

时隔多年，说几个观点吧

南铀

印象中上次发帖已经是几年前了，这几年买着买房和工作，一直很少逛房观。没有想到的是房观还有傻空的存在，傻空应该是随着这么多年的打击和年龄渐大，逐渐消亡了啊。话说回来，刚需自住是不管什么时候都应该买，刚需自住买房和二次以后买房是完全不同概念，多年前我就阐述过这个观点。

一、人应该与时俱进，观念应该改。现在再喊大涨，肯定是不明智的，第一个观点；

二、房地产已经过了暴富的年代，这是由于政治经济决定的，尤其是政治，这几年的政治，大家也看到了。但房地产仍然还会涨，个人意见随通胀。一线房产会长期被压制，小幅震荡；部分二线三线有机会捡漏，但这种城市不会很多，第二个观点。

三、省会经济会崛起，要解决一线人口过多问题，一定是要发展省会经济，尤其是经济大省。这个符合疏散北上深过多人群，并且符合中央预期。第三个观点。

四、房租不会大涨，但会涨。会根据当地收入的上涨而涨，简单点说，就是你如果没房，你涨的收入基本就交给房租的上涨了。第四个观点。

五、房产税短期还是出不来，五年可能过于自信，但三

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

年内肯定出不了。并且还是原来的观点，房产税并不能调节房价，仅仅是一种政府收入手段。第五个观点。

六、未来学区房可能会随政策失去经济价值，现在一线城市，手上有好的学区房，并且能卖高价的，建议卖掉，买入核心繁花地段的房子。第六个观点。

七、近期，至少今年不打算买房了，因为利率太高，租售比也越来越差了，将来有钱，可能会全款买入租金高的房子，但不想再贷款了。

八、买房虽然不能再造富了，但依然是目前天朝最靠谱的保值手段，当然最好能买到价值高的房子。第七个观点。

待时间验证。另外：说一下天涯最热的论点，财务自由。哥目前还没能财务自由，因为负债过高，虽然几十套房，但房租收入大多交给银行了，但现金流充足，每月有不错的结余。就是这样的。

九、做实业太累（哥目前还在做，但真心累），真的不如前几年买房，现在就算是年轻人，我都不建议做实业，还是国企，尤其垄断国企，才是好的归宿。其他的搞搞副业就可以了。生活不要太累，自以为牛逼能创业的往往都碰得头破血流。第九个观点。

总算明白了，南哥这几年的实业有些受打击，乐观的情绪都转向了

肯定不是哈，如果实业受打击，应该更推荐买房，逻辑上不对。另外我在体制内，实业只是副业而已。

3 楼

作者:南铀 日期:2019-01-28 21:53

大家可能低估了现在的政治环境，过两年也许就明白我的意思了。不可明说。

4 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 08:58

@七_叔 2019-01-29 00:37:33

楼主心平气和且很理智，九条看法，每条我都认可

我也是 2017 年卖掉多个省会 17 套房，留有上海八九套租售比高的。觉得大的收益已经吃到了就退出。

看楼主的经历，每个月有不错的结余，我觉得应该早就已经财务自由，而却说自己没有财务自由。可能对自己要求比较高吧。这里友情提醒一句，注意身体，其实在别人眼里你已经财务自由，就不要为了自己定的高标准财务自由太拼而把自己搞太累了。

看着心平气和的文字，又有.....

一线城市，资产过亿，年收入到手 200 万；二线城市（含省会），资产 5000 万，年收入到手 100 万，就叫财务自由。

9 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 09:00

@兄弟开荒 2019-01-29 06:22:06

楼主的意思是可以买入成都杭州武汉的市中心房子，租金价格高的房子。关于学区房那个观点我很认可。很多城市已经没有学区房的概念了，都是靠学习成绩硬考公立，或者花钱上私立。比如四川绵阳。

私立以后会是趋势，你说的这几个城市市中心的房子，只要租售比高，肯定可以买。需要注意的是不要买老破小。房龄大的房子一定要在一定时间点卖出。

10 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 09:01

@msn20180512 2019-01-29 08:11:08

一线城市房价会长期压抑，这一点不太赞同。现在人口流出一线，但是三五年后，当新一线把现在一线的城市病都得上后，一线又会变得魅力四射，人口会重新涌向会一线

你说的这个问题，就是我提到的省会经济会壮大，也就是一线的人会分流回各自家乡。另外一线房价会长期被压制，这是政治问题。中央会一直打压这几个排头兵。因为如果这几个排头兵涨的话，其他城市就是跟着涨，房价会重新暴涨。

11 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 09:02

十、所谓财务自由：一线城市，资产过亿，年收入到手 200 万；二线城市（含省会），资产 5000 万，年收入到手 100 万。

但是，我可以很明确的说，一线城市资产过亿，二线城市（含省会），资产 5000 万。不是通过房产能突破的。原因很简单，杠杆不能无限加大，必须受负债影响。

第十个观点。

12 楼

本文由微信公众号【老庄日记】整理发布，免费分享，请勿买卖

作者:南铀 日期:2019-01-29 09:04

十一、一线城市，作为出头鸟，肯定会被中央长期压制。尤其是北京，实际上现在搞雄安，迁副中心，迁央企，就是一个动作。我认为北京是被最严控的一个地方，未来会很难。北京大土豆绝对要被打脸。

第十一个观点。

14 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 09:09

十二、前十多年，很多专家自以为眼光很准，其实只不过是搭对了房地产这个风口。比如董藩（实际上他推荐的固安，被套得一塌糊涂，还有海外资产，简直是垃圾）。这些人实际上都是为了收取培训费。水库欧神，其实运用的也是市场上比较专业中介熟悉的套路（当然了，这些套路我本人

也得用纯熟)，不过就是骗贷，抵押贷，信用卡等反复搞，没有什么技术含量。但不管怎么说，未来的房地产才是真正考验谁是专家的杆秤。

实际上，银行资源才是真正的核心竞争力。

第十二个观点。

15 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 09:28

真正财务自由的应该是 04 年那批在天涯的多军（那时候哥还在读书），因为他们有钱，房价又低如果那个时候他们在一线城市买入十套以上，肯定就财务自由了。怀念当年一起奋战的“宝马钓鱼”。不过，估计这些当年的多军都财务自由了，早转行或者早享受生活去了。

来自

16 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 09:40

十四、现在天朝的问题不是房地产问题。而是放水都拉不起经济的问题。后面几年大家会看到这个问题的严重性。
第十四个观点。

17 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 09:43

@南铀 15 楼 2019-01-29 09:09:00

十二、前十多年，很多专家自以为眼光很准，其实只不

过是搭对了房地产这个风口。比如董藩（实际上他推荐的固安，被套得一塌糊涂，还有海外资产，简直是垃圾）。这些人实际上都是为了收取培训费。水库欧神，其实运用的也是市场上比较专业中介熟悉的套路（当然了，这些套路我本人也用得纯熟），不过就是骗贷，抵押贷，信用卡等反复搞，没有什么技术含量。但不管怎么说，未来的房地产才是真正考验谁是专家的杆秤。

实际上，银行资...

当然了，任大炮是我一直认为最真诚的好人，现在依然这样认为。

来自

18 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 10:13

@七_叔 2019-01-29 00:37:33

楼主心平气和且很理智，九条看法，每条我都认可

我也是 2017 年卖掉多个省会 17 套房，留有上海八九套租售比高的。觉得大的收益已经吃到了就退出。

看楼主的经历，每个月有不错的结余，我觉得应该早就已经财务自由，而却说自己没有财务自由。可能对自己要求比较高吧。这里友情提醒一句，注意身体，其实在别人眼里你已经财务自由，就不要为了自己定的高标准财务自由太拼

而把自己搞太累了。

看着心平气和的文字，又有.....

@南铀 9 楼 2019-01-29 08:58:00

一线城市，资产过亿，年收入到手 200 万；二线城市（含省会），资产 5000 万，年收入到手 100 万，就叫财务自由。

这个上限无法通过房产来突破。主要就是信贷不能无限叠加。

来自

19 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-29 10:15

@南铀 16 楼 2019-01-29 09:28:00

真正财务自由的应该是 04 年那批在天涯的多军（那时候哥还在读书），因为他们有钱，房价又低如果那个时候他们在一线城市买入十套以上，肯定就财务自由了。怀念当年一起奋战的“宝马钓鱼”。不过，估计这些当年的多军都财务自由了，早转行或者早享受生活去了。

也是一种生活。但那时的房子现在看来像捡的一样。我当时也明白，就是没钱没办法。

来自

21 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 10:33

@浅碧桔梗 24 楼 2019-01-29 10:28:00

楼主，刚才看了你的发言，我特别感慨。作为 99 年就开始混天涯的人，智商学历也不算低，可是毫无理财观念。你们考虑房产的时候，我天天在舞文弄墨煮酒论史做文艺女青年，感觉这地产时代的十年，我什么都没赶上，也没积蓄。

我也在体制内，可是现在越来越恐慌，不知什么时候就会被政府抛弃。现在才开始有理财意识，可是除了存钱也没有更好的手段。

真的很害怕自己会掉队会被淘汰

的确错过了黄金期，不过 15 到 17 年依然是黄金期

来自

26 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 10:51

@小徐哥 2015 29 楼 2019-01-29 10:47:00

作为帝都的人，可能是身在其中的原因，不是很赞同楼主对帝都的看法。我也说一下，

1、帝都的房价在翻翻是不太可能了，除非搞海水漫灌了。

2、但大跌也不现实。一个“稳”字，已经给帝都盖棺

定论了。

3、为什么“稳”？就是说，帝都以外的，你们别来了，帝都不欢迎你了，除非土豪们。

4、帝都作为天朝的帝都。标杆意义很大。这里的房一定有某种无形的手在托或者压，但绝对稳。

5、帝都确实是多年来一...

我不是说了嘛，一线房价被压制，就是稳，不可能暴涨，更不可能暴跌。

来自

30 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-29 12:08

@南铀 2019-01-29 09:43:59

@南铀 15 楼 2019-01-29 09:09:00

十二、前十多年，很多专家自以为眼光很准，其实只不过是搭对了房地产这个风口。比如董藩（实际上他推荐的固安，被套得一塌糊涂，还有海外资产，简直是垃圾）。这些人实际上都是为了收取培训费。水库欧神，其实运用的也是市场上比较专业中介熟悉的套路（当然了，这些套路我本人也用得纯熟），不过就是骗贷，抵押贷，信用卡等反复搞，没有什么技术含量。但不管怎么说，未来的房地产才.....

@wanlij2000 2019-01-29 12:05:32

大炮是个实在人，就是因为太实在了。目前以及该不让他
他在公开媒体上发声了。。。。

不尽然，炮哥最近也不敢说房价暴涨了。

38 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 12:13

@superyl2016 2019-01-29 12:10:14

楼主你难道不知道房观教主说今年深圳房价要大涨
吗？说翻番还是涨 50%不记得了，好像还被删帖了，删了之
后还感觉自己很委屈专门发帖说“自己那么英明的帖子被删，
天涯简直太愚蠢了”。

自己真把自己当根葱、自我感觉非常好、动不动来一句
“我好像被天涯盯上了”。其实，房观教主极其崇拜者，狗 屁
都不是…

这兄弟还是不错的，以前我们意见相同，但时过境迁，
观念需要改变。再次强调，尤其是要考虑政治环境的影响。

40 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 12:15

@性格与智慧矛盾 2019-01-29 11:36:12

房多是富人，傻空是穷人，房多没炒房以前就是富人，

靠炒房变成巨富，傻空大多数是穷人，没钱炒房，房价越高，穷人越穷

本文由公众号[老庄日记]免费分享，如您是付费购入，请退款并举报

基本上来说，我是不相信存在有钱不买房的人。尽快我多年来一直和傻空对战。

41 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-29 12:41

@红玫瑰 00000 2019-01-29 12:26:58

好位置的房子在任何时候都是好资产，比如寸土寸金的香港，很多富人大部分资产都是房子，吃租金，省心，保值。中国如果没有内乱的话，很多房子还是不错的资产，不能看眼前，没准 10 年后中国开放租房市场，面向世界，那时家里有房子就不一样了。

所以香港的衰落是必然的，没有创新，仅靠房子

45 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-29 12:42

@superyl2016 2019-01-29 12:10:14

楼主你难道不知道房观教主说今年深圳房价要大涨吗？说翻番还是涨 50%不记得了，好像还被删帖了，删了之后还感觉自己很委屈专门发帖说“自己那么英明的帖子被删，天涯简直太愚蠢了”。

自己真把自己当根葱、自我感觉非常好、动不动来一句“我好像被天涯盯上了”。其实，房观教主极其崇拜者，狗 屁都不是…

@南铀 2019-01-29 12:13:57

这兄弟还是不错的，以前我们意见相同，但时过境迁，观念需要改变。再次强调，尤其是要考虑政治环境的影响。

@superyl2016 2019-01-29 12:29:45

这位兄弟，我前些年也经常玩房观，由于本身是经济金融行业从业者，我一直认为住宅价格走势和失业率、物价指数、产值增长率等指标一样，属于衡量宏观经济整体运行荣枯程度的重要指标。为什么我一直认为“看不到房价整体崩盘的迹象”？因为这么些年来整个经济的运行是基本正常的，在这个背景下谈房价崩盘，就如同说“gdp 总量大幅下跌而失业率很低”一样的荒谬。

反正目前经济环境不是非常好，项目少平时的空闲时间比以往……

我说的兄弟，是指你说的房观教主

47 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-29 12:42

@全国碰瓷大赛冠军 2019-01-29 12:39:13

楼主指点下，三四线小城市随着前2年那一拨后，是不是房价要死翘翘了？

横盘

48 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 14:49

@wanlij2000 2019-01-29 12:52:47

两个观点值得商榷：

1. 房租问题，目前看北京的房租一年间基本是上涨了至少20%。

2. 一线城市的房价走向要看政府的经济政策，尤其是放水情况而定，目前已经放了几次了。如果经济依然没有变好的迹象，还是只能放水，一线的房价可能就要回暖了。

另，政府打脸的事情已经无数了。不在乎这次打脸的。

我说了，现在的问题不是放水对于房产问题。而是放水拉不起经济的问题。房产只是小事情。

55 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 14:50

@superyl2016 2019-01-29 13:06:15

房观教主那是戏称。

这么些年高速城市化，稍微聪明点的人都能看懂趋势，只不过是随波逐流而已，大部分人不过是啥也没做的搭便车者；如楼主所说，真正的牛人在不限购的时代早就靠着房产投资实现财务自由了。

有见识的人早已离开天涯，一个根本不入流的老多军被封教主，就如同从中国足球一堆臭脚里硬拼凑一支国家队，“教主”之称不必当真。

判断房价走势选择买卖时点，还是让当事人自己决定比较好，毕竟弹药在.....

不炒还是可以的。但房价还要暴涨，尤其房租会暴涨，不认可。但这种东西，属于公说公有理婆说婆有理，时间是最好的验证方式。

56 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 14:53

十五、观点的事情，大家都有自己的道理和看法，这是很正常的。我认为时间是最好的验证方式。我们可以拿 2019 年来验证，我的看法是“2019 年全国房价平稳为主，一线城市小幅震荡，二线城市偶会有少量城市有亮点（有较大涨幅，但也不可能暴涨），但不会超过 10 个城市。”留贴内年底验证。第十五个观点。

57 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 14:56

@天堂向左现实往右 2019-01-29 14:43:25

手机上看费劲，电脑上一页全看完。

对于楼主的观点我基本比较认同，房产作为暴露的工具在现阶段已经过去了，一线城市是政策的风向标，绝不允许暴涨暴跌，尤其暴涨，不合时宜。

但暴跌更不可能。

58 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 14:57

@就为玩 2019-01-29 13:50:27

我倒认为政治环境没什么大的变化，有的也是那种优化型的，保好保精弃差弃乱，当然辽宁的那个死刑除外，属于用力过猛而已

你确认政治环境没有太大变化？说明你可能不在体制内

59 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 15:04

@superyl2016 2019-01-29 13:06:15

房观教主那是戏称。

这么些年高速城市化，稍微聪明点的人都能看懂趋势，

只不过是随波逐流而已，大部分人不过是啥也没做的搭便车者；如楼主所说，真正的牛人在不限购的时代早就靠着房产投资实现财务自由了。

有见识的人早已离开天涯，一个根本不入流的老多军被封教主，就如同从中国足球一堆臭脚里硬拼凑一支国家队，“教主”之称不必当真。

判断房价走势选择买卖时点，还是让当事人自己决定比较好，毕竟弹药在.....

不过呢，真正早期和傻空斗得很厉害的多军，现在也心平气和了，这么多年，当年的话现在看看也觉得没有太大必要，毕竟每个人都有自己眼光的局限性。另外，现在再对房价有仇恨的更没有必要，因为房价已经高高在那里了，不接受你也得接受。

60 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-29 15:37

@腹黑大清官 2019-01-29 15:33:13

租金我是看涨的，因为本来已经开始涨不少了，参照政策导向及银行系统动向，如果楼主觉得一线租金 19 年涨 30/40% 都还不算大涨的话，就当我没说，胃口真好。呵呵，一口吃不成胖子，租售比会逐渐回归你们老提的“国际合理范围”。

年底再过来看看租金情况。

64 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 16:24

@甘凉道上的风 2019-01-29 15:10:05

楼主人生赢家啊！家里省会四套房，呆在国企混吃等死。
不想财务自由，现在就想去实现自己的人生爱好。

其实享受到才是真的好。再多财富，没有享受到就是 0。

66 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 16:35

十六、人到中年，上有老下有小，健康最重要。你要能发财，在中年之前就能发了。中年之后第一更应该保证身体，第二实施更稳健的家庭财务措施。这个年纪，稳定是最重要的。中年以 40 岁为分水岭。第十六个观点。

67 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 17:13

十七、房地产失去造富动力后，按目前政治时局，天朝已经没有什么所谓的风口了（这里有另外一层意思，天朝可能进入一个个人财富增长相对平缓的阶段，缩小贫富差距也符合中央预期，这个话题会很长，值得新开帖讨论），如果有风口，一定是骗局（毫无疑问，不接受反驳），财富稳定增长

是主题，另外要说还有暴富的机会，建议买彩票（很多人说彩票是穷人税，那要看什么场景，目前来说，彩票是唯一的暴富机会，没有之一），但不要多，一期买一注，如果你能中，一注就能中，买多了就是赌博，反对赌博。第十七个观点。

68 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-29 17:19

@南铀 2019-01-29 16:35:22

十六、人到中年，上有老下有小，健康最重要。你要能发财，在中年之前就能发了。中年之后第一更应该保证身体，第二实施更稳健的家庭财务措施。这个年纪，稳定是最重要的。中年以 40 岁为分水岭。第十六个观点。

@e 声有我 2019-01-29 17:18:42

赞同

所以四十岁之前的奋斗很重要，四十岁后就要放好心态，培养好下一代。就是这样的。

70 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-29 17:33

@同姓同学 2019-01-29 17:28:46

关注

谢谢

74 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 17:34

@superyl2016 2019-01-29 17:28:47

不过呢，真正早期和傻空斗得很厉害的多军，现在也心平气和了，这么多年，当年的话现在看看也觉得没有太大必要，毕竟每个人都有自己眼光的局限性。另外，现在再对房价有仇恨的更没有必要，因为房价已经高高在那里了，不接受你也得接受。

早年和傻空逗得很厉害的多军，大部分为 70 后或者 60 后，那个时候 80 后刚出社会经济实力有限，等到有一定实力的时候，最有投资价值的房产价格已经很高且限购了，几乎没.....

对，没必要。有实力才是关键，口舌之争没有意义。

75 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 17:37

@superyl2016 2019-01-29 17:34:41

至于那个房观教主“不炒不热闹”，估计也就是一个国企退休职工吧，这些年来不间断的在房观发帖，活脱脱一副

“教主”做派，主要就是没事干；听其他网友说他似乎对“房产中介”这个职业非常不满？是不是当初被哪个中介忽悠把“房改房”过早地出售掉了？至今无法释怀，呵呵。

如果教主是国企退休，那也勉强算“体制内”吧。楼主既然是体制内，在思路、观点、格局甚至年纪上和教主有一定的相似性，认为教主“不错”也就可以.....

我刚发了一条说人到中年的，我差一点到 40。

78 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 17:38

@南铀 2019-01-29 14:53:55

十五、观点的事情，大家都有自己的道理和看法，这是很正常的。我认为时间是最好的验证方式。我们可以拿 2019 年来验证，我的看法是“2019 年全国房价平稳为主，一线城市小幅震荡，二线城市偶会有少量城市有亮点（有较大涨幅，但也不可能暴涨），但不会超过 10 个城市。”留贴内年底验证。第十五个观点。

@顺便看看 1 2019-01-29 17:35:38

看能不能降税吧

如果一季度的经济还拉不起来，降息的概率会很大。

79 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-29 17:38

@superyl2016 2019-01-29 17:34:41

至于那个房观教主“不炒不热闹”，估计也就是一个国企退休职工吧，这些年来不间断的在房观发帖，活脱脱一副“教主”做派，主要就是没事干；听其他网友说他似乎对“房产中介”这个职业非常不满？是不是当初被哪个中介忽悠把“房改房”过早地出售掉了？至今无法释怀，呵呵。

如果教主是国企退休，那也勉强算“体制内”吧。楼主既然是体制内，在思路、观点、格局甚至年纪上和教主有一定的相似性，认为教主“不错”也就可以.....

@南铀 2019-01-29 17:37:34

我刚发了一条说人到中年的，我差一点到 40。

嗯，我说的就是我自己，勉励自己，放好心态，培养好下一代。这辈子就这样了。

80 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-29 17:49

@superyl2016 2019-01-29 17:47:23

刚 40 就这个养老心态了啊？估计您子女年龄也不是很大吧？还是要给子女做一个好榜样 >

不过我也能理解，体制内国企，领导层超过 50 就要陆续退居二线，高管层超过 45 岁就很难提拔了，要能提拔上去在 40 左右就有苗头了。没苗头的 40 多真可以与世无争靠边站了，楼主您说的“副业”会不会是开个小超市啊、办个小餐馆啊之类的实业啊？确实很难做，我原来几个研究生同学考了公务员的，就搞过快餐店之类的，干了一年多不赚钱就撤.....

做餐饮，是目前最高风险的创业，99%会失败。

82 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 18:52

@七极堂 2019-01-29 18:39:55

@南铀 : 本土豪赏 30 个 码字光荣 (3000 赏金) 聊表敬意，好男要写书，好女要码字。【 我也要打赏 】

谢谢

85 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 21:04

@深海潜水 2015 2019-01-29 20:24:17

楼主牛人啊，观点条条都认同。

其实没啥，现在的形势大家都应该看得清，我说出来了而已

92 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 21:04

@雪花柠檬片 2019-01-29 20:06:42

山东淄博房价会降吗？又投资了一个学区房，贷款 20 年，用住房公积金，要不要提前还款呢？

整体小幅震荡，好房子略升，差一点的可能降

91 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 21:06

@ty_138639098 2019-01-29 19:20:21

楼主江苏镇江 19 年行情如何！现在买大户型改善型行吗？未来是不是这种低密度的在市区都是稀缺！

市中区的大户型肯定稀缺，但由于总价高，换手也难。也就是价可能涨，但套现有难度。镇江会平稳。江苏来说，宁愿买无锡都不要买镇江。当然了，最好是南京，南京一点问题没有，肯定涨。

93 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 21:31

@山那边是海 2018 2019-01-29 21:29:17

又出高人啊。看法 90%我举手同意

本文由公众号[老庄日记]免费分享, 如您是付费购入, 请退款并举报
谢谢

95 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-29 22:21

@aiuhdiu 99 楼 2019-01-29 22:12:00

楼主对郑州以后的房价怎么看?

郑州没问题, 大胆买, 核心地段尤佳
来自

102 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-29 22:21

@我喜欢就看看 100 楼 2019-01-29 22:12:00

帖子内容是什么不重要, 谁发的才重要, 留名学习。

谢谢

来自

103 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-29 22:22

@山那边是海 2018 94 楼 2019-01-29 21:29:00

又出高人啊。看法 90%我举手同意

同问

来自

106 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 22:22

@qingyang123 96 楼 2019-01-29 21:51:00

楼主，能否说说沈阳的房子未来的前景？谢谢

有风险，其实本质是东北危机，人口净流出

来自

105 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 22:30

@守正专注 2019-01-29 22:20:54

好帖

谢谢

107 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 22:42

@山那边是海 2018 2019-01-29 22:36:03

大江宁静在 20145 年闭关封山前说，股市崩盘后房市会有个小阳春，然后就死翘翘了，等着过冬。没想到，这小阳春这么阳春。是大江宁静的失误，也是我没能形成自己的观点。经历那次我有点自己的观点了

大江宁静是什么？

113 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 23:35

@深海潜水 2015 116 楼 2019-01-29 23:15:00

未来几年确实看不到风口。贸易前两年文章说国外到处都是国货，离不开云云，当时就觉得增长到极限了。

区块链有过短暂的风口，但后来发现也是骗局。最主要的是，随着目前的政治经济的趋势发展，暴富不符合中央的指导了。

来自

119 楼

作者:南铀 日期:2019-01-29 23:36

@煮酒人 81 118 楼 2019-01-29 23:29:00

中国的现代化成果机会都存在城市，医疗，教育，就业，包括娱乐，高质量的商品，你买的不仅仅是房子，还有你和你家人的未来！所以，九亿农民有能力肯定会到城市买房子的，只是现在实在无能为力

信贷被压制了。

来自

120 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 09:08

@jirong2007106 2019-01-30 08:33:53

留爪

谢谢

136 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 09:08

@ty_138639098 2019-01-29 19:20:21

楼主江苏镇江 19 年行情如何！现在买大户型改善型行吗？未来是不是这种低密度的在市区都是稀缺！

@南铀 2019-01-29 21:06:05

市中的大户型肯定稀缺，但由于总价高，换手也难。也就是价可能涨，但套现有难度。镇江会平稳。江苏来说，宁愿买无锡都不要买镇江。当然了，最好是南京，南京一点问题没有，肯定涨。

@ORMAT 2019-01-30 08:57:36

我也看好南京，只是资金有限，买不起市中心的新房。好在南京多级发展，准备出手江宁大学城靠地铁的商品房，但有点担心郊区不抗跌。楼主以为如何？

对的，南京一点问题没有。南京人民爱买房，这是一个很旺的市场。

135 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 09:09

@一路走来 bcd 2019-01-30 00:00:25

楼主,深圳已经买不起,请问临深的几个城市(东莞,惠州,中山)能入手吗?谢谢

看你像在哪里发展，如果还想在深圳发展。可以优先入手东莞（东莞漫长时间了，该补涨了）。如果不想在深圳发展，尽快回省会搞个核心的房子也不错。

137 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 09:10

@猪队友 2019 2019-01-30 05:41:33

一线城市房价会长期压抑，这一点不太赞同。现在人口流出一线，但是三五年后，当新一线把现在一线的城市病都得上后，一线又会变得魅力四射，人口会重新涌向会一线

类似问题，我之前回复过了。省会经济会疏散一线人口。

138 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 09:11

@姬师傅 2019-01-30 08:01:29

西安呢 楼楼哥

西安缓涨，随通胀。买好地段房子即可。

139 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 09:12

@flyingsnows 2019-01-30 01:49:38

理性有干货，学习。

共同探讨

140 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 09:20

十八、说说海南吧。海南目前的状况是，貌似很多人要去海南养老，尤其北方的人。所以很多人看好海南，并且也很多人借此造势海南，目前看起来海南房价也不低。但我本人并不看好。首先、还是政治问题。中央多次发声要支持海南，这是利好，但也是劣势。中央关注的地方，房价一定是要长期压制的，中央有点一朝被蛇咬十年怕井绳的意思；其次、海南属于欠发达地区，欠发达地区的政府有个通病，胆小，中央有什么指示，肯定完完全全服从，不敢越雷池一步，房价不可能放开；其三、海南缺乏人才，尽管中央扶持，没有人才一样发展不起来，我并不看好海南能发展得像深圳一

样，现在只是看起来很美；其四、历史上海南的房地产崩盘过，这是一个不好的负面历史；五、其他想到再说，总之，我个人不看好海南。

141 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 09:36

@热 Y 2019-01-30 09:33:53

河北香河咋样？

自住可以，投资算了。

143 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 09:43

@权利斗争才是真的 2019-01-30 09:39:13

楼主能否分析下广州现阶段的楼市，谢谢??

广州作为北上广深中貌似的一线城市，房价和北京、上海、深圳没法比。其主要原因地盘太大，不缺地，导致供应大；另外一个原因，广州不管是本地人和外地人对房子的热情都没有其他几个一线城市那么高。这其实是优点也是缺点。缺点就是上涨动力不足。不过广州在 2017 年已经补涨过一阵了。广州的房价潜力，我个人认为比不上一些二线，比如南京，武汉和郑州等。

146 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 09:44

@无语面对的世界 2019-01-30 09:44:06

天涯高人多，就是 TYT 最熊

TYT 是谁？

149 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 09:45

@我不是云彩 2019-01-30 09:43:38

楼主居然有几十套房，佩服，估计身家至少几千万上亿了吧

不到五千万。因为二线城市的房子不值钱。

150 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 09:45

@我不是云彩 2019-01-30 09:43:36

楼主说的观点大部分还是挺靠谱的，很理智的一个人

谢谢

151 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 09:45

十九、广东来说，目前值得关注的是东莞，东莞已经低迷很久了，而且东莞的经济基础一向很好，始终会补涨，我

看好东莞。第十九个观点。

154 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 09:47

@不吐不快 6885 2019-01-30 09:46:15

支持，赞一个

谢谢

159 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 09:48

@sunmoon0521 2019-01-30 09:45:48

大跌也不是上面想要的

大跌根本不可能，除非想颠覆天朝

160 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 09:49

@sunmoon0521 2019-01-30 09:46:25

但是大涨也很难了

五年内翻倍的可能性不大了，但上涨 3-4 成，有些城市还是可能的。

162 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 09:50

@lobamajieve 2019-01-30 09:48:52

很多上市公司 2018 年都亏损，经济能好到哪

有一句话说得很对的，2019 年比 2018 年要难，但是是未来十年最好的一年。

163 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-30 09:50

@cjx6666 2019-01-30 09:45:22

支持，赞一个

谢谢

164 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-30 09:51

@cwb343800 2019-01-30 09:45:18

怎么也绕不过一个房字。

你这句话虽然短，但道理很深。其实中国人没有房子，家庭财富上涨动力就会戛然而止。

165 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-30 09:57

@凌烟阁上邀月歌 2019-01-30 09:55:02

楼主观点还是比较中肯的

谢谢

168 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 09:57

@凌烟阁上邀月歌 2019-01-30 09:54:09

年年喊跌，总有一次能对

把跌改成横盘，对的概率就会大很多。

169 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 10:00

@南铀 2019-01-30 09:20:04

十八、说说海南吧。海南目前的状况是，貌似很多人要去海南养老，尤其北方的人。所以很多人看好海南，并且也很多人借此造势海南，目前看起来海南房价也不低。但我本人并不看好。首先、还是政治问题。中央多次发声要支持海南，这是利好，但也是劣势。中央关注的地方，房价一定是要长期压制的，中央有点一朝被蛇咬十年怕井绳的意思；其次、海南属于欠发达地区，欠发达地区的政府有个通病，胆小，中央有什么指示，肯定完完全全服.....

@乡里王 2019-01-30 09:58:27

海南肯定赶不上粤港澳大湾区的潜力，住个几天玩玩倒

可以，旅游性价比东南亚还低，目前在武汉生活的 20 多年我，比较向往海滨城市养老或定居亦或小孩将来来这边工作，深圳太贵了，珠海或临深圳惠州边上怎么样?最近在看这方面的信息，过年时回老家跟在深圳亲戚同学打听一下。

对的。但现在很多人造势要去海南养老，其实就是忽悠别人去接盘。海南未来的房地产市场一定是个计划市场，全面压制。买了，很难脱手。另外，不考虑投资。养老的话，惠州肯定比珠海好，珠海的房价也不便宜了。

171 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 10:02

@倾耳希声 2019-01-30 10:01:01

来考察学习下

共同探讨

173 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 10:06

@权利斗争才是真的 2019-01-30 09:39:13

楼主能否分析下广州现阶段的楼市，谢谢??

@南铀 2019-01-30 09:43:46

广州作为北上广深中貌似的一线城市，房价和北京、上

海、深圳没法比。其主要原因地盘太大，不缺地，导致供应大；另外一个原因，广州不管是本地人和外地人对房子的热情都没有其他几个一线城市那么高。这其实是优点也是缺点。缺点就是上涨动力不足。不过广州在 2017 年已经补涨过一阵了。广州的房价潜力，我个人认为比不上一些二线，比如南京，武汉和郑州等。

@我是一棵静默的树 2019-01-30 10:04:01

楼主如何看待粤港澳大湾区中广州的定位，潜力以及对房价的影响？

澳门从来就一般，香港下滑是趋势，仅有一个深圳苦苦支撑，珠三角制造业整体迁移东南亚。粤港澳大湾区不如长三角区，这是我的看法。

175 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 10:10

@15695448997 2019-01-30 10:07:01

看啦楼主的帖子，感觉说的挺对，问下，山东淄博下阶段的形势呀

不宜投资

179 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 10:10

@南铀 2019-01-28 21:53:25

大家可能低估了现在的政治环境，过两年也许就明白我的意思了。不可明说。

不可说，不可说

177 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 10:10

@望江 2019 2019-01-30 10:10:40

完全赞同楼主的说法

谢谢

180 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 10:21

@tottti19811 2019-01-30 10:19:35

请问楼主昆明还有投资价值吗

昆明必须有，第一房价还不是很高，第二宜居，第三不在中央枪口上。但建议买核心地段房产。

182 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 10:27

二十、既然提到省会，来统一说说省会吧。首先，我认

为中央以后一定是要把省会经济作为重点发展的，作为缓解一线城市压力。但同时这有另外一个缺点，越发展省会，省会对省内其他的城市的虹吸效应越强。其次，大部分省会的房子肯定可以买（少数西部以及东北的除外），省会的房子，如果你买核心+学区+商业，一定没有问题，未来十年直接坐收红利（我就是这样干的，我的几十套全是这个特点）。第二十一个观点。

187 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 10:29

@15695448997 2019-01-30 10:07:01

看啦楼主的帖子，感觉说的挺对，问下，山东淄博下阶段的形势呀

@南铀 2019-01-30 10:10:27

不宜投资

@15695448997 2019-01-30 10:27:58

要是自住的话，有推荐的吗？当然也有投资的缘故在里面

纯自住，买最大的，空气最好的，价格低更好；投资，买市内核心小户型（七十年产权），买多几套；自住+投资，

综合前两项考虑，但地段是第一考虑因素。

189 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 10:30

@youweirr 2019-01-30 10:28:10

牛，几十套房

不牛，不值什么钱。二线的房子。二线十套才抵一线一套。

190 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 10:32

@南铀 2019-01-30 09:20:04

十八、说说海南吧。海南目前的状况是，貌似很多人要去海南养老，尤其北方的人。所以很多人看好海南，并且也很多人借此造势海南，目前看起来海南房价也不低。但我本人并不看好。首先、还是政治问题。中央多次发声要支持海南，这是利好，但也是劣势。中央关注的地方，房价一定是要长期压制的，中央有点一朝被蛇咬十年怕井绳的意思；其次、海南属于欠发达地区，欠发达地区的政府有个通病，胆小，中央有什么指示，肯定完完全全服.....

@乡里王 2019-01-30 09:58:27

海南肯定赶不上粤港澳大湾区的潜力，住个几天玩玩倒

可以，旅游性价比东南亚还低，目前在武汉生活的 20 多年我，比较向往海滨城市养老或定居亦或小孩将来来这边工作，深圳太贵了，珠海或临深圳惠州边上怎么样?最近在看这方面的信息，过年时回老家跟在深圳亲戚同学打听一下。

@南铀 2019-01-30 10:00:12

对的。但现在很多人造势要去海南养老，其实就是忽悠别人去接盘。海南未来的房地产市场一定是个计划市场，全面压制。买了，很难脱手。另外，不考虑投资。养老的话，惠州肯定比珠海好，珠海的房价也不便宜了。

@乡里王，你的选择是对的，广东地区是中国最发达地区，这是无法改变的。买广东省内临海的，进可攻退可守，比海南靠谱。

192 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 10:33

@静静 1 号 2019-01-30 10:25:50

几十套房，人生大赢家

算不上，债务太高，现在想着降债务。

193 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 10:34

@佩奇小猪猪 2018 2019-01-30 10:30:44

未来走势犹未可知也

可知。房地产，稳字当头。

194 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 10:35

@南铀 2019-01-28 21:53:25

大家可能低估了现在的政治环境，过两年也许就明白我的意思了。不可明说。

@南铀 2019-01-30 10:10:30

不可说，不可说

@悠然五柳，后者

196 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 10:38

@超萌美眉 2019-01-30 10:35:12

啊，来膜拜一下楼主。

不敢当。

197 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 10:42

二十一、说说房地产的稳。我曾经提过，中央是不希望贫富差距过大（扶贫就是一个例子），同时政治经济环境也决定了风口不在，这也说明，阶层跳跃的上出口会被封闭，暴富的案例将少之又少。那么房地产的稳增长就是未来十年最大的红利，也符合中央的预期。通过房产来增加人民的财富。所以你如果房子比较多，而且是好房子，恭喜你，你坐享未来十年的额红利没有问题。不用担心房产税，如果出了，不能说羊毛完全出在羊身上，但至少会出一部分在羊身上。第二十个观点。

198 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 10:44

@姜玉龙 jy1 2019-01-30 10:42:53

都让让我来抢沙发了

呵呵

201 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 10:44

@15695448997 2019-01-30 10:07:01

看啦楼主的帖子，感觉说的挺对，问下，山东淄博下阶段的形势呀

@南铀 2019-01-30 10:10:27

不宜投资

@15695448997 2019-01-30 10:27:58

要是自住的话，有推荐的吗？当然也有投资的缘故在里面

@南铀 2019-01-30 10:29:46

纯自住，买最大的，空气最好的，价格低更好；投资，买市内核心小户型（七十年产权），买多几套；自住+投资，综合前两项考虑，但地段是第一考虑因素。

@15695448997，祝买到好房子

200 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 10:44

原来说只说几个观点，不知不觉都说了二十一个了，没关系，继续往下说吧

202 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 10:48

@南铀 2019-01-30 10:42:42

二十一、说说房地产的稳。我曾经提过，中央是不希望贫富差距过大（扶贫就是一个例子），同时政治经济环境也决定了风口不在，这也说明，阶层跳跃的上出口会被封闭，

暴富的案例将少之又少。那么房地产的稳增长就是未来十年最大的红利，也符合中央的预期。通过房产来增加人民的财富。所以你如果房子比较多，而且是好房子，恭喜你，你坐享未来十年的额红利没有问题。不用担心房产税，如果出了，不能说羊毛完全出在羊身上，但至少.....

@ty_XE 的猫猫，换，毫无疑问

204 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 10:50

@topxin 2019-01-30 10:50:39

这个帖子质量很高，抓紧留名，学习一下

谢谢

209 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 10:50

@味道不错的猪 2019-01-30 10:49:38

谢谢楼主的真诚，占楼保存

谢谢

207 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 10:52

@南铀 2019-01-28 21:53:25

大家可能低估了现在的政治环境，过两年也许就明白我的意思了。不可明说。

@南铀 2019-01-30 10:10:30

不可说，不可说

@南铀 2019-01-30 10:35:48

@悠然五柳 ， 后者

@悠然五柳，不矛盾，天朝体量大，经济内循环强，往前发展没有问题。但体制内就。。。。你懂的

211 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 10:52

@juexiang00 2019-01-30 10:50:58

不知道买房还会不会保值

肯定保值

213 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 10:53

@leon79823 2019-01-29 22:08:23

楼主长三角 g60 几个城市怎么样 嘉兴湖州这类

@ty_山里人 80 东莞，我说了，我看好。买好房子即可。

214 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 10:54

@南铀 2019-01-28 21:53:25

大家可能低估了现在的政治环境，过两年也许就明白我的意思了。不可明说。

@南铀 2019-01-30 10:10:30

不可说，不可说

@剑邑大塘 这个话题很深，只适合私密场合喝酒的时候吹

215 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 10:56

@南铀 2019-01-29 14:53:55

十五、观点的事情，大家都有自己的道理和看法，这是很正常的。我认为时间是最好的验证方式。我们可以拿 2019 年来验证，我的看法是“2019 年全国房价平稳为主，一线城市小幅震荡，二线城市偶会有少量城市有亮点（有较大涨幅，但也不可能暴涨），但不会超过 10 个城市。”留贴内年底验证。第十五个观点。

@顺便看看 1 2019-01-29 17:35:38

看能不能降税吧

@南铀 2019-01-29 17:38:02

如果一季度的经济还拉不起来，降息的概率会很大。

@顺便看看 1 2019-01-30 10:50:53

川大爷把公司税从 35%直降到 20%，这才有 2018 年人家的红红火火，

反观这边，扭扭捏捏增值税从 17%降到 16%，顺手还把社保抬了上去，

这种小家子气，很大程度会走放水老路，实体经济就等死吧。

题外说一句吧，整体税负肯定要增加。实际上只是降低了税负的增长率。整体税负必须增加和庞大的政治体制有关系，不可能降下来的，否则体制内会先乱，这是很容易想到的，清楚了么？

216 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 10:56

@南铀 2019-01-28 21:53:25

大家可能低估了现在的政治环境，过两年也许就明白我

的意思了。不可明说。

@南铀 2019-01-30 10:10:30

不可说，不可说

@南铀 2019-01-30 10:54:55

@剑邑大塘 这个话题很深，只适合私密场合喝酒的时候吹

@剑邑大塘 哎哎哎，说多了

217 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 11:01

@南铀 2019-01-28 21:53:25

大家可能低估了现在的政治环境，过两年也许就明白我的意思了。不可明说。

@南铀 2019-01-30 10:10:30

不可说，不可说

@南铀 2019-01-30 10:54:55

@剑邑大塘 这个话题很深，只适合私密场合喝酒的时候吹

@南铀 2019-01-30 10:56:51

@剑邑大塘 哎哎哎，说多了

@剑邑大塘，知道形势，根据形势走好自己的下一步路
就好，你我又改变不了什么。

218 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 11:17

@南铀 2019-01-28 21:53:25

大家可能低估了现在的政治环境，过两年也许就明白我的意思了。不可明说。

@南铀 2019-01-30 10:10:30

不可说，不可说

@南铀 2019-01-30 10:54:55

@剑邑大塘 这个话题很深，只适合私密场合喝酒的时候吹

@南铀 2019-01-30 10:56:51

@剑邑大塘 哎哎哎，说多了

@超萌美眉 敏感话题，打住了

225 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 11:18

@孤雁南飞 FM 2019-01-30 11:16:23

静聆妙音

共同探讨

226 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 11:18

@南铀 2019-01-29 14:53:55

十五、观点的事情，大家都有自己的道理和看法，这是很正常的。我认为时间是最好的验证方式。我们可以拿 2019 年来验证，我的看法是“2019 年全国房价平稳为主，一线城市小幅震荡，二线城市偶会有少量城市有亮点（有较大涨幅，但也不可能暴涨），但不会超过 10 个城市。”留贴内年底验证。第十五个观点。

@顺便看看 1 2019-01-29 17:35:38

看能不能降税吧

@南铀 2019-01-29 17:38:02

如果一季度的经济还拉不起来，降息的概率会很大。

@顺便看看 1 2019-01-30 10:50:53

川大爷把公司税从 35%直降到 20%，这才有 2018 年人家的红红火火，

反观这边，扭扭捏捏增值税从 17%降到 16%，顺手还把社保抬了上去，

这种小家子气，很大程度会走放水老路，实体经济就等死吧。

@南铀 2019-01-30 10:56:22

题外说一句吧，整体税负肯定要增加。实际上只是降低了税负的增长率。整体税负必须增加和庞大的政治体制有关系，不可能降下来的，否则体制内会先乱，这是很容易想到的，清楚了么？

@顺便看看 1 2019-01-30 11:07:26

倒逼消肿减负，本来是个很好闯关机会，体制内这种呼声也很高，不要把体制内想的多蠢多愚钝。

高没有用，最后还是要吃饭的。

228 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 11:19

@彭玉权 2019-01-30 11:03:23

我咋觉得现在现金流才是王道啊

这句话在一定程度上即是对的也是错的。对，现在不宜再拿钱砸没有价值的房子；错，钱拿在手上更浪费。你这个话题，后面我会谈。

229 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 11:20

@ty_灵狐 112 2019-01-30 11:03:20

楼主，佛山呢？可以买吗？

可以买

230 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 11:20

@家有喜事 2018 2019-01-30 11:11:52

楼主说说天津房子好吗？这段时间房价下跌的挺厉害！

天津就是我说的，其实就是三线城市。跌很正常。但我相信天津也有好的房子，这段时间反向涨价的。问问中介就知道。

232 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 11:22

@kgdiuggtg 2019-01-30 11:12:57

大神，讲讲昆山吧，上海的卫星城市，17,18 年大涨了一波，想买老城区的学区房，都是快 20 年的老破烂，城西目前价格最高，学区是好学校的分校，大面积，高单价，又买不起。

第二个问题，现在还能高负责买房吗？

第一个问题，不要买老破小。咬牙买城西，买最小的学区房；第二个问题，每个人情况不同，我的情况，我就不会高负债了（其实也高不了了，银行把我封杀了），你的情况，参照第一个问题，小孩读书，咬咬牙，只要没有到非常高的情况，可以再加杠杆，要点是多跑几家银行，选利率低的贷款。

233 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 11:24

@福田曾 2019-01-30 11:20:15

现在再喊大涨，肯定是不明智的

没错

234 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 11:25

@福田曾 2019-01-30 11:20:15

现在再喊大涨，肯定是不明智的

本文由公众号[老庄日记]免费分享，如您是付费购入，请退款并举报

应该说，再喊全国统一大涨，是不明智的。但有少量城市可能还会大涨。

236 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 11:27

@张宝哥哥 2019-01-30 11:25:36

好贴留名。楼主观点基本都认同，坐标杭州，16年，因为限购住宅，买了万达的一个商铺，主要看租金还可以，，，但今年店铺都不好，，租金反而降低了，，，严重失误，，

商铺接下来就不是租金降低的问题了，是长期空置。建议尽快卖出

240 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 11:28

@ty_133840084 2019-01-30 11:24:38

长沙的房子还值得买吗？

长沙可以，买核心+学区+商业

241 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 11:29

@kgdiugtg 2019-01-30 11:12:57

大神，讲讲昆山吧，上海的卫星城市，17,18 年大涨了一波，想买老城区的学区房，都是快 20 年的老破烂，城西目前价格最高，学区是好学校的分校，大面积，高单价，又买不起。

第二个问题，现在还能高负责买房吗？

@南铀 2019-01-30 11:22:50

第一个问题，不要买老破小。咬牙买城西，买最小的学区房；第二个问题，每个人情况不同，我的情况，我就不会高负债了（其实也高不了了，银行把我封杀了），你的情况，参照第一个问题，小孩读书，咬咬牙，只要没有到非常高的情况，可以再加杠杆，要点是多跑几家银行，选利率低的贷款。

@超萌美眉 如果是小孩读书，咬牙买，买完入读后，尽快卖出。因为学区政策我预计五年内全国会有大变化。

242 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 11:30

@友谊第二比赛第一 2019-01-30 11:27:12

如果了解一些宏观经济的理论加上懂一些政治那房地产没什么难理解的，无非就是中秧、地方、既得利益者、百姓利益之间的博弈。

现在经济推不动，是因为我们的经济一直没推动，十年前靠外贸输出廉价劳动力，最近十年靠房地产基建这些钢筋水泥推动，现在外贸和房地产双熄火，提高内需消费升级的本质是什么？是政府创造一个比较公平的廉洁环境、从而激发企业包括个人的“智力潜能”，百姓和企业的智力通过知识产权包括专利技.....

你说的是理想状态。中国的问题没那么简单。

243 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 11:32

@pwc2018 2019-01-30 11:30:40

房地产暴富的年代已经过去了

对的，但其实这是很悲哀的话题，后面我会单独谈。

245 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 11:34

@南铀 2019-01-28 17:20:25

九、做实业太累（哥目前还在做，但真心累），真的不如前几年买房，现在就算是年轻人，我都不建议做实业，还是国企，尤其垄断国企，才是好的归宿。其他的搞搞副业就可以了。生活不要太累，自以为牛逼能创业的往往都碰得头破血流。第九个观点。

@夜总会打手 1 我写的都是悲观啊

246 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 11:37

@kgdiuggtg 2019-01-30 11:12:57

大神，讲讲昆山吧，上海的卫星城市，17,18 年大涨了一波，想买老城区的学区房，都是快 20 年的老破烂，城西目前价格最高，学区是好学校的分校，大面积，高单价，又买不起。

第二个问题，现在还能高负责买房吗？

@南铀 2019-01-30 11:22:50

第一个问题，不要买老破小。咬牙买城西，买最小的学区房；第二个问题，每个人情况不同，我的情况，我就不会高负债了（其实也高不了了，银行把我封杀了），你的情况，参照第一个问题，小孩读书，咬咬牙，只要没有到非常高的情况，可以再加杠杆，要点是多跑几家银行，选利率低的贷款。

@南铀 2019-01-30 11:29:43

@超萌美眉 如果是小孩读书，咬牙买，买完入读后，尽快卖出。因为学区政策我预计五年内全国会有大变化。

@超萌美眉 没有没有，共同学习

247 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 11:41

@家有喜事 2018 2019-01-30 11:11:52

楼主说说天津房子好吗？这段时间房价下跌的挺厉害！

@南铀 2019-01-30 11:20:54

天津就是我说的，其实就是三线城市。跌很正常。但我相信天津也有好的房子，这段时间反向涨价的。问问中介就知道。

@家有喜事 2018 是的。而且房地产对于天津来说是小事，天津要担心的是整体经济严重下滑。天津经济不行和天津人的思维眼界有很大关系。

249 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 11:41

@妈耶_可以改名吗 2019-01-30 11:39:14

理性，我顶

谢谢

250 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 11:47

二十二、好吧，上午说完最后一个观点，去吃饭了。谈谈为什么房地产暴富的年代过去了，是一件很悲哀的事情。我觉得不管傻多还是傻空都能看看这个解释。首先，过去十多年，全国人民家庭财富增长的主动力是什么，是股票么？是P2P么？是赌博么？不是，就是房地产，如果房地产暴富的年代过去，说明一件事情，你家的财富增长发动机要熄火了。这也是我为什么说以后阶层跳跃的上出口要关闭了。其次，对于没买房的人来说，别人有房的，已经享受过财富上涨的红利了，你都没轮到，你不着急么？房子失去造富功能，说明你可能一辈子就是屌丝了。之前我说过，想通过创业发财的，都是想多了。第二十二个观点。

最后，上面的道理，我刚毕业十多年前我就想通了，而且我预测房地产一定最后是全国共有的东西。大家都有的东西，要死大家一起死，你说全国人民包括中央，会让房价跌么？还有贪官最大的财富是什么，其实也是房子。当官的怕房产税怕过我们。就这么简单!!!

254 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 11:48

@友谊第二比赛第一 2019-01-30 11:46:16

什么工给测改革，可以解决头疼脑热的问题吗，但它不能提高一个人的体质。一句话，没有健康的政治环境保障健

康的实业发展环境，一切办法都是“偏方”，我们治病不能总靠偏方活着。

之前想的的怎么把无法解决的矛盾给“转移”，比如把过剩的制造业设备和工人转移出去，后来加入 WTO 这个策略成功了，后来东南亚的低成本替代加上关税贸易战这个行不通了，中秧想的就是制造业输出不行了，我们过剩的基建能力能不能输出？一带一.....

其实政府的出发点最初都是好的，最后都跑偏，原因太复杂，值得写几本书啊。

256 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 11:48

@ty_TA0130 2019-01-30 11:42:22

收藏

谢谢

257 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 11:51

@小小的大伯 2019-01-30 11:48:22

成功人士

不敢当

258 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 11:53

@量小非君子 d 2019-01-30 11:43:44

武汉的房价楼主怎么看？我想把目前比较偏的住房，卖了加点钱，置换到中心商业学区地段。售出现住房后，是观望到下半年，还是有好点的房子立刻出手呢？

武汉没问题，有好房子，建议多买几套，不用谢

260 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 11:53

@量小非君子 d 2019-01-30 11:43:44

武汉的房价楼主怎么看？我想把目前比较偏的住房，卖了加点钱，置换到中心商业学区地段。售出现住房后，是观望到下半年，还是有好点的房子立刻出手呢？

显然立刻出手，还用问

261 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 11:58

@南铀 2019-01-28 17:20:25

九、做实业太累（哥目前还在做，但真心累），真的不如前几年买房，现在就算是年轻人，我都不建议做实业，还是国企，尤其垄断国企，才是好的归宿。其他的搞搞副业就

可以了。生活不要太累，自以为牛逼能创业的往往都碰得头破血流。第九个观点。

@蓝月 2019-01-30 11:57:43

这个是真的，周围做实业几乎都状况很艰难，前几年买房的人，基本日子都很滋润的，体制内还有几套房的人，过的最舒心

没错，尤其垄断国企。收入又不错，还有房租收。非常惬意。不要说你做生意，赚了几百万，你失去了多少，空闲时间，美好心情，小孩的教育，年假日等等。做过的才知道，我这是经验之谈。

264 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 11:59

@南铀 2019-01-28 17:20:25

九、做实业太累（哥目前还在做，但真心累），真的不如前几年买房，现在就算是年轻人，我都不建议做实业，还是国企，尤其垄断国企，才是好的归宿。其他的搞搞副业就可以了。生活不要太累，自以为牛逼能创业的往往都碰得头破血流。第九个观点。

@蓝月 2019-01-30 11:57:43

这个是真的，周围做实业几乎都状况很艰难，前几年买房的人，基本日子都很滋润的，体制内还有几套房的人，过的最舒心

甚至是身体换金钱，后面要还的。

266 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 12:00

@傲娇的牛 2019-01-30 11:59:35

我没看错吧，楼主有几十套房，妥妥的成功人士啊，牛

不敢当，不值钱的房子

269 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 12:00

@dm2009 2019-01-30 11:58:35

反证是买 不起了，了不想了

心态好，自然好

270 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 12:01

@权利斗争才是真的 2019-01-30 09:39:13

楼主能否分析下广州现阶段的楼市，谢谢??

@南铀 2019-01-30 09:43:46

广州作为北上广深中貌似的一线城市，房价和北京、上海、深圳没法比。其主要原因地盘太大，不缺地，导致供应大；另外一个原因，广州不管是本地人和外地人对房子的热情都没有其他几个一线城市那么高。这其实是优点也是缺点。缺点就是上涨动力不足。不过广州在2017年已经补涨过一阵了。广州的房价潜力，我个人认为比不上一些二线，比如南京，武汉和郑州等。

@bettybhf2019 《市里面的新房》《市里面的老破小》《郊区大房》，毫无疑问，这是常识。但能不买老破小就不买。

272 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 12:02

@傲娇的牛 2019-01-30 12:00:03

楼主的分析挺有道理的，很多观点和我不谋而合

共同探讨

273 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 12:02

@精神病筛检员 2019-01-30 12:01:14

国家既要承受外部压力，又要面对民生的改善，确实压力山大。我曾经说过，什么时候中国的软硬实力被公认为世

界第一时，房价才不会成为社会的主要问题。任何人买房，都相当于为国捐款。

我比较认同楼主国家主要控制一线城市房市的观点，会把一线城市房价维持在一个相对稳定的范围，比如保持与GDP增幅一致等等。

你的最后一句话是对的，很多大V比如北京大土豆，会被打脸的

274 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-30 12:06

@ty_133840084 2019-01-30 12:04:09

居然回复我了，哇哇哇

回复是应该的。

276 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-30 12:11

@精神病筛检员 2019-01-30 12:01:14

国家既要承受外部压力，又要面对民生的改善，确实压力山大。我曾经说过，什么时候中国的软硬实力被公认为世界第一时，房价才不会成为社会的主要问题。任何人买房，都相当于为国捐款。

我比较认同楼主国家主要控制一线城市房市的观点，会

把一线城市房价维持在一个相对稳定的范围，比如保持与GDP增幅一致等等。

一线的房价不压制，显然是要暴涨的，但也不可能涨到80万一平米

278 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 12:12

@山那边是海 2018 2019-01-30 12:10:31

凡事有个度。物极必反。这是天理。不是个人集团能阻挡的。

你这句话的关键是度的定义是什么。如果一线不被压制，那这个度可能还没到。

279 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 12:13

@三变玉碎颓不流 2019-01-30 12:12:41

66666666

谢谢

282 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 12:13

@三变玉碎颓不流 2019-01-30 12:12:49

支持

谢谢

283 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 12:14

其实本质上我和一些大 V 的看法有相同，那就是一线的房价还有较大上涨空间，但中央在压住，而且不会放手，并着手解决上涨压力的问题。

284 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 12:35

@pwc199 2019-01-30 12:20:37

感觉二三线城市不会太涨也不会太降吧

横盘

293 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 12:36

@就为玩 2019-01-28 21:21:39

总算明白了，南哥这几年的实业有些受打击，乐观的情绪都转向了

@wangcengqi 2019-01-30 12:24:30

0(∩_∩)0 哈哈~

受打击没有，而且也不是我亲自做，但难做是真心累

294 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 12:36

@精神病筛检员 2019-01-30 12:01:14

国家既要承受外部压力，又要面对民生的改善，确实压力山大。我曾经说过，什么时候中国的软硬实力被公认为世界第一时，房价才不会成为社会的主要问题。任何人买房，都相当于为国捐款。

我比较认同楼主国家主要控制一线城市房市的观点，会把一线城市房价维持在一个相对稳定的范围，比如保持与GDP增幅一致等等。

@南铀 2019-01-30 12:02:43

你的最后一句话是对的，很多大V比如北京大土豆，会被打脸的

@精神病筛检员 2019-01-30 12:28:30

1·21研讨班上提出了六个稳，其实是间接承认以前的药下的过猛，等于是给出了房价的政策底。

应该是承认去杠杆太猛，不会承认对房地产太猛的

296 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 12:36

@shexinrui 2019-01-30 12:25:28

楼主心平气和且很理智

谢谢

295 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 12:37

@pwc123ABC 2019-01-30 12:32:38

我认为楼主对楼市的洞察力很强

大家都能看得到，我说出来了而已

297 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 12:37

@刘念瓷 2019-01-30 12:28:37

我也认为房产税肯定不会那么快就出来了

近三年出不来，出来也不用怕。你有房子的还怕没房子，
没这个道理。

298 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 12:38

@同姓同学 2019-01-30 12:31:18

本人家在广东县级市市中心，目前有两栋八层出租房，现在还有一栋旧房子。打算今年拆旧建新，目前房子还算好租，不知以后的市道，手上闲钱不多，拆旧建新肯定要贷款，但现在银行利率高。请问楼主，我该用手上的闲钱先去投资买房还是贷款拆旧建新？

关键是旧房子的位置好不好？

300 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 12:39

@七_叔 2019-01-30 12:35:00

未来能不能达到 80 万一平，主要还是看未来中国房子是世界消化还是内部消化

但现在还看不出来

从 1982 年开始的人类历史上第五轮技术周期，互联网信息科技周期，中国是技术追赶国，从电脑上网，移动端手机上网，各种 app 的出现，一直发展直到 2016 年的共享经济。共享经济就是信息技术的生命最后创新阶段，而信息技术发展到技术追随国中国的几乎各个地方，显然，信息技术周期已经处于尾声。

后面几年是没有风口的，因为.....

没有风口，还是那句话，主要由政治决定。80 万一平米，

不管怎么样，都难达到，除非货币像越南盾一样

301 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 12:42

@pwc12388 2019-01-30 12:37:56

不知道楼主认为河北石家庄行情如何呀

一般，我之前说过了。省会，只要买核心+学区+商业。
一点问题没有，坐收红利。

302 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 13:01

@心兑子 2019 303 楼 2019-01-30 12:53:00

坐标南京，正好看到楼主很看好南京的房子，想请教下
楼主，家里有套市中心的一流双学区（小学+初中都是一流
学校）的三室二厅的大房子，因为老婆婆年纪大了，想换套
小的离子女近的房，您觉得可以操作吗？谢谢

麻烦你说一下具体位置，我对南京很熟，可以给更精确
的建议

来自

306 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 13:01

@夜行公子 305 楼 2019-01-30 13:01:00

赞同楼主的观点

谢谢

来自

308 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 13:02

@深海潜水 2015 304 楼 2019-01-30 12:57:00

政府现在想办法减支，医保带量采购，药品降价，有些高达 90%，政府支出减少，但另一面，原来做中间差的就得另找工作，以后关于净支给民生的要留神，另外有呼声说取消事业单位，或企业化

你有没有发现，近几年都是雷声大。。。。。

来自

307 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 13:21

@南铀 2019-01-30 13:01:44

@心兑子 2019 303 楼 2019-01-30 12:53:00

坐标南京，正好看到楼主很看好南京的房子，想请教下楼主，家里有套市中心的一流双学区（小学+初中都是一流学校）的三室二厅的大房子，因为老婆婆年纪大了，想换套小的离子女近的房，您觉得可以操作吗？谢谢

麻烦你说一下具体位置，我对南京很熟，可以给更精确的建议

@心兑子 2019 2019-01-30 13:08:08

具体位置是银城小学+汇文初中的学区房，面积在 130 平方这样，是 2000 年后的新房，老婆婆也是看到说学区房的概念以后会削弱，一来她一个人住也确实大，二来怕房价削弱后会降价，所以想趁现在的房价换购一套子女身边的房。其实我个人认为这个房的升值潜力还是有的。

我的建议是，三年学区问题不大。你的意见是对的。然后不建议以房换房，南京的房子是好房子，既然是小的，建议另找资金买多一套

312 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 13:22

@南铀 2019-01-30 13:01:44

@心兑子 2019 303 楼 2019-01-30 12:53:00

坐标南京，正好看到楼主很看好南京的房子，想请教下楼主，家里有套市中心的一流双学区（小学+初中都是一流学校）的三室二厅的大房子，因为老婆婆年纪大了，想换套小的离子女近的房，您觉得可以操作吗？谢谢

麻烦你说一下具体位置，我对南京很熟，可以给更精确的建议

@心兑子 2019 2019-01-30 13:08:08

具体位置是银城小学+汇文初中的学区房，面积在 130 平方这样，是 2000 年后的新房，老婆婆也是看到说学区房的概念以后会削弱，一来她一个人住也确实大，二来怕房价削弱后会降价，所以想趁现在的房价换购一套子女身边的房。其实我个人认为这个房的升值潜力还是有的。

到千万，应该没有问题

313 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 13:23

@韶颜倾城 2019-01-30 13:15:27

LZ 很了解南京吗？请教一下奥体或者河西跟城北中央门外小市迈皋桥比，未来哪里升值空间大。江北和江宁比，哪里升值空间大？谢谢

中央门

314 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 13:23

@韶颜倾城 2019-01-30 13:15:27

LZ 很了解南京吗？请教一下奥体或者河西跟城北中央门外小市迈皋桥比，未来哪里升值空间大。江北和江宁比，哪里升值空间大？谢谢

江北比江宁大

315 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 13:23

@九思 2018 2019-01-30 13:18:06

跟着大佬学习一下

共同学习

316 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 13:27

二十三、说说南京。南京是我的第二故乡。南京的房子一定没有问题。首先，南京人比较传统守旧，爱好房产；其次，南京地处江苏，自古人杰地灵，南京人都很聪明，加上学术浓厚，很容易看到本质。所以南京人爱房产，认为房产才是最根本的。所以南京的房地产真的很看好，还有很大上涨空间。反倒苏州要小心（前几年风头很劲），风险不小。第二十三个观点。

318 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 13:29

@南铀 2019-01-28 17:20:25

九、做实业太累（哥目前还在做，但真心累），真的不如前几年买房，现在就算是年轻人，我都不建议做实业，还是国企，尤其垄断国企，才是好的归宿。其他的搞搞副业就可以了。生活不要太累，自以为牛逼能创业的往往都碰得头破血流。第九个观点。

@菜头和菜包 有时候人要认怂，没有马云的忽悠本事，就不要轻易创业。即使马云，再来一次，也不见得成功。

319 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 13:29

@skidshow 2019-01-30 13:27:56

请问楼主怎么看威海的房子呢？其实我本来是有房的，但是前两年工作调动所以卖了打算换个城市再买，但是阴差阳错工资待遇最高的工作又回到威海了，我现在的情况就是买不买都可以，买了就自己住的自由点，不买就是和长辈住一起自由度差点，我现在就是纠结在威海这个房子是买还是不买.....当初卖房的钱和现在买房的钱基本差不多，我有点看不好威海这个地方，但是我又比较看好我现在的工作，所以也不能辞职换城市，不知道从长.....

有闲钱就买，买威海最好的房子。

320 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 13:33

@南铀 2019-01-30 13:27:33

二十三、说说南京。南京是我的第二故乡。南京的房子一定没有问题。首先，南京人比较传统守旧，爱好房产；其次，南京地处江苏，自古人杰地灵，南京人都很聪明，加上学术浓厚，很容易看到本质。所以南京人爱房产，认为房产才是最根本的。所以南京的房地产真的很看好，还有很大上涨空间。反倒苏州要小心（前几年风头很劲），风险不小。第二十个观点。

赞同还是不赞同？

321 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 13:38

@妈耶_可以改名吗 2019-01-30 13:36:34

穷学生只能看看学学大佬们的观点了

探讨而已

324 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 13:39

@唐唐琴 2019-01-30 13:39:32

天涯上的有钱人真多

真正的土豪，都不会现身的

327 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 13:40

@平儿梦秋 2019-01-30 13:37:37

楼主，我 16 年买了上海嘉定的公寓房，17 年房价翻翻，
18 年又跌回原价，现在继续持有还是出售呢？

产权多少年？

326 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 13:45

@南铀 2019-01-30 09:45:40

十九、广东来说，目前值得关注的是东莞，东莞已经低迷很久了，而且东莞的经济基础一向很好，始终会补涨，我看好东莞。第十九个观点。

@小猪猪笨可爱 这恰恰说明了东莞潜力大。2 万的房价和东莞的 GDP 比比看

328 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 13:47

@韶颜倾城 2019-01-30 13:15:27

LZ 很了解南京吗？请教一下奥体或者河西跟城北中央门外小市迈皋桥比，未来哪里升值空间大。江北和江宁比，哪里升值空间大？谢谢

@南铀 2019-01-30 13:23:12

中央门

@韶颜倾城 完全没有放开的可能。我一直在强调政治环境。另外，如果连南京都放开，那说明天朝的经济已经下滑到非常严重的地步了。

329 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-30 13:48

@南铀 2019-01-29 09:43:59

@南铀 15 楼 2019-01-29 09:09:00

十二、前十多年，很多专家自以为眼光很准，其实只不过是搭对了房地产这个风口。比如董藩（实际上他推荐的固安，被套得一塌糊涂，还有海外资产，简直是垃圾）。这些人实际上都是为了收取培训费。水库欧神，其实运用的也是市场上比较专业中介熟悉的套路（当然了，这些套路我本人也用得纯熟），不过就是骗贷，抵押贷，信用卡等反复搞，没有什么技术含量。但不管怎么说，未来的房地产才.....

@宅在厅里 每个人都有自己喜欢的人以及不喜欢的人。

330 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 13:51

@七_叔 2019-01-29 00:37:33

楼主心平气和且很理智，九条看法，每条我都认可

我也是 2017 年卖掉多个省会 17 套房，留有上海八九套租售比高的。觉得大的收益已经吃到了就退出。

看楼主的经历，每个月有不错的结余，我觉得应该早就已经财务自由，而却说自己没有财务自由。可能对自己要求比较高吧。这里友情提醒一句，注意身体，其实在别人眼里你已经财务自由，就不要为了自己定的高标准财务自由太拼而把自己搞太累了。

看着心平气和的文字，又有.....

@南铀 2019-01-29 08:58:59

一线城市，资产过亿，年收入到手 200 万；二线城市（含省会），资产 5000 万，年收入到手 100 万，就叫财务自由。

@wqyhbx f 一线北上广深，二线南京，武汉，成都，郑州，重庆等+部分省会，其他三线以下

331 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 13:53

@kgdiuggtg 2019-01-30 11:12:57

大神，讲讲昆山吧，上海的卫星城市，17,18 年大涨了一波，想买老城区的学区房，都是快 20 年的老破烂，城西目前价格最高，学区是好学校的分校，大面积，高单价，又买不起。

第二个问题，现在还能高负债买房吗？

@南铀 2019-01-30 11:22:50

第一个问题，不要买老破小。咬牙买城西，买最小的学区房；第二个问题，每个人情况不同，我的情况，我就不会高负债了（其实也高不了了，银行把我封杀了），你的情况，参照第一个问题，小孩读书，咬咬牙，只要没有到非常高的情况，可以再加杠杆，要点是多跑几家银行，选利率低的贷款。

@南铀 2019-01-30 11:29:43

@超萌美眉 如果是小孩读书，咬牙买，买完入读后，尽快卖出。因为学区政策我预计五年内全国会有大变化。

@浅碧桔梗 近几年问题还不大

332 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 13:57

@南铀 2019-01-30 13:27:33

二十三、说说南京。南京是我的第二故乡。南京的房子一定没有问题。首先，南京人比较传统守旧，爱好房产；其次，南京地处江苏，自古人杰地灵，南京人都很聪明，加上学术浓厚，很容易看到本质。所以南京人爱房产，认为房产才是最根本的。所以南京的房地产真的很看好，还有很大上涨空间。反倒苏州要小心（前几年风头很劲），风险不小。第二十二个观点。

@南铀 2019-01-30 13:33:30

赞同还是不赞同？

@追不上梦的 DNA 这个观点也没错，南京的确是存在感很低的一个省会，但和房价没有关系，房价没有问题。

333 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-30 14:03

@七_叔 2019-01-29 00:37:33

楼主心平气和且很理智，九条看法，每条我都认可

我也是 2017 年卖掉多个省会 17 套房，留有上海八九套租售比高的。觉得大的收益已经吃到了就退出。

看楼主的经历，每个月有不错的结余，我觉得应该早就已经财务自由，而却说自己没有财务自由。可能对自己要求

比较高吧。这里友情提醒一句，注意身体，其实在别人眼里你已经财务自由，就不要为了自己定的高标准财务自由太拼而把自己搞太累了。

看着心平气和的文字，又有.....

@南铀 2019-01-29 08:58:59

一线城市，资产过亿，年收入到手 200 万；二线城市（含省会），资产 5000 万，年收入到手 100 万，就叫财务自由。

@南铀 2019-01-30 13:51:36

@wqyhbx 一线北上广深，二线南京，武汉，成都，郑州，重庆等+部分省会，其他三线以下

@追不上梦的 DNA 但南京的房地产市场依然火爆

336 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 14:04

@那年那月 123456 2019-01-30 14:00:55

楼主，杭州的行情了解吗？能否讲讲？谢谢！

杭州到低谷可以买入，杭州这个城市，的确是会跌不少的。近十年来，跌过两次。

337 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 14:05

@tianya 涯宝 2018 2019-01-30 13:59:55

原来是几十套房的房爷，佩服佩服！

不敢当

338 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 14:06

@韶颜倾城 2019-01-30 13:15:27

LZ 很了解南京吗？请教一下奥体或者河西跟城北中央门外小市迈皋桥比，未来哪里升值空间大。江北和江宁比，哪里升值空间大？谢谢

@南铀 2019-01-30 13:23:12

中央门

@南铀 2019-01-30 13:47:23

@韶颜倾城 完全没有放开的可能。我一直在强调政治环境。另外，如果连南京都放开，那说明天朝的经济已经下滑到非常严重的地步了。

@韶颜倾城 别墅是很差的投资品，用来享受可以。公寓主要看产权，必须买 70 年的

339 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 17:13

@嫩模你的胸好大 2019-01-30 14:13:13

说的比较中肯

谢谢

377 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 17:14

@凌烟阁上邀月歌 2019-01-30 14:27:51

刚需和投资买房的确是不同的概念

对的

378 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 17:14

@南铀 2019-01-30 13:01:44

@心兑子 2019 303 楼 2019-01-30 12:53:00

坐标南京，正好看到楼主很看好南京的房子，想请教下楼主，家里有套市中心的一流双学区（小学+初中都是一流学校）的三室二厅的大房子，因为老婆婆年纪大了，想换套小的离子女近的房，您觉得可以操作吗？谢谢

麻烦你说一下具体位置，我对南京很熟，可以给更精确

的建议

@心兑子 2019 2019-01-30 13:08:08

具体位置是银城小学+汇文初中的学区房，面积在 130 平方这样，是 2000 年后的新房，老婆婆也是看到说学区房的概念以后会削弱，一来她一个人住也确实大，二来怕房价削弱后会降价，所以想趁现在的房价换购一套子女身边的房。其实我个人认为这个房的升值潜力还是有的。

@南铀 2019-01-30 13:22:23

到千万，应该没有问题

@心兑子 2019 2019-01-30 14:48:39

非常感谢楼主的回复，我的心里价位也是在千万这样

千万不会有问题。

379 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 17:15

@南铀 2019-01-29 17:13:02

十七、房地产失去造富动力后，按目前政治时局，天朝已经没有什么所谓的风口了（这里有另外一层意思，天朝可能进入一个个人财富增长相对平缓的阶段，缩小贫富差距也符合

中央预期，这个话题会很长，值得新开帖讨论)，如果有风口，一定是骗局（毫无疑问，不接受反驳），财富稳定增长是主题，另外要说还有暴富的机会，建议买彩票（很多人说彩票是穷人税，那要看什么场景，目前来说，彩票是唯一的暴富机会，没有之一），但不要多，一.....

@fenghui234 2019-01-30 14:57:32

天朝彩票也是骗局，别做梦了，你还没看透天朝的彩票

彩票肯定有骗的成分，我这里只是举例说明风口不在
381 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 17:17

@花魂冷月 2019-01-30 15:05:00

福州的价楼主怎么看，17 年猛涨了一倍，不过最近有所回落，什么时候出手合适？

福州平稳

383 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 18:12

@cyl_梦想时空 2019-01-30 14:16:28

概括一名话吧，农民伯伯不容易。

我这个贴好像没说到农民伯伯

391 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 18:14

@nianx2018 2019-01-30 15:05:55

楼主认为学区房没有价值了吗

看清楚哈，我的意思是近几年学区房没问题。但国家肯定要改学区房政策。而我通篇只强调北京的学区房现在可以趁高价卖出，虽然可能不是最高价，但至少是很高价了。目前北京也在解决学区房问题。

392 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 18:14

@dxm200100 2019-01-30 16:14:59

四线城市呢？楼主？今年呼和浩特房价上涨领先，其他城市会跟着省会涨吗？请赐教

不会，稳妥起见，建议只到省会

393 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 18:14

@13635393078 2019-01-30 16:19:59

楼主分析的真好

谢谢

394 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 18:15

@龙于渊 2018 2019-01-30 16:25:22

我所在的小城，人均收到两千多的样子，一房一厅视房源好坏能租个 800-1300 的样子，当前房价 8000 左右

不能只看租售比，还要结合租的容易度来看，房租只要你是房东，你可以随便放价格。

395 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 18:18

@fiona010788 2019-01-30 16:26:05

楼主 我 14 年在武汉买了一套房 目前已翻倍 而且出租了租金高于房贷 15 年在武汉买了第二套(后来价格也翻倍了 但要在杭州定居就卖掉了这套) 16 年杭州 G20 结束限购买了一套公寓 (最近刚交房还没出租) 到 18 年才买到杭州的住宅 现在基本没什么资金压力 欠银行的钱很少 办了两个贷款还没用 一个 30 万额度 一个 50 万额度 我目前比较迷茫 1) 卖掉公寓，可能赚不到什么钱，因为周边一手公寓价格也不算高，拿这笔钱.....

首先恭喜你，只要租金抵得过贷款，就不要怕贷款，至

少我是这样的，所以负债非常高；其二，既然不得钱，公寓租金又高，那就不要卖了；其三，宜投资武汉好过杭州，杭州经常抽风

396 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 18:19

@驴打滚小吃烈 2019-01-30 16:35:22

现在家乡发展也不错，去外地压力也挺大的

对，省会还是不错的

397 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 18:19

@芥末老妞 2019-01-30 17:06:07

楼主，你说的特别对，特别好。我支持你。

谢谢

398 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 18:20

@ty_沉默 840 2019-01-30 16:12:33

十几套房？靠收房租还贷款？？？

没有银行发不了财，同样没有杠杆也发不了财。理解不了，我也没办法

399 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-30 18:21

@福库时代 2019-01-30 17:16:35

别胡扯了，照楼主的说法，那从汉朝到现在房价早涨到火星上了。真 jb 扯淡

反驳我，至少要举个正确的例子，如果你认为房地产能跨越朝代，那你也太看得起房地产了。房地产只是沧海一粟而已

400 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-30 18:21

@奔跑的白杨 2019-01-30 17:20:18

楼主真强

谢谢

402 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-30 18:21

@奔跑的白杨 2019-01-30 17:19:41

对于很多人都是历史大红利

回头看是这样的

401 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 18:22

@wolfaun 2019-01-30 17:26:50

大神，讲讲西部乌鲁木齐和成都？谢谢！

成都没问题，乌鲁木齐有风险，但买核心区域也问题不大。关键要有钱。

403 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 18:22

@孤风子 2019-01-30 17:34:19

看到了 80 楼

谢谢

404 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 18:22

@天路 6762 2019-01-30 18:07:14

自以为牛逼能创业的往往都碰得头破血流。

是的，这句话是真知灼见。99%的人不适合创业

406 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 18:22

@天路 6762 2019-01-30 18:04:37

看法 90%我举手同意

谢谢

405 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 18:24

@南铀 2019-01-28 17:20:25

九、做实业太累（哥目前还在做，但真心累），真的不如前几年买房，现在就算是年轻人，我都不建议做实业，还是国企，尤其垄断国企，才是好的归宿。其他的搞搞副业就可以了。生活不要太累，自以为牛逼能创业的往往都碰得头破血流。第九个观点。

@午后琴声 共同学习

407 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 18:26

@南铀 2019-01-29 09:02:53

十、所谓财务自由：一线城市，资产过亿，年收入到手 200 万；二线城市（含省会），资产 5000 万，年收入到手 100 万。

但是，我可以很明确的说，一线城市资产过亿，二线城市（含省会），资产 5000 万。不是通过房产能突破的。原因很简单，杠杆不能无限加大，必须受负债影响。

第十个观点。

@丁森森 因为十年前的 1000 万一线城市资产，现在差不多就是一个亿，如果买到好地段

408 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 18:30

@南铀 2019-01-30 13:27:33

二十三、说说南京。南京是我的第二故乡。南京的房子一定没有问题。首先，南京人比较传统守旧，爱好房产；其次，南京地处江苏，自古人杰地灵，南京人都很聪明，加上学术浓厚，很容易看到本质。所以南京人爱房产，认为房产才是最根本的。所以南京的房地产真的很看好，还有很大上涨空间。反倒苏州要小心（前几年风头很劲），风险不小。第二十三个观点。

@fenghui234 2019-01-30 15:09:19

现在，我觉得中国傻子特别多，天天洗脑洗的，是非不分，看问题只看到表面

没明白，你是不看好南京？

411 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 18:30

@平儿梦秋 2019-01-30 13:37:37

楼主，我 16 年买了上海嘉定的公寓房，17 年房价翻翻，
18 年又跌回原价，现在继续持有还是出售呢？

@南铀 2019-01-30 13:40:02

产权多少年？

@平儿梦秋 50 年的，能抛就抛

412 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 18:32

@煮酒人 81 2019-01-29 22:44:57

还有七剑

@63098003 2019-01-30 18:29:58

七剑就是个失败的傻空，进而发展到神棍骗子的阶段了

不认识七剑

413 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 18:33

下午开会，没来得及回复大家。下班前统一回复了。我
可能不经常在线（也比较忙），大家留下问题，我会一一回
复。谢谢大家，共同探讨。

414 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 19:13

@zlx30665 416 楼 2019-01-30 18:44:00

楼主，五线小城2套学区房但不是核心地段卖不卖？我担心卖了又没有合适投资渠道，放在银行又怕跑不赢通胀，真是矛盾，是不是作为相对保值资产可以长期持有？

赶紧卖

来自

418 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 19:13

@北风之神秋风之敦 415 楼 2019-01-30 18:41:00

看过

谢谢

来自

420 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 19:13

@炼尘口 417 楼 2019-01-30 19:06:00

楼主，重庆空港中央公园区域套内清水均价1.8万，建面1.5万买得不

会涨，但慢

来自

419 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 19:16

@zlx30665 416 楼 2019-01-30 18:44:00

楼主，五线小城2套学区房但不是核心地段卖不卖？我担心卖了又没有合适投资渠道，放在银行又怕跑不赢通胀，真是矛盾，是不是作为相对保值资产可以长期持有？

放银行肯定不明智，换入中心，或到省会买

来自

421 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 19:56

是的

424 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 19:56

真的看好南京，没毛病

425 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 19:56

不可以，柳沙被摈弃了

427 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 19:57

好租就没问题

426 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 20:01

@sunwei12345 428 楼 2019-01-30 20:00:00

我回复一下，北京的情况。 东西城要合并，城里中央区，说是锁区，户口只出不进，只有东西城户口，才能买中央区的房，也就是能买的人数缩减 90%以上，北京核心区房价必降。其他区，海淀学区房一对多，具体执行方案还不知道，要等看具体能执行情况。朝阳区 2017 就出了一对多的入学政策，但没有执行下去，所以看海淀的执行情况。要是核心区房价降了，其他区也好意思涨？北京都不涨了，其他地方也好意思涨？

东西城要合并...

震荡。另外，现在学区房高点，建议你抛
来自

430 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 20:03

@沙漠之 lang 431 楼 2019-01-30 20:02:00

创业确实不易，成功者少

99%会失败

来自

432 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-30 20:26

@半夜娇喘声 434 楼 2019-01-30 20:13:00

顶帖支持

谢谢

来自

436 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-30 20:27

@沙漠之 lang 429 楼 2019-01-30 20:01:00

体制内的有几十套房, 楼主厉害, 申报沒有

敏感话题

来自

435 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-30 20:38

@一路走来 bcd 2019-01-30 00:00:25

楼主, 深圳已经买不起, 请问临深的几个城市(东莞, 惠州, 中山)能入手吗? 谢谢

@南铀 2019-01-30 09:09:53

看你像在哪里发展, 如果还想在深圳发展。可以优先入

手东莞（东莞漫长时间了，该补涨了）。如果不想在深圳发展，尽快回省会搞个核心的房子也不错。

@醉啸沙场 437 楼 2019-01-30 20:29:00

楼主，深圳这些年户籍人口一直在增长，大学生有优惠落户政策，为啥不会涨呢

政治，无他

来自

439 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 20:38

@走了一季冬夏 438 楼 2019-01-30 20:33:00

一直对房产经济这方面特别关注，奈何穷小子一个。已经毕业几年，不知楼主可否指点职业方向？

认真做

来自

440 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 20:47

@月光如水水如天 D 442 楼 2019-01-30 20:43:00

楼主看好武汉，那武汉的郊区是不是也同理看好呢？坐标江夏区

不看好，任何城市的郊区都不行，包括环京。后面我会说环京

来自

443 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 20:47

@专为老刘 2008 而来 441 楼 2019-01-30 20:41:00

寒冬来了

对

来自

444 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 20:53

@wqyhbx f 445 楼 2019-01-30 20:51:00

楼主高见 俺也看好二线城市的房子 只是老破小学区房我还是看好的 便宜还能拆迁 市中心核心区的老破小还是有钱途的 必定拆迁

我只是从稳妥的策略来说，老破小，风险和机遇并存

来自

446 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 21:16

@wqyhbx 445 楼 2019-01-30 20:51:00

楼主高见 俺也看好二线城市的房子 只是老破小学区房我还是看好的 便宜还能拆迁 市中心核心区的老破小还是有钱途的 必定拆迁

@南铀 446 楼 2019-01-30 20:53:00

我只是从稳妥的策略来说，老破小，风险和机遇并存

不一定，但是你高兴就好

来自

449 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 21:17

@山那边是海 2018 447 楼 2019-01-30 21:02:00

爱，房子真是做梦一样。这 20 年啊，多少人无尽感慨。
未来,,,,,,,,

现在感慨也没有用了，时代过去了

来自

450 楼

作者:南铀 日期:2019-01-30 21:17

@江宁府尹 448 楼 2019-01-30 21:03:00

记号

谢谢

来自

451 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 09:06

@往事随风 811116 2019-01-30 23:27:21

楼主，借楼问一下，给个意见参考。18 年 3 月份去看了一套中意的房子，报价 15000.。到了 19 年 1 月份，还是这套房子，报价 12000..听说房东急卖，要去一线买房，这套该下手吗？我不是刚需，想换大套的

少了 3000 你还不买啊？但关键周边是多少，周边不到 12000，就要考虑一下。另外如果周边都是 15000，你就要小心点，对方是不是有诈

484 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 09:07

@北三六柳 2019-01-30 23:30:18

楼主，苏州的房价会怎么样，你好像不看好啊

苏州至少要明年才是买入点，苏州和杭州一样，会抽风

485 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 09:08

@似画寒梦 2019-01-30 23:33:57

好帖啊！楼主好人，我冒昧请问一下楼主，重庆主城区的房子今年值得入手吗？现在自住有一套没有贷款，手中有闲钱，想再入手一套保值或是投资，但是看最近房价有点波动，不晓得重庆的房价还会不会下降，还有就是调息的问题。

重庆供应太大，近几年不会改变这种状况，像欧神这种大资金进入的要被套。就这样

486 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 09:08

@高度 753 2019-01-31 02:31:49

我们说了也是白说

啥意思？

487 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 09:09

@花自飘零 2017 2019-01-31 06:17:42

楼主您好，能说说大连吗？

会长期横盘，大连不会有好的发展了。因为政治。

488 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 09:09

@syj870418 2019-01-31 08:16:05

楼主 宁波呢

投资价值不大

489 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 09:10

@红牛 133 2019-01-31 08:34:28

炒房和炒股是一样的，哪有什么保值，关键是你买的价格几何，黄金都有波动何况房子，那时疯抢黄金的大妈到现在终于快要解套了，参与的人多了，就离顶不远了，股市黄金亦如此，房市也不会例外，韭菜心理历程：股市 6000 点看到 10000 的，可惜市场回调到 5000，回调是为孟更报复性的上涨，市场回到 4000，妈的还能再跌么，怎么可能，现在离底不远，不能卖啊，不然感觉更亏，市场回到 3000，腰斩了，这下到底了不怕了，现在还不抄底，好.....

股票和房子，本质不同，不能类比

490 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 09:10

@补丁传奇录 2019-01-31 09:02:43

关注 是一种素养

谢谢

491 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 09:10

@ty_118041057 2019-01-31 02:32:51

虽然不同意，但是还是收藏一下，看看到底什么结果吧

哪点不同意？

493 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 09:10

@cyl_梦想时空 2019-01-31 09:03:12

房价不会跌落太多的.

不会跌。

492 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 09:11

@桂山闲客 2019-01-31 04:47:21

楼主，请问对济南的房子怎么看？

缓涨

494 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 09:11

@号被封了 2014 2019-01-31 05:45:12

楼主，想问下佛山顺德区下面小镇上的房子可以买吗？
新闻总在说大亚湾，还有江珠城轨设站点，但是一点动静都没有。佛山和东莞哪个会更好一点？

不管是县还是镇，都不建议买。

495 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 09:22

@南铀 2019-01-30 20:01:59

@sunwei12345 428 楼 2019-01-30 20:00:00

我回复一下，北京的情况。 东西城要合并，城里中央区，说是锁区，户口只出不进，只有东西城户口，才能买中央区的房，也就是能买的人数缩减 90%以上，北京核心区房价必降。其他区，海淀学区房一对多，具体执行方案还不知道，要等看具体能执行情况。朝阳区 2017 就出了一对多的入学政策，但没有执行下去，所以看海淀的执行情况。要是核心区房价降了，其他区也好意思涨？北京都.....

这种想法也没错。

496 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 09:24

@静水沉沙 0610 2019-01-31 09:05:47

楼主，我有两套拆迁房，但是在郊区，要不要卖了换城里的商品房？

这个还用问，郊区的房子，能抛就抛
498 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 09:25

@起飞起飞 2018 2019-01-31 09:24:43

看大神表演，

有没有

499 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 09:28

@钱河 2019-01-31 09:26:28

认同楼主观点

谢谢

502 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 09:28

@南铀 2019-01-28 17:20:25

九、做实业太累（哥目前还在做，但真心累），真的不如前几年买房，现在就算是年轻人，我都不建议做实业，还是国企，尤其垄断国企，才是好的归宿。其他的搞搞副业就

可以了。生活不要太累，自以为牛逼能创业的往往都碰得头破血流。第九个观点。

@teddym1139 2019-01-31 09:27:06

说得好，相见恨晚！

真的，想要创业的人真的要好好审视自己

503 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 09:42

@二桃三士 1 2019-01-31 09:39:35

路过

多谢支持

505 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 09:44

@鱼水情深 2019 2019-01-31 09:44:21

人应该与时俱进，观念应该改。现在再喊大涨，肯定是不明智的，

支持

是的

507 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 09:51

@落叶满暨阳 2019-01-31 09:49:14

傻空如韭菜，永远割不完

实话说，现在的傻空比以前少多了。以前傻空占领整个房观。

509 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 09:54

@心难久安 2019-01-31 09:54:13

可以的

? ?

513 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 09:55

@落叶满暨阳 2019-01-31 09:53:21

任志强恐怕是房产届的良心了，奈何明月照沟渠

关键是一个红二代，没必要这样说。从这点就看出这人爱说实话

512 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 09:59

@hdmo19858 2019-01-30 15:34:24

楼主厉害，楼主对南方省会了解吗？帮忙说说广西南宁的五象新区。

其实我已经回复过了。但没显示出来。我专门再回复一遍吧（毕竟都在南宁）。五象新区已经溢价，现在肯定不能再买入了。

514 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 10:04

@小一一笑 2019-01-31 09:59:16

青岛会如何？去年刚入一套

青岛平稳

518 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 10:04

@走青城山 2019-01-31 09:59:18

楼主，异地房出租你是怎么管理的？请指教.

我没有异地房出租。

519 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 10:05

@EALA 2019-01-31 10:02:20

杭州上海中间的三四线县城，目前房价一万七八千，会

降下来点吗？普通人已经买不起了，买得起的基本上都买了。

不会。但也涨不了多少

520 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 10:05

@南铀 2019-01-29 09:04:41

十一、一线城市，作为出头鸟，肯定会被中央长期压制。尤其是北京，实际上现在搞雄安，迁副中心，迁央企，就是一个动作。我认为北京是被最严控的一个地方，未来会很难。北京大土豆绝对要被打脸。

第十一个观点。

@傻呆笨穷帅 卖，都 50 多了，如果不是留给小孩的，该享受了

521 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 10:20

@南铀 2019-01-29 09:43:59

@南铀 15 楼 2019-01-29 09:09:00

十二、前十多年，很多专家自以为眼光很准，其实只不过是搭对了房地产这个风口。比如董藩（实际上他推荐的固安，被套得一塌糊涂，还有海外资产，简直是垃圾）。这些人实际上都是为了收取培训费。水库欧神，其实运用的也是

市场上比较专业中介熟悉的套路（当然了，这些套路我本人也用得纯熟），不过就是骗贷，抵押贷，信用卡等反复搞，没有什么技术含量。但不管怎么说，未来的房地产才.....

@傻呆笨穷帅 I

525 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 10:20

@11221221 2019-01-31 10:14:48

广州的呢，分析下广州的房价，买在哪里合适

广州，可以保值，抵御通胀

526 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 10:21

@lygshuishou 2019-01-31 10:18:34

楼主，无锡滨湖的房子现在能买？

高位

527 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 10:22

@我的前半生 1 2019-01-31 10:19:31

已经有很多人提过楼主类似的观点，楼主可否谈谈当下如何最大化使用银行贷款

先不要问如何最大化使用贷款。先问问认识多少银行的人。如果你认识很多，这个问题迎刃而解

528 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 10:23

@我的前半生 1 2019-01-31 10:19:31

已经有很多人提过楼主类似的观点，楼主可否谈谈当下如何最大化使用银行贷款

@南铀 2019-01-31 10:22:04

先不要问如何最大化使用贷款。先问问认识多少银行的人。如果你认识很多，这个问题迎刃而解

银行资源一定是核心竞争力

529 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 10:27

@南铀 2019-01-30 10:27:58

二十、既然提到省会，来统一说说省会吧。首先，我认为中央以后一定是要把省会经济作为重点发展的，作为缓解一线城市压力。但同时这有另外一个缺点，越发展省会，省会对省内其他的城市的虹吸效应越强。其次，大部分省会的房子肯定可以买（少数西部以及东北的除外），省会的房子，

如果你买核心+学区+商业，一定没有问题，未来十年直接坐收红利（我就是这样干的，我的几十套全是这个特点）。第二十一个观点。

@飞扬 8558 错得太离谱，再怎么你都不应该买柳沙

530 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 10:28

@南铀 2019-01-30 10:27:58

二十、既然提到省会，来统一说说省会吧。首先，我认为中央以后一定是要把省会经济作为重点发展的，作为缓解一线城市压力。但同时这有另外一个缺点，越发展省会，省会对省内其他的城市的虹吸效应越强。其次，大部分省会的房子肯定可以买（少数西部以及东北的除外），省会的房子，如果你买核心+学区+商业，一定没有问题，未来十年直接坐收红利（我就是这样干的，我的几十套全是这个特点）。第二十一个观点。

@南铀 2019-01-31 10:27:01

@飞扬 8558 错得太离谱，再怎么你都不应该买柳沙

无他，过气

531 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 10:31

@luke110 2019-01-31 10:30:13

楼主说说南通的房子呢?

我觉得流入人口太少,缺乏好的就业机会,应该没有上涨太多的理由

对

534 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 10:32

@18783957570 2019-01-31 10:31:55

楼主,我是刚毕业1年的大学生,目前在成都工作,想在成都安家。刚需,建议今年在成都买房吗?

刚需,没有任何理由,啥都不用考虑,必须买

536 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 10:32

@18783957570 2019-01-31 10:31:55

楼主,我是刚毕业1年的大学生,目前在成都工作,想在成都安家。刚需,建议今年在成都买房吗?

@南铀 2019-01-31 10:32:34

刚需,没有任何理由,啥都不用考虑,必须买

需要注意的是，保证地段的前提下，能买多大就买多大，往大的买。最好一步到位。

537 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 10:35

@wzxiaomu2018 2019-01-31 10:34:07

楼主怎么看合肥的房市？感觉最近二手房基本都要调几次价才能交易，而且周期很长。

合肥应该也没有问题。我看好的省会之一。

539 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 10:35

@lygshuishou 2019-01-31 10:18:34

楼主，无锡滨湖的房子现在能买？

高位

@lygshuishou 2019-01-31 10:32:27

在请问下楼主，什么时间买入比较合适？

建议你下半年

540 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 10:37

@南铀 2019-01-28 21:53:25

大家可能低估了现在的政治环境，过两年也许就明白我的意思了。不可明说。

@南铀 2019-01-30 10:10:30

不可说，不可说

@南铀 2019-01-30 10:54:55

@剑邑大塘 这个话题很深，只适合私密场合喝酒的时候吹

@南铀 2019-01-30 10:56:51

@剑邑大塘 哎哎哎，说多了

@剑邑大塘，知道形势，根据形势走好自己下一步路就好，你我又改变不了什么。

黑名单 举报 218 楼 点赞 打赏 回复 评论(5)

CIVIC2010: 2019-01-31 10:35:06 评论

评论 南铀：是做预防，现在已到临界点，再乱来，汇率必然无法保住，正因为如此，他们不敢乱来。你的房产只有 7-8 折的价值了，好好想想不要被腰斩，做出应对，起步

身家都是房子可不好！

@CIVIC2010 哎这么多年了，你们这种高深人士还是这样，理论一套一套的。

542 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 10:37

@lygshuishou 2019-01-31 10:36:37

惠山有一套，想换到滨湖这边，算是刚需的。还是在重新在滨湖买一套？

有闲钱就重买。房子至少保值。能保值的東西以后除了房子已经没有了

543 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 10:41

@lygshuishou 2019-01-31 10:36:37

惠山有一套，想换到滨湖这边，算是刚需的。还是在重新在滨湖买一套？

@南铀 2019-01-31 10:37:54

有闲钱就重买。房子至少保值。能保值的東西以后除了房子已经没有了

溢价了，但也不会跌，就是这样的。

544 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 10:44

@11221221 2019-01-31 10:42:37

地段有哪些要求呢？

广大市民经常去的，只有这个要求

547 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 10:44

@nianx2018 2019-01-30 15:05:55

楼主认为学区房没有价值了吗

@南铀 2019-01-30 18:14:07

看清楚哈，我的意思是近几年学区房没问题。但国家肯定要改学区房政策。而我通篇只强调北京的学区房现在可以趁高价卖出，虽然可能不是最高价，但至少是很高价了。目前北京也在解决学区房问题。

@超级神兽 2019-01-31 10:43:38

不同意楼主关于学区的观点。

学区之所以是学区，特别是小学学区，是因为孩子小，

不可能到很远的地方上学。就近入学一定是原则。即使多片划区，也是恶政；总不能让小孩每天起那么早去赶路吧。另外也很少有小学靠的非常近的。一般都有一些距离。另外各地也有对策；按户籍，房产证，户籍年限等排队。好的学区永远不会没有价值。一般的其实也谈不上什么真正意义上的学区。

这个世界上，好的稀缺资源永远是要争抢的，不.....

你这个说法原则上没有在谈学区

548 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-31 10:46

@nianx2018 2019-01-30 15:05:55

楼主认为学区房没有价值了吗

@南铀 2019-01-30 18:14:07

看清楚哈，我的意思是近几年学区房没问题。但国家肯定要改学区房政策。而我通篇只强调北京的学区房现在可以趁高价卖出，虽然可能不是最高价，但至少是很高价了。目前北京也在解决学区房问题。

@超级神兽 2019-01-31 10:43:38

不同意楼主关于学区的观点。

学区之所以是学区，特别是小学学区，是因为孩子小，不可能到很远的地方上学。就近入学一定是原则。即使多片划区，也是恶政；总不能让小孩每天起那么早去赶路吧。另外也很少有小学靠的非常近的。一般都有一些距离。另外各地也有对策；按户籍，房产证，户籍年线等排队。好的学区永远不会没有价值。一般的其实也谈不上什么真正意义上的学区。

这个世界上，好的稀缺资源永远是要争抢的，不.....

@南铀 2019-01-31 10:44:54

你这个说法原则上没有在谈学区

你谈的是就近方便入学。而我们说的学区是一种资源。政策认可的资源。

549 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-31 10:49

@u_112997410 2019-01-31 10:47:50

现在在外面收入还算可以，但现在世道买卖不好做，压力大，想回乡下做做养殖农副业之类的，现在做什么比较好，长三角农村

只要商业模式行，做什么都行。首先要研究商业模式

551 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-31 10:49

@u_112997410 2019-01-31 10:47:50

现在在外面收入还算可以，但现在世道买卖不好做，压力大，想回乡下做做养殖农副业之类的，现在做什么比较好，长三角农村

@南铀 2019-01-31 10:49:18

只要商业模式行，做什么都行。首先要研究商业模式

做什么不重要。

552 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-31 10:51

@性格与智慧矛盾 2019-01-29 11:36:12

房多是富人，傻空是穷人，房多没炒房以前就是富人，靠炒房变成巨富，傻空大多数是穷人，没钱炒房，房价越高，穷人越穷

@南铀 2019-01-29 12:15:12

基本上来说，我是不相信存在有钱不买房的人。尽快我多年来一直和傻空对战。

@scutpu 你这说法没毛病。后来我发现，想买房的人不用劝，不想买的劝不动。

553 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 10:52

@临窗听海 2016 2019-01-31 10:51:38

楼主，广东湛江怎么样？

本文由公众号[老庄日记]免费分享，如您是付费购入，请退款并举报横盘

557 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 10:52

@11221221 2019-01-31 10:52:04

资金有限，是买在广州的郊区大一点还是市区小一点？

不用问，必须市区，市区，市区。重要的事情说三遍

556 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 10:53

@临窗听海 2016 2019-01-31 10:51:38

楼主，广东湛江怎么样？

@南铀 2019-01-31 10:52:17

横盘

说多两句，湛江是我最不能理解的广东的一个城市，沿海，居然发展成这个样子。肯定是人出了问题。

559 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 10:54

@的的中国 2019-01-31 10:53:59

学习了，坐等

谢谢

562 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 11:02

@11221221 2019-01-31 11:00:54

南沙>花都>增城>从化，在广州算是郊区吗？
多远算郊区？

人不经常去的，就是郊区

564 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 11:05

@18783957570 2019-01-31 10:31:55

楼主，我是刚毕业 1 年的大学生，目前在成都工作，想在成都安家。刚需，建议今年在成都买房吗？

@南铀 2019-01-31 10:32:34

刚需，没有任何理由，啥都不用考虑，必须买

@南铀 2019-01-31 10:32:49

需要注意的是，保证地段的前提下，能买多大就买多大，往大的买。最好一步到位。

@18783957570 2019-01-31 11:03:56

因为家庭条件不好，咬咬牙也只能勉强凑个首付，刚毕业工作也只能糊口，所以有太多顾虑，谢谢楼主的建议！

不要顾虑。地段，往大的买。

567 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 11:08

@就为玩 2019-01-29 13:50:27

我倒认为政治环境没什么大的变化，有的也是那种优化型的，保好保精弃差弃乱，当然辽宁的那个死刑除外，属于用力过猛而已

@南铀 2019-01-29 14:57:01

你确认政治环境没有太大变化？说明你可能不在体制内

@逍遥无敌 2019-01-31 11:07:42

楼主看得准啊。对政治敏锐的人是感觉不到政治环境变化的。

的确啊的确啊，有时细思极恐。但也没用
570 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 11:08

@chghaoyun 2019-01-31 11:06:29

楼主，想请教一下，坐标东北长春，刚批了四条地铁线，应该抛掉嘛？目前租金能抵月供。

租金能抵月供，最幸福。为什么要抛？
571 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 11:10

@翠花 1988 2019-01-31 11:10:13

楼主对郑州以后的房价怎么看？

有钱买多几套，核心区域
573 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 11:15

@风雪夜归人 2017 2019-01-31 11:14:35

楼主好，现在山东莱芜划归济南市，房子有潜力么？值

得投资么？

没有任何潜力

576 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 11:17

@低头搬砖抬头看路 2019-01-31 11:14:29

除了房产，还有其他保值的吗？

没有，请看我第二十二个观点，前几页

577 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 11:22

@11221221 2019-01-31 11:20:29

lz，说的政治环境是什么变化？可否细说

之前说过了，不可说

579 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 11:24

@11221221 2019-01-31 11:22:56

为什么不看好郊区？郊区邻近地铁的房子也已经很贵

了

地铁再好，也不如方便在身边好

581 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 11:27

@11221221 2019-01-31 11:26:54

在广州市区，多少适合入手啊，是否有判断标准？

地段不同，价位就会不同。

584 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 11:29

@wzxiaomu2018 2019-01-31 10:34:07

楼主怎么看合肥的房市？感觉最近二手房基本都要调几次价才能交易，而且周期很长。

@南铀 2019-01-31 10:35:15

合肥应该也没有问题。我看好的省会之一。

@qingyang123 2019-01-31 11:27:35

请问楼主看好的省会都有哪些？

之前的页面有，请翻一下

585 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 11:31

@11221221 2019-01-31 11:26:54

在广州市区，多少适合入手啊，是否有判断标准？

@南铀 2019-01-31 11:27:51

地段不同，价位就会不同。

@11221221 2019-01-31 11:30:14

如何判断不同地段的合适价位？

你先要说地段，才知道什么价位是合适
587 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-31 11:38

@11221221 2019-01-31 11:26:54

在广州市区，多少适合入手啊，是否有判断标准？

@南铀 2019-01-31 11:27:51

地段不同，价位就会不同。

@11221221 2019-01-31 11:30:14

如何判断不同地段的合适价位？

@南铀 2019-01-31 11:31:18

你先要说地段，才知道什么价位是合适

@11221221 2019-01-31 11:35:50

打算在白云看看，花都的话算郊区了

4.5 万左右合适

590 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 11:39

@la_fisher 2019-01-31 11:37:26

认同楼主观点。

我在武汉学区+繁华地带有一套大房（140），小区配套略差（地下车位不足），房龄 15 年小高层，有电梯，但房子质量不错。想在今年在同位置换成两套 90 多平米的高层（30 多层）。

主要是目前想保值，但是又不想压力过大，另外觉得现在房价高了，大面积的总价高，以后不好出手。

请教一下楼主我这个操作是否值得？

你的考虑是对的，大户型投资效益肯定比不上小户型，最典型就是别墅，基本很难转手。另外，你的 140 这套是自住么？

592 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 11:42

@山那边是海 2018 2019-01-31 11:39:24

楼主这工作是真负责任

嗯

594 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 11:43

@11221221 2019-01-31 11:26:54

在广州市区，多少适合入手啊，是否有判断标准？

@南铀 2019-01-31 11:27:51

地段不同，价位就会不同。

@11221221 2019-01-31 11:30:14

如何判断不同地段的合适价位？

@南铀 2019-01-31 11:31:18

你先要说地段，才知道什么价位是合适

@11221221 2019-01-31 11:35:50

打算在白云看看，花都的话算郊区了

@南铀 2019-01-31 11:38:04

4.5 万左右合适

@11221221 2019-01-31 11:42:41

是不是高了点？

一分钱一分货

596 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 11:43

@似画寒梦 2019-01-31 11:41:58

谢谢楼主回复

客气

597 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 11:45

@la_fisher 2019-01-31 11:37:26

认同楼主观点。

我在武汉学区+繁华地带有一套大房（140），小区配套略差（地下车位不足），房龄 15 年小高层，有电梯，但房子质量不错。想在今年在同位置换成两套 90 多平米的高层（30 多层）。

主要是目前想保值，但是又不想压力过大，另外觉得现在房价高了，大面积的总价高，以后不好出手。

请教一下楼主我这个操作是否值得？

@南铀 2019-01-31 11:39:33

你的考虑是对的，大户型投资效益肯定比不上小户型，最典型就是别墅，基本很难转手。另外，你的 140 这套是自住么？

@la_fisher 2019-01-31 11:43:30

是自住的。

自住的话，卖来干嘛。人生总要有套大房子来享受。住得大点，人的眼界和胸怀都会大点。建议另找钱买。另外，武汉我看好。

599 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 11:45

@la_fisher 2019-01-31 11:37:26

认同楼主观点。

我在武汉学区+繁华地带有一套大房（140），小区配套略差（地下车位不足），房龄 15 年小高层，有电梯，但房子质量不错。想在今年在同位置换成两套 90 多平米的高层（30 多层）。

主要是目前想保值，但是又不想压力过大，另外觉得现

在房价高了，大面积的总价高，以后不好出手。

请教一下楼主我这个操作是否值得？

@南铀 2019-01-31 11:39:33

你的考虑是对的，大户型投资效益肯定比不上小户型，最典型就是别墅，基本很难转手。另外，你的 140 这套是自住么？

@la_fisher 2019-01-31 11:43:30

是自住的。

@南铀 2019-01-31 11:45:05

自住的话，卖来干嘛。人生总要有套大房子来享受。住得大点，人的眼界和胸怀都会大点。建议另找钱买。另外，武汉我看好。

我的意思是，你的考虑都没错。但有时人不能仅看投资，人生是要享受一下的。

600 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 11:50

@11221221 2019-01-31 11:49:00

广州在什么时候入手比较合适？

目前就是。广州补涨过一阵，要歇一阵了。

603 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 11:51

@la_fisher 2019-01-31 11:37:26

认同楼主观点。

我在武汉学区+繁华地带有一套大房（140），小区配套略差（地下车位不足），房龄 15 年小高层，有电梯，但房子质量不错。想在今年在同位置换成两套 90 多平米的高层（30 多层）。

主要是目前想保值，但是又不想压力过大，另外觉得现在房价高了，大面积的总价高，以后不好出手。

请教一下楼主我这个操作是否值得？

@南铀 2019-01-31 11:39:33

你的考虑是对的，大户型投资效益肯定比不上小户型，最典型就是别墅，基本很难转手。另外，你的 140 这套是自住么？

@la_fisher 2019-01-31 11:43:30

是自住的。

@南铀 2019-01-31 11:45:05

自住的话，卖来干嘛。人生总要有套大房子来享受。住得大点，人的眼界和胸怀都会大点。建议另找钱买。另外，武汉我看好。

@la_fisher 2019-01-31 11:47:11

好的。谢楼主回复，没想到一直在线。

再找钱的话，这两年确实有点紧张，三十多岁了，胆子没那么大了，还是想先动一动再说。

那你的操作没错。注意地段是往市中心换就行。

604 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 11:52

@都市农民 hbzy 2019-01-31 11:51:27

楼主好久不见了 资产都5000多万了 羡慕嫉妒恨 俺认为你已经财务自由了 基本认同你的观点 现在是享受的时候了 不然挣那么多有啥意思

我说了，人该认怂就要认怂。我这个年纪也干不动了。保证身体最重要。

606 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 11:53

@11221221 2019-01-31 11:49:00

广州在什么时候入手比较合适？

@南铀 2019-01-31 11:50:28

目前就是。广州补涨过一阵，要歇一阵了。

@11221221 2019-01-31 11:52:41

lz，在广州有房吗？怎么这么了解？通过什么渠道了解的

没有

608 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 11:56

@la_fisher 2019-01-31 11:37:26

认同楼主观点。

我在武汉学区+繁华地带有一套大房（140），小区配套略差（地下车位不足），房龄 15 年小高层，有电梯，但房子质量不错。想在今年在同位置换成两套 90 多平米的高层（30 多层）。

主要是目前想保值，但是又不想压力过大，另外觉得现在房价高了，大面积的总价高，以后不好出手。

请教一下楼主我这个操作是否值得？

@南铀 2019-01-31 11:39:33

你的考虑是对的，大户型投资效益肯定比不上小户型，最典型就是别墅，基本很难转手。另外，你的 140 这套是自住么？

@la_fisher 2019-01-31 11:43:30

是自住的。

@南铀 2019-01-31 11:45:05

自住的话，卖来干嘛。人生总要有套大房子来享受。住得大点，人的眼界和胸怀都会大点。建议另找钱买。另外，武汉我看好。

@la_fisher 2019-01-31 11:47:11

好的。谢楼主回复，没想到一直在线。

再找钱的话，这两年确实有点紧张，三十多岁了，胆子没那么大了，还是想先动一动再说。

@南铀 2019-01-31 11:51:15

那你的操作没错。注意地段是往市中心换就行。

@la_fisher 2019-01-31 11:55:00

好的，多谢多谢。

不谢

610 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 11:57

@都市农民 hbzy 2019-01-31 11:51:27

楼主好久不见了 资产都 5000 多万了 羡慕嫉妒恨 俺认为你已经财务自由了 基本认同你的观点 现在是享受的时候了 不然挣那么多有啥意思

没到 5000 多万。二线的房子不值钱，并且都是小户型。比较遗憾的是，当年因为父母没留在上海，否则，我应该能操作过亿。就是这样的。

611 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 11:58

@都市农民 hbzy 2019-01-31 11:51:27

楼主好久不见了 资产都 5000 多万了 羡慕嫉妒恨 俺认为你已经财务自由了 基本认同你的观点 现在是享受的时候了 不然挣那么多有啥意思

@南铀 2019-01-31 11:57:50

没到 5000 多万。二线的房子不值钱，并且都是小户型。比较遗憾的是，当年因为父母没留在上海，否则，我应该能操作过亿。就是这样的。

我这个主要是租金高，我看重的是租金。除了几套大房，其他都是小户型，核心地段，带杠杠学区+商业中心。

612 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 12:11

@旧城已冷 2018 2019-01-31 12:02:54

我不说，我就看

也好

614 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 12:51

@ty_老姜不辣 492 615 楼 2019-01-31 12:28:00

请教楼主对雄安周边的房子的看法，比如白沟被雄安包围但不属于雄安，虽然限购但可以购买，您认为有购买价值吗？

不建议买。政策不明朗

来自

619 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 13:12

@抠图的美工殿下 620 楼 2019-01-31 12:52:00

楼主能谈谈对泉州吗

三线以下统一说过了，买最好的

来自

624 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 13:22

@身上俩弹孔 2019-01-31 13:11:02

楼大可以再进一步分析一下北京吗？

要怎么分析？

626 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 13:22

@cwb343800 2019-01-31 13:08:53

这些买房的还是赚的多。

也就这几年，未来不会有了

625 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 13:28

@低头搬砖抬头看路 2019-01-31 13:26:03

楼主，强二线城市主城区车位值得投资吗？未来会不会

也会很稀缺？

按我的观点，车位都不值得投资

628 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 13:32

@ty_www745 2019-01-31 13:29:19

楼主，请教一下，环京燕郊，去年 10-12 月份差不多房价 16000 左右，因为北京政府搬迁，地铁官宣，这一个月每平方米上涨了 4000-5000 元，本人改善型纯自住，如果要是买，就要把手里全部资金投出，再贷款 100 多万，利率上浮 25%，您觉得是否可以出手呢？

问我，我肯定不看好环京

633 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 13:33

@低头搬砖抬头看路 2019-01-31 13:26:03

楼主，强二线城市主城区车位值得投资吗？未来会不会也会很稀缺？

@南铀 2019-01-31 13:28:46

按我的观点，车位都不值得投资

@低头搬砖抬头看路 2019-01-31 13:31:31

楼大，能否多分析几句？

很简单，我认为车位稀缺是伪命题

634 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 14:16

@hdmo19858 2019-01-31 14:09:30

楼主那现在南宁哪个区能入手呢，现在我在五像有 2 套房子，想卖了，在市区弄 2 套小的租出出去也比现在好啊。

东商区万象区域

640 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 14:17

@南铀 2019-01-31 12:51:41

@ty_老姜不辣 492 615 楼 2019-01-31 12:28:00

请教楼主对雄安周边的房子的看法，比如白沟被雄安包围但不属于雄安，虽然限购但可以购买，您认为有购买价值吗？

不建议买。政策不明朗

@ty_老姜不辣 492 2019-01-31 13:45:39

谢谢楼主回复！

不谢

641 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 14:25

@Liqittttt 2019-01-31 13:54:03

楼主你好，济南高新东区（距离市政府和 CBD20km）的洋房 1 万出头可以入手吗

距离太远，有风险

642 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 14:25

@醉恨香芹 2019-01-31 14:08:59

马克

谢谢

643 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 14:26

@ty_www745 2019-01-31 13:29:19

楼主，请教一下，环京燕郊，去年 10-12 月份差不多房价 16000 左右，因为北京政府搬迁，地铁官宣，这一个月每平方米上涨了 4000-5000 元，本人改善型纯自住，如果要是买，

就要把手里全部资金投出，再贷款 100 多万，利率上浮 25%，您觉得是否可以出手呢？

@南铀 2019-01-31 13:32:14

问我，我肯定不看好环京

@ty_www745 2019-01-31 13:40:34

谢谢楼主，想买北京，有房票但是子弹不够，想买天津，没房票，也就只能先买燕郊。那先出手一套小户型的？现阶段燕郊市场行情比较火爆。

想想固安被套的。宁愿五六环北京买最小的二手房
644 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 14:40

@lenchomapanbo 2019-01-31 14:36:39

请教楼主，本人坐标长春汽车厂，有二孩，老大后年上学，有自主房一套，目前想入手一套房子，目的孩子上学+保值，钱不是特别多，最好的房子就不考虑了，楼主有何建议？谢谢

为什么不考虑最好的？最好的为前提，面积不是关键。可以往小的方向压，保证学区质量。

646 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-31 15:32

@ty_www745 2019-01-31 13:29:19

楼主，请教一下，环京燕郊，去年 10-12 月份差不多房价 16000 左右，因为北京政府搬迁，地铁官宣，这一个月每平方米上涨了 4000-5000 元，本人改善型纯自住，如果要是买，就要把手里全部资金投出，再贷款 100 多万，利率上浮 25%，您觉得是否可以出手呢？

@南铀 2019-01-31 13:32:14

问我，我肯定不看好环京

@ty_www745 2019-01-31 13:40:34

谢谢楼主，想买北京，有房票但是子弹不够，想买天津，没房票，也就只能先买燕郊。那先出手一套小户型的？现阶段燕郊市场行情比较火爆。

@南铀 2019-01-31 14:26:28

想想固安被套的。宁愿五六环北京买最小的二手房

@ty_www745 2019-01-31 15:10:12

非常感谢楼主。

不客气

652 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 15:34

@ty_小波 10 2019-01-31 15:16:26

潜水多年，第一次发贴。

请教楼主，本人座标舟山，不知你有没有听说过，就是个海岛城市，虽然位列国家四大新区之一，但总感觉被邻近的上海、宁波压着，发展潜力不大。

主城区现有五套房（二套均是 80 平，三套都在 120-140 平），无贷无压。另有现金约 300 万，均购银行低风险理财产品。

现在有个问题老是纠结，是继续购卖理财产品还是再购入新房产？（现舟山主流房价二万多一平，但销售明显是横盘），夫妻二人均为垄.....

300 万，买几套核心地区小户型收租。另外，你才是人生赢家

653 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 15:35

@lenchomapanbo 2019-01-31 14:36:39

请教楼主，本人坐标长春汽车厂，有二孩，老大后年上

学，有自主房一套，目前想入手一套房子，目的孩子上学+保值，钱不是特别多，最好的房子就不考虑了，楼主有何建议？谢谢

@南铀 2019-01-31 14:40:47

为什么不考虑最好的？最好的为前提，面积不是关键。可以往小的方向压，保证学区质量。

@lenchomapanbo 2019-01-31 14:44:45

算了下手里的钱，还需要贷款不少，影响生活质量。而且好点的学区均为老破小，降低居住质量，况且怕砸手里，去年传出要摇号入学，长春是个试点。另外请楼主判断一下长春房市走势，我2012年买自住房4000，现在普遍涨到了8000+，感觉还是有上行空间。

长春的学区政策应该暂时没问题。

654 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 15:41

@lenchomapanbo 2019-01-31 14:36:39

请教楼主，本人坐标长春汽车厂，有二孩，老大后年上学，有自主房一套，目前想入手一套房子，目的孩子上学+保值，钱不是特别多，最好的房子就不考虑了，楼主有何建

议？谢谢

@南铀 2019-01-31 14:40:47

为什么不考虑最好的？最好的为前提，面积不是关键。
可以往小的方向压，保证学区质量。

@lenchomapanbo 2019-01-31 14:44:45

算了下手里的钱，还需要贷款不少，影响生活质量。而且好点的学区均为老破小，降低居住质量，况且怕砸手里，去年传出要摇号入学，长春是个试点。另外请楼主判断一下长春房市走势，我2012年买自住房4000，现在普遍涨到了8000+，感觉还是有上行空间。

没回复完。老破小不是不可以买，只是不能长期持有，买完入学再卖出。另外，2012年4000，现在才8000+，涨幅一般

655 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 15:43

@不增20斤不改网名 2019-01-31 15:42:20

楼主预计武汉的房价这几年会怎么样

武汉我比较看好，还会有一波不错的涨幅

657 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 15:51

@wwb243062917 2019-01-31 15:48:54

楼主预计唐山的房价这几年会怎么样?

三线以下,我说过了,买最好的

661 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 15:55

@身上俩弹孔 2019-01-31 13:11:02

楼大可以再进一步分析一下北京吗?

@南铀 2019-01-31 13:22:25

要怎么分析?

@身上俩弹孔 2019-01-31 15:51:28

现行政治和政策下北京城区(北五环-南四环,非学区)
涨幅能跑赢通胀么?

顺便帮朋友问问卖掉大连房子投资广州房子可行吗?

谢谢楼大

肯定可以跑赢通胀,第二个可行,大连没啥戏了,政治
原因

664 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 16:02

@awau 2019-01-31 15:54:10

不知道楼主对山东房价是否了解。居住于山东一小镇在临沂和日照中间，在小镇一套商品房 140 平左右，估计在七八十万吧，出租房租一年 1 万左右。一家人居住于另一套社区房。原来是打算在临沂或日照买套学区房的，后来打听了一下，那边学区限制不太严格，只要在所属小区办居住证居住一年以上，孩子可以就近入学。

现在打算卖了小镇的商品房加上手中存款，去青岛买套房子，但是离青岛比较远不太可能去那边生活只能是保值，如果.....

青岛

666 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 16:09

@煮酒人 81 2019-01-31 16:07:13

是的，大城市限购才有小城市的上涨

一线永不放开

669 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 16:20

@天大结构 26a 2019-01-31 16:13:12

南哥，石家庄有发展前景吗，目前有两个打算，1)在石家庄换一套三居室；2)在燕郊出手买一套小三居，石家庄原有的房子卖掉。

1，然后注意地段

672 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 16:25

@naclhua 2019-01-31 16:23:59

搭车问一下，坐标上海，想同小区里给父母购置一套电梯房改善。时间上不是那么着急，不想踩错点，也不想错过放水。谢谢

给父母的该买就买。不可能跌，当然也不会涨多少

674 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 16:30

@leon79823 2019-01-31 16:27:53

长三角都是群楼主怎么看，尤其上海，南京杭州，周边的地级市。

长三角都市群长期看好

677 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 16:30

@leon79823 2019-01-31 16:29:21

想到上海会走香港模式，没想到 zf 希望人民聚居区全盘都走香港模式。

这个我没看懂

678 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 16:40

@微酸微辣微幸福 2019-01-31 16:36:49

你好，楼主，想问一下上海外环的房子可以买吗？什么时间比较好？

问题是外环到哪里？有闲钱现在就可以买啊。反正不会跌，也不会大涨了。保值吧

680 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 16:43

@浅碧桔梗 2019-01-31 16:40:42

楼主作为从业者，能否具体说说，为何不看好 40 年，50 年产权的商住楼（你说的公寓）？我也不看好，我是觉得水电太贵，很多人租不起。

很简单，房子之所以值钱，不是因为那堆水泥，是因为

带了很多附加属性。40-50 年产权的商住楼天生就少一些附加属性，比如学区。另外，我没说公寓是 40-50 年的。有些公寓是 70 年的，公寓只是泛指。

683 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 16:48

@风起渐凉 2019-01-31 16:43:09

手头有点闲置资金想在一二线投一套房子，可全款，据了解的全部限购，还有没有不限地区的吗？或者可以操作的也行。谢谢了

没有，因为我也就此想过。

684 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 16:52

@低头搬砖抬头看路 2019-01-31 13:26:03

楼主，强二线城市主城区车位值得投资吗？未来会不会也会很稀缺？

@南铀 2019-01-31 13:28:46

按我的观点，车位都不值得投资

毫不客气的说，车位没有任何投资价值

686 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 16:58

@wwb243062917 2019-01-31 16:57:26

三线以下近2万一平真的还有上涨可能?

随当地通胀

688 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 17:03

@沐浴晴天 2014 2019-01-31 17:00:28

楼主对衡水湖的房子怎么看,村里前些年拆迁,全村按5A景区标准打造,徽式建筑两层,底层商铺,二层住人,是卖掉还是等着发展起来,感觉很难发展起来。。与衡水湖只隔一条马路

毫不犹豫,抛。这是大坑

693 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 17:04

@浅碧桔梗 2019-01-31 16:59:28

楼主,昨天晚上我和一个学姐吃饭,她也是看空学区房,卖掉了在我市算最好的学区房吧。抛去贷款加各种费用成本,实际纯收益为90W+解决孩子入学。她说北京已经开始逐步取消学区房政策了,各省接下来会跟帖。

另外,做餐饮真的是找死。我和学姐约吃饭的地方我大

概三个月没去，到了那里发现这家店居然搬走了（也不是特别高档的餐厅，就是装修的清静舒服，女生喜欢的那种）。搞的我好尴尬。幸亏我没在里面存什么会员之类，否.....

南宁开了很久的爱素坊刚挂，前面也挂过几个了。

694 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 17:04

@gakko1985 2019-01-31 17:00:21

广州怎么样？我现在 5 套，都在地铁边 300 米，同时 4 套过几年开第二条地铁，等于双地铁概念。但是我 2018 年初买的一套房产，当时 21600 进的，现在剩下的一手才 23000 多，感觉确实涨不动了。但是老百姓的投资渠道只有理财，炒股不敢碰。没有别的可投资的标的物。

对的。广州要停一阵。一般 3 年一个周期。

695 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 17:05

@南铀 2019-01-29 22:22:31

@qingyang123 96 楼 2019-01-29 21:51:00

楼主，能否说说沈阳的房子未来的前景？谢谢

有风险，其实本质是东北危机，人口净流出

@gakko1985 2019-01-31 17:02:33

之前跟个深航的人吃饭，航空公司最喜欢招东北的，不喜欢招四川的。东北的喜欢出来，不留东北。四川的不喜欢出来。东北人口流失的一个佐证

长期看，东北的确危险。太寒冷始终不适合人类居住
696 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 17:16

@感谢你来过 2019-01-31 17:13:24

楼主，山东济南东部新开发的 CBD 中的社区底商有入手价值没？

没有

698 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 17:21

@南铀 2019-01-29 14:53:55

十五、观点的事情，大家都有自己的道理和看法，这是很正常的。我认为时间是最好的验证方式。我们可以拿 2019 年来验证，我的看法是“2019 年全国房价平稳为主，一线城市小幅震荡，二线城市偶会有少量城市有亮点（有较大涨幅，但也不可能暴涨），但不会超过 10 个城市。”留贴内年底验

证。第十五个观点。

@顺便看看 1 2019-01-29 17:35:38

看能不能降税吧

@南铀 2019-01-29 17:38:02

如果一季度的经济还拉不起来，降息的概率会很大。

@顺便看看 1 2019-01-30 10:50:53

川大爷把公司税从 35%直降到 20%，这才有 2018 年人家的红红火火，

反观这边，扭扭捏捏增值税从 17%降到 16%，顺手还把社保抬了上去，

这种小家子气，很大程度会走放水老路，实体经济就等死吧。

@gakko1985 2019-01-31 17:18:16

营改增，部分公司实际交税的总额上去了。现在还有全额交社保。年终奖除以 12 的政策 3 年之后也不能用了

呵呵，整体赋税不可能降的。庞大的政府机构拿什么来吃饭

700 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-31 19:11

@风起渐凉 2019-01-31 16:43:09

手头有点闲置资金想在一二线投一套房子，可全款，据了解的全部限购，还有没有不限制的地区吗？或者可以操作的也行。谢谢了

@南铀 2019-01-31 16:48:34

没有，因为我也就此想过。

@gakko1985 2019-01-31 17:33:37

限购现在比较难破，广州这边法人都不让买了。只有入户一条路。

这个是无解的，我在 15 年曾经想过去深圳投资一套，由于限购，发现根本很难实现

708 楼

作者: 南铀 日期: 2019-01-31 19:14

@13242932821 2019-01-31 18:24:02

好贴

谢谢

709 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 19:15

@向往自由自在飞翔 2019-01-31 18:37:31

空军快要阵亡了

没有严格意义的空军，真正有需求，同时又有钱的人，一定会买房。

710 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 19:24

@gakko1985 2019-01-31 17:00:21

广州怎么样？我现在 5 套，都在地铁边 300 米，同时 4 套过几年开第二条地铁，等于双地铁概念。但是我 2018 年初买的一套房，当时 21600 进的，现在剩下的一手才 23000 多，感觉确实涨不动了。但是老百姓的投资渠道只有理财，炒股不敢碰。没有别的可投资的标的物。

@南铀 2019-01-31 17:04:30

对的。广州要停一阵。一般 3 年一个周期。

@gakko1985 2019-01-31 17:34:00

谢谢，现在是资产的价格低谷，还是要坚守住啊

始终会涨的，拿住一线的房子，你又不炒房

711 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 19:25

@山东雅哥 2019-01-31 17:47:56

楼主，新年好！

山东枣庄高铁站旁一公里 离市政府 3 公里 但在商圈边缘的房子 每平米 7800，有投资价值吗？

涨不快

712 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 19:26

@pozhenwu0627 2019-01-31 17:24:47

楼主，看到我啊

坐标南京，在尧化门有套房子自住，贷款 60 公，30 商。现在有三个想法是 1：先把商贷还了，这样子每个月还款就 500 多块，自己轻松点。2：拿着钱+凑点弄个首付，在搞一套小点的出租，房养租。3：现在的房子卖了，在好点的地段换个大的，压力比较大。顺便问下南京新街口那边老房子比较好租，适合买吗？南京那边区域未来空间比较大，辛苦楼主啦

713 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 19:27

@pozhenwu0627 2019-01-31 17:24:47

楼主，看到我啊

坐标南京，在尧化门有套房子自住，贷款 60 公，30 商。现在有三个想法是 1：先把商贷还了，这样子每个月还款就 500 多块，自己轻松点。2：拿着钱+凑点弄个首付，在搞一套小点的出租，房养租。3：现在的房子卖了，在好点的地段换个大的，压力比较大。顺便问下南京新街口那边老房子比较好租，适合买吗？南京那边区域未来空间比较大，辛苦楼主啦

那必须鼓楼，新街口

714 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 19:34

@ty_蕙质兰心 262 2019-01-31 19:29:22

楼主，你对贵阳的房价怎么看？想入手，可是金阳新区的房价已经是 1.2-1.5w 一平了。是不是可以再等等？

看价格应该是好地段。买小户型出租，稳步增长财富

717 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 19:35

@pozhenwu0627 2019-01-31 17:24:47

楼主，看到我啊

坐标南京，在尧化门有套房子自住，贷款 60 公，30 商。现在有三个想法是 1：先把商贷还了，这样子每个月还款就 500 多块，自己轻松点。2：拿着钱+凑点弄个首付，在搞一套小点的出租，房养租。3：现在的房子卖了，在好点的地段换个大的，压力比较大。顺便问下南京新街口那边老房子比较好租，适合买吗？南京那边区域未来空间比较大，辛苦楼主啦

@南铀 2019-01-31 19:27:56

那必须鼓楼，新街口

@pozhenwu0627 2019-01-31 19:32:22

哈哈，看到我啦，但是 没看全哈，总共是 2 个问题哈。第一个嗯，请指教...

选 2

718 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 20:00

@浅碧桔梗 2019-01-31 20:00:03

楼主怎么看毛衣战？我一点都不乐观。

没看今天都没消息么？

720 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 20:02

@老精稀 2019-01-31 18:11:55

2019 年 1 月 31 日 美联储最新决议宽松信号明确，加息停止，缩表将适时终止改为资产购买的【扩表】。

美国股市 2018 年 10 月份刷新历史最高纪录后，被美联储连续加息打压，暴跌 3 个月。

道琼斯指数 12 月底累计暴跌 23%，纳斯达克指数 12 月底累计暴跌 31%。然而，美股的牛市在美联储及时纠正错误，和国家队积极入场救市下，得以维持。1 月份，道琼斯指数反弹 18%，纳斯达克指数反弹 23%。距离 2018 年历史最高点，现在只差 5%左右的距.....

我是看好降息的，大概率

721 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 20:04

@pozhenwu0627 2019-01-31 17:24:47

楼主，看到我啊

坐标南京，在尧化门有套房子自住，贷款 60 公，30 商。现在有三个想法是 1：先把商贷还了，这样子每个月还款就

500 多块，自己轻松点。2：拿着钱+凑点弄个首付，在搞一套小点的出租，房养租。3：现在的房子卖了，在好点的地段换个大的，压力比较大。顺便问下南京新街口那边老房子比较好租，适合买吗？南京那边区域未来空间比较大，辛苦楼主啦

@南铀 2019-01-31 19:27:56

那必须鼓楼，新街口

@pozhenwu0627 2019-01-31 19:32:22

哈哈，看到我啦，但是 没看全哈，总共是 2 个问题哈。
第一个嗯，请指教...

@南铀 2019-01-31 19:35:33

选 2

@pozhenwu0627 2019-01-31 20:02:02

谢谢南哥

2>3>1

723 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 20:08

@天路 6762 2019-01-31 20:05:31

银行资源才是真正的核心竞争力。

我上面说过这个论断。其实参加什么培训班都是假的，没有必要。你主要花半年时间去实际市场转转就能成专家。但实际上真正卡你的是银行资源。

725 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 20:13

@天路 6762 2019-01-31 20:05:31

银行资源才是真正的核心竞争力。

@南铀 2019-01-31 20:08:55

我上面说过这个论断。其实参加什么培训班都是假的，没有必要。你主要花半年时间去实际市场转转就能成专家。但实际上真正卡你的是银行资源。

很简单啊，就是套低息的钱

726 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 20:18

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F305278836.jpg> {EIMAGE}

呵呵

728 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 20:22

@ythwgh820622 2019-01-31 20:16:50

楼主，请问一下重庆巴南区有没有大的投资价值，如何跟武汉非限购区，贵阳或，昆明，西安（有限购）相比的话，但又担心重庆夏天太热，受不了，其它地方限购很严格，不好破，如果在上述几个地方中选择，楼主认为好的选项是哪一个或哪两个？

这几个其实都差不多，可能贵阳偏好点，毕竟这几年贵阳的 GDP 相当猛。

729 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 20:31

@煮酒人 81 2019-01-31 20:26:08

我 2006 年在房地产公司打工，当时也是房价突然翻翻，省会城市房价从 2000 涨到 3000 多，连房地产公司老板都认为房价到顶了

当时的眼光的确有局限性

753 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 20:39

今天上海市长对上海房价进行了表态

763 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 20:49

@南铀 2019-01-31 20:39:46

今天上海市长对上海房价进行了表态

很有意思的表述，坚持“严控高房价、高地价不是权宜之计，减少经济增长和财政收入对房地产业的依赖也不是事权宜之计”。感觉这句话是矛盾的。

765 楼

作者:南铀 日期:2019-01-31 21:07

@原则 113 2019-01-31 21:02:49

楼主高人！可以说说青岛即墨汽车城周边的房子和威海南海新区的拆迁房，留哪里的好？18年习主席青岛峰会期间考察过这两个城市，不是要重点发展蓝色海洋经济吗？房价大涨。

不好意思，这两个我都不了解。但感觉投资价值都不大。最后那句对房价没有影响。

767 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 08:59

早上好，开始一一回复

787 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 09:00

@雪花柠檬片 2019-01-29 20:06:42

山东淄博房价会降吗？又投资了一个学区房，贷款 20 年，用住房公积金，要不要提前还款呢？

@南铀 2019-01-29 21:04:46

整体小幅震荡，好房子略升，差一点的可能降

@雪花柠檬片 不建议提前还贷，而且用的还是公积金，多宝贵的贷款

788 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 09:09

@浅碧桔梗 2019-01-31 16:40:42

楼主作为从业者，能否具体说说，为何不看好 40 年，50 年产权的商住楼（你说的公寓）？我也不看好，我是觉得水电太贵，很多人租不起。

@南铀 2019-01-31 16:43:46

很简单，房子之所以值钱，不是因为那堆水泥，是因为带了很多附加属性。40-50 年产权的商住楼天生就少一些附加属性，比如学区。另外，我没说公寓是 40-50 年的。有些公寓是 70 年的，公寓只是泛指。

反正不是 70 年的公寓，能抛就抛，没毛病

789 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 09:18

@jxau19840110 2019-01-31 21:23:59

楼主，地点南昌，从事 10 来年教育，我先谈一谈关于学区房的看法，私立教育已经打败公立，未来还是私立更牛，未来可能采用一对多的模式，就是 17 年的北京试点的，但是这有个违背原则，义务教育就近原则，如果破解这个了，那就是公立学校集团化教育，就是成立多个校区，这样政策就可以执行下去，南昌就是这样的，这时候问题来了，公立学校还是有划学区的问题，公立学校还是有教育成绩好坏问题，还是有学区房的问题，只是学区房的.....

你说的这个问题，我等会具体写一下。

792 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 09:19

@jxau19840110 2019-01-31 21:47:06

厉害的楼主，第二个回帖，地点南昌，上面写了个关于学区和教育回帖，现在就有个实际问题，刚没多久卖了一个唯一的一套老破小，手里只有 90w~100w 现金，未来 2-3 年之内要给小孩解决学区房的问题（私立考不上，学区房托底

进好点的初中)，估计只能买一套学区房，两个学校初中差不多，1. 是买一套老市区学区房，贷款少点. 2. 还是买一套价格贵多一点的核+学区，贷款多些. 那种操作会比较好点. 收入为死工资。

老破小卖得对。选 2

793 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-01 09:20

@jxau19840110 2019-01-31 22:16:22

还有个问题，毛衣之战会持续很久，体制内已经感受到了，用权利的游戏里的一句话：凛冬已至。收入下降，房子税一直犹犹豫豫，纠结当中，问题要吃饭，房子税一定是要下来的，普通人收入都下降，那么这十年，涨的理由在哪里？？

通胀

795 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-01 09:21

@煮酒人 81 2019-01-31 22:50:58

大部分人每年都可以赞几万，这些钱哪来的？不也是国家印出来的？

货币的本质是通胀

796 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 09:22

@ty_妮妮是福娃 1 2019-02-01 04:17:52

楼主对汕头有了解吗 这个最失败的经济特区连建条轻轨都难 地铁更不可能 排外又低调 还满世界经商 房价上因为有了东海岸新城和即将到来的隧道通车后的海对面的南滨新区 哪个涨幅好些 另外 您提到别墅不能碰 那 拍卖的特别划算的别墅也不能加杠杆给他拿下炒炒吗

我不太了解汕头，你说的两个区域没法给意见。但汕头的房子上涨动力也不会太大。另外凡是拍卖的，我都不建议买。必定惹一身骚

797 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 09:22

@华化十常 2019-02-01 06:48:28

我在广州，看链家的数据，珠江新城去年年中和下半年是低谷，现在已经反弹回去了，就是不知道是否会继续涨

震荡

798 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 09:23

@韶颜倾城 2019-01-30 13:15:27

LZ 很了解南京吗？请教一下奥体或者河西跟城北中央门外小市迈皋桥比，未来哪里升值空间大。江北和江宁比，哪里升值空间大？谢谢

@南铀 2019-01-30 13:23:12

中央门

@南铀 2019-01-30 13:47:23

@韶颜倾城 完全没有放开的可能。我一直在强调政治环境。另外，如果连南京都放开，那说明天朝的经济已经下滑到非常严重的地步了。

@南铀 2019-01-30 14:06:13

@韶颜倾城 别墅是很差的投资品，用来享受可以。公寓主要看产权，必须买 70 年的

@窗外车来车往 2019-02-01 08:31:03

别墅的稀缺性，升值空间不大吗？

别墅不是说升值空间不大，是别墅很难变现。不是好的投资品，即使涨，也是纸上财富，拿来抵押贷还可以。

799 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 09:23

@网网和妙妙 2019-02-01 08:36:30

人口红利下降，科技创新能力不足，没有新的经济增长点，不看好房子的持续增值保值。能移民就移民吧，可以去华人集聚的地方，如新加坡等。目前社会政策有向左转的倾向，但是也有很多阻力在默默的抵制这股潮流，让它变得不那么左，如私有经济的退出轮，如党建之类的。

移民是不对的。左转你也没办法，只能期盼国运。

800 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 09:24

@cwb12 2019-02-01 08:39:11

多年前买了房就是赚。

对

801 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 09:26

@superyl2016 2019-02-01 08:52:29

楼主有几十套房子？厉害厉害，我有几个小问题或者想法想和诸位网友交流一下：

1) “几十套”那最少也是二十套起了，如果是在二三线

城市，按照均价 100 万每套，楼主总资产是 2000W+起步。当然，这里面有负债，负债比例啥的虽然不了解，但只要是正规渠道（银行贷款）的大额借贷，对债务人的净资产和偿债能力也是有很高要求的；总之，楼主妥妥的富人阶层了（网上炫富看看就好）；

2) 可能的房产税问题。可以肯定，这个.....

1、数字再加一倍，不到 5000 万，因为大多数都是小户型；2、这个问题懒得解释了，反正我不怕；3、你说的这个问题有点意思，后面我具体谈；4、和核工业无关。

802 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-01 09:26

@山里面的小熊熊 2019-02-01 09:16:05

楼主真是特别

很多有水平的人只会笼统说

不肯具体回答个人的问题

是一种底气

我也想问一下

愚钝的我也没有享受到这个历史大福利

想去省会城市买

可惜已经限购

楼主都是在限购前买的吗

还是有什么办法的

谢谢

不好意思问这样的问题哈

我们省会没有限购

803 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-01 09:28

@小慢羊羊 2019-01-31 16:51:30

楼主，我刚回到南京，孩子在河西南上学，所以想买河西南或南部新城，河西南太火，一直买不到，最近考虑买南部新城雨花附近的一个楼盘（城南公馆，低密度6层和12层），限价3.5W，但周边老房子都在不到3W，内心很犹豫。或者河西南二手房可以考虑吗？求高见，谢谢。

这个问题回复过了。新房和二手房不能同比来谈。这个楼盘可以买。@小慢羊羊

804 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-01 09:32

@superyl2016 2019-02-01 08:52:29

楼主有几十套房子？厉害厉害，我有几个小问题或者想法想和诸位网友交流一下：

1) “几十套”那最少也是二十套起了，如果是在二三线

城市，按照均价 100 万每套，楼主总资产是 2000W+起步。当然，这里面有负债，负债比例啥的虽然不了解，但只要是正规渠道（银行贷款）的大额借贷，对债务人的净资产和偿债能力也是有很高要求的；总之，楼主妥妥的富人阶层了（网上炫富看看就好）；

2) 可能的房产税问题。可以肯定，这个.....

@煮酒人 81 2019-02-01 09:20:05

“就是说有一定的免征税产权面积，但持有的产权面积越大税率越高。”这个问题先让馆员公布财产可以吗？担心的应该是馆员把？

我认为最有可能的形式是出租房收税

805 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 09:37

二十四、关于学区房。之前的表述可能有点问题。专门写一条来澄清吧。首先，我认为学区房在未来会失去红利，是特指北京。北京的学区房目前已在高点，可能不是最高点，但也是很高点了。做人不要太贪心，该抛就抛。北京的学区政策未来一定会瓦解学区房的价值；其次，二三线的学区概念其实不如一线城市的学区。二三线学区对房子价值有提升，但不像一线的学区那么猛。所以其实二三线的学区并不是大

矛盾。我也认为政府会解决部分，但不会让学区房完全失去价值，所以二三线的学区房其实没必要卖，而且将长期是一个附加价值，所以我买房也都推荐要看学区；其三，未来私立肯定会有大发展，但就像所有制一样，还是公有制为主。未来可能会像西方一样分化，有钱人精英去读私立，大部分还是在公立的。第二十个观点。@jxau19840110

807 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 09:38

@花魂冷月 2019-01-30 15:05:00

福州的价楼主怎么看，17 年猛涨了一倍，不过最近有所回落，什么时候出手合适？

@南铀 2019-01-30 17:17:02

福州平稳

@紫鸢 1025 2019-02-01 09:32:43

今年福州还会有些增长，会懂看政治、经济的话，2018 福建 GDP8.3%，东部沿海最高

涨不了多少，平稳为主

808 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 09:41

二十五、关于@superyl2016 提出的第三个问题。专门作答一下。我的回答就是，其实这几年压制的效果，中央是比较满意的。中央就是想维持现状，压制一线，其他慢涨。中央肯定是不希望房价跌的，前面我写过一条，房价跌是全输的状况。不会有人希望出现这种状况。但中央也不希望房价暴涨。所以 2018 年的状态是最好的。慢慢涨。不过，就像我十多年前说过的，对于没有房的人来说，怕的就是慢慢涨，那就没有跌的一天。房住不炒大概就是这个状况吧。第二十五个观点。

809 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 10:07

@热 Y 2019-02-01 10:03:15

请问北京现在卖房合适不？

没什么事，卖房干嘛。一线的房子都是宝贝，好不容易插进去的针还拔出来么？

813 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 10:08

@罗德桑 2019-02-01 09:52:28

楼主对于广西省会的房子怎么看，非常感谢！

横盘了

814 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 10:16

@热 Y 2019-02-01 10:03:15

请问北京现在卖房合适不?

@南铀 2019-02-01 10:07:08

没什么事，卖房干嘛。一线的房子都是宝贝，好不容易插进去的针还拔出来么?

@热 Y 2019-02-01 10:16:00

户型不好，卖了再买

不影响房票就行

816 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 10:35

@lwz4918 2019-02-01 10:34:17

我说省会城市永不降价，有钱就买，应为没有地了!!!!!!

那也要看地段，省会很多地段都不能买，买了就横盘

820 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 10:41

@山那边是海 2018 2019-02-01 10:38:18

节奏不错，踩对节奏啥都顺

对的

824 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 10:41

@山那边是海 2018 2019-02-01 10:39:24

下一个风口依然是股市。翻倍是最低的。不过还急不得，

股市就不要进了。绝对的败家之道

825 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 10:45

@山那边是海 2018 2019-02-01 10:43:57

我是不会炒股了。但是大部分韭菜还是会在下一波高点
进股市的

总会有韭菜的

827 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 10:50

@山那边是海 2018 2019-02-01 10:48:43

楼主我大着胆子给你支一招。也是算对你观点的一点反对意见。

你应该置换一套商业用房。几百平，做为你自己的活动

场所也好，喝茶会客也好，等等

网上吹吹水可以了，每个人有每个人的生活。中年之后，事情真多，单位的，家庭的

829 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 11:19

@我是二六 2019-02-01 11:14:52

楼主：感觉你说得很理性啊。学习到很多，谢谢啦。另外请教下。我现在在广东佛山上班，佛山的房子买不起，老家在湖南邵阳底下的农村，离市区很远，就是混了这么久，还没有套房，眼看着房价涨的离谱，心有点慌。打算到邵阳市区买套房，纠结买市区中心小套，还是偏一点 大一点的。也说不清自住还是投资，至少暂时这几年还是会在佛山上班。长沙也买不起.....给点建议呗？该重点考虑什么？价格还是地段 还是好出租？

首先，你的心态很好也很对，尽管安家不要等什么房价跌；其次，肯定是买市中心小一点的。因为市中心换到偏一点的大户型容易，偏一点的大户型换入市中心就难了。

831 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 11:23

@我是二六 2019-02-01 11:14:52

楼主：感觉你说得很理性啊。学习到很多，谢谢啦。另外请教下。我现在在广东佛山上班，佛山的房子买不起，老家在湖南邵阳底下的农村，离市区很远，就是混了这么久，还没有套房，眼看着房价涨的离谱，心有点慌。打算到邵阳市区买套房，纠结买市区中心小套，还是偏一点 大一点的。也说不清自住还是投资，至少暂时这几年还是会在佛山上班。长沙也买不起.....给点建议呗？该重点考虑什么？价格还是地段 还是好出租？

考虑租售比+租的容易度

832 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 11:50

@380911107 2019-02-01 11:48:45

对楼主的观点基本赞同！我大学是在南京上的，看到楼主这么推崇南京的楼市，就上链家查了一下，发现中心区在我们看来是老破小的都卖 7-8 万，反倒新盘还没这么贵，顿时就迷糊了，这和广州深圳基本上是倒着来啊！这是购买力太强还是什么原因呢，请教楼主！

一句话，南京人民爱房子。

836 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 11:50

@Annie_蔡 2019-02-01 11:48:59

楼主，想问下山东济南或菏泽市单县的房子建议买么？

县以下的房子都不建议买，通通卖掉，包括自建房

837 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 11:51

@Annie_蔡 2019-02-01 11:48:59

楼主，想问下山东济南或菏泽市单县的房子建议买么？

@南铀 2019-02-01 11:50:37

县以下的房子都不建议买，通通卖掉，包括自建房

县里面除了极个别在街中心，下面带很旺的商铺的自建房，可以留下，其他都没什么价值。

838 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 11:52

@380911107 2019-02-01 11:48:45

对楼主的观点基本赞同！我大学是在南京上的，看到楼主这么推崇南京的楼市，就上链家查了一下，发现中心区在我们看来是老破小的都卖 7-8 万，反倒新盘还没这么贵，顿时就迷糊了，这和广州深圳基本上是倒着来啊！这是购买力太强还是什么原因呢，请教楼主！

鼓楼的老破小是卖到这个价格了。

839 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 11:56

@lygshuishou 2019-02-01 11:54:32

楼大，上面你提到租售比，大概达到什么范围，是可以考虑买来投资租出去的。

我认为 15-20 年回收为宜。但随着 15-17 这波上涨，的确现在很难有房子能达到这个租售比了。这也是我为什么放缓买房的原因。感觉投资收益没那么大了。另外，其实我之前买房子都是冲着收益（也就是租售比去的），后面翻了一番，完全是意外收获（虽然我也知道会涨）。

841 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 11:57

@lygshuishou 2019-02-01 11:54:32

楼大，上面你提到租售比，大概达到什么范围，是可以考虑买来投资租出去的。

@南铀 2019-02-01 11:56:36

我认为 15-20 年回收为宜。但随着 15-17 这波上涨，的确现在很难有房子能达到这个租售比了。这也是我为什么放

缓买房的原因。感觉投资收益没那么大了。另外，其实我之前买房子都是冲着收益（也就是租售比去的），后面翻了一番，完全是意外收获（虽然我也知道会涨）。

其实我一直认为，价格再怎么涨，不变现都是纸面财富，房子带来的现金流和收益才是实实在在的。

842 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 12:10

@lygshuishou 2019-02-01 11:54:32

楼大，上面你提到租售比，大概达到什么范围，是可以考虑买来投资租出去的。

我认为 15-20 年回收为宜。但随着 15-17 这波上涨，的确现在很难有房子能达到这个租售比了。这也是我为什么放缓买房的原因。感觉投资收益没那么大了。另外，其实我之前买房子都是冲着收益（也就是租售比去的），后面翻了一番，完全是意外收获（虽然我也知道会涨）。

@lygshuishou 2019-02-01 12:08:11

现在能找到 30 年回收感觉都很难。一般都要 50 年以上。

呵呵，所以想想，如果房价涨得慢，那这种房子的投资价值就只能抵抗通胀了。

844 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 12:34

@七_叔 2019-02-01 12:31:07

租售比现在已经没有 30 年左右回本的了。当然，城市化还在继续，租售比是不能静态来看的。

楼主投资时考虑到租售比这个东西，可见是一个比较稳妥的投资人。

是的，我的行事风格是稳为主。但是一旦认准，我就会跑量一样的去干。房价压住之后，租金提高，会小部分缓解租售比的尴尬

849 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 13:04

@夏夏 always 2019-02-01 13:02:44

楼主，距离杭州 50 公里的绍兴市区怎么看，近几年被杭州虹吸得非常厉害，年轻人口流出多

你都知道人口净流出多？那就是说明不行啊

852 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 13:05

@七_叔 2019-02-01 12:31:07

租售比现在已经没有 30 年左右回本的了。当然，城市化还在继续，租售比是不能静态来看的。

楼主投资时考虑到租售比这个东西，可见是一个比较稳妥的投资人。

@南铀 2019-02-01 12:34:24

是的，我的行事风格是稳为主。但是一旦认准，我就会跑量一样的去干。房价压住之后，租金提高，会小部分缓解租售比的尴尬

@低头搬砖抬头看路 2019-02-01 12:58:19

现在感觉基本租售比都在 50 以上了。暴涨之后租售比不合理，以后租售比会逐渐合理？

我认为租售比是合理不了的，毕竟房租上涨是有限的。但会缓解。

853 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 13:06

@深海潜水 2015 2019-02-01 12:15:32

静态看租售比肯定不对，租售比静态看从来都不合理。这几年才想到把通胀这些因素综合了看，西安的房租，尤其

是离名校近的好的，月租相当于 10 年前买房一平方（小户型优势），对比当年房价，现在租售比是赚的。超过月供的更多。你要按现价看，得 100 年收回来

一般来说，租售比就是按现价算。如果算以前买的房子，个个租售比都很高。

854 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 13:09

@七_叔 2019-02-01 12:19:50

股市的本质就是国家制造牛市，制造出赚钱效应，和上市公司(很多都是权贵)一起联起手来吸引追高百姓，进行财富重分配，即吸血，所以如果是一般百姓而不是背景人员，最好不要追高。追高虽然可以顺着趋势赚快钱，但风险不可控，因为中国的股市说变就变，哪怕是现在的非高位，也会时不时爆出一个神仙也无法想到的事件然后退市等等。

现在投资股市无法立竿见影的赚钱，不过如果有耐心，可以长期持有一些。以后中国要在下一轮.....

说的很对，我也认为降赋税听听就可以了。另外股市肯定不能碰。看看这几天亏损这些，都是出来割韭菜的。

856 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 13:11

@七_叔 2019-02-01 12:31:07

租售比现在已经没有 30 年左右回本的了。当然，城市化还在继续，租售比是不能静态来看的。

楼主投资时考虑到租售比这个东西，可见是一个比较稳妥的投资人。

@南铀 2019-02-01 12:34:24

是的，我的行事风格是稳为主。但是一旦认准，我就会跑量一样的去干。房价压住之后，租金提高，会小部分缓解租售比的尴尬

@低头搬砖抬头看路 2019-02-01 12:58:19

现在感觉基本租售比都在 50 以上了。暴涨之后租售比不合理，以后租售比会逐渐合理？

我认为租售比是合理不了的，毕竟房租上涨是有限的。但会缓解

@lygshuishou 2019-02-01 13:08:31

对，近十年房租涨价的很慢。国家搞公租房，是不是在打租房这块主意

公租房主要是解决低收入人群的住房问题吧

857 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 13:17

二十六、既然说到租售比。我就来说说租售比。我对这个事情很早就有研究，而且总结出来了一条定律：租售比：四线》三线》二线》一线；租售难易度：一线》二线》三线》四线。这个定律在我以前的帖子里面说过。所以你会看到，在 2015 年之前，省会遍地都是租售比高而且非常容易出租的房子，只要是核心地带。我那几年买房就是冲着这个定律去的。结合租售比+租售容易度，二线尤其是省会是最合适的。毫不客气的说，我的大部分房子，在买的时候，租售比是在 15-20 之间的。这样既有好的现金流而且非常稳定，只要银行敢带给我，我就敢贷出来买房。我的高负债就是这样上去。负债高到最后进了银行黑名单，找行长都搞不定抵押贷款的地步。第二十六个观点。

858 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 13:22

@南铀 2019-02-01 13:17:03

二十六、既然说到租售比。我就来说说租售比。我对这个事情很早就有研究，而且总结出来了一条定律：租售比：四线》三线》二线》一线；租售难易度：一线》二线》三线》

四线。这个定律在我以前的帖子里面说过。所以你会看到，在 2015 年之前，省会遍地都是租售比高而且非常容易出租的房子，只要是核心地带。我那几年买房就是冲着这个定律去的。结合租售比+租售容易度，二线尤其是省会是最合适的。毫不客气的说，我的大部分房子，.....

小户型的租售比又比大户型要高。大量买小户型，然后又带黄金学区，商业中心。租金每年都能提高，而且单价飙涨。双面盈利。有一阵我觉得自己是坐在风口上的。

859 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-01 13:46

@南铀 2019-02-01 13:17:03

二十六、既然说到租售比。我就来说说租售比。我对这个事情很早就有研究，而且总结出来了一条定律：租售比：四线》三线》二线》一线；租售难易度：一线》二线》三线》四线。这个定律在我以前的帖子里面说过。所以你会看到，在 2015 年之前，省会遍地都是租售比高而且非常容易出租的房子，只要是核心地带。我那几年买房就是冲着这个定律去的。结合租售比+租售容易度，二线尤其是省会是最合适的。毫不客气的说，我的大部分房子，.....

@南铀 2019-02-01 13:22:41

小户型的租售比又比大户型要高。大量买小户型，然后又带黄金学区，商业中心。租金每年都能提高，而且单价飙涨。双面盈利。有一阵我觉得自己是坐在风口上的。

@低头搬砖抬头看路 860 楼 2019-02-01 13:40:00

以后越来越的年轻白领喜欢租住小户型，小户型出售的话单价也高

核心地段+黄金学区+商业中心的小户型单价那叫飙涨。
来自

861 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 13:50

@ty_天若有晴 615 862 楼 2019-02-01 13:46:00

不知道楼主对无锡滨湖区房子有了解不？我们有一套滨湖核心区域带学区老破小自住房，前两年就打算置换，后因家里有事就耽搁了。2018 年，因为生了娃，置换重新提上日程，从 9 月挂牌，一直到 2019 年 1 月才出手，价格还可以。现在纠结置换房是在周围买还是去太湖新城买？无锡市新市政府在太湖新城，以后发展潜力比较大，但是商业配套都不如我们附近。同样的钱，在附近可以买个 130 的大三房，到太湖新城只能买个 110 的小三房...

跟政府走没有错，太湖新城，现在就置换

来自

865 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 13:51

@小小追 864 楼 2019-02-01 13:48:00

空军不少

我这个贴空军不多吧

来自

867 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 13:51

@ty_Angela842 863 楼 2019-02-01 13:47:00

楼主你好，上海郊区崇明的房价未来发展怎么样？有必要卖掉置换吗？

郊区的卖掉

来自

866 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 16:21

@浅碧桔梗 2019-02-01 15:44:17

楼主说到租售比，之前我的买房概念一直是：低价买入，然后高价卖出，这样才有投资价值。没有想过出租为目的的

投资。

参考股市的做法，其实我这种想法就是低价买高价卖，而楼主的做法类似于买一些分红高的股票，如银行股，格力电器，高分红。

我这样理解有没有问题？

但是楼主，我有一个问题能否请教一下。

比如说，我这里有套小户型，一百万，现在租金大概是1700--2000.

可是，房子产权只有 70 年，已经十年.....

对的，没毛病。主要问题出在租售比已经不行了

877 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 16:22

@飞扬 8558 2019-02-01 14:47:01

楼主，前面的回答很感谢，我看到你说今年以谨慎为主，那我现在是 1. 还贷款好 2. 再买小户型 3. 持有现金？怎么操作。

永远不支持还贷，除非现金流出问题。看我之前的发言，就知道我会选 2

878 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 16:22

@龙归城村民 2019-02-01 14:05:12

楼主指点下，三四线小城市随着前2年那一拨后，是不是房价要死翘翘了？

死不了，横盘，保值

879 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 16:23

@love 鲤鱼 2019-02-01 14:07:06

买地和买房比的话，哪个更有优势？

不要妄想买地了，时代已经过去

880 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 16:24

@teddym1139 2019-02-01 15:16:54

楼主很有投资眼光，厉害。

没有，都是实战出来

881 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 16:25

@ty_Candy 妈 1 2019-02-01 15:43:08

楼主，你好，请问广州知识城的房子值得持有吗？在白云区同和地铁口旁边有套小产权，不知道要不要出手，但是

广州没有房票了，三亚郊区的一套房子被套住了，在宜昌有套大房，目前老人在住，不知道能不能继续持有

我说不要轻易去动海南嘛，历史会重演。宜昌老人住的房子，你是卖不掉的。就是卖小产权房房子，狠狠卖掉

882 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 16:25

@誰心疼 ABC 2019-02-01 16:12:44

学习学习

共同探讨

883 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 16:25

@枫林月夜殇 2019-02-01 14:11:38

楼主求助，坐标西安，孩子一岁，已经有一套小房子，准备再买个大的房子，首选上学方便的

现在看好两个小区的二手房，问问楼主怎么选，ps：新房没一个上学方便的

1、北三环内经开区大型社区 2011 年开发，人气不是很足，周边设施不全，三环外新弄个了高铁新城概念，更荒凉，不知道能不能开发起来，1000m 内是城北最好的私立学校，未来还要建个公立小学，700m 左右。

2、北二环边大型社区 2005 年开发，高层，小区环.....

明显选 2

884 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 16:46

@末微凉 ABC 2019-02-01 16:36:30

学习，顶帖

谢谢

888 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 19:38

@何欢何戚 2019-02-01 18:17:44

MARK~

谢谢

897 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 19:41

@南铀 2019-01-30 09:45:40

十九、广东来说，目前值得关注的是东莞，东莞已经低迷很久了，而且东莞的经济基础一向很好，始终会补涨，我看好东莞。第十九个观点。

@engph 2019-02-01 18:56:50

现在买东莞还不如买深圳

一线的房子不会有太大涨幅，但投入成本巨大，其实不划算

898 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 20:00

@南铀 2019-01-30 09:45:40

十九、广东来说，目前值得关注的是东莞，东莞已经低迷很久了，而且东莞的经济基础一向很好，始终会补涨，我看好东莞。第十九个观点。

@engph 2019-02-01 18:56:50

现在买东莞还不如买深圳

多说两句吧。我的第一个观点就是观念要与时俱进，不是所有经验都长期适用。原来的闭着眼睛买一线，不一定现在就正确了。首先，一线，你要有房票，不是每个人都有；其次，如果是在一线留个位置，我是强烈支持的，其实我也想。但如果是投资，你看看现在一线如果要投资，投入多么巨大，如果不涨的话，其实是个很大的负担。

899 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 20:00

@朝阳天下 2015 2019-02-01 17:01:14

一二线城市房价还是坚挺的

不会跌。

900 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 20:00

@红枫满天飞 2019-02-01 18:05:02

请问楼楼，山东房子哪可以买？

这问题问得。。。。。

902 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 20:01

@朝阳天下 2015 2019-02-01 17:01:15

三四线城市崩盘迟早的

横盘，不会崩

901 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 20:01

@山东雅哥 2019-02-01 17:49:20

楼主你好！

你用拥有这么多房子 并且是靠长期拥有以出租来获

益，佩服！

我们的问题是 你掌控的房子买的都是毛坯还是后来装修房的？我手头有两套毛坯房，如果装修后用来出租，每套简单装修也得6万元，在当地租售比是50+，所以得不偿失。而握有毛坯目前貌似横盘了，万能的楼主，你说如何是好？

我买过几套一手房，后面全是二手房，买完既出租，方便，反正自己又不住。

903 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 20:02

@感谢你来过 2019-02-01 18:12:26

楼主，诚心求教，济南东部新开发的CBD底商能否入手？
长线投资用

这个回复过了，没有投资价值

904 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 20:13

@红枫满天飞 2019-02-01 20:02:55

呵呵，没说明白，比如济南青岛烟台，能否分析一下

那肯定济南啊

906 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 20:15

@就为玩 2019-02-01 20:15:16

95 后已经开始买房，81 年的 @superyl2016 还在房观哀嚎并谩骂！

生于兰州为啥称呼兰州为土鳖？

北京拆迁户为啥被骂多年？

惠州数百头公驴为什么半夜嚎叫？

妙龄少女四下东莞是家庭胁迫还是为了性？

天涯遍贴 P 图的原因是为了母亲还是为了侄女？

这一切的背后究竟是人性的扭曲还是道德的沦丧？

敬请关注今晚《法治进行时》，让我们跟随镜头走进兰州卖身家族 @superyl2016 的内心世界。

。。。。。。。。

908 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 21:37

@浅碧桔梗 2019-02-01 20:17:09

想请教一下楼主，在出租房子过程中，有无遇到不肯交房租、赖账、和邻居吵架这种呢？

说实话，像我一个女生，拿这些人没什么办法。

其实，房东是甲方，有押金在手，基本上还是强势方，

问题不大。

910 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 22:12

@南铀 2019-01-30 09:45:40

十九、广东来说，目前值得关注的是东莞，东莞已经低迷很久了，而且东莞的经济基础一向很好，始终会补涨，我看好东莞。第十九个观点。

@engph 2019-02-01 18:56:50

现在买东莞还不如买深圳

@南铀 2019-02-01 20:00:03

多说两句吧。我的第一个观点就是观念要与时俱进，不是所有经验都长期适用。原来的闭着眼睛买一线，不一定现在就正确了。首先，一线，你要有房票，不是每个人都有；其次，如果是在一线留个位置，我是强烈支持的，其实我也想。但如果是投资，你看看现在一线如果要投资，投入多么巨大，如果不涨的话，其实是个很大的负担。

@flyingnows 2019-02-01 21:48:48

非常有道理。

说房价跟日本一样会崩溃的，是根本不理解中国和日本

的模式是不一样的，中国的房价几乎不会大跌。

现在想买房，就是首付凑不起。

以前的黄金时期我也觉得房价高，那是针对个人收入来说的，有时候贫穷确实会限制一个人的眼光，更会限制一个人的行动。

不过，现在一线的房价是太高了，如果不是以房换房，纯粹白手买得起的人不多

914 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-01 22:13

@萧听衣 2019-02-01 22:01:23

从头看到尾，是我能给楼主的最大支持

谢谢

915 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-01 22:16

@浅碧桔梗 2019-02-01 21:53:05

我有一个问题，困惑很久，请教楼主。

我不懂经济，。从玩经济版以来，开始试着以自己的角度去观察周围的一些经济现象，虽然可能比较幼稚。

怎么我发现，在我身边，一些看起来还不错的餐饮店，倒闭很快；反而是一些看起来要死不活的小店，能坚持很久。

我周边有一家蛋糕店，据我观察每天顾客不到 5 人，甚至一个人都没有是常态。已经开了半年，还不关门。按照我得算法，水电房租最少都赔了几万块。

实在不理解.....

窍门就在于持有成本。那些看起来不错的店，持有成本比较高，所以一旦不行，就会死得很快；反而一些持有成本低的店，可能会活得比较久。

916 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 22:23

@浅碧桔梗 2019-02-01 21:53:05

我有一个问题，困惑很久，请教楼主。

我不懂经济，。从玩经济版以来，开始试着以自己的角度去观察周围的一些经济现象，虽然可能比较幼稚。

怎么我发现，在我身边，一些看起来还不错的餐饮店，倒闭很快；反而是一些看起来要死不活的小店，能坚持很久。

我周边有一家蛋糕店，据我观察每天顾客不到 5 人，甚至一个人都没有是常态。已经开了半年，还不关门。按照我得算法，水电房租最少都赔了几万块。

实在不理解.....

@南铀 2019-02-01 22:16:55

窍门就在于持有成本。那些看起来不错的店，持有成本比较高，所以一旦不行，就会死得很快；反而一些持有成本低的店，可能会活得比较久。

还有类似的包子店。持有成本低的快消品店，其实是可以考虑的。但也是累。反正做实业没啥意思

917 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 22:25

@浅碧桔梗 2019-02-01 22:23:19

楼主请一定继续更新，我会每天来支持。

在天涯盖楼不易，楼主难得你每个帖子都会回复，摆事实讲道理，真的挺不错的。

我自己做楼主，一般别人不是捣乱，我都会回复，可是我常常留言问别人，都没人理，大概是觉得我 I 这种理财小白问的问题太傻还是怎滴。

我发现，你的思维和我得思维最大的不同，就是，你是商人思维，而我还是老百姓思维，所以我总是胆小怕事，不会投资，也不敢投资。

看事情和问题看本质

919 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 22:51

@浅碧桔梗 2019-02-01 22:23:19

楼主请一定继续更新，我会每天来支持。

在天涯盖楼不易，楼主难得你每个帖子都会回复，摆事实讲道理，真的挺不错的。

我自己做楼主，一般别人不是捣乱，我都会回复，可是我常常留言问别人，都没人理，大概是觉得我 I 这种理财小白问的问题太傻还是怎滴。

我发现，你的思维和我得思维最大的不同，就是，你是商人思维，而我还是老百姓思维，所以我总是胆小怕事，不会投资，也不敢投资。

@flyingsnows 2019-02-01 22:49:06

我也是经济小白，从小的教育就是勤劳致富，但是你看勤劳能吗。至于说中国与日本的模式我也是听了任大炮的演讲，这也是个实诚人啊。不过，我以前也是从 ZF 说的为人民服务的角度去理解事情，没考虑到经济。

胆小不会不敢，我也是的。说白了，穷怕了，经济基础决定上层建筑，你看某个流行作家，以前憨憨的，现在感觉自信满满，侃侃而谈，腰包鼓了啊。当然，身无分文，满嘴跑火车的也不是没有，反正撞上了就发大财，撞不上.....

勤劳致不了富，选择大于努力

922 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-01 22:51

@浅碧桔梗 2019-02-01 21:53:05

我有一个问题，困惑很久，请教楼主。

我不懂经济，。从玩经济版以来，开始试着以自己的角度去观察周围的一些经济现象，虽然可能比较幼稚。

怎么我发现，在我身边，一些看起来还不错的餐饮店，倒闭很快；反而是一些看起来要死不活的小店，能坚持很久。

我周边有一家蛋糕店，据我观察每天顾客不到5人，甚至一个人都没有是常态。已经开了半年，还不关门。按照我得算法，水电房租最少都赔了几万块。

实在不理解.....

@南铀 2019-02-01 22:16:55

窍门就在于持有成本。那些看起来不错的店，持有成本比较高，所以一旦不行，就会死得很快；反而一些持有成本低的店，可能会活得比较久。

@南铀 2019-02-01 22:23:15

还有类似的包子店。持有成本低的快消品店，其实是可以考虑的。但也是累。反正做实业没啥意思

@flyingsnows 2019-02-01 22:50:28

如果店面是自己的，半死不活的话其实不如租出去，然后自己出去打工。

是的，房租其实也是成本

923 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 22:53

@小慢羊羊 2019-01-31 16:51:30

楼主，我刚回到南京，孩子在河西南上学，所以想买河西南或南部新城，河西南太火，一直买不到，最近考虑买南部新城雨花附近的一个楼盘（城南公馆，低密度6层和12层），限价3.5W，但周边老房子都在不到3W，内心很犹豫。或者河西南二手房可以考虑吗？求高见，谢谢。

@南铀 2019-02-01 09:28:17

这个问题回复过了。新房和二手房不能同比来谈。这个楼盘可以买。 @小慢羊羊

你说的楼盘的地段应该还好的

924 楼

作者:南铀 日期:2019-02-01 23:16

@山里面的小熊熊 2019-02-01 23:13:59

楼主，绍兴现在可以买吗？

楼主是南宁人吗？

你平时就在南宁生活吗？

谢谢

1、投资暂缓；2、对

926 楼

作者：南铀 日期：2019-02-02 09:10

@映山红 99 2019-02-02 08:26:01

又来瞧瞧

听听大神见解……

谢谢

937 楼

作者：南铀 日期：2019-02-02 09:10

@风起渐凉 2019-01-31 16:43:09

手头有点闲置资金想在一二线投一套房子，可全款，据了解的全部限购，还有没有不限地区的吗？或者可以操作的也行。谢谢了

@南铀 2019-01-31 16:48:34

没有，因为我也就此想过。

@gakko1985 2019-01-31 17:33:37

限购现在比较难破，广州这边法人都不让买了。只有入
户一条路。

@南铀 2019-01-31 19:11:28

这个是无解的，我在 15 年曾经想过去深圳投资一套，
由于限购，发现根本很难实现

@两棵桂花树 首先弄清楚国债的收益是多少先
936 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 09:10

@残忍的带头大哥 2019-02-02 01:52:11
说的好

谢谢

939 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 09:10

@火生土克水 2019-02-02 08:58:06
学习了.支持支持

谢谢

938 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 09:11

@山那边是海 2018 2019-02-02 05:02:30

楼主最难得的是豁达。服务态度好。

纯吹水，就当听听就行

940 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 09:11

@山那边是海 2018 2019-02-02 05:24:15

比如，房价问题。楼主给出了结论，其实并未给原因。
我们很多人信楼主，是因为相信他，然后相信他的观点。但
楼主确实没给出原因。

如我刚才说的，看问题看本质，哪个问题都会看明白。

拿房价来说，单纯说涨说降说横盘，都有理由，都有可能。
完全肯定的说会涨会降会横盘，其实都只是可能之一。
或者说其中可能性最大那一个。

我觉得我给的都是原因和本质啊

941 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 09:11

@山那边是海 2018 2019-02-02 05:35:27

君不见，坛子里好多唱多的，坚定看多，2019 大涨。信

众无数。也有几位唱空的，被扣上傻空，住桥洞。同时期各种观点都会有。这就是存在。存在就是存在。就好比蛋糕店，你看他亏损了，但他就是存在着。

2019 年肯定不会大涨

942 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-02 09:13

@sdjnzqxcz 2019-02-02 06:35:58

楼主，大神，仰慕之情溢于言表。求帮助，现济南卫星城市章丘区有多层产权房大户型一套，但楼层较高，有公贷，现有点现金，够首付，该如何操作，平均房价 8000 到 10000 求指教。

什么意思？你要买二手房？而且你想买这套房是自住还是投资？

943 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-02 09:34

二十七、来说说人生节奏，顺路回复一下@浅碧桔梗。首先，我还是那个看法，每个时间点应该干正确的事情，过了这个时间点就会很难（个别牛人除外，但我们大部分是普通人），人到中年如果还混不出头，那实际上就会很难。因为你要成功，40 岁之前就应该成功，或者应该打下很好的基

础；其次，人到中年，真正是上有老下有小，牵扯到你精力的事情太多，很难集中心气去创业，而创业是需要全身心投入；其三，我一直认为，要想成功，最关键是不能负重前行，没有后顾之忧，有良好的心态，是成功的关键，一开始背上很大债务或者很大包袱的人，是很难创业成功的；最后，中年之后，最好是稳定的增长家庭财富为好，稳定压倒一切。第二十七个观点。

944 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 09:40

二十八、教育。其实说到人生节奏，人到中年，除了家人和自己的身体健康，最重要的是下一代的教育。家财万贯不如小孩成才。但我发现教育这个事情一定不比搞事业轻松，小孩要教育的太多，不只是成绩还有人品甚至身体素质等。这个事情不但需要耗费巨大精力，而且还伤神，时常被气得睡不着觉。目前我的主要工作就是干这个。不过要全心全意投身小孩的教育，是需要一定基础的。第二十八个观点。

945 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 10:26

@南铀 2019-02-02 09:40:15

二十八、教育。其实说到人生节奏，人到中年，除了家人和自己的身体健康，最重要的是下一代的教育。家财万贯不如小孩成才。但我发现教育这个事情一定不比搞事业轻松，

小孩要教育的太多，不只是成绩还有人品甚至身体素质等。这个事情不但需要耗费巨大精力，而且还伤神，时常被气得睡不着觉。目前我的主要工作就是干这个。不过要全心全意投身小孩的教育，是需要一定基础的。第二十八个观点。

@看到太阳下雨 946 楼 2019-02-02 10:07:00

很赞同对教育的看法。中国人还是很讲究传承的，特别是教育上让后代能有好的思想认识、技术能力等等。

我这里还隐含有一个意思，能在中年全身心投入教育，实际上是不容易的，需要之前打好经济基础。

来自

948 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 10:28

@南铀 2019-02-02 09:40:15

二十八、教育。其实说到人生节奏，人到中年，除了家人和自己的身体健康，最重要的是下一代的教育。家财万贯不如小孩成才。但我发现教育这个事情一定不比搞事业轻松，小孩要教育的太多，不只是成绩还有人品甚至身体素质等。这个事情不但需要耗费巨大精力，而且还伤神，时常被气得睡不着觉。目前我的主要工作就是干这个。不过要全心全意投身小孩的教育，是需要一定基础的。第二十八个观点。

@活跃的鱼 947 楼 2019-02-02 10:17:00

从头看到尾，忍不住翻出多年未用的账号来回应一下，对于楼主的观点，基本上认同，同样是迈入不惑之年的中年人，同样在国企呆了十几年，深有同感。这是人生的经历和体验，对于后来者是一笔宝贵的财富，仁者见仁智者见智，共勉！

中年，稳定最重要。家人不生病就是赚钱。小孩成才，那就是人生最大成功。

来自

949 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 10:54

不急的话，选一，急得话，选二。二主要是老破小，否则毫不犹豫选二

952 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 11:27

@ty_Sir17 2019-02-02 11:11:05

现在是租房，想快点有个自己的房子，带着老婆孩子，所以急。但是孩子才几个月，上学还早，所以不急。……

二犹豫的点也正是因为老破小……

首先不能等是肯定的。因为你是刚需，建议就选一。

957 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 11:27

@宇小字 L 2019-02-02 11:04:53

写的不错，和我的观点差不多，支持

谢谢

958 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 11:28

@南铀 2019-02-02 09:34:20

二十七、来说说人生节奏，顺路回复一下 @浅碧桔梗。首先，我还是那个看法，每个时间点应该干正确的事情，过了这个时间点就会很难（个别牛人除外，但我们大部分是普通人），人到中年如果还混不出头，那实际上就会很难。因为你要成功，40岁之前就应该成功，或者应该打下很好的基础；其次，人到中年，真正是上有老下有小，牵扯到你精力的事情太多，很难集中心气去创业，而创业是需要全身心投入；其三，我一直认为，要想.....

@flyingsnows 2019-02-02 11:00:31

不能同意更多，现在不是你不愿干，而是到了中年以后，你根本没时间没精力去干。

根本干不动了。精力会衰退很多，再拼命干，肯定折寿
959 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 11:52

@ty_Sir17 2019-02-02 11:11:05

现在是租房，想快点有个自己的房子，带着老婆孩子，
所以急。但是孩子才几个月，上学还早，所以不急。……
二犹豫的点也正是因为老破小……

@南铀 2019-02-02 11:27:27

首先不能等是肯定的。因为你是刚需，建议就选一。

不客气

961 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 11:59

@我来自 15 亿光年外 2019-02-02 11:46:50

浅薄的观点，只是一些表面现象的推测，没有说出根据。
中国的房地产是紧密与政治和城市建设结合的，高房价的实质是一种资源的再分配方式，一二线城市房价不再涨，是因为这些城市快速扩张建设的周期已过，领导想从城市扩建上要政绩已经越来越难，转向提升软实力。但是下面三四五六七八线，仍然处于城市建设扩张期，资金还得靠房地产，所

以这些城市还有上涨的动力，但是高房价实际上是与民争利，中央已把其上升为政治问题，谁涨.....

唔，你没有学对样。一线是不能暴涨，但仍会平稳缓涨，部分二线和省会仍有捡漏，大涨的机会。三线保值偏上。四线以下保值甚至阴跌（但也不会亏，跑输一点过通胀，比存银行强）。

962 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 12:03

@路人一个 w 2019-02-02 11:59:41

楼主 南昌的怎么样？什么时候买合适

缓涨。现在是房价停止期，可以买

964 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 12:58

@山那边是海 2018 2019-02-02 12:46:11

未来不确定因素太多。货币津巴布韦化或者委内瑞拉化的话，吃饭都成问题，拿那些房子只能换窝头。台海一闹，厦门首先傻鸟啊。这都是黑犀牛。

这太夸张了，其实最大风险就是 zz 风险

972 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 13:00

@南铀 2019-02-02 09:40:15

二十八、教育。其实说到人生节奏，人到中年，除了家人和自己的身体健康，最重要的是下一代的教育。家财万贯不如小孩成才。但我发现教育这个事情一定不比搞事业轻松，小孩要教育的太多，不只是成绩还有人品甚至身体素质等。这个事情不但需要耗费巨大精力，而且还伤神，时常被气得睡不着觉。目前我的主要工作就是干这个。不过要全心全意投身小孩的教育，是需要一定基础的。第二十八个观点。

你的观点有问题啊，钱对小孩来说肯定不是最重要的，关键是人品和性格

973 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 13:00

@不该买大枣 2019-02-02 12:19:48

全部复制收藏，做成TXT，楼主说的都是金玉良言。

关于楼主说的选择比努力重要，我有点另外的看法，选择其实是更深层次的努力，这个是需要魄力跟智力为支撑，能够扛得住失败勇气，也要有坚定信念，相信自己，也相信比自己聪明的多数人走过的路，这个选择，只是跟勤劳度关键不大，但是不一定代表不勤劳，相反，脑子肯定要勤劳。

分析到位

974 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 13:01

@不该买大枣 2019-02-02 12:19:48

全部复制收藏，做成TXT，楼主说的都是金玉良言。

关于楼主说的选择比努力重要，我有点另外的看法，选择其实是更深层次的努力，这个是需要魄力跟智力为支撑，能够扛得住失败勇气，也要有坚定信念，相信自己，也相信比自己聪明的多数人走过的路，这个选择，只是跟勤劳度关键不大，但是不一定代表不勤劳，相反，脑子肯定要勤劳。

但我们说选择比努力重要，其实都是明白了这个底层才会说的。省略了而已

975 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 13:01

@wwb243062917 2019-02-02 12:20:27

楼主对限价房什么看法

不买

976 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 13:02

@山那边是海 2018 2019-02-02 12:39:35

2015 年来的一二线大涨，是政策导向，庄家狂炒的结果。说白了是狼狈为奸。是超量货币洪水泛滥到房地产里导致。后面天量基数的货币，每年近 10%的货币发行量，依然是洪水滔天。未来不可知

水出不来，就是我说的，现在最大的问题可能是放水都拉不起经济，请再理解

977 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 13:03

@似画寒梦 2019-02-02 12:41:49

楼主你好，我一直搞不清楚学区房的概念。想请教一下，学区房是必须带指标才能称为学区房，还是离学校近（比如 300-800 米左右）的称为学区房。

一般离学校近都能就近就读，也就是学区房。

978 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 13:50

@龙归城村民 982 楼 2019-02-02 13:37:00

已经买房贷款三十年，自住兼具投资的，这个大环境中，有没有风险，要不要提前还款

不用提前还

来自

983 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 16:38

@西边日落 520 986 楼 2019-02-02 15:27:00

追完全帖。请问楼主，东北省会在你定义里，是否算四线外？

本人北京有套房子，小户型，很好租，但是租售比是 50，因为占了房票，以及动用北京的公积金贷款，所以一直不想卖。

目前租金不能覆盖房贷，虽然还款压力不大。现在全家在东北省会生活工作，有二套无贷款的房子（之前在北京工作时买的），目前我想启用公积金买房，小孩准备上线，主要考虑学区房。但学区房都是老破小，并且需要卖掉现有一套才能不影响生活质量。...

北京的房子是宝贝，不要卖。东北的，既然涉及到小朋友读书，那也得买，买好的学区，也还是有价值的。

来自

990 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 16:40

@lake1989727 984 楼 2019-02-02 14:07:00

楼主您好，看到您的发言个人非常佩服!!! 我这个月在

江苏常州（三线中型城市，比无锡差，比镇江强，市民重视教育）武进西太湖（滆湖）那边买了一套房，投资+自住，单价含税 11500 元/平。动机有两点：1 西太湖滆湖是常州靠市区唯一的临湖区域，自然环境好，金坛并入常州，西太湖地区也是金坛和常州市区连接的地理中心，这边有国家级中以合作产业园，18 年王岐山副主席亲自到以色列和常州这边视察并且见证签订协议了。感觉未...

常州有坚实的实体基础，房价应该没问题，但你说的区域，我不熟，当地的中介有可能比我有更好的建议。

来自

991 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-02 16:41

@西边日落 520 986 楼 2019-02-02 15:27:00

追完全帖。请问楼主，东北省会在你定义里，是否算四线外？

本人北京有套房子，小户型，很好租，但是租售比是 50，因为占了房票，以及动用北京的公积金贷款，所以一直不想卖。

目前租金不能覆盖房贷，虽然还款压力不大。现在全家在东北省会生活工作，有二套无贷款的房子（之前在北京工作时买的），目前我想启用公积金买房，小孩准备上线，主

要考虑学区房。但学区房都是老破小，并且需要卖掉现有一套才能不影响生活质量。...

老破小买了读书，马上转手卖掉，也可行
来自

992 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-02 16:41

@浅碧桔梗 2019-02-02 13:20:50

我个人认为，中国的家长最要做的，就是创造财富，并且把创造和守住财富的本事以及人脉留给后代。

但是现在的很多家庭相反，家庭经济能力低微，还偏偏把赌注全部下在孩子不切实际的教育上。这种投资已经是高风险无理智行为了。

@gufeng666888 2019-02-02 15:19:57

支持，父母对孩子的教育，首先应该是认识社会，其次才是礼仪廉智信。不认识社会，光讲礼仪廉智信，可能被人卖了还帮人数钱。。人类本来就是动物，只不过在物竞天择的进化过程中，比其他动物占得了先机而已。

@就为玩 988 楼 2019-02-02 15:59:00

感觉你们这是极端了，或者是被洗脑了。这种极端的例

子，只出现在新闻中，因为稀少所以成了新闻。

身边很多花费千万买学区房的，只是为了给孩子一个平台而已。私下里培训班，自己的言传身教，以及开阔视野的项目，一项也没偷懒。

虽然社会是黑暗的，但我个人也不支持太多负能量
来自

993 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 16:42

@浅碧桔梗 2019-02-02 13:20:50

我个人认为，中国的家长最要做的，就是创造财富，并且把创造和守住财富的本事以及人脉留给后代。

但是现在的很多家庭相反，家庭经济能力低微，还偏偏把赌注全部下在孩子不切实际的教育上。这种投资已经是高风险无理智行为了。

@gufeng666888 985 楼 2019-02-02 15:19:00

支持，父母对孩子的教育，首先应该是认识社会，其次才是礼仪廉智信。不认识社会，光讲礼仪廉智信，可能被人卖了还帮人数钱。。人类本来就是动物，只不过在物竞天择的进化过程中，比其他动物占得了先机而已。

你这个说的可能会让人误解，其实就是教会小孩要保护自己

来自

994 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 21:58

@西边日落 520 986 楼 2019-02-02 15:27:00

追完全帖。请问楼主，东北省会在你定义里，是否算四线外？

本人北京有套房子，小户型，很好租，但是租售比是 50，因为占了房票，以及动用北京的公积金贷款，所以一直不想卖。

目前租金不能覆盖房贷，虽然还款压力不大。现在全家在东北省会生活工作，有二套无贷款的房子（之前在北京工作时买的），目前我想启用公积金买房，小孩准备上线，主要考虑学区房。但学区房都是老破小，并且需要卖掉现有一套才能不影响生活质量。...

@南铀 992 楼 2019-02-02 16:41:00

老破小买了读书，马上转手卖掉，也可行

还有这种变态的规定。。。。。

来自

999 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 21:59

@浅碧桔梗 2019-02-02 13:20:50

我个人认为，中国的家长最要做的，就是创造财富，并且把创造和守住财富的本事以及人脉留给后代。

但是现在的很多家庭相反，家庭经济能力低微，还偏偏把赌注全部下在孩子不切实际的教育上。这种投资已经是高风险无理智行为了。

@gufeng666888 2019-02-02 15:19:57

支持，父母对孩子的教育，首先应该是认识社会，其次才是礼仪廉智信。不认识社会，光讲礼仪廉智信，可能被人卖了还帮人数钱。。人类本来就是动物，只不过在物竞天择的进化过程中，比其他动物占得了先机而已。

@就为玩 988 楼 2019-02-02 15:59:00

感觉你们这是极端了，或者是被洗脑了。这种极端的例子，只出现在新闻中，因为稀少所以成了新闻。

身边很多花费千万买学区房的，只是为了给孩子一个平台而已。私下里培训班，自己的言传身教，以及开阔视野的项目，一项也没偷懒。

@南铀 993 楼 2019-02-02 16:41:00

虽然社会是黑暗的，但我个人也不支持太多负能量

以德为先

来自

1000 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 21:59

@浅碧桔梗 2019-02-02 13:20:50

我个人认为，中国的家长最要做的，就是创造财富，并且把创造和守住财富的本事以及人脉留给后代。

但是现在的很多家庭相反，家庭经济能力低微，还偏偏把赌注全部下在孩子不切实际的教育上。这种投资已经是高风险无理智行为了。

@gufeng666888 2019-02-02 15:19:57

支持，父母对孩子的教育，首先应该是认识社会，其次才是礼仪廉智信。不认识社会，光讲礼仪廉智信，可能被人卖了还帮人数钱。。人类本来就是动物，只不过在物竞天择的进化过程中，比其他动物占得了先机而已。

@就为玩 988 楼 2019-02-02 15:59:00

感觉你们这是极端了，或者是被洗脑了。这种极端的例

子，只出现在新闻中，因为稀少所以成了新闻。

身边很多花费千万买学区房的，只是为了给孩子一个平台而已。私下里培训班，自己的言传身教，以及开阔视野的项目，一项也没偷懒。

@南铀 993 楼 2019-02-02 16:41:00

虽然社会是黑暗的，但我个人也不支持太多负能量

以德为先，最后一定会得到财富
来自

1001 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 22:00

@浅碧桔梗 2019-02-02 13:20:50

我个人认为，中国的家长最要做的，就是创造财富，并且把创造和守住财富的本事以及人脉留给后代。

但是现在的很多家庭相反，家庭经济能力低微，还偏偏把赌注全部下在孩子不切实际的教育上。这种投资已经是高风险无理智行为了。

@gufeng666888 985 楼 2019-02-02 15:19:00

支持，父母对孩子的教育，首先应该是认识社会，其次才是礼仪廉智信。不认识社会，光讲礼仪廉智信，可能被人

卖了还帮人数钱。。人类本来就是动物，只不过在物竞天择的进化过程中，比其他动物占得了先机而已。

@南铀 994 楼 2019-02-02 16:42:00

你这个说的可能会让人误解，其实就是教会小孩要保护自己

本文由公众号[老庄日记]整理编辑发布，

更多免费好文好书分享，请微信搜索关注

保护自己是应该的，但不用过分强调黑暗面

来自

1002 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 22:00

@食得是福 2019 995 楼 2019-02-02 17:45:00

一直作为过客看天涯，读了楼主的文章，很认同，欣赏楼主的理智。年纪与楼主相仿，本人佛山中心区三套，算上妻子名下就四套了，一套地铁口小面积住宅，自住是花园楼梯洋房，因为 15 年给爹妈解决了电梯房（地铁盘），后来楼价大涨反而自己上不了车，现在佛山中心区限购了，想卖旧换新才行，按目前区内政策除非全卖了才行，兼又考虑到学区内小孩的学位，不敢乱卖房，想不通怎么操作才能实现（若阶段内自住不换房，卖了其中部分房子，...

假离婚

来自

1003 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 22:01

@食得是福 2019 2019-02-02 17:45:20

一直作为过客看天涯，读了楼主的文章，很认同，欣赏楼主的理智。年纪与楼主相仿，本人佛山中心区三套，算上妻子名下就四套了，一套地铁口小面积住宅，自住是花园楼梯洋房，因为 15 年给爹妈解决了电梯房（地铁盘），后来楼价大涨反而自己上不了车，现在佛山中心区限购了，想卖旧换新才行，按目前区内政策除非全卖了才行，兼又考虑到学区内小孩的学位，不敢乱卖房，想不通怎么操作才能实现（若阶段内自住不换房，卖了其中部分房.....

@就为玩 996 楼 2019-02-02 19:37:00

你这种情况，一般来说都统称为中产阶级的焦虑。如果刻薄一点说，你就是个社会巨婴，不知你是否认同？已经有了四套房了，该怎么操作还需楼主给你个只言片语？

有现金流的负债没有问题

来自

1004 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 22:02

@sdjnzqxcz 2019-02-02 06:35:58

楼主，大神，仰慕之情溢于言表。求帮助，现济南卫星城市章丘区有多层产权房大户型一套，但楼层较高，有公贷，现有点现金，够首付，该如何操作，平均房价 8000 到 10000 求指教。

@南铀 2019-02-02 09:13:07

什么意思？你要买二手房？而且你想买这套房是自住还是投资？

@sdjnzqxcz 998 楼 2019-02-02 20:03:00

现在已经有多层产权房大户型一套，但楼层较高，有公贷，手中还有点现金，够第二套首付想投资，二手房新房都可，不知如何选择

哪个城市？

来自

1005 楼

作者:南铀 日期:2019-02-02 22:08

@sdjnzqxcz 2019-02-02 06:35:58

楼主，大神，仰慕之情溢于言表。求帮助，现济南卫星城市章丘区有多层产权房大户型一套，但楼层较高，有公贷，

现有点现金，够首付，该如何操作，平均房价 8000 到 10000 求指教。

@南铀 2019-02-02 09:13:07

什么意思？你要买二手房？而且你想买这套房是自住还是投资？

@sdjnzqxcz 998 楼 2019-02-02 20:03:00

现在已经有多层产权房大户型一套，但楼层较高，有公贷，手中还有点现金，够第二套首付想投资，二手房新房都可，不知如何选择

@南铀 1005 楼 2019-02-02 22:02:00

哪个城市？

哦，不好意思，主要是之前的回帖有点久，没看清。你在的这个城市没意思，看能否跳到济南买。在本地收益不会大

来自

1006 楼

作者:南铀 日期:2019-02-03 01:15

测试一下

1013 楼

作者:南铀 日期:2019-02-03 07:27

@sdjnzqxcz 2019-02-02 06:35:58

楼主，大神，仰慕之情溢于言表。求帮助，现济南卫星城市章丘区有多层产权房大户型一套，但楼层较高，有公贷，现有点现金，够首付，该如何操作，平均房价 8000 到 10000 求指教。

@南铀 2019-02-02 09:13:07

什么意思？你要买二手房？而且你想买这套房是自住还是投资？

@sdjnzqxcz 998 楼 2019-02-02 20:03:00

现在已经有多层产权房大户型一套，但楼层较高，有公贷，手中还有点现金，够第二套首付想投资，二手房新房都可，不知如何选择

@南铀 1005 楼 2019-02-02 22:02:00

哪个城市？

@南铀 1006 楼 2019-02-02 22:08:00

哦，不好意思，主要是之前的回帖有点久，没看清。你

在这个城市没意思，看能否跳到济南买。在本地收益不会大

上升空间也就是略超通胀，不会太大
来自

1016 楼

作者:南铀 日期:2019-02-03 07:28

@食得是福 2019 1014 楼 2019-02-03 02:11:00

楼主若能建个 Q 群就更好了，期待更多的交流，谢谢！

我会发布自己微博

来自

1017 楼

作者:南铀 日期:2019-02-03 07:29

@zhunono66 1015 楼 2019-02-03 06:30:00

请教楼主，现在苏州的房子适合买吗？目前苏州工业园区房价基本三万五以上，新区也要三万以上，还有投资价值吗？如果买苏州，园区、新区、吴中区、相城区、吴江区哪个区域适合投资购买？另外，苏州、无锡、常州这三个城市哪个适合投资购买？

我认为苏州近两年是有风险的。苏州和杭州比较类似

来自

1018 楼

作者:南铀 日期:2019-02-03 07:30

@食得是福 2019 2019-02-02 17:45:20

一直作为过客看天涯，读了楼主的文章，很认同，欣赏楼主的理智。年纪与楼主相仿，本人佛山中心区三套，算上妻子名下就四套了，一套地铁口小面积住宅，自住是花园楼梯洋房，因为 15 年给爹妈解决了电梯房（地铁盘），后来楼价大涨反而自己上不了车，现在佛山中心区限购了，想卖旧换新才行，按目前区内政策除非全卖了才行，兼又考虑到学区内小孩的学位，不敢乱卖房，想不通怎么操作才能实现（若阶段内自住不换房，卖了其中部分房.....

@就为玩 996 楼 2019-02-02 19:37:00

你这种情况，一般来说都统称为中产阶级的焦虑。如果刻薄一点说，你就是个社会巨婴，不知你是否认同？已经有了四套房了，该怎么操作还需楼主给你个只言片语？

@南铀 1004 楼 2019-02-02 22:01:00

有现金流的负债没有问题

没错，这个层主实操过。所以如果房价缓涨的话，又租

不抵贷的话，投资的意思不大，仅仅就是保值。房地产暴富的年代一去不复返了。

来自

1019 楼

作者:南铀 日期:2019-02-03 08:26

@临窗听海 2016 1020 楼 2019-02-03 08:02:00

在三线出租 30 年才回本的小户型电梯房可以操作吗？

租售比一般，三线的房子涨得也不快，综合来说收益不高。有闲钱可以搞，总比放银行强

来自

1022 楼

作者:南铀 日期:2019-02-03 08:26

@不该买大枣 1021 楼 2019-02-03 08:10:00

楼主说了几个强二线城市，但是没有谈个武汉郑州，这两个经常喊自己新一线的地方。另外，新一线，真的是新一线吗？表示怀疑，觉得能做个强二已经很不容易了呀！

谁说的？我前面说过武汉和郑州，我很看好，还有捡漏的机会

来自

1023 楼

作者:南铀 日期:2019-02-03 08:59

@不该买大枣 1021 楼 2019-02-03 08:10:00

楼主说了几个强二线城市，但是没有谈个武汉郑州，这两个经常喊自己新一线的地方。另外，新一线，真的是新一线吗？表示怀疑，觉得能做个强二已经很不容易了呀！

@南铀 1023 楼 2019-02-03 08:26:00

谁说的？我前面说过武汉和郑州，我很看好，还有捡漏的机会

我认为可以。

来自

1024 楼

作者:南铀 日期:2019-02-03 09:54

评论 不该买大枣：买房有个隐含的东西。就算在一个城市也是要具体楼盘具体分析，不是每个楼盘都能买。郊区一般不建议买。这个首先是常识。看好只是说这个城市的未来可期。武汉和郑州是中原大镇，人口众多，一定是看好的。

1026 楼

作者:南铀 日期:2019-02-03 12:32

二十九、说一下@路人甲马甲 提到的问题。其实也是我一直想说的一个问题。实操中，要想跑量式的买进房产，是

需要两个条件：一、银行资源，一定要认识银行的领导以及放贷的经办人，其实都是种资源交换，你如果当领导，在某种事情上合法的给别人行方便，别人也会给你行方便，银行资源一定是核心竞争力，所谓的投资大法不是，因为中介都知道这些方法。所以上什么培训班是完全没必要的；二、比较高的收入，只有有比较高的收入，你才敢放手贷款，即使偶有房租收不及时，你也不慌张，收入不高，很难跑量式贷款，周转不过来的。哥比较幸运，出来工作一直比较顺，很快当上领导，收入也提升较快。所以具备这两个条件，一直在跑量买房。

1043 楼

作者:南铀 日期:2019-02-03 15:35

@微酸微辣微幸福 2019-02-03 14:19:27

楼主，你好，山东德州的房子能买吗？市区好地段一万五六。。。

有溢价现象

1046 楼

作者:南铀 日期:2019-02-03 15:35

@小小小叮叮当当 2019-02-03 14:10:27

mark 一下。好帖

谢谢

1047 楼

作者:南铀 日期:2019-02-03 15:41

@南铀 2019-02-03 12:32:36

二十九、说一下 @路人甲马甲 提到的问题。其实也是我一直想说的一个问题。实操中，要想跑量式的买进房产，是需要两个条件：一、银行资源，一定要认识银行的领导以及放贷的经办人，其实都是种资源交换，你如果当领导，在某种事情上合法的给别人行方便，别人也会给你行方便，银行资源一定是核心竞争力，所谓的投资大法不是，因为中介都知道这些方法。所以上什么培训班是完全没必要的；二、比较高的收入，只有有比较高的.....

换言之，要有经济实力，否则也就只能买个把几套

1048 楼

作者:南铀 日期:2019-02-03 16:12

@cjx6666 2019-01-30 09:45:22

支持，赞一个

谢谢

1049 楼

作者:南铀 日期:2019-02-03 16:28

@固体潮 2019-02-03 16:21:38

打卡

谢谢

1051 楼

作者:南铀 日期:2019-02-03 17:01

@不要骂女儿 2019-02-03 16:59:41

被楼里的一位层主给震惊了！

我也是高校老师，我也是有孩子的人，

我真的觉得自己不穷，甚至可以算是高收入的人，

我们学校的年轻老师都不穷，

甚至比我们这些年纪大的都收入高，

我的分散在全国各个高校的年青的师弟师妹们，也都不
穷

甚至有的还用自己的科研经费补贴我这个年纪大的师
姐。

我真的不知道，在现在的经济条件下，说高校教师很穷，
是怎样的一种情况。

窃以为，高校教师不.....

还有假期

1053 楼

作者:南铀 日期:2019-02-03 18:34

@彭城古月 2019-02-03 17:04:47

你好，看楼主在江苏呆过较长时间，对江苏城市应该比较了解，想请教楼主徐州房价看法，今年我在市中心购买了一套，房价 15000，不知道是否买在顶点了？

对

1069 楼

作者:南铀 日期:2019-02-03 18:34

@美妞你在哪里 2019-02-03 17:22:59

楼主，我是南宁的，未婚，目前朝阳新楼盘能否买入么，比如华润中山，或者买上海滩公馆二手，还是去五象新区买呢？本人投资加居住。楼主要回复我哦，谢谢啦

华润中山最值得买，马上回涨到两万，一万六的价格是被限价限住了

1068 楼

作者:南铀 日期:2019-02-03 18:35

@不要骂女儿 2019-02-03 17:03:11

我不了解那位层主的情况，

但是我觉得她是否因为个人的失意，

产生了很多极端的观点，

包括价值观上只认钱，还有对孩子的教育上。

我觉得，任何社会任何世界，

有钱有房有职业尊严，都是很幸福的事情，

但是钱这个东西，是没有尽头的，

永远有比你更有钱的人。

我觉得楼主开贴的本意，也是让我们在关注自己财务的同时，

过有质量的生活。

生活中，也有很多没房没钱的人，

在做.....

个人有个人的看法

1070 楼

作者:南铀 日期:2019-02-03 18:36

@美妞你在哪里 2019-02-03 17:25:57

楼主，南宁毕竟比较小，因为华润中山比较靠近我单位，本人单位在桃源路，你说华润如何？以后朝阳会不会被边缘化，毕竟五象新区和东盟商务区的崛起

但中山府属于被低估，五象新区溢价了，东商区万象区域永远值得拥有

1071 楼

作者:南铀 日期:2019-02-03 18:37

@南铀 2019-02-02 22:02:13

@sdjnzqxcz 2019-02-02 06:35:58

楼主，大神，仰慕之情溢于言表。求帮助，现济南卫星城市章丘区有多层产权房大户型一套，但楼层较高，有公贷，现有点现金，够首付，该如何操作，平均房价 8000 到 10000 求指教。

@南铀 2019-02-02 09:13:07

什么意思？你要买二手房？而且你想买这套房是自住还是投资？

@sdjnzqxcz

@sdjnzqxcz 2019-02-03 18:19:27

山东省会济南的章丘区

价值不大

1073 楼

作者:南铀 日期:2019-02-03 18:37

@山那边是海 2018 2019-02-03 17:47:52

从我做起，抵制不良教育

赞同

1072 楼

作者:南铀 日期:2019-02-03 19:17

@Newsp666888 2019-02-03 19:13:39

楼主，过年现在回到老家了。

目前父母手里又有了一些财富大概 40 万现金，想在市场下行里，买入二手房，目标滨湖区。

一些去年涨到 1.8w 的，目前市场上出现了一些 15 之下的二手房，毛坯。想问下楼主，这些房子值得买入吗。投资

合肥？

1075 楼

作者:南铀 日期:2019-02-03 19:22

@Newsp 666888 2019-02-03 19:13:39

楼主，过年现在回到老家了。

目前父母手里又有了一些财富大概 40 万现金，想在市场下行里，买入二手房，目标滨湖区。

一些去年涨到 1.8w 的，目前市场上出现了一些 15 之下的二手房，毛坯。想问下楼主，这些房子值得买入吗。投资

@南铀 2019-02-03 19:17:27

合肥？

15 以下是什么意思？

1076 楼

作者：南铀 日期：2019-02-03 20:19

@大海的浪花 0771 1078 楼 2019-02-03 20:10:00

楼主，本人看了下南宁五象的龙岗片近邕江楼盘，精装 8900，实验三小学区，可否入手谢谢

自住可入手

来自

1080 楼

作者：南铀 日期：2019-02-03 20:19

@Newsp 666888 2019-02-03 19:13:39

楼主，过年现在回到老家了。

目前父母手里又有了一些财富大概 40 万现金，想在市场下行里，买入二手房，目标滨湖区。

一些去年涨到 1.8w 的，目前市场上出现了一些 15 之下的二手房，毛坯。想问下楼主，这些房子值得买入吗。投资

@南铀 2019-02-03 19:17:27

合肥？

@南铀 1076 楼 2019-02-03 19:22:00

15 以下是什么意思？

可以买

来自

1079 楼

作者:南铀 日期:2019-02-03 20:19

@汉魂 TY 1077 楼 2019-02-03 19:36:00

电影三毛流浪记最后一段反复说我们都是小人物，我们都是小人物！我们都不满意医疗，实事上按大部分人的想法改革后绝大多数抱着钱去排队也看不到名医；我们都不满意教育，实事上按大部分人的想法改革后绝大多数不仅遇不到名师甚至连和某些人做同校同学都将难于登天；我们都对房价不满，实事上现在所做的恰恰是保护了房产，十八亿耕地红线的弦外音你们真的听明白了？有些东西一点变化就会耗尽许多人毕生心血，羊毛不够了首先开刀的就...

啥意思？

来自

1081 楼

作者:南铀 日期:2019-02-03 23:30

@临窗听海 2016 2019-02-03 22:45:11

楼主，麻烦分析下西安哪些地方值得买？好像高新价位到2万了

两万的地方暂时不适合买了

1087 楼

作者:南铀 日期:2019-02-03 23:31

@马小花 haha1717 2019-02-03 21:15:44

你好楼主，坐标河北唐山，有一事请教，目前我父母在市中心有一套老小区2层两室住宅，考虑到岁数大了要买一套电梯房，钱有限，是从比较偏的地方买一套还是卖掉现有老房子从我所住的小区置换一套呢？我所在的是新小区，学区不好但各种配套设施齐全，还望指点，感谢??

偏的肯定不能买啊，从你的描述，只能买现有小区

1088 楼

作者:南铀 日期:2019-02-03 23:31

@一晨 2014111 2019-02-03 21:00:45

楼主，你好，地标：莆田，三四线城市，可以买核心学区吗??

可以，三四线下，学区是唯一衡量指标，没有之一。

1089 楼

作者:南铀 日期:2019-02-03 23:32

@洁安陈志胜 2019-02-03 20:30:45

不错，感谢分享

谢谢

1090 楼

作者:南铀 日期:2019-02-03 23:32

@大海的浪花 0771 2019-02-03 20:23:58

谢谢楼主闪电回复

不谢

1091 楼

作者:南铀 日期:2019-02-04 00:45

@浅碧桔梗 2019-02-04 00:27:46

楼主，问个问题，比如同样一个商业街的街区，相差五十步，有挑高有做好阁楼的店面和没挑高的店面，面积差不多，价格相差五十万左右，你会选择哪一个？（我不是要买，是这几天一直在观察，想听听您的看法）。

我之所以没买商铺，就是因为商铺很邪门，靠运气成分高，相邻两个商铺，有可能生意相差很多。我的经验是一般

三角铺，面对十字路口的铺都会比较旺。

1093 楼

作者:南铀 日期:2019-02-04 00:45

@不要骂女儿 2019-02-03 17:03:11

我不了解那位层主的情况，
但是我觉得她是否因为个人的失意，
产生了很多极端的观点，
包括价值观上只认钱，还有对孩子的教育上。
我觉得，任何社会任何世界，
有钱有房有职业尊严，都是很幸福的事情，
但是钱这个东西，是没有尽头的，
永远有比你更有钱的人。

我觉得楼主开贴的本意，也是让我们在关注自己财务的
同时，

过有质量的生活。

生活中，也有很多没房没钱的人，
在做.....

@南铀 2019-02-03 18:35:49

个人有个人的看法

也给您拜年，最后一天还这么忙？

1094 楼

作者:南铀 日期:2019-02-04 14:29

@浅碧桔梗 2019-02-04 00:27:46

楼主，问个问题，比如同样一个商业街的街区，相差五十步，有挑高有做好阁楼的店面和没挑高的店面，面积差不多，价格相差五十万左右，你会选择哪一个？（我不是要买，是这几天一直在观察，想听听您的看法）。

@南铀 2019-02-04 00:45:10

我之所以没买商铺，就是因为商铺很邪门，靠运气成分高，相邻两个商铺，有可能生意相差很多。我的经验是一般三角铺，面对十字路口的铺都会比较旺。

三角铺一般不错

1106 楼

作者:南铀 日期:2019-02-04 14:30

@ty_远方 193 2019-02-04 13:42:25

楼主合肥哪个区域最适合买房投资

具体区域我不是很了解，一般政府所在地，一般人去的最多区域

1107 楼

作者:南铀 日期:2019-02-04 14:31

@妈妈的爱啊 2019-02-04 12:51:55

买房还是要买的不论什么时候

刚需是这样的

1108 楼

作者:南铀 日期:2019-02-04 17:46

@吖吖蛋 2019-02-04 16:49:33

楼主过年好，打扰啦，问个问题，座标吉林长春，手里有套房子，去年七月份开始卖，到现在也没卖出去，同面积同价位的已经卖出，原因可能是我的装修不好，想问下楼主，有没有必要年后迅速降价卖出，因为手里还有三套房，有一套没有产权。长春房价横盘可能性比较大，再加上房产税的呼声日益高涨。

有，和房产税无关，主要是东北

1112 楼

作者:南铀 日期:2019-02-04 17:56

三十、年三十，写第三十条吧。说说房地产这十多年，也是对这十多年房地产的总结吧。大家都知道，在过去的十多年，房地产涉及到每个人的生活，有人暴富，有人失落，这十多年，房地产一直是主题。那么我们说为什么房地产在

过去一直暴涨，一次次的让空军失望。其实在 hw 的这十年，房地产是价值回归的十年，按照客观规律，其一，是根本压不住的；其二，这时候的房地产总价并不高（即使信贷调节，也让人能够接受，其实在过去十年，除了一线，很多城市的租售比都还不错的），然后涨价的预期也一直在。hw 这届过去后，到了历史的节点，房价已经上涨到 6 个钱包的地步了，除非以房换房，很少人能白手买房了。也就是说房价已经到了一个非常的高度（相对于目前的通胀水平）。这个时候中央只要压制信贷，其实房价就很难暴涨了，买过房的人都知道，现在是两头夹，一边信贷利率高，因为贷款总额也高，导致支出成本高；另一边，如果房租抵不了贷款，同时又无法卖出，其实是非常困难的，为什么 2018 年深圳这么多拍卖房，就是这个原因。所以并不是这届人民比上届人民起了多大作用（实际上限购等政策都是上届人民出的），只是历史来到了这个节点。空军一直搞不清楚的，房价不可能永远涨，关键点就在于时间节点，实际规律的发展阶段。在以前可能不对，但在现在可能是对的。就像我十多年前预测的，在某种通胀水平下，房价总会来到一个峰值，然后震荡随通胀上行（除非发生大规模通胀，房价暴涨的时代一去不复返）。见下图。第三十个观点，算为今年填上完整符号。最后祝大家猪年诸事顺利，身体健康，阖家幸福，关键是保持良好心态，这样才能活得更久。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F305369071.jpg{EIMAGE}

1113 楼

作者:南铀 日期:2019-02-04 17:56

@I 苏醒 2019-02-04 16:10:56

楼主辛苦了，给楼主拜年，楼主自己已经非常成功 还愿意指导我们这些迷茫的人，真是不胜感激，祝楼主万事顺心，家庭幸福美满，想请教楼主，我想投资武汉或长沙，但没有房票，之前也考虑过武汉非限购区，但看了楼主帖子，放弃了这个想法，想冒昧问一句，像长沙，武汉这些城市，有没有可能放开限购，如果可能放开的话，大概会在多久以后放开，谢谢

长沙有可能，武汉可能性不大

1115 楼

作者:南铀 日期:2019-02-04 17:57

@摩羯座女孩儿 2019-02-04 16:19:35

钱是英雄胆，楼主冷静理智！

谢谢

1114 楼

作者:南铀 日期:2019-02-04 19:21

@美妞你在哪里 1116 楼 2019-02-04 19:09:00

吃饱年夜饭来顶一下帖，楼主大才

感谢

来自

1117 楼

作者:南铀 日期:2019-02-05 00:06

@南铀 1113 楼 2019-02-04 17:56:00

三十、年三十，写第三十条吧。说说房地产这十多年，也是对这十多年房地产的总结吧。大家都知道，在过去的十多年，房地产涉及到每个人的生活，有人暴富，有人失落，这十多年，房地产一直是主题。那么我们说为什么房地产在过去一直暴涨，一次次的让空军失望。其实在 hw 的这十年，房地产是价值回归的十年，按照客观规律，其一，是根本压不住的；其二，这时候的房地产总价并不高（即使信贷调节，也让人能够接受，其实在过去十年，除了...

这是客观规律在起作用，也是历史的节点和必然！

来自

1130 楼

作者:南铀 日期:2019-02-05 09:15

@嘿生活 2017 2019-02-05 08:13:36

楼主新年吉祥

新年快乐

1137 楼

作者:南铀 日期:2019-02-05 09:16

@ty_Yiu646 2019-02-05 07:12:06

很想买江西南昌的房子 怕出现晚一年买多奋斗 20 年的情况

刚需不用问，买尽量可能好的

1138 楼

作者:南铀 日期:2019-02-05 10:16

@来自北极的小狼 2019-02-05 10:12:46

短期横盘是各方共同的需求。但如某些指数持续难看的话，不排除面粉降价来获得台阶上跳的机会。

面粉至少维持，下降影响地方财政，大部分区域仍必须依靠土地财政。

1140 楼

作者:南铀 日期:2019-02-05 11:10

@美妞你在哪里 2019-02-05 11:01:31

楼主怎么看柳沙半岛的柳园路和柳象路交汇处那地块，

这几天刚拍卖，地面价达到 8000 多

柳沙过气了，不要买了

1148 楼

作者:南铀 日期:2019-02-05 11:50

@不该买大枣 2019-02-05 11:41:31

楼主，新年快乐。

新年快乐

1150 楼

作者:南铀 日期:2019-02-05 12:27

@食得是福 2019 2019-02-05 12:26:35

祝楼主新年万事如意，家庭幸福！

也祝你新年快乐，阖家幸福

1152 楼

作者:南铀 日期:2019-02-05 18:18

@zhunono66 2019-02-05 15:02:53

请教楼主，哪些地方还有捡漏的机会？能具体分析下吗？谢谢

具体问题要具体分析

1156 楼

作者:南铀 日期:2019-02-05 18:19

@浅碧桔梗 2019-02-05 14:13:26

请教楼主，之前我说 80 万的房子租 2K，有两位同城的版友表示疑惑，嘻嘻。为了确认一下，我又去房天下搜索了一下现在的行情确认，

某套房子现在在售 79W，单身公寓（70 年产权），估计砍价还能砍个几万。同小区同户型，视装修和楼层出租 1700-2000。保守一点按照最低价格估计，那就是 79W 本金，1700 租金。

请问楼主，这样的租售比，值得入手么？（学区陪读，但离地铁稍远，06 年房，高层电梯）

现在差不多就是这种租售比了，关键看你自己觉得是不是还可以

1157 楼

作者:南铀 日期:2019-02-05 19:50

@恍如梦境 2019-02-05 19:27:45

个人意见与楼主完全一致，难得在现在遍地垃圾的天涯找出一个有价值的帖子。

关键用心写

1160 楼

作者:南铀 日期:2019-02-05 19:51

@luke110 2019-02-05 19:41:35

今年是大年初一，祝福楼主新春快乐，阖家欢乐！新年行大运，发大财！

一直默默关注你的帖子，其中很多观点都能够启发我，在此表示感谢。并且会继续关注。

新年快乐，阖家幸福

1161 楼

作者:南铀 日期:2019-02-05 19:53

@南铀 2019-02-04 17:56:19

三十、年三十，写第三十条吧。说说房地产这十多年，也是对这十多年房地产的总结吧。大家都知道，在过去的十多年，房地产涉及到每个人的生活，有人暴富，有人失落，这十多年，房地产一直是主题。那么我们说为什么房地产在过去一直暴涨，一次次的让空军失望。其实在 hw 的这十年，房地产是价值回归的十年，按照客观规律，其一，是根本压不住的；其二，这时候的房地产总价并不高（即使信贷调节，也让人能够接受，其实在过去十年，.....

所谓 80 万一平米完全是瞎扯，当然，当然董老师赌的

是发生严重通胀。如果通胀非常严重，的确有可能到 80 万
一平米。

1162 楼

作者:南铀 日期:2019-02-05 20:25

@七七七 ZJ 2019-02-05 20:17:16

牛刀：晚一年买房，少奋斗十年！老子晚了十年，这辈
子不用粪斗了！

牛刀的话都能信？他当年忽悠空军不买房，自己转身在
深圳买了几套，早财务自由了

1164 楼

作者:南铀 日期:2019-02-05 20:34

@七七七 ZJ 2019-02-05 20:31:59

盯住 M2 和退休工资及最低工资！房价以后基本和这几
样保持同步！

有些地方应该还有机会

1166 楼

作者:南铀 日期:2019-02-05 22:09

@南铀 2019-01-29 17:13:02

十七、房地产失去造富动力后，按目前政治时局，天朝
已经没有什么所谓的风口了（这里有另外一层意思，天朝可能进

入一个个人财富增长相对平缓的阶段，缩小贫富差距也符合中央预期，这个话题会很长，值得新开帖讨论)，如果有风口，一定是骗局（毫无疑问，不接受反驳），财富稳定增长是主题，另外要说还有暴富的机会，建议买彩票（很多人说彩票是穷人税，那要看什么场景，目前来说，彩票是唯一的暴富机会，没有之一），但不要多，一.....

其实我说的第一段话，我认为是非常重要的，因为可能会伴随各位的下半生，天朝将进入一个共同富裕共同贫苦的年代（这个年代熟悉么？），暴富的人以及人生不会是主流以及被推荐。大家平平淡淡过好自己的下半生（当然可能也不是坏事，没有欲望就没有痛苦）。这是我对 zz 环境非常重要的一个判断。

1171 楼

作者:南铀 日期:2019-02-05 22:10

@南铀 2019-01-29 17:13:02

十七、房地产失去造富动力后，按目前政治时局，天朝已经没有什么所谓的风口了（这里有另外一层意思，天朝可能进入一个个人财富增长相对平缓的阶段，缩小贫富差距也符合中央预期，这个话题会很长，值得新开帖讨论)，如果有风口，一定是骗局（毫无疑问，不接受反驳），财富稳定增长是主题，另外要说还有暴富的机会，建议买彩票（很多人说

彩票是穷人税，那要看什么场景，目前来说，彩票是唯一的暴富机会，没有之一），但不要多，一.....

@南铀 2019-02-05 22:09:50

其实我说的第一段话，我认为是非常重要的，因为可能会伴随各位的下半生，天朝将进入一个共同富裕共同贫苦的年代（这个年代熟悉么？），暴富的人以及人生不会是主流以及被推荐。大家平平淡淡过好自己的下半生（当然可能也不是坏事，没有欲望就没有痛苦）。这是我对 zz 环境非常重要的一个判断。

有人能理解的了么？当然不可说破。

1172 楼

作者:南铀 日期:2019-02-05 22:25

@暗夜无眠 2019-02-05 22:24:32

好奇心驱使想请教：楼主在一个城市买几十套房子，不方便透下主要动机，有无考虑过异地买房投资？有点冒昧，你随意哈??

1、我爱房子；2、没有考虑过在异地买房，即使我动过到一线买房，比如上海，也是因为对上海有感情，买一套回来自住吧。可惜走不通。

1174 楼

作者:南铀 日期:2019-02-05 22:28

有些发帖和回复被删了，果然还是不能动禁区，不能动就不动吧

1175 楼

作者:南铀 日期:2019-02-05 22:34

@暗夜无眠 2019-02-05 22:31:58

收到，谢谢，打扰了。

不谢

1177 楼

作者:南铀 日期:2019-02-05 23:12

@蚊虫 2012 2019-02-05 23:08:41

安徽马鞍山怎么样，南京旁边的。

没戏，被虹吸

1179 楼

作者:南铀 日期:2019-02-05 23:57

@老精稀 2019-02-05 23:56:57

北京老东西城要把土著迁出，一平米 20 万，户口如果也迁出一平米按 3 万就算，很快了，如果真的是这样，我觉得和老东西城接壤的北京三环里的朝阳区和海淀区要大涨，

楼主怎么看

我认为不会，不过这个东西待时间验证

1181 楼

作者:南铀 日期:2019-02-06 00:14

@1988 人生 1182 楼 2019-02-06 00:11:00

楼主问下本人投资比特币本来赚了一拨，现在又跌回去了，比特币是否还有一次投资机会。

哥，你亏大了。。。。。。

来自

1183 楼

作者:南铀 日期:2019-02-06 00:14

@1988 人生 1182 楼 2019-02-06 00:11:00

楼主问下本人投资比特币本来赚了一拨，现在又跌回去了，比特币是否还有一次投资机会。

暴富的机会啊，咋还当成了韭菜啊。。。。。。

来自

1184 楼

作者:南铀 日期:2019-02-06 01:10

@1988 人生 2019-02-06 00:18:19

我 15 年股票投了 25 万亏得剩下 10 万不到割肉投了一些币，最高账户资产 460 万，现在跌的回到原点了，想问是否还有一拨高点，我不甘心啊。

好吧，正式回复一下。愿望是美好的，虽然我也投了。但我个人认为可能性不大。一、区块链并不像我们想的那么重要，那么有革命性，所以应用不会多，应用不多，需求就不会多；二、最关键的是，天朝已经没有韭菜了，所以不管币圈还是股市，都起不来了。淡定，洗洗睡吧，那 460 万没套现，那都是历史了。

1186 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-06 09:07

@良心护肤品转让 2019-02-06 08:58:06

限价的商品住房会跌吗？

不会，但也不价值不大

1194 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-06 09:08

@山那边是海 2018 2019-02-06 09:03:42

这次中美贸易站，中国肯定要做出改变，过去的模式在 2019 年开始不适用了。抱着老思维肯定会摔跟头的。

不看好

1195 楼

作者:南铀 日期:2019-02-06 11:10

@fiona010788 2019-02-06 10:20:40

楼主，嘉兴离上海比较近，有投资价值吗

没有。

1197 楼

作者:南铀 日期:2019-02-06 11:13

@想个名字头大了 2019-02-06 11:10:27

楼主，好贴！收藏学习中，谢谢啦！

谢谢

1199 楼

作者:南铀 日期:2019-02-06 11:22

@1988 人生 2019-02-06 11:15:26

股市不是每隔几年会有一拨吗，为什么楼主说股票起不来了呢，

你没看清我说的一句很重要的话，问题的本质在于，天朝的投机场已经没有韭菜。包含但不仅包含股市。大家经过这几年的收割，大家的防被割意识都很高了。譬如兄弟您。

1201 楼

作者:南铀 日期:2019-02-06 11:30

@1988 人生 2019-02-06 11:15:26

股市不是每隔几年会有一拨吗，为什么楼主说股票起不来了呢，

心不能太急，要冷静，心太急容易掉坑里。而且你要想想，真的比特币涨到十万那个时候，你能抛得掉么？交易所的买卖很多是机器人在互相倒卖。吸引韭菜吧了。这样想想心里就舒坦了。

1202 楼

作者:南铀 日期:2019-02-07 17:47

@猪猪侠 1974 2019-02-07 17:24:24

难得中肯点评南宁楼市的帖子，希望楼主多谈谈南宁楼市。

我是 2015 年来南宁上班，因考虑小孩上学，周末经常开车到处看房。虽工作单位属于江南区区，但因江南区无好的学校，最终选择在五象新区万科魅力之城买房。现在看来选择是对的，小孩可以走路上学且房价也涨了不少。2016 年底，发现集学区、地铁、商业优势的东盟万象城附近的房价和五象竟然差不多，急忙买了保利 21 世家一套房作为投资。从纸面来看，都获得了盈利。比较.....

除了幸福里，这个区域的其他都不错，幸福里适合自住
1212 楼

作者:南铀 日期:2019-02-07 19:29

@sdjnzqxcz 2019-02-07 19:22:42

新年好，大神，感谢您的回复，说实话，我现在只是想
抵御通胀，避免被冲淡，作为小老百姓真的能抵御通胀就很
满足了，现在还投了点雷达币，不知能否赶上下一个风口，
非常感谢，求指点。

没戏，我也投了，被套中，往上翻有我一篇分析。虚拟
币的春天很难回来了，主要问题还是韭菜没有了，大家防被
割的意识非常高了

1214 楼

作者:南铀 日期:2019-02-07 19:53

@sdjnzqxcz 2019-02-07 19:22:42

新年好，大神，感谢您的回复，说实话，我现在只是想
抵御通胀，避免被冲淡，作为小老百姓真的能抵御通胀就很
满足了，现在还投了点雷达币，不知能否赶上下一个风口，
非常感谢，求指点。

@南铀 2019-02-07 19:29:04

没戏，我也投了，被套中，往上翻有我一篇分析。虚拟币的春天很难回来了，主要问题还是韭菜没有了，大家防被割的意识非常高了

一夜暴富的心态要不得。主要是之前操作房地产的手法个人认为属于神操作，膨胀了，虚拟币没有仔细考察，仅靠感觉就投了。从今年开始，要抛弃一夜暴富心态，避免一夜返贫。

1215 楼

作者:南铀 日期:2019-02-07 21:22

@sdjnzqxcz 2019-02-07 19:22:42

新年好，大神，感谢您的回复，说实话，我现在只是想抵御通胀，避免被冲淡，作为小老百姓真的能抵御通胀就很满足了，现在还投了点雷达币，不知能否赶上下一个风口，非常感谢，求指点。

@南铀 2019-02-07 19:29:04

没戏，我也投了，被套中，往上翻有我一篇分析。虚拟币的春天很难回来了，主要问题还是韭菜没有了，大家防被割的意识非常高了

@南铀 2019-02-07 19:53:44

一夜暴富的心态要不得。主要是之前操作房地产的手法个人认为属于神操作，膨胀了，虚拟币没有仔细考察，仅靠感觉就投了。从今年开始，要抛弃一夜暴富心态，避免一夜返贫。

@sdjnzqxcz 2019-02-07 21:11:39

拜谢大神。

我买了二十万个，意图也是跑量，留着看看吧

1217 楼

作者:南铀 日期:2019-02-07 21:44

@南铀 2019-01-29 09:28:12

真正财务自由的应该是 04 年那批在天涯的多军（那时候哥还在读书），因为他们有钱，房价又低如果那个时候他们在一线城市买入十套以上，肯定就财务自由了。怀念当年一起奋战的“宝马钓鱼”。不过，估计这些当年的多军都财务自由了，早转行或者早享受生活去了。

@爱莎公主城堡 杯具

1218 楼

作者:南铀 日期:2019-02-07 21:46

@南铀 2019-01-29 09:28:12

真正财务自由的应该是 04 年那批在天涯的多军（那时候哥还在读书），因为他们有钱，房价又低如果那个时候他们在一线城市买入十套以上，肯定就财务自由了。怀念当年一起奋战的“宝马钓鱼”。不过，估计这些当年的多军都财务自由了，早转行或者早享受生活去了。

@爱莎公主城堡 解释什么？

1219 楼

作者:南铀 日期:2019-02-07 22:01

@南铀 2019-01-30 09:45:40

十九、广东来说，目前值得关注的是东莞，东莞已经低迷很久了，而且东莞的经济基础一向很好，始终会补涨，我看好东莞。第十九个观点。

@engph 2019-02-01 18:56:50

现在买东莞还不如买深圳

@南铀 2019-02-01 19:41:16

一线的房子不会有太大涨幅，但投入成本巨大，其实不划算

@人生错过再来 现在买深圳肯定不划算了，东莞没毛病

1221 楼

作者:南铀 日期:2019-02-07 22:02

@sdjnzqxcz 2019-02-07 19:22:42

新年好，大神，感谢您的回复，说实话，我现在只是想抵御通胀，避免被冲淡，作为小老百姓真的能抵御通胀就很满足了，现在还投了点雷达币，不知能否赶上下一个风口，非常感谢，求指点。

@南铀 2019-02-07 19:29:04

没戏，我也投了，被套中，往上翻有我一篇分析。虚拟币的春天很难回来了，主要问题还是韭菜没有了，大家防被割的意识非常高了

@南铀 2019-02-07 19:53:44

一夜暴富的心态要不得。主要是之前操作房地产的手法个人认为属于神操作，膨胀了，虚拟币没有仔细考察，仅靠感觉就投了。从今年开始，要抛弃一夜暴富心态，避免一夜返贫。

@sdjnzqxcz 2019-02-07 21:11:39

拜谢大神。

@南铀 2019-02-07 21:22:30

我买了二十万个，意图也是跑量，留着看看吧

@sdjnzqxcz 2019-02-07 21:57:02

紧跟大神步伐，我也想看看，看看国家会不会以此作为一个市场，像股市一样成为一个周期性的健康市场，如此的话应该是一个投资渠道，哪怕不会暴涨，只要市场健康就好。

问题在于，这个鸟东西最本质的口号就是去政府化

1222 楼

作者:南铀 日期:2019-02-07 23:43

@想飞的咪咪蛇 2013 2019-02-07 22:30:04

好贴记号！

谢谢

1225 楼

作者:南铀 日期:2019-02-07 23:43

@CIVIC2010 2019-02-07 23:25:26

房价绝无上涨的可能了，2014 年无人问津的状况又来了，那次靠去什么解围，现在房价翻了倍，不敢搞去什么了，要不租金，物价，会绿全完，就算再来去什么，短暂上涨昙花一现后暴跌。现在房价，想他横盘不涨不跌，但是这 4 年去

什么积累的大量卖盘会随着时间的推移等不及而大量涌出互相杀价卖的，你以为现在是什么安居客公布的价格？那别人看都不看，打个八折还要碰机会才能卖出，这叫有价无市。2线城市家庭的房产几乎都有500万，.....

完全没看明白

1226楼

作者:南铀 日期:2019-02-07 23:47

@CIVIC2010 2019-02-07 23:25:26

房价绝无上涨的可能了，2014年无人问津的状况又来了，那次靠去什么解围，现在房价翻了倍，不敢搞去什么了，要不租金，物价，会绿全完，就算再来去什么，短暂上涨昙花一现后暴跌。现在房价，想他横盘不涨不跌，但是这4年去什么积累的大量卖盘会随着时间的推移等不及而大量涌出互相杀价卖的，你以为现在是什么安居客公布的价格？那别人看都不看，打个八折还要碰机会才能卖出，这叫有价无市。2线城市家庭的房产几乎都有500万，.....

@南铀 2019-02-07 23:43:39

完全没看明白

房地产作为支柱行业，肯定还是要上涨的，只是没有大

涨的可能性了，从此天朝没有造富机器了。

1227 楼

作者:南铀 日期:2019-02-07 23:53

@灵灵 428 2019-02-07 23:52:46

关注

谢谢

1230 楼

作者:南铀 日期:2019-02-07 23:53

@明月昭昭映山川 2019-02-07 23:52:11

市中心的老破小能买吗？步梯那种房子

带极好的学区就能买。没有之一的条件

1231 楼

作者:南铀 日期:2019-02-07 23:54

@灵灵 428 2019-02-07 23:53:46

好像现在房市确实缺买家，不知道为什么现在大家买房子不积极了？

利率太高啊，收益太低。

1233 楼

作者:南铀 日期:2019-02-08 10:23

@绿园 nH 2019-02-08 07:05:29

楼主新年好，同为南宁人，现在住在江南区的红日集团房子(汗)，因周围没有什么好学校，现在想置换中房翡翠时光的房子，楼主帮忙看看，可行吗还是可以再等等？多谢多谢！

首先，红日肯定是不能要了。中房翡翠时光的学区也一般。因为有可能以后读不了国际三中。但至少比红日好。

1239 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-08 10:24

@ty_Yiu646 2019-02-08 08:48:57

再问楼主一个问题 现在房贷利率还是有点高 19 年会不会降 是降了点再买还是？

我认为今年降息是大概率事件。降基础利率。

1240 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-08 10:24

@海豚 828 2019-02-08 10:05:27

楼主您好。过年和亲戚长辈聊天，他七年前生意好时在南京浦口老山附近买了联排(其实是类独栋)面积四百，现在升值不少据说有三倍。但现在他家生意已经不做了，收入不如从前。房贷已还清，但怕收房产税。我说找天涯大神帮他

问问，请问他家房子现在是卖掉用现金买理财，还是卖掉换几套小户型出租，谢谢。（来自天涯社区客户端）

首先要卖得掉。别墅的升值没有意义。

1241 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-08 10:25

@海豚 828 2019-02-08 10:05:27

另外，他家这联排目前是毛坯没出租，因为装修费用太高，租给公司怕住宅商用不合规，物业费一年两万持有成本不低。卖了可以让他几个儿子买小户型出租。但不知道应不应该卖，关键是担心日后房产税。不知是留套稀缺的老山下联排保值，还是卖了理财好，还是卖了换成几套市区小户型出租保值？

持有成本太高。

1242 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-08 10:31

@海豚 828 2019-02-08 10:05:27

另外，他家这联排目前是毛坯没出租，因为装修费用太高，租给公司怕住宅商用不合规，物业费一年两万持有成本不低。卖了可以让他几个儿子买小户型出租。但不知道应不应该卖，关键是担心日后房产税。不知是留套稀缺的老山下

联排保值，还是卖了理财好，还是卖了换成几套市区小户型出租保值？

再多说几句。首先，联排是最差的别墅，买啥都不能买联排；其次，别墅是富人的玩物（我说的是独栋），买了就不要考虑卖了，纯享受型，投资收益非常差；最后，买了联排然后又想卖掉，是种精分行为，同时也是打肿脸充胖子。

1244 楼

作者:南铀 日期:2019-02-08 10:34

@Esc \ coffee 2019-02-08 10:31:00

楼主怎么看待长沙未来走势，手头资金有限，现在限购限价很死，二环外（高新区）地铁盘值得入手吗？谢谢！

长沙一般。你说的高新区我不了解。

1245 楼

作者:南铀 日期:2019-02-08 10:45

@K 线农民 2019-02-08 10:42:14

楼主，前面有人问你南昌房价，你说可以搞。能详细讲讲吗？

我在南昌有四套房子，手上没多少现金，现在这种情况需不需卖掉两套，请赐教

可以搞的意思是至少有收益（比放银行和什么理财强），但南昌也一般。你的第二个问题是卖掉拿来干嘛，留着至少还有收益，现在遍地是坑，卖掉拿钱去填坑么？

1247 楼

作者:南铀 日期:2019-02-08 10:55

@K 线农民 2019-02-08 10:42:14

楼主，前面有人问你南昌房价，你说可以搞。能详细讲讲吗？

我在南昌有四套房子，手上没多少现金，现在这种情况需不需卖掉两套，请赐教

@南铀 2019-02-08 10:45:00

可以搞的意思是至少有收益（比放银行和什么理财强），但南昌也一般。你的第二个问题是卖掉拿来干嘛，留着至少还有收益，现在遍地是坑，卖掉拿钱去填坑么？

@K 线农民 2019-02-08 10:51:43

假设，只是做个假设：以南昌这样三线省会来说，现在年化百分之几的投资，值得卖房去搞？比如年化 10%收益值得卖房去搞吗？年化 15%收益值得卖房去搞吗？

这就是我说的外面的坑

1249 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-08 10:59

@K 线农民 2019-02-08 10:42:14

楼主，前面有人问你南昌房价，你说可以搞。能详细讲讲吗？

我在南昌有四套房子，手上没多少现金，现在这种情况需不需卖掉两套，请赐教

@南铀 2019-02-08 10:45:00

可以搞的意思是至少有收益（比放银行和什么理财强），但南昌也一般。你的第二个问题是卖掉拿来干嘛，留着至少还有收益，现在遍地是坑，卖掉拿钱去填坑么？

@K 线农民 2019-02-08 10:51:43

假设，只是做个假设：以南昌这样三线省会来说，现在年化百分之几的投资，值得卖房去搞？比如年化 10% 收益值得卖房去搞吗？年化 15% 收益值得卖房去搞吗？

@南铀 2019-02-08 10:55:48

这就是我说的外面的坑

@K 线农民 2019-02-08 10:57:59

坑不坑暂且不论，我只是想估计下这个房产留存的价值有多少

我个人是推荐稳健财富增长，这年头

1251 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-08 11:05

@K 线农民 2019-02-08 10:42:14

楼主，前面有人问你南昌房价，你说可以搞。能详细讲讲吗？

我在南昌有四套房子，手上没多少现金，现在这种情况需不需卖掉两套，请赐教

@南铀 2019-02-08 10:45:00

可以搞的意思是至少有收益（比放银行和什么理财强），但南昌也一般。你的第二个问题是卖掉拿来干嘛，留着至少还有收益，现在遍地是坑，卖掉拿钱去填坑么？

@K 线农民 2019-02-08 10:51:43

假设，只是做个假设：以南昌这样三线省会来说，现在年化百分之几的投资，值得卖房去搞？比如年化 10% 收益值得卖房去搞吗？年化 15% 收益值得卖房去搞吗？

@南铀 2019-02-08 10:55:48

这就是我说的外面的坑

@K 线农民 2019-02-08 10:57:59

坑不坑暂且不论，我只是想估计下这个房产留存的价值有多少

@南铀 2019-02-08 10:59:02

我个人是推荐稳健财富增长，这年头

@K 线农民 2019-02-08 11:00:35

赞同，多谢赐教

就你要对比，可能南昌的房价这几年难大涨，但外面没有好的安全的投资渠道，你不也得留着么？

1253 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-08 11:10

@K 线农民 2019-02-08 10:42:14

楼主，前面有人问你南昌房价，你说可以搞。能详细讲讲吗？

我在南昌有四套房子，手上没多少现金，现在这种情况需不需卖掉两套，请赐教

@南铀 2019-02-08 10:45:00

可以搞的意思是至少有收益（比放银行和什么理财强），但南昌也一般。你的第二个问题是卖掉拿来干嘛，留着至少还有收益，现在遍地是坑，卖掉拿钱去填坑么？

@K 线农民 2019-02-08 10:51:43

假设，只是做个假设：以南昌这样三线省会来说，现在年化百分之几的投资，值得卖房去搞？比如年化 10%收益值得卖房去搞吗？年化 15%收益值得卖房去搞吗？

@南铀 2019-02-08 10:55:48

这就是我说的外面的坑

@K 线农民 2019-02-08 10:57:59

坑不坑暂且不论，我只是想估计下这个房产留存的价值有多少

@南铀 2019-02-08 10:59:02

我个人是推荐稳健财富增长，这年头

@K 线农民 2019-02-08 11:00:35

赞同，多谢赐教

@南铀 2019-02-08 11:05:08

就你要对比，可能南昌的房价这几年难大涨，但外面没有好的安全的投资渠道，你不也得留着么？

再多说两句。这年头大家都这么艰难，凭什么别人给你送馅饼。只有掌握核心资源才能稳稳当当挣钱，房产就是核心资源，尤其是核心地段的房产。凡事要看清本质。

1254 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-08 11:13

@K 线农民 2019-02-08 10:42:14

楼主，前面有人问你南昌房价，你说可以搞。能详细讲讲吗？

我在南昌有四套房子，手上没多少现金，现在这种情况需不需卖掉两套，请赐教

@南铀 2019-02-08 10:45:00

可以搞的意思是至少有收益（比放银行和什么理财强），但南昌也一般。你的第二个问题是卖掉拿来干嘛，留着至少还有收益，现在遍地是坑，卖掉拿钱去填坑么？

@K 线农民 2019-02-08 10:51:43

假设，只是做个假设：以南昌这样三线省会来说，现在
年化百分之几的投资，值得卖房去搞？比如年化 10%收益值
得卖房去搞吗？年化 15%收益值得卖房去搞吗？

@南铀 2019-02-08 10:55:48

这就是我说的外面的坑

@K 线农民 2019-02-08 10:57:59

坑不坑暂且不论，我只是想估计下这个房产留存的价值
有多少

@南铀 2019-02-08 10:59:02

我个人是推荐稳健财富增长，这年头

@K 线农民 2019-02-08 11:00:35

赞同，多谢赐教

@南铀 2019-02-08 11:05:08

就你要对比，可能南昌的房价这几年难大涨，但外面没
有好的安全的投资渠道，你不也得留着么？

@南铀 2019-02-08 11:10:58

再多说两句。这年头大家都这么艰难，凭什么别人给你送馅饼。只有掌握核心资源才能稳稳当当挣钱，房产就是核心资源，尤其是核心地段的房产。凡事要看清本质。

其实说白了，都是占资源，谁占的核心资源最多，谁就牛逼。当然国家政权是最大的核心资源。

1255 楼

作者:南铀 日期:2019-02-08 11:24

@有话没法好好说 2019-02-08 11:22:47

比特币大概率没有翻身机会，本身就是个概念炒作，忽悠不懂得；数字货币只有央行推行才有可能具备实践性

确实啊，我也不看好。但也得留着，卖了就亏。万一万一它就翻身了呢？

1257 楼

作者:南铀 日期:2019-02-08 11:27

@有话没法好好说 2019-02-08 11:25:41

经济形势好，什么都好说；反之，一切都难说。

这个我也赞同，我之前说不看好，也是因为未来的经济不会好。经济不好，就肯定没有韭菜了。

1259 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-08 11:29

@南铀 2019-01-28 21:53:25

大家可能低估了现在的政治环境，过两年也许就明白我的意思了。不可明说。

@人生错过再来 你说的这句话我是赞同的。其实我比较赞同上一届人民，无为而治，实际上中国人家庭财富增长很快，基本家家普及汽车，是上一个十年。

1260 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-08 12:03

@南铀 2019-01-28 21:53:25

大家可能低估了现在的政治环境，过两年也许就明白我的意思了。不可明说。

@南铀 1260 楼 2019-02-08 11:29:00

@人生错过再来 你说的这句话我是赞同的。其实我比较赞同上一届人民，无为而治，实际上中国人家庭财富增长很快，基本家家普及汽车，是上一个十年。

你说的我完全没看懂

来自

1262 楼

作者:南铀 日期:2019-02-08 12:04

@有话没法好好说 1261 楼 2019-02-08 11:34:00

一方面，经济形势不好，导致韭菜成长不起来；另一方面，种植韭菜的也少了。少量韭菜变得珍贵了

所以，就房地产而言，只有核心城市才有价值，而且是相对价值，不是绝对价值，一切要仔细观察，边走边看，一切都变了，以前的经验需要抛掉了。

核心地段的房子都有价值，除非是鬼城
来自

1263 楼

作者:南铀 日期:2019-02-08 12:19

@有话没法好好说 1261 楼 2019-02-08 11:34:00

一方面，经济形势不好，导致韭菜成长不起来；另一方面，种植韭菜的也少了。少量韭菜变得珍贵了

所以，就房地产而言，只有核心城市才有价值，而且是相对价值，不是绝对价值，一切要仔细观察，边走边看，一切都变了，以前的经验需要抛掉了。

@南铀 1263 楼 2019-02-08 12:04:00

核心地段的房子都有价值，除非是鬼城

不一定的，即使是县城的核心地段也有价值的。但你买不到，就那么几间，比如商铺。相信大家回到县城过年都能看得到。只是说县城大部分房产是没有价值的。因为不是地头蛇把持就是价格很高，反正一分钱一分货。

来自

1264 楼

作者:南铀 日期:2019-02-08 12:31

@有话没法好好说 1265 楼 2019-02-08 12:24:00

随着新生代的崛起，后面人口迁徙会出现变化，核心城市吸引力越来越大。可以观察刚走出校门的学生群体，他们的喜好。这是一大批生力军

实际上现在有些城市财政已经枯竭了，一直是财政支付转移在撑住

来自

1266 楼

作者:南铀 日期:2019-02-08 12:51

@静水沉沙 0610 2019-02-08 12:46:15

楼主大神，张家港这样的县级市能买吗？市区房价一万五左右。2019 年能买吗？还是再等等？

是我就不买，这个价格至少会横盘一两年

1268 楼

作者:南铀 日期:2019-02-08 13:42

@静水沉沙 0610 2019-02-08 12:46:15

楼主大神，张家港这样的县级市能买吗？市区房价一万五左右。2019 年能买吗？还是再等等？

@南铀 2019-02-08 12:51:04

是我就不买，这个价格至少会横盘一两年

不谢

1270 楼

作者:南铀 日期:2019-02-08 13:42

@cyqe 2019-02-08 13:39:02

楼主快来看我，第一桶金打算在成都高新买一套，请楼主点解点解。乡下人视野不广。

自住还是投资，目前均价多少？

1271 楼

作者:南铀 日期:2019-02-08 13:55

@cyqe 2019-02-08 13:39:02

楼主快来看我，第一桶金打算在成都高新买一套，请楼

主点解点解。乡下人视野不广。

@南铀 2019-02-08 13:42:51

自住还是投资，目前均价多少？

那肯定很不错

1272 楼

作者:南铀 日期:2019-02-08 13:59

@cyqe 2019-02-08 13:39:02

楼主快来看我，第一桶金打算在成都高新买一套，请楼
主点解点解。乡下人视野不广。

@南铀 2019-02-08 13:42:51

自住还是投资，目前均价多少？

@南铀 2019-02-08 13:55:03

那肯定很不错

不谢

1273 楼

作者:南铀 日期:2019-02-08 14:42

@每天改变每天进步 2019-02-08 14:06:49

楼主长沙望城城区的房子 5000 可以入手吗

不了解。太低的价格也说明一件事情，地段差。

1275 楼

作者:南铀 日期:2019-02-08 17:05

@sdjnzqxcz 2019-02-07 19:22:42

新年好，大神，感谢您的回复，说实话，我现在只是想抵御通胀，避免被冲淡，作为小老百姓真的能抵御通胀就很满足了，现在还投了点雷达币，不知能否赶上下一个风口，非常感谢，求指点。

@南铀 2019-02-07 19:29:04

没戏，我也投了，被套中，往上翻有我一篇分析。虚拟币的春天很难回来了，主要问题还是韭菜没有了，大家防被割的意识非常高了

@南铀 2019-02-07 19:53:44

一夜暴富的心态要不得。主要是之前操作房地产的手法个人认为属于神操作，膨胀了，虚拟币没有仔细考察，仅靠感觉就投了。从今年开始，要抛弃一夜暴富心态，避免一夜返贫。

@sdjnzqxcz 2019-02-07 21:11:39

拜谢大神。

@南铀 2019-02-07 21:22:30

我买了二十万个，意图也是跑量，留着看看吧

@sdjnzqxcz 2019-02-07 21:57:02

紧跟大神步伐，我也想看看，看看国家会不会以此作为一个市场，像股市一样成为一个周期性的健康市场，如此的话应该是一个投资渠道，哪怕不会暴涨，只要市场健康就好。

@南铀 2019-02-07 22:02:24

问题在于，这个鸟东西最本质的口号就是去政府化

@明觉 2019-02-08 17:01:23

我没投雷达币但有个微信群，看里面说很多人因为投了雷达币，几年下来，都已经实现财务自由了。想知道楼主手里的雷达币现在是啥情况？

总感觉这是个广告，另外我不知道什么是雷达币，也劝大家不要沾，虚拟币绝对的大坑。

1277 楼

作者:南铀 日期:2019-02-08 19:36

@pwc12388 2019-01-30 12:37:56

不知道楼主认为河北石家庄行情如何呀

@南铀 2019-01-30 12:42:34

一般，我之前说过了。省会，只要买核心+学区+商业。
一点问题没有，坐收红利。

不具备，但一点问题没有，具体问题具体分析
1278 楼

作者:南铀 日期:2019-02-08 19:40

@pwc12388 2019-01-30 12:37:56

不知道楼主认为河北石家庄行情如何呀

@南铀 2019-01-30 12:42:34

一般，我之前说过了。省会，只要买核心+学区+商业。
一点问题没有，坐收红利。

@南铀 2019-02-08 19:36:08

不具备，但一点问题没有，具体问题具体分析

朝阳广场+中山路+邕江江景+华润大品牌，就杠杠的了

1279 楼

作者:南铀 日期:2019-02-08 20:52

@wangtouming 2019-02-08 20:34:38

楼主新年好！

把帖子看完了，看到楼主看好郑州很高兴，虽然我现在在郑州没有房子，但两三年后可能会在郑州买房子。

目前我在河南许昌有套地理位置很不错的房子，市政府旁商圈内，两室两厅户型也很好，就是没有好的学校。现在我人在日本，想把许昌的房子卖掉，在横滨买一套自住。

这几天打听了房价，不太乐观，房价一直缓跌，比去年七八月份跌了不少。新开盘的都在降价，二手房成交量很少。

请问现在是出手.....

能卖掉再说。另外到底是在日本买还是郑州买？

1281 楼

作者:南铀 日期:2019-02-09 00:04

@ty_wei0 2019-02-09 00:02:54

请教楼主，您是否认为现在的高房价对实体经济造成负面影响，如果有的话政府会不会为了降低实体经济的运营成本而压低房价？中国的产业升级会否成功还是跌入中等收入陷阱的可能性更大？互联网的风口是不是已经过去？

你这些问题很大，改日专门写一条。但房地产是最大的实体经济。

1283 楼

作者:南铀 日期:2019-02-09 09:26

@sdjnzqxcz 2019-02-07 19:22:42

新年好，大神，感谢您的回复，说实话，我现在只是想抵御通胀，避免被冲淡，作为小老百姓真的能抵御通胀就很满足了，现在还投了点雷达币，不知能否赶上下一个风口，非常感谢，求指点。

@南铀 2019-02-07 19:29:04

没戏，我也投了，被套中，往上翻有我一篇分析。虚拟币的春天很难回来了，主要问题还是韭菜没有了，大家防被割的意识非常高了

@南铀 2019-02-07 19:53:44

一夜暴富的心态要不得。主要是之前操作房地产的手法个人认为属于神操作，膨胀了，虚拟币没有仔细考察，仅靠感觉就投了。从今年开始，要抛弃一夜暴富心态，避免一夜返贫。

@sdjnzqxcz 2019-02-07 21:11:39

拜谢大神。

@南铀 2019-02-07 21:22:30

我买了二十万个，意图也是跑量，留着看看吧

@sdjnzqxcz 2019-02-07 21:57:02

紧跟大神步伐，我也想看看，看看国家会不会以此作为一个市场，像股市一样成为一个周期性的健康市场，如此的话应该是一个投资渠道，哪怕不会暴涨，只要市场健康就好。

@南铀 2019-02-07 22:02:24

问题在于，这个鸟东西最本质的口号就是去政府化

@明觉 2019-02-08 17:01:23

我没投雷达币但有个微信群，看里面说很多人因为投了雷达币，几年下来，都已经实现财务自由了。想知道楼主手里的雷达币现在是啥情况？

@南铀 2019-02-08 17:05:20

总感觉这是个广告，另外我不知道什么是雷达币，也劝大家不要沾，虚拟币绝对的大坑。

@sdjnzqxcz 2019-02-09 04:38:39

等下一波吸引韭菜的时候就卖掉，但不知猴年马月，纠结，请问大神现在不赔的情况下卖掉然后买房是不是比较划算。

如果你现在还没赔，要是我我就卖掉。当然个人意见哈，万一真的后面反弹了，不要怪我。

1286 楼

作者:南铀 日期:2019-02-09 09:27

@ty_114566587 2019-02-09 06:46:41

楼主，杭州主城区房子价格已经很高了，想买来投资真的不知道从哪个区下手？请明示

我前面已经说过杭州的情况，请翻一下，但总体来说，我也摸不准杭州。

1287 楼

作者:南铀 日期:2019-02-09 10:12

@煮酒人 81 2019-02-09 09:47:24

房价降，实体更不行！科技对经济贡献为零，现在主要靠土地垄断和通胀刺激经济！所以百姓痛苦指数很高（来自天涯社区客户端）

这种说法既对也不对。

1289 楼

作者:南铀 日期:2019-02-09 11:32

@sdjnzqxcz 2019-02-07 19:22:42

新年好，大神，感谢您的回复，说实话，我现在只是想抵御通胀，避免被冲淡，作为小老百姓真的能抵御通胀就很满足了，现在还投了点雷达币，不知能否赶上下一个风口，非常感谢，求指点。

@南铀 2019-02-07 19:29:04

没戏，我也投了，被套中，往上翻有我一篇分析。虚拟币的春天很难回来了，主要问题还是韭菜没有了，大家防被割的意识非常高了

@南铀 2019-02-07 19:53:44

一夜暴富的心态要不得。主要是之前操作房地产的手法个人认为属于神操作，膨胀了，虚拟币没有仔细考察，仅靠感觉就投了。从今年开始，要抛弃一夜暴富心态，避免一夜返贫。

@sdjnzqxcz 2019-02-07 21:11:39

拜谢大神。

@南铀 2019-02-07 21:22:30

我买了二十万个，意图也是跑量，留着看看吧

@sdjnzqxcz 2019-02-07 21:57:02

紧跟大神步伐，我也想看看，看看国家会不会以此作为一个市场，像股市一样成为一个周期性的健康市场，如此的话应该是一个投资渠道，哪怕不会暴涨，只要市场健康就好。

@南铀 2019-02-07 22:02:24

问题在于，这个鸟东西最本质的口号就是去政府化

@明觉 2019-02-08 17:01:23

我没投雷达币但有个微信群，看里面说很多人因为投了雷达币，几年下来，都已经实现财务自由了。想知道楼主手里的雷达币现在是啥情况？

@南铀 2019-02-08 17:05:20

总感觉这是个广告，另外我不知道什么是雷达币，也劝大家不要沾，虚拟币绝对的大坑。

@sdjnzqxcz 2019-02-09 04:38:39

等下一波吸引韭菜的时候就卖掉，但不知猴年马月，纠结，请问大神现在不赔的情况下卖掉然后买房是不是比较划算。

补充一下，我主要是还亏着。不过即使回到 sm 价，我也不会卖，不差那几十万块。留一个念想，万一真的暴富了，咋办？根据个人情况吧，如果缺钱，能回到本价位，赶紧抛掉，我内心本质是不看好的。

1290 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-09 11:35

@sdjnzqxcz 2019-02-07 19:22:42

新年好，大神，感谢您的回复，说实话，我现在只是想抵御通胀，避免被冲淡，作为小老百姓真的能抵御通胀就很满足了，现在还投了点雷达币，不知能否赶上下一个风口，非常感谢，求指点。

@南铀 2019-02-07 19:29:04

没戏，我也投了，被套中，往上翻有我一篇分析。虚拟币的春天很难回来了，主要问题还是韭菜没有了，大家防被割的意识非常高了

@南铀 2019-02-07 19:53:44

一夜暴富的心态要不得。主要是之前操作房地产的手法个人认为属于神操作，膨胀了，虚拟币没有仔细考察，仅靠感觉就投了。从今年开始，要抛弃一夜暴富心态，避免一夜返贫。

@sdjnzqxcz 2019-02-07 21:11:39
拜谢大神。

@南铀 2019-02-07 21:22:30
我买了二十万个，意图也是跑量，留着看看吧

@sdjnzqxcz 2019-02-07 21:57:02
紧跟大神步伐，我也想看看，看看国家会不会以此作为一个市场，像股市一样成为一个周期性的健康市场，如此的话应该是一个投资渠道，哪怕不会暴涨，只要市场健康就好。

@南铀 2019-02-07 22:02:24
问题在于，这个鸟东西最本质的口号就是去政府化

@明觉 2019-02-08 17:01:23
我没投雷达币但有个微信群，看里面说很多人因为投了雷达币，几年下来，都已经实现财务自由了。想知道楼主手

里的雷达币现在是啥情况？

@南铀 2019-02-08 17:05:20

总感觉这是个广告，另外我不知道什么是雷达币，也劝大家不要沾，虚拟币绝对的大坑。

@sdjnzqxcz 2019-02-09 04:38:39

等下一波吸引韭菜的时候就卖掉，但不知猴年马月，纠结，请问大神现在不赔的情况下卖掉然后买房是不是比较划算。

@南铀 2019-02-09 11:32:41

补充一下，我主要是还亏着。不过即使回到 sm 价，我也不会卖，不差那几十万块。留一个念想，万一真的暴富了，咋办？根据个人情况吧，如果缺钱，能回到本价位，赶紧抛掉，我内心本质是不看好的。

就是说关键要用闲钱

1291 楼

作者:南铀 日期:2019-02-09 13:28

@wangtouming 2019-02-08 20:34:38

楼主新年好！

把帖子看完了，看到楼主看好郑州很高兴，虽然我现在在郑州没有房子，但两三年后可能会在郑州买房子。

目前我在河南许昌有套地理位置很不错的房子，市政府旁商圈内，两室两厅户型也很好，就是没有好的学校。现在我人在日本，想把许昌的房子卖掉，在横滨买一套自住。

这几天打听了房价，不太乐观，房价一直缓跌，比去年七八月份跌了不少。新开盘的都在降价，二手房成交量很少。

请问现在是出手.....

@南铀 2019-02-08 20:52:43

能卖掉再说。另外到底是在日本买还是郑州买？

很显然必须卖掉许昌，我认为日本的房子不用买，先下手郑州，日本先租着。

1292 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-09 13:58

@阿狸在线 2019-02-09 13:53:04

楼主如何看待汇率？

既要降息也要稳汇率。稳汇率排在前面。

1294 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-09 14:02

@阿狸在线 2019-02-09 13:53:04

楼主如何看待汇率？

@南铀 2019-02-09 13:58:46

既要降息也要稳汇率。稳汇率排在前面。

降息为了提振经济，降准已经没有用了。保汇率是为了贸易战手段之一。

1295 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-09 15:55

@wangtouming 2019-02-08 20:34:38

楼主新年好！

把帖子看完了，看到楼主看好郑州很高兴，虽然我现在在郑州没有房子，但两三年后可能会在郑州买房子。

目前我在河南许昌有套地理位置很不错的房子，市政府旁商圈内，两室两厅户型也很好，就是没有好的学校。现在我人在日本，想把许昌的房子卖掉，在横滨买一套自住。

这几天打听了房价，不太乐观，房价一直缓跌，比去年七八月份跌了不少。新开盘的都在降价，二手房成交量很少。

请问现在是出手.....

@南铀 2019-02-08 20:52:43

能卖掉再说。另外到底是在日本买还是郑州买？

@南铀 2019-02-09 13:28:22

很显然必须卖掉许昌，我认为日本房子不用买，先下手郑州，日本先租着。

不谢

1298 楼

作者:南铀 日期:2019-02-09 15:55

@蹇蹇妈 ABC 2019-02-09 14:41:19

楼主，你好，请问上海嘉定区的房产如何？

应该还是可以的，目前应该是低谷吧？

1299 楼

作者:南铀 日期:2019-02-09 15:56

@lisi2017 2019-02-09 15:28:28

楼主，为何如此看不上天津？

因为天津未来几年 GDP 会掉得很厉害

1300 楼

作者:南铀 日期:2019-02-09 16:13

@蹇蹇妈 ABC 2019-02-09 14:41:19

楼主，你好，请问上海嘉定区的房产如何？

@南铀 2019-02-09 15:55:45

应该还是可以的，目前应该是低谷吧？

不谢

1301 楼

作者:南铀 日期:2019-02-09 17:09

@千里寻你来此学习 2019-02-09 17:00:32

高楼不易、终于爬到楼主的速度，感谢楼主分享经验总结观点，请问楼主能对豫北濮阳房市情况分析下么？谢谢！

不了解，不过这种四线一般意义都不大了

1304 楼

作者:南铀 日期:2019-02-09 17:09

@南铀 2019-01-29 10:33:10

@浅碧桔梗 24 楼 2019-01-29 10:28:00

楼主，刚才看了你的发言，我特别感慨。作为 99 年就开始混天涯的人，智商学历也不算低，可是毫无理财观念。你们考虑房产的时候，我天天在舞文弄墨煮酒论史做文艺女青年，感觉这地产时代的十年，我什么都没赶上，也没积蓄。

我也在体制内，可是现在越来越恐慌，不知什么时候就

会被政府抛弃。现在才开始有理财意识，可是除了存钱也没有更好的手段。

真的很害怕自己会掉队.....

不谢

1303 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-09 17:10

@阿狸在线 2019-02-09 13:53:04

楼主如何看待汇率？

@南铀 2019-02-09 13:58:46

既要降息也要稳汇率。稳汇率排在前面。

@南铀 2019-02-09 14:02:56

降息为了提振经济，降准已经没有用了。保汇率是为了贸易战手段之一。

@阿狸在线 可能会在上半年，而且是降基本利率。汇率保 7 是肯定的，不惜任何代价

1306 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-09 17:11

@阿狸在线 2019-02-09 17:10:17

请教楼主，外地人杭州无房，刚取得杭州买房资格，非刚需，纯粹占位思维，请问杭州何时可以买入？谢谢！

虽然摸不准。但可能降个 2000-3000，应该就能入手了
1307 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-09 17:19

@阿狸在线 2019-02-09 17:15:17

另请问楼主微博号是什么？一定关注！

收假再公布吧

1309 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-09 18:03

@阿狸在线 2019-02-09 17:32:56

好的，谢谢！

不客气

1311 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-09 18:38

@深海潜水 2015 2019-01-29 20:24:17

楼主牛人啊，观点条条都认同。

@南铀 2019-01-29 21:04:42

其实没啥，现在的形势大家都应该看得清，我说出来了而已

@chyfavour 你等不到学区房降价。在南宁
1313 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-09 18:47

@阿狸在线 2019-02-09 17:15:17

另请问楼主微博号是什么？一定关注！

@南铀 2019-02-09 17:19:31

收假再公布吧

谢谢

1314 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-09 19:13

@sdjnzqxcz 2019-02-07 19:22:42

新年好，大神，感谢您的回复，说实话，我现在只是想抵御通胀，避免被冲淡，作为小老百姓真的能抵御通胀就很满足了，现在还投了点雷达币，不知能否赶上下一个风口，非常感谢，求指点。

@南铀 2019-02-07 19:29:04

没戏，我也投了，被套中，往上翻有我一篇分析。虚拟币的春天很难回来了，主要问题还是韭菜没有了，大家防被割的意识非常高了

@南铀 2019-02-07 19:53:44

一夜暴富的心态要不得。主要是之前操作房地产的手法个人认为属于神操作，膨胀了，虚拟币没有仔细考察，仅靠感觉就投了。从今年开始，要抛弃一夜暴富心态，避免一夜返贫。

@sdjnzqxcz 2019-02-07 21:11:39

拜谢大神。

@南铀 2019-02-07 21:22:30

我买了二十万个，意图也是跑量，留着看看吧

@sdjnzqxcz 2019-02-07 21:57:02

紧跟大神步伐，我也想看看，看看国家会不会以此作为一个市场，像股市一样成为一个周期性的健康市场，如此的话应该是一个投资渠道，哪怕不会暴涨，只要市场健康就好。

@南铀 2019-02-07 22:02:24

问题在于，这个鸟东西最本质的口号就是去政府化

@明觉 2019-02-08 17:01:23

我没投雷达币但有个微信群，看里面说很多人因为投了雷达币，几年下来，都已经实现财务自由了。想知道楼主手里的雷达币现在是啥情况？

@南铀 2019-02-08 17:05:20

总感觉这是个广告，另外我不知道什么是雷达币，也劝大家不要沾，虚拟币绝对的大坑。

@sdjnzqxcz 2019-02-09 04:38:39

等下一波吸引韭菜的时候就卖掉，但不知猴年马月，纠结，请问大神现在不赔的情况下卖掉然后买房是不是比较划算。

@南铀 2019-02-09 11:32:41

补充一下，我主要是还亏着。不过即使回到 sm 价，我也不会卖，不差那几十万块。留一个念想，万一真的暴富了，咋办？根据个人情况吧，如果缺钱，能回到本价位，赶紧抛掉，我内心本质是不看好的。

@南铀 2019-02-09 11:35:26

就是说关键要用闲钱

@sdjnzqxcz 2019-02-09 19:09:05

拜谢大神。股市赔了几十个，不可能这么倒霉吧，币圈再赔，真是无与伦比，衰到家了，离财务自由又遥远了，哈哈。

@sdjnzqxcz 2019-02-09 19:11:55

能给看一下雷达币这个东东吗，大神。据说很不错。

没有用。什么币不是关键。能吸引韭菜的就是好币
1317 楼

作者:南铀 日期:2019-02-10 01:34

@千里寻你来此学习 2019-02-09 17:00:32

高楼不易、终于爬到楼主的速度，感谢楼主分享经验总结观点，请问楼主能对豫北濮阳房市情况分析下么？谢谢！

@南铀 2019-02-09 17:09:07

不了解，不过这种四线一般意义都不大了

不谢

1325 楼

作者:南铀 日期:2019-02-10 01:35

@Richard 梁 2019-02-09 21:20:20

楼主新年好，感谢您写的好帖子。我毕业三年了，当时读书借的助学贷款后面逾期了一年多，钱不多，但是在人民银行征信上有记录。钱已经还了一年多了，但是听说要五年才能买房。我目前在省会城市有买房资格，而且首付没问题不大，请问有什么办法买到房吗？银行贷款估计不可行，也没有全款买。非常感谢

征信有这么严重么？

1326 楼

作者:南铀 日期:2019-02-10 01:36

@tibeteragain 2019-02-09 22:23:44

请问今年天津楼市走向。感觉天津和南京类似。

一个天上一个地下。天津还要往下走，南京妥妥的没问题，关键你能不能买到

1327 楼

作者:南铀 日期:2019-02-10 01:36

@syj870418 2019-02-09 22:51:33

楼主 对于宁波这个城市的楼市了解多少 以后楼市发

展怎么样

希望不大

1328 楼

作者:南铀 日期:2019-02-10 01:36

@mlg2018 2019-02-10 01:07:55

楼主，上海扬浦江湾板块怎么样？多谢了！

不了解

1329 楼

作者:南铀 日期:2019-02-10 10:03

@美妞你在哪里 2019-02-05 11:01:31

楼主怎么看柳沙半岛的柳园路和柳象路交汇处那地块，这几天刚拍卖，地面价达到 8000 多

@南铀 2019-02-05 11:10:07

柳沙过气了，不要买了

@为什么我蛋疼 五象新区溢价。国家新区没得，显然没什么后劲了

1334 楼

作者:南铀 日期:2019-02-10 10:03

@美妞你在哪里 2019-02-03 17:25:57

楼主，南宁毕竟比较小，因为华润中山比较靠近我单位，本人单位在桃源路，你说华润如何？以后朝阳会不会被边缘化，毕竟五象新区和东盟商务区的崛起

@南铀 2019-02-03 18:36:56

但中山府属于被低估，五象新区溢价了，东商区万象区域永远值得拥有

@为什么我蛋疼 中山府全款接近 200 万。但也还是捡漏 1335 楼

作者:南铀 日期:2019-02-10 10:16

@南铀 2019-01-29 14:53:55

十五、观点的事情，大家都有自己的道理和看法，这是很正常的。我认为时间是最好的验证方式。我们可以拿 2019 年来验证，我的看法是“2019 年全国房价平稳为主，一线城市小幅震荡，二线城市偶会有少量城市有亮点（有较大涨幅，但也不可能暴涨），但不会超过 10 个城市。”留贴内年底验证。第十五个观点。

@tyjames2019 你说的这个有一定道理。就北京而言（仅是北京），学区房的利益肯定要被牺牲。但北京的房价也不

会像你所说的那样由于学区房被削弱，出现价值转移，其他区域的会大涨。但北京大土豆的“学区永远涨”绝对要被打脸。

1336 楼

作者:南铀 日期:2019-02-10 10:17

@南铀 2019-01-30 10:27:58

二十、既然提到省会，来统一说说省会吧。首先，我认为中央以后一定是要把省会经济作为重点发展的，作为缓解一线城市压力。但同时这有另外一个缺点，越发展省会，省会对省内其他的城市的虹吸效应越强。其次，大部分省会的房子肯定可以买（少数西部以及东北的除外），省会的房子，如果你买核心+学区+商业，一定没有问题，未来十年直接坐收红利（我就是这样干的，我的几十套全是这个特点）。第二十一个观点。

@南铀 2019-01-31 10:27:01

@飞扬 8558 错得太离谱，再怎么你都不应该买柳沙

@chyfavour 柳沙没用了。白沙看好倒是出人意料。那是不可能的。

1337 楼

作者:南铀 日期:2019-02-10 10:17

@临窗听海 2016 2019-01-31 10:51:38

楼主，广东湛江怎么样？

@南铀 2019-01-31 10:52:17

横盘

@南铀 2019-01-31 10:53:05

说多两句，湛江是我最不能理解的广东的一个城市，沿海，居然发展成这个样子。肯定是人出了问题。

@chyfavour 湛江发展不起来，为什么是和军事基地相关？

1338 楼

作者:南铀 日期:2019-02-10 10:19

@花的姿态 96 2019-02-10 08:44:04

楼主，江苏徐州怎么样呢

苏北意义都不大

1339 楼

作者:南铀 日期:2019-02-10 10:20

@Richard 梁 2019-02-09 21:20:20

楼主新年好，感谢您写的好帖子。我毕业三年了，当时读书借的助学贷款后面逾期了一年多，钱不多，但是在人民

银行征信上有记录。钱已经还了一年多了，但是听说要五年才能买房。我目前在省会城市有买房资格，而且首付没问题不大，请问有什么办法买到房吗？银行贷款估计不可行，也没有全款买。非常感谢

@南铀 2019-02-10 01:35:40

征信有这么严重么？

@Richard 梁 买车的征信是最松的，这样都通不过，那只能等够五年。不要相信江湖人士说能删除不良记录。不良记录是存在人民银行里面的。说能删除的都是江湖骗子。除非你一出现不良记录，能及时找到银行内部人士，让他们不上报。得抢时间点。

1340 楼

作者:南铀 日期:2019-02-10 10:23

@深海潜水 2015 2019-01-29 20:24:17

楼主牛人啊，观点条条都认同。

@南铀 2019-01-29 21:04:42

其实没啥，现在的形势大家都应该看得清，我说出来了而已

@南铀 2019-02-09 18:38:49

@chyfavour 你等不到学区房降价。在南宁

@chyfavour 你说的这个我是赞同的。就像我前面说的，二线一下包括南宁，其实学区的概念并不像北京那么强。北京绝对是撞到枪口上了。但你说要想民主、14 中这种老城区的二手学区房降价，那也是不可能的。只是说不像北京学区房那么奇葩，一个烂房子能卖出 30 万一平米，远远大于周边房子。

1341 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-10 12:27

@ty_116564472 2019-02-10 11:56:52

贴子从年前跟到现在，还是忍不住想麻烦楼主分析下惠州。

惠州两套房都是为了孩上学买的。现在孩子即将高考，准备置换。其中一套两房十分适合自住养老，想先放着不动(70 平两房带 70 平露台可种花草小菜的三楼，卖了买不到了)。另外一套临深三房是老破小，准备卖掉。惠州户口，有深圳购房资格。纠结了几个月，还是没拿定主意，不知在临深全款买个实力楼盘的大户型合适，还是在深圳龙岗买个小户型合适。麻烦楼主指点下。

深圳没房，又有购房资格，买深圳，必须的

1345 楼

作者:南铀 日期:2019-02-10 12:29

@美妞你在哪里 2019-02-10 11:23:18

最近听到都是经济不景气，返乡置业潮，楼主如何看待呢，南宁人口数据看起来属于净流出人口比较多的城市，有何看法呢

数据分析，南宁是净流入，只是速度比较慢

1346 楼

作者:南铀 日期:2019-02-10 12:29

@wstsd1h 2019-02-10 11:05:50

楼主分析的很透彻，想请教一下您，三线城市河北唐山，想再买一套改善型，是超大跃层好些还是 150 左右的平层好呢，唐山投资的意义大不大

投资意义不大。改善型往死大的买

1347 楼

作者:南铀 日期:2019-02-10 17:20

@申子墨 ivy 2019-02-10 16:12:09

楼主 我自己住的一套小两室 今年我想以房换房 请问是换二手房好还是新楼盘房子好？

先看地段

1351 楼

作者:南铀 日期:2019-02-10 21:15

@lisi2017 2019-02-09 15:28:28

楼主，为何如此看不上天津？

@南铀 2019-02-09 15:56:05

因为天津未来几年 GDP 会掉得很厉害

不跌或会跌得慢点

1356 楼

作者:南铀 日期:2019-02-10 21:16

@申子墨 ivy 2019-02-10 16:12:09

楼主 我自己住的一套小两室 今年我想以房换房 请问是换二手房好还是新楼盘房子好？

@南铀 2019-02-10 17:20:31

先看地段

@申子墨 ivy 二手，只要房新就没有问题。

1357 楼

作者:南铀 日期:2019-02-10 21:16

@行走天之涯 8080 2019-02-10 18:32:41

请楼主详细分析一下为什么武汉住宅值得投资吗?

值得

1358 楼

作者:南铀 日期:2019-02-10 21:16

@sagan33 2019-02-10 19:23:46

请教楼主，无锡和合肥哪里值得买房投资？价格差不多，都有滨湖区。

必须合肥

1359 楼

作者:南铀 日期:2019-02-10 21:17

@行走天之涯 8080 2019-02-10 20:39:05

楼主可以详细分析一下武汉的房产吗?

能买限购区域就买，一定没有问题。核心省会慢慢会缩小和一线城市的房价差距。

1360 楼

作者:南铀 日期:2019-02-10 21:17

@sagan33 2019-02-10 19:25:42

还有你对未来的房产税征收细节是怎么大致判断的？

三年内出不来，即使出来，也不是压制房价，而是政府增加税收的手段。前面描述过。

1361 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-10 21:18

@Richard 梁 2019-02-09 21:20:20

楼主新年好，感谢您写的好帖子。我毕业三年了，当时读书借的助学贷款后面逾期了一年多，钱不多，但是在人民银行征信上有记录。钱已经还了一年多了，但是听说要五年才能买房。我目前在省会城市有买房资格，而且首付没问题不大，请问有什么办法买到房吗？银行贷款估计不可行，也没有全款买。非常感谢

@南铀 2019-02-10 01:35:40

征信有这么严重么？

@南铀 2019-02-10 10:20:59

@Richard 梁 买车的征信是最松的，这样都通不过，那只能等够五年。不要相信江湖人士说能删除不良记录。不良记录是存在人民银行里面的。说能删除的都是江湖骗子。除非你一出现不良记录，能及时找到银行内部人士，让他们

不上报。得抢时间点。

@Richard 梁 有，小户型租售比佳，带好学区更佳
1362 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-10 22:27

@行走天之涯 8080 2019-02-10 20:39:05
楼主可以详细分析一下武汉的房产吗？

@南铀 1360 楼 2019-02-10 21:17:00

能买限购区域就买，一定没有问题。核心省会慢慢会缩小和一线城市的房价差距。

重庆肯定会是特大城市，但房价不会暴涨
来自

1364 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-10 22:27

@sagan33 2019-02-10 19:25:42

还有你对未来的房产税征收细节是怎么大致判断的？

@南铀 1361 楼 2019-02-10 21:17:00

三年内出不来，即使出来，也不是压制房价，而是政府增加税收的手段。前面描述过。

没什么打算，而且没什么好担心的

来自

1363 楼

作者:南铀 日期:2019-02-10 23:09

@秋天冬天长天 2019-02-10 22:40:17

楼主，武汉不限购区域和福州市中心，该怎么选择？

福州市中心

1366 楼

作者:南铀 日期:2019-02-11 09:25

@打死我都不喝 1 2019-02-11 00:30:54

新春快乐

谢谢

1370 楼

作者:南铀 日期:2019-02-11 09:25

@linzhenan1989 2019-02-11 00:05:41

楼主请问怎么看待潮汕地区的楼市，特别汕头

一般

1371 楼

作者:南铀 日期:2019-02-11 09:26

@ty_微笑 20191 2019-02-11 00:22:49

楼主新年快乐,你对昆明的房价怎么看。手里有点闲钱,想买套房子投资不是硬性需求。选了两个地方。

一个是昆明市中心的一些老小区,北辰小区,月牙塘等政府小区对应的学校跟小区配套都非常不错。

另一个是呈贡新区是市政府新的入驻地,ABC区都有机关人员跟公务员配套小区都带学位,这个区前几年人很少被称鬼城,房价很便宜,但近几年大力开发,房价直追另外四个区,但商业配套跟人口还是赶不上另外四个区。

其.....

第一个,前提是小区不能太老。

1372 楼

作者:南铀 日期:2019-02-11 09:27

@南铀 2019-02-01 13:17:03

二十六、既然说到租售比。我就来说说租售比。我对这个事情很早就有研究,而且总结出来了一条定律:租售比:四线》三线》二线》一线;租售难易度:一线》二线》三线》四线。这个定律在我以前的帖子里面说过。所以你会看到,在2015年之前,省会遍地都是租售比高而且非常容易出租的房子,只要是核心地带。我那几年买房就是冲着这个定律

去的。结合租售比+租售容易度，二线尤其是省会是最合适的。毫不客气的说，我的大部分房子，.....

@ty_尔东 461 你的看法和我一致，关键是现金流，只要现金流没问题，实际上负债是赚的，因为通胀会一直发生。现金流有问题，那就是立刻死亡的问题了。

1373 楼

作者:南铀 日期:2019-02-11 10:26

@挺好看的兔子 2019-02-11 10:19:05

作为一个 85 后，坐标天津，现在才逛天涯，看房观。只买过一套自住房，现在手上有闲钱，不知道要投资什么。买房如果不涨的话横盘也难受，我觉得天津的经济也不好，不能再投资天津的房子，其他地方也限购而且我也看不准不熟悉。最近在看马尼拉的公寓，听说因为波波业房租很高，租售比很好，不过现在价格也炒上来了，怕去接盘或者以后难脱手，不知道楼主对闲钱投资和马尼拉公寓有何看法？

不管什么时候，国外的房子都不能要。祖国永远是你坚强的后盾

1375 楼

作者:南铀 日期:2019-02-11 10:27

@南铀 2019-02-01 13:17:03

二十六、既然说到租售比。我就来说说租售比。我对这个事情很早就有研究，而且总结出来了一条定律：租售比：四线》三线》二线》一线；租售难易度：一线》二线》三线》四线。这个定律在我以前的帖子里面说过。所以你会看到，在 2015 年之前，省会遍地都是租售比高而且非常容易出租的房子，只要是核心地带。我那几年买房就是冲着这个定律去的。结合租售比+租售容易度，二线尤其是省会是最合适的。毫不客气的说，我的大部分房子，.....

@南铀 2019-02-11 09:27:27

@ty_尔东 461 你的看法和我一致，关键是现金流，只要现金流没问题，实际上负债是赚的，因为通胀会一直发生。现金流有问题，那就是立刻死亡的问题了。

@超萌美眉 请理解现金流没有问题的定义

1376 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-11 10:28

@南铀 2019-01-28 21:53:25

大家可能低估了现在的政治环境，过两年也许就明白我的意思了。不可明说。

@南铀 2019-02-08 11:29:44

@人生错过再来 你说的这句话我是赞同的。其实我比较赞同上一届人民，无为而治，实际上中国人家财富增长很快，基本家家普及汽车，是上一个十年。

@mogule2017 不是一个级别的

1378 楼

作者:南铀 日期:2019-02-11 10:28

@Richard 梁 2019-02-09 21:20:20

楼主新年好，感谢您写的好帖子。我毕业三年了，当时读书借的助学贷款后面逾期了一年多，钱不多，但是在人民银行征信上有记录。钱已经还了一年多了，但是听说要五年才能买房。我目前在省会城市有买房资格，而且首付没问题不大，请问有什么办法买到房吗？银行贷款估计不可行，也没有全款买。非常感谢

@南铀 2019-02-10 01:35:40

征信有这么严重么？

@mogule2017 错了，信用卡只要不是恶意欠款，一般问题不是很大。要学会用信用卡，当然前提还是现金流要没有问题。

1377 楼

作者:南铀 日期:2019-02-11 10:53

@挺好看的兔子 2019-02-11 10:38:22

那现在有闲钱应该投资什么呢，总不能存银行理财 5% 等贬值吧。。。

必须还得国内的房子啊。但天津的房价肯定还在下行通道。

1381 楼

作者:南铀 日期:2019-02-11 10:56

三十一、今天返工。作为新年第一天上班，还是来谈谈教育。教育这个问题，关键不在于钱。钱再多，也不能保证小孩成才，而且并不是教育最需要的本质因素。有过小朋友上学经历的父母都知道，对小朋友来说，最可贵的就是父母的陪伴。如何才能保证小朋友德智体美劳全面发展，关键也是父母的陪伴。就像栽培一颗树苗一样，你得天天浇水天天看。所以，主抓教育的父母其实是最累的，累过在单位干工作，甚至累过个人的创业。

1382 楼

作者:南铀 日期:2019-02-11 11:13

@ty_山里人 80 2019-02-11 11:09:44

楼主你好，你对贵阳的楼市了解吗？能否给一些建议？
谢谢！

贵阳经济这几年比较好，应该在上行通道，但也不会暴涨

1384 楼

作者:南铀 日期:2019-02-11 11:24

@挺好看的兔子 2019-02-11 10:38:22

那现在有闲钱应该投资什么呢，总不能存银行理财 5% 等贬值吧。。。

@南铀 2019-02-11 10:53:23

必须还得国内的房子啊。但天津的房价肯定还在下行通道。

暴富就不用想了，我之前说过天朝仅剩的造富机器房地产业失去暴富功能了。我们将进入共同富裕年代（前面论述过，而且我认为是非常重要的论述）。

1385 楼

作者:南铀 日期:2019-02-11 11:25

@南铀 2019-01-29 09:43:59

@南铀 15 楼 2019-01-29 09:09:00

十二、前十多年，很多专家自以为眼光很准，其实只不过是搭对了房地产这个风口。比如董藩（实际上他推荐的固

安，被套得一塌糊涂，还有海外资产，简直是垃圾）。这些人实际上都是为了收取培训费。水库欧神，其实运用的也是市场上比较专业中介熟悉的套路（当然了，这些套路我本人也用得纯熟），不过就是骗贷，抵押贷，信用卡等反复搞，没有什么技术含量。但不管怎么说，未来的房地产才.....

@rily2311 买了就好，还是要看实际操作，就怕听了牛刀的，一直不买房。

1386 楼

作者:南铀 日期:2019-02-11 11:38

三十二、说说房子到底会不会拖累家庭消费。一直有种声音，认为一个家庭买了房子，就不敢消费，房子直接降低了一个家庭的生活水平。包括我这个帖子也有这种声音。我认为这种看法是大错特错，包括一些主流的经济学家也持这种观点，我只能说这些经济学家就是些书呆子。首先，买了房子，不但不会对家庭生活质量产生影响，反而还会提升。为什么？因为其实除了房子，一个家庭的日常开支的冗余度是非常大的，现在物质生活极大丰富，不需要太多的钱，也能过上比以前好很多的日子；其次，买了房子，其实对家庭的生活激励是非常大的，生活有了目标，工作有更大的奔头，实际上，房子会倒逼家庭尤其是男人在事业上更加努力，满满的正能量；其三，过去十多年，买了房子的，很少听说悲

惨状况，反倒很多人都通过自己的努力，提前还完贷款，家庭财富得到很大增长，反倒是没有买房的傻空，一次次在失望和失败中流泪。要我说，傻空就是缺乏格局，事事算得太精。一句话总结，聪明反被聪明误。

最后，公布一下本人微博，欢迎关注，并实时交流。

<https://weibo.com/u/6610259870/home?topnav=1&wvr=6>

微博关注“我爱东盟商务区 66”

1387 楼

作者:南铀 日期:2019-02-11 11:59

@rily2311 2019-02-11 11:54:39

是啊，当时还是年轻，穷苦潦倒还忧国忧民??

还好是刚需，有了点钱就借点钱凑了首付买了一套，虽然 10 年时间点挺好，还是没买好，贪便宜了，地段不好，升值空间小了，靠置换改善不好弄了。

唉，成也网络现实分开，败也网络现实分开，也算老天涯，天天操心郭嘉大事，没有好好把这些应用到现实里，错过了一些投资机会。最主要也还是穷。

再怎么也应该先把小家搞好，国家大事有领导人呢。

本人微博，欢迎关注，并实时交流。

<https://weibo.com/u/6610259870/home?topnav=1&wvr=6>

r=6

微博关注“我爱东盟商务区 66”

1389 楼

作者:南铀 日期:2019-02-11 12:07

1390 楼

作者:南铀 日期:2019-02-11 14:54

@热 Y 2019-02-11 14:11:46

已关注

谢谢

1392 楼

作者:南铀 日期:2019-02-11 14:55

@罗德桑 2019-02-01 09:52:28

楼主对于广西省会的房子怎么看，非常感谢！

@南铀 2019-02-01 10:08:58

横盘了

@hdmo19858 小孩不用读书，就可以卖

1393 楼

作者:南铀 日期:2019-02-11 15:27

@jfiohsgkojso 2019-02-11 15:22:57

楼主您好，我是佛山顺德人，现在在广州读书，爹妈已经帮我买了房子，房子在顺德政府附近比较繁华的地段。。

我想问下楼主如果我以后留在广州发展，顺德未来的房价趋势是怎样?有必要把顺德的一套房产卖掉然后在广州买房吗?

如果在广州买房有什么建议呢?

多好的爹妈。广州肯定比顺德好。如果能在广州买房，虽然比不上北京、上海、深圳、南京等少数，但也比其他要好很多。

1395 楼

作者:南铀 日期:2019-02-11 16:02

@jfiohsgkojso 2019-02-11 15:22:57

楼主您好，我是佛山顺德人，现在在广州读书，爹妈已经帮我买了房子，房子在顺德政府附近比较繁华的地段。。

我想问下楼主如果我以后留在广州发展，顺德未来的房价趋势是怎样?有必要把顺德的一套房产卖掉然后在广州买房吗?

如果在广州买房有什么建议呢?

@南铀 2019-02-11 15:27:25

多好的爹妈。广州肯定比顺德好。如果能在广州买房，

虽然比不上北京、上海、深圳、南京等少数，但也比其他要好很多。

@ty_素颜 401 对，比不上

1398 楼

作者:南铀 日期:2019-02-11 16:03

@南铀 2019-02-11 12:07:45

@天大结构 26a 2019-02-11 15:53:32

已关注，楼主，能不能贷款买二套房？

谢谢，当然可以贷款，如果是二套的话

1399 楼

作者:南铀 日期:2019-02-11 16:03

@指尖微凉 TY 2019-02-11 15:54:00

请问楼主黄岛的房子怎么样. 值得投资吗？

黄岛在哪？

1400 楼

作者:南铀 日期:2019-02-11 16:47

@jfiohsgkojso 2019-02-11 15:22:57

楼主您好，我是佛山顺德人，现在在广州读书，爹妈已

经帮我买了房子，房子在顺德政府附近比较繁华的地段。。

我想问下楼主如果我以后留在广州发展，顺德未来的房价趋势是怎样?有必要把顺德的一套房卖掉然后在广州买房吗?

如果在广州买房有什么建议呢?

@南铀 2019-02-11 15:27:25

多好的爹妈。广州肯定比顺德好。如果能在广州买房，虽然比不上北京、上海、深圳、南京等少数，但也比其他要好很多。

@南铀 2019-02-11 16:02:50

@ty_素颜 401 对，比不上

并不完全是相等关系。

1401 楼

作者:南铀 日期:2019-02-11 16:48

@jfiohsgkojso 2019-02-11 15:22:57

楼主您好，我是佛山顺德人，现在在广州读书，爹妈已经帮我买了房子，房子在顺德政府附近比较繁华的地段。。

我想问下楼主如果我以后留在广州发展，顺德未来的房价趋势是怎样?有必要把顺德的一套房卖掉然后在广州买房

吗?

如果在广州买房有什么建议呢?

@南铀 2019-02-11 15:27:25

多好的爹妈。广州肯定比顺德好。如果能在广州买房，虽然比不上北京、上海、深圳、南京等少数，但也比其他要好很多。

@jfiohsgkojso 好好努力，小伙子

1402 楼

作者:南铀 日期:2019-02-11 18:21

@挺好看的兔子 2019-02-11 10:19:05

作为一个 85 后，坐标天津，现在才逛天涯，看房观。只买过一套自住房，现在手上有闲钱，不知道要投资什么。买房如果不涨的话横盘也难受，我觉得天津的经济也不好，不能再投资天津的房子，其他地方也限购而且我也看不准不熟悉。最近在看马尼拉的公寓，听说因为波波业房租很高，租售比很好，不过现在价格也炒上来了，怕去接盘或者以后难脱手，不知道楼主对闲钱投资和马尼拉公寓有何看法?

@南铀 2019-02-11 10:26:18

不管什么时候，国外的房子都不能要。祖国永远是你坚强的后盾

@leon79823 不靠谱

1407 楼

作者:南铀 日期:2019-02-11 18:23

@指尖微凉 TY 2019-02-11 15:54:00

请问楼主黄岛的房子怎么样.值得投资吗?

@南铀 2019-02-11 16:03:46

黄岛在哪?

@指尖微凉 TY 青岛，前面我说过，干净整洁即是优势也是劣势，干净整洁说明规划不能乱动，同时我认为青岛房价也挺高的，所以我认为青岛的投资价值并不会很大。

1408 楼

作者:南铀 日期:2019-02-11 18:24

@挺好看的兔子 2019-02-11 16:56:26

已关注。那有闲钱现在应该投资点啥?

谢谢关注，后面我会在微博说这个问题。

1409 楼

作者:南铀 日期:2019-02-11 18:25

@云山一闲人 2019-02-11 17:55:37

我同意楼主观点，任大炮是好人！他的话，要听！

这个已经是事实证明了的。但他现在也不敢判断大涨了，
因为政治。

1410 楼

作者:南铀 日期:2019-02-11 18:26

@天水秀色 88 2019-02-11 17:53:06

请问楼主，南京江北新区和南京市区买房犹豫中，长远
看哪个区域房字更能升值保值，谢谢

市区，必须的。问都不用问。

1411 楼

作者:南铀 日期:2019-02-11 18:26

@云山一闲人 2019-02-11 17:54:32

楼主，粤港澳中山的房子能不能买？

必须可以买。

1412 楼

作者:南铀 日期:2019-02-11 18:28

@天水秀色 88 2019-02-11 18:26:40

谢谢您

不客气

1414 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 09:21

@南铀 2019-01-28 21:53:25

大家可能低估了现在的政治环境，过两年也许就明白我的意思了。不可明说。

@南铀 2019-01-30 10:10:30

不可说，不可说

@云山一闲人 为毛用生命来研究？

1440 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 09:21

@阿狸在线 2019-02-09 17:10:17

请教楼主，外地人杭州无房，刚取得杭州买房资格，非刚需，纯粹占位思维，请问杭州何时可以买入？谢谢！

@南铀 2019-02-09 17:11:38

虽然摸不准。但可能降个 2000-3000，应该就能入手了

@CIVIC2010 这个降幅是不可能的。杭州能降个 3000 就很不错了。

1441 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-13 09:22

@南铀 2019-02-11 12:07:45

@丁锋 2018 微信只用于私人。

1442 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-13 09:24

@Richard 梁 2019-02-09 21:20:20

楼主新年好，感谢您写的好帖子。我毕业三年了，当时读书借的助学贷款后面逾期了一年多，钱不多，但是在人民银行征信上有记录。钱已经还了一年多了，但是听说要五年才能买房。我目前在省会城市有买房资格，而且首付没问题不大，请问有什么办法买到房吗？银行贷款估计不可行，也没有全款买。非常感谢

@南铀 2019-02-10 01:35:40

征信有这么严重么？

@风起渐凉 错了，小的银行也许会更严，因为小银行扛风险能力更差。总之，征信出问题是很麻烦的。

1443 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 09:24

@tibeteragain 2019-02-09 22:23:44

请问今年天津楼市走向。感觉天津和南京类似。

@南铀 2019-02-10 01:36:19

一个天上一个地下。天津还要往下走，南京妥妥的没问题，关键你能不能买到

@坐井观天不行么 要卖掉。

1444 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 09:25

@wanlij2000 2019-01-29 12:52:47

两个观点值得商榷：

1. 房租问题，目前看北京的房租一年间基本是上涨了至少 20%。

2. 一线城市的房价走向要看政府的经济政策，尤其是放水情况而定，目前已经放了几次了。如果经济依然没有变好的迹象，还是只能放水，一线的房价可能就要回暖了。

另，政府打脸的事情已经无数了。不在乎这次打脸的。

@南铀 2019-01-29 14:49:01

我说了，现在的问题不是放水对于房产问题。而是放水拉不起经济的问题。房产只是小事情。

@空空如也之空翻多 倒不能说和拉美差不多，只是这几年出了些问题。而且苗头很不好。

1445 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 09:26

@千里寻你来此学习 2019-02-09 17:00:32

高楼不易、终于爬到楼主的速度，感谢楼主分享经验总结观点，请问楼主能对豫北濮阳房市情况分析下么？谢谢！

@南铀 2019-02-09 17:09:07

不了解，不过这种四线一般意义都不大了

@千里寻你来此学习 不谢

1447 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 09:26

@七七七 ZJ 2019-02-05 20:17:16

牛刀：晚一年买房，少奋斗十年！老子晚了十年，这辈子不用粪斗了！

@南铀 2019-02-05 20:25:00

牛刀的话都能信？他当年忽悠空军不买房，自己转身在深圳买了几套，早财务自由了

@taozi0806 信牛刀的都 over 了

1448 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 09:28

@ty_东东 939 2019-02-13 07:40:04

楼主您好我是廊坊霸州人，在霸州火车站(北京 943 公交)有一套房子，去年廊坊市中心买了一套，现在夫妻在北京上班，霸州房子(电梯高层房龄 6)想卖了环京环雄还有价值吗

房子肯定可以卖。但环京我是不看好。

本人微博，欢迎关注，并实时交流。

<https://weibo.com/u/6610259870/home?topnav=1&wvr=6>

微博关注“我爱东盟商务区 66”

微博是欢迎大家探讨的，请大家互相转发，谢谢。

1449 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 09:31

@挺好看的兔子 2019-02-11 16:56:26

已关注。那有闲钱现在应该投资点啥？

还是应该投房产，但要投好的房产，不过说实话，现在漏很难捡了。需要认真在当地考察。

本人微博，欢迎关注，并实时交流。

<https://weibo.com/u/6610259870/home?topnav=1&wvr=6>

微博关注“我爱东盟商务区 66”

微博是欢迎大家探讨的，请大家互相转发，谢谢。

1450 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 09:33

@云山一闲人 2019-02-11 19:12:05

楼主说的十七条条都赞同。房观好久没这么兴奋过了。实践出真知。感谢楼主分享！拨开迷雾！

海南真的不行的，基本上前几年进去的，都属于被套了。

本人微博，欢迎关注，并实时交流。

<https://weibo.com/u/6610259870/home?topnav=1&wvr=6>

微博关注“我爱东盟商务区 66”

微博是欢迎大家探讨的，请大家互相转发，谢谢。

1451 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 09:34

@ty_Yiu646 2019-02-12 04:32:47

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F305523847.jpg{EIMAGE}

看得出来，2019 年还是要稳。

本人微博，欢迎关注，并实时交流。

<https://weibo.com/u/6610259870/home?topnav=1&wvr=6>

微博关注“我爱东盟商务区 66”

微博是欢迎大家探讨的，请大家互相转发，谢谢。

1452 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 09:37

@CY 彩云之巅 2019-02-12 08:42:48

你是在吹牛吧，我怎么觉得这是在赤裸裸的吹牛皮呢

你就当是吹牛吧。

本人微博，欢迎关注，并实时交流。

<https://weibo.com/u/6610259870/home?topnav=1&wvr=6>

微博关注“我爱东盟商务区 66”

微博是欢迎大家探讨的，请大家互相转发，谢谢。

1453 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 10:39

@韶颜倾城 2019-02-12 10:03:14

LZ 对南京这么看好，身为南京人有点受宠若惊的感觉。
论坛上都是不看好南京未来的

南京一定没有问题。但现在好盘很难买到。

本人微博，欢迎关注，并实时交流。

<https://weibo.com/u/6610259870/home?topnav=1&wvr=6>

微博关注“我爱东盟商务区 66”

微博是欢迎大家探讨的，请大家互相转发，谢谢。

1455 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 10:40

@浅碧桔梗 2019-02-01 22:23:19

楼主请一定继续更新，我会每天来支持。

在天涯盖楼不易，楼主难得你每个帖子都会回复，摆事实讲道理，真的挺不错的。

我自己做楼主，一般别人不是捣乱，我都会回复，可是我常常留言问别人，都没人理，大概是觉得我 I 这种理财小白问的问题太傻还是怎滴。

我发现，你的思维和我得思维最大的不同，就是，你是商人思维，而我还是老百姓思维，所以我总是胆小怕事，不

会投资，也不敢投资。

@flyingsnows 2019-02-01 22:49:06

我也是经济小白，从小的教育就是勤劳致富，但是你看勤劳能吗。至于说中国与日本的模式我也是听了任大炮的演讲，这也是个实诚人啊。不过，我以前也是从ZF说的为人民服务的角度去理解事情，没考虑到经济。

胆小不会不敢，我也是的。说白了，穷怕了，经济基础决定上层建筑，你看某个流行作家，以前憨憨的，现在感觉自信满满，侃侃而谈，腰包鼓了啊。当然，身无分文，满嘴跑火车的也不是没有，反正撞上了就发大财，撞不上.....

@南铀 2019-02-01 22:51:01

勤劳致不了富，选择大于努力

@CoolBar 2019-02-12 14:18:54

勤劳还是对的，李嘉诚、巴菲特 哪个不勤劳，年纪大了、还努力工作。

富贵在天，楼主有那么多经验、认识，也得工作之外积攒；另外，跑通银行的关系，这个并不是很多人能具备的

这个问题之前我论述过，我的大意是勤劳是基础，而且

在一定阶层上，选择比勤劳更重要。

本人微博，欢迎关注，并实时交流。

<https://weibo.com/u/6610259870/home?topnav=1&wvr=6>

微博关注“我爱东盟商务区 66”

微博是欢迎大家探讨的，请大家互相转发，谢谢。

1456 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 10:43

@钱不多先生日常 2019-02-12 17:27:11

从开帖一口气追随到这里，先祝楼主新年快乐，猪年身体健康，阖家欢乐，从楼主的回复，对楼主德行兼备??，然后请教一下楼主，我做设计的，在武汉这边上班，目前手上40w，看几次楼盘价值洼地都捂盘，其他价格太高，买的话会负债太多，看的三环的边的13000左右，目前两个打算一个是入手江夏区12500左右的精装房，江夏和光谷做配套买的年轻人也多，企业也可以就是没啥学区，配套一般，第二就是买四环天河机场附近靠近姐姐哪里，.....

一、机场肯定不能买；二、最好能通过关系，买到捂盘的，可以给适当手续费；三、刚需不要管价格，马上上车。

本人微博，欢迎关注，并实时交流。

<https://weibo.com/u/6610259870/home?topnav=1&wvr=6>

r=6

微博关注“我爱东盟商务区 66”

微博是欢迎大家探讨的，请大家互相转发，谢谢。

1458 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 10:45

@ty_远方的城 2019-02-12 20:26:54

请教楼主，了解天池山这个楼盘吗，公园式的小区，很大，在民族大道延长线上，这个楼盘怎么样，有购买价值吗？

天池山山顶上的房子不能买。但天池山开发的东一号可以买，其一，这个期的房子不在山上；其二，在民族大道延长线一侧，民族大道延长线以后肯定是利好的。需要核实的是，这期房子是否有 70 年产权。

本人微博，欢迎关注，并实时交流。

<https://weibo.com/u/6610259870/home?topnav=1&wv>

r=6

微博关注“我爱东盟商务区 66”

微博是欢迎大家探讨的，请大家互相转发，谢谢。

1459 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 10:47

@aeonmed 2019-02-12 21:23:32

首先问候一下楼主新春快乐，今天下午到晚上细细看完

楼主分享，非常感谢楼主春节前后辛苦！请教一下楼主，环京地区的未来情况您怎么看？例如：廊坊、三河、大厂、香河、燕郊、固安等地，特别是离北京地理位置最近的燕郊，2017 年史上最严的限购政策以来，房价已由高点时的 3 万多降至 2018 年 10 月份 1.6 万，年底受北京地铁、京唐城际经过燕郊等交通利好的影响，目前房价已连续几月回暖，请教楼主，环京地区比较好的出手购置时间？燕.....

不建议买环京。

1460 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-13 10:54

@sagan33 2019-02-10 19:25:42

还有你对未来的房产税征收细节是怎么大致判断的？

@南铀 2019-02-10 21:17:42

三年内出不来，即使出来，也不是压制房价，而是政府增加税收的手段。前面描述过。

@qiang353 想多了，上有政策下有对策。并且羊毛至少而且必定会大部分出在羊身上。

1461 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-13 11:19

@CoolBar 2019-02-12 14:39:22

看了楼主很多的回帖，大概有 20 条建议。 都是比较中道的

可以看得出来，楼主在生活中比较能克制、该努力的时候也比较能勃发。弘扬正能量，不容易受负面的东西影响，看得出来是个比较积极的人

帖子热度上升，想请教一个非房子问题：

我个人从事技术，一般来说，技术领域一个大的问题、或者复杂的问题，看书、学习能弄明白或者搞定。 核心在于专注，以问题与解决为向导。

与人交往，比如做生意、打交道。 自.....

学技术，关键在于精；人交往，关键在于诚。工作中，只要立足岗位，做好这两点，当领导是水到渠成。

本人微博，欢迎关注，并实时交流。

<https://weibo.com/u/6610259870/home?topnav=1&wvr=6>

微博关注“我爱东盟商务区 66”

微博是欢迎大家探讨的，请大家互相转发，谢谢。

1462 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 11:20

@ty_138450166 2019-02-13 10:41:19

楼主浙江衢州楼市什么行情啊。若果可以分析下。去年我把自己住的一套老破小卖了置换了一套稍微大点的房子。感觉自己高位接盘了。

不置换，老破小也没用。自己住的，大的住得舒服，不要完全考虑投资效益。

1463 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 11:24

@钱不多先生日常 2019-02-12 17:27:11

从开帖一口气追随到这里，先祝楼主新年快乐，猪年身体健康，阖家欢乐，从楼主的回复，对楼主德行兼备??，然后请教一下楼主，我做设计的，在武汉这边上班，目前手上40w，看几次楼盘价值洼地都捂盘，其他价格太高，买的话会负债太多，看的三环的边的13000左右，目前两个打算一个是入手江夏区12500左右的精装房，江夏和光谷做配套买的年轻人也多，企业也可以就是没啥学区，配套一般，第二就是买四环天河机场附近靠近姐姐哪里，.....

@南铀 2019-02-13 10:43:24

一、机场肯定不能买；二、最好能通过关系，买到捂盘的，可以给适当手续费；三、刚需不要管价格，马上上车。

@钱不多先生日常 你的分析是靠谱的。其一，这几年由于精装修横行，问题房非常多，没办法，政策扭曲所致；二、武汉微涨肯定没有问题，部分区域会暴涨；三、六月份上车合适（不是自住），可能会碰到降息。

1464 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 12:04

@钱不多先生日常 2019-02-12 17:27:11

从开帖一口气追随到这里，先祝楼主新年快乐，猪年身体健康，阖家欢乐，从楼主的回复，对楼主德行兼备??，然后请教一下楼主，我做设计的，在武汉这边上班，目前手上40w，看几次楼盘价值洼地都捂盘，其他价格太高，买的话会负债太多，看的三环的边的13000左右，目前两个打算一个是入手江夏区12500左右的精装房，江夏和光谷做配套买的年轻人也多，企业也可以就是没啥学区，配套一般，第二就是买四环天河机场附近靠近姐姐哪里，.....

@南铀 2019-02-13 10:43:24

一、机场肯定不能买；二、最好能通过关系，买到捂盘的，可以给适当手续费；三、刚需不要管价格，马上上车。

@南铀 2019-02-13 11:24:36

@钱不多先生日常 你的分析是靠谱的。其一，这几

年由于精装修横行，问题房非常多，没办法，政策扭曲所致；
二、武汉微涨肯定没有问题，部分区域会暴涨；三、六月份上车合适（不是自住），可能会碰到降息。

@钱不多先生日常 没打扰，也是上班中。其一、有大片土地供应的区域，一般涨得不快；其二、主城区肯定首选，可以买二手房，只要房龄不老就行；其三、刚需，之前说过，尽最大力往最核心地段最大户型买。

1465 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 15:11

@钱不多先生日常 2019-02-12 17:27:11

从开帖一口气追随到这里，先祝楼主新年快乐，猪年身体健康，阖家欢乐，从楼主的回复，对楼主德行兼备??，然后请教一下楼主，我做设计的，在武汉这边上班，目前手上40w，看几次楼盘价值洼地都捂盘，其他价格太高，买的话会负债太多，看的三环的边的13000左右，目前两个打算一个是入手江夏区12500左右的精装房，江夏和光谷做配套买的年轻人也多，企业也可以就是没啥学区，配套一般，第二就是买四环天河机场附近靠近姐姐哪里，.....

@南铀 2019-02-13 10:43:24

一、机场肯定不能买；二、最好能通过关系，买到捂盘

的，可以给适当手续费；三、刚需不要管价格，马上上车。

@南铀 2019-02-13 11:24:36

@钱不多先生日常 你的分析是靠谱的。其一，这几年由于精装修横行，问题房非常多，没办法，政策扭曲所致；二、武汉微涨肯定没有问题，部分区域会暴涨；三、六月份上车合适（不是自住），可能会碰到降息。

@南铀 2019-02-13 12:04:50

@钱不多先生日常 没打扰，也是上班中。其一、有大片土地供应的区域，一般涨得不快；其二、主城区肯定首选，可以买二手房，只要房龄不老就行；其三、刚需，之前说过，尽最大力往最核心地段最大户型买。

@韶颜倾城 其一、我说的供应；其二、南京的奥体概念真的很成功；其三、南京真的很特殊啊，所以我特别看好南京。

1468 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 15:15

@美妞你在哪里 2019-02-03 17:25:57

楼主，南宁毕竟比较小，因为华润中山比较靠近我单位，本人单位在桃源路，你说华润如何？以后朝阳会不会被边缘

化，毕竟五象新区和东盟商务区的崛起

@南铀 2019-02-03 18:36:56

但中山府属于被低估，五象新区溢价了，东山区万象区域永远值得拥有

@为什么我蛋疼 首套肯定是按国家政策。另外中山府最小户型的也基本 150 万以上了。

1469 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 15:16

@yigedu 2019-02-13 14:24:56

拜读了帖子，感谢您的分享心得，诚恳请教：位于苏州下面县级市，家中小孩幼儿园，后期就读的小学和初中在同一条马路，我们自住房距学校和单位都稍远，现手上有最多 50W，看中学校边上一公寓 70+70 叠加 100W(应该是 40-50 年产权的)想自住兼保值，但听楼主所言公寓没有价值，但该周边的 70 年产权学位房价位都在 200-300 万，老破小也要 150+自住的话也不舒服，请问这种情况是否能出手该公寓呢，而且我们买 70 年的话二套房首付 50%也没有.....

问题在于，你这个公寓能读小学和初中么？我从没见过 40-50 年产权的公寓能带学区的。

1470 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 15:23

@六宝妈 2019-02-13 13:27:55

楼主，热点旅游城市的七十年产权旅游公寓怎么看，最近家人买了峨眉山的旅游公寓，五十万左右，

大坑。不用谢。

1471 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 15:30

@yigedu 2019-02-13 14:24:56

拜读了帖子，感谢您的分享心得，诚恳请教：位于苏州下面县级市，家中小孩幼儿园，后期就读的小学和初中在同一条马路，我们自住房距学校和单位都稍远，现手上有最多50W，看中学校边上一公寓70+70叠加100W(应该是40-50年产权的)想自住兼保值，但听楼主所言公寓没有价值，但该周边的70年产权学位房价位都在200-300万，老破小也要150+自住的话也不舒服，请问这种情况是否能出手该公寓呢，而且我们买70年的话二套房首付50%也没有.....

@南铀 2019-02-13 15:16:44

问题在于，你这个公寓能读小学和初中么？我从没见过40-50年产权的公寓能带学区的。

@yigedu 2019-02-13 15:26:41

我们有学区，不是这个公寓的。公寓不带学区买公寓是想住的近点，送小孩和去单位也顺路，然后也是想保值，也没有其他投资渠道放在银行总觉得给别人买房去了

那投资价值就不大了。作为送小朋友上学方便的用途还是可以有。

1473 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 15:40

@钱不多先生日常 2019-02-12 17:27:11

从开帖一口气追随到这里，先祝楼主新年快乐，猪年身体健康，阖家欢乐，从楼主的回复，对楼主德行兼备??，然后请教一下楼主，我做设计的，在武汉这边上班，目前手上40w，看几次楼盘价值洼地都捂盘，其他价格太高，买的话会负债太多，看的三环的边的13000左右，目前两个打算一个是入手江夏区12500左右的精装房，江夏和光谷做配套买的年轻人也多，企业也可以就是没啥学区，配套一般，第二就是买四环天河机场附近靠近姐姐哪里，.....

@南铀 2019-02-13 10:43:24

一、机场肯定不能买；二、最好能通过关系，买到捂盘

的，可以给适当手续费；三、刚需不要管价格，马上上车。

@南铀 2019-02-13 11:24:36

@钱不多先生日常 你的分析是靠谱的。其一，这几年由于精装修横行，问题房非常多，没办法，政策扭曲所致；二、武汉微涨肯定没有问题，部分区域会暴涨；三、六月份上车合适（不是自住），可能会碰到降息。

@南铀 2019-02-13 12:04:50

@钱不多先生日常 没打扰，也是上班中。其一、有大片土地供应的区域，一般涨得不快；其二、主城区肯定首选，可以买二手房，只要房龄不老就行；其三、刚需，之前说过，尽最大力往最核心地段最大户型买。

@南铀 2019-02-13 15:11:51

@韶颜倾城 其一、我说的供应；其二、南京的奥体概念真的很成功；其三、南京真的很特殊啊，所以我特别看好南京。

@韶颜倾城 你的老破小，什么时候能卖出，就什么时候操作啊。另外刚说那个问题的三个原因也只是表象，本质还是南京人民爱房产，氛围太浓厚了。

1474 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 15:42

@yigedu 2019-02-13 14:24:56

拜读了帖子，感谢您的分享心得，诚恳请教：位于苏州下面县级市，家中小孩幼儿园，后期就读的小学和初中在同一条马路，我们自住房距学校和单位都稍远，现手上有最多50W，看中学校边上一公寓70+70叠加100W(应该是40-50年产权的)想自住兼保值，但听楼主所言公寓没有价值，但该周边的70年产权学位房价位都在200-300万，老破小也要150+自住的话也不舒服，请问这种情况是否能出手该公寓呢，而且我们买70年的话二套房首付50%也没有.....

@南铀 2019-02-13 15:16:44

问题在于，你这个公寓能读小学和初中么？我从没见过40-50年产权的公寓能带学区的。

@yigedu 2019-02-13 15:26:41

我们有学区，不是这个公寓的。公寓不带学区买公寓是想住的近点，送小孩和去单位也顺路，然后也是想保值，也没有其他投资渠道放在银行总觉得给别人买房去了

@南铀 2019-02-13 15:30:44

那投资价值就不大了。作为送小朋友上学方便的用途还是可以有的。

@yigedu 2019-02-13 15:40:14

微博已经关注，非常感谢楼主的回复。也不算投资，想着能保值能抵御通货膨胀，毕竟也能住到，您觉得现在小县城的趋势基本都是横盘吗？该公寓价格从去年十月到现在就没有变过，但是都不肯降价，我现在观望不确定还能不能降一点。

县城肯定是横盘了。但县城也并非没有有价值的物业。前面我分析过，只是一般人买不到，都在关系深厚或者有黑势力背景的人手上。不建议投资县城。而且县城很快就会出现财政衰竭。

1476 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-13 15:58

@龙归城村民 2019-02-12 11:45:49

山东淄博房价会降吗？又投资了一个学区房，贷款 20 年，用住房公积金，要不要提前还款呢？

@15695448997 2019-02-13 15:53:09

在张店哪里的小区？我也在张店这边

张店是什么地方？

1478 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 16:05

@yigedu 2019-02-13 14:24:56

拜读了帖子，感谢您的分享心得，诚恳请教：位于苏州下面县级市，家中小孩幼儿园，后期就读的小学 and 初中在同一条马路，我们自住房距学校和单位都稍远，现手上有最多 50W，看中学校边上一公寓 70+70 叠加 100W（应该是 40-50 年产权的）想自住兼保值，但听楼主所言公寓没有价值，但该周边的 70 年产权学位房价位都在 200-300 万，老破小也要 150+自住的话也不舒服，请问这种情况是否能出手该公寓呢，而且我们买 70 年的话二套房首付 50%也没有.....

@南铀 2019-02-13 15:16:44

问题在于，你这个公寓能读小学和初中么？我从没见过 40-50 年产权的公寓能带学区的。

@yigedu 2019-02-13 15:26:41

我们有学区，不是这个公寓的。公寓不带学区买公寓是想住的近点，送小孩和去单位也顺路，然后也是想保值，也没有其他投资渠道放在银行总觉得给别人买房去了

@南铀 2019-02-13 15:30:44

那投资价值就不大了。作为送小朋友上学方便的用途还是可以有的。

@yigedu 2019-02-13 15:40:14

微博已经关注，非常感谢楼主的回复。也不算投资，想着能保值能抵御通货膨胀，毕竟也能住到，您觉得现在小县城的趋势基本都是横盘吗？该公寓价格从去年十月到现在就没有变过，但是都不肯降价，我现在观望不确定还能不能降一点。

@南铀 2019-02-13 15:42:30

县城肯定是横盘了。但县城也并非没有有价值的物业。前面我分析过，只是一般人买不到，都在关系深厚或者有黑势力背景的人手上。不建议投资县城。而且县城很快就会出现财政衰竭。

县城稍微有点本事的人都上省会了。

1480 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-13 16:06

@yigedu 2019-02-13 14:24:56

拜读了帖子，感谢您的分享心得，诚恳请教：位于苏州下面县级市，家中小孩幼儿园，后期就读的小学 and 初中在同一条马路，我们自住房距学校和单位都稍远，现手上有最多 50W，看中学校边上一公寓 70+70 叠加 100W(应该是 40-50 年产权的)想自住兼保值，但听楼主所言公寓没有价值，但该周边的 70 年产权学位房价位都在 200-300 万，老破小也要 150+自住的话也不舒服，请问这种情况是否能出手该公寓呢，而且我们买 70 年的话二套房首付 50%也没有.....

@南铀 2019-02-13 15:16:44

问题在于，你这个公寓能读小学和初中么？我从没见过 40-50 年产权的公寓能带学区的。

@yigedu 2019-02-13 15:26:41

我们有学区，不是这个公寓的。公寓不带学区买公寓是想住的近点，送小孩和去单位也顺路，然后也是想保值，也没有其他投资渠道放在银行总觉得给别人买房去了

@南铀 2019-02-13 15:30:44

那投资价值就不大了。作为送小朋友上学方便的用途还是可以有。

@yigedu 2019-02-13 15:40:14

微博已经关注，非常感谢楼主的回复。也不算投资，想着能保值能抵御通货膨胀，毕竟也能住到，您觉得现在小县城的趋势基本都是横盘吗？该公寓价格从去年十月到现在就没有变过，但是都不肯降价，我现在观望不确定还能不能降一点。

@南铀 2019-02-13 15:42:30

县城肯定是横盘了。但县城也并非没有有价值的物业。前面我分析过，只是一般人买不到，都在关系深厚或者有黑势力背景的人手上。不建议投资县城。而且县城很快就会出现财政衰竭。

@yigedu 2019-02-13 16:03:14

再次感谢楼主，我这也不能算投资也想自住，毕竟 50W 不能投资什么吧，我这和上海相邻，财政基本不好不坏，准备保值为主，现金贬值太快

那祝你好运！

1481 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-13 16:09

@六宝妈 2019-02-13 13:27:55

楼主，热点旅游城市的七十年产权旅游公寓怎么看，最近家人买了峨眉山的旅游公寓，五十万左右，

@南铀 2019-02-13 15:23:08

大坑。不用谢。

@六宝妈 什么鬼 40 年的酒店式公寓还有旅游地产，都是大坑。不接受质疑。

1482 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 16:17

@钱不多先生日常 2019-02-12 17:27:11

从开帖一口气追随到这里，先祝楼主新年快乐，猪年身体健康，阖家欢乐，从楼主的回复，对楼主德行兼备??，然后请教一下楼主，我做设计的，在武汉这边上班，目前手上40w，看几次楼盘价值洼地都捂盘，其他价格太高，买的话会负债太多，看的三环的边的 13000 左右，目前两个打算一个是入手江夏区 12500 左右的精装房，江夏和光谷做配套买的年轻人也多，企业也可以就是没啥学区，配套一般，第二就是买四环天河机场附近靠近姐姐哪里，.....

@南铀 2019-02-13 10:43:24

一、机场肯定不能买；二、最好能通过关系，买到捂盘

的，可以给适当手续费；三、刚需不要管价格，马上上车。

@南铀 2019-02-13 11:24:36

@钱不多先生日常 你的分析是靠谱的。其一，这几年由于精装修横行，问题房非常多，没办法，政策扭曲所致；二、武汉微涨肯定没有问题，部分区域会暴涨；三、六月份上车合适（不是自住），可能会碰到降息。

@南铀 2019-02-13 12:04:50

@钱不多先生日常 没打扰，也是上班中。其一、有大片土地供应的区域，一般涨得不快；其二、主城区肯定首选，可以买二手房，只要房龄不老就行；其三、刚需，之前说过，尽最大力往最核心地段最大户型买。

@南铀 2019-02-13 15:11:51

@韶颜倾城 其一、我说的供应；其二、南京的奥体概念真的很成功；其三、南京真的很特殊啊，所以我特别看好南京。

@南铀 2019-02-13 15:40:06

@韶颜倾城 你的老破小，什么时候能卖出，就什么时候操作啊。另外刚说那个问题的三个原因也只是表象，本

质还是南京人民爱房产，氛围太浓厚了。

@韶颜倾城 我觉得南京今年的涨幅就会不错。能早换就早换。不过老破小要卖到心理价位。困难不小。当然这只是我个人意见。具体还得你本人拿主意。

1483 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 16:19

@六宝妈 2019-02-13 13:27:55

楼主，热点旅游城市的七十年产权旅游公寓怎么看，最近家人买了峨眉山的旅游公寓，五十万左右，

@南铀 2019-02-13 15:23:08

大坑。不用谢。

@南铀 2019-02-13 16:09:39

@六宝妈 什么鬼 40 年的酒店式公寓还有旅游地产，都是大坑。不接受质疑。

70 年的旅游地产第一次见。

1484 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 16:21

@yigedu 2019-02-13 14:24:56

拜读了帖子，感谢您的分享心得，诚恳请教：位于苏州下面县级市，家中小孩幼儿园，后期就读的小学和初中在同一条马路，我们自住房距学校和单位都稍远，现手上有最多50W，看中学校边上一公寓70+70叠加100W(应该是40-50年产权的)想自住兼保值，但听楼主所言公寓没有价值，但该周边的70年产权学位房价位都在200-300万，老破小也要150+自住的话也不舒服，请问这种情况是否能出手该公寓呢，而且我们买70年的话二套房首付50%也没有.....

@南铀 2019-02-13 15:16:44

问题在于，你这个公寓能读小学和初中么？我从没见过40-50年产权的公寓能带学区的。

@yigedu 2019-02-13 15:26:41

我们有学区，不是这个公寓的。公寓不带学区买公寓是想住的近点，送小孩和去单位也顺路，然后也是想保值，也没有其他投资渠道放在银行总觉得给别人买房去了

@南铀 2019-02-13 15:30:44

那投资价值就不大了。作为送小朋友上学方便的用途还是可以有。

@yigedu 2019-02-13 15:40:14

微博已经关注，非常感谢楼主的回复。也不算投资，想着能保值能抵御通货膨胀，毕竟也能住到，您觉得现在小县城的趋势基本都是横盘吗？该公寓价格从去年十月到现在就没有变过，但是都不肯降价，我现在观望不确定还能不能降一点。

@南铀 2019-02-13 15:42:30

县城肯定是横盘了。但县城也并非没有有价值的物业。前面我分析过，只是一般人买不到，都在关系深厚或者有黑势力背景的人手上。不建议投资县城。而且县城很快就会出现财政衰竭。

@yigedu 2019-02-13 16:03:14

再次感谢楼主，我这也不能算投资也想自住，毕竟 50W 不能投资什么吧，我这和上海相邻，财政基本不好不坏，准备保值为主，现金贬值太快

@南铀 2019-02-13 16:06:02

那祝你好运！

@yigedu 2019-02-13 16:19:43

感谢，会继续关注您

客气。

1486 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 16:21

@六宝妈 2019-02-13 13:27:55

楼主，热点旅游城市的七十年产权旅游公寓怎么看，最近家人买了峨眉山的旅游公寓，五十万左右，

@南铀 2019-02-13 15:23:08

大坑。不用谢。

@南铀 2019-02-13 16:09:39

@六宝妈 什么鬼 40 年的酒店式公寓还有旅游地产，都是大坑。不接受质疑。

@南铀 2019-02-13 16:19:00

70 年的旅游地产第一次见。

这和那种二三十万什么地铁口旺铺本质是一样的。

1487 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 16:36

@tshinsi 2019-02-13 16:29:32

楼主，请问东兴市的房子可以买吗？

东兴是一个县，我多次说过县城最好不要动，当然防城港也不咋地，现在绝对大坑了，绝对高点，被东北人炒高了。

1489 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 16:43

@tshinsi 2019-02-13 16:29:32

楼主，请问东兴市的房子可以买吗？

@南铀 2019-02-13 16:36:02

东兴是一个县，我多次说过县城最好不要动，当然防城港也不咋地，现在绝对大坑了，绝对高点，被东北人炒高了。

@tshinsi 2019-02-13 16:38:45

谢谢楼主回复。

不客气

1491 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 16:44

@钱不多先生日常 2019-02-12 17:27:11

从开帖一口气追随到这里，先祝楼主新年快乐，猪年身

体健康，阖家欢乐，从楼主的回复，对楼主德行兼备??，然后请教一下楼主，我做设计的，在武汉这边上班，目前手上40w，看几次楼盘价值洼地都捂盘，其他价格太高，买的话会负债太多，看的三环的边的13000左右，目前两个打算一个是入手江夏区12500左右的精装房，江夏和光谷做配套买的年轻人也多，企业也可以就是没啥学区，配套一般，第二就是买四环天河机场附近靠近姐姐哪里，.....

@南铀 2019-02-13 10:43:24

一、机场肯定不能买；二、最好能通过关系，买到捂盘的，可以给适当手续费；三、刚需不要管价格，马上上车。

@南铀 2019-02-13 11:24:36

@钱不多先生日常 你的分析是靠谱的。其一，这几年由于精装修横行，问题房非常多，没办法，政策扭曲所致；二、武汉微涨肯定没有问题，部分区域会暴涨；三、六月份上车合适（不是自住），可能会碰到降息。

@南铀 2019-02-13 12:04:50

@钱不多先生日常 没打扰，也是上班中。其一、有大片土地供应的区域，一般涨得不快；其二、主城区肯定首选，可以买二手房，只要房龄不老就行；其三、刚需，之前

说过，尽最大力往最核心地段最大户型买。

@南铀 2019-02-13 15:11:51

@韶颜倾城 其一、我说的供应；其二、南京的奥体概念真的很成功；其三、南京真的很特殊啊，所以我特别看好南京。

@南铀 2019-02-13 15:40:06

@韶颜倾城 你的老破小，什么时候能卖出，就什么时候操作啊。另外刚说那个问题的三个原因也只是表象，本质还是南京人民爱房产，氛围太浓厚了。

@南铀 2019-02-13 16:17:00

@韶颜倾城 我觉得南京今年的涨幅就会不错。能早换就早换。不过老破小要卖到心理价位。困难不小。当然这只是我个人意见。具体还得你本人拿主意。

@韶颜倾城 不可能出现 15-17 年那种翻倍涨，我说的大涨也就是 20-30% 的幅度，其实这个幅度你也受不了了，因为基数太大。

1493 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 16:44

@龙归城村民 2019-02-12 11:45:49

山东淄博房价会降吗？又投资了一个学区房，贷款 20 年，用住房公积金，要不要提前还款呢？

@15695448997 2019-02-13 15:53:09

在张店哪里的小区？我也在张店这边

@南铀 2019-02-13 15:58:16

张店是什么地方？

@15695448997 2019-02-13 16:43:23

淄博

哦

1494 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 16:49

@暂时的鸵鸟 2019-02-13 16:46:46

看了这么多房帖子，就你的最靠谱。以前要不就是疯狂看多，要不就往死里看空。都是自说自话，只捡对自己有利的因素，无视其他条件。就像一群玩掷骰子的赌徒

要看时间点，以前我也是疯狂赌多的，否则也不会买这

么多房子。还是那句话，没有一条经验可以一劳永逸的。比如“京沪永远涨”“学区永远涨”

1497 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 16:51

@CoolBar 2019-02-13 16:46:08

谢楼主回答。还有一个问题，想问楼主：

杭州房价很高，自己也买不起。岁数大了，混的也差，其中的一些原由、和家庭也有关系；一步赶不上，步步赶不上。北京（09年）、杭州（15年）均错过买房时机，原由是自己手头钱不够；13年还生过病。

现在住在杭州的余杭临平，倒个地铁去市区1个半小时，去滨江2小时。感觉很辛苦。老家在金华，金华也涨到2万了，应该会长期横盘（3-5年）。感觉冲进去，被绞肉机搅和；或者.....

一、的确是一步错，步步错，而且现在想通过买房改变命运可能性不大了；其二、金华的两万应该是高点，我也不建议买；其三，说点残酷的，你这种情况，保持就挺好，要知道能成功早成功了，其实稳健的生活说不定才是正确的途径。normal也许就是你的巅峰了。有说的得罪之处，还请海涵！

1498 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 16:53

@CoolBar 2019-02-13 16:46:08

谢楼主回答。还有一个问题，想问楼主：

杭州房价很高，自己也买不起。岁数大了，混的也差，其中的一些原由、和家庭也有关系；一步赶不上，步步赶不上。北京（09年）、杭州（15年）均错过买房时机，原因是自己手头钱不够；13年还生过病。

现在住在杭州的余杭临平，倒个地铁去市区1个半小时，去滨江2小时。感觉很辛苦。老家在金华，金华也涨到2万了，应该会长期横盘（3-5年）。感觉冲进去，被绞肉机搅和；或者.....

再多说一句，良好的心态才是最大的福气。

1499 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 17:01

@钱不多先生日常 2019-02-12 17:27:11

从开帖一口气追随到这里，先祝楼主新年快乐，猪年身体健康，阖家欢乐，从楼主的回复，对楼主德行兼备??，然后请教一下楼主，我做设计的，在武汉这边上班，目前手上40w，看几次楼盘价值洼地都捂盘，其他价格太高，买的话会负债太多，看的三环的边的13000左右，目前两个打算一个是入手江夏区12500左右的精装房，江夏和光谷做配套买

的年轻人也多，企业也可以就是没啥学区，配套一般，第二就是买四环天河机场附近靠近姐姐哪里，.....

@南铀 2019-02-13 10:43:24

一、机场肯定不能买；二、最好能通过关系，买到捂盘的，可以给适当手续费；三、刚需不要管价格，马上上车。

@南铀 2019-02-13 11:24:36

@钱不多先生日常 你的分析是靠谱的。其一，这几年由于精装修横行，问题房非常多，没办法，政策扭曲所致；二、武汉微涨肯定没有问题，部分区域会暴涨；三、六月份上车合适（不是自住），可能会碰到降息。

@南铀 2019-02-13 12:04:50

@钱不多先生日常 没打扰，也是上班中。其一、有大片土地供应的区域，一般涨得不快；其二、主城区肯定首选，可以买二手房，只要房龄不老就行；其三、刚需，之前说过，尽最大力往最核心地段最大户型买。

@南铀 2019-02-13 15:11:51

@韶颜倾城 其一、我说的供应；其二、南京的奥体概念真的很成功；其三、南京真的很特殊啊，所以我特别看

好南京。

@南铀 2019-02-13 15:40:06

@韶颜倾城 你的老破小，什么时候能卖出，就什么时候操作啊。另外刚说那个问题的三个原因也只是表象，本质还是南京人民爱房产，氛围太浓厚了。

@南铀 2019-02-13 16:17:00

@韶颜倾城 我觉得南京今年的涨幅就会不错。能早换就早换。不过老破小要卖到心理价位。困难不小。当然这只是我个人意见。具体还得你本人拿主意。

@南铀 2019-02-13 16:44:03

@韶颜倾城 不可能出现 15-17 年那种翻倍涨，我说的大涨也就是 20-30%的幅度，其实这个幅度你也受不了了，因为基数太大。

南京会缩小和一线的差距，但如果再翻倍涨，那直接变一线了。那是不可能的。一线就是一个盖。

1501 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 17:02

@u_109495864 2019-02-13 16:57:14

马

谢谢

1502 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-13 17:15

@指尖微凉 TY 2019-02-13 17:13:51

已关注

谢谢

1504 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-13 17:20

@暂时的鸵鸟 2019-02-13 17:16:23

楼主，有个案例想向你请教：山西太原属于落后省份省会，目前大搞建设，房子盖得到处都是（房子质量和小区环境看着比前些年好），但房子太多了，最直接的反应就是房租起不来，甚至一年低过一年。空房很多，但开发商似乎不着急，仍然在不停盖，而且价格一直涨。我想政府和开发商也不傻，这么做可能也有他的盘算：先把基建、环境搞起来，再吸引企业和人口入住？反正我是不太明白，眼看租售比越来越低，不知后面会如何演进。想请.....

对的，太原没戏，虽然我看好省份，但太原是我最不看

好的省会之一。空气差，环境污染大，官场还黑暗。

1506 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 17:27

@户用名 2019-02-13 17:24:01

请问楼主，您有那么多套房子，有没有遇到买的房子邻居不太好的情况，比如楼上有“”精神bing“”的，爱上访爱对社会不满，邻居和街道都说是没证的精神bing，不明原因的往楼下漏水（现在不漏了），平时倒是不打人毁物看不出什么，房子是80年代的高校家属楼，买来装修后没住过，漏水后才知道楼上人不太正常，不知道怎样卖掉这样的房子？谢谢

我最近刚遇到这种情况。不过我的多数房子都是投资，自己不住。最近这一次是一个租客的楼下的住户，有精神衰弱，老怀疑上面我的租客故意大声走路。这种情况，我只能压我的租客，和下面的住户好好谈谈。后来谈过，也没啥事了，毕竟都是要继续生活在里面。

1508 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 17:28

@钱不多先生日常 2019-02-12 17:27:11

从开帖一口气追随到这里，先祝楼主新年快乐，猪年身体健康，阖家欢乐，从楼主的回复，对楼主德行兼备??，然

后请教一下楼主，我做设计的，在武汉这边上班，目前手上40w，看几次楼盘价值洼地都捂盘，其他价格太高，买的话会负债太多，看的三环的边的13000左右，目前两个打算一个是入手江夏区12500左右的精装房，江夏和光谷做配套买的年轻人也多，企业也可以就是没啥学区，配套一般，第二就是买四环天河机场附近靠近姐姐哪里，.....

@南铀 2019-02-13 10:43:24

一、机场肯定不能买；二、最好能通过关系，买到捂盘的，可以给适当手续费；三、刚需不要管价格，马上上车。

@南铀 2019-02-13 11:24:36

@钱不多先生日常 你的分析是靠谱的。其一，这几年由于精装修横行，问题房非常多，没办法，政策扭曲所致；二、武汉微涨肯定没有问题，部分区域会暴涨；三、六月份上车合适（不是自住），可能会碰到降息。

@南铀 2019-02-13 12:04:50

@钱不多先生日常 没打扰，也是上班中。其一、有大片土地供应的区域，一般涨得不快；其二、主城区肯定首选，可以买二手房，只要房龄不老就行；其三、刚需，之前说过，尽最大力往最核心地段最大户型买。

@南铀 2019-02-13 15:11:51

@韶颜倾城 其一、我说的供应；其二、南京的奥体概念真的很成功；其三、南京真的很特殊啊，所以我特别看好南京。

@南铀 2019-02-13 15:40:06

@韶颜倾城 你的老破小，什么时候能卖出，就什么时候操作啊。另外刚说那个问题的三个原因也只是表象，本质还是南京人民爱房产，氛围太浓厚了。

@南铀 2019-02-13 16:17:00

@韶颜倾城 我觉得南京今年的涨幅就会不错。能早换就早换。不过老破小要卖到心理价位。困难不小。当然这只是我个人意见。具体还得你本人拿主意。

@南铀 2019-02-13 16:44:03

@韶颜倾城 不可能出现 15-17 年那种翻倍涨，我说的大涨也就是 20-30% 的幅度，其实这个幅度你也受不了了，因为基数太大。

@南铀 2019-02-13 17:01:38

南京会缩小和一线的差距，但如果再翻倍涨，那直接变一线了。那是不可能的。一线就是一个盖。

@钱不多先生日常 翻一下官方数据，武汉的人口是净流入的啊

1509 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 17:32

@七七七 ZJ 2019-02-05 20:17:16

牛刀：晚一年买房，少奋斗十年！老子晚了十年，这辈子不用粪斗了！

@南铀 2019-02-05 20:25:00

牛刀的话都能信？他当年忽悠空军不买房，自己转身在深圳买了几套，早财务自由了

@南铀 2019-02-13 09:26:39

@taozi0806 信牛刀的都 over 了

@taozi0806 对的，房子主要价值是附加价值，或者说社会地位。

1510 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 17:51

@沐浴晴天 2014 2019-02-13 17:48:50

楼主最不看好那几个省会城市？怎么看乌鲁木齐？最近感觉去乌鲁木齐打工人挺多的

政治不稳定，也不看好。

1512 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 18:43

@ty_远方的城 2019-02-13 18:14:06

谢谢楼主非常感谢！借楼主慧眼，天池山周边楼盘和龙岗新区合景天峻广场周边楼盘的地理位置发展潜力哪个更好？

长期看，是天池山周边。现在不是据说又恢复6号线了么？再加上民族大道延长线。

1514 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 19:52

@钱不多先生日常 2019-02-13 19:39:39

楼主在多问一句，家里农村户口，有田地十几亩那种，户口迁移到城市买房子有没有必要，然后问下关于以后城市户口和农村户口的走向，未来养老好像会是问题

不是一线的户口，在哪都一样。

1517 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 19:54

@aeonmed 2019-02-12 21:23:32

首先问候一下楼主新春快乐，今天下午到晚上细细看完楼主分享，非常感谢楼主春节前后辛苦！请教一下楼主，环京地区的未来情况您怎么看？例如：廊坊、三河、大厂、香河、燕郊、固安等地，特别是离北京地理位置最近的燕郊，2017 年史上最严的限购政策以来，房价已由高点时的 3 万多降至 2018 年 10 月份 1.6 万，年底受北京地铁、京唐城际经过燕郊等交通利好的影响，目前房价已连续几月回暖，请教楼主，环京地区比较好的出手购置时间？燕.....

@南铀 2019-02-13 10:47:02

不建议买环京。

@aeonmed 环京应该是振荡。既不是 U 也不是 V，所以风险比较大

1518 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 20:21

@aeonmed 2019-02-12 21:23:32

首先问候一下楼主新春快乐，今天下午到晚上细细看完楼主分享，非常感谢楼主春节前后辛苦！请教一下楼主，环

京地区的未来情况您怎么看？例如：廊坊、三河、大厂、香河、燕郊、固安等地，特别是离北京地理位置最近的燕郊，2017 年史上最严的限购政策以来，房价已由高点时的 3 万多降至 2018 年 10 月份 1.6 万，年底受北京地铁、京唐城际经过燕郊等交通利好的影响，目前房价已连续几月回暖，请教楼主，环京地区比较好的出手购置时间？燕.....

@南铀 2019-02-13 10:47:02

不建议买环京。

@南铀 2019-02-13 19:54:38

@aeonmed 环京应该是振荡。既不是 U 也不是 V，所以风险比较大

@aeonmed 2019-02-13 20:19:48

感谢楼主再次回复，微博已关注。

不客气

1520 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-13 20:25

@ty_远方的城 2019-02-13 18:14:06

谢谢楼主非常感谢！借楼主慧眼，天池山周边楼盘和龙

岗新区合景天峻广场周边楼盘的地理位置发展潜力哪个更好？

@南铀 2019-02-13 18:43:50

长期看，是天池山周边。现在不是据说又恢复6号线了么？再加上民族大道延长线。

@ty_远方的城 南宁捡漏的盘不多了，暂时也会是横盘。五象新区溢价了，需要未来一两年来消化房价；东商区万象区域肯定看好，但单价也比较高（如果你有闲钱，也还是可以买）；民族大道延长线肯定是未来，但是时机还未到。

1521 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 20:43

@aeonmed 2019-02-12 21:23:32

首先问候一下楼主新春快乐，今天下午到晚上细细看完楼主分享，非常感谢楼主春节前后辛苦！请教一下楼主，环京地区的未来情况您怎么看？例如：廊坊、三河、大厂、香河、燕郊、固安等地，特别是离北京地理位置最近的燕郊，2017年史上最严的限购政策以来，房价已由高点时的3万多降至2018年10月份1.6万，年底受北京地铁、京唐城际经过燕郊等交通利好的影响，目前房价已连续几月回暖，请教楼主，环京地区比较好的出手购置时间？燕.....

@南铀 2019-02-13 10:47:02

不建议买环京。

@南铀 2019-02-13 19:54:38

@aeonmed 环京应该是振荡。既不是 U 也不是 V，所以风险比较大

@aeonmed 2019-02-13 20:34:18

感谢楼主再次回复，微博已关注。

不客气

1525 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 20:44

@ty_远方的城 2019-02-13 20:36:00

好的谢谢楼主，以后有不懂的再向您请教。

欢迎来讨论。

1526 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 21:18

@钱不多先生日常 2019-02-13 19:39:39

楼主在多问一句，家里农村户口，有田地十几亩那种，

户口迁移到城市买房子有没有必要，然后问下关于以后城市户口和农村户口的走向，未来养老好像会是问题

@南铀 2019-02-13 19:52:34

不是一线的户口，在哪都一样。

@钱不多先生日常 农村不会再起什么风浪，除非倒退。

1527 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 21:19

@ty_远方的城 2019-02-13 20:36:00

好的谢谢楼主，以后有不懂的再向您请教。

@南铀 2019-02-13 20:44:30

欢迎来讨论。

谢谢

1528 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 23:18

@ty_cr380 2019-02-13 22:33:32

看了您微博中兑换券和生产兑换券机器的文章，很受启发，谢谢分享！

??????

1532 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 23:19

@依梦儿 2014 2019-02-13 22:33:14

在微博搜索昵称,没有出来楼主的微博,百度也查过了,
怎么操作都不行

1533 楼

作者:南铀 日期:2019-02-13 23:20

@ty_米九 437 2019-02-13 23:09:23

敬爱的楼主大人,请教下楼主对南京一直很看好,请问
如果您在南京购买改善性兼有保值性住房,您会考虑哪里买
或者那些楼盘,河西的房价现在这么贵,还能进去挤一挤嘛,
现有资金 150 万左右,(卖房所得,想用来买改善房的)每月
还贷能力够一够 1 万五左右,我们是首套房,请给些宝贵
意见,不胜感激

150 万刚好合适首付啊,而且一个月还能还贷一万五。
河西还可以考虑

1534 楼

作者:南铀 日期:2019-02-14 09:00

@钱不多先生日常 2019-02-13 19:39:39

楼主在多问一句，家里农村户口，有田地十几亩那种，
户口迁移到城市买房子有没有必要，然后问下关于以后城市户口和农村户口的走向，未来养老好像会是问题

@南铀 2019-02-13 19:52:34

不是一线的户口，在哪都一样。

@小圆子 sarahfly 户口和读书什么痛苦有什么关系？
逻辑在哪里？

1538 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-14 09:03

@leon79823 2019-02-14 01:55:25

泰国房产怎么看包租三年

坑。

1539 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-14 09:03

@ty_米九 437 2019-02-14 00:09:13

谢谢您的回复，这是目前我们最大的努力，河西的限价房，大概4万左右一平，对首付要求都很高，七八成这样，对于我们太吃力，除了河西，您看看还有什么自住方便升值空间较大的板块推荐，新房二手房都可以，谢谢

4 万在南京不算贵。如果这个搞不定，可能你选择的面会比较小了。

1540 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-14 09:07

@依梦儿 2014 2019-02-13 22:33:14

在微博搜索昵称，没有出来楼主的微博，百度也查过了，怎么操作都不行

1541 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-14 09:28

三十二、说说移民。首先阐述我本人一向的观点。我从读书以来一直是旗帜鲜明的认为移民没有用。为什么？第一、从古到今，任何种族的融合都是个大问题，不经过长时间的斗争，更重要的是通婚，人种融合，都很难达到民族融合。说白了，异族是很难得到本族的尊重；第二、国外各种潜规则没有，国内则是各种潜规则，显然在潜规则多的地方活得舒服；第三、一直以来，各种中国崩溃论误导民众，其实我们没必要这么自卑，现实情况是，我们既没有主流媒体吹得那么好，但更不是崩溃论坛上说的那么不堪。实际上，我们大多数城市，尤其是省会，生活水平其实比大多数发达国家要好。所以你的命运只能和天朝同在。第三十二个观点。

1542 楼

作者:南铀 日期:2019-02-14 10:00

@我还能说什么呐 2019-02-14 09:38:47

您好，请问石家庄未来房价走势怎么看？16.17 年涨了一大波，18 跌了些。以后有可能会涨到均价 3 万一平么？

三年内不可能达到这个价格。但你说以后，那肯定会啊，通胀水平都不同。

1544 楼

作者:南铀 日期:2019-02-14 10:01

@南铀 2019-02-14 09:28:53

三十二、说说移民。首先阐述我本人一向的观点。我从读书以来一直是旗帜鲜明的认为移民没有用。为什么？第一、从古到今，任何种族的融合都是个大问题，不经过长时间的斗争，更重要的是通婚，人种融合，都很难达到民族融合。说白了，异族是很难得到本族的尊重；第二、国外各种潜规则没有，国内则是各种潜规则，显然在潜规则多的地方活得舒服；第三、一直以来，各种中国崩溃论误导民众，其实我们没必要这么自卑，现实情况是，我.....

当年我就说，海归变海带是必然走势

1545 楼

作者:南铀 日期:2019-02-14 10:02

@南铀 2019-02-14 09:28:53

三十二、说说移民。首先阐述我本人一向的观点。我从读书以来一直是旗帜鲜明的认为移民没有用。为什么？第一、从古到今，任何种族的融合都是个大问题，不经过长时间的斗争，更重要的是通婚，人种融合，都很难达到民族融合。说白了，异族是很难得到本族的尊重；第二、国外各种潜规则没有，国内则是各种潜规则，显然在潜规则多的地方活得舒服；第三、一直以来，各种中国崩溃论误导民众，其实我们没必要这么自卑，现实情况是，我.....

其实大部分牛人，都是国外留条后路，回国享受各种福利。

1546 楼

作者:南铀 日期:2019-02-14 10:06

@南铀 2019-02-14 09:28:53

三十二、说说移民。首先阐述我本人一向的观点。我从读书以来一直是旗帜鲜明的认为移民没有用。为什么？第一、从古到今，任何种族的融合都是个大问题，不经过长时间的斗争，更重要的是通婚，人种融合，都很难达到民族融合。说白了，异族是很难得到本族的尊重；第二、国外各种潜规则没有，国内则是各种潜规则，显然在潜规则多的地方活得

舒服；第三、一直以来，各种中国崩溃论误导民众，其实我们没必要这么自卑，现实情况是，我.....

就算你的下一代融合进入了西方社会，那也是黄皮肤的白种人而已。严格来说，也不算中国人了。没有任何意义。

1547 楼

作者:南铀 日期:2019-02-14 10:11

三十三、说说六个钱包掏空消费降级的问题。近来这种声音颇响亮。很多人人言亦言，没有自己的观点。我的看法是，六个钱包掏空了，你更要消费，为什么？其一、六个钱包掏空，买了最大的资产房子。整个人生最大的后顾之忧都解决了，你还担心什么，应该放心消费；其二、日常消费对于房子来说简直九牛一毛，多点少点根本不能影响你的基本生活，这种声音简直是无病呻吟；其三、货币的本质就是贬值。根本不需要留钞票，需要留适当的债务，更重要的是锻炼自己挣钱的能力和保持现金流的能力。多消费，更能激发你每天努力力的干活，满满的正能量。第三十三个观点。

1548 楼

作者:南铀 日期:2019-02-14 10:18

@南铀 2019-02-14 10:11:09

三十三、说说六个钱包掏空消费降级的问题。近来这种声音颇响亮。很多人人言亦言，没有自己的观点。我的看法

是，六个钱包掏空了，你更要消费，为什么？其一、六个钱包掏空，买了最大的资产房子。整个人生最大的后顾之忧都解决了，你还担心什么，应该放心消费；其二、日常消费对于房子来说简直九牛一毛，多点少点根本不能影响你的基本生活，这种声音简直是无病呻吟；其三、货币的本质就是贬值。根本不需要留钞票，需要留适当的.....

@华化十常 极端情况肯定不可取。而且我一直强调现金流的重要性。

1550 楼

作者:南铀 日期:2019-02-14 10:20

@钱不多先生日常 2019-02-14 10:15:15

情人节快乐楼主，央行在汇率和楼市相反的，大面积放水概率很小，一线房价长期压制，二线补涨差不多，没的货币支持利率也搞情况下成都，武汉，合肥还能暴涨么，愿闻其详

暴涨的概率，武汉》合肥》成都。我倒认为汇率和楼市在天朝关联性不大。任何经济理论，在天朝面前都要失效。D的领导才是王道。

1551 楼

作者:南铀 日期:2019-02-14 10:30

@钱不多先生日常 2019-02-14 10:15:15

情人节快乐楼主，央行在汇率和楼市相反的，大面积防水概率很小，一线房价长期压制，二线补涨差不多，没的货币支持利率也搞情况下成都，武汉，合肥还能暴涨么，愿闻其详

@南铀 2019-02-14 10:20:13

暴涨的概率，武汉》合肥》成都。我倒认为汇率和楼市在天朝关联性不大。任何经济理论，在天朝面前都要失效。D的领导才是王道。

打错，应该是大涨。下半年到明年上半年之间的概率比较大。

1552 楼

作者:南铀 日期:2019-02-14 10:45

@南铀 2019-02-14 10:11:09

三十三、说说六个钱包掏空消费降级的问题。近来这种声音颇响亮。很多人人言亦言，没有自己的观点。我的看法是，六个钱包掏空了，你更要消费，为什么？其一、六个钱包掏空，买了最大的资产房子。整个人生最大的后顾之忧都解决了，你还担心什么，应该放心消费；其二、日常消费对于房子来说简直九牛一毛，多点少点根本不能影响你的基本

生活，这种声音简直是无病呻吟；其三、货币的本质就是贬值。根本不需要留钞票，需要留适当的.....

其实对生活造成影响我认为还是伪命题。关键不能导致债务持续恶化。像 2018 年深圳很多房被拍卖，就是因为加杠杆不当，现金流断裂，导致债务持续恶化。

1553 楼

作者:南铀 日期:2019-02-14 10:52

@ty_cr380 2019-02-13 22:33:32

看了您微博中兑换券和生产兑换券机器的文章，很受启发，谢谢分享！

@南铀 2019-02-13 23:18:36

??????

@ty_cr380 现在基本租抵贷的资产就是黄金资产了，紧紧拿住。过两年就会租金远大于贷。

1554 楼

作者:南铀 日期:2019-02-14 10:53

转：央视财经。2019 年前后，深圳租房市场进入淡季，住宅租赁需求减少，退租现象大大增加。不仅仅是住房租赁市场出现下滑，在深圳福田的中心区的写字楼，空置情况在

近年来也愈发严重。

就像我说的：房租会涨，但暴涨的可能性是不存在的。
另外写字楼远还没到最惨的时候。

1555 楼

作者:南铀 日期:2019-02-14 10:57

转：央视财经。2019 年前后，深圳租房市场进入淡季，住宅租赁需求减少，退租现象大大增加。不仅仅是住房租赁市场出现下滑，在深圳福田的中心区的写字楼，空置情况在近年来也愈发严重。

@南铀 2019-02-14 10:53:54

就像我说的：房租会涨，但暴涨的可能性是不存在的。
另外写字楼远还没到最惨的时候。

同理，商铺也远还没到最惨的时候。

1556 楼

作者:南铀 日期:2019-02-14 11:14

@钱不多先生日常 2019-02-14 10:15:15

情人节快乐楼主，央行在汇率和楼市相反的，大面积防

水概率很小，一线房价长期压制，二线补涨差不多，没的货币支持利率也搞情况下成都，武汉，合肥还能暴涨么，愿闻其详

@南铀 2019-02-14 10:20:13

暴涨的概率，武汉》合肥》成都。我倒认为汇率和楼市在天朝关联性不大。任何经济理论，在天朝面前都要失效。D的领导才是王道。

@南铀 2019-02-14 10:30:24

打错，应该是大涨。下半年到明年上半年之间的概率比较大。

@钱不多先生日常 房价目前无论在多少线，相对于工资的确都是很高峰了。

1557 楼

作者:南铀 日期:2019-02-14 14:42

@南铀 2019-02-14 09:28:53

三十二、说说移民。首先阐述我本人一向的观点。我从读书以来一直是旗帜鲜明的认为移民没有用。为什么？第一、从古到今，任何种族的融合都是个大问题，不经过长时间的斗争，更重要的是通婚，人种融合，都很难达到民族融合。

说白了，异族是很难得到本族的尊重；第二、国外各种潜规则没有，国内则是各种潜规则，显然在潜规则多的地方活得舒服；第三、一直以来，各种中国崩溃论误导民众，其实我们没必要这么自卑，现实情况是，我.....

@深海潜水 2015 你看拿绿卡的，大多数是回国享受以及做生意的。国外水清则无鱼，难混。

1558 楼

作者:南铀 日期:2019-02-14 14:42

转：央视财经。2019 年前后，深圳租房市场进入淡季，住宅租赁需求减少，退租现象大大增加。不仅仅是住房租赁市场出现下滑，在深圳福田的中心区的写字楼，空置情况在近年来也愈发严重。

@南铀 2019-02-14 10:53:54

就像我说的：房租会涨，但暴涨的可能性是不存在的。另外写字楼远还没到最惨的时候。

@南铀 2019-02-14 10:57:02

同理，商铺也远还没到最惨的时候。

我预测，商铺和写字楼，明年才会真正出现大面积衰退。

1559 楼

作者:南铀 日期:2019-02-14 17:32

@南铀 2019-01-29 10:33:10

@浅碧桔梗 24 楼 2019-01-29 10:28:00

楼主，刚才看了你的发言，我特别感慨。作为 99 年就开始混天涯的人，智商学历也不算低，可是毫无理财观念。你们考虑房产的时候，我天天在舞文弄墨煮酒论史做文艺女青年，感觉这地产时代的十年，我什么都没赶上，也没积蓄。

我也在体制内，可是现在越来越恐慌，不知什么时候就会被政府抛弃。现在才开始有理财意识，可是除了存钱也没有更好的手段。

真的很害怕自己会掉队.....

@秋天冬天长天 有这种可能，长沙去广州打工的人太多了。

1563 楼

作者:南铀 日期:2019-02-14 17:33

@南铀 2019-02-11 12:07:45

@hdmo19858 2019-02-14 16:23:44

已经关注

谢谢

1564 楼

作者:南铀 日期:2019-02-14 17:34

@南铀 2019-02-14 10:11:09

三十三、说说六个钱包掏空消费降级的问题。近来这种声音颇响亮。很多人人言亦言，没有自己的观点。我的看法是，六个钱包掏空了，你更要消费，为什么？其一、六个钱包掏空，买了最大的资产房子。整个人生最大的后顾之忧都解决了，你还担心什么，应该放心消费；其二、日常消费对于房子来说简直九牛一毛，多点点根本不能影响你的基本生活，这种声音简直是无病呻吟；其三、货币的本质就是贬值。根本不需要留钞票，需要留适当的.....

@山那边是海 2018 所以嘛，以你的眼界，这种观点就是你不能理解的。你这种洞察力，我真心劝你就不要玩股票了。买了房子的人，哪个不是正能量满满，生活越过越好，问题的关键不是花了六个钱包消费降级，而是你的六个钱包能不能买得起好房子。

1565 楼

作者:南铀 日期:2019-02-14 17:35

@山那边是海 2018 2019-02-14 16:38:54

言多必失啊。观点多了就容易出错了。人被捧高了，容易飘。哈哈哈

没有哪个观点是错的。只有你不能理解的观点。就是这样。

1566 楼

作者:南铀 日期:2019-02-14 17:36

转：央视财经。2019 年前后，深圳租房市场进入淡季，住宅租赁需求减少，退租现象大大增加。不仅仅是住房租赁市场出现下滑，在深圳福田的中心区的写字楼，空置情况在近年来也愈发严重。

@南铀 2019-02-14 10:53:54

就像我说的：房租会涨，但暴涨的可能性是不存在的。另外写字楼远还没到最惨的时候。

@南铀 2019-02-14 10:57:02

同理，商铺也远还没到最惨的时候。

@南铀 2019-02-14 14:42:59

我预测，商铺和写字楼，明年才会真正出现大面积衰退。

@山那边是海 2018 明年我们看看，是不是我说的准。

1567 楼

作者:南铀 日期:2019-02-14 17:37

@aiuhdiu 2019-01-29 22:12:45

楼主对郑州以后的房价怎么看？

@月半小夜曲 2019 2019-02-14 15:47:38

哈哈，郑州果然是潜力股，朋友做了一个资源共享群，都是关于郑州房产信息，还有一些实用技能，感兴趣大家可以一块交流学习，一块组队买房更好，加我个人 VX:18672091753

请尽量不要打广告，可以自己发个贴宣传一下嘛。

1568 楼

作者:南铀 日期:2019-02-14 17:38

转：央视财经。2019 年前后，深圳租房市场进入淡季，住宅租赁需求减少，退租现象大大增加。不仅仅是住房租赁市场出现下滑，在深圳福田的中心区的写字楼，空置情况在近年来也愈发严重。

@南铀 2019-02-14 10:53:54

就像我说的：房租会涨，但暴涨的可能性是不存在的。
另外写字楼远还没到最惨的时候。

@南铀 2019-02-14 10:57:02

同理，商铺也远还没到最惨的时候。

@南铀 2019-02-14 14:42:59

我预测，商铺和写字楼，明年才会真正出现大面积衰退。

@华化十常 你说的非常对。最后必定是少量核心商铺和
核心写字楼存活，而且都会掌控在大财团手上。我个人看法。

1569 楼

作者：南铀 日期：2019-02-14 17:55

转：央视财经

【海外买房请注意！英拟向非本国买家加征购房印花税了】近日，英国“海外买家税”征税草案正式公布，主要是提议对在英格兰和北爱尔兰购买住宅的非本国居民征收 1% 的印花税附加费，并将向英国社会公众广泛征集意见。而征收来的税款将用来帮助露宿街头的人。据悉，英国将于 2019 年 5 月 6 日正式结束此次公众咨询，“海外买家税”最快将于今年秋季生效，大约在 2019 年 10 月底或 11 月初。

评：有海外资产的应尽快卖出，有在买东南亚房子的应该停手了。

1571 楼

作者：南铀 日期：2019-02-14 17:56

@钱不多先生日常 2019-02-14 17:51:19

今年天涯好多楼市的高手和大神都没出来了，感觉要不是被套了要不就是财政自由了，和楼主沟通真是点醒好多，感谢楼主，人生而不易，还是观念和心态要好

应该财务自由了吧。大家共同探讨。聊聊天，身心才能健康。

1572 楼

作者：南铀 日期：2019-02-14 20:30

@南铀 2019-01-28 21:53:25

大家可能低估了现在的政治环境，过两年也许就明白我的意思了。不可明说。

@wowo4445 淡定，不是我们能决定的。

1574 楼

作者:南铀 日期:2019-02-14 20:32

@南铀 2019-02-14 09:28:53

三十二、说说移民。首先阐述我本人一向的观点。我从读书以来一直是旗帜鲜明的认为移民没有用。为什么？第一、从古到今，任何种族的融合都是个大问题，不经过长时间的斗争，更重要的是通婚，人种融合，都很难达到民族融合。说白了，异族是很难得到本族的尊重；第二、国外各种潜规则没有，国内则是各种潜规则，显然在潜规则多的地方活得舒服；第三、一直以来，各种中国崩溃论误导民众，其实我们没必要这么自卑，现实情况是，我.....

@桂山闲客 就是我说的水至清则无鱼。太透明就难混。
珍惜国内各种潜规则，实际上也是一种福利。

1575 楼

作者:南铀 日期:2019-02-14 20:34

@南铀 2019-01-29 10:33:10

@浅碧桔梗 24 楼 2019-01-29 10:28:00

楼主，刚才看了你的发言，我特别感慨。作为 99 年就开始混天涯的人，智商学历也不算低，可是毫无理财观念。你们考虑房产的时候，我天天在舞文弄墨煮酒论史做文艺女青年，感觉这地产时代的十年，我什么都没赶上，也没积蓄。

我也在体制内，可是现在越来越恐慌，不知什么时候就

会被政府抛弃。现在才开始有理财意识，可是除了存钱也没有更好的手段。

真的很害怕自己会掉队.....

@wanghuang888 我倒觉得长沙被广州吸血这个理论有一定正确性。

1576 楼

作者:南铀 日期:2019-02-14 20:36

@xzy182392185 2019-02-14 20:24:18

买房就是大城市。。小的不要问，抗通胀不代表能赚钱。

未来，可能不亏钱就是赚钱了。感觉这种经济形势。不过买大城市好地段，肯定是没问题。

1577 楼

作者:南铀 日期:2019-02-14 20:37

@钱不多先生日常 2019-02-14 17:51:19

今年天涯好多楼市的高手和大神都没出来了，感觉要不是被套了要不就是财政自由了，和楼主沟通真是点醒好多，感谢楼主，人生而不易，还是观念和心态要好

应该都财务自由了。共同探讨，吹水有利于身心。

1578 楼

作者:南铀 日期:2019-02-14 20:40

@南铀 2019-01-30 09:45:40

十九、广东来说，目前值得关注的是东莞，东莞已经低迷很久了，而且东莞的经济基础一向很好，始终会补涨，我看好东莞。第十九个观点。

@人生错过再来 卖，毫无疑问。卖完置换。

1579 楼

作者:南铀 日期:2019-02-15 09:49

@南铀 2019-01-30 09:45:40

十九、广东来说，目前值得关注的是东莞，东莞已经低迷很久了，而且东莞的经济基础一向很好，始终会补涨，我看好东莞。第十九个观点。

@南铀 2019-02-14 20:40:06

@人生错过再来 卖，毫无疑问。卖完置换。

@人生错过再来 不客气

1583 楼

作者:南铀 日期:2019-02-15 09:51

@南铀 2019-01-31 20:18:55

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

2F305278836.jpg {EIMAGE}

呵呵

@人生错过再来 文艺青年也是一种人生体验。

1584 楼

作者:南铀 日期:2019-02-15 09:52

@南铀 2019-02-14 09:28:53

三十二、说说移民。首先阐述我本人一向的观点。我从读书以来一直是旗帜鲜明的认为移民没有用。为什么？第一、从古到今，任何种族的融合都是个大问题，不经过长时间的斗争，更重要的是通婚，人种融合，都很难达到民族融合。说白了，异族是很难得到本族的尊重；第二、国外各种潜规则没有，国内则是各种潜规则，显然在潜规则多的地方活得舒服；第三、一直以来，各种中国崩溃论误导民众，其实我们没必要这么自卑，现实情况是，我.....

@食得是福 2019 移民最没意思，你要混得好在哪都混得好

1585 楼

作者:南铀 日期:2019-02-15 09:52

@南铀 2019-02-14 10:11:09

三十三、说说六个钱包掏空消费降级的问题。近来这种

声音颇响亮。很多人人言亦言，没有自己的观点。我的看法是，六个钱包掏空了，你更要消费，为什么？其一、六个钱包掏空，买了最大的资产房子。整个人生最大的后顾之忧都解决了，你还担心什么，应该放心消费；其二、日常消费对于房子来说简直九牛一毛，多点少点根本不能影响你的基本生活，这种声音简直是无病呻吟；其三、货币的本质就是贬值。根本不需要留钞票，需要留适当的.....

@食得是福 2019 所以一直强调要收支平衡

1586 楼

作者:南铀 日期:2019-02-15 09:53

@C28Z 2019-02-14 22:49:01

您好，南轴大哥，感谢你的耐心分享，请问在兰州买房子也是核心+学区+商业吗？兰州房价的走势会是怎样？感谢

那也没问题。放心买，核心+学区+商业。

1587 楼

作者:南铀 日期:2019-02-15 09:54

@shanheny 2019-02-15 04:06:55

感谢楼主分享。请教一下，有套杭州市中心老破小的学区房（1998 年，45 方，一室，楼梯房，双地铁），近来想置

换到城北商业综合体旁本地知名房企大盘（2012 年，89 方，电梯房，地铁房），小区环境好，作为养老房兼保值。请问置换可行吗？现在二套房贷利率高，置换是尽可能多贷款，还是使用现金？谢谢

1、置换；2、还是应该贷款，因为现在来看，即使提高利率，依然历史的低点。

1588 楼

作者:南铀 日期:2019-02-15 09:55

@映山红 99 2019-02-15 09:33:22

对于刚需来说，房贷量力而行……

刚需，倒是可以咬咬牙，勒紧裤袋，不会有错，幸福就在眼前。

1589 楼

作者:南铀 日期:2019-02-15 10:25

三十四、来说说观点。我发现很多人的观点是非黑即白。但其实这个世界即使一样事物也并非只有一面性。比如，房子需不需要买来说，对于刚需和投资，完全是不同的概念，刚需不管什么价格都要买，投资就需要看收益比，并不是说房子一律不能买，或者一律能买。在比如现在一线的房子处于被压制状态，那要不要买。会不会买了吃大亏。如果你在

一线城市没有房子，那一线的房子都是宝贝，传家宝，是你立足天朝最顶端的利器，不管会不会跌，你都要用尽一切资源买。但如果你已经有房子在一线，那作为投资来说，收益这么差，你就要考虑。再比如，一个城市的房价是涨还是跌，都不能一刀切，好的地段肯定还要涨，差的可能横盘或者阴跌，所以要具体问题具体分析，不是全部是黑或者全部是白。所以希望大家分析事情一定要从两面性去考虑，尤其是在天朝，事情往往是复杂的。第三十四个观点。

1591 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-15 10:30

@shanhenv 2019-02-15 04:06:55

感谢楼主分享。请教一下，有套杭州市中心老破小的学区房（1998 年，45 方，一室，楼梯房，双地铁），近来想置换到城北商业综合体旁本地知名房企大盘（2012 年，89 方，电梯房，地铁房），小区环境好，作为养老房兼保值。请问置换可行吗？现在二套房贷利率高，置换是尽可能多贷款，还是使用现金？谢谢

@南铀 2019-02-15 09:54:48

1、置换；2、还是应该贷款，因为现在来看，即使提高利率，依然历史的低点。

@shanheny 认准了，就要坚决执行。

1592 楼

作者:南铀 日期:2019-02-15 10:31

@C28Z 2019-02-15 10:11:50

谢谢

不客气，相信我，省会这种核心+商业+学区的房子，都是宝贝。如果租售比再不错，恭喜你，坐拥未来十年红利。

1593 楼

作者:南铀 日期:2019-02-15 11:03

@钱不多先生日常 2019-02-15 10:56:14

楼主打扰了，分析楼市的成交量和涨幅数据，发现武汉开始在放松限价，导致价格上扬，能分析这样走势的一个趋势么，谢谢

放松限价。那就是政府打算推市了。说明武汉政府是个好政府。领导是高人。只有经济转起来，才能形成良性循环，百姓生活质量才能提高。题外话了。

放松限价，显然最得利是开发商，按开发商的尿性一定会提高新房的价格，进而带动二手房的价格上扬。很明显，价格上扬也会提高购房者心理预期，导致成交量大涨。成交量和价格涨幅一般都是正向相关。加上武汉人口众多，经济

基础扎实，这就是我为什么看好武汉。

1595 楼

作者:南铀 日期:2019-02-15 11:20

@钱不多先生日常 2019-02-15 11:11:09

政府顶不住是大部分吧，这么多公务员要养活，在说一点，茶水费和关系户在限价时候，和开发商强强联手，又说多了，年后成交量没上去挺多楼盘的，在问下限价都放开了，限购会放开么

对的，从要养活这么大个体制的角度来说，所谓的降税负我是不太相信的。限购不会放开。大涨也不会超过 30%。但是其他大部分城市可能就是随通胀，涨几百而已。

1597 楼

作者:南铀 日期:2019-02-15 11:23

@钱不多先生日常 2019-02-15 11:11:09

政府顶不住是大部分吧，这么多公务员要养活，在说一点，茶水费和关系户在限价时候，和开发商强强联手，又说多了，年后成交量没上去挺多楼盘的，在问下限价都放开了，限购会放开么

@南铀 2019-02-15 11:20:32

对的，从要养活这么大个体制的角度来说，所谓的降税

负我是不太相信的。限购不会放开。大涨也不会超过 30%。
但是其他大部分城市可能就是随通胀，涨几百而已。

不管哪个城市，像以前那样翻倍涨，已经是做梦了。尤其是一线城市。

1598 楼

作者:南铀 日期:2019-02-15 11:28

@钱不多先生日常 2019-02-15 11:25:24

刚需觉的观望在出手，毕竟现在去买房，一个问题房，一个位置不理想，武汉三环到四环大片土地供应着，楼主的呢

大片土地供应意味着可能会有大量的新房供应，同时又不限购。可能涨幅不会那么理想哦。或者需要时间消化涨幅。

1600 楼

作者:南铀 日期:2019-02-15 11:37

@钱不多先生日常 2019-02-15 11:25:24

刚需觉的观望在出手，毕竟现在去买房，一个问题房，一个位置不理想，武汉三环到四环大片土地供应着，楼主的呢

@南铀 2019-02-15 11:28:34

大片土地供应意味着可能会有大量的新房供应，同时又不限购。可能涨幅不会那么理想哦。或者需要时间消化涨幅。

@钱不多先生日常 说实话，你的意思是什么？我没看懂。你顾虑的是精装修拉升价格，割你们刚需的韭菜？

1601 楼

作者:南铀 日期:2019-02-15 11:40

@钱不多先生日常 2019-02-15 11:25:24

刚需觉的观望在出手，毕竟现在去买房，一个问题房，一个位置不理想，武汉三环到四环大片土地供应着，楼主的呢

@南铀 2019-02-15 11:28:34

大片土地供应意味着可能会有大量的新房供应，同时又不限购。可能涨幅不会那么理想哦。或者需要时间消化涨幅。

你如果能突破限购，肯定买限购区域，这个不用问

1602 楼

作者:南铀 日期:2019-02-15 11:54

@钱不多先生日常 2019-02-15 11:25:24

刚需觉的观望在出手，毕竟现在去买房，一个问题房，一个位置不理想，武汉三环到四环大片土地供应着，楼主的呢

的呢

@南铀 2019-02-15 11:28:34

大片土地供应意味着可能会有大量的新房供应，同时又不限购。可能涨幅不会那么理想哦。或者需要时间消化涨幅。

@南铀 2019-02-15 11:37:31

@钱不多先生日常 说实话，你的意思是什么？我没看懂。你顾虑的是精装修拉升价格，割你们刚需的韭菜？

@钱不多先生日常 首先这东西和户口没啥关系。之前说了，除了北上深的户口，其他都差不多。另外，明显三环的这个不是好的考虑。还是得主城区。前提是能搞定限购。

1603 楼

作者:南铀 日期:2019-02-15 11:56

转: 凤凰网财经

【#南京积分落户调整#：房产每满 1 平米加 1 分 最高加 90 分】2 月 14 日，南京市政府在公布了修订后的《南京市积分落户实施办法》房产、年龄、婚姻、落户区域等加分政策都有变化。3 月 1 日起南京正式施行新积分落户办法。按照《办法》，累计积分达到 100 分，即符合落户条件。其中房产情况，面积每满 1 平米计 1 分，最高不超过 90 分。

政府提供的共有产权住宅用房，按本人产权比例计分。租赁住宅用房不计分。本市有二套及以上产权房的，不累计加分。

评：其实我忘说了，不但南京人民爱房产，南京政府也爱房产。

1604 楼

作者:南铀 日期:2019-02-15 17:27

@南铀 2019-01-29 10:33:10

@浅碧桔梗 24 楼 2019-01-29 10:28:00

楼主，刚才看了你的发言，我特别感慨。作为 99 年就开始混天涯的人，智商学历也不算低，可是毫无理财观念。你们考虑房产的时候，我天天在舞文弄墨煮酒论史做文艺女青年，感觉这地产时代的十年，我什么都没赶上，也没积蓄。

我也在体制内，可是现在越来越恐慌，不知什么时候就会被政府抛弃。现在才开始有理财意识，可是除了存钱也没有更好的手段。

真的很害怕自己会掉队.....

@秋天冬天长天 主要是长沙。湖南其他地方会被长沙吸血

1617 楼

作者:南铀 日期:2019-02-15 17:28

@南铀 2019-01-30 09:20:04

十八、说说海南吧。海南目前的状况是，貌似很多人要去海南养老，尤其北方的人。所以很多人看好海南，并且也很多人借此造势海南，目前看起来海南房价也不低。但我本人并不看好。首先、还是政治问题。中央多次发声要支持海南，这是利好，但也是劣势。中央关注的地方，房价一定是要长期压制的，中央有点一朝被蛇咬十年怕井绳的意思；其次、海南属于欠发达地区，欠发达地区的政府有个通病，胆小，中央有什么指示，肯定完完全全服.....

@N 淡水浓情 更大的因素是人

1618 楼

作者:南铀 日期:2019-02-15 17:29

@南铀 2019-01-30 09:45:40

十九、广东来说，目前值得关注的是东莞，东莞已经低迷很久了，而且东莞的经济基础一向很好，始终会补涨，我看好东莞。第十九个观点。

@N 淡水浓情 东莞作为广东第一大制造中心，3万的房价并不贵。这几年东莞的发展速度有所放慢，但迟早会回来。东莞依然没有问题。

1619 楼

作者:南铀 日期:2019-02-15 17:30

@南铀 2019-02-14 09:28:53

三十二、说说移民。首先阐述我本人一向的观点。我从读书以来一直是旗帜鲜明的认为移民没有用。为什么？第一、从古到今，任何种族的融合都是个大问题，不经过长时间的斗争，更重要的是通婚，人种融合，都很难达到民族融合。说白了，异族是很难得到本族的尊重；第二、国外各种潜规则没有，国内则是各种潜规则，显然在潜规则多的地方活得舒服；第三、一直以来，各种中国崩溃论误导民众，其实我们没必要这么自卑，现实情况是，我.....

@热 Y 这就是命。人是不能和命运抗衡的。

1620 楼

作者:南铀 日期:2019-02-15 17:31

@N 淡水浓情 2019-02-15 16:05:30

楼主是个明白人+实在人，看得清楚且敢说实话。羡慕楼主的财富的同时，也佩服楼主的勇气，这个时间点，还敢持有十几套房产且心中毫无波澜的人。。不得不服~

谢谢

1621 楼

作者:南铀 日期:2019-02-15 17:32

@新中源垃圾瓷砖 2019-02-15 12:07:36

顶下楼主帖子，实在

谢谢

1622 楼

作者:南铀 日期:2019-02-15 17:33

@锁 S2019 2019-02-15 12:15:56

额额，大部分观点都认同

谢谢

1623 楼

作者:南铀 日期:2019-02-15 17:33

@只有小美丽 2019-02-15 12:27:48

时代变了，观念也变了。

是的。房地产造富时代一去不复返了。

1624 楼

作者:南铀 日期:2019-02-15 17:35

@风雪夜归人 2017 2019-02-15 13:05:07

借楼主慧眼，坐标山东中部某县级市，改善住房面临三个选择：1 大产权房，单价 9000 左右，临近新区幼儿园、小

学、初中，缺点是楼密，绿化少；2 回迁房，在 1 区东边，单价近 6000；3 小产权房，临近本市最好高中，依山傍水，环境好，稍偏僻，单价 5000 多。以您高见，选哪个？

据说现在体制内搞不动产登记，很多体制内人员现在都处理多余大产权房，去购买小产权房了。不知可信度几何？如果属实，似乎与房产税关系密切。

1、根本就不用比较啊，肯定大产权啊。2、哪个傻叉的体制内人员会去处理掉大产权，然后买小产权。这不是有毛病吗

1625 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-15 17:35

@鱼曰广大 2019-02-15 13:07:05

楼主有些观点蛮有道理的

谢谢

1626 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-15 17:36

@主日学发 2019-02-15 13:43:14

这几个观点说的不错，经验之谈

谢谢

1627 楼

作者:南铀 日期:2019-02-15 17:37

@不知叫个什么名字 2019-02-15 14:07:55

好久不了楼主了 这帖子会火 基本同意观点 除了一二线城市尽量不要买三线及以下城市房产 二线尽量买核心地段

刚需，哪里的都要买，不管一二三四五线。投资的话，目前一线会长期被压制。可能不是好的投资品，二线核心+商业+学区。貌似我也是后面这个观点。

1628 楼

作者:南铀 日期:2019-02-15 17:38

@辣子基 2019-02-15 14:42:01

楼主帖子看完了，非常认同楼主观点。顺便问下楼主有一点闲钱，买成都公寓怎么样？毕竟住宅限购

你说的公寓是四五十年产权的么？

1629 楼

作者:南铀 日期:2019-02-15 17:38

@鹿鲜笙 2019-02-15 15:28:09

对于房地产一窍不通了。

多学习。

1630 楼

作者:南铀 日期:2019-02-15 17:39

@ty_枫 887 2019-02-15 15:28:58

很多地方还是有自己思路的

有自己的判断很重要。

1631 楼

作者:南铀 日期:2019-02-16 10:20

@钱不多先生日常 2019-02-15 11:25:24

刚需觉的观望在出手，毕竟现在去买房，一个问题房，一个位置不理想，武汉三环到四环大片土地供应着，楼主觉的呢

@南铀 2019-02-15 11:28:34

大片土地供应意味着可能会有大量的新房供应，同时又不限购。可能涨幅不会那么理想哦。或者需要时间消化涨幅。

@南铀 2019-02-15 11:37:31

@钱不多先生日常 说实话，你的意思是什么？我没看懂。你顾虑的是精装修拉升价格，割你们刚需的韭菜？

@南铀 2019-02-15 11:54:26

@钱不多先生日常 首先这东西和户口没啥关系。之前说了，除了北上深的户口，其他都差不多。另外，明显三环的这个不是好的考虑。还是得主城区。前提是能搞定限购。

@钱不多先生日常 会有风险，要找相当信得过的亲戚。

1639 楼

作者:南铀 日期:2019-02-16 10:21

@南铀 2019-01-29 10:33:10

@浅碧桔梗 24 楼 2019-01-29 10:28:00

楼主，刚才看了你的发言，我特别感慨。作为 99 年就开始混天涯的人，智商学历也不算低，可是毫无理财观念。你们考虑房产的时候，我天天在舞文弄墨煮酒论史做文艺女青年，感觉这地产时代的十年，我什么都没赶上，也没积蓄。

我也在体制内，可是现在越来越恐慌，不知什么时候就会被政府抛弃。现在才开始有理财意识，可是除了存钱也没有更好的手段。

真的很害怕自己会掉队.....

@南铀 2019-02-15 17:27:41

@秋天冬天长天 主要是长沙。湖南其他地方会被长沙吸血

@秋天冬天长天 当然可以买啊，毕竟是省会。你只要买核心+商业+学区，就一定没问题。

1640 楼

作者:南铀 日期:2019-02-16 10:21

@南铀 2019-01-30 09:20:04

十八、说说海南吧。海南目前的状况是，貌似很多人要去海南养老，尤其北方的人。所以很多人看好海南，并且也很多人借此造势海南，目前看起来海南房价也不低。但我本人并不看好。首先、还是政治问题。中央多次发声要支持海南，这是利好，但也是劣势。中央关注的地方，房价一定是要长期压制的，中央有点一朝被蛇咬十年怕井绳的意思；其次、海南属于欠发达地区，欠发达地区的政府有个通病，胆小，中央有什么指示，肯定完完全全服.....

@gpwan8882012 目前不值得，已在高点。

1641 楼

作者:南铀 日期:2019-02-16 10:23

@南铀 2019-02-14 09:28:53

三十二、说说移民。首先阐述我本人一向的观点。我从读书以来一直是旗帜鲜明的认为移民没有用。为什么？第一、从古到今，任何种族的融合都是个大问题，不经过长时间的

斗争，更重要的是通婚，人种融合，都很难达到民族融合。说白了，异族是很难得到本族的尊重；第二、国外各种潜规则没有，国内则是各种潜规则，显然在潜规则多的地方活得舒服；第三、一直以来，各种中国崩溃论误导民众，其实我们没必要这么自卑，现实情况是，我.....

@清风居士 K 本质上是这样的。但天朝也经过了长期通婚，通化。就像我们通化了满人一样。

1642 楼

作者:南铀 日期:2019-02-16 10:23

@南铀 2019-02-14 10:11:09

三十三、说说六个钱包掏空消费降级的问题。近来这种声音颇响亮。很多人人言亦言，没有自己的观点。我的看法是，六个钱包掏空了，你更要消费，为什么？其一、六个钱包掏空，买了最大的资产房子。整个人生最大的后顾之忧都解决了，你还担心什么，应该放心消费；其二、日常消费对于房子来说简直九牛一毛，多点少点根本不能影响你的基本生活，这种声音简直是无病呻吟；其三、货币的本质就是贬值。根本不需要留钞票，需要留适当的.....

@清风居士 K 六个钱包都买到房子了，其他的还怕什么？

1643 楼

作者:南铀 日期:2019-02-16 10:24

@挺好看的兔子 2019-02-11 10:19:05

作为一个 85 后，坐标天津，现在才逛天涯，看房观。只买过一套自住房，现在手上有闲钱，不知道要投资什么。买房如果不涨的话横盘也难受，我觉得天津的经济也不好，不能再投资天津的房子，其他地方也限购而且我也看不准不熟悉。最近在看马尼拉的公寓，听说因为菠波业房租很高，租售比很好，不过现在价格也炒上来了，怕去接盘或者以后难脱手，不知道楼主对闲钱投资和马尼拉公寓有何看法？

@南铀 2019-02-11 10:26:18

不管什么时候，国外的房子都不能要。祖国永远是你坚强的后盾

@201811052018 绝对的。

1644 楼

作者:南铀 日期:2019-02-16 11:15

@不该买大枣 2019-02-15 21:03:20

一线今年还能摠住吗？

肯定会摠住，毫无疑问。

1645 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-16 11:16

@是顧長安啊 2019-02-15 18:08:58

人应该与时俱进，不对吗？

必须对

1646 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-16 11:16

@那年妖孽 2019-02-15 20:19:22

楼主觉得杭州周边的房子，海宁长安有发展前景吗？

价值不大

1647 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-16 11:17

@ty_然后释然 470 2019-02-15 20:25:18

楼主，天津滨海新区汉沽的房子可买吗，有上涨空间吗？就是大爆炸的滨海

近两年没有

1648 楼

作者: 南铀 日期: 2019-02-16 11:17

@猪队友 2019 2019-02-15 20:53:54

山东淄博房价会降吗？又投资了一个学区房，贷款 20 年，用住房公积金，要不要提前还款呢？

这个问题问过了。不用提前还款。公积金贷款利率这么低。

1649 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:21

解封了？

1769 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:22

观点三十六、解封了就继续。说说热播剧《都挺好》里面反映的。为什么我一直说对于天朝人民来说，出国绝对不是好选择。首先说说美国，美国是一个制度透明，公平公正的环境，但就是公平公正就会有很大的缺点（当然是相对于天朝人民），潜规则几乎没有，所谓水至清则无鱼，这是美国不好混的本质原因；其次，天朝千百年来，就存在各种潜规则，其实我们都在享受这种潜规则的福利，譬如找点关系就可以搞到特殊资源，实际上国内大部分城市人民（包括县份）生活都比美帝要安逸舒服，只是很多人身在福中不知福。

但是，重点来说，正因为这样，美帝才是地球的希望，凡是潜规则多的地方，其实最后都不能引领主流。文明科技的创造需要全体人民的牺牲，这点天朝人民是做不到的。而

我们看到的美国、德国、日本，都是这样的社会。这种社会，人民难混，但是社会有希望!!

1770 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:23

观点三十七、很多年前我说过出国移民没意义。其实当年我也认为当公务员没有意义。首先，公务员相对没有那么自由，工作上就比较郁闷；其次，公务员其实在最近几年不像大家说的那么闲，反倒很多公务员非常忙，同时又领着较低的薪资；其三，公务员收入并不高。公务员的收入全部来自于财政，凡是来自于财政，都不可能多发钱。本质上还是看效益。就像我说的，还得垄断央企或者国企。

1771 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:25

@他想知道那是谁 2019-02-22 18:37:43

想问下，买房多少的租售比合适。

另外市中心买小套学区，有好学校，有一般的，中间差价能错不少，怎么决断

还有，楼主的小套一般都是多大的

租售比按总价：年租金，20:1 算可以，15:1 算很不错，目前已经没有 10:1 的了，如果有，抢着买

1773 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:25

@jhdstlnj 2019-02-26 02:48:57

请教楼主，坐标南京，目前手上一套紧邻珠江路地铁站普通双学区的 2000 年的小户型和一套徐庄苏宁总部地铁站旁 12 年花园洋房小户型，由于手上资金不足打算卖掉其中一套换两套较近的新房给自己和父母住，考虑到珠江路得房子环境不好准备将其卖掉。请问楼主我是应该卖掉一套还是不卖先凑一套首付。

珠江路可以卖，那附近的房子的确老了点。

1774 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:26

@他想知道那是谁 2019-02-22 18:37:43

想问下，买房多少的租售比合适。

另外市中心买小套学区，有好学校，有一般的，中间差价能错不少，怎么决断

还有，楼主的小套一般都是多大的

一般 35-50 平米吧，面积太大，总价太高，租售比就差了。

1775 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:27

@superpanda5200 2019-03-01 22:19:19

楼主大神，对福州楼市有什么看法？知名度不如厦门，
gpd 不如漳州。

省会一般都问题不大，除西北以及东北少部分省会
1777 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:27

@piaoxue0920 2019-03-01 23:25:10

楼主，麻烦帮忙分析下吧，非常感谢您。我家在昆山有一套房，大套三，与上海有地铁交通，但学区不好，小孩刚满一岁，请帮忙分析下，非常感谢。1. 租金可以弥补房贷，这套房子现在要不要卖了套现。2. 小孩五年后要上学，现在要不要考虑买学区房？谢谢您啦楼主

1、租金可以弥补房贷，就不需要卖。2、学区房肯定可以买

1778 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:28

@piaoxue0920 2019-03-01 23:28:26

无锡教育资源比苏州好一些，但苏州经济规模比无锡大。是买苏州非学区房后期读私立学校还是买无锡学区房好呢。首付款有 100 万，总价最多承担 250 万吧。

按你这个能承受的总价，只能买无锡

1779 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:29

@yestomoday08 2019-03-05 22:12:52

请问楼主，二手房没有房产证能否买？还有一年得证，
风险大吗？

没证怎么买？先签合同肯定有风险

1780 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:30

@honey 文 2019-03-09 09:51:26

楼主对西安楼市有什么看法？

千万级人口，应该问题不大。但也不会涨到多少去

1782 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:30

@翠花 1988 2019-03-09 10:26:44

楼主江苏镇江 19 年行情如何！现在买大户型改善型行
吗？未来是不是这种低密度的在市区都是稀缺！

改善和投资两码事。改善户型即使是稀缺，由于太大，

变现都会比较困难。

1783 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:31

@luoqingqing6 2019-03-15 13:47:56

楼主，请教一下，现在天津的房子值得买入吗？因为是刚需打算明年入手，如果值得，那么哪个城区值得入手呢？盼回复

天津我说过了，房价还没到阶段性谷底。

1785 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:31

@正文 ed 2019-03-18 00:14:04

学区房这个观点不太认同，，无论如何学区肯定是必争之地！不然无法解决上学问题，总要有学区！这一点发展比较成熟的发达国家也是如此，比如美国等，都是学区划分学校！高中凭本事考而已

请连续看文，我说的学区房可以考虑卖出，特指北京，后面补充过。

1786 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:32

@ty_园玉儿 2019-03-18 02:51:29

楼主，农村宅基地能否盖自建房呢？有没有必要翻新成小别墅

只要自住就翻新啊，但没有投资价值

1787 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:32

@yueyueee 2019-03-18 04:18:35

楼主的意思是 G 当要把国家搞成委内瑞拉？

这个不敢

1788 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:32

@yueyueee 2019-03-18 04:18:35

楼主的意思是 G 当要把国家搞成委内瑞拉？

这个不敢，当然也不会

1789 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:33

@EdwardandTala 2019-03-18 07:29:50

都是有钱的负债人。一个个房子 n 套，我一套都没，除了剩下一声叹息，不知道什么时候是个头----某二线城市打工狗一枚。

更可叹的是，房地产造富年代过去了，即使你现在买得起，也只是一个居住属性居多。没享受到红利。就这样

1790 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:34

@yueyueee 2019-03-18 04:29:40

楼主当年是多军现在是空军而且实订实的做空，还做多就别卖等再涨一倍卖

现在我也还是多军啊。我只是说房地产造富年代过去了。但是有钱还是应该买房，房子还是天朝最靠谱的投资工具。我个人只是没钱买了罢了。

1791 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:37

@EdwardandTala 2019-03-18 07:31:44

一堆靠房升值的人(贪)，怪不得实体难做(懒)。

实体难做和房地产无关。和现在的环境有关。前十几年房地产升值更厉害，没见有人说实体难做。

1793 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:37

@看海 78 2019-03-18 07:43:07

国家想咋整就咋整，国家说了算。

然也

1794 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:38

@小小光线 2019-03-18 08:03:48

请问楼主，您对平凡的房子怎么看，现在刚需。

什么叫平凡的房子？

1795 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:39

@江心岛 ABC 2019-03-18 07:46:29

房子卖卖不出去，租也租不掉；

开发商把主意都打到天涯来了。

楼主的这些意淫垃圾观点，不知又有多少人会入坑。

楼主，你就不怕因为看了你的帖子买房入坑的疯狂房奴
拿刀砍你？

先不要说拿刀砍谁，先问问自己买不买得起。

1796 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:39

@lin650614 2019-03-18 08:11:40

有理有据，令人信服。

谢谢

1797 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:39

@越努力越幸运 188 2019-03-18 08:17:40

房产不会再产生暴富

对的，这是最重要的论点，该洗洗睡了

1798 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:40

@ty_心向阳 450 2019-03-18 08:28:37

楼主你好！我老家湖南郴州有套房子，想置换出去，然后买杭州郊区，我是刚需，给过建议，谢谢！

那要看你郴州的房子是什么样的房子，如果是非常好的房子，那这种置换是不值得的。

1800 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:41

@果戈里索菲亚 2019-03-18 08:44:24

请问南大大，坐标无锡，目前想把成熟片区无学区的二房换置成主城区待成熟片区的学区三房，可否？

必须可以。除了北京，大部分学区房在未来十年还是有很大价值的。

1801 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:41

@萌呆呆的爱 2019-03-18 08:45:18

希望楼价下跌

那是不可能的

1802 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:42

@10094761 2019-03-18 08:47:20

楼主没考虑到一个问题，房地产信息全国联网以后，贪官浮出水面之后会有什么效应？全国的公职人员有几十套房的人还是很多的！

当然考虑过。我的看法就是这些有钱人都不怕，我怕什么

1803 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:43

@遮天蔽日好热个天 2019-03-18 09:01:39

房子还会涨得有前提，经济稳定！实体衰亡怎么保证实

体经济呢，还有一个关键，人口，老龄化怎么支持房地产销售量，卖不掉的情况下房企如何生存，还有一点，房子和工作养老分不开，房租贵了影响外来人口，阻碍经济发展，房价高影响买入量，所以房租不会大涨。在往后二胎不成功后如何缓解底层供需，国家出台了共有产权住房。所谓的发展省会缓解一线人口压力是不可能的，假设成功了也就再多一个一线，不成功又多了一片鬼城，同时大.....

你这一大段话的问题就在于，不是每套房子都有用，未来只有好的房子才有用。想明白了么？

1804 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:44

@番茄西红柿 I 2019-03-18 09:04:35

坐标河北廊坊燕郊镇的房子？楼主燕郊 2019 年房产的走势如何呀

我不看好燕郊的房子，涨再多，我也不会碰，也不建议碰。

1805 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:45

@额粉色的 2019-03-18 09:10:47

南哥，请教一下我生活在小县城，一穷二白。无房，现

阶段适合买房不，买了房压力大.家到县城 10 分钟开车.

再往上买，省会，省会买不了，买省内热点，符合这条，
面积可以往下降

1807 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:45

@蓝莲花 baby 2019-03-18 09:22:02

诚心请教。坐标北京周边，燕郊，自住一套，目前手里
有个小一百万，想问下，可以再买一套入手吗？

燕郊不评论

1808 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:45

@toman1979 2019-03-18 09:32:56

根本没有考虑为什么国家要玩棚户改造政策，为什么开
发商不可以直接拿地了，全部都是各级政府成立国投公司拿
地，分包给开发商模式，为什么国家大力发展公租廉租共有
产权？20 多年的地产政策表明富的是开发商以及个人炒房，
伤的是国家以及未来购买能力，所以国家肯定是要把房子控
制在自己手里了，以后的涨跌都是国家受益。

思维混乱

1809 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:46

@lwz4918 2019-03-18 09:41:57

天涯都是牛人大富人，口气大的很，一上来就是几十套房，我怀疑现实中这样的比例占多少，好像大家买房就是供出租用，我说房地产永远兴旺的根本原因首要是大家要居住、其次是选居住地方变更地方、再次是因小选大的和给儿女，还要别墅，最后有余钱才进入出租，循环往复不断，无尽尽!!!! 基于以上因素，房地产也不会降价，张福稍慢一点或维持现状，不要以为降了几百就是大降价，要长远看，想想吧，从古到今降了吗!!!! 别.....

嗯，对的，就是几十套

1811 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:46

@lwz4918 2019-03-18 09:44:28

房价高是由开发成本和需求造成的，而不是炒房，炒房出租是误导和忽悠。。。。。。

根本没想明白

1812 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:47

@gkc0809 2019-01-31 02:25:48

请问楼主对南昌的楼市有了解吗？近期打算卖掉三套房去换市中心（商业加学区）的一套房 其中两套准备卖掉的房也是好房好学区，奈何想换的那套太贵了，只能三套换一套楼主能说说您的看法吗？谢谢

@春风和煦 2019 2019-03-18 09:51:58

南昌房子也是涨的恐怖

为什么要换这一套？说说情况

1813 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 10:48

只回复了最后一页，前面的太多，见谅。再讨论吧。

1816 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 11:10

@萌呆呆的爱 2019-03-18 08:45:18

希望楼价下跌

@南铀 2019-03-18 10:41:52

那是不可能的

房子全民共有的东西，怎么下跌，谁希望下跌。你希望

自己的房子下跌啊？占你家财富 80%以上

1827 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 11:11

@红玫瑰 00000 2019-01-29 12:26:58

好位置的房子在任何时候都是好资产，比如寸土寸金的香港，很多富人大部分资产都是房子，吃租金，省心，保值。中国如果没有内乱的话，很多房子还是不错的资产，不能看眼前，没准 10 年后中国开放租房市场，面向世界，那时家里有房子就不一样了。

@南铀 2019-01-29 12:41:55

所以香港的衰落是必然的，没有创新，仅靠房子

@彩虹宝宝 M 你说的有道理

1828 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 11:12

@兄弟开荒 2019-01-29 06:22:06

楼主的意思是可以买入成都杭州武汉的市中心房子，租金价格高的房子。关于学区房那个观点我很认可。很多城市已经没有学区房的概念了，都是靠学习成绩硬考公立，或者花钱上私立。比如四川绵阳。

@南铀 2019-01-29 09:00:14

私立以后会是趋势，你说的这几个城市市中心的房子，只要租售比高，肯定可以买。需要注意的是不要买老破小。房龄大的房子一定要在一定时间点卖出。

@桃子 89ABC 那就只能保值了，发展不会太大。

1829 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 11:13

@豆总的小跟班 2019-03-18 10:48:54

武汉如何 望楼主指点一二感激不尽

武汉，能买到限购区域，一定是有问题的，坐等赚钱。

1830 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 11:14

@典二妈 2019-03-18 10:51:35

问一下，江苏南通的房子还值得投资吗？这两年涨得挺多的，现在买会不会站在了最高点上了。

应该会缓下来，不会跌，但也不会涨得快了。看你怎么考虑。

1831 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 11:14

@宓宓 m 2019-03-18 10:57:02

支持楼主～说得有理～

谢谢

1832 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 11:15

@李坠雲 2019-03-18 10:46:10

实业误国，炒房兴邦！

房子也是实业。

1835 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 11:19

@tyftyn_02 2019-03-18 11:14:38

出口转内销，据港媒说，房产税真的要实施了

就注意几个字眼。在“条件成熟时”，“合适时机”。另外，就算出了，也不用怕。

1836 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 11:23

@llikemoon 2019-03-18 11:22:28

谢谢楼主，现在正在为房子困惑。

有什么困惑？

1838 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 11:45

@我不是云彩 2019-01-30 09:43:38

楼主居然有几十套房，佩服，估计身家至少几千万上亿了吧

@南铀 2019-01-30 09:45:06

不到五千万。因为二线城市的房子不值钱。

@hysman 2019-03-18 11:35:18

五千万--身价不菲了！

一线大把过亿的。看身家意义不大，如果不卖的话，还得看房子带来的流动资金和收益。

1849 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 11:45

@我不是云彩 2019-01-30 09:43:38

楼主居然有几十套房，佩服，估计身家至少几千万上亿了吧

@南铀 2019-01-30 09:45:06

不到五千万。因为二线城市的房子不值钱。

@hysman 2019-03-18 11:35:18

五千万--身价不菲了！

一线大把过亿的。看身家意义不大，如果不卖的话，还得看房子带来的流动资金和收益。

1850 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 11:46

@猎鹰与青蛙 2019-03-18 11:35:38

楼主，同是南宁人，想不到天涯也有南宁的大神啊

握个手

1851 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 11:47

@面点果 2019-03-18 11:39:52

楼主你好。想请问西双版纳这块，海南限购后我们这又迎来一波小涨，16 年我 4000 左右一平买入的房子，现在翻了一番，但七八千一平还合适买吗？本地公务员收入六七千一个月，打工的普遍 3000-5000。你说老破小不要买，小指的多小呢？

老破小要连起来理解。不能单独说小。其实我一直认为
旅游地产是个坑。但七八千的房价，应该还有上涨空间，记
得买 70 年产权的。

1852 楼

作者: 南铀 日期: 2019-03-18 11:47

@丰血 2 2019-03-18 11:39:57

二线房子甚至没有流动性！

为毛说二线房子没有流动性？

1853 楼

作者: 南铀 日期: 2019-03-18 11:48

@东源阿六 2019-03-18 11:40:48

房地产是不是慢慢复苏了

没有小阳春

1854 楼

作者: 南铀 日期: 2019-03-18 11:48

@借过借过路过 2019-03-18 11:41:14

赞同楼主学区房尽快出手的观点

教育集团化

都是“学区房”

除了北京，大部分城市还得看学区，刚需

1855 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 11:49

有意向的朋友，可以站内加我为好友，互相探讨。

1856 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 11:50

@江心岛 ABC 2019-03-18 11:45:05

楼主几十套房子马上成为税务局重点关注的对象，恭喜。

不客气

1857 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 11:52

@怕鱼刺的人 2019-03-18 10:24:27

买房虽然不能再造富了，但依然是目前天朝最靠谱的保值手段，当然最好能买到价值高的房子。这点是对的。

必须的

1859 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 11:54

@风采依旧 ztccsj 2019-03-18 11:52:38

学区房怎么可能会不被看好呢

我没说学区房不看好啊，我指的是北京的学区房可以趁高点卖出。怕别人误解，后面做了补充说明。

1861 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 11:54

@德行天下 2016 2019-03-18 11:51:35

关注

谢谢哈

1862 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 11:58

如果一季度的经济还拉不起来，降息的概率会很大。

@nk_vigor 2019-03-18 11:56:19

降息是有可能，但基本是为了保持经济运行合理

我的感觉跟统计局一致，经济完全没什么问题

现在的增长是在持续控制房地产两三年后的基础上实现的

通讯制造业/电子电器/服务业新动能很明显

手机、汽车下滑，但消费总体上涨还是很明显

有一定道理，在于不像杂谈说的那样崩溃论。但今年官方 GDP 到 6.2%是大概率事件，实际 GDP 会到 4%以下。中堂

不是也谈了，要防止 GDP 滑出合理区间，其实就是中央也挺着急了。

1867 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 11:58

@likai46971 2019-03-18 11:55:34

楼主厉害！

谢谢

1869 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 12:03

三十八、实际上目前天朝的经济是不容乐观的，这点连管理层都侧面承认了。所以中堂才会说要严防 GDP 滑出合理区域。但是这届人民应该来说是最顽固的一届，即使现在经济如此，都不会放松对房地产的压制，尤其是一线房产。我一直认为两点，其一近年来，主动降 GDP 增速，是不正确的决策。现在 GDP 降了，我们的经济质量真的高么？这个恐怕官方自己不敢大声说；其二，官方 GDP 增速只有掉到 6%以下，这届人民才有可能把房地产放出来，但我看很难，难在官方不会承认如此低的 GDP 增速。第三十八个观点。

1871 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 15:24

我的微博号：在微博搜索“我爱东盟商务区 66”，加关

注即可。

1926 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 15:29

@果戈里索菲亚 2019-03-18 08:44:24

请问南大大，坐标无锡，目前想把成熟片区无学区的二房换置成主城区待成熟片区的学区三房，可否？

@南铀 2019-03-18 10:41:32

必须可以。除了北京，大部分学区房在未来十年还是有很大价值的。

就那么一句话特指北京，看来误导了大家。大部分学区房问题不大，而且应该作为购房的重要考量维度

1927 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 15:42

@阿渡 2019 2019-03-18 15:16:04

楼主能说明下你是体制内的，哪来的钱买的几十套房子吗

@hysman 2019-03-18 15:22:11

认真看一下楼主的贴子就知道了，楼主是国企高管，老婆又经营实体，买几十套总价值 5 千万的房子很正常。

不是高管，小中层，过过小日子，按中央指导，稳定增长财富，教育好小朋友就好，没有太多想法了。

1928 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 15:56

@面点果 2019-03-18 11:58:32

那想请问，我有套2楼路边的小户型，还是电梯房，户型倒不错，但想卖了换一套两室的。还有请问公积金是不是没有提前还的必要？除非还了重新贷款更多？

公积金肯定没有必要提前还

1941 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 15:57

@楠楠 123E 2019-03-18 12:11:20

请教楼主，说一下呼和浩特的房价走势，现在适合买房吗？

横盘

1942 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 15:58

@奋斗的小阿静 JJ 2019-03-18 12:19:35

南哥，坐标无锡，在滨湖区胡埭镇买了刚需房（上班近）

但是感觉生活不方便，想在市区再买一套，请问是把胡埭的房子卖了再买，还是贷款在市区买？什么时候买比较划算？

卖了马上买，不要接不上

1943 楼

作者: 南铀 日期: 2019-03-18 16:04

@弗兰克成 2019-03-18 12:19:36

南铀楼主您好，很荣幸可以跟你交流：

1、关于移民，我个人观点如无特殊情况，还是国内好，国外再好，也是他乡异邦，作为中国人，如果要施展抱负，寻求发展，还是要在中华文明圈。

2、关于目前政治问题，不是体制内，但家里体制内较多，我个人工作关系，与体制内打交道也较多，从基层到厅级都有，说实话我看不清，但一些现象（就是你不可说的）还是慢慢在出现苗头，但您所说未来 2019 是最好，我个人还是觉得用发展眼.....

首先握手，也很荣幸和你沟通：

一、和你的观点非常一致，种族融合没那么容易，看看《都挺好》里面的老大，这么优秀，在国外还是混得这么烂；

二、的确不可明说。另外我对未来 10 年比较悲观，和你观点不同；

三、第三点你说的有道理，但要分城市，一线可能会像你所说的那样，但是二三线，大部分还得是主中心，因为经济撑不起多个副中心；

四、武汉和南京都不错，但武汉肯定拼不过南京。南京除了经济和政治因素，还要考虑到当地居民爱买房，仅凭这条，武汉就难拼得过南京。

1946 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:05

@zjaxing 2019-03-18 12:20:48

楼主不错，浙江省内某三线城市，均价已经高达近两万，去年年底开始成交量明显萎缩，价格也有所下降，请问今后类似三线城市的楼市会怎样走？

会随通胀啊

1947 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:05

@QS20160301 2019-03-18 12:22:14

楼主威武！

你也威武

1948 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:07

@uyyuyy2016 2019-03-18 12:24:57

楼主，东莞镇上（普通镇，如石排、常平、企石等）的房子如何？

我说了，看好东莞。买核心地段就行。

1949 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:08

@周周_2002 2019-03-18 12:25:24

人人都想靠炒房子暴富，那谁还会干苦力活。富人只属于那少数的人

你这个论断没毛病。大部分人会是穷人。

1950 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:09

@陌上花开 3I 2019-03-18 12:25:47

楼主你好，坐标惠州，想在惠州南站附近 500 米左右的楼盘买套房子，是个新楼盘，步行 7 分钟到南站，惠州南站到深圳北站 28 分钟的车程，到香港 68 分钟的车程，但是这个楼盘周围全是农民房，还有一些荔枝树的果园，目前没有什么配套，据说有规划惠州南站新城，以后会改造，下个月开盘 14000 的均价，想听听楼主的意见，值得入手吗？

有规划就值得，但你确定你看到的规划会最终落实么？
反正我大南宁的规划整天改来改去

1951 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:09

@小爷惊呆了 2019-03-18 12:27:06

房产税 2020 年必定下来。

那是不可能的。

1952 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:10

@一只特立独的猪 2019-03-18 12:48:04

楼主 请教一下柳州柳东新区这边的房子怎么样呢，谢谢

位置不错。但上涨也乏力了

1953 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:11

@zwwjiye 2019-03-18 12:52:16

楼主观点都比较赞同。

请教楼主一个问题，康波理论引申的 2019 年会有的大机遇，是什么？

想想这个理论有点道理，08 年不就是房市吗？时间点基

本对上了。房子基本都横盘了，上车的就上了，没上车的也许不好上车了。接下的会是什么？

不过楼主对经济似乎持悲观态度？

最近这个理论很火啊，但我看不出 2019 年有什么大机遇。股市？劝你最好不要入

1954 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:11

@ty_139237985 2019-03-18 12:53:23

上海外环间新房能买吗，类似刚需，现在二手房和一手房要差一万多一平，新房位置不是很好，但上班方便，给点建议

刚需就不要考虑那么多了，必须买。不会后悔，有什么比安定的生活更重要？

1955 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:14

@superyl2016 2019-01-29 12:10:14

楼主你难道不知道房观教主说今年深圳房价要大涨吗？说翻番还是涨 50%不记得了，好像还被删帖了，删了之后还感觉自己很委屈专门发帖说“自己那么英明的帖子被删，天涯简直太愚蠢了”。

自己真把自己当根葱、自我感觉非常好、动不动来一句“我好像被天涯盯上了”。其实，房观教主极其崇拜者，狗屁都不是…

@近宝 2019-03-18 12:54:24

我最近才卖了福田的房子，挂了七个多月才卖掉，而且比 17-18 年卖掉的同面积的（但是不同位置，不同户型）要便宜了 20 万。我同事跟我差不多时间挂了郑州的房子，也算核心地段了，到现在还没卖掉。

深圳目前的确是萧条。不过一线城市的房子都是宝，为什么要卖？迟早还要上涨

1957 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:15

@圈圈库 2019-03-18 12:56:13

天天讨论房价，想买的都希望房价降一些，投资的希望涨一点，目前觉得房价还是会维持平稳状态，不会大涨过大跌的

2018 年中央的调控手段和达成效果，会是未来的经典常态。请记住 2018 年。

1958 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:16

@坎珂的 2014 2019-03-18 12:57:05

很认同楼主观点，很有参考价值！

谢谢

1959 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:16

@ty_135838344 2019-03-18 12:59:14

楼主，请教一下杭州今年买房好还是等几年买。过年跟我爸商量过。首付的钱拿得出来。月供勉强。在犹豫要不要买，就怕今年不买以后会继续涨。

自住还是投资？

1960 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:17

@一路走来 bcd 2019-01-30 00:00:25

楼主，深圳已经买不起，请问临深的几个城市（东莞，惠州，中山）能入手吗？谢谢

@近宝 2019-03-18 13:08:55

我 14 年买了东莞临深的别墅，目前报价是翻倍的，但是成交如何并不清楚（我没卖）。然后 16 年因为赣深高铁的

消息，指望升值，又在目前正在建设的东莞高铁南站附近 1 公里的位置，入手了一套 52 的小公寓，70 万买的，到现在看到网上挂盘 75-80 万，如果这么卖，基本连利息的钱都没赚回来，而且现在也没有人来买（东莞新盘多）。

从我自己的房产情况来看，东莞限购之前，东莞的房子是大涨的（我的公寓的单价买的比别墅单价还贵的.....

你这个投资的确不妥啊。别墅和公寓都不是好的投资品，我前面有过论述。

1962 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:18

@车险业务 2019-03-18 13:09:03

看好深圳，以帖为证

一线城市都会是看好啊。但看好不是因为涨价，是因为占坑。一线城市房子不仅仅是为了价格，还有家族的延续以及对子孙的价值。

1963 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:19

@随庄 2018 2019-03-18 13:18:45

鸡蛋不能放到一个篮子里

很可惜，我就完全放在一个篮子里。就是所谓房地产。
股票一点没沾

1964 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:20

@瓦挨鲁 2019-03-18 13:20:28

自从‘房住不炒，那位上台之后，每年给部队涨工资，补工资那个很劲，我就知道房价肯定得涨，可惜自己工资低，没机会炒房，只能眼热人家，《我是部队临时工，工资很低的，当时》

一个军队涨工资，还拉不起房价吧？

1965 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:20

@糖果 1977 2019-03-18 13:23:36

赞同楼主的很多观点，留名慢慢看。

谢谢

1966 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:20

@11291121 2019-03-18 13:25:23

一线城市可以，小城市就算了

这话也没毛病

1967 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:21

@忧郁的行者 2019-03-18 13:34:31

谢谢楼主分享

不客气

1968 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:21

@景美人齐 2019-03-18 13:36:07

杭州想买二套，因为两个娃，不知道入二手还是入新房
什么时候入适合！孩子还小，还是 10 年 20 年后再说??

我认为杭州和苏州是阶段性高点，但为了娃，你也得买
啊。买得起就赶紧买。

1969 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:22

@菊花里的小蚯蚓 2019-03-18 13:38:14

现在自认为技术项目牛逼的 都被现实戳的血淋淋的，
甚至还不如摆个摊卖个煎饼果子赚的多。

对的，你这里提到的是一个快消品的概念。快消品目前

看来，还不至于太惨

1970 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:23

@过客南派 123 2019-03-18 13:46:32

现在象上海不买市中心的老破小，买郊区的新房交通真的不给力，上班太吃力了。

没错。有钱肯定市中心新房，没钱。只能老破小，至少比郊区好。上班不方便其实很难受。

1971 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:23

@ty_心向阳 450 2019-03-18 13:50:17

谢谢楼主的百忙之中回复，郴州房子位置不算特别好，主要是想在杭州郊区买小孩上学能有个保险一些

那就不如杭州郊区。可以考虑换。

1972 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:24

@广厦千万 2018 2019-03-18 14:09:23

请教楼主：法拍房风险在哪里？谢谢

不建议买。手尾太多。我有个朋友有过类似的惨痛经验。

1973 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:24

@三生三世 201702 2019-03-18 14:25:15

请问楼主，怎么看天津的房价，未来趋势怎么样??…?

等天津彻底放飞自我先吧，预计至少要一年后经济见底，然后房价也见底。到时可以考虑。

1974 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:27

@梦醒时分有你 2019-03-18 14:26:45

坐标深圳，前不久下手买了一套二手房，因为属第二套房，首付花了7成，用光了积蓄，还欠银行两三百万。。。。一下子感觉手头紧了，不敢乱花钱了。去年在贵阳买了一套，感觉脑袋被驴踢了！在大理买了一套，目前是涨。。

只要你现金流搞得过来，就没有问题啊。除了大理这一套稍微差点。过几年就好了。能贷到银行的钱，同时现金流又没问题，就是厉害。

1975 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:28

@ty_137623751 2019-03-18 14:30:50

楼主你好，小子坐标苏州，今天刚看到你的帖子，刚好

你今年刚解封。我 17 年底入手一套吴中区和新区交界，隶属于新区大 3 房 128 平米，中环和一条交通要道（竹园路）交叉口，大超市，优方大型商场，总体应该说商业算得上，但是核心加学区都算不上吧，周边小区正在建的有不少。我的想法是 2020 年卖掉（还没有满 2 年），然后买新区或者园区的学区房，市区太堵不考虑，但是看你的说法苏州楼市有风险，我就比较难过了??，楼主能给我指点.....

现在能卖掉苏州的房产，再置换回来是最好的时机。明年我估计苏州会下降点。

1976 楼

作者: 南铀 日期: 2019-03-18 16:29

@错了还能更错么 2019-03-18 14:41:07

看见楼主的帖子有点晚了，但是真心请教

作为无经济形势宏观感的普通百姓，看不懂为什么辽宁的房子、沈阳的房子没有潜力，希望楼主给与指点说明

另外，我坐标辽宁丹东，，18 年房价一直再涨，请教楼主结合政治考虑，预测丹东房价走势，在刚需基础上是否有投资必要

谢谢

看看我大南宁一堆东北人，就知道东北的未来了。

1977 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:30

@姜大顺顺 2019-03-18 14:52:02

楼主，你能说说合肥吗？哪个区域房子可以出手，也有考虑在市中心买套本部学区的老破小，可行吗？

合肥没问题。市中心学区老破小也没问题，前提是不建议买超过 20 年房龄的。

1978 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:31

@heropku1 2019-03-18 14:53:52

楼主，真心请教一个问题。我老家是中部地区环鄱阳湖的一个农村，近年来老家盖房越来越豪华，颇有农村别墅的感觉。现在老家户籍只有母亲一人，我已经迁居一线城市，母亲这几年也和我们一起生活，帮忙带小孩。老家房子年久失修，濒临倒塌，母亲很希望在老家建房，建房成本约 30 万。我自己纠结的地方在于，现在农村建房有所控制，只有户籍人口才可以建房，假如母亲百年之后，我们就没有在农村建房的资格了，老家也真正成为回不去.....

30 万也不多，就建了吧。这个投资肯定是打水漂了，但为了老母亲

1979 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:32

@heropku1 2019-03-18 14:53:52

楼主，真心请教一个问题。我老家是中部地区环鄱阳湖的一个农村，近年来老家盖房越来越豪华，颇有农村别墅的感觉。现在老家户籍只有母亲一人，我已经迁居一线城市，母亲这几年也和我们一起生活，帮忙带小孩。老家房子年久失修，濒临倒塌，母亲很希望在老家建房，建房成本约 30 万。我自己纠结的地方在于，现在农村建房有所控制，只有户籍人口才可以建房，假如母亲百年之后，我们就没有在农村建房的资格了，老家也真正成为回不去.....

30 万也不多，就建了吧。这个投资肯定是打水漂了，但为了老母亲

1980 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:33

@想法良多一切照旧 2019-03-18 15:03:36

请问楼主，我 39 岁与老公都在深圳工厂上班，商品房买不起，我可以在深圳边上惠阳买个小产权房吗，至少有个家，就是担心是否违建万一拆了没赔偿

不会，小产权没有投资价值，但自主，没有人该拆你的。

你这种情况，可以买。

1981 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:34

@赤子琴心 2019-03-18 15:02:20

还能蹭个热度吗？

地标山东沿海勉强一线的小城镇。这几年各听到各种规划不少，沿海一圈投资大项目也很多很多，收拾的也很光鲜艳丽，创城（屁民表示不懂）也在如火如荼的进行。

问题是偏远点的房价 1 万多了都，一线工人工资呢，一小时 12 左右，一月三千左右。。

请专家们说说这个看法

这种就是坑

1982 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:35

@阿渡 2019 2019-03-18 15:16:04

楼主能说明下你是体制内的，哪来的钱买的几十套房子吗

有办法，但不能轻易告诉你。方法其实就是现在很多大 V 所谓的培训班教的方法。其实没什么神奇，中介都懂。

1983 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:35

@四叔二大爷 2019-03-18 15:44:54

房产税必收无免征。。。。注意这还只是房产税，也就是持有税，如果加上交易税费，再加上出租的配套税种加在一起，基本与土地出让金收入相当。而且大家不要忘了，土地出让金只是收入，他并不能全部装到兜里，拆迁清退也是有成本的。政府收到的土地收入，至少有一半都花出去了，但是房产税是没有成本的，属于纯粹的收入。其次，一线城市来计算，比如北京，人口多房子紧张，2000 万人口，1000 万套房子，每套房平均少说售价 500.....

你发这么一大篇，是为了吓我们房多多么？

1985 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:36

@ty_宝刚 1 2019-03-18 15:46:20

楼主，临安划到杭州（虽然离杭州市区有 40 km）后房价翻了两翻，前天去杭州市区听朋友说她们同事准备在临安置业，能否预估一下临安房价走势？

翻了两番，要能以翻了两番的价格卖出才可以啊？不要听风就是雨

1986 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:39

@C 小盼 2019-03-18 15:14:23

逐页认真看完了

楼主的看法和一些朋友的回复都非常中肯实用

坐标郑州，夫妻 85 后，两娃，一 8 岁，一 3 岁

郑东新区地铁学区房一大（178 平）一小（70）

市区地铁房一大（160）三小（70、50、50）

一中（98，老破房，因产权卖不掉，头疼）

北区地铁（120）

目前共需还贷 5 千/月

都是父母攒的基础，我们收入平平

列这么详细，主要是想请教一下：

现在郑州的房价趋于平稳

房产税对我们是.....

你这么多房，怎么还贷这么少？郑州新区和市区地铁房
留着

1987 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 16:40

@yoyoannmm 2019-03-18 15:48:54

看到楼主评论了好几个城市，请问您认为这些城市房价
涨跌的依据是？这些城市的 GDP，还是流入流出人口数，将

入学儿童人数……？还是更虚的文化氛围等？楼主特别认可南京，不太认可广州，建议先把这两个城市的数据拎出来晒晒。

个人意见。不看数据，也从不搞什么理论。

1988 楼

作者: 南铀 日期: 2019-03-18 16:41

@阿哩头 2019-03-18 15:54:22

体制内应该是没几套房子在手才是 前几年那么严的整风运动早就把房子都颠出来了。

你怎么知道被颠出来了？

1990 楼

作者: 南铀 日期: 2019-03-18 16:43

@yoyoannmm 2019-03-18 15:56:06

1. 上海 32679 亿元，同比增长 6.6%（人口：2418 万）
2. 北京 30320 亿元，同比增长 6.6%（人口：2171 万）
3. 深圳（广东 1）24691 亿元，同比增长 7.5%（人口：1253 万）
4. 广州（广东 2）23000 亿元，同比增长 6.5%（人口：1450 万）
5. 重庆 20363 亿元，同比增长 6%（人口：3372 万）

6. 天津 18809 亿元，同比增长 3.6%（人口：1557 万）

7. 苏州（江苏 1）18597 亿元，同比增长 7%（人口：1068 万）

8. 成都（四川 1.....

数据分析党，最后都被迷惑了眼睛。另外，我没有不看好广州。广州只是该歇歇了。

1991 楼

作者：南铀 日期：2019-03-18 16:44

@酷人音乐 2019-03-18 16:41:35

请教楼主解析下合肥的房产趋势

合肥不是分析过了嘛。看好，未来两三年都是上升通道。

1992 楼

作者：南铀 日期：2019-03-18 16:48

@桃李不言 taoli 2019-03-18 16:45:38

楼主天津放假稳定么？楼市小白刚需置换

我认为天津房价还有一年的时间会下行。

1995 楼

作者：南铀 日期：2019-03-18 16:49

@sam0921 2019-03-18 16:47:57

楼主，你对南京熟，应该了解镇江，靠的近，好多南京来我家小区买房，听说镇江会并给南京，这消息靠谱不？

不靠谱

1996 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 17:01

@菇晾请留步 2019-03-18 17:00:09

房价摠住，物价闯关，人均面积市值百分比收税。这还看不出来吗？

物价不会大涨，一样会被压住。通胀也是中央的底线。另外房地产税怎么收，我估计中央还没想清楚。后面我分析一下。

2001 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 17:10

@yoyoannmm 2019-03-18 15:56:06

1. 上海 32679 亿元，同比增长 6.6%（人口：2418 万）
2. 北京 30320 亿元，同比增长 6.6%（人口：2171 万）
3. 深圳（广东 1）24691 亿元，同比增长 7.5%（人口：1253 万）
4. 广州（广东 2）23000 亿元，同比增长 6.5%（人口：1450 万）

5. 重庆 20363 亿元，同比增长 6%（人口：3372 万）
6. 天津 18809 亿元，同比增长 3.6%（人口：1557 万）
7. 苏州（江苏 1）18597 亿元，同比增长 7%（人口：1068 万）
8. 成都（四川 1.....

@南铀 2019-03-18 16:43:00

数据分析党，最后都被迷惑了眼睛。另外，我没有不看好广州。广州只是该歇歇了。

@yoyoannmm 2019-03-18 17:07:03

不看数据，那看感觉？

我就是凭感觉+分析，数据真没看多少，还有就是实地多跑

2006 楼

作者: 南铀 日期: 2019-03-18 17:11

@ty_127674065 2019-03-18 17:07:19

楼主，借问下东莞的老城区莞城房子可以下手买吗？小孩明年读小学最近在考虑入手一套学区房，但买得起的只有老破小 20 年以上的房子 70 到 80 万之间，就怕到时候用完学位卖不出去啊……

这个就郁闷了。20 年以上的房龄基本很难转手了。纯粹是为了出租+读书

2007 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 17:14

@缙陵 2019-03-18 17:10:18

楼主正解，响应国家做实业的、孜孜不倦工匠精神的都成了炮灰，过去是将来更是。

就算你能赚钱，损失了多少节假日，损失了多少和小朋友共度的欢乐时光，损失了多少陪父母的时间。这些都是成本，而且是宝贵的成本，失去就不会再有。

2010 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 17:15

@孤雁南飞 FM 2019-03-18 17:12:59

品赏妙论

谢谢

2011 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 17:24

@兄弟开荒 2019-01-29 06:22:06

楼主的意思是可以买入成都杭州武汉的市中心房子，租

金价格高的房子。关于学区房那个观点我很认可。很多城市已经没有学区房的概念了，都是靠学习成绩硬考公立，或者花钱上私立。比如四川绵阳。

@海上相逢 2019-03-18 17:22:32

绵阳的确是这样，亲戚家小孩小学六年级，寒假时候刚好总成绩进了全学校前 50 名，就被小学老师推荐到市区最好的两所初中寒假的时候直接考了两次试，通知家长两所中学都录取了。

我们这边也是，私立初中是最好的，也是要考的。和学区无关。但只有三所。大部分小孩还得靠学区房才能上好的公立。

2016 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 17:25

@yoyoannmm 2019-03-18 15:56:06

1. 上海 32679 亿元，同比增长 6.6%（人口：2418 万）
2. 北京 30320 亿元，同比增长 6.6%（人口：2171 万）
3. 深圳（广东 1）24691 亿元，同比增长 7.5%（人口：1253 万）
4. 广州（广东 2）23000 亿元，同比增长 6.5%（人口：1450 万）

5. 重庆 20363 亿元，同比增长 6%（人口：3372 万）
6. 天津 18809 亿元，同比增长 3.6%（人口：1557 万）
7. 苏州（江苏 1）18597 亿元，同比增长 7%（人口：1068 万）
8. 成都（四川 1.....

@南铀 2019-03-18 16:43:00

数据分析党，最后都被迷惑了眼睛。另外，我没有不看好广州。广州只是该歇歇了。

@yoyoannmm 2019-03-18 17:07:03

不看数据，那看感觉？

@南铀 2019-03-18 17:10:29

我就是凭感觉+分析，数据真没看多少，还有就是实地多跑

@yoyoannmm 2019-03-18 17:21:17

嗯，已经是天涯近两年难得的有营养的帖了，值得小白们看看。大部分观点都认同，少部分待商榷。

那必须的。从一个一穷二白的小伙子，混到这个家业，

我的经验肯定是有实战价值的。

2017 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 17:48

@ty_心向阳 450 2019-03-18 17:32:10

楼主:凭你的经验杭州的房产后期会怎么样?谢谢

我唯一不敢定论的就是苏州和杭州。这两个城市都有过下跌的黑历史。但目前应该是阶段性高峰。

2026 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 17:49

@天崖疯了 2019-03-18 17:34:51

请楼主给个建议,目前上海的是入手市区的老破小还是郊区的地铁边的新房?本人是刚需

入手不超过 20 年的老破小

2027 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 17:49

@三尸神 2019-03-18 17:39:48

楼主你好,一般或较弱的县市以后是不是就被放弃了,就像偏远的村镇一样,有的撤销合并了,有的消失了,国家会投资或迁入企业拉升一下弱的县市么?我认为中国人口长期看会减少,所以虽然农民会进城,由于生的少死的多城

市并不会扩张多少，这样来看有高素质人才的城市才能活的最好，环京津哪个城市有前途？想为孩子打算一下

我认为你说的有道理。其实有些农村会逐步消失的。看不懂国家为什么要振兴新农村。我不看好环京和天津

2028 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 17:50

@dfdwei 2019-03-18 17:44:00

海口的房子现在能买吗？想在海口定居养老，兼顾小孩上学。

纯为了居住以及小孩上学，当然可以买

2029 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 17:51

@游牧民族 2019 2019-03-18 17:30:48

楼主的观点和我的一模一样！

握个手

2030 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 18:01

@漂浮在空中的拖鞋 2019-03-18 17:53:23

好帖留名！

人生无限游戏中思考规则，完成对社会的认知不难，楼主的观点摆出来，能悟的大把，能行的寥寥无几，能够闻理而行的人才能完成对自我的认知。这才是人和人的真正差别！

楼市无多空，都是自己给这有限游戏臆想的推理和预测，只要这游戏能够玩下去，多空都无所谓！

大智慧

2037 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 18:01

@游戏人生 J4 2019-03-18 17:57:29

房地产税是一个非常不公平的东西

这个是对的。但领导的高度可能不能只顾公平。统治最重要

2038 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 18:02

@ty_大白兔 52 2019-03-18 17:58:49

楼主是否认为如今消费低迷跟资金被房地产套牢有关??

我完全否认。我不但否认，我还认为，只有买了房，人们才会高消费。其实那点消费对于房价来说，算得了什么

2039 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 18:05

我的微博号: 在微博搜索“我爱东盟商务区 66”, 加关注即可。

2040 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 18:05

晚上要辅导小朋友学习, 现在这是最大任务。回复可能会稍微慢点。

2041 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 19:59

@葵花广告 2019-03-18 19:51:15

楼主, 太原买房怎么样? 有没有可能继续涨

太原大横盘

2057 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 20:03

@xuezhi19 2019-03-18 20:01:31

楼主对京津冀都市圈里边的三线城市房价如何看待?
例如沧州唐山廊坊, 目前都 15000 左右的房价, 谢谢啦。

上涨空间小, 就是保保值

2060 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 20:03

@蓝天飞翔 2019 2019-03-18 20:02:21

如果有能力，还是买房子，房子不可能赔钱，由其是学其房以后更贵中国的物价永远不会降价。只有上长，所以房价随着物价走。有闲钱还是买房子合算一点！

长期看，房子肯定是涨的，只是不会翻倍涨了。

2061 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 20:04

@王红县 2019-03-18 18:16:17

天津长期看好么

长期看，物价都是涨的

2062 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 20:04

@ty_116564472 2019-03-18 18:32:17

自住。资金只够买老破小或位置偏点的新房，坐标深圳。
楼主觉得选哪个为上？

低于 20 年房龄的老破小

2063 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 20:05

@看看路过 2019-03-18 18:38:09

房租不会大涨？去年八月买的二手房，当时同户型房租5500，前几天听保安聊，同户型房租是6800

我倒觉得以后是要看租金了。毕竟房子不会再快速上涨了。

2064 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 20:05

@凭静海风 2019-03-18 18:57:18

楼主，今年东莞房价走势如何？会不会受一线影响，很长一段时间保持平稳？目前二手房个人所得税已经大降

我比较看好东莞，之前说过

2065 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 21:53

@菽玲 2019-03-18 21:52:20

坐标宁波，刚刚卖了套小面积的，感觉卖了有点可惜了。计划想在卖。宁波城市楼主分析分析

如果70年产权，租售比高，又是市中心，还带学区，现在卖肯定亏

2089 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 21:54

@凭静海风 2019-03-18 20:16:13

追问楼主，东莞松山湖的房价现在已经超过了3万了，
还有买的必要吗？当然我们是想换更大一点的房子，夫妻两
人都在松山湖工作。谢谢！

置换，肯定可以买

2090 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 21:54

@信仰是我自己 2019-03-18 20:25:28

楼主，坐标长春，房价走势怎么看？

不看好

2091 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 21:55

@红枫叶 gjf 2019-03-18 20:28:23

请教襄阳和宜昌的房子，今年能投资吗？

都不咋地

2092 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 21:56

@碧水蓝天_ 2019-03-18 21:08:50

苏州有套小公寓，还没交房，预期租售比 17：1，留着还是卖？

留着，17:1，如果是 70 年产权，是核心资产
2093 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 21:56

@碧水蓝天_ 2019-03-18 21:10:14

昆明好还南宁好

都差不多

2094 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 21:57

@尘世放牛 2019-03-18 21:21:17

楼主，您好！

看帖受教了，一事听听您的高见！

小弟在宁波，目前情况：本市中心区加学区房，房价 3 万左右（视小区环境有差异）

本人有自主房一套（非学区房），无任何贷款，也基本无多少存款。

最近计划出售手里的一套很小的学区房（当时为小孩读书而购置，市场价约 145--150 万），然后购置大的同学区的二手房（差不多 400 万了，计划住过去），需要一大笔贷款，

这个时间节点是否可以操作否？还是需要再等等为好?.....

如果你能承受得了这个贷款，就不用等。还有另外一种思路，把你的非学区的自住房卖了，置换这套大的。小的学区房留着

2096 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 21:58

@喔吼呦 2019-03-18 21:38:50

人在北方首府城市，怕贬值，现在在扬州投资买房划算吗？

扬州不行

2097 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 21:58

@ty_敬天爱人 908 2019-03-18 21:39:51

咸阳市房价咋样？

一般

2098 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 21:58

@林茂香 1 2019-03-18 21:40:48

难得好文一篇

谢谢

2099 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 21:59

@大城里小城外 2019-03-18 21:42:15

楼主的观点很难听

怎么难听法?

2100 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 21:59

@jg163com 2019-03-18 21:57:00

很有道理

谢谢

2101 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 22:03

三十九、关于杠杆。经济好的时候，或者说经济热的时候，需要加杠杆，杠杆可以超过 60%甚至更高，但经济萧条时，就需要降杠杆，这个时候由于现金流不能保证，杠杆将是你最大的雷。为什么这两年一线尤其是深圳的拍卖房这么多，就是这个原因。由于对未来几年的经济不看好，我本人

现在就在降杠杆，想办法把高利率的抵押贷先还了，我想这个可以给和我有相同负债的人参考，是我真诚的建议。第三十九个观点。

2103 楼

作者: 南铀 日期: 2019-03-18 22:04

@吴金标 888 2019-03-18 22:00:27

好文章

谢谢

2104 楼

作者: 南铀 日期: 2019-03-18 22:08

@七_叔 2019-01-29 00:37:33

楼主心平气和且很理智，九条看法，每条我都认可

我也是 2017 年卖掉多个省会 17 套房，留有上海八九套租售比高的。觉得大的收益已经吃到了就退出。

看楼主的经历，每个月有不错的结余，我觉得应该早就已经财务自由，而却说自己没有财务自由。可能对自己要求比较高吧。这里友情提醒一句，注意身体，其实在别人眼里你已经财务自由，就不要为了自己定的高标准财务自由太拼而把自己搞太累了。

看着心平气和的文字，又有.....

@南铀 2019-01-29 08:58:59

一线城市，资产过亿，年收入到手 200 万；二线城市（含省会），资产 5000 万，年收入到手 100 万，就叫财务自由。

@熊孩仔 这里有个讲究。越偏僻的地方，房价越低，但生活消费高；反而一线城市只是房价高，物价不见得多高。

2106 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 22:17

@老姐姐 2018 2019-03-18 22:09:38

请问楼主，怎么看重庆的房价，谢谢。

重庆供需平稳，涨幅不会很大。欧神赌错了

2109 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 22:17

@smy523 2019-03-18 22:15:42

楼主，济南收编了莱芜，成立莱城区和钢城区，莱城区房价 8000 左右，钢城 4-5 千。可入手莱城区吗？还是上济南万达文旅城？

价值都不大

2110 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 22:21

@涟漪裙子 2019-03-18 22:20:52

楼主，请说说成都的房价，刚改，房价会涨吗？

肯定会涨啊

2113 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 22:22

@ty_安心 870 2019-03-18 22:20:13

楼主，青岛的房子还值不值得投资呢请问今年刚刚卖掉一套，想再买进，小老百姓没啥钱，求回复指点。

有钱就可以投，别闲置。闲置闲置就成废纸

2114 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 22:23

@omrchina2019 2019-03-18 22:22:14

衡水这种四线城市有必要购入二套吗？

如果能买到省会，当然没必要在四线买啊。如果买不到，那也是可以考虑的，前提就是买核心+学区+商业。小户型尤佳

2116 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 22:25

@骑驴看雪 20150729 2019-03-18 22:24:55

楼主说房产税三年内不会出，这个不好苟同，现在看政府明显有加速的赶脚，都等着米下锅呢

2021 年，很快就到，到时我们看看？

2118 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 22:26

@骑驴看雪 20150729 2019-03-18 22:24:55

楼主说房产税三年内不会出，这个不好苟同，现在看政府明显有加速的赶脚，都等着米下锅呢

确切的说，是政府加快忽悠你的节奏

2120 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 22:28

@山那边是海 2018 2019-03-18 22:25:55

和楼主兄弟探讨一个问题。就以 70 个大中城市说。存量房在人群中大致是怎么分布的？通俗的说，就是现有的房子都在什么人手里。普通工薪阶层，大致拥有的住房情况。各年龄段拥有住房情况？挺难说的一个问题

大部分人都会有一套房子，中产至少三套，中富产至少 7-8 套。富产可能一套都没有，但国家掌握在他们手上，想要几套就有几套。

2121 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 22:30

我还说过一个观点，货币已经失去储蓄的功能，以后就是储蓄的功能主要由房子来承担。

2122 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 23:18

@sunny1766 2019-03-18 22:52:40

赞成楼主说的，想咨询下楼主贵阳的房子怎么样？最近看了一套观山湖区的商业加地铁口还在医院附近的房子，13000 左右，值得买吗？

还有上涨空间

2132 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 23:18

@YvonneXu2018 2019-03-18 22:53:11

楼主，合肥的房子怎么样？求指教！

合肥说过很多次了，未来三年内都在上升通道

2133 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 23:18

@善良的 Enba 大人 2019-03-18 22:57:38

楼主大神好！

湖南长沙，益阳两个城市帮我分析一下！

想今年搞定，小孩要读书了。

谢谢??

选长沙啊

2134 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 23:26

@白小白你在哪 2019-03-18 23:19:47

咨询个小城市，陕北榆林，目前 6000-8000~~~年后
有小幅下调~~目前能入手吗

自住还是投资？

2136 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 23:34

@wwwxinxiang2017 2019-03-18 23:30:07

认同楼主大部分观点，但有些观点值得商榷。另外我觉得
得楼主是真诚、理性的一个人。

哪些值得商榷？

2139 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 23:48

四十、今天最后说说房地产税。其一、我现在还认为政

府还没考虑清楚房地产税如何收，会不会引起社会动荡。有谁能给出最明确的方案，而且这个方案能平滑落实，我欢迎探讨（实话说，我认为没有人能给得出这个方案）；其二、房地产税即使出来，可以明确的是一定会因城施策，不会全国一刀切；其三、基于第二点，房地产税出来，影响最大的一定是对土地财政依赖比较小的城市，影响最大的一定是营商环境比较公正的城市（关系比较复杂的城市，一定是当权者房子最多，执行房地产税一定不会坚决），所以大家可以对照自己的城市；其四、还是那个观点，房地产税和房价关系不大，只是统治阶级收税的手段之一。

2144 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 23:50

《都挺好》：老二被老爹折腾离婚了，不出意料，老大也会被老爹折腾离掉。

2146 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 23:51

@ty_清净明慧 2019-03-18 23:39:08

佩服楼主!!!

客气

2147 楼

作者:南铀 日期:2019-03-18 23:52

@新人 MRT 2019-03-18 23:46:57

楼主对岳阳熟悉吗，对岳阳房价看好吗，目前市中心位置 9000 多，偏一点新区的 6000 多，自己住怎么选

不看好。自住的话，肯定大的住的舒服

2148 楼

作者: 南铀 日期: 2019-03-18 23:52

@海底的珊瑚礁 2019-03-18 23:47:10

股票要起来了么

股票挖坑中

2149 楼

作者: 南铀 日期: 2019-03-18 23:54

@忽然 zhi 间 2019-03-18 23:34:01

楼主楼主，五线城市开发的新区有买房的必要吗，商务区和医院都在建设中，但是人烟稀少，有点偏僻。现在市中心有一套房子。

投资就算了吧

2150 楼

作者: 南铀 日期: 2019-03-19 00:04

@淡定独行 2019-03-19 00:02:20

楼主大大了解惠州的行情吗。想在惠州买房做为投资合适不

惠州可能有些区域还是值得投资的。但大部分区域已经被炒得过热

2154 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 00:04

@海底的珊瑚礁 2019-03-19 00:02:24

在广州没有名额，任何买房手段都被堵死了

这就是政府想要的效果

2155 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 00:06

@su350322 2019-03-19 00:04:53

@南铀 :本土豪赏 3 个 码字光荣 (300 赏金)

聊表敬意，好男要写书，好女要码字。【 我也要打赏 】

向土豪致敬

2157 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 00:15

@海底的珊瑚礁 2019-03-19 00:14:51

感觉到房价不可能大涨了，特别是在一两年内再涨了，

大跌也不可能，大跌社会就不稳定了。可是在广州所有名额之外的房子全部被堵死了，拿着现金更可怕

对

2159 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 00:30

@金风细雨楼 2016 2019-03-19 00:24:45

请问楼主，怎么看济南的房价，有自住房，本地人。小产权。想投资一套 有什么建议吗？谢谢

小产权你都敢投资啊？

2162 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 10:23

@我想发个帖啊 2019-03-19 09:54:20

一千多年以前，唐朝诗人王勃写下千古名句“关山难越，谁悲失路之人”，这大约是每个时代都该有人去应答的疑问。因为谁也不能确定，下一次转折之中，失路的人里，有没有我们。时代喧闹的歌舞场再如何欢乐，总该有人，去关照那些没拿到新时代入场券的人们。

不错

2187 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 10:26

@南铀 2019-03-18 23:48:38

四十、今天最后说说房地产税。其一、我现在还认为政府还没考虑清楚房地产税如何收，会不会引起社会动荡。有谁能给出最明确的方案，而且这个方案能平滑落实，我欢迎探讨（实话说，我认为没有人能给得出这个方案）；其二、房地产税即使出来，可以明确的是一定会因城施策，不会全国一刀切；其三、基于第二点，房地产税出来，影响最大的一定是对土地财政依赖比较小的城市，影响最大的一定是营商环境比较公正的城市（关系比较复杂.....

@nk_vigor 2019-03-19 09:46:28

重庆、上海已经试点过了，不会引起社会动荡。只是会影响财富的分配，以及引起房租上涨。

会不会引起社会动荡，这个不好说。

2188 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 10:30

我的微博号：在微博搜索“我爱东盟商务区 66”，加关注即可。

2189 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 10:33

@国学 2019-03-19 00:51:37

手头有点余钱的，比如手头有 100 万，放银行利息低，放 P2P 太危险，进股市肯定死，难道还要买房子？一线没房票，二线省会基本全部限购，三线没投资价值，四线以下不能买，难道眼看辛苦赚来的一点存款贬值吗？楼主有何良策？

谁说三线没有投资价值？而且有些省会是无限购的啊

2190 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 10:35

@咕噜咕噜我也 2019-03-19 01:15:13

楼主大大的良心。我也是在南宁，12 年小孩出生买房，当时资金不够主要眼光不长远，买了二桥北龙光的盘。附近没有好学校，考虑是卖掉这套自住套二再买学区，还是再凑钱买另外学区房，现有的套二出租，租金抵房贷。

对的，你 12 年买的房子，肯定能租金抵房贷，我就说过 15 年前的房子，其实市中心繁华地段的小户型都是宝，很多都租金大过贷款，而且经过 15-17 一波大涨，基本也翻倍了。可惜这样的时代一去不复返了。另外我的建议是卖掉自住买学区，你这套龙光的房子的确不行。

2192 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 10:38

@猪队友 2019 2019-03-19 02:03:54

楼主人生赢家啊!家里省会四套房,呆在国企混吃等死。
不想财务自由,现在就想去实现自己的人生爱好。

我觉得你这种状态挺好的,中年之后必须认怂。其实是
身在福中不知福啊

2193 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 10:39

@我的北山庄 2019-03-19 02:35:22

楼主对山东泰安熟悉吗?现在均价1万4,自住现在能
买吗?

自住就不要参考房价了,买了再说,反正不会亏

2194 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 10:40

@ty_135591021 2019-03-19 02:50:57

请问下楼主在县城想找中介买套二手房是刚需,需要注
意什么谢谢了

压中介费,给个千把块就可以了

2195 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 10:40

@快乐一生 000 2019-03-19 06:52:00

楼主你好，长春，哈尔滨，大连能买吗，谢谢

不看好，最后一个是有特殊原因

2196 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 10:41

@honey 文 2019-03-19 07:08:47

楼主对郑州以后的房价怎么看？

郑州长期看好，说过很多次了

2197 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 10:41

@ty_Liz923 2019-03-19 07:45:47

楼主，请教下在无锡滨湖区已有一套自住学区房，最近想再买一套太湖边的楼盘洋房均价大概两万出头，没有学区，现在值得入手吗？

这个价格稍微有点溢价了

2198 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 10:42

@菽玲 2019-03-19 08:07:48

谢谢楼主回复，市中心也不算，也是学区房。买也是投资，楼层比较低。感觉赚差不多了就走了。想去市中心买老破小，不知道对老破小有什么高见哈

你这个看法是对，不要赚最后一块铜板。老破小不超过20 年就行

2199 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 10:42

@浦发建材 2019-03-19 08:34:06

楼主，本人座标启东，现有小户型房产一套，今年想换面积稍大房型，因爱人之前在昆山工作有社保，也想在昆山投资购房，帮我分析下应考虑哪地？（另，昆山这个月跟了个楼开盘没抢到）

你的看法是对的，昆山是比启东要好

2200 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 10:43

@品尝淡淡的味道 2019-03-19 08:40:27

老哥，村证房怎么看，买了村证房会不会被强征不给补偿。未来会转正吗？

肯定有这种风险啊。另外这种房不可能转正。

2201 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 10:45

@固体潮 2019-03-19 09:05:12

诚恳求教:

目前郑州市区三环内新房价格 1.5—2 万。我想在郑州入手一套长期投资用,主要目的是十几年后小孩儿长大了换房用。

本人不在郑州工作,但已取得郑州首套房的房票。

请问楼主:郑州长期趋势看涨吗?目前在郑州购房可行吗? 还是缓一缓再说?

马上买

2202 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 10:45

@恶魔的眼泪 2018 2019-03-19 09:05:46

楼主日照便宜。来日照买吧。

买了就是被套

2203 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 10:46

@蓝色飒豹 2019-03-19 09:25:48

楼主有移民的想法吗

没有，我还特地写了一个观点，我与天朝要共存亡

2204 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 10:46

@ty_龙公子 1 2019-03-19 09:50:29

想请教楼主一个问题，有 100W，是在南宁买一套商品房好还是在钦州市里买一栋天地楼好，自己钦州人，工作生活都在钦州（在钦州已有商品房）

你确认 100 万能在钦州买到好的天地楼？

2205 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 10:47

@wzly2000 2019-03-19 09:50:51

安徽六安市中心有一商业综合体，背面相连的是一公寓，50 平米，朝南，精装修，8500 元一平方米，周边配套住宅 8500 元一平方米，商业综合体 8 层，开发商自持 50%，其余部分出售，均价 4-5 万元平方米，前期包租返还 42%，直接抵总房款，后期，开发商与业主 2/8 分成。请问一下；公寓、商铺哪个更值得投资？还是直接去 6、70 公里处的合肥投资更好？只是合肥限购，只能投资公寓吧……

一、你描述的这一大段，特征非常明显，就是个坑。二、

肯定去合肥投资啊

2206 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 10:49

@我想发个帖啊 2019-03-19 09:53:01

一千多年以前，唐朝诗人王勃写下千古名句“关山难越，谁悲失路之人”，这大约是每个时代都该有人去应答的疑问。因为谁也不能确定，下一次转折之中，失路的人里，有没有我们。时代喧闹的歌舞场再如何欢乐，总该有人，去关照那些没拿到新时代入场券的人们。

太文艺了

2207 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 10:51

@llikemoon 2019-03-18 11:22:28

谢谢楼主，现在正在为房子困惑。

@南铀 2019-03-18 11:23:49

有什么困惑？

@llikemoon 2019-03-19 10:17:29

坐标郑州，现住一套六楼步梯三房老房子，名下还有一套不满五的小两房、市中心学区，远郊有一套三房新房，单

位集资房，还没办房产证，正在转手中，但不好转手。孩子小老人也爬不动楼，想换房，双方已经没有买房名额和首贷资格，手上流动资金也不够，上不去下不来，难受的很，求楼主高人指点。

一、是啊，你这个很悲剧。按你的表述，三套房子都不是好房子，但又把资格用掉了。二、想办法处理掉步梯房和远郊房，在市中心（不需要学区，因为你已经有学区房了）便利地段买到大的，至少四房吧，老人+小孩。

2210 楼

作者: 南铀 日期: 2019-03-19 10:51

@水中蛋 2019-03-19 10:20:33

大侠 嘉善适合投资不？

意义不大

2211 楼

作者: 南铀 日期: 2019-03-19 10:55

@ty_Candy 妈 1 2019-03-19 10:35:10

请问楼主，广州新塘地铁口的房子可以买吗？新塘快 3W 了，目前还不限购，把手里的小产权卖了想置换一套商品房，是买新塘的次新房还是买市区老破小呢？

我就建议买老破小

2213 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 10:58

@llikemoon 2019-03-18 11:22:28

谢谢楼主，现在正在为房子困惑。

@南铀 2019-03-18 11:23:49

有什么困惑？

@llikemoon 2019-03-19 10:17:29

坐标郑州，现住一套六楼步梯三房老房子，名下还有一套不满五的小两房、市中心学区，远郊有一套三房新房，单位集资房，还没办房产证，正在转手中，但不好转手。孩子小老人也爬不动楼，想换房，双方已经没有买房名额和首贷资格，手上流动资金也不够，上不去下不来，难受的很，求楼主高人指点。

已回复

2214 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 10:59

@天崖疯了 2019-03-18 17:34:51

请楼主给个建议，目前上海的是入手市区的老破小还是

郊区的地铁边的新房？本人是刚需

@南铀 2019-03-18 17:49:04

入手不超过 20 年的老破小

@天崖疯了 2019-03-19 10:49:11

不超过 20 年的那就不是老破小，而且市区的很少能有
不超过 20 年的，老破小的房子基本都是 80 年代的了

80 年代的老破小的确不能买啊，只能再淘，或者稍微不
那么市中心

2215 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 11:00

@ty_炮哥 252 2019-03-19 10:51:52

同一个地方，住宅和商铺价格差不多，投资买哪个比较
好呢？

永远不要买商铺

2217 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 11:02

@ty_涟 116 2019-03-19 11:00:32

楼主你好，关注你帖子很久，第一次发信息请教，本人

西安名下两套房产，自住一套，老人住一套，目前有闲钱，
想在西安再购置一套给孩子投资，目前郊区单位正在集资房，
楼主觉得我是买市内小的商品房好，还是便宜大的集资房
好？谢谢

投资买市内

2218 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 11:08

@开始懂了 lg 2019-03-19 11:07:53

楼主上午好！看到我哦！留言咨询您，还请指点迷津！
拜谢

留言在哪里？

2220 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 11:12

@天崖疯了 2019-03-18 17:34:51

请楼主给个建议，目前上海的是入手市区的老破小还是
郊区的地铁边的新房？本人是刚需

@南铀 2019-03-18 17:49:04

入手不超过 20 年的老破小

@天崖疯了 2019-03-19 10:49:11

不超过 20 年的那就不是老破小，而且市区的很少能有不超过 20 年的，老破小的房子基本都是 80 年代的了

@南铀 2019-03-19 10:59:21

80 年代的老破小的确不能买啊，只能再淘，或者稍微不那么市中心

@天崖疯了 2019-03-19 11:10:18

若是不那么市中心，比如在中环和外环间，其实跟外环外的地铁房出行相差的时间不会差太多啊。比如外环外的新房到市区可能需要 1 个小时，外中环间的也需要 40 分钟以上

问题是，房价一样么？

2222 楼

作者: 南铀 日期: 2019-03-19 11:20

@南唐天才将军 2019-03-19 11:15:25

看了楼主帖子，学习了。也发现自己真傻，是全方位的傻。

怎么说？

2226 楼

作者: 南铀 日期: 2019-03-19 11:21

@天崖疯了 2019-03-18 17:34:51

请楼主给个建议，目前上海的是入手市区的老破小还是郊区的地铁边的新房？本人是刚需

@南铀 2019-03-18 17:49:04

入手不超过 20 年的老破小

@天崖疯了 2019-03-19 10:49:11

不超过 20 年的那就不是老破小，而且市区的很少能有不超过 20 年的，老破小的房子基本都是 80 年代的了

@南铀 2019-03-19 10:59:21

80 年代的老破小的确不能买啊，只能再淘，或者稍微不那么市中心

@天崖疯了 2019-03-19 11:10:18

若是不那么市中心，比如在中环和外环间，其实跟外环外的地铁房出行相差的时间不会差太多啊。比如外环外的新房到市区可能需要 1 个小时，外中环间的也需要 40 分钟以上

@南铀 2019-03-19 11:12:06

问题是，房价一样么？

@天崖疯了 2019-03-19 11:16:21

房价当然不一样，外环内的二手房肯定会高一些，郊区的新房相对便宜点

那就是啊。显然还是外环内的二手房好一点

2227 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 11:22

@开始懂了 lg 2019-03-19 11:14:54

就是加您关注后，可以发消息的，因为留言比较长，就在发消息，显示不是好友只能一天发五条那种。不好意思啊，我菜鸟一个！

没事，其实我也不怎么会玩天涯。

2229 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 11:29

@南唐天才将军 2019-03-19 11:15:25

看了楼主帖子，学习了。也发现自己真傻，是全方位的傻。

@南铀 2019-03-19 11:20:57

怎么说？

@南唐天才将军 2019-03-19 11:22:36

不会投资呗，还在涨价刚刚开始，把房子给卖了。笑哭。

这个手法放股市是对的，短线操作

2232 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 11:29

@开始懂了 lg 2019-03-19 11:27:57

南大神您好！两天半的时间把你开的帖用心看完，真知灼见句句入心，让我一追到底！加关注，加微博，以后继续追随，拜谢您真诚无私的经验分享！

本人和浅碧一样最老八零后的一大学女青椒，目前爱人上海读博，我和八岁儿子郑州工作生活中。两套房子，一套小三房自住，一套两房出租中。

爱人明年博士毕业，为孩子享受好的教育资源，有留上海打算。郑州两套房子是这样的——1.自住这套三环内高层电梯房，高层洋房混合楼盘.....

私信回复过你了

2233 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 11:40

@ty_Sebastian219 2019-03-19 11:26:54

贵阳的房价怎么看？以及贵州的发展前景

应该还是可以的。毕竟 GDP 增长挺猛

2235 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 11:45

@山东雅哥 2019-02-01 17:49:20

楼主你好！

你用拥有这么多房子 并且是靠长期拥有以出租来获益，佩服！

我们的问题是 你掌控的房子买的都是毛坯还是后来装修房的？我手头有两套毛坯房，如果装修后用来出租，每套简单装修也得 6 万元，在当地租售比是 50+，所以得不偿失。而握有毛坯目前貌似横盘了，万能的楼主，你说如何是好？

@南铀 2019-02-01 20:01:28

我买过几套一手房，后面全是二手房，买完既出租，方便，反正自己又不住。

@海上相逢 2019-03-19 11:41:46

二手的房子，的确非常方便

我投资类只买二手房

2238 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 11:56

@华化十常 2019-03-19 11:51:29

来北京住三环三元桥这，链家查老破小 6-7 万，新房如凤凰城 10 万+

一线城市不能完全看价格，还要考虑到你能跻身首都的价值，为后代带来的价值等等。我个人是这样认为的。我没有资格买一线，如果有资格，我一定不看涨跌

2240 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 12:02

@木兰湖老板 2019-03-19 12:00:48

楼主，你看过来，1，你手上的房产现在市值 5000 万，保守估计，房产税按 1%收，你一年光交税就 50 万，外加你每个月还的银行贷款，分分钟压垮你。2，房价跌一半，你市值 2500 万，房产税 25 万，外加贷款，分分钟压垮你。你哪来的底气说财务自由，落袋为安才叫财务自由！一个卖卖不掉，租租不掉，还要交物业费房产税的赔钱玩意，敢叫财务自由？刀都架脖子上了，还在自嗨？

就不看就不看

2242 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 15:19

@南铀 2019-01-29 16:35:22

十六、人到中年，上有老下有小，健康最重要。你要能发财，在中年之前就能发了。中年之后第一更应该保证身体，第二实施更稳健的家庭财务措施。这个年纪，稳定是最重要的。中年以 40 岁为分水岭。第十六个观点。

@小朋友爱学习 ABC 2019-03-19 13:42:30

只谈论点，没有论据，要么是装 B，要么是发神经。

那就当我装 B 呗

2265 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 15:21

@风信子的春天 2019-03-19 14:36:14

难得见到的好帖，楼主的观点我都认同。对于普通老百姓老说，房子能给我们带来安全感和保值。

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F306707112.jpg> {EIMAGE}

买房子的快乐可能是傻空无法体会的

2266 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 15:22

@南铀 2019-02-02 21:59:08

@浅碧桔梗 2019-02-02 13:20:50

我个人认为，中国的家长最要做的，就是创造财富，并且把创造和守住财富的本事以及人脉留给后代。

但是现在的很多家庭相反，家庭经济能力低微，还偏偏把赌注全部下在孩子不切实际的教育上。这种投资已经是高风险无理智行为了。

@gufeng666888 2019-02-02 15:19:57

支持，父母对孩子的教育，首先应该是认识社会，其次才是礼.....

@yoyoannmm 2019-03-19 15:08:04

就不能中庸点撒，非要从一个极端到另一个极端。。另外，不能啥子都怨父母，比如估计楼主父母也没给他财商教育，人家是自己摸索实战的成果。

嗯，我父母老实人，县城单位普通职工，不算好不算坏

2267 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 15:23

我的微博号: 在微博搜索“我爱东盟商务区 66”, 加关注即可。

2268 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 15:28

@超乎想象没你不行 2019-03-19 12:22:46

县城房价六千, 租金一年是一万, 租售比是多少? 值得购买吗

如果有小户型, 这个租售比还可以啊。前提是好租么?

2269 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 15:29

@尘世放牛 2019-03-19 12:32:07

谈谈自己的瞎扯

关于房价, 同一个城市, 不同位置有涨有跌才是未来的常态

中心区段和郊区相差数倍, 应该会出现。

北京和天津的差异, 同理。

没错, 但你这个论断我十多年前就说过了, 不是什么稀奇事

2270 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 15:31

@普罗大众 28 号 2019-03-19 12:59:19

南大神 好 本人手上有 40 万 不知道怎么买房
杭州边上的小县城（百强县）买房呢（县城也要 1 万出头
点） 还是老家乡镇上买个商铺（6000 的样子 楼上楼下）
租售比要 30-40 年了吧 父母农民也没做过生意

按你给出的这两个选择，第一个肯定比第二个好。但两个都不是什么好选择。其实本质是，现在 40 万根本捡不了什么漏，不用谢

2272 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 15:32

@木兰湖老板 2019-03-19 13:01:41

楼主生气了？

我没有生气，你的水平太高，让我自行惭愧，无法面对

2273 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 15:32

@开始懂了 lg 2019-03-19 13:12:32

刚又拜读您的发言，一线城市不该是稳为主吗？为什么
您觉得上海明年就没今年的价格了呢？

私信回复你了。明年上海，甚至今年接近年末，上海的房价就会小幅反弹

2274 楼

作者: 南铀 日期: 2019-03-19 15:33

@浅碧桔梗 2019-02-02 13:18:09

楼主谈到孩子的教育，这一点我很多观点和楼主不同，我一直觉得中国很多家长对孩子的教育方向出了问题。

就以我本人做反面教材吧，本人快 20 年前考进 TOP10，读到硕士毕业，毫不谦虚的说，自小也算别人家的孩子，父母为了培养我，花了无数的钱。当然和今天的家长不能比，在那个时代，我家也是少年宫各种班。好吧，不脸红的说一句，老阿姨我至今也还是多才多艺，不客气的说，琴棋书画天文地理我样样都还算通，就是聊足球赛.....

@tuzhuan2018 2019-03-19 13:30:53

虽然我只比你大十几岁，但仍想称呼你一声孩子！从“而今听雨僧庐下”到“酷抠佛系”我一直在跟，数次欲言数次又止！可以肯定的是，你不是反面教材！！我觉得你现在的的生活状态很好，至少是正常的。你语言中表述中对金钱的欲望让人很难理解，不知是什么事情让你对这方面的认知出现偏差？我有个女儿，94 年生，也是从少年宫到大学到海外 TOP30 排名学校硕士毕业，琴棋书画略通，你们应该是幸福

的孩子啊！如果我的女儿跟我说，只有.....

我完全没看懂是什么意思

2275 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 15:34

@施琅 2002 2019-03-19 13:41:53

谢谢楼主写了这么多。我想不管是对房多还是房空，都有些启发。

房观里也很少有楼主这样有理有节有据有条不紊地流畅地表达自己的观点的。

两点：

1. 任何生意都有赚钱的可能，即使在那个行业非常不景气的时候。象你说的，在现在，政治及房地产政策约束了其发展，但是只要自己有眼光，挑到好房，仍然有赚的可能。

2. 如何配置资产，如何选择自己房子持有的多少，是不是得看房地产税出来以后更为妥当？

只是.....

一、首先，你是明白人；二、相信我，不要担心房地产税

2276 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 15:34

@优游舞丝乐 2019-03-19 13:44:37

楼主大才！楼主能说说昆明房子吗？昆明现在能买吗？
买那里好？

昆明能买，很简单，买核心+学区+商业
2277 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 15:36

@优游舞丝乐 2019-03-19 13:44:37

楼主大才！楼主能说说昆明房子吗？昆明现在能买吗？
买那里好？

补充说一下，有些省份虽然落后，但省会在省里属于非常强势，远远高其他地市一个头的，这种省会是肯定可以买的，比如昆明。无他，因为会吸血

2278 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 15:36

@蓝天飞翔 2019 2019-03-18 20:02:21

如果有能力，还是买房子，房子不可能赔钱，由其是学其房以后更贵中国的物价永远不会降价。只有上长，所以房价随着物价走。有闲钱还是买房子合算一点！

@南铀 2019-03-18 20:03:52

长期看，房子肯定是涨的，只是不会翻倍涨了。

@海上相逢 2019-03-19 13:49:11

买房子的确很划算

前提是好房子。其实很多房子都是有价无市的。当然一般也不会拿到市场上去卖。

2279 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 15:37

@水中蛋 2019-03-19 14:18:56

安庆市区学区房适合入手投资么？

好的学区房，不用问，值得入手投资

2280 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 15:38

@dfdwei 2019-03-19 14:19:18

老家河南，想去海口养老，郑州和海口犹豫中，买哪好？

那我就告诉你，海口也仅仅是养老而已，投资没有意义。另外别瞎听那些网上的传闻，什么北方去海口养老的事情，叶落归根，养老还是自家好。

2281 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 15:39

@ty_139237985 2019-03-19 14:19:48

上海郊区，现在有百分之 70 的首付，说拿钱吃利息明年买，一年也可以拿 15 万的利息，还是现在买挑好一点的楼层位置

拿钱吃利息，我爸也是这么跟我说，我爸让我把房子都卖掉，然后存银行吃利息。但如果我毕业到现在，一直听他的话，我估计我现在就是普通员工，每年收入就税前十几万，半死不活的状况。

2282 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 15:40

@u_112648419 2019-03-19 14:34:39

楼主，郑州这样的城市买市中心还是周边新区呢？新区目前交通不便利，好处是环境好户型好。

有一句话，叫美景是毒药。同理。考虑房子，没听说过考虑户型的。都是地段地段地段。当然考虑好地段后，可以考虑户型。但不是关键因素。

2283 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 15:43

@风信子的春天 2019-03-19 14:36:14

难得见到的好帖，楼主的观点我都认同。对于普通老百姓老说，房子能给我们带来安全感和保值。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F306707112.jpg{EIMAGE}

@南铀 2019-03-19 15:21:21

买房子的快乐可能是傻空无法体会的

@海上相逢 2019-03-19 15:30:25

总资产上涨数字增加，从少到多的快乐只有亲自经历过，才能体会。

其实你每间自己都花点时间去住住，也是一种快乐啊，体验城市不同的区域。

2284 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 15:57

@忘记用户名 2017 2019-03-19 15:48:57

宁波还有空间吗?

保保值

2286 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 16:12

@一路走来 bcd 2019-01-30 00:00:25

楼主,深圳已经买不起,请问临深的几个城市(东莞,惠州,中山)能入手吗?谢谢

@近宝 2019-03-18 13:08:55

我 14 年买了东莞临深的别墅,目前报价是翻倍的,但是成交如何并不清楚(我没卖)。然后 16 年因为赣深高铁的消息,指望升值,又在目前正在建设的东莞高铁南站附近 1 公里的位置,入手了一套 52 的小公寓,70 万买的,到现在看到网上挂盘 75-80 万,如果这么卖,基本连利息的钱都没赚回来,而且现在也没有人来买(东莞新盘多)。

从我自己的房产情况来看,东莞限购之前,东莞的房子是大涨的(我的公寓的单价买的比别墅单价还贵的.....

@林语边的鸽子 2019-03-19 16:10:50

东莞别墅应该不错

自住当然不错,投资就是不行了

2288 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 16:30

@碧水蓝天_ 2019-03-19 16:23:30

40 年公寓和 70 年公寓有什么区别

前者纯商住，后者带附加属性，比如学区，户口等

2291 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 16:31

@青菜一两岁 2019-03-19 16:23:01

楼主大神，环京永清 9000 多一平，能投资吗，聊聊环京吧

我不看好环京

2292 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 16:42

@大黄蜂 100 号 2019-03-19 16:37:20

请教楼主一下，由于工作关系，本人三次房购房记录，由于各种原因错过了黄金期 10 年的创业及炒房窗口期，到现在才一套房子，很不甘心也很惭愧！重点还是在荆州，在这个城市毫无发展机会，不过物价较低生活很惬意，就生一个女儿，非常想在武汉给她买个房子，手头全部资金 30 个，本人目前在杭州自由职业，家庭年人 20-30 左右，请问该如何操作？万分感谢！

首先你得在武汉有购房资格，另外，30 万首付，好像搞不定吧？

2294 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 16:48

@ty_137642449 2019-03-19 16:42:22

羡慕楼主财务自由

说说西安的房子 2019 年还会上涨嘛

没有财务自由。一屁股债。西安 19 年平稳了，也就是横盘

2299 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 16:49

@大黄蜂 100 号 2019-03-19 16:44:55

错过的才是最好的!一切都没有重来的机会，房子改变了三代人的地位和命运!有的甚至永久失去了传宗接代的交配权!眼界和胸怀决定了一切，恭喜楼主财务自由成就人生赢家!

惭愧，惭愧。没什么本事，都是赶上大势头。

2300 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 16:49

@忘记用户名 2017 2019-03-19 15:48:57

宁波还有空间吗?

@南铀 2019-03-19 15:57:14

保保值

@尘世放牛 2019-03-19 16:46:16

你这个问题本身就欠思考，宁波这么大，你得看具体区域和地段。

楼主回答也有些鲁莽啊

需要看大势，也需要具体问题具体分析

根据目前价位，不是所有房子都能保值，反之亦然。

比如宁波未来几年多线地铁开通，将会是重要的影响因素。还有政府在学区内学校的建设方面的投入，有些新的楼盘，学区建设信誓旦旦，结果会怎么样？需要自己预判。

对于层主，你可以去分析过去的的数据，会发现，最近几年有些房子一.....

你说的对，但整体来说就是保保值

2301 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 16:53

@广州有乜睇 2019-03-19 16:51:30

楼主，能否说说广州南沙板块你的看法

南沙涨得够高了吧。广州应该缓缓了。

2303 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 16:54

@大黄蜂 100 号 2019-03-19 16:54:08

理论上来说房多房空都有理，韭菜注定是要被割的，狼吃羊也是注定的，而且是有一万种吃法，重点是要看你站在谁的角度看问题了，只是很多人低估了狼的胃口！假如时光倒回 10 年，可能只有 1%的人预判到今天的房价如此逆天，这也许就是所谓的中国特色吧

我算不算那 1%？

2305 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 17:05

@大黄蜂 100 号 2019-03-19 17:03:45

有个温州的朋友，手里房产颠覆期市值 5000 万+，由于金融担保倒在了 2013，由此基本财务清零，还引发了严重的抑郁症，甚至几次差点想不开！人生真是一场戏啊，很多光鲜的赢家未必会赢到底，房产税肯定会收割房多的，这个毫无疑问，重点是早点规避风险

说得我有点害怕啊

2307 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 17:12

@大黄蜂 100 号 2019-03-19 17:11:44

很清晰的记得大于 10 年前央视 2 套采访深圳著名的炒房爷，那时房价刚破万，他自己都觉得不可思议！绿城那时几乎要破产，谁能预判到今天房价 10 万+？可惜没有如果，感谢我们有幸经历过这个疯狂的时代，无论你是在头等舱还是站票，当然还有没上车跪着爬完全程的！人生就是一场戏，哪怕你是群演，半真半假，慢慢演细细品吧！

文采不错

2310 楼

作者: 南铀 日期: 2019-03-19 17:20

@大黄蜂 100 号 2019-03-19 17:17:11

惭愧啊，小本而已

至少文采比我强啊

2313 楼

作者: 南铀 日期: 2019-03-19 17:21

@大黄蜂 100 号 2019-03-19 17:19:40

推高房价出房产税这个符合塔尖利益和塔底心里需求！

这句我就看不懂

2314 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 17:24

@大黄蜂 100 号 2019-03-19 17:22:25

历史总是惊人的相似，沸点到了就轮回！

曾经有过什么相似的历史？

2316 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 17:36

@大黄蜂 100 号 2019-03-19 17:33:22

只缘身在此山中，不识庐山真面目，就如同我们只是 99%
而你是 1%一样的道理，视觉角度不同而已

哦，貌似我有点懂了

2318 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 17:45

@大黄蜂 100 号 2019-03-19 17:41:30

当朝第一天条是维稳和扶贫，什么毛衣站都是浮云！斗
地主打黑了解一下，从大秦帝国开始慢慢看看吧

就业和养老也是底线

2320 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 17:48

@山那边是海 2018 2019-03-19 17:46:27

只需想想 56 年的地主，57 年的资本家。80 年的万元户。
就该明白，多少房都是浮云

如果是浮云，我愿意再多要点，就让我一直痛苦下去
2322 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 18:00

@大黄蜂 100 号 2019-03-19 17:58:28

鸡蛋不要放在一个篮子里应该不会错的，近 6 年风都比较大，也许是我不自量力，跪着爬的操头等舱腰疼的心？

还有什么篮？股市？P2P？炒币？

2324 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 22:03

@游子 Hh2019 2019-03-19 18:01:50

海南的房子呢楼主

海南，反正打着养老的招牌去的，我认为基本都是坑。

2345 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 22:03

@gpwan8882012 2019-03-19 18:26:07

请问楼主：广西北海的房子，今年值得买入吗？现在均价 1 万。总感觉那个地方，托不起这么高的房价。请楼主赐

教。

你说对了，北海就不要入手了。

2346 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 22:04

@龙归城村民 2019-03-19 19:17:27

跟楼主差不多 我家也是某省会城市的 2002 年开始全家炒房 现在铺子有个 9 间房子不到 20 套没贷款没压力

那你比我牛，我一屁股债，发财全靠银行

2347 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 22:04

@风信子的春天 2019-03-19 19:50:07

感谢楼主的回复，下午在办公室无意中看到的帖子，很喜欢，专门又登录留言。。。回到家后又追到现在，终于都看完啦，好多年没有在天涯上有发言的欲望了。。。谢谢楼主，会继续关注。

不客气

2348 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 22:05

@历绮露 2019-03-19 20:39:39

楼主，很认真的看了你的帖子，非常赞同你的想法。
想寻求建议。

太原市，两套房，一套 87 年 70 多平米老破小的学区房，
两娃，自住。一套 116 小产权的房子，目前家人住，下半年
家人房子装修好，就不住了。

目前的经济状况，收入稳定，手头有余款六七十万。

太原目前感觉就是您说的横盘，这个时候适合下手再入
市区老破小的学区投资吗？还是稍微等等？

什么时候入手合适？

太原就是我不看好的省会之一。我之前说过，省会经济
以后会是中国的主导经济（其实现在也有个说法，叫做城市
群），但少量省会还是会比较困难，西部和东北的少量省会
城市。

2351 楼

作者: 南铀 日期: 2019-03-19 22:06

@反应迟钝哦_689 2019-03-19 20:41:13

佩服楼主

客气了

2352 楼

作者: 南铀 日期: 2019-03-19 22:06

@梁承东 2019-03-19 20:43:33

楼主，东盟商务区目前二手差不多都是两万，还值得入手吗？

东盟商务区其实分两部分，只有万象区域才有价值。我认为很快东盟商务区万象区域会涨到两万

2353 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 22:08

@鱼儿会哭吗 2019-03-19 22:05:54

楼主，西安这个城市是不是买市内的二手房比郊区的新房好

那是肯定的。

2354 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 22:08

@哈哈哈哈哈 2019 2019-03-19 22:04:42

楼主，太原的房子及周边的建议入吗

太原就是我不看好的省会之一。我之前说过，省会经济以后会是中国的主导经济（其实现在也有个说法，叫做城市群），但少量省会还是会比较困难，西部和东北的少量省会城市。

2355 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 22:08

其实我喜欢买二手房,方便不用装修,直接出租得收益,
新房是有资金成本的。

2356 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 22:10

@三朵花 88 2019-03-19 22:09:31

活捉楼主。。。。在微博留言没回复我呢。。。

明天回复,晚上懒得上微博了,刚辅导小朋友学习完。

2359 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 22:11

@三朵花 88 2019-03-19 22:10:45

那目前首付只有 40 万,还有机会买东盟万象区域吗?

当然有啊,万象区域一大把小户型,保利,天健,利海

2360 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 22:14

@南铀 2019-03-19 22:08:53

其实我喜欢买二手房,方便不用装修,直接出租得收益,
新房是有资金成本的。

@木兰湖老板 老板，我不是已经自行惭愧了嘛，麻烦您老人家把我当个屁一样放了吧。

2362 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 22:14

@三朵花 88 2019-03-19 22:12:25

没关系，麻烦你了，有时间再说哈

明天微博回复你

2363 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 22:17

@历绮露 2019-03-19 22:14:27

谢谢这么快就收到回复。

其实我自己也不看好，太原没有任何实体经济支撑。由于周边郑州和北京距离周边地区较近。太原作为省会对地方人口的吸引力不足。今年青运会停建，外来务工人员大量减少，商铺大量倒闭。

通货膨胀的情况下，为了保值和抗风险，真不知该如何？

还有点，太原污染有点严重啊

2366 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 22:18

@三朵花 88 2019-03-19 22:16:35

没关系，好的，谢谢你，过年上南宁看了几天，没转出什么门道，所以麻烦你了

哪个地市的？

2368 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 22:22

@三朵花 88 2019-03-19 22:21:24

我是钦州的，再买属于二套呢，首付又暂时只能动用这么多～

钦州的确没啥搞头

2371 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 22:23

@历绮露 2019-03-19 22:22:12

是挺严重，冬季长期汽车单双号某些路段限行的。

看来得认真思考下了～真心感谢看到你的帖子。

醍醐灌顶！

其实如果能突破限购，应该去一线买，可惜很难啊。而且现在的环境和以前不同了，以前去一线造假搞资格，最多就是没收，不让你办。现在估计要坐牢，我靠

2372 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 22:26

@三朵花 88 2019-03-19 22:24:36

是的，所以去年开始就想上南宁买房了，只是一直拖着没什么实际行动

去年也迟了，其实 15 年是最好时机，因为 14 年南宁解除限购，15 年属于启动期，房价还没起来。15-16 年在南宁狂买的，基本都翻倍了，尤其五象新区

2376 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 22:27

@塔拉的绿 2019-03-19 22:24:11

楼主，请帮忙分析下。山东淄博，市区 13 年买了第一套房子，现在翻了一倍多，市区 17 年底买了一套，现在微涨，以租养贷正好。现在济南青岛都限购。想入手第三套，威海搞了个南海新区，房价 7000-8000。淄博老家县城地段很好的地方，未来的中心地段 8000-10000，（县城现在打造跟市区一体化，发展很快，放房价也一直高居其他区县之首），还有市区中心好的学区房 13000-14000。应该选哪个呢？

你说的市区中心好的学区房，这个市区中心指的是哪个市？威海？

2377 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 22:28

@历绮露 2019-03-19 22:26:43

惊呆了！你说我才想起老公 17 年开始社保交在北京。
是否满五年可购房？我得查查，不过还要好久

现在换个说法叫连续 60 个月，区别在于缺一个月都要重新来。

2378 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 22:29

@历绮露 2019-03-19 22:26:43

惊呆了！你说我才想起老公 17 年开始社保交在北京。
是否满五年可购房？我得查查，不过还要好久

我建议你如果 17 年到现在都是连续交的社保，那就一直交下去，交够 60 个月，得个资格，非常珍贵

2380 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 22:31

@叶滴水珠 2019-03-19 22:29:29

楼主您好！我在南京，因为 13 和 14 年卖了两套住宅入了市中心商铺因此 16 年房价暴涨踏空，之前卖掉的房子已涨一倍多而商铺基本没怎么涨，对此一直耿耿于怀，现在已

入手一个大平层，想着再入手市中心套一百平左右的投资，可行否

牛逼，你有钱。据说现在南京中心位置的大平层都要差不多 2000 万了啊。另外，对于你的问题，你懂的，我非常看好南京，必须买，前提是有钱。南京房价还能再飙涨 30% 以上（当然翻倍是不可能）。

2382 楼

作者:南铀 日期:2019-03-19 23:44

@hqb0007 2019-03-19 23:31:14

楼主可以帮我分析一下吗，本月 28 号就要法拍一个平层，142 平赠 10 平，户型很好，三面采光起拍 91 万，电梯房共 18 层，本次只拍 5 楼，16 号拍了 2, 3, 4 楼除了 2 楼有人争一次价 89 万，3 楼起拍 89，最终 94 万，4 楼起拍 90 万，最终 100.8 万拍走，地段更不好的楼盘 2 层价格目前 7350 起（小县城电梯房新房这一二年每年增 1000 元房价，目前均价在 8000 向上的价格，好的小区二手房差不不多 1 万左右），法拍的每平为差不多 6400，本人教师，老婆 公务员有.....

如果非要买，就只能自住。别墅是很差的投资品，而且你这个还在县城，基本就握在手上了

2385 楼

作者:南铀 日期:2019-03-20 08:56

@ty_王凯 960 2019-03-20 01:41:10

楼主你好，有两个问题想请教您，请方便的时候予以解答，谢谢！

本人去年在郑州购买了一套房产，贷款 200，30 年，利率上浮 25%这种情况是一直贷款合适，还是过两年一次性还掉合适

还有就是房子的位置位于三环外新区的大户型，算是学区房，有地铁规划今年落地，环境很好，目前看来由于新区面积不大，各种配套落地较快，区域应该成熟的比较快，打算自住，这种算是郊区房吗，有无继续投资的必要，（想给父母也买一套）还是.....

一、利率上浮 25%，也不多啊，就是五点几嘛，如果不吃力，肯定不用还；二、看你的描述，应该可以投资，前提是你确定这些规划都能落实。现在很多政府都是画个饼，然后就没有下文了。市中心当然会保险一点。

2397 楼

作者:南铀 日期:2019-03-20 08:57

@小狗妈妈 2019-03-20 02:53:18

楼主，请问您怎么看待小产权房的处理结果，十年前买

的小产权房，南京的兴都花园壹城，楼主您应该知道的。另外想问一下您，燕子矶的房子能买不？

一、小产权肯定转正不了；二、燕子矶可以买
2398 楼

作者:南铀 日期:2019-03-20 08:57

@靚猫儿 2019-03-20 05:57:20

楼主，我想请教一个问题。我本人在天津，手里有点闲钱（100 左右），应该怎么办呢？进入寒冬大概是知道的，但放银行肯定跑不过通胀，买房好像又不在点上。您给指点指点吧。

反正天津现在的房价还不是最低点
2399 楼

作者:南铀 日期:2019-03-20 08:58

@lanking705 2019-03-20 06:05:06

楼主您好，能帮忙谈谈您对厦门房地产的看法吗？最近在犹豫要不要在厦门买房，一半自住需求，一半投资需求吧。在厦门上班，想买厦门岛外一手楼盘，岛内的按照自身能力只能买到老破小的房子。

厦门可以大概等到 8-9 月份，形势就会明朗。目前厦门

房价还不稳定

2400 楼

作者:南铀 日期:2019-03-20 08:59

@自强余生 2019-03-20 07:36:17

现在还来留在天涯的大部分都三四十岁了吧，估计很少像我 97 年的，因此在这里很城心的像各位前辈请教，今年本来打算考研，去了杭州一趟，发现政治环境好像有些变化，立刻取消了考研的计划，想挣钱，毕竟我母亲一个人养我，所以在这种情况下，我该如何规划自己买房之路，毕竟我觉得这五年估计是最后能上车的机会了。

其实不是现在，我认为 2010 年后考研就没有意义了，不如出来好好先找个公司干（专业前景要好）。

2401 楼

作者:南铀 日期:2019-03-20 08:59

@我想发个帖啊 2019-03-20 07:51:39

楼主，爬了一半的楼了，我要全部看完。看到东莞买房的建议，有道理。现在东莞 GDP 在 8000 亿左右，你觉得对应多少房价才合理呢？求教。

均价 3 万+

2402 楼

作者:南铀 日期:2019-03-20 11:07

@hqb0007 2019-03-19 23:31:14

楼主可以帮我分析一下吗，本月 28 号就要法拍一个平层，142 平赠 10 平，户型很好，三面采光起拍 91 万，电梯房共 18 层，本次只拍 5 楼，16 号拍了 2, 3, 4 楼除了 2 楼有人争一次价 89 万，3 楼起拍 89，最终 94 万，4 楼起拍 90 万，最终 100.8 万拍走，地段更不好的楼盘 2 层价格目前 7350 起（小县城电梯房新房这一二年每年增 1000 元房价，目前均价在 8000 向上的价格，好的小区二手房差不不多 1 万左右），法拍的每平为差不多 6400，本人教师，老婆 公务员有.....

@南铀 2019-03-19 23:44:59

如果非要买，就只能自住。别墅是很差的投资品，而且你这个还在县城，基本就握在手上了

@hqb0007 2019-03-20 09:18:34

我现在有房子，180 平，一二楼的楼中楼，现在手有点现金，担心会贬值，省会与厦门没有资格买，就算买也有办公积金，商贷压力大，现在儿子四年级，想为他先置办一套，一是保值，二套公积金，如果不买房，还有什么可以保值与理财的方法吗？

没有，我一不信理财，二水平不够无法炒股，三去年炒币挨小套。所以我只会买房

2408 楼

作者:南铀 日期:2019-03-20 11:07

楼主可以帮我分析一下吗，本月 28 号就要法拍一个平层，142 平赠 10 平，户型很好，三面采光起拍 91 万，电梯房共 18 层，本次只拍 5 楼，16 号拍了 2, 3, 4 楼除了 2 楼有人争一次价 89 万，3 楼起拍 89，最终 94 万，4 楼起拍 90 万，最终 100.8 万拍走，地段更不好的楼盘 2 层价格目前 7350 起（小县城电梯房新房这一二年每年增 1000 元房价，目前均价在 8000 向上的价格，好的小区二手房差不不多 1 万左右），法拍的每平为差不多 6400，本人教师，老婆 公务员有.....

@南铀 2019-03-19 23:44:59

如果非要买，就只能自住。别墅是很差的投资品，而且你这个还在县城，基本就握在手上了

@hqb0007 2019-03-20 09:23:20

我现在有房子，180 平，一二楼的楼中楼，现在手有点现金，担心会贬值，省会与厦门没有资格买，就算买也有

办公积金，商贷压力大，现在儿子四年级，想为他先置办一套，一是保值，二套公积金，如果不买房，还有什么可以保值与理财的方法吗？可以在我们市区（三明市）购买二手的初中的学区吗？儿子现在四年级，但是我们市里没有办法去陪读，因为我们都在里上班

实在不行，你只能买学区

2409 楼

作者:南铀 日期:2019-03-20 11:11

@美妞你在哪里 2019-03-20 10:34:02

楼主终于来了，最近想再买一套？龙岗？凤岭南还是哪里好点？

凤岭南，必须的。

2410 楼

作者:南铀 日期:2019-03-20 11:18

@jinxix98 2019-03-20 09:14:18

我也是2天爬完了，楼主帮我分析一下，我目前在南京尧化门有一套房子，贷款已经还清，房子不大80平，我公司社保是在苏州交的，所以现在想在苏州买房子，买个100平加的，园区单价已经3W+ 吴江现在是2W+，目前首付款也只有60万，这个钱也是父母的养老钱，我付房贷，

但是已经 30+了，也担心什么时候被公司炒鱿鱼，经济没有很糟糕的情况下，炒鱿鱼的概率应该会少的吧。说今年不宜买房子，看情况明年下手还可以吗？目前看.....

苏州和杭州，都建议观察到年底，年底形势就会明朗

2411 楼

作者:南铀 日期:2019-03-20 11:19

@我想发个帖啊 2019-03-20 07:51:39

楼主，爬了一半的楼了，我要全部看完。看到东莞买房的建议，有道理。现在东莞 GDP 在 8000 亿左右，你觉得对应多少房价才合理呢？求教。

@南铀 2019-03-20 08:59:22

均价 3 万+

@我想发个帖啊 2019-03-20 09:35:49

再诚恳请教，这个价，大约还要多久到位？我想赶个场.....

一两年内

2412 楼

作者:南铀 日期:2019-03-20 11:47

楼主可以帮我分析一下吗，本月 28 号就要法拍一个平层，142 平赠 10 平，户型很好，三面采光起拍 91 万，电梯房共 18 层，本次只拍 5 楼，16 号拍了 2, 3, 4 楼除了 2 楼有人争一次价 89 万，3 楼起拍 89，最终 94 万，4 楼起拍 90 万，最终 100.8 万拍走，地段更不好的楼盘 2 层价格目前 7350 起（小县城电梯房新房这一二年每年增 1000 元房价，目前均价在 8000 向上的价格，好的小区二手房差不不多 1 万左右），法拍的每平为差不多 6400，本人教师，老婆 公务员有.....

@南铀 2019-03-19 23:44:59

如果非要买，就只能自住。别墅是很差的投资品，而且你这个还在县城，基本就握在手上了

@hqb0007 2019-03-20 09:23:20

我现在有房子，180 平，一二楼的楼中楼，现在手有点现金，担心会贬值，省会与厦门没有资格买，就算买也有办公积金，商贷压力大，现在儿子四年级，想为他先置办一套，一是保值，二套公积金，如果不买房，还有什么可以保值与理财的方法吗？可以在我们市区（三明市）购买二手的初中的学区吗？儿子现在四年级，但是我们市里没有办法去陪读，因为我们都在里上班

@hqb0007 2019-03-20 11:45:45

实在不行，你只能买学区

我看了你 13 年的分，说别墅是稀缺资源，能投尽量投，为什么，现在变了，分析一下，现在县城的别墅可不可以投

不可否认，我那时的论断是错的，实践证明，别墅涨得比较慢（按百分比），另外不好转手

2416 楼

作者:南铀 日期:2019-03-20 11:48

@hqb0007 2019-03-20 11:46:57

再问一下除了买房保值还有什么其它的投资 方式？你说实在不行买学区，这里实在是指什么？

你又去不了大城市，只能在县城买。我个人是不推荐县城的，但如果你实在要买，只能买县城的学区房了

2417 楼

作者:南铀 日期:2019-03-20 12:09

@车险业务 2019-03-20 12:04:47

就是很想知道，楼主怎么这么看好东莞？东莞松山湖环境是不错，华为在这里算是特别大的企业了，带动周边十几万人口流动。

理由我说了，一、由于地方政府政策，东莞被压制一段时间了；二、房价和经济不匹配；三、大湾区也会有一定带动。这个有点类似广州一段时间是补涨的。

2420 楼

作者:南铀 日期:2019-03-20 15:07

@车险业务 2019-03-20 12:04:47

就是很想知道，楼主怎么这么看好东莞？东莞松山湖环境是不错，华为在这里算是特别大的企业了，带动周边十几万人口流动。

@南铀 2019-03-20 12:09:03

理由我说了，一、由于地方政府政策，东莞被压制一段时间了；二、房价和经济不匹配；三、大湾区也会有一定带动。这个有点类似广州一段时间是补涨的。

@车险业务 2019-03-20 13:16:56

东莞以松山湖为例，2015 年深圳涨过以后，15 年年底从 1 万起，涨到 2 万多，16 年，17 年都在涨，18 年开始横盘。东莞的房价反应比广州的还快，可能是很多深圳的来东莞买房

总之，我的看法，东莞和广州都属于低反应。广州已经补涨过了，所以接下来大概率轮到东莞。

2429 楼

作者:南铀 日期:2019-03-20 15:07

@hqb0007 2019-03-20 11:46:57

再问一下除了买房保值还有什么其它的投资 方式？你说实在不行买学区，这里实在是指什么？

@南铀 2019-03-20 11:48:03

你又去不了大城市，只能在县城买。我个人是不推荐县城的，但如果你实在要买，只能买县城的学区房了

@hqb0007 2019-03-20 14:07:34

哦，一二线过几年会放开限购吗，另外县城也没有学区房的讲法，还有我儿子现在四年级我们房子是够住，那我现在有没有必要为他准备 15 年后可能要用的房子，如果要是准备四房的还是三房的

一线永远不会放开限购。你说的对，县城其实学区房概念不明确，因为关系横行

2431 楼

作者:南铀 日期:2019-03-20 15:11

@yoyoannmm 2019-03-20 15:03:55

请问南京不限购吗？

当然限购啊

2432 楼

作者: 南铀 日期: 2019-03-20 15:11

@七_叔 2019-03-20 15:07:48

楼主好久没见了，顶一下

握手

2433 楼

作者: 南铀 日期: 2019-03-20 15:11

@碰碰运气 2009 2019-03-20 13:25:29

楼主高见，吸收了。顺便顶一下。

谢谢

2434 楼

作者: 南铀 日期: 2019-03-20 17:26

@WiliamLLiuu 2019-03-20 16:59:32

楼主乃看清中华帝国本质之人，佩服。

有三个问题想请教一下，劳烦楼主百忙之中予以解答～

1. 楼主认为北京 fang 价两三年内还会涨吗？（刨去自

然通胀)我今年 23,刚回国一年,外地人在北京社保刚交满一年,要等有资格的话又要 4 年 4 年后再持现金入场什么形势也不了解,等不起啊。

2. 楼主对北京 50 年商住(民水民电)怎么看? 目前北京商住价格相对洼地,200 万月租金 6000 差不多。我现在买房也可以 有两种方法,一是.....

来指点一下:

一、一线城市的房价这几年基本都会随通胀,上下浮动,抛去自然通胀,那涨幅就非常小了。其二,肯定不能等啊,能买就要买,我说过很多次,一线城市的房价不要看涨幅。那是立足之地;

二、商住不建议。倒是我认为可以借别人名义买。到时等你社保齐了,再转给你,前提是你朋友信得过;

三、社保绝对不能断,一线的购房名额都是宝。另外再去武汉成都购房,两条脚走路。

2436 楼

作者:南铀 日期:2019-03-20 17:36

四十一、说说县城的房子,因为前面有人问到。首先,我肯定是不推荐买县城的房子的,我家有栋县城的天地楼(不临街),我爸认为有天有地,死都不肯卖,结果十年过去了,基本没涨价,现在转手也难;其次、县城有没有有用

的房子。肯定是有。但基本就是那种在最繁华地段的商铺，要么你买不到，要么被黑社会把持。对于普通人来说，根本不具备操作的空间；其三、县城的天地楼有没有用，有用，但要参考第二条。就是一层的商铺能获得很好的收益，也就是地段要超好。因为二层以上的租金加起来，有可能还不如省会的一套三房的租金。这就是我对县城房子的看法。第四十一个观点。

2439 楼

作者:南铀 日期:2019-03-20 17:40

@WiliamLLiuu 2019-03-20 17:35:43

感谢楼主指点。就是说，在朋友靠谱的情况下用他指标代购肯定是好于自己以公司去买呗？还有一个问题楼主，现在川鄂豫都已限购要两年社保，您说的两头走有何办法吗？现在开始让家人挂着鄂 A 豫 A 社保过两年入场，可行性大吗？感谢～

一、以公司的名义买分分钟暴露房产，以个人名义买还不一定哦，方法我是不会告诉傻空的，让他们再为我着急一阵。

二、可以让家人挂社保，问题不大。欧神的操作方式。

2440 楼

作者:南铀 日期:2019-03-20 17:52

@我想发个帖啊 2019-03-20 17:33:47

说实话，楼主的回复帖子的态度天涯少见。果真是有钱人，气态包容，境界不一般！我十分佩服！感谢你！

客气，欢迎吹水交流

2441 楼

作者:南铀 日期:2019-03-20 19:44

@半醒半醉 2019 2019-03-20 18:12:19

楼主 想要您帮忙给个建议

目前在珠海斗门区打工 老家广西钦州

手上只有 30 万左右 刚需想买房

请问是在工作附近买，还是在南宁买呢？

不管在珠海还是南宁，你这个钱都很难买到什么好房子。
30 万做首付就在东商区万象区域买个小户型收收租，同时拿个双学区吧

2443 楼

作者:南铀 日期:2019-03-20 19:47

@历绮露 2019-03-19 22:22:12

是挺严重，冬季长期汽车单双号某些路段限行的。

看来得认真思考下了～真心感谢看到你的帖子。

醍醐灌顶！

@南铀 2019-03-19 22:23:21

其实如果能突破限购，应该去一线买，可惜很难啊。而且现在的环境和以前不同了，以前去一线造假搞资格，最多就是没收，不让你办。现在估计要坐牢，我靠

@yoyoannmm 2019-03-20 15:01:56

对啊，相对二线重点城市，一线现在的价格多实惠呢。某些二线重点城市已经溢价过多了吧，比如南京。

南京不会溢价的。但你说到另外一个道理，这些一线和二线之间是应该拉开距离，但南京还没到这个距离的上限。

2444 楼

作者:南铀 日期:2019-03-20 19:48

@山那边是海 2018 2019-03-19 17:46:27

只需想想 56 年的地主，57 年的资本家。80 年的万元户。就该明白，多少房都是浮云

@南铀 2019-03-19 17:48:02

如果是浮云，我愿意再多要点，就让我一直痛苦下去

@海上相逢 2019-03-20 14:51:28

浮云也没啥,思虑太多,浮云都不会有.

买房的确不能瞻前顾后

2445 楼

作者:南铀 日期:2019-03-20 19:48

@潘忠滨 2019-03-20 14:28:16

楼主,我是在杭州的,存在限购,我现在已经两套了。
那么像我这样的,该如何应对?是卖掉一套加一点钱换一个
地段更好的,还是在杭州周边诸如湖州,绍兴买一些地段好
的呢?求指教。

选第一个。周边肯定不如杭州

2446 楼

作者:南铀 日期:2019-03-20 19:51

@历绮露 2019-03-19 22:22:12

是挺严重,冬季长期汽车单双号某些路段限行的。

看来得认真思考下了~真心感谢看到你的帖子。

醍醐灌顶!

@南铀 2019-03-19 22:23:21

其实如果能突破限购,应该去一线买,可惜很难啊。而
且现在的环境和以前不同了,以前去一线造假搞资格,最多

就是没收，不让你办。现在估计要坐牢，我靠

@yoyoannmm 2019-03-20 15:01:56

对啊，相对二线重点城市，一线现在的价格多实惠呢。
某些二线重点城市已经溢价过多了吧，比如南京。

@南铀 2019-03-20 19:47:07

南京不会溢价的。但你说到另外一个道理，这些一线和二线城市之间是应该拉开距离，但南京还没到这个距离的上限。

北京均价 10 万+，那南京应该在 5 万+。现在其实也是强二线的一个机会，一线被压制了，强二线可以赶超

2447 楼

作者:南铀 日期:2019-03-20 20:03

@安心带娃 2019-03-20 20:00:07

楼主能具体说说在合肥或武汉哪个区买吗

具体不了，因为我不了解，我的看法是这两个城市未来几年房价都是上涨的。建议可以和中介多去实地踩盘。

2449 楼

作者:南铀 日期:2019-03-20 21:06

@xxx 小秦 2019-03-20 21:00:12

有幸看到楼主的帖子，请楼主指点下好吗？我在四川南充市区有两套回迁房步梯的，但都是两室的，想换个三室的，不知道是卖一套换还是直接再买一套三室的二手房好？

卖两套再换两套电梯房，市中心的

2451 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 09:06

@grace9580 2019-03-21 08:56:27

家里老人执意要用养老钱入手承德郊区森林温泉入户养老房，小户型六七十平，单价 6000 多。请教楼主这种情况像是以后砸手里的楼盘还是跑赢通胀的投资。

骗局

2462 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 09:11

@dlp888 2019-03-20 22:17:47

无锡的房子怎么看？有资格买 可以全款的前提下

现金流没问题，拆分全款用杠杆买多几套核心地段房子。
小户型尤佳

2463 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 09:11

@7 个呐呐呐呐呐 2019-03-20 22:34:33

大哥 现在深圳房子要不要买啊

有资格又有钱，肯定要买啊

2464 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 09:12

@笨死算了 2015 2019-03-20 22:35:29

我现在把成都远郊的 05 年多层房子卖了，买家全款买的，没有贷款。周边新楼盘价钱从六千多到八千多..... 二手房价钱从五千多到一万多的都有（不排除有些业主自我报价偏高）。现在区户籍人口差不多四十来万，房子是 17 年翻倍涨上来的，15 年均价三千多，18 年上半年最高点房价均价涨到了近八千，18 年下半年开始缓跌到现在均价六千多的情况. 这个区是成都唯一一个还没开通地铁的区，现在政府重点发展这里的成都国际铁路港.

请问.....

不要等，可以买这个新区的房子。应该是上升通道。

2465 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 09:13

@翠花 1988 2019-03-21 00:44:54

房多是富人，傻空是穷人，房多没炒房以前就是富人，

靠炒房变成巨富，傻空大多数是穷人，没钱炒房，房价越高，穷人越穷

傻空经常教育我们房多，真无奈

2466 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 09:13

@jhdstlnj 2019-03-21 03:38:50

请教楼主，目前南京什么时机买房比较好？现在的青龙地铁小镇如何？

你现在能买得到南京的房子就是赚到。另外你说的这个小镇我没听说过

2467 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 11:50

@llikemoon 2019-03-18 11:22:28

谢谢楼主，现在正在为房子困惑。

@南铀 2019-03-18 11:23:49

有什么困惑？

@llikemoon 2019-03-19 10:17:29

坐标郑州，现住一套六楼步梯三房老房子，名下还有一

套不满五的小两房、市中心学区，远郊有一套三房新房，单位集资房，还没办房产证，正在转手中，但不好转手。孩子小老人也爬不动楼，想换房，双方已经没有买房名额和首贷资格，手上流动资金也不够，上不去下不来，难受的很，求楼主高人指点。

@南铀 2019-03-19 10:51:04

一、是啊，你这个很悲剧。按你的表述，三套房子都不是好房子，但又把资格用掉了。二、想办法处理掉楼梯房和远郊房，在市中心（不需要学区，因为你已经有学区房了）便利地段买到大的，至少四房吧，老人+小孩。

@likemoon 2019-03-21 10:09:42

谢谢楼主回复，虽然很难，但我还是要试一下。

必须试了，这说白了就是一个物竞天择适者生存的本质问题。你不进步，就会落后，落后就会挨打

2476 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 11:51

@hqb0007 2019-03-21 10:58:50

楼主，东莞二手房不限购，可以入手吗？如果可以多少钱合适？

二手房要看哪里的啊，总之，房龄不超过 20 年，核心+学区+商业，小户型最好。我一向都是投资二手房的，直接出租，资金成本最低

2477 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 11:55

@t_v_t 2019-03-21 09:40:57

楼主在南京应该有多处房产吧。

南京的基本面当然没有问题，但我觉得南京的后劲没有楼主估计的那么乐观。

江苏是个双核省份（南京是一核，苏州无锡是一核）。我本人老家在苏北，现定居在南京。实际的感受是，江苏的年轻人（主要是苏北和苏中地区），15%去了上海，剩下的一半在南京，一半在苏州无锡。南京也吸收了不少安徽的人口迁入。再远的，比如湖北，河南，山东，江西的外来人口比较少。而且，南京的房价实际上成.....

一、我在南京没有房产，有就好了；二、你说的这个问题，十几年前就存在，上海对南京一直有稍微的吸血效应，但你也看到了，南京依然强劲。我说了，我非常了解南京。南京的房价坚挺，很大原因是南京人保守，爱买房。南京人是不太相信房产以外的保值方式。

2478 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 11:56

@ty_心向阳 450 2019-03-21 10:10:37

楼主你好!

美联储今年不加息,对房价来说是跌还是涨啊!

美联储加不加息和天朝房价一毛钱关系都没有

2479 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 11:57

@ty_136637749 2019-03-21 10:11:04

达州市渠县科华地产,是本土开发商,本人在渠县上班,
(外地人考上公务员的)刚需,渠县江景房,马路对面就是
小学,单价 6700。隔壁是铁头地产。求大神指点,能入手吗?

县里的房产,我已经写了第四十一条作为统一回复,请
参考

2480 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 11:58

@钱不多先生日常 2019-03-21 10:41:34

楼主您好,武汉军运会的开幕,会楼市有影响如何波动,
我身边大多数都在标准军运会房价涨一波的观点,再有目前
武汉楼市成交量除性价比高楼盘日光,基本都卖不完,所以

请问下楼主，武汉强二线城市的房价走势，以及如果限购情况下怎么来操作买房子，谢谢指点迷津

一、我认为这个什么军运会对房价没有什么影响，即使有，估计也是中介在造势；二、武汉长期看好，限购的话要么用信得过的人买要么代持。

2481 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 12:06

我的微博号：在微博搜索“我爱东盟商务区 66”，加关注即可。

2482 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 15:19

@远行的猫小囡 2019-03-21 15:16:40

楼主请教一下现在青岛城阳的 40 年产权的公寓能买吗？离青岛市里很远！市区太贵了买不起！

不建议买

2494 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 15:20

@吃橙子 m 2019-03-21 12:40:55

楼主你好，能麻烦你看一下对郑州房地产的看法吗

郑州不是说了嘛，长期看好

2495 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 15:20

@碧水蓝天_ 2019-03-21 12:12:35

现在开始交上海的社保行吗？

当然可以啊，但要连续交 60 个月才有用

2496 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 15:20

@jack9hao 2019-03-21 13:30:14

楼主您好，看了你的帖子受益匪浅，想请教下投资的话最近有人推四川省峨眉山景区山脚的公寓，说是托管公司包租做民宿，30 平左右的精装房，年收益 3 万多，房子总价 40 万 你觉得这个可投资吗？望解答 万分感谢。

大坑，垃圾

2497 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 15:21

@游子 Hh2019 2019-03-21 13:05:21

楼主，问一下海口的房子值得投资吗？

自住可以。投资就是入套。海南的房地产市场也不是正

常的市场经济，和一线城市一样，基本就是计划经济

2498 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 15:22

@15510830833 2019-03-21 14:08:12

楼主对天津滨海新区的房子怎么看，今年入手会不会被套？再有，楼主看好天津及天津滨海新区的楼市吗？您认为房产还有没有大涨的可能？还是一直这样缓慢上升？谢谢！

一、不看好天津，你这个基本要套比较久；二、缓慢上升，随通胀

2499 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 15:22

@haiqier22 2019-03-21 14:48:55

请教楼主大大，江苏南通的房子现在可以入手吗？还是再等等呢？

问题在于你是自住还是投资？

2500 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 15:23

@绿园 nH 2019-02-08 07:05:29

楼主新年好，同为南宁人，现在住在江南区的红日集团房子(汗)，因周围没有什么好学校，现在想置换中房翡翠时

光的房子，楼主帮忙看看，可行吗还是可以再等等？多谢多谢！

@南铀 2019-02-08 10:23:44

首先，红日肯定是不能要了。中房翡翠时光的学区也一般。因为有可能以后读不了国际三中。但至少比红日好。

@bilinear 2019-03-21 14:58:43

同为南宁人，赞同楼主观点。此时请教楼主，为何说“中房翡翠时光的学区也一般。因为有可能以后读不了国际三中。”难道以后只有东盟商务区里面的才算国际三中的学区房？？？

翡翠园以后基本就是读铜鼓岭中学。东商区应该也不是所有区域都能读国际三中

2501 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 15:32

四十二、说说命。勤奋致不了富，选择大于努力。我们现在经常听到这句话。其实是有一定道理的。在一定阶层下，努力和勤奋肯定有用，至少能养活自身或者在一定程度上改善生活。但到了一定阶层，其实真的是努力然并卵，选择大于努力。这是因为到了一定阶层，其实大部分人的水平都差

不多，大家的博弈胜负往往来自于偶尔事件，或者说运气。这点以官场最为明显，基本上部级以上的干部，都是绝顶聪明，操作上几乎不会出错。靠的就是运气和命运。这就是为什么很多贪官选择拜佛求神，不是没有道理。所以一、基本上人是拼不过自己命运的。这就是为什么人要信命。二、你会发现你人生成功的那几次很多都是有心栽花花不成，无心插柳柳成荫。第四十二个观点。

2502 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 15:34

@吃橙子 m 2019-03-21 12:40:55

楼主你好，能麻烦你看一下对郑州房地产的看法吗

@南铀 2019-03-21 15:20:05

郑州不是说了嘛，长期看好

不客气

2503 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 15:43

@grace9580 2019-03-21 08:56:27

家里老人执意要用养老钱入手承德郊区森林温泉入户养老房，小户型六七十平，单价 6000 多。请教楼主这种情况像是以后砸手里的楼盘还是跑赢通胀的投资。

@南铀 2019-03-21 09:06:10

骗局

@hysman 握手，让更多人看见，不要让这些养老地产骗子得手

2504 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 15:51

@hqb0007 2019-03-21 10:58:50

楼主，东莞二手房不限购，可以入手吗？如果可以多少钱合适？

@南铀 2019-03-21 11:51:56

二手房要看哪里的啊，总之，房龄不超过 20 年，核心+学区+商业，小户型最好。我一向都是投资二手房的，直接出租，资金成本最低

@ty_炮哥 252 就是面积小才容易转手啊

2505 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 15:56

我的微博号：在微博搜索“我爱东盟商务区 66”，加关注即可。

2507 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 15:57

@蔚蓝飘曳 2019-03-21 15:56:10

两天追完楼主，正好看到楼主在线，本人事业单位，坐标扬州，看楼主之前不看好扬州，想请教不看好原因，另一方面，目前南京限购，没社保的需要研究生证，我想等两年拿到研究生证后去南京买房投资，楼主觉得两年后南京房价会怎样变化。

一、因为苏北，苏北，稍微了解江苏的人都懂的；二、两年后南京的房价会很高啊，至少是现在的 1.3 倍以上。

2509 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 15:58

@钱不多先生日常 2019-03-21 15:56:49

赞同楼主说的，在权利，势力，财富之外的，角力这个有时候在古代都下延误下来的不是没有道理的

没看明白，再稍微描述清楚一点？

2510 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 16:55

@南唐天才将军 2517 楼 2019-03-21 16:53:00

楼主好，如果有时间，请您聊聊济南的房事。

最近这些年，济南的规划可以说是东一榔头西一棒槌，一会儿搞西客站，一会儿搞东客站，一会儿搞 CBD，这两年又来了一个国家战略，新旧动能转换先行区，力争把油条状的城市搞成大饼的形状……

如果有时间，请聊聊，期待……

东摊一块西摊一块不是办法

来自

2518 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 16:56

@蔚蓝飘曳 2019-03-21 15:56:10

两天追完楼主，正好看到楼主在线，本人事业单位，坐标扬州，看楼主之前不看好扬州，想请教不看好原因，另一方面，目前南京限购，没社保的需要研究生证，我想等两年拿到研究生证后去南京买房投资，楼主觉得两年后南京房价会怎样变化。

@南铀 2509 楼 2019-03-21 15:57:00

一、因为苏北，苏北，稍微了解江苏的人都懂的；二、两年后南京的房价会很高啊，至少是现在的 1.3 倍以上。

肯定要社保

来自

2519 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 16:57

@蔚蓝飘曳 2511 楼 2019-03-21 16:02:00

那楼主觉得扬州的上涨幅度还有吗，扬州目前均价 1 万

5

都说上涨空间不大

来自

2520 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 16:57

@大知府 2512 楼 2019-03-21 16:09:00

楼主能讲讲西部的重庆吗？重庆的房价在大城市中垫底是什么原因呢？

因为供大于求

来自

2521 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 16:58

@hqb0007 2514 楼 2019-03-21 16:38:00

楼主分析一下，县城一楼盘 5 年前的，资金出问题开发 2/3 跑路了，烂尾楼盘被政府接手，目前没有物业，没有绿

化等滑有竣工完成，房产证 5 年没有办下来.，现在法院拿来拍卖，价格其楼群盘低 1000 左右,请分析一下，可以用公积金额入手吗？

房型有 62,103 ,109 ,142 平的，如果投资可以入哪个更宜？

县城+法拍，不推荐中的不推荐

来自

2523 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 16:59

@ty_rainbow290 2515 楼 2019-03-21 16:42:00

楼主，想问问，是选择买广州增城还是南沙的房子？

南沙已经很高了，买了需要一两年消化房价，增城不了解

来自

2524 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 17:00

@也无风雨也无轻 2516 楼 2019-03-21 16:50:00

请教楼主关于学区房的问题，最近刚入手了一套学区房，市中心老破小，房龄 98 年的，女儿刚上小学三年级，看到楼主在前面说学区房政策在近五年有变化，有点担心，因为

要出手至少要等到女儿读完初中，那也是六年后的了，楼主能详细聊聊吗？盼回复！

五年内学区问题还不大。我说那个卖学区房特指目前的北京。看来误导深了。。。。。

来自

2525 楼

作者:南铀 日期:2019-03-21 17:01

@hqb0007 2514 楼 2019-03-21 16:38:00

楼主分析一下，县城一楼盘 5 年前的，资金出问题开发 2/3 跑路了，烂尾楼盘被政府接手，目前没有物业，没有绿化等滑有竣工完成，房产证 5 年没有办下来.，现在法院拿来拍卖，价格其楼群盘低 1000 左右,请分析一下，可以用公积金金额入手吗？

房型有 62,103 ,109 ,142 平的，如果投资可以入哪个更宜？

@南铀 2523 楼 2019-03-21 16:58:00

县城+法拍，不推荐中的不推荐

不为什么

来自

2526 楼

作者:南铀 日期:2019-03-22 08:45

@碧水蓝天_ 2019-03-22 07:22:01

楼主，假设明年底房产税要出来，你手里的小户型会卖掉吗？

明年出不来

2541 楼

作者:南铀 日期:2019-03-22 08:46

@历绮露 2019-03-21 19:44:08

刚查了百度。确实 201 条 18 南京出台政策，研究生落户没有年龄限制，本科生 40 岁以下可先落户后就业创业。这个政策好像延期到 2020 年！

我怎么感觉我想迁移去南京了！

那在强二线中，真是宽松

2542 楼

作者:南铀 日期:2019-03-22 08:47

@历绮露 2019-03-21 19:46:25

单纯为了投资房产，去落户吗？我从来没考虑过这么大胆的事！

突然觉得混的研究生证还居然有用！

研究生学历不差

2543 楼

作者:南铀 日期:2019-03-22 08:47

@C 爱你一生 C 2019-03-21 19:52:26

楼主知道商丘吗？想投资买房，值得入手吗？

不值得

2544 楼

作者:南铀 日期:2019-03-22 08:47

@历绮露 2019-03-21 19:56:18

看完南京市区学区房房价，头皮发麻，大概要六万～七
万一平

一分钱一分货

2545 楼

作者:南铀 日期:2019-03-22 08:48

@聪明的小芳子 2019-03-21 20:08:09

最近放弃了北京共产房，在看二手房，无奈资金有限，
看了四环的老破小，八几年九几年的小两居和北六环的零几
年的大两居，正在纠结，怕城里的老破小以后出不了手，住
着也憋屈

放弃共产房是对的，后面我写一条专门说这个事情

2546 楼

作者:南铀 日期:2019-03-22 08:49

@灰灰灰灰 ckh 2019-03-21 20:50:29

楼主谈谈杭州吧，一个新一线的确有房价黑历史及有极为精明的卖地政府的城市吧，打算今年买房，现在看上几个，但交通有问题，打算在慢慢观望，但底线是在6月必须买房，感觉金九银十必涨，并给自己7.8俩月的最后安全期

是的，杭州和苏州都有黑历史，所以很难踏准点，我并没有不看好苏州和杭州，只是不敢乱下定论。

2547 楼

作者:南铀 日期:2019-03-22 08:49

@猪队友 2019 2019-03-21 21:01:04

同意楼主意见。

谢谢

2548 楼

作者:南铀 日期:2019-03-22 08:55

@七_叔 2019-03-21 23:13:10

楼主，美国加息预期破灭，国内可能加速降息，一线及

省会可能会有一定宽松，如果今年 m2 超 10%的话，可能又要来一波了，当然只是可能而已。实在很难想到在长波周期萧条段国际社会一反紧缩趋势，所以请时刻关注我国利率及 m2 数据。

当然这次多了一个股市，引导资金进入股市的成功率是比较小的，我们 2015 年已经失败过一次了。但概率虽不大，也经不起一次又一次的引导。所以现在个人感觉要关注贷款利率，m2，楼市以及资本市场的.....

有一定道理

2549 楼

作者:南铀 日期:2019-03-22 08:56

@一杯清茶暖我心 2019-03-22 02:11:33

失眠，看到楼主的帖子，我年过 40 迷上了炒股，在帝都多年没有房子，现在特别想有个房子，希望在股市能有个暴富的机会，看到楼主说买彩票，我还真不喜欢那个

股市是没啥希望了。你这种情况，唯有放宽心态

2550 楼

作者:南铀 日期:2019-03-22 15:26

@haiqier22 2019-03-21 14:48:55

请教楼主大大，江苏南通的房子现在可以入手吗？还是

再等等呢？

@南铀 2019-03-21 15:22:35

问题在于你是自住还是投资？

@haiqier22 那就赶紧买

2556 楼

作者:南铀 日期:2019-03-22 15:28

@隔壁老王 10 号 2019-03-22 09:15:14

不知楼主了解西双版纳和普洱市吗，烦请指点一下今明两年房价走势，谢谢。

真不了解。但不会有太大意义

2557 楼

作者:南铀 日期:2019-03-22 15:28

@ty_心向阳 450 2019-03-22 09:43:18

楼主你好！杭州 2022 年开亚动会，现在好多人都在说亚运会后杭州的房子还要涨一波，你怎么看？谢谢

有可能。对于经济好的城市来说，制造概念还是挺有用的。

2558 楼

作者:南铀 日期:2019-03-22 15:29

@淡淡的温暖 y 2019-03-22 13:24:42

楼主您好，我在武汉南面城市咸宁有一套 160 平新房，但距离城市核心区 4 公里，周边也没有好点的学校，一直想卖掉再买新的但犹豫不决，恳请提供些建议，谢谢！

卖掉

2559 楼

作者:南铀 日期:2019-03-22 15:30

@木兰湖老板 2019-03-21 23:26:06

从国际惯例来看，房产税实行累进制的概率较大，0.5-3 个点，楼主，你的 5000 万按 3 个点收，一年 150 万，你告诉我，你的应对方法？

@nk_vigor 2019-03-22 15:14:11

楼主可以理性谈一下对策。

@nk_vigor 没法理性，我已经把他拉黑了，太讨厌了，好不知趣，生活中也不是什么好人。

2560 楼

作者:南铀 日期:2019-03-22 15:30

@dingmocun 2019-03-22 15:23:14

路过

谢谢

2561 楼

作者:南铀 日期:2019-03-22 15:47

@WilliamLLiu 2019-03-20 16:59:32

楼主乃看清中华帝国本质之人，佩服。

有三个问题想请教一下，劳烦楼主百忙之中予以解答～

1. 楼主认为北京 fang 价两三年内还会涨吗？（刨去自然通胀）我今年 23，刚回国一年，外地人在北京社保刚交满一年，要等有资格的话又要 4 年 4 年后再持现金入场什么形势也不了解，等不起啊。

2. 楼主对北京 50 年商住（民水民电）怎么看？目前北京商住价格相对洼地，200 万月租金 6000 差不多。我现在买房也可以 有两种方法，一是.....

@南铀 2019-03-20 17:26:14

来指点一下：

一、一线城市的房价这几年基本都会随通胀，上下浮动，抛去自然通胀，那涨幅就非常小了。其二，肯定不能等啊，能买就要买，我说过很多次，一线城市的房价不要看涨幅。那是立足之地；

二、商住不建议。倒是我认为可以借别人名义买。到时等你社保齐了，再转给你，前提是你朋友信得过；

三、社保绝对不能断，一线的购房名额都是宝。另外再去武汉成都购房，两条脚走路。

@第九台电脑 不涨他也是宝啊，不是宝为什么政府限制你买。不矛盾，慢慢想

2562 楼

作者:南铀 日期:2019-03-22 16:08

@ty_心向阳 450 2019-03-22 15:53:17

谢谢楼主！

不客气呀不客气

2565 楼

作者:南铀 日期:2019-03-22 16:10

@YAN2019WANG 2019-03-22 15:52:20

膜拜楼主 追着看完了 请问楼主 您看好郑州 我也看好郑州 请问郑州西边荥阳的规划十号线地铁的新房可以买吗

价格多少？

2566 楼

作者:南铀 日期:2019-03-22 16:20

@车险业务 2019-03-22 16:19:03

核心+学区+商业，小户型最好，这个是值得记得，一线城市房子目前不住，买郊区两房，租金不高，还是买市区一房租金高。个人倾向于后者。

1、没错，我个人秘诀；2、当然是市区一房了，想都不用想

2569 楼

作者:南铀 日期:2019-03-22 16:21

@YAN2019WANG 2019-03-22 16:18:53

谢谢楼主！

2570 楼

作者:南铀 日期:2019-03-22 16:40

@皓幻云天 2019-03-22 16:35:52

楼主你好！本人没有投资经验，刚买了东莞常平镇中心商业中心的二手房，房龄 20 年。有电梯。两房一厅的，交了定金，有没有前途？看你说的老破小不值得投资，有点迷茫。

保保值。但再过两年很难脱手

2572 楼

作者:南铀 日期:2019-03-22 17:19

@yall2007 2019-03-22 17:14:41

楼主高见，帮忙分析下惠州临深的房子趋势呗，谢谢

坑。消费临深概念。

2574 楼

作者:南铀 日期:2019-03-22 17:30

@南铀 2019-01-28 17:20:25

九、做实业太累（哥目前还在做，但真心累），真的不如前几年买房，现在就算是年轻人，我都不建议做实业，还是国企，尤其垄断国企，才是好的归宿。其他的搞搞副业就可以了。生活不要太累，自以为牛逼能创业的往往都碰得头破血流。第九个观点。

@小徐哥 2015 2019-01-29 10:17:22

还是有明白人的。

- 1、一定不要再想什么房价腰斩、打三折
- 2、在天朝做小买卖，千万别做实业，特别是不能做大
- 3、房价只是保值，不要说有多少套房就是富人了，只是这些人选择了一种最好的抵御天朝通货膨胀的工具
- 4、能移民的，给自己留条后路

@小营虫 2019-03-22 17:28:21

在国内混不好的，在国外混的会更差，只有在国内混的比较好的，去国外会享受到生活质量的舒适。但国外什么都太正规，发展速度也慢，所以想挣钱想发展在国内，想享受安逸的生活美好的大自然，去国外。

看明白了

2576 楼

作者:南铀 日期:2019-03-25 09:43

@注个账号真难 2019-03-25 08:54:38

楼主辛苦了，上面有人问过佛山，我想问更具体一点，哪个区更好？顺德可以吗？

佛山。具体那个区请实地踩盘

2617 楼

作者:南铀 日期:2019-03-25 09:44

@这场泥石流 2019-03-22 17:36:59

如果房产税推出后房价依然上涨，房多们应该是能够接受的，政府也是能够接受的，开发商们也是能够接受的，只是苦了房缺们，成为房多的梦想愈发艰难了！

房地产税和房价关系就不大。只是傻空总是联想在一起。

2618 楼

作者:南铀 日期:2019-03-25 09:44

@插根尾巴就是猴 2019-03-22 17:45:52

楼主可否方便讲下西安的房子？比较看好哪个区域？
学区房是否值的入手？

值得

2619 楼

作者:南铀 日期:2019-03-25 09:45

@淡淡的温暖 y 2019-03-22 17:46:15

@淡淡的温暖 y 2019-03-22 13:24:42

楼主您好，我在武汉南面城市咸宁有一套 160 平新房，
但距离城市核心区 4 公里，周边也没有好点的学校，一直想
卖掉再买新的但犹豫不决，恳请提供些建议，谢谢！（来
自天涯社区客户端）

卖掉

感谢您的回复！

因为是工薪阶层没什么消费，我可以卖后在本地学区或
商业区买入小户型的吗？抱歉再次打扰了。

那肯定可以啊

2620 楼

作者:南铀 日期:2019-03-25 09:45

@沐浴晴天 2014 2019-03-22 19:28:19

楼主好，想问一下二线城市高铁中心和会展中心哪个区域未来发展好一些？谢谢了

会展，毫无疑问

2621 楼

作者:南铀 日期:2019-03-25 09:46

@哎噜哎噜 2019-03-22 19:54:47

为何楼主如此看好我大南京，我们这里 2 年没涨了，当然也没跌，均价 3 万。我本人是贷款加过桥 3 套不错的了，但是最近看不懂，链家上成交数据呼呼的，但是房价还没动，特别好租，我就租了 2 个出去

你都说特别好租

2622 楼

作者:南铀 日期:2019-03-25 09:47

@聪明的小芳子 2019-03-22 19:59:23

请问大神，坐标北京，买东四环的老破小 90 年左右，

还是北六环的 04 年的房，面积大一些，价钱差不多，买来自己住，目前北京好像在往外发展，搞了个三城一区的规划，多谢指点

自己住，买大的

2623 楼

作者: 南铀 日期: 2019-03-25 09:49

@ycwithrina 2019-03-22 21:17:09

楼主，我在南昌有一套房，马路对面就是个大的商业综合体，学区有一个还不错，开车 5 分钟，要不要卖掉，换到学校对面去，坐标南昌。第二种方式就是，卖掉这套房，换一套学校对面的房子和广州南沙一套房，因为我有广州购房资格，就是压力大一点，请给点建议

广州

2624 楼

作者: 南铀 日期: 2019-03-25 09:49

@ty_tongmai 2019-03-22 22:24:07

楼主你好：现有宁海学区房目前 1.6 万每平方、两年后可以考虑脱手换宁波的房子合适还是持有？谢谢

都差不多

2625 楼

作者:南铀 日期:2019-03-25 09:50

@境由心生 883 2019-03-23 08:07:04

楼主，你好！

请问武汉买市区内的 CBD 好，还是市区边上（新搬入）
的省委机关旁边好？

另外，想问下武汉什么时候下手比较好？

先谢谢你了！

省委这边。现在能买就买。

2626 楼

作者:南铀 日期:2019-03-25 09:50

@C 爱你一生 C 2019-03-23 08:35:58

想问一下大神，郑州和成都哪个更值得入手呢？

都不错，但郑州》成都

2627 楼

作者:南铀 日期:2019-03-25 09:51

@圣守护使 2019-03-23 11:43:35

这智商收割的好热闹啊，现在这行情炒房的但凡能套现
早就跑了

想跑的而且跑了的，其实才是掉坑里。

2628 楼

作者:南铀 日期:2019-03-25 09:52

@番茄西红柿 I 2019-03-23 12:53:27

大神漳州哪个区域可以投资？我看的是龙海市

没看明白

2629 楼

作者:南铀 日期:2019-03-25 09:52

@Wiginns 2019-03-23 14:19:44

楼主对梧州有没有了解，刚毕业，在这边工作，体制内，可能得啃老才能买第一套房，不知道您有啥建议没………是不是现在入手还是等稳定了再看，我是外省人，也没确定一定留。

买了意义也不大。而且估计你也不会留梧州。直接买你们省会的。

2630 楼

作者:南铀 日期:2019-03-25 09:53

@超乎想象没你不行 2019-03-23 14:44:43

说说国际庄，怎么能少了二线头牌。

国际庄是什么？

2631 楼

作者:南铀 日期:2019-03-25 09:53

@mayguo 2019-03-23 15:51:03

请问楼主了解山水甲天下桂林的房价吗？在 17.18 年全国三线城市翻倍增长的势头下、桂林新房房价也只是升了 30%/-40%、现在卖掉换 8 年不怎么涨的二手房换成佛山限购地区的房子明智吗？

非常明智。桂林的房子意义不大。虽然看上去很美。

2632 楼

作者:南铀 日期:2019-03-25 09:54

@剑圣的大剑 2019-03-23 17:52:01

天涯兰大说过：有些牺牲，不能救赎。这些人不入地狱，谁入地狱？

啥意思？

2633 楼

作者:南铀 日期:2019-03-25 09:54

@剑圣的大剑 2019-03-23 17:52:49

兰大说的就是楼主这种高负债之人

说的再多一些，楼主就删你了，有一个人这样追问过，删了

2634 楼

作者:南铀 日期:2019-03-25 09:55

@Queenie 雪莲 2019-03-23 19:31:41

粤港澳大湾区的房市您怎么看。比如广州花都、深圳东边的惠阳，是否值得入手保值

花都比惠阳好

2635 楼

作者:南铀 日期:2019-03-25 09:55

@jingxing_w 2019-03-23 21:03:23

楼主您好，现在南京研究生可以直接落户，成都也可以学历落户。城市而言成都和南京您更看好哪个的潜力？

必须南京

2636 楼

作者:南铀 日期:2019-03-25 09:55

@走走看看聊聊 111 2019-03-23 21:26:33

楼主你好，无锡的，前年买了京梁合的上叠，开发商清盘打折，目前涨了 60%. 这算是笋盘吧，是自主和投资兼顾，离算市中心商圈很近，旁边就是西水东，天元世家豪宅圈，

您如何评价，我感觉无锡是太新溢价多于市中心的。

没错

2637 楼

作者:南铀 日期:2019-03-25 09:56

@CIVIC2010 2019-03-23 21:32:47

任何回暖（姑且算他回暖）都是暂时的，大降价的方向不变。以后没有多少人缺房子的，卖也卖不出去。2014 就是这个苗头，去什么引诱大家买了不少，但是再用此法没有用了，所以上涨的可能不复存在，唯一的上涨可能就是去什么。

厉害

2638 楼

作者:南铀 日期:2019-03-25 09:56

@好学的菜菜 2019-03-24 07:21:22

请教：南昌高铁西站的房子，80 平有配套学校市区学校分校，目前 1.2 万左右卖掉还是持有？前两年 7000 多买的新房毛胚，没有装修所以没有出租回报。于是异地不好打理，老家省会，很少回去也不可能回去住。

卖

2639 楼

作者:南铀 日期:2019-03-25 09:57

@basketball_82 2019-03-24 08:41:02

楼主能否讲一下大连的房价走势，学区值得投资长期持有吗？谢谢！

大连不评论，特殊原因

2640 楼

作者:南铀 日期:2019-03-25 09:57

@7 个呐呐呐呐呐 2019-03-24 09:50:29

现在有 300w 不知道入坑郑州投资好 还是咬牙买深圳的房子 买完深圳压力山大 买郑州投资无压力
wogaizenmebanq

深圳

2641 楼

作者:南铀 日期:2019-03-25 09:58

@ty_139008208 2019-03-24 14:17:45

楼主，能不能麻烦你给分析一下大连

目前是只有唯一自住的一套大两室老小区步梯，09 年父母买的写的我的名。不是主城区，在大连开发区，房子紧挨着小学和初中，勉强算是个学区吧，因为初中还算是区内挺

好的学校。

16 年结婚的时候准备买房，家附近海边大概 6k7k, 周边最好的房子也就 7k,8k 的均价，觉得也就那样了，没买，买了台车。

这两年不在本地，回来后房子一下就翻番了，海边现在 1.2-1.4，新楼盘和二手差不多，我.....

大连真不敢评论，特殊原因

2642 楼

作者: 南铀 日期: 2019-03-25 09:59

@麦麦 2006 2019-03-24 15:35:01

想问问蓬莱的房价，主要想买给老人住，虽然是自住，未来还是不希望会跌。

跌不会跌，放 100 个心。

2643 楼

作者: 南铀 日期: 2019-03-25 09:59

@ty_嘟嘟和小妞妞 2019-03-24 18:25:49

楼主你好，我想问下在南通同等价位我是买市区配套成熟的老小区的学区房，已经有 20 年了，还是买郊区的新电梯房

郊区买来干嘛？

2644 楼

作者:南铀 日期:2019-03-25 10:00

@ty_朗朗晴天 2019-03-24 18:38:10

楼主大神好！看了你的观点受益匪浅！我在重庆目前 4 套房都在内环内，也算是核心区，附近都有地铁轻轨，2 套自住，2 套出租，租金基本抵月供！最近在研究粤港澳大湾区，觉得东莞不错，新房限购只能买二手还贷不到款，楼主觉得我有必要把现在重庆的房子卖一套，到东莞凤岗全款买一套二手房吗？

有必要。重庆上涨速度会比较慢

2645 楼

作者:南铀 日期:2019-03-25 10:00

@疼痛的希望 2019-03-24 23:11:11

楼主，郑州有个小户型，双地铁学区加商业，但是就是 50 年住宅，值得入手不

带学区，能有读书资格。就能入手

2646 楼

作者:南铀 日期:2019-03-25 10:01

@yun984238474 2019-03-25 00:05:27

现在看爬楼爬到 1268 了，码一下。12 年开始混天涯，都是鬼话那里看小说，平时推送的热点什么都没进去看过，无意中点了楼主的贴，然后发现新大陆房产，经济，大神居然这么多，天，我这些年白混天涯了……要早几年看到这么有质量的贴子，我现在怎么着也得有几套房子，11 年就想负债在广州番禺买房，被老公，亲戚拦了四次。到 16 年眼看要涨了，不顾老公反对在老家梧州入手个小户型 2 房(本来 3 房 110 平的被阻到退而求其次')，唉，农村小……

梧州的房子，买错了。。。。梧州近几年的 GDP 那差得 2647 楼

作者:南铀 日期:2019-03-25 10:02

@yun984238474 2019-03-25 00:12:34

才 1254 吗，少回贴都没看了，应该是 10 年开始混天涯的，后来忙，久没上忘号了 13 年又注册的，唉，我这种就是命不好，眼光不好，才混到现在一无所有，不过也算了，命里有时终须有，命里无时莫强求……认命……

放宽心态

2648 楼

作者:南铀 日期:2019-03-25 10:02

@车险业务 2019-03-25 08:51:03

深圳板块，目前想买南山一房一厅的小户型用来保值和出租，主要考虑未来小孩子的购房压力会不会太大了，可能现在我们一百多万首付还可以购一线的小房子，到十几年后，不知道以后的竞争会是什么样了？

你的考虑完全正确，也是相当明智。赶紧落实
2649 楼

作者:南铀 日期:2019-03-25 10:03

@uvjie 2019-03-25 09:32:41

各位大神,我在生意上遇到周转问题,需要卖房来渡过危机,但是不知卖哪一套才是正确的？

一套是东莞市中心的写字楼,租金还可以,租金是同等价格的两倍,另外一套是东莞市中心的复式楼,位置都不错,左右都为难,害肉的感觉！

卖写字楼

2650 楼

作者:南铀 日期:2019-03-25 10:06

@疼痛的希望 2019-03-24 23:11:11

楼主，郑州有个小户型，双地铁学区加商业，但是就是 50 年住宅，值得入手不

@南铀 2019-03-25 10:00:54

带学区，能有读书资格。就能入手

不客气。

2651 楼

作者:南铀 日期:2019-03-25 10:13

@C 爱你一生 C 2019-03-23 08:35:58

想问一下大神，郑州和成都哪个更值得入手呢？

@南铀 2019-03-25 09:50:29

都不错，但郑州》成都

不客气

微信公众号 老庄日记整理发布

分享免费，请勿买卖



微信扫码关注

更多高价值好文分享