看中一处门面，常会打电话让俺去给他参谋。这是他第三次邀我去考查了。当时我们经过分析，认为汉阳起步比较晚，应该还有机会，所以，注意力重点集中在汉阳。当时汉阳也确实有不少门面可供选择。他发现的这处，也是一个新楼盘，一长顺沿街的一线门面，不过都被内部人拿在手里。他看中的这间，就是从内部人手上转出来的。

细细考查了周边的情况，又与附近其它的门面作了比较，认为此处优势明显，决定立马下手，以免旁人醒悟过来，就只好办了。俺看罢之后，也顺便打听了一下，还有没有转让出来的。售楼的指点，还有一间在卖。俺一看，大喜。此间门脸开阔，沿街大玻璃墙，非常好用的那种。可惜的是，俺手上的子弹（资金也）刚耗尽一空，只能望洋兴叹。俺挂念了好几天，可是面对 20 多万的首付，俺手中只有区区 2 万，无奈之下，准备介绍给亲朋好友。

记得那天晚上，在家中，坐卧来安，睡了又起，起了又睡，怎么也睡不着。心中愁闷，坐起来，抽了一夜的烟。因为，当时有个判断，眼见投资房产的人在增多，房价开始加速上涨，跟风的人越来越多，值得投资的项目迅速消失，基本认定房产投资的最好的时期即将终结。最后，一咬牙，拚了。机不可失，失不再来。

于是，与合伙人一块找到售楼的中间人谈判。当俺们提出，想给中间人些介绍费，谁知，那美女一激动，不仅坚决不要俺们的介绍费，还又给俺们减了 5000 块的费用。呵呵。之后，她一有这方面的消息，就会给俺们通气，结果，俺们把朋友一一介绍过来，买了一间又一间。最后，这条街上有 4、5 家全是俺们的亲朋好友。

俺当时一冲动，拿来了一万块，交了定金后，两手空空，剩下的钱还没着落。要知道，后面的钱不交，定金就白送了啊。现在想来，当时真是有破釜沉舟之勇气呀。也幸亏当时奋勇一搏，否则今天就只空留遗憾和悔恨。

有时候，机会来临之际，真的需要勇气。俺很庆幸，当年俺一路贷款、借债，用尽全力，手上只要有一文钱，都要拿去换房产。所以每每回顾当年，俺可以对自己说，俺尽力了，无悔无憾。另外，俺要提提醒一下，不想让大家误会。那就是：勇气不等于赌博，投资之道，最忌赌博心态。当然，这是另一个话题。

交过定金，俺就开始“愁”钱。换句好听的话说，就是筹集资金。说实话，俺今天坐在这儿回想，都想不明白，当年怎么把这笔钱筹集出来。呵呵。其实，人的潜力往往比自己想象的要大，大很多。

俺这间门面，是合同转让，另有4万的转让费。俺二话没说，直接就打到对方指定的账户上了。连收条都没有要。俺的合伙人也是一样。这让中间人很有些诧异，没想到俺们会这么爽快。以她们的经验，估计没有什么人会这样，一定会很纠结一番的。俺们不仅没有不快，还三番两次，要请中间人吃饭，表示谢意。结果，俺们跟中间人成了朋友，她帮了俺们不少的忙。欣慰的是，中间人在俺们的说服下，最后也拿来了一间绝佳的门面，当起了包租婆了，现在，开心的不得了。嘿嘿。

最后，俺说一下，这门面，加上所有费用，每平方4600块人民币。现在，此地的住宅都比这个高了。

作者：晋朝人 日期：2009-06-01 22:05

作者：stand111 回复日期：2009-06-01 21:57:24

够的，故事精彩，文笔也好，汉阳这阵说的是哪一年啊？本人好多年都一直现金空置，当时认识LZ就好了，你也不用筹钱，我也不会亏掉本金了。

应该是05年吧？

呵呵.有现金好呀.口水~~~~

作者:晋朝人 日期:2009-06-02 00:15

这几天看见物业税闹得沸沸扬扬,有些人象打了鸡血一样兴奋。

其实,要俺看,大可不必。

至少,近几年,推出的可能性不大。

只要分析一下现在的经济形势,根本不适合搞什么物业税。

整个国际环境,都在经济危机,消费不足,

美国因次贷引发了全球危机,

中国触目惊心之余,正引为警惕,

正求平稳过渡这场风险

不会自找麻烦。

再则,物业税比较适合经济较好、较热时推出,

比如 07 年的那种气场下。

07 年都没有办到,

今天更不敢在经济环境危险之时推行,

哪是不雪上加霜嘛?

更说,物业税让开发商把税费转嫁业主身上

实际上对开发商有利,降低了他们前期投入资金。

对有钱人来说,物业税相当于把一次性要交的税

分 70 年去交,反而会刺激、方便有钱人买更多的房产。

毕竟，前期投入减少。后期税费可以转嫁承租人。

另外，物业税会加速好、坏房产的分化，

贵的会更贵，地点差的只好裸泳了。

退一万步，就近期推出物业税的话，

也会是以刺激消费、减轻购房人负担为目的。

不会在当前经济不景气时，来个雪上加霜。

当然，不排除利益部门不按牌理出牌的可能性。

但，总的来说，近期搞什么物业税的可能性很低、很低，这么兴奋，过虑了吧？

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-02 00:17

第 2000 层楼, 自己买了. 呵呵.

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-02 00:51

作者: 衰渎是为了泄毒 回复日期: 2009-06-01 22:15:27

晋朝人老兄，请问你平时除了关注房产信息以及其他的投资领域信息之外（例如股市），还有进行怎样的修炼来提升你的投资理念和眼光？

阅读相关的理论书籍？约高手聊天过招、讨教学习？还是像现在这样在写贴中边思考边梳理边提升？

—

好的投资理念，主要来自阅读。所幸，又在实践中体会到其正确性。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-02 02:20

再说一下物业税。

别看这坛中的一些人骂的凶, 人数众多,

但毕竟现实中, 拥有房产的人是大多数.

中国老百姓以家庭为单位, 几乎都拥有房产,

叫的凶的只是刚进入社会的两手空空的小白领。

他们叫喊物业税, 只能证明他们的无知和目光短浅。

毕竟, 他们终有买房的那一天, 不是吗?

以上海为例, 有那么多房子, 都没有业主吗?

可见, 拥有房产的人毕竟比没有的多.

目前, 在这个减税减息的经济周期里,

反而去推行一个物业税, 无疑是饮鸩止渴,

让广大老百姓雪上加霜,

用泻药治腹泻, 那是找死。

所以, 物业税的话题, 可以休矣。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-02 11:33

作者: 欧罗芭 回复日期: 2009-06-02 10:34:08

弱弱地问一句楼主: 借了那么多钱怎么还啊? 靠工资得还到什么时候啊? 还是把原有的一些房产卖掉?

—

如果借钱用于投资, 而不是消费的话,

还起来比较快.

比如,买了一套租金高好租的房子,

相当于又多了一个人挣工资,

有两套,那是四个人挣钱,

当然还起来比原来快了.

再有,比如俺把刚买的那门面过一年半载卖出的话,

不仅能还债,还要赚钱咧.

当然,也可以考虑把手中较差的房产卖掉,

这样,不停以差换优,更是一个好的操作方法.

作者:晋朝人 日期:2009-06-02 20:54

作者: 888 秋月 回复日期: 2009-06-02 17:24:26

内铺?还是沿街门面?

作者:晋朝人 日期:2009-06-02 21:01

作者: abaccc 回复日期: 2009-06-02 12:44:52

作者: 晋朝人 回复日期: 2009-06-02 11:33:08

晋朝人兄投资过产权式商铺没有

能否介绍下这方面的情况?

不太喜欢这种商场产权式商铺,陷阱太多.

而且常常搞成:有损失由业主承担,高回报时又被物业侵吞的局面.

作者:晋朝人 日期:2009-06-03 11:23

作者: 888 秋月 回复日期: 2009-06-03 10:58:45

是内铺,现在被开发商反租中.租期 6 年.

猜就是内铺,开发商玩的返租把戏.

其实从一开始,仔细分析一下的话,

这种东西是不值得投资的.

不知 6 年后,出租是自己发租还是开发商统一发租?

内铺有很多问题,三言两语难道清.

能原价退还开发商是上策.

作者:晋朝人 日期:2009-06-03 12:08

作者: 觉悟是啥米 回复日期: 2009-06-03 11:36:28

888 那种,跟你的这种,可能还有些区别.

毕竟,俺没有实地了解.只是感觉.

内铺高收入高风险.经营能力是关键.

经营的好,开发商控制发租等环节,不会给业主高回报,

一般控制在 8%左右,让业主吃鸡肋,闹麻烦,不闹吃暗

亏.

出资让开发商白赚钱.开发商相当于用业主的钱赚钱.

一旦经营的不好,开发商就跑人,赔得都是业主的钱.

有人说,有合同呀,开发商怎么跑人咧?

其实,开发商玩得是金蝉脱壳

通常,签代租合同的并不是开发商,

而是另一家有限公司,从法律上说,

与开发商没有任何关系.

888 秋月,可以看一看他的合同,

是不是这样的?

这就是说,一旦赔钱,都是业主的,

一旦赚钱,大头都是开发商的.

业主难以讨到好.

如果 888 秋月的情况如此,

那说明,开发商一开始,就打了这种主意

后果可以想象.

如果能自己发租,也是 6 年以后.

而且,内铺业主自行发租,很容易把市场作坏.

另外,还必须是在非常好的地段,才有可能内铺红火.

总之,开发商是稳赚不赔. 业主是稳赔难赚.

作者:晋朝人 日期:2009-06-03 12:12

作者:觉悟是啥米 回复日期:2009-06-03 11:43:40

补充一下,开发商说 8%的反租,3 年租金可以抵房款,
也可以不反租,反租的话,3 年后自己经营。

你这种,可能是开发商还是想以返租引投资客出手,
以卖铺面为主.

只是内铺要火,地段与经营能力,缺一不可。

除非是自然形成的市场,否则,风险太大。

作者:晋朝人 日期:2009-06-03 14:48

作者:觉悟是啥米 回复日期:2009-06-03 12:21:53

签代租合同的不是开发商,是有另外一家公司,那那家公司如果跑了,应该也有合同可以追究的吧。

代租是有限责任公司,明白了?有限责任.

注册 30 万,申请破产,都赔出去,不够业主跑路的车钱.

再说,这 30 万还包括桌椅板凳,不会损失几个钱.

作者:晋朝人 日期:2009-06-03 14:52

作者:辽苏 回复日期:2009-06-03 12:22:33

楼主,再问一次啊

一直关注此贴,写得很好,弱弱地问个问题,怎么关注房价的走势,从哪里得来信息呢,报纸和其它媒体的都未必真实,可实地考察又没有那个精力,

希望这次得到回复,谢谢

你这个考题比较难,呵呵。

实地考察是最可行的，你不愿意，就比较难办了。

不过，一手的，可以打电话，可以了解个大概。

二手的，问中介就行。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-03 14:58

作者: 辽苏 回复日期: 2009-06-03 12:22:33

楼主，再问一次啊

一直关注此贴，写得很好，弱弱地问个问题，怎么关注房价的走势，从哪里得来信息呢，报纸和其它媒体的都未必真实，可实地考察又没有那个精力，

希望这次得到回复，谢谢

补充一下。

对房子来说，光说价格，常常说明不了问题。

还要考虑，地段、周边配套、房型、朝向、位置等等不实地看，是盲人摸象。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-03 15:02

作者: 觉悟是啥米 回复日期: 2009-06-03 12:43:27

作者: 888 秋月 回复日期: 2009-06-03 12:51:45

差点把你们发的图的当成是一个人的了，呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-03 15:05

作者: 觉悟是啥米 回复日期: 2009-06-03 12:43:27

楼主，俺简单画了个图，其实也不是说邀您帮俺做决定，只是就当个案例，拿出来请您分析一下，我学习学习可以不？ :) 谢谢楼主哈。

简单说明一下，画着斜线条阴影部分的，就是新建的商铺，也就是俺在考察的那片，红色阴影部分呢，就是主干道周边已经发展成熟了商业区了，没画太细，周边还有酒店、宾馆什么的。

你这个，铺面临街的话，还不错。关键是价钱。

如果能作餐饮，可以再加分。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-03 15:09

作者: 888 秋月 回复日期: 2009-06-03 12:51:45

我的商铺就在其中

从图上注意到，“美食”两字，这个可以加分的。呵呵。

见图上车比人多，为什么？

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-03 15:16

作者: 觉悟是啥米 回复日期: 2009-06-03 15:09:58

你这个，确实不错。临街的话，风险不大。

2.5万，要与租金比，才好说贵与不贵。

了解一下周边租金情况，再看一看自己的，就比较有底

了。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-03 15:22

作者: 辽苏 回复日期: 2009-06-03 12:22:33

楼主，再问一次啊

一直关注此贴，写得很好，弱弱地问个问题，怎么关注房价的走势，从哪里得来信息呢，报纸和其它媒体的都未必真实，可实地考察又没有那个精力，

希望这次得到回复，谢谢

想了想，你的问题应该是想问，

房价的走势，不是具体价格。

那你的问题是所有人都想知道的了，

能解迷的话，就会稳赚不赔了，呵呵。

俺也很想知道，哈。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-03 15:25

作者: 空白地带 回复日期: 2009-06-03 15:18:46

真是佩服你，2万元也敢买商铺，俺要是有你这么激进就好了~

因为，基本判断是稳赚不赔，没有风险。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-03 15:30

作者: daniellsh 回复日期: 2009-06-03 14:12:50

建议楼主在叙事的时候介绍下如何判断房产是否值，不然很多人看了故事后，拼命贷款乱买门面房，那也不符合楼主写这篇文章的初衷了吧

讲清楚了，就不会误导别人

不是什么房产都是会很快升值的，特别是这一两年的房价高峰期。

麻烦楼主也分享下具体的判断房产价值和价格的经验，谢谢

是，谢提醒。

有时间，专开一章讲吧。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-03 15:32

作者: 888 秋月 回复日期: 2009-06-03 12:51:45

我的商铺就在其中

看了你的炒房贴，很了不起。佩服。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-03 15:37

作者: 空白地带 回复日期: 2009-06-03 15:28:35

俺要向你学习，就算是判断稳赚不赔，没有大半资金俺也是不会动那念头的。

俺估计过了，在承受的范围內。

大不了，卖一套房。也算以次换优，呵呵。

左右都是个赢。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-03 21:21

作者: 888 秋月 回复日期: 2009-06-03 12:51:45

我的商铺就在其中

又仔细看了看你的图,好象没有想象的那样不好,

如果一旦真作火了,也许还不错.

你这个好象是临街的吧?

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-03 21:29

作者: hanyanghan 回复日期: 2009-06-03 19:39:41

楼主我再发次。。希望能看见

楼主 能不能谈谈你对现阶段 车位 投资的高见。。。毕竟现在买车的人太多了

作者: 金山吖伯 回复日期: 2009-06-03 21:04:01

我也想问问关于车位的事情~我们这边 15w 左右一个车位~一个月租金也就 300,但车位的供给好像赶不上车数量的增加~怕以后的租金飞涨~该如何选择???

车位应该是好东西,俺也看过、想过,

只是好象都卖的太贵,比如象金山说的这种,回报太低、太慢。

有闲钱可以买着，放一放。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-03 21:39

作者: wubola 回复日期: 2009-06-03 20:56:24

晋朝人，在问个问题。

什么是独立街铺，内铺，产权式商铺。都有啥区别？最好详细介绍一下，也让广大 Fans 多长点知识。

俺的理解不专业，不算标答。

独立街铺----指街面上的门面，且业主有所有权，并自己经营。

内铺-----非街边的，往往是大卖场所内内的一间或一块隔间。

产权式商铺-----主要是指业主拥有产权，但经营权托管、交物

业统一经营。这种多为内铺。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-04 16:14

作者: 小脚巴 回复日期: 2009-06-04 14:42:25

晋朝人，你好！

麻烦，请教一下，我在苏州。

如果手上有 20W, 是选 40 多平、均价 10000 的高层小户型(租金 2000), 还是 70 多平均价 8000 的多层(租金 2500)? 都是 2 手房，在金鸡湖附近。小户在湖东靠近大的商业广场、

多层是学区房，两者离在建轻轨都很近。。。我月入 4000 的话，首付多少比较合适？

--

你贷款年限最长能多少年？

作者：晋朝人 日期：2009-06-04 19:03

作者：小脚巴 回复日期：2009-06-04 14:42:25

晋朝人，你好！

麻烦，请教一下，我在苏州。

如果手上有 20W,是选 40 多平、均价 10000 的高层小户型(租金 2000),还是 70 多平均价 8000 的多层(租金 2500)? 都是 2 手房，在金鸡湖附近。小户在湖东靠近大的商业广场、多层是学区房，两者离在建轻轨都很近。。。我月入 4000 的话，首付多少比较合适？

想了一下，感觉小户型的好些，首付 20W,贷款年限越长越好。

作者：晋朝人 日期：2009-06-04 19:04

作者：qingyanoo 回复日期：2009-06-04 09:49:26

请问这个门面值得投资吗？红色是成熟商铺地带，绿色是投资的门面，黑色方框是小区进车的门，黑色三角是小区走人的门

门面地段

还行,关键是价格.

作者:晋朝人 日期:2009-06-04 19:06

作者: qingyanoo 回复日期: 2009-06-04 09:49:26

请问这个门面值得投资吗?红色是成熟商铺地带,绿色是投资的门面,黑色方框是小区进车的门,黑色三角是小区走人的门

门面地段

再一个,小区入住率高不高?高就好.

作者:晋朝人 日期:2009-06-04 19:12

广告

第六回 投资秘籍吐血奉送

晋朝人

作者:晋朝人 日期:2009-06-04 19:17

作者: 888 秋月 回复日期: 2009-06-04 12:58:17

(楼主)晋先生:

如果你觉得我这个商铺有价值盈余,我就不急着卖了,反正现在收着租呢.反之赔本也易主.

你这个比较复杂,真要看看现场才敢讲。

看样子属于，好则红火，不好就温一些。

温一些其实也没关系，只是机会成本的问题了。

没有其它好项目，放一放也行。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-04 19:19

作者: hanyanghan 回复日期: 2009-06-04 19:16:19

楼主我是那个问你 车位能不能投资的那个。。。。你还没回答具体。。 那天能详细说下吗？

上面答过了呀.

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-05 11:29

不好意思,列位。

文章未动,广告先行。呵呵。

正在构思,纂写中。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-05 17:52

写下这个章节的题目,却发现,提笔千言,不知从何谈起。

实际上,这个题目太大,要涉及的范围太广,大致分了一下,

至少可以分: 战法、技法、心法, 三个方面。

战法应该重点是一些基本理念,技法是技术、操作层面的,

心法就多了,可将心态及金融知识层面等一锅烩。

只是如果写的太理论化、恐怕没有什么意思,

大家不如去看教科书了。

不知道自己为什么要发这种神经？呵呵。

再说，这种内容可不象故事，喜闻乐见，是不是？唉。

正范难中 ing

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-05 17:58

见不少朋友回贴，问世了一些问题。

先回答问题。

只是有些，俺隔山大牛，力所不逮，

有些看似简单的问题，实际上三言两语说不清，

比写贴还费劲。

所以，先择好答的答一下，供参考。千万别当标答。

一来水平所限、二来盲人摸象，只能供大家讨论、参考。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-05 18:03

作者: akang_qh 回复日期: 2009-06-05 17:55:30

作者: doginet 回复日期: 2009-06-05 12:16:50

作者: 小脚巴 回复日期: 2009-06-05 09:08:05

作者: 小脚巴 回复日期: 2009-06-04 14:42:25

晋朝人，你好！

麻烦，请教一下，我在苏州。

如果手上有 20W, 是选 40 多平、均价 10000 的高层小户型(租金 2000), 还是 70 多平均价 8000 的多层(租金 2500)? 都是 2 手房，在金鸡湖附近。小户在湖东靠近大的商业广场、

多层是学区房，两者离在建轻轨都很近。。。我月入 4000 的话，首付多少比较合适？

想了一下，感觉小户型的好些，首付 20W，贷款年限越长越好。

麻烦能分析下为什么吗？

同问，为什么贷款年限越长越好？

利息不是更多？

难道是通胀的预期？

谢作者：akang_qh 回复日期：2009-06-05 17:55:30

帮俺答了。基本就是这个意思。

特别是这段：

“ 楼主说的贷款年限越长越好，个人理解应该是在目前的存贷款利率

较低的情况下，其次是年限越长，每个月要还的贷越少，也就能保证手

里有更多的现金流，方便以后的再投资，相当于是借银行的钱来生自

己的钱,通俗讲就是借鸡生蛋,关键是借的鸡要母鸡啊,呵呵,也就是

你要有这种借钱生钱的能力,或者楼主还有层意思,就是每个月还的

钱不多,这样买房也不会对你正常生活影响太大.”

说限长贷款年限,就是这个意思。呵呵。

满分 100 的话,应该 120 分吧? 哈。

作者:晋朝人 日期:2009-06-05 18:09

关于小房与学区房,

俺 大概算了一下,

投入 20 成,小房有正现金流流入,而大房租金似不够还贷

每月是负现金流。

所以,小高层那个抗风险能力也强一些,又收益高,

关键是正现金流。

当然,不一定算的对。意思是这个意思。

作者:晋朝人 日期:2009-06-05 18:19

作者: qingyanoo 回复日期: 2009-06-05 08:19:54

晋兄,我看中的门面在绿色带的中间,7800 每平,租金大概在 45 每平左右,90 平,小区为高档住宅区,入住率应该挺高,现一期起了 4 栋,还有 5 栋,绿色带的门面就是其中两栋的底铺,售楼的说买了这里门面的都是自己经营的多,

经营品牌服饰，大概情况是这样，烦请晋兄写完秘籍帮我分析一下。

如果租金真象你分析的那样，首付一半，贷一半 10 年还清，

每月租金还贷后，似也有正现金流。应该可以。

相当于，投 30+万，你资金 10 年翻一番。

这还不算租金增涨和房价增涨的情况。

而门面租金和房价通常是增涨的。

当然，30+万的投入，比起作生意来，收益要差多了，不过，风险小、稳定，而且，涨时可以随时赚钱走人。

作者：晋朝人 日期：2009-06-05 18:27

作者：轻风啊轻风 回复日期：2009-06-05 15:49:31

晋朝人老兄，一直在看这个帖子，对您的投资理念和见解深为佩服。

从来也没想到自己竟也遇到和投资有关的事，请老兄给俺分析一下，能不能投资。

你这个，觉得是很好的机会。

讲到拆迁风险，俺不懂农村地的政策，但建议你换个思路考虑，试一试。

比如，既然拆迁可能性大的话，

你可不可以考虑借机“种一种房子”？赚一把？

种那种：就是不拆迁，你一样能租、能赚钱的房子，

一旦拆迁，你也能赚大笔拆迁费。进退自如。

总之，机会肯定是好机会，

你是不是换个思路？找到一条应对拆迁的好办法，

一旦找到了，你就把这个掉馅饼的机会操作到嘴里了。

呵呵。

作者：晋朝人 日期：2009-06-05 20:00

doginet:

楼主文章的精髓应该是：花更少的钱，在一定时间内占有一套房子。理论上，如果房子可以贷 1w 年，每年按揭则趋于 0，如此你可以以非常小的代价占有这套房子。

不知道 对不对？

对头，呵呵。

作者：晋朝人 日期：2009-06-05 22:07

写下一回前，照国际惯例，点评一下本章节的标题。呵呵。

看很多朋友提到原始资金是起步的瓶颈，提到要开源、先要节流的重要性。

俺看到好些人，平时大手大脚，买房时又说房子太贵，俺很是不以为然。世上哪里找十全十美的事？又想轻松买房，

又想轻松花钱，天下美事都让他一个人占全了？除非是胎投得好，祖上替他把苦都吃完了，甜都留给他一人享受。所以，对白手起家的人来说，善待每一分钱，仔细将它用在正确的地方。那是您下蛋的鸡，别早早得就将鸡杀了吃肉哟。你善待金钱，金钱才会跟随你。金钱是有嗅觉的哟。

但是，俺想说的是，积累财富的过程中，钱并不是最重要的。请相信，这是一个金钱遍地的世界。正常的作法应该是，先找机会，再找钱。钱比俺们想象的多的多。那些白手起家的创业者，哪能一个不是先抓机会，再找钱的？找项目，常常比找钱难的多。更多的情况是，你有了好项目，钱往往会自己找上门来的。

俺说血战江湖，讲合伙人和俺的例子，就是想说明，人的潜力往往比自己想象的大，大很多。有些事情，甚至不需要花钱。

写到这里，觉得有一件事，俺应该讲一讲。

俺与合伙人买汉阳门面的时候，就遇到另一个业主。你能想象，他买门面没有花一分钱吗？他纯粹是空手套白狼。

他的作法是，办了8张，还是10多张信用卡，俺记不清了。不过，这不重要。呵呵。每当朋友用大钱时，他就让朋友刷他的卡，把现金给他，他来填钱，来提高信用卡的贷款上限。最后，这些信用卡的贷款上限加起来超过几十万。他买汉阳的门面就是利用信用卡刷卡，再利用免息的时间，

把几张卡上的钱轮流转动、填补。结果，买门面，全是用的信用卡上的贷款，没花自己的一分钱，白得一套几十万的面。连利息都没有出一分钱。

当年，不少人炒楼花，交个定金，然后再转手卖出，不也是空手套白狼吗？不要告诉俺你连定金的钱都没有，或借不到哟。嘿嘿。俺买汉阳的门面，就是别人合同转让出来的哟。

定金一万，转手赚4万。

所以，办法总是有的，就看找得找不到了。千万不要说，俺没钱，所以机会跟俺没关系。没钱，所以赚不到钱，赚不到钱，所以没钱。那样，你永远也难有钱。因为，你把自己装进了一个死循环。记住，机会永远比钱重要。比如，你知道一支股票能翻两番，就会有人把钱送上门来与你分成，或花大钱来买你的消息。反过来，也一样，你肯定也愿意花大钱去买这个消息，对不对？这需要投入原始资金嘛？

启动资金固然重要，但决不能让它成为阻碍你进前的借口。请记住，机会比钱重要，有了机会，就能生出钱来。没有生出钱来，那是你的水平问题。正确有顺序应该是：先找机会，再找钱。

俺说血战的意思就是：没有条件，就去创造条件。不经风雨，那见彩虹？

作者：晋朝人 日期：2009-06-05 22:12

作者：坠落人间天使 回复日期：2009-06-05 21:16:33

谢谢晋朝人楼主赐教！

找个更赚钱的项目,找到后,可把它卖掉作项目资金。

俺是不是回答的太简单了? 呵呵。

作者: 晋朝人 日期:2009-06-06 19:57

作者: 似锦繁花 回复日期: 2009-06-06 08:23:54

虽说楼主没有回我的贴,但是看了回别人的贴,心里也慢慢清楚了一点。

产权式的酒店,十年之内几乎没有回报,十年后还不是很清楚。

酒店式的公寓,根本产生不了正的现金流,
这两个都不算是个好投资。

看了你的问题,回时漏了你,不好意思.

不过,你已经明白了,俺就不用废话了,呵呵.

作者: 晋朝人 日期:2009-06-06 20:01

作者: 火热天 QQ 回复日期: 2009-06-05 23:07:40

楼主,你好!我是第一次上来注册,看你的帖子有几天了,边看边思考边检讨自己,汗,俺看来真的很笨。现在俺有个投资也是第一次投资的事想请教。现在有一个内铺位置可以,商场是个成熟的服装专业市场,有十年了,且人气到

现在一直都很旺，内铺面积二十几个平方实用面积十几平方，年出租 6 万。现在出售 70 万，且是最低价不包出售后的其他费用也没有贷款一次性付清，该内铺还有 40 年的产权，还请楼主帮我分析下，对了周围都是专业的成熟服装市场

关注一下为什么不能贷款。不能贷款的房子常常产权有问题。

象无畏提醒的，还要分析一下，此铺有没有 10 年以上的生命力。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-06 20:02

作者: 晋朝人 回复日期: 2009-06-06 20:01:11

作者: 火热天 QQ 回复日期: 2009-06-05 23:07:40

楼主，你好！我是第一次上来注册，看你的帖子有几天了，边看边思考边检讨自己，汗，俺看来真的很笨。现在俺有个投资也是第一次投资的事想请教。现在有一个内铺位置可以，商场是个成熟的服装专业市场，有十年了，且人气到现在一直都很旺，内铺面积二十几个平方实用面积十几平方，年出租 6 万。现在出售 70 万，且是最低价不包出售后的其他费用也没有贷款一次性付清，该内铺还有 40 年的产权，还请楼主帮我分析下，对了周围都是专业的成熟服装市场

不会是白马吧？呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-06 20:09

作者: qingyanoo 回复日期: 2009-06-05 22:46:17

晋兄，我现在考虑 60 万的房款是和家人合伙一人一半，一次性交清，还是交一半贷一半，这两者的区别在哪里，哪个方式更好一些，各位懂的大虾也帮我分析下，踊跃发言啊

如果不麻烦，就一次性交清吧。

真需要用钱时，再抵押贷款也方便。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-06 20:12

其实俺跟 akang_qh 回复日期: 2009-06-06 00:46:12

一样，喜欢贷款。不过，你新手可以简单点，呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-06 20:13

作者: 六是六乘六加六 回复日期: 2009-06-06 20:09:28

为 LZ 的无私和热心顶上一个。

谢兄弟一个，呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-07 01:41

作者: akang_qh 回复日期: 2009-06-07 00:13:23

知道所以无畏兄，说得不错，顶一个，不能光从收益乐观面来看，也要适当考虑消极面，这样投资才更有把握，说实话晋朝人老兄在房市一些投资经历在目前的状况下，也比较难复制了，不知道晋朝人老兄同意否？晋朝人老兄当时看准了大势，抓住了势，顺势而为，而且敢于压上资金，勇于一博，这不是一般人所能做到，在关键时候能有这样的魄力，不是一般人所具有的，而且背后相信有个贤内助，夫妻同心，其力可断金啊，所以不成功也很难，呵呵，这也是我辈所要学习的。啥时候晋朝人老兄也把嫂夫人的一些丰功伟绩晒晒呀？呵呵，偶很八卦的说！

借用铁匠的话说，现在最好的投资就是投资健康和投资子女，投资家庭，只要家庭和睦，长辈幸福安康，子女孝顺正常健康快乐的成长，比任何都强！

你这个说法比较有代表性，呵呵。

所以先回一下，下一章会专门讲这个问题。

外人看以为俺是一博，冒的风险很大，

其实没有什么风险，只是外人以为俺象是赌博一样，

所以，大多数人认为投资就是应该赌一下，要冒风险

故很多人在股市上赌、在楼市上赌。。。。

其实，好的投资一般都没有什么风险，

只是外人不了解而已，

当然，偶尔的失误也是有的，但，只是偶然而已。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-07 04:26

第六回 投资秘籍吐血奉送

说实话，公开这些秘籍，俺真的很心痛。呵呵。初衷本没有公开的意思，可朋友们热情，让俺始料不及，深受感动。进俺的贴子也算一种缘份。眼睁睁看着信任俺的朋友们走弯路、甚至金钱受损失的话，俺就太对不起各位的信任了。这么多回贴和提问，可见朋友们心切之意。把好东西藏私不如与朋友们分享，也算对进俺贴子的朋友们的一种答谢吧。既然大家有缘，那一定是上天的旨意。既然有缘，就结个善缘吧。

其实，也算不上什么了不起的秘籍，别说天涯里高手如云，就是俺身边的朋友、熟人胜俺的多矣、远矣。只是俺只有这点看家的东西，敝帚自珍而已。让方家见笑。

本想有条理一点写，写了一些、发现这样写的太罗索、反而重点不突出。想想，还是用下面的方式写比较容易清楚、明了。

1. 投资的关键是什么？

投资的关键是什么？

俺要说出答案，大伙该笑了。呵呵。

关键是：赚钱。

哈哈。大伙说，废话！这还用你说？嘿嘿。

且慢。

大家想一想，投资的人很多呀。估计大伙不少都多少有过投资吧？赚钱了没有？俺们看到好些人都在投资呀，赚钱了吗？嗯、俺看见的是大部分人都是在赔钱的哟。股市、基金、开店、买房。。。。列位身边的人，恐怕是赔钱的多吧？对不对？投资赚钱了嘛？恐怕赚钱的人是少数吧？为什么？

记得，俺说过，投资的最大风险是无知。实际上，投资本身的风险很小，只是投资人的无知才放大了风险。实际上，很多人连投资是什么都没有搞清楚，就开始投资了，能不失败吗？如果连人体的基本构造都没有搞清楚，就给人割盲肠，结果是什么，还用说吗？

当俺看到好些人在叫喊、咒骂说，炒房的人就要跳楼了，死的会很难看时，俺就忍不住在心里好笑。记得当年温州炒房团，多少人说要笑看他们跳楼时，俺就知道说这种话的人把无知当无畏。温州人是多么高明的投资人呀，俺自知与他们的水平差着千里之遥，象俺这样低水平都离跳楼远着呢，温州人怎么可能比俺还差呢？

其实，说这种话的人，他们连投资与投机的基本区别都没有搞明白，就敢断言那些投资高手会跳楼，只能说他们无知者无畏。更甚者，牛某、时某某之辈，不管他们动机是什么，但看着他们对他们完全不懂的东西，夸夸其谈、指点江

山，真令人厌恶。特别是那个牛某，把无知当有趣。难道说，当芙蓉姐姐就那么有意思嘛？为了吸引眼球，不惜把别人往火坑里推吗？还有那个所谓专家的易某某，自称专家，信口开河，不过是一个脸皮厚专家而已。他那半桶水，俺都不尿他。

投资的基本原则是赚钱，只不过大多数人把投机当做投资而已。

俺的理解是：投资是在进入的时候就已经赚钱了，而投机是在预见的将来可能会赚钱。这个简单的差别是造成很多人赔钱的重要原因。

让俺再强调一下：投资是在买入的时候就已经赚钱了。而投机是预计未来会赚钱，靠预测正确来赚钱。所以说，投资无风险。（当然，这是一种夸张的说法，毕竟世上没有 100% 的事情。）

不知大家注意到没有？俺一直关心买房时的租金问题？而不太关心房价可能的涨、跌？原因就在于此。因为，投资房产，有好的租金作保证，那么，你买到手就是赚钱的，有什么风险？比如，投 10 万资金，10% 的租金回报，10 年就收回投资了，还赚一套房。房价跌，房租保证投资收入，房价一旦涨，就会有暴利回报。俺赚着钱，干嘛去跳楼咧？跳舞还差不多吧？呵呵。根本不用太关心什么房价涨、跌。跌赚钱，涨更赚钱，有嘛风险？看到赚钱的好房，只恨抢不到

手，只怕太少，还怕太多吗？呵呵。

所以说，投资的关键就是要赚钱。说得更准确些，就是在买的时候就要赚钱，而不是卖的时候。故，投资无风险而。

投机是一等一的顶尖高手玩的游戏。可惜的是：无论是过去、将来、还是现在，大多数参与其中的人都不是高手，他们只是令人宰割的羔羊。

作者:晋朝人 日期:2009-06-07 04:39

作者: 知道所以无畏 回复日期: 2009-06-07 03:27:16

一.做房产，有句名言，地段，地段，还是地段！我一套房产和一个亲戚的房产，我的在市区，他的在郊区的中心区，月租金一样。但是，我的房子空置期，从来没有多过一个星期，而他的房子，上一年他放盘一个半月才找到租客，这就是地段的威力。

二. 不熟不做，不熟悉的地方不买。我买房子，总是在我最熟悉的地方。为什么呢？因为我了解这个地方的需求，也了解这个投入在这个地方的收益，不会被地产商，中间商欺骗。虽然我也有。。。。。。。。。。。

无畏兄不仅无畏还无私，不仅是高人，也是好人。

握手。

作者:晋朝人 日期:2009-06-07 19:24

2. 投资秘籍二。

参见第一条。呵呵。

俺反复思量，想想，还是应该把第一条再重声一遍。虽然，很多人可能不以为然。但，俺觉得这是最重要的、也是俺受惠最深的一条了。怎么强调都不过份。

李嘉诚说房地产、第一是地段、第二是地段、第三还是地段。只是，他只说了战术，关键的为什么，并没有讲。为什么地段这么重要？这里有个战略出发点。也就是大家常说的投资理念。战术是围绕战略展开的。

战略应该是简单、明了，好操作。战术可能千变万化，但不离其中。都说林——彪是常胜将军，记得他的部下说他：不打无把握之战。其实，这才是关键。运用到投资中，其实是一个道理。

俺特别喜欢看《长征》，唐国强演的那个。老毛很了不起。他的战略就是：敌强我弱，所以，打得赢就打，打不赢就走。很简单嘛？很简单。但是，很容易嘛？不容易。那个德国人和当时的三人团，以及之前的什么城市起义、暴——动，领导人都是些留洋的绝顶聪明之人，却失败连连。因为战略错了，战术再好，也注定失败。

所以，在投资时，也是一样。“赚钱，俺才投，不赚钱，打死俺、俺也不投”。这样，你就会避开很多的陷阱、引人上钩的圈套。好些香港人投资房地产，最后破产跳楼，就是他们以为“会”赚钱。当风暴来临之时，才知道自己一直在

裸泳。

俺知道，俺说投资最重要的原则是：要赚钱。很多人会不以为然。其实，仔细想一想，有多少人在投资的时候，是赚钱的咧？通常都是认为“会”赚钱而已。不能坚守这条简单的法则，就很容易被忽悠、落入五花八门诱人的陷阱里，最后损失惨重。

让俺再把第一条原则换句话来说一遍：“赚钱，俺才投，不赚钱，打死俺、俺也不投”。

什么叫赚钱？就是至少要高过银行利息，否则不如存银行，一点风险都没有，还更赚钱，不是吗？

其次，最好能跟上通货膨胀率。这样，你的钱才真正没有损失，作到了保值。

最好，回报高过利息、高过通胀率，这样，才真是属于赚钱的、好的投资。

作者：晋朝人 日期：2009-06-07 19:25

作者：六是六乘六加六 回复日期：2009-06-07 17:03:30

晋朝兄 终于看到了你吐血奉献的秘籍 的确是掏心拿出来好货 有这般见解并能热心教授他人 境界难得啊 起码我做不到 所以常来顶你以表支持

有点小小疑义，“1. 投资的关键是什么？ 关键是：赚钱。”这个概括不太准确，因为从后续的大段论述来看，或许这么说“投资的关键或者第一原则是：不亏钱”或者“投

资的关键是确保不亏钱再考虑赚钱”比较符合你的论述,, ,
好象那个把非特也说过这样的话哦。

你说的对,其实都是一个意思,只是表述不同而已。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-07 23:00

作者: xiaocm15 回复日期: 2009-06-07 09:04:59

上网第一件事就是看老弟的贴子(论年龄这样称呼你不会
会有错),太感谢经验的分享了.

老哥,呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-07 23:08

作者: 知道所以无畏 回复日期: 2009-06-07 03:27:16

一. 做房产, 有句名言, 地段, 地段, 还是地段! 我一套房产和一个亲戚的房产, 我的在市区, 他的在郊区的中心区, 月租金一样。但是, 我的房子空置期, 从来没有多过一个星期, 而他的房子, 上一年他放盘一个半月才找到租客, 这就是地段的威力。

二. 不熟不做, 不熟悉的地方不买。我买房子, 总是在我最熟悉的地方。为什么呢? 因为我了解这个地方的需求, 也了解这个投入在这个地方的收益, 不会被地产商, 中间商欺骗。虽然我也有错过在其他片区的高收益物业, 但这几年, 我心里一直是踏踏实实, 没有一点的担心。有人会想问, 虽

然住在这个城区，但是这么大，我不能每个地方都住过啊，怎样才能知道底细呢？我的方法是，多问，多看，多想。1. 问在这个地段的亲戚、朋友、同事，如果在同一个小区，那就更妙了；2. 直接到地段处看各个中介铺子的广告，你不用问中介工作人员的！看看同一个小区，同一种户型的售价和租价，那么，即使中介商有夸大的成分，但是这两个条件是同向夸大的，为什么会这样，我不说，这个你自己想想；3. 而最阴险的一招是打电话到不同的中介商，对这个说想买或想租入，而对另一个说想卖或出租，好了，你把他们的报价取平均值。

三. 广州话：有多大的头戴多大的帽子——就是风险承受能力的问题了。虽然帽子大可能会值钱一点，能多挡一点阳光雨水，但是如果风大，帽子是会飞掉的。许多人问，现在该不该买、该不该卖房子，收入多少多少，该买多少钱的房子，有多少多少存款，该贷多少，又该供多少年。。。等等、等等问题。这又分为首套自住和购房投资赚房租两种情况。

1. 首套自住。我认为，不要为了迷信和面子的问题，一定要买新房，找个自己够用的、生活和交通方便的二手房即可，不要图大，图新。首期控制在自有资金，供款不论年限，月供控制在可支配收入的三分之一内，争取更快积累资金，为以后改善居住打下基础。2. 有些闲钱而投资。我认为，为了资金安全稳妥，租金收入按每年十个月算，收益率比存款利

率高 3 个百分点以上，可以买入。能贷款尽量贷款，贷款首付和供款，控制在现金流为正即可。这样既可以保留更多现金，又不会降低资金的积累速度，积存弹药，为下一个目标出击。卖出呢？反向推，当利率比收益率高 3 个百分点时卖出，存定期，静观其变。（银行利率，我指的是在常规的情况下，如 10 个百分点内，当利率在十几、几十、几百以上时，你的投资失败，不要找我算账。）

四. 澄清一个问题——银行是不是吸血鬼？在一个有秩序的，公平的社会，每个成功人士，他的财富能更快积累，都离不开银行的帮助。每每有人说，银行又赚了自己多少多少利息。。。供 30 年，利息多了很多很多。。。无债一身轻。。。这些观点都十分的错误。如果只靠个人的财富积累速度，那么你事业发展一定不快。其实，银行是一个十分讲信用的、可靠的帮手，如果你合乎条件，它都会帮你。不会像一些人，编造各样的借口，不借钱给你或提前追债，打乱你的计划，让你欲哭无泪。如果。。。你现在大骂银行是吸血鬼。。。你现在是房奴。。。你现在是负资产。。。那么，你自己反思一下，自己错在哪里？不要将责任推给别人，是不是犯了我所说的第三个观点呢？

余，昧人也，学历高中，至今犹是一企业之下层职工，月到手不过三千大元，唯好安逸，不思进取，故犹作底泥，唯求三餐一宿，生不入官门，死不入地狱，无丝竹之乱耳，

无案牍之劳形。廉政公署问曰：岂有不贪！然则何来几套房产欤！余答曰：无他，为有银行助也！

无畏这个，都是经验之精华呀。俺顶出来大家一观。

“ 余，昧人也，学历高中，至今犹是一企业之下层职工，月到手不过三千大元，唯好安逸，不思进取，故犹作底泥，唯求三餐一宿，生不入官门，死不入地狱，无丝竹之乱耳，无案牍之劳形。廉政公署问曰：岂有不贪！然则何来几套房产欤！余答曰：无他，为有银行助也！”

俺特别喜欢这段如“陋室铭”般的古文字。文彩斑斓。

作者:晋朝人 日期:2009-06-07 23:11

“ 余，昧人也，学历高中，至今犹是一企业之下层职工，月到手不过三千大元，唯好安逸，不思进取，故犹作底泥，唯求三餐一宿，生不入官门，死不入地狱，无丝竹之乱耳，无案牍之劳形。廉政公署问曰：岂有不贪！然则何来几套房产欤！余答曰：无他，为有银行助也！”

俺特别喜欢这段如“陋室铭”般的古文字。文彩斑斓。

呜呼，晋名士之风哉。

作者:晋朝人 日期:2009-06-07 23:17

作者: 可怜小贩 回复日期: 2009-06-07 21:29:49

致: 楼主

楼主投资的丰功伟绩令人佩服。不过楼主如果能再看远

一点，会不会考虑一下您的资产安全呢？

贩兄远见，谢提醒。

想过，也有所考虑、如必要，会布局。

作者：晋朝人 日期：2009-06-08 16:10

在北京，如果在中关村(上班方便，交通便捷，配套完善)附近买房，次新的二手房不带学位的大概要 1.8W 吧，带学位的恐怕要 2.3W，老公房可能要 1.6W，我不需要学位，60 多平就得 100 多万。

俺觉得这个好些。不行贷点款。

自住房主要考虑好用，方便。

作者：晋朝人 日期：2009-06-08 16:14

作者：冷冷西风 回复日期：2009-06-08 14:11:41

晋兄，看了你的秘籍，大有收获，我已关注好久，小弟想买一套二手房 35 万，二手必须贷一半款 17.5 万，按现在这地段月租 1000~1500 不等，此地段是很好出租的，晋兄你觉得合不合算。虽然你说的很详细，但是我还是不知怎么算比银行利率高？我是想用来保值收租的。你看行不行的通？值不值得投啊？谢了！

较同意空白的意见。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-08 16:29

作者: 片骨刀 回复日期: 2009-06-08 11:34:02

哇塞, 这个贴实在太有营养了, 一时间都接受不了!!

再问晋朝人一个弱问题

为什么说只要房租大于月供就不管房价涨跌

如果房价跌了, 大家都去买房, 那房租不是也要跟着跌吗, 这时如果房租跌到月供一下岂不是就惨了? 怎么能保证房租能一直大于或等于月供呢?

另外, 感觉晋朝人的语言跟宋慈有点像, 呵呵

怎么说咧?

比如你投 10 万, 贷 20 万,

租金减月供仍有 1000 无收益的话, 你投资回报在 10% 以上,

房价跌, 并不影响你的收益, 你收益并没有变。

你抗风险的能力也强。

一旦房价涨了, 涨到 40 万, 你卖出的话,

回报是 10 万, 赚 10 万,

算上以前的租金和还贷本金, 回报超过 100%。

至少说租金跌, 那是另一个问题,

而且, 租金也可能涨哟。

一旦租金跌了, 可考虑卖出。

再说，房价跌，俺们不是更容易淘到更好的吗？呵呵。

作者：晋朝人 日期：2009-06-08 16:36

作者：树袋熊 mm 回复日期：2009-06-08 16:18:59

按照晋朝人的观点，买房子要选地段，自己住要方便好用，我还记得在您的帖子里说过，还要考虑离父母近，可惜现在我两者不能兼得，父母和哥哥住的地方比较远，你的意思是还是舍父母而选位置好的，是吗？

两者不能兼顾，只能顾一头。

毕竟上班比去父母那多些呀。

再，你可能换房，中关村的房也好出手，升值也快呀。

作者：晋朝人 日期：2009-06-08 17:46

作者：冷冷西风 回复日期：2009-06-08 17:12:48

我真的比较笨，门外汉，请高人指点

一、35万房子，17.5万首付，如果贷10年，每月还1950元，每月租1200元，（每月还款找网上计算器算的不知啊准）

二、35万房子，17.5万首付，如果贷20年，每月还1200元，每月租1200元，（每月还款找网上计算器算的不知啊准）

三、35万房子，17.5万首付，如果贷25年，每月还1100元，每月租1200元，（每月还款找网上计算器算的不知啊准）

真的不知怎么算才知道亏不亏啊？

就是这样算的呀.

贷 25 年, 每月有 100 元, 不如存银行高。

贷 30 年, 估计与银行相等。所以, 不太划算。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-08 21:20

作者: biyele06 回复日期: 2009-06-08 17:51:27

作者: 冷冷西风 回复日期: 2009-06-08 17:12:48

我真的比较笨, 门外汉, 请高人指点

一、35 万房子, 17.5 万首付, 如果贷 10 年, 每月还 1950 元, 每月租 1200 元, (每月还款找网上计算器算的不知啊准)

二、35 万房子, 17.5 万首付, 如果贷 20 年, 每月还 1200 元, 每月租 1200 元, (每月还款找网上计算器算的不知啊准)

三、35 万房子, 17.5 万首付, 如果贷 25 年, 每月还 1100 元, 每月租 1200 元, (每月还款找网上计算器算的不知啊准)

真的不知怎么算才知道亏不亏啊?

就是这样算的呀.

贷 25 年, 每月有 100 元, 不如存银行高。

贷 30 年, 估计与银行相等。所以, 不太划算。

但是虽然每月只有 100 元, 最后 25 年后不是多了一套 40w 的房子吗?

晋朝老兄的意思是这个回报率太低了，可以找别的更适
合的项目投资是吧？

作者：冷冷西风 回复日期：2009-06-08 18:14:58

同上问？我和 biyele 真的都是木头疙瘩，不开窍，哈哈！！

=====

不好意思，前面的回答随意了点，本是想说明与银行利
息的对比，

造成了你们的困惑。其实 biyele06 的说法是对的。

下面详细谈谈俺的看法，供各位参考。

作者：晋朝人 日期：2009-06-08 22:03

作者：冷冷西风 回复日期：2009-06-08 17:12:48

我真的比较笨，门外汉，请高人指点

一、35 万房子，17.5 万首付，如果贷 10 年，每月还 1950
元，每月租 1200 元，（每月还款找网上计算器算的不知啊准）

二、35 万房子，17.5 万首付，如果贷 20 年，每月还 1200
元，每月租 1200 元，（每月还款找网上计算器算的不知啊准）

三、35 万房子，17.5 万首付，如果贷 25 年，每月还 1100
元，每月租 1200 元，（每月还款找网上计算器算的不知啊准）

真的不知怎么算才知道亏不亏啊？

实际上，这套房子，如果真能按 25 年贷款的话，

应该说，达到了投资的基本要求。

俺前面说过，因为租金能还月供，是基本要求。

为什么？

优点：

1。现有 100 元正现金流，就不会有持有压力，
反而，还对收入有补贴。那么，持有的越多就越好。

持有 100 套，月被动收入就有 1 万，呵呵。

2。可持到房价上涨时随时卖出变现，不会产生持有压力，等待时间多长都不怕。

3。25 年，可用首付的钱，赚得一套房。而此房通常比买时要增值。

比如，35 万涨到 50 万。那就是 17.5 万，增值到 50。
 $50 - 17.5 = \text{赚}$ 了 32.5 万。以此类推。

所以说，此房有投资价值。

缺点。

1。此房每月 100 元正现金流，是理论上的。只要空置一个月，就相抵了。

2。家具、维修、物业的杂费还未算。如中介介绍，还有中介费要出。都可能让现金流变负。一旦有电器家具要更新或添置，就要贴钱。特别是，会有一些精力投入，租过房的都知道。相对比 100 的收入，就不太划算。

3。一旦较坏情况出现，如租金下降、又房价下跌期间，便不宜卖出，卖出就造成了损失。只有持有，赚取还贷中的

本金。而持有又有压力。毕竟要往外掏钱。

所以，100 元正现金流，似少了点。

故，应该分析以下几点。

此地此房，租金的上涨空间。如上涨空间大，就加分。不大，减分。这个，可看一看，周边有没有正建楼盘，或有建新盘的空间。

新盘往往会拉降租金。

此房新旧，新，加分。旧，减分，应考虑以随时卖出赚差价的方式持有。

参考意见：

属鸡肋。没大油水，且有负现金流的局面。

如，租金有大的上涨空间，可考虑购入。新房加分，因持有时间伸缩性加大，涨价空间也大些。

17.5 万，不算小数目，可以办很多事了。建议再找一找更好的机会。

作者：晋朝人 日期：2009-06-08 22:08

补充：

如果实在找不到更好的，或其它更好的投资去向，可以考虑购入。

毕竟，持有压力不大，涨价时，可随时卖出变现赚差价。

作者：晋朝人 日期：2009-06-08 22:20

再：

如此房在城郊,减分就要大了.

城中心区,又新房的话,加大分.

毕竟没有实地看,只能照常规情况说。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-08 22:29

作者: biyele06 回复日期: 2009-06-08 22:19:50

呵呵 这下清楚了 晋老兄分析的很清晰啊

17.5万,只产生月100的正现金流,俺觉得少了点,呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-08 22:32

作者: biyele06 回复日期: 2009-06-08 22:19:50

呵呵 这下清楚了 晋老兄分析的很清晰啊

17.5万,只产生月100的正现金流,俺觉得少了点,呵呵。

可见,现在房产投资难多了。关键是中国人太聪明了,这种事,一点就通。呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-08 22:37

作者: biyele06 回复日期: 2009-06-08 22:31:33

作者: biyele06 回复日期: 2009-06-08 22:19:50

呵呵 这下清楚了 晋老兄分析的很清晰啊

17。5 万，只产生月 100 的正现金流，俺觉得少了点，呵呵。

我虽然没投资过 但也觉得少，不过一般情况下 正现金流达到多少 基本可以投资呢？

这个要具体分析了。

其实，租金上涨趋势大、空间大的话，就可以。

再，应该与投入作比较，只投 6-7 万，也值。

17 万对比 100 元，不划算。怎么也应该有 4-500 以上吧？

作者：晋朝人 日期：2009-06-08 22:54

嗯 俺应该这样说：

如果是俺，俺不会投，会去找更好的。

作者：晋朝人 日期：2009-06-08 22:56

嗯 俺应该这样说：

如果是俺，俺不会投，会去找更好的。

作者：晋朝人 日期：2009-06-08 23:50

作者：if2022 回复日期：2009-06-08 23:48:42

楼主该更新了！

预测一下秘笈 3：

吐血秘笈 3 请参照前 2 条，那就是一切以赢利为目的，

即赚钱！

赚钱！赚钱！

不知对不对啊？呵呵

=====

抢答正确,100 分。哈。

作者: 晋朝人 日期:2009-06-09 00:25

翻页啊~~~~~

作者: 晋朝人 日期:2009-06-09 00:26

翻页啊~~~~~

作者: 晋朝人 日期:2009-06-09 10:58

作者: 冷冷西风 回复日期: 2009-06-09 10:44:53

想要找好的投资真的比较难啊

这就对了。正常情况就是如此。

就是几年前，也是要找的，只是容易些罢了。

作者: 晋朝人 日期:2009-06-09 21:29

作者: 坠落人间天使 回复日期: 2009-06-09 18:03:08

上个月刚刚买了一个小公寓式二手房，35 万，房子是 04-05 年的. 土地使用期还剩 50 年.

现首付 7 万多, 贷 28 万. 30 年. 以现在的利率. (听中介说 3 点多) 月还款大概是 1500 元.

原打算在贷款利息提高时, 提前还贷 10-15 万. 贷 13-18

万,30 年.

请问这样安排可以吗?

另补充:买这个小小房是解决我的租房问题.因为我做点小生意,租房一年大概也要花 1.2 万吧,所以想想就当是租房子好了.不知我的想法可行不?要是早一点看到晋朝人楼主的贴子,可能我会买到更优惠更实在的房子吧!请楼主百忙中抽空帮我优化一下我的还贷计划吧!实在是太谢谢了!!!

哦,对了我的还贷能力是近期可还 10 万,明年可还 10 万.虽然我的钱比大家的少,但我还是很想学理财的.希望努力有一天可以成为像楼主和无畏,空白地带,大家一样成功.谢谢楼主和大家的赐教.

俺也提个方案,呵呵,供天使参考。

方案嘛,就是你的这个方案。哈。

关键是现在利息低,贷点款有好处,何况你作点小生意,生意回报只要高于利息,你就是在借银行的钱赚钱。

一旦利息涨了、或有闲钱又没有好地方投的话,

再回头把贷款填掉,也不吃亏。呵呵。

如果月供压力大了点,也可考虑先还一部分,

最好别还完。能借到钱,不容易,

不借白不借,借了钱生钱,何乐而不为?

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-09 21:45

有些朋友的问题有点类似让俺们判断衣服合不合身一样,

俺们千里之遥,

俺觉得最多能判断有没有什么太低级的错误, 还有可能, 毕竟, 掌握的信息太少, 给出的建议, 合不合适, 只能供列位参考。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-09 21:51

作者: 兰花上的蝴蝶 回复日期: 2009-06-09 20:03:53

我现在有一问题想请教一下 LZ 及各位高手:

好复杂, 呵呵。你很多情况不了解, 房子也没实地看, 好象不宜下结论。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-10 11:43

3. 投资秘籍三。

参见第二条。呵呵。

既然 作者: if2022 回复日期: 2009-06-08 23:48:42
都预测了, 俺就不能不照办了。呵呵。

大家投资都是冲着赚钱去的, 通常都是冲着赚大钱去的, 呵呵。常常心里盘算这回能赚多少钱? 赚了钱准备怎么花? 是买辆宝马好呢? 还是法拉利威风? 呵呵。只怕赚少了。

其实, 投资首先关注的是不能赔钱。杀敌虽然是目的,

但先把自己小命搭进去了，恐怕划不来吧？俺们常笑话：偷鸡不成，倒赔一把米。实际上，很多人在投资时，总干这种买卖，还美其名曰，赚钱就是要赌一把，愿赌服输。投资不是赌博，要赌博直接去赌场好了，用不着这么费劲。

大家都知道第一桶金是最难的。为什么？因为它是一个标志。，说明赚钱的能力的经验成熟了，达到了一个水平。就象拿到了驾驶证一样，表明具备了开车的能力。就象小学毕业文凭一样，说明达到了基本的读、写能力。

注意，一定是能力和经验在前面，钱是能力和经验的衍生物。而不是正相反。你经验和能力达到了一百万、就能赚一百万、达到了一千、就能赚一千万。有什么样的水平、就有什么样的财富。因果关系不能搞颠倒了。一夜暴富的故事当不得真。老毛也是从井冈山一点一点壮大起来的，不可能一夜之间打下江山。一开始就搞三大战役，无论是经验、能力和实力都不具体，是只不到的。一夜暴富，那是美梦，当不得真。路要一步一步走、饭要一口一口吃、罗马要一砖一砖盖。基础打的好，楼才能建的高。

打仗时，保存自己最重要。投资也一样。起步阶段，资金很有限、很金贵，一旦损失，重新爬起，时间和机会的损失太大。

所以，投资的基本原则一定要遵守。向老毛学习，不打无把握之仗。不赚钱的投资不作，“会”赚钱的投资也不要

作-----至少初学者应该如此。

记住：钱是跟经验和能力成正比的。经验和能力在前，而不是相反。所以，经验和能力是第一位的，而钱不是。没有经验和能力，钱也是保不住的。

好了，俺想，关于第一点，俺强调得够多了。就到这里打住吧。

作者：晋朝人 日期：2009-06-10 16:04

作者：不看比赛好多年 回复日期：2009-06-10 15:36:40

友情提示下 楼主去看看东湖开发区 2020 年的规划 相信你也能找到一些投资的机会

=====

这个提示太好了，谢多年老弟。

作者：晋朝人 日期：2009-06-10 16:18

作者：jinks 回复日期：2009-06-10 16:06:58

To 无畏，看着老大算的收益率有些迷糊，能否详细给俺算一算?! 30 到 35 万的房子收租 1500 怎么算出 5 个点以上的收益?20 万的房子收租 1500 怎么得出 7 个点的收益?

=====

$1500 \times 12 / 350000 = 0.051 = 5.1\%$

$1500 \times 12 / 200000 = 0.09 = 9\%$

作者：晋朝人 日期：2009-06-11 19:58

4. 秘籍二。成为富人的秘诀。、

前面实际上是讲投资秘诀，现在是说成为富人的秘诀。
俺吐血呀。呵呵。

富人比穷人有钱，并不是他们更聪明；很多有钱人只小学毕业呀。富人也不比穷人更辛苦；谁有山里的农民辛苦？富人也不比穷人更节俭；富人吃山珍、住别墅、豪车代步。那么为什么富人会比穷人有钱呢？

为什么？

让俺们再看一看同样的现象。

为什么人跑不过马、负重也比不过牛，但人却能日行千里？贷 运四方？因为人有汽车、火车。为什么人不能飞天，却比鸟飞得更高更快？因为人有飞机。人举重比不过大象，却能将大象运进动物园？因为人有吊车。人斗不过老虎，可老虎为什么快被人杀绝种了？因为人有机枪呀。哈哈。

人与动物最重要的区别在哪里？科学家告诉俺们，因为人会使用工具。人之所以超越了所有的动物，是因为人会运用工具。就人自身来说，他快不如马、强不如牛、凶不如虎，但人比一切动物都厉害，因为人有工具呀。

哈。所以，为什么富人比穷人有钱？因为富人有工具，而穷人没有。穷人只有力气。

富人之所以比穷人富，因为富人有工具。富人虽然不一定比穷人更聪明、更强壮、更努力，但富人有工具呀。富人有公司、有企业、有店铺、有房产、有土地、有专利、有版

税、有。。。。。。。。。。而穷人只有两只手。这就好象老虎与人相比，老虎再厉害、再拼命，也斗不过机关枪一样呀。

所以说，要致富，靠工具。呵呵。富人的工具有个好听的名字，叫：资产。所以富人往往都有资产负债表，而穷人只有工资单。呵呵。牙齿再厉害，毕竟敌不过机关枪呀。。

富人跑的没有穷人快，但富人坐上汽车就不同了。富人没有穷人强壮，但富人借助坦克，就无比强大了。所以，穷人要致富，也必须借助工具。否则，您就是匹千里马，累死也跑不过火车呀。穷人为什么在致富的路上比不过富人，因为穷人不知道工具的重要性。穷人只有自己。

富人正是借助“资产”超越穷人的。房产就是富人常使用的一种工具。

所以说，成为富人的秘诀就是：工具、工具、工具。专业一点说，就是：资产、资产、资产。

作者：晋朝人 日期：2009-06-11 22:28

作者：小哥爱象象 回复日期：2009-06-11 20:08:12

晋朝人啊，那穷人的资产去那里弄来呢？

=====

各人情况不一样.

比如范冰冰,美貌就是她的资产。

姚明，打球技能就是他的资产。

当年明月，明朝的知识就是他的资产。

比尔。盖茨，微软就是他的资产。

公司老板，公司就是他的资产。

俺 房子就是俺的资产。只是太少太小而已。呵呵。

你看看，你有什么可以做资产？哈。

作者：晋朝人 日期：2009-06-12 11:33

作者：lhg212 回复日期：2009-06-12 10:18:55

请斑竹及各位高手解答我一个困惑。这个问题困惑了我好久。

假如我有 100 万元，买的房子是 100 万元，这个房子暂且不论是投资还是自住。这个时候有两种选择：全款购买、按揭贷款购买。

=====

算得很有意思。佩服一个。呵呵。

作者：晋朝人 日期：2009-06-12 12:22

作者：lhg212 回复日期：2009-06-12 11:59:22

写错了，是请楼主解答，给写成斑竹解答了。怪不得楼主表情含笑而不答

=====

呵呵.俺觉得你算得比俺还清楚。

如果 80 万再投资，回报高到 6-10 以上，那就赚大了。

所以，这就是俺买房喜欢贷款的原因。

更重要的原因，就是你说的，通货膨胀，

高通贷膨胀时，银行实际上是赔的。

所以，银行最怕高通膨。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-12 17:09

作者: 江南雨 2009 回复日期: 2009-06-12 13:07:49

俺先是在亿房论坛看见别人转的此贴，但不过瘾，希望找到作者本人的原帖，就找到这里来了。看见各位高人（尤其是楼主）的帖子，真是忒佩服了。所以俺第一次在天涯注册了账号，第一次发帖就是为了顶这个帖子！俺也上过学，数学也曾经不错，但买房计算收益这些就快成白痴了，所以俺特来学习。各位这厢有礼了！

=====

真的?俺怎么有点飘飘忽忽了?

武汉的老乡就是好呀。

;)

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-12 17:11

作者: zh_no1 回复日期: 2009-06-12 12:27:12

楼主外显仙风逸骨，内实学富五房。恭维地赞一句：真是前追管子诸葛之能，后赶竹林七贤之风；实打实地赞一句：学不藏私，难能可贵！我的敬佩之情真是赛过周星星，滔滔海水一望无际啊~

=====

俺。。。。俺。。。。俺请你喝酒。

嘿嘿。。。。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-12 17:12

作者: 坠落人间天使 回复日期: 2009-06-12 17:01:58

翻翻翻... 翻页啦!!!

=====

俺也试试。。。。 嘿嘿。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-12 21:32

作者: 1hg212 回复日期: 2009-06-12 10:18:55

请斑竹及各位高手解答我一个困惑。这个问题困惑了我好久。

1hg212 引起的讨论,越来越有意思了。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-12 23:13

作者: qingyanoo 回复日期: 2009-06-12 22:42:45

我现在准备投资的这个门面为 85 个平方,总价为 78 万,现在周围招租的门面为 45 每平左右,现在想投资这个门面一是手上有点闲钱我出 40 万,家人出 40 万合伙买,二是算了一下好像 15-20 年可以收回成本,但貌似比存银行强不了多少,可是以我这个普通人的想法,存银行只能原地踏步,买这个门面至少有个慢慢增值的资产,实在是想了好久,跪求晋兄再帮我分析下,无畏兄帮我算算啊!

=====

=====

你这个算鸡肋。俺算了一下，5。8%左右的回报。

不算高。不过，在现在这种情况下，凑合了。

关键是，你这处地方有没有租金升值空间？大不大？

如果，越租越低，你就惨了。房价也会跟着降。

如果越租越高，房价会保持或增涨。

空间大的话，可以考虑。毕竟，新门面要守一段时间才能成熟。

再一个，新门面租金往往会比周围低哟，你要考虑进去。

门面位置太重要了，不看不敢乱参谋。

最好找个做生意的，帮你看一看。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-13 00:05

作者: qingyanoo 回复日期: 2009-06-12 23:42:26

晋兄所言极是，我现在也是想找个人帮我看看，无赖啊周围都是拿死工资的人，现在看中的两个地方价钱都差不多，但有一个明显的区别，一个街是买了自己做的多，一个街是大部分都是买来投资的，不知这意味着什么？

=====

哈哈，一般自己做的多的街，比较容易火。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-13 00:06

作者: 宝宝 20 回复日期: 2009-06-12 23:44:25

请各位高手帮忙出点主意！

因为房子在我老家，也算是祖业，不慎重处置，以后恐担骂名。。。。

=====

感觉留着比较好。只是感觉，呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-13 00:56

作者: if2022 回复日期: 2009-06-13 00:36:44

还没分页?

是呀,俺做楼主的也在纳闷。怎么就还不翻咧?

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-13 01:24

没事,再翻一次,试试运气。

:)

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-13 04:25

作者: robertshi0 回复日期: 2009-06-13 04:11:00

楼主,我刚刚在 jiemi2010 的帖子里面看到你啦,你觉得他说得怎么样啊?

我是觉着他说的都好像有道理,但得出的结论和现实又有些差距,特别是他最近看空房产的言论已经不攻自破啦~~~

本人很不喜欢他关于物业税的表述,看得出他很支持物业税,但是物业税看起来很美,征起来就不美啦~~~

=====

物业费？

转个贴，你看一下。

“作者：97875444 提交日期：2009-6-3 23:12:00

访问：311 回复：10

??先说说中介费，中介为买方跟卖方服务，中介费理应一人一半，可为什么都由买方？中介费必定转嫁给空军承担。

再说说营业税，这讲明了是卖方付的，可后来还是全部转嫁给了买方。

还有个税，这就更明显了，你卖房赚了钱，去付个人所得税，不过这也全部转嫁给了买方。

好，现在物业费来了，大家也不用争议了，按照惯例，继续转嫁给空军。

一开始营业税、个税让买房承担，还有人质疑，反对，说不合理，慢慢的，没人反对了，如今连买方都会很自觉地把购房成本算上要负担的营业税、个税，达成共识了。

现在物业费还没开始，空空觉得转嫁给他们不合理，不可能，没关系，过段时间就习惯了，认可了，接受了，达成共识了，社会和鞋了。

不信？爱信不信。”

而且，近几年 95%不会搞什么物业税的。

现在是减息减税的经济周期嘛。

作者：晋朝人 日期：2009-06-13 04:28

经济规律是：税费必然转嫁给交易弱势的一方。

就看谁弱势了。目前嘛，谁是弱势方，好象很清楚。

作者：晋朝人 日期：2009-06-13 04:33

作者：robertshi0 回复日期：2009-06-13 04:11:00

楼主，我刚刚在 jiemi2010 的帖子里面看到你啦，你觉得他说得怎么样啊？

我是觉着他说的都好像有道理，但得出的结论和现实又有些差距，特别是他最近看空房产的言论已经不攻自破啦～～～

=====

说得有点水平。是看空房产中，比较懂经济的。

作者：晋朝人 日期：2009-06-13 04:52

作者：robertshi0 回复日期：2009-06-13 04:11:00

楼主，我刚刚在 jiemi2010 的帖子里面看到你啦，你觉得他说得怎么样啊？

我是觉着他说的都好像有道理，但得出的结论和现实又有些差距，特别是他最近看空房产的言论已经不攻自破啦～～～

他说的那些负面因素是存在的，而且，现在依然存在。

只是政府宏观调控应对的比较好。

这次危机主要是美国的危机，

中国不过是受连累，本身问题不大，
而且，还是全世界经济发展最好的地方，
再说，中国现在最有钱，国家外汇存款和百姓存款摆在那儿，

底气足。大不了，用钱砸贝，呵呵。

所以，应该容易解决，恢复起来应该是最快的吧。

你想想，这场危机是次贷引起的，

中国政府不是也最怕自己出次贷吗？

所以，不敢房价大跌的，出次贷怎么办？呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-13 05:05

美国次贷，中国农民工就得返乡。中国大学生找不到工作。

中国要是出了次贷，就是白领也要返乡的问题了。

房价？肯定跌。

不过嘛，荒着长草吧。

嗯，也许养猪合适了。呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-13 15:09

作者: qingyanoo 回复日期: 2009-06-13 08:34:37

晋兄，我现在把（暂叫1街和2街）两条街的不同点说说，您帮我看看，尽管直说，我是做参考，不要有负担。不同点：1街一，一端通往生活区，不能通车。铺面临进生活区的入口二，只能做服装，餐饮是不能的没烟道。三，大

多是周围做的好的服装店主买了这自己经营。 四，高档住宅区物业贵（2元5每平）。2街是两端都通主街道，铺面临街，可以做餐饮，现在做的比较杂。大多为投资的买。共同点是都是新开发的楼盘的底铺。都在一条主街上。

=====

==

这样感觉2街好些。

比较关心，两端通的主街道，人气旺不旺？

楼盘在城郊还是城区？

作者：晋朝人 日期：2009-06-13 15:27

作者：robertshi0 回复日期：2009-06-13 14:58:51

lz，握手啊!!!!

感谢你回了这了多~~~

我的情况和你应该差不多吧，也有多套房产。其实现在心里蛮忐忑的，房价跌和涨对我来说都没关系，涨了房产升值，跌了继续买。

如果你硬要问我希望房价涨还是跌，老实说，我希望跌，而且是大跌，但又不是崩盘的那种，那我才好进去大买一通~~~

我做人很厚道啊，都说实话，也没用马甲，空军们千万别拍砖啊~~~

=====

哈，不少人盼着物业费降房价，
结果多半就是房子降了价，
又便宜有钱人能多买几套而已
而自己还要背负物业税的压力，呵呵。
比如你这样的，本来只能买一套，结果可以买两套了，
嘿嘿。

欢呼提高首付的是这批人，
欢呼二手房营业税的也是这批人，
欢呼卖房交个税的还是这批人，
结果，自食其果的恰恰就是这批人。
现在，欢呼物业税的又是这批人，
俺就奇怪了，怎么就不能吃一堑长一智呢？
可怜之人必有可恨之处，俺算是知道了。
自作劣不可活，唉。

作者：晋朝人 日期：2009-06-13 16:01

又去看了看 jiemi2010 的贴，水平比较高。
问题是，他小看了中国政府宏观调控制的能力，
对这场危机的应对如此之好，
改悲观预期转而向好，
所以，有这轮股市以涨提前反映出来，
楼市转向也是基于此。
只要政府不出昏招，

人民之幸、国家之福，

中国还会有至少 20 年的经济增涨。

想一想，都让人高兴呀。

作者：晋朝人 日期：2009-06-13 17:02

作者：觉悟是啥米 回复日期：2009-06-13 16:48:05

今天买的这个地方，就是之前一直考虑的那个新盘，考虑了一阵，觉得还是有投资价值的，当然，肯定也是有风险的，就觉得还是在力所能及的范围内尝试一次了。在这里，谢谢楼主，也是因为之前看了楼主写的很多东东，才有了一些长进，只是楼主写的经验，我还需要反复琢磨才能真的领会，还有劳楼主了，再次谢谢：)

=====

俺特别希望你这是一次成功的投资，

否则俺会很内疚的。呵呵。

作者：晋朝人 日期：2009-06-13 17:04

作者：觉悟是啥米 回复日期：2009-06-13 16:48:05

今天买的这个地方，就是之前一直考虑的那个新盘，考虑了一阵，觉得还是有投资价值的，当然，肯定也是有风险的，就觉得还是在力所能及的范围内尝试一次了。在这里，谢谢楼主，也是因为之前看了楼主写的很多东东，才有了一些长进，只是楼主写的经验，我还需要反复琢磨才能真的领会，还有劳楼主了，再次谢谢：)

=====

希望你是一次投资，不是投机。

现在大环境，不适合投机了。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-13 17:10

作者: 觉悟是啥米 回复日期: 2009-06-13 16:48:05

=====

其实,你现在转手一卖,就能赚钱,嘿嘿。

恭喜发财,哈哈。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-13 17:14

作者: qingyanoo 回复日期: 2009-06-13 17:09:53

晋兄看到我的帖子太好了,2街一端通的是成熟的商业街道,而另一端是新修好的大道,没什么人流,车流量大

=====

感觉潜力是有的,呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-13 17:25

作者: qingyanoo 回复日期: 2009-06-13 17:17:44

晋兄,楼盘在城区,也可以看做是城中心地段的延伸,

=====

这些都是有利因素。

不利因素有没有?

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-13 23:20

作者: abcd2043289 回复日期: 2009-06-13 18:01:59

收益率，首先要比定期利率高，其次要比贷款利率高更好。如果比贷款利率低，你的现金流会变负，不利于的创业资本的积累。如果能比得上贷款利率，你就会贷越多赚越多，这就是买入就在赚钱的道理了。

LZ 亚~~出来答下我问题~~ 最后一句不太懂意思
·!! 如果能比得上贷款利率，你就会贷越多赚越多，这就是买入就在赚钱的道理了。

再说简单一点~~谢了

呵呵,无畏已经讲清楚了呀.

你贷款是 5% 的利息,你投资回报是 7% 的话,
那么你贷 100 万,自己不用花一分钱,就赚 $7-5=2$ 万。

你贷 1000 万,不就要赚 20 万吗?

你贷 5000 万,就赚 100 万。

你贷的越多,就赚的越多呀。

作者:晋朝人 日期:2009-06-13 23:24

作者: qingyanoo 回复日期: 2009-06-13 17:45:05

不利因素:新开发的街道,没什么人气,楼盘品质一般,比不上 1 街好华丽啊,是在这条成熟商业街的终端,不象 1 街在这条商业街的中间靠前,现在前面租出去的门面做的好

杂，餐馆，小饰品，粉店什么都有

=====

1 街，2 街，哪边租金高些？

作者：晋朝人 日期：2009-06-14 13:46

作者：sgq0948 回复日期：2009-06-14 09:23:11

空军没法来

我就是空军，其实就被洗脑的，想靠工资收入维持生活的人

而现实是，劳动已经成为中国最廉价的，资本正在大行其道～

普通劳动者正已最悲惨的命运示人：工资收入仅仅够维持自己的基本生活（吃、租房、交通、通信），无法组成家庭（无法负担孩子）

而大家无论是买商铺、存银行，还是炒股票、房子，都是想榨干这些靠工资收入的人最后几滴血

所以，空军如果不想被压榨，一个是要变成多军，变成有资产者，去压榨其他的空军，一个是彻底解放自己，彻底改变资本的属性～～

呵呵，现在是劳动最可耻～真的很佩服胡、江、D。

=====

=====

sgq0948 兄，来俺贴子是缘份，

俺说几句逆耳直言。

1。中国经济这 30 年的发展是世界第一，
是世界冠军了，你还想怎么样？还不满意吗？

胡、江、D 真的那么差吗？

试想，如果你是中国主席，你能做到吗？

不要把自己的问题怪罪到别人身上。

我一直认为，如果在当今之中国都不能发财的话，
换到别的地方，恐怕更难。

中国是目前世界增涨之最呀，哪找这么好的地方？

2。俺 一直说，无知是最大的风险。

举个例子。当年，不少人大叫

知道吗？这个口号无知之极。

经济发展时，资源就会涨价，特别是通货膨胀时，会飞
涨。

在经济飞速发展、且通货膨胀加剧时，

还大叫“持币待购”，不是无知者无畏，是什么？

自己损失惨重，不检讨自己，

反而怪不跟他们一样傻的人是 SB、走狗、炒房等等，
不可笑、可鄙吗？

自己无知就罢了，还要别人一样无知，是谁的问题？

3。唐骏工资很低吗？姚明工资很低吗？

很多人年薪几十万、上百万。

而且，俺还知道，跟俺家装修的师傅的工资
就比很多小白领高。

工资低，不是政府的问题、不是 D 的问题，
更多情况，是自己的问题。

应该问一问，为什么微软给唐骏发高薪，而不发给自己
吗？

新华西真把唐骏的位子让给你，你干的了吗？

好好找一找差距。大骂不公平，差距会更大。

成功的人必有过人之处。

重要的是向他们学习，而且不愤愤不平。

言语有些逆耳，毕竟没有恶意，海涵。

作者：晋朝人 日期：2009-06-14 13:52

作者：qingyanoo 回复日期：2009-06-14 13:11:48

晋兄，1 街和 2 街现在的租金差不多 45 元每平，1 街的不利因素：虽在成熟街道的中心地段但另一端通生活区，只能做服装。晋兄认为哪个街的不利因素问题大些呢

=====

好象比较复杂哟，呵呵。不实地看恐怕真得很难说。

就是实地看，恐怕也很难，嘿嘿。

听上去，总感觉 2 街好些，毕竟在正街面上，且可以作
餐饮。

选择余地大些，退路多些。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-14 14:06

作者: 觉悟是啥米 回复日期: 2009-06-14 13:57:54

楼主来了:)

的确, 成功的人的确有过人之处, 又不想动脑筋, 不想吃苦, 又指望过好日子, 是不可能的。

=====

恭喜呀。

能抢到眼下就能 8% 的租金回报的门面, 难得。

有实力、有能力、能魄力, 呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-14 14:09

作者: xiaocm15 回复日期: 2009-06-13 20:22:59

今天带着老妈到宏城广场去购物, 发现排队等楼巴看房的人那叫一个多啊, 队伍里老的老, 中的中, 小的小, 烈日下打着伞摇着扇. 俺家老娘还以为出了什么事, 很好奇跑过去问了一下, 原来都是去看房的人, 让她老人家好迷惑啊, 可让俺老家来的老妈开了眼界了, 哈哈...

=====

哈哈。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-14 14:20

作者: robertshi0 回复日期: 2009-06-14 04:56:54

另外, lz 提到这么多次的政府抑制房价的行动, 都以失败告终。ms 唯一有效的一次是 08 年那次收紧银根, 但似乎

副作用太大啦，连实体经济都大受影响，现在感觉房地产真的有点绑架了政府，救也不是，压也不是。至于物业费，我只能说一点，典型的未见其利，先受其害～～～

=====

城市化进程中,房地产肯定是增涨热点,
是经济中非常重要的一块,说绑架不为过。呵呵。

作者:晋朝人 日期:2009-06-15 00:04

作者: BREEZE7 回复日期: 2009-06-14 21:48:23

看了 LZ 的帖子,忽然想到:

如果在自家闲置的宅基地造新楼,投入 20 万,租金 2 万,是不是收益率算高了?

=====

当然高了。俺眼里,你这个就是好机会。

作者:晋朝人 日期:2009-06-15 00:08

作者:狂歌漫道且逍遥 回复日期:2009-06-14 20:11:31

各位高手帮忙分析一下,因为我自己是想买入,但朋友劝放弃的多。

一个成熟小区一室一厅,总价 22 万,月租金 1000 元,如果买入,属于第二套,首付至少四成,而且房主不愿意用公积金贷款,现在手上只有五万元现金(本是用于第一套自住房的装修,暂时想用来投资),要借钱交首付。这个房子到底有没有投资价值呢?请各位帮忙分析一下。

很好谈不上，但至少可以保值。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-15 00:14

作者: 股事 123 回复日期: 2009-06-14 19:02:45

晋兄，你好。

我现住在郑州，看到你的帖子受益匪浅，现在有个情况请指点。

=====

三年后真能租 150 元/平方，应该还行。

只是开发商 8% 回报，算了一下，现在已经不止 150 元/平方了吧？

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-15 00:21

作者: 酱酱 回复日期: 2009-06-14 19:17:25

但最近我无比犹豫。

理由之一是一向唱空的《南方周末》竟然开始唱多，原因也剖析的不无道理。简单的讲就是中国经济往何出去的命题，答案是房地产仍然是中国经济的决定性方向，上面放不下，地方放不下，银行放不下，老百姓也放不下。

=====

应该说，《南方》唱多，道理都对。

还有一层，就是目前经济危机，能鼓励大家投资、消费的意思。

换到早些时，就是有这种看法，《南方》也不会发表吧，毕竟当时政策是想给经济降温。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-15 00:25

作者: 酱酱 回复日期: 2009-06-14 19:17:25

我甚至认为楼主 晋朝人 真正的核心理财能力不是理财，而是胆大，在现今中国只要你能利用一切贷款的机会买房，几乎没有亏本的可能，前提是，只要你不要玩到现金流断掉。

=====

这个还真不一定。

如果 08 年的那种情形再持续几年的话，不少大胆的人，恐怕就要过苦日子了。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-15 00:45

作者: akang_qh 回复日期: 2009-06-14 23:58:47

我是不想有一天看到这种情况出现，某人听了晋朝兄和无畏兄的建议，而投资了房产，房产涨了赚了大家都高兴开心，而小有波动了，承受不了这种波动，而上贴来骂街，问候 18 代祖宗，因为我在一些股市论坛里经常看到这种状况的发生，贴主只是随便提了下某只股，没推荐的意思，而某些人买了操作不当，亏了，就跳出来大骂，导致很好的贴弄得乌烟瘴气，最后很多好贴都被楼主放弃了，真的很可惜，我不希望晋朝老兄的这个贴也这样。

=====

其实,俺也怕朋友们看了俺的贴就冲动投资,

万一损失了,俺心有内疚。

所以,犹豫再三,决心写秘籍,此是重要原因。呵呵。

并对投资与投机的区别,强调再三。

俺真得对牛刀之流难以理解,反感之极。

他们怎么敢如此信口雌黄?颠倒黑白?

害了那么多人,

怎么就毫无负罪之感?羞耻之心咧?

还敢以救世主的面貌视人呢?

40多岁的人了,不知世上有羞耻两字?

作者:晋朝人 日期:2009-06-15 01:33

作者:春暖花开香奈儿 回复日期:2009-06-14 17:31:42

顶起来!

一路追来,终于跟上大部队了.

有个问题想问下楼主

不停地贷款,利率方面银行是怎么算的呢?

我有两套小房子在出租,分别有贷款.都是二十来方一套,这个月又付了首期,买来自住的,前两套都顺利申请到银行利率七折优惠,现在自住的这套,150方,不知到时银行利率会怎么算?

=====

同意无畏的意见,直接问银行更确切些。呵呵。

作者:晋朝人 日期:2009-06-16 01:07

作者: 有所为_有所不为 回复日期: 2009-06-16
01:03:17

LZ 有几天没来了。

=====

每天都来翻看,只是有些事儿,心不静,无法静下心来写贴。呵呵。

作者:晋朝人 日期:2009-06-16 07:59

作者: tinyajimmy 回复日期: 2009-06-16 02:17:25

LZ 你現在不是在廣州嗎? 我是看你 80 後未婚小夫妻買房那個帖而來的。如果你在廣州, 我有事請教, 如果合適的話, 請看我給你的留言。

=====

留言已经回过了呀,没看到吗?

作者:晋朝人 日期:2009-06-16 17:14

作者: 生活归于平淡 回复日期: 2009-06-16 12:01:17

默默的一路跟随而来,今天终于注册成功了,冒个泡

LZ 握个手, 70 后, 武汉

=====

握手,老乡见老乡,两眼泪汪汪,呵呵。

作者:晋朝人 日期:2009-06-16 17:16

作者：脚底生风 回复日期：2009-06-16 14:15:09

武汉的 1z，握手

我想问问：

6 月初刚买了 1 套小户型，66 平米，总价约 40.5 万元，因为在学校附件，出租的条件好，但一般仅 1200 元/月。

我首付 8.5 万元，贷款 32 万元，27 年还请，每月供贷 1600 元左右。

我个人一直感觉，这个投资好像有问题，现金流为负，收益率为负，主要是考虑目前房价相对较低的价格徘徊，并略有上涨，一冲动就成交了，心中很忐忑。

望答疑解惑。

=====

这种，俺一般会考虑赚差价为主。

我通常只保留租金回报好的。

作者：晋朝人 日期：2009-06-16 17:19

作者：江边绿洲 回复日期：2009-06-16 17:00:09

感谢无畏兄弟！你分析问题的能力让我很佩服！

真理越辩越明，我同意你对于“贷款与存款哪个更合适的论点”，你让我们搞清楚了一个很重要的问题，也可能让我减少投资损失。

我前些日子刚卖掉了大城市中心的一套房产，准备到南方一个新兴发展起来的小镇投资房产。请你和晋朝兄帮我分

析一下。

这个镇的比较新的二手房目前售价 3000 元/平米左右，
我利用购买当地山区移民指标等做法，可以 2500 元左右购买，当然我本人不在当地工作和居住，买卖房子比较麻烦，
我想购买几套用于投资，不知是否值得？谢谢！

=====

管理不方便的话，就炒一把吧。

炒一把也不错。

呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-16 17:21

作者: 长江的长 回复日期: 2009-06-16 15:44:16

不过最近财政部又出新政策,估计是为物业税做准备

=====

这个，想多了。

自住房，关键是找到合适自己的。

跟买车类似，呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-16 17:23

作者: 圣诞妹妹 提交日期: 2009-6-16 9:39:00

?? 关注好久了

现在正在看富爸爸投资指南，跟楼主的思路异曲同工。

楼主是不是也看过富爸爸？

=====

看过，看过很多遍，呵呵。

作者:晋朝人 日期:2009-06-16 17:25

作者:送素 回复日期:2009-06-15 19:04:28

请教楼主

一套 60 平方的旧房子要 14 到 18 万，然后租出去可能只有 350--450，划得来吗？如果是公积金贷款要首付 7--9 万，划算吗？

这样的二手房能买吗？

我们这的二手房收租金，一般是 20 年能回本（不考虑利息和房子增值的因素）

=====

做投资，肯定划不来。

作者:晋朝人 日期:2009-06-16 17:29

作者:牛栏山 回复日期:2009-06-15 10:40:42

我家有一套富裕的房子在北京顺义新城，去年买的，现在有人要买，必去去年的成本可以小赚 6%，（目前在出租，出租回报率不高，才 2%），因为要通城铁，并且在顺义新城核心所在地，发展前景还不错。那地块周边的地皮都是新城用地，07，08 年拍卖的地皮地皮价格高于我现在的房屋出售价。我的房子是 03 年建成的次新房。

如果留着房子，我的现金流不多（没有贷款），如果卖掉，钱用来投资什么？

明年年初满两年

给个建议：

我是现在卖呀还是等明年初房本满再卖？

=====

建议明年再卖吧。

作者：晋朝人 日期：2009-06-17 10:21

作者：telescoper 回复日期：2009-06-16 22:53:00

你的情况看了几遍，让俺很犹豫。因为房子一旦涨价，
好坏都涨。但一旦跌，就不一样了。

想想，还是建议你买好地段的房子，赚钱的房子，

因为你想买那套经济适用房是为了赚钱，

你这经济适用房，就属于“可能会”赚钱的房子。

你仔细看过俺前面的观点话，就知道俺是不太喜欢这种
房的。

你第一套房自用，合适就好。

作者：晋朝人 日期：2009-06-17 10:36

作者：欧阳静茹 回复日期：2009-06-17 08:03:09

晋生：

一直在看你的贴，今天露个面，有几个问题想请教

一，你所说的买房经验，似乎在06年前很有效，就目前来说，也适用吗？

二，我们准备投资房产，最起码看的是租售比，比如 1:200。我在深圳，现在深圳的房价正常地都是 1:300。比如一层楼月租 3000,想买最少是 90W 左右。

三，目前的房价，你有什么看法？假如手上有钱，要不要出手？假如出手，你有什么最直观的方法让我们明白出手是合算的？假如不出手，手上的钱怎么保值？——或者换句话说，你怎么保值？

四，通胀预期导致楼市极火热，这到底是炒家在玩的游戏，还是真的普通大众在入围？

望不吝赐教。。多谢！

=====

一。适用。肯定适用。

二。现在，好房要淘。买到很好的投资房，是不容易。买到“可能会”赚钱的房，比较容易。

三。深圳不太了解，俺现在也在找好房，感觉武汉，经过这轮调整，找起来比前两年容易些了。房产作熟了，所以，俺仍然以房产为主。

四。炒家有，但还是普通大众为主。现在租售比不好，是因为普通大众跟进的比较多，他们的钱没有地方去，在前面的示范效应下，认为进楼市是比较好的选择。

作者: 晋朝人 日期:2009-06-17 10:48

作者: 只是想找回自己 回复日期:2009-06-16 20:21:26

难得看到武汉人的实战贴，你还真是有投资头脑，不过我在想，你这样拆东墙补西墙，通过收益不断滚动固定资产这个大雪球，个人及家庭舒适度却并没上升多少，典型的赚钱狂型号，后辈人就享福了，只是亏了自己。依我说，你炒那么多门面，但钱都是拿不出来的，真还不如当年投资一套湖边别墅了，虽然升值少了些，但10来年的享受是金钱换不来的（我也是老后悔当年回武汉咋没考虑贷款买别墅，那几年胆子真是杠杠的）。

=====

嘿嘿，你说的很对。俺胖友笑话俺时说：“你要穷一辈子的。”就是你上面那个意思。

但，俺起步时，起点低，只好用享受换资金了。没办法的事。门面的钱拿不出来倒不至于。真要想享受，卖一套就能换个好车，可俺舍不得呀，呵呵。所以，朋友笑俺“要穷一辈子。”真的很形象。俺也觉得自己有点病态的味道，买房上瘾了。呵呵。

“只能理解为在人的金钱消费与管理里面有一个不太为人知的神秘定律，就如同你把每月工资都装在钱包里，和定期存到银行里，你定下的消费规律是一摸一样的情况下，一年后你的总余款绝对是天壤之别，每个人（特别是青壮年）的金钱吸渠潜力绝对是自己所无法理解的，”

你说得这个感觉，俺也有同感。：)

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-17 17:33

作者: 铁匠的炉子 回复日期: 2009-06-17 16:51:06

投资应该是第一种, 风险小。

自住不好说。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-17 17:34

作者: 鸿亿 回复日期: 2009-06-17 17:10:12

应该不错。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-17 17:38

作者: qingyanoo 回复日期: 2009-06-17 17:13:51

门头宽 7 米, 户型方正, 面积 70 平,

应该这个好。

只是不明白, 最后的一个的意思。街没出口了吗?

街没出口很麻烦。

你说的最后一个, 如果是指街的出口, 是好事呀。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-18 00:37

我想请问你一下: 我按揭时给售楼先生说过准备用逐月递减这种方式, 但给我办的却是固定金额还款方式, 我算过, 逐月递减可以少付息约三万, 但前期付款金额稍高, 我问了信贷员说先还款一个月, 然后可以更改, 你觉得有必要更改

吗？

=====

这个恐怕每个人情况不同,选择会不一样。

逐月递减这种方式的好处,前面无畏兄讲过,
特别适合准备提前还贷的人。

主要问题是前期月供还贷压力比较大,

如果你前期较高的还贷资金压力不大,又准备提前还贷
的话,

也就是说,前期较高的还贷月供对你不算什么的话,可
以考虑这

种。

我自己一般都是用固定的那种。因为我每月资金紧张。

再说,投资型用固定的比较合适。

作者:晋朝人 日期:2009-06-18 00:40

二是我有二个孩子,购房转户口能转四个人吗?(售楼
先生也说不清,武汉公安局说法也是很模糊)。

=====

这个俺就不懂了,呵呵。想生二个,可不敢呀。哈哈。

既然是模糊,应该就是有漏洞可钻,

找关系试一试,也许可以解决。嘿嘿。

作者:晋朝人 日期:2009-06-18 00:46

作者:冷日看海 回复日期:2009-06-17 23:56:49

我算过，逐月递减可以少付息约三万，

70 万准备 15 年付清

=====

70 万准备 15 年付清。

70 万，15 年。3 万利息？俺觉得应该不是考虑的重点。

毕竟，15 年，70 万的总额，只 3 万，通货膨胀都不止
哟。

作者：晋朝人 日期：2009-06-18 00:50

作者：知道所以无畏 回复日期：2009-06-18 00:44:32

我贷款喜欢放到最长时间，然后根据需要提前还，一般
都是选等本金法。

=====

俺也是喜欢这样，好手上留有多余现金，再投出去，利
息不是考虑的重点。

而且，每月压力小，且支出固定，好操作。

作者：晋朝人 日期：2009-06-18 00:55

作者：有所为_有所不为 回复日期：2009-06-17
20:47:57

最近有点郁闷，准备第三次贷款买房，开始准备首付 20%，
但贷款银行（指定在交行）没通过，要提高首付到 40%，但
交了 40%后手边几乎没多少现金了，所以请教下 LZ 及无畏兄，
怎么做才能降低首付比例。最近大概急需现金 6W 周转。

将现有房贷款填清，再多贷些也是办法。

作者：晋朝人 日期：2009-06-18 11:25

作者：知道所以无畏 回复日期：2009-06-17 17:46:56

晋朝兄

我认为如果街道是通透的，不是很幽深的话，拐角位是最好的吧？而且门面宽而浅，比较合适。中间的门面窄而深，看来不好做。

=====

是。通透的话，一般拐角就是最好的。

作者：晋朝人 日期：2009-06-18 11:51

作者：abaccc 回复日期：2009-06-17 12:32:19

问一下晋朝人老哥

就武汉来讲

一般年回报率 即 $\text{租金} / (\text{总房价} + \text{契税} + \text{大修基金} + \text{装修费用})$ 达到多少时，你才会出手？

=====

呵呵。这问题比较要害。

俺现在标准比较低了，

通常租金还贷有余的话，基本就属于备选了，

关键再考虑升值空间和租金上涨空间，

如果空间很大的话，就可以考虑下手。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-20 23:50

作者: 奋斗 000002 回复日期: 2009-06-19 22:35:31

晋朝人快别骗人了

还弄个无畏的马甲

=====

哈,据说你是个女博士,嘿嘿。

你很八卦哟,呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-20 23:51

作者: lszcaptain 回复日期: 2009-06-19 23:54:45

看帖子半个月了。特别想听一下晋朝人大哥,和以上的大哥们对应届本科生,关于理财方面的建议。我今年7月毕业,找了份大概4000的工作,两年后能涨到1万,但是这份工作顶多干到三十岁就不能干了(我现在22)

=====

先买房,后买车,呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-20 23:55

作者: ZY1228 回复日期: 2009-06-18 20:30:38

有几天没来了,终于看到这了。

问一下几个问题,还望各位高手帮忙解决一下!

一处房: 售价12W 村委集资房无红本,交通便利,不是中心村,靠工业区,70年,租金600元/月

另一处房：中心村老街靠中小学校，交通拥挤，32W 有房产证 50 年。月租 900 元/月。

没买过房，想投资，到底那个房更值得投资？谢谢！

=====

应该是第一处吧。

作者：晋朝人 日期：2009-06-21 22:41

作者：muset 回复日期：2009-06-21 16:29:22

看了楼主的帖受益匪浅。

有问题想请教楼主：

=====

理财是很个人化的事情，因为要因人而异。

比如俺支持你开店，但不知你开店的能力如何，对吧？

而且，你说的 2,3 两条，都没有收益的细节，无法比较。

军产房，如果你是自住，而且很方便的话，应该可以考虑。

（很适合自己用的话，这个很重要。）

如果你投资能力不是很强的话，建议先解决居住问题比较好。

安居才能乐业，对不对？

投资能力不是很强的话，解决居住，实际上就是一种很好的投资。

根基打好了，就没有后顾之忧了。

如果你没有开过店的话，俺到觉得买地到不失为一个好的选择。

作者：晋朝人 日期：2009-06-21 22:43

作者：muset 回复日期：2009-06-21 16:29:22

另，楼主知道军产房吗？没有房产证只有军产证的。价格比同地段商品房便宜。能不能买？

=====

如果军产房不影响出租的话，可以算一算，回报好的话，为什么不可以买呢？

作者：晋朝人 日期：2009-06-21 22:46

作者：胡姬酒肆 回复日期：2009-06-21 17:52:35

3，如果您是，你会怎么理财？我买房的话每个月贷多少比较合适？有人建议我每个月可以贷 5000（3000 公积金+工资 2000），不知道是否合理。

=====

合理呀。对你没有什么压力嘛。

如果你有很钟意的房子，能一次性到位的话，俺甚至认为不妨还可以提高一些。

作者：晋朝人 日期：2009-06-21 22:48

作者：胡姬酒肆 回复日期：2009-06-21 17:52:35

另外一个月有加起来有 3000 的公积金，放在国库里面由于没买房拿不出来用，也是在贬值，感觉还是投资房产对

我比较适合。

=====

这个想法非常对，把公积金用出来，实际上就是一种理财行为。

公积金放着，很可惜的，太浪费了。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-21 22:56

作者: 胡姬酒肆 回复日期: 2009-06-21 17:52:35

=====

你租房 1500, 公积金 3000,

你负担月供 4500, 跟你现在没有什么区别呀,

唯一的区别是你赚了一套房, 呵呵。为什么不做呢?

你的情况, 俺建议你看看, 能不能供一套一次性到位的好房子,

一劳永安逸, 呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-21 23:02

作者: 送素 回复日期: 2009-06-21 22:31:19

只是要 11 月 18 号才满 5 年

=====

5 年? 为什么是 5 年? 现在二手房应该 2 年就行了呀?

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-21 23:03

作者: hjwhjp7 回复日期: 2009-06-21 12:09:24

速度慢下来。眼下我们这边的房价都上万, 手头又没有

资金，怎么投资啊，唉，

=====

投资并不只有房子呀，呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-23 00:19

作者: 觉悟是啥米 回复日期: 2009-06-19 15:14:06

刚下了《富爸爸，穷爸爸》上面推荐的现金流游戏来玩，很过瘾啊，呵呵，有兴趣的同学可以上电驴取下，速度蛮快的，1.8G，一个晚上就下完了

=====

哈，俺下了玩了几遍，比纸板的好玩，呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-23 00:21

作者: 铁匠的炉子 回复日期: 2009-06-22 01:56:57

LZ 大哥，我也请教一下：

手头现金 90w，目前无房，家庭月入 1.2w，我和老婆都是外企。目前看中两个房子，在同个小区：

1. 小户型 77 平米，65w 全装修
2. 大户型 120 平米，88w，无装修，加上装修大概 100w

了

最近还想买车，得留 10w

您看我是买大的还是买小的，我目前理财能力一般，但觉得自己还是很适合走投资这条路。 一直坚持学习。

=====

如果 120 平可以一步到位，用很多年的话，争取胜 120 平的吧。呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-23 00:24

作者: 额的个粮哦 回复日期: 2009-06-22 09:03:19

晋兄，请问一下武汉现在的房产市场，还有投资的价值吗？另外投资的话是商铺好些，还是住宅好些？

=====

=====

有呀，要淘。商铺还是住宅，要具体看。就武汉目前，住宅比商铺机会可能还要多些。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-23 00:27

作者: 害怕天使 回复日期: 2009-06-22 11:51:42

请教楼主：

关于投资二手房产时怎么处理楼龄的问题，比如，同样是 80 平米的二室一厅的房子，同样的地段，10 年以上的和 5 年以内的房子租金都差不多，但是购房成本却差得很多，很明显，如果从投资回报率来讲，10 年以上的房子会高得多，但是 10 年以上的房子持有几年后出手卖掉就很难了，可能会有价无市。

=====

===

你这个太笼统了。成本差很多是几多？成色又差多少？

这个要细比较。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-23 00:28

作者: 美丽菜鸟 回复日期: 2009-06-22 12:50:54

同问楼主，你说的租金还贷有余，首付比例是多少？

=====

=

首付当然是越低越好。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-23 00:30

作者: 美丽菜鸟 回复日期: 2009-06-22 12:50:54

顺便说下我的情况。三年前，买了一个 23 万的店面，是那种内铺，在五楼。位置在我们这个小城市是很好的。一楼有肯德基，旁边有家乐福，步行街。当时首付 50%，还贷 10 年，每个月还贷 1200 1300 左右。十年包租，第一，二年才 800 多，隔二年加一百多，差不多七八年后租金才能抵还贷。

=====

五楼太危险了，风险太大。最好退出来。保本退都值。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-23 00:31

作者: 胡姬酒肆 回复日期: 2009-06-22 13:31:47

晋兄，谢谢指点，一直想付全款买房，幸亏遇到了你，否则一是不知道什么时候才能住上房子，二是等待的过程中不知要亏多少钱，呵呵

=====

你们负债能力很强。其实，贷点款，有时并非坏事。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-23 00:36

作者: 路人是我 回复日期: 2009-06-22 13:50:13

晋兄，读了你的贴受益良多！我也想请教一下：

我现在的的问题是，我这边的房子，如果交通方便的，一般房龄都比较长，十几年以上，怕等我将来想卖的时候太旧了，就卖不出价钱了（只是个人猜想）；比较新的二手房，大概五六年吧，自己住应该会舒服些吧，且将来卖的时候也不会太旧，但这些房几乎都在比较偏一点的地方，新开发的嘛~价格上来说，这两种房子价格差不多。少数地点超好的旧房子，二十几年了，卖得比五六年的新房还贵。

希望晋兄可以指点一下，到底哪一种房比较适合出手。
谢谢！

=====

这点要看实地才好比较。

不过，通常新人胜旧人，可房子，却是旧房胜新房的。
呵呵。

盖因旧房地点好。

新房太偏的话，还是考虑旧房比较保险。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-23 00:44

作者: xiaocm15 回复日期: 2009-06-22 19:14:49

饭后顶顶

=====

胃口倍好，身体倍棒，吃嘛倍香，饭后顶顶，有益健康。
呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-23 01:08

作者: 雨巷小茶 回复日期: 2009-06-23 00:48:54

写得真好，有空加我好友，来北京合作，我绝对是 best partner。还有各路资源。我看了两个小时，天涯真不愧是天涯，差点我就错过了这么好的帖子和老师。

那个有实业的，也有空来北京，请你们吃饭。我好学习学习呵呵。

实在得睡觉了。谢谢先!!!!

=====

=====

终于骗了一个愿意请俺吃饭的主了，要不太亏了，
写这么长的贴。

为了你这顿饭，俺也要专程去一趟北京，呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-23 01:09

作者: 知道所以无畏 回复日期: 2009-06-23 01:02:05

=====

无畏老弟也在？握个手。呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-25 11:38

作者: 桥桥 119 回复日期: 2009-06-25 01:50:59

晋朝兄：

一直看帖，请教一个问题，时间紧迫，需要尽快回复。

我在重庆南滨路看好一处江景房，正面看江要 7000 多元，不看江的只要 4200 左右，小区环境可以，请问我该如何把握，该选那种户型比较好。

=====

这个真要具体看了。两个户型一样吗？

你是投资还是自住？

投资的话，两者租金差不多的话，建议考虑 4200 的。

作者：晋朝人 日期：2009-06-25 11:40

作者：桥桥 119 回复日期：2009-06-25 01:50:59

晋朝兄：

一直看帖，请教一个问题，时间紧迫，需要尽快回复。

我在重庆南滨路看好一处江景房，正面看江要 7000 多元，不看江的只要 4200 左右，小区环境可以，请问我该如何把握，该选那种户型比较好。

=====

新房吧？周边配套好不好？将来好不好卖？

作者：晋朝人 日期：2009-06-25 11:42

作者：晋朝人 回复日期：2009-06-25 11:40:03

作者：桥桥 119 回复日期：2009-06-25 01:50:59

晋朝兄：

一直看帖，请教一个问题，时间紧迫，需要尽快回复。

我在重庆南滨路看好一处江景房，正面看江要 7000 多元，不看江的只要 4200 左右，小区环境可以，请问我该如何把握，该选那种户型比较好。

=====

新房吧？比较关心周边配套好不好？大户型小户型？

将来好不好卖？重庆没去过，地点不了解。

作者：晋朝人 日期：2009-06-25 11:44

作者：ak02 回复日期：2009-06-25 00:33:17

请教无畏、晋朝人兄：目前首付了一套房子，要贷款 34w（公积金贷款 25w，商业贷款 9w），小弟年纪二十多，收入较稳定（约 3500/月）。贷款是 20 年还是 30 年的比较好呢？

照你们的意思是越长越合算么？不过我看 30 年的话复利是很可观的，一时想不明白，到底是贷款是 20 年还是 30 年的比较好呢？

=====

无畏解释的很清楚了，呵呵。俺跟无畏看法相同。

作者：晋朝人 日期：2009-06-25 12:00

作者：凌峭飞雪 回复日期：2009-06-24 16:29:08

请教无畏、晋朝人前辈：

深圳小关口买的一套 78 平米二居室，房 35 万元，如现在在卖可以卖到 60 万左右，如出租每月带家私能租 1500-1800

元。此房在畔山园林环境很好，01 年的房，瓷砖外墙耐新，
现还有八成新，地铁 2011 年开通后离地铁口约十分钟路程。
是趁现在行情好卖掉？还是长期出租呢？请指教。谢谢！

=====

60 万能换个租金更高的话，当然可以考虑换一下手。

作者：晋朝人 日期：2009-06-25 15:48

作者：雨巷小茶 回复日期：2009-06-25 14:36:53

终于有时间也来汇报一下，还请各位高人指点，尤其晋朝大哥，无畏大哥和空白地带 MM 等等。

小可情况，家庭年收入税后 22W，稳定涨幅 3-5W 每年；
家庭存款 30W；基金 1W；父母经济无忧。

房一，已全款，可预期租金 3000；未出租。因第二套没交呢。

房二，准备自住，南二环内，贷款 91W，月供 4446；尚未开始供。

计划：因双方父母近一二年将来京居住，一直动着买个风景宜人地方赡养老人的小心思，一直幻想着把完全不知情的父母带到有他们照片的好房子里的情景，于是看了数月 N 个盘的房子，锁定南城房子但也考虑北部某房。

方案一：南城某盘，未锁定房屋，准备周末扫一圈去，租售比不好，5900-7400 每平之间；父母来之前租出去自己要添 50-200 元每月；但风景极好，宜居，最近涨幅在 2-6%

之间；经济危机之间基本没跌过。最近二手房交易频繁。

方案二，北部某小区，房子不错，188 平米，4700 每平，临近机场，不知道会否很吵，准备去看看。精装修。租金 3000 左右。

方案三，在离京较近的某二线省会城市投资商铺或住宅，住宅收益率在 7%；比如投入 10W，贷款 30W，购入 90-100 平米房屋可出租 1000-1200 左右。

考量因素：1. 赡养父母之情，父母虽才五十多岁，但毕竟其岁月是倒计时；想早点尽孝；

2. 在尽量能满足 1 的情况下合理安排资金以达到资金利润最大化。

3. 尚可贷一套公积金，首套；一套商贷，首套；

小可求教啦！希望列位高人不吝赐教，拜上。

=====

给老人住的房，

第一，考虑要电梯。

第二，考虑要配套好、购菜物方便。

第三，考虑要与自己住得近。

以上三条是重的，再说风景好不好。租售比不重要。

从价格上感觉城南似乎好些，呵呵。

方案三，与作者：abaccc 回复日期：2009-06-25

15:28:30 想法相同，呵呵。

给老人选了满足俺第一、二、三条的房，多半就会让上述 1，2 不矛盾了，嘿嘿。不是玩笑，是实话。

随便佩服一下你的收入。记得请俺要吃大餐哟。否则，与你的收入不相符。哈哈。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-25 15:53

作者: 租来的风 回复日期: 2009-06-25 12:57:16

资金链会不会断? 等。。。。。。。。。。

=====

如果你手头尚余 34 万，应该不存要资金断的问题。而且你收入不错。应该没问题。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-25 15:54

作者: 知道所以无畏 回复日期: 2009-06-25 15:37:49

终于闲下来了,说说我对桥桥 119 江景房的看法。

抛开资金和自住方面的因素,单独说投资。

望江和不望江,房子差价约 80%,一定有某些原因。重庆我去过两次,我认为那里的江景房并不缺乏,能望江的房太多了。

那么,买江景和不江景,我们要考虑那些因素呢?

1、江景房除了取得景观上的优势,在自然朝向和公路噪音方面是不是也好呢?比如望江方向在正南、正东(重庆地势复杂,我未清楚最佳朝向),如果不江景反而在最佳朝向,或有园景、噪音低等优势补偿,那么不江景有升值潜力;

2、房屋设计方面,单价最贵的单位,设计一般最完美,不江景的,会不会有设计的缺陷和面积浪费?比如过多的通道、采光不好、通风不畅等,如果同样面积同样套形,有面积浪费,对单价影响巨大,不江景,会不会是赚了单价亏了总价?

3、楼盘位置是宜居还是宜租?楼盘处于安静的风景区是宜居的,如果交通便捷,处于商业中心或商务办公区附近,是宜租的。

综上所述,我认为:宜居的,如果江景又取得朝向上的最佳,买三房以上的单位,如果不江景取得最佳朝向和园景,房屋设计缺陷不大,那么就买不江景的三房以上单位,卖出赚差价,取一次性收益;宜租的,选房屋设计缺陷不大的、两房以下单位,出租取长期收益。相同资金下,多买小套间,不买大套间。

=====

无畏老弟说的比俺详细多了,呵呵。

作者:晋朝人 日期:2009-06-25 17:38

作者:zmudfs 回复日期:2009-06-25 12:38:01

请教晋朝老哥:

小弟今天三月份看中一套70平二居室,总价32w,每平方米4650当时没买,现在6月涨到5500左右了,请问还有必要买吗,此房在江边,一桥之隔是在建的中央商务,小区门前通轻轨,也有车站,现在我们这里房屋均价5000,最繁华的地方房

价 10000,我现在就是不知道该不该下手,怕房价又涨了,本人投资,谢谢指教

作者: zmudfs 回复日期: 2009-06-25 12:50:30

小弟补充一下些房在江边但是我看中的这房不是江景房

=====

租金多少呀?

作者: 晋朝人 日期:2009-06-25 17:42

作者: xixilyly 回复日期: 2009-06-25 16:23:23

还请无畏和 LZ 高手帮忙分析一下:

如果是同大厦的小户型, 45 平, 30 万, 租 1200/1300 每月。哪个好?

45 平的是一厨一卫一房一厅一阳台, 单价 6600, 租售比差一些

25 平的是一厨一卫一房, 单价 8000, 租售比好一些。但是没有阳台晒衣服, 只有一个大的飘窗晒。

大家看看, 哪个好?

我今晚去实地看 45 平的, 回来再报告。

最好报一报, 45 平的租金情况.

25 平可以搞一下. 毕竟风险\资金不大. 适合第一次作的人.

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-28 14:31

作者: bird_9528 回复日期: 2009-06-28 09:44:10

晋朝兄、无畏大哥，二位好！

我在北京，最近在看房，新看的一套，80 平/74W，出租的话大概 2000/月，房子是 2000 年的房子，普通装修

我要是买的话，大概首付+中介费约在 17W，贷款 60W，月还 2800，另外，我有 2000/月的公积金可以用。

这房子位置大概在西南四环，我个人觉得出租收益不高，但考虑附近的房子多在 1W/平，而且据说地铁九号线就在楼下，2010 年底开通部分，2011 年全部开通地铁，而且最近网上很多人都说还要继续涨（包括房观的杨杨楼主），所以下不了决心要不要买

请两位大哥帮忙参详参详，今天就要给人家答复了，纠结中。。。

=====

bird_9528，你好。

你这个明显是适合投机而不是投资的操作。

让俺给你意见，俺压力很大，也怕让你失去投机赚钱的机会。

从你的介绍来看，你似乎可以承受投机的风险，毕竟有 2000 的公积金可用。

就俺 个人来说，俺会觉得，每月 800 的负现金流不可

取，

俺会再去找更好的选择。

不过，你实在想投机一把的话，

可以一试，毕竟赚钱的可能性比较大，

而你又有公积金可用。

作者：晋朝人 日期：2009-06-28 15:02

作者：amile1011 回复日期：2009-06-28 02:44:25

最后我选择了沉默。但是就是这样我的所作所为也倍受亲朋好友的指责。我也曾经看过很多遍富爸爸的书，但是当我去实践的时候，我的身边总会出现一群人反对我，劝说我，而且这些人恰恰是我最亲近的人。

每当我想要作一笔投资的时候，身边总是亲人反对的声音，真让人失望和迷茫。我也犯过错误，知道错误让人成长。但生活在一个不允许人犯错的环境下让人窒息。伤口一再被或是善意或是恶意的揭开。让人不敢再越雷池，不仅是因为懦弱，更是害怕伤害爱自己的家人和好友。

不知晋朝老师有没有过这样的遭遇，您又是如何面对的呢？你是如何结识一些与自己志同道合的朋友呢？

还有您发的那个吐血奉献，怎么没有下文了呢？我还巴巴地等着呢。再给大家吐血奉献，倾囊相赠一点您宝贵的人生经验吧。

谢谢晋朝老师，还有无畏老师。我是79年，算70的尾

巴了。呵呵

=====

amile1011, 你可能会失望。

我觉得你可能是以前有过失败的经历, 所以家人对你难以信任,

这很正常。而且, 我希望你了解失败的原因, 这点很重要。如果你没有找到真正的原因, 那么你的失败就没有任何积极的意义。

把失败解释成交学费, 家人是不都接受的。

俺也不喜欢这种学费, 成本太高, 呵呵。

你没有成功时, 就不要去试着说服家人, 因为, 不会有什么说服力的。

重要的是, 让自己先成功。事实是最好的说服。

如果你现在已经有成功的经历了,

而得不到亲人的认可认同,

也很正常。毕竟你无法去替代别人的生活, 对吧?

每个人都有选择自己生活的权力,

再说, 亲情比赚钱更重要,

如果你不能改变他们,

你还可以选择必要时帮助他们,

亲情比钱重要, 所以, 你可以选择享受亲情,

而无需当他们的赚钱导师, 呵呵。

我想，那样，你在他们的眼里会更可爱、更可亲、
当你改变不了现实的时候，就享受它们吧。呵呵。

并不是人人都能当比尔。盖次的，对吧？

你们家里能出了你一个赚钱高手，还不满意吗？

让别人去做他们想做的那种人吧，

你自己受点累，去做那个赚钱的机器吧。嘿嘿。。。。

作者：晋朝人 日期：2009-06-28 15:23

作者：租来的风 回复日期：2009-06-27 22:49:53

让我细细道来：

(1)：08 年底购得市中心二楼商铺 47M2 房价 40W，已首付 20W，贷 20W，10 年期限，月供 2250。明年 10 月底交房，年租金约 3W。

(2)：去年底抄底购得离市中心 500M 处生活区两居两厅 92M2 房价 33.6W(包 10 平米的储藏室)，已首付 8.6W，贷 25W，20 年期限，月供 1400，此款用公积金还贷。已交房，近期就能出租，年租金约 1W 左右。

(3)：6 月份订购市中心 12 层公寓 57M2 房价 27W(毛坯)，准备首付 7W 贷 20W 分 20 年还，月供约 1300，交房时间同(1)，年租金约 1.2W。

(4)：同月订购一套离(2)不远处小高层复式楼 153M2 房价 42W，准备首付 17W 贷 25W 分 25 年还。月供大约要 2000 多大洋。这个用来自住，不过装璜恐怕得不少，准备 10-15W 大

洋. (这样我的日子够呛)

请问我这样分配资金有问题吗?如果是你,你又作何安排?望回贴.....

=====

明白了,跟俺一段时候有点象,呵呵。

1, 首先, 别怕, 会过去的。

2, 办贷款手续时, 找借口拖一拖,

把还贷时间尽量后沿。

3, 有公积金的话, 用公积金还自住房。

4, 尽快搬入自住房。你现在租房, 就没了租房的压力, 如果你现在是住自己的房, 就可以出租, 也能有新收入, 减轻压力。

5, 两套房明年 10 月才交, 这个对你不利。装修后住进新房, 如果有余钱, 可考虑还清一套房的贷款, 这样, 你压力可以减少不小。抗风险能力增强。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-28 15:32

作者: 桥桥 119 回复日期: 2009-06-28 01:20:34

=====

如果有自住房的话, 应该主要考虑投资吧?

一般情况, 总价低的房, 比较好出手。

望江房, 放在高档小区, 属好房。

但你说的这个小区, 似低档高档混杂, (因为房价差很

大,)

说明低端客户较多，往往对有钱人难以形成吸引力，
小区的高价房常成鸡肋。

作者：晋朝人 日期：2009-06-30 19:11

作者：简简豆 回复日期：2009-06-29 15:40:45

555555555555,, 竟然真的把偶自动忽视了~~~

要转贴的申请到底同意没呢~~~偶转还是不转呢~~

=====

同意同意,请俺吃餐饭就行。哈哈。

作者：晋朝人 日期：2009-06-30 19:13

作者：雪遥良其 回复日期：2009-06-29 20:57:28

刚从武汉领完证回京——老公家是武汉黄陂的，被武汉
的热和蚊子欺负了~~一身的蚊子包，竟然肿着。。。武汉真的
很强大！

也想请教楼主，情况如下：

我的小叔子目前在武汉市里工作，80年生，月入2K左
右，无房，无存款。家人准备全款10W在黄陂县非中心区域
买二手房一套，作为婚房，婚后二人继续在武汉市内工作，
只有周末（只有一天休息）或假期回来住（不可外租——基
本属于大半空置）。市内仍要租房，出房租钱~~另：婚后二
人收入保守估计3500

我个人感觉这是一笔既无法享受自住又不能保值的投

资，非常不值。曾建议他考虑把 10W 做首付在武汉市内买一套二手小两居，做低月供，尽量不影响生活质量。这样一来房子可以自住，省去了租金；二来武汉市内的房子且不论从保值还是升值空间来看都应该都高于黄陂县内生活区的二手住宅房。

楼主以为如何？可行吗？毕竟我不在武汉，且从未在武汉生活过，不知楼市现状如何。如果可行的话，楼主可否给些建议——该如何操作？

=====

俺也很同意你的看法。

在黄陂县非中心区域买二手房一套，使用价值太低，投资价值几无。不值。

作者：晋朝人 日期：2009-06-30 19:17

作者：gto190 回复日期：2009-06-30 00:40:18

看了两天终于看完了。

感处很深，我是观念是穷人思维啊。

不过看来看去。。买房成功的投资，都是敢上了一个好的契机，2003 年是一个开始。到了现在想找楼主还是无知所说的值的投资的房子，那是难上加难了。

后面的十几页我看的有点晕。。全是数啊。

我是同事。80W 的房子。借朋友 40W 贷 40W. 有花 10W 装修。之后现在每月租 3000. 这算不算一个好的投资呢。

我自己想要买一个。45W 的房子。50M2 的房子。每月能租 1200 这又怎么算呢。

我们老家的房子。现在 30W 市值每月租。400 元。这个怎么样。

还有我看到好多。35W 房子就能每月租 2000 元。真是不感想像。这样还不值的投资。

大家在说多少钱房子，每月租多少钱的例子的時候。能不能把你在的城市也说出来。

我也想看看是什么地方，还是有投资的机会。

=====

俺武汉的呀。

你同事的作法很聪明，很值。他 10 几万，办了 80 多万的事，

你说值不值？呵呵。

你老家的房子，现在 30W 市值每月租。400 元。确实不怎么样。嘿嘿。

作者：晋朝人 日期：2009-06-30 19:20

作者：送素 回复日期：2009-06-29 18:46:29

向各位老师请教，

在正街上的自建房(商铺)，能买吗？这种商铺和商品房的商铺，在房产证上有什么区别？有什么风险？

=====

证有时并不重要，赚钱重要。呵呵。

只要是你拥有所有权就行。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-30 19:23

作者: xixilyly 回复日期: 2009-06-27 11:38:53

无畏兄

我现在很郁闷，刚才打电话给中介，那个 25 平的小房子，已经被人先一步下手了，成交价 19.8 万。那个中介本来和我说好，昨天或是今天上午给我电话的，说是约房东来谈的，结果一直没有电话，今天上午我打过去，说是已经卖了。郁闷！

=====

可惜了。可能是中介那房子好卖，所以不太在意你。

也许中介在另一家收益更多，你只是备选吧。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-30 19:32

作者: hanyanghan 回复日期: 2009-06-30 19:27:39

麻烦高人给我分析下：

2 线城市，现在有一个 93 年的房子，7 楼（共 7 层，无电梯）1 室 1 厅，40 平米，很老的一个小区，物业 20 元左右，繁华地段，卖家要价 7 万元，周围商品房（期房）大约 4500 左右/m²，北方夏天很热。这个房子现在租金大约是 600 左右。

请教一下楼主我是否该房子。。（不能按揭）

一定要回复啊。。。。谢谢了。。。。

你这个应该不错,很合适出租。

作者:晋朝人 日期:2009-06-30 21:07

作者:送素 回复日期:2009-06-30 19:54:53

现在有一门面,在其中的一条大街上,有45平方,约25万,今年收租8800(现已租出),如买租金可付我,不过不能贷款,要一次付清,

我看中这,是因为这里常驻人口有近万人,目前有自发形成好吃街的趋势,

我担心的是周围的N条小巷,他们有很多的空置的门面,一旦大街的门面租金涨价,他们随时都会形成冲击。(小巷门面现在的卖价是每平4000)

这个感觉还行,有潜力。能压一压价更好。这个价目前回报不算高。

有单独的门面房产证,土地证(转让)。这个就行,算有保障。

“我担心的是周围的N条小巷,他们有很多的空置的门面,一旦大街的门面租金涨价,他们随时都会形成冲击。(小巷门面现在的卖价是每平4000)”

这个长期看,是利好。门面越多越热闹。使你的门面潜

力增大。

再一个，你这门面面积很好用。呵呵。

作者：晋朝人 日期：2009-06-30 21:12

作者：hanyanghan 回复日期：2009-06-30 20:13:49

楼主还有个问题请教一下：

是不是那么长时间的房子价格都会想上面我说的那样低很多？一般比例大概是多少啊？

上面那个房子均价才 1750 而新房价格都在 4500。

=====

==

你确定租金能到 600，而且还能有上涨空间的话，这应该是属于机会类了。别管别人怎么想，等他们明白过来，就没你什么事了，呵呵。

确定房子没有产权问题或大毛病，就应该赶快下手。

作者：晋朝人 日期：2009-06-30 21:18

象

作者：送素 回复日期：2009-06-30 20:28:43

作者：粉蓝丝带 回复日期：2009-06-30 21:05:47

说的，了解清楚其它楼层的租金、小区及其房的租金，如果都比你高的话，你这个就很正常了。

能租多少，不要光听中介的，自己要掌握正确的一手信息。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-30 21:26

作者: spoiledchild 回复日期: 2009-06-30 21:17:16

2、之前在昆山交了一套房子的首付，顶楼带阁楼，楼下101，楼上89，可分为两套使用，贷款一直未办理，总价60W，需贷42W，20年每月还2000左右

没看实地，只能估计着说。

100万压力不是重要的，重要的是你有负现金流。100万就成了真正

的压力了。

俺不太喜欢负现金流，你应该知道。所以，俺不太喜欢昆山的这套房。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-30 21:28

也许昆山的房值得投机，但，这种负现金流的房，投机起来抗风险能力比较差。

作者: 晋朝人 日期: 2009-06-30 21:39

作者: 租来的风 回复日期: 2009-06-25 10:36:48

请教晋朝高人和无畏高人：人的年龄大了还是怎么回事，最近办事总是举棋不定，想讨教二位高人指点，我和二位一样喜欢看房，开始我倒不是为了投机，也不是为了投资，就是为了存点钱，因为本人喜欢消费，一年到头存不了几个大洋，索性就借款来买房，这样也就不知不觉买了两间门面外

加一套住宅，去年下半年就在金融风暴冲击房地产时将市中心一套住房卖了，价格不错。接着年底用老公的公积金抄底买了两居两厅的住房，同时也在离这小区不远的地方定了一套小高层复式楼，想到这么大岁数了也该享受了，你们说是不是。可我现在又想买车了，这样我手上的大洋就不够分了，老公叫我卖了两居的，我左看看右看看就是舍不得，想出租吧，算了一下，它的收益率离你们算的相差十万八千里，怎么办，麻烦二位高人指点。等待中。。。。。。。。。。。

你作的很好呀。呵呵。

二居室多少钱？租多少呀？

不赚钱的话，就卖了换车吧，毕竟人总是要享受有嘛。

呵呵。

这样你压力也减轻不少。

有这些房子，没必要担太大资金风险，

保住胜利果实，就是了不起的胜利了。

作者:晋朝人 日期:2009-06-30 22:07

作者: amile1011 回复日期: 2009-06-28 19:45:34

感谢晋朝老师真诚的回复。说成功我谈不上，只是一直在努力制造被动收入，在路上。看到老师这么耐心地给大家一些购房建议，您真是一个好人。这里我也有个问题想请教一下老师：

去年9月买了1套房子，明年4月交房。这房子离我单位比较近，环境也比较好，打算用来自住。但是由于当时我办贷款的时候，银行系统升级，一直没有办下来。开发商让我再交一次资料到另外一个银行重新办。但是当时由于户口在外地，不方便请假离开办这些手续，就跟KFS说了一下，当时售楼处说跟领导再商量一下。后来就没有信了。

现在我的户口已经转过来了。但是KFS一直没有信。我考虑办了以后就马上要还贷款，所以也没有去找过KFS。这房子就是付了首付，现在一直拖在那里。现在住在单位免费给的地方，我觉得如果现在开始付贷款不仅不能住，还会产生负现金流。如果能拖晚一点是最好。

不知道晋朝老师是否遇到过这样的情况？现在这样拖着，我倒是觉得可以。但是还是有点担心，总会到办贷款的时候，到时候不知道KFS会为难我，说我没有按时办理，违约之类的呢？

真心的请教晋朝老师。我知道也可以去咨询律师，但是您是有丰富经验的人，我想听听您的意见。

谢谢啦！

=====

=

一般不会。对他们来说，因各种原因这种事不只你一个。
俺有些朋友特别喜欢拖贷款手续，

有一位拖了快两年，呵呵。

俺自己通常是拖一拖，不敢过份。嘿嘿。

你可以试着找内部人打听一下，看一看动静。

能拖就拖，呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-07-01 16:36

作者: xixilyly 回复日期: 2009-07-01 13:04:17

=====

同意楼上的,也感觉不值。最好不要买。呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-07-01 16:42

作者: gto190 回复日期: 2009-07-01 00:30:06

感谢晋朝人的回贴。

看来我还是没有胆量啊。我一直以为他借 40W 贷 40W 又装修，才租 3000 元，是错误的。

我自己想要买一个。45W 的房子。50M2 的房子。每月能租 1200。这个可以吗。我现在手里有 20 多 W。这个自己住也行，租也行。我更倾向于投资。

=====

你说的那个房，投资一般，回报太低。

你同事的房，应该说选的并不太好，只是作法很好。

如果他转手卖的话，投入以 10 几万计，可基数是以 80 万计的，

算是以小搏大。

作者: 晋朝人 日期: 2009-07-01 16:46

作者: 租来的风 回复日期: 2009-06-30 22:59:38

谢谢晋朝高人的鼓劲和指点。我就是“细细向你道来”的人。二居二厅就是上面提到的(2)。现在出手的话好象能赚2W-3W。可我还是舍不得。我想等我老了住。现在(4)也涨了3百-4百一平米。今天KFS催我办按揭了,已经拖了两月了,11月30日交房。我想办了算了,免得我早晚想着口袋里的那几个大洋,用完了也就没得想了。等熬过了今年在说。你说是不是?

=====

回贴太多了,都记不住了,回过都忘了,记性不好呀,呵呵。

照你自己的想法去作,觉得你想的挺好的。:)

作者: 晋朝人 日期: 2009-07-01 21:17

作者: 知道所以无畏 回复日期: 2009-07-01 19:58:58

哈哈,豆豆,你这不是从晋朝兄的饭碗里抓饭吃?

=====

无畏老弟,你咋就说出俺的心底话了咧?嘿嘿。

还是你好呀。哈。

作者: 晋朝人 日期: 2009-07-01 21:20

作者: 简简豆 回复日期: 2009-07-01 20:56:24

偶也要请教楼主和无畏兄啦;))

=====

豆豆，虽然你写了不少，
可是俺还是不知道你究竟生活在武汉？江西？还是深圳？

貌似你主要是在武汉和江西？一半对一半？

作者：晋朝人 日期：2009-07-01 21:23

作者：简简豆 回复日期：2009-07-01 20:06:09

作者：雪遥良其 回复日期：2009-06-29 20:57:28

刚从武汉领完证回京——老公家是武汉黄陂的，被武汉的热和蚊子欺负了~~一身的蚊子包，竟然肿着。。。武汉真的很强大！

也想请教楼主，情况如下：

我的小叔子目前在武汉市里工作，80年生，月入2K左右，无房，无存款。家人准备全款10W在黄陂县非中心区域买二手房一套，作为婚房，婚后二人继续在武汉市内工作，只有周末（只有一天休息）或假期回来住（不可外租——基本属于大半空置）。市内仍要租房，出房租钱~~另：婚后二人收入保守估计3500

我个人感觉这是一笔既无法享受自住又不能保值的投资，非常不值。曾建议他考虑把10W做首付在武汉市内买一套二手小两居，做低月供，尽量不影响生活质量。这样一来房子可以自住，省去了租金；二来武汉市内的房子且不论从

保值还是升值空间来看都应该都高于黄陂县内生活区的二手住宅房。

楼主以为如何？可行吗？毕竟我不在武汉，且从未在武汉生活过，不知楼市现状如何。如果可行的话，楼主可否给些建议——该如何操作？

=====

俺也很同意你的看法。

在黄陂县非中心区域买二手房一套，使用价值太低，投资价值几无。不值。

以个人经历提醒你弟弟，千万表买黄陂非中心的房子。

黄陂非中心区，即便买个超级便宜，算总价 25 万的吧，三年后能升值到多少？又不能常住，又不能出租，把钱占着干啥呢？（就为了周末回去小住，这也,,, 太奢侈了）

他们现在住在市区，还租房，, 还.... 又浪费钱在黄陂房子上，又浪费在市区房租上，两头浪费.....

若是买个市区房子，愿意住就住，不愿意住出租也好，到时候真不喜欢了随时变现也比黄陂房子容易出手些吧，买市区的房吧，起码钱是增值方向且是活的~~~同样总价的房，市区的房变现更快，增值也更快，咱不能钱生钱，至少也别让钱闲呆着呀，要是负债了（我指贷款）还让钱闲呆着，简直象犯罪:)

=====

转：雪遥良其 阅，呵呵。

作者：晋朝人 日期：2009-07-01 21:27

作者：简简豆 回复日期：2009-07-01 20:06:09

作者：雪遥良其 回复日期：2009-06-29 20:57:28

刚从武汉领完证回京——老公家是武汉黄陂的，被武汉的热和蚊子欺负了~~一身的蚊子包，竟然肿着。。。武汉真的很强大！

也想请教楼主，情况如下：

我的小叔子目前在武汉市里工作，80年生，月入2K左右，无房，无存款。家人准备全款10W在黄陂县非中心区域买二手房一套，作为婚房，婚后二人继续在武汉市内工作，只有周末（只有一天休息）或假期回来住（不可外租——基本属于大半空置）。市内仍要租房，出房租钱~~另：婚后二人收入保守估计3500

我个人感觉这是一笔既无法享受自住又不能保值的投资，非常不值。曾建议他考虑把10W做首付在武汉市内买一套二手小两居，做低月供，尽量不影响生活质量。这样一来房子可以自住，省去了租金；二来武汉市内的房子且不论从保值还是升值空间来看都应该都高于黄陂县内生活区的二手住宅房。

楼主以为如何？可行吗？毕竟我不在武汉，且从未在武

汉生活过，不知楼市现状如何。如果可行的话，楼主可否给些建议——该如何操作？

=====

俺也很同意你的看法。

在黄陂县非中心区域买二手房一套，使用价值太低，投资价值几无。不值。

以个人经历提醒你弟弟，千万表买黄陂非中心的房子。

黄陂非中心区，即便买个超级便宜，算总价 25 万的吧，三年后能升值到多少？又不能常住，又不能出租，把钱占着干啥呢？（就为了周末回去小住，这也，，，太奢侈了）

他们现在住在市区，还租房，，还....又浪费钱在黄陂房子上，又浪费在市区房租上，两头浪费.....

若是买个市区房子，愿意住就住，不愿意住出租也好，到时候真不喜欢了随时变现也比黄陂房子容易出手些吧，买市区的房吧，起码钱是增值方向且是活的~~~同样总价的房，市区的房变现更快，增值也更快，咱不能钱生钱，至少也别让钱闲呆着呀，要是负债了（我指贷款）还让钱闲呆着，简直象犯罪：)

=====

亦转：多变的 xixilyly 一阅，并交心得，哈哈。

(无畏, LZ, 这几天我有了新想法, 唉, 果真是女人多变。

我看中了一套郊区的房。这郊区还是邻市管辖的郊区, 但是离我市中心很近, 开车二十多分钟。

想买的理由: 1, 便宜 (这理由好烂啊), 单价才三千多, 170 平的复式总价六十万。2, 小区环境很好。3, 中珠一体化以后, 这边的升值将是巨大的。4, 我觉得这么便宜的大房子不买, 我以后没机会住大房子了: (

不想买的理由: 1, 虽然近, 但是公交车未通, 不可能家里每人一辆车, 交通不便。2, 周边配套相对差, 如果两城不能一体化, 升值必定不如市区。3, 房价便宜, 入住的居民可能素质相对不是太高, 怕以后物业管理跟不上。4, 买了以后, 估计会闲置几年, 等相关配套, 交通上来以后再住, 那样的话, 房子就要闲置, 白白承受几年折旧及物管。5, 装修至少要二十万以上, 对于市区本来就有一套三居室房子的我们, 这样的投入是否值?

也许旁观者清, 大家给点建意吧, 谢了!

)

作者: 晋朝人 日期: 2009-07-04 09:23

作者: bird_9528 回复日期: 2009-07-02 23:53:06

这个房子是属于底商的, 在一个比较高档的小区出口处, 小区出门是一条大约长 30 米的马路, 路左边是一排商铺,

主要是些棋牌和理发店之类的小店，右边什么都没有，顺着这个马路走到头是一条横着的挺繁华的大街，而我看的这个房子就在小区刚出门的第2个门面房。

这个门面房大概38平，要44万，我问了附近别的门面大概能租2400左右，而这个门面由于靠近小区估计租金要低一些，另外物业费很高，好象5块多。

这样的话，44平首付大概13W，出租大概每个月能有100的正现金流，不知是否划算？

两位大哥帮忙评估下，多谢！！

=====

=====

基本同意无畏的看法。

你说的这个门面，应该主要是作小区生意的，这点被限制死了。

门面在小区大门第二间，应该比较好作小区生意的，占有地利，

只是你说小区人气不旺，那么多久能旺就是关键了。

如果一直不旺，你就要一直守下去，时间太长的话，会影响你的机会成本。

就你介绍的情况，大街上应该好些。可以作过路客的生意。

门面看实地，太重要了。

所以，只能根据你的介绍，作些提醒。

另外“44 平首付大概 13W，出租大概每个月能有 100 的正现金流，不知是否划算？”

你说的月租 2400，确实吗？

确实的话，算了一下，应该可以。

如果全付的话有 6 点以上的回报。

考虑到门面租金一般是上涨趋势，应该划算。可以考虑买入。

再，你怎么会首付 13 万？通常应该首付 5 成呀？

你贷款年限是多少？

作者：晋朝人 日期：2009-07-05 01:23

作者：酱酱 回复日期：2009-07-04 22:58:10

晋朝人

知道所以无畏

=====

真羡慕你有如此多的现金呀。~~~~~口水。

知道俺第一感觉是什么吗？

90 万，俺在武汉可以办很大的事了哟。

言归正传。感觉不值。太不值。

俺的想法是，你这个钱不如投到二线城市，
回报一定至少高一倍。

比如武汉，租金应该可以到 4000 以上。

所以，你二线城市有家人能帮你代理的话，
这笔钱不如投到二线城市，可以办很大的事了解。
关键是当地有亲人帮你，这点是关键条件。
那样，你不访以后将钱不停往该城市投，
你将来会在该城市成就很大一块根基。
临时起意的想法，不成熟，供你参考之。

作者: 晋朝人 日期: 2009-07-05 09:46

作者: 酱酱 回复日期: 2009-07-05 07:58:25

可惜还有一个关键关键的因素，晋朝兄没考虑：
老婆说，发疯了你？？难道要搬到重庆去？？？？？

=====

=====

哈哈，呵呵。

你老婆说的对。

其实，这也是要你当地有人的关键原因呀。

否则，自己异地打理，成本太高。

自己打理，90 万的投入就远远不够了，

可能赚的钱都花在路上了。

所以，你老婆说的对，

当地没有人帮你的话，

你能搬去住？呵呵。

90 万的投入赚的钱，还不够车费，嘿嘿。

算上费的时费的力，就更不值了。

你要投资重庆，一定当地要有很得力的人帮助。

作者: 晋朝人 日期: 2009-07-05 09:50

无畏说的对，你也可以观察一下，

上海应该也能找到“新的增涨点”，呵呵。

你争取提早发现、提早布局。

作者: 晋朝人 日期: 2009-07-06 17:35

作者: abaccc 回复日期: 2009-07-06 13:15:29

晋朝 老兄，武汉的回报率这么高？

90 万的房子租 4000 以上？

租金比北京还高？

我一朋友，在北京东三环 CBD 附近买的 50 平的一室一厅，花了 96 万

出租月租 最多就 3500 的样子

=====

作者: 脚底生风 回复日期: 2009-07-06 14:52:14 说的

我想晋朝兄的意思是 90 万可以在武汉买几套房了，房租总和会有 4000 元，哈哈

=====

哈，象脚底说的那样，90 万在武汉基本可以买三套小户型

加起来就差不多了

作者: 晋朝人 日期: 2009-07-09 00:58

作者: 带刀侍卫 回复日期: 2009-07-08 16:11:30

很喜欢这个帖子,但是在看到第 12 页的时候,实在忍不住出来说几句.

这个文章写的不错,但是不能作为投资参考,更没有必须作为投资秘籍.

楼主所说的所做的,对于任何一个正常的生活在该年代的成年人都是属于属于常识. 总结来说,无非就是投资要安全投资,投资要讲究稳妥和资金回报率;第二就是如何合理利用资金,而这点上,楼主到了第 12 页也没有说出过人之处,无非就是借钱,筹钱,合伙投资等几种常规手段. 没有特别出新的新意.

所以我想,对楼主赞赏有加的人,可能更多的是目前还处于原始积累期的年轻人.

另外,楼主对房地产价格的一些认识,个人觉得如果上升到理论高度来说,就有些露怯了. 其实无外乎就是一个词:租售比. 而用租售比来衡量房产价格,确实是一种相对客观的方法,但绝不是唯一的方法.

觉得楼主是个幸运的人,买房子缺钱时能总是能借到;总是能在低价时买到好门面,而且买了门面之后就能突然修好路;也能碰到不懂行的开发商.

我不是揶揄,而是确实为楼主的好运气而庆幸. 因为在

一个成熟的市场中，这些因素几乎是不存在的。

希望楼主能介绍一下目前有哪些稳妥的，又能有较好收益的投资渠道。

这样别人才不会怀疑楼主是一个穿越者。

因为在今天 2，最笨的人都会知道，在过去的一年里，国际期货市场股票市场以及原油是个什么样的走势，只要能让我穿越过去，哪怕一年，我也能把整个世界都买下来。

=====

待卫兄，你的回贴非常有意思。哈。

真的，你上面讲得俺无不同意，

只是你还没有讲全，让俺来补充一下吧。嘿嘿。

“楼主所说的所做的，对于任何一个正常的生活在该年代的成年人都是属于属于常识。总结来说，无非就是投资要安全投资，投资要讲究稳妥和资金回报率；第二就是如何合理利用资金，而这点上，楼主到了第 12 页也没有说出过人之处，无非就是借钱，筹钱，合伙投资等几种常规手段。没有特别出新的新意。”

先说说这个吧。

你说得都对，只是你忘了说了，

这个世界上从来就没有什么新鲜事儿，

俺讲得这些，不仅“任何一个正常的生活在该年代的成年人”，

便是几千年来的“任何一个正常的生活在任何年代的成年人”都会知

道的。是不是？古今中外，盖末如此。

投资之道，俺们的老祖宗几千年前就在用了，而且一直用到今天

《史记》中，都有过详细的记载。

这个世界上，从来都没有什么新鲜事。

所以，不是什么今天的人都知道，而是过去、现在、将来的人都知道

道。你只说今天，范围太小了哟，呵呵。

不过，你说的有点，俺要更正一下，那就是“任何一个”，俺要改成“任何一个富人”，呵呵。

穷人并不知道哟。也许他们听说过，也会学说一番，但，并不真得懂得，更不会实施。否则，他们就不是穷人了。

嗯 下面，再交流一下另一个观点。

作者: 晋朝人 日期: 2009-07-09 01:18

作者: 带刀侍卫 回复日期: 2009-07-08 16:11:30

觉得楼主是个幸运的人, 买房子缺钱时能总是能借到; 总是能在低价时买到好门面, 而且买了门面之后就能突然修好路; 也能碰到不懂行的开发商.

=====

有运气，肯定是有运气，但光有运气是不够的。

还要眼光和努力。而且，俺认为，眼光和努力在前才能谈运气。

你想，那些路每人有多少人路过？而且，都是在俺们之前！！！！

为什么他们没有这个运气？

嗯 因为他们不认识，呵呵。不知道那是个机会。嘿嘿。

俺碰巧路过了————（嗯 运气好，呵呵）

看见了、认出了、拿下了。

也许不少人也认出了，但没钱，放弃了，是不是？

俺也没钱，但俺不放弃，这就是努力了。

肯定有人也努力了，也去借钱，但别人不借，他又想不出好办法。

俺去借，有人愿意借俺，这说明什么？

说明至少俺有些人缘，呵呵，比哪些借不到钱的人强一些，

不是吗？

另外，不足的部分，俺想尽办法去解决，

而这些办法别人不一定想到、或想到也不一定去实施。

所以呀，俺认为，运气是重要的，

但前提是，必须有眼光加努力，

这是应该排在运气之前。

真要是光靠运气的话，俺就干脆躺在大树边，
守株待兔就行了。嘿嘿。

光靠运气，恐怕没有哪么多的傻兔子吧？
哈哈。

作者：晋朝人 日期：2009-07-09 01:44

作者：晋朝人 回复日期：2009-07-09 00:58:20

我不是揶揄，而是确实为楼主的好运气而庆幸。因为在一个成熟的市场中，这些因素几乎是不存在的。

希望楼主能介绍一下目前有哪些稳妥的，又能有较好收益的投资渠道。

这样别人才不会怀疑楼主是一个穿越者。

=====

=====

你这里讲了两件事，俺 一个一个说。

哪里都有机会，无论是成熟市场还是不成熟市场。

餐饮市场成熟不成熟？

赔钱都不少，可赚钱者也不少呀？

我国的股票市场你认为成熟吗？

反正，俺认为这就是一个不成熟的市场，

可你一定也看见了，赔钱的人远远多于赚钱的人。

所以，俺 一直再强调，最大的风险不是市场

而是市场中的人。无知是最大的风险。

而且，俺还想就，就宏观来说，
我们国家本身就在一个起步的幼年期，
中国本身就是一个不成熟的大市场，
你想找不成熟的市场，就全世界来说，
还有比这个更大的不成熟市场吗？
如果你想在不成熟市场赚钱的话，
有比中国更合适的吗？
可就是这么一个大不成熟市场，你又发现了哪个机会了
吗？

你要俺“介绍一下目前有哪些稳妥的，又能有较好收益
的投资渠道。”

俺要说，太多了，数都数不过来，你相信吗？

只是，俺 有点迷惑：

对巴菲特来说，股市就是“稳妥的，又能有较好收益的
投资渠道。”

对比尔。盖茨来说软件就是“稳妥的，又能有较好收益
的投资渠道。”

对王石来说，房地产就是“稳妥的，又能有较好收益的
投资渠道。”

俺只是迷惑，你究竟是巴菲特咧？还是比尔。盖茨？还
是王石？

你如果能给俺一个答案，那俺就能告诉您，哪个是您的

“稳妥的,又

能有较好收益的投资渠道.”呵呵。

渠道重要吗?

不重要!重要的还是人。

比如,俺就觉得林业应该很有机会,但目前对俺不合适,也许对您合适?呵呵。

最后,关于”穿越者“

”穿越者“没什么希罕的,到处都是,而且就在您身边,您不相信吗?

好吧,俺们作个实验。

你就在此处此地,“天涯的房观”,翻一翻几年前的老贴

子

您就会发现,“穿越者”何其多也,哈哈。

可是,同时您也会发现,骂他们的人更多。哈哈哈哈哈。

俺想哪说哪,很高兴能与您有此番交流,

同样,俺也是很喜欢您的回贴,实在忍不住出来说几句.握手。

嘿嘿。。。。

作者:晋朝人 日期:2009-07-09 01:53

作者:坠落人间天使 回复日期:2009-07-08 22:53:42

哎呀,晋朝人大哥自己的帖子怎么也不来顶顶啊???

等秘籍等到心痛。。。

=====

这阵子，俗务缠身，海涵海涵。

作者：晋朝人 日期：2009-07-09 02:41

作者：带刀侍卫 回复日期：2009-07-08 16:11:30

另外，楼主对房地产价格的一些认识，个人觉得如果上升到理论高度来说，就有些露怯了。其实无外乎就是一个词：租售比。而用租售比来衡量房产价格，确实是一种相对客观的方法，但绝不是唯一的方法。

=====

侍卫兄，

您还是带刀的，哈哈。

俺们就从刀说起。

俺很奇怪，你为什么只带刀咧？

“刀枪剑戟斧钺钩叉”，兵器有各种各样，

您为什么只带刀咧？

武林高手，有必要、或有能力把每一种都练到最好吗？

恐怕每一位最后都会挑自己最合意、最称手的用吧？

您喜欢用“刀”，俺喜欢用“租售比”

不过如此而已，呵呵。

作者：晋朝人 日期：2009-07-09 02:57

作者：带刀侍卫 回复日期：2009-07-08 16:11:30

=====

待卫兄，无畏说得俺很同意。

你算一算身边，

2000 年就买房的人的比例有多少？

其中，用贷款的方式的人又有多少？

这些人中，拿房子作为赚钱工具的人又有多少？

而其中，想到门面作工具的又有多少？

用房子赚钱的人中，用投资手法来作的又剩多少？

又有多少人是拚命借钱去作的人是多少？

。。。。。。

回过头来，你再看一看，这个比例还剩多大？？？

你还认为这里面只是运气在起作用吗？

谁那么好运，把这些都碰巧都作了一遍？

如果是运气的话，

这运气，估计能跟 6 连号有一拚了，呵呵。

您把他介绍给俺，俺想瞻仰一下。

把他当运气神礼拜礼拜，也粘点好运。哈。

作者：晋朝人 日期：2009-07-09 03:13

作者：生活归于平淡 回复日期：2009-07-08 17:34:01

我看的房子都要 40 多 W，租金才 1200 左右，晋朝兄帮忙指点指点，

在下先谢谢啦（我也是武汉的）

=====

好久没出去看了，最近准备出去转转，
转后再跟您汇报。呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-07-12 21:05

作者: 泥宁留痕 回复日期: 2009-07-12 13:50:41

看了好久了，现在还真得有急事想请教晋朝兄和各位网上的高手：

我呢在广东珠三角一带，现在看中一套如下房子：

公寓酒店式的二房，面积 70 多方（我们这个城市还好按套内使用面积算），单价 8 千左右，总价在 56 万左右，首付 2 成，贷款 20 年，每月还 2400 元，现在开发商说跟他们签头 5 年协议，他们反租，租金每月 3200 元，5 年后自己打理，自己住也可以，这样我只要交完首付，每个月就有 $3200 - 2400 = 800$ 元的收入，请问这样是否合理，从未接触过这类酒店式公寓，不知是否有猫腻或以后有什么不妥的地方，请各位有经验的指教，在线等，急!!!!

=====

==

周边同类房单价多少？如果差不多的话，应该可以考虑。

看上去应该不错，关键是这 8000 单价超出正常太高，

再，这个租金是不是合理，合理的话就不怕。

不合理，就容易有猫腻，如果正常，应该没有什么担心了。

总之，单价、租金合不合理？合理的话，就不怕，

大不了自己出租。

不合理的话，就要问个为什么了？

作者：晋朝人 日期：2009-07-12 21:06

作者：a345812373 提交日期：2009-7-12 20:48:00

?? 功力消失了?? 最后一次！ 嘿哟…南阿弥陀佛…
一般不回贴，回贴必翻页!!!

=====

蛮灵，呵呵。

作者：晋朝人 日期：2009-07-12 21:09

作者：hnjinghu 回复日期：2009-07-12 18:51:02

请教晋朝兄和各位网上的高手：

现在有个事情需要决断。

我在福建的一个二线的地级市，现在政府在出售经济适用房。本人的条件申购。按照摇号排名，面积大点，方向好的都说被选完。只可以选面积 88 平米，公摊近 24 平米，都剩余西、北方向房源。访小区离市区较远，有个说法是将来有一个好的中学和小学附近建设（报纸报道）。但目前较荒凉，预计三五年来，想出租个 500、800 元都有难度。

该楼盘周围都是安置房，说是要建设当地第一安置小区。经济适用房的价格是 3500 元左右。高层 3800 左右。总价 30 万左右。附近安置房的售价据说是 2500 至 3000 元左右。这正是我担心的一点，安置房大多，不利于出售和出租。因为

旁边就有低成本的竞争者。6月中旬，应该是卖的不好，把申购条件如年龄、收入等降低，又开始开放允许更多人申请。

本人现有商品房。只是不知能否购买用于投资。因为，该楼盘 10 分钟的路途就有医院、体育馆、部分企业，随着城市扩张，应该有机会繁荣。本城市的月收入也是 3500 左右。

请各位有经验的指教。

=====

你关于经济适用房的担心很对，我也不看好。

作者：晋朝人 日期：2009-07-13 12:40

作者：泥宁留痕 回复日期：2009-07-13 11:56:33

=====

有个简单办法，你估计一下，5年后，你自己出租的话能否租到 2500 以上？

酒店式公寓早期有成功案例，只是后来开发商常作这个诱儿，

开发商如果真心想作的话，就是好东西，如果只是玩销售花招的话。

那就是陷井。

作者：晋朝人 日期：2009-07-13 12:43

作者：泥宁留痕 回复日期：2009-07-13 08:54:05

作者：知道所以无畏 回复日期：2009-07-12 23:56:29

To 泥宁留痕，你所说的，晋朝兄也说了。天上不会无缘无故地掉钱下来的。发展商这样操作，或许是资金紧张，想快速回笼资金，或许在房价中有猫腻。比较一下房价和附近同类型的虚高了多少，算算帐，五年时间每月分摊下来是多少。如果租金 3200 与附近同类房子租金相差不大，确实能降低你的风险。

补充一下，使用年限是 70 年，有独立的房产证，周边的房价是 5000 元/每平，(这里是 8000 元高了些)，同等面积的两房在好一点的位置租金在 1500 元/月左右，这个返租的有 3200 元/月，，高出很多，

房主与物业签订这个 5 年期合同，物业又把这个经营权交给一个港商来管理(做酒店)，假设 5 年到期后如果经营的好，那大部份业主也愿意再以这样的模式签定合同，如果你想不同意提出要自己经营或自己住那就不行了，因为要少数服从多数。现在就怕到时经营不善，自己单独出租又不好租的话，风险就大了。

还有就酒店式公寓不同小区，绿化面积少，小区的一般是一梯 2~4 户左右，可是这里是一条长走廊，房门对房门(就象酒店那样)。

=====

=

才看到这个. 关于这种俺前面提到过, 你可以翻出看一下.

作者: 晋朝人 日期: 2009-07-13 12:52

作者: 雨巷小茶 回复日期: 2009-07-13 10:15:49

最近买房纠结中, 晋朝大哥, 无畏大哥等有空吱个声, 我求教 ING~

谢谢啦呵呵!

找不到你的问题了, 呵呵. 没翻到. :(

作者: 晋朝人 日期: 2009-07-13 13:03

作者: 泥宁留痕 回复日期: 2009-07-13 11:56:33

=====

酒店公寓俺不太喜欢, 主要是没有自主经营权.

俺来算一算,

$8000 - 5000 = 3000$

$3000 \times 70M = 210000$, 你实际多付出的钱. 比正常多出 21 万.

开发商正常出租算 2000 吧, 每月赔你 $3200 - 2000 = 1200$

每年赔你均 1.5 万, 5 年是 7.5 万.

开发商实际超额利润是 $21 万 - 7.5 万 = 13.5 万$.

所以, 这件事上, 开发商是有百利无一害.

风险却是投资人在承担.

这就是酒店式公寓的要害所在.

作者: 晋朝人 日期: 2009-07-13 22:03

作者: bird_9528 回复日期: 2009-07-05 13:42:53

晋朝兄, 不知道武汉的情况怎么样了?

=====

这两天在武汉随便了解了一下, 4 点的很容易就能找到.

作者: 晋朝人 日期: 2009-07-13 22:04

作者: nikky123 回复日期: 2009-07-13 20:18:32

楼主 谢谢你分享知识 我想知道现金流游戏在那里能
下载啊 谢谢

=====

百度一下就找到了, 具体网址忘了. 呵呵.

作者: 晋朝人 日期: 2009-07-15 14:01

作者: ifootprint 回复日期: 2009-07-14 10:21:29

晋兄、无畏兄:

我感觉现在投资写字楼是一个不错的机会。受金融危机影响, 现在写字楼空置率比较高, 租金和售价都相对较低。甚至有的写字楼售价比相同地段的住宅还要低 (繁华地段)。你们怎么看待当前的写字楼投资? 如果投资写字楼, 需要注意什么? 与投资住宅相比, 有什么利弊? 烦劳分享一下。

=====

写字楼是不错的投资,相比住宅管理起来方便很多,

如果写字楼价格比住宅低,应该是机会.

写字楼跟住宅一样,小一些的好租一些.

作者: 晋朝人 日期:2009-07-15 14:05

作者: seasonrainy 回复日期: 2009-07-14 22:17:04

我家 06 年买了一套房,当时的价格是 39 万,现在的市值是 56 万,因为怕还利息当时是做了 10 年还贷.现在还欠银行 24 万.现在又看中一套小房子.50 万可以租 1900 一月,老公讲要把第一套供楼改成 20 年,这样每个月还 1500.然后买下第二套,将第二套租出去.大家觉得这样可行吗

=====

很好的想法。

作者: 晋朝人 日期:2009-07-15 14:07

作者: 色色精英 回复日期: 2009-07-12 22:13:02

晋朝人和 " 知道所以无畏 " 大哥都是行家了,小弟提个具体问题.

广州珠江新城 C B D 区,中心区了,广州新地王的区域,一套 3 4 平的小公寓卖 4 3 万,我打算首付三成,贷 2 0 年,我问了同楼相同大小的公寓租金是月租 1 7 0 0 左右.那样似乎月供和租金是成正数了,多个 4 , 5 百.小弟未曾投资过楼市,这套是否值得投呢? 多谢!

=====

可以，不错的选择。

作者：晋朝人 日期：2009-07-15 14:09

作者：seasonrainy 回复日期：2009-07-14 00:31:50

晋朝兄，最近看了个2手房，50万，首付11万，贷款25年，月供2100.可以租1900一月，值得买吗，楼龄三年.望回答

=====

好象你这是首付二成。

如果后期租金还有上涨的空间，可以考虑拿下。

作者：晋朝人 日期：2009-07-22 11:39

最近比较忙。

作者：晋朝人 日期：2009-07-22 11:42

作者：一树阳光82 回复日期：2009-07-21 16:39:29

2. 铺面. 得一次性付清. 大概二十几万. 因无钱, 得找人担保后办贷款, 具体我也不清楚. 听我BF说可以这样操作. 此类商铺租金可达1200/月. BF想暂不买住房, 买铺面, 可自用, 或是出租.

觉得铺面不错。

先置业吧，毕竟租房租金不贵。置业后，生活有了基本保障。

作者：晋朝人 日期：2009-07-22 11:46

作者：欧阳静茹 回复日期：2009-07-17 21:04:55

朋友帮我出主意,买便宜的二手房,六七十平米的约 85W,隔成四五间,每间可租 1200—1500 之间,但这样的房子我觉得以后想脱手,比较麻烦,而且装修起码和配置家电等在五 W 以上,你觉得可行吗?

=====

=

感觉这个更好些。

作者:晋朝人 日期:2009-07-26 21:31

作者: salzgitter 回复日期: 2009-07-26 20:29:44

可是,2300 减 1500 的月供,俺净赚 800/月。当时,俺月薪 1500 (嗯,年底奖金除外)。回报高达 8%,这还没算帮俺还的本金和利息哟。

看了半天,晋朝兄:

你这回报率是怎么算的,也让我们做投资的时候对比一下。

烦晋朝兄百忙之中给大家解答的详细一些。

谢了。

=====

查了一下,俺当年的首付是 9 万多,加上装修等费用,俺的实际投入算 11 万吧.

那么

$800 \times 12 = 9600$ 年租金收入.

$9600 / 110000 = 8.7\%$ 以上.

另每月还贷 1500, 这有一半是给银行的利息, 是银行的收入,

剩下的一半又是俺的收入, 所以, 再加上这块
回报就要超过 10%了。

有几年, 俺租金高达 3000。大家可以算一算俺的回报有多高了。

作者: 晋朝人 日期: 2009-07-28 12:39

作者: 塞翁又失马 回复日期: 2009-07-28 11:37:49

二线城市郊区。

离县城约两公里, 在中专学校门口侧

=====

=

如果这儿只有这一所中专学校, 那么要小心
毕竟客源太单一了。

作者: 晋朝人 日期: 2009-07-28 12:42

作者: 欧阳静茹 回复日期: 2009-07-22 17:55:35

=====

皇庭 XX, 也不错, 操作起来简单很多。自己喜欢就好。

作者: 晋朝人 日期: 2009-07-28 12:47

作者：小兔又来了 回复日期：2009-07-17 19:41:44

=====

你作的不错呀，呵呵。

同意“边看边积累资金，”投资不要急，不好不下手。

作者：晋朝人 日期：2009-07-29 01:14

前天，将新车提回来了，呵呵。小乐一下。

作者：晋朝人 日期：2009-07-29 02:00

作者：飞扬的紫荆 回复日期：2009-07-29 01:45:09

=====

你一来就翻页，咋这么好的运气咧？呵呵。

作者：晋朝人 日期：2009-07-29 02:05

作者：飞扬的紫荆 提交日期：2009-7-29 0:20:00

=====

实在眼下找不到合适的投资，

拿点钱还小房的贷也不错

能增加收入，又不让资金闲至

作者：晋朝人 日期：2009-07-31 09:34

作者：amdtqg 回复日期：2009-07-30 14:52:06

晋朝人老师你好！看过你的帖子后，感触很大。把买车的钱去买了我的第二套房子，在苏州工业园区 湖东买的，41.4万 70 平。用的是我老婆的公积金还贷。贷了 33 万 30 年还款，每月估计要 1600 的还贷，我老婆公积金每月 800 百多，

还要自己拿出 8 百左右，我老婆工资好像这个月要涨，公积金也会随着涨上去。估计以后租的话能租到 1200 的样子，主要看中这里是轻轨站口的附近，小区后面厂子也蛮多的，有三星等一些大厂。你觉得我这样做对不对？

=====

大方向是对的,细节会越作越明白,越作越好。

作者:晋朝人 日期:2009-07-31 09:53

作者: abaccc 回复日期: 2009-07-29 10:24:54

晋朝兄

你能不能开贴写写一些商铺投资的经验

包括怎么样选铺

比如,你当初买的那条街,为什么别人都没看好的时候
你看好,还鼓动售楼小姐购买。

那个街有什么特点让你如此看好?

=====

嗯 呵呵 有心想讲一讲,可是发现配上图才讲的清楚。
简单提几点。

1, 单价只 4000 多,比武昌、汉口的住宅还便宜。

比小区住宅价只贵不到 1000。显然价值低估了太多。

果然,如今此门面售价直逼 1 万。

2, 地点。“工”字形。

上下两横是主干道,特别上横是著名主干道。且接口处

右面

人流如织。

中间一竖是一条街，是门面所在。

一竖的左面是新小区，右面是一老小区。且一竖的右面有旧门

面，而且可以作餐饮。

周边几乎都是老小区。新小区当时算比较贵，保证了居民一般

收入比较高。

3。我的门面靠近“工”字的上接口处。且在新小区出口挂角处，面

对街面，占地利。

门脸宽大、沿街大透明玻璃。房型方正，不是现在常见的很深

很深的门面。是很好的门面房形。

简单说这些。呵呵。

作者：晋朝人 日期：2009-07-31 09:56

作者：abaccc 回复日期：2009-07-29 10:24:54

晋朝兄

你能不能开贴写写一些商铺投资的经验

包括怎么样选铺

比如，你当初买的那条街，为什么别人都没看好的时候

你看好，还鼓动售楼小姐购买。

那个街有什么特点让你如此看好？

=====

嗯 呵呵 有心想讲一讲，可是发现配上图才讲的清楚。
简单提几点。

1，单价只 4000 多，比武昌、汉口的住宅还便宜。

比小区住宅价只贵不到 1000。显然价值低估了太多。

果然，如今此门面售价直逼 1 万。

2，地点。“工”字形。

上下两横是主干道，特别上横是著名主干道。且接口处
右面

人流如织。

中间一竖是一条街，是门面所在。

一竖的左面是新小区，右面是一老小区。且一竖的右面
有旧门

面，而且可以作餐饮。

周边几乎都是老小区。新小区当时算比较贵，保证了居
民一般

收入比较高。

3。我的门面靠近“工”字的上接口处。且在新小区出
口挂角处，面

对街面，占地利。

门脸宽大、沿街大透明玻璃。房型方正，不是现在常见的很深

很深的门面。是很好的门面房形。

简单说这些。呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-07-31 10:04

作者: 王者无名 回复日期: 2009-07-30 18:33:58

L 主，能不能帮我分析下沙头角的楼盘了？

=====

沙头角？对不起，不知在哪里。呵呵。

开个玩笑。不了解你当地的情况，没法给意见。

只要发现好房子，任何时候都是购买的时候，而且要快。

呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-07-31 10:57

作者: 租来的风 回复日期: 2009-07-31 10:45:06

=====

你在外投资回报超出了银行的利息，

要俺也舍不得，当然至少等到明年四月分到期再说了。

贷款随时都可以还，可再借贷就没有那方便了哟。

作者: 晋朝人 日期: 2009-07-31 11:18

作者: 租来的风 回复日期: 2009-07-31 11:12:22

多谢 LZ 指教，有机会到安徽宣城来，一定来找我噢。

=====

好呀,一定,呵呵。俺喜欢吃当地小吃,行不?嘿嘿。

作者:晋朝人 日期:2009-07-31 11:24

有朋友让俺推荐几本书,俺 觉得真是好建议,一直忙,没时间。

现在,提几本个人喜欢的好书,希望对大家有帮助。

作者:晋朝人 日期:2009-07-31 11:34

《富爸爸,穷爸爸》经典,俺就不多说了。

三联出的,陈彩虹著的《钱说——货币金融学漫话》

写的通俗易懂。俺对陈很佩服,不是融会贯通的人,写不出

这么举重若轻来。反正,此书让俺受益良多。

再一本,书名有很多,如《巴比伦富翁的秘密》尘封 6000 年的理财智慧。也不错。

俺给儿子看得是《小狗钱钱》,发现他很喜欢,也很受益。

作者:晋朝人 日期:2009-07-31 11:40

茅于軾的《大家的经济学》很好,对市场经济作了很通俗、深刻的

解释。想了解市场经济,应该看一看。

茅于軾是个很有良知的经济学家,他这些年提出的很多观点,惠民

利国,很多无知的人骂他,真是狗咬吕洞宾呀。那些人

是“可怜之人必有可恨之处”的注脚。

作者: 晋朝人 日期: 2009-07-31 11:47

一直想找一本很好的介绍宏观经济的书，通俗易懂的，一直没有发现。

找到韩秀云关于宏观经济的光盘讲座，觉得还算不错。

现在能找到此光盘的书《推开宏观之窗》

最近看了韩秀云的新书《金融海啸与我何干》、《看不懂的中国经

济》真不错。比写《推窗》时，成熟百倍了。

作者: 晋朝人 日期: 2009-07-31 11:56

有本书写的非常好，就是书名翻译的恶俗了，呵呵。

不知现在还能找到否？叫《地产女王》巴巴拉。科科伦著。

一个无知女郎，借 1000 美元起家，10 多年时间，成就了一间纽约房

著名地产经纪公司，以 7000 万出售，个人所得 4000 多万美元现金。

作者: 晋朝人 日期: 2009-07-31 12:03

大家有什么好书，不妨也在此推荐一下，让俺们也学习学习。

作者: 晋朝人 日期: 2009-07-31 12:06

说实话，这类书看过很多，书单列起来就很长了，小得意一下，呵呵。

电视剧《大染坊》《天道》俺当教科书看。

当然，还有《长征》。

作者：晋朝人 日期：2009-07-31 12:19

那些动则叫喊要为房价高，要造反的人，
应该看一看《长征》，只要让他们徒步走一遍，
看一看他们做的到不？

做不到的话，还不如早点回家抱孩子去吧。

作者：晋朝人 日期：2009-08-03 01:00

作者：王者无名 回复日期：2009-08-01 03:04:01

晋兄，谢谢您的答复，我把我的情况和您反映下，希望您能给个更详细的分析

目前和 GF 打算买房，却不知道时机成不成熟。我算来算去现在应该有 3W 存款，拟借 7W（预期三年还清）凑成 10W 做为首付的一半，另一半 GF 家里出。

目前两人加起来大概将近 1.5W 左右的月收入，两人差不多，双方工作均算比较稳定。

现在咨询几个问题：

1、现在这时机是否适合买房？大概什么时间段比较适合？目前每推迟一月我大概能攒 5000。

2、我们这样的情况是否适合买房？

- 3、如购买，适合购买多大、大概什么价位的房子？
 - 4、如购买，有什么楼盘可以推荐。
 - 5、这样购买，7W 外债 3 年打算还清是否有什么压力？
- 希望晋兄能给我做个相对详细点的分析，非常感谢！

=====

一直没有回您,是因为你貌似简单的问题,其实不简单,三言两语难以回答。

想想,先说好答的。

2。适合。其实,各种收入的人,都有合适的房子,何况,你们收入

不错。适合,没问题。

3。显然你是想买自住房。自住房与投资房有不少区别。你想买自住房,有几条重要原则,你可以看一看我《排队买房》的老贴,后面专门提过,比较详细。

4。与你不在一个城市,所以关于这个,无法帮你了。

5。当然有压力,而且,可能三年短了些。不过,在我看来不要紧,

你总会找到解决办法的,这个不是重要问题。

作者:晋朝人 日期:2009-08-03 01:41

作者:王者无名 回复日期:2009-08-01 03:04:01

1、现在这时机是否适合买房?大概什么时间段比较适合?目前每推迟一月我大概能攒 5000。

=====

好啦，现在回答你第一个问题。

我的理解，你是想知道房价近期的涨、跌预测。估计也是很多人关

心的问题。其实，这不是一个简单的问题，特别是目前形势错综复

杂，变数太多的情况下。其中，最重要的是国家信贷政策的变化，

而这个难以确定。

罢了，你肯定不想关心这个，你只是想听个答案。

今年下半年到明年上半年，房地产可能会又进入一个短暂的观望

期，其实，也就是观望国家的政策走向，房价多半会止步或微降，

部分楼盘可能仍然会上涨。

你如果是想买市中心的好楼盘，可以看中即买，无需犹豫，

如果是市郊，可以从容一些。

有一点，可以明确告诉你，楼市肯定会有一波大涨，

只是一年、两年、还三年后？恐怕难以预料。

现在买房，就是跌，也不会有多大的跌幅。

所以，今年下半年、明年上半年可能是一个相对低谷

再后面，俺不敢说了，要看形势。

就俺对中央这帮牛人的看法，俺相信他们不会让经济出现太大的恶

化，所以，你想买，下半年至明年上半年应该是个不错的时期。

俺都不知道自己说了些什么，语无伦次，都是让你逼的，呵呵。

买吧，没什么可担心的。这就是俺的意见，供你参考。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-03 04:32

[PC][穷爸爸富爸爸现金流游戏 101+202/简体中文版][1.80G]下载

<http://www.d1999.com/BTxiazai/200906/21378.html>

我下的好象是这个地址。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-04 16:35

作者: 占朴 回复日期: 2009-08-04 15:38:11

原谅我,现在只能简单答复你。

“周围都是居住区，出租的可能性不大，”冲这一条，风险比较

大。你这应该属于适合投机。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-04 16:38

作者: 彗星上的纯净水 回复日期: 2009-08-03 16:08:51

最近很忙，没上网。今天看到回复，谢谢无畏。

再请教一下，

看中两个户型，同一个小区

1. 小户型 97 平方，两室，有书房，可以改成三室。

2. 大户型 130 平方，三室。

手头现金只够 130 平方的首付。如果买小户型，首付装修都够了。

您说我买大的还是小的？

两年以后，小孩上附近的高中，父母要来照顾

一般这种情况，自住买大，投资买小。

作者：晋朝人 日期：2009-08-04 16:43

作者：fzcys 回复日期：2009-08-03 23:47:27

2. 另外想在省会买一间套间作为以后做生意的办公室，但看好的地段都要 1 万一方. 100 方就要 100 万，平时家电齐全，该地段都是租 3500 左右，是不是现在不适合买阿？但考虑到该地段附近明年有地铁的开通（该地段的小区步行 10 分钟到地铁口）所以怕地铁通了价钱更高。

如果现在房价没有包含地铁因素，觉得潜力很大。

作者：晋朝人 日期：2009-08-04 23:28

作者：占朴 回复日期：2009-08-04 17:03:01

晋兄~感谢你的回复！我也觉得那边的房子除了自住，投资没什么回报的。但我想听下你的建议，如果我明年拿到房子立马把他卖了，142 平的房子出手还容易啊？

你说过投资就是为了赚钱，我这个应该不算投资，就是冒风险短期换个房，现在就这个风险比较大，令人头痛！请教了！！

=====

1. 立马卖,有两年的期限,否则要收重税。
2. 通常小房好卖,大房不好卖。
3. 周围都是多余的房子,你的房子优势难以体现,难卖出好价吧？
4. 也许地铁是个优势,只是没看实地。提以上几点,请你参考。

作者:晋朝人 日期:2009-08-04 23:33

作者: yeshenle 回复日期: 2009-08-04 22:05:08

晋朝兄,拜读你的帖子很久,现在有个买房的问题想请教你:我们现在有一些闲有资金,大概 16W,看中长沙的一套市中心的房,130 平米三室两厅,毛胚房。号称市中心的江景房(我们现在外地,还没有去实地考察),单价 6100--6500(楼层不同房价不同),总价算下来总共 82W-86W 左右,租金问了下中介,中等装修大概 3500 左右,附近有地铁站的预期,首付可以做到两成,利率可能不能七折了(不

是首套房)。初步算了下，前期投入约 22W 左右。你觉得适合购买吗？你对长沙房价如何看？请指教，谢谢!!!

=====

长沙不了解。似，你这房好象能作到租金还贷？好象可以考虑。

只是，你们在外地，出租，管理成本太高吧？

如果能 7 折，两成，有个便宜可占，呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-04 23:34

有点便宜可占。

租金 3500，确定吗？

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-06 22:53

看到坛中，

不少人把中国政府及中国领导人骂得一无是处
把中国经济说得一塌糊涂。

可在俺看来，

中国政府和中国领导人很了不起，

只要看一看，这短短三十年中国的飞速发展

以及所取得的举世公认的成绩。

中国的发展是世界冠军，

难道还不满意。

国家提供了这么好、这么大的舞台

自己演不好，还能怪舞台不好吗？

而这些叫骂者往往就是那些踏空者.

所以说,你眼中的世界是什么样的,它就是什么样的.

这话的确是有道理.

一点感想。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-06 22:59

作者: 青布衫 回复日期: 2009-08-05 13:25:17

晋朝人兄, 无畏兄, 你们好!

欢迎来上海考察, 请你们吃饭并做指导!

我老家西北, 看了晋朝人兄的帖子后, 想考虑下商铺。
但是这里的买不起了, 所以想考虑家乡那边。我老家在西北
一个地级市, 三线城市, 经济也还行吧。

不知道两位怎么看。不过听说不能贷款, 要全款投入。

谢谢指点。

=====

真想有机会去上海呀, 混你的饭吃, 呵呵。

异地购房, 关键在管理成本太高、不方便。

如果你能很好地解决这个问题, 就可行。

应该能够贷款吧? 不能贷款的项目,

往往产权有问题。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-06 23:01

俺的项目, 几乎都在身边不出 20 分钟车程的地方,
想来好奇怪哟。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-06 23:02

作者: 雨巷小茶 回复日期: 2009-08-05 17:58:30

以后请教晋朝大哥的要交费啊, 费用 每人一句好话,
把晋朝大哥等等回复问题的人感谢一下哈哈, 让坛子越来越好!

严重问候, 呵呵!

=====

嗯 你到武汉, 俺请你吃饭。哈哈。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-06 23:08

作者: 东日 cj 回复日期: 2009-08-06 16:19:50

买旧房子, 将来如果房价涨了, 可能就永远住不上那个
顶楼复式了; 买了 125w 的次新房, 一来担心房价跌, 比较
周围那么多拆迁房; 二来担心还贷压力。。。。。

=====

真钟意那个顶层复式, 还是早点买吧。

好房子有排它性, 真跌了, 你就能买到了?

能力所及, 早买早享受, 跟买车一个道理。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-07 04:16

好些朋友谈到担心房价涨、跌的问题。

特别是那些想买房自住的朋友怕买了房, 马上跌了, 怎么办?

俺 在这里总体谈一谈, 俺的看法, 供大家参考。

我知道，我下面的观点可能会招来不少人的不满，
不过，真像总是残酷的。

事实是，大城市中心的好房子的价格，
一定会与工薪白领的收入越拉越远，这是趋势。
将来，大城市的好房，工薪白领会难以问津，
特别是刚入社会的小白领，能租的起就不错了。
所以，现在，能买得起就早点买吧。

可是，如果跌了怎么办？

要知道，经济形势很坏时，好房子才会大跌，
而且，大家的收入都会跟着跌，
一样是买起来困难。

房价跌，收入也跌，
实际上，与收入涨、房价涨是一回事，
就钱的购买力来说，是对等的。

所以，对一般收入者来说，
城中心的好房子晚买不如早买。
城中心的好房子的价格将远远超过一般民众的收入，
是一个残酷的、不可逆转的趋势。

这种招骂的观点，
俺就讲这么多。不同意者，直接无视好了。

作者：晋朝人 日期：2009-08-08 23:05

作者：包谷面 提交日期：2009-8-7 13:54:00

?? 晋朝大哥

你认为武昌还有没有价格比较合理的房子自住?

中北路和鲁巷,关山比较,哪个 更好?

=====

应该有,且不少。虽然俺没有细看。不少 6000 左右的好地段的,是全理价。

哪个更好,要看你在那方便了。

中北路没看,鲁巷,关山看了几家,价钱应该还可以。

作者:晋朝人 日期:2009-08-08 23:10

作者: abaccc 回复日期: 2009-08-08 22:07:37

另外你那个门面现在不止 1 万吧

重庆一个很普通的小区商铺,随便都是上万了

=====

你说的对,俺这门面如果是新门面,现在卖,肯定要卖到 2 万。

只是,俺给它的估值目前是 1 万。当然,有点保守。

作者:晋朝人 日期:2009-08-09 02:15

作者: abaccc 回复日期: 2009-08-08 22:07:37

晋朝兄,我关心这个,能谈谈你的见解吗?

=====

哈,俺看了你房观写的两个贴子,物业说那个很有意思,让俺长见识了,呵呵。另一个的看法,俺也很同意。呵

呵。

说到见解，其实俺也没有很明确的答案，
不过很有趣，今天太晚了，下次聊吧。

作者：晋朝人 日期：2009-08-10 20:07

上月底才买的盘，今天去，居然卖空了。
才几天呀，俺晕。

前几天说快卖完了，俺还不信。

先以为是捂盘，今天一看，不象，真没了。

什么市道呀。

作者：晋朝人 日期：2009-08-10 20:11

作者：无限美 321 回复日期：2009-08-09 08:38:37

有个 24 年房龄的老房子 74 平米卖 24 万，楼梯三楼，单位房，可租 1000 元，但是需要装修几万元，这样的房可不可以投资呀？

=====

不了解当地的行情，

另，外观如何？地点？

貌似还行吧。

作者：晋朝人 日期：2009-08-10 20:14

作者：减了肥的小猪 回复日期：2009-08-09 11:26:37

看了楼主的文章，我真是受益非浅啊。我也很想买房子来做投资，我是想买大学附近的房子，一是因为我很喜欢大

学附近的环境,吃啊,耍啊那些都很方便,二是因为,我觉得就算自己不住以后也可以租给别人.

但是现在大学附近的房子太贵了,我是在西部的一个小城市,但是离大学附近的房子都是 3000 多一点一个平方.我想请问楼主,我现在买大学附近的房子值不值啊,以后拿来投资出租给别人有回报没啊

=====

如果你想自住,以后又能出租,廷好呀。

肯定有回报,只是多少的问题,呵呵。

挺好的思路,学区房,应该不错。

作者:晋朝人 日期:2009-08-10 20:17

作者:飞翔 pippo 回复日期:2009-08-09 21:46:40

=====

你这门面应该属机会,要抓住哟。

租金回报高吗?想来应该不错吧。

作者:晋朝人 日期:2009-08-10 20:19

作者:武汉女将 回复日期:2009-08-10 18:35:25

=====

武汉女将,故人,让俺握一下您的小手。呵呵。

作者:晋朝人 日期:2009-08-10 21:42

作者:武汉女将 回复日期:2009-08-10 20:41:34

武汉的行情一直滞后于一线城市,火暴还会持续一段时

间,感觉还要涨

=====

咋都这么有钱咧?

这还是经济危机哟,真不象。呵呵。

作者:晋朝人 日期:2009-08-12 21:33

作者:银色幽灵刺芹 回复日期:2009-08-12 20:20:41

晋朝大哥,我准备买一套小户型的房子,准备先用来自
住

选的原因主要有以下几点:

1. 离单位较近

=====

就这一条,俺就支持你买。买、买。

何况,

2. 地铁站就在附近,马上要建好通车

3. 周围有大型超市

4. 不远的地方已规划为商业区,大概需要两年时间完成

5. 公积金等可以抵消月供,目前还贷无压力

俺是你的话,就,买、买、买。快买。

作者:晋朝人 日期:2009-08-12 21:35

该房缺点:

1. 并不在市中心

2. 房价已不便宜,44 平米需 34 万左右(含税)

3. 附近有很多楼盘即将开盘 (PS: 小户型不多)

另外, 附近地段比这个差的同类型房子租金大概 1000 元

=====

这些好象不是缺点, 都是优点, 呵呵。

不在市中心, 也在市内吧?

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-13 11:53

作者: 银色幽灵刺芹 回复日期: 2009-08-12 23:25:35

多谢晋朝大哥的回复, 这里离市中心还是挺远的, 只是通了地铁后去市中心可能会比较容易, 另外再问下大哥首付多少比较合适呢?

=====

这个要看你手头有多少钱, 承受能力的强弱了。

如果你能办利息优惠 7 折的话, 建议首付 2 成。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-14 22:23

[投资纪实] 看一个穷人怎样会拥有多套房产的?

-----财富可以这样成长。

作者: 晋朝人

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-14 22:24

引 言

黑夜给了我黑色的眼睛, 我却用它寻找光明-----

引自顾城《一代人》

最近常常会浮想一个很梦幻的问题：生于当代之中国，算不算是很幸运呢？这个问题是不是很可笑？不知道别人会怎么想，总之，我反复掂量，最后我个人的答案是：我觉得我是很幸运的。也就是说，我很庆幸自己是生于、长于今日之中国。

近、现代以来，中国人经历了太多，真可谓惊心动魄、跌宕起伏、精彩纷呈。

从鸦片战争到辛亥革命，从中华民国时的抗日救亡，到中华人民共和国时的抗美援朝。从 1900 年八国联军的入侵，到 2008 年中国举办奥运盛会，金牌夺冠。中国人从伤痕累累，到绚丽四射，那些目睹、或参与其中的中国人幸哉？悲哉？可能每个人都会有不同的答案吧。

再看眼前。改革开放这三十年，我们这一代人身临其境，也有着翻天覆地一样的感受。做为一个普通百姓的我，在这历史巨变的大潮中，如一介浮萍，飘落于汪洋大海的滚滚波涛之中，目睹着苍海桑田、经历着悲欢离合、见证着日新月异。我觉得，我是幸运的。

我们的前辈经受过是国破家亡的悲痛、战争的磨沥，而我们的后辈将生活在一个步入正轨的、飞速发展的中国。反观我们这辈人，跨越了改革开放这条新、旧交替的分界线，目睹和经历了中华民族在起跑线上华丽转身的风采，难道说，这不是一种幸运吗？而且，这个转型时期的中国，机会四溢，

我们身处其中，不是上天的眷顾吗？

就我个人而言，生于计划经济之时，步入社会之际，却发现自己被投入到市场经济的洪流之中，任意沉浮。我经历了迷茫、失落，时时挣扎在苟延残喘的边缘。幸运的是，我于1999年购买了自己的第一套住房，却蓦然意外地发现了这是一个新的天地。几年来，我以个人微薄之力，挤身到房地产投资的行列，蹒跚学步，有过挫败也有过成功，而更多的是感悟和教训。“实迷途其未远”，“知来着之可追。”有时候，我在想，这一偶然之举，却改变了我很多很多，那么，这究竟是运气还是命运的结果？是学习还是奋斗的结果？

扪心自问，我只是投资征途上的一个初学者。不要说我所见所闻，就是我身边的熟人，超俺远矣何其之多也。过去的我，从来意识不到，身边有这么多的高人。经过这些年得摸索，深深体会到“天外有天、人外有人”这个道理。而这样的高人，其实常常就在自己身边。我一直想把自己这几年的经历和感悟写下来，说心里话，完全不敢有吹嘘自得之意。这个风云会际的时代，那么多弄潮儿如鱼得水，鱼虾满仓，我这点成绩比起来，实在不足挂齿。只不过，做为小小百姓，在这场经济洪流的大潮中，有太多得反思和教训，如哽在喉。

这是我的亲身经历和心得，希望写出来与大家相互印证。我看过很多宏篇巨论、专业性很强的投资类书籍，说实话，我学识不够，也非科班出生，恐怕写不出这样严谨的东西来。

我想，我还是实实在在，写出自己的亲身经历和亲身感受，解剖自己在投资过程中的经验和教训，如果大家觉得太浅显的话，也可以不把它当作投资，不妨当作一个普通百姓的故事来看吧。

作者：晋朝人 日期：2009-08-14 22:35

第一章、 馅饼掉到头上时，第一个感觉是痛。

1999 年流年不利，我想买房。

一切的一切都源自于 1999 年。

那一年，俺准备买房。

当年，国内和国际还发生的很多重大的事件，报纸上、电视里天天报道。现在回想起来，都对我有重大影响，可是我当时完全意识不到，只把它们当着新闻看看而已。我焦虑的是，我要买房，并且，赶快。

为什么我会做这样冒失的事？

因为我别无选择。

有些事情的发生，仿佛是偶然的，事后想一想，似乎又是一种必然。就我第一次买房这件事来说，可以成为一个佐证。

我想买房，原因很简单，因为当时单位不分房了，自己想换个大房子住，动了买房的念头。而且，从报上看到，说全国各地的房子都在涨，尤其深圳等沿海地区的房价是天价——在我这个不发达地区的低收入者来看。又听说长沙的房

子都要比武汉还要贵，便认定买套房子不会吃亏。心想，发达国家的房子都是百姓一辈的事，可见房子将来一定会贵到很难买的地步。武汉的房子连长沙也不如吗？没这个道理。武汉的房子与全国差那么多，必涨无疑。看一看美国，就知道，普通老百姓买房也是要还一辈子贷的，那么，我们将来也一定会一样。等中国真发达如美国了，武汉发达如沿海现在的水平，房价能不跟沿海一样吗？那时，我这点收入，就更买不起房了。

另外，没有福利房的退路了，想住大房子，就赶紧吧。

与老婆商量了，老婆也如是说。于是，便开始看房子。

现在都说当年房价低，那是因为，大家拿的是今天的收入，看昨天的房价。当然觉得低了。其实，要我看，房价跟收入比的话，房价从来就没有低过。要我说，今天，可能还要强于当年啦。

举两个亲身的例子。

当年人真穷。一次单位为解决住房问题，终于盖了两栋楼，采用集资建房的方法。二室半一厅，100平。挺好吧？论资排辈，只6万块人民币。

嘿嘿。结果咧？很多比俺资历高，工作都快退休的人家，就是拿不出这6万块。后来，朋友告诉俺说，象俺这样的资历，也可以集这个资了。

最后，就是象我父母这样工作大半辈子，工资算比较高

的，加上俺夫妻两人，硬是也集不出这6万块人民币呀。亲戚朋友也不好意思开口，估计就是那三瓜两枣，也不顶事。

所以，我只好跟父母一块挤着过。当时分有一间筒子楼，没住。借老婆同事了。

我的印象，80年代初，刚参加工作的人，工资一般在50块钱左右。所以，6万块钱是何等巨大的一笔巨款呀？就是不吃不喝要存多少年？何况，还没有贷款一说，只能全款一次付清。现在，50块钱吃餐麦当劳而已。一包好烟的钱呀。

后来，单位专门为解决级别比较高的一批人的住房历史遗留问题，又盖了一批集资房，8万块。俺父母划在里面。眼见，这就是福利房的末班车了。可父母心痛钱，不愿要，也拿不出。俺当时已经有前车之鉴，似乎明白点什么了，便极力鼓动。那时，工资已经有所增涨。所以，最后，一家人，父母儿女把积蓄全拿出来，才把房子拿下来。今天，回头看，真是庆幸呀。嗯，俺很欣慰。呵呵。

现在，不少人说，商品房太贵，应该让国家按人来分房。俺听了心惊胆颤。看一看当年留下的老公房吧，又破又简陋，几家人共厨房、共厕所的情景，电影里应该看见过吧？那就是国家福利分房制度几十年失败的铁证呀。就是这样的房，还不是人人都能分到的。现在商品房制度虽然有这样那样的问题，大家群起而骂之，但，不能不承认的事实是，仅仅十年，老百姓的居住改善得到极大提高，恐怕比前几十年的总

和还要多。现在很多普通百姓的住房比当年很多厅局级干部还要好几倍。反正，俺是不愿意国家再来福利分房了，就是打死俺，俺。。。。。。俺才肯接受。呵呵。“福利”，听着好听而已，其实，是“受罪”的另一种说法罢了。

买婚房？作梦去吧。我结婚是在父母家挤出一间作婚房。想租都没处租，更别说买了。好些人说商品房只有 70 年的产权，属于租房。“福利房”那才叫真正的租房咧。产权是单位的，租给您住，如果您归上帝管了，那房就又租给另一位了，肯定不会是您的亲戚子女，因为您连一年的产权都没有。当然，租金便宜。虽然便宜，关键是您要能租得到呀。“福利分房”？还是拜拜吧。俺烧点香、焚点纸，今生不想再见了。

回头还是说俺的第一套商品房吧。

那时，武汉的商品房才起步，可那个价格，根本买不起呀。

我想，我还是应该介绍一下当时的背景，这样有助于大家看清一些本质性的东西，可以发现一些规律。要知道，实际上历史一直再重演，我觉得唯一变化的只是换了不同的演员和不同朝代的服装而已。

1999 年流年不利。中国以及世界刚刚经历了一场劫难。中国百姓的日子很不好过。当然，国家也一样。

哲人常讲：“机会往往孕育在危机中”。我一直认为这不

过是一句鼓舞士气的大话。现在回过头看，不能不承认，此话很有道理。

当时，中国周边国家的财富刚被国际资本洗劫一空，百业凋零，货币大幅缩水。市面萧条，交易冷清，工厂开工不足。用今天的话说，就是通货紧缩、经济危机。只是当年的人大多都不明白。反正，俺肯定是不明白。

其实，就在此之前不久，中国百姓经历得却是一场火暴的通货膨胀，物价飞涨，抢购成风，很多老百姓居然屯积食盐、肥皂、卫生纸等生活用品，存放在自家的洗澡盆里。（注：因为没有房子、黄金等可以屯积，嘿嘿。）

接着就是宏观调控急刹车，又赶上世界经济危机，经济硬着陆。飞机从云端直落地面，就象正在发高烧 43 度的病人一下被丢进了冰水里。

接下来的事，那才叫雪上加霜，伤口上又让人撒了一把盐。

美国串通中国周边的国家，呼吁中国不要让人民币贬值，虽然这些国家的货币已经贬得跟废纸差不多了。对照美国近几年强迫中国人民币升值的举动，大家是不是觉得很讽刺？有让人啼笑皆非的感叹？

当时，中国政府毅然决然地承诺，人民币不贬值，把自己推到风暴的最前沿，以一己之力率先抗击经济寒流。如此以来，让周边国家的经济得以喘息、复苏，而中国自己的出

口更受打击。这就好象战士把自己的武器送给了战友，而自己赤手空拳上阵了一样。中国救人以自救。没了“出口”这驾马车，中国只好把拉动内需作为自救的解药。

有一个现象颇让人困扰。虽然当时中国经济很冷，可银行里却有大量老百姓的存款，数目惊人。政府千方百计想让老百姓把钱从银行里提出来消费，以拉动内需。可是，当时“国企改革”、“医疗改革”、“教育改革”等改革，让从不知“失业”为何物的老百姓直面“下岗”；从看病、上学不要钱，到需要花大笔的钱，虽然居民收入有所增涨，可谁敢花？都存在银行以防不虞。利息以降再降，几乎零息了，老百姓还是不肯就范。于是，加收利息税，存款几乎等于赔钱了，老百姓就是不花钱。

这个时候有一件事无意中帮了忙。那就是住房制度的改革。

简单地说，就是国家取消了福利分房。我想提醒大家的是，每一次重大法律、法规和政策的变化，都将引起财富的转移。就这件事来说，便是一个明证。所以说，做为一个普通百姓，应该对这种变化保持高度的敏感。每次重大的变革往往就是重要的机会，小老百姓不可不察。做为投资人，更是必修的课题。

我当时想买房，一开始是被动的，没想无意中顺应了潮流，起步早，抢了先机。所以，我想说两件事。是经验，更

是体会。

其一。

“危机、危机”，既是“危”又是“机”。

虽然这话常听人提起，只是现在我的感受更真切、更实在。我甚至认为，对富人来说，他们更喜欢“危机”胜过“繁荣”。“繁荣”不过是收获的季节，而“危机”才是真正关键时刻。

“危机”之时，风声鹤唳，筹码遍地，无人敢问津，又多又廉价。99 年之前，全国各地就出现了很多烂尾楼，我第一套房就是一个烂尾楼改建的。当年收购烂尾楼的那些开发商现在都赚得盆满钵满，而收购那些破产工厂的开发商更是变废为宝，把厂区都改成高档小区，卖出天价。

大机会总是出现在大危机之时。常常是危机越大，机会越大。平时，机会抢的人太多，而且太贵。“危机、危机”，对穷人来说是“危”，对富人来说是“机”。没有“危机”，哪里去找那么多廉价的机会？

其实，现在一旦我手头有了一点闲钱，我就希望发生经济危机。实际上我也常常幻想，房价怎么就不暴跌一下咧？再有个 99 年多好。只是，现在的我，不会让自己的愿望来影响对现实的判断，也就是不敢让屁股决定脑袋。愿望归愿望，现实归现实，抛开自己的利益得失来分析形势。因为我明白，把愿望强加给现实，只会使自己走向现实的对立面，

害得是自己。我更愿意提醒自己作好准备，当“机会”随着“危机”泥沙俱下之时，发现它，扑上去，一击中的。

穷人的处境决定了，当“危机”来临时，穷人首先面对的是生存的恐惧，所以，穷人也必然错失机遇。穷人要改变命运，需要战胜自己，克服对“危机”的恐惧，千万不要只顾着在温饱的泥潭里挣扎，应该把头抬起来，睁大双眼，也许黄金就在你的手边。只是，对穷人来说，让他在风声鹤唳、草木皆兵之时，拿出省吃简用多年积攒出来的一点点救命钱去投资，需要很大的勇气。这是一个很大的坎，对大多数人来说都无法超越。即使机会放在面前了，穷人也宁愿保守一些，也不愿冒这个风险。他们会自我安慰：“现在这样很好，要那么多钱干嘛。”其实，他们是不敢、不愿改变。这种心理上的坎无形却强大，大部分人都被阻拦在了前面。

很庆幸，这道坎，我是无意中迈过去的。每每回想起来，我深感命运待我不薄。每每目睹很多人踟躅在这道坎前面之时，我都会痛心不已。

所以，俺想说，是“危”还是“机”，只在一念之间。你把它当“危”，它就是“危”，你把它当“机”，它就是“机”。是“祸”还是“福”，都是自己造成的。聪明人应该把“危”的让给别人，把“机”留给自己。

其二。

我国古人对财富有一个又形象又贴切的比喻，反映出老

祖宗们几千年积累出来得大智慧。大家都知道，在《周易》和风水里，水代表财富。的确，钱就是象水一样，因为钱是流动的。还有个说法，梦中的鱼代表着财富。其实，反映出一种意思。

这个世界上，钱非常非常多，四处泛滥。请相信我，真的是非常之多，我也是后来才明白这一点的。抓鱼的时候，你去追，只会让鱼越逃越远。如果你在鱼的必经之路张网以待，那就会举手之劳，收获丰硕。

财富似流水，时时刻刻在流动。

每一次重大的事件、法律法规的更改都会影响、改变财富的流向。请睁大眼睛，因为这就是我们的机会。因为钱要从一个地方流向另一个地方了。如果我们提前在财富必经之路，张网以待，挖好蓄水池，财富就会进入我们的怀抱。

现在回想起 80 年初改革开放，是何等重大的事件，百年难遇。中国社会从物资匮乏的计划经济，向商品经济转型，正处于一个卖方市场，机会遍地遗拾。整个国家上至上层建筑、下至衣食住行，无不朝今夕改，处处脱胎换骨，使财富犹如过江之鲤，东奔西窜。其实，就是今天，中国社会的变革仍然在大起大落，机会依然层出不穷。

所以，请睁大双眼，盯住每一次重大的事件、法律法规的改变，不要恐惧、也不要抱怨，而是紧紧盯住由此引起财富的迁徙，预先在财富的聚集地，张开你的网。只要抓住一

次机会，您的一生就会随之改变。

就我而言，福利房制度的终结，就给了我这样一次机会。对于当年很多买房人来说，他们仅仅只是用来改善了居住环境，所以，对这部分人来说，只能算是捡了一次便宜而已。虽然我初期并不是有意参与进来的，庆幸的是，我敏感地嗅出了其中金钱的气味，并努力将它操作成了一个积累财富的模式。所以，机会来临时，认出它很重要，而且还要善待它，用好它。

作者：晋朝人 日期：2009-08-14 22:36

无意推开一扇窗，发现了一个黄金遍地的世界。

俺终于在 1999 年踏上了看房的漫漫征途。当时，我并没有意识到，我要走向一个不一样的起点。嗯，没错，是起点。

我那时买房，真是拔剑四顾心茫然。

因为同类太少。

当时，多数人都还在福利分房的思维定式里转。商品房？天啦，太贵！划不来。不象沿海地区开放早，武汉地处中部，市场经济落后，居民思维保守。试想，从分房一下子跳到花上十万、几十万的钱去买房，这个落差太大。何况，还要贷款，背负十几万、几十万的债务，更是让人难以接受，这也是很多人错失良机的重要原因。我是自知别无出路，怕买晚了更买不起，心急火燎，不贷款又买不了，所以，在贷

款买房问题上少有纠结和犹豫。

那时楼盘不象现在这么多。我们又要就近，可选的不多了。最后，有两个楼盘进入了我的视线。说是“楼盘”，不过是借用现在习惯性的叫法，其实跟现在的楼盘相比，太小太小，称楼盘实属名不符实。

一处，很小的小区，建了两、三栋7层楼，没电梯，可房型真好，是错层。140多平。当时地便宜，开发商没有今天那么成熟，质量虽不如今天，可实惠真是实惠。南北通透，房型方正。象俺这种比较浪漫性格，真是迷死了呀。再说，与当时公房比，此房宛如天堂呀。只是，价格也在天堂，20多万的天价，好在，当时国家为了鼓励、帮助老百姓买房，推出了房屋按揭政策，首付只要2成。否则，俺要想买房恐怕是白日做梦了。

应该说，贷款买房是一个好政策，也是一种趋势。可直到今天，还有很多人抱怨，说“按揭贷款”就是被银行按住，揭一层皮。就我来说，我现在特别喜欢贷款，我发现银行按揭是一个好工具，用得好，会使人如虎添翼。

俺老婆风格跟俺正相反，啥事都稳着，我催促了几次，终于起驾，跟我去看我相中的房子。

那小区的售楼处真简陋，一如小区的设施，就是路边一个套间，靠里是一个办公室，外屋作接待室，白墙上贴着白纸画的销售表，摆了张木桌，又是前台又是收银台，两者功

能一担挑了。

我们进去时，有两个穿白衣的售楼女青年坐在木桌后面。见我们进来，没有上茶，也没有招呼，继续聊天。

我们在墙上看了一会，其实，也没有什么选的，无非是2房3房，就那两种房型。等我们指着墙询问，一个白衣女青年才过来。看一看我们问的户型，又侧脸打量俺们夫妻二人，眼里带出疑问说：“这房，首付要7万。”说完，就不出声了。那意思是等我们夫妻自己知难而退，改选别的。

见我们提出要看房，这才四处找人要钥匙。记得，她唯一比较象样的销售语言就是说她们的房子很好卖，不愁卖。老实讲，这话我相信。要知道，当时说好卖，不是今天的概念。有人来买，就叫好卖吧。

嗯，记得单价应该是1000多吧。我记心不好，真忘了。

最终，我们选取了另外一处。那一个烂尾多年的高楼。那楼真高，30层。不要鄙视我哟，因为那时的武汉，这就要算是鹤立鸡群了，几乎是那一片区最高的住宅楼了，不像现在，处处高楼如林，直耸云天。

我们比较了一下两处的位置。这高楼应该近一些，而且，地处繁华地带。其实，这高楼孤零零的，小区就是个停车的院子，一棵树都没有。当然，有地下停车场，一车位，6万。房型不如另一处远矣。126平，3室2厅2卫。房间都很紧凑，因为公摊大的吓人。毕竟俺们一直住的都是几乎没有公

摊的福利房。看着 20 多平方米的公摊，头皮发麻。好在，有电梯，算是高出福利房几个档次。

主要是老婆选的。老婆说，买房要卖地段，这是李嘉诚说的。

地段究竟怎么好法，其实理解也很初级，懵懵懂懂，捕风捉影而已。幸运的是，因为大方向作对了，结果，为此受惠多年，可谓痴人痴福。

单位与这两处楼盘正好构成了一个三角形。父母住在单位分的房子里，我们又想距父母与单位近一些，而这高层比那错层离单位距离稍近一些，离小孩将来上学的学校也近一点，周边配套更好，交通非常方便，人气也旺。再一个，这高楼好象是当年这一片唯一的一个在售高层。俺们觉得它是个标志性建筑。

没想到，我们的这种选择，无意中符合了办公楼盘的各种要求，最后这个楼盘真成了办公楼，真正住家的很少，无意中成就了我第一笔成功的投资，这也算是歪打正着吧。也不知当年是怎么想的？现在想来，有点莫名其妙。嘿嘿。

当年，武汉有好些烂尾楼，后来政府出很多优惠政策，让资方接盘。俺选的这楼，接盘的好象是个香港人。

跟错层的那个开发商比，香港人到底是资本主义多年，专业的很呀。

这高层，售楼部又高又大，临街大玻璃。售楼先生和小

姐，个个西服领带。我去看了一次，就让我留电话，然后，一天一个电话，作我的动员工作。这种销售模式，当年应该算比较先进的了。我的售楼顾问是位先生，名字俺现在都能记得，很好记很大众。反观开发错层那主，就象是游击队，乡巴佬，营销手段又落后又原始，土得掉渣呀。

看了二三回后，在售楼的劝说下，我交了 100 块的订金，拿了收条。说是这样，可以将我看中的房子为我保留一个星期。没想到，这 100 块后来还真起了大作用。

那天与老婆一起，去看房，上楼前跟售楼先生说，看好的房子要了，再上去看一看，下来就签合同。

结果回来刚进门，售楼先生指着另一桌子的售楼小姐说，她把这房签给她的客户了。

那是一对年龄比较大的夫妻，外地，襄凡的。他们的小孩在武汉读大学，如果将来小孩子留武汉工作，就可以一家人住在这儿。现在妈妈可以住这，照顾小孩读书。

我当时傻了。售楼员说，那你就买低一层的吧。

老婆说了一句：“你们怎么能这么办事？”

我见诸人面有愧色，便来了劲，吵了起来。

那个抢单的女售楼小姐，还过来说：“你交的定金是一百吧？”那言外之意大家应该都听得出来吧。

我当时就顶她：“我交的是 100，你们可以不收呀。（俺的意思是，谁让你们希罕这点小钱呀。）收了就应该照规矩

办。一个星期还差一天。而且，我上楼时还说了要的。你们怎么能不问问我呢？我不在，你们也应该打个电话问问呀，何且我就在楼上看房。”

我刚吵几句，售楼经理就过来了。一位很帅的小帅哥，估计也就 20 出头。问我想怎么办？问得我当时一楞。我还真没想过。

我说，要赔。

他问，赔多少？

我想了想，脱口说：“一万”。

他说请示一下。现在我知道了，他是去请示开发商。那时我不懂，以为售楼的跟开发商是一会事儿。

他拿着手机到门外去打，先打给中方经理。估计就是开发商的中方代表。我隔两、三米都听见那个中方经理在手机里大声说：“不要理他！”

帅哥犹豫了一会，又打了一个电话。我听见他对电话里说：“是，客户很有诚意。”挂了手机后，他对我说：“香港经理同意了，再便宜您一万块。”

从此，我便认定，香港人作事情比大陆人讲规矩、讲诚信。嘿嘿。

于是，我选了另一层的同样户型的房子，总价减了一万块。

几年后，我在报上看到那个中方经理的名字，他因为贪

污受贿被抓起来了，让俺一直开心到今天。真是恶人终有恶报呀。

签合同的时候，我拿着合同翻来覆去看，心里怕得要死。毕竟第一次，各种恐惧都涌上心头。售楼顾问在一旁劝俺，指着另一桌四个中年男子说：“他们是襄凡的律师，一人买了一套。合同看了一下午了，还不是签了。”

我心想，狗的，律师就是有钱，忙说：“那你把他们的合同拿来给我看一看，我照他们一样改。”

售楼员吓一跳：“那怎么行？我们要为客户保密。”

记得，售楼先生当时拚命向我灌输，这个楼将来一定好租，说附近什么什么地方的破楼办公都要租 40-45/M2。我要是买这房，最差最差一个月也要租 3000。我笑着听他讲，心里也笑：“骗鬼去吧？有人会花 3000 租房？有这么傻的人？谁这么有钱？拿人民币当纸用？”

对比我当年一月 1500 的薪水。我觉得这根本是个鬼话。

我买这楼单价约 2560。月供约 1500。

后来，这楼还真租出了 3000，甚至更多，虽然我自己并没有租这么好。这给我留下了一个深刻的印象和教训。

当然，还不止这些。

其间，遇见了各色各样的购房人，也让我大开眼界，才知道，原来有钱人真多，比俺想象得多得多。以前，只是把他们的事只是当故事听，觉得跟自己无关。现在不一样了，

他们就站在我的身边，那种感受是实实在在的，无法回避，倍受刺激。

记得有一个跟我年龄相仿的男子，称是广州深圳来的，跟我们一起坐建筑电梯看同一层楼，说，武汉的楼，好便宜呀，他要买两套。我忍不住，还是问了他一句，“贷不贷款？”他笑着望着俺说，“当然是一次付清呀。”一下子，凿破了俺贷款买房那种伪富人的错觉，把俺打回了穷人的原形。当时，老婆也在边上。两人看楼的高兴劲一下低落了很多。虽然表面上，讨论热烈，其实都感觉得到对方的失落。

等楼快交付时，我已经意识到，俺瞎猫也许碰上了个死耗子了。原本是想买来自住的，现在已经不打算住了。跟老婆一商量，一致同意，就在旧房里忍几年，把这新房拿来出租、赚钱。

记得，交房的那几天，好些求租人楼上楼下乱窜。俺在电梯里还遇上一群台湾人，他们3000千一个月，租了俺这户型的房，一租两年，两年的租金一次交清。我在电梯里亲耳听他们议论，说房租好便宜哟，房子又好，比台北的好多了，太划算了。要知道，当时俺月工资才1500呀。俺象是被雷击了一下，又震惊又困惑。

交房前，我朋友劝我先赶快装修，他们装修班子都谈好了，让我跟他们一起装。我犹豫一个多星期，也不知犹豫什么？后来，就直接把朋友的班子接过来，给我装。听了朋友

的劝，我是办公装修。

平地、平墙、刷白、走水、走电、走线、装灯。厅吊了个顶。地面磁砖用朋友选的材料，很便宜，11 元/块，多少乘多少的那种，大的，虽然便宜，可用到今天，连个裂纹都没有，物美价廉啦。不能不佩服俺朋友的办事能力。

因为这时，房好象已经卖完了。开发商就偷工减材。毛坯房，真毛坯呀。我平地，平墙，沙都用了一卡车，搬运费比沙还贵。

好在，我办公装修，其它都省了。总共 1 万块搞定。租 3000 多的是家装，豪华装修，家具家电一应俱全。每个房间都配了空调。当年，这可要不少银子哟。

搞笑的是，我买的门那个次呀，木门----木头色的塑料。80 元一套。俺自己估摸着，都用不了一年，准掉地上。

即便这样，我的房子也很快就租出去了。我没经验，租金要了 2300/月。哼，俺就知道不能信售楼的话。可是，2300 减 1500 的月供，俺净赚 800/月。要知道当年，俺月薪只有 1500（嗯，年底奖金除外）。每月 800 对俺不是一个小数目。而且，每月 2300 的租金，我的投资回报也高达 8%，这还没算帮俺还的本金和利息哟。

我想，钱这么好赚呀？俺有 10 套这样的房，俺不就成了富翁了？别笑话俺，俺穷人，没赚过钱，拿着一个芝麻就能当成西瓜。嘿嘿。

意外的收获还有哟。

第一个租户自己出钱，又把我的房子改造了一番，特别是重装了木门，真正的木门，今天我还在用。结实，可以用脚踢，不怕。显然，他们出的装修费比俺自己还多。哈，开心。

月租 2300，却是半年一付哟。加上押金，一下子，俺就拿到近 2 万的巨款。后来，有两、三年，年景好时，俺还真租出 3000/月，而且是一年一付。回报真是可观。给大家粗算一算。 $3000-1500=1500 \times 12 \text{ 个月}=18000$ 年入/110000 的投入=16.36%（回报）。这回报还没有算还贷中，除去银行利息后我所得的本金部分。

后来，周边新楼盘多起来，有竞争了。租金上下起俯，俺再也没租到过 3000 了。记得，我朋友曾提醒我，因为，当时我说我买个 10 套，不就发财了嘛？“你别太乐观了。一个行业如果利润太高，一定会吸引大量资金，最后必然是各行业的平均利润。将来租金回报能保持 10%就不错了。”后来的发展，也验证了这一点。这段话给了我很大的启示，使我作出了一个重大、有远见的抉择。当然，这是后话。

现在，楼里基本是办公的了，原先家装的房子反而不好租了。多好的家装呀，租办公，心痛死了。可，人家办公还不乐意要。我很庆幸，一开始，我就意识到了这点，只作了办公装修。投入少，收益反而高。

买这第一套房，仿佛是帮我推开了一扇窗，让我忽然发现了一个新的世界。让我震动很大、教训很深。

原来有钱人如此之多。

从前只是在报刊杂志、电视上见过，但，当他们活生生站在你面前时，那种感受是不一样的，受到得冲击也是不一样的。其实，当时俺遇见得那些人还算不上真正的富人，只是对我一个月收入只有 1500 的工薪者，已经形成了很大的冲击。没有买这套房，我是无法想象有人会用 3000 元租一套房子住。3000 啦！是我月收入的两倍，只是用来租房。办公的，大几千，上万的都有。在我来看，这是多大的一笔收入呀。原来对很多人来说，只是一笔小钱。

我意识到，我从前的视野何其狭窄！我把从前的生活圈子当做了整个世界，是多么无知！想象一下，一个生活在冰岛的土族，一天早上醒来，推开窗户，看得见却是热带雨林的情景。我突然明白，我从前看到的只是这个社会很小很小的一角。所以，现在遇事，俺常提醒自己，当年不是认为有人会花 3000 月租金租房，是一件难以想象的事吗？对于这个世界，俺不知道的东西太多。千万不要拿来着自己的一片叶子去看泰山。固执己见、自以为是何其可笑和无知呀。

“不自见，故明；不自是，故彰；不自伐，故有功；不自矜，故长。”

我的第一套房，就象是为我打开了一扇窗，让我看到一

个不一样的世界。看到了一个黄金的世界。让我跳出了原有的圈子，重新认识了这个世界。

“枯坐孤井疑无路，推窗才见别样天。”

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-14 23:30

作者: 大皮的马甲 回复日期: 2009-08-14 17:41:49

晋朝大哥: 请教个事。

俺们在武汉有个房子，上面只有 LG 的名字，可是俺在供着，只怪委托的姑姐不是俺亲姐。俺们已婚。

现在的情况是俺们在国外，准备拿外国的公民，那样的话，这个房子的屋主身份在武汉还被承认吗？

如果 LG 拿公民俺不拿的话，那加上俺的名字可以吗？

其实俺还想再买个小户。委托别人不如自己亲为啊。

谢谢问了这么多问题。

=====

加名字好象很麻烦，至少，要出一笔费用。

不过，照俺的经验，不加名，你老公卖房也需你同意，你签字才

行。具体，最好问房地局才权威。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-14 23:35

作者: 742132008 回复日期: 2009-08-14 19:21:22

=====

俺的经验，听别人描述，与最后看到的往往差别很大。

所以，不敢纸上谈兵，乱出主意。

如果你实在想要，最好首先拿来 1 楼外铺。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-14 23:38

作者: 少汉推车 回复日期: 2009-08-14 22:25:02

可不可以教教我,我拜你为师傅

=====

嗯 先请俺吃个大餐，行吗？

嘿嘿。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-14 23:40

作者: 月夜孤鹰 回复日期: 2009-08-14 00:02:52

人在武汉，一直还以为武汉投资房产的高人都是混亿房的，没想到在天涯上也看到位高人哈，呵呵！

=====

您，亿房哪位？呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-16 00:03

膜拜

您说的要找能赚钱的项目，顶

我们常常在想的是“认为会”赚钱的项目，呵呵，被您点拨了。谢谢

反观目前的房产市场，租售比之低，我嗷嗷地叫呀。看不到能“投资”的房子了。

如果买了等涨，就是您说的投机呢吧？呵呵

如何我能在一片房产之心中另辟蹊径呢？这世间难道只有一项投资方式不成。呵呵。

我要加油，向楼主学习，更幻想是否能得到更直接的教诲。嘻嘻。

如果请吃大餐真的可以，那根本不在话下，
多个朋友多条路，多个楼主这样的朋友，那会是一片未来。

谢谢您的贴。

=====

你的点评很精彩，俺有点从拜你了，
干脆，俺请你吃大餐算了，呵呵。

作者：晋朝人 日期：2009-08-16 00:04

作者：realm6 回复日期：2009-08-15 00:40:44

没实地看，不敢乱说呀。

作者：晋朝人 日期：2009-08-16 00:05

作者：不够坚持 回复日期：2009-08-15 11:07:45

楼主大哥，再一个体会，您的帖子是在教我们，哪怕是预跌的情形下仍然赚钱的方法，对吗？

=====

对对对，很对。呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-16 00:08

作者: herbaceous 回复日期: 2009-08-15 11:58:14

=====

听上去不错，只能这样说。毕竟没看现场。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-16 00:13

作者: yaxuelee 回复日期: 2009-08-15 01:29:14

=====

不了解你所以城市的行情，觉得3万好象少了点。

如果房子地段、户型、朝向等都不错的话，放放也许更值钱。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-16 00:14

作者: okbutok 回复日期: 2009-08-15 10:14:03

吐血阿

等得俺们吐血啦

=====

非要俺吐血，治你的吐血？哈哈。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-16 00:18

作者: 有所为_有所不为 回复日期: 2009-08-15
21:51:48

“我在深圳中心区看一套房子”，“首付三成的话月租刚好抵月供，请问值不值得买？”

—

我觉得可以买。LZ 认为呢？

通过这个帖子真学习到不少呢，原来有些地方只是模模糊糊的认识，现在清晰了很多。

=====

俺也觉得还行。毕竟没见现场。

真有作用？

那俺就太高兴了，呵呵。

作者：晋朝人 日期：2009-08-16 00:22

作者：不够坚持 回复日期：2009-08-15 09:23:58

楼主大人，我可以简单地把您的投资方法看成是：
找出租售比最高的房子吗？

=====

不错不错，纲举目张。

随便 BS 一下自己，俺数学不好，呵呵。

不过，你说得对，其实就是一个数字游戏而已。

作者：晋朝人 日期：2009-08-16 00:29

作者：不够坚持 回复日期：2009-08-15 09:04:53

=====

你悟性真的很好，不是俺恭维你，是实话。

作者：晋朝人 日期：2009-08-16 00:29

原来翻页了，哈哈哈哈哈。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-16 01:39

作者: 傍晚后黎明 回复日期: 2009-08-16 01:11:54

楼主您好, 有问题请教:

我在珠海, 年收入 23 万, 存款 35 万, 想在公司附近买房, 用于自住。我在珠海看中了一套 2001 年的二手房, 原因是: 上班近, 小区地段很好, 环境很好。

令我矛盾的是: 房子总价 120 万, 119 平, 朝向西南, 相比之下, 周围位置稍差的二手房均价 7000 多, 附近有的新房也就 1 万左右, 离公司远点的新房 8-9 千, 但由于新房小区环境, 地段不如该二手房, 不大喜欢。

想向您请教: 1、如果我以这种价钱买了这套快 10 年的二手房, 会不会有点不值, 是否该考虑买新房? 2、买这房子首付加税费, 我得借 5 万块钱, 还需要贷款 80 多万, 会不会风险太大, 影响将来生活?

=====

=

没看实景, 不好比较。不过, 听你介绍, 你对二手房挺满意。

1, 其实, 很多情况下, 二手房比新房更增值。只是要比较了。

2, 你年入 23 万, 风险不大, 会影响生活, 但不会太长

时间，呵呵。

另外，影响你生活，除了压力，还有好的一面哟，别忘了。^{^L^}

比如，居住条件改善、生活舒适等等。

作者：晋朝人 日期：2009-08-17 17:19

作者：踏古的人 回复日期：2009-08-17 15:39:28

应该叫无畏兄吧！我今年28岁，今天来到合肥了，看了一个小区的房子！就在高校旁边，交通很方便！一里内就是家乐福和合家福！5000元每平方米，问了下租金在1000元一个月！如果买个50平方米的！算了下租受比是 $1000 \times 12 / 5000 \times 50 = 4.4\%$ 不知道我这样算的对不对？可以购买吗？在合肥这样的城市！我是首次购房！

=====

感觉不错。买吧。

新房？二手房？

如二手，外观如何？外观好，就更好了。

有电梯吗？有，再加分。

作者：晋朝人 日期：2009-08-17 17:21

作者：坠落人间天使 回复日期：2009-08-17 15:24:04

前几天去看了一套房，深圳关外，61平66.8万。小二房。貌似挺贵的，可第二天就被人给定了，有点晕。本来还认为现在是深圳的高房价时期，看了晋朝人楼主的贴，认为现在还

是可以买的对不???

迷茫啊...

=====

呵呵。好房随时都可以买。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-17 17:31

作者: ifootprint 回复日期: 2009-08-16 16:56:17

晋兄买一手房了?

您买这个房子是根据周边二手房的租售比, 还是根据预计该一手房的未来增长价值比较高?

按照你的教诲, 寻找租售比高房源, 现在还没有找到达到 5% 的二手房, 感觉一手房的租售比更低。

按照目前的形势, 我们是不是可以退而求其次, 购买租售比相对较高 (低于 5%) 的房子? 如果这样操作, 如何控制风险?

=====

一手的。

预计该一手房的未来增长价值比较高, 且租金会提升。
基本以肯定

交房后, 租金贷 30 年的话, 预计能租金基本还贷。

“按照目前的形势, 我们是不是可以退而求其次, 购买租售比相对较高 (低于 5%) 的房子? 如果这样操作, 如何控制风险?”

5%不是死的，应该灵活些，特别是目前。

俺这次选的主要是因为在地铁口，房价、租金上涨几可肯定，

且，价位相对较低，上升空大，

胖、瘦友一致看好，俺就从了他们了，呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-17 17:34

俺一位亲戚跟着俺，一拿来了三间，

估计他要起篓子了，呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-17 17:36

作者: evvtang 回复日期: 2009-08-16 18:02:44

我想问问楼主，如何看待50年产权的公寓？想投资一处很有发展潜力的公寓，周边有很多写字楼在建，离火车站和商贸区都很近，周边环境没得说，现在让我困扰的是，只有50年产权，不知道是不是值得投资？

=====

就俺个人，对50年产权不太在意。

如果你10-15年就回本了，50年，有什么关系？

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-17 17:40

作者: 月夜孤鹰 回复日期: 2009-08-16 21:00:34

=====

没有跟着你细算，不过，觉得你抓住了要害。

顶你一下，呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-17 17:44

作者: 似锦繁花 回复日期: 2009-08-16 21:07:56

看了贴子后, 最近在关注本地的房产了, 觉得一个还不错, 说出来听听大家的意见。

1, 地段好, 在中心市区的, 出门不到 3 分钟是一个大型购物的门口, 和麦当劳 (现在政府规定, 老城区只拆不建, 这个区域很长时间可能没有新房子, 一般的房子都在 10 年以上)

2, 房子是 05 年的, 三楼, 06 年装修, 120 平米

3, 首付 30%, 能办 30 年的按揭

4, 现在新房均价 2000, 这个房 2300

5, 这个是重点了, 租价, 800 以上吧, 具体我还要去好好打听下

算了下, 房价 $120 \times 2300 = 276000$

首付 $27600 \times 0.3 = 82800$

一年的按揭 $193200 / 30 = 6440$

每个月的按揭 $6440 / 12 = 536$

以每个月 800 元来算, $800 - 536 = 264 \times 12 = 3168$

首付 82800, 以存款一年来算, 与不止 3168 吧

跑不过银行利率,

这样的房子是不没有投资价值, 如果等几年房租能涨起来, 估计房价又涨了, 这个算法还没有算办证的其他一些费

用，加起来估计十万左右了。

=====

这个其实不错了。

月供 500 里还要赚本金哟。

再，选的好，租金多半还会涨，

另，房价涨时，你就赚大了。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-17 17:46

作者: 知道所以无畏 回复日期: 2009-08-17 00:47:27

tx 们疑问还是很多啊。

最近看到晋朝兄的贴，有些火爆了，呵呵。

5%的收益，在广州确实是难找了。网上看了，在省内一些二线城市，还能找到，虽然有亲戚在那边，管理还是不方便。

=====

5%，武汉也不容易了。呵呵。

但有些，预期会高于此。 :)

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-17 17:55

作者: 知道所以无畏 回复日期: 2009-08-17 15:17:55

说说我的第一套房买房时的故事吧。

=====

有人就是想轻松拥有，世上哪找这么好的事？

当然，如果实力强的话，没话说。

其实，就算实力强的，他们看上的会更好，一样不容易。
你买第一套房，说明，有时候眼光、魄力、决心很重要。
喜欢斤斤计较的人，往往成不了大事。

作者：晋朝人 日期：2009-08-17 18:00

作者：踏古的人 回复日期：2009-08-17 17:09:21

又来看看!感谢!如果可以出手,应该降低首付比例延长
贷款期限??还是选择一个合适的比例?我有首付 10 万,也只有
10 万哈哈!这个地段这个房型应该很好出租,想过几年再
买个大的!毕竟有点小了

=====

关键是延长贷款期限，越长越好，不要问为什么，照作
就行了，

作过就会明白。

首付多少，要看你手头的钱的多少，多余的钱有另外的
打算吗？

这个应该根据个人情况，具体操作。

这个讨论起来比较细了。

作者：晋朝人 日期：2009-08-18 13:54

作者：叶妮子 回复日期：2009-08-18 12:37:36

楼主,无畏位好!

我是天涯的长期潜水员,因看到这个贴子想请教两位高
手,才上注册 ID,我说说我的情况,我在厦门,目前和我男朋

友有资金约 25 万, 年收入存余约 10 万元. 我男朋友每月有公积金 1500 元. 我没有. 本想买套二房或是三房结婚了. 又不想把资金一下子放在那套房子, 还得每月定交货款. 最近厦门房价也是狂涨, 手上的钱买套二房都困难了.

=====

等不及, 先回你这个。

对头, 就应该是这种思路。

你想, 你们每月也要 1500 的租金,

你这样作, 租金都省了, 公积金也活了。

再说, 你们有利息优惠, 不用白不用,

以后可能都没有这种好机会了。

赶快行动吧。你们的一生将因此改变,

想想看, 能有两套房, 不是很惬意的事吗?

而且, 生活质量并不受什么影响。

思路对了, 就会举重若轻。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-18 18:02

作者: 北北向前 回复日期: 2009-08-18 16:35:23

小女子肯求高手指点! 急! 急!

=====

贷款年限如果只 10 年的话, 就不太合适。

估计你只能贷 10 年, 对吧?

如果能贷 20 年以上, 就可行。

作者: 晋朝人 日期:2009-08-18 18:05

作者: 薇田 回复日期: 2009-08-18 15:02:49

晋朝楼主、还有无畏兄你们好,我对房子的事不是很懂,
看了帖子学了不少东西

现在有问题想请教你们,先谢谢了:

=====

这个可以,很不错。

如果有利率优惠打7折,就首付越少越好,
贷款能超20年的话,就好上加好。

作者: 晋朝人 日期:2009-08-18 18:37

作者: 大皮的马甲 回复日期: 2009-08-18 12:02:54

所以俺是很反感 唱衰中国,房价爆跌 之类的调调。

连俺们这个小地方的政府整天号召讲华语啥的,想想他
们是为了啥。

=====

俺也是,不知道这些人是不是锈豆了,
为了个人买低价房,不惜国家经济崩溃,
又自私又无知。

也不想一想,收入买房都困难,
真经济崩溃了,最倒霉的肯定是收入低的人。
可怜之人必有可恨之处,诚不廖也。
再说,中国30年的成绩举世公认,

政府已经干得很不错了。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-18 23:10

作者: biyele06 回复日期: 2009-08-17 17:23:43

晋兄:

今天房产股大跌, 好多跌停, 会影响房价吗?

A. 包括房产股在内的股市大跌, 大量资金流入楼市, 房价上涨?

B. 房产股大跌, 开发商为了赚钱将损失转嫁到房价上, 房价继续上涨?

C. 房产股大跌, 百姓信心不足, 对于买房持币观望待降价, 楼市继续低迷?

=====

其实, 这个问题应该是这样的:

影响股市房地产股下跌的因素, 对楼市会产生影响吗?

影响多大?

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-26 02:20

先说个题外话, 回贴放一下。

说是题外话, 其实不是, 因为很多朋友纠结房价涨、跌的问题。

现在, 该不该买房? 房价跌了怎么办? 万一涨了咧?

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-28 23:08

这里有所谓的房奴吗?

4-5 年以上的？

常见坛中有人骂房奴，呵呵，

房奴不可怕，真的，

房奴报个名，俺教房奴一招，救房奴出苦海。

哈哈。

作者：晋朝人 日期：2009-08-28 23:24

作者：叶妮子 回复日期：2009-08-28 23:11:16

好几天没看到晋朝人上来了。今晚露面了。呵呵.....

=====

回故乡探亲去了，呵呵。

作者：晋朝人 日期：2009-08-28 23:30

作者：lionnow1 回复日期：2009-08-28 19:41:12

请问各位高人：

我看上一个楼盘，在重庆，位置很好，在两所大学的门口，所以准备买个 33 平的小户型，拿来出租，大概每月 800 元的收益；目前犹豫的原因如下：开发商很小，不出名，房子质量一般；还有就是单价比较高，套内 5600，就这一片而言，感觉偏高；最后就是扣除每月要还的按揭款 871，还要倒贴。

唉，实在不知道该不该买？

=====

能详细点吗？好象还行呀。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-28 23:37

作者: 叶妮子 回复日期: 2009-08-28 23:29:34

无畏，不好意思，我说的那套小套的，现在 39 万要卖，中介这两天一直打电话让我过去定。说是有人也看上了。因我男朋友最近出差，得 10 月中旬才能回来，他没有看到那套房子，就听我描述了一下，觉得地段还可以，感觉价格还是有点贵，让我看着办。我今天让中介帮我算一下首付最低可做到 10 万。不能确定是否能做年限 30 还款，如按 25 年算，我每月得还款 1556 元。这样我就没有正的现金流，能否再请你再帮我分析一下，不胜感谢！另这套，我准备用商业贷款。

晋朝人在线，帮我分析一下好吗？

=====

有电梯吗？

装修过了？

看了一下你前面写的，我脑海没有形成很明确的形象。

主要还有就是，不太了解你当地的情况，

不知这算不算好的选择。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-28 23:39

不好意思，这几天没来，好几页没有细看。

看过才好回复。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-28 23:43

作者: haifengxw 回复日期: 2009-08-28 23:34:46

晋朝出现了, 快回到我们的问题啊

=====

先说说, 你的那几套感觉还不错, 有没有电梯呀?

有电梯更好。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-28 23:46

作者: 叶妮子 回复日期: 2009-08-28 23:29:34

=====

地段怎么好呀?

房型、朝向?

新旧?

其实, 觉得还行。

你说详细点, 行吗?

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-28 23:50

作者: 叶妮子 回复日期: 2009-08-28 23:44:16

带电梯, 在二层。05 年的产权, 面积是 40 平, 挑高 3.9 米, 改成一房一厅-厨一卫, 装修好的, 带全套家具。该幢 2-3 层都是单身公寓, 一层有 20 户左右。出租能到 1400 元。

房子周边有学校, 建材城, 苏宁电器, 新华书店, 楼下是中国邮政营业厅 走路 10 分内有两大地商场。

=====

===

哦，听上去不错，10W，你买套房，还行吧。

不要临街太吵就好。

租金应该有潜力吧？

作者：晋朝人 日期：2009-08-28 23:51

作者：haifengxw 回复日期：2009-08-28 23:50:30

=====

装租房客要租房，就行了，呵呵。

作者：晋朝人 日期：2009-08-28 23:56

作者：haifengxw 回复日期：2009-08-28 23:52:32

另外顶楼能下手吗？顶楼那个小户型应该 28 万可以成交了，不知道会不会影响以后的出租和出售

=====

这个要看情况，一般顶楼会影响。

比如武汉，会太热。不知，你当地有没有这类因素。

除非很划算，一般最好不要顶楼。

作者：晋朝人 日期：2009-08-28 23:57

作者：叶妮子 回复日期：2009-08-28 23:51:46

地段是不错，在主干道上。朝北，内阳台，

该楼有好几套在出售，有 9500 元的，我看了觉得不是装修不好（没有正规厨房）就是朝向不好。对这套较满意，房东以前是自住的，所以装修家具都不错。

=====

你在哪个城市？

作者：晋朝人 日期：2009-08-29 00:01

作者：青布衫 回复日期：2009-08-26 16:26:55

晋兄无畏兄好，我回老家看了一下。有一条开 发商投资兴建的步行街，一楼店面，60 平，80 万，不能贷款。前三年开发商包租 8%的回报，后面不包。不能贷款的原因是我是外地户 口。我们老家比较落后，外地人买房只能一次付清。哎。

对这个步行街，当地人都认为能做起来。因为我们那儿没有步行街。

请无畏兄和晋朝兄帮忙看看。谢谢了。

=====

这个真要具体现场看才好说。

新市场，不要太乐观，

以保守一点的估计去看一看，是不是合适？才保险。

作者：晋朝人 日期：2009-08-29 00:03

作者：叶妮子 回复日期：2009-08-29 00:00:26

厦门

=====

嗯 提醒一下，

当房东，有些人搞不好，会很麻烦，

你要有心理准备。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-29 00:10

作者: 叶妮子 回复日期: 2009-08-29 00:05:35

=====

厦门

大城市，租金一般是上涨的。呵呵。

你可能没当过房东，会有些麻烦事，怕你没经验，提醒你一下，呵呵。

电梯房，以后的小白领会比较在意，才好租。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-29 00:29

作者: 叶妮子 回复日期: 2009-08-29 00:18:01

嗯，我是没当过房子，所以心态有点急了，又担心进去被套，纠结， 谢谢提醒，呵呵.....

不够看到你说会很麻烦时，还是惊了一下。呵

=====

让你有点心理准备，呵呵。

其实，处理的好，不会有什么大问题。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-29 00:32

作者: 有所为_有所不为 回复日期: 2009-08-29 00:28:15

上来冒个泡泡！

=====

也是个夜猫。哈。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-30 18:13

作者: 无限美 321 回复日期: 2009-08-30 14:33:48

原来晋朝哥就是在网上招生的闲云啊,您的课程学费太贵了!一个人就要收近四万元啊!10个人就是40万啊!并且还不能面授,只能网上报名授课,我们很想学习房地产知识,但是您的学费太离谱了!富爸爸也不会收这么贵吧?其他人只要在百度上搜索闲云房产就可以看到晋朝哥的照片哦!

=====

闲云?不认识。

才知到,从你这儿。

看到他抄俺的贴了,应该找他要版权费,呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-30 22:07

作者: 麻木青年 回复日期: 2009-08-24 08:14:18

向晋朝人和无畏兄等请教一个问题

武昌街道口附近一些新建的(写字楼)商住两用楼的单价大概在6000多到7000每平米左右以一套90平米的房子为例,总价60万左右,月租金可收得2000元。如果是一套新建的住宅,在这个地段,单价应该不止这个数,而且,这样一套90平米的住宅出租的话,能收到的租金应该没有写字楼收得高。

因此,我的问题就是,为什么写字楼的租金收益大于

住宅楼，它的单价反而还低一些？ 或者 是不是这些写字楼的价值存在低估的可能，从而具有投资的价值？ 或者恰恰证明了写字楼的升值空间一般小于住宅楼？

谢谢 ^_^

=====

=====

正常情况不应该这样，
只是武汉不发达，所以写字楼需求不如上海等地，
而需求主要还是居住，
居住需求远远超过办公需求，
所以，住宅反而贵，
也是武汉不发达的原因。
其实，现在，居住租金有些地方并不比办公便宜了。
另外，住宅也可兼办公，
而写字楼就没有此便利。很多小公司就用住宅办公。
如果大公司多了，讲究形象，不会在住宅办公，
写字楼优势才会突出。

作者：晋朝人 日期：2009-08-31 01:06

作者：3663 回复日期：2009-08-31 01:04:27

呀。无畏还在线，而且强势插入了。请无畏兄先解答一二吧。

只能在线等十分钟了，看了十多个小时，眼看花了，人

也困了。如果无畏兄暂无空回复，我就改天再来找答案了。

呵呵

先谢！

=====

首先恭喜你，呵呵。挺厉害呀。

应该就是你说的那样。

作者：晋朝人 日期：2009-08-31 01:13

作者：3663 回复日期：2009-08-31 01:00:40

=====

只是想提醒你，对这种返租的要小心。

是不是真合算？现在，返租成了开发商的花招。

作者：晋朝人 日期：2009-08-31 01:22

前面说过关于房价涨、跌的话题，

现在，简单说说俺的看法。

对普通人来说，想抄底其实是很可笑的想法，

有这么神的人，必可富可敌国了。

大多数抄底的人，其实很多都是无意中的。

所以，想抄底人，应该问一问自己，

是不是巴菲特？

不是的话，就不要折磨自己了。

作者：晋朝人 日期：2009-08-31 01:39

其实，主要还是看大趋势，

大趋势对了，就 OK 了。

俺买第一套房时，没想那么多，

只觉得房价要涨是必然的。

这是宏观面。

再说微观。

宏观对头了，

再说是找自己合适，喜欢的房子，

找到了，能承受，就可以下手。

总想以巴菲特的标准要求自己，

只能使自己更纠结，

让自己进退失居，

反而会一错再错。

看一看那些踏空的人，

多半性格不够大气，

喜欢在小节上纠节，

失去对宏观上的把握，

房价短期的波动，

实际上是很难把握的，

世界上并不是每件事都在我们的掌控之中，

这很正常。

只要大方向正确，

无法掌控的就要有勇气去承担？

你能决定国家是加息还是减息吗？

老实说，国家自己常常都无法预见，

也是走一步看一步，

何况俺们平头百姓？

要求自己 100% 完胜，

那是要自己当神仙，

标准太高了吧？

错了马上改，没有人能 100% 不犯错，对吧？

作者：晋朝人 日期：2009-08-31 01:53

俺自己也常作预测，

其实，每次都胆颤心惊，

没有十足把握，

所以，不敢拚死一搏，留有余地。

大家不知注意到没，俺一般从不公开预测，

也不敢有十足之把握，

庆幸的是，好象一般预测都比较对，呵呵。

其实，预测只是想检验一下自己的水平到什么层面而已。

俺 05 年才上房产论去，

主要是俺也觉得房价是不是太高了，

没底，想看一看网上高人的看法，

结果，看到不少人胡说八道，

反而让俺坚定了看多的信心，呵呵。

前面被人逼得，增作过短期预测，

不知对不对，等时间来证明吧。

俺真不想作这样的傻事了，呵呵。

只当是个娱乐，对否，供大家一晒吧。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-31 01:55

作者: 知道所以无畏 回复日期: 2009-08-31 01:28:53

晋朝兄，我想先知道不做房奴的秘诀，相信也是大家的心声。

=====

无畏，其实也不是什么了不起的把戏，

也许很多人都在这么作，

只是俺敝帚自珍而已，呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-31 02:08

作者: 晋朝人 回复日期: 2009-08-31 01:55:48

作者: 知道所以无畏 回复日期: 2009-08-31 01:28:53

晋朝兄，我想先知道不做房奴的秘诀，相信也是大家的心声。

=====

从内心来说，真不想公开，私心还是有点的，呵呵，

只是看不少人咒房奴，不忿，

一时冲动了一下，冲动是魔鬼呀，嘿嘿。

既然已经出口了，只有言而有信，

本想是短信的形式私下交流，

可，干脆好人做到底了，

送佛就送上西吧。呵呵。

不一定对大家有用，不要笑俺拿鸡毛当令箭哟。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-31 02:16

是这样的。

比如，贷款 35W, 贷了 5-6 年，已经还了 5W,

那么就可以操作一把了。

1, 找另外一家银行，作转按揭，

也就是把余下 $35-5=30W$ 作次按揭，

你就会发现，月供会降低几百块，

比如，原来是 2500, 可能就变成 2000 了。

2, 借朋友 30W 还贷，再重新把 30W 贷出来，还朋友，

月供会降低，同上也是一样的。

就这。呵呵。说透了，就这么简单，哈。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-31 02:17

作者: 3663 回复日期: 2009-08-31 01:30:34

呀。又等到无畏兄的回复。我也就继续奋战在投资的前夜、深夜吧。

=====

俺跟无畏看法一样，你没什么大风险。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-31 02:29

作者：无限美 321 回复日期：2009-08-30 23:43:28

晋朝哥，不好意思哦！都怪那个闲云打着你的旗号到处骗人！口口声声说本贴的主人公就是他！上当的人可真不少啊！

=====

哈哈，如果真象你说的那样，
那么，这个“闲云”的培训班的收费就很可疑了，嘿嘿。

作者：晋朝人 日期：2009-08-31 02:36

作者：知道所以无畏 回复日期：2009-08-31 02:32:45

这个方法可要认真认真琢磨。不过先要算算手续费的成本。

=====

=====

手续费很低的，呵呵，没什么了不起的成本，嘿嘿。

作者：晋朝人 日期：2009-08-31 02:51

作者：知道所以无畏 回复日期：2009-08-31 02:38:40

呵呵，还是那句，独乐乐不如众乐乐！

晋朝兄这个方法，于己无害，于人有利，何乐而不为？
多谢了！

=====

觉得有些人心理太阴暗了，
咒人什么房奴、房奴，

巴不得别人倒霉，他自己捡便宜，

就想气一气这种人，

让他们“美梦”成幻，呵呵。

让房奴越过越好，呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-08-31 02:54

作者: 知道所以无畏 回复日期: 2009-08-31 02:38:40

呵呵，还是那句，独乐乐不如众乐乐！

晋朝兄这个方法，于己无害，于人有利，何乐而不为？

多谢了！

=====

你这么讲，俺有些安慰了，呵呵。

你说的对。

作者: 晋朝人 日期: 2009-09-11 08:26

作者: 隐于山水间 回复日期: 2009-09-09 16:02:52

仅从图上看,显然E南面的好些。(上北下南)

作者: 晋朝人 日期: 2009-09-11 08:30

作者: 3663 回复日期: 2009-09-04 10:37:12

受益匪浅,受益匪浅. 学习了学习了.

我是本页沙发中那位,前天看帖太久,请教之处有错漏项,现再请教两位大侠.

=====

觉得你的思路不错呀。

作者: 晋朝人 日期: 2009-09-11 08:34

作者: 彗星上的纯净水 回复日期: 2009-09-06 14:28:32

再次求教两位老师:

最近, 为了聚人气, 市政府要在新区建三个住宅小区,

优点:

单价低, 比老城区低 1000 元左右;

环境特别好, 靠近本市最大的公园,

缺点:

都是高层, 听说有许多弊端 (不能装太阳能, 二次供水有污染等)

请问买还是不买? 我们已经看了很长时间的房了, 这是最便宜的价格。

=====

买这房是做什么用的?

作者: 晋朝人 日期: 2009-09-11 08:36

作者: 树袋熊 mm 回复日期: 2009-09-10 12:55:57

隐于山水间说的莫非就是回龙观^^

晋朝人同志, 我有个问题, "枯坐孤井疑无路, 推窗才见别样天"; 这是您老人家自己的神来之笔还是另有出处? 我觉得这句写的那是相当的好啊.

=====

你这么说，俺终于敢承认是俺神来之笔了，呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-09-14 21:15

作者: 彗星上的纯净水 回复日期: 2009-09-14 20:56:18

我的单位离那儿很远，目前没通公交车，附近超市什么的都没有

市政府在新区，可是最近听说要搬迁

那片地方现在是一片荒地，说明年七月房子可以盖好，却现在就要交齐首付，您看这样的期房能买来自住吗？

=====

显然不能。

作者: 晋朝人 日期: 2009-09-14 21:19

作者: 彗星上的纯净水 回复日期: 2009-09-14 20:56:18

我的单位离那儿很远，目前没通公交车，附近超市什么的都没有

市政府在新区，可是最近听说要搬迁

那片地方现在是一片荒地，说明年七月房子可以盖好，却现在就要交齐首付，您看这样的期房能买来自住吗？

=====

显然不合适。

作者: 晋朝人 日期: 2009-09-15 08:10

者: 挡不住的疯靖 回复日期: 2009-09-14 11:39:51

楼主: 请问一下

我是单亲妈妈,孩子3岁。我自己的全部收入是每月1400元工资,房屋公积金每月有150元,到现在有1万8千。银行存款3万。

这段时间,我们单位的同事买个地皮准备盖房子,我想认个60平方的小户。

房价是每平方1030元。毛坯房,包全屋的门、窗。电线水管拉到门口。

房子在郊区,距离我们学校20分钟路程(走路)。旁边是几个比较大的单位。

附近的房子现在的租金是230-250之间。

这样的房子,可以买吗?

先谢谢楼主或者各位大侠的指点。

=====

可以。最好能办公积金贷款。

能办证吗?

作者:晋朝人 日期:2009-09-17 10:09

作者: 通讯专家 回复日期: 2009-09-15 16:20:56

向晋朝大哥致敬。我在某省会城市,喜欢地产,最近几年专心商铺。近期购得的一个商铺是某商场的一楼铺子。无产权,35年,相当于长租吧。

位置:新建大广场,该商场一面临广场,两面临大马路。周边小区云集。

价格：1 万。面积：40.

签了合同，租给开发商 3 年，年租金为总价的 7%。KFS 对外出租为 9 元每平每天，如一租三年只收半价。我考虑到开始空着，所以先托管 3 年。

附近带产权的商场类商铺几年前到 2 万，但生意不好。这个商场位置是最好的，如有产权我自己估计应值 3 万以上。

第一次涉足此类商铺，不知晋朝兄有何高见，望不吝赐教，如有其他高人有过此类投资经验，望指导一二，不胜感激。

=====

===

$40 \times 9 \times 30 / 2 = 5400$ 月租.

如果一直能有此收益,应该不错呀.

作者: 晋朝人 日期: 2009-09-17 10:11

作者: 租来的风 回复日期: 2009-09-16 13:59:05

(2) 这套房已出租一月有余了，装修花了 12000 多一点，年租金 12000 多一点。刚好套本。

焦虑中，本意这套房是不想卖的，可目前二套房贷款实在太难，还有就是有人愿出 45.8 万买这套房。

请教晋朝高人，这套房是否能出手,烦劳分析一下。

=====

卖了后,你的钱有更好的去向吗?

作者: 晋朝人 日期: 2009-09-17 10:17

作者: 风生水未起 回复日期: 2009-09-15 22:46:51

楼主和无畏兄,我想请教下两位高人,我看了这个帖子后下定决心要买房了,因为我和女友每月有 2000 多的公积金,不利用等于贬值,太可惜了,我觉得之前我完全不懂理财,我在一个沿海二线城市,最近觉得一套商务楼不错,这楼所在的街是新区的 CBD,几乎全是银行,20 多家吧,附近也全部是高楼,我看的这个楼说是商务楼,可以租给人住或者用来办公,这栋楼 2005 年交房的,共 21 层,房型都为了一室一厅一厨一卫,大概 40 平左右,现在售价大概 7500 一平,房租大概 1500 左右,下楼不远就是公交站牌,大概 10 多路公交,对面是一个商业中心,但是感觉人气不旺,西边为一条餐饮商业街,相对比较高档,日韩台料理店居多,附近银行楼后面一般都是住宅小区,离这栋楼 800 米处有一栋更大的类似功能的楼,但是这个楼价位 9000 一平,这个楼位置要好,处于两个主干道的交叉口,且下面有星巴克等比较小资的商务店,大概情况就是这样,我想请教下:

1、这个楼你觉得是否值得买? 2、如何知道这个楼好不出租? 感觉问中介他们都会说好出租,有其它比较可靠的打听方法吗? 3、这个楼是买高层一点的好还是买低一点楼层的? 4、这个楼北面靠主干道,南面对着后面小区的楼,是买靠南面的楼好还是买北面的楼好? 以上麻烦楼主和无畏

等楼里高人给点意见，小弟先谢了

=====

=====

好不好租，关键是价格，你不要钱，会抢破头的，呵呵。

这种高楼集中地，有优点也有缺点，

比较担心你说的更大的类似功能的楼会对你这楼产生压力。

你要找出此楼在此地有没有什么优势？

别人为什么要租你的，不租其它的？

最好找个开公司的朋友帮你看一看。

作者：晋朝人 日期：2009-09-27 18:59

作者：冷秋_0717 回复日期：2009-09-25 20:02:04

楼主您好，很佩服楼主的眼力，我现有问题请教一下，我们这是三线城市，今天看了一商铺位置在我们这开发区的主干道上算是开发区的中心，40 平方，每平方 8000 元，楼高 6 米 5，需自隔成两层后 80 平方，月租 1600 元，首付 50%，余款贷 10 年，这商铺旁边现有工商银行营业室，请楼主帮看一下这间商铺能要吗？期待您的回复，非常感谢！

楼主尽快回复我哦，如您说能要的话我立刻去交订金，呵呵！

如果钱比较闲的话，可以考虑。

作者: 晋朝人 日期: 2009-09-27 21:47

作者: 筒筒豆 回复日期: 2009-09-25 15:04:24

现有武昌某盘三房 120 平方米, 购入成本价(含装修) 约 65 万, 现市价约 75 万, 商业贷款 25 万。已装修, 未购置家具家电。若按市场价格, 添配 2 万用品后租金约 2500 元/月, 可与月还款持平。

此房位于两地铁口中间, 邻主干道, 也算学区房, 但楼层较低, 是 32 楼的 4 楼, 个人觉得还有一定增值空间。

----这个楼盘二期最近开盘, 貌似价格是 6500 元起。

之前 1 期在价格高峰期曾到过 7000 元/平方米, 如果等到地铁开通, 嘿嘿, 价格应该还有一定调涨。

这个房产证到明年 5 月才满 2 年, 恩, 如果不那么快买房, 我可能等到那个时候卖更好些;)

如果是投资的话, 貌似喜欢这个。

作者: 晋朝人 日期: 2009-09-27 21:51

作者: 额个粮哦 回复日期: 2009-09-20 15:13:34

晋朝大哥, 想请教一下, 现在可否投资光谷步行街二期的餐饮门面, 门面估计总投资 150 万左右, 现在购买明年底开街, 开发商承诺三年包租, 月租金为投资总额的 8 个点。我想挑开发商规划为亚洲美食的片区, 位于政府正在修筑贯通珞瑜路和雄楚大道的珞雄路中段, 我考察了位于一期三楼

的美食街，都是经营各色小吃，生意很好。考虑三年包租期满，既可出租又可自己开店。可以出手吗，急盼回复，谢谢！

几楼呀？一楼吗？

作者：晋朝人 日期：2009-10-31 11:34

最近有些忙，路过，看一看朋友们。

作者：晋朝人 日期：2009-11-08 21:02

馅饼？还是砖头？

写到这儿，我想应该提一提，为什么给这个章节取名叫：馅饼掉到头上时，第一个感觉是痛。

这个题目，俺想了好久，自己觉得很经典。

我想说的是，当天上掉馅饼的时候，你可能并不知道，还以为是砖头。因为机会来临之时，常常伴随着痛疼。

俺买第一套房时，其实很无奈。想想看，刚从福利分房过来，拿着低工资，一下子要花 30 多万买房，谁会喜笑颜开？认为是捡了个大馅饼呢？俺的心在痛、钱包在滴血。

机会来临之时，砸在人身上，往往给人的第一个感觉是痛。所以，当您感觉痛疼的时候，不要以为那是砖头，很可能砸向您的是馅饼哟。

这个痛，还有另一层含义。

机会面前往往都有一道坎，你不跳起来，是抓不住的。

这也是让人感觉到痛疼的另一个重要原因。

当年，俺的首付不足，是家里人一块儿凑钱，才交上的。又因为是期房，所以，我用工资交了一年多的月供，而月供是我一个月工资的全部。日子的艰难可以想象。交房后，俺不敢自己享受，而是拿出来出租，让它变成我的资产，而不是负债。我很长一段时间，都是以投资为目的买房，自己一直窝在破旧的小房里。因为，俺知道自己很穷，没有资格享受这种奢侈。以至于，我的朋友开俺的玩笑，说俺要穷一辈子。

看到现在很多人抱怨房子太贵，让人买不起。其中，有不少是刚毕业初入社会的年青人。我就情不自禁地想：社会真是进步了呀，刚毕业的社会新鲜人都敢提买房的事了，他们往往还要好地段的好房子，起码是二室以上的。有些青年才俊收入之高，你不能不承认他们的能力确实比他们的父辈强很多。

但是，不管社会如何进步，买房都不是一件容易的事情。毕竟房子是一个家庭最贵重的资产，想轻松拥有，恐怕不太现实。当俺享受不起房产这种奢侈的大宗商品时，我宁愿把它当成投资品，让它成为我积累财富的工具。为什么不能放弃一时之享受，先买房出租，让别人帮自己还贷，没有了压力，还能赚钱、赚一套房子呢？是砖头？还是馅饼？区别只是转念之间。而这一转念，显然，有点儿难。因为人要战胜

的往往就是自己。

对于大多数普通人来说，买房都要省吃简用。从无到有，必须经历一个很艰辛的过程。其实，俺相对来说，还算好一些的，毕竟有父母、亲人力所能及的帮助。对那些毫无根基的非原住民来说，更是难上加难。

穷人要改变处境，不容易。想不付出就轻易获得，无异守株待兔。因为我们的竞争对手是实力百倍于我们的富人，起点比我们高，经验比我们足。俺们跟他们抢馅饼，不跳起来够，能抢的过他们嘛？我们必然忍富人所不能忍，吃富人不能吃之苦，才有可能战胜他们。红军长征时，经受了敌人不能经受的千辛万苦，才可能战胜敌人。而且，富人之所以是富人，是因为他们有抢好东西的习惯，而且，已经久经沙场，识别机会的能力比我们更强，经验更老道，手臂更发达，俺们想轻而易举把馅饼吃到嘴里，恐怕有点异想天开。何况，俺们身边还站着人数众多，跟俺们一样两手空空、饥肠辘辘的同类。

为什么都说，第一桶金最难？恐怕原因就在于此。

所以，要想品尝馅饼之香，往往要在痛过之后。指望天上的馅饼，正巧落入俺们刚好张开的嘴中，是不是有点象那位守株待兔中的那个农夫？不经风雨，难见彩虹。如果你不愿拚命去抢的话，就不要抱怨吃不到馅饼。“只看见叫花子吃肉，没看见叫花子挨打”，这是俺妈常讲的一句话。

嗯，这就是俺想说的：馅饼掉到头上时，第一个感觉是痛。

作者：晋朝人 日期：2009-11-08 21:04

第二章、 我的朋友们

没有人能随随便便成功

签合同同时，才发现我的两位好友，也买了这个楼。其中一位，炒股从散户炒成了大户，在崩盘前夜，清空退出，转战到楼市了。他应该是最早一批股民吧。估且称他做胖友吧。

嘿嘿，不好意思，俺应该也是。当时就是听胖友的劝，才去开的户。当年，武汉市只有汉口江汉路上有唯一一家证券公司。最热时，股市的户头居然可以卖钱，5000块呀。那年头，不是一笔小钱。朋友当时就说，卖了，赚一笔，很划算的。只是，俺没听，现在，一文不值，呵呵。虽然，俺是老股民，当年很失败，第一次杀入股市，立马狂跌，割肉出来，惊出一身冷汗。

我在股市，上来就遇个下马威。之后，屡进屡套，一套N年。虽然，N年后翻番出来，只是，大好时光都错过了。不象在楼市，俺一路顺风顺水，初战即捷。俺甚至乱猜，是不是我八字多水，需土来聚？财源在房地产？嘿嘿。其实，主要是当年太幼稚，不似现在成熟。

那时，俺无知者，无畏。记得，当时，胖友想指点俺，说他要厚积博发，在家如何如何作案头工课，看了多少多少

资料。其实，他是想暗示我，学习才是最重要的。俺还跟他争辩，辩着辩着，他就闭嘴了。我还觉得俺胜了。最后，他进大户室时，我已经全军尽墨，套死了。于是，我跟他从此闭口不谈股票。心想，我总有时来运转的时候。

现在，终于明白，俺呀，很傻、很天真。

换了今天的我，终于明白一个道理。

就象一首歌里唱的那样：“没有人能随随便便的成功。”

成功的人，必定有他过人的地方，没有发现的话，那多半是自己的水平没有到对方的层次。是自己没看懂。有时，看着两人是做同样的事，实际上，有着本质的差别。比如，看着两人都买房、买股，有人赚，有人赔。那是因为，两人在做不同的事情。

所以，对待成功者，要有敬重之意。特别是那些身边的成功者。

身边的成功者，俺们跟他们太熟了，知道他们的一切缺点：不善言词、丢三拉四、个子矮小、等等等等。总之，不如俺们的地方数不胜数，俺们很容易把他们的成功归之于运气好。不是有句话：“厨子眼里无英雄”嘛。说得就是这个意思。他们炒股、买房能赚钱，那俺们肯定能比他们赚得更多。心里往往是比试和抵触之意。一旦输了，就更不服气了，定要固持己见，见个高底。结果是，越错越远，越难回头了。心里接受不了呀。

承认自己技不如人，不是一件容易的事。

其实，正确的作法应该是：放下自我，观察研究他们、学习他们、跟随他们、向他们讨教。后来，俺朋友拉我去炒纪念币时，我就把自己定位成一个跟班的角色。他们怎么说，俺就怎么作。我相信，就是他们错了，也会比俺错的少，错的有道理。

瞧我朋友多好，赚钱的事总想拉上俺。可我当年那意识得到呀。只有经历了，才明白。

实际上，身边的成功者才是俺们的贵人。真正对我们有帮助的，不是报刊杂志上的那些名人，而是这些貌似普通的身边的成功者。嗯，其实，成功者也就是一些普通人。你认为他们是超人的话，可以去看电影。

有一个好方法，这也是俺从俺后来的合伙人身上观察、学习来的。

我这位合伙人买房起步比我晚，进步却飞快，房产增值很快就赶上我了。我

一直不觉得他有什么出众的地方，而且他遇到问题总是来请教我，让我给他出主意。很多时候，都是俺在教他，指点他呀。有一天，我终于想明白了，这正是他高明的地方。他总在找人请教、让人帮他出主意，就是他高明出众之处呀。

我原来总是自视甚高，持才傲物，不肖于求人。其实，旁人的高明之处，岂是你一眼就能看出来的？人有所长，己

有所短，这才是客观事实。老子说：“不自矜，故长。”圣人所言，不谬也。

现在，我遇事也总会去找有经验的人请教，遇事往往拉上有经验的人跟俺做伴。你自己可以不聪明、不能干；但，如果你的伙伴又聪明又能干，那么你就变得聪明能干了。这，就叫站在巨人的肩膀上吧。

我现在常见很多聪明人总是喜欢挑剔、贬低那些普通的成功者，一副不服气的架式。俺如哽在喉。干嘛非要把贵人当成敌人啦？证明了那些成功者不如自己，自己就真得成功了吗？人啦，都自视自己聪明过人。孔子说：“人贵有自知之明。”现在，越想，越是佩服。真是至理名言。孔子真乃大智大慧之人呀，难怪受人尊敬千年不衰。

“没有人能随随便便的成功。”成功之人，必有过人之处。你没有看出来，那只能说明你见识不够。这也是我后来才悟出来的。

我买第一套房时，遇到上了我的两位朋友。当时，他们就干着跟俺不一样的事情，虽然我们都买得是同一栋楼，只是俺当年没有意识到。我想，这也是当年俺每每困顿穷途的重要原因吧。总在做错误的事情，能好的了吗？

我这两位朋友，当年也都是一般的工薪阶层。为了好区别，90年代初曾当过大户的那位，就称之胖友。90年代初，20万就能进大户室呀。想一想，社会进步多么之快、钱贬的

多么厉害。另一位，估且称之瘦友吧。

那天，两朋友见到俺，说：“喂，你有好事也不通知我们，自己偷偷的干？”

他们说，他们去看那楼时，接待他们的竟然是我的那个售楼先生，动员他们的其中一条说词居然是，说某单位某某，就买了这儿。那个某某正是在下。

两人一听，大乐。说：“他呀？他是个大骗子，你不知道吗？千万别卖给他。”

说得售楼先生当时就傻了，一句话也说不出来。嘿嘿。

两朋友说，找我，就是想与我商量一件事。说，这楼地点太好了，又是商住楼，下6层属办公，上面属住宅。他们调查了周边办公的租金，居然40元/每平米。我们贷款的话，只要租11-12块/每平米就能还贷，多出来的就是纯利润。劝我跟他们一起，合着买下面的写字楼，租金高，三人合起来可以拿大一些的。

我当时推托，说还是想自住。

其实，还是有很多道理没有明白。对金钱的观念太低级。

胖、瘦两友合伙拿下了6楼的写字间。我后来发现，胖友常借钱给瘦友，一旦发现瘦友周转紧张，总主动提出将一部分钱给对方周转，写字间的租金也常常让瘦友先用着。开始，我只是觉得，胖友很大方。现在，俺才意识到，其实，这是一种对待金钱的正确态度。就是，喜欢把金钱的能量发

挥到最大作用。钱闲着、或放在银行里吃那点利息，宛如二八娇人闲致闺房，真是浪费资源呀，嘿嘿。钱到急需用钱人那里，才能发挥它最大的效能。几万借出去，对自己生活不会产生影响，最多失去点利息，而对方的意义就不一样了。我发现，他们两人的闲钱，常是这样，你借我，我借你，打通用。这样作的另一个更大的好处，就是一人的力量，变成了两人，原来一个人无法做的事情，借助另一人的力量就能实施了。

俺那位瘦友，为人精明，做事干练、且细致。胖友做事，常喜欢拉上瘦友。他忙的时候，事情多是瘦友在打理。后来，俺意识到，他们两人合伙，实际上等于不花钱，互相请了个职业经理人。结果是两人，取长补短，相得益彰。

当年装修之事，就是由瘦友一手操办的。瘦友当时劝我，说交房前，先赶快装修，只有装修好的房子，才好出租。他们装修班子都谈好了，劝俺跟他们一起装。我犹豫一个多星期，也不知犹豫什么？后来，就直接把给他们装修的班子接过来，给俺装。地面磁砖，就是用瘦友选的那种，又便宜又好，用到今天，连个裂纹都没有，物美价廉啦。不能不佩服俺瘦友的办事能力。

后来俺学聪明了。我搬新家装修时，正巧瘦友也搬新家，所以，只要是与瘦友一样的材料，我拿着瘦友的单子，原样原地买回来，连谈价的过程都省了。他精挑细选的装修队伍，

俺直接请过来给我装。俺啦，放着便宜不占，放着好经理人不使唤，非要亲历亲为？俺傻呀？

有一次，瘦友告诉我们，他发现了一处有投资价值的写字楼，屡次电话动员我们。结果三人前往，看后，大家相互印证看法，分析风险，利润前景。瘦友提出三人合伙拿下剩下的那间。我当时没有接话。胖友回应说，好是好，但没钱，手头只有2,3万，差的太远。瘦友说，你没有，我先替你垫着。列位，明白了吗？瘦友拉俺们合伙，并不是因为他钱不够哟。

从这件事上，我又学到了一招。

一般人发现了一个赚钱的机会，往往总是怕别人知道，只愿自己独享。经历了这些年，我体会到，这个世界上机会太多、钱太多，一个人怎么可能全赚了？一个机会跟朋友们分享，下个机会大家再分享，不一样吗？而且，朋友们一起赚钱，取长补短，做起来更好、更方便。与朋友们合伙，朋友的人脉资源就成了您的人脉资源，朋友的信息就成了您的信息，机会只会是越来越多，能力越来越强。俺后来很多赚钱的机会，都是合作伙伴提供的。

所以，现在俺一旦发现好机会，总是跟朋友们相互通气。我反思，早些年，俺从来不会做这种事。早年间，俺的心理是：有好事生怕别人知道，朋友间，首先起的是竞争之心，而不是合作之意。后来，通过实践，才发现，朋友间的这互

惠，效果惊人，蛋糕容易越作越大，也越作越好，进步越快。这世界上的钱数不胜数，一个人想都赚了，可能吗？办得到嘛？为什么不让朋友们一起分享呢？记得瘦友曾经对我开玩笑说：“钱分点大家赚嘛，别总是一个人在赚呀。”现在才明白，当年他是在指点俺呀。

没有人能随随便便成功。

胖友作过很多惠及朋友的事，如今才明白，我今天才觉悟的东西，他当年就明白了。投资之眼，早就开发，只是俺当年水平太低，看不懂。你身边的朋友发达了，你也会水涨船高的。

记得当年，他还专门跑到俺家，动员俺及俺父母去买某个基金。说该基金回报在 10% 以上，好时更高，1 块钱 1 股，比银行利息高太多了，为什么不买？后来，俺们都买了。开始是 10%，高时超过 12%。差时有 8%。一年，他又专门跑来说，这基金涨到 4 块多钱了，涨了 400%，现在红利不高了，应该出手，劝俺们卖。俺们没当回事，没听他的。他自己专门打的士跑去卖了。那时，卖基金必须到汉口指定的地方才行。后来，这基金差时跌到 8 角钱、5 角钱了，分红也不行了。N 年后涨回到一块时，俺才卖了。

现在，回过头来看，他当年已经资本主义了，俺们这还在原始社会呢，呵呵。他的资投理念早就远远超过俺们了。他拿着个金娃娃，俺们眼里却是黄铜。

胖友常向我们夸耀，他最近在某处又买了一件好衣服、好鞋子之类的，质量如何之好，绝对物超所值，劝俺们也去买。过几天，又来告诉俺们，他在旧货市场，找到了民国时期某著名将领的委任状、曾经流行于 30 年代上海滩小资之家用的西式餐具、文革时期某武汉名人的交待材料。

知道我是怎么想的吗？我觉得胖友已经养成了一种好习惯，那就是喜欢发掘物超所值的东西。也就是说，他总是喜欢挖掘被众人低估了的好东西，并以此为乐。当他谈论某支股票价值实际上远超其价格时，也是这样的神情。你不能不承认，这是一种好习惯，也是一种了不起的眼光。

俺胖友当年股市大发，且成功逃顶，转身就杀入了楼市。他很得意的说，他应该是第一个以个人名义，拿着十几万现金去买武汉火车站旁财神广场商铺的人。当时售楼部的人惊讶不已。要知道，那时可没有什么贷款之说，都是实打实全额付款。

那个年代，有几人能有此觉悟？眼光真是毒呀，锐利无比。

可惜，赶上房地产初，骗子横行的草莽时期。开发财神广场的台湾老板，卷款而逃，财神广场成了烂尾楼。反观俺，糊里糊涂一脚踏进去，顺风顺水，不能不说，有几分运气成份。

人算，有时也需天帮助。所以，天道可畏。

没有人是随随便便成功的。你以为人家是随随便便的，其实，根本不是那么会事儿。有些事，只有自己站到那个层面了，才能看见。

俺现在特别喜欢观察自己身边的朋友，一旦发现他们成功之处，就研究他们、学习他们、跟随他们。

我装修的时候，就特别喜欢征询老婆的意见。因为我发现以往装修时她的意见事后证明都很正确。俺这个人做事书生气太重，充满浪漫气质，喜欢些华而不实的東西。所以，装修方案总主动拿给老婆过目，即便她的意见与我相左，虽然心里并不情愿，也以她为准。事后证明，俺家没有被装修成幼儿园，的确老婆功不可没。当然，俺也功不可没。毕竟俺知人善任，对吧？嘿嘿。俺做了俺善长的，比如，跑腿。把俺不善长的留给了合适的人。“人贵有自知之明”，的确如此。

所以，你身边的人，就是您的财富，多多发现他们的优点，为你所用，变成你自己的优点。

作者: 晋朝人 日期: 2009-11-08 21:06

迷茫的时候，你的路标在哪里？

我 99 年买房，05 年才混迹于各大房地产论坛。因为那时，俺有点困惑了。房价多年的增涨，已经引起各方的关注，特别是政府出台了很多针对房地产的政策，声称要抑制房地产的泡沫。俺自己也觉得房价是不是太高了？但，因为有过

错误地认为 3000 元租金高得难以想象的经验教训，我吃不准，决定听一听高人们是怎么说得，于是到网上各房地产论坛潜水、看贴。

结果一圈转下来，俺却有了意外的收获和觉悟。说意外，是因为与房价涨跌无关。

毛主席说教导我们：“谁是我们的敌人，谁是我们的朋友，这是革命的首要问题。”

我发现，学习虽然重要，但知道向谁学，是要解决的首要问题。

当人们面临选择的时候，常常会有来自四面八方的意见。其实，自己也很想听一听别人的看法。可问题是，这些意见往往还相互矛盾。比如在论坛上，有人说要涨，有人说要跌；有人说应该马上买，有人说买的人是脑残。哈哈。

生活中，也常有亲朋好友会给俺们各种各样的劝告，关键是，这些劝告往往相左，以至于俺们越听越糊涂，更加不知所措。

向人请教，绝对是个好习惯。关键是向谁请教？

俺们习惯上常会去请教的对象，多是亲戚、朋友、熟人。可是，再仔细想一想，俺们生病了，会请教家人、亲戚、朋友吗？俺们要开刀，是请开刀成功记录很好的医生？还是请，开一个死一个、开两个死一双的医生呢？尽管，这种庸医舌如莲花，拍胸发誓，俺们敢听他的吗？其实，只需要常识，

俺们就知道，应该请教谁了。根本不用为这个问题烦恼、纠结。

可是，现实是，很多人的作法常常违背常理，特别是事关投资理财。比如，该不该买房？买什么样的房子？很多人都是屁股决定脑袋。俺的意思是，他们往往站在个人主观立场，谁的观点符合他们的愿望，他们就信谁。甚至，那些一错再错、屡错屡误的专家、吹牛大王被视为偶像，只是因为这些人说了他们爱听、愿意相信的话。他们为他们心爱的预言家的错误一而再、再二三地辩解、圆谎。最让人不可理喻的是，居然说那些失败的预言家的观点是符合经济规律的，而现实的、真实的规律是错的。其实，他们的意思就是，符合他们愿望的才叫规律吧。虽然，他们得到了自我安慰，但，现实是，他们损失惨重。

我不禁要想，究竟谁是我们的敌人？谁才是我们的朋友呢？

我们把成功者当做俺们的敌人，把失败者当成俺们的导师的话，恐怕失败就是一种必然结果。没有人是随随便便成功的，我们总想证明成功者是因为错误而成功的，这种荒谬的作法只能使自己自食恶果。

对成功者要有敬畏之心。我这俺的体会，也是俺的真心话。

跟随成功者、听取成功者的意见，那我们的能力就跟他

们一样了。有这么便宜、这么实惠的事情，为什么不干咧？
跟随成功者，是俺们成功的一条捷径。

放下自我，“不自见，故明。”如果你是一个失败者，你就更要放下自我。你必然要战胜自己。

我的感悟就是，当我们面对困惑的时候，应该寻求那些有经验的过来人、那些成功者的意见，而不是自己的意见，更不是那些喜欢夸夸其谈、一错再错的牛皮大王们的意见，尽管牛皮大王们头上往往顶着美丽、嘘张声势的招牌。

学习是必须的，但，知道向谁学才是成败的关键。

记住，没有人能随随便便成功，成功之人必有过人之处。
跟随成功者是走向成功的捷径。跟随无知者，只会走入迷途；
跟随失败者只能成为他们的同类。

这就是俺、以及很多人血的教训。

作者：晋朝人 日期：2009-11-27 21:50

作者：2009jolin 回复日期：2009-11-10 12:22:13

老师好，昨一口气看完您帖子，写得太好了，特向您请教，
请多指点。我今年考上的公务员，我是这么想的，我嘛虽然没什么存款，但也没什么消费，目前单身，想着工资闲着也是闲着，还不如在交通便利的地方买个精装小户型出租。我第一次有买房想法，有以下疑问，1、我该买房出租吗？我有宿舍，买房不自住可以吗？2、我虽然还贷一点问题没有，但首付要东拼西凑了，倒是不成问题，就是这借款将来会对小女子我

有太大压力吗?3,单位有可能分房,但两年内不可能轮到我,我是不是心急了点,倒时候背着债又没钱买单位分房怎么办?4,我该买商品房还是经济适用房?5、我在北京,有买房想法是不是不太现实?我就是见不得钱闲着,但又不想拿血汗钱做有风险的事。多指点我啊,我知道万事开头难。谢您了。

=====

=

如果能用公积金的话,你压力会小很多.

借钱压力肯定有,天上掉馅饼,第一个感觉是痛,呵呵.

但这个痛是值得地.起步阶段多有此经历.

如果房子买的好,好出租,还借款应该更容易.

商品房还是经济房无所谓,好房就行.

两年后的事,谁说的清?抓住眼前最重要.

再说,两年后真分房,你会想出解决办法地.

作者:晋朝人 日期:2009-11-27 21:52

作者: 1236541 回复日期: 2009-11-09 23:22:22

潜水多日终于看完,现请教晋老弟,我准备在县城环城线刚建的保健品市场购买2层房产一套,该市场建筑4层均按商用房出售,银行提供5成按揭,开发商现对外出售的价格是包租3年,每年1.2万元,价格5300元每平方,现我托人购买不包租的2楼房产,单价4000元,请教怎么购买时全款还是按揭(主要是因为按揭利率太高才有顾虑),另

外购买不包租的房产自己租容易吗，谢谢！

=====

好不好租,要看市场经营的情况呀.

作者:晋朝人 日期:2009-11-27 21:54

作者:青布衫 回复日期:2009-11-02 14:26:32

看看。等晋朝人兄，有机会想到武汉请教下！

=====

欢迎欢迎.

请教不敢.聚一聚,聊聊.呵呵.

作者:晋朝人 日期:2009-11-27 22:00

作者:实心团团 回复日期:2009-11-24 15:56:17

可否请lz详细讲讲 最初三人合伙购房时是怎么约定的
办理共有产权证吗 还是怎么样 希望好好学习学习

=====

买时,开发商同意合同写三人名字,

办贷款,只让写一人,就用了胖友.

一直没办证,后我退出.现在不知办了没有?

估计没办,呵呵.不打算卖,不想花那个钱.

至于约定,有一条,呵呵,

三人老婆均不让参与我们的事情,哈哈.

作者:晋朝人 日期:2009-11-27 22:02

谢谢,此前光临此贴的各位好朋友们.

作者: 晋朝人 日期: 2009-11-27 22:04

作者: tanyanch 回复日期: 2009-11-02 14:48:11

晋朝人大哥:

想请教目前阶段上海适宜买入吗?

=====

任何时候都适宜, 只要有好房子.

作者: 晋朝人 日期: 2009-12-08 09:36

作者: zglsq 回复日期: 2009-12-06 11:04:37

楼主: 我看好一套房, 在一个省会城市的中心位置, 周围都是繁华的商业区。房子是 90 年的。面积有 60 平, 月租 1500 到 2000。现在房主卖 33 万。周围新房的房价在每平方米 7000 左右,

这样的房有投资价值吗?

=====

听上去不错.

作者: 晋朝人 日期: 2009-12-08 22:26

作者: hexf_scau 回复日期: 2009-12-02 10:20:36

也请各位高手帮我分析一下这房子该卖不该卖:

学位房(重点小学和中学的赞助费近 10W), 二十年楼龄, 现在市价 55W 左右, 现在是吉屋出租 800 元, 租期到明年 5 月. 如果装修一下出租 1200. 地铁年底即将开通.

现在心大心细的问题是:

1, 地铁开通后是否还会升?

2, 卖不卖这房子?

=====

===

有回报更高的投资, 就可以考虑卖呀。

如果找不到更好的, 卖了干什么咧?

地铁开通后, 通常还会升。

作者: 晋朝人 日期: 2009-12-12 22:32

作者: jerrybingbing 回复日期: 2009-12-12 16:39:25

楼主好!

=====

你好。jerrybingbing。

你如果是自住, 越早买越好。

我想, 你首付应该没有问题, 就可以买了。

你的问题:

“请问楼主是如何看待如今的楼市的?

为什么这么高了

还这么多人进入?

钱贬值会贬得很厉害吗?”

简单地说: 主要原因有 4 点。

1, 中国经济高速发展, 一定会带动房价。

2, 中国正处在城市化进程中, 农民、大学生要进城,

对房屋的需要太大。

3，纸币贬值是趋势。

4，从历史上看，中国经济发展此刻所处的阶段，百姓收入水平，

正是对房产需求高峰时间。

这几点都赶到一起了，想不火暴都难。

所以，你要自住，赶早吧。

作者：晋朝人 日期：2009-12-15 17:36

作者：jerrybingbing 回复日期：2009-12-14 21:32:10

噢，谢楼主了，

我们首付是没有问题的

但逸是觉得心不甘啊

~~

不要以巴菲特的标准要求自己，

没人能抄到最低点的，

就是巴菲特也难作到，

他的石油股票也没有卖在最高点嘛。

大方向对就已经很不错了。

亡羊补牢，因为心痛羊就不管牢了？

早点把自住房解决了，

就安心了。

作者: 晋朝人 日期:2009-12-20 10:47

作者: 租来的风 回复日期: 2009-12-17 08:48:08

作者: 晋朝人 回复日期: 2009-12-15 17:36:54

=====

=====

不知高人最近有什么好的投资啊。上半年房产处在低廉的时候不知高人出手了吗?

上半年手中没钱, 9 月份看到合适的房子了,
正好又有钱, 就又出手了, 力度还比较大。

作者: 晋朝人 日期:2009-12-21 23:31

作者: 租来的风 回复日期: 2009-12-21 14:33:20

上半年手中没钱, 9 月份看到合适的房子了,
正好又有钱, 就又出手了, 力度还比较大。

=====

=====

是商业用房还是住宅, 在武汉本地吗?

我有一想法, 请高人分析

我们安徽省府合肥市在搞城市大建设, 上半年市中心
(在几所大学附近, 包括新建的大学) 房价在 5K-6K 左右,
现在大概在 7K 左右, 我所在城市离合肥市有 2 小时的路程
(高速公路)。本人想法是在市区投资一套小公寓 40 平米

--50 平米的小蜗居。资金来源：是把投资在外的年利息 2 份的资金抽回购买，不知如何。另以你的经验，建设后的城市有升值的空间吗？

武汉,住宅。

俺隔靴，瞎说几句。

升值空间，要看地段。

城市越发展，空间越大，

外来人口增多，空间越大。

你说的市区，是合肥吗？

虽然，我相当认同你购小户型的想法，

只是，想提醒你注意，

如果只是购一套小户型，却有 2 小时的高速车程，

相比利润，时间、精力成本高了。

试想，租户要看房，你都要跑一趟，

多几个人看，你不会累死？呵呵。

而且，后期，与租户各种交涉，你反反复复跑？

租金不够油钱了，呵呵。

如果你能解决好这个问题，那么就没问题了。

或者多拿几套也行，哈。

作者: 晋朝人 日期: 2009-12-21 23:38

作者: hahaha20062222 回复日期: 2009-12-21 13:52:17

lz 请向你赐教：

本人在三级城市 家里有 3 块地 一块约 45 平方米约 90 年代中建了 3 层楼（楼龄约 15-17 年） 3 楼自住 1-2 楼出租 租金共约每月 1000 元

一块地约 100 平方 2009 年建成 3 层（新楼） 全部出租 租金约每月 3000 元 向亲戚借债 10 万 约 1 年-1.5 年内还清

剩余一块地约 30 平方米如果建楼房就只能规划为一层 1 房 1 厅出租（出租的话为 350 元一间） 现在暂时为空地堆积杂物 如果有机会将于 2010 年或者 2011 年建

另外拥有一套 3 房 2 厅福利房（房龄 10 年） 出租每月租金约 1000 元

本人上个月去银行贷款咨询过 福利房不给予贷款 建议我卖了福利房（市值 25 万）改买新商品房后来抵押贷款

本人的困惑是：

1，在现在这样的行情 我的福利商品房是否要卖掉？还是继续持有收租？商品房当时购买时价格是 5 万左右

2，本人在 2010 年把亲戚的借贷还清后，是在新 3 层楼的基础上增加楼层至 7 楼还是在空地上建一栋小楼？按照现在建楼房的成本算

3，本人该如何提高自己的融资能力？宅基地只能出租 因此 本人是否需要购买一套新商品房然后向银行抵押？

请 LZ 赐教，谢谢

=====

牛人啦，地主，嘿嘿。

关心两点。

1，福利房升值空间大不大？新或旧？初期投入的回报高不高？

2，贷出钱来，你有什么好用途？如果贷出的钱，回报还不及

原来，那贷出钱不是划不来吗？

作者：晋朝人 日期：2009-12-21 23:46

作者：南康世家 回复日期：2009-12-21 20:32:51

请问楼主

如何看待最近社会舆论，新闻媒体报道异口同声的“房地产市场要调整”现象？

=====

乱说几句。

1，当然是舆论导向。嘿嘿。

2，但，确有此必要。

3，而且，此可能性很大。

中央一直为经济保驾护航。

具体到房地产，也是如此。

涨急了，压一压，

跌多了，托起来。

中央喜欢的是慢涨。其实，俺也一样，呵呵。

这样，不会形成风险。

作者: 晋朝人 日期: 2009-12-21 23:50

作者: lxzfn 回复日期: 2009-12-20 16:54:58

作者: 四分之一次世纪 回复日期: 2009-05-21 16:22:20

我从杂志上看到一个小故事

几个人聊天，其中有一个富翁，旁边人都说那个富翁思想境界高，比穷人聪明，羡慕那个富翁长了一个富翁的脑袋，，然后让那个富翁指点迷津，，富翁说，我以前也很穷，后来我继承了远房亲戚的财产，那个亲戚是个富翁

我非常认同这个故事阐述的道理，，穷人穷命，富人富命，靠自己头脑变成富翁的事情十分罕见，，大多数富翁都是靠着各种形式的继承

-----才刚开始看，看到这要说一句，我们的目标应该是资产涨一个数量级，10万级别的争取涨到百万级，百万级的涨到千万级，千万级以上的基本能做楼主的老师了。

=====
四分之一次世纪，要是真信了这个小故事，

那真上了统治阶级的当了呀，呵呵。

死生有命？福贵在天？

听着象地主老财给佃户洗脑，哈。

作者: 晋朝人 日期: 2009-12-22 00:02

看到一位学经济出身人的牛人的发言,
觉得说得很透彻、简明, 俺偷偷来学习学习, 嘿嘿。

=====

作者: 米老鼠与刘老根 回复日期: 2009-12-21 22:07:45

我也看明白了, 没有哪个国家可以让老百姓轻松买房的,
尤其在中国。中国房地产市场核心问题不在于炒房啊之类的,
很简单的四个字: 供不应求。

不是说有个地方睡觉就可以, 农村的想进城, 城里打工
住宿舍的想住公寓, 住公寓的想自己买房, 自己买房的想买
更大的房, 中国房地产发展才十多年, 建成的商品房能解决
多少人在经济发展中产生的住房需求?

有很多人说建个房子成本能有多少? 我想反问, 中南海
旁边建个房子和河北燕郊建个同样的房子价值能一样么?

房子的价值=所在区域的土地潜在价值-房屋折旧成本

土地价值取决于地段、配套设施、交通等。买了房以后,
每年房子都在折旧, 但土地潜在价值在提升啊, 而且中国经济
发展速度这么快的前提下, 土地潜在价值的增速远远高于
折旧的速度。

比如你 2004 买个 10000 的房子,

2006 听说就你家旁边建了个地铁口, 嘿, 有了这个规
划土地潜在价值增加了 2000, 折旧才 500, 这样, 这个地段

的新房就要卖 12000，你的二手房就能卖 11500。

2008 年地铁真的开通了，哟呵，土地价值又增加了 2000，折旧又只有 500，于是乎这个地段的新房涨到 14000，你的二手房能卖 13000。

很多人只盯着一套房子在多少年涨了多少倍，却没有考虑周边配套完善带来土地价值的增值，实在是唯心主义。

而房屋价格就是围绕这个价值波动的，09 年恰恰是往波峰去的一年。

所以我的观点就是，在中国这个以经济建设为中心的国家，不断深入城镇化的国家，经济发展速度每年都到两位数的国家，不要试图寻找找楼价的低谷，找一个自己踮起脚能够承受的房子，买下来住进去，每月支付月供，记住，你的月供不是在消费，而是在储蓄甚至投资，因为你的房子价值会覆盖掉你的消费成本的，若干年后，当你看你房子的价值时，你会发现，这么多年我白住不说，还让我赚钱了！

所以，买房没有什么所谓最好时机，最好时机永远是现在，唯一要担心的就是现金流，如果现金流没有问题，买房就没有风险。

个人观点，谢绝谩骂

作者：晋朝人 日期：2009-12-23 22:59

楼上的兄弟：

俺一直认为车位是一个隐蔽的金矿，

不会被大众意识到的好东西。

可是，可是呀，

俺发现俺错了，

从一开始，车位就卖的奇贵，

从来也没便宜过。

从 99 年始。而且，好象全国各地都如此。

实话，俺 一直没想明白。

故一直看，一直没有下手。

嗯 此时此刻又想了一想，

也许车位的春天快来了？

看看今年卖车的盛况？

作者：晋朝人 日期：2009-12-26 13:18

作者：溪边人家 回复日期：2009-12-25 09:25:29

现在俺家的情况是，如果买车位要全款 11~18 万，自己停车的话，也就是每月省 350 元（因为 100 的是管理费）。

第二个方案是在隔壁小区买个 1 房 1 厅，大概 34 万左右，月出租能 1200 左右。还比较好出租。而且是业主后可以办月保，每月只要 150 元（不过是路面的）也就是可以省 300 元。34 万，首付 3 成的话也就 11，12 万，跟买车位差不多。

哪个更好呢？

=====

当然是 1 房 1 厅。

作者: 晋朝人 日期: 2009-12-27 22:30

这两天发生了点事, 让俺好生感慨,

忽然想到这个贴子, 有些惊悚。

感到有些话必须在此交代一下,

否则, 留下遗患, 实非本意了。

切切。

作者: 晋朝人 日期: 2009-12-27 22:39

作者: 拼命叁郎 回复日期: 2009-12-27 21:25:42

晋先生你好, 看了你的投资经历实在佩服。现有一事拿不定主意, 请你帮参考一下。

我所在的城市有一套小面积的投资房, 位于该城市最繁华的商业街中央, 这条街集中了购物消费, 饮食娱乐, 长途客运的人流。属于这个小城最热闹的一条街了, 地段没的说。房子所在的大楼 1-6 楼是商铺和大卖场, 7 楼以上是酒店式的单身公寓。基本上都是单间或者一房一厅。

房子今年刚交楼还没出证。现有一单间位于 26 层总高的第 20 层, 35 平方左右, 有装修, 业主开价 15 万。我在中介打听到这栋楼的单身公寓一般月租在 750-1000 元。这栋大楼其他的房子我也打听过了, 租售比大概都有 5-6 个点。

我犹豫出手的原因:

1. 我担心买入之后不容易出租, 导致每年空置期太长。

该城人均月收入只有一两千元，虽然最近几年经济发展很快，但是收入还是偏低。一般地段的 90 平方的 3 房月租也就 500 左右，一手楼单价平均也就 2500 左右。

我总想不明白是哪些人在消费每月八九百的豪华单身公寓呢？中介的解释是外来办公的人是主要租客人群。但我觉得肯定不会很稳定。

2. 这套房业主其实 7 月份就放卖了，一直放 15 万，到现在还没人接手，说明没人看好投资前景。

3. 这种没有房产证的房子交易的风险很高吧，而且中介说产权只有 50 年。

好处也有：1. 如果稳定客源，租售比还行；2. 由于直接在开发商处更名，只要交 3000 元手续费给开发商，省掉了 6.5 个点的营业税。3. 想看看能不能出租给公司办公，那样租金高点也稳定。

请您赐教！谢谢！

=====

关于 1,2, 其实是一个问题，

你只要自己去亲自调查一下，不要通过中介，

看一看，中介说的是不是实情。

耳听为虚，眼见为实。

如果如中介所说，别人放盘，对你就是机会。

另，通过开发商更名，是大好事。

作者: 晋朝人 日期: 2009-12-27 22:48

作者: prostoss 回复日期: 2009-12-26 21:42:20

=====

如果 140 的, 对你很合适, 觉得第一方案好些吧。

120 那套你又不喜欢, 留着何用?

租房一段时间, 换长久安怡,

想相, 租一段时间性, 90 变 140, 值。

再, 你 90, 肯定很快又多半不合适了, 什么办? 再换?

找到钟意的房子不容易, 一步到位吧。

馅饼掉到头上, 第一个感觉是痛的, 呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-12-27 22:49

这两天发生了点事, 让俺好生感慨,

忽然想到这个贴子, 有些惊悚。

感到有些话必须在此交代一下,

否则, 留下遗患, 实非本意了。

切切。

作者: 晋朝人 日期: 2009-12-27 23:19

最近帮朋友去看房,

发现实际情况与朋友的描述出入很大。

其实, 这种情况屡次发生。

因为他们常常漏掉和忽视了很多情况。

俺反思, 对新手来说, 常常被美好的前景和故事打动,

这也难怪，因为他们不懂得怎么去鉴别，
别人说什么，就信什么。

除了听别人的故事忽悠，又能作什么呢？

作也是盲目乱作，还不自知。

这让俺想起这个贴子里很多朋友的回复和问题。

俺想，

他们在介绍情况的时候，肯定跟俺的朋友一样，
与现实会产生很大差距，

信息的提取不能很好的反映实际，

更多的是，实际中有些重要信息被遗漏了。

其实，多半并不是故意遗漏的，

只是不懂得哪些是重要信息而已。

那么，由此去推出结论，

肯定会是谬误。

所以，俺想说，

俺在此给的多半也是些隔山打牛的意见，

以致于俺都不敢不想乱发建议了。

这也让俺想起来，

这个贴子，漏掉了很重要的内容，

有时间，俺再补上。

源于信息的不真实和不全面，

俺的意见可能多属隔山打牛。

特此交代，切切。

作者: 晋朝人 日期: 2009-12-28 01:37

作者: biyele06 回复日期: 2009-12-16 13:50:22

今天看了一篇短文，觉得说的有道理，希望晋朝评论下：

=====

=====

作者: 张马丁 提交日期: 2009-12-15 11:17:00 访问:
97888 回复: 69

??今天发改委表示要抑制房价，除了刚需房客要高兴，我相信很多地产商和投机者更加高兴，因为这表示泡沫不会破裂，抑制房价，表示房价不会大跌大涨，炒房更加安全。在前年，我曾经亲耳听到炒房客的这番言论，他们不但不抵触调控房价，反而非常欢迎。

作为无产阶级，我当然支持抑制房价，但我更希望泡沫自然破灭，让一部分银行、地产商、投机商破产，只有破产，才能警示房地产投资的风险，让人们的经济心理趋于成熟。

目前，其实大众都有一种基于经验的预期，即中国的房价不会大跌。以前，房价一旦有问题，政府必拉。这是很不好的事情，作为市场经济，中国的地产商却绝少破产，投机客绝少被套，这是不正常的。这就根源于政府让这种预期成为现实，并再次强化了预期。从而使投机者无风险套利。

这种预期的存在助长了泡沫，助长了投机，助长了人性

的贪婪，助长了人们的风险意识的缺乏，不利于经济的健康发展。就像一个从小被过度宠爱的孩子，你怎么能指望它健康健壮抵御风险？

在发达国家，几乎每十年左右就有一场大经济危机，我决不认为这是资本主义社会的缺点，相反是优点，它可以时时提醒人们经济风险、不可贪婪无度，是对人性的时时的提醒，是对经济时时的调整。这符合事物发展的螺旋式上升的规律。美国每一次从危机中走出，都会找到新的增长点，都会变得更强大。

另一方面，中国在政府的精心呵护下，很多人从地产上涨中获利，也应该有一个获利回吐的过程吧？否则地产的吸引财富的导向作用过于明显，其它经济门类怎么办？

因此，有必要来一次真正的泡沫破灭，提醒人们经济风险的存在，从而使人们的经济心理成熟，从而调控一下人的贪婪心理，并彻底调整经济结构。

泡沫的自然破灭虽然短期带来困难，给包括我在内造成冲突。但长期应该更加有利。而且现在面临好时机，即世界金融危机在恢复，中国出口有转机，可以抵消房地产泡沫破灭带来的部分冲击。

站着说话不腰疼，我希望泡沫自然破灭。

（有朋友提醒我了，中央政府是抑制房价过快上涨，不是抑制房价，看来投机客地产商不仅只是感谢，而且要放鞭

炮庆祝了。)

=====

=

哈,好有意思,俺谈谈感想,

与各位分享一下俺的心得,大家讨论。

这里有几层内容,一个一个来吧。

作者:晋朝人 日期:2009-12-28 02:11

1,说到泡沫。

现在大家言必泡沫,那先谈谈泡沫吧。

参照国际惯例,先讲实例。嗯 俺自己。

其实,05年的时候,俺就觉得房价太高了,

对照我的工资收入,不能不觉得它高呀。

(其实,99年买房时,也觉得房价高,

只是与这儿不是一个概念,相信大家能体会。)

因为这个原因,俺才混网上的论坛的,

贴中谈过,就不多说了。

05年俺觉得房价高了,可能泡沫了,

结果呢?房价更高,呵呵。

知道俺是怎么想的吗?

俺想:“坏了,俺 要玩蛋了。”

俺为什么会错误地认为房价高呢?

显然,俺认识上有大错误,大误区

不找出来的话，

俺一定会跌大跟头的。吃大苦头。

SO，

俺的意思是：

俺 并不认为房价是背离了经济规律，

而是，俺自己没有认清经济规律，

市场没有错，错的是俺自己罢了。

发现这个坛里无数人说，

房价高涨是背离了经济规律的，一定要暴跌。

俺不禁要想：

这些人何其勇敢无畏，胆大包天，

居然敢认定他“心目中的规律”才叫规律，

而“现实的真实发展”居然不是“规律”了。

也许，论战中，这些人胜利了，

或者，粉丝众多，

但，不难看出，在现实中，

他们自食苦果。

人啦，不要把自己看的太高，

要知道天道可畏，

对自然应怀敬畏之意。

人应该贵有自知自明。

把一己之私看得比天大，

那是自取灭亡。

带着问题，俺思索、研究了很久，

终于，俺了解俺的误区在哪儿了，

俺把俺的心得写下来，

供大家批判，看看对错与否。

写起来，并非三言两语，

今天就到此吧。

改天再 8，呵呵。

:)

作者: 晋朝人 日期: 2009-12-29 21:47

关于泡沫。

假若说，房地产没有泡沫，那没什么好说的，

涨很正常。

可是，如果泡沫存在的话，

那为什么不破？

还一涨再涨，屡破新高？

作者: 晋朝人 日期: 2009-12-29 22:02

突然有一天，我觉得我想明白了。

中国经济连续高速增长，甚至达到两位数，

何其惊人？

而，中国房地产在这样的背景下，

因强大需求的推动下，更是独领风骚。

中国房地产从无到有，短短 10 年呀，
建的新房占当时全世界 50%以上还要多。

(记得有数据说是：70%。)

看一看，10 多年前老百姓的居住条件，
再看一看，今天，对照一下，
就知道，这 10 年，住房商品化取得的成绩，
比解放几十年的总和还要大，大几倍。

作者：晋朝人 日期：2009-12-29 22:18

我们都知道，
一个飞速发展的经济体，
一个高速扩张的市场，
就象飞奔的巨轮，必然浪花飞溅，泡沫翻涌。
一潭死水，没有泡沫。

就象从前，计划经济时期，没有泡沫，
但也没有活力，没有发展。

具体到楼市，
中国楼市刚刚 10 年，起步之初，
正以惊人的速度膨胀，
没有泡沫，可能吗？

但有泡沫，就必然破灭吗？

所以，
只要中国楼市，在高速发展，

没有达到成熟期，衰弱期，
泡沫就会伴随其中，这是必然。

作者：晋朝人 日期：2009-12-29 22:30

只要这条巨轮在飞奔向前，
泡沫就不会破。

一旦巨轮停滞不前，
泡沫就会泥沙俱下，一片狼籍。

那么，我们就要问，
中国房地产进入衰退期了吗？
中国经济的发动机停转了吗？

假若，我们预计，
中国经济 10 年转向衰退，
中国城市化进程 10 年进入饱和，停滞，
那，我们个人可以在第 7 年的时候，
提前进入防御阵地，
转攻为守，收缩防御，
保护胜利果实。

作者：晋朝人 日期：2009-12-29 22:38

其实，就象色色精英在前面提到的，
泡沫有良性和恶性之分，
一个市场，没有一点泡沫，
必然一潭死水，离灭亡只尺之遥。

所以，高速发展产生的泡沫，

我们要理解，正视，接受。

作者：晋朝人 日期：2009-12-29 22:46

其实，对中央 05 年，07 年的对楼市调控，

我个人一直怀着欢迎的态度。

高速行驶的列车，常常要降降温，

踩一踩刹车，

以免出轨。

这样，才能走得更好更远。

踩刹车并不是为什么止步不前，

所以，中央一旦发展有停滞的迹象，

就又会加油。

05、07 年政策就是踩刹车，

08 年的政策就是加油。

把泡沫挤一挤，再往前行。

作者：晋朝人 日期：2009-12-29 22:53

中央打压一下楼价，

让经济的发展、百姓收入的增长、通货膨胀，

把泡沫挤一挤，

用时间换空间。

所以，我个人一直对这几届政府的经济控制能力，

抱有好感，

所以，我对中国经济的发展，
也有良好预期。

在我个人拙见，重大决策上，
中央政府几乎没有出过昏招。
否则，

中国经济怎么可能有长达 30 年的高速增长？

作者：晋朝人 日期：2009-12-29 23:12

作者：yostarli 回复日期：2009-12-29 22:37:37

看到了楼主现身，很是激动。您刚说的一系话，是不是您的困惑？个人愚见，可能偏激。大家听听。房价问题已经升级到了一个敏感的政治问题，很多经济学理论在中国尤其在房产这里解释不同。我觉得当局盲目追求 gdp 等都是特殊利益集团轮流坐庄的事，没有斗争没有人会让出利益。下界政府一定在农村土地流转上做文章。威逼利诱农民兄弟厉害土地，于是继续卖地，经济继续发展，只要不死人旧好。利用防怒很好的统治了人们。楼主给绝望中的人们带来了希望。如果有一天富了一定请楼主吃饭，然后出国。个人观点，仅供参考

=====

=

有几点愿跟你讨论一下。

首先，一点，“很多经济学理论在中国尤其在房产这里解释不同。”

俺理解，理论是解释现实的，
而不是现实去迁就理论，对吧？

而且，个人认为，
中国的房产发展是很符合经济学理论的。

作者：晋朝人 日期：2009-12-29 23:24

“我觉得当局盲目追求 gdp 等都是特殊利益集团轮流坐庄的事，没有斗争没有人会让出利益。”

就追求 GDP 来说，
个人认为追求 GDP 没有错，
当 10 亿人要吃饭的时候，不追求经济发展，
而应该去追求阶级斗争吗？
GDP 是经济发展的指标而已。

只有大家吃饭问题解决了，
我们才有资格追求环境保护、幸福感等等。
否则，对穷人是不公平的。

具体到楼市，
如果楼市低迷，开工不足，一片荒芜，
进而，大量进城农民工无活可干，失业潦倒，
你是中央，你会怎么选择？

作者：晋朝人 日期：2009-12-29 23:30

“下界政府一定在农村土地流转上做文章。威逼利诱农民兄弟厉害土地，于是继续卖地，经济继续发展，只要不死人

旧好. 利用防怒很好的统治了人们.”

城市化进程是历史潮流，是必然。

你难道想让农民祖祖辈辈当农民吗？

农业进步，必然带来大量剩余劳动力，
需要城市、工业来消化

。

作者: 晋朝人 日期: 2009-12-29 23:34

“我觉得当局盲目追求 gdp 等都是特殊利益集团轮流坐庄的事, 没有斗争没有人会让出利益.”

退一万步说，特殊利益集团轮流坐庄，
只要 GDP 增长了，对普通百姓总是一件好事。
GDP 只是经济发展快慢的指标，何罪之有？

作者: 晋朝人 日期: 2009-12-29 23:38

特殊利益集团轮流坐庄，斗争个你死我活，
只要让 GDP 增长了，
那俺认为是好事呀，举双手欢迎。

欢迎他们永远斗争下去，呵呵。

再说，美国就不是特殊利益集团轮流坐庄？不斗争了？

作者: 晋朝人 日期: 2009-12-29 23:47

作者: yostarli 回复日期: 2009-12-29 22:11:45

相对于别人实际的问题, 我更关心的是楼主平时看哪些书, 关于投资理财方面的或是网站. 能否给小弟一些推荐书

目?太需要学习,积累一定量知识后才能有目的的行动,我一直这么看.你成功的投资是不是也有规划局或银行内部的线人?

=====

你这抓住了俺的软肋了。呵呵。

写这个贴子时,本来是想写一写这个内容,
结果,写丢了,前面正说是要补上这个环节的。

作者: 晋朝人 回复日期: 2009-12-27 23:19:59

“这个贴子,漏掉了很重要的内容,
有时间,俺再补上。”

现在,一叉,叉远了,
越扯越远,嘿嘿。

作者: 晋朝人 日期: 2009-12-29 23:52

作者: 偶是山林客 回复日期: 2009-12-29 23:43:06

不过,话说回来,楼主好象已经放弃了发帖的初衷:投资而不投机。

现在要在房地产业找到楼主所说投资的机会感到确实比较难了。

=====

一直都比较难,现在,更难。呵呵。

其实,俺也有些困惑,@-@。

有时也发现,租金在追涨房价,虽然滞后些。

作者: 晋朝人 日期: 2009-12-29 23:54

作者: oohmail 回复日期: 2009-12-29 23:51:34

现实再怎样变化,也不可能突破理论的范围;人力再强,也不可能亩产万斤;再怎样中国特色,也还是地球人;房价就算涨上了天,也照样会掉到地面上来。

=====

你说的不错,

“房价就算涨上了天,也照样会掉到地面上来。”

涨上天,肯定会掉下来。

只是,这规律,不是理论。

呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-12-29 23:57

作者: oohmail 回复日期: 2009-12-29 23:40:05

呵呵,我还以为真的有什么真知灼见呢,原来还是老一套。拜托,你经济高速发展这个理论,放到哪个行业都是一样的。

=====

瞧,你也承认这是符合经济规律的。房地产也不例外。

谢谢,呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2009-12-30 00:01

作者: 晋朝人 回复日期: 2009-12-29 23:52:09

作者: 偶是山林客 回复日期: 2009-12-29 23:43:06

不过，话说回来，楼主好象已经放弃了发帖的初衷：投资而不投机。

现在要在房地产业找到楼主所说投资的机会感到确实比较难了。

=====

一直都比较难，现在，更难。呵呵。

其实，俺也有些困惑，@-@ 。

有时也发现，租金在追涨房价，虽然滞后些。

应该说，05 年以前，容易些。

2000 年左右，比较容易，

正是经济低谷，起步之初。

作者：晋朝人 日期：2009-12-30 00:04

作者：oohmail 回复日期：2009-12-29 23:51:34

现实再怎样变化，也不可能突破理论的范围；

=====

这个，俺实难苟同。呵呵。

您是不是本末倒置了？

作者：晋朝人 日期：2009-12-30 00:15

作者：oohmail 回复日期：2009-12-29 23:40:05

呵呵，我还以为真的有什么真知灼见呢，原来还是老一套。拜托，你经济高速发展这个理论，放到哪个行业都是一

样的。

=====

瞧，你也承认这是符合经济规律的。房地产也不例外。

谢谢，呵呵。

本来就是老一套嘛。您以为会有新什么花样？

您当俺是爱因斯坦？呵呵。

或者是亚当·斯密？

再说，人类社会，千百年来，一直就是老一套。

地球天天转，

是人，就有生老病死，

否则，怎么可能称之规律？

作者：晋朝人 日期：2009-12-30 00:36

作者：偶是山林客 回复日期：2009-12-30 00:17:33

楼主投资的理念确实很有启发，但觉得在楼主的投资公式中是否缺少了对通胀因素的考量。假如每年有一定的通胀率，如 5%（我感觉 2010 年会有），那么，是否利息率就要减 5%（向银行借钱等于白用？），那么，租金少些投资也是合理的。

另一因素，从实际情况看，如果有通胀发生，感觉房价上涨应远远大于通胀率，也就是房价上涨会超过一般用品的上涨。假如房价涨幅是通胀率的一倍（我感觉这还是保守估计），那么在 5%通胀预期下，房价涨 10%是合理的预期，如

果考虑房价上涨，投资的公式可又要修改了。——当然，谈到预期就是投机了。

握手。

这也是目前我比较困惑的地方。

进退两难。

作者: 晋朝人 日期: 2009-12-30 00:42

作者: oohmail 回复日期: 2009-12-30 00:32:35

好吧，我把话说得再明白一点：“，把中国经济在快速发展，作为中国房价高速增长的原因，是根本不成立的；因为，如果这个原因成立的话，中国所有行业的价格都应该高速增长，而这显然和事实不符合，因此，房价高速增长，是因为别的原因”。

=====

谢谢你前面对我的贴子的部分肯定。呵呵。

更正一下：

我并没有说：“经济高速发展造就房地产发展，”

我说得是：现在房地产高速发展的背景是中国经济的高速发展。

虽然，中国经济高速发展肯定对房地产高速发展有推动。

作者: 晋朝人 日期: 2009-12-30 00:51

我意思是：

经济在高速发展，

房地产也在高速发展，

那么，房地产中产生了泡沫，很正常。

是符合经济规律的。

作者：晋朝人 日期：2009-12-30 00:56

作者：oohmail 回复日期：2009-12-30 00:22:30

呵呵，不要忘记，中国是没有科学的传统的，缺乏逻辑，缺乏理性；人有多大胆，地有多大产；义和团刀枪不入；中国功夫；忽悠；成王败寇；内部哪怕只有一丝理性的苗头，都会被扼杀掉。即使是这样，它也不能一意孤行于天下。武器比我们精良的欧美人，武器未必比我们精良的索马里人，都能将它玩弄于掌股之中；无它，只是因为不受它的内部规则的约束而已。它的内部规则再厉害，能大得过自然的规则？

=====

那么，俺想知道，

就房地产领域来说，

你说的内部规律是什么？

自然规律又是什么？

作者：晋朝人 日期：2009-12-30 01:16

作者：biyele06 回复日期：2009-12-16 13:50:22

今天看了一篇短文，觉得说的有道理，希望晋朝评论下：

=====

=====

作者：张马丁 提交日期：2009-12-15 11:17:00 访问：
97888 回复：69

??今天发改委表示要抑制房价，除了刚需房客要高兴，我相信很多地产商和投机者更加高兴，因为这表示泡沫不会破裂，抑制房价，表示房价不会大跌大涨，炒房更加安全。在前年，我曾经亲耳听到炒房客的这番言论，他们不但不抵触调控房价，反而非常欢迎。

作为无产阶级，我当然支持抑制房价，但我更希望泡沫自然破灭，让一部分银行、地产商、投机商破产，只有破产，才能警示房地产投资的风险，让人们的经济心理趋于成熟。

目前，其实大众都有一种基于经验的预期，即中国的房价不会大跌。以前，房价一旦有问题，政府必拉。这是很不好的事情，作为市场经济，中国的地产商却绝少破产，投机客绝少被套，这是不正常的。这就根源于政府让这种预期成为现实，并再次强化了预期。从而使投机者无风险套利。

这种预期的存在助长了泡沫，助长了投机，助长了人性的贪婪，助长了人们的风险意识的缺乏，不利于经济的健康发展。就像一个从小被过度宠爱的孩子，你怎么能指望它健康健壮抵御风险？

在发达国家，几乎每十年左右就有一场大经济危机，我决不认为这是资本主义社会的缺点，相反是优点，它可以时时提醒人们经济风险、不可贪婪无度，是对人性的时时的提醒，是对经济时时的调整。这符合事物发展的螺旋式上升的规律。美国每一次从危机中走出，都会找到新的增长点，都会变得更强大。

另一方面，中国在政府的精心呵护下，很多人从地产上涨中获利，也应该有一个获利回吐的过程吧？否则地产的吸引财富的导向作用过于明显，其它经济门类怎么办？

因此，有必要来一次真正的泡沫破灭，提醒人们经济风险的存在，从而使人们的经济心理成熟，从而调控一下人的贪婪心理，并彻底调整经济结构。

泡沫的自然破灭虽然短期带来困难，给包括我在内造成冲突。但长期应该更加有利。而且现在面临好时机，即世界金融危机在恢复，中国出口有转机，可以抵消房地产泡沫破灭带来的部分冲击。

站着说话不腰疼，我希望泡沫自然破灭。

（有朋友提醒我了，中央政府是抑制房价过快上涨，不是抑制房价，看来投机客地产商不仅只是感谢，而且要放鞭炮庆祝了。）

=====

=====

这里还有一个观点,就是让泡沫破掉更好。

“有必要来一次真正的泡沫破灭,”

那么,问题是:泡沫破灭好不好?

作者:晋朝人 日期:2009-12-30 01:34

作者:偶是山林客 回复日期:2009-12-30 00:17:33

一直都比较难,现在,更难。呵呵。

其实,俺也有些困惑,@-@。

有时也发现,租金在追涨房价,虽然滞后些。

楼主投资的理念确实很有启发,但觉得在楼主的投资公式中是否缺少了对通胀因素的考量。假如每年有一定的通胀率,如5%(我感觉2010年会有),那么,是否利息率就要减5%(向银行借钱等于白用?),那么,租金少些投资也是合理的。

另一因素,从实际情况看,如果有通胀发生,感觉房价上涨应远远大于通胀率,也就是房价上涨会超过一般用品的上涨。假如房价涨幅是通胀率的一倍(我感觉这还是保守估计),那么在5%通胀预期下,房价涨10%是合理的预期,如果考虑房价上涨,投资的公式可又要修改了。——当然,谈到预期就是投机了。

=====

我也发现,有不少房子,

两、三年后,租金增长超过了月供,

回报趋好。

作者: 晋朝人 日期: 2009-12-30 02:13

作者: 偶是山林客 回复日期: 2009-12-30 01:42:40

作者: oohmail 回复日期: 2009-12-30 01:22:32

其实，抛掉房地产这个概念，假如在中国，其他任何一个行业也允许有首付和按揭，那这个行业也照样能象房地产一样快速涨价。按揭才是房地产涨上天的秘密所在。

房地产暴涨有许多原因，按揭是其中一个重要原因，但绝不是唯一一个。我觉得更重要的因素在于：一是房地产是目前最大的内需，老百姓有了钱第一需求还是买改善性住房；二是房地产兼有抗通胀功能，如果没有通胀预期，09年房价绝不会如此暴涨。

事实上，如果目前国内有更好的产业能够抵抗衰退，带领经济走出危机，国家、银行也会大力支持的。事实上，绝不是任何行业只要银行支持就会快速涨价的，比如食盐。而房地产担当这个角色，也是一种物竞天择、一种自然规律的选择。

=====
透彻,击中要害。

并不是每个行业都能成为“新的增长点”的。

作者: 晋朝人 日期: 2009-12-30 10:56

作者: oohmail 回复日期: 2009-12-30 01:42:07

作者：晋朝人 回复日期：2009-12-30 01:34:16

我也发现,有不少房子,
两、三年后,租金增长超过了月供,
回报趋好。

=====

=====

国家这两年拼命调低按揭利率,当然月供会减少啦。目前的利率是有史以来最低的,如果加上通货膨胀率,那就是负利率了。等到利率涨上去的时候,你再看看回报情况。

租金上涨远远大于利息的影响,
比如租金 1200 涨到 1800,利息影响微不足道。
而且,租金还在上涨。

作者:晋朝人 日期:2009-12-30 16:59

作者:hoho2008 回复日期:2009-12-30 11:57:38

作者:春江花月 sy 回复日期:2009-12-30 11:02:13

楼主,10 年房价会大涨吗?

=====

楼主,我觉得得这问题在 2020 年前,根本就是伪问题,对不对?

单边上涨没问题,中间偶有回调,之后只会飙的更高。

=====

至少,看武汉是这样。

如果中国经济不出见大恶化的话。

作者:晋朝人 日期:2009-12-30 17:00

作者:胡姬酒肆 回复日期:2009-12-30 13:04:45

晋兄,偶在等你的心得...~~

觉得你写心得的时候写得特别好,受了不少启发,呵呵。

=====

哄得俺好开心,呵呵。

作者:晋朝人 日期:2009-12-30 17:03

作者:harryy19 回复日期:2009-12-30 13:34:22

请教晋兄

上海一个老公房,87年,内环外400米,属于好学区,
生活非常便利

两室50平米,全部成本下来109万,月租2700左右,
六成30年按揭的话,月供3000。如果投入两万重新装修布
置,可以到2900租金,勉强和月供持平

您觉得这样的房子如何?

6成就是60W呀,

投入与收益比太低了吧?

上海人好有钱呀。上海房价确实高,呵呵。

作者:晋朝人 日期:2009-12-30 17:05

作者：看看贴挺好 回复日期：2009-12-30 16:31:04

楼主，租客的增加速度赶得上房子的增加速度吗？房租还能涨吗？

广州的房租几年没涨了，而且还越来越不好出租（以前再网上打出租广告，电话接到烫手，现在一天也接不到几个电话）。请想投资买房出租的朋友理性考虑。

=====

广州不了解。

难道说，广州真的开始走下破路了？

作者：晋朝人 日期：2010-01-04 11:37

登高 5000 楼，极目远眺。

登高 5000 楼，极目远眺。

登高 5000 楼，极目远眺。

作者：晋朝人 日期：2010-01-07 10:35

楼主你好。

现在 ZF 又开始嚷嚷着要开征物业费了，你对此事怎么看？会对以后的房价有很大的影响吗？

=====

近几年都无需理会。呵呵。

作者：晋朝人 日期：2010-01-07 10:38

作者：胡姬酒肆 回复日期：2009-12-30 18:27:04

你自住，方便就好。

再说，地铁口上的二居，好房子，不用怕。

作者: 晋朝人 日期: 2010-01-07 10:41

作者: roc 回复日期: 2009-12-31 14:05:13

我也在武汉，住在汉阳王家湾附近，最近大洋百货开业，武汉摩尔城也将开业，地铁也要开工了，搞的风生水起的。不知道晋哥对这个区域的房子怎么看。

目前这个位置房子出租收益估计到 5%都非常难，附近二手房房价大概在每平 4k-5k（郭茨口附近大量二手房），新开盘的多在 6k 以上了。写字楼出租一般 25 每平都很难达到，住宅更便宜，二室一厅的房子估计也就租个 600-800 块。按晋哥的计算，这样的房子似乎没投资价值了吧，能不能指点一下啊。

汉阳王家湾，潜力肯定有，

只是供应比较大，需时间消化。

作者: 晋朝人 日期: 2010-01-07 10:44

作者: ifootprint 回复日期: 2010-01-02 10:53:13

请晋兄和各位 LS 帮忙分析一下：

我今年买了一套期房价格 6000+，面积 90+，高层（7/20），非封闭小区，明年交房，位置距离老婆单位步行 12-18 分钟，目前价格 9000+；距离老婆单位更近的位置有个一封闭小区，

步行 5 分钟，多层封闭小区，2005 年建成，面积都是 90+或 100+，目前价格 9000+；

高层户型是边户明厅，多层是北厅或暗厅。

目前名下只有这一套住房。

如果换了，

好处：老婆上班近，交通更方便一些；

N 年后还能免费住一次新房（拆迁）；

不用装修了；

坏处：先卖后买，手续繁琐，操心费力；

由于存在税费和中介费，可能得多搭 2-5W；

请问大家我该不该将高层换多层？

=====

要俺看，两个都不错。

你自住，自己觉得那个好就是那个了，呵呵。

作者：晋朝人 日期：2010-01-07 10:47

作者：牛茗茗 回复日期：2010-01-04 00:01:52

赞晋兄~~ 本来没有什么投资的想法，看完这个贴我开始认真考虑了。

虽然我研究生在读还未毕业，但我毕业后肯定会面临买房子的问题。我的情况是，家里没有条件能够帮上忙，所以全靠自己。明年毕业，工资保守估计应该是至少每月五六千的样子。

我想问的是：我毕业之后应该是租房，还是买房。或是自己租房，另贷款买一套房出租（可以减轻贷款压力，在在即租房比月供便宜的情况下下）？

=====

另贷款买一套房出租。

呵呵。

作者：晋朝人 日期：2010-01-07 11:20

作者：天篷元帅 01 回复日期：2010-01-07 10:54:05

请问楼主出手的是住宅还是门面房啊？

住宅。

作者：晋朝人 日期：2010-01-08 21:50

=====

=====

这里还有一个观点,就是让泡沫破掉更好。

“有必要来一次真正的泡沫破灭,”

那么,问题是:泡沫破灭好不好?

=====

接着上次8。

泡沫破灭好不好?

很多人希望泡沫破灭,

是因为这样房价就可以降下来,终于可以买得起房子了。

这样的想法，真的是短视，和无知。

他们常常提到日本、香港和海南楼市曾经有过的暴跌。

觉得这样他们就可以抄底了。

可惜，这只是部分人的想法，

而另外一部分人的想法，

特别是政府的想法完全不一样的。

换成政府的角度，感受是完全不同的。

作者：晋朝人 日期：2010-01-08 21:56

我们就拿来海南为例。

从政府的角度来看，

海南泡沫破灭事件，不是什么好事，

而是，刻骨铭心的教训呀。

痛心疾首。引以为戒。

当年，几十万大军下海南，

海南的楼市泡沫冲天，

政府铁拳之下，

“来一次真正的泡沫破灭”，

衰鸿遍野。

结果怎么样？

作者：晋朝人 日期：2010-01-08 22:05

海南的别墅荒芜，着养猪都没人要。

为什么？

有人去抄底吗？

穷人住上了别墅吗？

就在前几年，全国房价一直飞涨，

海南的大楼一幢幢空着，

那些想买便宜房的真的去抄了底吗？

我们看到的是，

全国人民宁愿去买上海、北京、深圳的天价房，

也不去买海南的地板价的房子。

泡沫破灭了呀，

房价也下来了呀，那么便宜，

想买房的人，真得买了吗？

您就是请那些现在叫喊着

要楼市泡沫破灭的人去买，

他们也不会去买的。

作者：晋朝人 日期：2010-01-08 22:11

政府对于这次海南泡沫的破灭，

有一个专业的叫法：“硬着陆”。

海南的经济硬着陆了，

结果是，海南的经济十年难以恢复，

从几十万大军下海南，

到几十万大军争先恐后的逃离，

有人抢便宜的房子吗？

作者: 晋朝人 日期: 2010-01-08 22:21

回过头, 我们再看看香港、日本。

泡沫破灭了, 房价一落千丈,

白领们就真的大把大把的买房子了?

就是美国这次金融危机,

房地产的泡沫破灭,

工薪阶层就欢呼雀跃了?

一美元的房子, 为什么都没人买?

还不够便宜吗?

我们要问一问,

泡沫破灭了, 富人们的房子是不值钱了,

可是,

谁无家可归了? 是富人吗?

美国金融危机, 穷人买到便宜房了吗?

我们看到的是,

穷人们反而无家可归了。

作者: 晋朝人 日期: 2010-01-08 22:30

海南有便宜房呀,

为什么不去买,

反而大家抢着买上海、北京、深圳等地的天价房?

为什么? 好好想一想吧。

因为上海、北京、深圳等有吃饭的机会呀。

为什么几十万大军逃离海南？

而不是兴高采烈地留下来住便宜的别墅呢？

作者：晋朝人 日期：2010-01-08 22:43

所以，从政府的角度看，

海南是血的教训，而不是什么先进经验。

同样的教训还有。

86 年以前，全国一片投资热浪，“下海”成为时尚。

我就知道，当年，武汉就有 4000/M 的房价了。

政府来了个“硬着陆”，

把泡沫打破了，

结果是，全国人民过了 N 年的苦日子。

“下岗”这个新名词就是此时诞生了。

直到 99 年，俺们的朱相国，

以房地产为“新的增长点”，

推行商品房贷款政策，

才把国家经济从底谷拉出来，

2002 年后，才有点起色。

那么，

泡沫能随随便便破吗？

就为了一部分人能买低价的房子？

问题是，就算让泡沫真得破了，

这些人就真得能买上房子了吗？

恐怕结果是，鸡也飞了，蛋也打吧？

作者：晋朝人 日期：2010-01-08 22:57

哪里经济发达、活跃、吃饭的机会多，

哪里房价就贵，就要涨，

这是经济规律，

不以某些人的意志为转移。

或者说，不以某些人的一厢情愿的、

所谓的“经济规律”为转移。

作者：晋朝人 日期：2010-01-08 23:09

某些人只从自己个人愿望出发，

希望以泡沫破灭的形式，降低房价，

使自己能购得便宜的房子，

只能说，他们囿于小我，而无知无畏，

反映出他们胸中没有全局，

深陷于个人的小利益，

因为，抱着个人的小利，坐井观天，

弃天下大势、全局而不顾，

这也注定他们必然失误连连，

举措失当，损人而不利己。

作者：晋朝人 日期：2010-01-08 23:17

故，

泡沫破灭好不好？

显然，结论是不好。

损人而不利己。

经济发展，应该有一些泡沫，

而且，有点泡沫是好事，

没有泡沫的经济，

是没有活力的经济。

只是，当泡沫吹大了的时候，

应该用“挤”的方式，

而不是破的方式来处理。

这也就是政府常说的：

要“软着陆”，而不能“硬着陆”。

“软着陆”是“挤”，

“硬着陆”是“破”矣。

呜呼。

治天下，如炙小鱼尔。

作者：晋朝人 日期：2010-01-08 23:41

泡沫破灭，

富人们的资产的确大幅缩水，

可，工薪阶层就过上好日子了？

争先恐后买N便宜的房子了？

比如，经济危机后的日本、香港、美国，

中产阶级从此过上了买便宜豪宅的幸福生活了？

根本无需猜想，
只要睁大眼睛看一看就明白了的事情，
这种损人又害己的局面，
为什么有些人却求之不得？
非要兴高采烈的欢迎呢？
真是：人自虐，不可活！

作者：晋朝人 日期：2010-01-09 00:01

在发达国家，几乎每十年左右就有一场大经济危机，我决不认为这是资本主义社会的缺点，相反是优点，它可以时时提醒人们经济风险、不可贪婪无度，是对人性的时时的提醒，是对经济时时的调整。这符合事物发展的螺旋式上升的规律。美国每一次从危机中走出，都会找到新的增长点，都会变得更强大。

=====

有人说，一场大经济危机是好事，
可是，那是他站着说话不腰痛，
你让他去生活在经济危机里去试一试？
请他去索马里，他干吗？
就象有人说，
为了房价降下来，不惜来一场战争，革命一样，
好呀，
你让他去伊拉克，

他愿意吗？

凡是有这种要求的人，

俺们就送他们去他们想去的地方的，

如他们所愿，如何？

所以，危机降价论可以休矣。

作者：晋朝人 日期：2010-01-09 00:17

作者：oohmail 回复日期：2010-01-09 00:09:58

呵呵，楼主又在胡说八道了。我早说过了，人的推理，一定要把逻辑关系搞清楚，不能把原因当成结果，也不能把结果当成原因。房价暴涨是泡沫破灭的原因，泡沫破灭是经济崩溃的原因，因此，房价暴涨是经济崩溃的原因。

经济崩溃之后，确实是穷人和富人的日子都不好过。可是，穷人却获得了机会。这个机会是如此之千载难逢，以至于多少人要付出生命的代价去获得，当年 GCD 不就是为了获得这个机会才闹革命的吗？被你轻轻一说就想抹过去了，你想忽悠谁呀？

=====

您不用跟俺谈大道理，

索马里如此之千载难逢的崩溃，

老兄喜欢的话，只管去获得，

俺不会跟您抢的，呵呵。

作者：晋朝人 日期：2010-01-09 20:46

作者: oohmail 回复日期: 2010-01-09 19:48:49

俺不想理您,
您还怪得意?
嘿嘿。

作者: 晋朝人 日期:2010-01-09 20:58

作者: 钱宝宝 06 回复日期: 2010-01-09 20:50:17
少交多少税?

首付会多出多少?

没有具体数据,无法比较呀。

作者: 晋朝人 日期:2010-01-09 21:00

作者: 钱宝宝 06 回复日期: 2010-01-09 20:50:17
其实房子拿到手后,

有很多种套钱出来的办法。

比如: 转按揭, 招行的 E 贷通、抵押贷款, 等等。

作者: 晋朝人 日期:2010-01-09 21:16

作者: 钱宝宝 06 回复日期: 2010-01-09 21:06:58
其实房子拿到手后,

有很多种套钱出来的办法。

比如: 转按揭, 招行的 E 贷通、抵押贷款, 等等。

~~~~~

~~~

谢谢老师：我们这里没有招行，
问个傻问题：套钱出来干吗？

=====

你不是抱怨首付多了吗？

套出钱来，不就是首付少了吗？ 呵呵.

作者：晋朝人 日期：2010-01-09 21:33

作者：钱宝宝 06 回复日期：2010-01-09 21:24:35

=====

这个，找你本地银行问吧，我只是个提示.

全国各地都有差别，我也说不明白.

你可以从银行给出的不同方案中，找一个最适合你的.

作者：晋朝人 日期：2010-01-10 21:39

作者：djzhangbest 回复日期：2010-01-10 20:58:34

晋哥，新人来访，收获甚丰，小有疑问，烦请指教。工作一年多，现有存款六万，想投资房市，现有两种方式，一是在现所在城市买套小户型，因为没想定居，所以不是用来居住，现在昆明，楼盘平均五千以上，小户型首付最多八万，稍微节俭点，压力也不算大，因为是旅游城市，我认为升值空间还是有一点的。第二种方式酒店产权方式，即在大理买间小公寓，有产权，全下来十万或二十万，首付不算多，月供不算多，经营商负责租赁，月租可抵消一定月供，但是全下来每平米达七八千，个人比较倾向第二种投资方式。烦请

晋哥指点一下两种方式的利弊，另有一问题，产权酒店方式在中国成熟麼，投资回报有宣扬的那么好麼，以后有纠纷的话会不会有权益保证。两种方式都是用来理财投资的，本人对于房市毫无概念，烦请晋哥详加指点，不胜感激。

=====

我个人不太喜欢产权式酒店这种方式，
原因前面讲过，你感兴趣可以去翻一翻，看。

作者：晋朝人 日期：2010-01-10 21:43

作者：yostarli 回复日期：2010-01-10 20:41:32

楼主，这几天我冷静的思考了几天，既然连首付的钱今年都是问题。还不如实实在在的把钱投在自己提高上面呢。我想请教您一个问题，想提高理财能力参加一个什么样的培训班有用？比如财经大学的一些课程？谢谢！

=====

我没上过培训班，多是自学。所以，无法在这方面给你建议。

我有建议就是，你不如找一个师傅，比培训班又省钱又实用。

大不了，多请师傅吃吃饭、喝喝茶。

作者：晋朝人 日期：2010-01-10 21:51

作者：shanghaily 回复日期：2010-01-10 13:30:37

晋大师，您好！

额在上海打工几年了，好不容易积攒了 5 万块钱。现在老家（一小城）公园边上有一套 4 层楼的 4 楼 56 平方米，两室一厅，1983 年的红砖头外观的房子，要价 8 万多点，旁边有大型超市 3、4 家，其中包括沃尔玛，据中介讲每月能租 300 元。值得买吗？该房不能贷款，可借钱很难的。值得厚着脸皮到处去借吗？

期待您的指点！

=====

价钱真不贵，适合新手作。

只是，你人在上海，打理是个大问题。

中介讲 300，你就信？要自己亲自调查一下。

而且，月租只 300，不高，关键是有没有上涨空间。

再，不能贷款，为什么？不能贷款的房，产权常有问题，能办证吗？这个要搞清楚。

作者：晋朝人 日期：2010-01-10 21:52

作者：yostarli 回复日期：2010-01-09 22:00:59

楼主在啊，难得！最近很忙吧，好像最近关于您思考的东西少了，没有办法和前面的连贯起来。还是请楼主多谈谈自己的思考吧，辛苦了。我想问一个问题，一个是中心市区一个是副中心，一个是连接 2 者地铁线上的靠近市中心的地方。如果是你选择的话，自住怎么衡量？

=====

自住最要紧的是：方便。

离自己工作地点近，生活配套全。

作者：晋朝人 日期：2010-01-10 22:04

作者：yostarli 回复日期：2010-01-10 20:41:32

楼主,这几天我冷静的思考了几天,既然连首付的钱今年都是问题.还不如实实在在的把钱投在自己提高上面呢.我想请教您一个问题,想提高理财能力参加一个什么样的培训班有用?比如财经大学的一些课程?谢谢!

=====

俺的意思就是，在你身边找一个成功者，

直接向他请教，比培训班强多了。

培训班的老师如果没有实战经验的话，

他自己都不会作，反而把你教成高手？

你信吗？

作者：晋朝人 日期：2010-02-12 22:07

作者：518 的 sunny 回复日期：2010-01-27 16:53:22

楼主：

看了几天才看完整个贴子，对你实在佩服啊，现在请帮忙看一下我的情况.准备出手买个小房投资

家庭情况：

=====

支持你买地铁口小房的想法，很好，速办。呵呵。

作者:晋朝人 日期:2010-02-12 22:12

3, 用 60 万元, 买二套或者三套的小于 45 平方的小户型, 带电梯的, 总价在 35 万元左右的房子, 月租金在 1200-1300 左右, 买二套好还是三套好? 是在同一地段同一小区买, 还是在不同地段不同小区买? 买二套的话是买一套一室一厅的, 一标间带独立厨卫的? 还是买二套面积小一室户的? 如果买三套应该如何配置呢?

=====

三套好, 一室一厅, 最好同一小区, 好打理。

作者:晋朝人 日期:2010-02-12 22:16

作者: dewdrop_yxl 回复日期: 2010-01-26 11:19:09

晋朝人, 看了你的帖子, 我真是汗!

07 年 10 月 (差不多最高点) 在南湖买了一套次新房, 110MM, 总价 51 万, 首付加税等 26 万, 每月还 1600 左右, 如果出租绝对租不了这么高, 而且还装修花了十几万, 如果出租更加不合算了。这是典型的买入负债!

从看了你的帖子以后, 开始认真的泡房产观澜, 看财经新闻, 看理财书籍, 看你推崇的《穷爸爸, 富爸爸》。

2010 年国家开始出台了一系列的措施挤泡沫, 我觉得会有一些好房子被抛出来。我有意在我上班地点附近 (汉口宝丰路) 再买一套 60 平以内的老公房, 要求社区较大, 周边配套好, 你觉得这个时机对吗?

另：我的第一套房是商贷，后转了 7 折，第二套房是可以公积金贷款，每月公积金有 2000 左右。

盼复！

=====

只要有好房子，任何时候都是好时机。

关键是要选到好出租的房子。

有公积金，多好呀。你不用，那就太傻了，呵呵。

作者：晋朝人 日期：2010-02-12 22:18

作者：青布衫 回复日期：2010-01-25 17:57:53

晋朝人兄你好，因为现在系统提示不能发留言，所以在这里写希望你能看见。我年前要去武汉，不知道能否有请你吃饭的机会？非常希望得到你的指点。谢谢！

=====

不客气，有机会大家坐下聊聊天。

作者：晋朝人 日期：2010-02-12 22:22

作者：天竺葵花园 回复日期：2010-01-29 10:47:28

晋朝，无畏，帖子太好了，学到很多东西，思路也清楚了。帖子还没看完，但刚好有个问题，一直不知怎么办好，请两位高人点拨一下。

我最近在老家，一个二线城市，发现几处小户型投资收益还不错，大概 30 万左右一套，每年应该能有 5 到 6 个点的收益，很动心，但是苦于手头资金不足。现在能想到的办

法就是把自己在住的房子抵押贷款，应该能贷个 80 万左右，如果贷款成功，那我看中的小户型是应该全额付款买个三套还是继续贷款买多几套？如果再贷款那就变成整个房款都是贷的了，可能难以产生正现金流哦！此外，我也无法享受二套房贷优惠了，因为已经在这里买了两套了，我怎么操作比较好呢？

=====

=====

不了解你的承受能力。

你可以，一部分全款，一部分贷款，

这样就没有多大压力了，风险小多了。

全部贷款，而不享受借钱的好处，

那太可惜了沙，呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2010-02-12 22:24

作者: 胡姬酒肆 回复日期: 2010-01-30 13:18:08

晋兄，“人间马甲”是不是你的马甲？

呵呵发现你们两的风格很相似~~

=====

俺没马甲，至少目前没有。 :)

作者: 晋朝人 日期: 2010-02-12 22:26

作者: bendison 回复日期: 2010-01-23 11:51:53

楼主 我想咨询一下

我的情况是 27 岁 户口在深圳 女朋友 26 岁 现在 2 个人都在广州工作，2 人加公积金年收入大概在 15W, 自己存款不多，大部分都在封闭式基金上，打算今年结婚了，要是买房家里可以支持 20W 吧。

按现在的房价买 100W 的房子 首付 20W 加其他自己就没钱了，我的想法是最近几年都不买房先，在广州先租房，以后回深圳再买房，期间首付的钱和每月增量资金都投入封闭式基金，我相信在未来几年内，收益超过 100% 的机会还是很大的。我现在基本都是每个月定投 5000 封闭式基金。相信 5 年这样我手头可能有 80W 了，这是我的理财之路。

但家人和女朋友希望在深圳先买房，用于出租，然后在广州租房，我觉得这样压死资金，生活会很累，也失去了投资的本金。

当然了，要是未来房价再上涨个几十点，即使几年后有 80W, 也更买不起房子了，这就是我纠结的地方。你的观点呢？

=====

支持你家人和女朋友的想法，呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2010-02-12 22:29

作者: lxzfn 回复日期: 2010-01-25 18:49:21

作者: 去留无意 2007 回复日期: 2010-01-25 11:54:03

LZ, 看您的贴子很久了，学到了很多，非常感谢！目前

有个问题请教，麻烦帮忙看一下目前该如何处理。

我是在 09 年 10 月糊里糊涂买了一套房子，当时选的是等额本息贷款，后看到别人讲如果想提前还款，最好选等额本金，因为等额本息贷款之前还的大部分都是利息，而不是本金。

我是打算一有钱就提前还款的，现在想更改为等额本金还款，但据说审批要一周左右，今天又看到说要加息，这种情况下，到底是改为等额本金好？还是不改好？

迷茫中，求帮忙解答，多谢！

----- 为什么打算提前还贷，就算没有投资渠道，难道不会用来提高生活品质吗？10 后的 1000 元还是今天的 1000 元吗？

你如果每月还贷压力不大的话，没必要如此麻烦。

作者：晋朝人 日期：2010-02-12 22:34

作者：bendison 回复日期：2010-01-23 11:51:53

楼主 我想咨询一下

我的情况是 27 岁 户口在深圳 女朋友 26 岁 现在 2 个人都在广州工作，2 人加公积金年收入大概在 15W，自己存款不多，大部分都在封闭式基金上，打算今年结婚了，要是买房家里可以支持 20W 吧。

按现在的房价买 100W 的房子 首付 20W 加其他自己就没钱了，我的想法是最近几年都不买房先，在广州先租房，以

后回深圳再买房，期间首付的钱和每月增量资金都投入封闭式基金，我相信在未来几年内，收益超过 100%的机会还是很大的。我现在基本都是每个月定投 5000 封闭式基金。相信 5 年这样我手头可能有 80W 了，这是我的理财之路。

但家人和女朋友希望在深圳先买房，用于出租，然后在广州租房，我觉得这样压死资金，生活会很累，也失去了投资的本金。

当然了，要是未来房价再上涨个几十点，即使几年后有 80W,也更买不起房子了，这就是我纠结的地方。你的观点呢？

=====

买房也是一种投资呀，你有每月定投 5000 的能力，看不出你月供会有什么压力。呵呵。

就我的了解，投资 100%回报，很难的，巴菲特也没作到。作生意才行。

作者: 晋朝人 日期:2010-02-12 22:43

作者: 8 自己的小马甲 提交日期: 2010-1-20 12:14:00

楼主你经常说，用租金还房贷，房价跌时，没有影响，还赚有本金，利息有人帮你还。涨时，想出手，可以卖了赚钱。进退自如。可是房价真跌了不是租金也要跌的吗？而且首付是自己付的，什么叫赚有本金？我比较菜，楼主指点下哈。

=====

比如，房价 20W,你首付 5W,贷 15W，月供 1200。
你租 1500。你净赚 300。其余 1200 还贷，
这 1200 里部分是 15W 的本钱和利息。当你还完时，
是不是赚了 15W?租户帮你出的。这就是赚本金的意思。
因为这房你只花了 5W。那 15W 也是你赚的呀。
租金正常情况是越来越高的。
如果租金下降，那你选房就有问题了。

租金如果下降到不划算的时候，应该考虑卖掉换房了。

作者:晋朝人 日期:2010-02-12 22:46

作者: 双脚蚱蚂 回复日期: 2010-01-22 12:28:32

晋大哥，看了你各种回复，发现你现在已经大部分投资于住宅。记得曾经有段时间投资于商铺比较多，是不是觉得现在商铺没有投资价值了？

=====

是，大多商铺价太高，收益太低，难淘合适的了。

作者:晋朝人 日期:2010-02-12 22:49

作者:那一天还有多远 回复日期:2010-01-24 13:09:11

晋大哥：武汉盘龙城房子现在在热卖。我们一家在苏州工作，手中只有 8 万多的存款。想买盘龙城 08 经典的房子总价 33 万左右，首付两成 6 万多。供 30 年，算起来月供加物业费也要 1400。现在老婆在苏州做点小生意要些本钱，

做流动资金。我有固定月收入 4000 左右。现在想出手买，又怕将来的房产政策调整。请帮忙分析一下现在适合买这边的房子？

=====

盘龙城没去看过，感觉那里的房子基本租不出去。

不好租的房子，我不喜欢。

你可以考虑好地段的小户型。

作者: 晋朝人 日期: 2010-02-12 22:52

作者: 不流氓的阿飞 回复日期: 2010-01-21 18:27:29

晋大哥，问下，手里只有一套房子，现在想出掉，但是还银行的贷款不够，买家首付只能出 20%，请问有什么实际可行的法子没有啊？

=====

问一问中介，他们一般都会有办法解决。

作者: 晋朝人 日期: 2010-02-12 22:55

作者: yostarli 回复日期: 2010-02-02 22:27:20

好久没有看到楼主现身了，估计肯定很忙，思考着春节后如何写更精彩的内容吧？过去的 2009 我很幸运看到这个帖子，改变了我的思维模式和对人对世界的看法。不是托，是真心话。祝福楼主虎年鸿运当头，分享更多的智慧！

=====

握手，愿你新年大发。

作者: 晋朝人 日期: 2010-02-12 23:00

作者: 春江花月 sy 回复日期: 2010-01-20 13:28:13

我想请教楼主, 2010 年的房价会是什么样的趋势, 会大涨吗?

=====

=

要看国家还会出什么政策,

如果打压狠了, 象 08 年, 其实又成了买房的好时机了, 呵呵。

总的来说, 跌的可能性不大, 涨的可能性大些。

涨狠了, 国家还会出政策打压吧。

国家是希望不涨, 但也别跌。呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2010-02-12 23:02

作者: 瓶子_88blue 回复日期: 2010-02-12 22:56:31

楼主, 10 年房价会大涨吗?

=====

我觉得好房子还会涨。

作者: 晋朝人 日期: 2010-02-12 23:05

作者: 8 自己的小马甲 回复日期: 2010-01-20 10:16:22

楼主您好, 我工作三年, 想学投资理财。看您的帖子到第六页, 等看完再认真提问。先说下我的基本情况, 楼主帮忙给指个方向。我在省会城市, 物价不高, 工作在国企, 年

收入三万，男友在私企，年收入两万四，他父母是事业单位，可以资助我们买房首付，房价大概五六千。他舅舅有钱，如果要借钱，应该能出力。我们各自有两万存款。我单位近两年可能盖最后一批福利房，位置在单位旁边，地段不错，房价三千，但是三年后我公司会搬到市郊。我们这样的情况应该怎么走呢，能折腾些出什么吗？麻烦指点，多谢哈。

=====

最后一批福利房？地段也不错？

那，这个便宜一定好占呀，呵呵，不占那是犯傻，借钱也要占哟。

呵呵。

作者：晋朝人 日期：2010-02-18 20:53

作者：生活让我茫然失措 回复日期：2010-02-13 16:36:56

晋朝人兄，请你指点迷津啊，我是否用这个房子去抵押换取本金，再做些什么投资呢？

=====

老弟，

俺不太赞承你把房子抵押换本金，再去投资。

因为，你前面的经历说明，你尚未找到一条好的赚钱的途径，

那么，你冒然这样做，失败的可能性太大，

一旦你又失败了，你会陷得更深，翻身就更难了。
抵押贷钱投资，只能在你有稳妥、无风险赚钱的情况下才适合去作，否则，你将深陷苦海永难出头。
这种运用金融杠杆的行为，本身风险很大，
所以，一定是在有十足把握的项目时才能使用。
不要打无把握之仗，OK？
你现在心太躁，这样不行，
这种心态作事，几乎必败。

作者：晋朝人 日期：2010-02-18 21:02

作者：生活让我茫然失措 回复日期：2010-02-13
16:36:56

晋朝人兄，请你指点迷津啊，我是否用这个房子去抵押
换取本金，再做些什么投资呢？

=====

你现在当务之急不是去投资，
而是要总结前面的失败经验，
所有的失败，都是因为无知造成的，
你没有明白自己错在哪里，就又冒然开始，
必然是走失败的老路。
失败不可怕，但如果不明白失败的原因的话，
那么，这失败就毫无意义，而且，代价太大。
你应该观察一下成功者，与自己比较，

发现别人成功的原因，你失败的原因
找到正确的答案，你就离成功不远了。
甚至，可以说，成功只是时间问题了。

OK？

作者：晋朝人 日期：2010-02-18 21:12

作者：生活让我茫然失措 回复日期：2010-02-13
16:36:56

晋朝人兄，请你指点迷津啊，我是否用这个房子去抵押
换取本金，再做些什么投资呢？

=====

你曾经作过很多生意，虽然失败了，
但，这是你的财富。多好的经历呀。
你要去看一看哪里成功的同行，比较一下，
搞明白你失败的真正原因，
你只要看懂其中一个，你还怕不能成功吗？
俺发现，实际上，
经验是第一位的，钱是经验的衍生物，
思想有多远，俺们才能走多远。

作者：晋朝人 日期：2010-02-18 21:27

作者：生活让我茫然失措 回复日期：2010-02-13
16:36:56

晋朝人兄，请你指点迷津啊，我是否用这个房子去抵押

换取本金，再做些什么投资呢？

=====

你也许会认为我在说大道理，

但，实际上，这是我个人的切身体会。

财是不进急门的。

你现在要把心态放平，

尤其是不要急着发一笔大财

（心态坏的的人，容易孤注一掷。）

静下心来好好想，好好观察，不急不燥。

冒失的事情不要作。

作者：晋朝人 日期：2010-02-18 21:50

作者：生活让我茫然失措 回复日期：2010-02-13

16:36:56

晋朝人兄，请你指点迷津啊，我是否用这个房子去抵押
换取本金，再做些什么投资呢？

=====

你也许会认为我在说大道理，

但，实际上，这是我个人的切身体会。

财是不进急门的。

你现在要把心态放平，

尤其是不要急着发一笔大财

（心态坏的的人，容易孤注一掷。）

静下心来好好想，好好观察，不急不燥。

冒失的事情不要作。

=====

静下心来好好想，好好观察，
与那些成功者好好比较一下，
当你发现自己的不足之处越多，
你就与成功越近。

我自己就经历过这样一个阶段。

再强调一下：

你发现自己不足之处越多，
你就离成功越近。

本来，我一直想写一写这方面的体会，
但，俺是一个比较懒散的人

（俺的致命弱点。呵呵。）

总不想动笔。

这些应该属于贴中提过的

“心法”内容。

说这些，是想解释，这些并不是大道理，
而是规律，

“思想有多远，我们才能走多远。”诚不谬也。

先罗嗦这么多，希望对您有用。

作者：晋朝人 日期：2010-02-18 21:55

作者：桃花西风 回复日期：2010-02-18 11:39:33

我也八一八我的买房失败经历吧！

=====

多好的经历呀，应该算成功经历吧，呵呵。

何况，您还这么年青，就有这样的眼光和魄力，

您很了不起呀。

作者：晋朝人 日期：2010-02-18 22:04

作者：香儿 9975 回复日期：2010-02-13 11:58:15

楼主，你好，请帮我看看我的资产配置。

=====

你提到你们当地的人买房投资的概念很少，

那么我建议你可以关注一下门面。

买到几个好门面的话，你下半辈的生活就无忧了，呵呵。

如果你还年青，就不要急着还贷，急着享受，

抓住好机会，拚博一把。

机不待人，时不再来，

在能抢好门面时，不要放过哟。

作者：晋朝人 日期：2010-02-18 22:12

作者：香儿 9975 回复日期：2010-02-13 11:58:15

总共三种户型，46，89，113.我本来想买89的，但是轮到我选的时候已经只有113的了。（不知道楼主觉得这三个户型哪个面积最适宜办公出租呢）我选了套六楼，单价

2720 元。以后出租的前景我也不清楚,如果是住房出租的话,这个位置配套齐全大概租到 1200-1500 吧,做为办公出租可能要高点,同地段的写字楼可以租到 20 元一平。但是以后我们这栋房子大家都用来出租做办公,房源一多,肯定租金会受影响吧。请问,这种情况我的房子要想尽快出租,并且租个好价格,该从哪几个方面入手?(这栋房子三个户型的房子分别是 60 多套左右,大多是买来投资的)还有装修问题,该如何处理最妥?然后再来说说我的贷款问题。

=====

这个各地不同,你要调查。

就武汉的情况,一般的情况,113 应该属比较差的,80,40 都行。

80 最好吧。

40 最好出租,但换租户的情况比较频繁。

早装修,是尽快出租、租好价钱的好作法,呵呵。

作者:晋朝人 日期:2010-02-23 23:49

作者:颜夕 2008 回复日期:2010-02-22 16:40:06

武汉的,顶一个!最近也在为买房还是买车犹豫,楼主可否给出个主意,其他高人也帮忙看看,在此谢过。

直接把我帖子的内容粘过来吧,给链接太麻烦:

肯定先买房,后买车,

车在跌,房在涨,你说应该先买哪个?

非常认同你的买房思路。

毫无疑问,应该先买房。

作者:晋朝人 日期:2010-02-23 23:54

作者:KKDEMM 回复日期:2010-02-22 15:37:51

晋朝大哥,新年好!

1、所以想请教你,武昌中北或徐东一带你觉得有没有比较有价值的学区房
OSThttp://www.tianya.cn/new/PublicForum/con 一下楼盘?

肯定有,只是我没有去看盘,没钱了,呵呵。

发现了,俺肯定自己就下手了,呵呵。

作者:晋朝人 日期:2010-02-23 23:56

作者:KKDEMM 回复日期:2010-02-22 15:37:51

2、另外,在黄陂的汉口北批发城和四季美农贸市场的商铺你觉得有没有投资价值呢?

前天才去走马观花看了一下,尚无结论,毕竟没时间细看。

汉口北批发城好象已经卖完了吧?只能等下期了?

作者:晋朝人 日期:2010-02-23 23:59

作者：颜夕 2008 回复日期：2010-02-22 16:40:06

现在街上有一幢房子（不是正街），三间三层，5 年房龄，
售价 35 万，但三间门面出租大概只有 700~800 左右的月租金，
这幢房子后面带了个超大的院子，院子大概有 300 平，
种些花草蔬菜是绰绰有余了。5 年前这三间地皮（不带房子）
大概只要 3、4 万就可以买到，现在就算是出 3 万/间也找不到这样的位置了。

=====

很喜欢那个院子，口水呀，呵呵，感觉是个好东西，
只是感觉，毕竟没有看实物。

不过，买到手，肯定不会吃亏，只是赚多赚少而已。

作者：晋朝人 日期：2010-02-24 00:03

作者：wx 爱潜水的鱼 回复日期：2010-02-23 18:26:13

LZ 好，在帖子中一再说明买房要看租售比，请问，如果是新房怎么看呢，一个新的楼盘，未盖成之前，租售比如何了解呢？向周边了解吗？这样的数据也不太可靠啊，比如新楼盘以后有个大超市了，有公交线了，价格肯定会上去，买新房的话，怎样才能估算得出他的租售比呢？

=====

这个三言两语说不明白，有经验的人基本就能评估个大概了。

实际上，就是考虑你说到的这些因素。

作者: 晋朝人 日期: 2010-02-24 00:09

作者: wx 爱潜水的鱼 回复日期: 2010-02-23 18:26:13

一幢新楼，都是单身公寓，以后同质化竞争也很激烈的，昨天我问了一个楼盘，2梯18户，一共32楼，一幢楼就500多家，都是买了出租的，有那么多客户吗？轮到我租不出去或是有空置期怎么办？我个人觉得现在的单身公寓不靠谱，折旧又快，没什么投资价格，你说这个想法对吗

这个很难说，如果是地点好的话，房越多，反而越聚人气。

长远看，大城市的单身公寓是好东西。

越是发达地区的，应该越有市场。

作者: 晋朝人 日期: 2010-02-24 00:11

作者: 桃花西风 回复日期: 2010-02-20 13:46:28

关于这个收益率，我想再问问晋兄。房租收益比上房屋的售价。这个售价是现在市场平均价格呢？还是当年买的价格？

按当年买的价格计算收益率，勉强可以达标。

按现在的市场价格，我只能哭，或者干脆卖房子把钱存银行吃定期利息了。

肯定应该按你当年买的价格计算。

那是你的实际投入呀。

作者: 晋朝人 日期: 2010-02-24 00:13

作者: 华油地主 回复日期: 2010-02-20 15:36:02

和老晋的经历相似,没有他总结的那么精辟. 太佩服了.
握个手.

=====

战友（握手）。呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2010-03-21 19:47

最近有点忙,有些朋友的回复没有回,
主要因为三言两语说不清,一拖就拖下来了。
其实, 还是太懒惰。
呵呵, 为懒惰找借口。

作者: 晋朝人 日期: 2010-03-21 20:02

作者: TheCruise 回复日期: 2010-03-21 13:01:34

现在向楼主请教几个问题。

1. 福州的房地产被海西这个概念吹起了泡泡, 09 年大概上涨了 80% 以上。现在能达到楼主所说的回报率的新盘全部没有! 二手房现在没有什么接触, 不敢具体说, 但就我现在租的房子来说, 租金 1500, 房价 80 万左右, 租售比已经超过 500, 还有投资价值吗?

2. 因为手上还有些其他投资渠道, 有的属于高回报高风险 (一年回本, 6 成风险), 有的回报率大概 24% 左右 (风险

大概 2 成吧)，在这种情况下，你觉得房产对我还有没有投资价值？

3. 我现在 27 岁，应该也要到结婚的年龄了。但是在福州还没有房产，房子是肯定要买的，但是我的问题有 2 个，一是手头没有现金，全部拿去投资了；二是我认为现在的房地产泡沫偏多，这个时候不是进入的好时机。你有什么建议？我是想买二手房，期房泡沫太大而且质量不能确定。大概规划为小两房就好。现在福州市场房地产交易中心公布的成交均价大概 1 万左右。我每个月公积金 1600，工资到手大概 3800，我计划买 60-80 平米的市区二手房，最好楼龄能低些，楼主有没有什么意见或者建议？

先谢了啊。。

=====

你前面的回复写得真好。握手。

1，你说的租售比问题也很困扰我，俺也一直在找答案，显然也没有找到太满意的答案。

不过，可以谈一谈几点感想。

有一位叫“雄心”的牛人在他贴谈了他的一个观点，让俺很有触动。他把现在买房比喻成当年美国的圈地运动，

“大片大片的地，有什么租售比？圈到了就是胜利。”很形象，很启发。

大城市买房，实质就是抢占资源，抢占制高点，抢到了，就有在大城市立了足之本，没抢到，就被边缘化了。

所以，很多空军叫骂，太正常了，

因为他们被边缘化了，切肤之痛，不能不骂。

作者: 晋朝人 日期: 2010-03-21 20:10

另外，租售比是动态的，

俺有些朋友买的房，当时租售比不好，

但几年后租金上涨，租售比就趋于合理了。

所以，看租售比要考虑租金的上涨空间。

再说，房价跌可以让租售比合理，

但，反过来，租金涨也会让租售比合理呀。

而且，现实好象是后一种情况。

好象，普遍是租金在追房价吧？

当然，俺朋友们买的房，都是好地段的房，

地段差的就不行。所以，08 年跌得多是这种郊区的。

中心区甚至不跌反小涨。

作者: 晋朝人 日期: 2010-03-21 20:23

作者: TheCruise 回复日期: 2010-03-21 13:01:34

3. 我现在 27 岁，应该也要到结婚的年龄了。但是在福州还没有房产，房子是肯定要买的，但是我的问题有 2 个，一是手头没有现金，全部拿去投资了；二是我认为现在的房地产泡沫偏多，这个时候不是进入的好时机。你有什么建

议？我是想买二手房，期房泡沫太大而且质量不能确定。大概规划为小两房就好。现在福州市场房地产交易中心公布的成交均价大概 1 万左右。我每个月公积金 1600，工资到手大概 3800，我计划买 60-80 平米的市区二手房，最好楼龄能低些，楼主有没有什么意见或者建议？

=====

==

支持你买二手房的想法，
因为有些二手房比新房更有价值。
你想，价钱比新房低，而且还是装修好了的，
不是更划算吗？
建议你早点解决自住房，
你可以，以自住的角度买套房，
然后出租投资，
这样，你既解决了自住的问题-----
你需要时，随时可以自住，
而且，也解决的圈地的问题，呵呵。
而你又出租，不会对你资本金形成消耗，
只是赚多赚少而已，呵呵。
你前面二个谈起来太麻烦了，就先回这个吧，呵呵。
顺便，佩服你一下。你才只有 27 岁，比俺当年强 N 倍
呀。哈。

作者: 晋朝人 日期: 2010-03-26 22:15

作者: 主动求变 回复日期: 2010-03-25 10:29:52

关注晋朝人老师很久了, 今天请教一个问题。

去年上半年买了第一套房, 二手的, 88 平米的小三居。这个房子有几个问题: 周边环境不佳; 小区有大量回迁户, 整体素质不高, 关键是缺乏炒作的想法, 房价本来就是区域房价低点, 担心再过几年会跟其他周边小区越拉越远, 从而造成相对贬值。

目前, 这个房子和我比较心仪的同等面积的小两居的涨价数值差不多, 都在 11000 元左右, 所以有心想换一个社区更加靠谱的, 希望搭上一辆快车。这样的话, 等于我现在买心仪的房, 跟去年买相比, 没有增加额外负担。

感觉这里至少有 2 个问题:

· 提前还清贷款, 银行可能会收取违约金; 同时, 再买的话, 还得负担一笔交易费用;

· 折腾之后, 三居变两居。

当否? 请指示。

=====

· 提前还清贷款, 银行可能会收取违约金; 同时, 再买的话, 还得负担一笔交易费用

这是代价, 必然承受的。

· 折腾之后, 三居变两居。

如果对你没有用的话，就是四居也不如两居。

另外，不知道你想换房的主要目的是什么？

求升值快？还是自用呀？还是出租？

作者：晋朝人 日期：2010-03-26 22:16

作者：树袋熊 mm 回复日期：2010-03-25 10:00:09

晋朝人，还记得我吗？很久没有冒泡了，但是始终在默默关注这个帖子。

=====

恭喜呀。

对你有帮助，俺非常高兴哟。呵呵。

作者：晋朝人 日期：2010-03-26 22:22

作者：在路上_up 回复日期：2010-03-09 20:44:17

晋朝，您是我的启蒙老师，您推荐的书我一定要逐一看过，昨天看过您的帖后感觉有了方向，今天就行动了，骑单车在附近转了转；

本人在东莞大朗镇工作，月入 8k,存款 11W;看到了一处小公寓，47 平米总价 26w,有电梯，新房，复式，前两年包租 1500/月，开发商包装修，目前实际租价在 1100,可以首付 5w,周围是大商场，歌剧院，步行街，美食街，相距 200 米万科单价 6200,全是 80 平米到 120 平米，附近还有三个楼盘单价 5k 多，本人第一次看房，期盼您指点！

=====

首付 5 万得套房，很划算哟，呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2010-03-26 22:25

作者: 自古休闲只一人 回复日期: 2010-03-09 21:42:23

恳请大哥给点宝贵意见哦

基本情况:

=====

看了很久，有太多的信息不了解，

不敢信口开河。

作者: 晋朝人 日期: 2010-03-26 22:29

作者: junemomo 回复日期: 2010-03-12 11:19:25

花了两天的时间看完了这个帖子 实在是感谢楼主和无畏兄的分享

也希望两位给我们这样的情况出个建议

我老公年收入在 12 万 公积金 2000/月 存款+亲戚赞助 40 万 在北京工作 我目前暂时还没有工作 打算选择 120 万以内的房子

是我们第一次买房 目前有三个选择

第一个 50 坪一居开间 五年以内的房子 带电梯 朝北 中高档小区 周边也是中高档公园小区较多 离地铁 10 分钟 房屋总价 110 万 首付四十万 贷款三十年的话 月供在 3200 以上 租金在 2800 左右 但这一块小户型很少 都是大户型

第二个 60 坪一居开间 五年以内的房子 带电梯 朝向

好 离地铁步行五分钟以内 离老公上班的地方近 周边都是 IT 公司 租客也大多是 IT 公司职员 人流比较稳定 房价情况和第一个差不多 总价 120 万以内 月供 3200 以上 租金 2500 左右

第三个 是朋友推荐的 60 坪左右 两室 10 年左右的老房子 无电梯 离老公工作地点远 周边有个大型的火车站 也是进京的入口 算是交通枢纽之地 三年内会直通地铁 主路过去三四站地已有一条地铁 周边做生意的人多 房子总价和前面的差不多 租金 2000 以上 朋友很看好这片 说是在目前楼市走向不清楚的状况下 这片比较保值

我们也是第一次买房 每月也要花 1000 以上租房子 如果选第三种 因为离得远 我们可能就保持目前的租房状态 将买的房子出租了

北京现在的房子 要是根据前面的租售比来讲的话 似乎都收益甚微

从楼主及无畏兄看来哪种选择更稳妥些？

或是不着急在同样的地段慢慢淘着？

先谢谢啦~~~

=====

个人倾向 “二个 60 坪一居开间 五年以内的房子 带电梯 朝向好 离地铁步行五分钟以内 离老公上班的地方近 周边都是 IT 公司 租客也大多是 IT 公司职员 人流比较稳定

房价情况和第一个差不多 总价 120 万以内 月供 3200 以上
租金 2500 左右 ”

出租、自用两便。

作者:晋朝人 日期:2010-03-26 22:36

作者: oohmail 回复日期: 2010-03-26 09:21:59

呵呵，还圈地？你自己发明的名词吧，富爸爸里头已经明确说过了，在英语里，不动产这个词，来源于西班牙语里的“皇家的土地”，也就是说，无论你为这块地付出了多少钱，都不是你自己的土地，而是属于掌握了警察，军队的人。所以，你需要向他缴纳保护费来确保没有人来抢你的地。因此，你看西方国家里头，哪个国家是不用交物业税的？物业税是用来干什么的？就是用来买警察，军队的保护的。党非常明白这一点，物业税是肯定要收的，先忽悠你们都买了房，再收物业税。想圈地？你先有自己的枪了以后，再来谈圈地吧。。。。。。

本人还是那句话，房价问题不是房地产的问题，而是金融问题，加息的那一天，就是房地产崩溃的开始。。。。

=====

==

呵呵，知道你是反驳俺，

你这样的反驳俺很欢迎，

虽然，俺眼拙，不明白你要反驳的是什么。呵呵。

圈地之说，不是俺发明的，俺不敢掠人之美，
虽然俺很想收归己有，呵呵。

作者：晋朝人 日期：2010-03-26 22:52

作者：oohmail 回复日期：2010-03-26 09:21:59

呵呵，还圈地？你自己发明的名词吧，富爸爸里头已经明确说过了，在英语里，不动产这个词，来源于西班牙语里的“皇家的土地”，也就是说，无论你为这块地付出了多少钱，都不是你自己的土地，而是属于掌握了警察，军队的人。所以，你需要向他缴纳保护费来确保没有人来抢你的地。因此，你看西方国家里头，哪个国家是不用交物业税的？物业税是用来干什么的？就是用来买警察，军队的保护的。党非常明白这一点，物业税是肯定要收的，先忽悠你们都买了房，再收物业税。想圈地？你先有自己的枪了以后，再来谈圈地吧。。。。。。

=====

你关于不动产的说法，很正确。

也就是说，西方国家所谓的“私有”，

也不过是表面现象，实际上，还是受国家控制。

物业税就是明证。

很久前，听一位搞过开发的朋友说过，

我国“70年”这套搞法，

实际上是学英国人在香港搞的那一套作法，

香港的房地产就不是永久性的，也是 70 年（？）。

我一直找不到权威的证据。

那么，我想说，物业税有那么可怕吗？

西方资本主义国家都收了上百年了，

老百姓不是一样买房卖房？出租炒房？

不是一样活的好好的嘛？

再说：“70”年呀，

抗日战争也只打了 8 年，

解放战争只打了 3 年，

70 年，

就是长至 700 年，一辈子，有意义吗？

作者：晋朝人 日期：2010-03-26 22:59

作者：oohmail 回复日期：2010-03-26 09:21:59

本人还是那句话，房价问题不是房地产的问题，而是金融问题，加息的那一天，就是房地产崩溃的开始。。。。

=====

只是这点，俺跟你看法不同。

让俺来讲讲历史。

你就能很清楚得看出中国房地产发展的脉络。

作者：晋朝人 日期：2010-03-26 23:25

很多人喜欢拿日本、香港房地产崩盘说事，

与我国比较，就说我们也要崩盘了。

可惜，他们不过是人云亦云，
用道听途说来证明房价应该便宜到他们买得起的地步。
不幸得是，他们忘了，
或装着没看见，这些地方曾经发生过的事情。
那么，让我来提示一下吧。

作者：晋朝人 日期：2010-03-26 23:42

日本、香港、新加坡、韩国等亚洲四小龙，
在经济起飞前，国民温饱问题没有解决之前，
老百姓是没有心情关心居住问题的。
可是，当这些国家经济腾飞之后，
居住问题就跃然纸上，成了突出矛盾了。
你看一看，这些国家 80 年代的报纸，
骂房价太高的新闻比我们现在，有过之无不及。
日本、香港、韩国、新加坡等等，无不如此。
新加坡为什么建“组房”？
香港为什么建“公房”？
不都是房价太高，房子供不应求的结果吗？
历史告诉我们，

当国民收入达到 4 0 0 0 美金时，（数据不一定对，俺
对数据

不敏感，忘性太差，不作权威数据，呵呵。）
都会迎来一个房地产大发展的时期，

迎来一个地价、房价飚升的时期。

这是历史的过程，必需经历的阶段。

看看当年韩国的报纸，比俺们现在骂的更凶，呵呵。

现在，这些国家报纸上不骂了，

并不是房价不高了，

而是，大家习惯了，接受了而已，呵呵。

作者:晋朝人 日期:2010-03-26 23:47

再说，就是房地产崩盘了，

穷人就能买便宜房了吗？

香港崩了，日本崩了，韩国崩了，

但，你问一问当地的老百姓，

房价很便宜吗？

一样不便宜，

买不起的，还是买不起了。

作者:晋朝人 日期:2010-03-27 00:03

有些人，说是自私也好，无知也罢，

为了房子降价，自己买得起房，

居然希望经济崩溃、社会动乱，甚至暴发战争。

不要说政府不答应，

就是有点理性的普通老百姓也不会答应吧？

只能说，有这种想法的人，太蠢，心理太阴暗。

为了满足自己一己之私，

没有道德底线，无所顾虑，无所不用其极。

可笑得是，他们还喜欢把民生、民权、民主挂在嘴上，把自己标榜成道德先锋。

其实，他们只是想用道德要求别人，来达到自己的私欲罢了。

否则，他们怎么敢期盼经济崩溃？社会动乱？

他们致那些真正的穷人于何地？

他们真关心民生吗？

不！

你让他们把自己的房让一半给更穷的人住，试试看？

作者：晋朝人 日期：2010-03-27 00:09

所以说，

中国房地产商品化才短短 10 多年，

你把一个刚出生不久的幼童，

跟一个成年人比较，谬之远矣。

作者：晋朝人 日期：2010-03-28 20:58

作者：醉生梦思 1 回复日期：2010-03-27 04:05:22

晋朝兄你好，看了你发的那个（排队）的贴子很有感触，特向你请教几个问题。

=====

=====

问个小问题，如果先期看房时，并且交付了诚意金，售姐承诺过的优惠比例，在你选房时是并不知道价格的，你只有选了房才会去办手续，那么在计算房价时，售姐口头承诺的优惠比例是否还会承认？售姐口头承诺的优惠比例是否还会承认？如果嫌房价过高，放弃购买，那么前期所缴付的诚意金是否退还？？就这两个问题，谢谢楼主解答。

近期我准备购买一套期房，我前面购置的三套房子全部都是现房，所以排队买期房这种事情我是完全没有经验，这次算是个冒险的尝试吧。

=====

1,售姐口头承诺的优惠比例是否还会承认？

应该会承认.

2,如果嫌房价过高，放弃购买，那么前期所缴付的诚意金是否退还？？就这两个问题，谢谢楼主解答。

照惯例都应该退。你可以问一问开发商。只是一般不会当天退。

作者: 晋朝人 日期:2010-03-28 21:01

作者: 醉生梦思 1 回复日期: 2010-03-27 04:06:36

另外；现在开盘时排队，是以先缴付诚意金的次序进场，还是以排队的先后次序进场选房。

=====

一般是排队顺序。

但，各家规定不同，也有抽签等，问售楼的即可。

作者: 晋朝人 日期: 2010-03-28 21:05

作者: oohmail 回复日期: 2010-03-27 12:41:56

作者: 我爱房产党 回复日期: 2010-03-27 11:12:25

作者: oohmail 回复日期: 2010-03-27 02:56:18

呵呵，你智商太低，当然看不明白我在说什么啦。我就把话说得再明白一点吧：

你可真是个白痴啊。银行把房子买了，钱都变成了固定资产，那储户要取现金，银行不是要破产？

=====

=====

呵呵，还不知道谁是白痴，那银行借钱给你买房，钱不也是都变成了固定资产，那储户要取现金，银行不是要破产？

哈，oohmail，你贷款买房，
是还银行月供，是还房子吗？
银行把钱变成了固定资产嘛？

作者: 晋朝人 日期: 2010-03-28 21:17

作者: oohmail 回复日期: 2010-03-27 02:56:18

呵呵，你智商太低，当然看不明白我在说什么啦。我就

把话说得再明白一点吧：

你买房子套 100 万的房子，你自己出 20 万，银行出 80 万；然后，房子升值到 200 万，你出手卖了，赚了 100 万，也就是说，你用 20 万赚了 100 万，没错吧。

可是问题来啦，银行出的钱是你的 4 倍，可是它基本上一分钱没赚，只赚你按揭的利息，很少很少。

为什么银行会这么傻呢？出了大头，赚了小钱。

如果说，个别银行傻，那也就罢了，关键是，全国的银行都这么傻，你觉得它们是真傻的可能性有多少？

要知道，中国多少人精，精英，权贵都在银行里，他们为什么还干这么傻的事情，银行如果出手和你抢购房子，你能够抢购得过银行吗？

中国房地产，真正的卖家是谁？如果买家都得利，相当于卖家都亏了，可是，开发商真的亏了吗？银行真的亏了吗？

银行为什么不直接拥有房产，为什么借钱给你拥有房产？

这些问题的答案是什么？

如果你想明白了这些问题，你自然就会知道房地产最关键的东西是什么啦

哈哈，oohmail，银行只赚很少很少？

你的口气貌似对掌握了银行的密秘一样，

那你怎么会认为银行只赚很少很少呢？

你真的了解银行运作吗？

作者：晋朝人 日期：2010-03-28 21:40

作者：oohmail 回复日期：2010-03-27 02:56:18

呵呵，你智商太低，当然看不明白我在说什么啦。我就把话说得再明白一点吧：

你买房子套 100 万的房子，你自己出 20 万，银行出 80 万；然后，房子升值到 200 万，你出手卖了，赚了 100 万，也就是说，你用 20 万赚了 100 万，没错吧。

可是问题来啦，银行出的钱是你的 4 倍，可是它基本上一分钱没赚，只赚你按揭的利息，很少很少。

为什么银行会这么傻呢？出了大头，赚了小钱。

如果说，个别银行傻，那也就罢了，关键是，全国的银行都这么傻，你觉得它们是真傻的可能性有多少？

要知道，中国多少人精，精英，权贵都在银行里，他们为什么还干这么傻的事情，银行如果出手和你抢购房子，你能够抢购得过银行吗？

中国房地产，真正的卖家是谁？如果买家都得利，相当于卖家都亏了，可是，开发商真的亏了吗？银行真的亏了吗？

银行为什么不直接拥有房产，为什么借钱给你拥有房

产？

这些问题的答案是什么？

如果你想明白了这些问题，你自然就会知道房地产最关键的
东西是什么啦

=====

哈，在你眼里银行只赚了 6% 的利息，呵呵。

而且，算上银行存款利息，3%，

那么 $5\% - 3\% = 2\%$ ，银行只赚了 2%，是很少。

哈，其实，理论上，银行的利润是无穷大，

无穷大，你明白吗？

哈哈。

你认为多军借银行的钱 80 万，赚了 100 万，

银行只赚了点小利息，呵呵。

你错了。

银行借给多军的 80 万是银行的吗？

不是，银行一分钱也没出，

银行只是把空军存在银行的 80 万，

借给了多军，让多军赚了 100 万，

而银行一分钱也没出，就赚了贷款的利息差，

这 80 万是空军出的呀。

空军存在银行的呀，哈哈。

空军才是出了 80 万，只赚了一点点存款利息的那个人

哟。呵呵。

也就是说，空军，多军，银行三者中，
空军是真真出钱的，而赚钱最少的，
空军赠的那点钱，可以忽略不计，
如果算上通货膨胀，空军实际上还是赔钱的。
空军又出钱又赔钱，呵呵。

银行才是最赚钱的，因为它一分钱也没出，
（理论上，不算银行的营运成本的话）

白白赚钱，还不承担风险。因为它有抵押物。

您还认为银行赚的少吗？

银行一分钱也不出，白赚，理论上的利润是无穷大哟。
哈哈。

所以，你关于银行的什么问题的答案，
俺们真没什么兴趣知道。

冲你上面那些认识，估计你也说不出什么让人信服的答案，

再者，话又说回来了，
俺有必要关心银行为什么借钱给俺吗？
俺只关于银行的利息，越少越好，
至少它借钱的动机，有那么重要吗？
其实，不管客观它什么动机，
总归是一个答案：就是想赚钱。

有那么神秘稀稀嘛？

作者：晋朝人 日期：2010-03-28 21:56

作者：oohmail 回复日期：2010-03-27 02:56:18

呵呵，你智商太低，当然看不明白我在说什么啦。我就把话说得再明白一点吧：

=====

另外，俺真的是智商太低，
不明白你扯银行这些，目的是什么？想说明什么问题？
你不仿直说，
俺智商有限，你搞这么深奥，
俺难以理解，呵呵。

作者：晋朝人 日期：2010-03-28 22:02

作者：醉生梦思 1 回复日期：2010-03-27 04:05:22

晋朝兄你好，看了你发的那个（排队）的贴子很有感触，特向你请教几个问题。

=====

=====

问个小问题，如果先期看房时，并且交付了诚意金，售姐承诺过的优惠比例，在你选房时是并不知道价格的，你只有选了房才会去办手续，那么在计算房价时，售姐口头承诺的优惠比例是否还会承认？售姐口头承诺的优惠比例是否还会承认？如果嫌房价过高，放弃购买，那么前期所缴付的

诚意金是否退还？？就这两个问题，谢谢楼主解答。

近期我准备购买一套期房，我前面购置的三套房子全部都是现房，所以排队买期房这种事情我是完全没有经验，这次算是个冒险的尝试吧。

=====

以上两个问题，你不用担心，
至少我身边的朋友没有出类似问题，
除非开发商太烂。

只是诚意金可以会拖几天退。

作者：晋朝人 日期：2010-03-28 22:18

作者：男儿当自强 138 回复日期：2010-03-27 13:39:52

晋朝兄：幸好您当年没有东湖搞别墅，要不然可亏大了!!!呵呵，被河蟹了!!!

呵呵,是很幸运。

因为文中的“京片子”朋友去年告诉俺，
他的别墅政府拆迁，在附近还他同面积的商品房，
此外，还补偿他现金，

现金的总额正好是他买地建房加装修的钱。

老实说，真的是很吃亏。政府还是太强势了。

尽管有 100%的回报，

但还是吃了大亏。其实，翻两番都不算多呀。

唉。

作者: 晋朝人 日期: 2010-03-28 23:43

作者: 青椒块炒肉丝 回复日期: 2010-03-28 23:07:06

伤心了···· 晋老师忽略了我的提问了

老师您就指点下我吧~

=====

哈,没有忽略,真的,

看过佩服的紧。

实话。

想你一小姑娘, 纤纤美女,

居然位拥有豪宅, 了不起呀。

俺一“三尺”汉子,

当年还两手空空望青, 自认英雄盖世,

差距呀。

5~~~~~

@-@

你这房, 多少钱买的呀?

作者: 晋朝人 日期: 2010-03-28 23:46

家里给首付 9W

自己买了套 130 的房子

我们这房价真的很低 不过工资更低

贷款 20W 月供 1228 我工资 2000

如果装修后出租出去也就 700 元一月

看见了，

“你这房，多少钱买的呀？”

忽略吧，笔误。

作者：晋朝人 日期：2010-03-28 23:51

这房你满意吗？

房型、位置？

你要有更满意的房，可以考虑换。

你能找到更好的房吗？

不一定要装修出租，

你说得，出租还不够装修的钱。

如果你喜欢，就留着作嫁装吧，哈哈。

不知哪位帅哥好福气哟。

作者：晋朝人 日期：2010-03-29 22:40

作者：快乐兰兰 回复日期：2010-03-29 04:16:03

有个问题想请教一下晋朝兄与无畏兄及各位朋友。我在三四线城市开封，看好一个楼盘，靠近主路，交通方便。附近有一个重点初中、一个高中。想投资其中的一个小户型，33 平，面积小，非常适合投资。出租对象以学生为主。但纠结的是，这个小户型是纯北向的，没有阳光，所以没定下决

心。各位朋友对此有何指教？可以投资吗？此楼盘尚未开盘，估计均价在 3200-3400。这种北向的小户型，适合投资吗？

想知道租金大致能租多少？

通常租户不太在意朝向，主要关心地点，租金。

只是你出售时，售价会受影响。

如果找不到好朝向，就买吧，

毕竟向北的房价格便宜些，而租金与好朝向的差别不大。

作者：晋朝人 日期：2010-03-29 23:07

作者：我是张静向我开炮 回复日期：2010-03-29
13:13:03

楼主，现在特来向你讲教。

我目前的状态，怎么说呢，就象你当年存了 2 万元想要买别墅，想要买店面的情况一下，自己真的又走出了一步。第一步是走出了，但下一步的资金在哪里还不知道。

周围的人的不理解和反对都给我靠成了很大的压力，曾经也有位网友谈在这个情况，好象同时要供几套楼吧，压力的确是难以想象的，你曾安慰说会过去的，象你当时的情况一样。请问你当时是如何处理的，又是如何摆脱压力的，想借你的吉言定定神。

已有贷款，现在一年不到一点又背上新的债务，有时也

在想是不是太不理智了，但自己鼓励自己：不久的将来一定可以住上临湖、靠海、面山的豪宅，现在么，看看图片解解馋吧。

也希望有过此经验的网友前来说说，让我知道，我不是一个人在战斗！

=====

呵呵，不了解你的详细情况，
只是希望你的房都是投资房，而且是好出租的房子，
因为自用房是失血，投资房是造血。
那么，你一旦出租了，压力就减轻了，
等有余钱，再还一些，你就见到曙光了，呵呵。
而且，房越多，越容易7个盖子9个锅，
租金左右腾挪，应付一阵子，
直到新资金进来平衡。
人啦，有时要拚博一下，才有成就感，不是？呵呵。
一旦你挺过来了，你回头看时，
那种喜悦很是美妙，哈。
只是提醒你，
挺过后，要有段休养期，
那时要注意保护好胜利成果，
不要冒进到伤害到胜利成果，
使前期的成果付之东流，最后一场空就没有必要了。

那时，保存好已有成果是第一位的。

人的潜力往往比自己想象的大，

你肯定会找到办法的，挺于来的，

那时你会发现你的天地更宽，能力更强。

你不冲一下，你的天地和能力是不会进步的。

我对你一点都不担心，

你在往成功的路上走，有什么担心的？

只不过是快和慢的区别而已。

祝你好运。

作者：晋朝人 日期：2010-03-29 23:13

作者：啊神哪 回复日期：2010-03-29 13:51:11

楼主，你好。我工作 5 年，在贵阳有一套 80 平的两居。还差银行 12 万，每月还款 800（20 年）。目前手头有大约 35 万，还想买一套住房。现在有两个选择。一个是买一套 80 平的，正好 35 万，全款付清。另一个是买一套 82 万的大房 150 平。首付就是大约 35 万，剩下的贷款。每月还 3500 左右（20 年）。我们家庭年收入在 8 万左右。

目前的困惑：未来一两年就要小孩了。买小的，感觉没有压力。但是害怕以后房价上涨，再也买不起大的了。

买大的，又怕孩子出来后费用增加，我们负担不起。楼主，如果是你要如何选择？

—————

———

我会考虑往大的努力。

你的思路也应该是往这个方向努力，才是积极的。

思路一定要往这个方向上去思考，

你往回想，你只会往回走，对吧？

思想有多远，俺们才会走多远。

作者：晋朝人 日期：2010-03-29 23:22

作者：啊神哪 回复日期：2010-03-29 13:51:11

楼主，你好。我工作 5 年，在贵阳有一套 80 平的两居。还差银行 12 万，每月还款 800（20 年）。目前手头有大约 35 万，还想买一套住房。现在有两个选择。一个是买一套 80 平的，正好 35 万，全款付清。另一个是买一套 82 万的大房 150 平。首付就是大约 35 万，剩下的贷款。每月还 3500 左右（20 年）。我们家庭年收入在 8 万左右。

目前的困惑：未来一两年就要小孩了。买小的，感觉没有压力。但是害怕以后房价上涨，再也买不起大的了。

买大的，又怕孩子出来后费用增加，我们负担不起。楼主，如果是你要如何选择？

———

———

买大的，你是一劳久宜，否则，过两年，

你又面对换房的问题了，对吧？

你可以考虑下，有没有公积金可用？

再则，买了大房，自住后，

小房可以出租，还能帮你减轻一些负担，

只是注意，要盘算好装修的钱（不管是借还是存留）

否则你不能搬入大房，就会面临要负担两处的压力。

总之，开动一定资源、想象，争取买大的，

馅饼掉到头上时，第一个感受是痛。

好东西，要跳起来抢，才能抢到，对吧？

作者:晋朝人 日期:2010-03-29 23:32

作者：散淡的人 2010 回复日期：2010-03-29 16:23:25

就按你的思路往前走，你的思路很好。

公积金的事，你可以去打听一下，如果可行，

你可以多贷 6 万，把小房还清，

不仅减少了压力，还有了新的财源。

能用公积金还自住房的贷款，

那你的情况就非常有利了。

就按你这个思路往下走，争取最好的局面。

你这样把死钱盘活，又给小孩打下好基础，

为将来遗产税作好准备，很对呀。

作者:晋朝人 日期:2010-03-29 23:34

是没必要。

:)

作者: 晋朝人 日期: 2010-03-29 23:39

作者: 楚_容 回复日期: 2010-03-29 23:10:58

楼主是生活的智者..

现在的房市,让我忽然有一些恐慌了,今天很谨慎很谨慎的劝阻一个朋友,不要把资金过多集中在同类产品中.

我讲不出理由,完全是直觉.

=====

保持警惕是对的,我也时时提醒自己不要冲动。

作者: 晋朝人 日期: 2010-03-29 23:57

作者: 青椒块炒肉丝 回复日期: 2010-03-29 22:57:27

真的没那个必要哦

········· 视而不见是最好的啦~

=====

=====

他觉得他自己已经神功盖世,世人皆醉他独醒。

俺其实是好心帮他,让他注意到他没有注意到的一些事情。

唉,你旁观者清,俺可能真是多事。

作者: 晋朝人 日期: 2010-03-30 09:25

作者：青椒块炒肉丝 回复日期：2010-03-29 22:57:27

=====

卖车位的钱不一定用来作生意，
其实，用来还一部分房贷，也许是一个更好的选择项，
每月少还钱，不就是挣钱吗？
也会减轻你的压力呀。
再说，作生意，你并没有投了就能赚钱的生意，
万一赔了（这种可能性更大），你压力不是更大吗？
减少月供，也是增加收入呀。

因为你这属自用房，应该考虑少贷些款。

作者：晋朝人 日期：2010-03-30 10:01

作者：一树阳光 82 回复日期：2010-03-30 09:43:44

是这样的我现在看中一套小居，45.79平，带家电，请
楼主分析下可不可以下手？因为老公坚决反对，说过两年再
说，现在家中的情况不允许，已有负债，但我有办法解决大
部分的，在线等，急盼回复

=====

俺主要关心你这小房赚不赚钱？回报好不好？

这个才是关键。

如果非常赚钱，又划算，那么，你说应不应该买呢？

如果不划算，不赚钱，你自己也知道应该怎么办了吧？

呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2010-03-30 10:47

韩国房价暴涨建设部长辞职 副总理向无房平民道歉政府 3 年内出台 8 套措施抑制房价新政力推廉价房

<http://www.sina.com.cn> 2006 年 11 月 16 日 04:37 大河网-河南商报

最近韩国房地产炒得相当火热, 房价被炒得异常高。韩国政府和执政的开放国民党 15 日举行党政协商会议, 确定并发表了稳定房地产市场的方案。韩国建设交通部长官秋秉直和两名总统政策顾问因房地产政策饱受批评而递交辞呈。

新政政府要扩建低价房

韩国财经部、建设交通部和环境部 15 日发表联合声明说: “政府将把政策重点放在以低廉价格供应大量保证质量的住房上, 并将从速完成。”

韩国联合通讯社援引方案内容说, 从今年起至 2010 年, 韩国公共宅地住房将追加供应 12.5 万套, 增加到 86.7 万套; 方案还决定从民间宅地供应 77.3 万套。从而使接下来 4 年, 全国新房供应量共达到 164 万套。

在金融方面, 新方案要求, 金融机构住房贷款额度不能超过实际市场房价的 40%, 以遏制投机性购房。韩国副总理兼财经部长官权五奎说: “目前, 利用贷款买新房存在高风

险。”但为提高普通市民的购买能力，韩国政府决定，将住宅金融公社的长期抵押贷款利率下调 0.15%。韩国政府还计划加快新建卫星城，以遏制首都首尔等大城市房价的急剧攀升。

这些金融措施将从 11 月 20 日起实施。韩国媒体说，严格的借贷条件可能使住房相关的贷款每年减少 4 万亿韩元（约 42.6 亿美元）。

现状

首尔有房月涨 1 亿韩元

路透社说，这是韩国政府 3 年来为抑制房价推出的第八套改革措施。目前，在首尔部分地带，房价上涨率最多达到通货膨胀率的 7 倍。

韩联社援引建设交通部的一份统计数据说，3 年中，被政府指定为“七大泡沫”地区的年平均房价上涨率最高为年租金上涨率的 21 倍。

韩国住宅都市研究员博士池奎铉的一份研究报告也显示，2005 年韩国家庭月平均收入为 322 万韩元（约 3400 美元），贷款购房可承受的房价为 3.366 亿韩元，而据韩国《朝鲜日报》14 日报道，首尔南部地区的房价“已经发疯了”，约 102 平方米的公寓平均房价为 7.5 亿韩元（约 80 万美元），比上月上涨了 1 亿韩元。如果没有足够储蓄，绝大多数家庭买不起那里的房子。

路透社说，房价高涨不仅使普通韩国人怨声载道，还影响了韩国总统卢武铉的支持率。韩国政府今年已多次对房价虚高泡沫现象做出警告。

引咎

主管部长辞职

青瓦台发言人尹太瀛 14 日下午在记者会上宣布，由于秋秉直和丁文秀分别是在内阁和青瓦台内主导房地产政策立案的官员，虽然此次是由他们主动请辞的，但实际上却是因政策失败问责性撤职。卢武铉总统即将提名有关后继人选。

据韩国《朝鲜日报》报道，建设交通部长官秋秉直将在 15 日发表以扩大住房供应方案等为主要内容的房地产对策。秋秉直作为负责房地产政策的政府主要部门长官，上月发表未与相关部门进行充分协调的尚不成熟的“新城市开发计划”，导致房地产市场价格暴涨，因此被政界要求引咎辞职；经济辅佐官丁文秀总管青瓦台的房地产政策，最近公然宣称“我不是房地产专家”；青瓦台宣传首席秘书李百万在青瓦台网站上上传了“现在买房将来会吃大亏”的文章，文章说：“想买房的百姓再等一阵儿。房价暴涨要怪一些建筑商、一些金融机关、一些房地产中介商和一些媒体。”他的言论引发了不少平民的愤怒，韩国政坛人士批判其“根本就不知体恤老百姓的情绪”。

《韩国日报》13 日发表社论，称李百万是一个言行不一

的人。在政府呼吁国民相信政府政策时，他与政府政策相反行事，从银行贷巨款购入房产而尝到甜头。

表态

副总理代表政府道歉

韩国副总理权五奎 15 日说，政府“向无住房平民表示歉意”，“政府将推进原来的房地产政策，同时全力推进此次准备的扩大房屋供给对策”。

权五奎表示：“如果原先的投机需求遏制系统和具有可信性的供给对策同时启动，相信房地产市场会尽快稳定下来。”他说，从今天开始，税务部门将对主要地区加强投机管理和税务调查，同时，金融监督部门将对金融机构实施现场检查，加强对住宅担保贷款的监督。

“有房就一切 O K” 韩国女性改变择偶观

据韩国媒体报道，房地产涨价狂潮正在改变韩国年轻人的社会形态。在结婚前先买房子的情况非常普遍，甚至还产生了在结婚后也为了节省房钱而寄居在父母家中的“新袋鼠族”。一些女性则改变了择偶观念，一切以房子为准，“有房就一切 O K”。

上班族林某（30 岁）在 2000 年继承了奶奶的位于首尔的一栋公寓。林某说：“在朋友们的聚会中，传出拥有一栋公寓的消息之后，受到了众多女性的关注。有个女性说‘如果拥有一栋江南的公寓，所有一切都可谅解’。”

“我在江南有个房子。”一名 29 岁（男）上班族相亲时，一开口就说这句话。这名男性年薪也低，工作也不是很好。对方女性金其善（女，26 岁）说：“起初认为条件很差。”但朋友们的反应却截然不同。她称：“朋友们都说‘条件那么好，你就看一下好了’来推波助澜。人们说只要本人有房子，这就是择偶的最佳条件。”

家庭妇女热衷炒房倒房

记者在韩国生活了两年多，不断会接到房地产中介商介绍各种房地产信息的电话。一位李姓中介商对记者说，他们的工作就是打电话联系各种人，最主要的是家庭主妇，她们有空闲时间研究房地产，并掌管家里的财政大权。

记者曾听说，一位 50 多岁的韩国家庭主妇，从 2000 年到 2002 年间一口气买下了 17 套汉城江南的重建公寓，她本人共拥有公寓 26 间，房地产投机情况之严重，由此可见一斑。

“富人税”没挡住房地产投机

亚洲金融危机曾使韩国房价下跌近一半。为扶植建筑业，1997 年韩国政府放宽了公寓转让限制，此举在成功搞活房地产市场的同时，不知不觉间也助长了房地产投机。

据韩国国税厅对首尔等 9 个房价暴涨地区的调查显示，2000 年 1 月至 2005 年 6 月的 5 年半时间内，上述地区公寓的平均售价上涨了 2.8 倍，而同期韩国国内生产总值平均

每年仅增长 4%~5%。

2003 年 6 月 2 日,上任刚满百天的韩国总统卢武铉强调:
“一定会抓紧解决折磨平民生活的房地产价格暴涨问题。”
此后韩国政府相继三次出台各种政策,企图抑制过快增长的
房价。

目前,韩国政府对全国 5 万~10 万名拥有大量房地产的
富裕阶层征收“综合房地产税”。从 2005 年开始,出售第二
套以上房产的卖主需缴纳 30%的资本收益税,2007 年起这
一税率将提高到 60%。

韩国政府此举本来是想使房地产投机无利可图。但“富
人税”不仅没能抑制住房地产投机行为,最近房价上涨态势
还扩散到了汉江以北和首都圈南部地区。一家不动产信息企
业 11 月 6 日称,本月资金流向高级房地产领域的倾向更加
明显。

(综合《北京晚报》、《世界新闻报》、新华社)

=====

2003 年 6 月 2 日,上任刚满百天的韩国总统卢武铉强调:
“一定会抓紧解决折磨平民生活的房地产价格暴涨问题。”
此后韩国政府相继三次出台各种政策,企图抑制过快增长的
房价。

请注意时间。03 年前,韩国早就已经地价房价飞涨。

象俺前面说过的,一旦经济腾飞后,各国都经历过地价

房价飞涨，

这是规律性的现象。

作者：晋朝人 日期：2010-03-30 10:51

韩国房价暴涨建设部长辞职 副总理向无房平民道歉政府 3 年内出台 8 套措施抑制房价新政力推廉价房

<http://www.sina.com.cn> 2006 年 11 月 16 日 04:37 大河网-河南商报

最近韩国房地产炒得相当火热，房价被炒得异常高。韩国政府和执政的开放国民党 15 日举行党政协商会议，确定并发表了稳定房地产市场的方案。韩国建设交通部长官秋秉直和两名总统政策顾问因房地产政策饱受批评而递交辞呈。

新政政府要扩建低价房

韩国财经部、建设交通部和环境部 15 日发表联合声明说：“政府将把政策重点放在以低廉价格供应大量保证质量的住房上，并将从速完成。”

韩国联合通讯社援引方案内容说，从今年起至 2010 年，韩国公共宅地住房将追加供应 12.5 万套，增加到 86.7 万套；方案还决定从民间宅地供应 77.3 万套。从而使接下来 4 年，全国新房供应量共达到 164 万套。

在金融方面，新方案要求，金融机构住房贷款额度不能

超过实际市场房价的 40%，以遏制投机性购房。韩国副总理兼财经部长官权五奎说：“目前，利用贷款买新房存在高风险。”但为提高普通市民的购买能力，韩国政府决定，将住宅金融公社的长期抵押贷款利率下调 0.15%。韩国政府还计划加快新建卫星城，以遏制首都首尔等大城市房价的急剧攀升。

这些金融措施将从 11 月 20 日起实施。韩国媒体说，严格的借贷条件可能使住房相关的贷款每年减少 4 万亿韩元（约 42.6 亿美元）。

现状

首尔有房月涨 1 亿韩元

路透社说，这是韩国政府 3 年来为抑制房价推出的第八套改革措施。目前，在首尔部分地带，房价上涨率最多达到通货膨胀率的 7 倍。

韩联社援引建设交通部的一份统计数据说，3 年中，被政府指定为“七大泡沫”地区的年平均房价上涨率最高为年租金上涨率的 21 倍。

韩国住宅都市研究员博士池奎铉的一份研究报告也显示，2005 年韩国家庭月平均收入为 322 万韩元（约 3400 美元），贷款购房可承受的房价为 3.366 亿韩元，而据韩国《朝鲜日报》14 日报道，首尔南部地区的房价“已经发疯了”，约 102 平方米的公寓平均房价为 7.5 亿韩元（约 80 万美元），

比上月上涨了 1 亿韩元。如果没有足够储蓄，绝大多数家庭买不起那里的房子。

路透社说，房价高涨不仅使普通韩国人怨声载道，还影响了韩国总统卢武铉的支持率。韩国政府今年已多次对房价虚高泡沫现象做出警告。

引咎

主管部长辞职

青瓦台发言人尹太瀛 14 日下午在记者会上宣布，由于秋秉直和丁文秀分别是在内阁和青瓦台内主导房地产政策立案的官员，虽然此次是由他们主动请辞的，但实际上却是因政策失败问责性撤职。卢武铉总统即将提名有关后继人选。

据韩国《朝鲜日报》报道，建设交通部长官秋秉直将在 15 日发表以扩大住房供应方案等为主要内容的房地产对策。秋秉直作为负责房地产政策的政府主要部门长官，上月发表未与相关部门进行充分协调的尚不成熟的“新城市开发计划”，导致房地产市场价格暴涨，因此被政界要求引咎辞职；经济辅佐官丁文秀总管青瓦台的房地产政策，最近公然宣称“我不是房地产专家”；青瓦台宣传首席秘书李百万在青瓦台网站上上传了“现在买房将来会吃大亏”的文章，文章说：“想买房的百姓再等一阵儿。房价暴涨要怪一些建筑商、一些金融机关、一些房地产中介商和一些媒体。”他的言论引发了不少平民的愤怒，韩国政坛人士批判其“根本就不知体

恤老百姓的情绪”。

《韩国日报》13 日发表社论，称李百万是一个言行不一的人。在政府呼吁国民相信政府政策时，他与政府政策相反行事，从银行贷巨款购入房产而尝到甜头。

表态

副总理代表政府道歉

韩国副总理权五奎 15 日说，政府“向无住房平民表示歉意”，“政府将推进原来的房地产政策，同时全力推进此次准备的扩大房屋供给对策”。

权五奎表示：“如果原先的投机需求遏制系统和具有可信性的供给对策同时启动，相信房地产市场会尽快稳定下来。”他说，从今天开始，税务部门将对主要地区加强投机管理和税务调查，同时，金融监督部门将对金融机构实施现场检查，加强对住宅担保贷款的监督。

“有房就一切 O K” 韩国女性改变择偶观

据韩国媒体报道，房地产涨价狂潮正在改变韩国年轻人的社会形态。在结婚前先买房子的情况非常普遍，甚至还产生了在结婚后也为了节省房钱而寄居在父母家中的“新袋鼠族”。一些女性则改变了择偶观念，一切以房子为准，“有房就一切 O K”。

上班族林某（30 岁）在 2000 年继承了奶奶的位于首尔的一栋公寓。林某说：“在朋友们的聚会中，传出拥有一栋

公寓的消息之后，受到了众多女性的关注。有个女性说‘如果拥有一栋江南的公寓，所有一切都可谅解’。”

“我在江南有个房子。”一名 29 岁（男）上班族相亲时，一开口就说这句话。这名男性年薪也低，工作也不是很好。对方女性金其善（女，26 岁）说：“起初认为条件很差。”但朋友们的反应却截然不同。她称：“朋友们都说‘条件那么好，你就看一下好了’来推波助澜。人们说只要本人有房子，这就是择偶的最佳条件。”

家庭妇女热衷炒房倒房

记者在韩国生活了两年多，不断会接到房地产中介商介绍各种房地产信息的电话。一位李姓中介商对记者说，他们的工作就是打电话联系各种人，最主要的是家庭主妇，她们有空闲时间研究房地产，并掌管家里的财政大权。

记者曾听说，一位 50 多岁的韩国家庭主妇，从 2000 年到 2002 年间一口气买下了 17 套汉城江南的重建公寓，她本人共拥有公寓 26 间，房地产投机情况之严重，由此可见一斑。

“富人税”没挡住房地产投机

亚洲金融危机曾使韩国房价下跌近一半。为扶植建筑业，1997 年韩国政府放宽了公寓转让限制，此举在成功搞活房地产市场的同时，不知不觉间也助长了房地产投机。

据韩国国税厅对首尔等 9 个房价暴涨地区的调查显示，

2000 年 1 月至 2005 年 6 月的 5 年半时间内，上述地区公寓的平均售价上涨了 2.8 倍，而同期韩国国内生产总值平均每年仅增长 4%~5%。

2003 年 6 月 2 日，上任刚满百天的韩国总统卢武铉强调：“一定会抓紧解决折磨平民生活的房地产价格暴涨问题。”此后韩国政府相继三次出台各种政策，企图抑制过快增长的房价。

目前，韩国政府对全国 5 万~10 万名拥有大量房地产的富裕阶层征收“综合房地产税”。从 2005 年开始，出售第二套以上房产的卖主需缴纳 30% 的资本收益税，2007 年起这一税率将提高到 60%。

韩国政府此举本来是想使房地产投机无利可图。但“富人税”不仅没能抑制住房地产投机行为，最近房价上涨态势还扩散到了汉江以北和首都圈南部地区。一家不动产信息企业 11 月 6 日称，本月资金流向高级房地产领域的倾向更加明显。

（综合《北京晚报》、《世界新闻报》、新华社）

=====

2003 年 6 月 2 日，上任刚满百天的韩国总统卢武铉强调：“一定会抓紧解决折磨平民生活的房地产价格暴涨问题。”此后韩国政府相继三次出台各种政策，企图抑制过快增长的房价。

请注意时间。03 年前，韩国早就已经地价房价飞涨。

象俺前面说过的，一旦经济腾飞后，各国都经历过地价房价飞涨，

这是规律性的现象。

作者：晋朝人 日期：2010-04-01 21:48

作者：拖家带口去游荡 回复日期：2010-03-30 14:48:12

补充一下，还看了一个单室套，42 平，大概 65 万，精装修，也在地铁附近，房龄新，不过是电梯房，估计实际使用面积更小，如果出租的话，租金能有 1200 左右。如果是这套房，那首付基本不需向亲友借钱了，就怕单室套以后脱手难一点。

咋办？？？这是我遇到的最大的抉择。请指教!!!

单室套惯例更好脱手些呀.

作者：晋朝人 日期：2010-04-01 21:50

作者：yostarli 回复日期：2010-03-30 16:43:04

有个问题请教晋朝兄，大城市郊区有的所谓小产权房或是集资房，卖的时候没有产权证，但价格比普通商品房低一半，这样的房子能买吗？谢谢

=====

这个我也不敢说呀，

但我觉得投资回报好的话，也可以考虑.

作者: 晋朝人 日期: 2010-04-01 21:55

作者: 坠落人间天使 回复日期: 2010-03-30 21:54:03

楼主, 今天有个朋友跟我说, 人民币升值。房价就会降价。理由如下:

” 因为目前很多是外资赌人民币升值, 而投资中国房地产市场

如果人民币不升值, 将会导致更多的境外资金进入房地产市场, 房价还要涨

如果人民币升值, 那么就会很多资金离开房地产市场, 那么房价就会下来”

他这样的说法正确吗? 他们还说楼市会崩盘, 真的吗??

=====

中国房价主要矛盾还是供求关系,
外资也是因为房价要涨, 才买,
而不是因为外资买才涨, 两者因果关系不能搞反了。
热钱真有那么厉害吗?

俺站的层面太低吧, 真感觉不到。

作者: 晋朝人 日期: 2010-04-01 22:00

作者: 沙鸥伴我眠 回复日期: 2010-03-31 00:46:37

这个要看你的承受能力了。

压力不大的话，就可以。

记住，你后期有月供和装修的钱，不少哟。

作者：晋朝人 日期：2010-04-01 22:03

作者：ltx2038 回复日期：2010-03-31 07:35:46

我几乎没有卖过房子，所以这方面的经验并不多。

你是不是可以要求把钱先压在中介处，过户后再转卖家，过户不成，可退你。

好象一般都是这样作的。

作者：晋朝人 日期：2010-04-01 22:13

作者：野战部队二 回复日期：2010-04-01 16:08:59

晋朝人，您好！

我的基本情况是这样的。我是 09 年刚毕业的学生，在中建工作。近期家里打算在武汉中建康城买套房子（买那得房子能便宜 4%），买那的房子得花光家里的所有积蓄。我工作流动性比较大，买了房子也只能出租，父母在老家，工作也很稳定，到武汉来住也是 10 年退休后的事情。买完房子得我自己还月供，大概一个月 2500 左右把。我一个月收入在 3500 左右，每月花销 300 以内。（包吃包住，福利待遇较好。而且没女朋友）

有 2 个问题请教，第一，我现在买这个价位的房子，是不是风险性很高，因为买完后家里就没什么积蓄了。

第二，我才一年不到的公积金，能否用公积金贷款呢？

=====

出租能租多少钱呀？呵呵。

公积金，武汉三处常常政策都不同，又随时变，
所以，你最好直接问你相关的公积金中心，
俺说的不算数，呵呵。

你这房貌似有单位的福利性质？很占便宜吗？

地点好不好呀？

说实话，俺有点不敢替你作这样的决定呀。

而且，又有太多情况不了解。

俺个人认为，关键还是看这房好不好，划不划算吧。

好的话，就咬咬牙。

能用公积金那你就轻松多了。

作者：晋朝人 日期：2010-04-01 22:16

作者：铁板里脊肉 回复日期：2010-04-01 18:14:09

紧急求助晋朝大哥：

我前几天定了一套单身公寓，首付 6.6 万，贷款 26 万，
今天和银行签合同的时候，银行问我之前有没有贷过款，我
说没有，这是我第一套房。

但我之前上大学时贷过几千块的助学贷款，后来因为刚
毕业没钱，我推迟了一年才把贷款还给学校（和我现在的买
房贷款的银行不是同一家银行）。这样的话银行有没有我的

不良记录，这次我买房银行肯把钱贷给我吗？

如果银行因为我这次不良信用记录不肯贷款给我，我该怎么办呢？我今天刚交了首付款。

=====

不是同一家银行也一样，有记录都会有。

我有朋友也有类似情况，最后都自己找的银行办成了，只是利息会加 10%左右。

作者：晋朝人 日期：2010-04-01 22:28

作者：青椒块炒肉丝 回复日期：2010-03-30 18:44:02

杯 具 的 人 生 啊

······

小小年纪，坐拥豪宅，

还杯具人生？

你让俺们这些长辈，情何以堪呀？

呵呵。

作者：晋朝人 日期：2010-04-08 18:27

第七回 思想有多远，我们才能走多远

作者：晋朝人 日期：2010-04-08 18:32

一直想写一个这样的内容，一直不知道怎样去写。

最近上班好忙，只好前发个预告，

有闲时，慢慢写吧。

(以俺拖拉成性的秉性，不开个头的话，
估计会拖得比思想还要远了，呵呵。

写个题目，算个开笔吧，
也有迫使自己写下去的意思。)

作者: 晋朝人 日期: 2010-04-08 23:34

作者: pj1220 回复日期: 2010-04-08 23:30:00

朋友推荐小弟来看这帖子，也是武汉的列，顶下。

我现住公司在大智路的房子虽然老板永远不会让我搬，
但是总得结婚不是，还是要考虑买套备用婚房吧。

问下 LZ 大哥，现在武汉出手买房合适么？我想在汉口
胜利街一线买套小房，这一带房价很高了吧，出手新房还是
二手房合适呢？买来先出租的话能够勉强抵贷么？个人可
支配买房金在一百万以下。

武汉的伙结？

那快买吧，呵呵。

新房二手，合适都行。

作者: 晋朝人 日期: 2010-04-08 23:35

作者: 辛茜娅 cici 回复日期: 2010-04-02 19:35:41

关注楼主很久了，如今也想请教楼主。

我现在有部分闲钱，够买一处小户型的房子，可是我又
觉得把这部分钱用来买一处房子好象不太划算。想用这笔钱

交两套房子的首付，一套用商贷，第二套用公积金贷款。不知道这样可行不？请楼主帮忙分析一下。谢谢！

=====

非常好。

作者：晋朝人 日期：2010-04-08 23:38

作者：dzf24342 回复日期：2010-04-03 17:10:50

1z 此文给我了很多的提示，有些已经知道，但是不懂，

1. 而且 1z 改变了一个我的错误观念就是中国的房地产会崩盘，且对我们这些无房之人是有好处的，呵呵现在我指望房价阴跌就好

2. 1z 很少谈房屋质量的，现在好多房屋的质量不要说 70 年，恐怕连 50 年都用不到，不知道 1z 对这个房子质量有多少了解

3. 请问 1z 一下，长沙的房子是典型的供大于求的，这样的城市的房子的市中心的房子值得买吗（五一路啊，东塘啊）？买 2 手房大概 5k 多一点，80-100 平 2 房的那种租金是 1200（全套家具，家电），租售比，不用您算了，肯定是很不划算的，想问问这样的，我能买来自住否（因为在市中心，买来住上班当然方便）？

4. 暂未定居长沙，定了的话，您过来一定请您吃饭

小弟拜上

=====

自住方便就好，不要考虑租售比。

作者: 晋朝人 日期: 2010-04-08 23:42

作者: li529 回复日期: 2010-04-05 07:54:12

请教各位大哥，兄弟我前几年在老家全资够了一个商铺，位置不是太好，能做的只有餐饮，收益 4%（租售比）。不过到现在还没空租过。现在房价比元来上涨了 15%左右，我该出手卖掉吗。谢谢了。

=====

你有更好的项目吗？

没有，就留着吧，只 15%的涨幅，太少了，
现在出手卖有点早了吧？

作者: 晋朝人 日期: 2010-04-08 23:43

作者: 铁板里脊肉 回复日期: 2010-04-07 20:01:46

mark

=====

你要武汉的，俺们一起吃个饭？呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2010-04-08 23:46

作者: 主动求变 回复日期: 2010-04-07 11:38:29

=====

求升值，就换吧。

作者: 晋朝人 日期: 2010-04-08 23:49

作者: 兰花上的蝴蝶 回复日期: 2010-04-06 23:53:29

好久没上网了，补课暂且只补到前两页
看了各位“房友”的贴子，似乎东莞的租售比还算高的？
我一亲戚有套在郊区的较低档花园小区，70 平米，若出售的话大约 8 万，现出租价是 550/月。

只 8 万？租 550,好象还划算哟。

毕竟，只需 8 万呀。

作者: 晋朝人 日期: 2010-04-08 23:52

作者: yangking1979 回复日期: 2010-04-07 23:20:44

晋朝人楼主，再次请教了。

本人在北京工作，现在北京的房价太高。所以考虑在老家一个中部的省会城市买个二手房，租出去。也算是给自己留一个退路。

选定的位置是在市区比较繁华的地段。均价在 6-7 千。
希望买一个 70 平米的小两居。我是初次购房，想全款付了。
这样初次购房的优惠利率可以以后使用。

位置，户型确认了。但买那种新式小区，2004-05 年的，公摊大一些的塔楼，或者板楼？还是买类似单位宿舍 2000 年左右，6 层低层房子？我还没想好。

租售比，这两种房子应该差不多。

这样想法怎么样？楼主给个建议吧。

其他网友也望不吝赐教。

我买这个房子是打算长期持有，除非有急用，5-10 年之内不打算卖。。

多谢 多谢。

没实地看，好象新式小区潜力会大些吧？

单位房，不排除地点特别好，配套好。

那样就要比较一下了。

作者：晋朝人 日期：2010-04-08 23:54

作者：坠落人间天使 回复日期：2010-04-06 04:24:21

祝我好运！

祝楼主多赚钱钱!!!

果然是天使，呵呵。

谢天使祝福。 :)

作者：晋朝人 日期：2010-04-09 00:11

作者：dzf24342 回复日期：2010-04-03 17:10:50

4. 暂未定居长沙，定了的话，您过来一定请您吃饭

小弟拜上

记着请俺吃饭哟，呵呵，

长沙的美食诱人得很呀。

作者：晋朝人 日期：2010-04-09 00:13

作者：青椒块炒肉丝

作者：铁板里脊肉

=====

哈哈。

作者：晋朝人 日期：2010-04-19 22:44

新政出来了，

让我再次对本届政府钦佩不已。

政策指向清晰、准确。

显然，中央对真实的情况是很了解的，

并没有被杂音、噪声而失去方向。

本质上说，政府采取的用压制需求的手段
来压制房价。

而压制的主要是针对改善型和投资型需求。

而对首次购房者，网开一面。

一打一拉，津渭分明。

房价这样的猛涨，并非好事，

既便是对那些投资者来说，

一味猛涨，也非幸事，那样会放大风险。

走走停停，停停走走，

对大家都好，

风险在这个过程中得以释放。

不知下届政府会不会有此眼光和能力？

真希望这届政府能干一届呀。

作者: 晋朝人 日期: 2010-04-19 23:03

前面有朋友说，这次新政，
对俺这样的小资金者来说，打击很大，
确实如此。呵呵。

庆幸自己之前已经把贷款用足，
否则，现在再想融资，就不那么容易了呀，呵呵。
国家的政策，不管主观上意愿如何，
客观上，打击了中小业者，
加强了大资金对市场的垄断。
现在，企业界不是总在说，
国进民退吗？

政策保护了国有大企业，
限制了中小民企。

这次新政，
对买房者来说，也是如此。
如果房价降大了，
对资金雄厚者来说，
也降低了它们拿货的仇码，
花更少的钱，买更便宜的东西，
而中小投资者只能望洋兴叹了。
所以，富者更富，强者再强。

而穷人基本上被排除在游戏之外了。

他们的上升通道再次被堵死，

升级的机会又一次变窄。

作者：晋朝人 日期：2010-04-19 23:24

还有朋友预言，

俺将再写一篇：

“看一个穷人怎样失去多套房产的？-----财富可以这样失去。

”

呵呵，恐怕要让他失望了。

首先，几乎可以断言，

这种形势下，接下来的几年，

租金必然会大幅度的提升，

而俺这些年租金一直是年年上涨，

也就是说，俺的收入一直在增加，

所以，谈“失去”恐怕过于悲观了，呵呵。

其次，这样的新政下，

对俺虽有打压，但同样也提供了机会，

俺也等着用更便宜的筹码捡更便宜的东西哟。

年前，俺已经提前在银行筹集了一点资金，

随时可以调用，

俺也在盼着房价能下跌哟，呵呵。

虽然俺现在还是一个穷人，
但毕竟比当年要强一些了，
应该不会比当年更差吧？
嗯，这算题外话，其实很无聊的，
就说这么多吧。

作者：晋朝人 日期：2010-04-20 00:14

如果这次新政，还不能“抑制房价过快增涨”，呵呵，
那恐怕只好逼迫政府祭出“物业税”这记大棒了，
那样的话，将是政府对有产者和无产者的又一次侵害。
不少人认为，物业税只会伤及有产者，
那不过是他们无知的想法而已。

只要想一想，历年以来出的各种“调控”政策，
是谁有为之买单？

比如当年，好些人呼吁出台“交易税”降房价，
结果呢？谁在为“交易税”买单？

正是那些呼吁“交易税”的人，
而房价降下来了吗？

只要动一动脑就能明白，
提高一件商品的成本，
会让商品的价格降下来吗？

所以，“物业税”也是同理。

有一个狐狸为两只小猪分饼的故事，

两只小猪因为饼分的不平均，
所以，狐狸为它们分，
左咬一口，右咬一口，
最后，小猪的饼都进了狐狸的腹中。
政府现在就在扮演狐狸的角色罢了。
所以，有些人一错再错，实在是因为他们的愚蠢。
可惜，他们一直认识不到这点，
也不愿承认，
结果，他们一次一次失望，
最终走向绝望。

“物业费”不仅不会让穷人买得起房，
反而会让穷人租不起房，
只好一次次降低自己的居住条件。
真到收“物业费”那天，
您就是送穷人房子，他们也住不起了。
他们付不起“物业费”。
如果穷人都付得起“物业费”的话，
这样的“物业费”，富人会当回事吗？
如果富人都承担不起了，
穷人就能承担得起了？
有贴子说，
“为什么说越穷的人越应该早买房？

诚不谬也。

政策年年都会有，

有什么大惊小怪得呢？

“青山遮不住，毕竟东流去”。

个人是渺小的，

努力跟随着历史的潮流前行，

搭上前进的班车，不要被淘汰出局，

才出路。

历史的班车从来不会为某个人而停留。

过去不会，现在也不会，

将来亦是如此。

作者：晋朝人 日期：2010-04-20 22:40

说到对这届政府的评价高，

那是有依据的。

其实，俺不仅对本届政府评价高，

而且，对这几届政府的评价都不低。

回想一下，上届政府与本届政府，

都经历了金融风暴，

而且，都安然度过，

且保持了经济的高速增涨，

这样的成绩，拿到全世界比，

都是出色的，不容易的。

要知道，中国的国际、国内环境，
应该用恶劣来形容。
而中国经济高速增涨近三十年，
取得这样的成绩，
是相当了不起的。
比如说，
一个高三毕业班的班主任，
所带班的高考平均成绩是世界第一，
而班里那些没有考上大学的学生一味抱怨班主任水平
低，
恐怕这样的指责有失公允吧？
中国政府已经搭建了一个一流的舞台，
致于演员能不能演好，
恐怕就是每个演员自己的事情了吧？
俺并不是说，政府就没有问题，
世界冠军一样有问题，
但，一味指责他的缺点，
抹杀他的成绩，这样公平吗？
其实，上届政府所面临的环境比本届政府更加险恶，
更加复杂，
幸而有朱相国这样铁腕人物，
才杀出一条血路。

而本届政府更加关注民生，
一张一弛，相映成章。

作者：晋朝人 日期：2010-04-20 23:16

俺想顺便谈谈关于保 8 的问题。

很多人骂温总，是温保 8，
说政府为了一味保 8，而不顾及民生，
俺听到这样的话，真是有种好人难当之叹。
如果这种言论出自一般百姓之口，
还情有可原，
可是，

这样的言论偏偏常见诸经济、房产这类经济相关联的论坛，。

那些骂温保 8 的人，谈起经济问题来，
个个活灵活现，口若悬河，
就不能不让人哭之笑之了。
难道说，他们就不知道保 8 的重要意义吗？
显然，他们不知道。
或者说，他们故意不知道。
如果是前者，俺们还能原谅他们的无知，
如果是后者，那么就是可恶和可恨了。
有些人为了房价降下来，
让自己能够轻松拥有房产，

居然期盼经济崩溃、战争暴发，
愿意为美军带路，
俺觉得他们已经自私自利到了一种病态，
可偏偏这些人拿着民生、民主的当大棒，
指东打西，
俺真视他们为俺的“偶像”———呕吐的对象。
如果说这样的人，也能成为财富的拥有者的话，
俺觉得，这个世界那才叫一个不公平。
试想，这种人一旦得势，
他们为了自己的私利，
还有什么龌龊、恶劣的事不敢干？

作者：晋朝人 日期：2010-04-21 00:22

关于保8的重要意义，
只要稍稍有点经济常识，
或者说，只要肯花一小时就能明白的事。
百度一下也不难呀。
为什么那些谈起民生、经济口若悬河的人，
就视而不见呢？
几乎所有的经济学家都会告诉你，
经济以8%速度的增涨，是一种最良性的经济环境。
这样一种增涨，经济有活力、企业有利润，
百姓有就业，大家有钱赚，有饭吃，而且，还是低通胀。

如果经济增涨低于 8, 或不增涨了,
很快经济就会陷入低谷,
许多真正的穷人就会面临失业, 白领的收入就会缩水,
大学生就业就更加难上加难了。
可是, 有些人就是觉得经济保 8 了,
也保了房价的增涨,
使房价难以下跌, 就仇视保 8 的经济目标。
可是, 做为一个负责任的政府,
是选择经济保持良性增涨,
增加社会的总体财富,
特别是保证尽可能多的真正穷人有工作, 有饭吃,
还是为了让一些城市白领轻松购买有产权的房产,
而牺牲大多数人的生存权力?
哪种选择才是真正负责任的? 顾及民生、民权的?
而实际上, 经济一旦停滞不前,
保 8 目标失败,
那些本来就叫喊买房困难的人群,
不仅不会轻松买房,
反而收入要大幅缩水, 甚至失业,
这次金融危机不就是一个很好的例子吗?
危机之初, 大量民工失业,
城市白领收入开始缩水, 也开始面临失业的压力。

刚毕业的大学生如过江之鲤，东突西窜，
在求职市场上皇皇不可终日。
幸而中国政府举当机立断，举措得当，
在世界各国中，率先走出低谷，
让经济迅速恢复、进而增涨。
如果中国政府放任经济继续衰退下去的话，
那些曾经叫骂买房难的人，
恐怕又该叫骂吃饭难了。
俺常设想，如果俺是温总的话，
当听到有人骂俺温保8，
俺是不会有那种好涵养，
俺会反骂：NND，狗咬吕洞宾，不识好人心！
袁崇焕的悲剧并不是历史，
仍然在我们的生活中一再重演，
不过只是程度不同罢了。
比如，骂经济学家茅于軾最狠的人，
多半都是他最想帮得那些人。
真不是知他的悲剧，还是社会的悲剧？
所以，保8很重要。非常重要。
比房价重要一百倍。
过去是，现在仍然是。
有些人常常让私利蒙蔽了双眼，

无法看清对自己真正有利的选择，
那么他们在生活中不可避免一错再错，
那是咎由自取，怨不得别人。

所以说：老天是公平的，天道如此。

作者：晋朝人 日期：2010-04-21 00:54

谈到这次新政，

有不少人认为还应该加息，
认为加息就会让房价降下来。

其实政府做的比这个更好。

有人就是两眼只盯着房子，
心中只有房价，无视其它，
这样看问题太局限了。

加息只影响房价吗？

错，它会影响房价以外的所有经济问题。

我想，这个不用俺 一一举例了吧？

加息意味着资金的价值上涨，

那些刚刚走出低谷的资金紧张的中小企业怎么办？

再退一步，

就房产来说，加息打击的不只是投资者，
它还会伤及无辜。

那些真正购买了房产自住的贷款人，
真让这些老百姓雪上加霜？

政府选择了第二套房第三套房利率提高，
不就是变相加息吗？

不是更有针对性吗？这样不是更好吗？

再说，加息真的能降下房价吗？

当年利息加到了 8 点几了（我记得好象是），
房价降了吗？

所以，再提让加息降来房价的话，
真的是很无知了。

实际上，政府已经加过了，
只是加的非常有针对性而已。

目标准确，又不殃及无辜。

高明呀。

作者：晋朝人 日期：2010-04-21 01:04

息加的少，穷人能承担，

资金充裕的投资者更能承担，

息加的多，资金充裕的投资人不能承担了，

资金不充裕的购房自住人就能承担了？

所以，加息的考量重点并不是对房价的影响，
而且，对经济其它方面的影响才是考量重点。

作者：晋朝人 日期：2010-04-21 01:07

作者：楚_容 回复日期：2010-04-21 00:48:29

来向楼主请安，欣赏您的态度，虽然并不是全部认同您

对新政的解读;)

=====

哪方面你不认同呢？你指出来，俺反省一下？呵呵。

作者：晋朝人 日期：2010-04-21 01:36

作者：夜总会打手 回复日期：2010-04-20 15:20:22

作者：晋朝人 回复日期：2010-04-19 23:24:01

....几乎可以断言，这种形势下，接下来的几年，租金必然会大幅度的提升，....

大量闲置空置的“炒作房”被迫低价甩卖、或是不愿低卖而囤积费用又高被迫出租、断供房子被银行收回低价拍卖.....市场上水电读书为0的房子因而大为减少，房更多了，怎么租金反而“大幅度的提升”??

=====

俺是这样想的，

也许象前面的朋友说得，有主观愿意的影响，

辜且言之。

增加持有成本，会加快好、坏房产的分化。

地点好的房产，因需求刚性，

房东就可以将成本转嫁给下家，

而地点不好的房产，

因需求少，房东就只有自己承担新增的成本。

但这种差地段的房产，对租房者来说，
是没有什么吸引力的。

而这种房产的自住成本和承租成本实际上也是很高的。

这就象当年的“交易税”，
基本都转嫁给了买家一样。

这样的事情仍然会发生。

当然，房东虽然转嫁成本了，
其实还是牺牲了利润的。

只是买家牺牲更大罢了。

政府是唯一赢家。

买房的人少了，必然租房的人多，
而其中有些人，现在根本无力购房，是租房的刚需，
不得不租房。

再者，经济在增涨，生活必需品在上涨，
房租必然会跟涨。

而且，房租上涨是总趋势，
就跟生活必需品上涨是总趋势一样。

再者，就武汉的情况看，

这几年的发展加速，
租金跟进的冲动很大，

只是早晚而已。

实际上，租金已经开始悄悄涨了很久了。

作者: 晋朝人 日期: 2010-04-22 10:03

作者: 一个普普通通的 ID 回复日期: 2010-04-21
13:17:11

经济增长 8% ,

如果这 8%不是由更多的实体经济创造的,而是由更多的
房地产泡沫堆积起来的,那么它带来的“经济有活力、企业
有利润”和工作岗位等等就变成了仅仅是一少部分与房地产
密切的行业的活力、房地产企业的利润和大量的农民工的工作
岗位,加剧了经济发展的不平衡,让更多的资金流出实体
投资,收入分配更加不合理,

试问这样的 8%保它是不是很不合理的呢。

保 8 本不是坏事,保什么样的 8,怎么样保才是问题。
我也很赞同楼主对这两届政府的评价,他们很不容易啊。

=====

房地产会拉动很多实体经济,这也是实事.

就房地产本身来说:

它要拉动钢材厂、水泥厂、建筑材料厂、玻璃厂、
运输业、设计行业、大量农民工、小饭店。。。等等,
以及相关行业的商家。

房子建好以后,每一间房都需
需要大量装修设计师、装修工人,
需要水泥、瓷砖、玻璃、木材、

油漆、灯具、五金，家具，
还需要电视机、洗衣机、空调、冰箱、
抽油烟机、厨具、卫生洁具、洗浴具。。。。
甚至需要大量清洁工。。。。。

我们可以看一看，
这里面，哪能一个不是实体经济？

不是为实体经济提供订单？

就以每套房，30 万装修标准算，

一栋楼，150 套房算，

只一栋楼仅装修一项就拉动了

$30000 \times 150 = 4500000$ 的需求。

两栋楼就近 1 千万。养活了多少人？这还不谈建房本身。

说房地产打击了实体经济，真不知从何谈起？

说房地产让资金流出实体经济，

难道说，

建房子、装修都不需要给以上那些厂家付钱的吗？

资金是流入还是流出？

俺真的糊涂了。

或者，大家举个例子，

哪个行业能比房地产更有这种带动效应？

作者：晋朝人 日期：2010-04-22 10:13

更正一下：

30000*150=45000000 的需求。4 千 5 百万。

两栋楼就近 1 亿。养活了多少人？这还不谈建房本身。

(本来就说,俺对数字不敏感,记忆力又差,

果然,又暴露了一回,呵呵.)

作者:晋朝人 日期:2010-04-28 20:56

作者:铁板里脊肉 回复日期:2010-04-24 17:25:54

请教楼主一个问题:

我第一套房是用的商业贷款,我现在如果买第二套房用公积金贷款的话,也要首付 50%吗? 利率应该是公积金的利率吧?

新政前应该是可以的,现在,知道了。 : (

作者:晋朝人 日期:2010-05-15 00:14

作者:姚鸿 回复日期:2010-05-12 08:35:53

最近楼市调控,从中央到地方政策频出,大家欢欣鼓舞。觉得将地产商大卸八块的日子到了,报仇的日子到了,脱离苦难,扬眉吐气的日子到了。

其实,我问大家一句,你觉得“将来,人人都会买得起房子,人人都会有属于自己的房子,这种日子会存在吗?”这种普惠的社会会存在吗?我想大家都会给予否定的回答,那就是“这个社会不可能人人买得起房子,不可能人人拥有房产”。这是肯定的,至少在目前的社会是肯定的。我想地

球上，没有哪个国家说所有的家庭都已经拥有自己的房产。

那么，既然这个前提已经存在了，也就是说无论如何，不可能所有人会买得起房子，拥有自己的房子，对工薪阶层来说。那么，大家就要思考，我是属于会拥有自己房产的一族，还是即使房价再降，我也将是会与房子擦肩而过？

其实，大家想想，05 年以前，或者说 04 年以前，深圳的房子贵吗？4000-5000 一平方，应该算不贵的，因为 04 年的工薪与 2010 年的工薪相差不了多少。那么，当时那么便宜的房子，不一样还是许多人没有买房子，没有拥有自己的房产吗？当时房价是多么的便宜，当时开发商是在嚎叫着卖房。当时有多少零首付的，有多少是开发商无息贷款给你垫首付的，但你去买房子了吗？没有。人人都去买房子了吗？没有。

这就说明一个事实。永远，不可能所有家庭都会拥有属于自己的房产，这将是基本的事实。那么，在这轮宏观调控面前，我们欢欣鼓舞什么呢？你觉得房价会调控人人买得起房子？哪怕是 80% 的家庭拥有自己的房子？不可能吧。既然如此，你在傻笑什么呢？你的高兴又源自哪里呢？

所以，冷静一点。什么都不要想当然，不要用静止的思维来看动态的社会。你的静止的思维就是，我现在有 20 万，我要买 100 平方的房子，房价要是 100 万，1 万一平方，我就买得起了。事实上，社会会照你这么思维静止不动吗？不

可能的。不能这么考虑问题。

今天公布了中国4月份的CPI和PPI，CPI官方是接近3%，PPI是6%多。大家都知道，这仅仅是统计局的数据。而大家到超市，都可以明显感觉到所有东西都在上涨，而且是大幅度的。早几天我去沃尔玛买东西，1400多块，3个塑料袋都没装满，我很少去买东西的，平时不关心这些。我觉得很诧异，怎么可能要1400多块？但一一对照电脑小票，都是50-60的东西，随便加加就到1400了。一块牛肉近百块，3个塑料袋没装满，1400就出去了。要放在2年前，那时候物价已经上了很多了，我相信800块是可以搞定的。米从60多一袋，经过几轮已经到120多了，即使如国产的金龙鱼，超市连卫生纸都在涨价。通胀是在不可避免的来临。

我说这些，只是说一个道理。这个世界上有比房子更重要的东西，那就是生存。当你发现一切都在飞涨，物价、医疗、教育，在你有限的资金不足以稳定应付未来的时候，房子已经是靠边站的了。所以，一旦如此，工薪阶层仍然是保生存要紧。你总不能为了买个房子不送小孩念大学吧，你总不能为了房子不让家里吃米吧，你总不能为了房子生了病不去治吧，家里老人出了状况，你总是第一时间要去出钱处理吧。在生存压力面前，那时候房子又算什么呢？所以，一旦如此，为了基本的生存，你仍然不会去买房子，即使房子价格已经不贵了，因为你实在更需要有限的钱，不断贬值的钱，

来维持家庭的基本抗风险能力。而且，你觉得房子价格可能还会跌，至少不会涨，何必现在去买呢？等等又有什么关系？

所以，买得起房就是买得起房，买不起房，也许房价再低，你也还是买不起，因为可以肯定一点，这个社会不可能家家拥有自己的房产，不可能中国所有的工薪阶层都会拥有自己的房产，不要有此理想和奢望。既如此，你会是属于会有房的，还是属于会没有房的呢？

作者：姚鸿 回复日期：2010-05-12 08:37:10

现在的宏观调控，买房人都眼睛泛着绿光的叫好着，激动着，憧憬着。觉得，终于，我会买到房子了，因为我手里有20万存款。呵呵，怎么说呢？你觉得你的20万永远都是20万？它永远都等在那里等你拿去买房？房子会一直跌到请你这个没有多少抗风险能力的工薪阶层去买？我不知道，至少，我觉得有很多不确定性。那要这样的话，其它有钱人是不是去买美国去了？或者上月球去度假去了？

楼市调控，房市萧条，你会观望不去买房子。现在股市也萧条，你有限的20万也不大可能拿去炒股，因为它会亏。现在物价飞涨，通货膨胀，你的钱的实际购买力在下降，钱你总归是要花的，工资不涨物价涨，你的存款总归是要消耗的。就这样，有限的升值渠道被堵死，你的有限的20万会被堵死在池塘里，等待通胀的绞杀，最终，你发现你的20

万不见了，变毛了，你还是得重新奋斗去买房子，也许那时候房子不贵，也许很贵。

现在的宏观调控，其实大家仔细想想，其精髓是什么？控制信贷。也就是说，这个游戏是要拿资本来玩的，而且是银行的资本。我现在不给你了，你玩去吧。可以说，这次宏观调控是切中要害的。我以前就说过，调控房产很简单，就是控制信贷。因为大家玩的钱都是银行的，银行不给你了，大家自然没钱玩了。但这种宏观调控只是暂时的，短期内能取得立竿见影的效果。但长期呢？

可以肯定，谁都不希望地产死，即使你恨它，但不可能弄死它，政府更不会。中国的消费，没有了房产大宗消费，谈何拉动内需？谈何降低居民存款？所以，这轮宏观调控绝对不是要把地产商弄死，所以在信贷方面做文章，进可攻，退可守。什么时候觉得苗头不对了，要扩大内需了，要拉动居民消费了，在加息的时候要让居民把存款拉出来消费了，自然就会放开信贷，重开潘多拉之盒。所以，当前的宏观调控，只是把魔鬼收在瓶子了，迟早还是会放出来的。什么时候放出来，就看经济的大势。

控制银行信贷，那信贷又向何处去？我想除开政治原因，银行在风险可承受范围内，并不一定希望控制住房信贷，因为银行是要靠放贷取得效益的。银行把所有资金都投到国家基础项目上，风险同样不小，可能比住房信贷更大。所以，

从银行的角度，它也并不希望地产萧条，房贷紧缩，因为它是要赢利的。

中国近年来的楼市疯长，我觉得还与中国企业的生存环境有关系。为什么 90 年代的时候房子并没有如此疯狂？因为那时候人人都在谈公司，下海，经商，开工厂，赚钱。那时候开工厂是赚钱的，是容易的，企业的赢利环境是好的，这样，资本自然会投入到实业中去。而现在呢？国进民退一定程度上是存在的，中小企业生存压力是越来越大，税赋成本越来越高，得到却越来越少。一个小老板，辛辛苦苦一年，如果不偷税漏税的话，估计真的赚不了几个钱，而且固定资产折旧越来越厉害。与其这样，资本自然就会进入投机行业，炒房子，炒茶叶，炒大蒜，能炒到钱的都去炒一把，反正比开工厂做实业强。这样，自然也会导致资本推动下的楼市疯长。但本论楼市调控，显然不可能涉及如此深层次的问题。

所以，我说几点：

1、 本论楼市调控是短期行为，而不会是长期的行为。长期要调控楼市，必须改变中国中小企业的生存环境，放开民营资本进入的领域，分离民间资本到实业中去，同时通过税收调控如坚决执行现有税收的征收，才可能长期让中国楼市健康发展。

2、 本论楼市调控是短期行动，而不会是长期的，也许半年，也许一年。所以，大家要把握住机会。找到自己出手

的机会，而不要贪婪，切不要过于贪婪。在你可以承受的时候出手，也许半年，也许一年，也许3个月。你觉得自己可以承受的时候，或者有一点点压力但可以承受的时候出手。这个世界不可能让你没有任何压力的拥有一套房子，天上更不可能掉下来一套房子给你，没这么美的事。

3、我说，你能拥有房子的话你一定会拥有，你不能拥有的话你自然不会拥有。不要以为房价一跌，就会实现家家拥有房子的梦想，那是不可能的。因为，世界上不可能所有工薪阶层都会有房子。等不可能拥有房子的人都能拥有房子了，要真有那天，估计地球人已经到月球上去度假去了。

4、所以说，大家不要盲目跟风，盲目激动，要审时度势，关键时候出手，实现你的房子梦，切忌贪婪和不切实际。可别学阿娇的“很傻很天真”啊。

作者：姚鸿 回复日期：2010-05-12 14:52:52

物业费也好，燃油税也好，都符合“黄宗羲定律”——这一中国官场铁定律。

什么叫“黄宗羲定律”？简单地说，就是某些传统王朝的赋税改革，将前面滥征的各种摊派与附加，与正税合在一起一并征收。然而改革之后，渐渐政府忘记了这一并征收的赋税，本身已经包含了摊派和附加，再次另行摊派。结果是改一次，赋税增加一回。

最典型的莫过于明代的一条鞭法，改革后公私称便，朝

廷的岁入也大为增加，但是后来朝廷又增加各种新的摊派和附加，最后是民不聊生，引发了明末农民大起义，朝廷葬送了自家的卿卿性命。这种现象，是明末大儒黄宗羲首先提到的，所以得了此名。

燃油税开了，收费站撤了吗？养路费不是换个名叫道路通行费接着收？

物业费开了，土地转让金什么的就不收了？房产商的 64 项税费就没了？唉，还没搞明白为什么要征物业税的，醒醒吧。收物业费是因为市中心土地已经卖完了，没钱可收了，公务员没钱腐败了！从 Z *F 救市的种种政策中还不明白，收税哪里是给你降房价，跳过开发商直接收你房子税而已，收到你死！地方 Z *F 真要降房价还要出这么多招儿救市托市？一厢情愿到都成瞎子了！

如果实在没记性，睁眼忘了燃油税，又实在缺乏想像力，鸵鸟一样埋在沙子里一厢情愿，可以帮很傻很天真的孩子们想像一下，不要低估砖家叔叔们的想像力哦：

开征物业税后，土地转让金没动静，因为本身市中心就没地可卖，剩下郊区的地又没人买，这事就还是这么着了，实在群众有意见的，砖家建言，土地转让金不收了，由于城市人口太多，新建住宅要改收城市增容费，皆大欢喜，某些屁民屁颠屁颠地放屁表示欢迎。

开征开征物业税后，开发商叫着要减掉税费，经研究，

原来的税费取消一部分，但因为开发商暴利，民众意见很大，要收暴利调节税，以均贫富，平民愤，此言一出，开发商不吱声了，又有很多屁民屁颠屁颠地放屁欢天喜地表示欢迎。

开征物业税后，房东和买房的要求减掉二手房环节的交易税费，经研究，砖家建言，由于降税费会鼓励炒房投机，所以不能减，还要加。屁民的屁闷在肚子，熏得脑仁子痛。

开征物业税后，对第一套房不实行免征，很多人有意见。砖家解释，因为开征物业税，很多炒房客把房子分散登记在家人名下，而且现有很多人的房子是在福利分房时有的，没交过土地转让金和各种税费，在2000年以后买房的，大多数为炒房投机者，为促进社会公平，要一体同仁，都收物业税，这样避免新的不公平。

此后，陆续出台了环境污染税，垃圾处理税，公共教育税，城市绿化税，二房税，三房税，老龄化税，离婚税，防治腐败税，。。

每收一遍税，依然有屁民欢呼，只是收到第一百遍时，声音有点微弱，收到第一千遍时，有点挣扎，收到第一万遍时，已经全部血尽骨枯，呜呼哀哉！

作者：晋朝人 日期：2010-06-10 19:56

租金果然大涨呀。

作者：晋朝人 日期：2010-06-10 19:58

作者：kyo6120 回复日期：2010-05-29 17:14:43

请教 LZ，我在离市中心远一点的地方有套 70 多平的房子，现在想卖掉，然后换到市中心一点大一点，请问目前这个市场行情适合这样做么？据说置换在市场下跌的情况下先卖后买比较好，我一两年内都有地方住，就是说我卖了之后可以等一两年再买都可以，请问能打时间差么？本人也是想减少些二手交易的费用。并不指望房价能跌多少。

=====

换市中心大房，越早越好。

作者：晋朝人 日期：2010-06-10 19:59

作者：mlajybz 回复日期：2010-06-07 15:41:52

楼主你好！一直在关注你的帖子，学习了！有一问题想请教一下。我在去年的十月份买了一自住房，首套房，首付 2 成，贷 20 年，月揭 1300 元。140 平米，1900/平米，现在涨了 500/平米。买时是打算自住的，没打算出租，现在还没装修，因为考虑房价会跌，打算卖掉，不知这时候卖是否合适？急盼楼主的回复！谢谢！

=====

房价会跌？

您确定？

作者：晋朝人 日期：2010-06-10 20:01

作者：mlajybz 回复日期：2010-06-07 15:41:52

楼主你好！一直在关注你的帖子，学习了！有一问题想

请教一下。我在去年的十月份买了一自住房，首套房，首付2成，贷20年，月揭1300元。140平米，1900/平米，现在涨了500/平米。买时是打算自住的，没打算出租，现在还没装修，因为考虑房价会跌，打算卖掉，不知这时候卖是否合适？急盼楼主的回复！谢谢！

=====

其实，我最关心的是，你房子地点好不好？

作者：晋朝人 日期：2010-06-10 20:10

作者：红尘若水 2009 回复日期：2010-05-03 22:17:01

潜水多年，注册一个用户名问一下晋朝人大哥：俺最近考查一个商铺，40年用使用权，没产权，地下一楼，做产电和厨房用品的。一楼是五金和小百货，二楼、三楼也是建材方面的。周围有大型尚未成熟社区。买时先按每年8%的受益返3年，也就是一次在买时扣除24%的房款，第4、5、6年每年返10%，估计这个市场成熟起来也要个7、8年那样子。问一下晋朝人大哥，这样的商铺能投吗？无产者，实在是心虚，请晋朝人大哥赐教啊。

=====

这个不好说，商铺要实地看，才能评估好它的价值。

不看实地，有点盲人摸象。

再一个，你此单价的信息都没有，怎么说？

何况还要与周边的作比较才行，看看价钱是否合理。

所谓收益返还，实际上常是销售陷阱，

这个我前面提过，你可翻看一下，作参考。

作者：晋朝人 日期：2010-06-10 20:12

作者：青椒块炒肉丝 回复日期：2010-05-01 10:53:23

县城的房子，肯定不如大城市市中心的小房，呵呵。

作者：晋朝人 日期：2010-06-10 20:15

作者：铁板里脊肉 回复日期：2010-05-18 08:45:50

一个房子，出租给别人居住，和出租给别人办公，租金会有区别吗？

=====

通常租办公的高些，也不用装修的家具，合算多了。

而且，办公的给租金比个人爽快，呵呵。

作者：晋朝人 日期：2010-06-10 21:07

作者：向花花不语 回复日期：2010-06-10 21:00:48

能不能分析下沈阳的房产情况呢？手里有两个还贷的房子，压力还好，但一直觉得不如卖了拿钱去创业，而现在又实在不知道卖还是不卖好~

有一个超远小户型，租都不好租，一直放那，可是ZF老说要开发那里，看起来也是在涨，弄的不知道是不是要卖掉换个地方买了，请LZ帮忙分析下~~~~

=====

超远的小户型可考虑卖掉。

作创业金，或换好地点的房。

作者：晋朝人 日期：2010-06-10 21:09

作者：yostarli 回复日期：2010-06-10 20:54:25

如果 zf 如何连环出招，房价依然坚挺，今天公布涨了 14.8% ,zf 会祭处房产税和 rmb 升值吗？

=====

房产税不太可能，至少近期。

作者：晋朝人 日期：2010-06-12 22:22

作者：li_fs19830206 回复日期：2010-06-12 16:40:03

楼主你好，本人想买房自住，RMB 少，BS 自己。

现有 2 个选择：一个是 17 年楼龄的一大型社区，位置在 4 环路边（只有路边的才便宜）大约 3000+每平方（75 平方），无装修。 可以考虑嘛。

第 2 个就是 04 年新建的小户型基本无社区，大约 25W 左右（50 平），繁华路段。

位置觉得都可以，性价比怎么样，给个建议。

=====

既然你说你没钱，那我劝你买房投资，别自住。

你说的这两处，没看实地，不好说。

不过，我倾向那繁华路段的。

你能说清两个房的租金情况吗？

这个很关键。

作者: 晋朝人 日期: 2010-06-12 22:31

作者: akesu21 回复日期: 2010-06-12 02:25:13

看了楼主的前五页发帖及各位网友的回帖，感触良多，以后一定结合当时中国楼市的实际情况多多品味，仔细斟酌。

回帖中有人挑楼主贴中的刺，有人说楼主要是房托，有人说楼主吹牛，有人咨询楼市行情（当时的），有人将楼市和股市对比，有人虚心向楼主请教如何才能具有长远眼光和敏锐触觉，有人说所处的时代让楼主正好赶上了社会发展转型的所有好处，各式各样的人都有。。。人和人想法及做法真的差距很大。

从字里行间可以深刻地感觉到楼主投资的心态很好，也很有风险意识，投资初期家里人都过的很清苦，所以投资之后的获利都是楼主和家人应得的，最关键的是楼主很谦虚，没有一点盛气凌人的势头。衷心恳请楼主可以继续更新下去。

=====

你这么讲，我才意识到，果真如此。从回帖就能看出来呀。

同样的事，不同的人的看法和作法，真是差别巨大。

难怪。

人的命运果然是自己选择的结果。

从不同的回帖人中，也能窥见一斑。

作者: 晋朝人 日期: 2010-06-12 22:42

作者: akesu21 回复日期: 2010-06-12 02:25:13

最关键的是楼主很谦虚，没有一点盛气凌人的势头。衷心恳请楼主可以继续更新下去。

=====

说到盛气凌人，俺真的不配。

俺有自知之明，高人、能人太多，俺算什么？一个小卒罢了。

还敢盛气凌人？

没得让天涯的高人笑话。

俺不想出那个丑。

同真正的高人比起来，俺都惭愧死了。

看一看，俺有些邻居们开的车，

俺恨不能找个地洞钻咧。呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2010-06-12 22:58

作者: mlajybz 回复日期: 2010-06-11 15:47:11

谢谢楼主的回复！房子是在我们的县城，不是在中心区，中心区的房子更贵。本来是打算买来自住的，可是房子的质量不是很好，也就是中等的水平，楼板很薄，楼上装实木地板打地笼，楼板都会被打穿。所以很不放心住下。在城郊看了老百姓的屋基，准备买下屋基去那自建房，环境很好，在长江的堤坝上，风景很好。又考虑到房价有可能会跌，不知

该如何抉择？期待楼主的回复！

=====

===

这么差的质量，还是考虑换掉吧。

房价有可能跌，但你所以的城市，不会有多大的下跌空间。

而涨的空间更大些，而且可以肯定，

将来一定会比现在贵，

所以，别把自己当神仙，妄想抄在底部。

你没那么神，否则，你现在比菲特还要富了。

有便宜占就行了，别贪。

很多人踏空，就因为一个贪字。

作者：晋朝人 日期：2010-06-12 23:04

作者：mlajybz 回复日期：2010-06-11 15:47:11

谢谢楼主的回复！房子是在我们的县城，不是在中心区，中心区的房子更贵。本来是打算买来自住的，可是房子的质量不是很好，也就是中等的水平，楼板很薄，楼上装实木地板打地笼，楼板都会被打穿。所以很不放心住下。在城郊看了老百姓的屋基，准备买下屋基去那自建房，环境很好，在长江的堤坝上，风景很好。又考虑到房价有可能会跌，不知该如何抉择？期待楼主的回复！

=====

==

最近，看了武汉周边几个地市县的房价，

基本没有泡沫，甚至可以说在底部。

所以，估计你那儿应该也差不多。

作者：晋朝人 日期：2010-06-20 11:46

作者：盛开在春天 回复日期：2010-06-20 11:37:39

66 平米和 40 平米的月租金都是 400。

=====

如果 66 是总价 17.5 万,40 是总价是 8 万,应该是 40。

因为同样的钱，可买两个 40，回报是 800，翻 66 的一倍。

作者：晋朝人 日期：2010-06-22 11:00

作者：中国人 201003 回复日期：2010-06-21 22:01:26

只看了第一贴，就知道一定是个“传销案例”，呵呵！

信徒们勇敢地去接棒吧

本来还想回你，可看了你的一个主题，及发言，

俺想，俺还是直接无视你比较好，呵呵。

作者：晋朝人 日期：2010-06-22 11:09

作者：中国人 201003 回复日期：2010-06-21 22:01:26

只看了第一贴，就知道一定是个“传销案例”，呵呵！

信徒们勇敢地去接棒吧

=====
不好意思,把你当另一个 ID 了。

其实你还是不错的。

你说是“传销”就算“传销”吧,

随你怎么认为,您随便,OK?

我不跟你争辩,谁让俺认错人了呢?唉。

作者:晋朝人 日期:2010-06-22 21:39

作者:梦幻人间 回复日期:2010-06-22 15:50:20

个人觉得,这个小户型位置还算不错,走到地铁不会超过十分钟。学校商场区政府都在附近。主要买了,以后孩子的学位也有着落了。但是,我们已经有房贷在身了,这个只能算第二套房来贷款,各方面压力有点大。

馅饼掉头上时,第一个感觉是痛,呵呵。

作者:晋朝人 日期:2010-06-22 21:44

作者:房奴十年 提交日期:2010-6-22 12:16:00

请楼主帮我解答一下,因为厌倦了城市钢筋水泥的日子,想在武汉的郊区乡下建房,准备生活几十年的,本人武汉城区户口,但乡下地基是祖上传下来的,我几个姐姐是农村户口,想建又怕到时候拆迁什么的,听说现在建设新农村,不知道有无必要建啊?恳请回复。谢谢。

乡下土地政策，我不懂，
我多想拥有，可没那么好的命哟，呵呵。
所以，不敢乱说。

不过，我怎么听说好些人盼拆迁呀？
好些人拚命种房子，等拆迁，一夜暴富呀？呵呵。

作者：晋朝人 日期：2010-06-23 11:24

作者：四海渔夫 回复日期：2010-06-21 11:17:37

去年学习了楼主的帖子后，遵照楼主的精神，买了一套市中心的房子并出租出去了，收益还不错，真的非常感谢楼主的启发~~

现在我想改善，把自己住的这套房子（位于市区）卖了，然后换套面积更大、条件更好的房子，可是依照我现在的经济条件，这阵子转了转，只能买郊区的房子了。

那我应该换吗？很纠结这个问题。。。对了，我在天津。
希望楼主给点建议，谢谢！

我认为应该是加钱，换市中心更大的房子，才算条件更好吗？

换成郊区？地点差很多吧？

毕竟，自主，方便很重要，并不是面积更大才叫好。

不过，个人情况不同，要具体考虑。

个人认为，从市区换成郊区，要慎重。

作者: 晋朝人 日期: 2010-06-23 11:26

作者: realm6 回复日期: 2010-06-23 01:50:21

请教楼主, 买房拿来出租的话, 单房、一房、两房、三房, 您是怎么排列的? 请指教, 不胜感激!

=====

这个要考虑房子所在地的目标客户的需求,
一般情况, 一室一厅比两室一厅或三室一厅要好。
一房毕竟舒适性差了。

作者: 晋朝人 日期: 2010-06-23 11:29

作者: sofia_yang 回复日期: 2010-06-23 10:54:14

是不是可以考虑, 建些门面房留给自己呀?

毕竟, 没看地点, 只是隔山打牛, 瞎指点, 呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2010-07-05 23:44

作者: 阿狸在线 回复日期: 2010-06-23 19:38:56

晋朝大哥, 请教一个问题, 广东台山地王广场的投资前景如何? 有朋友建议买那里的商铺, 据了解, 台山地王广场总面积达 4 万多平方米, 是集观光、旅游、休闲及购物为一体的体验式商业步行街。整个步行街沿台城河兴建, 全长 1 公里, 设有 30 余部自动扶梯, 共分为 Gi 创意坊、潮流前线、香港柏丽大道、地王名店坊、Iplay 数码步行街、蔡澜叹世界、蔡澜手信街七大区域, 开发商承诺 “10 年保租, 100%

回报”、“10 年后可选择以合同原价出售给台山地王广场物业管理有限公司”、“开发商自持项目 30% 面积，与购铺者共同发展”三大保障！开发商承诺的 10 年保租是这样的，第一年回报租金 6% ，第二年到第四年是 7% ，第五年是 8% ，第六年 11% ，第七年和第八年是 12% ，第九年和第十年是 15%

请晋朝大哥，谈谈可否值得投资！

急，急，急，坐等!!!

=====

==

这个真的要看实地才明白。

是不是头几年，租金顶房款呀？

我个人不太喜欢包租的这种商铺，

原因，我前面谈过。

作者：晋朝人 日期：2010-07-05 23:46

作者：向花花不语 回复日期：2010-06-23 17:19:46

感谢楼主大人的回帖，果然如大家所说，个性温和，心态良好~~

能分析一下沈阳吗？现在还适合投资房产吗？

如果我把手里闲的两个房子（一室一厅和二室一厅）都卖了，去投资可行吗？这两个一个在长白边上，目前出租都不太好，升值也是三年以后的事，另一个是五年的老房，物业不好，周边的小区都比这个升的快，估计升的可能也不多

了。但现在这房价看不清还能涨多少，众说纷纭的，我现在如果不动这两个房子，二室一厅的出租带上家俱等才能租一千二三。那个小的，简装也要二三万，再等年租金六千，感觉不划算。

感谢晋朝帮忙分析~~~等您的看法~~~

=====

能找到回报高于现在房产的房子，
就可以换呀，就这么简单，呵呵。

作者：晋朝人 日期：2010-07-05 23:48

作者：房产初学者 回复日期：2010-06-26 19:58:23

-----介绍：

漳州 XXXX 位于漳州市芗城区，新华北路东侧，南临漳响路，北临腾飞路，东面为漳州市实验小学新校园区。贯穿城市东西向的胜利路与新华路在项目南侧交汇，同时，漳州绿肺芝山森林公园、九龙公园以及胜利公园均在项目 500 米到一公里范围之内，加上项目完全围合的小区设计，内部大面积的中庭水体、绿化，使得漳州 XXXX 既是环境理想的闹市外桃园，又同时享有都市的交通利与快捷。项目规划建设

的漳州目前单体商业面积最大的大润发购物广场即将于 2010 年下半年开业，届时业主将真正享受到大隐于市，尽享都市繁华与乡野恬静。

距漳州市四大公园：九龙公园，胜利公园，胜利公园、中山公园不足一公里，各大金融机构如中行、建行、工行、农行以及兴业等银行距离项目亦能够步行 10 分钟到达；漳州市医院、一七五医院、芗城区医院等也都在项目附近。到漳州市火车站以及长途汽车站仅需 10 分钟车程。

漳州实验小学、双语幼儿园，都在社区边，此外社区还规划有网球场、篮球场、专门为儿童准备的游乐场所，以及适合老年人活动的各种休闲活动场所以及环整个中心水系的健康步道。大润发购物广场即将于 2010 年中开业。

□相关链接

中国女排腾飞馆(图)

位于市区新华北路。漳州是中国女排的重要训练基地，也是中国女排腾飞的摇篮，为弘扬中国女排拼搏精神，漳州于 1994 年修建了中国女排腾飞馆。腾飞馆建筑面积 6942 平方米，内设比赛馆和训练馆两个部份。江泽民同志亲笔为该馆题写馆名。距腾飞馆不远处建有中国女排“三连冠”纪念碑，是漳州人民为纪念中国女排夺取“三连冠”而建造的。

中国女排雕塑作为漳州城市的标志性建筑，而“中国女排‘娘家’”刚入选漳州十大城市名片之一。1984 年，中国女排在美国本土上战胜了美国女排，实现奥运会“三连冠”。1985 年 2 月 23 日“三连冠”雕像奠基典礼仪式举行，时任中共中央政治局委员胡乔木为奠基仪式剪彩，并为基石培土，

呵呵。

作者: yostarli 回复日期: 2010-06-28 22:30:51

第二个都属规划，不如第一个可靠。

作者: yostarli 回复日期: 2010-06-28 22:30:51

最近在老家看了 2 处房产,一处是老城区百年大学边的期房,但淹没在了周边老房子中,只有一面朝向大学门,这个校门口人气比较旺. 上下 2 曾是门面 34 层是住宅 70 平最小的门面,7k/平 问了一下以前的店铺 2k/月. 34 层的房好像只能租给穷学生或买给 年青老师. 但调查下来是个小开放商,期房,2013 见好. 另一处是未来的新的城市核心区,规划的各种资源都有,目前除了它的一期和再见 2 期整个区域只有荒地. 调查下来城市的规划的确在它那里,但没有大厅到市政府要搬过去. 目前她的房全市最贵,也是期房. 我该怎么取舍呢? 银子不多. 请晋朝大哥指点

=====

目前除了它的一期和再见 2 期整个区域只有荒地.

可见效,恐怕要假以时日,且变数太多。

第一个比较看好。

门面和住宅好象都有点意思。

没看实地,只是感觉。

作者: 晋朝人 日期:2010-07-06 00:04

作者: amy_mei 回复日期: 2010-06-30 13:18:32

没有在买房前看到这个帖子,觉得真是太遗憾了。

看了这个帖子,觉得自己在买房贷款上面似乎做错了。

我是自己的存款加上父母贴了一点,首付 5 成,用公积金贷款买了二手的小两房。当时没有啥经济概念,只是想少

贷些，而且尽量不想用组合贷款，受到公积金贷款上限的限制，于是首付比例就变高了。现在及其后悔，应该当初直接用商业贷款，这样首付可以低些，当时还有 7 折优惠。（我刚办好贷款就出政策停了）

这样不用搞得家里没啥存款了。

我除去乱七八糟的费用（供贷款+生活费），基本每年能有 5 万，楼主你说我现在该如何支配我的收入比较好呢？投资什么比较好呢？

自己忒没有经济头脑啊。谢谢了。

=====

俺答不出来，您这个题目太难了，嘿嘿。

作者: 晋朝人 日期: 2010-07-16 01:10

作者: 楚汉三国 回复日期: 2010-07-11 20:20:47

楼主，我关注你帖子已经很久了，对你的观点很是崇拜。

我们在大连，今年房价涨得很高，但是由于刚需，没法等房子降了，目前看好两套房，现在请您帮忙参考一下。

A(大连乐活源，开盘 5000 元)，B(大连美辰香醍，开盘 8000 元)。

看了一下，确实很纠结。

作者: 晋朝人 日期: 2010-07-16 01:21

作者: 楚汉三国 回复日期: 2010-07-11 20:20:47

楼主，我关注你帖子已经很久了，对你的观点很是崇拜。

我们在大连，今年房价涨得很高，但是由于刚需，没法等房子降了，目前看好两套房，现在请您帮忙参考一下。

A(大连乐活源，开盘 5000 元)，B(大连美辰香醒，开盘 8000 元)。

这种情况真要看现场才好说，

而且不是现房，看现场也许都说不好。

从你讲述来看，B 似优点多一些。

回迁户有时很麻烦，很容易拉低小区档次。

B 有地点优势，这点 A 无法比。

B 如果开建了，可找个内行点的看一看，质量有没有什么大问题。

因为 B 有不确定因素，否则，我个人多半倾向于 B。

暂时就想到这些。只能供你参考。毕竟不了解实情。

作者: 晋朝人 日期: 2010-08-09 01:00

作者: linshui77981 发表日期: 2010-8-6 9:56:00

晋大哥，你好！我在一个二线城市的小城镇，目前想买一套房给父母及家人住或用来出租。看了镇面的新房，均价都在 5800 以上，好的方向和位置的更是在 7000 左右，对我来说太贵了。现在看中三套房，不知如何选择，恳请赐教：房 1 是一楼龄在 6 年左右的二手房，三楼，106 平三房，单

价 4000 左右，带普通装修，在镇的中心，各方面的配套都很便利，与我现在住的是同一小区，离我住的比较近；房 2 是郊区的一新盘楼房，单价也是 4000 左右，96 平三房，不带装修，离镇中心有十几分钟的公车路程，周边配套设施不是很好；房 3 是一个二手电梯洋房，5 楼，74 平两房，单价在 4900 左右，不知选哪个好一点？很纠结，你能给我些意见吗？感激不尽！

=====

倾向 1 和 3

特别是 1.

加上 3,是因为给老人的房最好选电梯房.

不知 3 的位置,你没介绍,所以,无法确定.

作者:晋朝人 日期:2010-08-09 01:02

作者: yostarli 回复日期: 2010-08-05 09:31:51

武汉也够热的，夏天人都静不下来，但是大哥啊，请你现身一下吧!!! 你对大家多么重要知道吗?? 不亚于太阳对万物了！（不是拍马，如果大家真的仔细看过这个帖子五遍以上的，你会懂的）

@-@

哈.

作者:晋朝人 日期:2010-08-09 01:04

作者：楚_容 回复日期：2010-08-03 18:20:08

夏安,楼主.

也祝一切顺心如意;)

也祝你顺心如意哟,呵呵.

作者:晋朝人 日期:2010-08-09 01:07

作者：啊神哪 回复日期：2010-07-24 15:07:36

晋朝大哥，我和老婆最近想接父母到我们的这个城市来住。

如果买房，一样的钱，我是应该买一套地段、位置都好的房，还是买两套地段差的房呢？

如果，买地段好的。老人家要住至少 20 年。我感觉这 20 年基本上就享受不到房价上涨的好处了。

如果买地段差的，老人家住起可能不会很方便。但是有一套就可以租出去，可以马上就有收益。而且未来房价应该也会上涨的。

纠结中。。。。。。

那套地段好的房子，我们全家都喜欢

全家都喜欢的房，那是千载难逢的缘份呀.

支持买地段好的，好处你会享受到的，

等你享受到了的时候，你就明白了，呵呵.

作者: 晋朝人 日期: 2010-08-09 01:09

作者: king_hay 回复日期: 2010-07-22 16:27:55

成都 一环二环之间, 一个 05 年的大社区 33.5 平的套一房子, 房主带家电一起出售 29.5w, 月租现在挂出来的是 1200. 我自己装租客考察了一下, 1100 的话随便租, 地段也不差, 但是回报率只有 4.5% 一年, 这种房子一般只能拿出来租, 自住是不可能了。我是首套房, 可以贷三成, 那算 20 年的话月还 1300。看起来还是没有达以租养贷的要求, 楼主兄认为如何?

另: 我做生意的, 拿 10w 出来投资压力也不大, 就是请兄台帮忙看看是否划算?

现在看, 这就算划算的房了.

你会享受增值的好处的.

作者: 晋朝人 日期: 2010-08-09 01:16

作者: songaixia 回复日期: 2010-08-03 18:01:50

我突然猜想晋哥是否是进入了“疲劳期”? 灌水的太多, 不是灌水的回帖又太小儿科, 如果真是这样, 也是大家可以理解的, 毕竟晋哥不是在这里拿工资的! 很感谢你的分享, 俺都一一记下了。通过你的文字, 看出你的做人, 我深信好人好报, 不多说了, 祝晋哥一切顺利。

应该算“疲劳期”吧,呵呵.

写作的冲动没开始那么强了.

看到有些贴子胡说八道,本也想反驳一下,

可想想,反驳有什么用?人家又不会领情,也不会听的,

反招骂,不值,也就算了. 呵呵.

作者: 晋朝人 日期: 2010-08-09 01:19

作者: dabuboy 回复日期: 2010-07-24 01:04:52

如果是首套房,目前的情况下,是买住宅还是买个小商铺?

自住及投资的目的兼有,目前自住需求并不太强。

可利用资金大概 40 万。

这个真要具体比较,无法笼统的说.

只是,就我看到的情况,商铺现在普遍虚高,回报反不如住宅.

作者: 晋朝人 日期: 2010-08-09 01:22

作者: 超悦 2 回复日期: 2010-07-20 18:40:36

晋朝人大哥你好!

我来自随州,关注你的帖子已经很久了,你的帖子让我的思想彻底解放,以前总觉的按揭不好,会有压力。以致于错过太多,,,,,

我 07 年在乡镇上买了套商品房,850 每平米。按先生的

意思我应该卖掉它到市中心买一套，市中心一般 3300 左右
郊区 2500，首付没问题，问题是租金太低，一般也就 500-600
左右，想想 30 多万的房子付了首付想出租的话还要投入好几
万才能住人（水电入户办证装修等），光这笔费用都要多少
年的租金才赚的回来啊！郁闷中！

现在淘好房,是不容易,

俺也郁闷啦,呵呵.

作者: 晋朝人 日期: 2010-08-09 01:27

作者: pjunhua2007 回复日期: 2010-08-01 11:11:20

楼主高人，分析一下下步楼市走势，下半年楼市调控好像不会再出新招了，刚性需求等了三个月，也该入市了，下一步会不会涨啊，楼主，我这里是类似宁波温州的三线城市

俺也想预测一下,08 年预测还会冷一段时间性,

谁知,房价掉头就大涨,涨得俺大跌眼镜,呵呵.

作者: 晋朝人 日期: 2010-08-09 01:33

作者: songaixia 回复日期: 2010-07-24 17:52:22

晋哥，很感谢你把自己的心得分享给大家，连着花了几
个晚上终于从第一页看到最后一页，重点处均下载并做了标
记，收获很大，自不必说。

单说今天的遭遇：

我在大连，下午从网上中介手里看到一套老房，二室的，46 平，一大一小两南卧，南北向，无厅，一楼，中介说房主急售，要价 34 万，产权，单价 7.4k，80 年的，而大连市内的二手房全部已过 8k，该房附近的二手房均价也在 8.5k 以上，次新房在 1.2 万左右，何况是小户型！

我毫不犹豫的立即与中介联系，半小时后到达实地，房子的确不错，装修的很好，把阳台位置改造成厨房，房屋面积得到充分利用（老房子的普遍特点），而且交通位置极佳，30 米范围内有多条主干公交线路通过，只是，与房主见面最后谈到价钱傻了眼，房主两口子说，两天前的确要价 34 万，因为急用钱，现在又改口了说要 40 万！晕倒！40 万，至少得准备 20 万现金，已无投资价值，这不，我的第一次投资就此夭折。

可是我还是要总结几句：

1、其实我手里没有那么多现金的，老房子贷款数额肯定很有限，我当时考虑如果进全力想想办法，有 7 成希望凑齐三分之二的房款，此处深受你的“第一个感觉是痛”的影响；

2、回来的路上，我突然想到你的“境由心生”，其实我之前的几年只是泛泛的关注房产和房价，用你的话讲，06 年时我借钱凑了首付买了房子，现在看来也仅是捡了便宜，出此之外并无格外的收获和积累。“境由心生”这四个字，我

曾多次听净空法师提及，最近有幸又通过你的个人经历和感悟中不断挖掘它的深刻含义，我当继续前行，相信定有可期回报！

目前自住房有少量贷款，看了你的帖子后，更坚定了我手中的现金暂不提前还贷的想法。

有空的话，晋哥就点评几句吧，第一次正式研究房产投资，让晋哥和大家见笑了哈！

也许你不相信，

看了你的回复，我也收获颇多，呵呵。

我看了两三遍哟。

推荐你看一看<富爸爸穷爸爸>，你会收获更多，如果你没看过的话。

作者：晋朝人 日期：2010-08-09 01:36

作者：猎人 QQ 回复日期：2010-08-09 01:32:43

晋哥在？想问问晋哥对近期走势的看法以及对二三线省会城市的看法

肯定会涨，只是时间问题，呵呵。

反正，武汉是如此。

作者：晋朝人 日期：2010-08-09 01:48

作者：猎人 QQ 回复日期：2010-08-09 01:32:43

晋哥在？想问问晋哥对近期走势的看法以及对二三线省会城市的看法

国家这次调控,很精准,
投资和投机需求被压制了,
如果高压一年两年,开发商也撑不住,
只是,一旦松个小口了,反弹马上就会来.
中央肯定也不想打死,
毕竟,对谁都没有好处.
二三线城市,主要还是自住需求为主,
所以,受政策影响不大,会慢慢涨.
外来人口越少的,受影响越小.

作者:晋朝人 日期:2010-08-09 01:54

作者:猎人QQ 回复日期:2010-08-09 01:40:30

谢谢你很明确的回答,下定决心怎么办了

政策高压持续下去,
不排除下跌,如08年那样,毕竟,利润空间很大.
但,好地段会抗跌、微跌,甚至微涨.

作者:晋朝人 日期:2010-08-09 01:58

房价跌的越多,机会就越多,呵呵。

作者:晋朝人 日期:2010-08-09 22:47

作者: yostarli 回复日期: 2010-08-09 20:42:12

没有想到大哥成了---及时雨，好爽！ 请教大哥一个问题：其实通过仅半年的相互交流你是大概知道我的情况和所在城市的。最近看到一个工业用地性质的住房，竟然能办到产权证，上市流通。好像已经不是小产权房的性质了。但是使用期限 50 年，必须一次性付清。价格是周边房子的 1/3 。我在纠结，想到你说的馅饼砸在自己头上第一感觉是痛。还是我太笨了，又掉进了陷阱？ 希望听听大哥的分析

工业用地没接触过，不敢瞎说。而且，好些信息不了解。不过，听上去很象是个馅饼，呵呵。

好出租吗？回报有多高？

回报高的话，我觉得就没什么可担心的吧？

作者: 晋朝人 日期: 2010-08-09 22:51

作者: yostarli 回复日期: 2010-08-09 20:46:41

能不能给天天盼，夜夜盼你的人们一点奖励？ 推荐几本你受益很深的投资理财方面的好书或者网路资源？哈哈，有点夺人所爱了（除了 fbb 系列）

不是不想推荐，是不敢，呵呵。

因为太露怯了，哈哈。

我喜欢看得多是初级、儿童读物似的经济类书，

说出来怕方家笑话呀。呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2010-08-09 23:05

作者: yostarli 回复日期: 2010-08-09 20:46:41

能不能给天天盼，夜夜盼你的人们一点奖励？推荐几本你受益很深的投资理财方面的好书或者网路资源？哈哈，有点夺人所爱了（除了 fbb 系列）

不过，我觉得这种初级、儿童级的经济类知识足够俺用了，

至少不会说出一些太无知的话来。

这里有些人高谈阔论：谈民生、说经济，讲规律，

可是，尽说些惊世骇俗的观点，

比如，用加物业税、经济崩溃、请陈胜吴广、美国大兵来降房价等等。

真不知他们谈得是哪个星球上的经济规律，呵呵。

但凡看过一两书经济科普读物，都不敢说出这样的话来的。

这样当众出丑的话，谁敢说呀？哈哈。

无知者无畏啊。

作者: 晋朝人 日期: 2010-08-09 23:35

作者: yostarli 回复日期: 2010-08-09 20:46:41

能不能给天天盼，夜夜盼你的人们一点奖励？推荐几

本你受益很深的投资理财方面的好书或者网路资源？哈哈，有点夺人所爱了（除了 fbb 系列）

其实，前面回复中曾经提到过，

你问起，我就老实作答，交作业，呵呵。

理财类的：除 FBB，《巴比伦最富有的人》也很好看。只是这本书

译名有很多种，如：《巴比伦富翁的秘密》。

经济类：

茅于軾的《大家的经济学》，把市场经济讲的很透彻。

前几天，看了本《写给中国人的经济学》，王福重著。同上本相似，也不错。

货币金融学：陈彩虹的《钱说》，我非常喜欢。

宏观经济类的：我没找到更好的，有个女教授，名字我一时记不起来了。

她有个专讲宏观经济的光盘讲座，还不错。

她后来出了几本书，更好。

她的名字，我在前面的回复中提起过。

声明一上：

我个人比较喜欢通俗易懂的那种读物，不太喜欢教科书似的读物。

一旦看着是教科书，我就没兴趣了，呵呵。

所以， 以上推荐， 都属此类， 希望不会让你失望。 呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2010-08-09 23:54

其实, 这类书看过不少,

但觉得真正写得好的,

能深入浅出的, 真不多。

个人体会, 真正有用的,

还真是这种浅显、 原理类的知识。

有了它, 就不会被那些所谓的专家给瞎忽悠了。

俺看那个易宪容的言论, 太离谱了。

俺真怀疑他是不是搞经济、 金融的,

疑心他是搞媒体政治的, 呵呵。

至于, 牛刀, 更是满嘴跑火车,

属人有多大胆, 地有多大产之类。

可是, 就有些人把这些骗子当偶像,

您说, 这些人不倒霉, 谁倒霉?

把骗子当偶像, 能不吃亏? 哈哈。

作者: 晋朝人 日期: 2010-08-22 10:27

作者: 送素 回复日期: 2010-08-22 08:18:26

晋大哥, 谢谢了! 去年到这, 看了你的文章, 花了 76800, 下手买的小房子, 到现在有 1 年了, 去年的租金收了 4800, 今年租金涨了, 收的是 5600。

谢谢，大哥!!!!

=====

租售比越来越合理了,呵呵.

作者: 晋朝人 日期: 2010-08-22 10:28

作者: 幸运之泉 回复日期: 2010-08-19 23:58:58

1、成熟区域，面积小只有 40 个平方，2w 单价左右，周围配套齐全交通便利。

2、偏远地方，面积 70 个平方左右，1.3w 单价，新开发楼盘，配套 交通很一般。

没看实地,不太好比较.

一般,最好选 1.

作者: 晋朝人 日期: 2010-08-24 23:02

作者: 晋朝人粉丝 回复日期: 2010-08-22 13:58:47

不知这市中心的房子周边有多大的空间可建新楼盘?????

也可考虑卖掉这个,就地买新楼盘----要好。

这个地点太好了，一定要守住。

可以以旧换新，但不能换地点。

作者: 晋朝人 日期: 2010-08-24 23:04

作者: 上丸津子 回复日期: 2010-08-22 22:32:59

楼主您好，现在在长春这种二线城市买房子有投资价值

么？

=====

有，肯定。

作者：晋朝人 日期：2010-08-26 21:35

作者：如如东东 回复日期：2010-08-25 21:21:30

没有实地查看，真得只能叫瞎说。

就你提的几种情况看，我瞎说几句。

我觉得：好地点的门面和学区房属于值得考虑的。

至少哪个更好，就要比较哪个潜力更大了。

作者：晋朝人 日期：2010-08-26 21:51

作者：晋朝人粉丝 回复日期：2010-08-25 19:34:08

=====

不知道你那婚房是哪年的？小区好不好？

意思就是想知道几年后，档次会不会显得太低了。

如果档次不会下降太大，这决定了将来的升值潜力。

市区小高层确为稀有品种，

只是几年后显得档次太低，不一定能比过新建高层。

你说的，新西城是原来就有很多居民，还是一片空地新建出来的？

一片空地新建的中心，往往发展成熟至少要5年以上，

而这5年会不断有更好的楼盘出来，

投资见成效会有段不少的时间，
这对小投资人来说，往往不合适。

不看实地，真的是只能算是盲人摸象。

另外，6 楼对出租来说，影响并不那知大，
如果你判断该学区房值得长期拥有，
那你花 2,3W 换 4 楼就值。

如果不值长期拥有，就不用折腾了。

作者：晋朝人 日期：2010-08-26 22:25

作者：绿蚁 0118 回复日期：2010-08-25 23:26:25

晋大哥，我一直觉得青岛的房价虚高。

市区的房子价格在市中心都是 2 万左右，在大概二环的位置看样子也要 1 万二三了，现在我们在的这个地方是城乡结合部，十分钟不到就到郊区了，我旁边的房子上次开盘都 9200 起。但租房子，两室一厅的不会超过 1500，而且没有什么基础建设，一下雨就到处是水，还坑坑洼洼，青岛的路从来都在修，本来只有 15 分钟的路程，上班至少要 40 分钟，堵得长要 1 个多小时。

五一之后，附近的房子降了点，八千多。

但是青岛的平均工资只有一千八百多啊。

这样，还有买的必要吗？我最近也很纠结，到底是继续租房还是买房？之前错过了 08 年以前买房，感觉现在像 08 买股的人一样，高位接手

其实青岛的房很多都被炒房人买了，我觉得是房比人多

=====

有能力，快买吧。往市区买。

既然你问到我，我就多解释几句。

你住的地方，近郊区了，需求不如市区，但前期跟着涨，所以，价格与需求实际上有差距。

所以，一旦有风吹草动，这个空间就很容易被挤出来。

而，市区的房，肯定是人比房多。只是能不能得到的问题。

再一个，你租房，要交租金，你买房要交月供，

但，你租房的租金是白白送房东的，

而月供是你的购房款，是你自己的。

就这一条，你都应该买房。

08 年你也感觉房价虚高吧？你的感觉是不对的。

青岛的房子不只是青岛人在买，

只算青岛人的收入，是不对的。

除非青岛的房子只能让青岛人买才行。

要知道，外地人要在青岛落根的决心和牺牲精神是本地人难以理解的。

青岛人的收入并不重要，重要的是青岛人的竞争对手的收入，

同样，你的收入也并不重要，重要的是你的竞争对手的

收入.

而且,平均收入不能说明问题.

房子是价高者得.得房者一定是少数人.

少数人决定了房子的价格.

不要犹豫了,过三年你再回头看,你会觉得今天的价格很便宜.

你是不是现在觉得 08 年很便宜了?

作者:晋朝人 日期:2010-08-26 23:02

作者:yostarli 回复日期:2010-08-26 22:57:16

大哥出现了!哈哈.我发现自己够大胆的,在你的地盘给你的偶像说了自己的看法.但赌对了.有个最近遇到的疑虑,其实上次问过大哥了,就是小产权房问题.大哥有没有操作过这样的?在老家我是知道的,当地村里有干部卖的自建房,住了很多年也没有见出过事.问题是 我现在一个一线城市,还是怕出事的.是不是胆子太小了?但的确相比周围动辄 1.5-2w 的,这种房很吸引我这种刚需.还是请大哥指点指点吧!

=====

小产权没买过.

不过,我觉得应该没什么关系,只要价钱合适,呵呵.

作者:晋朝人 日期:2010-08-26 23:18

作者:yy45678 回复日期:2010-08-26 22:49:40

楼主您好，想请教下，最近想买房，三线城市老住宅区（我们那里最早的商品房 90 年建的）附近一幢私房，上下二层半，带地皮 93 年的房子，所有证件齐全，不好的是建在一个山坡上不能进车子。售价一起 30W，另是城市新区，新市政府边，小区房。现在还很荒，什么都不方便，但环境很好。请问是买哪一个房子好？我们那里平均楼价 2000 左右。

=====

=

老宅占地多少呀？能否自己重建呀？哈哈。

作者：晋朝人 日期：2010-08-27 21:37

作者：jingjis 回复日期：2010-08-27 11:02:45

楼主麻烦问一下，北戴河，南戴河的房子是否值得的投资？

=====

请俺去住半个月，可能就知道了。呵呵。

作者：晋朝人 日期：2010-08-27 21:42

作者：晋朝人粉丝 回复日期：2010-08-27 17:49:05

04 年建的房，不会差。硬伤是没有电梯。不过，也不错了。

早应该出租了，呵呵。

拆迁你就发了，估计 04 年建的可能性不大，呵呵。

租金肯定会逐年增长，你就慢慢乐去吧，呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2010-08-27 21:47

作者: 幸运之泉 发表日期: 2010-8-27 15:38:00

刚刚发到你另一个帖子上去了，还是发这里合适点。

晋大哥，我打算买杭州老余杭(杭州郊区，配套成熟)，那里均价在 1w 左右，看中一个二手房，总价在 90w 左右，按现在的首付 3 成 30w 的情况压力比较大，基本把我的储蓄和家里的储蓄消耗完了，可能还得借钱。

想请教：

1、首付占自己可支配货币多少合适？

2、月供占我税后收入+公积金的 1/3，这样的比例是否合适？

关于首付月供这些请你指导下。谢谢。

=====

这个需要了解很多信息，才好说，因为会因人而异。

比如：此房自住？投资？

是不是非常满意此房？还是过渡？

结婚了吗？老婆收入如何？

太多了...

作者: 晋朝人 日期: 2010-08-27 22:15

作者: 盛开在春天 回复日期: 2010-08-27 21:43:45

晋朝大哥在线啊，给粉丝们说说您最近忙什么呢？有没

有准备出手的想法？嘿嘿

=====

有呀.

不是被新政给踢出来了么？呵呵.

作者: 晋朝人 日期: 2010-09-06 09:04

作者: goldsunco 回复日期: 2010-09-03 22:47:03

关于选房想请晋朝大哥参谋:

我的拆迁安置房已经封顶了, 由于是安置房, 房子不太理想, 只能选相对好点的. 这个小区不大共有 8 栋, 23 层. 前面是高架桥, 后面有火车, 实在是不宜居住, 只是地段还行, 交通方便. 这 8 栋楼房的分布是: 前面一排 3 栋 (A1, A2, B), 中间一排有 2 栋 (D1, D2), 后面一排 3 栋 (C1, C2, C3), 前面一排和后面一排都是 2 梯 4 户, 2 室 2 厅一卫的, 电梯左边 2 户, 右边 2 户, 其中北边的房子比南边的大几个平方, 只有一间房朝南, 冬天会显得阴冷; 南边的房子全部朝南, 冬天的太阳会较好, 但没有南北通透, 通风差些. 中间一排是 2 梯 6 户 (还是 8 户目前没有明确, 中间隔断还没砌) 垱头的户型比较好, 但每层住户太多会比较吵. 这样的楼盘该如何选呢? 先考虑么事, 后考虑私么事? 请楼主不吝赐教, 谢谢

=====

楼栋、房型只有看现场才能判断.

建议, 最好朝南.

另外，中间的是不是安静些？

作者：晋朝人 日期：2010-09-06 09:07

作者：大爱无奖 回复日期：2010-08-28 00:06:39

楼主你好！看你的帖子有两年了，非常佩服你，也一直在学习你的思路 and 理念，如今有个迫切问题想请教你，是这样：在我们这个小城市有一在建休闲广场有地下商场同时在建之中，算是内铺，面积 24 平方，大约 5、6 千一平米，总价 17 万左右，开发商承诺 10 年包租，每年返租金 8%，大概一年 1 万 3 千，10 年后自己经营，另有一家很有名超市已经签约商场 20 年并且再有场地一半和一知名快餐也要入驻，请问能否投资买入？

=====

这个问题，前面有回复。参考看一看。

作者：晋朝人 日期：2010-10-07 03:21

作者：武汉女将 回复日期：2010-10-06 22:08:11

老乡好！请教！

沌口万达经开的商铺你怎么看？

给个意见！谢谢~

=====

好的可能性比较大，呵呵。

作者：晋朝人 日期：2010-10-15 08:51

作者：家在西北 发表日期：2010-10-9 9:06:00

楼主好，看帖很久了，受益良多，一言难尽。

小弟乌鲁木齐市，家庭月收入全部 2 千元。目前有单身公寓 2 套已经出租，订了 2 套小电梯公寓各 30 平方米未交工，一块地皮 600 平方米无力盖房。乌鲁木齐市房价涨势迅猛，大哥有何建议？不吝赐教。谢谢。

=====

干得不错，继续，呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2010-10-15 08:53

作者: lujie74 回复日期: 2010-10-12 20:18:14

楼主朋友，请教你：

我家在三线城市，自己家盖的平房，现在城中村要改造，还未开始，大概要 3 年左右开始改造，我要不要加盖二、三楼。将来开发的话二、三楼能赔偿房子吗？希望楼主能给个建议。

=====

这个俺不了解，问问经历过的人就明白了。

作者: 晋朝人 日期: 2010-11-01 23:36

有些人的命运是他们自己的选择，只是他们自己不知道而已。看看他们眼里：经济马上就要崩溃了，处处有泡沫。买房人不是笨蛋就是贪污犯。高速发展中的中国是垃圾，应该逃离，不造一反是不能拥有房产的。地震马上就要发生，高楼大厦只能有 30 年有寿命。等等等等。。。。。。他们眼里的世界

就是这个样子的，目光所到之处都是负面的。那么，他们的生活会是阳光的吗？他们的作出的选择会是正面、积极的吗？答案是肯定的，他们的生活必定会同他们看到的一样灰暗、悲惨-----至少他们自己会是这种感觉。

作者: 晋朝人 日期: 2010-11-01 23:40

作者: 租来的风 回复日期: 2010-11-01 15:28:17

一直潜水中，交房了，也让楼主分享分享我的“胜利果实”吧。

第一套二楼门面现在出租了，比预想的年租金 3W 要好，一年租金 5.5W（比隔壁少租 5K）。而且房价涨了一倍。

第二套两室两厅去年年租金近 1.3W，今年 1.5W。房价也涨了 2K 多/平米。

第三套一室一厅准备装修，中介讲精装月租金有 1.5K。总房价涨了近 10W。

第四套花了点工夫已经住进去了。

=====

挺过来了？祝贺你进入到快车道了，哈哈。

成功的感觉很棒吧？ :)

作者: 晋朝人 日期: 2010-11-02 08:48

作者: 绿若青衣 回复日期: 2010-11-02 08:12:19

怕楼主没看到，在发一次！

晋楼主沉默良久，怕是研究加息去了吧！那么好的帖子，

顶起！

也有个问题想请教楼主和无畏兄！

今天刚刚签了一套房子，6 万的转让费，套内面积实际测量 38.5，实际面积待定，开盘价格待定。据中介说大概在 7000 左右。此房位置就在昆明最大的批发市场旁边，是批发市场规划的精品街。这房子可做住宅，也做商用，只有五楼高，我的在三楼，靠路边。属于批发市场的二期配套工程。12 月份开盘，明年 3 月份交房。三期批发市场工程已经开工。目前一期的同样的房子租金在 1250 每月。一期没电梯，估计我的房子租金会高一点。请问这样的房子适合长期持有么？

还有，这个房子要贷款一半，我想来想去，不知道这个房子，是贷款越短越好还是越长越好？

望两位兄台百忙之余，各抒己见！多谢多谢！

=====

每月还固定的那种，等额。越长越好。

作者：晋朝人 日期：2010-12-13 16:54

已修改好了，恢复原样，感谢天涯斑竹的辛勤工作

作者：晋朝人 日期：2010-12-29 23:11

作者：xhyhzy 回复日期：2010-12-29 21:36:37

=====

如果是我，可能会考虑卖掉换一套，

毕竟,你当前最需要的是是一套合适的自住房.

买自住房也是一种投资.

第一次买房,经验不足,想来下次会好多了.

适当贷点款,房子可以尽可能买好些大些,很划算的.

作者:晋朝人 日期:2010-12-29 23:15

作者: ilexlee 回复日期: 2010-12-14 22:36:44

=====

可否家里小房抵押银行,并出租,最好租金月供相当,
抵押的钱,在北京买,毕竟,你要留北京,房子是必需买的.

作者:晋朝人 日期:2010-12-29 23:18

作者: 逍遥楼主 009 回复日期: 2010-12-14 01:30:26

=====

肯定地是优先考虑.

最好是融资,两者都解决,呵呵.

作者:晋朝人 日期:2010-12-29 23:39

作者: mcdull1939 回复日期: 2010-12-26 21:24:44

和若猪相似

不过他是先看清大势再动手

你是摸石头过河

Ps. 务 必 加 强 [財

技]<http://blog.sina.com.cn/u/4aea60e60100ehar>

=====

麦先生,俺一直是摸着石头过河,呵呵.

作者:晋朝人 日期:2010-12-29 23:40

作者: mcdull1939 回复日期: 2010-12-26 21:24:44

和若猪相似

不過他是先看清大勢再動手

你是摸石頭過河

Ps. 務必加強 [財
技]<http://blog.sina.com.cn/u/4aea60e60100ehar>

=====

麦先生,俺一直是摸着石头过河,呵呵.

您要收俺,俺就跟您混,呵呵.

作者:晋朝人 日期:2010-12-29 23:49

作者: 房奴十年 回复日期: 2010-12-29 22:59:23

晋朝人,我跟你的直线距离是五百米。

老乡的帖子顶一下。

武汉,我想念你!

=====

五百米?这么近呀?一起喝茶很方便了,呵呵.

老房卖了,买新房了吗?

作者:晋朝人 日期:2011-01-06 09:32

作者: 上海美少妇 回复日期: 2011-01-05 17:51:19

=====

你究竟是成都的还是上海的呀？

建议考虑市区小户型和商铺，

至於哪个，要视具体项目比较，才好确定。

只是，挑商铺技术要求更高，不知你能否把握好否？

作者：晋朝人 日期：2011-01-24 21:15

第七回 思想有多远，我们才能走多远

作者：晋朝人 日期：2011-01-24 21:32

第七回 思想有多远，我们才能走多远

作者：晋朝人 日期：2011-02-12 17:05

其实，长久以来，我都有这样的担忧。

购房置业，是很具体的事情，网上的交流实际上是很不靠谱的，因为要因人而异。购房不看实地，不考虑个人的实际情况，下结论等同于盲人摸象，害人害己。

所以，我在此请朋友们原谅，我今后不对具体购房行为给出意见。如果大家爱护我的话，请不要再这样要求我。实际上，这也是对朋友们负责。我自己买一套房都要经过大量的调查咨询，还不一定决策正确，那么，单凭网上的只言片语就给出结论，实际上是很不负责任的，非科学非理性的行为，也是不符合投资理财原则的。

故，我不能对具体的购房行为给出意见，并不是不想尽一己之力，实在是这种行为是不合理，轻率的行为。为了大

家也为了自己，请大家多多原谅。以后，凡是具体购房的回复，我能力有限，就不回复了。

最后，请大家理解和支持我。谢谢。

作者：晋朝人 日期：2011-02-22 02:35

思想有多久，我们才能走多远

虽然这是一句广告词，但，我很喜欢。

这么多年来，我每每回想与反思，我之所以拥有今天这点觉悟，究竟是源至于什么？这万里征途的第一步是从何时、何地开始的？

每到这个时候，我脑海时总是不由的浮现出同一个时刻和同一幅场景。

这里没有戏剧，没有故事、甚至没有情节，只有平淡如常。因为，那天，我象往常一样，走在回家的路上。

年少时，我是个自视很高的人，或者说，是一个自以为脱离了低级趣味的、高尚的，有才华的人。睥视凡尘、胸怀天下。简而言之，认为自己是个了不起的人，干大事的人。

俺这样期许自己，很为自己找了些理由。

比如，小学三年级已经读完了四大古典名著。《三国》、《水浒》、《西游》、《红楼》。随便提一句，古文完全是自学，没有人教，拿着书自己连猜带蒙，无师自通。要知道，那是个教育很落后的年代，以上那些书基本算是禁书了。当然，还有些其它理由，等等等等。让俺，常以才子自许。

俺提这些，不是自夸，实际上，俺羞于提及，因为这让俺想起曾经的、幼稚、无知的自己。说这些，只是想告诉大家，俺，曾经是一个自以为是的人。

但是，麻雀终归是麻雀。幻想终归要破灭。

那天，我象往常一样，走在回家的路上。内心悲愤压抑之极。因为，这些年，我过的很失败。

俺是一个很失败的人。俺很绝望。

作者: 晋朝人 日期: 2011-02-22 02:48

作者: 隐于山水间 回复日期: 2011-02-22 02:46:32

还以为失眠的就是我一个，

晋朝兄也失眠啊

别太伤感

回头看,过去的每一天的自己都是幼稚的

但身在其中,你会觉得,刚刚好...

=====

原来黑夜里还有同路人,握个手. 呵呵.

作者: 晋朝人 日期: 2011-02-22 10:24

第七章 思想有多久,我们才能走多远

虽然这是一句广告词,但,我很喜欢。

这么多年来,我每每回想与反思,我之所以拥有今天这点觉悟,究竟是源至于什么? 这万里征途的第一步是从何时、何地开始的?

每到这个时候，我脑海时总是不由的浮现出同一个时刻和同一幅场景。

这里没有戏剧，没有故事、甚至没有情节，只有平淡如常。因为，那天，我象往常一样，走在回家的路上。

年少时，我是个自视很高的人，或者说，是一个自以为脱离了低级趣味的、高尚的，有才华的人。睨视凡尘、胸怀天下。简而言之，认为自己是个了不起的人，干大事的人。

俺这样期许自己，很为自己找了些理由。

比如，小学三年级已经读完了四大古典名著。《三国》、《水浒》、《西游》、《红楼》。随便提一句，古文完全是自学，没有人教，拿着书自己连猜带蒙，无师自通。要知道，那是个教育很落后的年代，以上那些书基本算是禁书了。当然，还有些其它理由，等等等等。让俺，常以才子自许。

俺提这些，不是自夸，实际上，俺羞于提及，因为这让俺想起曾经的、幼稚、无知的自己。说这些，只是想告诉大家，俺，曾经是一个自以为是的人。

但是，麻雀终归是麻雀。幻想终归要破灭。

那天，我象往常一样，走在回家的路上。内心悲愤压抑之极。因为，这些年，我过的很失败。

俺是一个很失败的人。俺很绝望。

作者：晋朝人 日期：2011-02-22 22:10

俺是一个很失败的人。俺很绝望。

虽然，现在大家对所谓体制内人员羡慕嫉妒恨，可是改革开放初，特别是80年代后，所谓体制内的人员很可怜、很悲哀。尽管俺不是体制内的，可俺是拿死工资的一类，比那些公务员有悲之，无不及。估计大家已经不记得，或不知道当年的一些俏皮话了。“做导弹的，不如卖鸡蛋的。”“拿手术刀的，不如拿劈肉刀的。”诸如此类。

知道教师节和护士节的来历吗？

因为那时教师和护士之类人员工资太低，国家只能许以精神鼓励。故，教师冠以：“未来园丁”，护士尊为：“白衣天使”。其实就是“安贫”的另一种好听说法而已。

面对市场经济滚滚浪潮，俺还没有明白过来，就被淘汰了。俺那时的工资远远低于俺在工厂当工人的亲戚。俺在文中提及过的那位男亲戚的工资常是俺的一倍，或一倍+。记得，不少人跟贴，曰俺不穷。俺只能苦笑。

曾经自负读书破万卷，却落得破帽遮颜过闹市。

失落。痛，在心底。

后来，大环境虽有所好转，但俺的运交华盖并未休。俺发现，俺与俺的朋友们，无论是事业还是生活诸多方面，不知什么时候，距离越拉越远。我相信，大家都有过这种经历和见闻。同学、朋友，走出学校，踏入社会，起初大家起点一样，可是，几年以后，忽然发现有人春风得意，有人落魄潦倒，世间百态，高低显现。

作者: 晋朝人 日期: 2011-02-22 22:40

其他的朋友俺就不提了。京片子，还记得吗？跟俺一起在东湖买地的那位朋友。俺一家三门困顿在 28 平方的两间小公房里时，他因为凑起了 6 万块的集资款，一家三口住在三室二厅的 100 米豪宅。其实，俺 28 平方的小二房，比起以前，应该已经算改天换地的享受了。可是，每每去京片子家玩，俺是何种心情，需要俺描绘一下吗？而且，这么一过，就是好多年。

起初种种，俺还可以装作不在意，把头埋在沙里，自欺其人。终于，俺的朋友们越走越远了。终于，俺无法装着无动于衷，装不下去了。

看电视、玩游戏、看小说也无法排解心中的痛。悲哀，常常黑夜里袭来。俺，躺在床上，睁眼呆想，心中阵阵绞痛。俺，曾经聪明灵利的一个人，就要这么失败的度过一生了？为什么会这样呀？

作者: 晋朝人 日期: 2011-02-23 00:58

其他的朋友俺就不提了。京片子，还记得吗？跟俺一起在东湖买地的那位朋友。俺一家三门困顿在 28 平方的两间小公房里时，他因为凑起了 6 万块的集资款，一家三口住在三室二厅的 100 米豪宅。其实，俺 28 平方的小二房，比起以前，应该已经算改天换地的享受了。可是，每每去京片子家玩，俺是何种心情，需要俺描绘一下吗？而且，这么一过，

就是好多年。

起初种种，俺还可以装作不在意，把头埋在沙里，自欺其人。终于，俺的朋友们越走越远了。终于，俺无法装着无动于衷，装不下去了。

看电视、玩游戏、看小说也无法排解心中的痛。悲哀，常常黑夜里袭来。俺，躺在床上，睁眼呆想，心中阵阵绞痛。俺，曾经聪明灵利的一个人，就要这么失败的度过一生了？为什么会这样呀？

苦闷了很多年，一天又一天。

没有电闪雷鸣，没有花雨满天。但，所有的追溯都交汇在此时、此地。

有一个年青人，他走在人群中，他在这个路上来来回回走了一两年。他就是你路上擦肩而过的那个陌生人，他普通、平常，你都不会多看他一眼。这个并不年青的青人，他就是我。他从你身边走过，你并不知道，在那一刹那，他春茧破壳，化蝶如艳，脱胎换骨。

他，悟了。涅槃新生。

作者：晋朝人 日期：2011-02-23 01:15

看到上面几位朋友的回复，感慨万千。俺谢谢你们的共鸣。

除了说谢谢，还能有什么能表达我的心情呢？

这一章，我写的很痛。但是，有什么办法呢？只有勇敢

面对，别无出路。

作者:晋朝人 日期:2011-02-26 09:15

仿佛命中注定一样，该来的终于来了，虽然来的太晚。但，幸运的是，毕竟来了。在这段并不长路上，俺想了很多——很多的人和很多的事。

一直以来，俺从来不认为俺比俺的那些朋友们差。

一起混了这么多年，谁不知道谁尿床的事儿？很多时候，俺觉得俺兴许比他们还要强几分呢。

我相信，很多人都有过少年轻狂的岁月——视自己超凡脱俗、与众不同。只是，很不幸，俺打小受无聊文人的毒害，沉浸日久，竟信以为真，久久无法自拔。

事实的真相是什么？真相就是，我一直以来就错了。

我眼中的我，与旁人眼中的我是不一样的。而旁人眼中的那个我，可能才是更接近于那个真实的我。

俺一直以为自己是个高雅的人，睨视市井俗人。其实，在熟人眼里，俺就是一个不通人情世故的呆子。

俺以为自己不拘小节，风流倜傥。其实，在同事或上级眼里，俺拖拉，散漫，极不靠谱，远不如瘦友那样的人，踏实、认真、可靠。

俺以为自己胸怀大志，志向高远，不肖假手于琐事。其实，俺父母的评价就是：“思想上的巨人，行动上的矮子。”

太多太多。

俺忽然意识到，就是在俺从前老师的眼里，俺甚至都不是一个聪明的学生，至少不如很多同学聪明。而且，俺发现，这应该是事实。

当我借助旁人的眼睛自省时，我看到了一个不一样的自己。

看看俺的朋友们，再看看俺自己。俺，真得有自己想像的那么好吗？

孔子说：“人贵有自知之明”。

孔子真是圣明啊。

人，认清自己真得很难。即使象唐太宗这样天纵英明的绝世英才，也需要借助以魏征这面镜子，来认识自己。

以史为鉴，可以知兴亡。以镜为鉴，可以正衣冠。

这一刻，俺终于明白了：其实，俺就是一个普通人。芸芸众生。

从前是。现在是。将来还是。

这一刻，俺还明白了：事实上，俺身边的朋友、熟人、同事拥有着许多俺不具有的优点。从前是。现在是。将来还是。

孔子三千年前就明白了这个道理。所以，他告诉我们：“三人行，必有我师。”

当我走完这段路的时候，我走过了一段痛苦的心路历程。

当时，我并没有意识到，我刚刚完成了一场思想上的蜕

变。它于我，影响深远。它的重要意义俺也是很久以后才明白过来的。当时，我只是为自己深深地难过：原来俺就是一个普通人，而且，还是一个很失败的普通人。那些俺一直视为庸庸碌碌之辈的身边人，其实，他们远比俺高明，胜俺远矣。让人难过的是，之后，我也核实了这一点。

思想有多远，我们才能走多远。思想上有盲点，那么，我们行为上也一定会有盲点。思想上达不到的高度，我们行动上也一定难以达到。

打那以后，我常常不由自主的观察、分析俺身边的朋友和熟人，他们究竟有什么胜过我的地方？让俺惊诧的是，俺居然发现了很多、很多。远比俺想象的多的多。

我学到了很多東西。那是俺以前从未发现过的。

俺可以举出很多事例。

作者：晋朝人 日期：2011-03-04 16:18

讲个经典案例。当然，这是俺个人的浅见，所以，写出来借看官们的镜子照照。嘿嘿。

嗯，又跟俺胖友和瘦友有关。哈。

前面俺提过，当年俺曾和他们一起凑钱，买下了一个黄金地段的一楼商铺。后来，俺准备买汉阳的那个铺子时，手头只有二万块钱。一狠心，交了一万定金。没钱了，接下来怎么办？筹钱。不对，应该是“愁”钱。

手上原来还有点美金，卖了。并且劝家人也把美金换成

人民币。因为人民币要升值的消息早就沸沸扬扬了。俺也看出来，人民币升值是必由之路。可是，早先，美元只能卖银行，无法从银行买的。家人那点美元得来不易，怎么舍得卖？一年后，他们才卖，损失了不少。唉。

又拉上胖友，把两人合买的一些熊猫银币卖了，基本上没赚钱。搞笑的是，一年后居然在床下发现还有一包漏掉了。而这漏网的一包，让俺们小赚。呵呵。可惜了，没多漏几包。没办法，也是俺急着筹钱，卖早了。

钱还差的远。

俺便打起了那一楼铺子的主意。毕竟投入不大，油水有限，退出来换大的应该更值些。俺放风说，要股权转让。可是，与胖瘦打小的朋友，这个利润怎么算？高了不合适，低了心又不甘，犯难呀。三人为这事嘻嘻哈哈瞎扯过几句，一直没有定论。

这天，三人开车去汉阳，说要欣赏欣赏俺的新产业。之前，俺劝过他们也来投资，他们说太远，麻烦，而且，也没钱。车上，胖友又打哈哈，说看在朋友一场的面子上，只好救民于水火，舍身成友，吃点亏，接俺的盘吧。瘦友一旁附和：“那是那是。”两人乐得不行。

俺听了，便笑骂说，俺现在退出，真真便宜了你们这帮孙子。困难时期抗过了，让你们摘了桃子。

胖友装出认真的样子，问瘦友：“铺子涨了不少了吧？”

有 20%了吧？”

瘦友貌似认真地想了想说：“不止不止。应该有 25%。”

两人一唱一和，乐成一团。俺被他们搞得哭笑不得。
“25%？没有没有。5%都没有。”又忍不住骂了一句：“见了你们的鬼了！”

他们听了，乐得更开心。就这样，他们拿俺取笑了半路。
后来，瘦友稍稍认真地对俺说：“我报个价。你按这个价卖给我也行，按这个价收我的股份也行。”

俺心中一动，回头看着他：“真的？”

“真得。”他不动声色。

俺突然对瘦友心生佩服。“你说。”

他报了个价，转问胖友如何。胖友又打哈哈，说虽然是朋友，这是不是也便宜俺了？

我又追问一句：“俺收你的也行？”

瘦友淡定地说：“行呀。随便。”

俺知道，其实他算定，俺不太可能出手收购。俺顿一顿，大约三秒钟，便说：“行，就这么定了。”

一件难题，俺们就在车上，嘻嘻哈哈，三言两语就搞定了。

瘦友报的价，正好是俺前期投入的一倍。几天后，他们每个人各给了俺原来投入的钱的总数，加起来正好是原来一倍的数。俺给他们签字画押，了结了此事。毕竟更名会产生

太多麻烦和无谓的费用，大家都觉得没必要多此一举，所以，现在合同上还是三人的名字。

因为有一年的建房、和近半年的免租期俺在背贷款，而且，俺又用租金还了多年的贷，这些费用沉没在房款本金中了。所以，实际上，他们从这块又拿回去不少。俺大致估了一下，实际回报应该在 40%左右。之前，俺也想过这个问题。那时已经有点觉悟了，觉得应该顾及朋友之间的关系，能收回本金，有一定的利润既可，毕竟朋友一场，肥水也没有流外人田。总归大家都不吃亏，将来朋友好相处。

这件事，俺回味了很久。

首先，瘦友在处理这件事上，肯定顾及到了朋友之间的友谊。瘦友的提案，立足在公平、合理的基础上，轻而易举地化解了两难的局面。俺曾经也遇到过这类困境，但算计来算计去，双方都难以满意，纠结的很。瘦友简明扼要的方法，高明俺 N 倍，俺与瘦友高下差距顿显。

至于胖友，那就更高明了。

俺突然发现，每每提及此事，胖友总是打趣嬉戏，乐呵玩笑。高呀！多少敏感的话题、尴尬的气氛都化解于无形。这时，俺才想起来，不仅此事，在以往很多重大、敏感事情上，胖友总是营造一种玩笑的气氛，在轻松愉快中，不显山不露水就处理了。

高！实在是高！

俺们遇到重大、敏感的问题，常常是剑拔弩张，慎重其事，如临大敌。高人呢？举重若轻，闲谈嬉笑，三言两语，化解于无形，你甚至都没意识到。胖友常常是，越敏感、越要紧的事，越是用玩笑的方式，真真假假，轻松自如。

这些，以前俺怎么没有注意到？因为以前的俺自以为是，以为自己聪明过人呢，光顾着自我欣赏，怎肯虚心视人？

能被眼睛看见的，那是小聪明。智慧，需要大脑去看，才能看见呀。

超越俺们的人，一定有超越俺们的智慧，你必须要用头脑去发现，光靠眼睛是看不出来的。俺如果不是醒悟了，认识到他们比俺高明，否则，俺怎会对胖瘦两友有这番新的认识和发现？现在肯定还是如以前一样蒙在鼓里，坐井视天，不自知呀。

作者：晋朝人 日期：2011-03-04 16:35

肯定，胖瘦两友的作法，对很多人来说，这些并不是什么了不起技巧。只是，对俺这么个一直不开窍的书呆子来说，真是醍醐灌顶，有茅塞顿开的感觉。

作者：晋朝人 日期：2011-03-04 16:55

以前，与瘦友出去办事，常见瘦友与人打交道时的开场白是：“嗯，这个问题我不是很懂……”。“我比较外行呀，是不是……”。“这个我没明白……”等等。

有次，瘦友笑道说，自己发现低调、装傻效果真好。

这一切种种，俺一直都当过眼云烟，未在心里留下一丝痕迹。但，自从俺意识到自己技不如人，肯虚心学习、观察朋友、熟人的言谈举止以后，才明白俺从前是多么无知无畏呀。

作者: 晋朝人 日期: 2011-03-04 16:58

高人就在俺们身边。

俺明白这点太晚。活该俺受罪。呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2011-03-04 17:32

高人就在俺们身边。

俺明白这点太晚。活该俺受罪。呵呵

当年，胖友想指点俺炒股的时候，俺要是明白了这个道理多好，也不会浪费了这么多年的好时光呀。俺认定自己聪明过人，怎肯受教于人？定要与他争论个高下，证明自己比他聪明。结果呢？只证明了自己太傻。呵呵。傻呀！

俺自怨自艾，叹怀才不遇之时，朋友们埋头苦干，脚踏实地，并聪明地，一次次抓住一个个机会前行。俺只看到“叫花子吃肉，没看到叫花子挨打”，忽视了人家付出。所以，这些年俺过得不如意，全是自作自受。上天是公平的。俺傻了这么多年，不该自食苦果吗？嗯，上天是公平的，“栽什么树苗结什么果、散什么种子开什么花”。因果报应，分毫不爽。没什么可报怨的，怨只怨自己与别人差距太大，傻的太久。

作者: 晋朝人 日期: 2011-03-04 17:45

思想有多久，我们才能走多远。象天道里说得那样，自己没有悟到的，给我，我也拿不住。

作者: 晋朝人 日期: 2011-03-05 11:53

好一段时间，胖友都拿这件事打趣，说俺“资产重组”的高明，这一“滑板”打得好呀，让他们替俺背了“砣子”，实现了俺的产业升级。“滑板”“砣子”都是武汉话，要解释，怪麻烦的，大家意会吧。呵呵。

俺不知道，他是怕俺觉得自己吃了亏，帮俺找心理平衡呢？；还是变相表扬俺的操作成功？；或者说就是让俺领他们的情？俺怎么算，他们都不吃亏呀？俺觉得收俺股份时，他们心里窃喜得很呢。

前几天，哥三吃饭，又扯到这个铺子上了，胖瘦两友以对方办事不力为由，以相互指责为乐事，嬉闹起来。俺一旁笑他们两个和尚没水吃，说不如俺也用翻一番的价，重新回购俺当年的股份。记得俺当年在，何曾有这些烂事？

两人听了，立马兴奋起来，口水转到俺身上，打趣说：是呀，物业的那些小嫂子时至今日，还记得俺，还总把俺挂在嘴边上，老晋长老晋短呢。俺的提案嘛，很好、很及时、可以考虑。嗯，只是鉴于目前的行情，恐怕应该这么算。两人一唱一和，一本正经算起来，越算越高。

俺忙叫，打住！俺无非觉得兄弟伙应该一锅吃饭，图热

闹罢了，真当俺稀罕呀？爱咋地咋地。

回头一想，俺这招也不赖，从此堵了他两人的嘴，免得两孙子得了便宜再卖乖了。哈哈。

作者: 晋朝人 日期: 2011-03-05 12:15

闲话扯远了，还是说正事吧。

作者: 晋朝人 日期: 2011-03-07 23:24

作者: mcdull1939 回复日期: 2011-03-07 19:08:57

to 麦兜老师:

小弟荣幸之至。

柴米油盐多年了，视野窄逼已久，这问题真没深思过。

试着应答一下，麦师多指点。

作者: 晋朝人 日期: 2011-03-07 23:37

有点前题与麦师想确定一下才好答。不知理解的对不对？

所谓定量不定价，或定价不定量，

这个价是指利息吗？或者是指大宗商品？麦师能明确一下才好讨论。

就目前的消息有一点应该可以确定，

那就是美联储实行的是“定量宽松”，那就是注入大量流动性，

我的理解，跟当年我国 08 年的手段一样，就我个人而言，

看不出有什么区别。

作者:晋朝人 日期:2011-03-07 23:50

想哪写那。

就我个人来看，从美国的角度，我认为美联储作出了个很英明的决定。

对美国经济绝对是利好。

稀释、转嫁巨额债务；拉动经济、刺激投资。。。。。

美国经济会向更好的方向发展。

作者:晋朝人 日期:2011-03-07 23:55

目前看，更象是定量不定价，

毕竟大宗商品价值在暴涨，而没有约束的措施出台。

至于以后，我猜美联储也要摸着石头看，

主要是看，自己经济能承受的底限，

再一下，要看自己与竞争对手谁先倒下。呵呵。

作者:晋朝人 日期:2011-03-07 23:59

不过，因为美联储是占尽好处的招，主要还是竞争对手难过吧。嘿嘿。

作者:晋朝人 日期:2011-03-08 00:06

返观我国，通胀压力巨大，又加息多次，给了游资巨大的套利空间。

美联储这么搞，再是鼓励流资冲击中国大宗商品市场，让中国政府进退都为难。

所以，定量不定价，是给中国政府火上浇油。

作者: 晋朝人 日期: 2011-03-08 00:13

作者: mcdull1939 回复日期: 2011-03-08 00:04:06

下一步會定量不定价還是定价不定量？

因為 XXX

所以下一輪量化定量不定价

結果 XXX

因為 XXX

下一輪量化定价不定量

結果 XXX

期待你的应答

=====

下一步应该会會定量不定价

其实，现在就是这么干的。

因为中国产品属低端，对大宗商品的依赖多大于美国。

美国第三产业发达，它能承受的底限要好于我们。

另外，它在注入流动性，在印钞。

我们是收流动性，想压通胀，

这就注定了我们处于被动之地。

作者: 晋朝人 日期: 2011-03-08 00:21

在变种形势下，股楼应该是“被涨”。

而，楼市因行政手段暂时压制了，

股市就应该应声而涨才合理。呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2011-03-08 00:28

然，中国政府肯定不会坐以待毙，

中国政府会怎么样接招，这个就要拭目以待了。呵呵。

（不过，股市涨不在政府的担心之列，

又能收流动性，又能提高产业的身价以免贱卖，又符合经济增涨的一致性，

又能为企业融资。。。有百利无一害，何乐而不为？）

作者: 晋朝人 日期: 2011-03-08 00:36

总之，我认为会是“定量不定价”，

这是对美国最有利的选择。

作者: 晋朝人 日期: 2011-03-08 00:53

QE1 QE Lite QE2 ???

為什麼有 QE1?

結果?

為什麼有 QE Lite ?

結果?

QE2 什麼時候結束?

之後、、、

=====

為什麼有 QE1?

結果?

——

这个,其实上面已经答到了。

说得不好听,就是学了共军的损招,呵呵。

為什麼有 QE Lite ?

結果?

——

这个,我理解,还是 QE1 的延续,没有新意。

QE2 什麼時候結束?

之後、、、

——

这个,恐怕一言难尽了。

作者:晋朝人 日期:2011-03-08 00:56

QE2 什麼時候結束?

之後、、、

——

这个,恐怕一言难尽了。

我猜美联储也要摸着石头看,

主要是看,自己经济能承受的底限和变化。

再一下,要看自己与竞争对手谁先倒下。

还要看对手和各国的反弹程度,直达底线来才好。呵呵。

作者:晋朝人 日期:2011-03-08 01:01

先试答这些。

麦师提得好问题，启人深思。

估计麦师早有自己解答了吧？呵呵。

作者：晋朝人 日期：2011-03-08 01:13

美联储是一箭多雕，

1, 稀释债务。

2, 刺激国内经济。

3, 逼人民币升值。

4, 以纸币换各国（特别是中国）的商品和服务。

5, 引祸水入中国。抬升大宗商品价格，降低中国的利润和竞争力。

。。。。。。

唯一不利的，就是美元的信誉。

不过，只要打垮了对手，美元仍可以称雄天下。

作者：晋朝人 日期：2011-03-10 07:56

喜闻小人陈晓圆润地离开了，

他有何面目面对世人？

作者：晋朝人 日期：2011-03-10 11:23

作者：dog19972009 回复日期：2011-03-10 11:03:26

作者：晋朝人 回复日期：2011-03-10 07:56:41

喜闻小人陈晓圆润地离开了，

他有何面目面对世人？

陈在道义上是说不过去，但他作为职业经理人，他一切按正规流程行事，他在国美几年，功大于过，私下里认为黄家还是把国美当家族作坊，有利于国美的发展吗？

=====

管家拿人钱财，替人作事，份内。但，管家管成主人了，不是很奇怪吗？

作者: 晋朝人 日期: 2011-06-20 01:25

作者: 万里雪飘 wan 回复日期: 2011-06-19 15:38:08

回复

楼主，我们想你了!!!

楼主，我现在不能买二套房，我想入手一套省城 40 年产权小公寓，掏一半钱贷一半款。

=====

没什么关系呀，能赚钱就好，：)

作者: 晋朝人 日期: 2011-06-20 01:36

真得很 BS 自己，太懒惰了，

写个贴都三天打鱼两天晒网，呵呵.

作者: 晋朝人 日期: 2011-07-25 21:02

回复第 5170 楼，@看得见风景的窗口

2004 年毕业后，到武汉东部的一个部属高校任教，没做任何考查，把行李放到单身宿舍后就跑到学校对面...

=====

据说,可以以公司名义买.注册个公司,适当的时候解散,房产就归自己名下了.刚注册的公司,不好贷款,但你全款,就可行了.

俺没试过,据说哟.呵呵.

作者:晋朝人 日期:2011-07-25 21:17

作者:小弟问一下 回复日期:2011-07-25 19:42:28 回复

想把两个都买下,可是财力有限,只一个够首付。A 盘 6 楼位置。B 盘 13 楼位置。恳请大哥帮着看一下,买哪个好呢?

=====

这个肯定要看现场才能判断.

作者:晋朝人 日期:2011-07-25 21:30

作者:小弟问一下 回复日期:2011-07-25 21:26:24

大哥,如果是您,您买哪个?偏向于哪个?

没看,从何说起? :)

作者:晋朝人 日期:2011-07-25 23:02

作者: shijianwuyong 回复日期:2011-07-25 22:05:28 回复

月供 1300 元,目前正在出租,房租 1800 元。而我每月要还贷款,入不敷出。

=====

每月净赚 1800-1300=500, 怎么入不敷出了? 不明白呀....

作者: 晋朝人 日期: 2011-07-25 23:04

作者: 有所为_有所不为 回复日期: 2011-07-25 22:15:53 回复

回复第 5180 楼, @小弟问一下

这可肿么办? 只买得一个起, B 宜居, 正南向, 很舒服, 又比较安静。还有 B 的面积要大二十多平啊, B 楼下...

其实你分析的很清楚了, 看自己的定位, 是居是租?

+

嘿嘿.

作者: 晋朝人 日期: 2011-07-25 23:16

作者: shijianwuyong 回复日期: 2011-07-25 22:05:28
回复

08 年要是能看到晋朝人的帖子, 我现在该是百万富翁了。楼主关于 08 年最后一次买房机会预测的实在太好了! 我就是为了看晋朝人的帖子才注册的天涯账号, 如今也是 2000 多积分的人了。可惜我在 2011 年得中旬才看到晋朝人的帖子, 当时楼主已经神龙见首不见尾了。我一直在幻想晋朝人能够回来, 如今果然回来了! 我好高兴! 我在 08 年贷款买了个小户型投资房, 西安地铁 2 号线边上, 5100 元一平买的,

月供 1300 元，目前正在出租，房租 1800 元。最近流言四起，说政府要对我们中产阶级关门打狗，好怕辛苦买的房子会降价，而我每月要还贷款，入不敷出。请晋朝人帮我分析一下，现在是该卖房子了吗？（其实我信奉楼主的观念，只要政府的基础配建在进行，周边的房价不会向下波动，只是再次求证一下，顺便能得到我偶像的回复。）

=====

如果真是“月供 1300 元，目前正在出租，房租 1800 元。”，

降价怕什么？正好再买进呀，借钱都要买，呵呵。

降了你应该高兴呀，机会送上门了，何怕之有？

赶紧下手抢呀，哈哈。

作者：晋朝人 日期：2011-08-14 23:33

作者：姚 VV 回复日期：2011-08-02 18:39:04 回复

晋 和 无畏 大师，我竟然在 3 年后才看到了如此的神贴，于是虔诚的像您请教。

地点：南京

1. 老城区鼓楼 80 年代老房 50 平 2 室一套，新装，环境好，旁有秦淮风光带，学区好，但无小区物业，房屋年代太老。市值 80 万，月可租 1500，现妈妈独自居住

2. 奥体新城 95 平 2 室一套，生活便捷，环境好，06 年 6000 购入，现 170 万可卖。现我和 LG 居住，无贷款，可租

2500 元

3. 新购江宁万科 88 平 2 室一套，120 万，贷款 65 万，月还 5000，2013 年 7 月才拿房

4. 老公单位安居房，40 万 100 平，但没有房产证，并且要连续供职 8 年，如期间离职，房无偿收回，并需要支付 500 元每月（这套可以有资格买，但是没有钱了，手上现只有 10 万基金，如要买，需要向亲人借），现房，不知道要不要买

LG 月 12000，我 2010 年末生病辞职在家，现开始找工作。2 年后可要小孩。

请问大师，我现在这个情形下，应该做些什么，买下什么？租掉什么？卖掉什么？可以在山雨欲来风满楼的现今，安身立命，高枕无忧？

跪谢大师~~~~

=====

粗看了一下，个人觉得，

至少应该买下老公房，这个便宜应该占，可以占，呵呵。

搬老公房住，出租现住房，

或，出租老公房，住现房，皆可，视方便而定。

作者：晋朝人 日期：2011-08-14 23:37

晋朝老大，跟帖三个月 终于离你这么近：

偶在山东南部一个地级市工作，属三线（弱）城市所居住位置在京沪高铁站东 1.5 里 现高铁站周围正在进行枣庄

新城建设 生活圈正在形成 附近房价 3800 左右是明年的期房，有两套 100 平房子已经交首付 均价 3500 每平米 但后续贷款有些困难，如果现在转手即得 3 万元转让费，请问 是现在转手，还是想办法贷款坐等升值 有无期待？

=====

3 万转让费就出手了？小家子气，呵呵。

尽力保下一套，当然保下两套最好，呵呵。

作者：晋朝人 日期：2011-08-14 23:38

刚看了个好贴，转一下。

好象是大基本转的，俺再转下。呵呵。

作者：晋朝人 日期：2011-08-14 23:39

这是一个怎样的 20 年——关于中国发展的一点个人回忆

引子

记得好像是 1994 年，全家从大走廊、单间房的集体宿舍中搬到一室一厅的新房子时，从阳台上望出去，后面是望不到边的田野，每天早上都有邻近的武警部队跑操经过大院外的土路，喊着一二三四的号子。

不过很快，大院里新建的楼房就挡住了视野。

1995 年上初中的时候，西安的高新科技开发区才初步成型，记得一些同学转去了新设立的高新一中。我们还时不时在放学后骑自行车到高新一中去“接头”。那时候，高新一

中的那个位置已经是高新区的边缘了，行人都很少。

到 1998 年上高中的时候，骑自行车很久才能到高新区的边缘，那里新建的住宅楼和新式的住宅小区，是西安最具活力的地方。

大约是在 2001 年或者 2002 年，大学班级组织骑自行车去高观瀑布春游，大概骑了一个多小时才大致看到了高新区的边缘。

很多年以后，在上海与美国导师流连于他记忆中存在的、而今面目全非的街道时，我又想起了这个过程。谈起来，忽然有些唏嘘。不由得想把这 20 年关于中国发展的片段编织起来，以供 20 年后回首。

一、

2011 年 5 月 8 日，在苏州参加完中学同学的婚礼，乘坐动车到达上海。在离外滩不远的曼哈顿（外滩）商务酒店和美国老板见了面。他刚下飞机，没怎么正经吃过晚饭，而我也就是在街边小店吃了点馄饨和面条，所以聊了两句就决定一起出去吃饭。

酒店离南京东路很近，虽然知道实惠的馆子大约不会开在南京路上，但是要想找到口味不错的，恐怕还是沿着南京东路走比较靠谱。

我们一边走一边聊，导师提到他早年来过上海，而且住过不短的一段时间。他说那时是他的岳母（前岳母，其实）

作为美国一家公司的代表常驻上海。据说她本不想来，所以提了很多的要求，希望能吓倒管理层。当然，另一方面的考虑是，如果真的被派来了，起码不会生活得太糟。她提出的一个条件是：必须住得靠近市中心，而且必须是独栋式洋房。幸运而不幸的是，公司还真的找到了这样一个地方，据说是以前江青的宅邸，月租金一万美元。这件事发生在 90 年代。

说到这里，我们已经往南京东路深处走了一会儿，我忽然看到了必胜客，于是戏谑地问导师：“想要尝尝中国的必胜客吗？”

老板笑道：“Why not? I'm open to everything.”

我那时还有些怀疑老板的这则声明，不过几天以后和老板吃了川菜，并且听说老板勇啃鸡爪之后才明白，他还真的是 Open to everything。

说起来必胜客也是中国学生在美国的一则经典笑谈。这个在美国差不多算是稍微高档一点的快餐厅的店，到中国摇身一变，竟变成中高档餐厅。美国人多半对此惊讶不已。不过相比于哈根达斯的虚高价格，这个直译名为“皮萨屋”的饭馆起码在中国能把装潢和食品做得看起来还算符合价位。

点餐的时候发觉中美两边对于皮萨尺寸的描述有相当的不同。我们点了一份普通尺寸的海鲜皮萨，结果上来以后还以为是单人份的那种。不过口味倒比美国那些高档皮萨店还强，起码我这么觉得。

于是老板又讲起很多往事。比如他早年来中国，不知在飞机上吃了什么东西，水土不服，到西安旅游时在陕西历史博物馆里吐了个一塌糊涂。因为这件事，他对乘坐中国航空公司的班机总是有些抗拒。这我之前就知道。

不过这一次由于特别的原因，他还是选择了中国的航空公司。我问他体验如何。他居然赞不绝口，说这航班居然在每个座椅背后都有电源插口。他说他在美国国内飞基本都没见过。说实话，我也没见过，我乘坐过美联航和达美的航班，一般机型都比较老。

然后老板又提到了他乘坐磁悬浮，感觉也不错。于是就说，现在中国的东西居然大多比美国先进。

我解释说，这是恐怕一个更新换代的问题。美国早已经在这些东西的早期版本出来的时候就拥有了它们。中国后发展起来，于是购买、建设的时候就用最新版，而美国因为已经有了，也不太想花大价钱更新，大约要等这一批用退役了才会更新。

老板大致同意。

这时候回想起 10 年 20 年以前真是感慨啊。那时候美国、日本就是先进的代名词。没有什么东西是中国比美国还先进的。不，我并不是说生产。连买来的更先进的都没有。

二、

国际会议的最后一天，会议组织方安排了乘坐游船夜游

黄浦江。其实这并不是我第一次在这里坐游船。第一次是2006年参加研究生数学建模大赛的颁奖典礼。仅仅是5年，江边的楼群就增添的许多新的景色。

国际会议开完之后第二天，老板挣扎着改完了拖欠的考试卷，坚决要出去走走，找找当年的感觉。他说他很喜欢外滩这一块，所以每次来都住外滩。我猜，也许是这一块的变化没有其它部分大的缘故。但是这一天，他却想去当年他住过的那个“毛的小老婆的宅邸”（导师语）看看。

很幸运地，我们找到了。这个地方现在叫做东湖宾馆，在闹市之中，一片绿地，几栋别墅式的洋房。我其实很好奇这个90年代月租金上万美元的地方，今天价格如何。遗憾的是，在网上也没能找到。导师说当年这个地方别墅还没那么多，记得还有露天泳池，不过看起来可能后来填平了，又加盖了别墅。

我们在周围街道走了许久，他显得比往常略微沉默了些。直到看到一处老街，临街二楼依旧是挂着“万国旗”，临街一楼多是小店面，而老人们，就在街边打着扑克。导师很兴奋地说：“对，当年就是这个样子。”

我这才明白，他在寻找的是记忆中的街道。而之前看到的只是面目全非的过往。

从小街四周看去，左右都开发得差不多了。也许再过几年，这里也会消失。

站立在那处街头，目光可以越过街道背后的围墙，看到远处的工地，还有高耸的塔吊。又想起那个一语双关的笑话：“The national bird of China is crane.”（中国的国鸟是仙鹤/塔吊）

据说全世界有一半以上的塔吊在中国施工。这个国家变化之快、之剧烈，大概早就超出了很多外国人预期。不仅如此，也超出了很多国人的预期。

作者：晋朝人 日期：2011-08-14 23:40

三、

小的时候，耳濡目染的是各种关于外国优越的事例。比如日本小学生在夏令营中如何厉害，日本如何阴险地购买中国的资源而沉在近海以备后用；比如美国人的收入如何如何高，房子如何如何好，电视如何如何大。

那时候的外国真的很“高大全”。

那时候不但有发达国家，还有亚洲四小龙、四小虎。仿佛是个国家就比中国强。

其实直到今天，还有很多人习惯使用“你看外国就XXXX”的句式来说明中国的劣势和弱点。只是这“外国”的涵盖范围却越来越小。

如今在监狱中的那位刘先生，当时写下希望中国再做300年殖民地的惊世骇俗之语，大概是从香港的发达之中得到的灵感。而如今北美的一位华人新教牧师当年则参与编了

一部纪录片叫做《河殇》。总的意思是，中国的文化太差，必须要全盘西化才能发展。

初中的时候初看一些深入关注中外对比和中国问题的文章。记得当时大学教师工资只有 300 多块，很难留住人。父亲的一个大学同学，一位颇有才华的雷达方面的研究学者终究跑去了加拿大，在一个冰天雪地的省份做了一个小程序员。虽然那里连打麻将都很难找齐人，但是一年的工资几乎能顶他在中国的一辈子——按那时推算的一辈子。

当时年纪小，并不觉得如何。而今回想起来，当年的气氛中似乎总有种悲观的味道。

那个时候，不要说美国，连日本都是中国无法翻越的一座大山。记得一本杂志中说道中国的人力成本优势是没有意义的，因为日本的工人效率比中国高得多。据说是一个日本工人能顶 200 个中国工人。

不要说经济总量超过美国，就是超过日本，都是不可能的事情。

我回想中国的发展，总是喜欢提到这样一个具有代表性的帖子。那就是有人在天涯发帖说，按照中国 GDP 增长率来推算，大致在 2030 年能超过日本。而绝大多数人是不信的。我扪心自问，2005 年我要是读到了这个帖子，大概也是半信半疑吧。

那时，大家反驳的理由主要有两个，一个是日本又不会

停滞，另一个是，中国难道能一直维持这样的发展速率吗？

四、

1999 年美国轰炸中国驻南联盟大使馆。

大家都是愤懑的，但是又能怎么样，连我这样的政治门外汉都知道和美国开战是不可能的。不，不是开战不可能，而是根本不可能打赢。

有一位当年在加州大学伯克利就读的中国学生后来提到，他那时候还切实地考虑过是否应该租一辆车买些硝基化肥和汽油到华盛顿去做一次“单程旅行”。他说，那时候美国如日中天，在美国感觉尤其深刻。他当时觉得只有这样一种思路才能对抗。

而这位留学生在谈到这个话题的时候，已经是香港的清算会计师了，笑谈着当日完全想不到后来的发展。

那个时候是压抑的。

所以 2001 年 911 发生时，大学里是一片欢声笑语，谈论着美国的多行不义必自毙。

大约有人会说这不够人道主义。但我要说的是，这幸灾乐祸其实更加人性。

但是，

其实也意味着我们根本没有什么有效途径能以眼还眼。幸灾乐祸，其实是弱者的行为。因为强者往往是有能力快意恩仇的。

那个时候，大跃进的“超英赶美”仍然是一个经典笑话，意思等同于“夜郎自大”之类。

五、

刚上高中的时候我一直有个疑问，有一天终于忍不住问了教几何的任老师。

我说，你看分针和时针，比方说两个差了 180 度，当分针运行到时针当时的位置，那时针其实又往前走了 15 度。如果分针再往前走 15 度，那时针在这段时间里又向前走了一度多。按这个规律，似乎分针将会永远追不上时针，可是事实似乎又不是如此。于是任老师微笑着教会了我无限级数的概念。这我才明白，这个东西是存在极限的。

反驳 2005 年天涯论坛的那个帖子的时候，很多人都觉得中国追上日本当年的经济总量时，人家早就发展到更高水平了。中国怎么能追上呢？而没有人预料到中日之间的这个极限居然来得如此之快。

六、

其实我从小都是个乐观派。

我的小学班主任是个老式的没有受过正规师范教育的老师。她用起外号、羞辱、威胁等种种手段对付学生。我懂事很晚，所以总是在课堂上讲话，于是很不受他待见。我今天还记得，我得了小学的一次数学竞赛的奖（或者是全国一个什么自然竞赛一等奖）之后，她评价为“瞎猫碰到了死耗

子”。

而且下一届的学生，迎来了学校聘用的第一批正规师范毕业生。从他们的描述中，我觉得那个老师更加和蔼可亲，而且很尊重学生。

于是我想，事情总归是一天一天变好的。

当年中国加入世贸时，社会有两大思潮，一个是说那些狼一样的外资进来以后会把中资都吃掉。另一个是说我们与狼共舞，也能变得和狼一样强大。其实都是自由心证。

那时候一个师兄相信的是前者，与我还有些争执，最后似乎打了个赌，但是等到明朗之时，大家都忘记了。近年再联系，发现这位师兄在美国博士毕业之后回国工作了。

那个时候我的乐观没有任何实质的根据。就算是有，大概也就是不相信我周围那些朋友所代表的中国人竟会在整体上输给外国人。说起那些鬼灵精怪的朋友，我还真算得上是最没有才华的一个。他们有的从小学起就饱读诗书。我记得我小学还在看米老鼠与唐老鸭的时候，去朋友家玩，看见他书橱里变形金刚画册的旁边赫然插着一本论述中东战争的书。他讲起这些来头头是道。我记得他三四年级的时候觉得打“争上游”和“升级”比较无聊，于是自学桥牌，而我们听说桥牌很难都不愿意学，于是他过了几天伪称“最近学了个新扑克牌游戏”，让我们学打了一天的桥牌。还有一个朋友从小就无师自通，小学到高中制作各种桌面游戏，甚

至还包括一套简单的桌面 RPG，和五六套不同版本的桌面战略游戏，游戏性颇高。

我觉得，这些人所代表的中国，怎么可能在平等竞争中输给外国人。

其实这些年回头看来，我一直相信的是中国人的才智。有了这样出色的才智，我们就不会输。

但是我用的词也总是“总有一天”。我也没有想到一切都发展得如此之快。

作者：晋朝人 日期：2011-08-14 23:42

七、

亚洲四小虎的威风，很早就被金融风暴打了个粉碎。

欧美酸溜溜地说，中国政府不守规矩，居然指使香港当局直接介入金融市场，这是耍流氓。我听到这话，其实窃笑过。从那时起，我明白了一点，那就是欧美所倡导的市场规则，有其背后的用意。而又是很多年以后，我才明白，原来欧美倡导的政治体系也有其背后的实际主义考量。

97 年以前，香港精英们曾豪言，香港的经济不会有问题，所以唯一担忧的是中央会介入其政治。结果回归以后恰恰经济出了问题。其实香港人早该想到，改革开放以后，香港的中国门户地位就会逐渐消散。这个世界上完全不会有人有兴趣把一个属于中国、却不忠于中国的领地建设成为一个金融中心。其实中央不介入其政治，就等于介入了其经济，中国

需要金融中心，但并不需要一个不忠于中国利益的金融中心。

从香港开始，四小龙一个接一个地破了功。台湾初步民主化带来的混乱造成了强烈的内耗。竟然在长达 10 年之间没有行之有效的经济刺激政策，甚至连计划都没有。堂堂民主政府、发达地区，居然在没有危机的情况下经济停滞了。

韩国民众生活质量随着韩剧的流行也被大家了解了。更不要提金融危机后韩国企业连夜跑路的惨状。还有将一切的起源据为己有的喜剧行为。

新加坡的外号“李家坡”逐渐为人所知，因为数次积极鼓吹对抗中国而让很多民众产生了反感。

一时间，四小龙的光环破灭了。他们从高高在上的“外国”或者“发达地区”，变成了“韩国”，变成了“新加坡”，变成了“香港”。他们仍然发达，但是很多中国的思路中在这些国家和地区后面加了四个字“不过如此”。

不过，更重要的是——中国大陆的产业逐渐开始与他们产生直接竞争。

他们不再遥不可及了。

七、

2010 年 GDP 总量超过日本。距离那个多数人都不同意的帖子发表只有 5 年。虽然我们今天知道那个人忘记计算了 GDP 增长率之外的通货膨胀率和汇率改变。但是即便当年知道了这些，恐怕也很难相信那些预言，尤其是当它来得如此之快

的时候。

今天，人们的说辞是：“我们的人口是日本的 10 倍以上，总量超过了，又有什么值得欣喜的呢？”

这话说得一点都没错。其实反过来想想，中国人口是美国的 3、4 倍，总量超过美国又有什么不可能的呢？美国有什么特殊技术或者能力能保证他们产出价值的总效率比中国高 4 倍呢？

如今觉得顺理成章的事情，恰恰就在几年前还觉得不可思议。

以我不多的历史知识看，人类历史上这种事情似乎并不经常发生。

八、

曾经有人说中国人一盘散沙，一旦出现大灾大难根本不可能团结，更不可能做到日本救灾的高度。

然后发生了东海大地震。

短短的一个月，日本的形象破灭了。

救灾迟缓，缺乏志愿者，灾民长时间得不到救济，核事故一再扩大，自卫队一开始拒绝参与核事故救灾，年青人都不站出来志愿解决核灾难，还有迟钝地令人感到恐惧的官僚主义，以及为了经济利益不惜拿全民以及子孙后代健康冒险的财阀，这一切忽然让很多中国人觉得这个日本非常的陌生。

这就是那个曾经被《夏令营里的较量》的作者大家褒奖

的日本的下一代？这就是那个曾经能够让中国人从梦中惊醒的日本军队？这就是那个以责任和效率著称的日本工业体系？

无数曾被《夏令营里的较量》搞得童年压抑的 80 后在作者孙云晓的博客中大肆讽刺。也许是突然发现那些被夸大了的坚韧的日本小学生竟然一个也没有长成具备责任心和献身精神的日本成年人。当中国的军人愿意在气流复杂的群山中空降，愿意驾驶直升飞机在湍流中救援的时候，日本的核事故居然必须靠五六十岁的老人家去解决。这不由让人感叹道，日本这尊神像的倒掉。

可以说从此以后，日本也许在产业技术上还值得中国人认真考虑，但在整个国家的角度上说，他们已经不再是我们的对手了。一个缺乏责任心的民族，一个充斥着官僚主义各扫门前雪的民族，在技术和商业上的优势恐怕维持不了多久。

曾经我们把“美日”并称为中国在经济、军事、政治上的全方位对手。现在只剩下“美国”了。

而美国也露出了疲态。当然只是暂时的，但着实让很多人明白它并非完美。

一切，不过就是 20 多年而已。

九、

我父亲的那位移居加拿大的同学在 05 年左右回过了一

趟。聚会中，我注意到他的白头发是他们几个同学中最多的。几乎他当年的同事们生活似乎都比他舒心。是的，他们的收入恐怕比他低很多，但是生活质量已经提高到了他现在偶尔宁愿当初没去过加拿大的程度。

十、

二十多年，从认为全盘西化才有出路，到与各个发达国家和地区构成全方位的竞争。

二十多年，从仰视发达国家和地区到平视。

二十多年，军事从被动逐渐走向主动。

二十多年，从政治孤立走向合纵连横。

二十多年，我们曾经不敢想象西安这样的二线城市、大学教授这样的中阶群体也有能和一些发达国家相比的生活质量。

这个过程，在历史上都是少有的。而我们正在目击这种变迁。

这个国家当然还有非常多的问题，尤其是政治上、体制上。有人讲这个国家积重难返没有希望。但是我，作为一个乐观派，仍然相信：能够创造这样的经济奇迹的中国人，没有道理会找不到一条道路让中国的政治向更好的状态变革。

我今天仍然记得那时候是如何说一个日本工人能顶 200 个中国工人，仍然记得杂志上说中国人是如何懒和不守纪律，仍然记得章家敦如何宣称中国经济崩溃迫在眉睫，仍然记得

别人说中国公司如何不可能与外国公司拼技术

但是，今天我们在这里。我们的工人丝毫不比日本人差，我们的经济依然在发展，我们的企业已经有不少可以走出去拼技术了。

2011年4月29日我从旧金山飞抵上海。同期抵达的还有很多外国人。其中不乏一些第一次到中国的。令我记忆深刻的是，几个由英国口音的人士在浦东机场航站楼中行走时，赞叹道：“Look at this clean and nice terminal.”

其实关键不在于他们的赞叹，而在于我觉得这个航站楼完全稀松平常。

二十年我们创造了一个奇迹，一个我们觉得稀松平常、没什么了不起的奇迹，而我们还在前进。

我从来不相信任何党派或个人能够带来光明的未来。我一直相信的是中国的人。正是数以亿计政治立场不尽相同的中国人带来了中国的经济奇迹。我也相信中国人能解决十一、

观看美国宇航罗计划的纪录片时，我曾经非常的羡慕。羡慕那些工程师能够有幸诞生在一个飞速发展的时代，能够目击并参与这样一个快速发展的过程。我想象那些工程师们在每两周一次宇航发射的任务下恐怕不得不经常熬夜，但是哪里有比参与创造“奇迹”更加令人兴奋的事情呢。

现在的中国就是一个奇迹。

我很有幸能在这样的距离目击这样一个庞大国家的复兴。我也很有幸能够有机会参与到这个过程中。

尾声、

在苏州参加中学同学婚礼的时候，我和他的研究生时代的师兄聊到他所从事的行业——太阳能产业。

他说中国太阳能产业颇有些两头在外——设备和销售地。

我问能够改善吗？

他说正在改善。无论是原料还是设备，国内都有人开始作了。不过要让国内的人愿意大规模用，恐怕还要升级一两代以后。

我问欧美的竞争力如何？

他说美国还行，欧洲已经废了，那种工程师和经营人员的效率，未来绝不是中国同行的对手。

“他们现在还有些技术。”他说，“不过他们终归要输。”
瞧，我就是喜欢中国人的这种心气。

现有的政治问题——即便它也需要一场奇迹。

作者：晋朝人 日期：2011-08-14 23:45

我们就生活在历史上的康唐盛世，

如果认识不到这点，我们会错失上帝惠予我们的最大机会。

作者: 晋朝人 日期: 2011-08-14 23:59

作者: 楚_容 回复日期: 2011-08-14 23:36:45 回复

@晋朝人 2011-08-14 23:33:00

作者: 姚 VV 回复日期: 2011-08-02 18:39:04 回复

晋 和 无畏 大师, 我竟然在 3 年后才看到了如此的神贴, 于是虔诚的像您请教。

.....

哈哈, 您居然今晚出现;)

近距离问好;)

=====

哈, 握手致意.

.

作者: 晋朝人 日期: 2011-08-25 01:30

作者: 春天的灰色阳光 回复日期: 2011-08-23 23:33:00

回复

对当下,

晋朝人没有一点建议吗?

=====

如果, 限购政策再坚持一两年的话,

租不起房的时代就来临了, 呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2011-08-25 20:21

作者：迷茫的情报员 回复日期：2011-08-25 20:10:21

回复

关于限购令，晋朝人怎么看？

茅于軾：限购让我们走回头路

世界贸易组织把中国定义为非市场经济国家，其理由是，由于政府对市场的干预，交换的不够自由，市场的价格偏离了均衡价格，因此在国际贸易中，有可能使衡量国际比较利益的尺度发生错误，应该进口的变成了出口，或者相反。

中国要争取成为市场经济国家，必须在交换的自由方面有所改进。这方面已经取得很大的进展。粮食、日用品由于自由集市的逐步开放，已经做到自由交换。我们用人民币可以在超市自由选购成千上万种商品。前几年开放了黄金买卖，百姓可以用人民币自由买卖黄金。对买卖外汇的管制也越来越松。现在每人每年可以买卖相当于5万美元的外汇，而且不需要任何证件（过去只有因公出国可以换汇200美元）。人民币能直接购买各种用品，能够和黄金、美元互相交换，它越来越具备衡量价值的功能。这些措施也使中国越来越接近市场经济国家。

可是，最近政府出台的一些限购措施，包括对房地产的限购、对汽车的限购，由于是一种对货币使用的限制，使得中国又朝着远离市场经济的方向走。限购使得市场价格发生

更多扭曲。民众原本用来买房买车的钱，因为限购而买了别的商品，市场的均衡遭到损害。而这完全是人为的。

不错，中国的房地产价格高得离奇，因此对房地产限价似乎是有理由的。限购能够抑制房价。但是房地产价高的根本原因是土地被垄断，缺乏其他良好的投资机会，收入差距太大。不在这些方面想办法，用简单的行政手段来处理，虽然房价可以被压抑，但是会引起其他的经济问题。

用行政手段限制货币的使用，是一个需要特别谨慎的措施。大权在握的政府往往不顾市场的规则肆意横加干预，或者限购，或者限价，或者设置审批要求，结果都是削弱货币衡量价值的功能，也破坏市场的均衡。上世纪 50 年代初，政府对农产品统购统销，当时绝没有想到计划经济的后果，导致经济效率的大倒退，最后濒临经济崩溃边缘。改革以后，回归到市场经济，走交换自由化的道路，才获得空前成功。

从更为根本的宪政角度看问题，限制货币的使用相当于侵犯百姓的私人财产。货币是百姓持有财产的一种方式。限制它的使用，即使不是完全的剥夺，也是一种蚕食。如果限制的范围扩大，货币的用场越来越小，那就无异于是权力逐步代替货币在配置资源。这是一种不声不响的迈向权力经济的嬗变。我们需要对此加以高度警惕。

=====

这也是我的看法.

限购是走回头路.

“ 用行政手段限制货币的使用，是一个需要特别谨慎的措施。大权在握的政府往往不顾市场的规则肆意横加干预，或者限购，或者限价，或者设置审批要求，结果都是削弱货币衡量价值的功能，也破坏市场的均衡。上世纪 50 年代初，政府对农产品统购统销，当时绝没有想到计划经济的后果，导致经济效率的大倒退，最后濒临经济崩溃边缘。改革以后，回归到市场经济，走交换自由化的道路，才能获得空前成功。

从更为根本的宪政角度看问题，限制货币的使用相当于侵犯百姓的私人财产。货币是百姓持有财产的一种方式。限制它的使用，即使不是完全的剥夺，也是一种蚕食。如果限制的范围扩大，货币的用场越来越小，那就无异于是权力逐步代替货币在配置资源。这是一种不声不响的迈向权力经济的嬗变。我们需要对此加以高度警惕。”

这两段不知有多少人能明白呀.

大部分人都在纠结房价，其实，这才是真正、最大的危害，伤害了所有百姓。

作者: 晋朝人 日期: 2011-08-25 20:37

作者: 九一一马甲 回复日期: 2011-08-25 20:29:06 回复

限购是限制贷款购买多套（3 套及以上），不是等于不准

购买。

还是那句话，可以全款嘛。

=====

你看得不仔细，再仔细看一看限购令。

作者：晋朝人 日期：2011-08-25 20:44

作者：九一一马甲 回复日期：2011-08-25 20:36:51

=====

你有很多基本性的错误观念，跟你一一展开讨论就太累了。

你要坚持那是你的权力。但错误的认识一定会作出错误结果。

只是希望你对那个结果能满意。

作者：晋朝人 日期：2011-08-25 21:12

作者：九一一马甲 回复日期：2011-08-25 21:05:56

屁股决定脑袋，无他。大环境如此，限购必将继续下去。

=====

呵呵。

那么，限购的结果就是穷人要付出更多的租金，

这样的结果有什么不一样的吗？

是更好了，还是更差了？

另外，俺说的结果不是指房子。你有房，挺好，恭喜你了。

嘿嘿。

作者: 晋朝人 日期: 2011-08-25 21:17

作者: 九一一马甲 回复日期: 2011-08-25 21:05:56

但是我想说的是, 要想争取更大范围公众的支持, 要有尊重一个前提, 双方要具备某些利益共同点。限购虽然赤裸裸的侵犯公民权利, 但是, 在以占有多套房产越演越烈的中国, 在这场同样赤裸裸竞争中落后的人们, 不太可能选择跟你站在同一边, 哪怕他们知道这一点。

=====

好吧, 你说得这个, 我同意.

但, 限购并不是解决问题的办法, 或者说, 是好办法.

作者: 晋朝人 日期: 2011-08-25 21:22

根据市人民政府办公厅《关于贯彻落实国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知的文件》(武政办[2010]27号)文件要求, 为巩固和扩大房地产市场调控成果, 进一步做好我市房地产市场调控工作, 现对调整我市住房限购政策有关问题通知如下:

一、自 2011 年 2 月 23 日起, 暂定对已拥有 1 套住房的本市户籍居民家庭 (包括夫妻双方及未成年子女, 下同)、能够提供本市 1 年纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭, 限购 1 套住房 (含新建商品住房和二手住房, 下同); 对已拥有 2 套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭、无法提供 1 年本

市纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停在本市行政区域内向其出售住宅。对违反规定购房的，不予办理房地产相关登记手续。

=====

重庆人民好幸福哟.

马甲,看来俺们的认识都是有局限性的哟,呵呵.

作者:晋朝人 日期:2011-08-27 00:37

作者: 高铁高哥 回复日期: 2011-08-21 17:17:44 回复

晋朝老大您好,真诚的谢谢您关于房产的回复,欢迎来山东做客。

山东枣庄是鲁南大市,也是京沪高铁的中间点,南区上海北去北京都是两个半小时,可以说地理交通环境,山水环境都较好,人口 380 万,GDP 总产值 1390 亿,人均 GDP 35700 元,在全国 273 个地级市中排名第 73 位。枣庄是被中国社会科学院评为中国第 28 大城市,山东省重点支持的城市人口超 100 万的 7 大城市之一。开采煤炭有 300 多年的历史,现因资源接近枯竭,去年被国务院列为东部地区唯一资源转型试点市。现在紧挨京沪高铁和京福高速的枣庄新城已初具规模,政府及各部门已经在新城办公,但因基础设施不健全,人气仍显不足。我的问题是:

毗邻新城的高铁站一公里商务圈内明年交工的期房价

格 3600 元每平米，地下车位 12 万一个，根据当前经济形势和国家房地产调控政策，房价增长预期是什么？现在是否能入手？

谢谢！

没看实地，不敢乱说呀。

只敢说，大趋势，3600，应该还要涨地。

一般情况下，“基础设施不健全，人气仍显不足”的地方，往往涨得慢些。这个，真得要具体而论了。

作者：晋朝人 日期：2011-08-27 00:57

作者：来了 007 回复日期：2011-08-26 20:06:50 回复

晋朝哥哥，你占得先机的成就感和欣喜，跃然纸上！！

我觉得应该是中国官员和富豪的盛世吧！

小老百姓，就是奴隶，想跟着喝点汤，要费好大劲！

1, 晋朝哥哥，你占得先机的成就感和欣喜，跃然纸上！！

哈，好犀利哟，一针见血，俺羞涩一个。嘿嘿。

2，我觉得应该是中国官员和富豪的盛世吧！

你说得一点也不错。

但是，但是，

古\今\中\外，从来都是官员和富豪的盛世，

没有例外，便是美国，也没有例外呀。

3，小老百姓，就是奴隶，想跟着喝点汤，要费好大劲！

小老百姓，要费好大劲，能跟着喝点汤，那就是盛世了。

中国历史上，小老百姓 80 % 的时候，都是朝不保夕，
命如蝼蚁的。还想跟着喝汤？

作者：晋朝人 日期：2011-11-06 23:54

作者：hxz12108 回复日期：2011-11-06 21:26:52 回
复

楼市死气沉沉。股市半死不活。

LZ 也不现身了。

现在是享受生活的好时间，

可惜，无价涨的啊

=====

没有呀，这一年多，过的跟打仗一样忙。

有时来此看一看，

看见这儿已经成了“不买房人”的乐园了，呵
呵。

俺看见现实中，埋头苦干的人还在一门心思往前冲，

而这儿，不少人还有闲心，

不断发贴，要证明历史车轮会倒转，

相信自己就是那个守株能等到兔子的人，

俺能说什么？

俺想起一则笑话.

一个人落水了.

一艘船路过,那人不仅不上船,还说:"我相信上帝来会救我的.";

第二艘、第三艘船路过,

那人还是不上,仍等着,说:"我相信上帝来会救我的.";

结果,那人死了.

见到上帝,抱怨上帝不救他.

上帝说: 那三艘船就是我派去救你的呀。

嗯,俺看见这个坛子里的不少人,

不仅不上船,还要辩论,引经据典,说海水是淹不死人的.

怎么办?

难道说,俺们不是奋勇上船逃命,

而是停下来跟他们辩论海水是会淹死人的吗?

作者:晋朝人 日期:2011-11-07 00:06

其实,俺这两年的经历挺有意思.挺有感触的,

可惜,没有什么写作的冲动了呀,呵呵.

作者:晋朝人 日期:2011-11-07 11:25

作者:冷月无声泪有痕 回复日期:2011-11-07 08:39:32

回复

晋朝老兄高明
我现在也正四处看楼盘，
准备再次出手
现在选择面可是真多
哈哈，
现房到处都有
这样的机会几年才会有
如何能放过
如果房价真的暴跌
就留在手里，
租给那些不买房的高人们吧

=====

哈哈，俺跟朋友们四处找机会，
找到好机会，有多少钱砸多少钱，现在就是钱不够，正四处愁钱呢，

哪有闲功夫跟那些闲得蛋痛的人扯闲蛋呀。
他们爱扯让他们去扯，俺们只管埋头往前冲，呵呵。

作者：晋朝人 日期：2011-11-07 11:27

作者：tcwyzhf 回复日期：2011-11-07 09:02:59 回复

楼主的意思是目前是入手的好机会吧，不过如果限购一天不取消，楼市就一天也不会脱离低迷啊，随之而来的必然

是回落吧？

=====

任何时候都有好机会，

就看你愿不愿意去找，找得找不到。嘿嘿。

作者：晋朝人 日期：2011-11-07 11:31

作者：ksxinyuan 回复日期：2011-11-07 08:49:14 回

复

楼主幸福，工作早，机会多，

=====

任何时候都有好机会，

就看你愿不愿意去找，找得找不到。嘿嘿。

作者：晋朝人 日期：2011-11-07 11:52

作者：Q 红袖添香 Q 回复日期：2011-11-07 11:45:49

回复

楼主又出现了，在这迷茫的时刻，哈哈，开心！这一年来过得真和打仗一样忙，机会会有很多，和楼主一样，就是愁钱，否则好房子到处都有，楼主说的很对，天涯已经变成了不买房人的乐园，所以你要经常出没一下，给我们这些埋头向前冲的家伙们吃点定心丸，有的时候真的迷茫了，市场一片跌声，虽然一直在行动，还是很忐忑的，楼主的片言只语，能给我很大的安慰，觉得自己没有错。我这边没有和我观念相同的盟友，孤军作战，经常怀疑自己是不是错了？

=====

哈哈,钱不够呀钱不够呀,难受,呵呵.

作者:晋朝人 日期:2011-11-07 12:00

作者:Q红袖添香Q 回复日期:2011-11-07 11:45:49

回复

楼主又出现了,在这迷茫的时刻,哈哈,开心!这一年来过得真和打仗一样忙,机会会有很多,和楼主一样,就是愁钱,否则好房子到处都有,楼主说的很对,天涯已经变成了不买房人的乐园,所以你要经常出没一下,给我们这些埋头向前冲的家伙们吃点定心丸,有的时候真的迷茫了,市场一片跌声,虽然一直在行动,还是很忐忑的,楼主的片言只语,能给我很大的安慰,觉得自己没有错。我这边没有和我观念相同的盟友,孤军作战,经常怀疑自己是不是错了?

=====

俺到在看银行的对账单,发现有一套房的贷款利息才4.935,

有这么幸福的事?哈哈.

那个什么北京才子要气疯了吧?嗯,眼睛都红了.

一边咬牙,羡慕嫉妒恨.哈哈.没用.气死也没用.

作者:晋朝人 日期:2011-11-07 12:14

作者:万里雪飘 wan 回复日期:2011-11-07 12:09:08

回复

一不注意，发现老大竟然和我同时在线，激动中。。。楼主，我现在有闲钱，几十万，能往哪方面投呀？？？急。

=====

俺不会别的，还是房产呀。

:)

作者: 晋朝人 日期: 2011-11-07 12:31

这个坛子里的不少人牛呀，

为了让他们能轻松买房，

经济应该崩溃、

政府应该收税、

买过房的应该跳楼，好让他们更便宜地买房。

总之，为了让他们买便宜的房，世界要围着他们转，

否则，政府就是无能，社会就是不公。呵呵。

他们是精英，是人才，是世界的中心，

俺们？俺们小老百姓，可不敢这么要求。

俺们还是自个想办法，自己救自个，嘿嘿。

作者: 晋朝人 日期: 2011-11-09 11:45

作者: KKDEMM 回复日期: 2011-11-09 11:23:20 回复

我追随晋朝大哥的帖子有两年多，你的帖子如同一盏指路的明灯，使我在迷茫中找到了投资的方向，并因此作了一些投资/投机的行动，在此感谢晋朝大哥及在跟帖中使我得

到启示的各位 DX。

我将近二年的投资向晋朝大哥汇报下：

=====

你这个很简单。

你已经打下了很好的基础了，

下面要作的就是进行资产优化。

你现在要作的就是去寻找回报更高、潜力更大的项目，

然后将手上差的项目卖掉，去换回报更好的。

至于，卖哪些？

你自己就能推敲、判断，无需我这个外人多嘴，到时你自己就能明白。

因为 你自己比我更了解情况，不是？

差的换好的，就这么简单。呵呵。

作者：晋朝人 日期：2011-11-09 11:48

作者：我_是_穷_人 回复日期：2011-11-09 10:33:56

回复

哈哈，房价重回 2009！财富可以这样成长？？？？

=====

俺们打个赌？行吗？

房价重回 2009？一定会远超 2009，你信吗？

别的地方俺不知道，武汉一定会，呵呵。

作者：晋朝人 日期：2011-11-11 23:40

作者: Q 红袖添香 Q 回复日期: 2011-11-11 22:51:58

回复

昨天和一个朋友讨论,房子究竟是不不断买卖的利润大呢,还是留在手里吃租金兼坐等增值的利润大??盼 LZ 尽快出现,答疑解惑,呵呵。

每天到天涯已经成了习惯,只是现在的房观,真是秋风瑟瑟,一片哀声。似乎只有这个帖子里,尚有一丝温暖。

流年似水,无论外界如何纷纷扰扰,我们平常人的日子还是要有条不紊的过下去,刚刚装修完一套小房子并且已经出租,有点累了,天涯上的跌声一片,看得多了,心也累了。。。。。。

=====

俺是以吃租金的心态收房,

兼坐等升值,再换更大更好的.

以吃租金心态收房,可能比不断买卖慢,难,但安全率高.

俺胆小.呵呵.

作者: 晋朝人 日期:2011-11-11 23:42

作者: hxz12108 回复日期: 2011-11-11 21:08:28

=====

还在鏖战房市,此时此刻就在.呵呵.

作者: 晋朝人 日期:2011-11-14 23:51

作者: belovedyaoyao 回复日期: 2011-11-13 03:30:28

回复

@晋朝人 2011-11-09 11:48:14

作者: 我_是_穷_人 回复日期: 2011-11-09 10:33:56

回复

哈哈，房价重回 2009！财富可以这样成长？？？？？

=====

俺们打个赌？行吗？.....

楼主大人，拜请千万帮小女子参谋下！多谢！多谢！

本人准刚需，大龄未婚，有单位分的工作用房且住着，想买自己的首套商品房，有自住兼投资的倾向，事业单位可以用公积金贷款，纠结的是面临选择：所在城市属于三线城市，目前一二线城市限购的紧，三线城市的房价和走势我都看不透呀，家人打算春节前帮忙出首付定下一套，这时候下手合适不呢？还是等到明年年中之前？什么时候最合适呢？

是买老中心城区一室一厅 40 平左右 6 千多单价约 30 万的高端住宅划算呢，还是距离单位新址不远的新城区的房子呢？老城堵车严重，但生活便利，离单位很远，新城区距单位近，看重的楼盘是学区房，有重点中学下属的贵族学校好几所，4 千 1-2 起价，楼盘一公里半径以内已经建成市政府

和法院检察院的新办公楼，但新区楼盘整体入住率很低，目前基础配套很不好，公交很少，菜市场少，更别说医院，如果买新区的房子，担心因为空房率高，不好出租，只能依靠工资还贷，（月供是工资的一半）生活压力大，希望两种选择都能租出去好有现金流出现，纠结中：新城区担心租不出去，老城区离单位远，我们单位已经在新城区建办公楼了，两年以后就要搬迁的。本人刚进事业编制，无积蓄，家人帮忙出首付。

请楼猪达人帮忙参考下呀！拜谢！拜谢！

=====

回你这个太难了，毕竟对你的情况与你的城市一无所知。

其实，就武汉，俺不了解的，都不敢乱出主意呀。

就你的文中情况瞎说几句，一知半解呀，别当真。

你说，你有单位的房，有产权吗？或归你名下了？（这样，也可视你自己的房，租的不算哟。）这房在你单位新地址吗？如果，归你名下，又在你单位旁，可视为你的自住问题有一定解决。

如果，不是，我认为，第一套房，你应该先解决自住问题。除非，你没有自住的后顾之忧；比如，可以住家里，也算。这样，才能考虑投资。

解决好自住房，其实就是一种投资。

如果，你在单位新地址处，没有自住房（单位也不给分），

那么，你可以考虑在单位附近方便的地方买套小户型，为将来自用准备。不用了，也可拿来出租赚钱。买这房，尽可能用公积金哟。呵呵。

为什么说，你买自住房也算投资？

因为，你上班如果无法解决居住问题，你就要租房。即然要租房花租金，不如把租金变月供，都是一样花钱，可你可以用首付赚套房呀。

作者：晋朝人 日期：2011-11-15 02:00

作者：belovedyaoyao 回复日期：2011-11-13 03:30:28

回复

@晋朝人 2011-11-09 11:48:14

作者：我_是_穷_人 回复日期：2011-11-09 10:33:56

回复

哈哈哈，房价重回 2009！财富可以这样成长？？？？？

=====

俺们打个赌？行吗？.....

楼主大人，拜请千万帮小女子参谋下！多谢！多谢！

本人准刚需，大龄未婚，有单位分的工作用房且住着，想买自己的首套商品房，有自住兼投资的倾向，事业单位可以用公积金贷款，纠结的是面临选择：所在城市属于三线城市，目前一二线城市限购的紧，三线城市的房价和走势我都

看不透呀，家人打算春节前帮忙出首付定下一套，这时候下手合适不呢？还是等到明年年中之前？什么时候最合适呢？

是买老中心城区一室一厅 40 平左右 6 千多单价约 30 万的高端住宅划算呢，还是距离单位新址不远的新城区的房子呢？老城堵车严重，但生活便利，离单位很远，新城区距单位近，看重的楼盘是学区房，有重点中学下属的贵族学校好几所，4 千 1-2 起价，楼盘一公里半径以内已经建成市政府和法院检察院的新办公楼，但新区楼盘整体入住率很低，目前基础配套很不好，公交很少，菜市场少，更别说医院，如果买新区的房子，担心因为空房率高，不好出租，只能依靠工资还贷，（月供是工资的一半）生活压力大，希望两种选择都能租出去好有现金流出现，纠结中：新城区担心租不出去，老城区离单位远，我们单位已经在新城区建办公楼了，两年以后就要搬迁的。本人刚进事业编制，无积蓄，家人帮忙出首付。

请楼猪达人帮忙参考下呀！拜谢！拜谢！

=====

借你的问题，发挥几句题外话。

其实，空军老说别人炒房，实际上，他们才是炒心太重。房子在他们眼里，实用价值不重要，赚了赔了才重要。大家买车，出门就赔 30%，你就不买车了？还是因为要

享受嘛。

电视放两年，一文不值了。可谁家不买电视了？

有需要，能承担，就应该享受嘛。

何况，房子承载了太多的内容。这个，女人都懂，她们有了这个，才安心，呵呵。实在不能理解有些男人，能给自己花大钱，买个出门就贬值的车（或音响、或电脑，或。。。自选项，大家自己对号入座，嘿嘿），却不愿给自己的女人买个到手就可能贬值的房——可能；还有一种可能：就是增值。呵呵。

想想，俺们买的大多数东西，买了就贬值，空军们却从不心痛，美其名曰：享受了。偏偏，买房时就心痛了，纠结了，不享受了。不明白呀，不明白。呵呵。

而且，房这种东西，还有可能会增值哟。而且，可能性很大咧，哈哈。

再说，房子还有一种用途，就是增值保值，赚租金的功能，也是用途之一。

有人还长篇大论证明这种客观事实不存在。明明是一块黄金，你非要说不是。

不是有病吗？其实，吃亏的是自己罢了。嘿嘿。自己拿头去撞南墙，不怪自己傻，偏要怪别人没有道德的血。把自己标榜的跟圣人一样。其实，说到底，他就是想少花钱买大房子，流的是贪便宜的血。

扯远了，不知扯哪儿去了。打住。

嗯，也算是“多余的话”罢。呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2011-11-15 02:07

作者: shijianwuyong 回复日期: 2011-11-15 00:19:43

回复

老大，你解决了多少人心头上的问题啊！顶礼膜拜！生活有时很不如意，没有人帮我，反而拖累。自己奋斗了几年的成果，也有人覬觐。时常来这里看看老大的话，心窝里暖暖的!!! 老大讲话风趣，幽默还很耐心谦和。现在也是没那么多钱买房了，但是我还会积极贯彻老大的精神，生命不息，淘房不止。以换到环境优美，安静，四季舒适并且一直会升值的大房子为止。祝老大安好！顶!!!

=====

可惜，你不在武汉呀，要不，咱们能一起淘。嘿嘿。

作者: 晋朝人 日期: 2012-02-10 13:40

作者: hxz12108 回复日期: 2012-02-03 18:46:47 回

复

晋兄也不来了，把我们一帮铁杆都忘记了。

武汉不是限购了，晋兄还是在商业鏖战啊

=====

不是呀，俺最近给自己挖了个大坑，要慢慢填呀，焦头烂额呀。呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2012-02-21 22:11

作者: yanghaodong 回复日期: 2012-02-21 22:02:10

现在遇到一个案例, 希望您能够指点。我在郑州, 这两天在郑州的科技市场附近看到一个楼盘, 小户型公寓, 36 平米一共 27 万 5, 因为限购, 已经是第二套房了契税比较高, 要 4%, 下来一共 28W 多。这个地段属于郑州比较繁华的商业街, 附近也规划了几个大商场, 地铁马上也要建成了, 地铁口就在不远。现在同地段的房子租金大概 1W5 一年, 算了一下要是全款买的话, 年回报率 5.2% 左右吧, 您看可以拿下么? 帮忙分析一下吧, 多谢!

能贷款否? 多长年限? 商业还是住宅?

你的房能有此租金吗? 确定? 可考虑拿下.

基本可以考虑拿下.

作者: 晋朝人 日期: 2012-02-28 01:49

作者: 希望就在眼前 2012 回复日期: 2012-02-24
14:35:13 回复

再说说我对这个规划的顾虑: 1、武湖的房子在 2013 年能否卖到至少 40 万以上 2、如果用这四十万买小户型的话能在哪买合适的小户型, 因为我俩现在都不在武汉家里也没人帮着跑。3、如果等到 2015 年将小户型卖出再买武昌地区二手学区房的话有否投资价值, 因为武昌地区对口好小学的学

区房都比较旧大多是九十年代的房子（从网上房产中介查的）

4、或是将这四十万到时直接买武昌二手学区房，毕竟可以省掉买小户型未满五年的营业税，同时可以即买即出租，但还是担心二手学区房太老等小孩小学毕业后房龄太老不好卖。您觉得那种方案好些。

希望能尽快得到您的回复。

=====

1,不知道,没见房和地点,问当地的中介更准些.

2,比较难,好地点的小户型 40 万太难.但思路正确.

3,这个方法较好.买来就可出租.好租就好卖,学区房不用担心,除非学校不在了,呵呵.

能贷款买新学区房最好,当然,你要考虑自己的情况.

作者:晋朝人 日期:2012-02-28 01:50

作者:美的追求社会进步 回复日期:2012-02-25 18:24:02 回复

退了些公积金 现在国家的情况 合适在买吗 我是喜欢买小户型的 总价便宜的缘故 这样对吗

=====

合适了.

这样对.

作者:晋朝人 日期:2012-02-28 01:51

作者:毛封四不像 回复日期:2012-02-25 16:54:30 回

复

老晋，静候高论，出声啊。

=====

嘿嘿，兄弟，好？

作者：晋朝人 日期：2012-02-28 01:58

作者：雪莱狗狗 回复日期：2012-02-23 14:09:24 回

复

晋朝人，您好：

目前打算买一套房，145w，刚需，大户型复式，装修需要至少 40w 左右，目前租房，每月 2400 元。打算贷款，因为是首套房贷，所以可以付三成，余下贷款。请问：

1、40w 是装修呢还是多付首期，少贷款？晚一点装修？

2、如果 40w 不装修也不首付的话，目前再买一房投资，如何？本地的话，小户型也就十几万，租金 1000 左右，不过再贷款的话算 2 套以上，就比较难了。

3、首付三成，40w 装修，先住进去，省去每月 2400 元房租。

4、三种方式现金流这样算下来是负的，但也没啥资金压力。

不知道从财富积累的角度看，哪种比较好？真诚请教。
多谢。

=====

多贷款,别多首付.

多贷的钱,买小户型.呵呵.

最好是,多贷款,少首付,买个小户型,余钱再借点钱,装修,就最理想了.

当然,如果没资金压力的话,不大就要克服一下,呵呵.

馅饼掉头上,第一个感觉是痛,对吧?嘿嘿.

作者:晋朝人 日期:2012-02-28 02:02

作者: 美的追求社会进步 回复日期: 2012-02-25
17:54:22 回复

晋老大 看了多次你的帖子 受益颇多

河南新乡已经购买四套房子 两套破房子 年代较久 两套新房 还没有交房 明年交房 现在还适合买嘛 假如买 利大还是弊大呢 假如房产税出来 有什么影响呢 现在还合适在出手购买吗 多多指点一下

第一 名下房子多了的缺点

第二 现在房产税的环境下还适合在购买房子吗

晋老大一定指教一下啊

=====

1,怕共产D,嘿嘿.

2,现在不还没有吗?因为怕有水灾就不种粮了?

3,美国就有房产税,不一样有房产投资吗?

作者:晋朝人 日期:2012-02-28 02:08

作者: zhshzh1314 回复日期: 2012-02-22 20:04:42 回复

晋朝兄和无畏兄,你们好。一直在拜读你们文字。我现在遇到情况能否帮我参考下:

在宜昌市中心有一个楼盘,是期房,要2013年年终才能交房。现在楼盘周边的房价大约在7000左右,现在有个指标说是拆迁安置房的指标转卖,65平米,两室一厅一厨一卫,总价36万,单价大约5400元/m²,虽然单价比较便宜,但是是属于两梯六户的高层,户型不是很好。楼盘边上就是宜昌市最大的商业中心,地理位置很不错。如果出租的话至少1500元/月。首付要拿出20万,贷款16万。现在借钱基本上能够凑齐这个首付。我有几点需要帮我指点下:

1、购买这样的拆迁安置的指标房有什么需要注意的?
购买这样的期房需要注意什么?

2、这种情况拿来做投资的话是否划算?

3、我是刚毕业的大学生, gf也一直想先把婚房买了,但这个房子明显不适合居住。我现在这种情况是先买婚房好还是买这个房子做投资好?我现在有没有必要考虑投资的问题?

期待着晋朝兄的指教!

=====

1, 拆迁安置的指标房, 没作过, 不了解.

2, 还行.

3, 买婚房也算一种投资. 哪能个更好, 要考虑你个人的情况了, 我不了解, 不敢乱说.

作者: 晋朝人 日期: 2012-02-28 02:10

作者: 雪莱狗狗 回复日期: 2012-02-23 14:10:52 回复

美元? 黄金? 期货? 股票? 基金?

=====

都可以, 只要你懂, 呵呵.

或你愿意学也行.

只是我个人觉得, 这些都比房产难搞, 哈.

作者: 晋朝人 日期: 2012-02-28 02:15

作者: yfhan2004 回复日期: 2012-02-24 09:30:59 回复

我也是跟这位一样天涯也是你的帖子开始真是相见恨晚 看到帖子后我还好立马转变思路两套的钱博弈四套 而且是在银行联网前的前几夜 由于家庭变故虽然前两天抛售一个 虽然比高位少了二三十万 不过已经很淡定了 方法都有时间段唯独思路是永恒的 没条件创造条件的思维其实就是心态和坚决度 真的是受益匪浅

=====

"没条件创造条件的思维其实就是心态和坚决度"

就是就是,这就是拚搏呀.拚搏都是干出来的,也是苦和痛出来的.

作者:晋朝人 日期:2012-02-28 11:42

作者:美的追求社会进步 回复日期:2012-02-22
10:33:00 回复

您好 房产税假如出来了 三四套房会有多大影响呢 不至于被逼卖掉吧 谢谢

=====

订政策的人,大多都不止三四套吧?呵呵.

作者:晋朝人 日期:2012-03-06 23:31

作者:上班瞎晃悠 回复日期:2012-03-06 12:56:06 回复

请教晋朝人大哥:我在西北一省会城市,现在有两套房。
1套福利房,10年房龄,80平两室两厅,共7层在6层,户型非常好,7万元购入,现在自主。另外1套房在新市政府附近,10年初购入,小三室,96平,共33层在21层,贷款38万,准备出租。80平的福利房房产证有房产证,小区有人卖45万。去年单位又分福利房,110平三室两厅两卫,40万,高层电梯房,但前提是要原价上交80平福利房,而且装修费可能只能折几千元,我没要。家庭状况:现在有存款20万,每年除过开销可存8万,小孩上5年级,明年小升初要花3-5

万元，无车。父母和大哥在农村一起住，年龄大了，父亲有退休金，但我得准备钱以备不时之需。钱不敢乱花呀。

现在很纠结：今年又要盖高层，以我的资历还能分到三室房，且新房离老婆上班非常近，到底要不要？多了一间房但是多掏 40 万，但是新房优点有电梯，我和老婆也快 40 了，过几年爬 6 楼也累。80 平的房及要分的三室房离小孩上学、我们两上班都比较近。80 平的房最近传言可能要拆迁，但是看看周围发展，估计还得等若干年。新市政府附近的 96 平房离我们上班比较远，当时看房价涨的特别厉害才买的，5700/平现在值 7500/平，虽然条件好但不能住啊。忘了说了，我已经被限购了，不能再买商品房了。

很纠结，到底换不换房，求大哥指点。

=====

电梯房？

要.

老了就明白电梯是少不了的.

作者: 晋朝人 日期: 2012-03-06 23:34

作者: 上班瞎晃悠 回复日期: 2012-03-06 12:56:06 回

复

=====

老婆上班方便,又有电梯,又多出一房?

要,不要你会后悔的.

多 40 万,

房新,面积增,地点好,加电梯,很值呀.

你想怎样?倒贴你? 呵呵.....

作者:晋朝人 日期:2012-03-06 23:41

作者: 傅红学 回复日期: 2012-03-04 22:39:48 回复

注: 我不是炒房 是自住用的首套房

=====

低点当然好,万一又涨了呢?呵呵.

你真有炒在最低点的本领?反正,俺没有,呵呵.

现在,老老实实去看房,选房.低点跟你没关系,明白吗?

您有那本领,您别墅几套了,嘿嘿.

作者:晋朝人 日期:2012-03-06 23:45

作者: bjtueko 回复日期: 2012-03-04 16:32:25 回

复

[http://finance.people.com.cn/GB/70846/17286401.](http://finance.people.com.cn/GB/70846/17286401.html#)

html#

不知道晋老师怎么看上边的新闻?

723 是不是贵了?

貌似那地方很偏远

=====

不用看,那是必然的结果,呵呵.

没建前俺就知道是这个结果.这坛里很多人都预见 N 次

了.

作者: 晋朝人 日期: 2012-04-07 02:16

作者: 改善型刚需 回复日期: 2012-03-07 08:50:43

=====

真心想帮你,但,您属于躺着中了枪的那位呀.

只是我也没有现成的办法呀.

不过,好消息是:

一定会有办法,只是等你找出来. 想信我,一定有.

建议你找一些中介或银行的担保公司,常办这类事有人讨论,

还有就是以你母亲或亲人的名义合买,再转你名下,也许可行.

公司好象也可以办。

总之,你要想办法、换思路.

我买不起别墅,但我可以买地自己建呀。对吧?

抱歉的是,我没有遇上你这样的问题,所以,没有现成的办法帮你。

还过,我也会象你一样,找人咨询,尤其是银行的、银行下的担保公司、中介等等咨询. 以我的经验,几乎都能找出办法来的,尤其是在中国,你懂得。嘿嘿。

作者: 晋朝人 日期: 2012-08-29 23:16

呵呵. 嘿嘿.

作者: 晋朝人 日期: 2013-01-25 01:41

走过路过不错过. 呵呵.....

作者: 晋朝人 日期: 2013-01-31 23:37

作者: 天然样 7616 来自: QQ 浏览器 时间: 2013-01-25
04:59:45 武汉的, 我请问汉口北返百分之七的商铺能买
吗?

=====

不考察, 不知道.

需谨慎.

作者: 晋朝人 日期: 2013-01-31 23:43

作者: 1238banker 时间: 2013-01-30 17:49:36 @晋
朝人 6038 楼 2013-01-25 01:41:41

走过路过不错过. 呵呵.....

晋兄, 敬佩你的为人和才干.

请教:

我也是武汉的, 年纪不小, 房有几套都是自住, 有个小生
意, 但不稳定.

想投资, 看中汉口中心一个二手房, 1.2W, 如果全款, 那
现金就没了. 如果贷款, 手头现金流就怕不稳定支付贷款,

你觉得这笔投吗?

=====

关键房子好不好、值不值？

作者: 晋朝人 日期: 2013-02-15 01:32

作者: 塞莱斯廷 ABC 时间: 2013-02-14 21:46:49

晋老师: 您好！

从昨天到今天一口气看完您所有的回帖，深感佩服！我也读过《富爸爸》系列，很赞同上面的观点。因为自己的资产没有积累到那么厉害的程度，所以有一个问题比较困惑，富爸爸上作者投资了多套房产后，现金流越来越充裕，手头现金越来越多，最后达到月收入比很多人年收入都要高的地步，最终实现了财富自由。

可我看到晋老师的好几次回复中都说自己手头还是缺钱，看到好的项目还是要千方百计筹钱。这一点我不太明白，按说您已经有很多被动收入了，怎么还是资金紧张呢，是不是一有钱就立刻投入到房产项目当中了呢？还是《富爸爸》理论中也有不适合中国国情的地方？那什么时候才能达到财富自由？不能总是纸上黄金吧？？盼回复。

=====

因为好项目太多，要做的事太多，所以，钱就不够呀。

有多少钱，俺都能用出去。呵呵。

作者: 晋朝人 日期: 2013-02-15 01:33

作者: ltx100200 来自: Android 客户端 时间:
2013-02-11 15:09:50

楼主，有没有想过在三线城市发展排名前十的地方买块地，然后起六层，每层起 4 间房，每间房出租月 400，每个月就出租在 9000 左右，，我给你算成本，这样的地每块 100 平方米在 100 万左右，买下地后让中介公司估价可在银行放出大约 150 万，用三十万起楼房，剩 120 万，减去之前买地的 100 万，还剩 20 万活动资金，分 30 年还贷款，每个月还 9500 块左右，你看这生意划算不

=====

很有兴趣。哪有？带上俺呀。嘿嘿。

作者: 晋朝人 日期: 2013-02-15 01:40

作者: 找哥哥 2011 时间: 2013-02-05 15:01:58

晋朝兄你好，非常佩服你的思想和判断，在下向请教您一个问题，

=====

俺没遇上这种好事。呵呵。

不过，俺觉得，这事的关键是你能不能负担贷款？房子是不是您很需要的。

如果还贷对你不成问题，那还能有什么麻烦？

作者: 晋朝人 日期: 2013-02-15 01:45

作者: 秋天来 2012 时间: 2013-02-01 06:34:08

晋大哥，早上 4 点开始看你的帖子，受益匪浅。

请指点：我在西安，目前已有 90 平的 2 室自住房，房

贷今年还清，现在手上有 50 多万，目前看上了西安高新区锦业路上锦业时代，位置在锦业路 CBD 的核心位置，和西安 270m 的双子塔隔路相望（刚动工），所在十字将有 4 座 200 米以上的超高层写字楼，斜对面绿地正大缤纷城据说今年 3 月份营业。我考虑买精装 33 平公寓用于出租，总价为 28.4 万，在添置床、冰箱、电视、洗衣机、热水器，估计 30 万，目前该盘对面的绿地世纪城小区 55 平的一居室，租金在 1600-1800，我定位在 1300-1400，你看值得出手吗？是否值得商贷搞 3 套？

请指点，不胜感激！！

=====

西安太远了，俺不了解呀。能请俺亲自去考察一下嘛？

听说西安的小吃不错哟，呵呵。

如果你说得租金靠得住的话，好象没什么问题。

作者：晋朝人 日期：2013-02-20 00:56

作者：我也要树洞 时间：2013-02-19 19:51:25

=====

这人觉得，没必要这么做。有自己安身立命的住房，很安全，很好。

在安全的基础上，再求发展较好。再差，也不能差哪去，对不？

这个守住了，您一生无忧，对不？

你可以考虑，把大住房拿去贷一些款，用这个去买个小公寓，

这样，就两全了。有安全，又有发展。

贷款额应该要控制在你能承担的范围内哟。

投资不是一夜暴富，是细水长流。

作者：晋朝人 日期：2013-02-20 00:59

作者：舔舔舔牙 来自：Android 客户端 时间：
2013-02-17 13:58:34

回复第 6074 楼，@晋朝人

作者：找哥哥 2011 时间：2013-02-05 15:01:58

晋朝兄你好，非常佩服你的思想和判断，在下向请教您一个问题，

=====

俺没遇上这种好事。呵呵。

不过，俺觉得，这事的关键是你能不能负担贷款？房子是不是您很需要的。

如果还贷对你不成问题，那还能有什么麻烦？

兄台是 昆山城东的房子吧？08 年世贸一号刚建时，没人看好城东，现在大润发的开业，已经气场上来了，

不知兄台是哪个楼盘，我在昆山城东绿地 21 新城有处小房子，

有时间可以交流下，

=====

哦，我对当地不了解，如果地点不好的话，就要慎重了。

作者：晋朝人 日期：2013-02-20 01:14

这里俺还想强调一下，说句不中听的大实话。

那就是：不看现场，在贴子里谈论房子的好坏，基本上是鬼扯。

所以，不是俺不想给朋友们具体建议，实是力不从心。

即便是看了现场，也多不是能看得明白的，何况是在贴子上鬼画符？

故，俺对很多朋友的求助，只能选择爱莫能助。实在是不敢害人啦。

我在这里对朋友们的一些具体意见，千万别当真，只能做参考。

作者：晋朝人 日期：2013-02-20 01:17

作者：小克什 来自：iPhone 客户端 时间：2013-02-19 00:07:20

@晋朝人 2013-02： 晋兄，现在武汉的住宅你觉得还有啥投资空间么？过年期间看了看内环线附近的一些楼盘，整体其实涨幅都不大。我个人觉得，主要是武汉城市建设摊大饼，太大了；另外，再就是近几年武汉新房，各类住宅的供给太大了。所以我觉得市中心的相对安全些。

=====

武汉肯定有发展空间，这点无可怀疑。

只是好房子不好选而已。

作者：晋朝人 日期：2013-02-20 01:26

作者：摠住就戳 来自：UC 浏览器 时间：2013-02-15
13:59:50

另外理论跟实际是有差别的吧，我看你一直强调正现金流，怎么还没钱呢，既然每笔投资都是正现金流，哪钱到哪里去了？呵呵，疑问，请教答疑的意思，望勿怪罪于俺，是不是本质上也是赌未来上涨啊，跟以前的香港人一样，以为投资能赚钱？

=====

呵呵。

第一，投资肯定能赚钱，否则，富人哪来得？跟是不是香港没有半毛钱关系。

我没钱，是个人原因。

我基本上，这些年一直是，手上一旦有钱，就投到我看中的项目上，

而我看中的项目，常常超出了我的能力范围，所以，四处拉债。

一苦就要苦好些年，能不穷嘛？呵呵。

不推荐大家学我这样，风险大。切切哟。

作者: 晋朝人 日期: 2013-02-25 19:16

作者: 我也要树洞 时间: 2013-02-20 20:50:44

2: 如果是 B 房, 首付多少贷款期限多长才能达到资金利用率最大化? (A 房就不用说了, 还得想办法筹钱, 呵呵)

=====

房子好坏不论, 我也无法论。

就操作而言:

1, 首先公积金。

2, 年限越长越好。首付越少越好。

不知道你的房, 月供是多少? 另, 算回报, 应该减除利息。

如果租金真实, 粗看 B 是不错的。

作者: 晋朝人 日期: 2014-01-03 00:21

俺的贴呀, 还在呀。

那应该是好贴了。嘿嘿。

有没有机会出书呀? 能出书, 俺接着写。哈。

作者: 晋朝人 日期: 2014-01-03 00:22

2014 年, 祝各位身体健康, 财运亨通。

作者: 晋朝人 日期: 2014-10-10 04:13

还在第一页呀?

真是好贴, 嘿嘿。。。。。

作者: 晋朝人 日期: 2015-03-30 20:18

@脉脉柔情 2015-01-16 17:37:08

楼主写的很接地气，赞！我也喜欢有学习心态的人。

请教一下，我们去年在深圳买了套 80 平米两房（不是市中心）。

今年开始手里又有了点积蓄，不想提前还贷，有什么好的投资推荐呢？现在还有个目标是三五年后换 100 平以上的房子。

股票被套过 2 年，现在不敢盲目下手了。

楼主刚开贴是 09 年，看到您当时买的都是一入手就租金抵月供的房，好时机啊，现在深圳这样的已经基本没有了。

我还见过深圳零首付呀。

不是舍不得自己这条小命，早跳楼了。

:)

作者: 晋朝人 日期: 2015-03-30 20:19

再接着写，有看官捧人场嘛？

:)

作者: 晋朝人 日期: 2015-03-31 22:48

作者: 当吃货遇到吃货 时间: 2015-03-31 19:22:09

楼主，楼主，拜托看这里！有一事想不明白请教呢！

您说买房是该买朝向、楼层、户型都最好，但相对价格较高的呢，还是买朝向不好、房子本身有点小问题但是价格

便宜的呢？

比如我为了投资在三亚买了处房总价 75 万，是楼层、朝向在同一栋楼里最好的。同一层北向的便宜了 5 万。楼层、房号带 4 的又便宜些。

小区还有一栋楼好的房都在 90 万，因为设计问题，每层都有一户挨着电梯和管线箱，这户特价要 80 万。每层还有一户建面小了 2 米，户型一样，但卫生间没窗户，北向，一个卧室的窗比其它户都小，采光受些影响。但三亚是没有冬天的，室外阳光随时充足，只是卫生间没窗对于常要冲凉来说比较潮湿。这个房也是特价 73 万。

这样看来不同的房均价差距很大，那主要从未来 5-10 年房子升值出售的角度来讲，买贵的、但房子没毛病的收益高呢，还是买便宜的呢？

=====

象你说的，挨着电梯和管线箱，租户一般不会太在意，租金却不会少多少。

但，转卖的话会受影响，但价格也不会差太多。

只是小毛病，差价大，作投资其实合适。

作者：晋朝人 日期：2015-03-31 22:49

准备写两章节，但标题一直没想好呀。。。。。

作者：晋朝人 日期：2015-04-16 01:39

@h2031 2015-04-10 17:27:50

@晋朝人 不知道楼主还在这个帖子不，现在机缘巧合才看到如此好贴！

真心请教楼主，以 2015 年武汉现在的情况，我想在光谷转盘附件贷款买一套二手的一室一厅，做投资用（以后自己一个人住也行，结婚了不需要卖掉也行，不卖掉就租出去）。不知道可行不？

这谁知道呀？

1 块钱当然行，100W 当然不行。 :)

作者: 晋朝人 日期: 2015-06-11 16:17

@水红背后 2015-05-13 23:04:51

楼主求指教！我就是典型穷人思维，手上 40 来万现金捂到现在，想存够全款付清，不想背银行债务 30 年，想着用理财收入抵消房租，还觉得自己高明，结果 3 年白白贡献 9 万给房东！深圳房价这几年还猛涨价！

眼看着 40 万快贬值，银行理财越来越低，上次看房，这个房子特别破，但是地段好，升值空间大，配套好，上班近，就是交通有点不方便：走到公交站 12 分钟，走到地铁半小时。方便的我也买不起，实在是资金有限，现在是房子挑我，.....

肯定公积金呀，不用想。

作者: 晋朝人 日期: 2015-10-02 00:39

@买房达人 2015-09-29 23:14:33

我是这个帖子的收益者，我也来分享一下

我现在每月还贷 2550+2220+950，不要紧我每月收租 2300+1700+1500+700，其实在看几遍这个贴子之前我是没有这么厉害的。

我 2005 年才买第一套房子，当时手上只有两万块，房子拿到手连装修钱都没有，2007 年我去了一趟深圳香港，亲戚给我讲授了炒房的过程，香港便捷的地铁也让我知道了轨道房的未来，2008，2009，2010 各买一套房，到 2012 年时手上资金的腾挪已经熟练起来，晋朝人教授.....

去重庆就找您了，哈。。。.

作者: 晋朝人 日期: 2015-11-09 15:34

@涓涓在发呆 2015-09-21 17:19:02

今年将前面房贷还清又入了一套房子，每月还贷 5400，每月房租可以达到 4000 多，很开心，因为虽然完全达不到以租抵贷，但我只贷了 15 年，而且这样可以盘活每月公积金，因此不但没有影响生活，还比以前宽裕许多。而且这套房子位置非常好，我们全家都很中意。

刚办下来房产证，又意识到每月的公积金可以提出来了，这是一笔额外的收入，于是便又不安分了，看到有个开间小

房子，离夜市公园公交站点都近，总价 21 万租金 1200 或者
13.....

让给我，让给我。。。。 :)

作者: 晋朝人 日期: 2016-05-28 14:27

楼主失踪好久了吧？哈哈。。。。

作者: 晋朝人 日期: 2016-05-28 14:28

楼上有要请我吃饭的，确定？

作者: 晋朝人 日期: 2016-05-28 18:21

@晋朝人 2016-05-28 14:28:44

楼上有要请我吃饭的，确定？

@黎明神 2016-05-28 16:42:11

看见你好激动!!!

想见活的嘛？ ;)

作者: 晋朝人 日期: 2018-02-03 01:32

冒个泡