中国房地产处于巨变前夜，这是一篇分析楼市非常犀利的大宏文！

白清源 [陆家嘴金融圈](javascript:void(0);) 1周前

**四大少留言**：这是一篇旧文，如果你喜欢追新闻和热点，可以不看。如果你想认真思考前因后果，这篇文章可以帮你洞穿迷局。

2010年的房地产调控，让很多人看到了希望：让房价降得再猛烈些吧。还有人更是幸灾乐祸似的呼喊：让房地产赶紧崩盘吧。让没房子的好好看看有房子的笑话，是人生的一大快事。

但是我们是不是要仔细想想，为什么调控？调控期望得到什么样的效果？

**1、是如千千万万想买房子的人期望的那样，让人人买的起房吗？**

**2、是如千千万万的无产者期望的那样，让房地产崩盘，开发商上吊，地方zf不再靠卖地实现gdp吗？**

2010年房价下跌已经变成了人民最急切的期望，已经高过了解决超贫困家庭的温饱问题，已经超过了子女教育，医疗和养老。并且为房地产必须下降提出了若干义正言辞理由，总结下来无外乎三条：

**1、人人都有居住权。房子是用来住的，不是用来炒的。**

**2、租售比严重不合理，空置率太高，人均收入太低，房子太贵了。**

**3、房价上涨造成物价上涨，人民生活变得困难。**

的确，当经济过热，房价过高，会对经济运行和社会安定带来较高的风险。这也是国家所担忧的。防范金融风险，一切维稳才是中央考虑的重中之中。

而民间所总结的三条，应该和调控的原因和目的基本不沾边。让我们一条一条的分析一下：

**1、人人都有居住权。房子是用来住的，不是用来炒的。**

其实这是一个伪命题。房子包括房屋，以及房屋所属的土地两个部分。房屋本身只有居住价值；而土地所具备稀缺性，决定了土地的投资价值。**房地产贵的不是房屋，而是房屋下面那块地皮。**所以商品房具备了投资与自住双重属性。

任志强说的并没有错，居者有其屋并不等于人人享有商品房的产权。居住的房屋也不等于商品房。

**2、租售比严重不合理，空置率太高，人均收入太低，房子太贵了。**

这个问题比较大。房价是不是太贵了？有没有泡沫？

我们首先从国民的收入结构来分析：

一个遵从“丛林法则”的精英社会决定了国民收入的金字塔结构。

既然是金字塔，底端的中低收入者占据了金字塔的最大比例，但是大家要知道金字塔的顶端既使只有10%人口，那也将是一个1亿多的绝对庞大的数字，远远超过了绝大多数西方国家的人口总和。

而北上广深以及三十多个省会，这些靠掠夺其它地方的人口红利，以牺牲大多数人口的利益为代价发展壮大起来的超大型及大型城市，需要容纳全国1亿多的精英人群，是否能得出房地产严重泡沫，空置率过高的结论？

**当低收入者们努力挥洒汗水期望着自己年薪能够超过5万，8万，10万……的时候，他们可能做梦也想不出精英阶层手中究竟拥有多少财富。**

精英们会像流氓无产者们一厢情愿认为的那样：因为一个区区房产税而恐慌性抛弃手中的大量房产吗？

**答案显然是否定的。**

可以确认的是，房价不是由统计局的平均收入决定的。**而是精英的平均收入决定的。**

为了便于分析，我们剥离掉商品房（注意：只是商品房，而不是房屋）的社会属性，先把它看做商品。是商品就有他的内在规律。

什么决定商品的价格，价值？对不起，我只能说你上学上傻了。

**是供求关系，只有供求关系。**

我们判断一个核心城市市区内的商品房是具备足够稀缺性的。

如果你在北京海淀区上班，即使你在山海关拥有1000平方米的住宅也不能替代你住在北京市近郊区以内的愿望。而无论你是租房，分房还是买房，只要你还在海淀区上班，你就必须住在北京市近郊区以内。

假设你挣得钱不足够多，你需要租一套房子解决你的上班问题，上班距离的远近及居住的质量，取决于你愿意支付的租金。

假设你的钱够买房子，我相信你更愿意买房，因为你可以拥有房屋的产权和房产增值的收益。而买房子的大小，品质，离你上班的远近，取决于你手中的资金和你对未来收入的预期。

**买房问题很象是中国的上学问题，而且简直是异曲同工。**

假设你家附近有个重点中学，教学质量很好，考大学几率很高，而其他的学校你觉得不理想，你肯定希望无论如何自家小孩也要上这个重点中学。

上重点中学凭什么？我们简单的剥离掉其他社会因素的影响，可以认为想上重点中学就要凭好成绩，小孩努力考到前多少名，就可以上重点中学。这与努力赚钱买房是一个道理，有钱的出高价就能买到好位置好环境的房子。

我们再加入社会因素的影响，比如某大人物看到这个中学很抢手，很可以赚一笔，于是就设计了加分项，谁给自己送的钱多，就给谁加分，于是小孩要上重点中学不但要考高分，还要送钱加分。

同理，当好位置的商品房成为稀缺资源，各类炒房客的出现是必然的。

如果说炒房客加高价给最终住户的行为会产生泡沫，那么重点小学和公立幼儿园高昂的择校费应不应该也叫做泡沫？

尽管炒房和公立幼儿园加价成为普遍的社会现象是令人痛心的，但它们不以刚需人群的意志为转移的存在着，且与泡沫无关。

**最被提及与泡沫有关的是以下两点：**

**第一，中国的房价甚至高于某些发达国家的房价。**

中国的精英人群尽管所占比例不大，但是绝对数量足够大，而且精英平均收入甚至远远高于某些发达国家的收入水平。

**第二：租售比问题**

这个问题不用过多解释，使租售比更合理的方法不是只有降低房价一种，还有一种更靠谱的：房租大幅度上涨。而且已经在行动中。房租长期保持低价就像1990年以前的和田玉长期保持低价一样不可能。

**3、房价上涨造成物价上涨，人民生活变得困难。**

这个问题其实也不用多解释，懂经济学的该明白自然会明白，不会轻易被忽悠，不懂的解释半天也不会明白。

简单的可以这样说，物价上涨是经济过热，钞票印多了的后果。而房地产因为稀缺性和易保存比较吸金，所以吸收了大量的钞票，以至于大家光看到了房地产的飞涨。

其实如果房地产交易量下降，不再具有吸金功能，那么农产品等生活必须品以及房屋租金等等就会大幅上涨。这是因为**多出来的大量钞票总要有个流向，如果不被房地产吸收，就会被大蒜，绿豆，姜，及全部生活必须品的上涨来吸收。**

事实也证明确实如此。2010年房产调控后，物价上涨的势头非常迅猛。

那麽是不是房地产就没有泡沫呢？

这个问题谁也不知道，因为到现在zf拿不出一份权威的数据来说明房地产到底有无泡沫。

但是房价高了就有风险，zf从感性上还是有清楚认识的。

注意，我们前面啰嗦了很多，现在才开始接近这次调控的真实意图。

防范金融风险？不错，你说的很对，但是没这么简单。

**辨别利益是看透一切事物真相的武器。**

**高房价谁是受益者？诸侯、开发商、炒房客。**

**独独缺了顶层。**

这时你是否猜到中央为什么要调控？如果还猜不到没关系，听我道来。

**纵观古今，上位者最不能容忍的是别人受益，自己背黑锅。**

大kfs，小kfs，大炒房客，小炒房客，地方zf都是收益者，但是风险却由中央来抗。这是一笔很不划算的买卖。

而房地产混战的局面，造成了国家队央企成员只有凭财大气粗高价拿地的份，钱花的最多，风险却抗的最大。

我们深深的感觉到要想受益，要想控制风险只有做到两个字：垄断。

提高资金门槛，让小kfs，小炒房客，有点钱的小老百姓退出这个游戏。房地产很好玩，但不是小人物应该玩的。

先让市场冷静，彻底整顿，踢出那些个跳梁小丑，然后国家队出马，绝对垄断的市场，才能够统一定价，才能够控制风险，才能够利润最大化。

**既然油价高于美国是合理的，那麽房价高于美国一定也是合理的，关键在于垄断。**

不仅仅是房价的垄断，因为过高的垄断定价将会使交易量下降，国家队也需要资金周转。

城市要建设，地铁，广场，政府大楼都要上马，钱从哪里来？不会无缘无故凭空出来。

想想小学就近上学，但是重点小学真的就近就能上吗？小学名额可以寻租，经适房，廉租房也是一个道理。

说到房产泡沫的问题，就不得说说官方的统计数据。

**我们的统计现状基本就是：村骗乡，乡骗县，一骗骗到国务院。**不知道有人去市、县、乡、村进行过社会调查没有？

社会调查是怎么一回事？

我来告诉你，所有的关于人口、收入、田地、贫困户的数据都是官方统一编写，统一口径，如果胆敢有哪个小民对调查人员乱说，那是吃不了兜着走的。

你问了数据编来编去的意义在哪里呢？

意义很大，起码跟向上申请拨款是关系非常密切的。数据不假，钱从哪来？

统计数据无所谓是否真实并不重要，重要的是它是或缺利益的重要手段。假设官方想证明房地产不存在泡沫，那么一定拿的出不存在泡沫的统计数据作证。反之，也一样。

好比,CCAV为了证明高空置率的结论，派出记者专门找偏远且刚刚完工的楼盘，进行了一次纯粹为了证明内部已事先得出结论的毫无科学依据的调研。

而地方zf，为了证明刚需多么强劲，也立刻拿出了选择性失明的统计数据来进行回击。无论是左还是右，同样都是不科学，都是现有结论，再有证据。

我们到底应该信谁。

闲扯了一下统计数据，还是回到这次调控中来。

房地产游戏的模式三个环节：地方zf卖地、银行贷款、开发商在二级市场销售

**地方zf卖地之后，剩余的风险和收益都归银行和开发商**

**地方zf卖地的款则用于地方广场，地铁，公路之类的建设和队伍的开销。**

**地方zf只负责卖地，是无风险的买卖。当然还有人企图利用流氓无产者和无知群众的群情激奋来进一步收取房产税，来提高地方zf收入。**

**税收从来都是向下游转嫁的，zf多收出来的钱一定是通过最下游的房租来体现。**

当然，也有很多明白人士大声疾呼反对房产税。

自古而今，即使最辉煌的朝代，最被广大群众津津乐道的太平盛世，普通群众也仅仅只是解决了温饱而已，包括贞观、文景、康乾。

所以，zf是不会理会部分明白人反对房产税的呼声的。

真正对房产税的顾及来自于地方zf对土地出卖前途的担忧，真是鱼与熊掌不可兼得。

尽管流氓无产者和无知群众的呼声很高，然而房产税征收一旦实际操作起来，就会变的不得人心，征收难度非常之大，实际效果难以预知。也就是说zf没有底。而如果房产税征收效果不佳，地方zf卖地收入再受到巨大影响，那就真正是得不偿失了。

就会变成赔了夫人又折兵。

**这样的买卖，zf是不会轻易做的。**

房地产的现状是，商品房二级市场是由各种类型的开发商自由竞争的，一手房开发商之间的竞争，二手房投资客之间的的竞争。

房价为什麽在一个自由竞争的市场上能够持续上涨？因为稀缺性。不是房屋的稀缺性，而是房屋所必须占用的土地的稀缺性。商品房的稀缺性是相对人民币而言的。人民币印多了，资金没地方去，商品房就涨价了。

垄断的市场是没有风险的，土地是完全垄断的，所以地方zf完全没有风险。

而商品房是自由竞争的市场，是具备风险属性的，尽管由于大量印钞造成了商品房的飞涨，但随着房价的高涨，风险也在积聚。

**地方zf土地垄断没有风险，完全可以置身事外。可是银行呢？属于国家的银行。银行正在承担自由竞争市场房价高涨积聚的风险。**

这是中央不允许看到的，地方zf受益，而风险全部甩给中央。

既然垄断的市场是没有风险的，那还是让房屋和土地一起垄断好了。

垄断还可以解决一个问题**：社会稳定。**

常被媒体和群情激奋群众所提及的一个重要问题就是:房价收入比。

大量印刷的人民促成了房价高企（因为商品房实在是具备了大资金需要的所有投资品属性），可是那些个巨额的资金普通老百姓并没有见到。

路人甲：我们一个月就挣2000多块钱，干一辈子买不起房啊。

路人乙：我一个月上万都买不起房。

媒体：一个家庭不吃不喝22年买一套房。

大量的疯狂印刷的人民币在哪里呢？

**在精英手里，他们以一窜数字的形式躺在全球的各自账户里。**

我们再回顾一下开篇，我们奉行的是精英社会，丛林法则，金字塔式收入结构。人民币再多，也不可能流到金字塔的底端。

地方zf垄断卖地也就让百姓们发发牢骚。而炒房客，kfs赚的盆满钵满就让生活在中下层的老百姓眼红和不能容忍。不患寡而患不均啊。

垄断，国家队的垄断，可以解决眼红问题，也就是社会稳定问题。

还有一个最重要的问题：银行和民营开发商之间，是官与民之间的问题。而银行和国家队央企，是左兜和右兜的问题。

土地是垄断的，然而房屋垄断并不是一件容易的事情。因为民间百姓手里是存在大量二手房的。当然这也是为什么调控的板子只打在二套房、投资客、炒房客身上的原因。同样，房租的垄断也并不是一件容易的事情，因为民间百姓手中的大量二手房都具备出租的特性。

**再说说房租问题，房租的发展趋势：**

现在房租低的一个重要原因是因为，大多数都市小白领还希望能够买一套属于自己的产权房，至少他们觉得即使现在钱钱不够，但是努力一把，跳个脚还能够得着。所以他们省吃俭用拼命的存钱。一个月薪10000块的小白领租一套月租金3000元的还算舒适的两居室是没有问题的，但是他为了攒钱买房宁可几个人合租一室，仅仅愿意在居住上花费少得可怜的500元钱。

随着国家队的进入，民营资本的退出，房地产开发和房地产投资的门槛都会大幅度提高，投资房产以后就成为富人的专属。

小白领的生活将变得“轻松”，因为除非能够上位，否则一般人跳脚是够不到属于自己的那套房子的。对于拥有房产失去希望，将使他不得不搬出合租房而转而租住一套还算舒适的两居室。高昂的商品房价把大量的小白领从合租房中解放出来，转而去租住两居室或者三居室。房租的价格一定会通过市场发现功能，找到它的位置。

俗话说，问渠哪得清如许，唯有源头活水来。要垄断，必须抓住源头。

**源头在哪里？**

在一级市场，而不是二级市场。

房地产的垄断就是要国家队从一级市场做起，从一级市场开发着手完成对商品房开发的垄断。一级市场，那是一个高高的门槛，民间资金，就让他该干嘛干嘛吧，房地产不是你玩的。

一级市场包括的内容是一般开发商无法参与的：城市规划，城中村改造，旧房拆迁，城市综合体开发。可以说从规划、改造拆迁、开发、到二级市场销售，一条龙服务。

一级市场开发的最大特点就是可以创造需求：你不是有房子吗？我拆掉你的房子，看你有没有刚需。

**国家垄断控制风险的意义还在于：需求可以拆出来。**

以后的路，民营开发商的日子将变得越发艰难。土地是地方zf的，商品房开发是央企和国企的。处于金字塔下层的40%家庭，如果还没有一套自己的房子，那么买一套自己的房子就越发的变得不可能。

商品房将逐渐往金字塔的上层积聚。处于金字塔下层40%的无房家庭将只能以租房来解决居住问题。

租金的快速上涨期即将到来，zf已经盯上了房租这块巨大的蛋糕。因为房租的收益比房产税更靠谱，更具有操作性。

**公租房，呼之欲出。**

自古以来，民生问题的底线就是不要出现陈胜吴广的极端情况。所以zf更在意的是农民问题。因为历史的改朝换代都是大饥荒引起的，无论是汉末、唐末、隋末、还是明末。农产品价格上涨的对zf的震动要远远大于房价的上涨。农民具备最原始的力量，而他们关心的并不是三线以上城市的房价，而是能否填饱肚子。

**而关心自己能否拥有一套产权房的都市白领，除了呻吟一下意外，几乎是没有什么有效反抗的可能的。**

中国自古以来都不是人人都能有属于自己的房子，大量的丫鬟、仆妇、管家、小厮寄养在权贵人家，身体都是不自由的，何谈拥有自己的房子。自古以来，最多的就是失去土地的农民，住在地主家做长工，又何谈属于自己的房子。

只要是有贫富差距的社会，只要存在阶级，只要存在统治和被统治，这个社会就会不以人的意志为转移的出现大量的底层居民，没有这些底层居民。权贵就不能很好的生活。为了权贵生活的更好，就要维持大量的底层群众。权贵必须保证大量底层群众的基本生活，才能够让自己过得更舒服，仅此而已。这就是民生。

现在社会跟几百年前最大的不同是，世界是开放的，这得益于地理大发现和世界经济一体化，即使缅甸朝鲜这样封闭的国家也免不了受到来自世界范围的影响。大一统的集权社会融入了西方民主的思想，同时互联网的出现也让人们对过去的思维进行了再思考。尽管底层百姓出国还是一个梦想，但对于精英人群，基本上是在世界范围自由流动的。

**中国自古以来，商人都是没有地位的，商人的财产可以随时被官员没收，自古如此，至今如此，即使是今天也并没有出现私人财产神圣不可侵犯的宣言。即使出现了，也没有任何可以操作的可能。**

明朝以后大量的商人移居海外成了华侨，现今的商人为了安全移居海外也不是什么新鲜事，不过是步明朝华侨的后尘罢了，zf会真的放在心上吗？朱元璋没有放在心上，朱棣没有放在心上，现在同样也不会放在心上。

**房产税的问题我觉得zf还是慎重的：**

**1、如果采用不公平法则：**

公务员，垄断企业，事业单位的福利房不上税，权贵与利益集团购买囤积的大量商品房不上税，只有普通百姓上税，会加剧社会矛盾，而房产税会大幅提升租金，在公租房没有大量建起来之前，对稳定不利，维稳才是第一要务。

**2、如果实行公平法则**

小产权房，福利房，权贵囤积房都要上税，执行难度太大，可操作性不强，阻力几乎难以逾越。如果真的收房产税，采用不公平法则的可能性最大，普通的无房百姓生活将变得非常艰难。

维稳问题其实最终还是吃饭问题。

房价上涨可以不买，如果房租价格不能控制，农产品价格不能控制。一旦大批群众吃饭出现了问题，维稳就无从谈起了。这个底线，还是要严守的。

说到公租房问题，首先还是要提到我们实行的双轨制。从某一方面可以简单的理解为统治阶级内和统治阶级外。也就是我们常说的体制内，体制外。

体制内:公务员、垄断企业及医院高校科研院所等事业单位。

体制外：外资、私企打工者，个体工商户，农民，这里面也应当包括高层的老板和最底层的长期无业人员。

我们感受最深的就是涨工资的问题，一旦zf涨工资，那就一定是体制内涨工资，跟体制外完全没有关系。

还有保障房问题，这个也是我们感受最深的：保障房大多数为公务员及垄断企业住房和顶级人才住房；体制外的群众，那是别想得到一点好处的。

房产税无论是持有环节征收，还是交易环节征收都是要向最终租房人转嫁的。好比鸡饲料上涨没有可能鸡肉不涨价，但是养鸡的并没有赚更多钱。降低百姓租房困难的唯一国际通行办法就是减税。但是减税，在任何国家都是很难行的通的。一个高增长高通胀的国家，高昂的行政成本和巨大的浪费将导致国家必须维持高税收才能维持运转，gdp保8实际上是必须的也是迫不得已的。维持正常的运转，维持庞大的消耗税收而不是创造税收的公务员队伍，没有gdp快速的增长怎么可能呢。

垄断的目的还在于能够控制价格，为了维稳，中央是不希望暴涨的，但也不希望不涨。

回头还说公租房。在私企打过工的都知道，毫无归属感可言，老板脑袋一发热，随时让员工卷铺盖卷走人。那是要多没保障有多没保障。原因是社会关系，关键客户，都掌握在老板一个人手里，员工就是打个下手，一不爽了，就换人呗。

统治者可知道不能这么用人的。一个庞大的国家机器要想正常运转，必须得让手下的和自己的利益一致。**如果自己吃肉，手下的连汤都没得喝，这个机器就转不动了。**

因此，在房价高涨的时代，保障房才会成为默认的公务员房、垄断企业房。

公租房首要解决的就是手下里面最底层人士的住房问题。我认为针对于体制内来说，无论是公务员，事业单位，还是国有企业的初级员工，都可以通过所在单位申请公租房，公租房的租金会略低于市场，主要是单位一定会提供补贴。体制外对公租房的申请就没有那么幸运了。

钱的问题，地方zf也想到了解决的办法。

在卖地时就要求开发商配套建设一定比例的经适房、廉租房或公租房。然而，羊毛出在羊身上，开发商不可能做赔本的买卖。经适房好说，反正是卖个住户，大不了利润很低，顶多挣得少点。而廉租房和公租房就纯粹是只见投入不见产出的（开发商可没资金没耐心收租子）。**廉租房和公租房的建设成本必须加到所建的商品房身上，这肯定会抬高房价。**

关键是拿地成本逐年上涨，各种资金成本也在逐年上涨，再加上多出来的廉租房和公租房建设成本，房价不可能无限抬高的。开发商也需要资金回笼周转。房价越高风险越大只是无论zf，开发商，炒房客和买房群众都有的共识。只是房价多高才是高，不同的人理解是不同的。

显然，把大量廉租房和公租房的建设寄托在开发商配套身上是完全行不通的，不仅不能解决住房问题，还让本来就高企的房价更加雪上加霜。

体制内公务员、垄断企业和事业单位的员工住房问题是不难解决的，因为有zf行为的强制意志在里面。

**1、地方划拨土地，征集开发商建经适房、公租房**

**2、地方强制要求开发商建配套经适房、公租房，建设成本就转嫁给购买商品房的冤大头吧。**

**3、体制内单位自有土地，集资建房。**

多管齐下，体制内人员的住房不难解决，甚至体制内人员每人住好房子大房子多套房子的问题都不难解决。处于金字塔的中上层，他们俯瞰着芸芸众生。

处于金字塔下层的体制外的广大群众怎么办？

体制内员工的住房舒适性和投资获利是首要保证的，不然光让干活不给好处，怎么能让手下听话呢？体制外广大群众的住房问题也要解决，这关系到社会稳定。

能不能拿出一个办法，即解决了群众住房问题，又可以从群众手里长期获取收益？

细水长流收租子的事情开发商做不了，但zf可以做。

公租房，如果解决了钱的问题，面向广大群众的公租房的推出，将会取得双赢的局面。既然房地产开发最肥的肉留给了国家队，国家队也应该投身到公租房的建设中来。

国家队全面进场之前，大鱼小鱼虾米泥鳅，皆可得利。不把小鱼虾米泥鳅赶出池塘，市场无法控制，风险无法控制，公租房建设也无从谈起。二套房首付提高到50%，第三套房停止贷款，小开发商的清理整顿，民营企业在招拍挂中无论价高价低都无法取得土地，等等一系列重拳直击小鱼虾米。

**土地将回到国家队手中，这个世界将变得清爽。**

让时光倒流到80、90年代，我们的地方zf守着蕴藏着巨大财富的金矿、锡矿、铜矿却过着贫穷的日子。没有资金，矿山是没有办法变成财富的。于是招商引资，为了gdp,为了解决就业问题，出台了各种优惠政策，于是外商堂而皇之的走进来了。成为了这些矿山的主人。5年，7年或者10年，外商享受的免税期满的时候，外商卷着巨额财富走了，留下了一个个废弃的充满危险的大坑。这是血琳琳的教训，zf没有理由不吸取。

在土地日益稀缺的今天，房租难道不是可持续产出的金矿？让炒房客、投资客、民企开发商见鬼去吧。

商品房和公租房的区别实际就是土地性质的不同，一个是出让，一个是划拨。出让那必须是招拍挂，那必须是天价。划拨就基本算是白给，收钱就是象征性的意思意思。

是商品房还是公租房，土地的性质说了算，地方zf说了算。跟房屋质量没有关系。一套房子假设20000一平，房子的价值也就占30%，剩余的都是土地的价值。

**今天看到一篇文章说道要通过征税来调节贫富差距，提出这个方案的人不知是无知还是故意，如果zf听了这种无耻参谋的建议，不知道多少老百姓会活的更惨。**

假设出台又一个新税种，无乱它叫什么，我们暂定为财产税。既然有了新税种，就要定任务，那好了为了这个税种制定了年上缴多少多少的任务。实操的时候，执行的工作人员发现一旦轮到权贵脑袋上的事就没办法执行，你执行，他先让你下课。

**但是任务必须完成，那还是从普通老百姓身上打主意吧。于是政策就完全走样了，非但起不了劫富济贫的目的，反而加重了穷人的负担。**往近里说，个人所得税，挣的是谁的税？权贵没看见交，月薪3000块的工薪层可一个都跑不了。3000块月薪上缴的个人所得税你看着不多，可对于养孩子糊口的老百姓来说，哪怕10块钱都是重要的。他们可没有资本像月薪上万的小资一样动不动花500块钱泡个吧。

个人所得税是有任务的，工作人员必须完成任务，税别管是局级干部交的，还是连孩子幼儿园都上不起的穷光蛋交的，总之完成任务就是好样的。既然局长的税收不上来，就要从穷光蛋身上加倍收上来。

往远里说，王安石变法是怎么失败的，以史为鉴可以知得失。王安石的初衷难道不是好的吗，可结果怎么样呢？只有一个——**民不聊生，书生误国啊。**

许多兄弟关心房价什么时候会涨，那么先看看这次调控后都出现了什么样的现象。

**1、全国房产成交量大幅下降**

**2、一线城市房价略有下跌，但并不持续，到现在基本跌不动了**

**3、多数二三线城市房价不跌反涨，成交量逐渐回升**

**4、大多数二线以上城市租金持续上涨**

**5、农产品价格有上涨迹象，大蒜、姜等小品种农产品遭遇爆炒。**

**6、变化莫测的政策导致精英阶层出现移民潮**

**还有什么，欢迎大家补充**

农产品价格的上涨是很值得警惕的。想买房子但嫌房子贵的都市白领对农产品的价格很不敏感，但是金字塔最底层的最大多数群众是很敏感的。领导们也很敏感。这牵扯到相当大比例人口的吃饭问题，稳定压倒一切。

农产品价格的抬头将会导致物价全面上涨，在不引起质变的前提下，房价作为商品也不例外。这个引起质变的前提是出现饥荒的极端情况，这样的几率在现在社会很少。尽管干旱和洪涝使农产品大幅度减产，但是农产品还可以进口，国家还有粮食储备，保证全国人民填饱肚子还是不存在问题的。

一线城市仍然沉默，国家队在积极运动。二三线城市的房价上涨的成交量的回升却给了市场一个明确的信号。这是资金运动的规律。国家队对一线城市的布局，迫使资金流向二三线城市。二三线城市相对（与一线城市相比）不高的价位给出了较大上升空间的预期。

全国富人买北京上海，全省富人买省会，房价的合理性已经不能用简单的本地平均收入来衡量。精英阶层的购买力才是关键。

明年物价进入持续上涨期是一个不容回避的问题。在资金总量不变的前提下，巨量资金推动农产品价格上涨或者推动房价上涨是一个必须的选择。

今年zf用行政手段严厉打击蒜和绿豆价格的暴炒，基本上没有起到作用，资金有自己的运作规律，光靠拿张悟本出气也不能解决问题。二三线城市的房价的上涨使与一线城市的差价缩小，为一线城市的发力提供了动能。

无论你喜欢还是不喜欢，都不是以人的意志为转移的

**许多人心怀房价肯定会跌回2004年的美好愿望，刻舟求剑似的思维错过了一次次购房的机会。**在患得患失中，在牛刀的号角声中，在任志强的大炮声中，迷失了自我。

任何事物都是有其规律性的。关键是否有一双慧眼能够穿透重重的迷雾。

假设你是个投资客，你非要去石家庄和长沙买房子，结果发现不怎么升值，怨天怨地：石家庄作为一个二线省会怎么会不涨？长沙的房价怎么那么低？

我们知道，北京的房子是全国有钱人买的，省会的房子是全省的有钱人买的。但**是当省会城市距离一线大城市在6个小时高速以内，省里的有钱人的资金就会流向一线大城市，而不是省会**。河北的富人一定会选择在北京投资房产。

假设你是一个投资客，你去昆明旅行，发现昆明的房价甚至高过重庆，很不理解。你很疑惑昆明这么小的西部边陲城市投资价值在哪里？**昆明是云南省内唯一的大城市，且相邻的二线以上城市离云南省都比较远。**云南地州资源丰富，虽然穷人占的比例大，富人的数量却也不少。昆明南有滇池，北有长虫山，作为一个700万人口的城市，土地资源非常稀缺。所以贵，一定有贵的原因。便宜一定有便宜的道理。

中国经济发展不平衡，牺牲全国大多数城市和乡村，来保证北上广深及大部分省会城市的繁荣才是造成土地稀缺的愿意。

**土地有的是，房子有的是，但好位置的土地和房子并不多。**

一方面大量的小县城和乡镇、村庄人口锐减，因为缺乏谋生手段不得不背景离乡外出打工，另一方面超大型城市越来越拥挤，土地资源越来越稀缺。这就是中国集中发展极少数标杆城市所造成的呀，也是因为如此，才造成了中国金子塔式的收入结构，贫富差距越来越悬殊。

对于渴望拥有一套产权住房的都市小白领对希望房价狂降已经到了歇斯底里的程度，他们赞成农产品价格放开，让资金炒作农产品，而离开房地产市场。理由很简单，一套房子一涨就是几十万甚至上百万，而大米小麦，一斤就算涨到10块，也根本不能影响到自己的生活质量。

如果我国农产品价格是开放的，资金流向大米、小麦、猪肉，并且允许囤积，房地产一定会下跌的，这是毫无疑问的。但是，我们看到的绝不是10块钱一斤的大米、小麦，而是500块钱、1000块钱一斤的大米、小麦。我国将会出现大面积的饥荒，几千万甚至上亿的底层人士饿死街头，社会将出现大的动荡。

**而产权房屋价格的上涨牺牲的主体只是体制外部分都市白领的利益，换来的不过是网络上没完没了的牢骚和咒骂**。巨量资金必须有地方去，如今面临的房地产和农产品之间的选择，你认为zf会怎么做？

体制内中层、高层可以分到多套福利房，低层至少能够分到一套保障房，即使最不重要部门的底层员工，搞到由单位补贴的公租房是没有问题的。体制外的高层、中层，以他们的资金实力买多套房子都是不成问题的。

**农民，分配有宅基地。国家要稳定，首先就是要农民稳定，因此我国只有农民能够分到土地自己盖房子。军人，会享受到比公务员更好的福利，让军人享受更高标准的福利待遇，国家有深刻的认识。那么只有体制外的都市中下层群众才是高房价的受害者，可是这个群体的地位真的很微不足道。**

这些既无稳定工作（低层都市白领失业的概率还是蛮大的）又无自己的房产的都市小白领是金子塔底层被压榨的对象，甚至远远不如交通便利地区的农民。**没有这个群体的存在，金字塔上层的权贵是无法享受舒适的生活的。社会需要底层群体用巨大的付出和极少的收获为金字塔上层群体服务。**当然，在巨大的付出后，有少数人会从低层脱颖而出，爬到金子塔的中层、甚至上层。

这些少数人带给了底层群体奋斗的希望。

拥有一套属于自己产权的房子，就只有一套路：**从金字塔的底层往上爬。这条路很艰辛，并且会越来越艰辛，但总有希望。**

公租房将为房租市场树立一个标杆。有了这个标杆，私人出租房将会对比公租房做一个参照。公租房是有限的，是需要申请的，而私人出租房会在相同位置将自己的房租定价高于公租房。这样就保证了公租房的价格低于市场。

公租房不是廉租房，zf要持续赚钱，他的定价不会白给，私人房就会定得更高，这将导致市场上的房租整体上涨。

公租房的吸引力在哪里？

**1、对体制内会有单位补贴**

**2、对体制外人员可以提供一个较长的稳定租期。**

**3、zf定价的标杆作用，无论怎么定价，公租房都会低于周边市场价格.**

实体经济的发展不是简单的钱不去投资房产，就会去投资实体经济，实体经济就发展起来了。估计媒体洗脑洗的比较厉害，你中毒了。

资本是趋利的。无论是哪个国家，哪个社会，只要存在市场经济，这个道理就一定不会错。为什么资金进入房地产及其他资本市场而逃离实体经济？是因为实体经济环境不好，不赚钱。

一是税赋太高，二是各种需要打点的部门、管理人员、工作人员太多，比税赋还高，不能承受之重。三是国家队在各个重要领域的垄断，使国企变成了变相税务局的职能，垄断企业的暴利定价，又是压在本应该蓬勃发展的实体经济上的又一座大山。

现在央企基本是不垄断的行业不做，把产能过剩，充分竞争的产业交给民间资本，并且还要给这些资本压上高昂的负担。

有可能垄断的行业包括房地产都会收到国家队手里。资本不是傻子，一定会趋利，**所以资本放弃了操心受累不挣钱的实体经济，转而投向房地产**。房地产的调控，让资本又进入了黄金、农产品领域参与爆炒，反正就是不进实体经济。因为国家实体经济的环境很难有任何的改善。

如果实体经济有一个好的环境，有一个好的获利空间，大量的资金就不会撤出实体经济，没有资金潮涌般的投入房地产市场，中国的房地产将会是一个平稳的上涨趋势。

但是体制决定了资金的去向，不以人的意志为转移。

高税赋、暗箱成本及垄断不但造成巨大的贫富差距，而且将会导致生活成本的大幅提高，生活负担日益沉重。一方面百姓生活负担的加重，导致一些非生活必须品严重产能过剩，将会出现大量亏损倒闭的内需企业。

但是能够容纳大量资金的只有两个领域：**农产品领域（满足老百姓的肚子）和商品房领域（居住权要满足老百姓的需求，产权要满足精英阶层的需求）。**

资金的流向只能疏导不能强堵，zf很明白这个道理。两者危害取其轻，你认为zf会选择哪个领域？

还有一个关于实体经济的问题，房地产是资本市场还是实体经济？

我们回顾一下，房地产的居住属性和产权属性是剥离的。依照房地产的居住属性，房地产绝对属于实体经济。

从下游来说，不搬新家重新购买一套家具、一套家电、做一次大的装修的可能性都不大。在没有改善住房的前提下，去换家具家电，搞装修的应该是一个很小的比例。

从上游来说，钢铁、水泥、机械等行业无一不受到到房地产的影响。房地产影响到钢铁、水泥、机械、家电、家具、建筑建材等多种领域，影响真的不小。依照房地产的产权属性，房地产又是资本市场。资金推动了商品房价格的快速上涨。房地产为政府积聚了大量的财富（卖地），这些财富用来建造地铁、公园、广场、办公大楼、公款招待、潇洒挥霍，又推动了实体经济的增长。

很多读者是比较鸡冻的同志。心情可予以理解。**但是鸡冻并不能让日子过的更好。**油价大涨小跌，我们鸡冻了，但是事实并没有改变。高速费早就收回成本，可是依然雷打不动的收着，我们鸡冻了，可是事实也没有任何改变。

房价就能真如很多人所愿，使劲跌到人人买的起吗？今后的现实将告诉我们答案。

**房价会不会跌？**

我说在较远的将来一定会跌，但下跌的方式是完全不同的。不可能象大家所期望的由2010年的30000一平跌到2004年的6000一平。下跌一定是另一种方式：**当农产品价格以几年翻10倍甚至几十倍的速度上涨的时候，房产却相对滞涨。这是最有可能的下跌方式。**

我觉得无论做什么样的投资，自己一定要做足功课。就房产来说，对于区域经济发展，要有深刻的理解，否则就不要轻易出手。关于房产，我只是从大方向上说了一下自己的判断，并没有对区域的房产升值做过研究，所以没法给大家提供建议，请大家谅解。

不过，关于房产投资的方向，也有几点心得：供大家参考：

**一、坚决不能投资自己不熟悉的城市**

**二、坚决不投资中小城市，一般省会及计划单列以上城市问题都不大，但中小城市即使房价上涨也存在变现困难问题。**

**三、坚决不投资距离大城市较偏远的旅游城市，比如山东乳山之类的，几乎无法变现。**

**四、慎重投资大城市的郊区，除非价格绝对低。如果外来人口比较多，zf又有发展规划，且价格与城区相比有较大的价差，才可以考虑**

通货膨胀是社会偷偷掠夺人民财富的手段，极少数人暴利————没错，通货膨胀就是剪老百姓的羊毛，从而会导致权贵的财富更集中，中下层群众更贫穷。但是，从国家的统治与巩固来讲，的确是良药啊（当然有一定限度）。

当大多数资源掌握在少数人手中的时候，占有绝大多数的金字塔下层的群众能够分配到的资源就越少，资源的价格就会越高，少数的金字塔中上层的既得利益者就会越富有。大家知道，有些资源会变成富人间的游戏（比如现在的古董，字画），完全失去群众基础；而如果与生活密切相关的资源过度集中，一定会爆发极端冲突事件，造成社会动荡。

我们通过不断稀释货币的实际购买能力，并且对粮食等生活必需品实行平准制度，一方面保证了绝大多数人民的基本吃饭问题，另一方面让中下层群众手中的余钱基本消耗在特定的商品上，**以至于不得不马不停蹄的劳作，这才能保证社会的稳定和向前发展。而上层精英就可以坐享其成。**

让我们回顾一下过去：80年代，那时的人们靠省吃俭用积攒出节余，被消耗在自行车、手表、缝纫机上。通过不断的劳动，才能吃饱饭，才能攒点钱买三大件取媳妇。

80年代末，90年代初，人们的工资提高了，手里的结余增加了，彩电、冰箱的大规模普及又消灭了老百姓手中的流动性。

紧接着电话、空调又接过了彩电、冰箱的大旗。那时安装个电话可要5000大元啊。

随着工业化水平大幅度提高，经济高速增长，货币发行量也迅速增加，彩电、冰箱等工业化大规模产品已经不具备稀缺资源的特性，也无法吸收百姓手中庞大的结余资金。

汽车和商品房的发展成为消灭老百姓手中的流动性的最好工具。

在经济发展的大潮中，一旦对资源的支配权可以换取利益，贫富两极分化是发展的必然。随着贫富分化开始加剧，财富集中在少部分人手中，集中了大量财富的少部分人已经不满足于购买普通的消费品（汽车是工业化的产物，不具备稀缺性），对投资品的追捧造就了2005年房地产的崛起。

房地产具备了投资品和生活必须品的双重属性，即可以让金字塔中上层的精英群体依靠房地产保值增值，又可吸收掉中下层群众的未来若干年的结余资金。大量印刷的货币还是有一定数量留到勤劳肯干的白领手中的，而这些货币又因为通货膨胀因素消耗在不断上涨的生活必需品上，必需品中商品房占了大头。

于是拥有大量房产的金字塔中上层精英可以坐享其成，享受房产升值带来的收益，而中下层群众不得不为房子打工。发行大量货币满足经济发展的需要，同时通过通货膨胀来消灭广大群众手中的流动性，是zf稳定社会，发展经济的法宝，适度的通货膨胀当然是缓解社会矛盾的良药。

对于自住需求者和投资需求者是要区别对待的；对于一线城市与二三线城市也是要区别对待的。**对于自住需求者（仅指普通群众）来说，只要你还有钱能够买的起房，那你就买吧。不要赌博和赌气，因为真的赌不起。人人都可以买得起商品房，只是一个美丽的童话。当然如果你赶上了国家调控的好时机，那你就要认真选房，做足功课，迅速出手。**因为买到一套户型、位置、楼层都让你满意的房子，在商品房热销期，是很难的事情，根本没有给你挑选的机会，而在调控期，或许房价没怎么下降，但绝对给了你挑选的余地。

对于投资来说，问题就比较复杂，要考虑的问题就会更多，不同条件的人就有不同的需求。

总的来说在严厉调控期，需要关注以下几点：

**一、当新盘的价格低于周边二手房的价格。**

**二、当看房的人不断增加**

**三、当kfs拿地热情大减，以至于多处土地流拍**

**以上三点是提示你准备出手的信号。**

对于一线城市，一定会有一段时期小幅下跌，及跌后滞涨。

对于二三线城市，多数城市会缓步持续上涨。但遇到大规模拆迁的城市，那房价就会忽视调控，选择快速上涨。近期，在二三线城市，无论自住还是投资，都是早买好于晚买。

体制外人员养老确实是个问题

做生意的赚钱养老，聪明的下手早的以房养老，最惨的是没有混上去，且又没有特殊技能的私企打工仔。养老实在是个大问题。所以东部地区才有宁挣老板1000元，不赚打工5000块的说法。双轨制下，低层群众想翻身确实比较难。

全国人民都知道有个以雷厉风行著称的球书记，球书记曾说过一段著名的话，大意是：**昆明的开发商拿地价格很低，卖的价格却很高，腐败才是高房价根源。**

当时昆明的很多无房户都很鸡冻，以为这下可好了，找到问题根源了，昆明房价要降了。

可是我听到的意思却是：zf卖地卖得太低了，应该大幅提高土地价格。

果然不久就出台了54321政策，以前拿地没走招拍挂程序的，一律按照54321补交土地款，否则开发商不发放任何证件，以至于升级到已买了房的业主也拿不到房产证。

于是昆明的新盘由于手续问题都无法开盘，已经卖掉很久的老盘，开发商还要求业主补交房款，否则退房。

结果可想而知，昆明的房价以一环与二环之间为例，由去年下半年的6000多涨到现在的均价过万。

如果从民生着想，会做出这样荒唐的事来吗。有朋友问昆明的买房时机，我只能说越早买越好，因为有些地方zf想钱已经想疯了。

目前传言与辟谣越来越频繁，如何透过重重的迷雾看到事情背后的真相。这次调控zy盯的主要还是一线城市，从提高首付比例，直到监管预售款的准备推出，都是为了提高房地产进入门槛，踢出大量小资金投资客，让小开发商民营开发商知难而退，为国家队入场铺路，有了国家队的后盾，中央无需因为调控导致部分小开发商资金链断掉而担心，相反这可能是希望看到的。

当然在政策和市场的博弈中，是否能够达到中央的预期，中央的心理也不一定完全有底，因为资金有他自己内在的规律。在打压房地产的同时，会带来农产品等生活必须品的价格全面上涨，这就需要做出一个权衡。因为填饱肚子的问题比房价的问题更重要。

多数二三线城市会在一线城市滞涨期间进行补涨，补足09年行情中远低于一线城市的涨幅。作为二三线城市的刚需买房者，多数城市的情况都是早买胜于晚买。

**以后，商品房本来就变成了富人间的游戏，普通人将不能卖进参与的门槛。到多数人真的买不起房时也就安心了，也不用关心房价的涨跌了。**

但是现在，房价还没有到那个高度，很多人还觉得有希望，所以对房价的涨跌才会特别关注。这个时期应该就是普通人最后买房的机会。错过了，将不会再有。

一旦农民失去了土地，而又没有去处，那是相当可怕的，所以农民工就业问题是中央最为关注的。甚至提出如何让农民工在城镇买房子置业，处理好农民问题，是社会稳定的重中之重。

将来，有地可耕的农民将会成为都市中的底层群众羡慕的对象，农民有地有住宅有粮食。进可以在城市打工，有聪明的甚至通过经商迈进富人阶层，退可以回乡种田，虽然现钱不多，但是吃穿住行都是没有问题的。

**而真正一无所有的将是大量在都市中沦为贫困的人群。在打拼挣扎的打工仔，如果没有能力购置房产，也没有得到向上爬的机会，在都市立足将变得困难，而又毫无退路。**

将来多数房都会拆迁，这是中国体制和经济发展模式决定的。在城市拆迁改造升级过程中，大量的老房拆毁，大量的新房拔地而起。而随着拆迁改造的成本的上升，房子也越来越贵。

现在拆迁改造集中建设70-90的小户型，将来会沦为新的城中村，通过二手置换，这类房子会变成新的贫民窟，而将来的拆迁改造建设的一定是追求环境品质的大户型。

但是市中心的房子，即使在将来人口下降的过程中，仍然是稀缺的，房价高不可攀的。如果手有余钱首选的是市中心的大户型。关于市中心老旧二手房的购买，还是有一定学问的，**一定要选择位置好，低密度的矮层住宅楼，因为密度低，便于拆迁。**而密度高的塔楼拆迁非常困难，拆迁成本太高，开发商很难有利可图。现在住在市中心高层旧式塔楼的富裕人口，将来一定会二次置业，这些旧式塔楼逐渐会沦为新一代年轻中产阶层的过渡性住房。

公租房具有平准作用，zf要敛财，不能定价太低，但也不会高的离谱。有了这个参照物，个人普通房出租应该保持在比公租房稍高水平，当然位置好的高端房精装房也可能租出天价。

中国的房价在未来将成为多数群众遥不可及的梦想，也可以说大多数人都不再关心商品房的房价涨跌。

**未来，租房将成为常态，所以房子的位置环境装修的档次不同，房租的差距将会非常明显。但好房子一定只有中等收入以上家庭才租得起。而买房子是富人阶层的事，中等收入家庭想都不敢想。**

为什么房价租售比低？其中原因之一是现在的房价预期了以后的租金。

另一个也是最重要的原因就是：现在的房价不够高，说明了很大一部分普通家庭都有希望买得起房，所以宁肯省吃俭用住合租房，为了攒首付。但当房价高到普通家庭不敢问津的时候，这部分中等收入的合租家庭，就会放弃买房转而追求租住有一定舒适度的房屋，房屋租金就会上涨到合理的程度。

公租房的建设还是循序渐进的，所谓的大量与市场需求量来说还是少得可怜。公租房的租金会保持在略低于市场价格的水平，但申请公租房的条件也会比较苛刻。

还是那句话，房价维稳是一定的，两年内调控都不会放松。所以一线城市房价要站在政治高度去看。关于提高首套首付30%，只是一个过渡，首套首付未来有可能会进一步提高，理想状况应该是40%。

**调控的原因：**

一、房价维稳，以便权力的稳定。因为通胀压力过大，中央害怕一线城市报复性上涨。要用调控对冲通胀预期。实现房价平稳上涨的目标。

二、一方面央企与地方zf的巨大负债；人民币存款不足问题凸显，所以控制房屋贷款增幅是zy最为关心的问题。限制穷人买房，可以降低金融风险，有效控制贷款增幅。“不要把房子卖给穷人”是中央从美国次贷危机中学习的宝贵经验。

三、zf幕僚认为房价持续上涨的原因是因为中国年轻一代买房过早，平均首次置业年龄远低于国外，提高首套首付比例，可以延缓年轻人买房，此举被幕僚们认为是稳定房价的得意之作。

四、房产税时机尚未成熟，房产税的匆忙推出，反而导致社会的不稳定。至少未来几年内，房产税不会推出。

政策的影响就是以后穷人买房越来越困难。房地产越来越成为富人的游戏。房租价格将进一步上涨。一线城市是调控重点，调控和通胀的对冲效果预计房价会小幅平稳上涨。二三线城市会继续上涨，这是资金的运作规律。

房产税也只是一种赋税，其意义与作用也无法与摊丁入亩相提并论的。房产税的作用只是zf增加税收的一种手段，必然会导致人民整体负担加重，因为历朝历代税收都是层层转嫁的。大鱼吃小鱼，小鱼吃虾米是这是丛林法则社会的根本规律。其征收难点在于利益平衡：

**1、房产税收的多少与土地财政收入之间的平衡。**zf希望的是能够作为土地财政的补充，如果一旦土地财政无法持续，可以靠房产税的收入来替代土地财政获得长期稳定的收入。

**2、房产税的效果与社会稳定的平衡。**房产税并没有解决民生与社会公平的职能，而相反却能加剧社会矛盾与社会稳定。房产税的细则将由有话语权的群体来制定，谁有话语权？肯定不会是上无片瓦或者只有一间蜗居的屁民。权贵拥有的话语权决定了自身具备逃避房产税的先天条件，那麽以增加zf收入为目的，甚至要承担挑起未来zf收入大梁这一重任的沉重负担势必全部落到丧失话语权的弱势群体身上。所以，房产税是天生就会激化社会矛盾，加重社会不公的税种。如果要达到房产税的推行目的，必将会挑战底层群众的忍耐底线。

**我不认为楼市疯狂，相反，跟货币发行速度比，显然是滞后的。楼市的风险要跟货币发行量去比才有意义。**

如果货币量不增长，楼价是涨不动的。楼价只是起到货币的吸收作用。当这种吸收速度比不过货币的增长速度，我们才会看到米，菜，油等生活必须品，邮票、和田玉、股东、字画等投资品的飞涨。

**所以，对于楼市疯狂的判断是可笑的。**

我们走过了1996年-2006年，货币最稳定的10年，迎来的很可能是2007-2017年货币超发，高速通胀的10年。楼市价格的上涨不如说是货币购买力的下降更为贴切。

当我们看着高高的房价，又迎来高高的物价的时候，我们总以为疯了，要崩盘了。有多少人想过，其实是我们货币的购买力在持续下降，我们辛辛苦苦的血汗钱，被收割了。

将来如何让存量房交税，而又不触及权贵的利益，肯定是下一步的计划。但是起码现在，zf还没有想出好的办法。只能一小波一小波的蚕食。很长时间新购房都将是zf紧盯的目标。

对于在开征房产税地区已有多套房的投资客（不是短线炒家），是不会轻易出售的，持房惜售，享受租金上涨的乐趣，但却可以在房产税以外地区投资，这是不受限制的。房产税是地税，你不能在一个城市拥有多套房，但你却可以在每个大城市及旅游城市购置一套房。房产税的推出会加快异地置业的脚步，这是二三线城市发展的黄金时期。

房价的事，争论来争论去，没什么意义。

**社会需要大量的劳动者，日子才能好过**

**房东需要大量的空军和无房户，日子才能好过。**

**郭海藻不稀缺，宋思明稀缺**

**社会底层不稀缺，金字塔中上层的稀缺**

**租房客不稀缺，好位置楼盘稀缺。**

**做小本生意的不稀缺，好位置商铺稀缺。**

**电脑电视不稀缺，和田玉翡翠稀缺**

**儿童和人民教师不稀缺，重点学校稀缺**

**没有医保的病人不稀缺，好医院稀缺**

**人民币最不稀缺，好的投资品种稀缺。**

无所谓唱多还是唱空，都没有意义，就是个茶余饭后的话题而已。

房价涨跌有它自己的规律，不是谁唱什么就能改变的。