

未来 5-10 年，一线城市的房租将涨到 你怀疑人生！

不炒不热闹

这个帖子算不上预测。

只不过说出一个事实而已。

房租温情脉脉的时代已经结束。

未来 5-10 年，北上深广四个一线城市。

房租将涨到你怀疑人生。

记住这张图片。

十年之后回看今天。

让我们感慨最多的，一定是现在的房租真便宜！

呵呵。

事实应该是：租金太高，因为交不起租金，人才都走了，不要指望企业给你发高工资，我们的企业还没那么牛叉的利润空间，能混下去不倒闭就不错了，所以，买房的不要指望靠租金咋地，我就是收租金的，85 万的房子租金只有月 1400

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
租金再高，总有能承受的。

有人走，有人来。

优胜劣汰。

作者：不炒不热闹 日期：2017-11-27 09:30

@一念不成佛 2017-11-26 22:10:10

房价上涨，买不起房的人只有租房，房租肯定涨，但是不至于怀疑人生吧。涨房租政府有什么好处？房产税？还是说政府里面有高人？像小说里写的，千门门主出山了？很多困惑，反正量力而行吧

本文由微信公众号【老庄日记】整理发布，免费分享，请勿买卖
去几个国际化大都市看看。

他们的房租水平绝对让你怀疑人生。

房租上涨是市场的选择。

与政府无关。

政府现在倡导租售同权，以租代售。

不过提前看到了这个趋势而已。

作者：不炒不热闹 日期：2017-11-27 09:36

@傻多脑残孤儿 2017-11-26 22:33:58

现在租金已经很高了，房租收入比已经超过百分之 45、在世界范围内严重过高。未来房租上涨的唯一理由就是工资大量上涨。因为房租收入比再高下去租客就会流出一线城市。

不过这个月上海刚划出 70 万套公租房的用地呢。

记住哦，70 万套

上海 2016 年平均工资是 78045 元。

假设一对夫妻租一套 60 平的房子。

月租金不到 4000。

占夫妻收入的 30%。

房租占家庭收入比例并不算高。

作者:不炒不热闹 日期:2017-11-27 09:59

@临窗观雪不觉寒 2017-11-26 22:14:53

也许是规范租房市场，改善租房配置，打击群组以及有安全隐患卫生条件差的出租屋~~然后相应的优质优价~~

这个当然也是租金上涨的一个有利条件。

作者:不炒不热闹 日期:2017-11-27 11:19

@阿福家的猹 2017-11-27 10:38:31

别逗了，工资就那么点，房租涨了人家不干了就是。这个城市给了房租剩一千，那个城市剩两千，走就是了，或者找个有员工宿舍的。实在房租贵就买房子。房租怎么涨？

如果是在家乡有人脉有关系有门路的。

估计没几个人愿意离乡背井去一线城市打拼的。

一线城市房价虽高，但是就业机会多，收入高。

所以，未来至少 20 年之内，一线城市人口肯定还会不断增加的。

作者:不炒不热闹 日期:2017-11-27 13:02

@烟台山 2017-11-27 09:29:27

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

@63098002 @不炒不热闹 @wowzgy @就为玩

@巡山小校有来有去 :

别 7 年房观，我从北京到加拿大的买房路

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

回复: 44

守护

脱水打赏看楼主设置

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

买房了吗？

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-11-27 23:58

@北辰 135 2017-11-27 21:19:48

二逼思维，当房租上涨到占了工资大部分的时候，你觉得几个人还不逃离城市？

香港的住宅租金大概是每平米 350 港币。

相当于北京的 4 倍以上。

香港人的中位数收入是 2.5 万港币一个月。

这个钱只够在香港租个 70 平米的房子。

你看到几个人逃离香港了？

香港住宅租金连升 13 个月 累计增幅达 13.2%

2017-05-16 10:33:00 来源：中国新闻网(北京) 举报

(原标题：香港住宅租金连升 13 个月 累计增幅达 13.2%)

中新网 5 月 16 日电 据香港《大公报》报道，香港私人住宅楼价急速上涨，租金升势也不遑多让。据中原地产统计，四月份香港 107 个大型房屋平均实用每平方英尺租金达 34.3 元(港币，下同)，不单连续两个月破顶，数字更连升 13 个月，累计升 13.2%。该行相信，随着暑期传统租赁旺季来临，市场对租屋需求增加，预计暑假前租金升势有望扩大。

按十大蓝筹屋苑分析，柴湾杏花邨获最大按月升幅，四月份平均每平方英尺租金 36.5 元，按月上扬 2%。红磡黄埔花园则紧随其后，按月上升 1.8%至每平方英尺 34 元。而港铁南港岛线通车后，鸭脷洲海怡半岛走势持续强劲，每平方英尺租金按月再升 1.7%至 36.6 元，升幅位列第三。

有“楼市风向标”之称的鲗鱼涌太古城，上月平均每平方英尺租金 40.8 元，按月升 1.5%；备受内地生追捧的沙田第一城则升 1.1%至 37.8 元，升幅于十大屋苑中排行第五位。

十大屋苑中，只有两个租金按月下跌，当中鲗鱼涌康怡花园平均每平方英尺租金为 37 元，按月急挫 2.9%；蓝田汇景花园每平方英尺租金则 32.6 元，按月微跌 0.3%。

中原地产研究部高级联席董事黄良升指出，随着暑期传统租赁旺季即将来临，学生及家长对租屋需求增加，相信暑假前租金升幅有望扩大。而且，香港首季 GDP 升幅显着，经济前景相对乐观，有助吸引外籍员工来港工作，亦有利租金继续稳步上扬。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-11-28 09:46

@欢乐的小秘密 2017-11-28 03:58:35

对于一个刚刚中签共有产权的人来说，我不信！申请的人目前是 12 万多人，当然还有好多不知情没有参加申请的人，而政府规划共有产权 25 万套，还有很多廉租房，公租房，还有限价房等进行冲抵，还有北京大批清退低端收入人群，未来几年北京人口将会锐减上千万，房租是会涨，但是不至于怀疑人生，有限涨幅（我觉得很多原因来自于北京的人口政策，来自于清退）看吧，想以后单纯靠租房为生的多套房房主，真推出房产税后，不一定过得多.....

共有产权是个坑。

你花一半的钱买到了一半的房子。

表面上看起来。你似乎没吃亏。

但是，一旦未来你有换房的需求。

你就会发现亏大了。

还有，你说的北京人口会减少。

这是很荒诞的想法。

请参考日本的东京。

看看东京是如何聚集 3000 万人口的。

对你判断中国的一线城市走向应该有所帮助。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-11-28 13:21

@大色牛耕地不怕累 2017-11-28 12:25:57

房多现在不说房价涨了？改说房租要涨。想靠收高租金还贷款？你尽可以涨租金试试嘛，看看市场反应如何

本文由微信公众号【老庄日记】整理发布，免费分享，如您是付费购入，请退款并举报
房价会涨的，房租也会涨的。

两者并不矛盾。

以前是房价涨得快，以后是房租涨得快。

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-11-28 14:49

@二师兄从头再来 2017-11-28 13:25:59

一线和强二线人口净流入且 GDP 增速较快的城市，个人住房贷款是优质信贷资产，去杠杆的对象不是他们。房产是抵押物，不可能大幅度降价的，而且上述住房信贷政策很快就要放开，再不上车就真的上不去车啦。再不上车就只能跟着楼主去租房啦~~哈哈

国家已经开始倡导租房了。

说明买房的大门已经基本关闭了。

今后还是多谈谈房租的事吧。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2017-11-28 14:51

@欢乐的小秘密 2017-11-28 03:58:35

对于一个刚刚中签共有产权的人来说，我不信！申请的人目前是12万多人，当然还有好多不知情没有参加申请的人，而政府规划共有产权25万套，还有很多廉租房，公租房，还有限价房等进行冲抵，还有北京大批清退低端收入人群，未来几年北京人口将会锐减上千万，房租是会涨，但是不至于怀疑人生，有限涨幅（我觉得很多原因来自于北京的人口政策，来自于清退）看吧，想以后单纯靠租房为生的多套房房主，真推出房产税后，不一定过得多.....

@gengzhimang 2017-11-28 11:26:54

说个真实的事。我的一个朋友在东京远郊区买了个房，包括土地。房子是50多年，旧。土地是160平方米左右。总价180万日元（1万7千美元）。是全部，不是每平米。所以，远郊的房，价格下落会非常厉害。

日本的农村，很多没人住的鬼城。

你住进去，一分钱都不要。

今后中国趋势也大致如此。

一二线城市都变成人口几千万的超级大都市。

偏远的农村地区逐渐成为无人居住的鬼城。

作者:不炒不热闹 日期:2017-11-29 10:33

@自己满意 2017-11-28 22:00:53

看了不吵几个月的帖子，从不炒语录开始，和我的观点基本相同。说说三四线城市江苏淮安的学区房吧，我 2W 一平刚买的，有没有升值空间？

三四线城市。主要考虑自住。

自己住着舒服，实用即可。

作者:不炒不热闹 日期:2017-11-29 10:35

@蒲正兴 2017-11-28 20:44:32

中国政府的态度很明显，房价只能涨不能跌。暴涨很好，不过涨够了就必须出来调控。在这种情况下，房价将会此起彼伏，轮番暴涨，直至房地产税出台增速才会放缓。

中国的房价增长最终必然会放慢。

不过跟房产税无关。

跟中国的 GDP 增长有关。

作者:不炒不热闹 日期:2017-11-29 13:49

@gengzhimang 2017-11-29 13:36:06

美国楼市热：全款加价、连夜排队都用上了

“全款加价”、“连夜排队”这样的字眼，乍一看还以为
是形容中国哪个地方楼市的火爆。如果这么想可就大错特错
了。

现在在美国出手一套房子到底有多快？美国就有位卖
家，用了不到一周就出手了自己的房子。4天之内，他就收
到了11份购房意向书，其中还有一份全款支付的购房意向
书，报价比最初的高了4.1万美元。美国房地产市场目前的
火热程度可见一斑。

.....

抢手.....

美国的GDP年增长率不到3%。

所以没必要发行太多的货币。

因此，美元贬值的速度远远慢于人民币。

所以，美国房价上涨的速度也是相对缓慢的。

作者：不炒不热闹 日期：2017-11-29 21:02

@美目横流兮 2017-11-29 18:53:52

国内房租和房价相比，的确便宜的离谱。本人坐标悉尼，
房租占房价的比例比国内高多了。所以个人一直觉得在国内
买房子不划算，还不如租房呢。当然决定房租的因素很多，
国外人均收入比国内高太多了，大家也负担得起房租。国内

那么低的平均工资可以吗？所以综合来说，觉得国内的房租还是蛮合理，只是房价高得离谱，秒杀世界任何国家。

中国正处于经济高速发展时期。

GDP 和房价都在高速增长。

所以买房还是划算的。

作者：不炒不热闹 日期：2017-11-29 23:14

@奔跑吧大众 2017-11-29 23:05:48

大量的地王明年上市，房价怎么降

应该说中国每年 GDP 增长率是 6.9%。

意味着货币增发量必须高于这个速率。

每年两位数的货币增发。

这房价怎么降？

作者：不炒不热闹 日期：2017-11-30 00:01

@JUSHI2017 2017-11-29 23:19:54

明年就该怀疑了，现在北京连自如那种 3000+ 的单间都不合格，空军已穷途末路！最后只有那种餐饮，保安那种包食宿的工作才能留下来

北京的房租不到香港的四分之一。

这样你也嫌高？

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-11-30 10:15

@gaxah2004 2017-11-30 09:35:12

怀疑人生就回老家呗，如果月收入一半都是房租，肯定回家了，老家农村和市里都有房子。楼主想问题太模版化了。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F287145969.jpg{EIMAGE}

你见过香港的笼屋吗？

如果你见过，就不会说这样的话了。

因为人的居住需求是最容易被压缩的需求。

只需要一个笼子就可以满足了。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-11-30 13:26

@君子协定 2009 2017-11-30 12:48:29

这是好事啊 黎明前的黑暗来的更快些吧！

也许你期待的黎明永远不会来了。

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-11-30 15:31

@dnma 2017-11-29 15:32:32

房租升是一定的，地产大鳄早已经虎视眈眈，经过它们的手，只有脱皮的份，把城中村垄断了，经过简单从新装修，

原来几百一个月的房租，立马升至一千多，有少量房子已经这样做了，高层的单间，早已经 3000 多。

由国家牵头，在集体土地上盖的出租屋。

租金肯定要远远高于农民自己盖出来的出租屋。

不过，可能安全性舒适性会好一点。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-12-01 10:35

@cdays2017 2017-11-29 16:41:10

楼主这种傻逼太多，以至于让人怀疑人生

理性探讨。

你有不同意见，可以说说你的想法。

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-12-01 11:44

@华为 SB 2017-12-01 11:32:05

一，中国思想文化特有，二，中国人太多，三，中国面积也很大，四，中国政治不同，五 中国土地是上面的国家领导人所有。六 中国发展贫富差距过大。七是中国就是那些上面少数个人在玩中国 14 亿人口。

所谓中国特色其实并没有什么特别。

如果你仔细研究过其他国家的发展之路。

就会发现，中国正在经历的。

不过是其他国家早就经历过的。

不要把这个世界想得太复杂。

人性的差异，其实并没有你想象的那么大。

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-01 11:57

@hasselt 2017-12-01 11:47:00

事实是目前的房租太便宜了，租售比不合理，要合理很简单，那就是房租迅速上涨，将来房租占收入的 50-70%是正常的状态了!!!

losers 租不起可以贷款哦，不是刚刚宣布租房贷款 100 万起吗??? 哈哈哈哈哈~~~~~

租房贷不靠谱。

如果房租占一个人收入比例超过了三分之一。

就说明这个人应该换工作了。

或者换个城市。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-01 11:59

@华为 SB 2017-12-01 11:32:05

一，中国思想文化特有，二，中国人太多，三，中国面积也很大，四，中国政治不同，五 中国土地是上面的国家领导人所有。六 中国发展贫富差距过大。七是中国就是那

些上面少数个人在玩中国 14 亿人口。

@不炒不热闹 2017-12-01 11:44:39

所谓中国特色其实并没有什么特别。

如果你仔细研究过其他国家的发展之路。

就会发现，中国正在经历的。

不过是其他国家早就经历过的。

不要把这个世界想得太复杂。

人性的差异，其实并没有你想象的那么大。

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

@华为 SB 2017-12-01 11:55:20

我又没说什么，那看来屈才了，你不应该在天涯发表，应该去各大网站报端去发表你的高见啊。那还讲到人性，挺搞笑的。中国的人一个人性就是落叶归根，请问楼主有没有。

叶落归根是中国文化的一个习俗。

跟我说的人性没有关系。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-01 12:01

@华为 SB 2017-12-01 11:32:05

一，中国思想文化特有，二，中国人太多，三，中国面积也很大，四，中国政治不同，五 中国土地是上面的国家领导人所有。六 中国发展贫富差距过大。七是中国就是那

些上面少数个人在玩中国 14 亿人口。

@不炒不热闹 2017-12-01 11:44:39

所谓中国特色其实并没有什么特别。

如果你仔细研究过其他国家的发展之路。

就会发现，中国正在经历的。

不过是其他国家早就经历过的。

不要把这个世界想得太复杂。

人性的差异，其实并没有你想象的那么大。

@华为 SB 2017-12-01 11:55:20

我又没说什么，那看来屈才了，你不应该在天涯发表，应该去各大网站报端去发表你的高见啊。那还讲到人性，挺搞笑的。中国的人一个人性就是落叶归根，请问楼主有没有。

你可以说人性自私。

你可以说人性贪婪。

但是叶落归根，真的不是全体人类共有的特性。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-01 12:03

@finkiss 2017-12-01 11:56:23

目前上海市黄浦区近铁 15 年老小区高层 86 平 2 房全南

每月收租金 8000，房子挂出去 3 周，一共十拨人看过，最后选了个隔壁绿地商务楼一企业副总一个人住，家人都在国外自己在国内赚钱，每年要回去半年左右时间，房子空着就空着，反正公司出租金和定期保洁。

就目前来说对租金还是比较满意的，再高受众可能就更小了。

只要收入水平在不断提高。

房租不断提高是必然的事。

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-01 12:29

@aliveness 2017-12-01 12:25:24

道理都不说就说结论,太差劲

估计 LZ 还有个号发帖:未来 5-10 年，一线城市的房租将跌到你怀疑人生！

道理很简单。

跟国际接轨。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-01 12:32

@阿福家的猹 2017-11-27 10:38:31

别逗了，工资就那么点，房租涨了人家不干了就是。这个城市给了房租剩一千，那个城市剩两千，走就是了，或者

找个有员工宿舍的。实在房租贵就买房子。房租怎么涨？

@今年买房了 2017-12-01 12:07:00

北京不是在赶底层百姓走吗，

底层百姓还是需要的。

未来需要人工服务的行业会越来越贵。

香港的洗碗工不是月入 2 万吗？

2 万块刚好够在香港租个 60 平的小房子。

这就是北京上海的未来啊。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-01 12:35

@aliveness 2017-12-01 12:25:24

道理都不说就说结论，太差劲

估计 LZ 还有个号发帖：未来 5-10 年，一线城市的房租
将跌到你怀疑人生！

你以为我是“房多钱少”那个中介啊？

我从来不用马甲的。

只此一家，别无分店。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-01 12:52

@u_109745220 2017-12-01 12:50:00

另外所谓的北京底层百姓，他们的收入真心都不低！现在在北京什么最贵，人工最贵，修个空调什么的都超级赚钱！

以后一线城市跟国外是一样的，普通百姓都的自己动手盖房子了，因为请不起人工！

对头。

普通百姓就应该自己学学修理电器啊，通通下水道啊，自己剪剪头发啊，这些实用技能。

未来一线城市，这些服务都会是相当贵的。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-01 14:12

@e680g922 2017-12-01 13:57:48

现在也就一些小富人才会还盯着房产，下一个 10 年，资金追逐的应该是知识产权！既然房产这个泡泡不能破也不能吹，那只有弄个更虚幻的泡泡来消化资金，知识产权，是这个时代唯一可以放开炒作的品种！

全球 60% 的财富在房产上。

其中 75% 是住宅地产。

这才是财富版图的现状。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-01 14:15

@二师兄从头再来 2017-11-28 13:25:59

一线和强二线人口净流入且 GDP 增速较快的城市，个人住房贷款是优质信贷资产，去杠杆的对象不是他们。房产是抵押物，不可能大幅度降价的，而且上述住房信贷政策很快就要放开，再不上车就真的上不去车啦。再不上车就只能跟着楼主去租房啦~~哈哈

@不炒不热闹 2017-11-28 14:49:12

国家已经开始倡导租房了。

说明买房的大门已经基本关闭了。

今后还是多谈谈房租的事吧。

呵呵。

@熊猫 997 2017-11-30 15:28:36

以后就像香港一样了，房子成了奢侈品了，一般人已经消费不起了，不在买房了，只能租房

@草原金 2017-12-01 13:37:58

那我开心了，不用干活就收房租就成，我到也没做这个白日梦

不管任何一个国家。

有房的总比没房的过得更轻松。

这个，真不是白日梦。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-01 21:09

@等风的游隼 2017-12-01 14:21:31

不知楼主的涨到怀疑人生是涨幅多少？

假如未来 10 年，每年租金平均增长 7~8%也才翻倍，不至于怀疑人生吧？

拿广州说来，每年租金要增长 7%都很难

涨到怀疑人生，当然是向香港标准看齐。

以北京为例，也就是现在的 4 倍吧。

至于广州，从房价房租来看，都只能进入二线城市之列了。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-01 22:38

@半梦半醒 251 2017-12-01 22:27:04

那么你的吃喝拉撒也会涨到让你怀疑人生，一个茶叶蛋一百块起，别嫌贵！要不卖茶叶蛋的拿啥交房租，难道学雷锋？

长安米贵，居之不易。

古人都懂的道理。

现代人反而不懂了吗？

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-01 22:46

@TTOTU 2017-11-30 10:55:37

不可能涨很高的，10 年内最多涨现在的 40%。不信到时候再来看这贴。

保守一点估计，10 年翻倍。

大胆一点预测，10 年 4 倍。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-01 23:12

@ciqinkedai 2017-12-01 13:33:45

感觉中国的发展在向着俄罗斯模式发展，私人企业受到限制，大力发展国家垄断企业，然后人口主要向大中城市汇集，导致房价和物价高企，但是那，国家很会秀肌肉和作秀，老百姓还觉着国家挺好。

私人企业受到限制了吗？

BAT，万达万科恒大碧桂园，不都是私人企业吗？

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-01 23:15

@我干过小龙女 2017-12-01 22:00:43

楼主应该去深圳多买几套

北京上海深圳，有房票的。

都应该多买几套。

这几个城市中心城区价格很快会到 20 万-40 万一平米。

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-02 20:29

@风起流觞 2017-12-02 10:51:33

光涨房租，不长工作，你这贴，逻辑就不通

没说不涨工资啊。

工资肯定涨的，不过幅度不如房租上涨幅度大而已。

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-02 20:31

@ty_等待 264 2017-12-02 16:17:20

小道消息，北京未来几年大批高新技术公司和大机构迁移到雄安新区，迁移人口 800 万以上，后面自行脑补！

日本东京曾经为了疏散东京的人口。

搞了个筑波科学城。

不过最后效果欠佳。

雄安新区会不会成为下一个“筑波科学城”。

有待观察。

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-02 20:34

@沧海一苇 2017 2017-12-02 14:48:42

过度看好一线城市的房租房价并忽略二三线城市的发

展以及对于人才的转移和接纳能力，是有悖于高层的发现逻辑的，而且人的趋利避害本性，假如一线房租达到可以接受的界限，人口会自然流动到别的有利可图的城市，这点和香港完全不同，香港人局限在一个狭小的空间里，没有流动性

本文由微信公众号【老庄日记】整理发布，免费分享，如您是付费购入，请退款并举报
一线城市就是一个黑洞。

资金人才都逃不过这个黑洞的吸引。

当然，所有的资金人才也只有在这个黑洞里。

才能够爆发出最大的能量。

没人能改变这个现状。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-02 22:46

@深爱皮耶罗 2017-12-02 22:42:57

有人说，一线如何如何了，人们就会逃离一线。而现在
一线在努力的限制人口。到底谁说的对？

努力限制，不等于一定成功。

政府不是一直限购加税。

努力限制房价吗。

成功了吗？

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-02 22:56

@u_111156135 2017-12-02 10:24:59

我们这有个房东收房租，一家四口被灭门了。房东使劲涨，反正社会戾气越来越严重，谁也别得瑟就是了。上层无所谓，坐看下面人相互倾轧。你以为房子买了就是你的？七十年产权而已。

猪肉涨价了。

你把卖猪肉的全杀了。

猪肉就能便宜了？

幼稚！

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-03 10:30

@gengzhimang 2017-12-03 10:19:23

有研究称由于互联网的发展，人们待在家的时间变得更长，对住房的要求变得更高，需要更大更舒适的空间。可是非常有意思的是，人们并没有向地价相对便宜的郊外移动，相反，郊区的地价持续下降，中心城区的地价持续上涨。连美国都是这样的趋势。

送快递的可以把商品送到穷乡僻壤。

但是，体育馆、博物馆、大型的购物中心、公园、医院、学校。

这些资源可不是送快递的可以解决的。

所以，指望互联网改变一切。

有点天真有点傻。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-03 14:26

@沧海一苇 2017 2017-12-03 14:02:31

我的观点是一线城市的房租会涨，但绝对是在一个合理的各群体可接受的范围内，这个和房价不同，房价以后就是有钱人的游戏，十倍八倍二十倍五十倍都有可能，就看有钱人愿意怎么玩，但是房租不一样，房租才是真正的不可能长在天上的树，不能脱离租房群体的收入水平（顶级地段专供奢侈人群租用的除外）房东要把租金拉高必须要把租房群体的收入也拉高，房租和收入会在一个合理的范围内博弈，以达到各群体都能接受的一种平衡状态

房租合不合理谁说了算呢？

香港、东京、纽约、伦敦、巴黎。

这些国际化大都市。

你觉得哪个城市的房租是合理的？

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-03 20:08

@南京南京 2018 2017-12-03 18:39:39

不太同意这个观点。就未来一线城市的租赁市场走势来看，政府会出台一系列的政策和租赁产品来平抑价格，毕竟北上广深的经济总量贡献主体已经不是房地产。

十三五的新政策导向是通过政府建设大量长租产品，替代商品房供应，进而达到留住人才，保障城市竞争力的目的。

以国企为背景的房地产开发企业会成为这部分供应产品的主要建设者和运营者。这是一线城市房地产发展的长远趋势。

政府提供的出租屋。

会不会比私人提供的出租屋更便宜呢？

这个是要打个问号的。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-04 10:18

@gengzhimang 2017-12-03 23:13:01

虽说这个帖子说的是租房，但根据中国人的习俗，大家肯定还是以买为主吧。毕竟谁也不愿意给房东一辈子打工。租是暂时的，买是长远的。中产到了 40 岁左右，怎么都要买吧？

国家为什么要倡导租售同权？

就是因为一部分人肯定是一辈子也买不起了。

所以国家才出面说，我保证你租房跟买房一样舒服。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-04 11:52

@落小熙 2017-12-04 11:20:24

银行和金融机构大举进剧租赁市场已是事实。如果租赁

要赚钱，那么房价必须居高到普通人买不起的地步否则买房好了租房干嘛呢。成心降房价方法多的是，限制每个家庭只允许拥有一套住宅就像独生子女政策。所以还是倾向于楼主说的，就是政府告诉老百姓房子不是普通人能买得起的，断了这念想吧。租房也可以上学啊钱不够国家还给贷款。看最近批的很多地，都是明确只租不售，商品房的供应确实在减少了。

如果一个家庭只能购买一套房子的话。

那就不会再有出租屋这个词了。

把该市场管的，还给市场。

才是最好的解决之道。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-05 10:33

@蒲正兴 2017-12-05 09:28:27

中国的房租已经涨到让很多人怀疑人生了！

放眼世界。

中国目前的租金水平那真是极低的。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-05 13:38

@蒲正兴 2017-12-05 09:28:27

中国的房租已经涨到让很多人怀疑人生了！

@不炒不热闹 2017-12-05 10:33:07

放眼世界。

中国目前的租金水平那真是极低的。

呵呵。

@hasselt 2017-12-05 13:23:52

租售比会合理的，房租会和纽约、伦敦、巴黎、悉尼、东京同步的，要不了十年，你就会看到的!!!

即使未来，北上深的房租水平接轨纽约东京。

租售比也不会“合理”的。

因为到时候，房价还高人家一截呢。

强求全世界同一个租售比，本身就是件极不合理的事。

不同的国家，经济发展的阶段不同，利率水平不同，投资偏好不同。

凭什么要求大家的租售比相同？

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-05 14:03

@蠡泽东 2017-12-05 13:51:12

高房价毁掉了诗和远方？不，你本来就没有诗和远方。

前段时间，先是有人说“高房价正在透支着北京年轻人的创造力和生活品质”，现在又来了款网红爆文，说什么“曾

经我们有诗和远方，现在我们只想买房”，简直就是睁眼说瞎话！我就问一句：房价低，你们就有创造力，就有诗和远方了？

承认吧！抱怨房价高的这些人，即便是房价低的时候，也不会吟诵诗歌、结伴旅行、开读书会。我跟你赌五毛钱，要是没有房价的压力，你会找一个阳光很好的周末，看剧、吃零食、打游戏、约朋友搓麻将，同时不忘了吐槽一下读书旅行吟诵诗歌的人：看，他又在装逼！

大家都恨透了房价高吗？并不是，事实上许多人感叹房价高的同时，正在享受高房价带来的资产升值和身价暴涨。骂得最认真的，都是 LOSER。不过是拿房价高来作自己懒惰和失败的借口。一切不得意都怨社会的不公。

真正的诗和远方，成本很低。只需要兴趣，热情和坚持。而这些，都不需要付费。读书，修行，追求精神富庶，你没那么做，不是因为房价高，是因为你懒。你压根从来就没有过诗和远方。这个锅，不能让房价背。

你买不起房？不，你只是买不起北上广深好地段的房。

中国的房子整体而言，真的不贵，不贵，不贵！贵的，是一线城市+中心区域。非一线城市，以及一线城市的非中心地段，都不是网上说的天价。

你愿意住在延庆、门头沟吗？你愿意住在奉贤、崇明吗？你愿意回到你那三线或者四线的家乡吗？你分明知道

那里的房子还很便宜，你怎么不回去？那里既能买得起房，也能有诗和远方，如果你有的话。

承认吧！你只愿意住在中国最好最贵的 0.00001%的土地上，你的愿望是住在北上广深的四环内。那你的能力，你的资源，你的本事，是中国 14 亿人口的 TOP0.000001%吗？不是？那你抱怨什么？！你不是老虎，为什么想要在森林当大王？

话虽然难听，但这就是事实。就像单身狗，不是嫁不出去，是嫁不了男神；不是娶不了媳妇，是看不上身边那一水的姿色平平。你哪里是买不起房，你只是买不起最好最贵的房。

你非留在北上广，真的是因为没有退路吗？家乡等着你建设，你怎么不回去？家乡真的没有工作机会？真的没有前途？赌五毛钱，大多数人只不过是觉得北京上海混久了，回家乡感觉是在大城市混不下去，很丢人。而且，回到家乡一看，同学们早就有房有车有娃，你还心理特不平衡。

“留不住的是城市，回不去的是家乡”这分明是胡说，真相是“没能力留在城市，也没脸回家乡”。

说房价高的人，都没房？得了吧，你只是没有中国最好城市最好地段的房。你老家的田园别墅不是房？你父母有一栋七八层的楼，喊你吃饭都要打电话，这些不是房？那些闲置到发霉的房子，不能承载你的诗和远方？

哦对，北上广深有更好的发展机会，有更好的医疗教育资源，有更多的可能性，家乡却没有。“家乡有房，但是我回不去。”

WHAT? 既然北上广有这么好的机会，你抓住了吗？你发展自己了吗？如果你真的有梦想，你正在拼尽全力，你居然有空天天在网上骂政府骂国家？

你要真心怀梦想，求发展求上进，你不会觉得没有房是多么可怕的事情，你的心思都在追求梦想，没空关心房价。如果你有梦想有坚持，加上北上广有机会，你也不用担心永远买不起房，那么多机会，那么多人成功了，不差你一个，着什么急？

中国房价高？国外一百万买豪宅？别瞎扯。

真是受不了那种“看看一百万可以在世界各大城市买到什么房”的帖子。你要是去过美国，去过日本，就知道这些地方的房子一点也不比中国便宜。你不能拿着西城和静安的房子，和美国大郊区东京大乡村比好吗？！美国的纽约曼哈顿芝加哥，东京的千代田涉谷新宿，核心区域一样是十几万二十万一平米，OK？

你为什么非得马上有房？

网上一大群 20 几岁的年轻人，骂政府，骂开发商，骂炒房客，说他们把房价炒的老高，弄得他们买不起。喂，年轻人，你这么年轻，为什么非要急着过标配的人生呢？有房

有车有娃，这也就算了，你急着要北上广好地段的房，国外进口的车，上着最好学区学校的娃。搞不定，就骂政府骂国家骂富人。哎！你就不能放下键盘，先好好努力再说吗？我们还年轻，租一下房子吃一下苦，不会死的！真的，你看我30了还没买房，我还活着。

我租的房子在东京杉并区，住了不少有钱人，但是房主年纪大多比较大而且还在还贷款。年轻人婚后很多也和父母一起住，直到有能力买房。由于日本的房子是由长子继承的，长子和父母住，长子以外的人，婚后要去外面租房，一般也是租个十年八载才拥有属于自己的房子。

东京的平均购房年龄是35岁，还贷款要还到退休。这是个成熟的、经历了房地产泡沫破裂的城市，这里的房子没有人炒作，但是一样很贵，这里的人也没有骂政府骂开发商，也没有急着毕业就买房。年轻人20几岁就急着买房，野心真大。

说了这么多，我也不过是个在北上广没有房的键盘侠。但是我至少清楚，高房价不会毁掉我的诗和远方，也不会透支我的创造力。能让我毁掉的，一定是我自己。不上进，不努力，既没本事搞定中国最好的房，也没能耐接受自己能力有限的事实，成天网上自怜自艾，以一个弱者的姿态去抱怨社会，绑架政府，企图打嘴仗让房价下跌。

要是过个五年十年，你依然买不起中国最好最贵的房，

也依然没法接受自己呆在中国最贵区域以外的地段或者城市的话，那也别抱怨房价高，毕竟，你不但能力不行，心态还不好。

不如换个思路，好好奋斗长点本事；或者静下心来，追求诗和远方吧！也许那时候，你会突然发现，你不但守住了你的诗和远方，你也在合适的时候，自然而然的有了你想要的房。

最后，祝你早日实现梦想，找到诗和远方

1 北京的房哪里贵了

过去一段日子，北京房价暴涨引发朋友圈水深火热。

从清华硕士买不起北京的学区房，到北上广深正在扼杀年轻人的创造力，再升华到阶层上升通道的锁闭。

隔着屏幕都能感受火烧火燎的苦大仇深，这日子没法过了。

没几天最强限购令出台，一轮悲天悯人总算收声。想买的忽然买不了了，买得起的忽然买不起了。

贫富差距阶层差距瞬间被弱化，毕竟不患寡而患不均才是普遍人性，穹顶之下同呼吸共命运的幻觉就此升起。

那些哭着喊着买不起的人，这下开心了吧，解恨了吧，睡得着了把。

而在可预见的未来，今天因为政策被阻隔的这波人，一旦政策解禁（地球人都知道一定会解的）他们会立刻下手，

新一轮报复性的上涨会开启，还可能是暴涨。

十年来每一次限购不都这样吗？历史规律从来没有意外。

而昨天抱怨买不起的人，彼时除了怀揣今天的同款怨念，买不起还是买不起。

北京的房价真的贵吗？

全世界发达城市的房价都很贵呢，香港的房价是北京 2 倍。

大家都爱动不动说美国一百万人民币可以买到有天有地的大 HOUSE，请不要用北京三环房价和美国鸟不拉屎的乡下相比好吗，一百万在中国的乡下也完全够修 5 层豪华别墅还是奢华欧洲风，挨着田间大地开花结果傍晚有蜻蜓飞过。

摸摸良心你愿意去住吗？

纽约中央公园附近房价 25 万一平起，北京同级地段的数字差的有多远呢？

2 北京的房你买不起才正常

北京的房价和城市级别是否匹配你并不关心，你抱怨因为它和你的收入不匹配。

可是你凭什么觉得北京的房价该匹配你的收入？清北毕业又怎样。

现代社会的排序从来不取决于学历这个单一权重。你的收入是永远是和你为社会创造的价值不可替代性成正比。

机长的收入就是比生产波音零件的流水线基层工人高十倍，宇航员的收入就是比机长的收入再高十倍。

即使在教育这样高尚的行业里这个“势利”逻辑依然成立，一个普通小学老师工资几千块，不是她创造的价值低而是她的可被取代性很高，特级教师的工资就会翻倍，博导的收入会再翻几倍。

在每个领域里都是越向顶端人越少，越稀有则越贵。

而越向顶端，抵达的路径就越艰辛越残酷，需要流更多汗更多血，需要支付普通人难以想象的成本。

这是一个非常公平的利益分配模型，每一个没有二代背景的北漂都应该感恩北京的运行逻辑是尊重这个模型的，因此你才有改写命运的机会。

这项规则在中国的小城市则是不成立的，你懂的。

付出总能换来等量的货值，北京从来没有怀才不遇的人。

你愿意待在北京不就是基于这个游戏规则吗？不然难道是因为特别喜欢吃豆汁儿？怎么房价一涨你就不认账了？

3 你年轻的时候可没想过要岁月静好

知道你现在一看到“30岁那年我卖了北京的房带全家去大理定居”这样的文章就特澎湃。

苍山下的风，洱海上的星斗，喝茶晒太阳钻研一门无用的手艺，没有 KPI，这特么才是人生啊。

玩命挤地铁每天花 3 小时在上班路上你是不是傻。

别骗自己了。大理再好。大理的自由是你想要的那种自由吗。想要早去了来北京干吗。

最初你揣着滚烫的欲望选择北京，你不在乎雾霾不在乎拥挤，那时你坚定要在这个城市博一个位置给自己。

你想要世俗的名利，想要食物链高处拥有一切之后的自由。

你明明还一无所有做梦都想要有钱想要买房。怎么忽然就向往岁月静好了。

催眠真的有用吗。

人只有在面对自己内心的时候，是不需要演技的。

北京年薪百万的职位不够多吗，五百强高管的工作机会不够多吗。你说那些毕竟只是极少数，大多数人的收入都追不上房价啊。

你那么想做“大多数”干嘛来北京啊，北京作为一个国家最牛逼的中心凭什么要用房价去讨好“大多数”啊，你对它贡献了什么了不得的价值啊。

非要从利益上讲，它只要伺候好精英阶层，建足够多的国际学校高档私立医院高级酒店餐厅，让他们住的舒服花钱花的舒服才能扑心扑命的贡献能力和价值最终才能转化成漂亮的 GDP。

记住，北京之所以是北京，不是因为芸芸众生中的你，

而是那些高学历高智商还特么用生命在工作在赚钱在推动人类进步的精英。想要北京在乎你，凭什么？

4 为什么你总是生不逢时

你说你生不逢时，可是你忽略的是，无论是北京 10 年前的五千还是 5 年前的两万的房价，放在当时的收入水平上，都不是轻松的。

这些你眼中的“投机者”，他们写 PPT 到凌晨 4 点第二天准时开会为常态的时候，你在熬夜打魔兽筹划怎么不花钱用鼠标就能泡到游戏里的小妹妹。

他们一年读 100 本书做了 5 大本笔记的时候，你在追国产连续剧后来迷上了跑马拉松宗教还觉得自己很酷有信仰傲视朋友圈。

你偶尔加个班要吐槽“无良老板”几小时，你为领导的“监视”准备了从八卦一键切换工作屏的软件。

你终于买了一本最近很热逼格很高的《人类简史》翻开一页拍照发朋友圈然后就此合上反正看不懂也根本没欲望去看懂。

于是你的上铺刚刚拿到了 B 轮千万融资，你还在幽怨早上起不来床。

于是你冷眼旁观又百爪挠心的错过了四环，错过了亦庄和通州，然后连燕郊也买不起了。活该。

政策红利和人口红利作为杠杆，的确是成倍的放大了个

人的价值，有产者更富有，贫穷者更贫穷。

而重点是，杠杆起效的前提是你得先具备原始价值，你自己是个鸭蛋送你 100 的倍杠杆结果还是零啊。

5 可以买不起，但不要耍赖

北京的房价够贵才配得上人类的野心和欲望。

你为什么留在北京？空气那么脏地铁那么挤东西那么难吃停车一小时 20 块。

是因为它的 GDP 容量够大。因为它提供了中国最高的创投项目成功率，排第二位的上海比它低一倍。

这里集中了中国最庞大最优质的财富元素，最牛逼的团队和最牛逼的人。北京是野心家的乐园，梦想家的乐土。

它为你预设了一个没有有限高的天花板，呈现了通向顶端的路途上所需要的天量资源。

只是，你有没有本事走这条路是你的事，你有没有能力去获得、配置这些资源是你的事。

北京的一切都摆在那里，堂堂正正。有的人披星戴月穿过荆棘去争取，而你在等待被好运砸中。

北京没有义务为任何人提供岁月静好。

记住，是你选择了北京。北京不欠你的。

别再说房价太高城市扼杀创造力这么幼稚的话了，所有历史和事实都刚好相反，一个城市和创造力相关的文化、科技领域的繁茂程度，从来都和经济的发达程度成正比。

为什么北京的文创产业量值中国第一，那些上了创业板的有趣的互联网公司为什么就没有一家诞生在在房价 4000 块的铁岭呢？

文艺复兴最初也是萌芽在高冷的弗洛伦撒和米兰，而不是平静温暖的欧洲小镇。先有经济的极大繁荣才会催生思想、创造力的蓬勃生长。

不是北京的房价扼杀了创造力，是你本来就没有啥创造力。

明明是你自己没本事还要怪它对你不温柔，这个是无赖逻辑。

6 精英对自己的残忍你能忍吗

精英阶层的生活是很可怕的。

每天睡 5 个小时是常态，一天飞 2 个城市飞机上还要工作。半夜回家保姆都睡了自己在煮一碗方便面。

他们起的比你早睡的比你晚吃的比你少，抛开出身学历智商基因，他们的努力程度是令人发指的是反人类的。

他们舍得的是你在陌陌上乱勾搭的时间，舍得的是你花在逛淘宝上买爆款的精力。

他们确定了梦想就舍得拿命来博，他们没你那么惜命。

他们为了获取和维持体面的人生所舍得付出的一切代价，你都舍不得。

所以他们轻松买得起北京金融街的房子而你在担心明年

房东涨房租。

这无关高下，这是每个人为自己选择的人生，这是求仁得仁。可是，你有什么资格觉得房价贵啊。

如果北京的房连你都能随随便便买的起，那才是对他们最大的不公平。

7 有退路不要，因为你对北京还有需求

北京房价那么贵，可你有退路的对不对。是谁逼你留下了？

你可以回到家乡的小城，三环一个洗手间的钱可以买一套长脸的大房子还送 20 平米花园，你可以不必承担阶层的焦虑无奈，你可以轻松兑现你今天口口声声指望北京应该给予你的所有关于舒适感。

你说你以为我不想走啊，走的了吗？你说你早已经习惯了满大街 24 小时便利店，习惯了京东一小时到家，习惯了进电梯都排队，习惯了大家都说普通话。

你又说你已经不能适应老家没有星巴克，不能接受大街上有人随地吐痰丢垃圾，不能忍受喝到吐血的酒桌文化，还有开个房都怕见熟人的零隐私人脉。

等等，你怎么什么都想要啊。

你既想要超级城市的便利和秩序，又想要小城市的平静和轻盈。你既要全额满足欲望，又要最低成本介入。

哪有这么好的事啊。人类世界的哪样东西是没有标价

的？

你想要省力安稳不操心，就得付出一眼望到头的人生。

你渴望万丈红尘的精彩，就得付出动荡不安和十倍的血汗。

北京房价贵吗？

漫天的霓虹是很贵的，海量的机遇是很贵的，那些中国最顶级的展览和音乐会是很贵的。

那些小中城市根本无法承载的品位和生活方式是很贵的。你的下一代的成长背景是很贵的，清华低几十分的分数线是很贵的。

8 只有婴儿靠哭能被满足，成年人要靠自己拿

北京不是房价贵是北京本来就很贵，那些表面上免费的一切最终通过房价来让你买单而已。

北京的房价不是房子的价格，是你享用这座城市需要付出的成本。

买房从来不是刚需。高晓松金星罗永浩都不买房都活的特好。前提是，他们都买得起。

买不起也不是问题，只是你是否有足够强大的内心去支付这背后的不安全感。

如果你已经选择了加入这游戏，就不要叽歪，请像一个成年人一样尊重它的游戏规则。

你该庆幸北京房价那么高，毕竟这种层面的“得不到买

不起”可以那么理直气壮。

可是在北京，你买不起的真的只有房吗？

你一贫如洗的努力加上满满的抱怨，去对付一贫如洗的生活；你跟不上的何止是房价的节奏，你跟不上的是北京的节奏；你怨政府怨社会，抱怨自己没有被城市温柔对待。

不是抱怨没有用，是你的抱怨没有用。

只有精英阶层开始抱怨威胁要离开的时候。北京才会紧张。

比穷可怕一万倍的，是在穷人的逻辑里寻找快慰。

一个明码标价该用生命去 ALL IN 的城市，如果你眼馋它的荣耀就请付出配得上它的努力。

最后想放一句鸡汤，沸腾的很过分，但我很喜欢：

命运鄙视地把畏首畏尾的人拒之门外。命运，这世上的另一位神，只愿意用热烈的双臂把勇敢者高高举起，送上英雄们的天堂。

——茨威格

弦哥点评：目前房价是越来越贵了，也许有的人终其一生也不能在喜欢的城市买一套房，但是，不要忘了，自己当时为什么选择这座城市。只有婴儿靠哭就能被满足需求，成年人都是要靠自己拿的！加油吧，少年！

张弦，合肥独立评论员。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-05 14:08

@不炒不热闹 2017-12-05 14:03:21

@蝨泽东 2017-12-05 13:51:12

高房价毁掉了诗和远方？不，你本来就没有诗和远方。

前段时间，先是有人说“高房价正在透支着北京年轻人的创造力和生活品质”，现在又来了款网红爆文，说什么“曾经我们有诗和远方，现在我们只想买房”，简直就是睁眼说瞎话！我就问一句：房价低，你们就有创造力，就有诗和远方了？

承认吧！抱怨房价高的这些人，即便是房价低的时候，也不会吟诵诗歌、结伴旅行、开读书会。我.....

@蝨泽东 2017-12-05 14:05:07

小弟，你哥没时间跟你读诗
忙赚钱呢

忙着讨钱吧？

第一次见有人把乞讨说得这么清新脱俗。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-05 14:26

@gengzhimang 2017-12-04 19:39:46

我就怎么都不理解这个租房贷款。这意思是，一个人挣10000，本来只能租3000或4000的房，剩下的是生活费。

但政府说，你贷款吧，你可以租 8000 的，将来还。这问题是总是借钱还房租不是个事啊。这事全世界也没听说过啊！怎么看也行不通啊，傻啊。

@天道酬秦 TDCQ 2017-12-05 14:19:08

不是房租涨起来需要贷款，而是租赁是长期的，比如一签十年，普通人一下拿出十年房租困难，所以搞贷款。

一次拿出十年的房租，应该够个首付了吧。

那不如就买房了，还租什么呢？

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-05 14:32

@gengzhimang 2017-12-04 19:39:46

我就怎么都不理解这个租房贷款。这意思是，一个人挣 10000，本来只能租 3000 或 4000 的房，剩下的是生活费。但政府说，你贷款吧，你可以租 8000 的，将来还。这问题是总是借钱还房租不是个事啊。这事全世界也没听说过啊！怎么看也行不通啊，傻啊。

@天道酬秦 TDCQ 2017-12-05 14:19:08

不是房租涨起来需要贷款，而是租赁是长期的，比如一签十年，普通人一下拿出十年房租困难，所以搞贷款。

@不炒不热闹 2017-12-05 14:26:13

一次拿出十年的房租，应该够个首付了吧。

那不如就买房了，还租什么呢？

@蝨泽东 2017-12-05 14:28:53

小贱，少来跟人在这里讲成功学了

你见到马云来天涯混过吗？你真装 13 装大了

一番好意。

你不领情就算了。

祝你早日成功！

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-06 13:25

@JUSHI2017 2017-11-29 23:19:54

明年就该怀疑了，现在北京连自如那种 3000+的单间都不合格，空军已穷途末路！最后只有那种餐饮，保安那种包食宿的工作才能留下来

@不炒不热闹 2017-11-30 00:01:25

北京的房租不到香港的四分之一。

这样你也嫌高？

呵呵。

@风中的翅膀 2009 2017-12-06 12:05:46

我很纳闷一个问题，请原谅我的无知。你咋不跟非洲比房租呢？

如果中国的 GDP 正在向非洲靠拢。

那当然应该跟非洲比比房租。

如果中国的 GDP 正在向发达国家靠拢。

那自然要跟发达国家比比房租。

这个道理你还不明白？

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-06 13:35

@悠悠行与者 2017-12-06 13:29:29

中国的房租低吗？房租本质是个交易，你情我愿的买卖，受制于供给、需求当然还有货币因素及行政行为。现阶段，这个租金就是市场综合各个因素后形成的交易价格，不能老是和国外三分之一，二分之一房租收入比来比较，毕竟我们的诸多生活、保障要素比不得别人。现阶段市场形成了这个租金，那么他就是合理的，谈不上高与低之说。

大家觉得房租低说明了目前房子供给充足，当然也包括偏远地区大量的城郊房，而且随着他们推出长.....

首先要明白一个基本道理。

就是 M2 的增速，一定要高于 GDP 的增速。

就算未来十年中国的 GDP 增速稳定在 6.9%。

那么 M2 未来十年的增速都将在 10%左右。

这已经是很惊人的速度了。

所以，在中国的 GDP 增速降低到 3%之前。

不要指望货币贬值的速度会有实质性的放慢。

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-06 20:48

@pk33992016 2017-12-06 15:09:30

嗯，终于不谈买房了，好事。多军和空军战斗结束。

买房已经真正成为少数人的事了。

当然，是在一线城市。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-06 23:00

@悠悠行与者 2017-12-06 13:29:29

中国的房租低吗？房租本质是个交易，你情我愿的买卖，受制于供给、需求当然还有货币因素及行政行为。现阶段，这个租金就是市场综合各个因素后形成的交易价格，不能老是和国外三分之一，二分之一房租收入比来比较，毕竟我们的诸多生活、保障要素比不得别人。现阶段市场形成了这个租金，那么他就是合理的，谈不上高与低之说。

大家觉得房租低说明了目前房子供给充足，当然也包括偏远地区大量的城郊房，而且随着他们推出长.....

@不炒不热闹 2017-12-06 13:35:56

首先要明白一个基本道理。

就是 M2 的增速，一定要高于 GDP 的增速。

就算未来十年中国的 GDP 增速稳定在 6.9%。

那么 M2 未来十年的增速都将在 10%左右。

这已经是很惊人的速度了。

所以，在中国的 GDP 增速降低到 3%之前。

不要指望货币贬值的速度会有实质性的放慢。

@悠悠行与者 2017-12-06 14:57:19

M2 的增速一般考虑 gdp、cpi 并略微上调以保持温和刺激，gdp 增速如果控制在 6 左右，cpi 控制在 2 左右，留一个点左右的余量，那么未来 M2 也就是 9.5 到 10 的增速，这些新增货币一方面要扶贫、一方面清偿债务，相对于 M2 余额来说，这点增量不算什么，更无法搅动房产（包括租赁市场）的水，毕竟里面沉淀的资金数额太大了，所以，基于通胀而言论房租上涨没有充分的依据

@金币天堂 2017-12-06 16:22:44

说实话，现在是房租涨到你怀疑人生，其实就是清理地段人口。

看看魔都 2018 版的居住证管理细则就懂了。但是大量的人口还是源源不断的涌入。

没办法，大城市机会多，工资高

@悠悠行与者 2017-12-06 19:28:18

现实是上海今年的房租普遍在下跌。未来的最好的结果也不过是滞涨，目前国内天量的 M2 就像是炸药桶，又找不到外泄的口子，资金不停地空转，贫富的差距在科技、资本规模面前不断扩大，你能找到印钞票的理由和支撑吗，短时间肯定没有，如果有的话 M2 的增速也不会连续下跌了，这种情况下，居民收入能保持稳定的购买力，能避免拉美化就是最理想的结果了。谈何大幅增长，谈何拿出大幅增长的钱去交房租。

M2 增速下跌，不过是 GDP 增速下跌的反应罢了。

你想多了。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-07 13:15

@搬个板凳呵呵旁观 2017-12-06 21:02:34

哈哈哈哈哈我就笑笑不敢说话笑而不语

该说不说也不对。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-07 14:17

@麦克小青菜 2017-12-07 14:05:03

数据怎么来的? 包括了那些区域也没有表明.

就杭州来说 41.39/月/平米? 20 平只要 827.8 每月租金? 10 平米的滨江偏远农民房都要 800~1000 一个月了. 还不算水电.

对数据真实性表示怀疑.

这个是城市的均价。

既然是均价，肯定不是最好的地段的价格。

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-09 19:10

@麦克小青菜 2017-12-07 14:05:03

数据怎么来的? 包括了那些区域也没有表明.

就杭州来说 41.39/月/平米? 20 平只要 827.8 每月租金? 10 平米的滨江偏远农民房都要 800~1000 一个月了. 还不算水电.

对数据真实性表示怀疑.

@不炒不热闹 2017-12-07 14:17:45

这个是城市的均价。

既然是均价，肯定不是最好的地段的价格。

@孤独的天蝎 S 2017-12-09 14:03:42

还有楼主说的是一线城市的房租未来大涨，北京上海这边房租均价已经接近 80 元/月/平米了，杭州算哪门子一线城市啊？

刚才看新闻。

北京房价又涨了。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-09 20:59

@goldfield2012 2017-12-09 19:44:23

我上海两套老破小，一套南京西路核心地段（房价差不多 300 万），31 平方，租金 4500 每月；一套 3 号线江杨北路站（房价 150 万），41 平方，租金 1600 每月。嘉兴还有一套（房价 60 万），80 平方，租金只有 700 每月。

三四线城市，房子供应量大，需求小。

租金很难涨起来。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-09 22:03

@落小熙 2017-12-09 21:52:58

“住房租赁业将成为房地产市场发展新引擎。未来 10 年，租赁业将是我国房产市场中增长空间最大的市场。”杨

现领分析说，租金回报率将平稳上升，租售比逐渐趋于合理水平，B2C 模式份额扩大。企业的服务也将更加多元化，全要素运营效率提升，形成“供给—运营—服务”产业链。（经济日报·中国经济网记者 熊 丽）

划重点：“租金回报率将平稳上升，租售比逐渐趋于合理水平。”

估计楼主说的 5-10 年都.....

未来的一线城市，租售比能到 600 倍就很好了。

所谓的 200 倍的“合理”租售比恐怕是永远看不到的。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-09 22:10

@沧海一苇 2017 2017-12-09 22:00:11

楼主还真是执着，其实没必要争论这么多，需求决定一切。一线城市某些核心地段无论房租房价都有可能涨到大家看不懂，这是因为有市场需求，有钱人就是要买贵的租贵的才体现自己的价值，跟公租房长租房并没有并没有半毛钱关系。除此之外，房租涨不涨涨多少完全取决于市场的接受程度，收入高房租也会高，收入低房租也会低，很简单的道理，没什么好争论的。至于公租房会提升房价就别想多了，公租房推出本来就是为了解决低收入买不.....

我一向是信奉自由市场经济的。

任何的行政干预，都只会降低市场的资源分配效率，扭曲市场的真实供需关系。

所以，如果有一天。

政府只专注做好自己应该做的保障工作，建好公租房，廉价房。

取消一切限购限贷限售政策。

降低二手房交易的税费。

那才是万民之幸。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-10 10:54

@宇宙第一穷人 2017-12-10 08:41:21

如果房租可以无视市场上升，那么资本就会大量做租房市场。然后市场供应暴增。房东永远是按照市场上限出租的而不是下限，楼主的分析忽略了平均工资是不算非公有制单位的职工收入而并非多数人的收入。

房租涨价不是无视市场的结果。

恰好相反，是市场运行的规律。

如果你觉得房租房价的上涨不符合市场规律。

那只有一个原因。

就是市场规律，你没看懂！

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-10 11:32

@婚前是处男 2017-12-10 11:30:36

1. 市场永远是对的
2. 如果有问题请参考第一条

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

如果中国人都能明白这点。

那就是中国之幸了。

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-10 20:27

@追寻远方和诗 2017-12-10 19:01:39

楼主这个预测有点给力的, 怀疑人生的租金到底是怎么样的一个价格? 楼主具体来说说看

比如香港的租金水平。

每平米月租 350 港币。

一套 80 平米的房子, 月租达到 28000 港币 (合人民币约 24000 元)。

就达到我所说的怀疑人生的标准了。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-10 20:32

@AmyS8Z 2017-12-10 17:51:15

除非大部分都买不起, 不然怎么会租 ?

广州上车盘, 一百万有一套。估计广州租房的生意应该

不太好做

现在的一线城市，应该是大部分只拿死工资的都买不起了吧？

所以国家才要出台租售同权，以租代售一系列政策啊。

就算是沦落到二线城市的广州。

现在均价也在 3 万左右。

一套 60 平的小房子，也要 180 万了。

哪里还有 100 万的上车盘？

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-11 09:40

@老呼呼呼 2017-12-10 23:38:08

已经开始怀疑人生了，不是有报道说北京的开发商自持的出租房需一次性交 180 万才能入住么！这与市场行情押一付三即可入住相比简直是震撼。

企业为什么要这么做，因为人家要挣钱，如果企业自持的出租房像市场出租那样玩，那就是做慈善，还不如炸掉。

政府的公租房要搞起来也不容易，投入大，回收慢，管理运营麻烦，亏本买卖（你看公交地铁不也得涨价么，老亏本肯定受不了。），我是不信政府愿意当冤大头，而且公租房.....

如果开发商自持的出租房需要一次性交 180 万才可以入

住。

那估计就是走韩国模式了。

交一笔数额庞大的押金。

但是就不用交房租了。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-12-11 09:48

@落小熙 2017-12-11 09:43:45

疑惑的是公租房投用，租赁贷启动，银行利率会不会降低

银行利率从长期趋势来看肯定是下行的。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-12-11 12:28

@沧海一苇 2017 2017-12-11 11:18:18

提高市场租金水平。

让企业自持的出租屋有利可图。

就是政府下一步该干的工作了。

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-12-11 13:55

@沧海一苇 2017 2017-12-11 13:39:12

现在房企也是没办法，一方面要 zz 正确，一方面要租售转型，即使短期内不赢利，也要不得已而为之，你一个房企长期不拿地不搞开发，还算什么房企？而且并不是每一次

拿地都稳赚不赔的，也有亏本开发的时候，再说这些年的大牛市大房企基本上赚得盆满钵满，短期内拿点钱出来搞搞试点搞搞样板，洒洒水而已。

我相信他们的眼光是放得长远的，绝不是某些人想象的一开发就要大口大口吃肉，也吃不到！1-2%的回报率真象潘11说的没钱.....

所谓的企业自持本来就是不合理的要求。

房地产企业就是盖房子的，卖房子的。

现在以土地为筹码，胁迫开发商搞租赁产业。

是不是有点像回到了计划经济时代，强迫国有企业办学校办食堂办医院？

国有企业办的学校食堂医院，最后不是都一个一个关门了吗？

最终还是要交给市场。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-11 21:00

@书锋忘书 2017-12-11 16:22:34

楼主，二，三线的你怎么认为？

二线城市当然也是有前途的。

毕竟中国人口太多，不可能像日本一样。

把四分之一的国人都装到一个城市里去。

今后一个一线城市 3000 万，然后 30 个二线城市每个 1000 万。

这是最理想的结局了。

二线城市人口达到 1000 万，那就是一个国际化大都市。
呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-12-11 21:27

@蒲正兴 2017-12-11 15:18:21

中国的房租高是因为房价高，但政府是不让降房价的，
所以，几个人租一个小房间，人均 3 平米的情况还会继续下去。

房租跟房价是没有关系的。

房租只跟收入水平有关系。

如果房租跟房价正相关的话。

就不会有租售比这个指标了。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-12-12 10:02

@梦在飞飞 8 2017-12-11 23:25:02

楼主怎么看环一线

投资房产三要素。

地段、地段、还是地段。

一线城市的郊区，升值潜力不如二线城市的中心城区。

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-12 11:49

@悠悠行与者 2017-12-11 23:03:52

地基不稳，楼高百尺亦不过危楼。西风渐凉，当杀牛羊，
宴宾客，飧众生，直到天山的雪回归大海，百姓苦。

长安米贵，居之不易。

不如归去。。。。。

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-12 14:26

@华为 SB 2017-12-01 11:32:05

一，中国思想文化特有，二，中国人太多，三，中国面积也很大，四，中国政治不同，五 中国土地是上面的国家领导人所有。六 中国发展贫富差距过大。七是中国就是那些上面少数个人在玩中国 14 亿人口。

@不炒不热闹 2017-12-01 11:44:39

所谓中国特色其实并没有什么特别。

如果你仔细研究过其他国家的发展之路。

就会发现，中国正在经历的。

不过是其他国家早就经历过的。

不要把这个世界想得太复杂。

人性的差异，其实并没有你想象的那么大。

@超级神兽 2017-12-11 16:25:13

这条要加到不炒语录里面去啊。哈哈

这条不算经典啊。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-12 20:05

@风 Ds 2017-12-11 14:03:37

这没关系啊，可以越租越差，比如今年租两房的，明年租一房的，怕啥？

人的住房需求是最容易被压缩的需求。

千呖豪宅是住。

笼屋也是住。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-13 13:42

@杨颖粉丝吃地沟油 2017-12-13 13:20:54

傻空们才不怕，涨房租？呵呵，大不了不租了，直接去睡桥洞，傻空们说：桥洞南北通透，采光好；空气流通，接近大自然，还是天然的江景房，你们住的起么

哎哟，好可怕。

你是要逼着房东去跳楼吗？

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-12-13 21:36

@lalar106 2017-12-13 16:17:44

在韩国租房子,基本上需要交 70%60%房屋价值的抵押金,然后房租到期后全额返还,相当于用利息付租金。估计在我们国家内行不通,大家有 30%房屋款就要想办法买房了

韩国模式确实不太好理解。

租客如果能拿得出 70%的抵押金,为什么不自己买房?

房东收到了 70%的抵押金,岂不是可以马上再买一套再出租出去?

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-12-13 21:46

@qiangguhuang 2017-12-13 21:41:42

mark 一下,貌似房租没涨,有的地区好像还跌了。持续关注中

季节性的租金调整不是我们讨论的范围。

我们讨论的是长期趋势。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-12-15 10:39

@AmyS8Z 2017-12-14 20:55:25

房租跟收入,这个我非常同意。而且条件好的房子,市场会更好。不过,如果房租涨到一定水平,就要逼人买房啦

现在的一线城市。

一个月入 2 万的人，想买房都是比较困难的。

但是一个月入 2 万的人，拿出 6000 块钱来租房还是很轻松的。

当高房价逼着曾经的“高收入”人士也进入租房的大军。

房租的上涨还远吗？

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-16 21:35

@西江 7 号 2017-12-16 15:48:49

房价处于滞涨状态，甚至轻微下跌，准备购房的人就会进入观望，转而租房。有房出租的现在就不要支持房价继续上涨论。

房价会不会上涨。

跟你支不支持毫无关系。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-17 10:47

@西江 7 号 2017-12-16 23:58:38

所以呢，个人意志如果忽视现实，想像下跌或上涨，也不过是个意淫。国家政策就是上帝之手，无论是执行多年的重售轻租，还是今天的租售并举，租字排头。国家的布局，小市民猜中了也没意思。每天吃吃喝喝就很幸福。

有一点不用猜。

就是货币贬值的趋势是一定的。

如果不做好对冲通胀的准备，资产缩水是必然的。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-17 10:57

@蒲正兴 2017-12-17 10:51:05

中国的房价已经涨得太离谱了，政府还嫌没涨够吗？

巧妇难为无米之炊。

政府不是神仙，不能凭空给你变出房子来。

我相信政府是希望每个人都可以买的起房子的。

不过经济规律摆在这里，政府也要遵守。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-17 11:14

@蒲正兴 2017-12-17 10:51:05

中国的房价已经涨得太离谱了，政府还嫌没涨够吗？

世界曾经有二十多个社会主义国家吧？

你以为那些政府都不希望老百姓生活过得更好吗？、

肯定不是！

在经济规律面前。

政府，也不是万能的。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-12-18 11:09

@qiangguhuang 2017-12-17 15:10:39

那为啥消息一天到晚说米帝加息美元升值呢?

美元加息会对人民币汇率以及人民币资产有冲击。

不过影响不会太大。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-12-18 20:49

@蒲正兴 2017-12-17 10:51:05

中国的房价已经涨得太离谱了，政府还嫌没涨够吗?

@不炒不热闹 2017-12-17 11:14:03

世界曾经有二十多个社会主义国家吧?

你以为那些政府都不希望老百姓生活过得更好吗? 、

肯定不是!

在经济规律面前。

政府，也不是万能的。

@jianyi2008 2017-12-18 19:59:15

天天叫嚣着政府不会让房价跌的傻多居然说出政府也不是万能的话来，不容易啊。

政府不会让房价跌是真的。

因为房价跌对经济冲击很大，对金融安全也是极大的威胁。

所以政府最希望看到的就是房价稳步上涨，不会暴涨也不要暴跌。

政府不是万能的也是真的。

市场的力量要大于行政干预的力量。

如果你的思维模式不那么偏激的话。

你会离真相更近一点。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-18 20:52

@有话没法好好说 2017-12-18 20:09:07

房租上涨会有天花板的，否则大城市哪来便宜劳动力？

出租给高端人士的高端房子不好说

据说，日本就有高端商务人士租房子，高端房子，不断变换，总租新房子

为什么大城市一定要有便宜劳动力呢？

凡是需要人工服务的行业都会越来越贵。

这不仅是中国的趋势。

更是世界的趋势。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-18 20:54

@有话没法好好说 2017-12-18 20:09:07

房租上涨会有天花板的，否则大城市哪来便宜劳动力？

出租给高端人士的高端房子不好说

据说，日本就有高端商务人士租房子，高端房子，不断变换，总租新房子

香港的一个洗碗工月入 2 万。

香港人不是一样生活得好端端的。

最多就是餐饮行业收费高一点罢了。

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-19 10:25

@zabc64313 2017-12-18 21:53:25

楼主错了，西城白云路附近已经 100 元/m²了。

100 元/平米还不至于怀疑人生。

等到 300 元/平米再说吧。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-19 10:27

@jianyi2008 2017-12-19 05:01:44

在经济规律面前，世界上曾经的 20 多个社会主义国家都没能剩下几个你都知道。你居然还敢说政府有能力不让房价跌，你还真是越来越搞笑了。前两天拿大空头，空军完胜的例子来教育我的大傻多，你还真是太可爱了。

也许你现在还不懂。

但是总有一天你会懂的。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-19 10:28

@jianyi2008 2017-12-19 05:04:41

高房价毁掉了诗和远方？不，你本来就没有诗和远方。

前段时间，先是有人说“高房价正在透支着北京年轻人的创造力和生活品质”，现在又来了款网红爆文，说什么“曾经我们有诗和远方，现在我们只想买房”，简直就是睁眼说瞎话！我就问一句：房价低，你们就有创造力，就有诗和远方了？

承认吧！抱怨房价高的这些人，即便是房价低的时候，也不会吟诵诗歌、结伴旅行、开读书会。我跟你赌五毛钱，要是没有房价的压力，你会找一个阳光很好的周末，看剧、吃零食、打游戏、约朋友搓麻将，同时不忘了吐槽一下读书旅行吟诵诗歌的人：看，他又在装逼！

大家都恨透了房价高吗？并不是，事实上许多人感叹房价高的同时，正在享受高房价带来的资产升值和身价暴涨。骂得最认真的，都是 LOSER。不过是拿房价高来作自己懒惰和失败的借口。一切不得意都怨社会的不公。

真正的诗和远方，成本很低。只需要兴趣，热情和坚持。而这些，都不需要付费。读书，修行，追求精神富庶，你没那么做，不是因为房价高，是因为你懒。你压根从来就没有

过诗和远方。这个锅，不能让房价背。

你买不起房？不，你只是买不起北上广深好地段的房。

中国的房子整体而言，真的不贵，不贵，不贵！贵的，是一线城市+中心区域。非一线城市，以及一线城市的非中心地段，都不是网上说的天价。

你愿意住在延庆、门头沟吗？你愿意住在奉贤、崇明吗？你愿意回到你那三线或者四线的家乡吗？你分明知道那里的房子还很便宜，你怎么不回去？那里既能买得起房，也能有诗和远方，如果你有的话。

承认吧！你只愿意住在中国最好最贵的 0.00001%的土地上，你的愿望是住在北上广深的四环内。那你的能力，你的资源，你的本事，是中国 14 亿人口的 TOP0.000001%吗？不是？那你抱怨什么？！你不是老虎，为什么想要在森林当大王？

话虽然难听，但这就是事实。就像单身狗，不是嫁不出去，是嫁不了男神；不是娶不了媳妇，是看不上身边那一水的姿色平平。你哪里是买不起房，你只是买不起最好最贵的房。

你非留在北上广，真的是因为没有退路吗？家乡等着你建设，你怎么不回去？家乡真的没有工作机会？真的没有前途？赌五毛钱，大多数人只不过是觉得北京上海混久了，回家乡感觉是在大城市混不下去，很丢人。而且，回到家乡一

看，同学们早就有房有车有娃，你还心理特不平衡。

“留不住的是城市，回不去的是家乡”这分明是胡说，真相是“没能力留在城市，也没脸回家乡”。

说房价高的人，都没房？得了吧，你只是没有中国最好城市最好地段的房。你老家的田园别墅不是房？你父母有一栋七八层的楼，喊你吃饭都要打电话，这些不是房？那些闲置到发霉的房子，不能承载你的诗和远方？

哦对，北上广深有更好的发展机会，有更好的医疗教育资源，有更多的可能性，家乡却没有。“家乡有房，但是我回不去。”

WHAT？既然北上广有这么好的机会，你抓住了吗？你发展自己了吗？如果你真的有梦想，你正在拼尽全力，你居然有空天天在网上骂政府骂国家？

你要真心怀梦想，求发展求上进，你不会觉得没有房是多么可怕的事情，你的心思都在追求梦想，没空关心房价。如果你有梦想有坚持，加上北上广有机会，你也不用担心永远买不起房，那么多机会，那么多人成功了，不差你一个，着什么急？

中国房价高？国外一百万买豪宅？别瞎扯。

真是受不了那种“看看一百万可以在世界各大城市买到什么房”的帖子。你要是去过美国，去过日本，就知道这些地方的房子一点也不比中国便宜。你不能拿着西城和静安的

房子，和美国大郊区东京大乡村比好吗？！美国的纽约曼哈顿芝加哥，东京的千代田涉谷新宿，核心区域一样是十几万二十万一平米，OK？

你为什么非得马上有房？

网上一大群 20 几岁的年轻人，骂政府，骂开发商，骂炒房客，说他们把房价炒的老高，弄得他们买不起。喂，年轻人，你这么年轻，为什么非要急着过标配的人生呢？有房有车有娃，这也就是了，你急着要北上广好地段的房，国外进口的车，上着最好学区学校的娃。搞不定，就骂政府骂国家骂富人。哎！你就不能放下键盘，先好好努力再说吗？我们还年轻，租一下房子吃一下苦，不会死的！真的，你看我 30 了还没买房，我还活着。

我租的房子在东京杉并区，住了不少有钱人，但是房主年纪大多比较大而且还在还贷款。年轻人婚后很多也和父母一起住，直到有能力买房。由于日本的房子是由长子继承的，长子和父母住，长子以外的人，婚后要去外面租房，一般也是租个十年八载才拥有属于自己的房子。

东京的平均购房年龄是 35 岁，还贷款要还到退休。这是个成熟的、经历了房地产泡沫破裂的城市，这里的房子没有人炒作，但是一样很贵，这里的人也没有骂政府骂开发商，也没有急着毕业就买房。年轻人 20 几岁就急着买房，野心真大。

说了这么多，我也不过是个在北上广没有房的键盘侠。但是我至少清楚，高房价不会毁掉我的诗和远方，也不会透支我的创造力。能让我毁掉的，一定是我自己。不上进，不努力，既没本事搞定中国最好的房，也没能耐接受自己能力有限的事实，成天网上自怜自艾，以一个弱者的姿态去抱怨社会，绑架政府，企图打嘴仗让房价下跌。

要是过个五年十年，你依然买不起中国最好最贵的房，也依然没法接受自己呆在中国最贵区域以外的地段或者城市的话，那也别抱怨房价高，毕竟，你不但能力不行，心态还不好。

不如换个思路，好好奋斗长点本事；或者静下心来，追求诗和远方吧！也许那时候，你会突然发现，你不但守住了你的诗和远方，你也在合适的时候，自然而然的有了你想要的房。

最后，祝你早日实现梦想，找到诗和远方

1 北京的房哪里贵了

过去一段日子，北京房价暴涨引发朋友圈水深火热。

从清华硕士买不起北京的学区房，到北上广深正在扼杀年轻人的创造力，再升华到阶层上升通道的锁闭。

隔着屏幕都能感受火烧火燎的苦大仇深，这日子没法过了。

没几天最强限购令出台，一轮悲天悯人总算收声。想买

的忽然买不了了，买得起的忽然买不起了。

贫富差距阶层差距瞬间被弱化，毕竟不患寡而患不均才是普遍人性，穹顶之下同呼吸共命运的幻觉就此升起。

那些哭着喊着买不起的人，这下开心了吧，解恨了吧，睡得着了把。

而在可预见的未来，今天因为政策被阻隔的这波人，一旦政策解禁（地球人都知道一定会解的）他们会立刻下手，新一轮报复性的上涨会开启，还可能是暴涨。

十年来每一次限购不都这样吗？历史规律从来没有意外。

而昨天抱怨买不起的人，彼时除了怀揣今天的同款怨念，买不起还是买不起。

北京的房价真的贵吗？

全世界发达城市的房价都很贵呢，香港的房价是北京 2 倍。

大家都爱动不动说美国一百万人民币可以买到有天有地的大 HOUSE，请不要用北京三环房价和美国鸟不拉屎的乡下相比好吗，一百万在中国的乡下也完全够修 5 层豪华别墅还是奢华欧洲风，挨着田间大地开花结果傍晚有蜻蜓飞过。

摸摸良心你愿意去住吗？

纽约中央公园附近房价 25 万一平起，北京同级地段的数字差的有多远呢？

2 北京的房你买不起才正常

北京的房价和城市级别是否匹配你并不关心，你抱怨因为它和你的收入不匹配。

可是你凭什么觉得北京的房价该匹配你的收入？清北毕业又怎样。

现代社会的排序从来不取决于学历这个单一权重。你的收入是永远是和你为社会创造的价值不可替代性成正比。

机长的收入就是比生产波音零件的流水线基层工人高十倍，宇航员的收入就是比机长的收入再高十倍。

即使在教育这样高尚的行业里这个“势利”逻辑依然成立，一个普通小学老师工资几千块，不是她创造的价值低而是她的可被取代性很高，特级教师的工资就会翻倍，博导的收入会再翻几倍。

在每个领域里都是越向顶端人越少，越稀有则越贵。

而越向顶端，抵达的路径就越艰辛越残酷，需要流更多汗更多血，需要支付普通人难以想象的成本。

这是一个非常公平的利益分配模型，每一个没有二代背景的北漂都应该感恩北京的运行逻辑是尊重这个模型的，因此你才有改写命运的机会。

这项规则在中国的小城市则是不成立的，你懂的。

付出总能换来等量的货值，北京从来没有怀才不遇的人。

你愿意待在北京不就是基于这个游戏规则吗？不然难

道是因为特别喜欢吃豆汁儿？怎么房价一涨你就不认账了？

3 你年轻的时候可没想过要岁月静好

知道你现在一看到“30岁那年我卖了北京的房带全家去大理定居”这样的文章就特澎湃。

苍山下的风，洱海上的星斗，喝茶晒太阳钻研一门无用的手艺，没有 KPI，这特么才是人生啊。

玩命挤地铁每天花 3 小时在上班路上你是不是傻。

别骗自己了。大理再好。大理的自由是你想要的那种自由吗。想要早去了来北京干吗。

最初你揣着滚烫的欲望选择北京，你不在乎雾霾不在乎拥挤，那时你坚定要在这个城市博一个位置给自己。

你想要世俗的名利，想要食物链高处拥有一切之后的自由。

你明明还一无所有做梦都想要有钱想要买房。怎么忽然就向往岁月静好了。

催眠真的有用吗。

人只有在面对自己内心的时候，是不需要演技的。

北京年薪百万的职位不够多吗，五百强高管的工作机会不够多吗。你说那些毕竟只是极少数，大多数人的收入都追不上房价啊。

你那么想做“大多数”干嘛来北京啊，北京作为一个国

家最牛逼的中心凭什么要用房价去讨好“大多数”啊，你对它贡献了什么了不得的价值啊。

非要从利益上讲，它只要伺候好精英阶层，建足够多的国际学校高档私立医院高级酒店餐厅，让他们住的舒服花钱花的舒服才能扑心扑命的贡献能力和价值最终才能转化成漂亮的 GDP。

记住，北京之所以是北京，不是因为芸芸众生中的你，而是那些高学历高智商还特么用生命在工作在赚钱在推动人类进步的精英。想要北京在乎你，凭什么？

4 为什么你总是生不逢时

你说你生不逢时，可是你忽略的是，无论是北京 10 年前的五千还是 5 年前的两万的房价，放在当时的收入水平上，都不是轻松的。

这些你眼中的“投机者”，他们写 PPT 到凌晨 4 点第二天准时开会为常态的时候，你在熬夜打魔兽筹划怎么不花钱用鼠标就能泡到游戏里的小妹妹。

他们一年读 100 本书做了 5 大本笔记的时候，你在追国产连续剧后来迷上了跑马拉松宗教还觉得自己很酷有信仰傲视朋友圈。

你偶尔加个班要吐槽“无良老板”几小时，你为领导的“监视”准备了从八卦一键切换工作屏的软件。

你终于买了一本最近很热逼格很高的《人类简史》翻开

一页拍照发朋友圈然后就此合上反正看不懂也根本没欲望去看懂。

于是你的上铺刚刚拿到了 B 轮千万融资，你还在幽怨早上起不来床。

于是你冷眼旁观又百爪挠心的错过了四环，错过了亦庄和通州，然后连燕郊也买不起了。活该。

政策红利和人口红利作为杠杆，的确是成倍的放大了个人的价值，有产者更富有，贫穷者更贫穷。

而重点是，杠杆起效的前提是你得先具备原始价值，你自己是个鸭蛋送你 100 的倍杠杆结果还是零啊。

5 可以买不起，但不要耍赖

北京的房价够贵才配得上人类的野心和欲望。

你为什么留在北京？空气那么脏地铁那么挤东西那么难吃停车一小时 20 块。

是因为它的 GDP 容量够大。因为它提供了中国最高的创投项目成功率，排第二位的上海比它低一倍。

这里集中了中国最庞大最优质的财富元素，最牛逼的团队和最牛逼的人。北京是野心家的乐园，梦想家的乐土。

它为你预设了一个没有有限高的天花板，呈现了通向顶端的路途上所需要的天量资源。

只是，你有没有本事走这条路是你的事，你有没有能力去获得、配置这些资源是你的事。

北京的一切都摆在那里，堂堂正正。有的人披星戴月穿过荆棘去争取，而你在等待被好运砸中。

北京没有义务为任何人提供岁月静好。

记住，是你选择了北京。北京不欠你的。

别再说房价太高城市扼杀创造力这么幼稚的话了，所有历史和事实都刚好相反，一个城市和创造力相关的文化、科技领域的繁茂程度，从来都和经济的发达程度成正比。

为什么北京的文创产业量值中国第一，那些上了创业板的有趣的互联网公司为什么就没有一家诞生在在房价 4000 块的铁岭呢？

文艺复兴最初也是萌芽在高冷的弗洛伦撒和米兰，而不是平静温暖的欧洲小镇。先有经济的极大繁荣才会催生思想、创造力的蓬勃生长。

不是北京的房价扼杀了创造力，是你本来就没有啥创造力。

明明是你自己没本事还要怪它对你不温柔，这个是无赖逻辑。

6 精英对自己的残忍你能忍吗

精英阶层的生活是很可怕的。

每天睡 5 个小时是常态，一天飞 2 个城市飞机上还要工作。半夜回家保姆都睡了自己在煮一碗方便面。

他们起的比你早睡的比你晚吃的比你少，抛开出身学历

智商基因，他们的努力程度是令人发指的是反人类的。

他们舍得的是你在陌陌上乱勾搭的时间，舍得的是你花在逛淘宝上买爆款的精力。

他们确定了梦想就舍得拿命来博，他们没你那么惜命。

他们为了获取和维持体面的人生所舍得付出的一切代价，你都舍不得。

所以他们轻松买得起北京金融街的房而你在担心明年房东涨房租。

这无关高下，这是每个人为自己选择的人生，这是求仁得仁。可是，你有什么资格觉得房价贵啊。

如果北京的房连你都能随随便便买的起，那才是对他们最大的不公平。

7 有退路不要，因为你对北京还有需求

北京房价那么贵，可你有退路的对不对。是谁逼你留下了？

你可以回到家乡的小城，三环一个洗手间的钱可以买一套长脸的大房子还送 20 平米花园，你可以不必承担阶层的焦虑无奈，你可以轻松兑现你今天口口声声指望北京应该给予你的所有关于舒适感。

你说你以为我不想走啊，走的了吗？你说你早已经习惯了满大街 24 小时便利店，习惯了京东一小时到家，习惯了进电梯都排队，习惯了大家都说普通话。

你又说你已经不能适应老家没有星巴克，不能接受大街上有人随地吐痰丢垃圾，不能忍受喝到吐血的酒桌文化，还有开个房都怕见熟人的零隐私人脉。

等等，你怎么什么都想要啊。

你既想要超级城市的便利和秩序，又想要小城市的平静和轻盈。你既要全额满足欲望，又要最低成本介入。

哪有这么好的事啊。人类世界的哪样东西是没有标价的？

你想要省力安稳不操心，就得付出一眼望到头的人生。

你渴望万丈红尘的精彩，就得付出动荡不安和十倍的血汗。

北京房价贵吗？

漫天的霓虹是很贵的，海量的机遇是很贵的，那些中国最顶级的展览和音乐会是很贵的。

那些小中城市根本无法承载的品位和生活方式是很贵的。你的下一代的成长背景是很贵的，清华低几十分的分数线是很贵的。

8 只有婴儿靠哭能被满足，成年人要靠自己拿

北京不是房价贵是北京本来就很贵，那些表面上免费的一切最终通过房价来让你买单而已。

北京的房价不是房子的价格，是你享用这座城市需要付出的成本。

买房从来不是刚需。高晓松金星罗永浩都不买房都活的特好。前提是，他们都买得起。

买不起也不是问题，只是你是否有足够强大的内心去支付这背后的不安全感。

如果你已经选择了加入这游戏，就不要叽歪，请像一个成年人一样尊重它的游戏规则。

你该庆幸北京房价那么高，毕竟这种层面的“得不到买不起”可以那么理直气壮。

可是在北京，你买不起的真的只有房吗？

你一贫如洗的努力加上满满的抱怨，去对付一贫如洗的生活；你跟不上的何止是房价的节奏，你跟不上的是北京的节奏；你怨政府怨社会，抱怨自己没有被城市温柔对待。

不是抱怨没有用，是你的抱怨没有用。

只有精英阶层开始抱怨威胁要离开的时候。北京才会紧张。

比穷可怕一万倍的，是在穷人的逻辑里寻找快慰。

一个明码标价该用生命去 ALL IN 的城市，如果你眼馋它的荣耀就请付出配得上它的努力。

最后想放一句鸡汤，沸腾的很过分，但我很喜欢：

命运鄙视地把畏首畏尾的人拒之门外。命运，这世上的另一位神，只愿意用热烈的双臂把勇敢者高高举起，送上英雄们的天堂。

——茨威格

弦哥点评：目前房价是越来越贵了，也许有的人终其一生也不能在喜欢的城市买一套房，但是，不要忘了，自己当时为什么选择这座城市。只有婴儿靠哭就能被满足需求，成年人都是要靠自己拿的！加油吧，少年！

张弦，合肥独立评论员。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-19 11:16

@jianyi2008 2017-12-19 05:04:41

一说涨房价就说政府不是万能的控制不了，一说房价跌政府又可以变成万能的，多么阴险的傻多嘴脸啊

给你几个基本观点。

1、房价上涨是政府乐见其成的。

2、房价暴跌政府一定会出手，当然不是为了保房价，是为了金融安全，保经济增长，保就业。

3、政府的行政干预改变不了市场的趋势。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-19 15:41

@落小熙 2017-12-19 14:51:50

现在二手房价格是回落了一部分，但是首付比例贷款利率高了多少？这哪里是为刚需考虑？这分明就是怕穷人捡便宜。

房价的调整其实再正常不过了。

每过 3-4 年。必然有一次调整。

但是大的趋势依然向上，不会改变。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-19 19:43

@云端不漫步 2017-12-19 16:39:22

收入不增加房租也长不了

所以收入一定会增长的。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-20 10:56

@qiangguhuang 2017-12-20 08:47:58

财政部长撰文：对个人住房按评估值征房地产税

这个是什么意思呢？

这个是好事儿。

意思就是你的房子当前市场价是 1000 万。

但是政府看你没有多少油水可刮。

所以给你的房子评估价就是 500 万，让你少交点税的意思。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-20 11:08

@落小熙 2017-12-20 10:58:33

财政部部长肖捷：对个人住房按评估值征房地产税

财政部部长肖捷 20 日在人民日报上发表署名文章，指出按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则，推进房地产税立法和实施。对工商业房地产和个人住房按照评估值征收房地产税，适当降低建设、交易环节税费负担，逐步建立完善的现代房地产税制度。

“适当降低交易环节税费” 啥意思 这不是鼓励交易吗

降低交易税费是对的。

二手房市场更活跃，才能有效增加供给。

这个才是降房价的正确思路。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-20 13:44

@梦在飞飞 8 2017-12-20 13:42:20

感觉明年房地产震荡的一年

今年才是调整的一年。

明年很大概率会进入下一个上涨周期了。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-20 20:56

@落小熙 2017-12-19 14:51:50

现在二手房价格是回落了一部分，但是首付比例贷款利率高了多少？这哪里是为刚需考虑？这分明就是怕穷人捡便宜。

@蒲正兴 2017-12-20 15:11:46

说得对。ZF“分明就是怕穷人捡便宜”。

这么说有点不太公平。

政府从来不怕穷人捡便宜。

只不过，真的有便宜捡的时候

穷人抢不过别人而已。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-21 09:45

@u_97842705 2017-12-20 22:42:23

楼主，你以前的观点我很认同的。但我今年几套老破小租金都没涨上海，今年上海跑了很多人都去二线，我有点担心一线房价房租比的过二线？将来的市场在二线？

我以前也说过。

即使是一线城市，也不可能每年都涨啊。

今年调整一年，明年接着涨。

呵呵。

还有，一线就是一线，不要上中介的当。

中介为了推销三四线城市的房产，正在大力鼓吹卖了一线的房产买三四线。

你要是上当就傻眼了。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-12-21 10:12

@梦在飞飞 8 2017-12-21 00:57:32

房产税真的要来了

房产税一定会来的。

这点不用怀疑。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-12-21 11:58

@风月无情 1980 2017-12-20 22:31:56

以后能租出去就烧高香吧

先去一线城市的地铁线上体验体验那汹涌的人海再说吧。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-12-22 11:29

@有话没法好好说 2017-12-19 19:53:32

继续讨论。

上头的意思看不太清。但是调控久了，预期形成，会对房价产生压力。

不过，要是让我卖掉房子，也是不太敢

@gengzhimang 2017-12-21 08:25:17

感觉不会太久。已经有高官说调控已见成效，没有必要再加码了。事实上也没什么码了，就剩下停止交易了。

调控放松。

房价必然暴涨。

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-22 14:15

@有话没法好好说 2017-12-19 19:53:32

继续讨论。

上头的意思看不太清。但是调控久了，预期形成，会对房价产生压力。

不过，要是让我卖掉房子，也是不太敢

@gengzhimang 2017-12-21 08:25:17

感觉不会太久。已经有高官说调控已见成效，没有必要再加码了。事实上也没什么码了，就剩下停止交易了。

@不炒不热闹 2017-12-22 11:29:08

调控放松。

房价必然暴涨。

@gengzhimang 2017-12-22 14:08:48

最近成交量明显多了起来，有人知道什么风声了吧？

不需要什么风声吧？

调久必松。

松久必调。

循环而已。

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-22 21:14

不炒不热闹【 】

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-23 19:55

@ty_Belial56 2017-12-23 16:40:35

不吵老哥，跟你咨询下，我沿海三线城市有五套房，三套出租中，有机会涨房租吗？漳州芗城龙文角美等处房产，靠近厦门开车大约1小时的路程！听说3年后通地铁，去厦门岛内只要半小时，求分析~谢谢！

三线城市。

房产供应量大，需求小。

想涨房租比较困难。

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-24 10:53

@好奇号 2068 2017-12-24 02:29:27

你根本不懂房价跟房租本质区别！房价是有钱人的资金有关，房租可跟工资有关！工资不涨的前提下，租金达到工资危险比例，必走人

前面说过，居住需求是最容易被压缩的需求。

假设现在你一个人住一间 10 平米的房子。

房租翻倍之后，你大可以找个人跟你合租这 10 平米的房间。

你付出的房租没有变化，不过居住面积小了一点而已。

想想香港的笼屋。

你就知道当房租暴涨之后会发生什么了。

顺便说一句，现在国家都开始支持合租了。

也算是未雨绸缪了。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-24 21:07

@吃香蕉的程序猿 2017-12-24 17:13:37

楼主说得对，一线城市房租的年化收益也就 1%-1.5% 左右，跟房价比起来实在太低了。

如果有 150 万的存款，每个月理财的利息就足够应付一套 500 万的房子的房租了。

所以，不要说什么工资不涨，房租涨不了的傻话。对于那些放弃买房的人来说，这个房租实在是太低了。

现在对某些人来说。

买房还是一个可选项。

很快，这个选项就不存在了。

只有租房一个选择了。

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-12-25 21:04

@ty_越以 2017-12-25 19:48:28

记得 2005 年的时候有人说将来一个快餐要 30 元以上，当时听不懂，觉得很遥远，现在很多地方快餐都要四五十元了。回过头来看，说这个的人确实是是有经济知识的人。

我刚毕业的时候。

觉得一个月 1000 块钱就是高工资了。

现在想想也很可笑。

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-12-26 11:52

@gengzhimang 2017-12-26 11:41:35

北京 2017 年 12 月 25 日 存量房网上签约

网上签约套数: 722

网上签约面积(m2): 63150.7

住宅签约套数: 655

成交量大增，什么节奏？

大概是欢庆圣诞吧？

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-12-26 15:13

@初三月 cc 2017-12-26 15:07:21

楼主，你对靠近深圳的大亚湾房子有什么看法，前两年新闻还说那里是鬼城，今年万达在大亚湾开业了。

深圳的投资客在大亚湾吃的亏还不够多吗？

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-26 15:14

@初三月 cc 2017-12-26 15:07:21

楼主，你对靠近深圳的大亚湾房子有什么看法，前两年新闻还说那里是鬼城，今年万达在大亚湾开业了。

宁要深圳一张床。

不要大亚湾一套房。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-27 11:07

@gengzhimang 2017-12-26 17:29:16

大亚湾不是有核电站吗？睡原子弹旁边不太好吧？

再次给大家普及一个常识。

核电站其实在大鹏湾，更靠近深圳和香港。

大亚湾有的是千万吨级的炼化企业。

对环境的污染当然也是不可忽视的。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-27 11:55

@落小熙 2017-12-26 22:07:57

某天和某牛奶公司的人聊天，抱怨国产牛奶贵，结果人家怼我：“还贵呢？全国就北京卖的最便宜因为有补贴！”……假如有一天北京房价也是这样就好了哈哈。不过那时候房票估计比天上的星星都难得。总之京城(亦可指一线城市)米贵居大不易，总有这样那样的门槛把绝大多数人拒之门外。现在是高房价，将来却不知道是什么。如只关注房价，有时候看问题难免会局限。

北京的物价除了房子之外。

堪称全国最低。

要享受这个福利。

房子就是入场的门票。

北京就是个大迪斯尼乐园。

门票价格很高，但是买了这张门票之后。

进场全部娱乐项目免费任玩。

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-28 21:27

@jianyi2008 2017-12-28 16:48:04

雾霾也算福利

你大概不太关心新闻。

北京今年雾霾很少，蓝天很多。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-29 09:31

全球城市综合实力排名!

2017-06-05 10:27

近日,全球知名的城市评级机构 GAWC 发布了 2016 年版的世界城市评级报告,

他们将全球城市都按档次评分:

世界第一城市:

伦敦

除了伦敦之外,同样在第一档 Alpha++ 的,只有一个城市、

纽约

看完了两个超级大城市,来看看下面被列为二线城市的 7 家

第 3,新加坡

第 4,香港

第 5,巴黎

第 6,北京

第 7,东京

第 8,迪拜

第 9,上海

上面这 9 个城市被称为 C9, 也就是全球最 NB 的 9 个城市:

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-12-29 11:01

@Sherry0795 2017-12-29 10:58:12

其实我认为房租比不是这样算的 比如一套房原始价格 220 万 目前出租 10000 块 你的回报率就是 5 个点 但是目前房价 900 万 你讲你的回报率 2 个点不到吗

还有你的老公房 父母给的 你的回报率就是 100% 而不是房价和出租金额的比例

租售比不能这么算的。

一定要以当前的市场价格计算。

作者: 不炒不热闹 日期: 2017-12-29 11:04

@Sherry0795 2017-12-29 10:58:12

其实我认为房租比不是这样算的 比如一套房原始价格 220 万 目前出租 10000 块 你的回报率就是 5 个点 但是目前房价 900 万 你讲你的回报率 2 个点不到吗

还有你的老公房 父母给的 你的回报率就是 100% 而不是房价和出租金额的比例

香港的租金水平很高。

但是租售比一样超过 600 倍。

因为房价更高。

所谓 200 倍的合理水平，就是个笑话。

跟股市的“合理市盈率”一样。

不可能作为放之四海而皆准的标准。

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-29 12:42

@不炒不热闹

@干愤怒的小咪 2017-12-29 12:33:20

蠢空 @吾生于八月 吹灯拔蜡了，唉.....

能觉醒。

能及时回头。

对他们自己，对他们的家庭都是莫大的好事。

作者:不炒不热闹 日期:2017-12-29 21:12

@shuai369000 2017-12-29 14:20:26

房租涨不涨，看当地工资涨不涨；全国来件平均工资能过去5年算涨最快的了！

就如树不可能涨到天上去一样；

日本同90年代泡沫破灭后，他们的平均工资机会没有变动；

大学起薪还比原来少了！

你觉得我们这棵大树能长到天上去吗？？

我们的年轻人已经处在减少的状况，人口总数负增长也是不远的是（2025年左右）；

你想去涨 60,70 岁退休老人的房租？

带个脑子去发言吧！

你说的一点我是认同的。

就是房租跟居民的平均收入相关。

我们的分歧是。

你认为未来中国经济发展会停滞，人民收入水平不会持续增加。

而我的看法正相反。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2017-12-30 22:46

@gengzhimang 2017-12-30 09:44:57

楼主，咋回事儿，怎么这么大量？

2017/12/29 984

2017/12/28 627

2017/12/27 632

2017/12/26 529

2017/12/25 722

2017/12/24 86

2017/12/23 90

2017/12/22 564

2017/12/21 530

买新房过年。

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-01-01 12:41

祝大家新年快乐!

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-01-01 13:17

@我来自另一个城市 2018-01-01 13:02:46

实不相瞒, 建行已经有意思要出租房贷款了, 虽然不懂什么意思, 但觉得这次建行又要赚一笔了

贷款交房租, 这思维有点太超前了。

感觉不是中国人的 style.

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-01-01 14:38

@cwl7 2018-01-01 13:44:53

楼主这个租金统计在哪里可以查到?

<http://bj.bendibao.com/news/2016614/227339.shtm>

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-01-02 09:52

@shuai369000 2018-01-02 09:15:39

总是拿前 30 年的增长来想象未来的速度? 这是刻舟求剑的愚昧;

就像一棵树, 按这种想法是不是早突破了大气层呢?

如果是希望中国蹦的话，还在网上说什么，智者自明；
无非想让大家冷静想想，我们这样发展到底得到了什么，
我们的优势是什么？

我没还能在那些地方有突破；
一天到晚的盲目唱赞歌，那才是最危险的；那是捧杀！
总想着，靠收房租暴富，这样的思想如果成为主流的话，
中国也就完蛋了；

.....

气象局预报明天的天气是晴天。
才是希望国家好起来？
预报明天有台风有地震就是反民族，反国家，反人类的？

作者：不炒不热闹 日期：2018-01-02 09:54

@shuai369000 2018-01-02 09:18:44

今年，你买这个房子，明年涨 100 万买给他，后年再涨
100 万卖给她；这样的无限的资金空转下去，甚至可笑的是，
20 年后，别人高出 1 千万再卖给你的子女；

你觉得这个游戏很好玩吗？？

30 年前。

你一个月工资 85 块钱。

现在你一个月工资 8500.

这个游戏你觉得好玩不好玩呢？

作者:不炒不热闹 日期:2018-01-02 09:56

@good2712 2018-01-01 23:19:22

我想问一下:武汉限购，中心房买不了了。但3环边，已经通地铁的房，不限购，现在卖1万含装修，可以买吗？

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

---不炒语录

作者:不炒不热闹 日期:2018-01-02 10:03

@shuai369000 2018-01-02 09:57:38

装死的人是叫不醒的，算了！我到错地方了！

你继续，当你的收租梦！

聪明的人，善于从别人的经验教训中学习成长。

平庸的人，只能从自己的经验教训中学习成长。

愚蠢的人，屡战屡败，永远不会成长。

----不炒语录

作者:不炒不热闹 日期:2018-01-02 12:40

@good2712 2018-01-01 23:19:22

我想问一下:武汉限购,中心房买不了了。但3环边,已经通地铁的房,不限购,现在卖1万含装修,可以买吗?

@good2712 2018-01-02 12:36:36

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

---不炒语录

我不是年轻的人了,有一个孩子6岁了,生活在四线城市。手里有点钱想保值,但是没有合适的投资渠道,就想入手一套,二线市区现在限购,只能买.....

异地投资是件很麻烦的事。

尤其是你又没有购房资格。

这种情况下更要谨慎了。

二线城市中心区地铁口的学位房可以投资。

郊区还是尽量回避的好。

作者:不炒不热闹 日期:2018-01-02 12:52

@lyf8017

[http://www.guandian.cn/article/20160421/173167.](http://www.guandian.cn/article/20160421/173167.html)

html

第一太平戴维斯：全球房地产总值 217 万亿美元

观点地产网?2016-04-21 11:37

“通过对比可以更好地认识房地产价值。全球开采的黄金总值为 6 万亿美元，但与房地产总值相比黯然失色，因为后者是黄金总值的 36 倍。”

观点地产网讯：4 月 21 日，第一太平戴维斯发布报告《私人财富·全球之旅》显示，2015 年全球所有房地产总值达 217 万亿美元，为世界生产总值的 2.7 倍，约占全球主流资产的 60%，是国家、企业和个人财富的重要储存方式。其中，住宅物业占全球房地产总值的 75%。

第一太平戴维斯世界研究部主管 Yolanda Barnes 表示：“通过对比可以更好地认识房地产价值。全球开采的黄金总值为 6 万亿美元，但与房地产总值相比黯然失色，因为后者是黄金总值的 36 倍。”

“全球房地产总值比全球股票和证券合共的总交易金额多三分之一，凸显房地产对于全球经济的重要性。房地产是受全球货币环境和投资活动影响最大的资产类别，同样地它也是对国内和国际经济最具影响力的投资工具。”

近年，量化宽松货币政策及其带动的利率下调，在压缩

房地产回报率的同时刺激全球范围内资产价格上涨。投资活动和资本增长之势已席卷世界各地的主要房地产市场，导致资产价格上涨。

总体而言，全球房地产价值最大和最重要的组成部分是人们的居所，总额达 162 万亿美元。住宅领域的所有权分布最为广泛，涵盖约 25 亿户家庭，因此与普通家庭财富之间有着密切联系。

住宅物业价值的分布与富裕人口大致相当：中国拥有全球五分之一的热口，住宅价值占全球的四分之一。然而住宅资产仍主要位于西方国家；北美洲拥有全球仅 5% 的人口，然而占全球住宅价值的比例超过五分之一（21%）。

西方国家在房地产市场的主导地位尤其体现在商业物业领域，北美洲占全球商业物业资产总值的半数以上。欧洲占四分之一，而亚洲及太平洋地区占 22%，南美洲、中东及非洲总计仅占 5%。

全球资产价值的计算未包括非正式的小区商业物业价值，具体包括：工作室、小型办公室、商铺和小型商用物业，它们不属于构成全球房地产市场的高端物业，但它们是构成经济增长和繁荣的主要部分，尤其在新兴市场。这些物业的价值难以在全球范围内进行估算，但随着所在地区经济日趋成熟、房地产市场不断发展，它们拥有可观的投资潜力，助推全球物业价值增加。

第一太平戴维斯在本期报告中首次将农业和林业用地的价值纳入全球房地产总值研究范围，估值约 26 万亿美元，其中企业及机构投资者占 30%。大部分农业和林业用地为非投资者、营运者和使用者持有，尤其在最具发展及投资潜力的新兴市场。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-01-02 21:54

@gyhnb6 2018-01-02 21:40:08

楼主问一下未来挨着省会二线城市下面的小县城会怎样呢??

如果二线城市的发展扩展到了小县城。

这样的小县城，当然前景光明。

如果二线城市的发展扩展不到，那这样的小县城只能被二线城市吸血了。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-01-03 10:28

@gengzhimang 2018-01-03 09:37:23

2018/1/2

美元指数--- 9 1 . 7 5 1 。近 3 个月来最低。2017 年 9.8% 下跌。投资者认为，因为美国通胀率很低，美联储加息的速度将是极为缓慢。

美国的经济复苏并不稳健。

在这种大环境下，连续加息就是找死。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2018-01-04 10:35

@不炒不热闹 2017-12-29 09:31:46

全球城市综合实力排名！

2017-06-05 10:27

近日，全球知名的城市评级机构 GAWC 发布了 2016 年版的
世界城市评级报告，

他们将全球城市都按档次评分：

世界第一城市：

伦敦

除了伦敦之外，同样在第一档 Alpha++ 的，只有一个城市、

纽约

看完了两个超级大城市，来看看下面被列为二线城市的
7 家

第 3, 新加坡

第 4, 香港

第 5, 巴黎

第 6, 北京

第 7, 东京

第 8, 迪拜

第 9, 上.....

@jianyi2008 2018-01-04 01:45:00

看来综合实力肯定没包括居住的空气质量

空气质量最好的地方肯定是人烟稀少的地方。

比如澳大利亚比如新西兰。

中国的三亚空气质量也不错。

你如果追求空气质量的话。

可以考虑这些地方。

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-01-04 15:20

@ty_无敌 772 2018-01-04 13:43:48

假如你有一栋楼房内有 20 套房。三房，两房各十套。

出租平均每套房子 700 块钱。月收入是 1.4 万

现有投资人想统一承包。改造成单身公寓大概有 50 到 40 套一房 1 卫。楼房周边是市里唯一大学。学生大概有两万到 3 万人左右。

投资人投资大概 100 万人民币左右改造。自负盈亏租赁期是十年。每月按照 1.4 万元的房租。合约年收入 16.8 万元。

请问各位大神，如果换做是你是甲方。你会按照住宅方

式按每月 700 块钱的租金出租。

.....

可以统一承租给乙方。

但是房租不应该是固定十年不变。

应该约定房租每年年底根据市场价格浮动一次，浮动幅度不超过 10%。

作者:不炒不热闹 日期:2018-01-05 10:55

@四季风云变幻 2018-01-04 23:49:36

有胆量和国外比房价比房租，你他妈的咋不比收入呢？
为了钱做人都没底线了，要脸不？

收入跟房价不一定成正比关系啊。

印度的孟买。越南的胡志明市。

房价都可以跟中国的北上深相比。

但是当地人均收入都远低于中国。

你不妨多了解了解。

作者:不炒不热闹 日期:2018-01-07 10:51

@庚辰 1 2018-01-07 09:51:59

成都的房子换到惠州怎样？

不好。

作者:不炒不热闹 日期:2018-01-07 13:46

@马兰马兰 2017 2018-01-07 13:28:26

楼主你好 天津的房子怎看 一直在涨。投资怎样?

天津市是人口净流入的城市。

这样的城市，房产是有投资价值的。

作者:不炒不热闹 日期:2018-01-07 14:12

@pk33992016 2018-01-07 13:52:48

炒兄好，回顾历史，以前遍地是钱捡，如果一直不买，真是奇葩。

房地产的黄金时代也许已经过去。

但是今后还会有白银时代，青铜时代。

一个人要想成为更好的自己。

至少，首先要知道自己错在哪里。

作者:不炒不热闹 日期:2018-01-09 11:53

@四季风云变幻 2018-01-09 11:47:19

喝多了垄断经济既得利益的残汤剩菜，猪油糊了脑袋的卤煮，

聪明的人，善于从别人的经验教训中学习成长。

平庸的人，只能从自己的经验教训中学习成长。

愚蠢的人，屡战屡败，永远不会成长。

-----不炒语录

作者:不炒不热闹 日期:2018-01-09 16:13

@good2712 2018-01-09 14:40:00

请问楼主，如果一线城市的房租将暴涨的话，现在入手，
一线的公寓是不是一个好的投资机会呢？

公寓不能卖给私人，你怎么买呢？

注册一个公司买吗？

那就要每年交一笔房产税了哦。

你有考虑过这些问题吗？

作者:不炒不热闹 日期:2018-01-10 11:06

@汉武帝0 2018-01-09 19:05:14

二手的公寓可以交易的，一手的尾盘还有，要入手趁现
在

二手的公寓现在可以卖给个人。

万一哪一天政策一变，不能卖给个人了，你怎么办？

这类风险还是尽量回避的好。

作者:不炒不热闹 日期:2018-01-10 20:49

@落小熙 2018-01-10 13:05:49

任志强:租售并举，租的是使用权，买的是产权，这两

个东西怎么能一样呢?你能随便处理租的东西吗?不能。但是我买的东西，我想卖就卖了，想装修就装修了。什么情况下才会租呢?一个是这个城市有大量的外来人口才需要租，如果说这个城市是大量的人口都走了，房子都空了，你租什么租啊?

所以租售并举，在中国大概不超过 20 个城市。房子越便宜的地方，越不需要租。因为还没租两天，那个钱都够买一个房子了。房子越贵的地方越需.....

任大炮说的还是靠谱的。

作者:不炒不热闹 日期:2018-01-11 14:35

@落小熙 2018-01-11 13:55:28

还款周期 20 年，意思是有些人得一辈子租房了。

贷款年利率才 4%啊!

不敢相信。

货币基金的年化收益都超过 4%了!

这不是送钱给租客吗?

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2018-01-12 11:26

@蒲正兴 2018-01-12 10:52:38

2018 年到了。除穷人外，我祝全体富人都发大财，大吉

大利！

也祝你早日买到自己的房子！

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2018-01-12 13:07

@四季风云变幻 2018-01-12 11:55:15

房托在垂死挣扎，

听房托的话买房，有人吃亏吗？

既然没人吃亏。

那房托是不是活雷锋？

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2018-01-12 21:29

@rszq2015 2018-01-12 14:22:18

租金暴涨的前提是货币贬值，货币稳定，租金是涨不上去的

更准确的说。

租金暴涨的前提是大家的收入增加。

只要大家收入增加，租金是一定要上涨的。

作者：不炒不热闹 日期：2018-01-14 11:46

@AmyS8Z 2018-01-14 00:52:26

27 平 1.1 万！这是宇宙中心吗？帝都的房租厉害啊

这个价格才是国际大都市该有的价格。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2018-01-14 11:50

@等到枫景都看透 2018-01-14 11:22:13

国家已经开始布局商业租赁公寓了，你看看近期多少大的房产企业已经把租赁公寓作为未来战略了

肥肉在前，群狼聚集。

一场盛宴即将开始。

作者：不炒不热闹 日期：2018-01-14 15:21

@AmyS8Z 2018-01-14 14:55:23

其实要命的未必是租金，而是物价。现在有房没房都要吃东西要看病他们小孩要上补习班。这几样东西花钱最多，如果租金再涨，没房的人工资一出来就得花的差不多，更没机会在大城市买房了。

美国的住房自有率只有 60%左右。

未来中国也会有不少人卖掉自住房。

住房自有率会逐渐降低到合理水平的。

作者：不炒不热闹 日期：2018-01-14 15:25

@牛联社 2018 2018-01-14 14:29:20

M2 的增速主要受 GDP 增速的影响。

现在 GDP 增速降到 6%左右。

M2 增速回落到 10%左右是比较正常的。

不过，10%的增速依然惊人。

还是要持有一定的房产对冲通胀的影响。

作者：不炒不热闹 日期：2018-01-15 10:57

@傻多脑残孤儿 2017-11-26 22:33:58

现在租金已经很高了，房租收入比已经超过百分之 45、
在世界范围内严重过高。未来房租上涨的唯一理由就是工资
大量上涨。因为房租收入比再高下去租客就会流出一线城市。

不过这个月上海刚划出 70 万套公租房的用地呢。

记住哦，70 万套

@不炒不热闹 2017-11-27 09:36:40

上海 2016 年平均工资是 78045 元。

假设一对夫妻租一套 60 平的房子。

月租金不到 4000。

占夫妻收入的 30%。

房租占家庭收入比例并不算高。

@fs2016 2018-01-14 23:25:47

我们村上有个夏千万，隔壁九个穷光蛋，平均起来算一算，个个都有一百万

所以夏千万一个人买了 10 套房。

9 套房便宜租给隔壁的穷光蛋。

夏千万辛辛苦苦的做房东。

9 个穷光蛋逍遥自在做房客。

皆大欢喜。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2018-01-15 21:15

@落小熙 2018-01-15 20:34:48

楼主能否分析一下这个政策对一线楼市的影响？谢谢。

国土部：我国将探索宅基地“三权分置” 住宅用地政府不再垄断

中国经营网 01-15 20:09

本报记者 颜世龙 北京报道

据“新华视点”消息，国土资源部部长姜大明今天说，我国将研究制定权属不变、符合规划条件下，非房地产企业依法取得使用权的土地作为住宅用地的办法，深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点，推动建立多主

体.....

宅基地进入市场。

对稳定房价是有好处的。

土地供应增加，可以缓解一线城市的土地饥渴症。

今后房价上涨幅度或会趋于平缓。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-01-16 10:00

@落小熙 2018-01-16 08:03:14

人民币是要取代美元的霸主地位的，拥有自己的游戏规则小弟们跟着玩才是朝廷的目标，日元化朝廷才看不上呢。至于是否成功，拭目以待，相信不久的将来会有结果。

铸币权肯定是全球霸主们争夺的对象。

剪全世界的羊毛。

谁不想呢？

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-01-17 14:13

@落小熙 2018-01-16 14:04:41

刚看新闻 事业单位的绩效工资要涨了

好像已经连续涨了很多年了。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-01-17 21:09

@keruzi 2018-01-16 02:38:30

房租上涨其实是趋势。不过一碗面 100 元也是趋势

货币贬值是必然趋势。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-01-18 10:34

@keruzi 2018-01-16 02:38:30

房租上涨其实是趋势。不过一碗面 100 元也是趋势

@不炒不热闹 2018-01-17 21:09:23

货币贬值是必然趋势。

@keruzi 2018-01-17 21:34:28

未来北京的人工价格恐怕比房租涨的可怕的多。房租和
欧美接轨，人工也是。

未来需要人工服务的行业。

服务费肯定是要大幅度上涨的。

剪个头发一两百块不是梦。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-01-18 13:20

@宇宙第一穷人 2018-01-18 01:09:28

我就问一句，事业单位有多少需要租房的？

事业单位的人都是房东。

自己吃亏高价买房低价租出去。

他们是感动中国的典范！

作者：不炒不热闹 日期：2018-01-19 21:18

@qiangguhuang 2018-01-19 14:59:37

还有一个问题，目前看京沪普通房源的房价出现一定幅度下挫，楼主能不能预测一下这种下跌趋势大概何时会发生变化呢？或者说这种趋势的变化是通过什么表现出来啊？

北京上海的房价基本上每过 3-4 年都会经历一次调整。

每次调整幅度最大 20%左右。

调整时间最长一年左右。

从美国过去 125 年的历史来看。

房价上涨的年份跟房价下跌的年份也基本上为 3 比 1.

作者：不炒不热闹 日期：2018-01-24 11:47

@qiangguhuang 2018-01-24 11:09:45

人民网北京 1 月 24 日电 北京市第十五届人民代表大会第一次会议今天上午开幕，北京市代市长陈吉宁作政府工作报告。

在谈到 2018 年北京重点工作时，陈吉宁表示，持续保障和改善民生，切实增强人民群众获得感幸福感安全感。围绕满足人民群众便利性、宜居性、多样性、公正性、安全性需求，坚守底线、突出重点、完善制度、引导预期，扎实办

好重要民生实事，提高民生保障和服务水平。

完善租购并举的住房制度。严格执行各项房.....

都是老一套。

没有任何新意啊。

作者:不炒不热闹 日期:2018-01-25 14:30

@qiangguhuang 2018-01-24 17:07:10

刚刚房贷银行打电话，要给我增加 30 万额度，不知道是啥用意

信用不好的，银行不敢借。

信用好的，银行怕你不借。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2018-01-26 10:22

@Icanfly66 2018-01-25 14:09:51

汇率涨，房价涨,,,,, 过去这么多年，这个是真理

汇率跟房价之间，真没有必然的联系。

即使人民币将来贬值到跟日元 1: 1 兑换。

房价依然会涨的。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2018-01-27 11:53

@落小熙 2018-01-26 15:45:27

北京各大医院搬迁和扩建，基本是城里的本部保留+扩建分院，加上大兴的新机场…所以说是扩大城市规模，最后未必真的不扩大啊…难道真是另一个超级大城市

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F289727506.jpg{EIMAGE}

最优质的资源一定会集中在北京老城区。

这个不以人的意志为转移。

作者:不炒不热闹 日期:2018-01-27 14:17

@AmyS8Z 2018-01-27 13:42:48

其实北京真心生活质量不高。我还是觉得南方的城市最好。北京好就是在于他是首都

每个人都可以有，也应该有自己的选择。

只能说，北京是多数人的选择。

作者:不炒不热闹 日期:2018-01-27 21:19

@静遇稳 2018-01-27 17:12:50

楼主：能否介绍一下，中国目前有哪些小城市，宜居、养老、度假、投资、不限购。大城市投资不动，小城市能否投资呢？按去年的走势，好多小城市房价涨幅也不小啊。

宜居的小城市肯定不适合投资。

你这些要求本身就是矛盾的。

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-01-28 19:58

@pangqiugaga 2018-01-28 10:04:54

楼主 廊坊的商铺带返租的那种怎么样

商铺风险大于普通住宅。

不建议投资。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-01-28 19:59

@andsenI 2018-01-27 23:29:56

200 万的房子租给别人才 1800，你说这多大的泡沫。以房养房的时代已经过了，泡沫太大，房租连付银行利息的零头都不够

租金会快速上涨的。

这个不用担心。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-01-28 22:51

@dwn2006 2018-01-28 22:35:22

投资住宅的话，精装房比毛坯房总价高 20 万冒头，精装学区更好些、地铁近、物业好，毛坯总价低些，精装房和毛坯房，哪个更有投资价值？

当然是学区好，地铁近，物业好的更有投资价值。

作者：不炒不热闹 日期：2018-01-28 23:21

@dwn2006 2018-01-28 22:55:48

投资 总价低 未来涨幅空间更大些呢？

很多人以为，便宜的房子，未来的升值空间比较大。

就好像初入市的新手喜欢买低价股一样。

但是无论是从数据还是我们的经验来看。

这个观点都是错误的。

优质高端物业，升值的幅度要远远大于低端的物业。

所以，投资应该首选一线城市的高端物业。

不要害怕高昂的价格。

越是优质越是高端的物业，越能给你带来丰厚的回报。

----不炒语录

作者：不炒不热闹 日期：2018-01-29 11:24

@pangqiugaga 2018-01-29 09:25:54

那楼主霸州的房子可以投资吗？离雄安新区 15 公里

不建议投资。

作者：不炒不热闹 日期：2018-01-31 10:38

@AmyS8Z 2018-01-27 13:42:48

其实北京真心生活质量不高。我还是觉得南方的城市最好。北京好就是在于他是首都

@落小熙 2018-01-30 18:30:47

相反，我觉得北京除了房价，其他生活成本都不高，生活质量很好很有保障。而且因为是首都，各种补贴照顾。比如为了治雾霾，不光北京甚至环京的工厂都关了，连保定之类的地方都不能烧煤取暖汽车还得单双号行驶。放眼全国，哪个城市能有这待遇。近水楼台先得月是中国传统。离权力中心越近，得到的各种看得见看不见的好处就越多。

北上广深四个城市。

在我眼中有如西施昭君貂蝉杨玉环四大美女。

各有各的美，各有各的好。

无法说谁最美。

但是我都喜欢。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2018-01-31 21:33

@gengzhimang 2018-01-31 17:24:50

楼主，好像是回暖了。我关注的房子，链家 app 都涨了5%不止。

新房也上涨了。

成交数据回顾

网易房产数据中心统计显示，上周（1月22日-1月28日）北京全市新建住宅（不含保障房、两限房）网上签约621套，成交面积约为7.5万平方米，成交均价为39591元/平。剔除共有产权房后，网上签约294套，成交均价为50312元/平。环比上周，纯商品房成交量上涨62%，成交均价上涨4%。

任志强说，如果调控继续，房价会降，这不是.....

调控就是用外力把一个皮球往水下按。

只要力气够大。

绝对能把任何皮球都按到水下面。

但是只要一松手。

皮球就会加速反弹出水面。

有的时候，就算不想松手，但是力气不够大。

皮球也会反弹出水面。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2018-02-02 09:51

@pangqiugaga 2018-01-30 18:42:59

现在30平租5000的房子租售比算很好的吗？

30平的房子如果卖30万，那租售比是60倍，很好。

如果 30 平的房子卖 300 万，那租售比是 600 倍，正常。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-02-03 20:20

@强硬坚持 2018-02-03 13:27:40

房租上涨算什么，有本事涨到一百万一个月，哈哈。

100 万有点夸张。

最多也就跟香港接轨。

大概每平米每个月 300 块左右。

保证大家都还是能租的起的。

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-02-04 11:38

@BCH0 2018-02-03 21:51:41

其实房租是由收入决定的，而且时间上会滞后，收入增长房租才会涨。对于薪酬停止不前的人，房租上涨就会形成压力。

是的。

房租的上涨要靠大家收入上涨。

当然，如果其他人收入都涨了，只有你没涨。

那你可以租到的房子就可能越来越小，越来越偏了。

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-02-04 14:05

@qiangguhuang 2018-02-04 13:40:31

看了一下，房价目前还是比较冷，但距离 16 年 3 月份的价格大概还有 30%左右的差距，我想换的房子价格仍然高高在上，怎么也凑不上啊

换房一步一步来吧。

不要指望一口吃成个胖子。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2018-02-05 09:57

@zxq20021080 2018-02-05 08:12:32

转

呼吁：中国，请放慢你房价飞奔的脚步，等一等你的人民，等一等你的灵魂，等一等你的道德，等一等你的良知！不要让列车脱轨，不要让桥梁坍塌，不要让道路成为陷阱，不要让房屋成为废墟。慢点走，让每个生命都享有自由和尊严。每个个体，都不应该被这个时代抛弃。

中国啊，请放慢你的炒房脚步！别再踏毁脆弱的生存环境，让天灾和人祸从此远去。

中国啊，请放慢你的炒房脚步！等等道德和良知迷途回归，让信.....

高房价毁掉了诗和远方？不，你本来就没有诗和远方。

前段时间，先是有人说“高房价正在透支着北京年轻人的创造力和生活品质”，现在又来了款网红爆文，说什么“曾经我们有诗和远方，现在我们只想买房”，简直就是睁眼说瞎话！我就问一句：房价低，你们就有创造力，就有诗和远方了？

承认吧！抱怨房价高的这些人，即便是房价低的时候，也不会吟诵诗歌、结伴旅行、开读书会。我跟你赌五毛钱，要是没有房价的压力，你会找一个阳光很好的周末，看剧、吃零食、打游戏、约朋友搓麻将，同时不忘了吐槽一下读书旅行吟诵诗歌的人：看，他又在装逼！

大家都恨透了房价高吗？并不是，事实上许多人感叹房价高的同时，正在享受高房价带来的资产升值和身价暴涨。骂得最认真的，都是 LOSER。不过是拿房价高来作自己懒惰和失败的借口。一切不得意都怨社会的不公。

真正的诗和远方，成本很低。只需要兴趣，热情和坚持。而这些，都不需要付费。读书，修行，追求精神富庶，你没那么做，不是因为房价高，是因为你懒。你压根从来就没有过诗和远方。这个锅，不能让房价背。

你买不起房？不，你只是买不起北上广深好地段的房。

中国的房子整体而言，真的不贵，不贵，不贵！贵的，是一线城市+中心区域。非一线城市，以及一线城市的非中心地段，都不是网上说的天价。

你愿意住在延庆、门头沟吗？你愿意住在奉贤、崇明吗？你愿意回到你那三线或者四线的家乡吗？你分明知道那里的房子还很便宜，你怎么不回去？那里既能买得起房，也能有诗和远方，如果你有的话。

承认吧！你只愿意住在中国最好最贵的 0.00001%的土地上，你的愿望是住在北上广深的四环内。那你的能力，你的资源，你的本事，是中国 14 亿人口的 TOP0.000001%吗？不是？那你抱怨什么？！你不是老虎，为什么想要在森林当大王？

话虽然难听，但这就是事实。就像单身狗，不是嫁不出去，是嫁不了男神；不是娶不了媳妇，是看不上身边那一水的姿色平平。你哪里是买不起房，你只是买不起最好最贵的房。

你非留在北上广，真的是因为没有退路吗？家乡等着你建设，你怎么不回去？家乡真的没有工作机会？真的没有前途？赌五毛钱，大多数人只不过是觉得北京上海混久了，回家乡感觉是在大城市混不下去，很丢人。而且，回到家乡一看，同学们早就有房有车有娃，你还心理特不平衡。

“留不住的是城市，回不去的是家乡”这分明是胡说，真相是“没能力留在城市，也没脸回家乡”。

说房价高的人，都没房？得了吧，你只是没有中国最好城市最好地段的房。你老家的田园别墅不是房？你父母有一

栋七八层的楼，喊你吃饭都要打电话，这些不是房？那些闲置到发霉的房子，不能承载你的诗和远方？

哦对，北上广深有更好的发展机会，有更好的医疗教育资源，有更多的可能性，家乡却没有。“家乡有房，但是我回不去。”

WHAT？既然北上广有这么好的机会，你抓住了吗？你发展自己了吗？如果你真的有梦想，你正在拼尽全力，你居然有空天天在网上骂政府骂国家？

你要真心怀梦想，求发展求上进，你不会觉得没有房是多么可怕的事情，你的心思都在追求梦想，没空关心房价。如果你有梦想有坚持，加上北上广有机会，你也不用担心永远买不起房，那么多机会，那么多人成功了，不差你一个，着什么急？

中国房价高？国外一百万买豪宅？别瞎扯。

真是受不了那种“看看一百万可以在世界各大城市买到什么房”的帖子。你要是去过美国，去过日本，就知道这些地方的房子一点也不比中国便宜。你不能拿着西城和静安的房子，和美国大郊区东京大乡村比好吗？！美国的纽约曼哈顿芝加哥，东京的千代田涉谷新宿，核心区域一样是十几万二十万一平米，OK？

你为什么非得马上有房？

网上一大群 20 几岁的年轻人，骂政府，骂开发商，骂

炒房客，说他们把房价炒的老高，弄得他们买不起。喂，年轻人，你这么年轻，为什么非要急着过标配的人生呢？有房有车有娃，这也就算了，你急着要北上广好地段的房，国外进口的车，上着最好学区学校的娃。搞不定，就骂政府骂国家骂富人。哎！你就不能放下键盘，先好好努力再说吗？我们还年轻，租一下房子吃一下苦，不会死的！真的，你看我30了还没买房，我还活着。

我租的房子在东京杉并区，住了不少有钱人，但是房主年纪大多比较大而且还在还贷款。年轻人婚后很多也和父母一起住，直到有能力买房。由于日本的房子是由长子继承的，长子和父母住，长子以外的人，婚后要去外面租房，一般也是租个十年八载才拥有属于自己的房子。

东京的平均购房年龄是35岁，还贷款要还到退休。这是个成熟的、经历了房地产泡沫破裂的城市，这里的房子没有人炒作，但是一样很贵，这里的人也没有骂政府骂开发商，也没有急着毕业就买房。年轻人20几岁就急着买房，野心真大。

说了这么多，我也不过是个在北上广没有房的键盘侠。但是我至少清楚，高房价不会毁掉我的诗和远方，也不会透支我的创造力。能让我毁掉的，一定是我自己。不上进，不努力，既没本事搞定中国最好的房，也没能耐接受自己能力有限的事实，成天网上自怜自艾，以一个弱者的姿态去抱怨

社会，绑架政府，企图打嘴仗让房价下跌。

要是过个五年十年，你依然买不起中国最好最贵的房，也依然没法接受自己呆在中国最贵区域以外的地段或者城市的话，那也别抱怨房价高，毕竟，你不但能力不行，心态还不好。

不如换个思路，好好奋斗长点本事；或者静下心来，追求诗和远方吧！也许那时候，你会突然发现，你不但守住了你的诗和远方，你也在合适的时候，自然而然的有了你想要的房。

最后，祝你早日实现梦想，找到诗和远方

1 北京的房哪里贵了

过去一段日子，北京房价暴涨引发朋友圈水深火热。

从清华硕士买不起北京的学区房，到北上广深正在扼杀年轻人的创造力，再升华到到阶层上升通道的锁闭。

隔着屏幕都能感受火烧火燎的苦大仇深，这日子没法过了。

没几天最强限购令出台，一轮悲天悯人总算收声。想买的忽然买不了了，买得起的忽然买不起了。

贫富差距阶层差距瞬间被弱化，毕竟不患寡而患不均才是普遍人性，穹顶之下同呼吸共命运的幻觉就此升起。

那些哭着喊着买不起的人，这下开心了吧，解恨了吧，睡得着了吧。

而在可预见的未来，今天因为政策被阻隔的这波人，一旦政策解禁（地球人都知道一定会解的）他们会立刻下手，新一轮报复性的上涨会开启，还可能是暴涨。

十年来每一次限购不都这样吗？历史规律从来没有意外。

而昨天抱怨买不起的人，彼时除了怀揣今天的同款怨念，买不起还是买不起。

北京的房价真的贵吗？

全世界发达城市的房价都很贵呢，香港的房价是北京 2 倍。

大家都爱动不动说美国一百万人民币可以买到有天有地的大 HOUSE，请不要用北京三环房价和美国鸟不拉屎的乡下相比好吗，一百万在中国的乡下也完全够修 5 层豪华别墅还是奢华欧洲风，挨着田间大地开花结果傍晚有蜻蜓飞过。

摸摸良心你愿意去住吗？

纽约中央公园附近房价 25 万一平起，北京同级地段的数字差的有多远呢？

2 北京的房你买不起才正常

北京的房价和城市级别是否匹配你并不关心，你抱怨因为它和你的收入不匹配。

可是你凭什么觉得北京的房价该匹配你的收入？清北毕业又怎样。

现代社会的排序从来不取决于学历这个单一权重。你的收入是永远是和你为社会创造的价值不可替代性成正比。

机长的收入就是比生产波音零件的流水线基层工人高十倍，宇航员的收入就是比机长的收入再高十倍。

即使在教育这样高尚的行业里这个“势利”逻辑依然成立，一个普通小学老师工资几千块，不是她创造的价值低而是她的可被取代性很高，特级教师的工资就会翻倍，博导的收入会再翻几倍。

在每个领域里都是越向顶端人越少，越稀有则越贵。

而越向顶端，抵达的路径就越艰辛越残酷，需要流更多汗更多血，需要支付普通人难以想象的成本。

这是一个非常公平的利益分配模型，每一个没有二代背景的北漂都应该感恩北京的运行逻辑是尊重这个模型的，因此你才有改写命运的机会。

这项规则在中国的小城市则是不成立的，你懂的。

付出总能换来等量的货值，北京从来没有怀才不遇的人。

你愿意待在北京不就是基于这个游戏规则吗？不然难道是因为特别喜欢吃豆汁儿？怎么房价一涨你就不认账了？

3 你年轻的时候可没想过要岁月静好

知道你现在一看到“30岁那年我卖了北京的房带全家去大理定居”这样的文章就特澎湃。

苍山下的风，洱海上的星斗，喝茶晒太阳钻研一门无用的手艺，没有 KPI，这特么才是人生啊。

玩命挤地铁每天花 3 小时在上班路上你是不是傻。

别骗自己了。大理再好。大理的自由是你想要的那种自由吗。想要早去了来北京干吗。

最初你揣着滚烫的欲望选择北京，你不在乎雾霾不在乎拥挤，那时你坚定要在这个城市博一个位置给自己。

你想要世俗的名利，想要食物链高处拥有一切之后的自由。

你明明还一无所有做梦都想要有钱想要买房。怎么忽然就向往岁月静好了。

催眠真的有用吗。

人只有在面对自己内心的时候，是不需要演技的。

北京年薪百万的职位不够多吗，五百强高管的工作机会不够多吗。你说那些毕竟只是极少数，大多数人的收入都追不上房价啊。

你那么想做“大多数”干嘛来北京啊，北京作为一个国家最牛逼的中心凭什么要用房价去讨好“大多数”啊，你对它贡献了什么了不得的价值啊。

非要从利益上讲，它只要伺候好精英阶层，建足够多的国际学校高档私立医院高级酒店餐厅，让他们住的舒服花钱花的舒服才能扑心扑命的贡献能力和价值最终才能转化成

漂亮的 GDP。

记住，北京之所以是北京，不是因为芸芸众生中的你，而是那些高学历高智商还特么用生命在工作在赚钱在推动人类进步的精英。想要北京在乎你，凭什么？

4 为什么你总是生不逢时

你说你生不逢时，可是你忽略的是，无论是北京 10 年前的五千还是 5 年前的两万的房价，放在当时的收入水平上，都不是轻松的。

这些你眼中的“投机者”，他们写 PPT 到凌晨 4 点第二天准时开会为常态的时候，你在熬夜打魔兽筹划怎么不花钱用鼠标就能泡到游戏里的小妹妹。

他们一年读 100 本书做了 5 大本笔记的时候，你在追国产连续剧后来迷上了跑马拉松宗教还觉得自己很酷有信仰傲视朋友圈。

你偶尔加个班要吐槽“无良老板”几小时，你为领导的“监视”准备了从八卦一键切换工作屏的软件。

你终于买了一本最近很热逼格很高的《人类简史》翻开一页拍照发朋友圈然后就此合上反正看不懂也根本没欲望去看懂。

于是你的上铺刚刚拿到了 B 轮千万融资，你还在幽怨早上起不来床。

于是你冷眼旁观又百爪挠心的错过了四环，错过了亦庄

和通州，然后连燕郊也买不起了。活该。

政策红利和人口红利作为杠杆，的确是成倍的放大了个人的价值，有产者更富有，贫穷者更贫穷。

而重点是，杠杆起效的前提是你得先具备原始价值，你自己是个鸭蛋送你 100 的倍杠杆结果还是零啊。

5 可以买不起，但不要耍赖

北京的房价够贵才配得上人类的野心和欲望。

你为什么留在北京？空气那么脏地铁那么挤东西那么难吃停车一小时 20 块。

是因为它的 GDP 容量够大。因为它提供了中国最高的创投项目成功率，排第二位的上海比它低一倍。

这里集中了中国最庞大最优质的财富元素，最牛逼的团队和最牛逼的人。北京是野心家的乐园，梦想家的乐土。

它为你预设了一个没有限高的天花板，呈现了通向顶端的路途上所需要的天量资源。

只是，你有没有本事走这条路是你的事，你有没有能力去获得、配置这些资源是你的事。

北京的一切都摆在那里，堂堂正正。有的人披星戴月穿过荆棘去争取，而你在等待被好运砸中。

北京没有义务为任何人提供岁月静好。

记住，是你选择了北京。北京不欠你的。

别再说房价太高城市扼杀创造力这么幼稚的话了，所有

历史和事实都刚好相反，一个城市和创造力相关的文化、科技领域的繁茂程度，从来都和经济的发达程度成正比。

为什么北京的文创产业量值中国第一，那些上了创业板的有趣的互联网公司为什么就没有一家诞生在在房价 4000 块的铁岭呢？

文艺复兴最初也是萌芽在高冷的弗洛伦撒和米兰，而不是平静温暖的欧洲小镇。先有经济的极大繁荣才会催生思想、创造力的蓬勃生长。

不是北京的房价扼杀了创造力，是你本来就没有啥创造力。

明明是你自己没本事还要怪它对你不温柔，这个是无赖逻辑。

6 精英对自己的残忍你能忍吗

精英阶层的生活是很可怕的。

每天睡 5 个小时是常态，一天飞 2 个城市飞机上还要工作。半夜回家保姆都睡了自己在煮一碗方便面。

他们起的比你早睡的比你晚吃的比你少，抛开出身学历智商基因，他们的努力程度是令人发指的是反人类的。

他们舍得的是你在陌陌上乱勾搭的时间，舍得的是你花在逛淘宝上买爆款的精力。

他们确定了梦想就舍得拿命来博，他们没你那么惜命。

他们为了获取和维持体面的人生所舍得付出的一切代

价，你都舍不得。

所以他们轻松买得起北京金融街的房而你在担心明年房东涨房租。

这无关高下，这是每个人为自己选择的人生，这是求仁得仁。可是，你有什么资格觉得房价贵啊。

如果北京的房连你都能随随便便买的起，那才是对他们最大的不公平。

7 有退路不要，因为你对北京还有需求

北京房价那么贵，可你有退路的对不对。是谁逼你留下了？

你可以回到家乡的小城，三环一个洗手间的钱可以买一套长脸的大房子还送 20 平米花园，你可以不必承担阶层的焦虑无奈，你可以轻松兑现你今天口口声声指望北京应该给予你的所有关于舒适感。

你说你以为我不想走啊，走的了吗？你说你早已经习惯了满大街 24 小时便利店，习惯了京东一小时到家，习惯了进电梯都排队，习惯了大家都说普通话。

你又说你已经不能适应老家没有星巴克，不能接受大街上有人随地吐痰丢垃圾，不能忍受喝到吐血的酒桌文化，还有开个房都怕见熟人的零隐私人脉。

等等，你怎么什么都想要啊。

你既想要超级城市的便利和秩序，又想要小城市的平静

和轻盈。你既要全额满足欲望，又要最低成本介入。

哪有这么好的事啊。人类世界的哪样东西是没有标价的？

你想要省力安稳不操心，就得付出一眼望到头的人生。

你渴望万丈红尘的精彩，就得付出动荡不安和十倍的血汗。

北京房价贵吗？

漫天的霓虹是很贵的，海量的机遇是很贵的，那些中国最顶级的展览和音乐会是很贵的。

那些小中城市根本无法承载的品位和生活方式是很贵的。你的下一代的成长背景是很贵的，清华低几十分的分数线是很贵的。

8 只有婴儿靠哭能被满足，成年人要靠自己拿

北京不是房价贵是北京本来就很贵，那些表面上免费的一切最终通过房价来让你买单而已。

北京的房价不是房子的价格，是你享用这座城市需要付出的成本。

买房从来不是刚需。高晓松金星罗永浩都不买房都活的特好。前提是，他们都买得起。

买不起也不是问题，只是你是否有足够强大的内心去支付这背后的不安全感。

如果你已经选择了加入这游戏，就不要叽歪，请像一个

成年人一样尊重它的游戏规则。

你该庆幸北京房价那么高，毕竟这种层面的“得不到买不起”可以那么理直气壮。

可是在北京，你买不起的真的只有房吗？

你一贫如洗的努力加上满满的抱怨，去对付一贫如洗的生活；你跟不上的何止是房价的节奏，你跟不上的是北京的节奏；你怨政府怨社会，抱怨自己没有被城市温柔对待。

不是抱怨没有用，是你的抱怨没有用。

只有精英阶层开始抱怨威胁要离开的时候。北京才会紧张。

比穷可怕一万倍的，是在穷人的逻辑里寻找快慰。

一个明码标价该用生命去 ALL IN 的城市，如果你眼馋它的荣耀就请付出配得上它的努力。

最后想放一句鸡汤，沸腾的很过分，但我很喜欢：

命运鄙视地把畏首畏尾的人拒之门外。命运，这世上的另一位神，只愿意用热烈的双臂把勇敢者高高举起，送上英雄们的天堂。

——茨威格

弦哥点评：目前房价是越来越贵了，也许有的人终其一生也不能在喜欢的城市买一套房，但是，不要忘了，自己当时为什么选择这座城市。只有婴儿靠哭就能被满足需求，成年人都是要靠自己拿的！加油吧，少年！

张弦，合肥独立评论员。

作者：不炒不热闹 日期：2018-02-05 11:22

@zxq20021080 2018-02-05 08:12:32

转

呼吁：中国，请放慢你房价飞奔的脚步，等一等你的人民，等一等你的灵魂，等一等你的道德，等一等你的良知！不要让列车脱轨，不要让桥梁坍塌，不要让道路成为陷阱，不要让房屋成为废墟。慢点走，让每个生命都享有自由和尊严。每个个体，都不应该被这个时代抛弃。

中国啊，请放慢你的炒房脚步！别再踏毁脆弱的生存环境，让天灾和人祸从此远去。

中国啊，请放慢你的炒房脚步！等等道德和良知迷途回归，让信.....

@不炒不热闹 2018-02-05 09:57:34

高房价毁掉了诗和远方？不，你本来就没有诗和远方。

前段时间，先是有人说“高房价正在透支着北京年轻人的创造力和生活品质”，现在又来了款网红爆文，说什么“曾经我们有诗和远方，现在我们只想买房”，简直就是睁眼说瞎话！我就问一句：房价低，你们就有创造力，就有诗和远方了？

承认吧！抱怨房价高的这些人，即便是房价低的时候，

也不会吟诵诗歌、结伴旅行、开读书会。我跟你赌五毛钱，要是没有房价的压力，.....

@zxq20021080 2018-02-05 10:27:38

北京白领的平均年薪也就 10 万多点，省吃俭用一年能攒 6 万就不错了，也足够买一平米，买套房子也得近百年吧。普通老百姓在北京每月 5000 就不错了，买房更不用想了。中国劳动者的中位数工资一年也就 3 万吧，比北京市民工资低多了

谁规定了在北京工作就一定能在北京买房？

美国能保证每个在纽约工作的人都能在北京买房吗？

作者：不炒不热闹 日期：2018-02-06 09:54

@zxq20021080 2018-02-05 20:56:52

转

2017 年，叶檀听了 19 大报告后说：“房住不炒，将成为主导理念。一切为了和谐，所有不利于和谐的经济方式，将重新受到审视。而炒房则站在风口浪尖。15 秒的掌声显示，这个问题切中要害。那些对炒房抱有幻想，认为会重走过去二十年老路的人，应该醒醒了。”

2017 年，国泰君安证券首席经济学家林采宜说：“目前的中国房地产正站在珠穆朗玛峰，无论往哪个方向走，都没

有‘高处’了。”

2017 年，曹德旺更是直接说.....

建议你去农村包块土地开始种大葱。

8 年之后，用大葱跟马云换房子。

祝你好运！

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2018-02-06 09:58

@zxq20021080 2018-02-05 20:56:52

转

2017 年，叶檀听了 19 大报告后说：“房住不炒，将成为主导理念。一切为了和谐，所有不利于和谐的经济方式，将重新受到审视。而炒房则站在风口浪尖。15 秒的掌声显示，这个问题切中要害。那些对炒房抱有幻想，认为会重走过去二十年老路的人，应该醒醒了。”

2017 年，国泰君安证券首席经济学家林采宜说：“目前的中国房地产正站在珠穆朗玛峰，无论往哪个方向走，都没有‘高处’了。”

2017 年，曹德旺更是直接说.....

马云在香港买的豪宅每平方米 136 万。

你不妨用大葱跟他换这套房子吧。

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-02-07 10:06

@zxq20021080 2018-02-05 20:56:52

转

2017 年，叶檀听了 19 大报告后说：“房住不炒，将成为主导理念。一切为了和谐，所有不利于和谐的经济方式，将重新受到审视。而炒房则站在风口浪尖。15 秒的掌声显示，这个问题切中要害。那些对炒房抱有幻想，认为会重走过去二十年老路的人，应该醒醒了。”

2017 年，国泰君安证券首席经济学家林采宜说：“目前的中国房地产正站在珠穆朗玛峰，无论往哪个方向走，都没有‘高处’了。”

2017 年，曹德旺更是直接说.....

何不包块土地种大葱？

8 年之后，用大葱跟马云换房子！

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-02-08 10:08

@我我我 qwe 2018-02-08 01:42:50

还在做梦呢

梦想总是要有的，万一实现了呢？

-----马云

作者:不炒不热闹 日期:2018-02-09 11:41

马云 15 亿买香港豪宅，每平米 130 万，亚洲最贵

2015-08-27 14:36 香港/美国/建筑

这两天香港地产界最大的新闻是前港交所行政总裁、香港金融界响当当人物袁天凡，近 15 亿港元（约 12 亿人民币）出售太平山顶豪宅，买家是阿里巴巴创始人马云。

据香港《信报》报道，这一位于山顶白加道 22 号的大宅，楼高四层，连同花园等总占地 33,500 平方尺，实用面积 9,890 平方尺，平均实用尺价高达 15 万港元，创亚洲洋房尺价新高。

每平方米=10.7639 平方尺，也就是说马云新大宅实用面积约 919 平方米，折合每平方米售价约 130 万人民币。你家呢？

2007 年以优才计划申请来港的马云，今年将成为香港永久居民。

美剧《纸牌屋》里有句经典台词：“权力跟地产一样，关键是地点、地点和地点。你越近权力中心，你的价值自然越高。”

马云这次买的宅子在山顶白加道 22 号，这条道长约 2 公里，驾车只需 5 分钟便走完，能住在这的非富即贵。

说未来房价如葱的马云。

自己花 130 万一平米买了香港的豪宅。

不知道马云的葱什么时候能卖到 130 万一斤呢？

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2018-02-11 11:56

@gengzhimang 2018-02-11 11:48:16

最近北京成交量快速上升，楼主说的房价大涨难道真要出现？不敢想像啊。不放开限购能大涨吗？

调控就是用外力把一个皮球往水下按。

只要力气够大。

绝对能把任何皮球都按到水下面。

但是只要一松手。

皮球就会加速反弹出水面。

有的时候，就算不想松手，但是力气不够大。

皮球也会反弹出水面。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2018-02-11 14:17

中国最大的优势应该就是人口多了。

假设把收入水平前 20%的富人单独挑出来。

那就是 2.6 亿人口。

这个数字相当于 2 个日本的人口总数。

任何时候，都不要小看这数字庞大的富人的购买力。
呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2018-02-12 21:02

@大梦罗 4 2018-02-12 18:20:47

中国最大的优势应该就是人口多了
是人口太多还是垃圾废物，廉价的劳动力太多??

廉价劳动力不多。

粪青比较多。

在粪怒中消耗着自己的宝贵生命，最后一事无成。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2018-02-13 09:52

@zxq20021080 2018-02-12 21:31:32

转

当前眼目下，在一线城市付了首付，买了三-四百万的房子，月还贷八九千。在二线城市付了首付，买了二-三百万的房子，月还贷五六千，这些的人群负重前行，叫苦不堪。

月还贷近万，必须有月入两万、一万五以上的稳定收入。

月还贷五六千，必须有月入过万的稳定收入。

而且，在以后的日子里，工作必须兢兢业业、谨小慎微、忍气吞声，万一工作丢了，房子、家庭、孩子。。。一切都变得岌岌可危了，所以，才.....

有人漏夜赴科举，有人辞官归故里。

做官好不好？

大概很多人都能找到做官的乐趣。

可是偏偏有人嫌弃做官要欺上瞒下，对上卑躬屈膝，对下狐假虎威。

所以，选择怎样的生活都是我们的自由。

但是，每一种选择都要付出一定的代价。

一面羡慕当官的名利，一面嫌弃当官的必须做的应酬。

一面羡慕有房的人房产的收益，一面嫌弃买房必须付出的艰辛。

这种人，是最要不得的。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2018-02-13 18:17

转

房价绝不是 供需决定的 也绝不是 刚需 丈母娘决定的

这都是一些障人眼目的说法

高地价 印货币 才是最主要的原因

但是一帮砖家美体确不敢说这些 讲这些

没人 敢说真相

编些假象 编写理由 骗骗老白性

高房价的制造者到底是谁？

刚需？丈母娘？炒房者？都不是

是谁？ 你懂得

房住不炒 希望你能做到 我对你的能力还是相信的

@zxq20021080 2018-02-13 16:11:28

这样的“公仆”们的大、中、小腐败乃至“微腐败”，如果能全面认真追究，牵涉到的人和钱之数量，一定会惊破人们的眼珠子！大大小小、无耻自称天然就自代了“三个表”的贪官污吏们如此肆无忌惮地“前腐后继”，加上畸形鸡的屁、残酷土地财政、无耻滥发 M2，以及住房、医疗、教育这新的“三座大山”的压迫，让勤劳善良、却又饱受欺骗、掠夺的底层老百姓实在是欲哭无泪！想说一句实事求是的朴素话：只要“公仆”们的财产不公.....

贪污腐败不是中国独有的现象。

事实上，很多所谓的“民主”国家贪腐比中国更严重。

无论生活在哪里，生活都不可能一帆风顺，开满鲜花。

面对现实，解决问题。

永远是最好的选项。

牢骚太盛防肠断，风物长宜放眼量。

作者：不炒不热闹 日期：2018-02-14 09:42

@落小熙 2018-02-14 09:19:13

祝楼主和各位楼友春节快乐 新年发发发发

新春快乐！万事大吉！

作者：不炒不热闹 日期：2018-02-14 09:45

@B 看心情 J 2018-02-14 03:12:51

这两天在上海玩，路边房产中介的小广告着实惊了我一下，看下，是使用权，不是产权。不懂这俩学校是上海最好的吗？上海不管学区房的事？北京这种房不让挂牌了吧？

20 平也能做出两房一卫。

上海人真是擅长螺蛳壳里做道场。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2018-02-22 17:48

@云 19732017 2017-11-26 21:36:41

事实应该是：租金太高，因为交不起租金，人才都走了，不要指望企业给你发高工资，我们的企业还没那么牛叉的利润空间，能混下去不倒闭就不错了，所以，买房的不要指望靠租金咋地，我就是收租金的，85 万的房子租金只有月 1400

@意替 2018-02-22 15:04:47

2008 年的时候，北京东五环边上 50 万的房子（2 室 1

厅，80 平)，也就能租 2000。

这几年房租逐步上涨，2017 年底，房子刚刚续租，租金已经涨到了 8500 元。

通胀，一线城市的需求，城镇化建设……或者还有什么其它原因。

10 年不到，租金翻了 4 倍多。不知下一个 10 年，房租能翻几倍.....

未来十年。

房租的涨幅超越房价涨幅。

是最有可能的趋势。

作者：不炒不热闹 日期：2018-02-23 09:44

@烟台山 2017-11-27 09:15:33

继续装 13

跳大神的

与趋势作对。

等于跟自己作对。

自己扇自己的耳光，痛的是你自己。

旁人看个笑话。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2018-02-23 21:03

@AmyS8Z 2018-02-15 09:22:53

楼主，祝新年快乐，身体健康，万事如意

新年快乐！万事如意！

作者：不炒不热闹 日期：2018-02-23 21:06

@人生错过再来 2018-02-17 10:59:01

楼主，祝新年快乐，身体健康，万事如意

也祝你新年快乐，身体健康，万事如意！

作者：不炒不热闹 日期：2018-02-26 10:01

@CYR4 2018-02-25 15:42:30

楼主新年快乐

新年快乐！

作者：不炒不热闹 日期：2018-02-26 13:03

@AmyS8Z 2018-02-25 21:39:38

租不起还有公租房，不是吗？

保障性住房肯定会越来越多的。

这点我相信国家有能力做好。

作者：不炒不热闹 日期：2018-02-28 10:12

@西江7号 2018-02-28 04:58:38

以后想租市区的房子，说不定要送礼给房东，以后房东租房看人不看钱，长得一脸猥琐坏相的，就惨了，整容业会受益。

@hoho2008 2018-02-28 08:49:53

这不是玩笑，在日本东京，一直就有这种“房东礼”

其实很多国家。

想租房是要先通过房东面试的。

房东不喜欢你的，你肯定就租不到房。

中国未来的趋势也应该如此。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-02-28 21:07

@qiangguhuang 2018-02-28 17:24:34

今天中信银行停止抵押贷的消息。楼主怎么看呢？

消息里说的很清楚。

房贷利率太低，中信银行不愿意做这块业务。

中信银行希望把钱贷给企业，贷款利率要高很多。

银行不是慈善机构，银行是要赚钱的。

房贷业务虽然坏账率低，但是收益也偏低。

银行不愿意做，一点不奇怪。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-03-01 09:59

@一二三 2015 2018-02-28 21:40:45

房贷利息低？听起来好像是那么回事

银行放出去的所有贷款中，房贷是利率最低的。

这个不用怀疑。

银行停止发放房贷，把钱都贷给企业。

就好像我们老百姓把存在余额宝里的钱取出来，放到 P2P 平台上一样。

都不过是为了追求更高的利率而已。

作者：不炒不热闹 日期：2018-03-01 11:47

@xianfengyana 2018-03-01 11:40:48

买不起，租不起，我还是老实回我的四线城市哦

年轻的时候。

不妨去北上广深闯一闯。

实在混不下去，再回老家也不迟。

至少你曾经努力过。

作者：不炒不热闹 日期：2018-03-02 09:37

@AmyS8Z 2018-03-01 18:26:43

楼主，最近广州那个 2035 城市规划做的很详细呢。看来南沙可能有机会。你怎么看？

从蓝图到现实还是有很长一段距离的。

就说珠江新城吧。

从一块菜地到广州的 CBD 也经历了 30 年时间。

与其再等南沙 30 年，不如把握眼前的机会。

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-03-04 11:13

@老呼呼呼 2018-03-02 15:37:20

就说交通问题，有政府的公交地铁，有出租车公司的 TAXI，有个人的 网约车 ，一起解决出行问题。可是房屋呢，政府把个人房源掐死，企业的长租房无利可图没人乐意干，然后只剩下 ZF 自己建公租房来解决住房问题，我是觉得他们脑袋有问题，这么大个负担自己承担起来，实在是让人感动。

关键是政府控制了土地的供应。

供应多少土地，什么价格都在政府控制之内。

那政府要是想影响房价其实是很容易的。

放开土地供应，才是还房价于市场的第一步。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-03-04 20:05

@AmyS8Z 2018-03-02 13:46:01

我就是喜欢看看蓝图 ， 憧憬一下未来 ：)

千鸟在林，不如一鸟在手。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2018-03-05 14:19

@AmyS8Z 2018-03-05 12:57:30

今天宣布个税起征点提高，少了的钱，肯定要从其他地方补

2017 年个税不到 1.2 万亿，这还是增长了 18%的结果。

感觉这个个税跟每年 4、5 万亿的卖地收入相比就是鸡肋。

国家想掏钱，还是要打房子的主意。

房地产税离我们越来越近了。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2018-03-07 10:02

@AmyS8Z 2018-03-05 18:59:37

如果征这个税，大家都跑不掉。

如果有人能跑掉。

那开征这个税的意义就不大了。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2018-03-07 13:22

@18019997984 2018-03-07 12:52:13

楼主你好，本人坐标合肥，想把现在房子卖了，估计 140 万左右，置换个大一点，环境好一点的，现在贷款上调 10%，新房感觉开发商都捂着不卖，现在置换二手房时机可行？

当然可行。

作者：不炒不热闹 日期：2018-03-08 09:39

@u_109319933 2018-03-07 22:03:00

能买就买 能租就租 没区别 人生本来就是租来的 这个身体就是租给你灵魂的暂时处所

所谓生年不满百。常怀千岁忧

买房留给儿女？放心 当你病入膏肓 大小便失禁的时候 全世界最希望你快点死的就是你的儿女

对你的经历深表同情。

不过，我见过的多数子女都是孝顺的。

为儿女积累财富，天经地义。

人类存在的一个重要意义就是传承。

包括精神的传承，也包括物质的传承。

作者：不炒不热闹 日期：2018-03-08 10:16

@qiangguhuang 2018-03-08 10:11:54

近似户型挂牌租金有比去年高了 2%左右的，但成交租金记录反而比去年低，汗

你可以自己挂一套房子出去，试探试探市场价格啊。

作者:不炒不热闹 日期:2018-03-17 20:01

@2018 坚持就是胜利 2018-03-17 16:12:11

就环京跌的厉害，很多地方一直涨

房产的价格趋势，还是受供需影响的。

没有一个地方能例外。

作者:不炒不热闹 日期:2018-03-24 00:30

@鹅城县长 2018-03-23 23:23:35

这个老房托还在，哈哈

老房托要给年轻人指引前进的方向啊。

任重道远。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2018-03-24 00:31

@qiangguhuang 2018-03-23 22:47:33

刚刚鼓足勇气给租户发了条消息，跟他们说下个月租约到期，续签的话要涨几百块钱，感觉像做贼一样。总觉得好像自己不够地道，哎，房东不应该是这样的吧

善良的房东都是这样的。

加租的时候，总是不忍。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-03-24 21:40

@qiangguhuang 2018-03-24 15:43:10

几年前我租房的时候，房东每年一到期就涨 12%，而且语气中还透出那种我又占了他便宜的感觉。当时想哪天我当包租公了也得这样。不过真是自己有房出租了，又自觉把自己摆在租户位置，想着租户也不容易，真是心善啊

人跟人是不同的。

同样卖一套房，有的房东随便给买家便宜个 10 万 20 万，眉头都不皱一下，有的房东恨不得连一个灯泡都拆走。

这些人性的差异是确实存在的。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-03-25 00:14

@八十五度 D 2018-03-24 13:32:39

楼主，上海接下去会怎么走？

房价温和上涨。

房租暴涨。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-03-25 11:24

@ty_rexpower 2018-03-25 10:41:32

你真以为中国的城市分化越来越大，
当北京上海深圳广州没有新增加的外来工时，

有些老房房龄长的老房就是垃圾，一分不值。还要清垃圾自己再花钱建。

城市有没有吸引力。

不是我以为的，也不是你以为的。

是市场决定的。

懂得尊重市场的选择，也是一种智慧。

作者：不炒不热闹 日期：2018-03-25 13:55

@ty_rexpower 2018-03-25 13:39:28

欧洲除了英法有两个超级城市外，其他的城市放在中国就叫中等城市。

伦敦和巴黎的房价确实高，在亚洲最奇葩的是香港，然后东京，当然东京的沦落 30 年是必须的。还有印度的孟买包括胡志明市什么的房价畸高现象。

然后就是澳洲加拿大一些被中国炒房团推高的城市，美国除了纽约洛杉矶几个首位城市。包括中东的土豪迪拜。

请问还有哪里的房子高？但是北京上海深圳的房价除了这些地方比哪里的低。

正常吗？国家.....

成渝西，武汉郑州，将来房价很有可能超越欧洲美国的一些小城镇。

这个不是没可能的。

但是在北上广深面前，依然是个渣渣。

这就是正常的市场。

你需要的，只是承认。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2018-03-25 14:03

@ty_rexpower 2018-03-25 13:53:14

看看美国的城市布局，

纽约波士顿，洛杉矶旧金山，芝加哥底特律，亚特兰大
休士顿。

在看看印度，德里孟买加尔各答。

地理经济学，好好看地图吧，路上文明又回来了，吹着
带着咸味的海风，呼啸的从你的脸上刮过，那不是享受。

美国发展均衡，城乡差距小。

可能是个理想的老师。

可惜中国真的做不到啊。

呵呵。

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F291974758.jpg> {EIMAGE}

作者:不炒不热闹 日期:2018-03-25 14:05

@ty_rexpower 2018-03-25 13:39:28

欧洲除了英法有两个超级城市外，其他的城市放在中国就叫中等城市。

伦敦和巴黎的房价确实高，在亚洲最奇葩的是香港，然后东京，当然东京的沦落 30 年是必须的。还有印度的孟买包括胡志明市什么的房价畸高现象。

然后就是澳洲加拿大一些被中国炒房团推高的城市，美国除了纽约洛杉矶几个首位城市。包括中东的土豪迪拜。

请问还有哪里的房子高？但是北京上海深圳的房价除了这些地方比哪里的高低。

正常吗？国家.....

你以为那些超级城市都是国家意志建设起来的？

非也非也！

市场的选择而已。

作者：不炒不热闹 日期：2018-03-25 14:31

@AmyS8Z 2018-03-25 14:25:06

我就不明白啦，北上广深哪里比不上其他发达国家的城市啦，凭什么房产要比这些城市的便宜才正常？而且中国中高收入人群的基数那么大，他们大部分都集中在一线，这价格能不涨吗？那个说房产如大葱的，我看他是一肚子坏水，他先把他房产卖了再说

马云说未来房价如葱。

到不一定是一肚子坏水。

他自己在香港不是买了 130 万一平的豪宅吗。

可能在他心里。

大葱就该是 130 万一斤的。

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-03-25 15:36

@ty_rexpower 2018-03-25 15:23:56

我也总结哈我的表达观点，免得别人误会，北京上海人口增长进入下降通道，高房价对经济发展反噬。房租暴涨更是无稽之谈。没有外来人口谁来租？没有市场价格如何坚挺？

国家的意志就是是美丽乡村运动。

就是一路一带高科技产业。说实话，这些都是来喂成都武汉重庆西安的，就是要把中部成渝西喂壮，别再往北京上海跑，领导们不喜欢你去挤，呵呵。

二来增强祖国的大后方，等川藏铁路成都的天府国际机场那都是国家.....

何不看一下日本东京的发展历史？

东京 1962 年人口首次突破 1000 万。

日本政府 1963 年开始建设筑波科学城。

主要目的就是希望疏散东京的人口。

但是,现在东京市区人口 1350 万。东京都市圈人口 3700 万。

东京的房价房租越来越高。

可是流入东京的人口却越来越多。

希望对你有所启发。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2018-03-25 16:04

@qiangguhuang 2018-03-25 16:01:00

其实我觉得,北上广深以外加上武汉天津成都苏州郑州青岛西安这些城市都发展起来挺好,就和茅台涨的高,同时也有独角兽一个道理啊。爱买北上广深的买北上广深,爱买成都武汉的买成都武汉。大家都好才是真好

二线城市肯定都会发展起来的。

只是最耀眼的光芒依然为一线独有。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2018-03-25 20:12

@ty_rexpower 2018-03-25 16:40:15

涨房价也不一定要涨房租,现在很多二三线城市涨房价并没有涨房租。

一线城市如果涨房租,那基本就是最后补刀了。是的,

帮想进入的和想要离开的下了最后的决心。

涨房租可以让接盘侠或者炒房团自己玩，涨房租是自己把自己玩死。成本的上升企业的市场行为就真的起作用了，退一步或许海阔天空对吧。

这样一些准一线进入 1 线城市的进程加快了。

很好，不做死一般不会死，恶性循环一般都是这样。呵呵。

香港的租金水平是 350 港币每平方米。

相当于内地租金水平最高的北京的 4 倍。

有多少香港人会因此离开香港，投奔内地的怀抱呢？

凡事不要想当然。

作者：不炒不热闹 日期：2018-03-26 10:54

@ty_rexpower 2018-03-25 15:29:06

藏南还有那 8 万平方公里土地，大后方是哪里？中部崛起在哪里？

腹地会起来的，20 年时间。哪些城市我就不重复了，已经说了多遍了。

各位好好想想，北上深租房可以，如果还涨房租就给我回来，就是这么简单，哪里都能过。要再去做那个接盘侠，希望你别哭。

@xzqnepal 2018-03-26 10:35:14

为何发达国家的人都往大城市挤呢？美国那么大，纽约呆不下可以去小地方，为何都挤在那里呢？劝你花点钱去欧美实地考察下，坐着看电脑，手指一动，脑子不想很容易的，

天之道，损有余而补不足。人之道，则不然，损不足以奉有余。

作者：不炒不热闹 日期：2018-03-26 13:33

@ty_rexpower 2018-03-26 12:02:57

楼主，你昨天说我是股市小白。

我重仓的盛和资源夏钨钨业今天大涨壹佰制药业大涨，只有江铜差点。

盛和涨8点时我走了些，夏钨最高点也走了些。

上午尾盘收I回来点夏钨。

不要用你的思维看问题，呵呵。

晒出你的股嘛。

想在股市赚钱。

每年交易次数不要超过3次。

短期的涨跌真的不算什么。

作者：不炒不热闹 日期：2018-03-26 13:35

@肥猫妈妈 2018-03-26 12:58:15

楼主对昆明房子有何看法？想投资一套养老用。昆明投资前景如何？

昆明人口流入的情况不算理想。

胜在气候好，四季温暖如春。

所以，买套房子留着将来养老是不错的选择。

就不要想着投资赚大钱了。

作者：不炒不热闹 日期：2018-03-26 21:06

@liuyuke001 2018-03-26 18:41:22

楼主，深圳平均房租没有 66 一平。我来深圳十几年了，深圳大部分人都是住在农民房里，现在沙井地铁口一公里多的地方，还有 300 元的单间，加厨房和厕所大于 20 平。至于没通地铁的偏僻地方，如坪山坪地平湖，两百元的单间一大把。离深圳市中心十多公里的地方，也有大把的低于两千的两房一厅农民房。

每个人身处的环境不一样。

对房租的感受可能会有差别。

如果你长期生活在城中村，那你对房租的感受肯定是不客观的。

我个人觉得，这个数值是比较接近市场实际水平的。

作者：不炒不热闹 日期：2018-03-26 21:07

@再好的名也记不住 2018-03-26 15:39:53

请教楼主，房子委托给中介出租，两年一签，今年到期
zhang 多少合适啊。坐标北京朝阳区，两梯一户电梯房。

两年一签的话，涨 20%吧。

作者:不炒不热闹 日期:2018-03-27 09:57

@老呼呼呼 2018-03-26 23:36:04

出租房源几乎要绝迹了。肯定要涨的。正好，低收入人
口离开，月薪 7 万者进来。

房租涨了，低收入的人不一定要离开的。

他们可以租远一点，租小一点。

还可以几个人租一间房啊。

居住的需求是最容易被压缩的。

作者:不炒不热闹 日期:2018-03-27 09:59

@牧启峰 2018-03-27 00:34:00

请教楼主，不吵不热闹，您好，我儿子还有三年左右要
到上海工作，中部省份县城人，看了您的帖子我是浑身冒冷
汗??，目前手边有一百个左右，地级市有一套房子可以出售
大概能卖到 120 个，考虑到上海买房 1 没资格 2 钱也远远不
够，现在是否可以在上海市区入手一套二手公寓（您说一手
公寓私人不可以买的）以后儿子来了有个安身的地方。价位

在 150 个左右（因为小孩可能出国上两年研究生需要 70 个左右），求建议，谢谢

公寓尽量不要碰吧。

使用成本跟交易成本都太高了。

没有上海买房的资格就别想这个问题了。

不如将来等儿子确定在哪里工作再说。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-03-27 10:01

@wolf69 2018-03-27 00:11:34

长安汴梁也曾经租金高，后来什么结果，战乱，高房价高租金不会长期支撑住社会需求大的产业，一线剥削三四五线也难以长久，互联网科技能力会普及到三四五线人员，许多三四五线小地方生活也很舒服，科技和教育医疗普及了会更好。

东京香港纽约伦敦。

都是房价极高房租极高的地区。

同时也是最稳定最繁华，人人梦想的天堂。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-03-27 20:42

@qiangguhuang 2018-03-27 17:25:24

下午又催了一下租户，结果租户一通吧啦吧啦，我感觉涨房租好像不仁慈，有点想开口说不涨了，这咋办？

市场经济应该凭市场规律办事。

该涨的还是要涨的。

让房客住得太舒服，说不定他一直不想自己买房。

你反而是害了他呢。

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-03-27 20:46

@qiangguhuang 2018-03-27 17:25:24

下午又催了一下租户，结果租户一通吧啦吧啦，我感觉涨房租好像不仁慈，有点想开口说不涨了，这咋办？

给你一个正面一点的例子吧。

2010 年的时候，我因为要涨房租赶走了一个租客。

结果他当年就买了房。

现在他买的房子升值了 5 倍了。

现在他看到我是非常感激的。

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-03-28 13:10

@qiangguhuang 2018-03-28 10:59:41

以后长租公寓这样的发展下去，不知道会是啥情况，楼主觉得私人直租还有意义嘛？

要是租赁市场都被国企和大企业垄断了。

对租客可不是好消息。

有私人房东的竞争，大国企才不敢肆无忌惮的抬高租金啊，

作者:不炒不热闹 日期:2018-03-30 13:51

@wolf69 2018-03-27 00:11:34

长安汴梁也曾经租金高，后来什么结果，战乱，高房价高租金不会长期支撑住社会需求大的产业，一线剥削三四五线也难以长久，互联网科技能力会普及到三四五线人员，许多三四五线小地方生活也很舒服，科技和教育医疗普及了更会好。

@不炒不热闹 2018-03-27 10:01:58

东京香港纽约伦敦。

都是房价极高房租极高的地区。

同时也是最稳定最繁华，人人梦想的天堂。

@xznepal 2018-03-29 15:03:06

"三四五线小地方生活也很舒服，科技和教育医疗普及了更会好"别做梦了，医疗，教育资源都集中在省会城市了，你以为一个3,4线的市级城市的三甲医院水平高吗，我就是从3,4线过来的，身有体会，以前厂里的同事脑出血等一些

疾病，在市里的三家医院基本进去了出不来了，很多都跑到省会或一线去求诊了，在一个，3,4线的产业很少，很难发展的。

一线城市的优势就不用提了。

三五十年内都是无法被替代的。

作者:不炒不热闹 日期:2018-03-31 19:40

@披个马甲发帖 ABC 2018-03-30 15:41:55

北京房租确实高，我自己目前就是高房价、高房租的受害者。

因为孩子上学，在学区租房住，两居一个月1万4，买了给孩子落户口的学区房一个月房贷1万6千多。

光这两项一个月硬性支出3万多。还得养车（停车费巨贵），家里没老人还雇了个阿姨每天接孩子做晚饭（西城小学每天3点15放学，每周二下午没课，不雇人的话双职工没法办），孩子还报了两个课外班（我们算是班上报的最少的了，因为不想给孩子太大压力），加上一家人.....

你自己买的学区房自己没住。

不是可以租出去赚一份租金吗？

作者:不炒不热闹 日期:2018-04-01 09:54

@五行缺木森森 2018-04-01 09:29:22

真心求楼主指点，在洛阳自住房一套但是没有学区，经过 2017 年修地铁，洛阳学区房价已经涨到 1.1 万一平了，目前商贷利率上浮 25%，洛阳这个城市人口流出，也没有大企业支撑，还会再涨吗？手里资金只能付个小户型学区房的首付，该这个时候入手吗？（一方面担心房价到顶，另一方面利率太高）真的需要楼主指点迷津，拜谢

对学区房的需求也算是自住需求。

就不要考虑房价的涨跌了。

作者：不炒不热闹 日期：2018-04-01 09:57

@擎天柱 CH0 2018-04-01 01:38:12

一个国家一个社会的真正发展 一定不是前线城市更加发达而乡村更加凋敝 如果这样就是畸形 随着信息通讯技术的不断发展 道路交通的全面建设 物流行业的深度延伸 无论工业制造还是商业服务 完全可以不以地域为限

想玩市场经济。

就要懂得接受人力之不能。

该发达的就发达，该凋敝的就凋敝。

不要总想着人定胜天那一套。

那是十分之愚蠢的。

作者:不炒不热闹 日期:2018-04-01 10:13

@擎天柱 CH0 2018-04-01 10:01:35

1 城乡二元结构 农民收入低没有退休金 所以农村没有经济 2 文教卫集中在城市 政策倾斜重点城市 3 从农村到城镇 从小城市到前线城市 是低端人口洪流的 X 汗奋斗史 4 如果说没有信仰是不可能的 进城进大城市进入城市中心 就是广大人民的信仰 5 不平衡的发展是畸形的 根源就是二元制

日本的农民收入要高于城市人口的收入。

但是日本的农民依然在不断减少，人口依然在向东京这样的大城市集中。

这个你怎么看呢？

作者:不炒不热闹 日期:2018-04-01 13:27

@擎天柱 CH0 2018-04-01 13:11:28

二元是因 文教卫集中是因 政策主导是因 集中是果 过度集中而造成环境污染 造成房价上涨 造成两代人几十年辛苦还房贷 普通民众幸福感不高 造成贫富差距加大

指鹿为马，自说自话。

作者:不炒不热闹 日期:2018-04-01 16:20

@道衍浪子 2018-04-01 15:36:57

哥的房子比你多！你才几斤几两？

恭喜你。

房子越多。

城市发展的红利，分给你的就越多。

而且，这个钱是对你的勤奋你的眼光最好的褒奖。

作者：不炒不热闹 日期：2018-04-01 19:54

@qiangguhuang 2018-04-01 18:36:20

碰上个矫情的租户真够折腾，正无语中

不合适的租户赶快赶走。

就好像一段不适合的感情。

越早结束，对双方的伤害越小。

作者：不炒不热闹 日期：2018-04-01 20:10

房产就是一个城市发行的股票。

买了房，你才有权分享这个城市发展的红利。

所以，如果你看好一个城市的经济发展。

那千万不要卖掉这个城市的股权。

当然，某一些经济走下坡路的城市。

比如靠资源开发起家，但是现在资源消耗殆尽的城市。

这样的城市股权，越早卖出越好。

-----不炒语录

作者:不炒不热闹 日期:2018-04-03 19:29

@春天来了 1225 2018-04-02 16:02:07

楼主好人，很幸运看到这个帖子，思想受益颇多，感谢楼主的分享！

大家交流。

谢谢关注！

作者:不炒不热闹 日期:2018-04-04 10:45

@要了你的肾 2018-04-04 02:28:00

过嘴瘾？还十年后。

十年肯定是保守了一点。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2018-04-04 10:47

@夹心糖粒子 2018-04-04 02:28:24

房租肯定是跟着房价涨的，特别是地铁口的，比如前年到去年房价翻了两倍多，因为只是投资，人不在我一直以为我那套小公寓还没涨租，就原价租了出去，真是秒租啊，人直接打了一年的钱给我定。。。市中心，楼下就是地铁口的，买来的时候租九百，前年 1400，现在 2000。

你有一个错误的认识。

就是房租上涨是因为房价上涨。

这个是不对的。

房租上涨其实是跟当地的收入水平相关的。

房租上涨，更有可能的原因是当地人均收入在上涨。

作者：不炒不热闹 日期：2018-04-04 12:46

@青山丽鸿 2018-04-04 12:39:58

楼主！你妈叫你回去吃米田共了！

你的素质决定了你在生活中必定是个失败的人。

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2018-04-04 12:49

@青山丽鸿 2018-04-04 12:21:34

啥几把破帖？

点右上角那个小叉叉。

这么简单的操作还要别人教你？

作者：不炒不热闹 日期：2018-04-06 21:20

@想念老家的雨 2018-04-06 14:03:51

2年前房子交给二房东打理的，6月合同到期，已经迫不及待的准备 DOUBLE 一下租金了。2年前2房东收我房的时候就近乎于抢，我只是去楼下中介打探下行情，当时的二房

东就立刻被中介叫过来当场给 1200 的定金抢下房子，连我的任何身份证明都不看，说相信我。

至于为何要给二房东打理，出租过房子的都懂的。就是图省事，大家都要上班，没时间管房子伺候租客，所以宁愿让二房东挣差价。

房租暴涨是必然的，你看北上深的地铁公.....

限购政策确实减少了出租房源的供应。

是租金上涨的一个重要推手。

作者:不炒不热闹 日期:2018-04-06 23:08

@qiangguhuang 2018-04-06 21:27:46

像我这样的房东真少了，厨卫改造，水电改造，洗衣机热水器烟机灶具橱柜镜柜全部再次换新，只涨 300。刚刚还在做媳妇儿工作，这个大阵仗，涨 30%都没有话说

你是真的把出租房当成慈善事业了。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2018-04-07 09:39

@丰华正冒 2018-04-07 08:57:18

我有套房子 6 年没涨房租，估计十多年升值了 20 多倍

十多年升值 20 多倍很厉害了。

广州的房价，从 2003 年的最低点算起。

到今天，平均升幅最多不过 8 倍而已。

作者：不炒不热闹 日期：2018-04-11 09:47

@落小熙 2018-04-11 09:19:08

能发言了吗

一直可以发言啊。

不过天涯经常抽风，会吞掉一些回复。

作者：不炒不热闹 日期：2018-04-11 11:40

@199dqx 2018-04-11 11:35:37

一直在关注楼主，很认可你的一些观点。

最近入手了第二套房，珠海的一套小单身公寓。个人还是很看好珠海这个城市，楼主怎么看。

珠海不错啊。

典型的海滨旅游城市。

作者：不炒不热闹 日期：2018-04-11 13:44

@鱼鱼鱼 6182 2018-04-11 13:11:35

然而我觉得出租房子不划算啊，收益率一年都比存银行还要低

何不自己做个实验？

把你的钱分成两半。

一半投资房产，买房出租。一半存在银行。

十年之后，分别计算两笔投资的最终价值。

然后你就知道出租房子划不划算了。

作者:不炒不热闹 日期:2018-04-11 20:53

@江羔羔 2018-04-11 16:38:32

坐标上海闵行，五十平，租金 4200.

这个租金太低了。

未来的正常价格应该是 15000.

作者:不炒不热闹 日期:2018-04-20 21:23

@u_109745220 2017-12-01 12:50:00

另外所谓的北京底层百姓，他们的收入真心都不低！现在在北京什么最贵，人工最贵，修个空调什么的都超级赚钱！

以后一线城市跟国外是一样的，普通百姓都的自己动手盖房子了，因为请不起人工！

@不炒不热闹 2017-12-01 12:52:52

对头。

普通百姓就应该自己学学修理电器啊，通通下水道啊，自己剪剪头发啊，这些实用技能。

未来一线城市，这些服务都会是相当贵的。

@猪唠唠爱小白兔 2017-12-01 13:50:04

这个有点向美国靠拢了，基本家里小敲小打，小修小补都是自己完成，还有车也是，人工太贵

@烟台山 2018-04-20 16:43:41

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F135283809.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F135283657.jpg{EIMAGE}

作者:不炒不热闹 日期:2018-04-23 20:57

@u_109745220 2017-12-01 12:50:00

另外所谓的北京底层百姓，他们的收入真心都不低！现在在北京什么最贵，人工最贵，修个空调什么的都超级赚钱！

以后一线城市跟国外是一样的，普通百姓都的自己动手盖房子了，因为请不起人工！

@不炒不热闹 2017-12-01 12:52:52

对头。

普通百姓就应该自己学学修理电器啊，通通下水道啊，自己剪剪头发啊，这些实用技能。

未来一线城市，这些服务都会是相当贵的。

@猪唠唠爱小白兔 2017-12-01 13:50:04

这个有点向美国靠拢了，基本家里小敲小打，小修小补都是自己完成，还有车也是，人工太贵

@烟台山 2018-04-20 16:43:41

买房了吗？

作者：不炒不热闹 日期：2018-04-27 13:39

@西江 7 号 2018-04-26 21:17:54

5.1 之后可以换租客了。依据中国传统习俗，清明节是租赁淡季。5.1 到 7.8,9 月是大旺季，是加租，大涨房租的好时机。

把劣质的租客踢走。换个好心情，是美好生活的一部分。

我们虽是小市民，也应该以文雅的方式促进租赁市场的发展，加租能提升租客质量，加租能增加房东改善居住环境的金钱投入，大环境变得更宜居，更安全。加租可以解决政府一些不便诉说的困扰，加租也可以增强房客购房意愿，政府收入更丰。加租的好处.....

不加房租的房东，不是好房东。

作者:不炒不热闹 日期:2018-04-28 09:44

@B 看心情 J 2018-04-28 07:00:31

4月25日下午,中国证监会、住房城乡建设部联合印发《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》,以实际政策支持促进住房租赁市场发展。随着文件下发,被认为达到数万亿规模的住房租赁产业获得了最明确的资金渠道支撑。

大资金介入租房市场,以资本的逐利性来看,后续房租走势会是啥样~!#¥%……&*()——+

一块大肥肉。

引来一群狼。

作者:不炒不热闹 日期:2018-04-28 20:18

@每日行云 2018-04-28 12:57:04

房租上涨是必然的,虽然很多人不想,可事实就这样
其实以后无非就是 货币宽松 钱不值钱,工资大涨,
房价大涨,房租大涨。到时工资都1W起,然后房租5K,至于最后到时什么情况,也不多想了。

现在一套自己,一套给老人家住。

有机会的话,再弄一套来出租。

有三套房出租。

足矣。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-04-29 00:24

@玉润朱圆 2018-04-28 21:47:42

楼主楼主，分析一下二线以后怎样，一线进不去了，买了郑州，！

放心吧。

二线城市的未来，不会差的。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-04-29 09:57

@ty_悠然 551 2018-04-29 00:43:08

最近一直在犹豫要不要在深圳买二套，看了楼主的两个帖子坚定了决心！最近一直在看房，买好了再来留言。

深圳的房子，放心买。

祝你好运！

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-04-30 21:34

@喷子协会常务会长 2018-04-29 23:05:34

就是要把一部分人往死里逼，农村回不去，城里呆不下，结不起婚，生不起娃，谁让他们的祖先支持了我党。

国家没义务保证每个公民都在一线城市生活。

如果有人被逼死了。

那逼他的肯定是他的虚荣心。

作者:不炒不热闹 日期:2018-05-01 10:38

@城南庄人 2018-04-30 22:24:33

敬爱的楼主，天津滨海新区北塘区域的电梯洋房可以出手买了么？

一二线城市可以放心买。

不过要买城市中心区域，靠近地铁站，有学位的房子。

作者:不炒不热闹 日期:2018-05-02 09:58

@西江 7 号 2018-05-02 07:32:19

今年 5,1 的楼市比较特别，看房要验资是小事，市区一丁点的新盘可能也与常人无关了，大面积大平层占多，动则几千万，远郊的楼盘像景点，人多车多。

一线城市。

迟早会跟东京一样，多数人要坐几个小时的地铁去上班。

想想就可怕啊。

呵呵。

作者:不炒不热闹 日期:2018-05-02 14:13

@西江 7 号 2018-05-02 07:32:19

今年 5,1 的楼市比较特别，看房要验资是小事，市区一丁点的新盘可能也与常人无关了，大面积大平层占多，动则

几千万，远郊的楼盘像景点，人多车多。

@不炒不热闹 2018-05-02 09:58:16

一线城市。

迟早会跟东京一样，多数人要坐几个小时的地铁去上班。

想想就可怕啊。

呵呵。

@和谐社会 1980 2018-05-02 12:51:10

认同楼主观点，想请教上海周边的房价，比如昆山，嘉善，太仓，是不是不可以入手

要买就买市中心。

郊区的涨幅。

是跑不赢市中心的老破小的。

作者:不炒不热闹 日期:2018-05-09 11:48

@西江 7 号 2018-05-02 07:32:19

今年 5,1 的楼市比较特别，看房要验资是小事，市区一丁点的新盘可能也与常人无关了，大面积大平层占多，动则几千万，远郊的楼盘像景点，人多车多。

@西江 7 号 2018-05-02 19:38:11

闲时去看看在售的楼盘，再看看自家房子的租价，廉价得像地下的垃圾一样。

不加租的房东不是好房东。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-05-10 20:08

@再好的名也记不住 2018-05-10 16:20:55

北京租金确实是涨了，东四环外百子湾，一室一厅最便宜的 5800，合租最低 2800 一间。100+大两居中介 10000 每月收的，每年给一个月的空置期。

还不够高。

100 平的房子，月租至少 3 万才算正常。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-05-11 20:45

@ty_rexpower 2018-03-25 13:53:14

看看美国的城市布局，

纽约波士顿，洛杉矶旧金山，芝加哥底特律，亚特兰大休士顿。

在看看印度，德里孟买加尔各答。

地理经济学，好好看地图吧，路上文明又回来了，吹着带着咸味的海风，呼啸的从你的脸上刮过，那不是享受。

@神思者伽罗 2018-05-11 14:28:29

虽然大家一窝蜂嘲笑你，但是给你点赞

一切有自己思想且能给出事实依据的人都值得敬佩

相反，我极度讨厌跟风者

因为是北上，所以无限唱多，这种是大部分人。

跟风者众多，所以观点一边倒。不必太在意，虽然我不透未来，不确定中国城市向何种方向发展

但是有一点是确定的：JI 权不允许超级巨无霸城市无限扩张。懂的自然懂。

所以无论如何，希望自己所在城市成为宇宙中心的都可以歇了

日本政府也不希望东京无限扩张。

为此还搞了个筑波科学城疏导人口。

可惜是个失败的实验。

可见，想玩市场经济。

就要遵循市场经济的经济规律。

否则，必然遭到经济规律的惩罚。

作者：不炒不热闹 日期：2018-05-12 22:21

@ty_rexpower 2018-05-12 12:34:18

中国，包括东亚东南亚这些中华文化圈，如今它值重要的国际视野的一部分。

国际视野，不是今天去新马泰看人妖、明天到纽约曼哈

顿漫步、后天到泰晤士河边喝咖啡、老佛爷百货抢购包包。

它需要我们做功课，政治经济文化，风土人情，与你以前了解到的是否有一些不同，有没有惊喜还是失落。

它是对我们心灵的一个洗礼。拍拍照墙壁遗迹上留下自己的恶名，那叫做、装，毫无他益。

别学文艺青年装 B。

已经过时了。

作者：不炒不热闹 日期：2018-05-13 10:51

@mmesssu 2018-05-12 23:44:32

就非要在北上广深么？赚不到那么多钱，怎么支付那么高租金。回老家做做小生意，一家人其乐融融在一起不好么？

赚不到钱的走，赚得到钱的留。

这就是优胜劣汰啊。

作者：不炒不热闹 日期：2018-05-13 20:09

@杭州下城房东 2018-05-13 19:08:27

房东来了！谁要租房？

你走错地方了。

这个板块，业主比较多。

建议你去经济论坛，或者股票论坛。

那里需要租房的比较多。

祝你好运！

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2018-05-14 10:00

@杭州下城房东 2018-05-13 19:08:27

房东来了！谁要租房？

@不炒不热闹 2018-05-13 20:09:19

你走错地方了。

这个板块，业主比较多。

建议你去经济论坛，或者股票论坛。

那里需要租房的比较多。

祝你好运！

呵呵。

@xzqnepal 2018-05-13 21:48:46

楼主应该大度些，允许不同意见者的言论，否则就变成房空七剑那个傻房空一样，一言不和就拉黑，只听赞歌，容不得不同意见而不被网友认可。

我明明在跟他开玩笑。

你们都看不出来吗？

呵呵。

作者：不炒不热闹 日期：2018-05-16 11:11

@ty_rexpower 2018-05-12 10:43:46

什么叫市场规律？影响市场规律的因素有那些？

时间，空间是不是主要因素？

连这些问题如果回答不了。搞什么搞？

我也说过，只有房奴和炒房团才是楼主的死忠粉。

@gengzhimang 2018-05-12 11:36:53

还看到你的贴里拿燕郊房价下跌作为论据，证明你的论点。只能说你不了解北京。

虽然我对燕郊没兴趣，但燕郊的房价不是正常市场价格。有些人喜欢拿燕郊作为房价暴跌的证据，是完全错误的。目前燕郊价格就是跌到一万，有几个人能买？有几个人有燕郊户口？那是稀缺资源。就好比说没有曼哈顿户口，谁也不能买曼哈顿房子，有美国人不行，纽约人也不行。那房价当然上不去。燕郊的价格是极度扭曲的价格，是不会持久的。燕郊已经.....

燕郊的价格会很快回到正常水平。

但是如果要投资房产，建议还是买一线城市的中心地段。

投资还是要讲地段的。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-05-23 20:59

@ty_明朝 35 2018-05-23 20:02:44

事情正往涨租金的方向发展

该涨的不涨也不对。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-05-31 12:32

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%
2F294912453.jpg {EIMAGE}

有能力自己租一间房，不跟别人合租。

你就是成功人士！

呵呵。

985 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-05-31 12:32

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%
2F294912453.jpg {EIMAGE}

有能力自己租一间房，不跟别人合租。

你就是成功人士！

呵呵。

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-06-17 10:30

@MARNINNG 2018-06-17 02:43:41

你这逻辑。中国租售比不合理，你就要涨租金？你怎么

不降房价呢。中国的房价收入比就合理？看看东京，纽约的房价收入比吧

房子就是商品，商品的价格由市场决定。

至于房价收入比，这个参数是不可靠的。

因为每个国家的发展的进程不一样。

你要求不同的国家都有同样的房价收入比。

这个很难做到。

989 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-06-17 21:40

@飞奔的罗尔斯 2018-06-17 20:50:06

楼主。未来一线有 5 分别是 58-46-88-68-97 平的 5 套房子出租，自己住三线旅游城市，会是什么样的情形？能够吃瓦片吗

在一线城市有 5 套房子出租。

租金收入足够你的家庭开支了。

做你想做的事情去吧。

991 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-06-20 21:03

@落小熙 2018-06-20 17:55:22

我的神 我终于发帖不需要验证了 感谢国家

你干了什么了？让组织这么不信任你？

呵呵。

993 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-06-21 11:29

@飞奔的罗尔斯 2018-06-20 22:37:25

楼主，想把东 3.5 环 46 平左右的一个房子除了置换一个郊区一个 165 平的大房子。年初有打算。贷款 100 万。自己填 100 个，每个月月供 4000 多，我们两口子住房基金就够了。想问问楼主

你快退休了吗？

如果即将退休的话，那市区小房换郊区大房是可以的。

如果你离退休还很久，就算了。

995 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-06-21 11:30

@飞奔的罗尔斯 2018-06-20 22:37:25

楼主，想把东 3.5 环 46 平左右的一个房子除了置换一个郊区一个 165 平的大房子。年初有打算。贷款 100 万。自己填 100 个，每个月月供 4000 多，我们两口子住房基金就够了。想问问楼主

你快退休了吗？

如果即将退休的话，那市区小房换郊区大房是可以的。

如果你离退休还很久，就算了。

996 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-06-22 10:02

@飞奔的罗尔斯 2018-06-22 07:39:00

刚 38 岁。对工作总是提不起兴趣，没有奋斗的心思了。
在奋斗感觉不可能有大变化了，未来真如楼主说的，租金大涨的话，就能休息了。现在自住三套租两套。租金 9500 左右。够正常开销了

三十多岁，有份可以消遣的工作是很重要的。

不要这么年轻就跟社会脱节。

998 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-06-22 11:45

@chineseval 2018-06-22 10:43:18

楼主，二线城市宁波，想改善是下半年买还是明年买？

先下手为强，后下手遭殃。

1000 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-06-23 19:43

@chung2018 2018-06-23 15:37:20

楼主：我上次有同你说过我有一套房. 在广西. 地段不错
120 平左右. 现在能租到 2500 左右. 想听下你意见. 我不在当地工作. 现在能卖 90 万左右. 想到珠三角购一小房. 是卖掉好？还是出租好？. 如果是出租要投资 5-6 万左右.

异地投资，管理起来很麻烦啊。

为什么不在你工作的地方投资房产？

1004 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-06-24 10:30

@中国大南昌 2018-06-23 21:30:52

房租再涨也比倾尽六个钱袋买房好

倾尽六个钱袋买房？

何不换一种说法？

让你的六个钱袋保值增值。

这样说是不是舒服很多？

呵呵。

1009 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-06-24 22:31

@cicishmilyM 2018-06-24 22:02:39

深圳宝安沙井的小产权房值得投资吗？

不能买卖的房子何来投资？

小产权房不要碰。

1012 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-06-26 09:34

@普利斯的番茄酱 2018-06-25 10:30:50

楼主看到我～楼主你好，最近一个月都在琢磨换学区房，看了你的帖里提及的地段，中心区，学区，我想问一下按照我自己的情况如何选择比较合适呢？

我在珠三角三线城市（hz）城区离市政府两公里知名开发商楼盘买的四房，小区维护和物业还不错，附近有个农批市场，两公里有三甲医院，马上距离两百米的地方修一所六年制小学，估计快的话 2019 年开始招生，学校旁边市政说还会修个公园。

我自己的孩子读幼儿园小班，想读本.....

能不能不卖现在的房子。

单独为孩子买套学区房呢？

1016 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-06-29 09:47

@飞奔的罗尔斯 2018-06-23 20:31:00

其实最想过那种，有个大院子，养条大柴狗。弄个大皮

卡，没事院子里套在摇摇椅上听着小说，喝着下午茶的生活，早晨自然醒，太特么美了

可以考虑去丽江买套带院子的别墅。

说不定坐在家里。

还可以遥望玉龙雪山呢。

呵呵。

1017 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-07-09 14:19

@cicishmilyM 2018-06-24 22:02:39

深圳宝安沙井的小产权房值得投资吗？

@不炒不热闹 2018-06-24 22:31:25

不能买卖的房子何来投资？

小产权房不要碰。

@财富东北 2018-07-09 13:44:23

有不同意见。

不管是自住还是投资，小产权（已大规模入住）都是选择。

1、法不责众。大规模已入住的小产权房，政府是没办法管的。

2、如果将来要收房产税，那么小产权房转正是必然的，否则光收商品房的税小产权不收是不公平的。怎么转正：一是收土地出让金，别害怕，土地出让金没多少钱，完全比不上房子升值的部分。二是通过拆迁，小产权换大产权。

1、说法不责众的，请自行百度，深圳广州都有很多小产权被强拆的例子。

2、收房产税跟小产权转正毫无关系，不要抱不切实际的希望。

1021 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-07-10 13:23

@极光路人 2018-07-10 09:57:11

请教楼主，首付刚需，深圳福田区零几年的房子，6w+了，值得入吗？真的是自住，怕房价降了银行要求增加抵押，非常焦虑要不要做房奴。

你的收入足以应付月供吗？

供得起就买。

供不起就租。

1024 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-07-10 13:25

@争辩不等于狡辩 2018-07-10 09:52:46

房租上涨过快的话，还是不可以的。毕竟你收支配额在限制着。比如我所在的昆山，隔板房拆了之后，有很多房东以及二房东开始涨房租，但是话说回来，也有很多农民工觉得不划算而退出这些城市的，不是去另一个城市，就是回家了。如果是一二线城市，恐怕会有更多回乡潮。如果房租只占有工资的十分之一，这还是可以接受的，如果是五分之一甚至四分之一……那辛苦工作就没有了什么意义……

国际通行的标准。

房租至少应该占一个家庭收入的三分之一。

不信，你可以调查调查纽约、东京、香港这些城市。

看看这些城市的家庭平均房租开支是多少。

1025 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-07-10 15:52

@争辩不等于狡辩 2018-07-10 15:27:26

希望你是这个在大城市租房住的！不然你真的是站着说话不腰疼！还国际通行标准呢……既得利益者总是绞尽脑汁去算计别人，希望利益最大化，这个我完全可以理解

就问你几个问题。

东京的家庭平均房租占家庭收入的多少？

纽约的家庭平均房租占家庭收入的多少？

香港的家庭平均房租占家庭收入的多少？

你何不先拿出个数据，然后再说。

1027 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-07-10 16:05

@争辩不等于狡辩 2018-07-10 15:27:26

希望你是这个在大城市租房住的！不然你真的是站着说话不腰疼！还国际通行标准呢……既得利益者总是绞尽脑汁去算计别人，希望利益最大化，这个我完全可以理解

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F296535354.jpg{EIMAGE}

你自己看看这个东京 23 区单身公寓的租金水平。

顺便告诉你，东京一个大学毕业生。

起薪大概是 20 万日元。

你自己算算这个公寓租金占他们月收入是一个什么样的水平。

1028 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-07-10 20:08

@oyg2016 2018-07-10 16:20:32

楼主，上周刚在朝阳光华里租了个 30 多平一室，月租 4500 这个合理吗？

不合理。

合理的价格应该是月租 9000。

1030 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-07-11 09:53

@dengshuxiang111 2018-07-11 09:15:06

如果房租涨了咱拼租豪宅去，那个便宜，豪宅每平租金都跟农民房差不多了！另外很多傻逼认为房价会一直涨，理由是政府会托市，哼哼，日本政府托市最厉害了，在股市崩盘的时候人家几个电话就能稳住跌势，我们 15 年大跌时耗费了几千亿才稳住跌势吧？日本政府也托房市，而且举托的力量比我们强，可是东京房市仍然跌去 60% 而且日本那时候的工业比我们现在发达，人均工资比我们现在高，人口密度比我们大，按照这些比价，另我们国家正在.....

嘴巴能干净一点不？

想说脏话的就滚蛋！

1034 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-07-12 13:38

@realrual2018 2018-07-12 12:29:09

楼主话糙理不糙，中国大城市的房租确实太便宜了，还可以升很多。香港的平均工资也就 1 万多，房租 4000，5000 只能跟人搭伙住鸽子笼。我香港很多同事一个月租金大概

30000 多，别说什么香港工资高，国内工资高不比香港少，北上深积聚着全国的年轻人和金领。

另外说什么华为搬出深圳，房租逼走人才的，你只能怪你层次太低。华为搬走的是研发，销售产品等主力还在深圳，国际上大的 IT 公司，研发都在郊区，没见大的研发在曼哈顿伦.....

对头。

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F294912453.jpg> {EIMAGE}

在纽约，能租的起一个独立公寓。

就已经是成功人士了。

1036 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-07-13 09:49

@极光路人 2018-07-13 07:16:26

楼主，我最近从招行分行老总那里得到一个靠谱消息，他说漏嘴了：现在和前一两年不一样了，很多银行都不做按揭贷款业务了，现在是求着银行放款，到了四季度估计连款都放不了。

关键是最后一句话，“到了第四季度估计连款都放不了”。

如果是真的，这会有什么影响？？

我的观点是：买房贷款下不来了，更多刚需买不了房了，

房价会降下来了。但是，买房子贷不了款，那新盘怎么办？
卖不出去吗？不可能吧，下半年和.....

你想太多了，任何金融政策都只能短期影响楼市，房价始终要看城市的经济发展和人口流入。中国政府调控楼市有十多年的历史了。如果十年前，一个人相信政府的调控措施可以降房价的话，那这个人今天大概已经跳楼了。呵呵。

1039 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-07-13 09:53

@极光路人 2018-07-13 07:15:19

楼主，我最近得到从招行分行老总那里一个靠谱消息，他说漏嘴了：现在和前一两年不一样了，很多银行都不做按揭贷款业务了，现在是求着银行放款，到了四季度估计连款都放不了。

关键是最后一句话，“到了第四季度估计连款都放不了”。

如果是真的，这会有什么影响？？

我的观点是：买房贷款下不来了，更多刚需买不了房了，房价会降下来了。但是，买房子贷不了款，那新盘怎么办？
卖不出去吗？不可能吧，下半年和.....

顺便提醒你一下。

最好跟你的这位招行的朋友保持距离。

因为他很快就要下台了。

因为银行的房贷业务是银行最安全的贷款业务。

房贷的平均坏账率只有其他贷款的五分之一。

如果一个银行不做房贷业务。

这个银行很快就会关门的。

1040 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-07-15 11:48

@剿匪灭贼 2018-07-15 10:28:50

如果我们现在搞的是社会主义，那社会主义的本质就是剥削。

用高房价剥削年轻人。

用教育产业化剥削学生。

用医疗产业化剥削病人。

用高赋税高油价剥削司机。

用工资双轨制剥削体制外劳工。

用退休金双轨制剥削体制外老人。

用高火葬费高墓地费剥削死人。

一切的商品，以价格分配是最公平的。

如果你经历过以其他方式分配商品的时代。

你就应该知道。

现在，是最好的时代。

1043 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-07-27 09:47

@极光路人 2018-07-27 08:39:15

网传深圳新政:

- 1、暂停单位购房
- 2、单位已购房 5 年内禁止转让
- 3、个人已购房 3 年内禁止转让
- 4、公寓单位和个人购买的均 5 年内禁止转让
- 5、有房贷记录离婚两年内, 按 2 套政策执行

市场既无新房供应。

又无二手房供应。

这是要逼深圳的房价上天吗?

呵呵。

1045 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-07-27 11:27

@本川雅铃 2018-07-27 10:15:19

楼主你好, 承心请教, 本人现在南京, 目前自住一小学学区房 (小孩大了, 不占学区), 65 平米, 配套设施非常齐全, 另还有一套小的房子 45 平米的中学学区房, 在市中心附近目前出租中, 现在自住小区有一套一楼的大房 (100 平米左右), 带一个 50 平米的大院子, 要价 800 万, 心里有点

动心，如果要买的话要把两套卖掉换大的才行，但似乎又有点不甘心，想请教楼主一下这种情况下该如何选择？谢谢！

如果楼主所说，以后房租会涨的离谱.....

我说的房租会涨到离谱的地步，是说的一线城市。

南京并不算一线城市。

所以未来房租水平是不能跟北上深相比的。

你卖掉两套小房换一套大房。

从投资的角度不是一个好的决定。

但是从自住的角度来说，当然是合情合理的。

1047 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-03 11:24

@songxi21190584 2018-08-03 11:07:42

一线城市现在买刚需时机合适吗？。。。

永远不要以自己对房价涨跌的预测，来决定你是否该买或者不该买一套房。

首先看你需不需要这套房。

需要就买，不需要就不要买。

---不炒语录

1049 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-05 10:53

@songxi21190584 2018-08-03 11:07:42

一线城市现在买刚需时机合适吗？。。。。

@不炒不热闹 2018-08-03 11:24:36

永远不要以自己对房价涨跌的预测，来决定你是否该买或者不该买一套房。

首先看你需不需要这套房。

需要就买，不需要就不要买。

---不炒语录

@山东烟台海阳人 2018-08-04 22:09:37

这话非常没有道理！

刚需难道就不用考虑就可能用较低价格来买，节约几十万元，对于刚需也同样重要！

问题是你如何知道什么时候价格较低呢？

在你等待“较低”价格的时候。

最好的买进时机往往就这么错过了。

呵呵。

1053 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-06 11:34

北京房租快速上涨。

群众喜闻乐见。

呵呵。

1054 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-08-07 15:29

@ttyzxf 2018-08-07 11:30:05

楼主: 请问在深圳投资一套房子, 可长期持有收租金,
请问买在哪里好了? 谢谢

选好房三个原则。

一、市区中心

二、靠近地铁站

三、学区房。

1059 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-08-09 12:01

@再好的名也记不住 2018-08-06 15:38:05

最可怕的是现在网上的房源已经很少了, 我的房子签给了我爱我家, 很快就被租出去了, 连平台都没推送。签之前中介跟我那来回来去的谈判说我的价开的太高赚不到钱, 算上中介费和空置期, 里外里就是近 2 万的赚头。

以后除非有政府部门无盈利的房屋中介平台, 否则中介操纵租金易如反掌。你想, 供不应求带来的是啥。

房价或者房租上涨，是不能怪中介的。

关键还是看供求关系啊。

1060 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-09 21:08

@云中圣杰的亲爹 2018-08-09 18:17:04

楼主看好杭州嘛

杭州属于人口持续流入的城市。

房价当然看好。

1065 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-09 23:16

@城南庄人 2018-08-09 22:26:45

楼主展望下天津滨海新区北塘区域的房价吧

5 年翻一倍。

1067 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-09 23:20

@玉润朱圆 2018-08-09 23:18:09

楼主，北京房租涨了，你怎么看？二线什么时候涨房租？

北上广深，房租快速上涨是必然的事。

其他城市，涨幅可能就没这么牛了。

呵呵。

1069 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-09 23:21

@玉润朱圆 2018-08-09 23:18:09

楼主，北京房租涨了，你怎么看？二线什么时候涨房租？

不同城市之间的房租差距会越来越大的。

1070 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-10 11:48

@我家宁宁初长成 2018-08-10 10:29:23

请问楼主，沈阳的房子值得投资吗？

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F286069971.png> {EIMAGE}

沈阳排在全国的第 24 位。

不算太好，也不算太差。

1072 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-10 13:40

@我家宁宁初长成 2018-08-10 11:57:22

附近医院超市学校都有，就是十多年旧房，还是 6 楼顶

楼。

地铁口的房产，应该很适合出租。

不如就留着出租好了。

1075 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-12 12:47

房东邂逅中介抢房大战 租金被增加 3300 元/月成交

2018-08-11 来源: 华夏时报 作者: 黄琼 袁晓澜 42 点击 0 评论

??房东邂逅“中介抢房大战” 租金“被增加”3300 元/月成交

??7 月中旬，在市里还有套房子的陈先生（化名），将目前闲置在天通苑西二区的一套 120 平三居室挂在 58 同城上面，打算出租。

??而接下来的“中介抢房大战”令陈先生更是哭笑不得。陈先生向《华夏时报》记者表示，预期价格在 7500 元每月，而在自如和蛋壳公寓两家中介的三轮抬价之后，每月成功涨价 3300 元，达到 10800 元每月，房租每年涨 2%。陈先生向《华夏时报》记者表示，蛋壳公寓的中介当时说，不管自如出多少，都多加 300 元。

??租金在多轮抬价后增加 3300 元

??在网上几乎很少看到房东自爆中介抬价事件，而房东

陈先生以网名“仙翩”，在水木社区发的这条帖子，引起了热议。

??8月1日，陈先生以网名“仙翩”，在水木社区发表了一篇帖子，截止到8月6日，共得到了532个回复。其内容原文如下：

??“自家房子要出租，在天通苑，120平三居，心理预期是7500很不错的，来了自如和蛋壳两帮人，自如报价8500给11个月，蛋壳给加价到9000，自如报价提高到9500，蛋壳急了，说总比自如高300元，最后几轮过后蛋壳给到10800元每月，给11个月……”

??记者联系上陈先生，其对记者表示，自己年轻时候也是租房，觉得年轻人很不容易，所以想把这件事情曝光出来。

??而在该帖子的几百条回复中，记者发现，不少网友有相同的经历。

??网名叫做解答的网友，在8月3日回复道：我家周围，正常7500元到7800元一个月，中介现在9500元给11个月大规模收。网名叫做Leonardo的网友，在8月2日回复道：2年前我就发现是这个套路，去年过年邻居的2居出租市场价5k-5.5k开始自己谈可能都愿意出5k左右，结果中介直接给8k租3年，他心动了租给他。一个星期之后我就在中介的朋友圈看到他家房子：客厅做了隔断当3居分租，整租9.5k。

??在接受记者采访中，陈先生道出了另一个隐情。蛋壳公寓中介对他说过，他们融了一笔钱可以高价代理和运营租房，已经掌握的多少套房源数据，以后可以拿着这些数据再去讲故事融资，上市……

??装好后可多租 65%租金

??刚刚以 8000 元/月租金成交了东四环老君堂附近一套总面积为 180 多平米的四居室，中天置地中介李先生显得有点开心，在记者以租房者的身份与李先生交谈时，李先生十分热情。

??同时，在记者将陈先生的经历与中介李先生说明时，李先生表示，多家抬价抢房是很正常的事情。

??李先生向记者表示，刚成交的这套房子，正是同链家、润邦一起和房东谈的。房东出 6500 元，链家给出了 7500 元，最后，自己以 8000 元，和房东签了三年。最终成交价比房东的出价高出 23%。

??在之后的对话中，记者了解到，李先生刚成交的这一套简装房，李先生可分得利润的 10%。除去第一年装修、家居的费用，头年分红在 1 万元左右，未来两年收入更多。从装修到入住，李先生表示，十天之内便可完成，然后即可挂在平台上面，供租房者选择。由于面积足够，李先生打算给每个房间再建一个独立卫生间，装修完之后，按 3300 元每月租出去，将会十分抢手。按装修后的 3300 元每月的房租，

该套房收入达 13200 元每月，比成交价高出 65%。同时，中介李先生告诉记者，在中介平台上发布的房源，每年还要给服务费，大概为一个月的房租。

??多方因素导致租金上涨

??“近几个月房租价格不会低了，年前可能会降也不会降太多，”蛋壳公寓中介小张向记者表示，“现在是人多房少，拆迁的太多。”

??某公寓负责人告诉记者，北京拆掉了很大一部分不合规的租房，对租赁市场越来越严格，房源少了很多。

??易居研究院智库中心研究总监严跃进向记者表示，北京对于违规房源查处比较多，房源相对减少，装修配置好的公寓，租金自然更高。另外，二手房交易开始活跃，也会带来房租的上涨。

??同时，对于出现租金上涨，房源紧张，合硕机构首席分析师郭毅向记者解释道，出现这种状况，一个是市场的原因，一个是行业的原因。各个城市限购较严重，购房需求没有得到满足，只能通过这个租赁的方式解决自己的居住问题。这导致租赁市场需求量上升了，租金上涨。另外，各个中介公司在各区市场的竞争比较激烈，造成了中介公司利用价格杠杆进行房源争夺。

??对于集中式长租公寓运营方来说，租金价格的快速上涨又意味着什么，《华夏时报》记者采访了乐乎公寓 CEO 罗

意，罗意针对此事表示，在这一轮北京房租上涨的过程中，分散式公寓竞争者之间肯定是有更加激烈的房源竞争。而竞争如此疯狂，罗意表示，可能是北京这一轮租金上涨，给了他们更多的想象空间。而对于集中式公寓来讲，今年的房源并不比往年紧张，但是受到拿房成本和品质提升的影响，乐乎今年出租的公寓价格平均上涨了 10%左右。

??关于中介高抬租金争抢房源事件，华夏时报记者已经向蛋壳公寓公开联系渠道发出了采访函，询问不惜高价拿房的原因，但截至下午发稿，未收到对方回复。

??（受被采访者委托，以上名字均为化名）

来 源 :

http://news.leju.com/2018-08-11/6433835162907492251.shtml#wt_source=pc_ljnews_jiaodiantu

1079 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-08-12 14:11

@留香大官人 2018-08-12 12:57:11

北京北五环 40 平一居，月租金 1500，是不是太低了？

你大概是做慈善的吧。

也很棒啊！

1082 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-08-13 21:06

@kiki10ABC 2018-08-13 15:11:32

不炒大神:

环京燕郊,会在下一波中起死回生吗?

燕郊起死回生是必然的。

1091 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-08-14 23:01

@ty_137055426 2018-08-13 22:42:15

不炒大神。请教一下武汉投资合适吗?我是买在三环内还是现在规划的发展新区呢?发展新区在三环外,但是规划前景很好,已经开始在做了

武汉人口流入的速度不错。

有投资价值。

至于老城区跟新城区如何选择。

我建议还是老城区更稳妥。

1094 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-08-15 10:52

@ppbaobei 2018-08-13 14:25:14

刚最近租掉一套房子,2居,4400. 位置在杭州郊区,在10年杭州人认为太偏太偏的地方,10年后杭州人认为有点偏的地方,因为阿里搬过来了,也不算太近,三站路吧,优点是新

房, 物业一流的, 虽然只有 2 趟公交车, 但是城西阿里的所有
子公司淘宝\支付宝\蚂蚁金服都能直达. 感谢阿里对员工的
租房补贴, 租金一直稳步上升, 还算便宜租掉的, 因为对租
客印象极好!

阿里巴巴对杭州的房价贡献不小。
呵呵。

1095 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-15 23:34

@qiangguhuang 2018-08-15 16:22:15

目前的房租, 一居室比去年同期涨了 15-20%, 从 4800
左右直奔 5500 到 5800, 坐标北四环外

房租涨幅正在加速。
一切正如我预料。

1098 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-16 22:49

@AmyS8Z 2018-08-16 22:46:10

楼主, 我看广州的租金似乎没有涨的可能吧?

涨是必然的。
不过快慢的问题。

1100 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-17 09:39

@AmyS8Z 2018-08-17 08:22:52

好吧，那就安下心来看好戏。如果连广州的租金都能拉的起来，那就是海量资金咯

只要城市居民的收入在增加。

房租必涨。

1102 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-17 13:14

@yaoyuan0701 2018-08-17 12:17:28

这个标题太唬人了，房租肯定是要涨的，因为物价在涨，工资也在涨，供货再膨胀，现在一居室租 5000，十年后依然还是 5000 的话 当今国情下那说明要出事了。

但标题换成：未来 5-10 年，一线城市的拉面将涨到你怀疑人生，未来 5-10 年，一线城市的理发将涨到你怀疑人生，未来 5-10 年，一线城市的上门维修将涨到你怀疑人生。也是对的啊。

都是市场化的东西。

一碗拉面卖 100.

你不至于怀疑人生。

一套房子月租 3 万，你可能有点怀疑人生。
感受不同而已。

呵呵。

1106 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-17 21:24

@云中圣杰的亲爹 2018-08-17 16:45:29

楼主对环杭城市海宁有了解嘛？

名字都没听过。

呵呵。

1109 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-18 23:35

@xkrs666 2018-08-18 16:21:28

恶性通胀。。。。吓人哟。

恶性通胀你是见不到的。

毕竟中国有强大的生产力做后盾。

你能见到的，不过温和通胀而已。

呵呵。

1115 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-18 23:37

@大喵喵说多谢 2018-08-18 02:38:56

楼主现在怎么判断市中心这个位置定位的，是根据政府单位走还是什么

根据房价判断。

哪个区房价最高，哪个区就是市中心。

呵呵。

1116 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-08-18 23:39

@menglan2016 2018-08-18 13:58:25

楼主，我女儿 19 年 6 月本科毕业，我想把她落户天津，后准备在天津买房，财力有限，只能买环城六区，付首付，女儿还要去欧洲读研，她未来应该是去北京发展。请问楼主我在哪个区买呢？我同学给女儿在津南买了，也想去津南，可是假如孩子在北京工作，距离也太远了。这两天我又开始寻思武清，请楼主高参给个意见，在此多谢。

你女儿的工作还没确定，考虑买房有点太早。

不如等她的工作定下来。

在哪里工作，就在哪里买房。

1117 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-08-19 09:50

@HappyKerry 2018-08-18 16:03:07

如何从房租上涨中获利？

买房出租啊。

前提是你要先有买房的资格。

呵呵。

1118 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-19 13:31

@轮回叶 009 2018-08-19 10:46:55

搞的好像你涨高了还有人租似的…多积点德…否则苦
果最终还是自己咽下的…记住这句话…

聪明的人，善于从别人的经验教训中学习成长。

平庸的人，只能从自己的经验教训中学习成长。

愚蠢的人，屡战屡败，永远不会成长。

----不炒语录

1121 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-19 13:39

@轮回叶 009 2018-08-19 10:46:55

搞的好像你涨高了还有人租似的…多积点德…否则苦
果最终还是自己咽下的…记住这句话…

任志强跟牛刀。

一个预言房价会暴跌，一个预言房价会暴涨。

相信任志强的，都住上了自己的房子。

相信牛刀的，都错过了买房的好机会。

你说他们两个，谁在积德？谁在缺德？

1122 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-19 14:08

@huang20002018 2018-08-19 13:52:21

楼主好，一线城市我买不起，请教，对江苏省南通市和苏州市，你怎么评价，目前苏州一套 70 平，每月租 2500，有无必要在南通市未来地铁线上买一套，从租售比来说，南通房租更低，南通主城区和南边开发区，哪一个区域更值得投资，

南通不如苏州。

你不如继续在苏州，找个市中心，靠近地铁站，有学位的房产投资好了。

1124 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-19 15:38

@songxi21190584 2018-08-19 14:29:29

有钱都知道买一线学区地铁口，哈哈哈。有钱就好了？

面积可以买小一点。

地段一定要好。

1126 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-08-19 20:35

@007 风一样的男子 2018-08-19 18:02:04

牛逼楼主你赢了 北京打响第一炮

好戏在后头。

这才刚刚开始呢。

呵呵。

1128 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-08-19 23:03

@烟台山 2017-11-27 09:15:33

继续装 13

跳大神的

北京博士。

感觉到房租上涨没有？

呵呵。

1134 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-08-19 23:07

@u_110215084 2018-08-19 22:51:06

今天，住建部已经约谈租房市场了，楼主，神贴！房租

已经开始暴涨阶段！傻子恐怕连租房都费劲了！

今后，能在北京租得起房的。

就是成功人士了。

呵呵。

1136 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-19 23:16

@alzien 2018-08-19 23:12:52

膜拜预测。

楼主，想请教一下之后家里能拿出多少钱的年轻人才适合在北京发展呀？200 万够吗？我户口明年年底才能下来，不知道明年房价又会涨成什么样。虽然 IT 行业待遇还行，但已经对北京的生活成本有些绝望了，去杭州成都等上升势头好的二线是否更合适呢？苏州这样偏向外资的城市适合未来发展吗？感谢！

年轻的时候。

还是先在北京上海这样的城市打拼打拼吧。

不要太早考虑房子的事。

锻炼自己的能力，争取在职场上走得更远。

这才应该是你当前的首要目标。

1138 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-19 23:21

@alzien 2018-08-19 23:12:52

高房价毁掉了诗和远方？不，你本来就没有诗和远方。

前段时间，先是有人说“高房价正在透支着北京年轻人的创造力和生活品质”，现在又来了款网红爆文，说什么“曾经我们有诗和远方，现在我们只想买房”，简直就是睁眼说瞎话！我就问一句：房价低，你们就有创造力，就有诗和远方了？

承认吧！抱怨房价高的这些人，即便是房价低的时候，也不会吟诵诗歌、结伴旅行、开读书会。我跟你赌五毛钱，要是没有房价的压力，你会找一个阳光很好的周末，看剧、吃零食、打游戏、约朋友搓麻将，同时不忘了吐槽一下读书旅行吟诵诗歌的人：看，他又在装逼！

大家都恨透了房价高吗？并不是，事实上许多人感叹房价高的同时，正在享受高房价带来的资产升值和身价暴涨。骂得最认真的，都是 LOSER。不过是拿房价高来作自己懒惰和失败的借口。一切不得意都怨社会的不公。

真正的诗和远方，成本很低。只需要兴趣，热情和坚持。而这些，都不需要付费。读书，修行，追求精神富庶，你没那么做，不是因为房价高，是因为你懒。你压根从来就没有过诗和远方。这个锅，不能让房价背。

你买不起房？不，你只是买不起北上广深好地段的房。

中国的房子整体而言，真的不贵，不贵，不贵！贵的，是一线城市+中心区域。非一线城市，以及一线城市的非中心地段，都不是网上说的天价。

你愿意住在延庆、门头沟吗？你愿意住在奉贤、崇明吗？你愿意回到你那三线或者四线的家乡吗？你分明知道那里的房子还很便宜，你怎么不回去？那里既能买得起房，也能有诗和远方，如果你有的话。

承认吧！你只愿意住在中国最好最贵的 0.00001%的土地上，你的愿望是住在北上广深的四环内。那你的能力，你的资源，你的本事，是中国 14 亿人口的 TOP0.000001%吗？不是？那你抱怨什么？！你不是老虎，为什么想要在森林当大王？

话虽然难听，但这就是事实。就像单身狗，不是嫁不出去，是嫁不了男神；不是娶不了媳妇，是看不上身边那一水的姿色平平。你哪里是买不起房，你只是买不起最好最贵的房。

你非留在北上广，真的是因为没有退路吗？家乡等着你建设，你怎么不回去？家乡真的没有工作机会？真的没有前途？赌五毛钱，大多数人只不过是觉得北京上海混久了，回家乡感觉是在大城市混不下去，很丢人。而且，回到家乡一看，同学们早就有房有车有娃，你还心理特不平衡。

“留不住的是城市，回不去的是家乡”这分明是胡说，

真相是“没能力留在城市，也没脸回家乡”。

说房价高的人，都没房？得了吧，你只是没有中国最好城市最好地段的房。你老家的田园别墅不是房？你父母有一栋七八层的楼，喊你吃饭都要打电话，这些不是房？那些闲置到发霉的房子，不能承载你的诗和远方？

哦对，北上广深有更好的发展机会，有更好的医疗教育资源，有更多的可能性，家乡却没有。“家乡有房，但是我回不去。”

WHAT？既然北上广有这么好的机会，你抓住了吗？你发展自己了吗？如果你真的有梦想，你正在拼尽全力，你居然有空天天在网上骂政府骂国家？

你要真心怀梦想，求发展求上进，你不会觉得没有房是多么可怕的事情，你的心思都在追求梦想，没空关心房价。如果你有梦想有坚持，加上北上广有机会，你也不用担心永远买不起房，那么多机会，那么多人成功了，不差你一个，着什么急？

中国房价高？国外一百万买豪宅？别瞎扯。

真是受不了那种“看看一百万可以在世界各大城市买到什么房”的帖子。你要是去过美国，去过日本，就知道这些地方的房子一点也不比中国便宜。你不能拿着西城和静安的房子，和美国大郊区东京大乡村比好吗？！美国的纽约曼哈顿芝加哥，东京的千代田涉谷新宿，核心区域一样是十几万

二十万一平米，OK？

你为什么非得马上有房？

网上一大群 20 几岁的年轻人，骂政府，骂开发商，骂炒房客，说他们把房价炒的老高，弄得他们买不起。喂，年轻人，你这么年轻，为什么非要急着过标配的人生呢？有房有车有娃，这也就是了，你急着要北上广好地段的房，国外进口的车，上着最好学区学校的娃。搞不定，就骂政府骂国家骂富人。哎！你就不能放下键盘，先好好努力再说吗？我们还年轻，租一下房子吃一下苦，不会死的！真的，你看我 30 了还没买房，我还活着。

我租的房子在东京杉并区，住了不少有钱人，但是房主年纪大多比较大而且还在还贷款。年轻人婚后很多也和父母一起住，直到有能力买房。由于日本的房子是由长子继承的，长子和父母住，长子以外的人，婚后要去外面租房，一般也是租个十年八载才拥有属于自己的房子。

东京的平均购房年龄是 35 岁，还贷款要还到退休。这是个成熟的、经历了房地产泡沫破裂的城市，这里的房子没有人炒作，但是一样很贵，这里的人也没有骂政府骂开发商，也没有急着毕业就买房。年轻人 20 几岁就急着买房，野心真大。

说了这么多，我也不过是个在北上广没有房的键盘侠。但是我至少清楚，高房价不会毁掉我的诗和远方，也不会透

支我的创造力。能让我毁掉的，一定是我自己。不上进，不努力，既没本事搞定中国最好的房，也没能耐接受自己能力有限的事实，成天网上自怜自艾，以一个弱者的姿态去抱怨社会，绑架政府，企图打嘴仗让房价下跌。

要是过个五年十年，你依然买不起中国最好最贵的房，也依然没法接受自己呆在中国最贵区域以外的地段或者城市的话，那也别抱怨房价高，毕竟，你不但能力不行，心态还不好。

不如换个思路，好好奋斗长点本事；或者静下心来，追求诗和远方吧！也许那时候，你会突然发现，你不但守住了你的诗和远方，你也在合适的时候，自然而然的有了你想要的房。

最后，祝你早日实现梦想，找到诗和远方

1 北京的房哪里贵了

过去一段日子，北京房价暴涨引发朋友圈水深火热。

从清华硕士买不起北京的学区房，到北上广深正在扼杀年轻人的创造力，再升华到阶层上升通道的锁闭。

隔着屏幕都能感受火烧火燎的苦大仇深，这日子没法过了。

没几天最强限购令出台，一轮悲天悯人总算收声。想买的忽然买不了了，买得起的忽然买不起了。

贫富差距阶层差距瞬间被弱化，毕竟不患寡而患不均才

是普遍人性，穹顶之下同呼吸共命运的幻觉就此升起。

那些哭着喊着买不起的人，这下开心了吧，解恨了吧，睡得着了吧。

而在可预见的未来，今天因为政策被阻隔的这波人，一旦政策解禁（地球人都知道一定会解的）他们会立刻下手，新一轮报复性的上涨会开启，还可能是暴涨。

十年来每一次限购不都这样吗？历史规律从来没有意外。

而昨天抱怨买不起的人，彼时除了怀揣今天的同款怨念，买不起还是买不起。

北京的房价真的贵吗？

全世界发达城市的房价都很贵呢，香港的房价是北京 2 倍。

大家都爱动不动说美国一百万人民币可以买到有天有地的大 HOUSE，请不要用北京三环房价和美国鸟不拉屎的乡下相比好吗，一百万在中国的乡下也完全够修 5 层豪华别墅还是奢华欧洲风，挨着田间大地开花结果傍晚有蜻蜓飞过。

摸摸良心你愿意去住吗？

纽约中央公园附近房价 25 万一平起，北京同级地段的数字差的有多远呢？

2 北京的房你买不起才正常

北京的房价和城市级别是否匹配你并不关心，你抱怨因

为它和你的收入不匹配。

可是你凭什么觉得北京的房价该匹配你的收入？清北毕业又怎样。

现代社会的排序从来不取决于学历这个单一权重。你的收入是永远是和你为社会创造的价值不可替代性成正比。

机长的收入就是比生产波音零件的流水线基层工人高十倍，宇航员的收入就是比机长的收入再高十倍。

即使在教育这样高尚的行业里这个“势利”逻辑依然成立，一个普通小学老师工资几千块，不是她创造的价值低而是她的可被取代性很高，特级教师的工资就会翻倍，博导的收入会再翻几倍。

在每个领域里都是越向顶端人越少，越稀有则越贵。

而越向顶端，抵达的路径就越艰辛越残酷，需要流更多汗更多血，需要支付普通人难以想象的成本。

这是一个非常公平的利益分配模型，每一个没有二代背景的北漂都应该感恩北京的运行逻辑是尊重这个模型的，因此你才有改写命运的机会。

这项规则在中国的小城市则是不成立的，你懂的。

付出总能换来等量的货值，北京从来没有怀才不遇的人。

你愿意待在北京不就是基于这个游戏规则吗？不然难道是因为特别喜欢吃豆汁儿？怎么房价一涨你就不认账了？

3 你年轻的时候可没想过要岁月静好

知道你现在一看到“30岁那年我卖了北京的房带全家去大理定居”这样的文章就特澎湃。

苍山下的风，洱海上的星斗，喝茶晒太阳钻研一门无用的手艺，没有 KPI，这特么才是人生啊。

玩命挤地铁每天花 3 小时在上班路上你是不是傻。

别骗自己了。大理再好。大理的自由是你想要的那种自由吗。想要早去了来北京干吗。

最初你揣着滚烫的欲望选择北京，你不在乎雾霾不在乎拥挤，那时你坚定要在这个城市博一个位置给自己。

你想要世俗的名利，想要食物链高处拥有一切之后的自由。

你明明还一无所有做梦都想要有钱想要买房。怎么忽然就向往岁月静好了。

催眠真的有用吗。

人只有在面对自己内心的时候，是不需要演技的。

北京年薪百万的职位不够多吗，五百强高管的工作机会不够多吗。你说那些毕竟只是极少数，大多数人的收入都追不上房价啊。

你那么想做“大多数”干嘛来北京啊，北京作为一个国家最牛逼的中心凭什么要用房价去讨好“大多数”啊，你对它贡献了什么了不得的价值啊。

非要从利益上讲，它只要伺候好精英阶层，建足够多的国际学校高档私立医院高级酒店餐厅，让他们住的舒服花钱花的舒服才能扑心扑命的贡献能力和价值最终才能转化成漂亮的 GDP。

记住，北京之所以是北京，不是因为芸芸众生中的你，而是那些高学历高智商还特么用生命在工作在赚钱在推动人类进步的精英。想要北京在乎你，凭什么？

4 为什么你总是生不逢时

你说你生不逢时，可是你忽略的是，无论是北京 10 年前的五千还是 5 年前的两万的房价，放在当时的收入水平上，都不是轻松的。

这些你眼中的“投机者”，他们写 PPT 到凌晨 4 点第二天准时开会为常态的时候，你在熬夜打魔兽筹划怎么不花钱用鼠标就能泡到游戏里的小妹妹。

他们一年读 100 本书做了 5 大本笔记的时候，你在追国产连续剧后来迷上了跑马拉松宗教还觉得自己很酷有信仰傲视朋友圈。

你偶尔加个班要吐槽“无良老板”几小时，你为领导的“监视”准备了从八卦一键切换工作屏的软件。

你终于买了一本最近很热逼格很高的《人类简史》翻开一页拍照发朋友圈然后就此合上反正看不懂也根本没欲望去看懂。

于是你的上铺刚刚拿到了 B 轮千万融资，你还在幽怨早上起不来床。

于是你冷眼旁观又百爪挠心的错过了四环，错过了亦庄和通州，然后连燕郊也买不起了。活该。

政策红利和人口红利作为杠杆，的确是成倍的放大了个人的价值，有产者更富有，贫穷者更贫穷。

而重点是，杠杆起效的前提是你得先具备原始价值，你自己是个鸭蛋送你 100 的倍杠杆结果还是零啊。

5 可以买不起，但不要耍赖

北京的房价够贵才配得上人类的野心和欲望。

你为什么留在北京？空气那么脏地铁那么挤东西那么难吃停车一小时 20 块。

是因为它的 GDP 容量够大。因为它提供了中国最高的创投项目成功率，排第二位的上海比它低一倍。

这里集中了中国最庞大最优质的财富元素，最牛逼的团队和最牛逼的人。北京是野心家的乐园，梦想家的乐土。

它为你预设了一个没有有限高的天花板，呈现了通向顶端的路途上所需要的天量资源。

只是，你有没有本事走这条路是你的事，你有没有能力去获得、配置这些资源是你的事。

北京的一切都摆在那里，堂堂正正。有的人披星戴月穿过荆棘去争取，而你在等待被好运砸中。

北京没有义务为任何人提供岁月静好。

记住，是你选择了北京。北京不欠你的。

别再说房价太高城市扼杀创造力这么幼稚的话了，所有历史和事实都刚好相反，一个城市和创造力相关的文化、科技领域的繁茂程度，从来都和经济的发达程度成正比。

为什么北京的文创产业量值中国第一，那些上了创业板的有趣的互联网公司为什么就没有一家诞生在在房价 4000 块的铁岭呢？

文艺复兴最初也是萌芽在高冷的弗洛伦撒和米兰，而不是平静温暖的欧洲小镇。先有经济的极大繁荣才会催生思想、创造力的蓬勃生长。

不是北京的房价扼杀了创造力，是你本来就没有啥创造力。

明明是你自己没本事还要怪它对你不温柔，这个是无赖逻辑。

6 精英对自己的残忍你能忍吗

精英阶层的生活是很可怕的。

每天睡 5 个小时是常态，一天飞 2 个城市飞机上还要工作。半夜回家保姆都睡了自己在煮一碗方便面。

他们起的比你早睡的比你晚吃的比你少，抛开出身学历智商基因，他们的努力程度是令人发指的是反人类的。

他们舍得的是你在陌陌上乱勾搭的时间，舍得的是你花

在逛淘宝上买爆款的精力。

他们确定了梦想就舍得拿命来博，他们没你那么惜命。

他们为了获取和维持体面的人生所舍得付出的一切代价，你都舍不得。

所以他们轻松买得起北京金融街的房子而你在担心明年房东涨房租。

这无关高下，这是每个人为自己选择的人生，这是求仁得仁。可是，你有什么资格觉得房价贵啊。

如果北京的房连你都能随随便便买的起，那才是对他们最大的不公平。

7 有退路不要，因为你对北京还有需求

北京房价那么贵，可你有退路的对不对。是谁逼你留下了？

你可以回到家乡的小城，三环一个洗手间的钱可以买一套长脸的大房子还送 20 平米花园，你可以不必承担阶层的焦虑无奈，你可以轻松兑现你今天口口声声指望北京应该给予你的所有关于舒适感。

你说你以为我不想走啊，走的了吗？你说你早已经习惯了满大街 24 小时便利店，习惯了京东一小时到家，习惯了进电梯都排队，习惯了大家都说普通话。

你又说你已经不能适应老家没有星巴克，不能接受大街上有人随地吐痰丢垃圾，不能忍受喝到吐血的酒桌文化，还

有开个房都怕见熟人的零隐私人脉。

等等，你怎么什么都想要啊。

你既想要超级城市的便利和秩序，又想要小城市的平静和轻盈。你既要全额满足欲望，又要最低成本介入。

哪有这么好的事啊。人类世界的哪样东西是没有标价的？

你想要省力安稳不操心，就得付出一眼望到头的人生。

你渴望万丈红尘的精彩，就得付出动荡不安和十倍的血汗。

北京房价贵吗？

漫天的霓虹是很贵的，海量的机遇是很贵的，那些中国最顶级的展览和音乐会是很贵的。

那些小中城市根本无法承载的品位和生活方式是很贵的。你的下一代的成长背景是很贵的，清华低几十分的分数线是很贵的。

8 只有婴儿靠哭能被满足，成年人要靠自己拿

北京不是房价贵是北京本来就很贵，那些表面上免费的一切最终通过房价来让你买单而已。

北京的房价不是房子的价格，是你享用这座城市需要付出的成本。

买房从来不是刚需。高晓松金星罗永浩都不买房都活的特好。前提是，他们都买得起。

买不起也不是问题，只是你是否拥有足够强大的内心去支付这背后的不安全感。

如果你已经选择了加入这游戏，就不要叽歪，请像一个成年人一样尊重它的游戏规则。

你该庆幸北京房价那么高，毕竟这种层面的“得不到买不起”可以那么理直气壮。

可是在北京，你买不起的真的只有房吗？

你一贫如洗的努力加上满满的抱怨，去对付一贫如洗的生活；你跟不上的何止是房价的节奏，你跟不上的是北京的节奏；你怨政府怨社会，抱怨自己没有被城市温柔对待。

不是抱怨没有用，是你的抱怨没有用。

只有精英阶层开始抱怨威胁要离开的时候。北京才会紧张。

比穷可怕一万倍的，是在穷人的逻辑里寻找快慰。

一个明码标价该用生命去 ALL IN 的城市，如果你眼馋它的荣耀就请付出配得上它的努力。

最后想放一句鸡汤，沸腾的很过分，但我很喜欢：

命运鄙视地把畏首畏尾的人拒之门外。命运，这世上的另一位神，只愿意用热烈的双臂把勇敢者高高举起，送上英雄们的天堂。

——茨威格

弦哥点评：目前房价是越来越贵了，也许有的人终其一

生也不能在喜欢的城市买一套房，但是，不要忘了，自己当时为什么选择这座城市。只有婴儿靠哭就能被满足需求，成年人都是要靠自己拿的！加油吧，少年！

张弦，合肥独立评论员。

1139 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-19 23:26

@ty_竹 619 2018-08-19 23:21:04

不炒大神，深圳呢，我刚在深圳上车买房，这次真心有点慌啊！毕竟好几百万啊！害怕！

放心吧。

深圳下一轮暴涨很快就会到来。

1141 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-20 09:58

@须花儿 2018-08-20 02:32:19

LZ 谈谈上海的租赁市场未来和北京有什么差别

前面说过了。

北京上海是中国的双冠王。

并驾齐驱。

1147 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-20 11:44

@北辰 135 2017-11-27 21:19:48

二逼思维，当房租上涨到占了工资大部分的时候，你觉得几个人还不逃离城市？

你逃离北京了吗？

1148 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-20 13:58

@风语筑 2018-08-20 13:49:12

楼主你好，很喜欢你的言论。现在结婚，还有小孩也马上要来了，请问是否该咬紧牙关在杭州买套小房子，买的不是市中心，不过几年后开通地铁，离地铁也不是很远。

如果一个楼盘说自己是地铁盘。

建议你自己亲身试验。

走路 5 分钟之内能到地铁站的，才叫地铁盘。

不然就是忽悠你。

1152 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-20 21:23

@oyg2016 2018-08-20 16:51:43

自如，相寓，蛋壳等十家被约谈，承诺不涨租。楼主怎么看

政府约谈卖猪肉的，让卖猪肉的承诺不涨价。

你信吗？

1158 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-20 21:25

@小姑娘的心态 2018-08-20 19:39:31

有句话说的好，10 年前我把北京的房子卖了 50 万去创业，10 年我拿挣到 450 在北京买了个首付。

创业，风险大，收益也大。

你说的这是一种情况。

还有一种情况，就是创业成了马云、马化腾、刘强东。

那就真的是房价如葱了。

呵呵。

1159 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-20 23:35

@xzy182392185 2018-08-20 22:01:54

成都也会暴涨吗

放心吧。

非一线城市的租金水平涨幅会温和很多的。

1163 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-20 23:50

@ty_HAHA10 2018-08-20 23:47:51

楼下大神，坐标北京，刚卖了一套，目前行情适合入手吗？还是年底再入？请指教。近期成交量下降了，成交周期也长了。

当然要马上入手。

1165 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-08-21 09:52

@ty_HAHA10 2018-08-20 23:47:51

楼下大神，坐标北京，刚卖了一套，目前行情适合入手吗？还是年底再入？请指教。近期成交量下降了，成交周期也长了。

北京房价不是第一次调整。

历史上 2008 年、2012 年都有过调整。

调整之后怎么走。

你不妨回顾回顾历史。

1166 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-08-21 13:54

@大水泊 107 号 2018-08-21 12:18:28

@ty_HAHA10 2018-08-20 23:47:51

楼下大神，坐标北京，刚卖了一套，目前行情适合入手

吗？还是年底再入？请指教。近期成交量下降了，成交周期也长了。

@不炒不热闹 1166 楼 2018-08-21 09:52:00

北京房价不是第一次调整。

历史上 2008 年、2012 年都有过调整。

调整之后怎么走。

你不妨回顾回顾历史。

.....

一个人。

反反复复跌倒在同一个地方。

好不好笑？

1170 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-21 15:14

@HappyKerry 2018-08-21 13:56:29

楼主如何看北京的房租管制？

要想猪肉便宜，那就多养猪。

要想房子便宜，那就多盖房。

靠管制能解决房租问题？

母猪都会上树。

呵呵。

1173 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-08-21 21:03

@想念老家的雨 2018-08-21 16:22:29

房租猛涨，这个管不住。越管房源越少，越少越涨。

主要是一线城市多年限购，

可出租房源越来越少。

再加上政府拆违，出租屋的供应急剧减少。

而人口不断增加，房租不暴涨才是怪事。

1182 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-08-21 23:20

@大水泊 107 号 2018-08-21 17:26:53

拿着块烫手的山芋，还当宝贝呢。

全球 60% 的财富都在房地产上。

爱房子的真不止中国人。

你眼中烫手的山芋。

是别人眼中财富最安全的保险柜呢。

呵呵。

1183 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-22 09:47

@大水泊 107 号 2018-08-22 07:25:10

不是有句话，别人贪婪时候自己要恐惧。

如今真的是不同往日了。

国家这辆大车已经转向了，驾猿惊了，你知它往哪跑？

你这话十年前也有人说。

你如何知道别人现在就是贪婪呢？

可能所有的人都很理智，只有你迷失了。

当你放眼世界时，你会发现。

中国并不是个特例。

所有的发达国家，当他们的 GDP 高速增长时，当他们的
人口大量向城市集中时。

其实他们的经历跟现在的中国是一摸一样的。

太阳底下无新鲜事。

1186 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-22 10:05

@大水泊 107 号 2018-08-21 17:26:53

拿着块烫手的山芋，还当宝贝呢。

香港有一个人。

手里有 15000 多个“烫手的山芋”。

你何不去问问他，

心里慌不慌。

呵呵。

1188 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-22 10:07

@独角无名 2018-08-22 10:01:33

楼主苦口婆心 可惜太多的年轻空空学鸵鸟不看不听

只要有一个能学到点东西，

少走点弯路。

我的努力就没有白费。

1189 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-22 10:58

@想念老家的雨 2018-08-21 16:22:29

房租猛涨，这个管不住。越管房源越少，越少越涨。

@不炒不热闹 2018-08-21 21:03:55

主要是一线城市多年限购，

可出租房源越来越少。

再加上政府拆违，出租屋的供应急剧减少。

而人口不断增加，房租不暴涨才是怪事。

@记录失业的日子 2018-08-22 10:38:26

深圳有小产权房，上海政府公租房发展的有一定规模，
倒霉的是天子脚下，

租售比叫了多少年了，现在只不过是兑现而已。

为什么中国政府总是一步步被资本牵着鼻子走。

不是政府被资本牵着鼻子走。

应该说，经济规律，谁都无法违抗。

1193 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-08-22 10:59

@爱吹泡泡的企鹅 1 2018-08-22 10:34:16

还真有个手握 15000 多套房的人啊，我今天都没有点开
看，真收房产税，这个就有点吓人的吧？

香港是有房产税的。

香港房子最多的十个人。

拥有 4 万套房子。

1194 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-08-22 11:30

@小栗子 515 2018-08-22 11:26:43

楼主理性分析，很准；能不能分析下北京明年房价和房
租情况；以及限售限贷能不能放松呢

北京明年房价会重回上升通道。

房租会快速上涨。

至于限售限贷能不能放松，这个没人知道。

毕竟我们很多政策都是一拍脑袋就出炉了。

呵呵。

1196 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-22 13:22

@丛台凤凰山 2018-08-22 12:57:11

看了几页，佩服楼主，所以请楼主在百忙中抽时间回复一下，在下三线城市，目前住的老房子，想换个大的，啥时间是买的时间？不胜感激

置换房产。

最好的时间节点就是现在。

1199 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-22 13:39

@风语筑 2018-08-22 13:36:28

楼主大神，爸妈要求在杭州买房，不然不给结婚，目前行情适合入手吗？还是再缓缓。

杭州经过一轮上涨。

可能会有一个平静期。

不过你买房是自住吧？

早一点住上自己的房子，早点享受啊。

1201 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-22 14:01

@ghostrun_2001 2018-08-22 13:47:07

恳请楼主大神分析一下二线城市房租走势呀

二线城市房租当然也会涨的。

不过涨幅就别想跟一线看齐了。

今后一线城市的租金水平跟二线城市差距会越来越大的。

1203 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-22 21:32

@玉润朱圆 2018-08-22 19:43:35

大神，看过来，我老家县城开始宣传房租租赁税了，而且貌似不少呀，这是什么意思？逼着涨租金吗？关键是自己的商铺也得缴税，那这样实业又惨了，这韭菜割的真是普及呀

这个税城市里一直都有啊。

不过是要求房东自己去交的。

可能有的房东就逃掉了。

1217 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-22 21:35

@ghostrun_2001 2018-08-22 13:47:07

恳请楼主大神分析一下二线城市房租走势呀

@不炒不热闹 2018-08-22 14:01:46

二线城市房租当然也会涨的。

不过涨幅就别想跟一线看齐了。

今后一线城市的租金水平跟二线城市差距会越来越大的。

@ghostrun_2001 2018-08-22 14:48:26

那二线还值得买房放租不?

越是小城市。

售租比其实越低，也就是买房收租的收益更高。

二线城市，无论是看出租收益，还是看升值潜力。

都是有投资价值的。

1218 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-22 21:38

1219 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-22 23:42

@天生睿智安然无恙 2018-08-22 22:51:07

房东只要看到房租上涨的“新闻”，第二天就涨房租。
控制了舆论，就控制了市场，这就是所谓的“市场经济”？

很多山卡拉地方的房东也看到了新闻啊。

他们的房租就涨不了。

因为涨了就没人租。

只有北上广深的房东们可以放心涨房租。

因为涨了照样有人求着租。

这就是市场经济啊。

呵呵。

1223 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-23 09:34

@u_109301398 2018-08-23 08:24:56

涨呗。再不涨房租，也不涨房价，有人要开始抛售房子了。我同事去年到今年卖了2套房子，只留了一套自住的。

只要你不离开中国。

卖出去的房子，迟早是要买回来的。

因为你自己要住啊！

人类对房子的刚需，那是刚刚的。

除非大家都去住天桥底。

呵呵。

1227 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-08-23 09:40

@marple07 2018-08-23 09:32:35

楼主，我在二线城市，就是那个著名的收入不高房价很高的。现在四套房，一套自住，其他三套出租。现在一是怕房产税，二是觉得房子没以前好租，倒不是没有需求，就是自如这样的长租公寓太多了，我又不想把房子给他们住。请问你怎么看，怎么做好

1、香港有房产税，香港房产最多的 10 个人，一共拥有 4 万套房子。你可以问问他们，怕不怕房产税。

2、二线城市，房产出租应该不是问题，怕麻烦的就交给自如出租，不怕麻烦的就自己找租客。

1228 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-08-23 15:07

@xkrs666 2018-08-23 13:57:49

房价坚挺十数载，灰飞烟灭牛刀帮

牛刀遗毒尚在。

不可不警惕！

1233 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-24 09:48

@不明白明天 2018-08-23 20:28:43

炒房团又要炒房租了? 散户如何介入? 哪个高手指点一下啊!

房租从来就不是炒起来的。

房价亦如此。

供需矛盾是房租房价暴涨的最根本原因。

1237 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-24 11:18

@不明白明天 2018-08-24 11:12:33

供需矛盾是主因, 暴涨趋势估计还是有炒作投机的成分, 看国外发达国家的情况, 没有制度约束, 投机炒作就有很大市场。

国外发达国家, 当他们 GDP 增长率保持在两位数时。

他们的房价也跟现在一样稳定吗?

答案肯定是否定的!

最近的案例可以看韩国和日本。

当他们的经济发展速度保持高速增长时, 他们的房价暴涨的程度比中国更离谱。

1239 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-24 11:24

@不明白明天 2018-08-24 11:12:33

供需矛盾是主因, 暴涨趋势估计还是有炒作投机的成分, 看国外发达国家的情况, 没有制度约束, 投机炒作就有很大的市场.

@不炒不热闹 2018-08-24 11:18:27

国外发达国家, 当他们 GDP 增长率保持在两位数时。

他们的房价也跟现在一样稳定吗?

答案肯定是否定的!

最近的案例可以看韩国和日本。

当他们的经济发展速度保持高速增长时, 他们的房价暴涨的程度比中国更离谱。

@不明白明天 2018-08-24 11:22:53

韩国\日本以及香港\新加坡这些发达国家或地方, 比较特殊, 不高没道理啊, 弹丸之地, 怎能与大国相比?

中国虽大。

经济最发达的地区也不过是弹丸之地啊。

北上广深。

不就是四个弹丸之地吗？

呵呵。

1241 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-08-24 13:23

@GZwindforever 2018-08-23 15:59:12

不要口口声声市场规律，所谓的市场规律，背面有多少认为操纵，有多少处心积虑，天知道。如果国家真的想控制房价，会没办法？房地产的异常繁荣，有它的历史使命罢了。

很早买房的，很幸运站对阵地罢了。但是看到善良的房东这种说法，我还是感到有点恶心，当然，你们有资格洋洋得意，手上都几套房子，的确是赢家。

目前，全民皆投入买房的游戏当中，全副身家投入吹泡沫的这个游戏中，这绝对不是一种国家发展应该有的.....

是泡沫，总会破的。

一直不破的，那就不是泡沫。

1243 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-08-24 20:55

@想念老家的雨 2018-08-24 17:31:24

据说北京 6 环内有 90 万套空置房，这些房东真“傻”呀，放着高额的租金不挣，空那儿。为啥，其实房东很不看不上那点可怜的租金，挣租金不是个轻松的事。如果租金下

降或不涨，那么会有更多的房东不愿意出租，愿意空置，或自己办公，或聚会，或养二奶。

北京要是真有 90 万套空置房。

那北京的房价肯定不是现在这个价格。

猪肉贵了，说明市场上的猪肉少了。

猪肉便宜了。说明市场上的猪肉多了。

道理就这么简单。

如果有一个人说猪肉贵了，是因为市场上的“闲置肉太多”。

只能说，这个人就是个神经病！

1249 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-25 20:44

@樱樱小溪 2018-08-25 15:57:20

不炒看到我，对广州近期的房价有何预测？老城区有套小面积学位房买了几年来投资，但近一年都没涨，自己还是租房住，有换大房的必要吗？学位自己也不用。

广州的房价向来是暴涨一轮，平静几年。

所以这轮暴涨过后，可能有一两年的平静期。

换大房不仅是改善自己的居住环境，而且还是家庭资产的优化。

当前这个平静期能维持多久不好说。

要换房还是及早下手的好。

1253 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-08-25 20:45

@普利斯的番茄酱 2018-08-25 08:24:18

楼主看到我~楼主您好

珠三角三线城市，刚卖了房要买房，请问市中心核心位置该选电梯一房或小两房还是楼梯老旧三房呢？都是中心地段，靠轻轨，同一重小学区。电梯房是住宅类，2015 年左右，楼盘内其它栋是商圈和写字楼，算目前本市高端商圈。楼梯房是 2000 前后房，小区全住宅类，物业管理严格，小区居住环境还行。以上都只带小学学区，不过已经准备好买老城区小学跟初中好学区，也有可能小学用这的学区，初中再去老城区。.....

有电梯房的当然优先考虑电梯房。

1254 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-08-26 09:59

@五行缺木森森 2018-08-25 20:55:06

楼主，中山的翠亨新区楼盘，锦绣海湾城，目前还是一片荒地，什么配套也没有，南边紧挨着珠海北站，（珠海北站目前也是荒地），北边到深中通道有一定距离，这种情况

的楼盘投资如何

千鸟在林，不如一鸟在手。

与其等这种规划中的新区，不如投资已经成熟的老区。

1258 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-26 12:02

1259 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-27 10:40

@咸鱼也有小梦想 2018-08-26 06:37:35

神预测啊 最近房租暴涨了

好戏在后头。

现在只是刚刚开始。

1262 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-27 23:18

@爱吹泡泡的企鹅 1 2018-08-27 21:46:20

楼主，看到我。临深的房价猛涨，为什么环京的房价都在降，燕郊真的腰斩了。刚我姐告诉我燕郊房价最高时 2.8 万，现在只有 1.3，1.4 万了。真的有点吓人。

燕郊房价明年会开始涨吗？燕郊的房子可以买了投资吗？

燕郊回暖是早晚的事。

有房票的不要犹豫。

1265 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-08-28 10:04

@爱吹泡泡的企鹅 1 2018-08-27 21:58:28

楼主，燕郊的房租真的是便宜，家私家电齐全，一个月才 1500，业主还得帮租客出取暖费，物业管理费，一年最终的房租收入只有一万五。

楼主，依你看，燕郊的房租近两年会有大涨吗？

住不起北京的人。

不住到燕郊去，还有别的选择吗？

呵呵。

1266 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-08-28 12:58

1267 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-08-28 16:11

@胖球嘎嘎 2018-08-28 16:02:19

没有燕郊买房的资格 可以买个小公寓吗 有发展空间吗楼主

公寓风险大于普通住宅。

不建议投资。

1273 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-28 16:17

@如日当空照相 2018-08-28 16:11:22

好不容易把房买了，才发现吃不起居然是大米，等着瞧吧

如果连米都买不起。

那就不要买房了。

好好租房吧。

最好能申请政府的廉租房。

1274 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-28 16:23

@哭云 2018-08-28 16:21:10

一这是个中介的帖子。

二、还有很多马甲在吹捧和跟帖。还居然被叫成大神，哈哈哈哈哈

三，是一个可怜人，不希望房价下跌，不然自己就会这个，怎么生活？

四，还是有一些想法的，但是总是一厢情愿。

鉴定完毕！

你的智商为负数。

具体数值大概在 250 左右。

鉴定完毕！

呵呵。

1276 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-28 16:27

@哭云 2018-08-28 16:21:10

一这是个中介的帖子。

二、还有很多马甲在吹捧和跟帖。还居然被叫成大神，

哈哈哈哈哈

三，是一个可怜人，不希望房价下跌，不然自己就会这个，怎么生活？

四，还是有一些想法的，但是总是一厢情愿。

鉴定完毕！

@不炒不热闹 2018-08-28 16:23:11

你的智商为负数。

具体数值大概在 250 左右。

鉴定完毕！

呵呵。

@哭云 2018-08-28 16:24:37

不必要你来鉴定。给你反对意见的，你就会如此说
不要像傻逼似的，好么大神，哈哈哈哈哈

看看我十年前的帖子。

信我的不会吃亏。

不信我的都成了 SB。

呵呵。

1279 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-28 16:28

@哭云 2018-08-28 16:25:57

一个反对意见，就说别人智商，我看是怕被人戳穿你的
本质吧？？？!!!

难道先给别人做鉴定的不是你吗？

你的本质又是什么？

1280 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-28 16:31

@哭云 2018-08-28 16:25:57

一个反对意见，就说别人智商，我看是怕被人戳穿你的
本质吧？？？!!!

@不炒不热闹 2018-08-28 16:28:41

难道先给别人做鉴定的不是你吗？

你的本质又是什么？

@哭云 2018-08-28 16:30:20

对呀，我就是来戳穿你的。所以你生气呀。我的本质是告诉大家不要做炮灰！

看看我这个帖子啊。

你先告诉我。

十年前买房的是炮灰。

还是没买房的是炮灰。

1282 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-28 16:35

@哭云 2018-08-28 16:32:55

不信你吃亏？你是耶稣？你是佛祖？

怎么感觉你是大洪水呀，哈哈哈哈哈哈

好像神棍都是这说的：不信我的会吃亏

其实就是一个神棍

其实我只是个气象预报员。

看见了乌云。

所以我预计未来有雨。

没你想的那么神。

呵呵。

1284 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-28 21:18

@哭云 2018-08-28 16:32:55

不信你吃亏？你是耶稣？你是佛祖？

怎么感觉你是大洪水呀，哈哈哈哈哈哈

好像神棍都是这说的：不信我的会吃亏

其实就是一个神棍

@不炒不热闹 2018-08-28 16:35:35

其实我只是个气象预报员。

看见了乌云。

所以我预计未来有雨。

没你想的那么神。

呵呵。

@哭云 2018-08-28 16:40:11

请你，别预报了。每个人都有自己的判断。

看是为别人着想，其实都有自己的目的。

正确的方式是，多做建议，少断未来。不要把自己的判断强加于人。尤其是不要说，要是不听我的，会如何如

何.....

富贵自有命数，就算你去提醒，也是意志不强的人
要是没有你预计的那要，是否他们的损失你来弥补？？？

网络论坛的意义就在于交流。

很多听了我的建议。

及时买房的人，赚了几百万。

我也没说要分一分钱啊？

呵呵。

1286 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-29 09:49

@哭云 2018-08-28 16:32:55

不信你吃亏？你是耶稣？你是佛祖？

怎么感觉你是大洪水呀，哈哈哈哈哈哈

好像神棍都是这说的：不信我的会吃亏

其实就是一个神棍

@不炒不热闹 2018-08-28 16:35:35

其实我只是个气象预报员。

看见了乌云。

所以我预计未来有雨。

没你想的那么神。

呵呵。

@哭云 2018-08-28 16:40:11

请你，别预报了。每个人都有自己的判断。

看是为别人着想，其实都有自己的目的。

正确的方式是，多做建议，少断未来。不要把自己的判断强加于人。尤其是不要说，要是不听我的，会如何如何.....

富贵自有命数，就算你去提醒，也是意志不强的人

要是没有你预计的那要，是否他们的损失你来弥补？？？

@不炒不热闹 2018-08-28 21:18:51

网络论坛的意义就在于交流。

很多听了我的建议。

及时买房的人，赚了几百万。

我也没说要分一分钱啊？

呵呵。

@哭云 2018-08-29 09:12:27

哈哈哈哈哈，别人买房是听你建议？你去和那些买不起的

说说？

现在你也去叫大家买房？买你推介的吧？哈哈哈哈哈
哈哈哈哈哈

你哪只眼睛看到我推荐过具体的楼盘了？

我推荐的是一线城市最中心区域，靠近地铁站，有学位的房产。

哈哈！哈哈！

1289 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-29 10:27

@哭云 2018-08-28 16:32:55

不信你吃亏？你是耶稣？你是佛祖？

怎么感觉你是大洪水呀，哈哈哈哈哈

好像神棍都是这说的：不信我的会吃亏

其实就是一个神棍

@不炒不热闹 2018-08-28 16:35:35

其实我只是个气象预报员。

看见了乌云。

所以我预计未来有雨。

没你想的那么神。

呵呵。

@哭云 2018-08-28 16:40:11

请你，别预报了。每个人都有自己的判断。

看是为别人着想，其实都有自己的目的。

正确的方式是，多做建议，少断未来。不要把自己的判断强加于人。尤其是不要说，要是不听我的，会如何如何.....

富贵自有命数，就算你去提醒，也是意志不强的人

要是没有你预计的那要，是否他们的损失你来弥补？？？

@不炒不热闹 2018-08-28 21:18:51

网络论坛的意义就在于交流。

很多听了我的建议。

及时买房的人，赚了几百万。

我也没说要分一分钱啊？

呵呵。

@哭云 2018-08-29 09:12:27

哈哈哈哈哈，别人买房是听你建议？你去和那些买不起的说说？

现在你也去叫大家买房？买你推介的吧？哈哈哈哈哈

哈哈哈哈哈

@不炒不热闹 2018-08-29 09:49:50

你哪只眼睛看到我推荐过具体的楼盘了？

我推荐的是一线城市最中心区域，靠近地铁站，有学位的房产。

哈哈！哈哈！

@哭云 2018-08-29 10:16:02

说实话，我明白你的意思，你是说地域和位置好的，永远会涨吧？

但是目前的经济形势看，不具备涨的外部条件了。尤其是，与上层的意图不一样了。所以，能稳定就不错了，盘久了，必定是跌的，时间问题。留给炒房者的时间不多了，最多半年。

以上是我的看法，不是定论，各自判断吧。

所有人的财富一定要找个地方存放。

而且大家一定不会以货币的形式把自己的财富储存起来。

因为当前的货币脱离了金本位，所以货币中没有含金量。

只要通货膨胀一来，货币迟早变废纸。

当前来看，多数普通人选择把自己的财富以房产的形式存起来。

所以，只要多数人的财富一直在增加。

那么房产的价格必然一路飙升。

---不炒语录

1292 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-29 10:28

@哭云 2018-08-28 16:32:55

不信你吃亏？你是耶稣？你是佛祖？

怎么感觉你是大洪水呀，哈哈哈哈哈哈

好像神棍都是这说的：不信我的会吃亏

其实就是一个神棍

@不炒不热闹 2018-08-28 16:35:35

其实我只是个气象预报员。

看见了乌云。

所以我预计未来有雨。

没你想的那么神。

呵呵。

@哭云 2018-08-28 16:40:11

请你，别预报了。每个人都有自己的判断。

看是为别人着想，其实都有自己的目的。

正确的方式是，多做建议，少断未来。不要把自己的判断强加于人。尤其是不要说，要是不听我的，会如何如何.....

富贵自有命数，就算你去提醒，也是意志不强的人

要是没有你预计的那要，是否他们的损失你来弥补？？？

@不炒不热闹 2018-08-28 21:18:51

网络论坛的意义就在于交流。

很多听了我的建议。

及时买房的人，赚了几百万。

我也没说要分一分钱啊？

呵呵。

@哭云 2018-08-29 09:12:27

哈哈哈哈哈，别人买房是听你建议？你去和那些买不起的说说？

现在你也去叫大家买房？买你推介的吧？哈哈哈哈哈
哈哈哈哈哈

@不炒不热闹 2018-08-29 09:49:50

你哪只眼睛看到我推荐过具体的楼盘了？

我推荐的是一线城市最中心区域，靠近地铁站，有学位的房产。

哈哈！哈哈！

@哭云 2018-08-29 10:16:02

说实话，我明白你的意思，你是说地域和位置好的，永远会涨吧？

但是目前的经济形势看，不具备涨的外部条件了。尤其是，与上层的意图不一样了。所以，能稳定就不错了，盘久了，必定是跌的，时间问题。留给炒房者的时间不多了，最多半年。

以上是我的看法，不是定论，各自判断吧。

很多投资，包括房产投资。

长期持有，其实收益最丰厚。

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

NO ZUO NO DIE。

其实也适合作为投资的忠告！

---不炒语录

1293 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-08-29 10:34

@哭云 2018-08-28 16:32:55

不信你吃亏？你是耶稣？你是佛祖？

怎么感觉你是大洪水呀，哈哈哈哈哈哈

好像神棍都是这说的：不信我的会吃亏

其实就是一个神棍

@不炒不热闹 2018-08-28 16:35:35

其实我只是个气象预报员。

看见了乌云。

所以我预计未来有雨。

没你想的那么神。

呵呵。

@哭云 2018-08-28 16:40:11

请你，别预报了。每个人都有自己的判断。

看是为别人着想，其实都有自己的目的。

正确的方式是，多做建议，少断未来。不要把自己的判断强加于人。尤其是不要说，要是不听我的，会如何如何.....

富贵自有命数，就算你去提醒，也是意志不强的人

要是没有你预计的那要，是否他们的损失你来弥

补？ ？ ？

@不炒不热闹 2018-08-28 21:18:51

网络论坛的意义就在于交流。

很多听了我的建议。

及时买房的人，赚了几百万。

我也没说要分一分钱啊？

呵呵。

@哭云 2018-08-29 09:12:27

哈哈哈哈哈，别人买房是听你建议？你去和那些买不起的说说？

现在你也去叫大家买房？买你推介的吧？哈哈哈哈哈
哈哈哈哈哈

@不炒不热闹 2018-08-29 09:49:50

你哪只眼睛看到我推荐过具体的楼盘了？

我推荐的是一线城市最中心区域，靠近地铁站，有学位的房产。

哈哈！哈哈！

@哭云 2018-08-29 10:16:02

说实话，我明白你的意思，你是说地域和位置好的，永远会涨吧？

但是目前的经济形势看，不具备涨的外部条件了。尤其是，与上层的意图不一样了。所以，能稳定就不错了，盘久了，必定是跌的，时间问题。留给炒房者的时间不多了，最多半年。

以上是我的看法，不是定论，各自判断吧。

看看这个人的下场。

1294 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-29 10:38

@哭云 2018-08-28 16:32:55

不信你吃亏？你是耶稣？你是佛祖？

怎么感觉你是大洪水呀，哈哈哈哈哈哈

好像神棍都是这说的：不信我的会吃亏

其实就是一个神棍

@不炒不热闹 2018-08-28 16:35:35

其实我只是个气象预报员。

看见了乌云。

所以我预计未来有雨。

没你想的那么神。

呵呵。

@哭云 2018-08-28 16:40:11

请你，别预报了。每个人都有自己的判断。

看是为别人着想，其实都有自己的目的。

正确的方式是，多做建议，少断未来。不要把自己的判断强加于人。尤其是不要说，要是不听我的，会如何如何.....

富贵自有命数，就算你去提醒，也是意志不强的人

要是没有你预计的那要，是否他们的损失你来弥补？？？

@不炒不热闹 2018-08-28 21:18:51

网络论坛的意义就在于交流。

很多听了我的建议。

及时买房的人，赚了几百万。

我也没说要分一分钱啊？

呵呵。

@哭云 2018-08-29 09:12:27

哈哈哈哈哈，别人买房是听你建议？你去和那些买不起的说说？

现在你也去叫大家买房？买你推介的吧？哈哈哈哈哈
哈哈哈哈哈

@不炒不热闹 2018-08-29 09:49:50

你哪只眼睛看到我推荐过具体的楼盘了？

我推荐的是一线城市最中心区域，靠近地铁站，有学位的房产。

哈哈！哈哈！

@哭云 2018-08-29 10:16:02

说实话，我明白你的意思，你是说地域和位置好的，永远会涨吧？

但是目前的经济形势看，不具备涨的外部条件了。尤其是，与上层的意图不一样了。所以，能稳定就不错了，盘久了，必定是跌的，时间问题。留给炒房者的时间不多了，最多半年。

以上是我的看法，不是定论，各自判断吧。

@不炒不热闹 2018-08-29 10:28:36

很多投资，包括房产投资。

长期持有，其实收益最丰厚。

自以为聪明，有一点涨跌就开始折腾的，到最后才发现

自己的收益远远不如那些长期持有的人。

NO ZUO NO DIE。

其实也适合作为投资的忠告！

---不炒语录

@哭云 2018-08-29 10:34:27

又讨我骂你！什么狗屁语录，你是想当大大是不？

一个傻中介，还出语录。真的是仰面吐天，不知好歹！

什么叫长期受益，长期持有？长期持有房子，高点不卖，
你去吃砖头？

怎么尽是这些脑残额。看来这几十年房子真的搞疯了一片，搞傻了一批！

有理说理。

骂人的滚出去！

1296 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-08-29 21:12

@飞奔的罗尔斯 2018-08-29 13:19:37

大神看过来，一线帝都6环边上的郊区房子能买吗？4-5
万一平

有需要就买啊。

1300 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-30 10:25

@爱吹泡泡的企鹅 1 2018-08-30 07:28:01

现在一线城市房价都没有怎么动，有房票的，又有经济能力的，可以出手买房。网上数据 90 后有钱人家的孩子好多都是全款买房，若现在是八万一平，涨到九万一平，这差额都是好几十万，即使自家有实业，这钱也不是那么好挣。

现在一线限贷限购，没有足够的钱，还真买不起房或换不起房。一线自有房子只会越来越稀缺，大跌，我不太相信。房住不炒，确实房价没动，甚至新房价格都降了，但现在商品房的数量将会更满足不了大家的需.....

其实房产不过就是个贵一点的商品。

最重要的还是看他的使用功能。

只要自己需要。

任何时候买房都是对的。

以买车做比喻。

任何一个人买私家车，肯定不是为了升值的。

1302 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-30 15:37

@ty_125649930 2018-08-30 11:38:31

楼主对惠州大亚湾的房子怎么看，惠州南站附近的房子

炒的火热~

大亚湾没什么投资价值。

自住就买，投资不如买深圳买东莞。

1305 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-30 21:58

@胖球嘎嘎 2018-08-30 16:45:20

您觉得现在北京的房租 需要多长时间能达到翻倍

标题说了，5 到 10 年。

1309 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-31 10:14

@TRUMANTH 2018-08-31 09:58:33

很明显，有资本在和中央对着干

你想多了。

资本的唯一目的就是盈利。

呵呵。

1312 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-08-31 21:17

@老呼呼呼 2018-08-31 13:02:36

不是租不起的问题，眼看着要租不到房了。政策管的越

多，就会越快的出现租不到房的情况。

一线城市限购 8 年。

出租屋的供应在这 8 年中增加极少。

恶果将很快体现。

1314 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-01 23:01

@xzy182392185 2018-09-01 22:51:39

天天宣传房产税，请教这个期间宣传目的是啥？难道发善心要控房价了？他们的所作所为有时真看不懂。

有哪个国家开征房产税之后房价降了的？

一个都没有啊。

看看韩国 2005 年开征房产税之后的房价走势。

涨幅更大了。

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F292146601.png> {EIMAGE}

1316 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-02 10:15

@宜人艺 2018-09-02 03:50:03

如何看 4 线小城的房事，130 万人苏南宜居旅游休闲小城，15 年前有过新盘 1 万多跌到 6000 多的经历，目前均价

1W 多，人口流出城市

人口流出的城市。

自住可以买，投资就算了。

1318 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-03 21:01

@嘿嘿云 2018-09-03 16:58:49

太可怕了

有啥可怕的？

中国正在向我们向往的发达国家生活稳步迈进。

1321 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-04 10:08

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%
2F294912453.jpg {EIMAGE}

纽约的现在。

就是北上广深的未来。

1322 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-05 09:53

@阿郁饿 2018-09-04 18:39:27

楼主，思路清晰，眼光独特，很有启发意义。请教一下
宁波这个二线 投资买房如何，目前有 5 套在手

宁波的人口流入在全国能排到第十二名。

很不错的了。

值得投资。

不过你已经有 5 套房了，应该足够了。

1327 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-05 10:53

@Rabbit9820 2018-09-04 20:49:08

房租涨，工资涨，物价涨。企业跑路，没工作，回家，大城市太挤了

不管经济多好或者多差。

大城市比小城市的工作机会还是要多一些的。

1329 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-05 21:38

@绝经之后才遇君 2018-09-05 11:50:31

特意注册号来几个大神贴留言，以前都是浏览，这些帖子不是对房子的预测，是对社会，人性的解读，受益匪浅

看回复也可以看出很多东西。

什么样性格的人会有什么样的命运。

基本上几句话之后就可以盖棺定论了。

1331 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-06 10:08

@Momean 2018-09-05 22:30:45

楼主好，我坐标深圳，现在新建公寓只租不售，如果公寓和写字楼二选一，应该选哪个比较好？为什么？

谢谢。

商住房的风险大于普通住宅。

不建议投资。

1333 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-06 10:45

@爱吹泡泡的企鹅 1 2018-09-06 10:37:46

楼主，现在换房是好时机吗？一线中心区的小房换稍微偏远点的新区，反正不是自住，想先换个大面积的。新区肯定会有很大发展，环一线的附近区域价格都很高了。我这思路行不行？

新区的发展需要时间，需要机遇。

千鸟在林，不如一鸟在手。

不建议你做这样的置换。

1335 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-06 13:53

@xzy182392185 2018-09-06 13:20:37

能否这样认为，18 大决定我们 2020 年收入翻翻，那么房价翻也理所应该，毕竟钱是纸了嘛。。

房价跟收入并不是正相关的。

印度的孟买，越南的胡志明。

房价都高的离谱，而老百姓收入并不高。

1339 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-09-06 15:10

@爱吹泡泡的企鹅 1 2018-09-06 15:06:22

傻空也好，傻多也好，只要自己有能力供得起房，我觉得怎么也得让自己有套自住房吧？

房产首先是商品，是有使用价值的商品。

跟手机，汽车一样。

如果有人因为担心买了之后价格下跌。

就不买手机，不买汽车。

只能说，这个人的消费层次，还没到消费手机，私家车的层次。

房产也是一样。

如果你担心买了房之后，房价下跌。

可能你的消费层次还没到买房的层次。

1345 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-06 15:13

@爱吹泡泡的企鹅 1 2018-09-06 15:10:51

十年前，我老公同学很自信地说房价一定会被腰斩，等腰斩了，他就去捡一套。

十年后，这个同学估计连开玩笑的心情都没有了，没买房，而且还生了个二胎，估计灰头土脸了

老公同学全买了房，就他没买。其他人都很默契，有他在场，绝不提房子

很多机会。

一旦错过，代价是十分高昂的。

在没能力买房的人面前，不要谈房子。

1347 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-06 15:15

@进无止境致远 2018-09-06 15:08:19

楼主的帖子很有道理，以前说房价，现在说房租，都是有道理的。为什么要谩骂呢？？喜欢就看，不喜欢就别进来，进来留这个，素质太低了

对待疯子最好的态度是不要理他。

而不是跟他一起发疯。

1348 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-07 09:48

@玉润朱圆 2018-09-06 22:50:45

我刚才看见这个疯子和其它帖子里夸你，这里有骂你，
不是精神分裂吧

既然知道他是疯子。

他说的话自然是疯话。

不足为信。

呵呵。

1351 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-07 09:48

@4korea11 2018-09-07 00:29:08

楼主看到我～感谢你的分享，受益匪浅！

咨询一下，太仓本地人，手中有闲钱，是投资环沪接壤
的太仓好，还是投资苏州好？因为人不住在苏州，买太仓还
能管理，买苏州虽然不远毕竟也算异地，有点纠结买哪里

苏州好。

1352 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-07 10:07

@4korea11 2018-09-07 10:05:53

就是说环沪三线还是没有投资价值？

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%
2F270797612.jpg{EIMAGE}

你看看东京的房价分布。

就懂了。

1354 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-07 10:15

@4korea11 2018-09-07 10:09:03

那么苏州投资房价很贵的园区好，还是老破小的老城区好？

城市中心，靠近地铁站，有优质学位。

这三个条件，满足越多越好。

1356 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-07 10:20

@4korea11 2018-09-07 10:16:49

按照您之前的说法，房价最高的地方就是城市中心？那就是园区？

是的。

房价越高的地方升值潜力越大。

1358 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-07 11:52

@ty_DONALD388 2018-09-07 11:01:10

LZ 你好。

昨天晚上看到这个帖子，一直看到现在，基本上都看完了。佩服！

很赞赏 LZ 说话行文的气度，我有以下几点个人意见想和 LZ 探讨：

1. 东京的筑波科学城应该和雄安不同吧？

筑波科学城还是以科研机构为主，首都的行政机关并没有搬迁进去，而中国只要领导下定决心，把行政机关挪到雄安，雄安还是很有前途的。毕竟说他是千年大计么。

2. LZ 的帖子通篇没有提到冒义站。

我认为这次房价的调整因为冒.....

1、筑波科学城产生的目的是疏散东京的人口，雄安亦如此。筑波没有成功，雄安我看也未必乐观，行政手段不能对抗经济规律，这点我们已经受过教训了。

2、记住，中国是全球唯一拥有全产业链的国家，也是全球最大的消费市场。做好自己的事，没人能打倒中国。

3、青岛当然可以算个二线城市，房产当然有投资价值。

1361 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-07 21:25

@AmyS8Z 2018-08-16 22:46:10

楼主, 我看广州的租金似乎没有涨的可能吧?

@不炒不热闹 2018-08-16 22:49:27

涨是必然的。

不过快慢的问题。

@carriewinwin 2018-09-07 14:41:04

不炒楼主, 您好! 我很认同您说广州租金会涨的观点, 所以去年7月在五羊新城用我母亲名义买了套62方的高层电梯房放租。但是去年8月我母亲(62岁)心肌梗塞入院做了搭桥手术, 目前身体恢复尚好, 但是体检说她身体多处血管有斑块和堵塞, 我有点担心万一她有不测(但愿她老人家长命百岁), 房产是否处理起来比较麻烦?(我不是独生子女, 我外婆还健在)所以在再考虑是否需要等明年房产证够两年时卖掉这套房子? 但是卖掉后, 我没.....

老人家的房产作为遗产处理是比较麻烦的。

可以考虑卖两套小房换一套大房。

1369 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-07 21:28

@carriewinwin 2018-09-07 14:44:25

您觉得广州市区（天河区和越秀区）房价平稳期大概到什么时候？广州这一波应该是 2016.03-2017.3 涨起来的，如果按 18 个月平稳期计算，是否能推算可能 2019 年 9 月左右会有下一波行情？

这个真不好说。

所谓 18 个月的平稳期并不是一个科学的规律。

这一波平稳期可能更长一些。

1370 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-07 21:28

@tiaotiaomu 2018-09-07 18:27:26

楼主: 您好，请问现在买广州南沙是时候吗？新闻吹广州楼盘跌跌跌 ing。

房价下跌才是买房好时候啊。

至少你不需要担心卖家会跳价。

呵呵。

1371 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-08 20:38

@AmyS8Z 2018-08-16 22:46:10

楼主，我看广州的租金似乎没有涨的可能吧？

@不炒不热闹 2018-08-16 22:49:27

涨是必然的。

不过快慢的问题。

@carriewinwin 2018-09-07 14:41:04

不炒楼主，您好！我很认同您说广州租金会涨的观点，所以去年7月在五羊新城用我母亲名义买了套62方的高层电梯房放租。但是去年8月我母亲（62岁）心肌梗塞入院做了搭桥手术，目前身体恢复尚好，但是体检说她身体多处血管有斑块和堵塞，我有点担心万一她有不测（但愿她老人家长命百岁），房产是否处理起来比较麻烦？（我不是独生子女，我外婆还健在）所以在再考虑是否需要等明年房产证够两年时卖掉这套房子？但是卖掉后，我没.....

@不炒不热闹 2018-09-07 21:25:22

老人家的房产作为遗产处理是比较麻烦的。

可以考虑卖两套小房换一套大房。

@carriewinwin 2018-09-07 21:48:12

嗯，听了您这么说，更坚定了我两套小房换一套大房的

决心。希望广州不要那么快涨起来。

还是自己抓紧点吧。

毕竟广州的上涨。一来就是暴涨。

1374 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-09 09:48

@丑鱼吧唧 2018-09-09 02:18:04

楼主能谈下重庆吗

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%
2F286069971.png{EIMAGE}

对照这个表。

越靠前的城市越有投资价值。

1376 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-09 20:49

@ty_许蓉 2018-09-09 20:41:16

楼主楼主，一定要看看我看看我，我在苏州下面的县级市张家港，本地土著，夫妻两个工资加起来一万每月，有两个儿子，我2012年看了很多房子没有买，错失良机，不看好张家港，看好苏州，但是小孩子太小，父母要求高，要求一次性买两套，但是h购买力实在有限买不起，老公想在明年进入股市，我想买房，但是纠结小孩子还小，大的十岁，我想

请教你，到苏州买房，给下一代买房，到底是现在买还是等过两年？

当然现在就买。

先买房，买房之后，再用闲钱炒股。

这才是稳健的投资之道。

1379 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-09-09 20:55

@jyj04 2018-09-09 20:53:47

武汉现在能买房吗？还是等等再买？

永远不要以自己对房价涨跌的预测，来决定你是否该买或者不该买一套房。

首先看你需不需要这套房。

需要就买，不需要就不要买。

---不炒语录

1381 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-09-10 09:36

@爱吹泡泡的企鹅 1 2018-09-09 22:50:36

不炒楼主，特喜欢看你的建议。

希望常更新

能更新到我发了横财换房的那一天，那就太好了

加油！

每个幸福的家庭都值得拥有一套大房子！

1386 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-09-10 11:28

@ty_许蓉 2018-09-10 10:59:12

楼主，我还有一个顾虑，现在政府大喊房产税我担心我买了之后房产税出来，这杨吃不消了

有房产税的国家很多。

这些国家，没有一个人把房子当负担。

房产依然是大家最想要的东西。

1389 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-09-10 12:42

@u_99271190 2018-09-10 10:20:59

楼主觉得西红门怎么样？

哪个城市呢？

1391 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-09-10 20:57

@爱吹泡泡的企鹅 1 2018-09-10 15:19:14

没有钱换房，就是喜欢看楼主的回复。

要是N年前能有这个帖子，我就不会走弯路了

楼主 09 年就开始分享自己的经验教训了。

可能你没看到。

遗憾。

1395 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-11 16:26

@jia026188 2018-09-11 16:03:14

控制住房价，但适度涨房租，感觉是得到一定程度认可的。

房价和房租其实都是市场决定的。

政府的的调控只能延缓，不能改变趋势。

1401 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-11 16:42

@zisestar 2018-09-11 16:09:56

期待租金收益比能超过 5%，这样就不用纠结租房买房了。

等到中国进入低增长的发达国家行列。

你这个愿望会实现的。

1402 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-11 20:55

@独角无名 2018-09-11 17:46:14

感觉楼主耐心真好。要是我，对没仔细看帖子就上来随便发问的人根本不会理睬。

我把天涯当一个网游。

教教新手也是有乐趣的。

呵呵。

1404 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-12 11:15

@建大虾米 1231 2018-09-12 11:03:19

房租涨必然导致工资涨，要不然租给谁去，别以为留下人才，赶走底层的人就好了，以后人工成本统统都涨，到时候快递费都不是包邮的了，家里房子坏了，请工人都请不起！

人工成本肯定是要涨的。

好像美国，剪个头发，通个下水道什么的，都是很贵的。

当然，你自己可以多学点手艺，凡事自己搞定，就可以省很多钱。

想拿着发达国家的收入，享受发展中国家的服务价格。

那是不可能的。

1412 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-12 13:42

比穷可怕一万倍的，是在穷人的逻辑里寻找快慰。

1413 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-12 23:11

@逗逗兜兜豆 2018-09-12 21:32:51

会的，以后日子越来越不好过了的，一线讨生活不那么容易了，打工，低端创业都会慢慢消失

经济形势不好的时候。

更要去一线了。

日本就是最好的例子。

经济不景气，东京却集中了全国四分之一的人口。

呵呵。

1415 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-13 09:52

@huaqi77 2018-09-13 00:49:35

请楼主评论一下呼声挺高的成都~~

成都人口流入速度排全国第九名。

当然是理想的投资之地。

1418 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-13 09:54

@u_108934715 2018-09-13 09:25:09

楼主你好。

坐标宁波下属区，想买改善房，家里两个方案，一个是离区中心稍远一丢丢，开车 10 分钟的洋房，目前周围商业不成熟，明后年要动工，5 楼报价 290 万，；一个是区中心的小高层，预计价格 2.4 万左右一平，还未开盘。我个人喜欢洋房，哈哈。

在不卖掉现有自住房的情况下，现在这个时机买房合适吗？

另外，如果买房，是先付首付 30%，其余按揭好，还是一次性拿出 200 万，剩下的按揭，哪种更好呢？

你的第一个问题，选区中心好。

第二个问题，首付 30%，其余按揭更好。

1419 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-13 20:30

@huaqi77 2018-09-13 00:49:35

请楼主评论一下呼声挺高的成都~~

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F286069971.png> {EIMAGE}

1420 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-13 22:46

@三饱一倒坝 2018-09-13 21:50:18

我是不炒粉，每天读你的帖子是必修课哈

你这个人口净流入图有点大撒网，不炒大哥认真分析一下成都楼市

成都在二线城市中算是拔尖的了。

放心买吧。

1422 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-14 09:54

@猪朱侠 2018 2018-09-14 09:10:04

楼主,怎么看北京公积金新政?

简单概括成一句话。

有钱你就买房，没钱你就别买！

1428 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-14 09:55

@兰 lhsd886 2018-09-14 05:07:39

已经怀疑人生了

站稳。

这场演出刚刚开始。。。。。

1429 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-14 11:14

@u_111024943 2018-09-14 10:21:59

北京公积金新政出台……估计是国家社保没钱了，顾不上年轻刚需了。

车越来越难上了。人生就是这样，一步差，步步差

不一定是国家社保没钱。

可能是风向变了。

不再鼓励年轻人买房。

现在开始鼓励年轻人租房了。

1431 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-14 14:29

@u_112989416 2018-09-14 09:22:22

北京公积金公布新政 认房认贷 公积金吗买房正式沦为鸡肋 年轻人买房无望 zf 逼真租房了 楼主 刚需咋办

国家的宣言。

国家最多给你 120 万低息贷款，再多就爱莫能助了。

国家是爱你的，是希望帮你买房的，但是力量有限。

买房要靠自己！

1433 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-14 23:03

@lihx2 2018-09-14 20:36:22

楼主想问一下，东莞实在太分散了，镇区楼价甚至高过城区，如果投资，哪个区域好呢？

对东莞不熟。

你不如就买房价最高的区好了。

现在房价最高的地方。

往往也是最有投资价值的地方。

1439 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-15 20:09

@haibao12119 2018-09-15 16:24:46

政府不再鼓励年轻人买房了，未必是从经济角度考虑，也可能是从社会稳定角度考虑，反正国家不缺钱，每年外援那么多钱，反正都是人民买单，现在不鼓励年轻人买房，因为年轻人看不到希望了，如果再刺激年轻人，很可能会铤而走险或者走极端，从而使得对未来对政府的不信任，因此，维稳才是最重要的！

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F299566295.jpg> {EIMAGE}

看看这个。

中国房价还不够高。

如果够高的话，首次购房年龄不会如此低。

1445 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-15 22:27

@有话没法好好说 2018-09-15 22:11:55

是该消停一下啦，该扭转一步到位，快赚快钱的氛围了。

要不谁还有心思干好本职工作？

买房其实是最保守的投资啊。

股票、期货、虚拟货币、P2P.

那才是赚快钱。

1447 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-16 10:30

@mayguo 2018-09-16 10:27:06

请问楼主、佛山顺德区的房子算是二线城市吗？新房

1.8-2 万左右

佛山的人口流入在全国排第八位。

算是强二线城市。

1451 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-16 14:24

@凡波要努力 2018-09-16 14:22:58

楼主，南京有前途吗，南京浦口江北新区是国家级新区

是不是比南京别的区更有前景

不要看什么新区不新区的。

当前房价最高的区。

就是升值潜力最大的区。

1453 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-16 14:25

@凡波要努力 2018-09-16 14:22:58

楼主，南京有前途吗，南京浦口江北新区是国家级新区
是不是比南京别的区更有前景

很多人以为，便宜的房子，未来的升值空间比较大。

就好像初入市的新手喜欢买低价股一样。

但是无论是从数据还是我们的经验来看。

这个观点都是错误的。

优质高端物业，升值的幅度要远远大于低端的物业。

所以，投资应该首选一线城市的高端物业。

不要害怕高昂的价格。

越是优质越是高端的物业，越能给你带来丰厚的回报。

----不炒语录

1454 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-16 15:56

@笑看四季轮回 2018-09-16 15:25:32

一般自住房不肯出租，一是租金少，二是租客损坏损失更大。

没人住的房子，损坏更大。

就好像家电一样。

经常开一开，反而不容易损坏。

1457 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-16 22:25

@罗纳尔多的耳多 2018-09-16 15:59:23

胡焕庸线以东，山海关以南，小学生入学人数净增长的一二线城市的中心区。放心买吧！我的武功秘籍，一般人我不告诉他。

其实就是人口净流入的城市。

一句话就概括了。

1461 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-17 10:03

@susiechenha 2018-09-17 09:27:32

楼主 请问目前的情况下 学区房还有投资的意义吗？
坐标南京 因为孩子才小学二三年级 老家有套房 南京一套学区房因为也要自用 所以想着是卖掉目前的房子换初中学

区 还是在南京投资第二套？哪个方案更优化？

建议你卖掉老家的房子，在南京投资第二套。

1463 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-09-17 12:04

@爱吹泡泡的企鹅 1 2018-09-16 16:34:55

楼主，你是不是忘了给我们说选择好的物业管理这个问题了？

有空就来聊聊好的物业管理给业主能带来哪些好的住房体验。

好的物业管理确实能使你的物业升值。

不好的物业管理也能使你的物业贬值。

广州有很多这样的案例。

1464 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-09-17 12:58

@笑看四季轮回 2018-09-16 16:03:08

不租更好，房子损坏主要是干燥，一星期拖次地。保你家妥妥的。

房子能租出去就租出去吧。

如果怕租客不爱护，装修可以简陋一点。

租房给买不起房的人，也算是做慈善，功德一件。

1465 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-17 13:13

@爱吹泡泡的企鹅 1 2018-09-17 13:12:22

为勤快的楼主点赞

多谢支持！

1467 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-17 14:13

@欢喜 rain 2018-09-17 14:11:02

楼主，北京现在要做减法 赶人。还算不算是人口净流入的城市？

问题是北京的做减法是用行政的手段驱赶外地人。

这样的做法是不可靠的。

北京的外来人口一定会回流。

1471 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-17 16:52

@yamaha2018 2018-09-17 14:17:23

楼主，看标题就能知道你是一位看好房产投资客，贴子里面的看空房产的人也不少，这个贴子一出现，就告诉看贴人这是一个多空争论的贴子，看多者拥护你，看空者反对你，

我是这样想的，对房子刚性需求的人，什么时候买都可以，天上不会掉馅饼。对投资客（可以叫投机客）来说他们需要研究政治，上层的心思等等多方面综合因素。（有时还要靠点运气）才能取得投资回报。一句话，该买就买，该投就投。多说无益！

房产适合投资，不适合投机。

长期持有，收益最丰厚。

1474 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-09-17 22:41

@圣诞老人 zy 2018-09-17 20:34:14

楼主，请教一个问题，目前在一线城市，无房票，出于自主购买了一套可以用于居住的商住房，有煤气和单独卫生间适合居住。2010 年 123 万贷款购入，最高峰涨到 240 万。现在楼主父母年事已高，外地房子动迁获得动迁款 80 万，想和楼主近点方便照顾，父母对小区环境和交通还是比较满意。最近房价已经回落到 200 万左右。楼主收入不高，咬咬牙贷款勉强承担的起。该小区租金很高，每月租金在 5500-6000 元左右，基本上挂牌不超过三天就可出租.....

你有自住的需求。

商住房虽然升值较慢，但租金收益可观。

买套小房给父母住是可以的。

1478 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-17 22:42

@远方 832018 2018-09-17 21:02:10

房观老斗士，拉长到 10 年，你胜了。又到了分叉路口，
接下来几年，你怎么看？本人现生活在杭州

今后十年。

房价慢慢涨，房租快速涨。

1479 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-18 09:45

@ty_王天骄 2018-09-18 09:21:49

楼主辛苦了，把你的帖子都读了一遍，想问你一下，没
有多少资金的情况下，4700 每平米买入 长春空港新区可以
吗？ 是长春的第二套房。

长春大概是人口流出的城市吧。

自住可以买。

投资就算了。

1484 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-18 09:48

@seti2012 2018-09-18 09:23:03

一天，去饭店，想尝一尝炒豆芽。服务生问：“您是要酸甜口的？还是麻辣口的？”我平时不喜欢吃醋和糖，经常吃麻辣的，今天想换换口味。说道：“来一个酸甜口的。”说完，想了想，又来了一句：“对了，别放醋，别放糖。”服务生顿时迷茫了……

叶公好龙。

嘴上说喜欢龙，龙来了又吓个半死。

呵呵。

1485 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-18 09:49

@阿郁饿 2018-09-17 23:53:30

如果房租快涨，意味着房价见顶，之后只是通胀的原因缓涨，不炒楼主，个人觉得是不是太早预言，或许一线还要大涨一个回合才会进入以租代买会不会更有可能性。

房价大涨的可能性不是没有。

只是小了。

1486 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-18 09:50

@沈 yan 2018-09-17 23:08:29

楼主请看这，目前我所在的三线左右的城市均价在

14000 左右，2020 年地铁开通。另外一个在市下面一个即将撤县化区的县城中心，房价最高 7000 左右且是县城学区房，2020 年高铁以及两市合作的机场开通。我想买一套留着，我是买市中心？还是买县城的房子？目前有点纠结。

买市中心吧。

尽量向人口聚集的中心区靠近。

1487 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-18 14:52

@carriewinwin 2018-09-18 14:31:40

楼主，又有问题请教您了。如果可以承受 650 万以内的房屋总价，以下几个选项你觉得按升值潜力怎样排序？

1. 珠江新城西区保林苑，珠江都荟等 2009 年建的两房（75-80 方），单价 8 万以上
2. 珠江新城西区远洋明珠大厦（98 年建）的 110 方的三房（住宅，住户占 2/3，开公司 1/3），单价 6 万多。
3. 珠江新城西区星辰财富港（2004？）85 方两房（住宅性质，有学位，但是只有 1/5 住户，其他均为公司）单价 7 万多
4. 珠江新城.....

选一吧。

升值潜力最大。

1491 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-18 20:45

@大水泊 107 号 2018-08-21 17:26:53

拿着块烫手的山芋，还当宝贝呢。

你手里有几块烫手的山芋。

我受累，替你接收了如何？

呵呵。

1492 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-18 21:01

@爱吹泡泡的企鹅 1 2018-09-18 20:53:49

楼主，我老家看着房产税要出台了，都在想办法把多余的房子卖掉。我老家是县城，房子不太好租出去。老家的朋友，都在忙着卖房。

房产税出台。

会使三四线的城市房价下跌，这个是肯定的。

同时会使一二线城市房价暴涨。

房价会呈现冰火两重天的局面。

所以，卖出三四线城市房产，买进一二线城市房产，是对的。

1494 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-19 09:45

@ty_笨笨彭 2018-09-19 00:33:49

不太明白，为啥收房产税了，3.4 线房价下降，1.2 线大涨，请楼主解释下

当房产没有持有成本的时候。

你可以在北京打工，在你老家买套房子，空置在那里。

当房产有了持有成本，你还会在老家放一套不断花钱的空置房吗？

我相信多数人都不会。

当房产税开征。

多数老百姓必然只能保留他们最需要的房产。

就是能满足他们居住需求，或者容易租出去创造收益的房产。

这样的房产，只可能是一二线城市的房产。

所以，空置房多的三四线城市，必然被大量卖出。

而一二线城市的房产，需求大增。

1499 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-19 09:48

@爱吹泡泡的企鹅 1 2018-09-19 05:15:03

楼主，老家的店面价格，以前的中心区域下降了不少。

非中心区域，商户换了一拨又一拨，租金没有上涨。住房的房租没涨，但明显没以前好租，原来潜在的租客去哪里了？北京去年挤了一大帮人回老家，一线今年的房租都是暴涨，按理有一大部分人回，即算不算这批人，原来租房的人也有需求啊。但现实情况是，老家小城的房子，就是租不出去。老家这种状况，真的有点百业俱衰的感觉。

用行政的手段。

是赶不走北上的外来人员的。

小城镇的衰落是必然的命运，没人能改变。

1500 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-09-19 11:49

@苏培立 2018-09-19 08:56:04

楼主好人，五月份时来请教楼主，楼主耐心给予解答，特地来感谢！

我说说我的情况，我 09 年在东四环买了个两居，因为两娃，考虑上学，打算置换到海淀。

然后五月份看好海淀一个房子，给了 50 万定金。然后 6 月份把我的房子卖出去了。8 月中旬我卖房过户，9 月初我买的房子也过完户，落好户口了。

很顺利。包括房子基本卖了个最高价，后来同户型的房子七八月份少卖了 30 万，我买的房子市场价则涨了 100 万

左右。另外我 1.....

恭喜恭喜。

在更好的房子里开始更好的人生！

1501 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-19 14:15

@ty_笨笨彭 2018-09-19 00:33:49

不太明白，为啥收房产税了，3.4 线房价下降，1.2 线大涨，请楼主解释下

有个小姑娘叫莉莉。

大大的眼睛，弯弯长长的睫毛，漂亮极了。

莉莉有 30 个跟她一样漂亮的洋娃娃。

莉莉给她们取名叫北京、上海、广州、西宁、兰州、长春。。。。。。

每天这 30 个洋娃娃陪着莉莉快乐的玩耍。

他们的生活快乐极了。

突然有一天，国家出台了一个法律，每个洋娃娃每天要向国家交一块钱的税。

虽然莉莉的爸爸很爱她，很想留下所有的洋娃娃。

可是莉莉爸爸的工资有限，交不起这么多的税。

所以莉莉只能留下一个洋娃娃了。

莉莉哭了三天三夜，最后没办法，只能留下名字叫北京的洋娃娃。

其他的洋娃娃都送走了。

因为北京这个洋娃娃是莉莉每天晚上要抱着一起睡觉的啊。

离开这个洋娃娃，莉莉肯定是睡不着的。

现在莉莉只有一个洋娃娃了。

莉莉从此不再开心了。。。。。。

1502 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-19 21:46

@会飞的大西红柿 2018-09-19 21:10:03

大神，想问一下，目前手里还有点闲钱。你觉得是买房子合适还是买股票合适？

你既然在北京有了 5 套房。

确实没必要再配置国内的房产了。

下一步可以考虑投资海外的房产，也可以考虑投资股市。

1505 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-20 21:24

@susiechenha 2018-09-17 09:27:32

楼主 请问目前的情况下 学区房还有投资的意义吗？
坐标南京 因为孩子才小学二三年级 老家有套房 南京一套

学区房因为也要自用 所以想着是卖掉目前的房子换初中学区 还是在南京投资第二套？哪个方案更优化？

@不炒不热闹 2018-09-17 10:03:51

建议你卖掉老家的房子，在南京投资第二套。

@susiechenha 2018-09-20 14:41:33

楼主 谢谢热心解答 可是目前的问题是 我看中的学区房需要我卖掉现在住的这套和老家的那套房才勉强够买老家那套目前出租中 这个学区是初中学区 距离我用到这个房子还有四年多时间 请问目前这个情况 我是按兵不动还是积极换房？谢谢

那不妨等你攒够了钱之后再说。

1510 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-21 21:24

@酸甜苦辣各有滋味 2018-09-21 19:48:27

请教楼主，花都的狮岭和清远的清城区哪个更有投资价值。花都的 12000，清远 11000。

都没有太大的投资价值。

为什么不考虑广州的中心城区呢？

1514 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-22 10:07

@13570975010 2018-09-21 23:54:14

请教楼主，佛山的顺德有投资价值吗？目前价格感觉很高了

永远不要以自己对房价涨跌的预测，来决定你是否该买或者不该买一套房。

首先看你需不需要这套房。

需要就买，不需要就不要买。

---不炒语录

1521 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-22 10:09

@关注大湾区 2018 2018-09-22 08:27:48

深圳此次涨价会翻倍吗 还是连百分之五十的涨幅都没有呢？看见别的帖子里说涨幅百分之 40 左右？这次再涨价是普涨还是分化 比如郊区的涨幅和市区的涨幅是否不一样，会不会郊区不太涨？

涨 40%。

难道你还觉得不算暴涨？

1522 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-22 15:45

@williamshen2K 2018-09-22 15:43:19

房价涨不涨，不是看刚需，这是被历史证明的。

有人要想知道，多去政府了解，特别是高层看能不能了解他们的意志！

任志强为什么强，难道他是超人？无他，只是人家知道国家意志之所在！不是吗？

同意的给我点个赞！点我你可以得到 26 分，差不多 5 元！何乐而不为？

任志强强在他所有的结论都来自对数据的分析。
用数据说话。

1529 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-23 12:28

@飞奔的罗尔斯 2018-09-23 12:24:37

楼主。目前我这个小区的房子 60 平一居租 7000，84 平两居租 9500，你觉得。未来几年还能翻倍吗？

如果你家在北上深。

未来几年翻倍是一定的。

1533 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-23 12:50

@xzy182392185 2018-09-23 12:43:17

不炒大神真是坚定如此啊，取消预售咋看

增加市场成本。

抬高房产开发门槛，大开发商垄断市场。

房价上涨，但是消费者以更高的价格买到更好的服务。

不再为“烂尾”担心。

总体来说，有喜有忧。

1535 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-23 13:15

@米果果 12345 2018-09-23 13:13:44

楼主好，杭州公寓是否目前还值得购买？

公寓私人是不能购买的。

你要注册一家公司去买吗？

1537 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-23 14:09

@米果果 12345 2018-09-23 14:01:20

为了孩子以后留在杭州发展自住，价格 2.7 万，地点在
转塘美院附近

公寓风险大于普通住宅。

不建议投资。

1539 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-23 21:23

@飞奔的罗尔斯 2018-09-23 14:52:18

楼主在推断一下，什么时候全国取消限购？

这个无法推断。

天威难测。

呵呵。

1544 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-23 21:24

@南京小芦 2018-09-23 20:42:41

楼主，请帮忙分析分析 南京 这里的房租未来几年会不会涨？去年年底入手了一套南京市中心老破小，目前房租3000元，每个月房贷5600，压力很大。谢谢

涨肯定都是要涨的。

不过涨幅比不上一线而已。

1545 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-24 21:13

@huaqi77 2018-09-13 00:49:35

请楼主评论一下呼声挺高的成都~~

@不炒不热闹 2018-09-13 20:30:22

@白金龙 3231 2018-09-23 21:41:40

这是多少年前的流入图，今年西安是全国流入第一 •

光看一年的人口流入是不科学的。

人口能否持续流入，还是看多年平均值更可靠。

1551 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-24 21:13

@面潮大海春暖花开 2018-09-23 22:43:26

现在大湾区的椰念炒的可以，南沙还能投资吗？是要市中心的精小，还是南沙的大新？

当然市中心更有投资价值。

1552 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-24 21:15

@面潮大海春暖花开 2018-09-23 22:38:31

请教楼主，广钢新城有一套朝向采光都很好的三房，但旁边将有一个变电站，距离约 50 米，租金和农讲所附近的一房价格差不多，房价也和一房差不多，要不要置换到农讲所附近？是买一房还是二房？一房可能不用贷款，2 房贷款

二百个左右，还款不是问题。

可以考虑置换到农讲所附近的两房。

1553 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-24 23:59

@ty_May908 2018-09-24 01:45:33

楼主，本人在二线靠深圳的城市，夫妻两人家庭年收入 60w 左右，两娃，大的五岁，小的 1 岁多，老人有退休金，但应该不多，从没问过他们退休金有多少。原来住着一套 07 年的房子，因为买得早，所以每月还贷很少。今年刚入手一地铁房给老人住，两套房子加起来每月还贷 1.3 万左右(地铁房 1w, 原来的旧房子不到 3000 元)，现在看中了一套新房，很喜欢，总价 700w 左右，还是毛胚，很想把老房子卖掉，大概能卖 300 万左右，再凑点钱，首付六成买.....

你这个压力是大了一些。

不如先把地铁房供完。

然后再考虑置换。

1554 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-26 09:48

@燕追云 2010 2018-09-25 20:43:02

另外劝告即将毕业闯荡的年轻人，如果能有 200 万首付，

还是来京沪，买个上车盘，给后代提供个平台。如果只能有100万甚至更低，别来一线了，尽早去二线或者强省会占坑吧

年轻人应该去一线城市奋斗。

给自己一个机会。

1558 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-27 09:45

@u_109137519 2018-09-27 07:21:51

楼主，你好，三线城市单价15000，刚入手一套200多万，重点幼儿园小学与小区一马路之隔，出门地铁口（规划中），现在到处都是房价要降的新闻，心里发慌，是否站在了山岗上了

你先问自己一个问题。

你可以接受一辈子租房住吗？

如果你觉得住什么样的房子都无所谓，租房住也无所谓。

那就不要买了。

1562 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-27 20:57

@xzy182392185 2018-09-27 18:35:35

楼主，现在越来越多的房企打折促销，意味着啥，是真

说的楼市转折点来了吗

楼市在做俯卧撑。

蹲下是为了跳得更高。

呵呵。

1565 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-27 21:08

@爱吹泡泡的企鹅 1 2018-09-27 21:05:51

楼主说楼市在做俯卧撑，是变相的告诉我们，现在是买房的好时机么？

楼市的调整期就是买房的好时期啊。

业主不会跳价，还可以还价。

如果楼市进入上升期。

业主还有这么好说话吗？

1567 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-27 23:08

@大爱卡普空 2018-09-27 22:23:59

楼主，你觉得现在买中国黄金的实物金条怎么样。我的意思是，每年固定买 3-5 万的，20 克那种一根的

配置金条，当前抗通胀的作用不大。

更重要的作用是避险，万一有个兵荒马乱的时候方便跑路。

所以，也无需配置太多，保险柜里存几公斤就够了。

1574 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-28 11:12

@小马甲 1108 2018-09-28 11:05:17

感谢楼主，和大家分享了这么多。的确很有道理。现在我有个问题，能不能请教您呢？我在海外留学，11月份硕士毕业，打算拿完毕业证就回去找工作，但是目前很纠结回去之后去哪个城市工作。我家在湖南一个小城市，自己比较想早点安定下来买房，怕以后政策变动或者房价暴涨，就上不了车了。家里大概能拿出五六十万付首付。我爸妈比较想让我去深圳，可以人才落户，但是我担心买不起房，很纠结。不知道能不能麻烦楼主给点建议呢？不.....

刚毕业的话。

你应该优先考虑的是哪个城市对你的职业规划更有帮助。

而不是哪个城市的房价你可以承受。

深圳是一个不错的选择。

对自己的能力不太有自信的话，还可以选择广州。

不管选择哪个城市，买房都不是你应该考虑的首要问题。

在职场上平步青云。

房子自然会有有的。

1578 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-28 11:36

@小马甲 1108 2018-09-28 11:05:17

感谢楼主，和大家分享了这么多。的确很有道理。现在我有问题，能不能请教您呢？我在海外留学，11月份硕士毕业，打算拿完毕业证就回去找工作，但是目前很纠结回去之后去哪个城市工作。我家在湖南一个小城市，自己比较想早点安定下来买房，怕以后政策变动或者房价暴涨，就上不了车了。家里大概能拿出五六十万付首付。我爸妈比较想让我去深圳，可以人才落户，但是我担心买不起房，很纠结。不知道能不能麻烦楼主给点建议呢？不.....

@不炒不热闹 2018-09-28 11:12:36

刚毕业的话。

你应该优先考虑的是哪个城市对你的职业规划更有帮助。

而不是哪个城市的房价你可以承受。

深圳是一个不错的选择。

对自己的能力不太有自信的话，还可以选择广州。

不管选择哪个城市，买房都不是你应该考虑的首要问题。

在职场上平步青云。

房子自然会有有的。

@小马甲 1108 2018-09-28 11:30:34

谢谢楼主！主要害怕赚钱的速度赶不上房价涨幅。等我到时候找找再工作看吧。谢谢回复。

房子的分配，看的是排名，而不是你的成绩。

你考多少分并不重要，你能在班上排第几名才重要。

北上广深就是中国四个成绩最优异的班级。

在这几个班上，想办法让自己的排名上升，才是拥有这几个城市房产的王道。

1580 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-09-28 12:49

@yaamiii 2018-09-28 12:45:53

北京的新规划出来，东西城不允许新建住宅，有人分析说北京老城以后人气会越来越低以致空心化。楼主怎样看？有无必要东城换通州？

北京的老城区，空心化不可能。

贵族化是一定的。

今后老城区，买房光有钱是不够的。

还要有身份。

呵呵。

1582 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-28 12:51

@yaamiii 2018-09-28 12:45:53

北京的新规划出来，东西城不允许新建住宅，有人分析说北京老城以后人气会越来越低以致空心化。楼主怎样看？有无必要东城换通州？

不允许新建住宅了。

你还不赶快抢占个位置？

1583 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-28 13:22

@今年就要解放了 2018-09-28 13:04:00

楼主，向您咨询一下，山东四线城市，聊城，卖了 02 年的老房子，想置换，看好的房子价格 1.2 万左右，市中心，周围有公园，环境好，适合养老，现在置换合适吗，手里 100 万现金买担心高位，不买担心贬值，很纠结，麻烦楼主给个建议

置换不用想。

越快越好，早买早享受。

1585 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-28 20:53

@大爱卡普空 2018-09-28 15:14:14

楼主，分析一下，你说未来 10 年，是二环内的房子好租。还是 4 环周围的房子好租？按照你的思维，现在二环内有好小学的周围房子以一个 80 平的 10000 租金的为例子。为了 10 年 20000 一个月租金。有人租吗？

当然是二环内的房子更好租。

至于有没有人租？

我觉得这个问题应该交给市场。

1590 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-28 23:06

据新华社电（记者郑钧天）15 日，国家统计局公布的“2018 年 8 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况”显示，8 月份更多城市加入到新房价格上涨的行列中，且同环比涨幅均有所扩大。但从前 8 月的房价同比平均上涨数据来看，一二三线城市涨幅全线回落。

8 月份

新建商品住宅价格 68 城同比上涨

从同比涨幅来看，8 月份新建商品住宅价格同比上涨的城市有 68 个，比上个月多 3 个；只有上海和南京两个城市

低于去年同期，比上个月少 2 个。其中，海口和三亚分别以 21.4%和 21.2%的同比涨幅领涨全国，南京以 1.6%的降幅连续领跌 2 个月。

数据显示，一二三线城市新建商品住宅销售价格同比涨幅均较上月有所扩大。4 个一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨 0.9%，涨幅比上月扩大 0.7 个百分点。深圳新房价格结束了连续 11 个月的下跌，广州和北京则分别出现连续 4 个月和 2 个月上涨，仅上海延续 8 个月的房价同比连跌。二三线城市新房同比涨幅分别为 8.6%和 8.3%，比上月扩大 1.3 和 1.6 个百分点。

中原地产首席分析师张大伟分析认为，当前房价上涨集中在二三线城市，大部分城市在库存去化接近完成后，房价出现了惯性上涨。“中原地产根据国家统计局数据测算，目前全国房地产市场库存数据已跌至 51 个月最低，去库存接近完成，房价上涨动力增强。”

1591 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-09-29 09:32

@爱吹泡泡的企鹅 1 2018-09-29 08:29:57

反正老家的房价一直都在涨，搞不清什么状况，一个月的收入都买不到一平米的房子，这么涨，有什么基础呢？

货币是水，房价是船。

如果你看到船高了。

其实只是水升高了。

1603 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-29 11:09

@嘿嘿云 2018-09-29 10:34:58

楼主，人在深圳，两个孩子，无房，年收入 50W 左右，自有存款 100 万左右。

某省会有一套房市价 130 万，尚有贷款 45 万。现在想在深圳买 300 万左右的房子，是不是应该去南山区买老破小的房子还是去龙岗买大点的新点的房子？因为我首付要五万，所以 300 万的房子要 150 万首付

买房首先要考虑实用。

首套房最好买公司附近，靠近地铁站，小孩上学也方便的房子。

1605 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-09-29 13:33

@u_113711150 2018-09-29 11:54:14

想问楼主。坐标上海，一套自住 90 平方浦东外环内，门口地铁明年开通，一套外环外远郊，200 平的联排，留着以后养老的。

老家一个省会郊区，今年拆迁，所以也不准备在老家再

买房子了。

现在手里现金 200 万左右，每年收入 50 万左右。做什么投资比较好呢？我对股票不感兴趣也没把握玩好。买房现在好像也不是时机很好的时候，上海也限购了。在周边买吗？我觉得不靠谱。

请指教，谢谢

家庭资产中配置了足够的房产之后。

可以考虑余钱投资股市的。

如果没有股市的投资经验。

可以买 ETF 指数基金，或者定投四大银行股，目前银行股的分红可以稳定的跑赢货币基金。

1609 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-09-29 15:30

@静遇稳 2018-09-29 11:22:36

中国景点，我最欣赏西湖，旅居养老，甚至于投资，都挺好，所以想与西湖不太远。

西湖边上，湿气很重，夏天闷热无比。

其实并不适合居住。

1611 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-09-29 21:23

@悠悠一乐 2018-09-29 17:26:02

夏天住的要舒服，还是要来青岛海边，爽啊。每年只热半个月需要开空调，其他时间窗户开着就行

海滨的气候肯定是最好的。

因为大海就相当于一台大空调。

冬暖夏凉。

1613 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-01 16:27

@爱吹泡泡的企鹅 1 2018-10-01 10:10:10

我来楼里逛逛

国庆节快乐！

1617 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-01 17:05

@咱们要变黑犬 2018-10-01 17:02:46

现在已经怀疑人生了，应该是怀疑宇宙。

睁大双眼。

未来更精彩。

1619 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-02 09:55

@xzy182392185 2018-10-01 19:10:09

楼主，这段时间楼市风向意味啥。。总觉得国家现在做法真看不懂

咬定青山不放松，立根原在破岩中。

千磨万击还坚劲，任尔东西南北风。

1621 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-02 14:09

@mojieaa 2018-10-02 13:50:20

楼主大神，希望能看到我的提问，浙江三四线的地级市的房子还有升值空间吗？要不要卖掉换到杭州去？

卖掉三四线城市的房产，换一二线城市的房产。

肯定是对的。

1623 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-04 10:07

@chentingfei115 2018-10-03 20:22:20

楼主大神，赶上直播了，最近杭州楼市貌似在跌，您怎么看

杭州楼市这波暴涨之前，不是也横盘了几年吗？

平常心看待即可。

1641 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-04 10:09

@ty_116414961 2018-10-03 23:43:37

楼主能分析一波四川绵阳的房价么，号称中国科技城，
房价真是从去年涨得我怀疑人生。目前横盘。

不管这个城。那个城。

只有人口持续流入的城市才值得投资。

1642 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-04 10:12

@chentingfei115 2018-10-04 10:10:25

哈哈，楼主在线啊，谢谢楼主回复，这么说您长期还是
看好杭州的吧

当然看好杭州。

1644 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-05 22:08

@ty_笨笨彭 2018-10-05 18:27:21

楼主旅游被困山上了??

楼主在广州逛街寻找美食。

多谢关心！祝你国庆快乐！

呵呵。

1653 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-06 10:59

@爱吹泡泡的企鹅 1 2018-10-06 09:51:48

给楼主顶帖，希望可以帮到某些需要帮助的人

谢谢关注！

祝国庆快乐！

1656 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-06 10:59

@ty_May908 2018-10-05 23:16:45

祝楼主节日快乐！

也祝你国庆快乐！

1657 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-06 20:59

@谁是搬砖之王他爸 2018-10-06 20:55:36

楼主。今天不聊房子了，聊聊其他的。你说为什么吃喝不愁了。不用工作了也能过上很舒服的生活了。可是内心还是放不下，继续苦逼是的上班。图啥，一年 20 多万在一线苦逼似的，明明房租理财乱七八糟加起来比工资多。可是，还是不敢辞职做自己喜欢的事情啊，要是你。你怎么做？谢

谢

你应该先问问自己。

你想要的是什麼？

1659 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-07 19:48

@a500hzf 2018-10-07 16:33:46

再次放水啦，楼主高明

放水是为了稳经济增长，稳金融，稳就业。

绝对不是为了救房价。

1662 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-08 10:00

@一年冬天 2018-10-07 21:43:50

楼主，如果贸易战输了，国内会是什麼情况

GDP 增速会下调 1、2 个百分点。

其他就没什么影响了。

马照跑，舞照跳。

1666 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-08 10:48

@一年冬天 2018-10-07 21:43:50

楼主，如果贸易战输了，国内会是什么情况

@不炒不热闹 2018-10-08 10:00:29

GDP 增速会下调 1、2 个百分点。

其他就没什么影响了。

马照跑，舞照跳。

@一年冬天 2018-10-08 10:42:01

年中的时候买了房子，大概有 200+现在存银行了，年底到期，楼主有没有什么好的建议，比如买房，投资自住两相宜什么位置合适之类的，或者其他理财渠道信托之类的？

一二线城市的买房。

买城市中心区域、靠近地铁站，带学位的房产。

三四线城市的买货币基金。

1668 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-08 11:29

@一年冬天 2018-10-07 21:43:50

楼主，如果贸易战输了，国内会是什么情况

@不炒不热闹 2018-10-08 10:00:29

GDP 增速会下调 1、2 个百分点。

其他就没什么影响了。

马照跑，舞照跳。

@一年冬天 2018-10-08 10:42:01

年中的时候买了房子，大概有 200+现在存银行了，年底到期，楼主有没有什么好的建议，比如买房，投资自住两相宜什么位置合适之类的，或者其他理财渠道信托之类的？

@不炒不热闹 2018-10-08 10:48:48

一二线城市的买房。

买城市中心区域、靠近地铁站，带学位的房产。

三四线城市的买货币基金。

@一年冬天 2018-10-08 11:00:55

和平里或者惠新？考虑到养老还有 15 左右，怎么打理？

哪个城市？手中有几套房产？

1670 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-10-08 11:36

@一年冬天 2018-10-07 21:43:50

楼主，如果贸易战输了，国内会是什么情况

@不炒不热闹 2018-10-08 10:00:29

GDP 增速会下调 1、2 个百分点。

其他就没什么影响了。

马照跑，舞照跳。

@一年冬天 2018-10-08 10:42:01

年中的时候买了房子，大概有 200+现在存银行了，年底到期，楼主有没有什么好的建议，比如买房，投资自住两相宜什么位置合适之类的，或者其他理财渠道信托之类的？

@不炒不热闹 2018-10-08 10:48:48

一二线城市的买房。

买城市中心区域、靠近地铁站，带学位的房产。

三四线城市的买货币基金。

@一年冬天 2018-10-08 11:00:55

和平里或者惠新？考虑到养老还有 15 左右，怎么打理？

@不炒不热闹 2018-10-08 11:29:36

哪个城市？手中有几套房产？

@一年冬天 2018-10-08 11:33:30

北京，卖的是唯一自住的

北京的房子卖掉？

您是疯了吧？

呵呵。

还想啥呢？

赶快买回来啊。

1672 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-10-08 11:37

@一年冬天 2018-10-07 21:43:50

楼主，如果贸易战输了，国内会是什么情况

@不炒不热闹 2018-10-08 10:00:29

GDP 增速会下调 1、2 个百分点。

其他就没什么影响了。

马照跑，舞照跳。

@一年冬天 2018-10-08 10:42:01

年中的时候买了房子，大概有 200+现在存银行了，年底到期，楼主有没有什么好的建议，比如买房，投资自住两相宜什么位置合适之类的，或者其他理财渠道信托之类的？

@不炒不热闹 2018-10-08 10:48:48

一二线城市的买房。

买城市中心区域、靠近地铁站，带学位的房产。

三四线城市的买货币基金。

@一年冬天 2018-10-08 11:00:55

和平里或者惠新？考虑到养老还有 15 左右，怎么打理？

@不炒不热闹 2018-10-08 11:29:36

哪个城市？手中有几套房产？

@一年冬天 2018-10-08 11:33:30

北京，卖的是唯一自住的

踏踏实实的。

在北京买四套房。

跑赢所有的投资理财。

1673 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-10-08 13:25

@再好的名也记不住 2018-10-08 13:23:00

每次看到各位砖家大绳们唱衰经济，都要来楼主这里压压惊。

底层大众日子过得真是一个胆战心惊，手里就这么点钱，全部首付给楼市了，经不得任何风吹草动啊。

还是房子不够多的缘故。

你要是手头有三五套房。

心中就不会慌了。

1676 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-08 21:08

@做一个明白人 2017 2018-10-08 14:22:17

楼主 农村户口 还有没有价值呢 照着这个发展，我被限购在了城市外，想去买 西安 郑州的房子，又不想通过落户，农村户口 宅基地 耕地 还有没有 值得保留的。

农村的户口有没有价值。

要看你在哪个农村。

如果你在一线城市的边上，自然是有价值的。

如果在山旮旯里。那就算了。

1678 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-08 22:56

@夹皮沟的枫叶 2018-10-08 21:38:52

楼主能涨到一千万一平吗，我希望使劲涨，一年一百万一平的涨，那样楼主不是赚的更多吗

当人民币兑韩元 1: 1 时。

1 千万一平，你也不嫌贵了。

呵呵。

1680 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-09 09:51

@火火土地 2018-10-09 08:57:08

一线城市，很多城中村把原来的房子装修，置上家具家电，租金弄的很高，怎么样呢，外面到处贴招租的广告，租不出去。

不知道他们怎么想的，你周边附近工人就这个收入，难不成都拿来交房租，吃光喝净？那人家千里迢迢来这里干嘛，呆家里多好。

也许有人说你不租有人租，咋地，换一个人她的收入就高了？除非你把周边的工厂企业全赶出去。全部放上高端人才，可能吗？

活不下去的企业自然被城市淘汰。

有什么不可能的？

1683 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-09 09:59

@火火土地 2018-10-09 08:50:28

除非以后一线城市没有任何工厂企业，没有流水线工人，没有农民工

除非以后一线城市不需要最基本需求的工作者，都是月薪大几万的人才，比如收银员端盘子，不需要清洁工，到时候清洁工都是月薪大几万。

可能吗？

这些你有没有想过？

香港一个洗碗工月收入就是 2 万。

你知道吗？

这些现实存在的东西，你还质疑可不可能？

1684 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-10-09 12:53

@火火土地 2018-10-09 08:57:08

一线城市，很多城中村把原来的房子装修，置上家具家电，租金弄的很高，怎么样呢，外面到处贴招租的广告，租不出去。

不知道他们怎么想的，你周边附近工人就这个收入，难不成都拿来交房租，吃光喝净？那人家千里迢迢来这里干嘛，呆家里多好。

也许有人说你不租有人租，咋地，换一个人她的收入就高了？除非你把周边的工厂企业全赶出去。全部放上高端人

才，可能吗？

租不出去的房子。

自然就要降价。

我一点都不替那些房东担心。

1685 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-10-09 20:19

@兰 lhsd886 2018-10-09 16:41:55

楼主我都怀疑人生好多次了！

这才刚刚开始呢。

好戏在后头。

呵呵。

1690 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-10-09 22:17

@wangyongcai13 2018-10-09 21:11:00

上海郊区的房租会涨吗？靠地铁

住不起市区的人，还是要住到郊区去的。

郊区的租金还是要便宜些的。

呵呵。

1693 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-10 09:58

@做一个明白人 2017 2018-10-08 14:22:17

楼主 农村户口 还有没有价值呢 照着这个发展, 我被限购在了城市外, 想去买 西安 郑州的房子, 又不想通过落户, 农村户口 宅基地 耕地 还有没有 值得保留的。

@不炒不热闹 2018-10-08 21:08:07

农村的户口有没有价值。

要看你在哪个农村。

如果你在一线城市的边上, 自然是有价值的。

如果在山旮旯里。那就算了。

@做一个明白人 2017 2018-10-09 16:23:37

奥 是在一个特色小镇上

所谓特色小镇。

能不能成为繁华小镇。

是要赌运气的。

呵呵。

1694 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-10 13:59

@邪恶的猪 2018-10-10 11:25:45

终于看完了，比较认同楼主观点，楼主是热心肠，谢谢！
做个记号

能帮到你。

我也很开心！

1697 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-10-10 20:54

@曾沐风 2018-10-10 14:22:44

然后都死回省会去了

回省会之后混几年。

发现并不如意。

然后再杀回一线。

呵呵。

1701 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-10-11 11:29

@平静的树叶 2018-10-11 10:35:05

楼主，上海临港新城值得房产投资么？

问自己一个问题。

除了买房，你还有更好的投资渠道吗？

1708 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-11 11:31

@ty_135605930 2018-10-11 10:38:21

楼主看这里，谢谢了！

先阶段在柳州买房靠谱吗？

谢谢！

自住房，任何时候都应该买。

投资房，一二线放心买，三四线需谨慎。

1709 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-11 23:20

@u_113711150 2018-09-29 11:54:14

想问楼主。坐标上海，一套自住 90 平方浦东外环内，
门口地铁明年开通，一套外环外远郊，200 平的联排，留着
以后养老的。

老家一个省会郊区，今年拆迁，所以也不准备在老家再
买房子了。

现在手里现金 200 万左右，每年收入 50 万左右。做什么
投资比较好呢？我对股票不感兴趣也没把握玩好。买房现在
好像也不是时机很好的时候，上海也限购了。在周边买
吗？我觉得不靠谱。

请指教，谢谢

@鸡飞狗跳 2013 2018-10-11 19:58:56

来广州买，我有房可以卖给你

广州限购。

你如何为异地无购房资格的买家解决限购问题呢？

1719 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-10-12 09:56

@毛冠鹿人 2018-10-11 23:43:29

楼主，很有幸能看到你的文章，一口气看完了，09 年那篇还没看完，工作 9 年，4 线城市德阳工作，城市想打造成成都卫星城市人口一直流出，也是今年年初看了天涯房产预测下定决心买的房，算是改善住房，可惜买的太迟当然也与运气有关，今年房价已经完成一轮暴涨。看你对房产税对三四线城市的影响后我深为忧虑，假如房价暴跌我资产保值落空，现在成都限购也不能购买，我是不是有必要处理掉第一套房子，但是第二套房子虽然大是老房子没.....

如果你在成都有购房资格。

卖掉德阳买成都肯定是最好的选择。

可惜，你没有成都的购房资格。

资产的优化也只能在本地做文章了。

三四线城市的资产优化比较简单。

一句话可以概括。

卖掉旧的买新的。

所以你应该处理掉第二套。

1725 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-12 10:50

@毛冠鹿人 2018-10-12 10:10:57

谢谢楼主提醒，我当时以为这种小区一百户左右可能会被拆迁买的看来算计错了，现在二手房不好卖，能不能等再次回暖卖出

三四线城市。

新房可以无限供应。

谁想买二手房？

1727 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-12 14:06

@夹皮沟的枫叶 2018-10-08 21:38:52

楼主能涨到一千万一平吗，我希望使劲涨，一年一百万一平的涨，那样楼主不是赚的更多吗

@不炒不热闹 2018-10-08 22:56:46

当人民币兑韩元 1: 1 时。

1 千万一平，你也不嫌贵了。

呵呵。

@xzqnepal 2018-10-12 13:51:13

说斗气的话有啥意义，该干啥还得干啥，有功夫斗气不如抓紧时间提高自己的收入，比啥都好

对头。

做好自己能做的事。

比说一万句赌气话更有意义。

1731 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-12 20:38

@比舍诺的星空 2018-10-12 19:23:44

【出租屋里的年轻人：断舍离住酒店】天津女孩李青青住在市中心东直门附近的一居室，今年到期后她直接和房东续了租。租金从 5500 元涨到了 6600 元。“照这意思，是不是明年就 7700，后年就 8800 了？”李青青不打算租房了，改住酒店。“有人给你收拾屋子，还有游泳池健身房，还安全。我找的这家虽然一般，但没人塞小卡片。”这家酒店一天房价 200 元，按照李青青经常出差的工作节奏，每个月只需花 4000 元。她勾画了一个新生活的蓝图，.....

住 200 一晚的酒店。

还不如住城中村。

1737 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-12 20:39

@城琦 2018-10-12 19:44:08

楼主，一二线会放开限购吗？

如果一二线城市房价有明显下跌的趋势。

限购政策是会放开的。

可惜，看不到这种趋势。

1738 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-12 22:25

@比舍诺的星空 2018-10-12 15:48:14

房租怎么涨，再涨住酒店去。

房租高了，酒店的价格也会上去的。

具体情况可以参考香港、东京这些城市的酒店。

1743 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-13 20:35

@marple07 2018-10-13 07:20:35

楼主，包邮区省会一套房子，地点绝佳，12 年的房子，但因为物业欠佳，房价比周围低一万左右。明年小区应该可以换物业了。当时房子自住，装修豪华，集成灶，地暖，中

央空调。中介说现在卖，因为装修保护的好，卖的价格好点，现在搬走了，这个房子卖了换新的还是留？卖了想买新开发区万科，但因为已经不能贷款，除了卖房款，还要把手头所有存款都放进去，还有各种税费。而且卖了以后，新房子要贴这么多钱，但房租差不多。你觉得.....

还是留着吧。

1754 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-14 11:10

@阿郁饿 2018-10-14 10:11:17

5 年后来观摩楼主，我想很多人又会捶胸顿足，懊丧不已；可惜常人都是只能看到眼前的风吹草动，无法看穿迷雾，坚定前行

聪明的人，善于从别人的经验教训中学习成长。

平庸的人，只能从自己的经验教训中学习成长。

愚蠢的人，屡战屡败，永远不会成长。

----不炒语录

1756 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-14 19:14

@ty_韩流 887 2018-10-14 18:43:28

苏州的房价又要涨

上海的未来越来越像东京了。

很多人要坐一两个小时的地铁去上班。

1758 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-15 21:03

@比舍诺的星空 2018-10-15 12:07:59

北京房价开启二次下跌，租售比 1.2%，房价跑输贷款利率是必然，不崩盘就是幸运。

房租也涨不动了，人均 GDP 再翻倍是不是还要 15 年？，即使 15 年后房租翻倍，租售比很差。

2008 年，北京房价降过。

2012 年，北京房价也降过。

现在看来，都是买房子的好时机。

过 5 年再看。

今年也是买房子的好时机。

呵呵。

1762 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-16 10:19

@静候成长 2018-10-16 07:05:42

楼主你好，本人坐标成都，自住房一套，无贷款，，目前有限购政策，家庭还有一个购房指标。想在年内买房投资。

看楼主给别人的建议是市中心，地铁口，有学区。有个问题，我家目前不需要学区，请问怎么考虑！谢谢！

假设房产是位美女。

那么市中心、地铁口、优质学位就是美女身上的珠宝。

身上的珠宝越多，美女越惹人爱。

明白了吗？

1769 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-10-16 13:02

@西江 7 号 2018-10-15 23:59:32

房价涨 7 倍，即首付涨 7 倍，如原来 100 万的首付涨到 700 万的首付。这 10 年售出的房屋大概有千万套。即使房价涨 7 倍，首付涨 7 倍，这些房屋都能售出，买家也能应付每个月的月供。也能从侧面看到，有数目巨大的群体在这些年里，收入增幅是十倍以上的。在没有限购的城市，有的人不止买了一套，甚至买了多套。

外国人常常惊叹中国人的购买力。

他们想不明白一个问题。

中国人均 GDP 大概只有 1 万美金。

但是在海外花起钱来，好像是一个人均 GDP10 万的国家。

真相其实很简单。

中国也许人均收入不高。

但是假设有 10%的人口是高收入人口，这些人口的收入水平已经达到了发达国家水平。

那么可不可能呢？

当然可能。

中国的 10%，就是 1.4 亿。

已经超过了日本全国的人口总数。

1770 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-10-16 13:21

@ty_122912298 2018-10-16 13:13:01

不涨 楼主妈妈全家女性夜夜做鸡 哈哈

你就这点农村泼妇骂街的素质？

滚出！

1772 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-10-16 23:18

@carriewinwin 2018-10-16 21:44:01

楼主您好！还想再请教一下您：我妹妹在祈福新村有一套 2004 年建的 89 方三房（6 层洋房中的 5 楼，北向，一家四口居住）。她现在犹豫是置换，卖掉这套在祈福新村买套带主套的电梯三房（10 来年楼龄），还是把现在自主的房子抵押贷款，贷出 50-75 万首付，在祈福新村买套 50 方左右

的两房楼梯楼（20 年左右楼龄，150 万左右），把还在武汉老家的公公婆婆接过来住或者出租（如果老人不愿意过来）。您觉得哪个方案更好？今年年底下手好还是明.....

房子抵押贷款，贷出来的钱应该是不能再买房的。

不如卖掉现在这套，换一套电梯房。

然后在同小区给公公婆婆租一套小房子。

今后有能力再买。

1787 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-10-16 23:20

@燕追云 2010 2018-10-16 21:54:25

传说中房租最高的区域之一的金融街区域

33 平米的超小一居室

这才是一线城市该有的租金价格。

每平米月租 300 左右。

1788 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-10-17 11:29

@比舍诺的星空 2018-10-17 11:13:55

很多人光拿以前的涨幅举例子。

过去 10 年房租大涨的根基是收入大涨，白领收入从 5000 元涨到 2 万。但现在北京人力成本相对发达国家已经没有什么

少优势了，月薪 2 万以上的白领收入几乎不涨，还指望房租翻倍再翻倍就是刻舟求剑了。

再告诉大家一个事实。北京房租即使再涨 4 倍，租售比也就是 5%，和发达国家接轨，算一算房租涨 4 倍还要多少年？30 年够不够。

谁告诉你中国的租售比会跟发达国家接轨的？

香港算不算发达地区？

香港的租售比就是 600 倍啊。

要求全世界一个租售比的。

大概有点天真了。

呵呵。

1793 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-10-17 11:36

@比舍诺的星空 2018-10-17 11:13:55

很多人光拿以前的涨幅举例子。

过去 10 年房租大涨的根基是收入大涨，白领收入从 5000 元涨到 2 万。但现在北京人力成本相对发达国家已经没有过少优势了，月薪 2 万以上的白领收入几乎不涨，还指望房租翻倍再翻倍就是刻舟求剑了。

再告诉大家一个事实。北京房租即使再涨 4 倍，租售比也就是 5%，和发达国家接轨，算一算房租涨 4 倍还要多少

年?30 年够不够。

你能要求全世界的股票都是一个市盈率吗？

如果你不能要求全世界的股票都是一个市盈率。

你凭什么要求全世界的房市都是一个租售比？

1794 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-10-17 11:51

@比舍诺的星空 2018-10-17 11:45:18

房价继续大涨有没有可能？

1、货币恶性贬值，房价会涨，但货币恶性贬值的国家，贷款利率都是我们房贷的几十倍甚至更高，以目前中国房贷余额看，绝不会恶性通胀，否则房奴要崩溃。

2、GDP 依然长期保持每年 10%以上增速，20 年后人均 GDP 超过美日。真要实现了，那确实是全国人民的大利好。

3、中国既不卖地（走香港路线），也不收房产税，那么房租再涨 1 倍确实可以支持目前房价，但政府喝西北风去？

今后房价的涨幅肯定会放缓，房租的涨幅会加大。

1、人民币会温和贬值。

2、GDP 增速不会超过 6.9%，会逐渐降低。

3、当无地可卖时，必然开征房产税。

1796 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-17 12:05

@比舍诺的星空 2018-10-17 12:01:55

房租涨幅加大的说法并不成立。

房租涨幅是由工资涨幅所决定的，既然 GDP 增速不断放缓，那工资增速也会同步放缓，房租涨幅也会远低于过去 10 年 GDP 高增长阶段，并且涨幅越来越低。

北上广深去年的房租涨幅超过了 20%。

你的工资涨幅有这么高吗？

1800 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-17 12:12

@ty_134742771 2018-10-17 12:03:59

请教楼主几个问题，

1) 辽宁丹东的房价以后会涨吗？

2) 北京的租金这样涨，是要驱赶 x 端人口吗？以后怎么个发展套路。

3) 海淀的共有产权房，抽中值得买吗？以后买卖会受影响吗？

麻烦楼主了，鞠躬鞠躬了。

1、如果朝鲜的改革开放能为丹东带来大量的人口流入，那么丹东的房价当然会大涨。

2、北京的租金这样涨，并不是要驱赶低端人口，只不过大家今后生活成本都会很高，今后你花 100 块钱吃碗面，花 600 块钱剪个头发，千万不要惊讶。

3、共有产权房，相当于你用一部分的钱买一部分的房，打个比方，假设 100 平米的共有产权房，你占有一半的产权，效果就相当于你买了套 50 平米的商品房。

1802 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-17 12:21

@比舍诺的星空 2018-10-17 12:10:19

拿某个城市某个楼盘说房租，都是以偏概全。

去年北京部分地区房租确实涨不少，主要就是违建周围地区受拆违建影响而上涨。但成熟地区房租涨幅很小。

就拿我租的房子举例，2016 年起租，月租金 17000 元，租约 2 年，今年租约到期，续租 2 年，月租金涨为 17500，两年 3%，一年 1.5%

当然我自己的例子也是特例，但很明显房租涨幅已经不可能像过去 10 年那样疯长了。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F300856973.png {EIMAGE}

1804 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-17 12:24

@ty_134742771 2018-10-17 12:18:49

2) 100 块钱吃面，600 块剪头发，也就是说国家放水不会停喽，那房价难道还要涨？

3) 也就是说，虽然房子价格便宜了，但其实买了一半，有风险是吗？

1、经济要增长，放水不能停。

房价会涨，但是涨幅放缓。

2、买共有产权房，如果你未来一辈子不换房，风险不大。如果你未来有换房的需求。那就苦了。

1805 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-10-17 12:27

@ty_134742771 2018-10-17 12:18:49

2) 100 块钱吃面，600 块剪头发，也就是说国家放水不会停喽，那房价难道还要涨？

3) 也就是说，虽然房子价格便宜了，但其实买了一半，有风险是吗？

买套 100 平米的共有产权房。

保值效果相当于你买了套 50 平米的商品房，

如果未来你打算换一套 150 平米的商品房。

你就要掏出 100 平米的差价，还是按照未来的房价。

1806 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-17 12:39

@比舍诺的星空 2018-10-17 12:31:42

数据之间矛盾啦??

我开这个帖子的时候。

北京的租金水平是 71 块/平米。

现在是 93.7 元/平米。

呵呵。

1809 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-17 12:52

@比舍诺的星空 2018-10-17 12:44:42

楼主是在选择性找证据证明自己是对的。

即使北京房租均价到 93 (我很怀疑这个数字, 因为二环内次新租房也就是 130 元每平米), 但是不是分母去掉了违建后计算的结果?

住次新房和住违建, 单价能一样么。

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F300857968.png> {EIMAGE}

欢迎您用数据来反驳我。

1811 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-17 13:06

@比舍诺的星空 2018-10-17 13:03:40

这个房租价格是靠谱的, 但两年前也差不太多, 两年前
宣武区 100 平米也要 1 万租金

你能不能不要举个例。

拿个均价的数据出来?

1813 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-17 13:07

@比舍诺的星空 2018-10-17 13:03:40

这个房租价格是靠谱的, 但两年前也差不太多, 两年前
宣武区 100 平米也要 1 万租金

宣武区两年前的均价是 100 块/平米?

1814 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-17 15:03

@ty_134742771 2018-10-17 14:02:04

怎么先还有吞楼的?

再问楼主 2 个问题

1) 收房产税是不是不宜持有太多房子?

2) 要不要 yi,,, 民?

1、收房产税跟你持有多少房子无关。

不管收不收房产税，房子越多的人肯定财富越多。

2、要不要移民完全看你个人的选择。

就跟在中国，有的人喜欢生活在北上广深，有的人喜欢生活在终南山一样。

1820 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-17 15:40

@ty_134742771 2018-10-17 14:02:04

怎么先还有吞楼的？

再问楼主 2 个问题

1) 收房产税是不是不宜持有太多房子？

2) 要不要 yi,,, 民？

香港“房叔”有 1.5 万套房子，他为什么不怕房产税？

1822 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-17 22:12

@比舍诺的星空 2018-10-17 17:17:47

房多只会翻旧账，完全没逻辑。

过去 15 年北京租售比从 7% 跌落到 1.2%，难道真是房东大发善心不肯涨价？

真实情况就是房子可以炒出泡沫，但房租确不能，因为工资决定了房租的天花板。

租售比从 7%到 1.2%。

是因为房价上涨速度快，房租上涨速度慢。

今后房价上涨速度会变慢，房租上涨速度会变快。

租售比最终会稳定在 2%。

1833 楼

作者: 不炒不热闹 日期:2018-10-17 22:13

@mayguo 2018-10-17 21:58:11

楼主你好、上次你说佛山的房子升值空间好过桂林、我最近准备放出桂林的、发现二手房不降卖不出去、、狠心点降个 10%?

卖不出去。

当然最有效的方法就是降价。

1834 楼

作者: 不炒不热闹 日期:2018-10-17 23:37

@比舍诺的星空 2018-10-17 17:17:47

房多只会翻旧账，完全没逻辑。

过去 15 年北京租售比从 7%跌落到 1.2%，难道真是房东大发善心不肯涨价？

真实情况就是房子可以炒出泡沫，但房租确不能，因为工资决定了房租的天花板。

作为一笔投资。

大家一定都很关心一个问题。

就是投资的回报率。

那么买房出租呢，要关心的就是租售比了。

当前在中国的一线城市买房。

一般租售比都大于 600，高的甚至可以到 1000 倍。

换算成年回报率，就是 1.2-2%。

这个回报率高不高呢？

表面上看起来，似乎比银行定期存款还低。

但是，有一个关键的问题，你别忘了。

投资房产，你的本金是保值的。

换句话说，你的房产价值会随着通货膨胀而增值。

而你的银行存款，是无法享受到这个保值的待遇的。

假设每年的通胀是 5%。

那么你买房出租的收益，应该是 2%的租金收益，加上 5%的通胀收益。

而你的银行存款，应该是 2.25%的利率收益，减去通胀的购买力损失，实际是负的收益。

这样一比较，你还觉得买房出租的收益太低吗？

1838 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-10-18 09:43

@比舍诺的星空 2018-10-18 06:32:28

这几年房子暴涨，是赶上中国改革开放后国运迅速提升。
当我们经济赶上发达国家后，增速也会慢下来。

房子有保值功能，但也很变旧，城市公寓不会像过去平房那样被拆迁重建，更多是业主自己出钱加固。

北京 30 年房龄的房子和 10 年房龄的次新，价格能差 50%，也就是同地段，10 年房龄卖 10 万一平米，30 年房龄卖 5 万一平米。

所以未来通胀和房屋折旧基本相等，甚至通胀无法抵御折旧。日本很多城市租售比 5%到 8%，存款利率.....

美国 100 年前已经是发达国家了。

即使在美国这样的国家，过去 100 年。

房价也是稳定跑赢通胀的。

呵呵。

1844 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-18 09:44

@ty_134742771 2018-10-18 07:24:00

楼主，最近北京通了河北的张家口的高铁。河北的别墅
怎么看？和一般的房子一样吗？

不管是别墅还是普通住宅。

关键价值看地段。

1845 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-18 10:05

@比舍诺的星空 2018-10-18 06:32:28

这几年房子暴涨，是赶上中国改革开放后国运迅速提升。
当我们经济赶上发达国家后，增速也会慢下来。

房子有保值功能，但也很变旧，城市公寓不会像过去平房那样被拆迁重建，更多是业主自己出钱加固。

北京 30 年房龄的房子和 10 年房龄的次新，价格能差 50%，
也就是同地段，10 年房龄卖 10 万一平米，30 年房龄卖 5 万
一平米。

所以未来通胀和房屋折旧基本相等，甚至通胀无法抵御
折旧。日本很多城市租售比 5%到 8%，存款利率.....

你举的日本这个例子很妙。

日本 2000 年的 GDP 是 4.89 万亿美金。

而日本 2017 年的 GDP 是 4.87 万亿美金。

过去 17 年，日本的 GDP 是没有增长的。

如果未来中国的 GDP 能像日本这样稳定甚至倒退。

那房价不涨也是有可能的。

呵呵。

1846 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-18 10:22

@比舍诺的星空 2018-10-18 10:17:47

人均 GDP 追上日本以后，估计也会和日本一样。

美国 2000 年的 GDP 是 10.28 万亿美金。

2017 年的 GDP 是 19.39 万亿美金。

万一中国走的是美国之路，而不是日本之路呢？

呵呵。

1848 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-18 11:11

@ty_134742771 2018-10-18 10:31:20

楼主，楼主，这个问题。请问楼主，中国的二级市场以后怎么个发展？券商做二级的，还要等多久啊，还是一直起不来？（来自天涯社区客户端）

你这个问题应该去股市论坛去问。

这里是房产观澜，不是股市论坛。

呵呵。

1851 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-18 11:13

@比舍诺的星空 2018-10-18 10:30:57

美国租售比也有 4%，要和美国比估值，房租涨 3 倍或者

房价跌 70%。

再跟你说一遍。

要求全世界同一个租售比。

就跟要求全世界的股票都一个市盈率一样。

是可笑的。

1852 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-18 11:37

@比舍诺的星空 2018-10-18 11:33:53

房多的信心还是来自过去的赚钱历史，因为过去赚钱了，
所以就和世界都不一样，只涨不跌，租售比 1%都合理。

当趋势逆转后，再看是不是会出现另外一套逻辑。

房多的信心不是来自中国过去 30 年的历史。

是来自世界过去 300 年的历史。

太阳底下无新鲜事。

中国正在走的路，别的国家 N 年前就已经走过了。

中国不是跟世界不一样。

恰恰相反。

中国跟世界太一样了。

1854 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-18 15:04

@比舍诺的星空 2018-10-18 12:05:40

如果中国楼市走世界老路，那么这个租售比出现均值回归的概率很大，横盘几十年甚至下跌也是有可能的。

香港已经是发达地区了。

香港的售租比一直维持在 600 倍以上。

你怎么看？

1857 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-18 15:10

@比舍诺的星空 2018-10-18 12:05:40

如果中国楼市走世界老路，那么这个租售比出现均值回归的概率很大，横盘几十年甚至下跌也是有可能的。

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F300911067.jpg> {EIMAGE}

看一看吧。

这就是现实存在的差异。

你永远不可能要求全世界同一个售租比。

1858 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-18 15:28

@比舍诺的星空 2018-10-18 12:05:40

如果中国楼市走世界老路，那么这个租售比出现均值回

归的概率很大，横盘几十年甚至下跌也是有可能的。

我可以告诉你一个规律。

亚洲国家的出租回报率一般都比较低。

你可以思考思考这是为什么。

1859 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-19 23:17

@极限风光 2018-10-19 22:50:36

新闻说炒房租的机构集体亏损，开始止损。

房价不是炒出来的。

房租也不是。

1869 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-20 20:15

@比舍诺的星空 2018-10-20 08:17:48

中国一线城市房租不可能如香港那么贵，因为中国有低价交通工具，贵了可以搬更远住，也就是房源理论上无限多。

一切皆有可能。

-----杰克。马

1878 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-21 23:41

@曾经的青葱少年 2018-10-21 11:20:59

正反双方讨论都很精彩，房价影响因素太多，应该主要还是政府控制。比如土地政策，假如政府放开土地，允许集体或者个人宅基地入市，供应增多肯定有助于降房价。另外，如果政府真想降房价，学习新加坡大规模搞公租房也可以，像当年董建华一提出建 10 万套公屋计划就让香港房价大跌一样，主要还是政府说了算。

个人的话，不管多空，至少保证一套自住房是应该的，因为万一赌错了你输不起。投资的话就愿赌服输吧，看多就多买，.....

新加坡有大规模的公屋。

新加坡房价一样很贵。

1881 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-22 12:39

@峰不止 2018-10-22 10:13:58

还是觉得重庆好啊~~~房价不高！没什么大的自然灾害！！

重庆土地供应量大。

外来人口不多。

房价自然不高。

1883 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-23 09:49

@李三叔 2018-10-22 15:17:37

认同楼主的分析，其实都是简单的逻辑，只是不理性的
人选择性忽视而已。

楼主，今年以来上海的房价有所下跌，下跌幅度超过了
10%，你怎么看？

我觉得这是置换的好机会。我本人普通上班族，没什么
余钱，目前在上海中环有一套老破小学区房，目前租给别人；
在外环已一套 97 平方的两房，考虑到我有两个孩子，国庆
后我在动脑筋置换成四房。房子挂了快一个月也没人看房，
市场确实是很冷清。希望能顺利置换。

每一次调整。

都是买房，置换的好时机。

1889 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-23 14:13

@KGB6 2018-10-23 11:56:13

楼主，任志强说北京二三环大多数房子没电梯，没热水
卫生间淋浴房，是不是真的？

城市中心的老房子，条件肯定差一些。

每个城市都一样，不仅仅是北京。

1895 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-23 14:15

@晴暖我心小宝贝 2018-10-23 13:04:07

楼主你好，我才买的小三房一百平的，郑州靠近南二环，两个地铁出口。就是现在首套利率上浮 30%，好多人都说房价跌了，我买的是一万五多点一平米。现在心里没谱，有点后悔呢

房价有波动很正常。

你老公没有买房的经验，抱怨你是他的问题。

5 年之后，他就会跪舔你了。

1896 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-23 15:18

@晴暖我心小宝贝 2018-10-23 13:04:07

楼主你好，我才买的小三房一百平的，郑州靠近南二环，两个地铁出口。就是现在首套利率上浮 30%，好多人都说房价跌了，我买的是一万五多点一平米。现在心里没谱，有点后悔呢

@不炒不热闹 2018-10-23 14:15:47

房价有波动很正常。

你老公没有买房的经验，抱怨你是他的问题。

5 年之后，他就会跪舔你了。

@悠悠一乐 2018-10-23 15:15:54

我擦，跪舔这两个字 好邪恶

文字不邪恶。

邪恶的是人心。

呵呵。

1901 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-23 20:15

@比舍诺的星空 2018-10-23 17:52:48

据传阿里今年年底要冻结招聘，高房贷业主谨防失业。

如果我是老板。

肯定先炒掉没房贷的。

很简单的道理，有房贷的人更有责任心，更听话更好用。

1906 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-23 21:34

@比舍诺的星空 2018-10-23 17:52:48

据传阿里今年年底要冻结招聘，高房贷业主谨防失业。

@不炒不热闹 2018-10-23 20:15:29

如果我是老板。

肯定先炒掉没房贷的。

很简单的道理，有房贷的人更有责任心，更听话更好用。

@悠悠一乐 2018-10-23 21:31:11

那是没有发生大风险，风险之后，房贷多的人容易走极端。没房贷的反而安心

建议你看看香港 97 年房价暴跌之后的表现。

看看是那些背负着房贷，成为负资产的人更努力工作。

还是没有房贷的人更努力工作。

1908 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-23 22:43

@比舍诺的星空 2018-10-23 22:17:05

家中有粮，心理不慌。我同学 08 年在澳洲被裁员，一年多才找到新工作。

没有房贷的，一样要交房租。

不是说没有房贷就没有压力了。

1910 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-24 09:48

@为若请命 2018-10-24 09:06:17

房闹现在都真么热闹了，你就不要火上浇油了

房闹一年之内就会消声灭迹。

不要为他们担心了。

呵呵。

1912 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-24 10:07

@比舍诺的星空 2018-10-24 09:50:47

上海三季度 GDP 增速只有 5%

这其实是未来常态，可能增速还会不断下降，上海人均 GDP 已经接近 2 万美元，任何国家到这个位置都会慢下来。

一线楼市价格超过发达国家一大截，还有多大空间？

一线楼市价格超过发达国家一大截？

这个判断如何建立的？

目前国际化大都市。

中心区域的价格都在 20 万人民币/平米以上。

北京上海的价格到了这个水平吗？

1914 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-24 10:56

@比舍诺的星空 2018-10-24 10:53:21

国外有天价公寓，但是极个别，搭配极高端的物业服务支撑。

纽约除了曼哈顿贵点，稍微远点就很便宜。东京郊区房价远低于北京和上海。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F270797612.jpg{EIMAGE}

1916 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-24 12:09

@比舍诺的星空 2018-10-24 11:43:44

东京品川区距离银座三四公里，去港区也三四公里，夹在最繁华的两个区之间，折算成建筑面积房价才 4 万元每平方米。

品川区类似北京北三环，或者上海内环线，北上同地段次新房单价要 8 到 10 万，老破小也要 7 万以上。

还说一线没泡沫？

有没有泡沫。

还是留给市场决定吧。

是泡沫就一定会破。

一直不破的就不是泡沫。

呵呵。

1919 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-24 12:53

@兰 lhsd886 2018-10-24 12:40:12

中国的房子就像美国的股市一样，两个奇葩

中国的房子其实跟美国的股市一样。

都不奇葩，都是经济发展过程中出现的必然规律。

1921 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-24 22:55

@比舍诺的星空 2018-10-24 21:29:33

日本贵的房子好在物业，所以未来上海汤臣一品的房子会涨，但大部分房子折旧后价值越来越低，上海很多小区电梯都晃悠悠的，小区和垃圾堆差不多，这些不断折旧的小区未来会不断贬值。

东京很明显的中心区比郊区房价贵很多。

难道东京的中心区都是新房子？

呵呵。

1937 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-25 09:51

@比舍诺的星空 2018-10-24 09:50:47

上海三季度 GDP 增速只有 5%

这其实是未来常态，可能增速还会不断下降，上海人均GDP 已经接近 2 万美元，任何国家到这个位置都会慢下来。

一线楼市价格超过发达国家一大截，还有多大空间？

@不炒不热闹 2018-10-24 10:07:00

一线楼市价格超过发达国家一大截？

这个判断如何建立的？

目前国际化大都市。

中心区域的价格都在 20 万人民币/平米以上。

北京上海的价格到了这个水平吗？

-----房价和是不是国际化大都市似乎关系不大，西安也是-----

@白金龙 3231 2018-10-25 08:52:33

房价贵的，不一定是国际化大都市。

但是国际化大都市。

房价一定贵。

1940 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-10-25 20:29

@KGB6 2018-10-25 18:34:13

知道国家为什么要搞经济大普查吗？嘿嘿嘿！

为了打土豪，分田地？

呵呵。

1945 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-10-26 09:45

@pengpima 2018-10-26 09:41:58

最近才知道，菲律宾马尼拉 500 万比索的房子，差不多可以租 4 万比索一个月。国内一线城市，500 万人民币的房子，租金才 5000 左右而已。国内租售比太低了！

还记得几年前香港旅游团在菲律宾被绑架。

然后在警察解救人质时，被警察枪杀的新闻吗？

命都保不住，要钱干嘛？

1948 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-10-27 20:57

@比舍诺的星空 2018-10-27 08:54:45

北上深港全球最贵。

纽约中心区房价 11.5 万？

就是单价不到 2 万美金？

这个数据准确吗？

东京中心区房价 7.3 万？

哈哈哈！

1954 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-27 21:21

@比舍诺的星空 2018-10-27 08:54:45

北上深港全球最贵。

本文统计数据来源于 NUBEO 网站。Numbeo 是世界上最大的用户投稿的城市和国家相关数据资源网站。Numbeo 提供了世界生活状况相关的即时和最新信息，包括生活成本，住房指数，医疗保健，交通，和环保。现在，该网站已经拥有九万多用户提供的覆盖三千四百多个城市的数据。

前 2 张图是城市中心地带价格排名。后面 2 张图是除城市中心地带外的整个城市价格。

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F301286856.jpg> {EIMAGE}

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F301286870.jpg> {EIMAGE}

1956 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-27 21:23

Numbeo 是世界上最大的用户投稿的城市和国家相关数据资源网站。

看来这个网站有很多空军卧底。

提供的数据真不靠谱。

哈哈哈！

1957 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-27 21:30

@比舍诺的星空 2018-10-27 08:54:45

北上深港全球最贵。

2018 全球房价最贵城市排行榜：

日前有房产机构分析了全球房价最贵城市排行榜，以 100 万美元为一套房的价格能够买到多大面积的房产为标准，来判断每个城市的房价高低。根据报告显示，全球房价最贵的城市前二十名依次为摩纳哥、香港、伦敦、纽约、悉尼、日内瓦、新加坡、上海、巴黎、北京、洛杉矶、罗马、迈阿密、莫斯科、东京、伊斯坦布尔、柏林、孟买、圣保罗以及开普敦，详细数据如下：

- 1、摩纳哥(摩纳哥)：17 平米/100 万美元
- 2、香港(中国)：20 平米/100 万美元
- 3、伦敦(英国)：22 平米/100 万美元
- 4、纽约(美国)：27 平米/100 万美元
- 5、日内瓦(瑞士)：40 平米/100 万美元
- 6、悉尼(澳大利亚)：40 平米/100 万美元
- 7、新加坡(新加坡)：42 平米/100 万美元

- 8、上海(中国): 46 平米/100 万美元
- 9、巴黎(法国): 57 平米/100 万美元
- 10、北京(中国): 58 平米/100 万美元
- 11、洛杉矶(美国): 65 平米/100 万美元
- 12、罗马(意大利): 76 平米/100 万美元
- 13、迈阿密(美国): 77 平米/100 万美元
- 14、莫斯科(俄罗斯): 83 平米/100 万美元
- 15、东京(日本): 83 平米/100 万美元
- 16、伊斯坦布尔(土耳其): 94 平米/100 万美元
- 17、柏林(德国): 96 平米/100 万美元
- 18、孟买(印度): 99 平米/100 万美元
- 19、圣保罗(巴西): 203 平米/100 万美元
- 20、开普敦(南非): 265 平米/100 万美元

1958 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-28 09:50

@小月神明 2018-10-27 21:09:47

希望如此,近两年买的房子,房价不涨、租金不涨,100%是亏的!

房产不是股票。

今天买,明天卖是赚不了钱的。

持有 10 年以上。

收益一定令你满意。

呵呵。

1959 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-28 10:01

@Shirley327 2018-10-28 09:59:19

LZ,我已经在北京买了一套房了,但是因为没有北京户口,所以不允许买第二套住宅。但是考虑到有小孩儿之后,想和父母分开住,有自己独立的空间,因此想再买一套商住两用的房子。目前北京商住两用的房子得先注册公司,以公司名义购买,并且要全款支付。我想问一下,目前北京商住两用的房子还可以买吗?

商住房不要买。

风险比普通住宅大。

1961 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-28 15:56

@看_房多在抢屎 2018-10-28 15:44:16

曾经一批又一批的青年奔赴北、上,或打工,或做点小生意,为了多挣点钱!

可是!现实是什么!!

高房租剥削你!

高房价压垮你!

往往钱没挣到，青春已逝！

这些年北上房价几倍几倍的涨，涨这么巨幅，这才降这么点也好意思叫降啊？

好意思？

真好意思？ 好意思？

真的好意思？

降个几千几万也叫降价？ 在说相声吗？

别演戏了。起码得降 80%才叫态度认真。

支持的兄弟点赞。

你的梦想很美好。

可惜实现不了。

呵呵。

1964 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-10-28 20:32

@平静的树叶 2018-10-28 19:59:45

楼主，上海市中心老破小和上海郊区县中心热闹地段商铺哪个更值得投资？

当然是上海市中心老破小更值得投资。

如果你自己不是做生意的。

不要轻易投资商铺。

1968 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-29 10:00

@tjnolin 2018-10-28 13:36:08

九年后再来看

不需要 9 年。

每年来看都有惊喜。

1970 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-10-29 11:42

@看_房多在抢屎 2018-10-28 15:44:16

曾经一批又一批的青年奔赴北、上，或打工，或做点小生意，为了多挣点钱！

可是！现实是什么！！

高房租剥削你！

高房价压垮你！

往往钱没挣到，青春已逝！

这些年北上房价几倍几倍的涨，涨这么巨幅，这才降这么点也好意思叫降啊？

好意思？

真好意思？ 好意思？

真的好意思？

降个几千几万也叫降价？ 在说相声吗？

别演戏了。起码得降 80%才叫态度认真。

支持的兄弟点赞。

想学牛刀？

博眼球捞好处？

呵呵。

1971 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-10-29 12:07

@small 禾 2018-10-29 11:47:59

楼主，我想置换，中环以内（浦东前滩）换到内环。但四月挂牌到现在，市场简直冰到极点，卖不掉。有什么建议？
拜谢！

要想更快的卖掉房子。

唯一的方法就是降价。

好消息是，你要买的房子也可以砍价。

呵呵。

1973 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-10-30 10:08

@感悟_生活 2018-10-29 21:51:45

楼主英明。

英明不敢当。

不过分享一点经验而已。

1976 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-30 13:24

@xzy182392185 2018-10-30 13:22:48

楼主目前这情况感觉风雨要来啊是什么信念支持你的看法啊。

不要关注那些随时在变的东西。

要关注那些永恒不变的东西。

1978 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-30 14:38

@我是汪汪猫 2018-10-30 14:35:20

那大白菜也会跟涨，会不会人比大白菜还贱？

白菜是人种出来的啊。

当然永远是人比白菜值钱。

呵呵。

1980 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-10-31 09:41

房产是老百姓的存钱罐。

是国家货币发行的蓄水池。

是经济发展的定海神针。

任何人，想拿房子投机。

都会付出沉重的代价。

---不炒语录

1981 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-02 09:57

@13341141856 2018-11-01 22:04:43

楼主觉得买涿州的房子合适吗，感谢??

永远不要以自己对房价涨跌的预测，来决定你是否该买
或者不该买一套房。

首先看你需不需要这套房。

需要就买，不需要就不要买。

---不炒语录

1984 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-02 21:30

@比舍诺的星空 2018-11-02 19:37:57

深圳写字楼租金崩盘了，比同地段住宅租金还低，指望
已经处于高位的一线房租继续大涨，估计很难实现。

你可能不知道。

写字楼跟住宅的价格完全是两回事。

租金也是如此。

呵呵。

1988 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-03 20:06

@13341141856 2018-11-03 14:59:34

楼主可以说一下呼和浩特吗? 非常感谢

自住可以买。

投资需谨慎。

1991 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-05 12:09

@啊我额的 2018-11-04 19:26:10

楼主, 我想问下成都现在限购严重, 买不了住宅, 但是公寓不限购, 像二环到三环之间的公寓价位大概 1.1-1.5 万左右每平, 这样的公寓值得买吗? 还有这块区域的公寓容易出租么?

公寓的风险大于普通住宅。

不建议投资。

1995 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-05 13:32

@shuai36900 2018-11-05 13:05:33

一年过去了，租金反而下跌了！

北京的租金水平从 71 块/平米，到了 93 块/平米。

你要说是跌了。

也可以说负下跌 30%。

呵呵。

1997 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-11-05 13:43

@shuai36900 2018-11-05 13:33:46

你收据哪里来的？？

93 一平，为什么不租写字楼？？

没水还是没电？？？

<http://bj.cityhouse.cn/lmarket/>

1999 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-11-05 13:54

@shuai36900 2018-11-05 13:49:29

房产中介的数据；

有可信度吗？？

挂牌价高的很，

实际成交价呢？？

一个道理！

你说这个数据不可靠。

可以拿出你觉得可靠的数据。

大家都用数据说话。

2001 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-05 20:57

@shuai36900 2018-11-05 14:16:03

<https://sz.zu.anjuke.com/zujin/huizhou/#>

这个是不是下降了

(也是中介的网站)

看了一下。

深圳一室跟三室的租金水平降了，但是两室、四室及四室以上都在涨。

2007 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-05 20:58

@shuai36900 2018-11-05 14:38:24

别装大尾巴狼了！

搞得像专家一样；买到就是赚到!!!

那么容易；闷声发大财呀!!

什么都是觉得，拍脑袋一类的推理;;

算命呀！

你当然可以不买。

你可以坚持你的观点。

论坛需要不同的声音。

呵呵。

2008 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-06 09:54

@阿郁饿 2018-11-05 20:28:05

支持长江三角洲区域一体化发展并上升为国家战略，不炒楼主，对宁波算利好吧：)

不管什么样的利好。

坚持一点。

优先投资一二线城市中心地段的房产。

2009 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-06 20:55

@N 淡水浓情 2018-11-06 15:49:58

租金将会是土地财政的替代者，成为地方财税的主要来源。投资客只能赚取高端人群的租金，广大中低端群体的租金，还是别想了吧

香港一个洗碗工，一个月收入 2 万。

未来大陆的一线城市，洗碗工肯定也是这个收入。
你说，一个月 2 万是算高端人群还是低端人群呢？
呵呵。

2011 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-11-07 09:37

@shuai36900 2018-11-07 08:39:54

香港的工资水平是在大英帝国时期就提起来了的；
回归后不升反降了；
我们大陆靠什么提升？？？

改革开放 40 年。
你的工资水平没提升？

2013 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-11-07 14:10

@shuai36900 2018-11-07 08:39:54

香港的工资水平是在大英帝国时期就提起来了的；
回归后不升反降了；
我们大陆靠什么提升？？？

@不炒不热闹 2018-11-07 09:37:39

改革开放 40 年。
你的工资水平没提升？

@shuai36900 2018-11-07 09:50:06

改革开放前，我们一天平均工作时间是多少？
现在是多少？？？

“过劳死”这个词最早不是起源于日本吗。
羡慕日本经济发展的时候。
怎么看不到日本还有“过劳死”呢？

2021 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-11-07 14:12

@shuai36900 2018-11-07 10:04:16

天天做梦，月薪百万！
没有真正技术实力的提升；为什么付高工资给你；
越南印度便宜的多！

中国的经济发展不可持续。
不妨放长双眼瞧。
呵呵。

2022 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-11-07 21:06

@shuai36900 2018-11-07 17:55:55

每年都回来看一次，楼主所谓的怀疑人生。

欢迎长期监督。

呵呵。

2027 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-11-08 09:42

@shuai36900 2018-11-07 17:17:05

尔曹身与名俱灭，不废江河万古流。

没有人能靠做空自己的祖国来赚钱。

----巴菲特

2028 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-11-08 11:55

@shuai36900 2018-11-08 11:24:55

为什么中介招人，是个人就行呢？？

为什么不停的招人？

为什么招来又不留着呢？？

不觉得这样行业是变态的吗？？

这样的机构设置是有问题的吗？？？

房价上涨跟中介没什么关系。

你的怨气也许找错了地方。

中介就是一个普通的职业。

跟其他任何一个行业的销售没什么不同。

2031 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-11-08 13:42

@shuai36900 2018-11-08 12:57:29

做中介的吧?

中介不中呀!拼命的鼓吹涨房价,这时什么立场了(叫中介这个名字都用糟了。),

是的,有很大一部分“中介”参与炒房,加价出售的现象很普遍了。市场冷清了,自己套住了?

时刻警惕房产中介以房价将暴跌为名,吓唬业主卖房。

楼主:不炒不热闹 5Lv 22 时间:2012-12-28 13:42:00

点击:3498 回复:76

众所周知,中介的收入来自房产交易。

一句话,有交易,有钱收。没交易,没钱收。

要想成交一单交易,中介首先要自己手里有房源。

没人愿意卖怎么办?中介惯用的伎俩就是用房价将暴跌来吓唬业主。

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

房价的正常波动范围其实十分狭窄,就算下跌,幅度也

十分有限，考虑到税费的支出，是完全没有套利空间的。

所以，广大业主要千万小心，不要被这些言论蒙蔽双眼，做出错误的决定。

年底了，防火防盗防中介！

2033 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-11-08 14:30

@shuai36900 2018-11-08 12:57:29

做中介的吧？

中介不中呀！拼命的鼓吹涨房价，这时什么立场了（叫中介这个名字都用糟了。），

是的，有很大一部分“中介”参与炒房，加价出售的现象很普遍了。市场冷清了，自己套住了？

我一直都倡导业主长期持有房产，买了之后就不再卖出。

如果所有的业主都不卖房，必然能饿死中介。

是那些今天买明天卖的投机客。

不停的买进卖出，把中介喂得饱饱的！

2034 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-11-09 12:15

@N 淡水浓情 2018-11-09 11:21:20

一线城市的租金也许会很贵，但是廉租房的租金，是完全能让城市中低层在这个城市生活的，不然，这个城市只会

慢慢的底特律化。

国际化大都市，比如香港、东京、纽约、伦敦。

租金都是很高的。

你能说这些城市都会变成底特律吗？

2040 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-11-11 12:25

@我要的欢乐呢 88 2018-11-10 13:37:37

涨不涨跟我没多大关系了，反正我没有钱买。

努力赚钱吧。

房子会有的。

2050 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-11-11 12:58

@三桥 Q 2018-11-11 12:34:15

国家队都入场搞租赁了，以后租房和去中石化加油一样，变相的纳税。不过租售同权，小孩子上学医疗什么的，估计会比现在好一点

未来买不起房的人会越来越多。

租售同权是必然趋势。

2052 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-11-11 23:28

@比舍诺的星空 2018-11-11 22:54:14

未来一线城市出租房源会增加，原因是生育高峰期的居民进入退休期。

对我来讲，孩子上大学后大概率离开一线城市居住，一线城市退休老人完全可以把房子租出去，然后去旅游城市居住，退休金加房租差价完全可以过的很舒适，一线房租越高，这样的套利者越多。

你自己不是还在租房住吗？

你在北京本来就没有根。

你不会懂得那些有根的人是怎么想的。

2056 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-11-12 09:53

@记录失业的日子 2018-11-12 09:43:30

这几天参加一场讲座，感觉有点道理分享一下：

目前很多经济理论及学说大部分由西方人提出的，但是他们无法估量 13E 中国人同时做一件所产生的共振。这个共振不说把理论震翻但是起码很多理论到中国后会在路线和时间上发生变化。

中国正在发生的一切。

其实一直是经济规律在起作用。

如果你对经济的预测出错了。

只能说明你还不懂经济规律。

而不是经济规律失效了。

2059 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-12 21:21

@N 淡水浓情 2018-11-09 11:21:20

一线城市的租金也许会很贵，但是廉租房的租金，是完全能让城市中低层在这个城市生活的，不然，这个城市只会慢慢的底特律化。

香港的公屋平均轮候时间是 4.7 年。

也就是说，你要排队 4.7 年才有希望住上公屋。

而香港还是保障房建设的标兵城市。

指望北上广深的廉租房建设赶上香港水平。

还不太现实。

2060 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-12 22:23

@small 禾 2018-11-12 22:03:33

楼主，重庆高考要政审？还有之前的 amend the constitution 有人说这是 turn the wheel of history 。

楼主还这么乐观吗？

你想表达什么呢？

2063 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-11-12 22:25

@wxp0597 2018-11-12 21:37:32

以香港的房租收入，有两套余房出租就能过上不错的食利生活，深圳需要多少套呢？

全世界范围。

租金水平一般是一个家庭年均收入的三分之一。

所以，要想不工作，但是以房租取得当地家庭的年均收入。

除了自住一套之外。

还应该有三套房出租。

2064 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-11-12 22:47

@曾经的青葱少年 2018-11-12 22:36:41

国内房价高，其中一个重要因素是租房市场不成熟，不规范，而且政府政策过分偏向购房而非租房，比如户口制度，没有自己的房产，没法落户，没法给小孩子读书等等。房价里面有很多非居住功能的因素 price in，而租房则只体现了居住功能，几乎不享受其他权利。而且，因为租房市场不规

范，多为私人房东，契约精神又差，时常会有毁约、扯皮等种种事情发生。相反，在国外，购买房屋的话，持有成本相对更高，比如房产税之类，而租房比.....

去年到今年一年时间。

北上深几个一线城市，租金水平已经大幅度上涨了。

所以你现在说租金不会有太大增长是没有事实依据的。

2066 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-11-13 09:36

@wxp0597 2018-11-13 08:33:27

@不炒不热闹 :本土豪赏 5 个 赞 (500 赏金)
聊表敬意，对您的敬仰如滔滔江水连绵不绝。【 我也要
打赏 】

多谢支持！

呵呵。

2070 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-11-13 20:29

@西江 7 号 2018-11-13 12:58:56

广州，深圳的城中村，就是半个平民窟，三教九流，各种营生。，主城区之外的农民出租屋，更差，，就是名副其实的屌丝集中营，游手好闲，不学无术，偷鸡摸狗，假冒伪劣，

变态猥琐下贱，逃犯的藏匿地。。

城中村拉低了城市的房价跟租金水平。

给底层人士一个很低的门槛开始。

有利也有弊吧。

2072 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-13 22:07

@xzy182392185 2018-11-13 21:00:16

按天涯七剑的理论 1，10 月 M2 全面不及预期，如果信贷不行预示经济不行。楼主，政府会放开现在楼市限购吗？如果不放开，楼市下跌预期到来了谁都救不起来。

只有下跌的预期。

国家是不会放开限购的。

只有出现明显的下跌，国家才会放开限购。

这个基本没戏。

2074 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-14 09:52

@曾经的青葱少年 2018-11-12 22:36:41

国内房价高，其中一个重要因素是租房市场不成熟，不规范，而且政府政策过分偏向购房而非租房，比如户口制度，没有自己的房产，没法落户，没法给小孩子读书等等。房价

里面有很多非居住功能的因素 price in，而租房则只体现了居住功能，几乎不享受其他权利。而且，因为租房市场不规范，多为私人房东，契约精神又差，时常会有毁约、扯皮等种种事情发生。相反，在国外，购买房屋的话，持有成本相对更高，比如房产税之类，而租房比.....

@不炒不热闹 2018-11-12 22:47:38

去年到今年一年时间。

北上深几个一线城市，租金水平已经大幅度上涨了。

所以你现在说租金不会有太大增长是没有事实依据的。

@吃面包的猴子 2018-11-14 06:51:03

未来的一线城市越来越像香港，人们生活压力大，产业空心化，一线城市产业空心化，以后只适合富豪居住，就跟香港一样，香港没有将房价高推给政府乱印钱，明明就是商人贪婪，还是没有降价促销到人们需求的价格，商品促销本来就是很平常的事情，目前的房地产就是资源浪费，建设几十亿套房没人住是不是浪费，成本十万售价几百万连毒品都比不了，那些地产商却还负债累累不知是因为什么，浪费了多少土地和资源，就如同建.....

成本十万？

你这不是胡说八道吗。

就算土地一分钱不要，你十万块钱盖一套房子出来试试。

何况一线城市，一套房子土地成本至少上百万。

所以就算房价卖几百万。

地产商依然可能亏本。

2077 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-14 21:11

@N 淡水浓情 2018-11-14 16:33:03

楼主的命题根本站不住脚，房租不同于房价，根本缺少大幅上涨的基础，即使在北上广深这些地方，房子现在都不是稀缺资源，只是大量房产在少数人手中集中罢了。北上广深房产早就进入了存量时代，而且中国大陆稳定的政治环境，人口流动非常容易，必定会导致城市溢出效应，当房租成本上升到收入无法承受时，人口会外迁，长三角，珠三角这几年人口下降，已经做了最好的诠释，当然也带了一波内地房价暴涨的节奏。这点欧美日的其他城.....

去年年底，北京的租金是 71 元/平米。

今年北京的租金是 93 元/平米。

上涨 30%。

在事实面前，还说什么缺少大幅上涨的基础。

你是来搞笑的吗？

呵呵。

2081 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-11-15 09:44

@congcong5000 2018-11-14 15:16:24

一环扣一环，房租大涨的话，应该会改变中国大环境！

中国不是每年都在变化吗？

2082 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-11-15 20:19

@small 禾 2018-11-15 11:40:35

有些大 V 说，上海房价 2019.3 开始涨，楼主怎样看？

下一波上涨具体哪天开始。

恐怕没人能说谁。

要置换的话，还是趁早进行的好。

2084 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-11-16 11:04

@比舍诺的星空 2018-11-16 10:52:21

上海郊区的房租都开始下滑了。

去年的租金均价是多少，

今年的租金均价是多少。

最好有个数据。

2086 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-11-17 20:57

@Xiaozhu89 2018-11-17 20:14:37

最近入手了深圳盐田的接近 5W 的商品房，是刚需，还是担心暴跌，不合算，但是怕现在不上车，明年更没机会了，毕竟压力山大！您怎么看！

你这种心态还是个投机的心态。

如果你真的只把房子当成有使用价值的商品。

你根本不会想这个问题。

当然，我可以肯定的告诉你。

你买的房子，5 年内价格肯定超过 10 万一平米。

不过，以你的心态。

我怀疑你肯定守不住自己的房子。

你的房子卖 6 万一平米时，你就会卖掉。

不信等着瞧。

2092 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-11-18 12:50

@Xiaozhu89 2018-11-18 12:02:18

评论 不炒不热闹：感谢感谢，我现在心中的石头终于落地了!!! 我现在陪朋友看龙岗大芬村附近的房子！这边就

是交通好，舒适度感觉还是盐田好点我感觉，你认为龙岗布吉这边和我定的盐田哪边好点，综合起来！

好房子的三要素。

- 1、城市中心。
- 2、靠近地铁站。
- 3、有优质学位。

根据这三个条件，你自己判断吧。

2096 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-11-18 16:14

@我是蠢宝 2018-11-18 11:55:39

又要怀疑人生啊，为什么无卵事就要怀疑人生呢，人生不过如此，如流星，稍纵即逝，不要去怀疑，要尽情的燃烧

人生不止眼前的苟且。

还有诗和远方。

2097 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-11-18 20:56

@Xiaozhu89 2018-11-18 17:37:33

是啊，我就怕那天再涨起来的时候就完全没有可能了、

刚需买房，还是越早越好。

2099 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-20 10:22

搞清楚两个问题。

1、比房产价值，比的是什么？

比的是存款，不是收入。

2、一个月收入 1 万的人，有没有可能比一个月收入三万的人存款更多？

当然有可能！我们身边这样的案例比比皆是，就不一一举例了。

2101 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-21 22:55

@汤小莹 2018-11-21 21:21:34

楼主，在北京工作了几年，想把南京市中心的老破小换成北京的回龙观天通苑那边的房子合适不？

还有手上有一套青岛黄岛自己觉得比较偏的这个月拿房产证，要换成南京或者是重庆这种二线，还是放着不动？

房产置换是值得规划的。

你当前在北京工作，应该尽量考虑北京的房产。

自住投资两相宜。

2103 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-22 12:52

@1172951568011 2018-11-22 12:08:57

楼主您好，一直关注你的帖子，想请问一下在成都天府新区买不限购的房子，我同事认识开发商可以拿内部价，所以我想请问一下在成都天府新区视高买套小户型做来投资用如何？谢谢楼主

好房子的三要素。

- 1、城市中心。
- 2、靠近地铁站。
- 3、有优质学位。

根据这三个条件，你自己判断吧。

2105 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-22 22:20

@宝宝的家园 2016 2018-11-22 20:33:36

中国的房价已经涨得太离谱了，政府还嫌没涨够吗？

中国没有房价便宜的地方了吗？

甘肃玉门不是有 50 块钱一平米的房子吗？

为什么你眼里只看到那几个价格最高的城市呢？

2108 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-23 09:46

@午夜的正太 2018-11-22 16:03:37

我在武汉有一套双地铁离地铁口 300 米，就是都是终点线，学区一般。涨的比较慢

不在市中心吧？

2109 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-11-25 20:26

@足球政治 2018-11-25 17:12:49

怀疑人生算什么，有本事该涨到一年房租买二套房才叫牛批

那是不可能的。

房租涨，房价也在涨。

不过今后房租涨得快。房价涨得慢而已。

呵呵。

2112 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-11-25 21:27

@姜骞璇 2018-11-25 21:07:43

有钱人和底层穷逼眼睛里的世界和经济形势是不同的，两方没有必要讨论吧？鸡同鸭讲。

网络的意义不就在交流吗？

大家不交流，要网络干什么？

2114 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-25 22:24

@南国蓑笠翁 2018-11-25 22:13:41

楼主，看到你的楼层都点赞一次

多谢支持！给你点赞！

2116 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-26 13:18

又一个错过了买房时机的网友疯掉了。

看他每天胡言乱语。

真是可怜。。。。。

2118 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-26 21:17

@做一个明白人 2017 2018-11-26 20:42:21

楼主 高层建筑 尤其是二十多层 三四十层的 居民楼，
以后会怎样，楼老化了，会变成什么样。会不会成为贫民窟。

越是高层建筑。

建筑质量越好。

这个你可以向建筑专业的人士请教。

2121 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-27 09:47

买房这种事。

其实就好像农民种地。

到了春天该播种的季节，你就要播种。

不要为恶劣的气候担心。

因为气候是你无法左右的。

如果春天该播种的季节，你没有播种。

那到了秋天该收获的季节，你就只能眼巴巴的看着别人收获了！

而你，只剩下两手空空！

-----不炒语录

2122 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-11-27 12:05

@10 这就是我 2018-11-27 10:21:51

从去年到现在，我们5线城市的一个小县城资金涨了40%，两房的700到1200，三房的1000到1600，大概这么多，除了建筑工人和装修工人工资高大约5，6千一个月，其他基本维持在2千左右，但是按理说小县城自己买房的多，剩下的人们离农村也不算很远还是愿意付一千多房租，我就不明白了。

不是愿意付这个房租。

是他们没有第二种选择。

买不起，不租怎么办？

2124 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-11-27 21:17

@lingtianlu 2018-11-27 17:53:17

贸易战的目的：打击出口企业。

出口企业利润下降必将影响上游企业利润下降，必然引起相关企业员工收入，直接影响消费、购车、买房。最后传到到全社会消费降级。

同时，由于出口下降，外汇减少，人民币发行也会减少，必将造成通缩。

消费降级加通缩，资产就会缩水，最后就会传导到银行，银行抵押资产也缩水，会导致银行问题。

所以，如果中国不想像日韩一样做美国外围跟班，那贸易战会长期化，由于出口企业.....

就算中国一分钱的货都不卖给美国。

那中国的 GDP 也就下降 3.3%。

何况美国不买的商品。不代表其他国家不会买。

所以，对于贸易战的影响。

可能你想太多。

2129 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-11-28 09:44

@逢铎骑 2018-11-28 06:50:52

不信你吃亏？你是耶稣？你是佛祖？

你当然可以坚持你自己的观点。

祝你好运！

呵呵。

2131 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-11-28 13:13

@做一个明白人 2017 2018-11-27 12:34:50

现在 老婆想要落户天津 为了孩子教育。最近她的朋友圈 都是在说这个落户天津的事情。为了孩子教育落户，不知道值得不。

值不值得要看你心中什么最重要。

2132 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-11-28 21:13

@abigailowen2018 2018-11-28 15:09:29

潜水看楼主帖子很久了，请教下楼主关于租房的问题。

我最近刚出手了一套上海内环内的毛坯老公房，80 年左右 50 平米两房，附近三四百米有三条轨交。现在和老公在关于房子的出租问题上有点分歧。我倾向于花 5 万块钱装修一下，自己出租，按照目前行情估计能租到 6000 多点，以

后租金还有上涨空间，但是装修比较操心，后期还要维护，可能会有空窗期。 老公则倾向于把房子包给自如或建行，咨询了一下自如，大概在 4500~4800 左右，.....

这个要看你自己是否有时间有精力去管理了。

如果你自己有时间有精力，当然是自己装修自己出租最划算。

如果你自己没有时间和精力，就交给自如打理吧。

2135 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-29 11:10

@1377050588 2018-11-29 10:23:59

最好一个月的工资都交房租，哈哈

不用悲观。

未来的租金水平会稳定在一个家庭收入的三分之一的。

2139 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-29 22:52

@1377050588 2018-11-29 10:22:56

我有房住，我又没贷款。我怕啥

没贷款不是好事。

总有一天你会懂的。

2141 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-30 11:57

@dlp888 2018-11-30 11:53:55

此话能明讲吗? 不抄大神

为什么不能明讲呢?

2144 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-11-30 12:57

@dlp888 2018-11-30 12:00:34

没贷款不是好事。

总有一天你会懂的。(来自天涯社区客户端)

能明讲 解释一下吗?

在温和通胀的时代。

你的贷款是会随着通胀贬值的。

所以，在家庭资产中配置一定的贷款才是健康的资产组合。

2146 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-12-03 11:09

@燕追云 2010 2018-12-03 11:00:33

没有好的信用体系，急用钱时只能用房屋抵押贷款了，好的信用体系用身份证 3 天就能贷出一大笔钱

全世界都认可的抵押物就是房产。

不管你个人的信用多好。

银行还是很现实的。

2149 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-12-03 22:26

@阿郁饿 2018-12-03 20:06:44

楼主，貌似中美和预期一样，达成双赢，那些房空要失望了

把希望寄托在贸易战上本来就不靠谱。

2151 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-12-05 09:49

@给借口自己不工作 2018-12-05 02:59:26

最近我们村和保利谈拆迁，海珠区的，海珠区未来基本都会把城中村拆掉，以后真的有这么多人租 3.4 千的房子吗？或者会领到房租大降？另外请教佛山千灯湖前景如何，入手了三套，平均租金 3500-3800，值得持有出租？

可以肯定的是。

如果你在广州有三套房收租。

未来肯定不用工作了。

2155 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-12-05 09:50

@悠悠晨曦 Y 2018-12-05 09:35:08

排队租个公租房, 5-6 年不用担心房租猛涨, 不用被迫搬家, 更有了热心的邻里朋友, 算是能感受到一点点家的感觉

最好的邻居是有钱的邻居。

绝对不是公租房里的邻居。

总有一天你会明白的。

呵呵。

2156 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-12-05 09:52

@ty_黄健 374 2018-12-05 01:37:22

前年入手的两套 90 平的小三方, 年头翻了倍不肯出手! 现在比高价时少 30 万也很少人看! 烦

如果你年头出手了。

过几年, 房价又翻倍。

你还是要烦的。

2157 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-12-05 21:22

@Hliu0034 2018-12-05 12:44:25

楼主您好，因为我在老家县城买了一套期房！估计最晚2020年年初能拿到手！没有使用苏州的住房公积金贷款，所以基本上也没有资金苏州买房了！可不可以过两年把现有的三室卖掉，再到苏州去买公寓房，用住房公积金贷款，因为实在也没能力在苏州买住宅房了！

商住房的风险大于普通住宅。

能买普通住宅房的，还是买住宅房吧。

2162 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-12-07 10:12

@ty_黄健 374 2018-12-05 01:37:22

前年入手的两套 90 平的小三方，年头翻了倍不肯出手！现在比高价时少 30 万也很少人看！烦

@不炒不热闹 2018-12-05 09:52:44

如果你年头出手了。

过几年，房价又翻倍。

你还是要烦的。

@马员外 1 2018-12-05 11:06:44

房产投资不要看眼下那一点调整，毕竟交易成本太高了

对头！

正因为房产交易成本太高。

所以是不存在短期的套利机会的。

2164 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-12-10 11:30

@大厂东方丽城 2018-12-10 11:14:38

现在帝都的租金都已经怀疑人生了

你可以先去其他国际化大都市感受一下。

比如东京、比如香港、比如伦敦。

感受完这些城市的租金水平。

你就会觉得帝都的租金跟白住一样。

呵呵。

2166 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-12-10 23:25

@比舍诺的星空 2018-12-10 20:17:30

东京香港伦敦收入远高于北京，如果用租金/收入来看，
北京租房甚至高于东京伦敦，甚至高于香港。

其实现在北京跟东京香港伦敦的收入差距已经越来越小了。

就算用租金/收入衡量。

北京的房租水平也绝对不算高的。

2168 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-12-12 10:04

@多栋陈 2018-12-12 06:19:49

财政部长撰文：对个人住房按评估值征房地产税 这个是什么意思呢？

意思就是政府放你一马。

市场价 1000 万的房产，评估价最多 500 万。

等于是给你个房产税的折扣。

2172 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-12-12 11:17

@阿郁饿 2018-12-11 12:55:56

香港的租金真是贵，几乎不能算是房子的小隔间，也要 3000 多人民币。大陆一线 3 居的如果 1 万真的不贵

北京上海未来的租金水平很有可能会超越香港。

对大多数人来说，都是一个悲剧。

2173 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-12-13 12:53

@9527_万金油 2018-12-11 11:16:39

妖都已经涨的不像样了 w

好戏刚刚开始。

2174 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-12-14 09:47

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

2175 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-12-14 21:17

@xiaoxiao0823 2018-12-14 15:54:46

关注您的贴子有一段时间了，您说的观点也很认同，目前遇到一个纠结的问题想请您开导分析一下，如果您百忙之中能够看到并回复的话就真是太感激了！ 再此先谢过！

1、刚需，深圳南山，因为要买房的片区离上班近，孩子上学也方便。目前在考虑周边 02 年以后新一点的 2 房和小区内 9 几年的小 3 房，小 3 房价位有些比 2 房的价位还低几十万，另一个考虑 3 房的原因是家里老人有时会来过冬天，但不会长住。

1、家里有老人的，尽量买电梯楼，不要买楼梯楼。

2、楼龄不是问题，只要位置好，多老的房子都不愁没人要。

3、不管两房还是三房，买地段好的那套。

2177 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-12-15 20:52

@柳丁丁_2010 2018-12-15 17:24:35

楼主好，我想问下，您说的地段好楼龄不是问题，这个怎么理解？

一线城市中心区域会有很多老房子。

未来无论是租金还是房价都是天价。

2179 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-12-15 23:45

@realrual2018 2018-12-15 21:12:06

还有很多人指望着香港新加坡类似的廉租房政策，不是说不搞，但是肯定不会像香港新加坡那样的力度。为什么？不要忘了香港新加坡是被包围的独立体系，机遇经济，政治体制，养老，医疗，教育等原因，他们的年轻人和老人不是特别愿意去隔壁的国家，所以面对那么多本地的人口，政府必须提供廉租房。但是中国内地不一样，一线城市的人口进出是自由的，负担不起房租的人可以向2线3线城市移动，而一线城市的管理者不会有任何的心理和.....

香港的公屋轮候时间平均是4.7年。

这个等候时间也是够长的。

2182 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-12-16 10:48

@南京小芦 2018-12-16 09:19:53

楼主, 你好! 女朋友想在沈阳买个一居室的房子。沈阳这个城市您怎么看, 我个人觉得毕竟也算东北老大, 东三省的门面。房价 9000, 买下来也不打算住, 租出去贴点钱还房贷。你看怎么样?

沈阳在东北算是人口流入最好的城市了。

可以买。

2184 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-12-16 20:01

@此去经年 asbin 2018-12-16 17:37:15

打算在西安长安区再买套房, 不知道有没有升值空间

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F286069971.png {EIMAGE}

看这个表。

人口流入越多的城市。

房产越有投资的价值。

2186 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-12-17 23:03

@我涯为什么要封我 2018-12-17 21:10:12

重振内需市场，叫人民把钱送到不劳而获房东手里？你这是什么狗屁逻辑，这么没水平的帖子，还有那么多人看，我真是醉了！

房东不劳而获？

你这是什么狗屁逻辑？

在你们公司，是投资的老板重要？还是干活的你重要？

这个都搞不清楚，你这么多年白活了！

2189 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-12-18 20:05

@我涯为什么要封我 2018-12-17 21:10:12

重振内需市场，叫人民把钱送到不劳而获房东手里？你这是什么狗屁逻辑，这么没水平的帖子，还有那么多人看，我真是醉了！

@不炒不热闹 2018-12-17 23:03:58

房东不劳而获？

你这是什么狗屁逻辑？

在你们公司，是投资的老板重要？还是干活的你重要？

这个都搞不清楚，你这么多年白活了！

@xzqnepal 2018-12-18 16:09:05

他从小受教育：劳动光荣。

关键是有房东的投资，他才有立足之地。就好像一个公司有老板投资，员工才有工作职位一样。如果有一个打工仔骂他的老板不劳而获，那这个打工仔真是没良心！

2192 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-12-19 10:06

德国人也穿上黄背心：房租失控、退休金太少

观察者网

据第一财经 12 月 16 日报道，法国持续数周的“黄背心”抗议运动最终以法国总统马克龙妥协而暂时有所缓和。这让欧洲其他国家不满社会现状的人也看到了希望。

当地时间 15 日，“黄背心”运动蔓延到了德国，两大左翼派系“慕尼黑起来”与“不屈法国”组成联盟，在慕尼黑大剧院前举行了首次德国“黄背心”示威运动，数百名身着黄背心的民众参与了游行。

与法国激进的抗议者有所不同，德国慕尼黑的“黄背心”示威者较为和平，并未出现烧车、打砸商店的情况，他们主要抗议的是当地过高的房租及过低的退休金，这也是德国政府多年来未能解的难题。

难以承受的房租

慕尼黑作为德国第三大城市，房租和房价多年来在德国城市中一直稳居第一，远超德国首都柏林和该国第二大城市汉堡。

瑞银集团（UBS）在今年9月底发布的全球房产泡沫指数排行榜中把慕尼黑放在了第二位，仅次于中国香港，并称，在过去十年，慕尼黑房价翻了一倍，而仅在过去一年里，该市的名义租金就上涨了9%。

那么慕尼黑的房租到底有多贵呢？德国经济研究所10月上旬公布的调查报告显示，慕尼黑大学生房租全德最贵，每月房租约为600欧元（约合4680元人民币），排在第二的法兰克福只需488欧元（约合3806元人民币），而最便宜的马德格堡，平均每月只要200欧元（约合1560元人民币）。

记者查询德国最大房屋租赁网站Immobilienscout后发现，慕尼黑市区一间普通的24平米大小的单身公寓，租金已超过1000欧元（约合7800元人民币）。

据德国知名统计网站Statista的数据，2017年德国人均税后收入约1890欧元（约合1.47万元人民币），处于欧洲中上游水平，基本上只落后于北欧国家及瑞士、卢森堡等富裕小国。慕尼黑的人均收入则更高，约有2400欧元（约合1.87万元人民币），尽管如此，慕尼黑居民仍需把40%以上的收入用于支付房租，这令当地民众怨声载道。

其实三个月前，慕尼黑曾发生过一次规模宏大的游行示威，数万人上街抗议租金上涨、反对豪华装修。抗议者们要求政府为无家可归的人提供社会福利住房、设定租金上限、阻止租赁价格投机行为、提高最低收入等。

慕尼黑政府近年来未能控制好房租上涨的问题，也间接导致了慕尼黑所在州的执政党基督教社会联盟在 10 月的州议会大选中遭遇罕见挫败，创下了 60 年以来最低的支持率。

慕尼黑扶摇直上的房租与外来人口流入及当地住房短缺紧密相关。据德国住房和房地产协会估算，2009 年以来，德国比预期少建了 100 万套住房，但人口却增加了 250 万，其中移民人数明显增多。此外，越来越多德国中小城市的人口迁入慕尼黑等大城市进一步导致当地住房的紧缺，从而推动房租不断上涨。德国德昇地产有限公司（Sun Immobilien GmbH）总经理孙杨对记者表示，因为当地政策的关系，德国房地产开发公司拿地十分困难、周期漫长，因此兴建房屋的速度远远跟不上市场需求。

德国慕尼黑德信地产有限公司总经理辛维安也对记者表示：“慕尼黑的人均收入水平长期位于德国前列，这吸引了大批外来的技术移民，带来新一轮对于住房的迫切需求。目前正处于人口大量涌入的时期，相关机构预测慕尼黑这轮人口增长周期至少会持续到 2030 年。”

难以为继的养老金

除了抗议难以承受的房租外，德国“黄背心”示威者还要求政府提高退休金。

德国有最低时薪标准，每小时 9.19 欧元（约合 71.6 元人民币），但没有最低退休金标准，员工退休后能领取多少法定退休金，主要取决于他在职业生涯中交了多少养老保险。以一位 27 岁开始工作的德国人為例，假设他的税前年薪固定为 4 万欧元，按照这个工资标准交纳养老保险 40 年（个人交纳比率约为税前工资的 9%），直到 67 岁正式退休，那么他在退休后每月可以领取约 1316 欧元（约合 1.02 万元人民币）的退休金，这与 2017 年德国退休者的人均退休金，约 1350 欧元相仿。

人均一万多人民币的退休金看似并不少，但德国的退休金并非完全免税，而是被算为个人收入，超出一定标准仍需交纳个人所得税。此外，德国即使是退休员工也需要交纳医疗保险，每个月从数十欧元（公立保险）到数百欧元（私立保险）不等。

一位 67 岁，刚退休不久的老太太因为对微薄退休金的不满走上了街头。她表示，自己的退休金不到 1000 欧元，完全不够用，连和朋友一起喝咖啡的钱都要算着花。“我们总是被告知德国社会福利很好，但为什么很多人并没有切身感受到呢？”她要求政府把最低退休金设置为 1200 欧元，并限制房租上涨。

32 岁的普弗格（Bastian Pflüger）高举“如果是银行病了，它就早获救了”的标语牌表示抗议，因为身患顽疾他不得不提前退休，但由于工龄较短，微薄的退休金并不能支持他的生活开销。他说：“有些事情必须改变，不满的人应该走上街头。”

虽然德国是世界上最早实行养老保险制度的国家之一，但如今德国社会生育率低、老龄化极为严重，全部人口的人均年龄已接近 50 岁，预计到 2019 年，德国 60 岁以上老年人数将超过 30 岁以下年轻人，年轻劳动力十分紧缺，导致养老金预算入不敷出。

据德国养老保险协会统计，德国法定退休金水平自 1990 年起持续下降。1990 年工龄满 45 年的退休者还可以拿到在职时税后收入的 55% 作为退休金，到 2000 年时降至了 52.6%，目前只有 48%，而预计到 2030 年将仅剩 43%。

为了修补这个预算空缺，德国政府今年以惊人的效率通过了新的《移民法》草案，旨在吸引欧盟之外的专业人才来填补劳动力市场空缺，缓解养老保险制度面临的危机。

普弗格表示，法国“黄背心”运动的成功鼓励他们，抗议能够取得效果。

政党色彩

为了对抗近年来迅速崛起的右翼民粹主义政党德国选择党（AfD），德国左翼党联邦议院党团主席瓦根克内西特

(Sahra Wagenknecht) 在今年 9 月 4 日成立了新的左翼集结运动“起来”，“慕尼黑起来”运动便是其在慕尼黑的分支。

“慕尼黑起来”的负责人兰格 (Christian Lange) 表示，虽然这次示威的人数并不多，但这是一个良好的开端。他说：“法国黄背心运动一开始时的人数也不多”。他称，计划与其他城市的“起来”运动合作，未来几周在德国其他大城市，比如汉堡、莱比锡、斯图加特等地开展游行示威活动。左翼党的政治领袖是否会直接参与其中，目前尚不确定。

德国巴伐利亚州左翼党新闻发言人古尔皮纳 (Ates Gürpınar) 说：“我们需要给政府足够的压力，以满足我们的要求：控制租金、增加关怀。”

(第一财经 吴将)

2194 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-12-20 09:47

@比舍诺的星空 2018-10-24 11:43:44

东京品川区距离银座三四公里，去港区也三四公里，夹在最繁华的两个区之间，折算成建筑面积房价才 4 万元每平方米。

品川区类似北京北三环，或者上海内环线，北上同地段次新房单价要 8 到 10 万，老破小也要 7 万以上。

还说一线没泡沫？

@不炒不热闹 2018-10-24 12:09:20

有没有泡沫。

还是留给市场决定吧。

是泡沫就一定会破。

一直不破的就不是泡沫。

呵呵。

@悠悠一乐 2018-12-20 08:27:52

不要忘记大环境，日本以后不死不活的沉沦二十年了，有本事你比比 89 年高峰时的东京房价。那时候钱可比现在值钱多了。

所以日本是前车之鉴。

日本当年犯的错，中国绝不会再犯。

呵呵。

2198 楼

作者：不炒不热闹 日期：2018-12-20 11:30

@一膳一席谈 2018-12-20 10:29:51

连农村人都在炒房的时候，难道不危险？反正我是觉得害怕，马上把自己的杠杆去了

换个角度说。

连做保洁的阿姨都能买得起房。

中国的房子是不是太便宜了？

呵呵。

2216 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-12-20 11:51

@林夕马叉虫 2018-12-20 11:41:39

五线城市房价将超过目前二线城市。

你想多了。

不同城市之间的差距会越来越大，而不是越来越小。

2219 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-12-20 11:54

@小马甲 1108 2018-12-20 11:51:14

楼主好耐心呀，一直在回复大家。现在有个问题，能不能请教楼主呀？谢谢哦！我是海归硕士，最近在深圳找了工作，事业单位，可以解决户口+编制，据说一年各种加起来20多万，等体检什么的通过之后，明年入职。我是独生女，家里现在也只能赞助50万。我是想等爸妈退休了，把他们接过去一起住，买个小两居就行。我最近考虑是在应该在邻深的地方买房？还是借点钱尽快在深圳买？或者再等几年，攒点钱在深圳买？好怕攒钱的速度赶不上.....

等你有了深圳的购房资格。

先在深圳市区中心买个小房子。

今后再慢慢置换。

2220 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-12-21 21:09

@默罕默德高 2018-12-21 15:36:45

广州房租降了，芳村两房一厅降租 200 左右

季节性的调整跟系统的调整要分清。

2224 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-12-24 21:05

@西江 7 号 2018-12-24 16:51:52

其实是租了 45000 元/月，但是他当时是在敲钉子，我怕他吓得砸到手，所以往便宜的说。

很多人都有个北京梦。

能实现的寥寥无几。

2235 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-12-25 12:37

@西江 7 号 2018-12-24 16:51:52

其实是租了 45000 元/月，但是他当时是在敲钉子，我怕他吓得砸到手，所以往便宜的说。

@不炒不热闹 2018-12-24 21:05:21

很多人都有个北京梦。

能实现的寥寥无几。

@西江 7 号 2018-12-25 12:23:53

这个师傅是个话痨，他还给我妈提建议说，把其中 2 个大的房间租出去赚租金，或者把房子整租，搬到郊区去住。因为他村子里的人都是把好的蔬菜水果拿去卖，歪瓜劣质留给自己吃，养的猪羊肉卖了，只留内脏和猪头自己吃。

他现在的状态应该是生存。

而不是生活。

2238 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-12-27 15:51

@lvcha801 2018-12-27 15:22:17

楼主，此轮个税租金抵扣是否会导致租金上涨？

个税抵扣租金对租金是个良好的支持。

但是不会直接导致租金的上涨。

2241 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-12-28 09:55

@zhangjie1021 2018-12-28 09:37:20

楼主你好，读了你的帖子，思考许多，一直在深圳工作，小孩要上学了，考虑到买房，请问下是让小孩回老家上学买房，还是靠近深圳惠阳地区买房，请指导下，谢谢。

都不是最好的选择。

在哪里工作，就在哪里买房。

既然在深圳工作，就在深圳买房。

先买个 60 平的小房子，今后有条件再换大房。

2243 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2018-12-28 11:24

@zhangjie1021 2018-12-28 09:37:20

楼主你好，读了你的帖子，思考许多，一直在深圳工作，小孩要上学了，考虑到买房，请问下是让小孩回老家上学买房，还是靠近深圳惠阳地区买房，请指导下，谢谢。

@不炒不热闹 2018-12-28 09:55:25

都不是最好的选择。

在哪里工作，就在哪里买房。

既然在深圳工作，就在深圳买房。

先买个 60 平的小房子，今后有条件再换大房。

@zhangjie1021 2018-12-28 10:09:06

谢谢指导，目前的首付只可以在临深惠阳购买或者在老家市中心购买，最近开始着手处理，请问楼主，把小朋友放回老家接受教育；还是在惠阳接受教育，这样周末可以回去看下。

首付不够，不如再存多一些钱再买。

小朋友还是放在自己身边最好。

2245 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-12-28 13:01

@西江 7 号 2018-12-28 12:47:49

这师傅还认为城里人没有经济头脑，老人应该住到空气好的山林里，每月只需花 10%的退休金，另外把城里的房子出租，赚租金。

只要在城市里多待几年。

他的观念也会改变的。

城市提供给人的不仅是物质上的极大丰富。

更重要的是精神上的满足。

2250 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-12-28 20:54

@zhangjie1021 2018-12-28 09:37:20

楼主你好，读了你的帖子，思考许多，一直在深圳工作，小孩要上学了，考虑到买房，请问下是让小孩回老家上学买房，还是靠近深圳惠阳地区买房，请指导下，谢谢。

@不炒不热闹 2018-12-28 09:55:25

都不是最好的选择。

在哪里工作，就在哪里买房。

既然在深圳工作，就在深圳买房。

先买个 60 平的小房子，今后有条件再换大房。

@zhangjie1021 2018-12-28 10:09:06

谢谢指导，目前的首付只可以在临深惠阳购买或者在老家市中心购买，最近开始着手处理，请问楼主，把小朋友放回老家接受教育；还是在惠阳接受教育，这样周末可以回去看下。

@不炒不热闹 2018-12-28 11:24:22

首付不够，不如再存多一些钱再买。

小朋友还是放在自己身边最好。

@zhangjie1021 2018-12-28 14:17:19

十分感谢楼主，不知道是否可以先在老家购买，几年后

在回家发展，如果等待，看了你的帖子，感觉等不起，不知这样是不是可以。

先在深圳买。

未来想回老家的时候再卖了深圳的房子买老家的房子。

这样操作更合理。

2252 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-12-30 22:03

@ty_127393666 2018-12-30 19:57:25

敢问楼主 4 线小城市通轻轨后对房价有何影响

交通不是拯救房价的救世主。

人口的流向才是决定房价的关键。

2256 楼

作者:不炒不热闹 日期:2018-12-31 23:02

@2017 年中 1000 万 2018-12-31 21:44:48

不要十年，只一年，楼主一线城市的房租价，就已经涨到了天上了。大量国有企业都进入了这个房东市场了。

如果现在的房租让你觉得是在天上了。

未来你将看到天外有天。

呵呵。

2258 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-01-02 09:58

@shuai36900 2019-01-02 09:18:57

。

元旦快乐!

2260 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-01-02 20:57

@大神请留步啊 2019-01-02 18:28:13

一直看楼主贴子请教一下楼主，以后上海郊环松江区的房子会是怎么个走向？类似北京 6 环位置。房租或者房价会不会跑输内环，类似北京的三环。有没有必要置换到内环？置换过去会牺牲住房体验，不置换又怕涨幅跑不过市区。

郊区的房价跟租金是肯定跑不赢市区的。

如果你是自住的话，应该更多的考虑舒适性而不是升值潜力。

2263 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-01-03 13:13

@xianglong1984 2019-01-02 13:36:41

楼主真是高手，上海房租比前几年翻了一倍，而且还在上涨，房价倒是基本稳住了

房价也会涨的。

不过今后房租上涨的幅度会超越房价。

2264 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-01-03 21:11

@在路上 Cym 2019-01-03 15:04:12

楼主你好. 关注您的帖子好久了. 请问下深圳的房子买哪的性价比比较好. 孩子现在在龙岗区上班. 价格预算在 200 个左右. 付首大概 7-80 万左右. 怎么买希望指导. 谢谢

第一套自住房还是买在上班的地方好一些。

既然你的孩子在龙岗区上班，不如就买在龙岗区。

尽量离他上班的地方近一点。

2266 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-01-06 12:50

@静虚子无量天尊 2019-01-04 10:47:46

楼主说说北三县未来，最近政策利好不断啊??

关注房价。

更多的应关注经济走势、人口流入、土地供应。

2269 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-01-07 20:55

@益者同德同趣同向 2019-01-07 18:40:08

人民日报突然释放了 3 大楼市信号

第一，要破除经济增长对房地产的依赖！房地产经济一直是我国经济的“中流砥柱”，这是不争的事实，但是马云说过：“如果把房地产作为我国经济的支撑，牺牲的将会是一代人的幸福”，房产经济虽然好，但是也要考虑一下劳苦大众的承受能力吧？

第二，挤掉楼市泡沫并不会拖累经济增长。虽然挤掉楼市泡沫会影响 GDP 增长，但是从长远来看，并不会拖累经济增长，反而可以激活实体经济，.....

你没房子住。

找人民日报，行不？

呵呵。

2273 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-01-08 10:10

@carriewinwin 2019-01-07 23:38:54

楼主，我今天刚刚签约，卖了广州五羊新城一套两房楼梯楼，准备再贷 150 万以内买珠江新城的两房电梯。由于买家是卖一买一，所以交易时间比较长，中介预计 3 月中过户，4 月中收齐房款。你觉得我何时买入珠江新城的房子好？

当然是越快越好。

2282 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-01-08 10:14

@考广财的三丝 2019-01-08 00:00:06

楼主，我在深圳工作，最近同事在深圳买了个复式两房农民房 55 万。我目前在老家有一套房，贷款 40 万每个月还 2700。年中应该有 70 万存款可用，想问下你我这种情况应不应该也像同事花 55 万在深圳买个农民房？还是还掉 40 万老家的房贷，剩下 30 的多万在佛山在建地铁口附近买个小户型投资？本人 26 岁，月薪 5000 多。

小产权房风险太大，不要碰。

你输不起的。

2283 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-01-08 12:34

@carriewinwin 2019-01-07 23:38:54

楼主，我今天刚刚签约，卖了广州五羊新城一套两房楼梯楼，准备再贷 150 万以内买珠江新城的两房电梯。由于买家是卖一买一，所以交易时间比较长，中介预计 3 月中过户，4 月中收齐房款。你觉得我何时买入珠江新城的房子好？

@不炒不热闹 2019-01-08 10:10:58

当然是越快越好。

@carriewinwin 2019-01-08 11:57:16

感谢您的意见。广州现在上涨压力很大吗？链家中介说广州 10 和 11 月两个月成交很惨淡，但是 12 月开始市场好了不少。

国家的调控政策和金融政策都有明显的转向。

房价上涨的压力应该是很大的。

2286 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-01-09 10:15

@hyxk2008 2019-01-08 09:41:03

今天早上的新闻讲了个事儿：个税改革房东不允许房客申报租房个税减免，从而导致惠民政策无法落地，希望大家不要轻信谣言，目前政府还没有出台针对房东的收税依据和标准。从这条新闻透露出什么呢？国家要对房东动手了？

一个租赁税都闹的沸沸扬扬。

房产税的出台，难度要比我想象的大得多。

2288 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-01-10 10:09

@开到荼靡 zyd 2019-01-08 11:03:00

楼主合肥的房子还可以入手吗？

一个城市的房产值不值得投资。

关键看人口流入的趋势。

2299 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-01-11 11:24

@西江 7 号 2019-01-09 22:09:32

那些打压房租的中介为的都是私利，只为杀鸡取卵地把我们赶进要卖房的陷阱，跟这类人混不会有好下场。政府最后会抛弃他们。

中介虽然可恶。

要说他们能超控房价房租。

那也太高看他们了。

2302 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-01-12 20:41

@婚前是处男 2019-01-11 14:20:18

不炒兄也觉得房价上涨压力山大？说明要跌了

你这个逻辑很奇怪呢。

呵呵。

2312 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-01-13 11:35

@陌上安安 2019-01-13 04:03:03

楼主，我有套老破旧 25 年楼龄，电梯楼小两房在深圳福田，离地铁口约 500 米，现在租金 3900，2 年租约，今年 2 月到期，月供 4200。现在也有人租 4500。有中等小学初中学位，我查了网上现在大概能卖 250 万。附近 5 分钟步行有公园，15 分钟有大型商场，但因为本人不在国内生活了，不好打理，又担心经济下行，一直在想要不要卖？？？

请楼主给点意见，谢谢你。

未来还打算回国吗？

打算回国就留着，不打算回国了就处理掉。

2316 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-01-14 09:41

@陌上安安 2019-01-13 04:03:03

楼主，我有套老破旧 25 年楼龄，电梯楼小两房在深圳福田，离地铁口约 500 米，现在租金 3900，2 年租约，今年 2 月到期，月供 4200。现在也有人租 4500。有中等小学初中学位，我查了网上现在大概能卖 250 万。附近 5 分钟步行有公园，15 分钟有大型商场，但因为本人不在国内生活了，不好打理，又担心经济下行，一直在想要不要卖？？？

请楼主给点意见，谢谢你。

@不炒不热闹 2019-01-13 11:35:38

未来还打算回国吗？

打算回国就留着，不打算回国了就处理掉。

@陌上安安 2019-01-14 02:22:18

谢谢楼主。我人在美国，就是目前不确定以后回不回国生活，目前来看回国小概率。不过也曾经想过等旧改，因为对面小区 17 年立项旧改拆迁，犹豫摇摆了将近两年。

如果已经决定定居海外。

那未来深圳的房价涨多少倍都跟你没有任何关系了。

又何必为一个旧改纠结？

2321 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-01-15 10:09

@陌上安安 2019-01-13 04:03:03

楼主，我有套老破旧 25 年楼龄，电梯楼小两房在深圳福田，离地铁口约 500 米，现在租金 3900，2 年租约，今年 2 月到期，月供 4200。现在也有人租 4500。有中等小学初中学位，我查了网上现在大概能卖 250 万。附近 5 分钟步行有公园，15 分钟有大型商场，但因为本人不在国内生活了，不好打理，又担心经济下行，一直在想要不要卖？？？

请楼主给点意见，谢谢你。

@不炒不热闹 2019-01-13 11:35:38

未来还打算回国吗？

打算回国就留着，不打算回国了就处理掉。

@陌上安安 2019-01-14 02:22:18

谢谢楼主。我人在美国，就是目前不确定以后回不回国生活，目前来看回国小概率。不过也曾经想过等旧改，因为对面小区 17 年立项旧改拆迁，犹豫摇摆了将近两年。

按照于 2019 年 1 月 1 日起正式生效的《中华人民共和国个人所得税法修正案》规定，“在中国境内有住所，或者无住所而一个纳税年度内在中国境内居住满 183 天的个人，为居民个人，其从中国境内和境外取得的所得，依照本法规定缴纳个人所得税。”

这意味说，不论是中国公民还是外国公民，只要在中国境内有住所，或者一年内在中国居住满 183 天，就认定为中国税务居民，只要你是税务居民个人，你无论从中国境内还是境外取得的所得，都需要依照新《个税法》向中国缴纳个人所得税。

如果你在中国境内无住所又不居住，或者你没有住所并

且一个纳税年度内在中国境内居住不满 183 天，这样的人属于非居民个人。但是非居民个人并不意味着不缴税，只是免除缴纳境外收入所得税。

2340 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-01-16 12:57

@yaamiii 2019-01-15 23:49:26

楼主最近一线城市的房租是不是跌了？我出租的房子去年涨了 2000 租金，今年在犹豫要不要涨，租户肯定要续租的。二居室快 2 万每月我都觉得挺贵的！我看网上同户型的报价在 1 万 7 至 2 万 4 之间差别好大

你说的应该是季节性的调整。

春节前是房屋租赁的淡季。

春节后房租就会来一波上涨的。

2364 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-01-16 14:23

@兔子的兔兔了 2019-01-16 14:08:55

楼主请教一下

燕郊没北京户口能买吗？

燕郊和大厂的比较？

在燕郊买房，你需要有廊坊户口。

北京户口是没用的。

呵呵。

2369 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-01-17 09:50

@米果果 12345 2018-09-23 13:13:44

楼主好，杭州公寓是否目前还值得购买？

@不炒不热闹 2018-09-23 13:15:15

公寓私人是不能购买的。

你要注册一家公司去买吗？

@兔子的兔兔了 2019-01-16 16:12:04

公寓不限购，住宅才限购，楼主不会连这个基本的都不懂吧

很多城市的公寓都是只能由公司购买。

个人是不能购买的。

当然，最近开始放开了。

2397 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-01-17 10:00

@米果果 12345 2018-09-23 13:13:44

楼主好，杭州公寓是否目前还值得购买？

@不炒不热闹 2018-09-23 13:15:15

公寓私人是不能购买的。

你要注册一家公司去买吗？

@兔子的兔兔了 2019-01-16 16:12:04

公寓不限购，住宅才限购，楼主不会连这个基本的都不懂吧

<http://bendi.news.163.com/guangdong/18/1219/20/E3DQH8DP04178D6J.html>

重磅！广州正式放开公寓个人限购

2018-12-19 20:13:18 来源：南方都市报(深圳) 举报
广州商服物业可以卖给个人了！

今日（12月19日）晚，广州市住建委发文，2017年3月30日前（含当日）土地出让成交的（以签订土地出让合同、成交确认书或经公告确认土地出让成交日为准）房地产项目，其商服类物业不再限定销售对象，个人购买商服类物业取得不动产证满2年后方可再次转让。

2398 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-01-18 11:02

@zzy33480221 2019-01-18 08:45:15

不炒楼主，目前国内经济这么差，又遇到了中美贸易战，是现金在手还是继续投资一线房产？还有 1 张深圳的房票，期待您的答复，谢谢。

有深圳的房票当然要买！

一线城市的房产目前依然是最好的投资标的。

2411 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-01-19 10:03

@congcong6000 2019-01-16 16:12:24

一切都是市场决定的！房价贵也是炒房客多的原因。房子贵可能不会影响物价，因为买得起的买，买不起的租。但是租金涨了，物价肯定跟着涨。

房价高了，就怪罪炒房客。

跟猪肉贵了，就怪罪卖猪肉的逻辑是一样一样的。

2422 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-01-19 12:49

@吸烟有害 2017 2019-01-19 10:31:15

2018 年，据中国房价行情网数据，7 月深圳房租同比大涨 29.68%，北京房租同比上涨 21.89%，广州房租同比上涨 21.65%，上海房租同比上涨 16.46%。

这个数据跟大家的感受差不多。

2425 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-01-21 09:47

@双影孤星 2019-01-20 09:28:43

好像上海没怎么涨，既然房租不涨，那就只有房价跌了

上海房租去年涨了不少吧？

2438 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-01-21 11:59

@shuai36900 2019-01-21 11:35:42

全国人户分离人口（即居住地和户口登记地不在同一个乡镇街道且离开户口登记地半年以上的人口）2.86 亿人，比上年末减少 450 万人；其中流动人口 2.41 亿人，比上年末减少 378 万人。

一二线城市人口呢？

在减少还是在增加？

2440 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-01-21 13:01

@shuai36900 2019-01-21 12:47:27

还未来 5 年-10 年；

未来 5 年，全国人口出现负增长；你信嘛？？

全国人口负增长，跟一线城市人口继续增长其实是不矛盾的。

你可以参考日本的情况。

日本全国的人口数量是不断下降的。

但是东京的人口数量是不断增长的。

2448 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-01-21 13:03

@shuai36900 2019-01-21 11:35:42

全国人户分离人口（即居住地和户口登记地不在同一个乡镇街道且离开户口登记地半年以上的人口）2.86 亿人，比上年末减少 450 万人；其中流动人口 2.41 亿人，比上年末减少 378 万人。

@不炒不热闹 2019-01-21 11:59:58

一二线城市人口呢？

在减少还是在增加？

@shuai36900 2019-01-21 12:32:39

说的就是一二线城市；四五线小县城有几个租房住的？？？

2017 年深圳人口流入 62 万。

广州人口流入 45 万。

2449 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-01-21 13:39

@shuai36900 2019-01-21 13:13:25

说东京常住人口，东京常住人口才多少人；900 万左右！
这么个体量如何同中国一线城市相比！

东京都市圈总人口超过 3700 万。

2460 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-01-21 13:47

@shuai36900 2019-01-21 13:07:47

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F304921216.png> {EIMAGE}

为什么不把这个图发出来呢？

2463 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-01-21 13:52

@shuai36900 2019-01-21 13:48:44

东京从来就没有突破过 2000 万人！

东京 （日本首都东京都管辖区域内的都市及都市圈）

东京（とうきょう、Tōkyō），是位于日本关东平原中部面向东京湾的国际大都市，是日本事实上的首都（但没有正式的相关法律规定）。[1] 狭义上指东京都、或东京都区部（即东京市区），亦可泛指东京都及周边卫星都市群相连而成的“首都圈”（东京都会区）。东京是江户幕府的所在地——江户在庆应 4 年 7 月（1868 年 9 月）改名为东京的一个地方。

在明治 2 年 3 月 28 日，日本的都（みやこ）从京都迁移到东京。自德川幕府时代以来开始成为日本主要都市之一，明治维新时期改名为东京后，更发展为日本政治、经济、文化、交通等众多领域的枢纽中心。经过二战后的继续发展，东京不仅成为世界商业金融、流行文化与时尚重镇，亦为世界经济发展度与富裕程度最高的都市之一。[2]

2017 年，东京都区部人口数达 946 万，首都圈的人口数则达 3700 万人，是全球规模最大的都会区，亦为亚洲最重要的世界级城市。东京是传统上的全球四大世界级城市之一，[3] 被 GaWC 评为 Alpha+ 级世界一线城市，[4] 在 2016 年 GDP 达 9472.7 亿美元，超越纽约（9006.8 亿）成为全球第一，同时全球城市指数排名中排名第三。

在正式的行政区划定义上，东京仅限于东京都，与道、府、县同为日本的一级行政区，辖区包含东京都区部、多摩地方与伊豆群岛、小笠原群岛等离岛；其中，东京都区部为

日本中央政府所在地。东京都同时也囊括了日本最南端（冲之鸟礁）和最东端（南鸟岛）等地理极点，拥有日本各都道府县中最多的人口数，同时也是日本人口密度最高的都道府县。

相关定义

一般习惯称呼的“东京”通常指的是地名，而非行政区名，范围上不一定只包含东京 23 区或东京都。下面是从最狭义到最广义不同的定义，用以界定对于东京的各种称呼所指涉的范围：

东京都心：东京都中心区域包含千代田区、中央区、港区、新宿区、涩谷区等五区，其中前三者是传统中最为核心的区域。 [5]

旧东京 15 区：包含传统东京市 23 区当中的千代田区、中央区、港区、文京区、台东区全区与新宿区、墨田区、江东区局部区域，是 1889 年东京市最初成立时的管辖范围。

东京都区部：俗称东京 23 区，相当于过去东京市（存续于 1889 年—1943 年间）辖下的 35 区，也是一般“东京”所指之范围。另俗称为都内。

东京都：区域范围与过去的“东京府”相同，但在地方自治体系上则不同。

东京圈：从东京都心向外扩张，半径 70km 同心圆范围内的区域。

首都圈：除了东京都之外再加上千叶、神奈川、埼玉、茨城、群馬、栃木、山梨等县（日本“八大区域”划分中的“关东地方”则排除山梨县）。

2466 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-01-21 13:54

@shuai36900 2019-01-21 13:48:44

东京从来就没有突破过 2000 万人！

东京圈：从东京都心向外扩张，半径 70km 同心圆范围内的区域。

首都圈：除了东京都之外再加上千叶、神奈川、埼玉、茨城、群馬、栃木、山梨等县（日本“八大区域”划分中的“关东地方”则排除山梨县）。

北京上海以中心为圆点。

画一个半径 70 公里的园。

你觉得算不算北京上海范围内呢？

2469 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-01-21 13:58

@shuai36900 2019-01-21 13:54:06

那你要是这样算的话，东莞惠州都算深圳的有意思吗？？

你知道千叶到东京乘新干线要多久吗？？？

东莞到深圳 70 公里。

惠州到深圳 100 多公里。

当然，未来如果把东莞划进深圳的行政区划。

我会为深圳开心的，

解决了深圳土地缺乏的大问题。

呵呵。

2473 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-01-21 14:04

@shuai36900 2019-01-21 13:48:44

东京从来就没有突破过 2000 万人！

http://www.sohu.com/a/278510726_168486

离开就奖 300 万！东京政府花钱请人走，原因竟然是……

2018-11-29 08:30 东京/京都/日本

重磅！从明年开始，所有就职人员只要从东京搬迁出去
就将获得日本政府补贴。最高可达“300 万”日元！（18.3
万 RMB）

对这一大政策的出台，（东京市长）小池百合子表示“能否达到理想效果还有待观察”。她是安倍晋三的防卫大臣，也是担任这一职务的（第一位女性）。

东京是日本最大的经济都市圈，也是全球最大的世界级城市之一。在 2016 年 GDP 高达 9472.7 亿美元，甚至超越了（纽约）成为全球第一。此外，整体指数排名也在全球前三。

当然，经济、文化走在“世界最前端”的城市人口不用说肯定是最密集的。因为每个人都希望自己能有一个好的发展，想给自己的家人、后代更好的生活。

据统计，日本东京目前的人口就已经高达（3800 万）。是全球最拥挤的城市之一。去过日本、关注日本的人应该都知道，早晚上下班高峰期的东京都地铁站全是乌央乌央的一片。

2477 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-01-21 14:07

@shuai36900 2019-01-21 14:05:16

整个日本你知道有多少个都嘛？？

你纠结的点在哪里呢？

我说的人口在从小城市向大城市集中。

难道是错误的？

2479 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-01-21 14:11

@shuai36900 2019-01-21 14:08:29

我们拆迁费用 18.3 万做的到吗？？？

日本由于 2020 年要搞奥运；所以动迁一部分！

我的基本观点是全世界不论哪个国家。

人口流动的趋势都是从小城市、从农村，向大城市集中。

如果你不认可这点。

那我们根本没有继续谈下去的必要。

因为缺乏基本的共识。

2481 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-01-21 14:12

@shuai36900 2019-01-21 14:08:29

我们拆迁费用 18.3 万做的到吗？？？

日本由于 2020 年要搞奥运；所以动迁一部分！

我列这个新闻的目的只是说明东京是人口爆炸的状态。

你却看到了拆迁费。

只能说，你的视角太独特了。

呵呵。

2482 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-01-21 14:19

@shuai36900 2019-01-21 14:15:57

这个还真不是这样来讲的，日本是贸易为主的，经济好的时候向都市圈涌入，经济不好的时候流出，这个前面那张

表就有明显的体现。

并且我们是工业制造为主！所以我们的人口流动是随工厂流动而流动的。比如说这几年的中部城市武汉等！

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F304921216.png{EIMAGE}

2485 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-01-21 14:21

@shuai36900 2019-01-21 14:15:57

这个还真不是这样来讲的，日本是贸易为主的，经济好的时候向都市圈涌入，经济不好的时候流出，这个前面那张表就有明显的体现。

并且我们是工业制造为主！所以我们的人口流动是随工厂流动而流动的。比如说这几年的中部城市武汉等！

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F304921216.png{EIMAGE}

东京都市圈从全国人口的 10%到 30%。

这是你说的人口流出？

2486 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-01-21 14:29

@shuai36900 2019-01-21 14:24:51

我们的长三角都市圈，珠三角都市圈，首都都市圈，西南都市圈，浙三角都市圈，中部都市圈等等。你觉得如何？

人口都集中在这些城市圈。

我觉得很棒！

呵呵。

2490 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-01-21 14:29

@shuai36900 2019-01-21 14:22:35

日本除了这三大都市圈外几乎没什么人口了

中国未来人口也会集中在一二线城市啊。

2491 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-01-21 21:20

发炒股广告的都是骗子！

大家千万不要上当啊！

2496 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-01-22 09:42

发炒股广告的都是骗子！

大家千万不要上当啊！

2501 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-01-23 11:45

@南铀 2019-01-23 11:30:32

房租会涨，但不会大涨，更不会涨到怀疑人生。

去年一线城市的租金水平上涨了 20%-30%。

这样的涨幅算不算大。

见仁见智。

呵呵。

2512 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-01-24 10:11

发炒股广告的都是骗子！

大家千万不要上当啊！

2522 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-01-24 12:17

发炒股广告的都是骗子！

大家千万不要上当啊！

2523 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-01-25 10:02

发炒股广告的都是骗子！

大家千万不要上当啊！

2525 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-01-25 13:09

@2018 坚持 2019-01-25 12:49:54

祝不炒楼主春节愉快！静观新年，故事仍然多。

新年自有新气象！

2531 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-01-25 13:09

@静遇稳 2019-01-25 12:08:47

祝不炒楼主春节愉快！静观新年，故事仍然多。

祝新年快乐，万事如意！

2530 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-01-25 21:22

发炒股广告的都是骗子！

大家千万不要上当啊！

2535 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-01-26 20:49

发炒股广告的都是骗子！

大家千万不要上当啊！

2537 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-01-28 09:43

发炒股广告的都是骗子！

大家千万不要上当啊！

2540 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-01-28 10:58

@不如守中 2018 2019-01-28 10:40:41

楼主也就这样了，命好赶上经济扩张周期，做多房产赚了大钱，还以为自己多厉害呢。十年前的中国跟现在不一样，现在的中国跟十年后也不一样，要从更宏观的角度来看待市场的发展。还是屁股决定脑袋啊！

十年后的中国跟现在当然不一样。

十年之后，中国一线城市的人均 GDP 将达到 4 万美金。

妥妥的发达国家水平。

尘埃落定。

穷小子不会再有翻身的机会了。

呵呵。

2542 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-01-28 11:21

@不如守中 2018 2019-01-28 11:08:48

有信心固然好，但是盲目自信很可怕。别的不用说，只需要关注国家当前政策就可知道目前经济是个什么水平。现在有点理解为什么会有那个亩产万斤的年代了，有的人真的很天真，想法美丽。19 年，年底，咱们再看。

2008 年的经济危机你还有印象吗？

你觉得现在的经济状况跟那时候比，如何？

归根结底，你还是在赌中国经济崩溃啊。

呵呵。

2544 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-01-28 13:17

@不如守中 2018 2019-01-28 11:53:10

中国经济高速发展那么多年，也是很了不起了，但是背后是高负债，高杠杆，现在已经骑虎难下了，最近频繁质押爆仓，债务违约已经能说明问题，内需不振，随着全球经济疲软和毛衣战，外贸遇阻，只能靠基建？果然一招鲜吃遍天，看看这次基建有多大效果，伟哥吃多了会有副作用的。

我感觉你对经济发展的判断有点滞后。

减税降费促进消费，才是当前正在实施的策略。

很显然。

中国的市场不仅仅是保持自己经济发展的定海神针。

而且是贸易磨擦中克敌制胜的最锋利武器。

2546 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-01-28 23:19

@不如守中 2018 2019-01-28 11:53:10

中国经济高速发展那么多年，也是很了不起了，但是背后是高负债，高杠杆，现在已经骑虎难下了，最近频繁质押

爆仓，债务违约已经能说明问题，内需不振，随着全球经济疲软和毛衣战，外贸遇阻，只能靠基建？果然一招鲜吃遍天，看看这次基建有多大效果，伟哥吃多了会有副作用的。

@南铀 2019-01-28 16:09:58

这个还是比较客观的，现在对于天朝来说，最恐怖的一点是，可能放水也拉不起经济了。

中国有全球最全的产业线。

什么都可以自己生产。

同时，中国是全球最大的消费市场。

什么产品都可以自己消化。

这样的经济体。

怎么到了你们嘴里。

就成了不堪一击的？

呵呵。

2556 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-01-28 23:22

@不如守中 2018 2019-01-28 16:17:08

好，就看看房产税五年内能不能出来吧

搞清楚一点。

跟政府站在一边的绝对是有房的。

而不是无房的。

2557 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-01-29 09:48

@老呼呼呼 2019-01-29 01:12:41

不是说说经济形势越不好，人口越会流向大城市么。就像墨西哥人去美国，修围墙都堵不住。

无论经济形势好不好。

人口都会向大城市集中。

2560 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-01-29 11:25

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F305204303.png> {EIMAGE}

2018 年十月份主要城市租金水平。

2561 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-01-29 11:31

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F286974346.png> {EIMAGE}

对照 2017 年年底的数据。

北京上涨 31.48%。

上海上涨 15.15%

深圳上涨 19.82%

广州上涨 17.42%

杭州上涨 34.13%

2562 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-01-30 09:58

@翠花 1988 2019-01-29 17:25:39

看了不吵几个月的帖子，从不炒语录开始，和我的观点基本相同。说说三四线城市江苏淮安的学区房吧，我 2W 一平刚买的，有没有升值空间？

三四线城市，中心城区的优质物业。

升值空间还是有的。

不过比不了一二线城市罢了。

2568 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-01-30 21:08

@znxox04 2019-01-30 13:47:25

房租可以涨但是少从哪里来？靠工资嘛！

租不起城市中心，可以租郊区。

租不起单间，可以合租。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F287145969.jpg{EIMAGE}

2571 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-01-31 10:04

@曾公子 1988 2019-01-31 00:56:49

国字号大鳄已经进场房屋租赁市场，以他们以往的作风，房租啥价可以预见了。

如果不是肥肉。

国企也不会想咬一口。

2575 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-02-02 10:14

祝大家春节快乐！

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F305312937.jpg{EIMAGE}

2577 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-02-10 20:39

@carriewinwin 2019-02-05 15:39:26

楼主新年好！又有问题想请教您：地段，小区，学位，户型，朝向，新旧、安静与吵闹，以上几点您觉得如何排序？

我和我老公就房子的选择产生了一些不同意见：

1. 我觉得性价比高的房子：珠江新城东区南国花园，离我老公单位步行几分钟，2003 年建成，我看中了 80 方电梯中层北向两房，这套单价很便宜，5.9 万单价，比同样小

区其他户型低 10%-20%。主要缺陷是户型很差，飞机房户型，两个房间在房屋两端，只能靠内阳台采光通.....

以投资的眼光选自住，以自住的眼光选投资。

多数人喜欢的房子，就是有投资价值的房子。

所以你应该选 3。

2585 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-02-11 14:10

@lanking705 2019-02-11 08:54:16

看了不吵几个月的帖子，从不炒语录开始，和我的观点基本相同。说说三四线城市江苏淮安的学区房吧，我 2W 一平刚买的，有没有升值空间？

三四线城市的房产。

也就能跑赢通胀。

其他的就别想了。

2593 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-02-11 21:01

@531040724 2019-02-11 14:31:51

不炒兄，17 年高位接盘了深圳关内小户型名校学位房，有没有前途。我 215 买的，现在成交价普遍在 235-240

翻倍不是梦。

2597 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-02-12 09:58

@BY 北国风光 2019-02-11 22:34:50

不光是在未来几年就眼下已经涨到我怀疑人生了。

那你可能要坚强一些。

呵呵。

2600 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-02-12 14:28

@Neokk8 2019-02-11 14:23:32

上海郊区自住一套房，现在降价了 10%了，

上海不用担心。

很快回升。

2601 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-02-14 10:00

@tibeteragain 2019-02-13 22:39:24

楼主 对今年天津房事有何判断

房价短期看金融，中期看土地，长期看人口。

只要掌握了人口流入和土地供应的数据。

你自己就能分析出任何一个城市的房价走势。

何需问我？

2605 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-02-14 22:48

@tibeteragain 2019-02-13 22:39:24

楼主 对今年天津房事有何判断

@不炒不热闹 2019-02-14 10:00:45

房价短期看金融，中期看土地，长期看人口。

只要掌握了人口流入和土地供应的数据。

你自己就能分析出任何一个城市的房价走势。

何需问我？

@请大家多多帮助 2019-02-14 20:29:52

楼主，帮助分析下短期吧，上次天津落后深圳半年多，这次呢？还会后知后觉么？

房产可不是股票。

股票交易的成本只有万分之三。

房产交易的成本远不止如此。

所以短期的价格走势对你有什么意义呢？

2611 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-02-14 22:49

@tibeteragain 2019-02-13 22:39:24

楼主 对今年天津房事有何判断

@不炒不热闹 2019-02-14 10:00:45

房价短期看金融，中期看土地，长期看人口。

只要掌握了人口流入和土地供应的数据。

你自己就能分析出任何一个城市的房价走势。

何需问我？

@请大家多多帮助 2019-02-14 20:29:52

楼主，帮助分析下短期吧，上次天津落后深圳半年多，这次呢？还会后知后觉么？

永远不要想着用你的自住房来玩高抛低吸的游戏。

因为房价波动的幅度十分有限。

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

算上税费支出，是完全没有套利空间的。

---不炒语录

2612 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-02-15 13:20

@ccs5000user 2019-02-14 23:38:24

打脸贴，Mark，三年后回来挖坟

欢迎监督！

2617 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-02-15 21:03

@leon79823 2019-02-15 16:51:36

蛋壳自如炒房租啊

房价不是炒起来的。

房租也不是炒起来的。

2621 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-02-16 16:29

@猪队友 2019 2019-02-16 04:53:46

房多现在不说房价涨了？改说房租要涨。想靠收高租金还贷款？你尽可以涨租金试试嘛，看看市场反应如何

房价还是要涨的。

不过今后房租涨得快，房价涨得慢罢了。

好好看帖，认真领会精神。

2624 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-02-17 10:07

@carriewinwin 2019-02-16 22:54:39

尊敬的楼主，您觉得珠江新城一房一厅 64-68 方带天河名校学位的住宅型公寓现在买合适吗（2009 年建，可以挂靠户口和学位，不能明火）？租金现在 6500-7500 左右。这种房子现在买入可以吗？这些房子现在投资客很少入，刚需不找，所以很多笋盘，基本比最高点单价跌了 5000-8000 元一平方。这种房子会不会日后涨幅远远低于小两房的住宅？

公寓投资需谨慎。

涨不过普通住宅是必然的。

2630 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-02-17 22:41

@carriewinwin 2019-02-16 22:54:39

尊敬的楼主，您觉得珠江新城一房一厅 64-68 方带天河名校学位的住宅型公寓现在买合适吗（2009 年建，可以挂靠户口和学位，不能明火）？租金现在 6500-7500 左右。这种房子现在买入可以吗？这些房子现在投资客很少入，刚需不找，所以很多笋盘，基本比最高点单价跌了 5000-8000 元一平方。这种房子会不会日后涨幅远远低于小两房的住宅？

@不炒不热闹 2019-02-17 10:07:26

公寓投资需谨慎。

涨不过普通住宅是必然的。

@carriewinwin 2019-02-17 20:22:21

这种 70 年产权年限，有学位，可以落户，房屋用途上也是写普通住宅也算公寓吗？我感觉除了名称上带公寓字眼外，它和住宅没有太大差异，除了没有明火外。我以前理解的严格意义上的公寓是不能落户，没有学位，40-50 年产权年限。

关键要看土地性质。

你先问清楚，土地是不是商业用地。

如果是商业用地的话，那就是我们通常说的商住房，或者说公寓。

在交易的时候税费要比普通住宅高很多。

这个交易成本也是影响公寓升值潜力的主要因素。

2632 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-02-18 09:53

@为若请命 2019-02-18 08:23:04

房租若是与房价一样那么好炒

租售比也不至于这么难看了。。。

房租跟房价一样。

都不是炒起来的。

是你们这些离开了自己的家乡。

到别人的城市打拼的人，推高的。

2636 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-02-18 11:17

@12580001 2019-02-17 23:18:51

楼主大神？你觉得重庆跟成都哪里值得外地人在哪里投资？治额喜欢这两个城市，

成都更值得投资啊。

2640 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-02-18 23:12

@南京小芦 2019-02-18 11:42:19

楼主麻烦再帮我参考一下，春节前和女朋友在沈阳看了几套房子。现在暂定买套大单室套，目前房价在 9500 元/平，准备月底付首付。我家在南京，沈阳这个城市是否值得半买半投资？还是再存一两年在南京买？（女朋友是沈阳的）

沈阳自住可以买，投资就算了。

如果是投资，不如买在南京。

2645 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-02-19 09:50

@回不到从前 2018 2019-02-18 18:56:40

楼主大神，请问宁波的房租还有上涨空间吗？

收入有上涨空间，

租金就有上涨空间。

2647 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-02-20 09:55

@ty_薇薇细雨 2019-02-19 16:23:32

楼主说说中山和江门两个地方适合投资吗？两者哪里更好呢？谢谢

如果在这两个城市中选的话，我选中山。

2652 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-02-20 12:26

@U201110 2019-02-20 12:12:18

楼主，最近深圳的房价有在关注吗？ 是什么情况？ 跌了吗？

据深圳规土委最新数据，2019 年 1 月深圳新房总成交金额 136.2 亿元，成交均价为每平方米 54112 元，与上一个月相比每平方米微微上涨了 52 元。

2654 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-02-20 21:28

@12580001 2019-02-20 20:38:31

大神，今天有个当地中介联系我。我的北戴河的房子 99 平米 22 层高层，60 万就签合同，三期开盘 9500，我低挂 3000 多一平出手。您觉得，是卖。还是不卖。我出来的 60 万也是买股票用。，我是 37 买的

是你的自住房还是投资房？

如果是投资房，当然随时都可以卖。

2658 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-02-21 09:55

@阿郁饿 2019-02-21 09:12:40

请教楼主，现在总是有个观点，说高层的建筑接近 20 年贬值很快，因为拆不动，体量大，如果地段比较中心，是应该继续持有，还是在 10 年左右抛掉更好呢

好地段的房产。

当然应该持有。

2660 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-02-21 15:38

炒股的广告又开始猖獗。

都是骗子！

千万不要上当！

2664 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-02-22 21:41

@ty_julie424 2019-02-22 18:04:54

先生如何看待今年潜在的大幅度通货膨胀，还是流向房地产吗

除了房子。

老百姓还有更靠谱的存钱罐吗？

2680 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-02-22 21:43

@ty_127393666 2019-02-21 21:51:50

请问楼主四线小城市，靠近万达广场，拆迁了是要房还是要钱呢？安置房还建在原地。

四线小城市也有万达广场？

说明你们当地的经济发展还不错。

要房吧。

2681 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-02-23 10:56

@资深房建造价工程 2019-02-23 10:28:22

楼主您好，我和女票大学同学，本科毕业在上海工作，

2020 年 6 月 30 社保满五年，有购房资格，老家连云港下属县城，县城均价 5000+，家里有一套住宅 50 万，一套临街商铺位置比较好 83.3 平（年租金 4 万，不知道值多少钱暂且挂 86 万，是否亏？），我和女票都是做工程造价工作，两人年收入 40 万+，目前打算把四线两套房产全部卖掉，置换入一线房产付个首付，准备买 240 万左右，70-80 平，地铁二手房过渡，目前意向地点有松江区佘山、泗泾，闵.....

你的问题，只能回答几个。

一、一线城市买房，任何时候都合适。

二、我对上海并不熟悉，只能建议你买城市中心区域，靠近地铁站，有优质学区的房产。

三、你老家的商铺值多少钱？这个问题恐怕没人能回答你，你最好委托你老家一个可信任的人帮你处理。

2685 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-02-23 15:47

@时间是一把尺子 2019-02-23 14:50:03

不炒楼主，现在深圳，被限购了，想再投资，您有什么好建议吗？

没有房票真没办法。

投资股市吧。

2688 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-02-24 09:39

@樱樱小溪 2019-02-23 23:17:27

不炒，诚心请教，对广州的房价走势怎么看？老城区的小学位房一年了没涨价，还值得持有吗？

广州的房价走势，向来是一次暴涨之后，平静 2、3 年。所以，还是耐心持有的好。

2691 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-02-24 20:06

@leon79823 2019-02-23 17:51:25

发改委大力发展都市圈加速落户门槛怎么解读

不用发改委推动。

人口向城市集中是必然趋势。

2694 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-02-25 21:12

@龙归城村民 2019-02-24 19:21:34

房多现在不说房价涨了？改说房租要涨。想靠收高租金还贷款？你尽可以涨租金试试嘛，看看市场反应如何

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

2F135283809. jpg {EIMAGE}

{SIMAGE} http%3A%2F%2Fimg3. laibafile. cn%2Fp%2F1%
2F135283657. jpg {EIMAGE}

2696 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-02-26 11:31

@棋魂紫风 2019-02-26 11:26:39

而且, 我觉得房租目前并不低, 一线城市我了解不多, 可能是偏低, 我以三线城市为例, 普通三线城市房子 1 万左右 1 平米, 100 平米是 100 万左右, 加上 10 万左右装修, 总共是 110 万, 那么贷款 30% 首付, 70% 贷款, 贷款 30 年, 按照目前 4.9% 利率上浮 15% 计算, 每个月还款 4000 元左右, 如果租房子, 达到同样居住条件的房子, 2000 元/月不过分, 其实他只付出了 30 万+每个月多付 2000 元就做到了拥有自己的房子, 所以房租增加, 变相会增强很多人买房的.....

首先要纠正你一个错误观念。

就是政府可以控制一切。

你的思维模式大概还停留在计划经济时代。

以为一切尽在政府控制之中。

市场经济, 自有它自己的运行规律。

人为的调控, 只能延缓趋势的到来。

绝不可能改变趋势。

2700 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-02-26 11:32

@棋魂紫风 2019-02-26 11:11:12

我这里其实有点不同的看法，一线城市房租会继续上涨应该是无疑的，不但是一线城市，全国的房租都会上涨，只不过幅度问题，但是结合中国的政策和房价，我觉得房租的上涨一定是缓慢的，甚至非常缓慢，而不会和房价一样，房价涨上天，其实对于政府自身利益来讲完全没有关系，甚至内心还有点小窃喜，而房租涨上天，和 zyzf、dfzf 的利益都关系不大，但是会产生巨大的社会影响和维稳问题，虽然可以靠公租房牟利，但是从操作层面上非.....

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F286974346.png {EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F305204303.png {EIMAGE}

自己对照一下。

看看 2018 年各个城市的租金涨幅。

2701 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-02-26 14:45

对照 2017 年年底的数据。

北京上涨 31.48%。

上海上涨 15.15%

深圳上涨 19.82%

广州上涨 17.42%

杭州上涨 34.13%

2702 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-02-26 21:14

@fan9108 2019-02-26 21:11:45

网上说北京 2019 年房租在降啊

你说的是春节前吧。

春节后的房租是不会降的。

因为回家过年的候鸟们都飞回来了。

呵呵。

2706 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-02-27 10:07

发改委喊话“稳投资”：制造业、房地产是主导力量

2019 年 02 月 27 日 03:00 来源：21 世纪经济报道

国家发改委预判，2019 年基建投资有望保持中速增长；而制造业、房地产项目投资有望保持平稳增长，但面临着一定下行压力。

2018 年的储备项目，将为 2019 年投资打下坚实的基础。

2 月 26 日，全国投资项目在线审批监管平台数据显示，

2018 年我国拟建项目(指已经办理审批、核准或备案手续的项目)数量增势较好,同比增长 15.5%。

国家发改委就此发布 2019 年投资形势展望报告(下文简称“展望报告”),初步预计 2019 年我国投资将呈现企稳态势,中高端制造业、现代服务业投资成为主要拉动力,基础设施投资增长情况略有好转。

房地产、制造业重要前瞻指标

发改系统项目在线审批平台数据显示,2018 年我国房地产开发投资、制造业、基础设施拟建项目数量同比分别增长 32.8%、24%、5.3%。

基于上述数据,国家发改委预判,2019 年制造业和房地产将保持较快增长,为“稳投资”的主导力量;基建投资有望保持中速增长,是“稳投资”的重点发力方向。

“因为各地投资项目都要入库,在这个在线平台上完成报批、审核或备案手续,所以这个数据具有重要参考价值。经审核或备案之后,经过相应程序,投资项目会陆续落地开工,形成实物投资”,国家发改委投资所投资政策研究室主任吴亚平对 21 世纪经济报道记者表示。

吴亚平也指出,部分项目审批报备后,可能因为种种原因会放一放,甚至彻底停掉。“这种情形相对较少,企业准备前期手续材料要花费不少时间,绝大多数企业是为了促成项目在奔忙。”

不过，从趋势来看，无论是基建，还是制造业、房地产项目，2018 年其项目增速呈现逐季下行态势。比如 2018 年制造业拟建项目数量一季度增长了 88%，二季度减至 33.2%，三季度为 15.5%，四季度则为-5.6%，全年录得 24%的增速。

展望报告指出，2018 年下半年以来 PMI 处于荣枯线以下、制造业企业利润增长放缓、国内外市场需求不足、工业产成品价格低迷，企业投资信心有所回落，导致制造业拟建项目数量增速出现回落。

国泰君安全球首席经济学家花长春对 21 世纪经济报道记者表示，2017 年经济增速呈现加速现象，给 2018 年季度同比增速带来干扰；2018 年金融去杠杆收紧金融条件，给二季度及以后的项目申请带来较大压力。

按照基建项目 1 年左右的落地周期，2018 年拟建基建项目，基本可视作 2019 年要开工的项目；制造业、房地产项目落地周期分别为 6 个月、3 个月，部分 2018 年拟建项目已经进入施工期。

展望报告指出，5.3%的项目增速，意味着基建投资有望保持中速增长；而制造业、房地产项目 24%、32.8%的增速，意味着这两个领域的投资有望保持平稳增长，但面临着一定下行压力。

吴亚平指出，从入库项目数据来看，基建、制造业、房地产的投资需求都比较大。从 2018 年下半年以来，各地项

目前期准备工作比较扎实，在没有特殊情况下，这些项目都会陆续开工建设，2019 年投资形势不会太差。

花长春表示，2019 年投资增速会略有回落，主要受地产和制造业投资放缓影响。2019 年地产投资不会出现大幅下降，但地产新开工项目会明显减少，二季度以后会有下行压力；因为之前偏紧的金融条件和盈利的回落，2019 年制造业投资会有所回落。

中高端制造业有望引领增长

基建投资增速下行，是 2018 年投资增速下行的主要原因。

部分省份拟建基建项目数量下行明显，像重庆减少了 50.6%，浙江减少了 27.7%，江苏减少了 21.4%。

“去年遭遇信贷环境收紧、清查政府隐性债务等，原本协商好的银行贷款，部分落实不了，项目推进遇到困难。”东部某地级市发改委重点办相关负责人对 21 世纪经济报道记者表示。

该负责人表示，今年加大专项债券发行力度、允许地方债提前发行等，都有利于地方填补在建项目的资金缺口。随着 2019 年积极政策的落地，基建投资会趋稳，但不会大幅回升。为此，他们重点把今年工作重点放在产业项目上。

发改委的展望报告也指出，落实“稳投资”政策，深入挖掘未来投资增长空间，可以集中发力的有效领域包括高端

制造业领域、新型基础设施领域、生产要素领域、社会补短板领域。

从地方实践来看，正在多方努力确保一季度经济平稳开局，投资是重要的发力点。投资项目上，基建补短板是重要领域，在稳基建的基础上，不少地方加大了产业项目的投入力度。

四川印发的 2019 年全省 700 个重点项目名单，包括 274 个重大基础设施项目、324 个产业及创新平台项目、58 个民生工程及社会事业项目、44 个生态建设和环境保护项目。从项目数量来看，产业及创新平台项目最多，显示出四川在创新驱动方面的决心。

山东 2019 年省重点项目名单，包括新一代信息技术等新兴产业培育项目 82 个，高端化工等传统产业改造提升项目 24 个，基础设施项目 14 个。山东加大了对先进制造业和科技创新类项目支持力度。

山东正在开展 2019 年省重点项目早下达、早实施、早见效相关工作。早在去年 9 月份就启动了重点项目优选工作，提前 2 个月下达了项目，争取春季土建施工黄金期；此外，还强化了重点项目跟踪问效。

湖北省发改委印发《全省 2019-2020 年重大推进项目清单》，明确了投资 10 亿元及以上项目 1171 个，总投资约 4.26 万亿元。这些项目可分成四大类，即重大产业转型升级类、

重大基础设施类、重大社会事业类、重大生态文明类。

其中，今年拟开工的 311 个重大项目中，重大产业转型升级类项目 161 个、总投资 4291 亿元，分别占比 51.77%、38.35%，比往年有明显提升。

湖北省发改委主要负责人表示，越是爬坡过坎压力大，越要下好先手棋。从去年四季度起，湖北省发改委就开始抓早 2019 年投资开门红工作，重大项目集中开工提前到了春节前。

“投资发挥着两方面的作用，一方面总量上稳定经济增速，一方面结构上引领经济结构转型，向高端制造业提升。”花长春指出。

（文章来源：21 世纪经济报道）

2707 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-02-27 13:32

@龙归城村民 2019-02-27 10:14:36

看了不吵几个月的帖子，从不炒语录开始，和我的观点基本相同。说说三四线城市江苏淮安的学区房吧，我 2W 一平刚买的，有没有升值空间？

复制粘贴别人的回复，有意思吗？

2709 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-02-28 09:54

@做一个明白人 2017 2019-02-27 23:34:37

楼主北京 推出公租房 说是比市场房租低三四十 。有
中介推 15 万 给办下来。

中介说的话。

不要信。

2713 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-02-28 20:34

@wk 万卡 2019-02-28 19:27:37

主子不要你了？哈哈。弃之如敝履。一只破鞋而已。

快去找个桥洞，让你的伙伴抢先占了。

如果实在没饭吃，我这里有点狗粮。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%
2F135283809.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%
2F135283657.jpg{EIMAGE}

2718 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-03-02 10:06

@做一个明白人 2017 2019-02-27 23:34:37

楼主北京 推出公租房 说是比市场房租低三四十 。有
中介推 15 万 给办下来。

@不炒不热闹 2019-02-28 09:54:28

中介说的话。

不要信。

@zhangjie1021 2019-03-01 19:24:33

楼主你好，请教下，前期向你请教过，然后准备购买深圳的小两房，请问下，月供占家庭总收入的 50%有没有风险，目前有两个小孩在深圳上学。购买深圳考虑到后续上学有学位，请赐教，再次感谢。

只要月供不超过家庭收入的 50%，就是没有风险的。

这个也是银行发放房贷的标准。

2724 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-03-02 10:08

@ty_军 753 2019-03-01 14:47:49

不用怀疑人生，我一个月 1 万二，租房两千，如果涨一倍的话，那我可以换一个工作，9000 的工资一千房租搞定。

你可能是个特例。

如果我是你，我一个月 1 万二的收入，我愿意拿出 6000 块钱租个好一点的房子。

呵呵。

2725 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-03-03 21:04

@啊_西吧 2019-03-03 11:27:24

楼主前辈您好，昨天和一个台湾的同事吃饭聊天，知道了以下几个信息：

1、他妈妈跟他说，太刚毕业的时候的工资跟他妈妈 20 年前的工资一样。

2、他妈妈也只是个普通人，因为赶上了台湾的发展期，早早的去台北了，所以在台北定居了。而现在他的大学同学，如果不是台北的，基本上是没法在台北定下来的，他现在特别的感谢他的父母，能早早的去台北，然后扎下根；

3、台北现在的房价基本上是不上涨了，而且差不多有 20 年.....

台湾的 GDP 每年增长速度是多少呢？

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F306166758.jpg{EIMAGE}

你看这个图。

大多数年份，台湾的 GDP 增长率在 3%以下，有的年份甚至是负数。

当大陆的 GDP 增长率也降到 3%以下之后。

大陆的房价也会稳定下来的。

2730 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-03-04 09:50

@啊_西吧 2019-03-03 11:27:24

楼主前辈您好，昨天和一个台湾的同事吃饭聊天，知道了以下几个信息：

1、他妈妈跟他说，太刚毕业的时候的工资跟他妈妈 20 年前的工资一样。

2、他妈妈也只是个普通人，因为赶上了台湾的发展期，早早的去台北了，所以在台北定居了。而现在他的大学同学，如果不是台北的，基本上是没法在台北定下来的，他现在特别的感谢他的父母，能早早的去台北，然后扎下根；

3、台北现在的房价基本上是不上涨了，而且差不多有 20 年.....

@不炒不热闹 2019-03-03 21:04:15

台湾的 GDP 每年增长速度是多少呢？

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2F1%2F306166758.jpg> {EIMAGE}

你看这个图。

大多数年份，台湾的 GDP 增长率在 3%以下，有的年份甚至是负数。

当大陆的 GDP 增长率也降到 3%以下之后。

大陆的房价也会稳定下来的。

@啊_西吧 2019-03-03 22:01:27

那您的意思就是因为台湾的 GDP 增速太低了，因为经济没有发展，所以通胀也微乎其微，导致房价工资都没有明显的大涨。这个是不是可以理解为，因为经济没有增量了，蛋糕最不到，能享受的房价上涨工资上海的红利就没了。所以当大陆 GDP 增速没有了，我们的工资也会停止增长，房价也会停止增长。。。

增长不是停止，是放缓了，你感觉不到了。

当经济增长速度处于 10%以上的极高速阶段。

你感受到的是日新月异，城市一天一个模样。

当经济增长速度处于 3%以下时，你会感觉到一切都停滞了。

2733 楼

作者: 不炒不热闹 日期:2019-03-05 09:54

@啊_西吧 2019-03-05 00:14:39

楼主前辈，

1、我在您的帖子看到东京的各区房价的一个分布图，其中核心区中央区、千代田区、新宿区、港区这几个区都很

高，而文京区却只有 6 万多；于是我上 google 地图看了一下，发现文京区离千代田区很近，就是紧挨着的，我觉得房价不至于悬殊这么大。

2、于是我问了我在日本留学的同学，他平时不关注房价，但是他知道他所在的文京区确实只有 6 万多没问题；那么确定了文京区房价数据没问题，那么我怀疑是中央区、千代田.....

东京的房价到底有多高。

恐怕你在网上搜索几个数据是不能帮助你判断的。

有条件的话，建议你自己亲自去东京看看。

到时候你就知道了。

2737 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-03-05 11:55

@honey 文 2019-03-05 11:23:42

二逼思维，当房租上涨到占了工资大部分的时候，你觉得几个人还不逃离城市？

复制粘贴别人的回复。

有意思吗？

2739 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-03-05 21:07

@阿郁饿 2019-03-05 12:34:06

如何解读总理今天的会议，楼主大大，利好吧

没什么新鲜观点啊。

2741 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-03-06 09:48

@做一个明白人 2017 2019-03-05 22:58:54

人均 GDP 超 2 万美元并非一个简单的纸面数据，其背后反映的是一个城市的发展质量以及产业的升级和带动能力。

据第一财经 3 月 1 日报道，上海统计局当天发布《2018 年上海市国民经济和社会发展统计公报》，2018 年上海人均 GDP 升至 13.5 万元，按照目前美元对人民币汇率计算，人均 GDP 超 2 万美元，首次达到发达经济体标准。

国际组织认定，人均 GDP2 万美元以上，就是初等发达国家；人均 GDP3 万美元以上，就是中等发达国家。根据这一.....

想想当年空军最爱扯的“中等收入陷阱”

现实又狠狠给了他们一个耳光。

呵呵。

2745 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-03-06 09:50

@田园有红茶 2019-03-06 03:43:02

楼主，希望你能看到我，杭州的房还可以入手吗？

当然可以入手。

杭州未来有可能成为新的一线城市哦。

2746 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-03-06 11:18

@南京小芦 2019-03-06 11:05:51

刚在沈阳入了一套，女朋友家里贴了点钱，我家里在凑凑。楼主觉得南京还能买一套吗？会跌么

南京比沈阳更值得投资。

2749 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-03-06 21:31

@阿郁饿 2019-03-06 19:27:21

2月25日-3月3日20个重点城市租金均价为43.66元/平方米/月，环比上涨0.30%，涨幅达2019年以来最高点，春节后租房小高峰来临。其中涨幅前三全部为一线城市，上海领涨，北京次之，深圳居第三。同时，深圳也是近期全国房租均价最高的城市。

一切都在意料中。

2751 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-03-07 09:48

@lanking705 2019-03-07 02:24:07

别逗了，工资就那么点，房租涨了人家不干了就是。这个城市给了房租剩一千，那个城市剩两千，走就是了，或者找个有员工宿舍的。实在房租贵就买房子。房租怎么涨？

复制粘贴别人的回复。

有意思吗？

2753 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-03-07 20:35

@森林木森森 2019-03-07 17:16:45

以下内容为转载，作者天涯名“西江7号”

也说说按套内面积买房。

我不知道以前的国企改革是怎样的，据说有一部分被改成了个人的私人财产。幸好，已经，据说，好像，真的吗，成了历史。

我家的公摊面积是38.4平方米。公摊的包括有大堂，楼梯间，走廊，电梯间，消防通道，垃圾堆放间，地下室，供电房，保安室，管理处办公室，现在管理处职工的宿舍。整栋楼的业主共同买下的。产权归我们业主所有。虽然是公摊，但.....

取消公摊。

公共面积依然是小区业主共有的。

不会被任何人夺走。

这个担心多余了。

2755 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-03-07 23:18

@森林木森森 2019-03-07 17:16:45

以下内容为转载，作者天涯名“西江7号”

也说说按套内面积买房。

我不知道以前的国企改革是怎样的，据说有一部分被改成了个人的私人财产。幸好，已经，据说，好像，真的吗，成了历史。

我家的公摊面积是 38,4 平方米。公摊的包括有大堂，楼梯间，走廊，电梯间，消防通道，垃圾堆放间，地下室，供电房，保安室，管理处办公室，现在管理处职工的宿舍。整栋楼的业主共同买下的。产权归我们业主所有。虽然是公摊，但.....

@不炒不热闹 2019-03-07 20:35:35

取消公摊。

公共面积依然是小区业主共有的。

不会被任何人夺走。

这个担心多余了。

@西江 7 号 2019-03-07 21:59:14

有人转贴我的---以小人之心猜君子之腹，我就是小人阿。

那我请教一下，那取消的公摊归谁啊？产权是谁的呢？管理费都不收了吗？谁说了算？物业管理公司利润很薄的，没了这么大的一块，不就亏死了吗？图的是什么？

公共面积属于小区业主全体所有，不管房产证上有没有这个面积都不会改变这个事实。

管理费当然要收。

以前 3 块钱一平米的物业费，以后 3.9 一平米就是了。

总的物业费不变。

2760 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-03-08 09:56

@ty_julie424 2019-03-07 22:34:42

刚才的消息一线几个城市降低房产交易税，国家由开始支持楼市了

房地产在任何一个国家。

都是不可动摇的经济基础。

2761 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-03-08 11:13

@森林木森森 2019-03-07 17:16:45

以下内容为转载，作者天涯名“西江7号”

也说说按套内面积买房。

我不知道以前的国企改革是怎样的，据说有一部分被改成了个人的私人财产。幸好，已经，据说，好像，真的吗，成了历史。

我家的公摊面积是38,4平方米。公摊的包括有大堂，楼梯间，走廊，电梯间，消防通道，垃圾堆放间，地下室，供电房，保安室，管理处办公室，现在管理处职工的宿舍。整栋楼的业主共同买下的。产权归我们业主所有。虽然是公摊，但.....

@不炒不热闹 2019-03-07 20:35:35

取消公摊。

公共面积依然是小区业主共有的。

不会被任何人夺走。

这个担心多余了。

@西江7号 2019-03-07 21:59:14

有人转贴我的---以小人之心猜君子之腹，我就是小人阿。

那我请教一下，那取消的公摊归谁啊？产权是谁的呢？管理费都不收了吗？谁说了算？物业管理公司利润很薄的，没了这么大的一块，不就亏死了吗？图的是什么？

@不炒不热闹 2019-03-07 23:18:02

公共面积属于小区业主全体所有，不管房产证上有没有这个面积都不会改变这个事实。

管理费当然要收。

以前3块钱一平米的物业费，以后3.9一平米就是了。

总的物业费不变。

@西江7号 2019-03-08 11:07:36

误导人，会变丑的。

南海一些岛屿产权归属不清，乱的像一窝猪。潜艇导弹军舰，什么都动用。

连每一条马路都有产权归属，任何的商厦楼宇都不敢占用，要不就会被拆倒。因为非法占用别人土地。

你试一下要求在别人家的产权证上加你的名字，看行不行。加了就是你的了。即使是你家的房子，如果改了外人的名字，法律上就是别人的，放1天，100年200年300年

都是别人的。不再是你的。与你再无关系了。

公共用地面.....

你家的房产证上有公摊面积。

你就能把你你家的杂物都堆在走廊上了？

还是不行啊。

公序良俗，即使不是明文法律，你也是要遵守的。

2764 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-03-08 13:54

@森林木森森 2019-03-07 17:16:45

以下内容为转载，作者天涯名“西江7号”

也说说按套内面积买房。

我不知道以前的国企改革是怎样的，据说有一部分被改成了个人的私人财产。幸好，已经，据说，好像，真的吗，成了历史。

我家的公摊面积是38,4平方米。公摊的包括有大堂，楼梯间，走廊，电梯间，消防通道，垃圾堆放间，地下室，供电房，保安室，管理处办公室，现在管理处职工的宿舍。整栋楼的业主共同买下的。产权归我们业主所有。虽然是公摊，但.....

@不炒不热闹 2019-03-07 20:35:35

取消公摊。

公共面积依然是小区业主共有的。

不会被任何人夺走。

这个担心多余了。

@西江 7 号 2019-03-07 21:59:14

有人转贴我的---以小人之心猜君子之腹，我就是小人阿。

那我请教一下，那取消的公摊归谁啊？产权是谁的呢？管理费都不收了吗？谁说了算？物业管理公司利润很薄的，没了这么大的一块，不就亏死了吗？图的是什么？

@不炒不热闹 2019-03-07 23:18:02

公共面积属于小区业主全体所有，不管房产证上有没有这个面积都不会改变这个事实。

管理费当然要收。

以前 3 块钱一平米的物业费，以后 3.9 一平米就是了。

总的物业费不变。

@西江 7 号 2019-03-08 11:07:36

误导人，会变丑的。

南海一些岛屿产权归属不清，乱的像一窝猪。潜艇导弹

军舰，什么都动用。

连每一条马路都有产权归属，任何的商厦楼宇都不敢占用，要不就会被拆倒。因为非法占用别人土地。

你试一下要求在别人家的产权证上加你的名字，看行不行。加了就是你的了。即使是你家的房子，如果改了外人的名字，法律上就是别人的，放 1 天，100 年 200 年 300 年都是别人的。不再是你的。与你再无关系了。

公共用地面.....

@不炒不热闹 2019-03-08 11:13:59

你家的房产证上有公摊面积。

你就能把你你家的杂物都堆在走廊上了？

还是不行啊。

公序良俗，即使不是明文法律，你也是要遵守的。

@西江 7 号 2019-03-08 13:50:37

公摊面积是权属于这栋楼的业主共有，不是个人私有化。明白吗？

就是业主可以在大堂走廊楼梯走来走去，是自由的合法的。如果侵占了走廊，就是侵占了别人的权益。是不合法的。

即使是在你的房产证上有公摊面积。

也没有一个具体的公共面积是归你独家使用的。

公共面积依然是所有业主共享的。

无论房产证上有没有这个面积。

这就是我要表达的意思。

呵呵。

2766 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-03-08 14:18

@zzjj365 2019-03-08 14:17:19

今年房租涨 10%出租出去的，当天收房，当天又租出去的。

你是个有良心的房东。

给你点赞！

2769 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-03-08 21:07

@西江 7 号 2019-03-08 14:27:52

公摊面积很少的，注明门口是你的，其他都不是你的，那完蛋了，别人的门口你没份，经过全部楼梯你都不能合法合理走，坦然的，大堂门口都没份。水泵房也没份，真的完蛋了。

很多国家都是按套内面积计价的。

也没听说这些国家因为公共面积起纠纷的。

你可能多虑了。

2776 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-03-08 22:39

@坏坏的小猾头 2019-03-08 22:22:04

房产税会加剧社会矛盾，加剧贫富差距，政府不怕社会动荡么？实在不解，还是政府想把我们赶到政府的出租房里？

你这个担心就多余了。

给穷人买房的希望才会加剧社会的矛盾。

有希望，就会有失望。

没有希望，也就无所谓失望了。

2778 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-03-09 19:46

@西江 7 号 2019-03-09 02:03:51

我还没睡，就是为了告诉你

外国的住宅公摊面积是归于房展商的，因为发展商只卖套内面积，不卖公摊面积。

外国的公共面积产权是政府的。政府没有卖给发展商，也没收过业主的钱和税。

业主买的是只有光秃秃的套内面积，但从一开始买卖就

3 方明确知道，不存在忽悠与盗窃。

中国的住宅公摊面积产权是业主的，虽然有人想忽悠走。

中国的住宅公共面积是全部业主的。虽然有人流口水。

政府想，有样学样，什.....

你这个有点阴谋论的味道了。

不相信政府，

你大可以卖掉房子。

甚至移民，都是你的自由。

2780 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-03-09 19:48

@西江 7 号 2019-03-09 02:03:51

我还没睡，就是为了告诉你

外国的住宅公摊面积是归于房展商的，因为发展商只卖套内面积，不卖公摊面积。

外国的公共面积产权是政府的。政府没有卖给发展商，也没收过业主的钱和税。

业主买的是只有光秃秃的套内面积，但从一开始买卖就

3 方明确知道，不存在忽悠与盗窃。

中国的住宅公摊面积产权是业主的，虽然有人想忽悠走。

中国的住宅公共面积是全部业主的。虽然有人流口水。

政府想，有样学样，什.....

以建筑面积计价。

也是有很多人反对的。

他们都觉得自己花了 100 平的钱，没有得到 100 平米的房子，吃了大亏。

所以，任何政策都不可能让所有人都满意。

多数人满意就可以了。

2781 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-03-10 10:34

@漫天梧桐花 2019-03-09 22:44:08

房产税来了，房价降一波，房租提一波，然后大部分人都买得起房了，好事

有人因为房租提了，租都租不起的，只有住公租房了

不过我也赞同房租特别是一线房租会涨，因为通货膨胀，但房价不会再怎么涨了，十年后房租确实可能翻番了，但你也发现租售比合理了

房产税来了，房价涨一波，房租涨一波。

然后大部分人都买不起房了，好事。

2784 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-03-10 10:35

@ty_136037924 2019-03-10 01:14:12

你好?? 老师 我想问你一个问题 对浙江温州了解吗?
现在这边都在发展滨海新区 房价在 1 万出头 是郊区工业区
可买否

温州在二线城市中。

人口流入算不错的，说明当地经济发展不错。

可以投资。

2785 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-03-11 10:15

@ty_136037924 2019-03-11 00:35:04

但是位置比较偏 也就是工业区建住宅区 位置在沿海
地区 也就是滨海新区 不在城中心 城中心均价 3 万? 老师
这样的条件真的可以跟吗

能买城市中心尽量买城市中心。

新区能不能发展起来，谁都不知道。

2790 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-03-11 10:48

@jinbaozai 2019-03-11 08:17:29

楼主，第一次问问题，求翻牌，坐标厦门，我在岛内工
作，厦门最近出台了很多保障房的政策，保障房在岛外，我
还没结婚，岛内的首付有点吃力，请问这些保障房值得买

吗？

保障性住房。

能不买就不买。

2791 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-03-12 14:57

房产税。

其实没有你想的那么神秘。

说穿了，就是一个国家版的物业管理费。

你把国家想象成一个物业管理公司。

这个公司从你业主身上收一笔钱。

给你小区周围建公路，建学校，增加保安。

使你的小区越来越安全，越来越方便。

这就是房产税的用途。

跟普通的物业管理费唯一区别是。

我们的物业管理费按平米收费。

而这个国家版的物业管理费。

由国家给你的房产评估一个价格。

然后按照一个百分比乘以这个价格收税。

换言之，你的房产所在的地段越好。

你要交的“物业管理费”就越高。

-----不炒语录

2793 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-03-13 10:19

@roamer200 2019-03-12 17:02:11

这个据说是所谓绿中介的数据。房租在收入水平增长缓慢的情况下不会上涨太快吧。。。

开这个帖子的时候。

北京的租金是 71.24/平米。

你自己看看是涨了，还是跌了。

2795 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-03-14 09:51

@比舍诺的星空 2019-03-14 06:53:40

房租没怎么涨，倒是房产税要让房东怀疑人生。

全世界有哪个国家的房产税让房东怀疑人生了？

如果有的话。

那这个国家的房租一定很贵！

呵呵。

2799 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-03-14 10:00

@比舍诺的星空 2019-03-14 06:53:40

房租没怎么涨，倒是房产税要让房东怀疑人生。

作为一名房客。

不要以为你跟房东站在对立的阵营。

在房产税这个问题上。

其实你跟房东是同一个阵营。

就好像一个买猪肉的人。

不要以为给卖猪肉的狠狠加税，你就能吃到便宜的猪肉了。

加给卖猪肉的任何税收。

肯定都是买猪肉的买单。

2800 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-03-14 21:17

@做一个明白人 2017 2019-03-14 20:54:01

楼主 分析分析 西安的情况吧

西安的未来如何。

要看抢人大战能不能成功。

有源源不断的人口流入。

城市才有未来。

2803 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-03-15 09:44

@fan9108 2019-03-15 08:49:23

以后房产税出台，房产的价值就主要体现在租售比上

香港有房产税。

香港的售租比一直在 600 倍以上。

可见房产税并不是改善售租比的利器。

2808 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-03-15 09:47

@fan9108 2019-03-15 08:46:46

关于房租，公开的资料，上海的房价 6 万，房租平均 85 元/平方，内地某三线城市房价 8500，房租 23 元/平方，这个租售比，你说让人们把三线城市房子卖了，到一线买，不合算了啊，一线城市在房价不变的情况下，房租涨一倍，然后三线城市房租不动，租售比才能赶上三线。

租售比是衡量房地产投资价值的一个有意义的指标。

但不是绝对的标准。

跟股市的市盈率一样。

这个指标受多种因素影响。

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

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

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

从房东的角度出发，当然希望租售比越低越好。

最好是低于 200，那房东出租牟利的收益就很可观了。

但是这个只能是幻想。

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

综合因素，决定了当前甚至未来很长一段时间。

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

-----不炒语录

2809 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-03-15 21:31

@造化弄人 923 2019-03-15 10:37:56

且往后看会怎样～

咱们一起见证。

2813 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-03-17 14:30

一线城市房价复苏 专家称因信贷和调控政策宽松

03-1708:31

从春节后就愈演愈烈的楼市“小阳春”真的来了。

3月15日，国家统计局发布了2019年2月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。根据这一数据，4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅比上月回落0.1个百分点；二手住宅销售价格环比上涨0.1%，而1月份价格环比下降0.1%。也就是说，一线城市无论是一手还是二手住宅的价格均呈现环比上涨。相比之下，二三线城市的住宅价格的涨幅都维持稳定或有所回落。

中原地产首席分析师张大伟对《华夏时报》记者指出，整体市场价格分化，一线城市出现反弹，二线城市调整持续。部分城市二手房市场出现“小阳春”，包括北京、深圳、厦门、南京等之前二手房价格明显下调的许多城市都有价格出现波动的苗头，预计3月份很可能会表现得更明显。

一线楼市复苏

春节过后的这一轮小阳春行情，主要体现在一线城市的房价回到上涨通道。

分城市来看，北京一手房价格环比下降0.2%，二手房上涨0.2%；上海一手房价格上涨0.3%，二手房下跌0.1%；广州一手房价格上涨1.1%，二手房下降0.2%；深圳一手房价格持平，二手房上涨0.5%。

成交量也在回暖。根据地产营销人发布的统计数据，今

年 1-2 月北京市商品房成交 7060 套，上涨 66%；成交均价 47689 元/平方米，上涨 30%。上海易居房地产研究院数据显示，今年 1-2 月上海二手住宅共成交 2.6 万套，同比增长约 38%；新建商品住宅成交面积为 100 万平方米，同比增长 42.0%；土地出让金 292.8 亿元，同比增长 33.8%。

出现小阳春的原因，张大伟归结为信贷和调控政策的宽松。2019 年 1 月，人民币贷款增加 3.23 万亿元，同比多增 3284 亿元。其中，中长期贷款增加 6969 亿元。1 月 15 日和 25 日的降准带来的信贷对房地产影响开始逐渐出现，房企融资难有所缓解。

一些具有风向标意义的城市也传来了“调控放松”的传闻。2019 年初，北京发布土拍公告，挂牌出让位于朝阳区孙河的两块住宅用地，均不设定住宅销售限价。深圳多家银行也传出首套房贷利率接连下降的消息，大部分都降至个位数，放款速度也有所加快。一些热点二线城市也有相应调整，杭州一地王项目绿城建发沁园拿到了比去年首次开盘高 4500 元/平方米的销售均价，突破了最初的限价；南京春节后也出现突破限价的“日光盘”，对此当地住建部门回应，新房源价格高是因为不同住宅类型存在一定市场比价关系，如同区域、同品质情况下，多层住宅价格一般高于高层住宅价格；同区域、同类型情况下，装修住宅价格一般高于毛坯住宅价格。

“小阳春”能持续多久？

张大伟认为，小阳春能持续多久，核心还是看信贷政策的宽松程度，最典型的指标是认房又认贷的标准是否会变化，这个政策不变市场波动不会大，这个政策一旦变化，市场将出现明显反弹。

他指出，过去一年很多城市房价的确明显下调，低迷的成交量下积蓄了不少需求。最近全国开始出现项目宣布涨价，人为刺激市场。随着金九银十逐渐褪色，春节期间市场成交冰封，3月份必然会积蓄大量的购房客户。这种情况下，炒作更有可能会影响市场。

不过，在全国范围来看，小阳春并非市场主流。从二手房价格来看，31个二线城市二手住宅销售价格环比下降0.2%，降幅比上月扩大0.1个百分点。35个三线城市二手住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅与上月相同。从房价上涨和下跌的城市数量看，房价上涨的城市数量为57个，相比1月份的58个有明显减少。

易居研究院智库中心总监严跃进指出，1-2月份的数据都说明，在销售目标压力以及传统营销淡季的情况下，部分城市依然有一定的降价促销动作。价格下跌城市数量增加，多少说明了一点，即市场依然处于调整状态。

（来源：华夏时报）

作者：不炒不热闹 日期：2019-03-18 13:39

2018 任志强谈房价：要征房地产税 必须先做到这 15 点

2018-08-28 17:39 来源：好房子网网络整理

国务院日前印发的《全国深化“放管服”改革转变政府职能电视电话会议重点任务分工方案》提出，2019 年 6 月底前所有直辖市、副省级城市和省会城市全面实施“互联网+不动产登记”。

很多人认为，这是为征收房地产税做准备，建立不动产统一登记制度就是要摸清个人手里的房地产情况，时机成熟后，全面开征。

比如，吉林省财政科学研究所所长张依群就表示，可以说，不动产统一登记制度和全国信息数据联网制度的建立，意味着房地产税离我们越来越近。

不过，北京市华远地产股份有限公司原董事长任志强昨天又发文称，要征房产税，必须做到以下 15 条。

以下是原文：

我希望能尽快出台中国的房地产税法，并希望通过房地产税法推动改革，打破现行的各种双轨制。

我不希望看到中国只出台针对城市的房地产税法。那会进一步加深中国由双轨制形成的各种矛盾，切断中国城市化进程的桥梁，造成更加严重的城乡差别和两极分化。

1982 年宪法将中国的土地变成了城乡两种所有制，中国

现行的大量与房地产相关的法律，都建立在两种不同的土地性质和不同的使用范围之上。如“城市房地产管理法”并不包括中国农村的建设；如“国有土地出让制度”也不包括农村的集体土地；如农村土地的经营、承包和宅基地政策法律，则与城市户籍人口无关。

同是中国人，却因土地与户籍生活在两种法律和相关制度之中，不能拥有同一种地位、尊严和权利。这是中国社会分化、城乡贫富差距、低城市化率的重要原因之一。中国因双轨制形成了各种社会矛盾，必须用打破双轨制的改革才能形成命运共同体。

要建立中国的房地产税，就必须进行一系列法律、税制的改革。否则，不但无法解决立法中的各种冲突与矛盾，反而会增加新的社会矛盾和冲突。

一、房地产税被定义为财产税，那么就必须在立法上解决公民的土地财产权利问题。房与地都是属于个人的财产，才能从法律上收取属于个人财产的财产税。因此希望能借这次房地产税的立法，让中国公民拥有土地的财产权利。

二、房地产税被认为是地方税收，这个“地方”是以省、市、县哪一级为单位？这个地方的级别之中，是否既有属于国家的城市土地，又有属于集体的农村土地？城市的房屋属于财产，农村的房屋也同样属于财产，那么就必须统一财产的权利，就必须让土地的性质处于同一法律条件之下实行统

一的税制，否则岂不是将矛盾转移到基层了。

三、房地产税被当作收入调节税，现在无论是城市还是农村，都存在收入的两极分化和贫富差距，不可能立法只调节城市的收入差距，而不调节农村的收入差距吧。只有统一的税制才能合理解决社会中存在的贫富差距和收入差距，否则就会造成更严重的城乡分化。

四、房地产税应有明确的用途。全球的房地产税大多由地方政府和议会先确定税收用途，由议会根据用途确定税率。但中国目前除部分税收确定了专项用途之外，大多未有明确支出规定。但对财产征收的税收应明确其与保护财产和使财产增值相关的用途，并扣除或减免现行已征收的与财产税相关的税收。

五、中国在 1951 年就有房地产税，在大部分房产归公之后才取消了房地产税，并分割出了工商税、城市维护事业税、教育附加、土地使用、耕地占用等各种税，并在房地产市场化改革之后，在房屋生产与销售的环节中增加了各种各样的税费，也包括土地出让金等。那么在开征房地产税时应相应地取消各种与房地产税相关的税费，否则就不是调节收入分配的房地产税，而是重复性征收的税收了。

六、设立房地产税时如明确了土地的财产权利归房屋产权人所有，那么是否应取消土地出让金的制度，而只有土地购置的费用？如不取消土地出让制度，产权仍归国家所有，

那么是否应在评估房产财产价值时，扣除土地的出让部分，这些非财产权利的财产税应由财产权利人支付？我不认为这种双轨并存的方式能够解决现存的各种矛盾。

七、现有的房屋产权有着各种不同的性质，并按不同性质、不同规定享有不同的权利。如有大量的自建房，无法进行公开的市场交易；如有大量的拆迁房，其中有自有产权，有租用产权不同；如有大量的经适房，没有土地使用年限，也未交纳各种税费，但楼上、楼下的同样房屋补交了部分费用后，变成了有使用年限的商品房；如限价房并不能在有限的时间内自由交易；如公有产权房，只能按规定进行交易；如房改房，有的是全部产权，并是由单位购买商品房后再福利分配的，有的是非商品房（即未交纳土地出让金，甚至没有使用年限）房改的，有的是92%-96%的非全部产权，有的房改房面积中并非包括全部分摊的公共面积，有的则分摊了各种公共面积，有的能自由交易，有的则不能进行交易，只能由原分配单位回购；如公有的租赁住房或私有的只能租赁的住房，有的是交纳了住宅的土地出让金却被改为公建的，有的是交纳了公建的土地出让金却被改为住宅的，还有许多原有住房并未交纳任何土地费用，有的是解放前就留下来的祖宅。

也许许多人会以为中国的住房私有化率高是来自住房商品化，其实是来自五十多年的住房福利分配。商品房在住

房总量中不过 30%左右的比例，约 9000 万套至 10000 万套左右。要将所有住房按商品房市场价评估收税，就必须先将所有住房性质先统一、权利先统一，否则如何统一收税？

八、由于住房分配和自建房导致的住房私有化率高，并不能用是否拥有住房和是否拥有两套或以上住房来证明住房拥有者的收入水平。如拆迁房可能拥有多套住房，但不证明其收入水平高，房改房、自建房更是如此。因此只根据住房情况征税来调节收入水平，不但不能解决贫富差距问题，也无法解决公平问题。

九、中国居民取得住房的成本差异巨大，并不能证明收入情况。尤其是公共资源配置的不均衡，又导致住房因公共资源而产生的价格差异巨大，且这些住房价格同样不能证明住房者的收入差别。如学区的破旧平房也能卖个高价，如按住房市场评估价格征税，并不能证明这种收入调节的公平与合理性。并且这些公共资源的配置权在政府手中，一旦道路、桥梁、商场、医院、学校改建、改迁之后，这种公共资源引发的住房价格差会因此而变化，又何来公平？

十、中国的住房福利分配并非完全按收入计算。住房福利分配时有的按职务计算，有的按家庭人口计算，有的按工龄计算，有的按职工数计算，双职工可能各享分配权利，因此住房的数量与面积同样与收入水平无关。尤其是当获得分配住房权利的人已去世，住房继承给下一代时，就更与分配

时的收入与继承时的收入无关了。试图用住房套数和面积进行调节时，实际并不完全反映收入情况。

十一、有人提议用减免一定套数住房或减免一定面积的方式来调节公平问题，这种说法是完全不了解中国五十年分配历史和现实的空想。住房福利分配时就有分配一套面积不足而不得不用分两套住房补足的情况。90/70 政策出台时，也有许多人不得不在一套房无法解决住房面积时，购买两套的情况。开发商也有因 90/70 政策而故意用一门两套的方式经营的。这些问题本身都来自于政策的原因，而非自愿的原因，如今则都会变为无辜的征税条件。

按套减免必然导致留大去小，产生更大的不公平。如按面积扣除，则更是可笑。全国城市的房均面积之低也许是很多人根本就没想到的。如按人均或户均扣除一定面积之后，可征收的住房则少之又少了。或许那些独生子女家庭、独居老人就都成了被征税人。而且无论按何种方式减免，都会像限购政策逼许多人假离婚一样，会衍生出各种各样的避税方式，很难实现真正的公平。

十二、房地产税能改变地方政府对现有土地财政的依赖吗？答案是非常明确的——不能！现有城市住房曾被某些经济学家认为有高达 450 万亿元市值。且不论这个计算有多荒谬，就是按 450 万亿元的 1% 计算也只有 4.5 万亿元，低于全国 2017 年的土地出让金收入水平。现有城市住房约 220 亿

—240 亿平方米，按 2018 年 6 月公布的全国平均住房房价 8687 元/平方米计算，约为 191.1 万亿—208 万亿元，不扣除自建房、拆迁房、25%的非成套住房的价格，按 1%计算也只有 2 万亿元左右，远低于现有的土地出让收入。如按合理住房价格计算最高为 150 万亿元，再扣除按套或面积计算减免的部分，也就只能收到 4000 亿元左右的房地产税。加上农村可收的房地产税，也不过 1 万亿元。远不能补足土地出让金的缺口，更不用说偿还地方债了。

但是，若不再征收土地出让金，则一定会降低房价。

如要继续实行土地出让，同时征房产税，那么是否应对未交纳土地出让金的房产先征收，已交纳了土地出让金的住房在期满后征收呢？这样再实行一定减免则可能实际可征收的税就更少了。

十三、如在现有住房情况下实行普税制，那么房地产税的重担则主要由中产或以下的收入阶层承担，并成为生活的重大压力，包括农村的那些更低收入的阶层。如扣除，减免的方式无论是按套或按面积扣除，则会变成对拥有住房套数多或面积多的人的专项税，就会有各种不合理的避税现象出现。

如按现行非法律许可的上海、重庆的试点方式征收，那么不如将这种税直接定义为富人税。这不过是在个人所得税之外，再对富人增加的一种收入税，而并非财产税。土地出

让金是商品房购房者支付的一种额外税，再对大面积商品房和高价商品房征税，只能是一种特殊的富人税，而非公平的财产税。

房地产税本应是针对所有有房者征收的财产税，应由房产财产所有人支付。但由于中国居民取得房产的方式并非都来自于商品化，因此这种背景之下的税无论如何征收都有立法中的严重缺陷。

十四、房地产税能降低住房价格吗？从上海、重庆已进行的征收房地产税的试点情况看——不能。从世界各国已开征房地产税的情况看——也不能。因为房地产税从来就不是为控制房价而产生的，也并不能起到限制房价的作用。相反，全球凡是房地产税税率高的地区，房价反而更高，因为税收让该地区的财产保值，环境更好了。

在中国让房价高挺的不仅是各种税收和城市公共资源的吸引力，最主要的是招拍挂的土地出让制度。只有土地成本的大幅下降，才能让房价下行。

十五、如果在现行土地制度不变的情况下征收房地产税，必然会打断中国城市化进程的步伐，导致城市房租的高涨，给经济发展带来更大困难。

我希望能尽快看到中国的房地产税立法，以打破现行的双轨制。

作者:不炒不热闹 日期:2019-03-20 13:55

@风采依旧 ztccsj 2019-03-20 13:48:15

不会的，肯定有个天花板

物价会有天花板吗？

2818 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-03-21 10:15

制定税收规则的人。

是不会害怕收税的。

因为他们有 1 万种方法使自己免受伤害。

2819 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-03-21 13:03

@ccs5000user 2019-03-21 12:33:58

楼主你自己开心就好

大家好才是真的好！

呵呵。

2821 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-03-21 15:06

@做一个明白人 2017 2019-03-21 14:46:58

楼主认为郑州的房子可以买不。是买郑州的房子 还是买西安的房子。楼主看好哪个城市的发展。

郑州在二线城市中算发展不错的。

你就选郑州吧。

2824 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-03-22 13:01

如果你始终以炒家的心态来看待房产的话,我建议你还不如去炒炒股票。

不动产不动产,多数情况下,还是不动的好。

2825 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-03-22 21:23

短期看金融,中期看土地,长期看人口。

土地供应和人口流入才是影响房价的关键因素。

2826 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-03-23 20:06

@ty_腹肌撕裂者 2019-03-23 10:01:10

的确房租涨的会让低端人口回流

一线城市重点发展高端制造业,金融服务业。

低端人口本来就不是一线城市需要的人才。

2829 楼

作者:不炒不热闹 日期:2019-03-24 15:28

给大家普及一个常识。

建筑学术语，设计使用年限 design working life 设计规定的结构或结构构件不需进行大修即可按其预定目的使用的时期。

建筑结构的“设计使用年限”，明确了设计使用年限是设计规定的一个时期，在这一规定时期内，只需进行正常的维护而不需进行大修就能按预期目的使用，完成预定的功能，即房屋建筑在正常设计、正常施工、正常使用和维护下所应达到的使用年限，如达不到这个年限则意味着在设计、施工、使用与维护的某一环节上出现了非正常情况，应查找原因。所谓“正常维护”包括必要的检测、防护及维修。设计使用年限是房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程“合理使用年限”的具体化。

当结构的使用年限超过设计使用年限后，并不是就不能使用了，而是结构失效概率可能较设计预期值增大。

中国的普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年。

不代表这些建筑物过了 50 年，就不能使用了，就成了危房了。

这是一个错误的观念。

2830 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-03-26 10:04

@tony 人到中年 2019-03-26 10:00:50

作为老百姓，房子无疑是最好的投资品。多年来，很少

听说谁买房子买亏了。

当然，投资房产要有一颗平常心，不要期望短期暴富，更不要因为投资房产押上自己的所有。

今天买房子，主要是不要让自己手里的货币缩水，把投资房产作为自己的财富保卫战即可！

任何投资不可贪婪，适可而止！

房产是对冲通胀的最佳工具。

是普通家庭资产配置的定海神针。

2833 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-03-26 10:18

@tony 人到中年 2019-03-26 10:13:24

其实，评价一个地方好不好，房子是否值钱的标准并不复杂，那就是人们是否愿意到那个地方努力工作学习和生活，北京上海深圳显然是具备这样条件的城市。

在这些城市，只要自己有能力，不需要各种所谓的关系就能找到一份薪水不错的工作，过自己想过的生活，这样的地方当然值钱。

一线城市就像一个黑洞。

对人才对资金都有致命的吸引力。

源源不断涌入的人才与资金又在不断强化这个黑洞。

所以，强者恒强是必然的结局。

2835 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-03-26 10:46

@tony 人到中年 2019-03-26 10:26:15

2006 年时候，我手里有点余钱，这个钱本想给孩子出国留学用。后来，考虑到孩子上大学还有几年，就考虑买个房子，等孩子需要的时候再卖掉。当时的想法很简单，就是至少房子保值。

我当时约了一个好同学一起去看房的，看完后我觉得房还不错，就下了小定。我那个同学手里也有点钱，却劝我最好别买，他认为房子肯定要跌。当时的我已经不太愿意和他争辩，还是下定决心，背上贷款买了那套房。

十多年后的几天，那套房的市.....

很多人的第一次房产投资。

并不是深思熟虑的结果。

往往是误打误撞。

所以，要守住这意外之财，并不是容易的事。

贪念一起，中途下车，就会错过中国这趟特快列车了。

2838 楼

作者: 不炒不热闹 日期: 2019-03-26 10:48

@tony 人到中年 2019-03-26 10:20:10

任志强，这是一个非常有争议的人物。无论你是否喜欢他，有一点是肯定的，当年听他话的人，如今都过上了衣食无忧的日子。

在北京奥运会申办成功次日，他大胆预言，北京北四环的房价在奥运会期间能涨到二万。当时的网络上一片哗然，被网民指责为开发商的走狗，人民公敌。不幸的是，在北京奥运会会未开之际，这些地方的房价直接奔四万而去，如今已经破十万。时海冰们倒是被称为学术良心，只是他的拥护者不得不绝望地被北上.....

任志强的话之所以值得一听。

最最重要的一点是。

他有大量详实的第一手数据支持他的观点。

这点是其他人都不具备的。

2839 楼

作者：不炒不热闹 日期：2019-03-26 10:51

任志强最有价值的。

不是他的观点，是他的数据。

如果你掌握了同样详实的数据。

你也可以推导出跟他一样的结论。

