

童大焕知识星球 8 月至 10 月文件主题材料

等待福利的人们啊 走着走着就走丢了

童大焕—2019 年 8 月 6 日

1

2019 年 8 月 5 日，北京朝阳东坝首开畅颐园，大片外墙墙体脱落，25 层高的楼有十几层的墙皮全掉了，砸了十几辆车！去年刚入住的限价房小区，幸好没伤着人.....

有人翻出小区入住时的消息：“‘摇号摇了十五年，现在我们终于住上新房了！’正在首开物业旗下望京物业所管首开畅颐园小区办理入住的业主不禁感慨。截止 6 月 6 日，有 988 户业主顺利入住畅颐园小区。”

看到这份感慨，我愈发感慨：便宜没好货。好货便宜时大家看不懂！求人不如求己！十五年前，用比今天买限价房低得多的价钱买商品房（十五年来工资可没大涨），已经享受十五年了，而且房价也涨十倍了！

2

我想起 2013 年底还是 2014 年初，北京通州万达广场开盘。有人通过微博私信，问我能不能买。他说他们家十多年前就一直在看房、一直想买两居室了。

我说可以买。对方真买了。

可是半夜三更，那人又私信我，说他妈妈听人说房价还会跌，要他无论如何一定要把房子退掉。

我没好气地回复他道：其实从你第一次私信我，我就知道你们家其实在十多年前就买得起城市中心的两居室，但是因为不懂，又不敢承担任何风险，结果越来越买不起，越来越承担不起任何风险，才导致今天买到了五环外。

对方没再有回音，也不知房子退没退。我是希望用激将法，让他们不要退了的好。但佛度有缘人，很多事情，非我所能也。

3

2004 年底，我的一位助理预交了 2 万元，排队等经济适用房。我劝他说，还是自己去买商品房吧。对方没有听，说经适用房一定会排得到的。

2004 年底 2005 年初，北京东四五环中间、青年路的国美第一城开盘，开盘价 4800 元一平米，均价 5000 元一平米。

2009 年，我这位助理终于排到了经济适用房，比周边房价便宜一半，4800 元一平米。但是，地段已经是通州的半壁店了。后来还曝出了质量问题。

此时，国美第一城二手房均价是 17000 元。

我悄悄给这位前助理算了笔账，同样 100 平米，如果当初买国美第一城商品房，到他拿到经适房时，房价已经涨了 120 万，还多住了 5 年，尤其是，地段的差别，不是一般的差别，是永久的差别。未来涨幅也是永久的差别。

而他的经适房价格，虽然比周边商品房便宜了一半，但是，它的价格，是永远无法追平周边商品房的。也就是说，“便宜一半”只是错觉。

4

过去 20 年的中国城市化和房地产历史，是悄无声息又惊心动魄的财富涨跌史，也是一部赤裸裸血淋淋活生生的中国人的心灵史。那些等着保障性住房、限价房，等着房价“回到合理价位”的人们，走着走着就走丢了，悄无声息地落在了时代的后面，被一点一点地自然淘汰。

然后，其中的一些人，和一些目光短浅的小知识分子，又以社会不公为名，要求更多的均衡、更多的福利。

穷人的穷，当然有很多时候是源于权利不平等，这方面，社会一定要改变它。但很多时候，在平等的权利和机会面前，穷人的穷，是源于思想观念的穷，等待福利、等待别人安排其命运的人，往往既得不到自由也得不到福利。但是，他们不会检讨自己的过失，而会迁怒、归咎于社会的“不公”。他们和学理不清的小知识分子、政客的“公平”诉求，有可能会反过来打击先富者和财富创造者，不仅会导致自己和后代穷，也可能导致整个社会一起受穷。

我想起张五常。他在《贫富分化与土地政策》一文中指出：“每个人天生下来的智商不同，健康不同，际遇不同，运情不同——收入或财富也跟着不同，某种程度的贫富分化无可避免。理论与历史的经验说，采用任何政策去推行财富或收入平均化，对经济运作的活力或多或少有不良影响，因为这些政策会削弱对社会产出有重要贡献的成员的积极行为。贫富分化过甚社会不容易接受，而这分化最难接受的是源自土地或楼房的价格变动带来的那种。源自土地或楼房分配的贫富分化带来的印象，是既非天赋之能，也非勤劳所得。买下了房子，其价无端端地上升了几倍，不是不劳而获吗？其实往往要靠先用功，赚点钱，也要讲眼力，虽然幸运的因素存在。很少人会记得，上世纪八十年代的香港与九十年代的中国，投资于房地产输身家的人无数。奇怪，社会不可怜这些人。”

在文章的后面，张先生更是提出“政府提供廉租房不要考虑。香港昔日推出廉租房是因为难民涌至，不给他们提供栖身之所对治安不利。这些廉租房后来搞到一团糟，给穷人定了‘穷’位，虫蛇混杂，黑社会、贩毒等行为集中起来。”

我去香港调研，发现香港照样有卖掉商品房去住保障房的。制度漏洞哪里都有，

人性在哪里都一样。也总有人，看得见眼前蝇头小利，心安理得地消耗着社会创造的财富，同时也不知不觉，“放弃”了需要更高智慧的未来房价上涨。

5

剧烈变化的时代，每个人都藏着无限的可能性。但只有见识，决定着人生和财富的高度。正如培根在《习惯论》中所说，思想决定行为，行为决定习惯，习惯决定性格，性格决定命运。

人在世界上，其实是没有敌人的，最后的对手、最后的敌人，永远是——自己！
【完】

学区房的四张面孔 童大焕—2019年8月8日

1

今天有人问我：“童老师，你好！我来自深圳，曾是你的学员，对你的很多观点表示认同！最近几年看来，你关于学位房的方法可能有些偏颇，最近几年深圳的房子基本没什么涨，除了带好学位的房子。学位房的观点是否需要修正一下，以后怎么看？”

我说：“这个观点不需要修正。学位房的学位二字，本质是政府配额。是社会压力下的产物，自然也会在社会压力下消解或被稀释，只不过我们不知道它什么时候会变。正是因为不知道它什么时候会改变，属于不可控的东西，这才要远离。原来是择优录取，形成了名校，名校周边居民自然也沾了光，有钱人也通过赞助等方式择校；后来老百姓不干了，说凭什么有钱人可以择校，于是划片招生，进而形成学区房；学区房之后，老百姓又不干了，于是打破划片，改为多校划片。”

这是一个短短十几年的学区房（学位房）演进历程。

2

就在两天前，智谷趋势转发了黄狮虎的文章《学区房要变天了，多校划片时代到来，老破小可能一文不值？》（2019年8月6日），文章说：

从2019年开始，大城市“高烧不退”的学区房，背后将隐藏着巨大的风险。

在深圳龙岗，部分小学被取消“对口直升”的权利，家长们不得不打起“学区房保卫战”；在广州天河，部分公办中学无法容纳对口直升的小学生，将改为电脑派位。在北京市海淀区，第一批“多校划片”的学生，今年9月即将入学。在福州，从2020年起，全市最好的公立初中延安中学将和较为普通的学校杨桥中学“绑在一起”。你买了10万/平的学区房，最后也可能去上了普通学校。两个学区的房价逐渐产生了趋同效应。

在北京的朝阳区、西城区，为了应对学位不足前者开始通过多校划片的方式，在学区或相邻学区派位入学。不少“学区房”价格出现下调。界面新闻记者了解到，

北京海淀区清河附近的房屋交易已经开始受到影响，一间在 2017 年开价 1500 万的二手房，在 2019 年初成交价格跌至 1043 万（大焕注：当然这里也有整体市场的影响，2017 年 3 月 17 日进一步限购限贷以后，全北京市房价都比最高位时有所下调，当然一些学位房的影响尤其大）。

教育部已经连续 6 年发出通知，推动“多校划片”。也就是说，“学区房”不再对应确定的好学校，也可能被分到“差学校”。

学区房要变天了。从今天开始，投资老破小的人，一定要慎之又慎。

3

学区房三方不讨好：

学校讨厌：原来好学校可以择优录取，或者拿一部分学生家长的赞助。现在根据学位房划片招生，这一切跟学校没关系了。

买得起学位房的家长欢天喜地，觉得自己一举两得：又让孩子进了好学校，没有输在起跑线，又从房价上涨中大赚了一票。更多的买不起的怨声载道，抱怨政府。

政府压力倍增：学位房让相关划片学校的生源暴增（即使规定必须持有相关房屋若干年），学校满足不了社会需求；同时又背上社会不公的包袱。政府的做法很聪明，“掺沙子”，同样的小区，不再确定性地只面对一所学校，而是好学校掺差学校，多校划片，随机抽签。

4

未来的学位房，会有四张不同面孔：

第一张面孔，像北京海淀、西城，历史积淀比较厚，城市变迁过程中也没有太落后于后来者，整体教育教学质量一直名列北京市前茅，所以再怎么“掺沙子”，整体教育质量还是普遍高于其他区县一截，所以整体房价也还会高出一些。但海淀、西城区域内部，原来因学区房因素而造成的房价落差会缩小。

第二张面孔，城市变迁快，历史上的教育教学质量落差没有那么大的，随着政府政策的改变，学位房的附加值会迅速被剥离，房价回到应有的市场轨道上。而好学校，也会在高素质人口集聚区域，不断重新涌现。即所谓的“父母给我们买套房，我们把它考成学区房。”

第三张面孔，一些中小城市，地方政府为了土地财政，会刻意制造一手房的学位房，卖房搭配学位，而且只有一手房有。有时候甚至故意把一所名校建很多分校，其实分校只是一个命名，从师资到生源，跟原有名校基本没有关系。这类一手房，通常都是不好卖的盘。

第四张面孔，像河北衡水中学、湖北黄冈中学之类的超级名校，就是择优录取或者赞助入学，进来后接受应试教育的魔鬼训练。学校周边都没有学位房。学位房

是个伪命题。

5

懂得了上面的逻辑，也基本懂得了学位房是怎么回事，真正的名校教育是怎么回事。

事实上，大学大扩招，从精英教育进入大众教育以后，对普通百姓、对今天热衷于学位房的中产和白领阶层并不利。最有钱最有权的那些人，可以通过孩子出国、赞助国外名校等方式领先一步。甚至如十年砍柴在文章中写到过的，哪怕是学渣，读个三流大学，有背景的也会在日后工作、晋升中秒杀一流大学毕业的平民子弟。

所以，与其挖空心思整什么学区房，不如家长自己努力，给孩子创造一个更高的平台。

【完】

城市内部的分化变迁远超想像

土地永不稀缺。即使土地最“稀缺”的深圳，也不是“房价永远涨”。

童大焕—2019年8月9日

1

土地稀缺、别墅供地稀缺之类，一直是炒房人和开发商拿来忽悠市场的借口。事实上，土地稀缺只是农业时代特有的现象，那时候人完全依赖于土地的产出，靠天靠地吃饭。

土地只有在农业时代稀缺，现在连香港、迪拜，土地都一点不稀缺。真正稀缺的，是人口集聚。人口和高楼密集，恰恰是分工和就业机会无限增多的前提。城市之外，广袤大地，土地和房屋都越来越不值钱。这，才是未来世界的唯一真相。我的家乡农村，现在大搞空心房拆除，比以前旧村复垦补偿要高一些：土木结构150元一平米、砖木结构180元一平米，砖混更贵一些。比建房成本便宜多了吧？

2

深圳是中国最有活力的城市之一，也是土地最为“稀缺”的城市。但从2015年底到现在（2019年8月）三年半多时间里，除了深圳湾和宝中房价涨幅比较大，其它地方房价基本不涨。此外还有学区房在涨。但是学区房有太多的不确定性，生杀予夺权在政府手里，个人无法控制。学区房有很多房子本身价值之外的溢价，一旦多校划片和电脑派位，这部分溢价出来的附加值就随时随地有可能一夜归零。

当然，有些人还是偏爱学区房投资，也有赚的，赌博还有赚的呢！但是没有赌一辈子能留下财富的。我个人比较保守，不建议。

3

北京的土地比深圳更富足，但2017年3月17日史上最严厉的限购限贷以来，北

京内部的市场也和深圳一样，冰火两重天，出现巨大的两极分化：

总体而言，北京房价自 2017 年 3 月最高点到现在，下跌大概平均在 15%到 25%。个别跌幅甚至高达 30%。通州副中心可以说是集天下宠爱于一身，二手房成交价也下跌了 15%左右甚至更多。北京奥林匹克公园附近的小区上元君庭这几年的跌幅，下跌幅度大概在 25%到 30%之间。

但这几年北京也有没有下跌的板块。海淀区的安宁庄就算一个。这里的当代城市家园，2017.3.7 一套 114 平最高点成交价显示是 7.8 万出头单价，2019.7.24 一套 110.7 平则 8 万出头成交。

南城的宋家庄一带版块，则因为长期发展落后、区域更新、首都新机场即将建成等一系列因素，在“三十年河东三十年河西”的城市变迁中，二手房成交价屡创新高。

4

可见，城市内部，市场板块也在不断轮动。但这种轮动，不会遍地开花，而是一段时期，集中在某个高价值区域；过一段时期，又集中在另一个高价值区域。过一段时期，高价值的价格相对落后地区又会追上来。基本上就是这样此起彼伏。

但是大部分版块，则除了和整体上涨的大势一起涨之外，版块轮动上涨的机会基本轮不到。

这样几轮下来，最有价值的几个区域，涨幅就会超过全市平均涨幅。这种城市内部的分化与涨跌，呈现出波浪起伏式的涟漪效应，不会有一直领涨的项目和区域，但会有最终涨幅高于大市很多的区域。

但由于限购限贷等一系列因素，楼市是一个非完全市场，个人很难去紧追节奏。而且版块很多，如何轮动，即使是只有少量高价值版块（当然都属于高端就业集中区），未来几年是轮到 A 还是 B，事前判断，也并不是那么清晰。但若是同一地段内的小区楼盘轮动，则长期关注就比较好把握。

只要资产配置正确，配置在了城市最有价值的高端就业密集区域，或其它稀缺地段，而且产品的市场定位准确，就不要轻易去变动，而是以不变应万变，长期持有。只要它是在最有价值的区域之一，即使今天价格落后了，过一段时期，上一波轮涨的就要歇下来，等着价格被低估的区域重新追一波上来。

5

很多开发商、区域政府和大小 V 们，采取营销手法，也就是联合炒作的手法哄抬楼盘，跟风炒作，容易短期内形成涨势。但如果追涨而入，又不是在城市最有价值的区域，跟风进入的购房者，很容易长期被晾在风中，站岗放哨。

【完】

给自己定一个当下够得着的目标
童大焕—2019 年 8 月 10 日

1

有人问：北上广深等首套房认定标准很严苛，名下有房有一套按揭，或者名下无房但有过按揭记录，都算二套，二套房首付需要 5 至 8 成（北京普宅 6 成非普 8 成，其余城市普宅 5 成非普 7 成）。这样一来，对于首次置业来说，首战几乎也是决战了。如何选择适合的城市下手首套房？谢谢！

第二次按揭买房，首付比率大幅度提高问题（包括历史上曾有过的首次贷款 2 成首付，二次 4 成首付），的确确实让很多很多人，瞻前顾后畏首畏尾犹豫犹豫举棋不定，甚至因此而止步不前，一个个、一次次丧失入市机会，导致目标越来越远。

我说：“要是正确的区域，买得起哪里买哪里。一开始就给自己一个遥不可及的目标，只会离目标越来越远！”

2

很多人在这个问题上迷失前进的方向、丧失及时入市的机会，是因为没有通过合理的逻辑思维把问题想清楚，账没算清楚。

首先，通常情况下，我们的收入增长速度赶不上房价上涨速度，因此，为了保住首套首贷低首付比例的资格，有了有价值区域但不是目标区域的购买能力还迟迟不敢入市，即使首付比率今后不会提高，也会使我们离目标越来越远。

其次，在购买力（首付和月供能力）、购买资格（限购）和贷款比率（限贷，及首付比率）三个最主要的约束条件之间，最大的约束条件是什么？

买房最大的约束条件，肯定不是来自外部的限购和限贷，而是来自内部、来自我们自身的购买能力！

那些真正的有钱人，他想在哪里买房就能在哪里买房，想在哪个国家买房就能在哪个国家买房，想在哪个城市买房就能在哪个城市买房，限购、限贷对他们都不起作用。为什么？购买力才是最终决定因素。

至于限购，大不了或者代持，或者用公司名义购买，等等，破解办法总是有的。

至于限贷，大不了全款；或者全款后抵押贷款，金融产品一直在创新，有的时候有的城市甚至可以贷到评估价的 7 成，20 年，相当于 3 成首付。

3

所以，一个人的全部精力，应该集中火力用于如何提高自己的购买力上面，而不是过多地考虑限购、限贷。

在能力、视野范围内，有比较确定性的高投资价值区域，够得上了就应该及时入市，借城市化潮流的力量，借银行杠杆的力量，一步一个台阶，提高自己的首付

能力。

打个比方：现有 30 万首付，只能买 100 万房产，有北上广深购房资格，但是 100 万以内，北上广深很难有安全房源；但在其它城市优质地段，可以买得上有较大升值空间的资产。那么，用这 30 万，先在别的城市买了 100 万资产，按揭 70 万；5 年后假设涨 1 倍，变成 200 万总资产，首付就变成了 130 多万。

此时，假定二次按揭，上广深还是 5 成首付，130 多万，那么就可以买 260 万左右总价的房产。这样一算，我们的购买力是大幅度提高了。

而当年上广深 100 万的总资产，因为处在不安全地带，此时可能还不到 200 万，或有价无市，甚至有可能跌了。

更何况，限购、限贷这样的政策，是会阶段性不断调整的。

4

据悉，法国一家报纸进行了一次有奖智力竞赛，其中有一道题是：假如法国最大的博物馆卢孚宫失火了，只允许抢救一副画，你会抢哪幅？结果获奖的最佳答案是：我抢离出口最近的那幅画！

如果非得要抢最贵的那一幅，结果会怎样？可能画没抢救到，自己也葬身火海了！

对自己和自己的事，一定要基于现实。目标高远并不是坏事，但不能高不可攀。清醒地认清自己的活动范围和能力状态，设定合理的当下可实现目标，比什么都重要。

选择目标的方法很简单，选择最有可能实现的那个就可以了。人生的境界和财富，就是这样一点一点进阶的。

5

限购限贷给了很多人一个非常大的副作用——以为大城市的购房资格和首贷资格有多么宝贵，导致一些人为了保留这两个资格，错失及时入市的机会。这就像很多原本买得起商品房的人，一直排队买保障房，结果，保障房可能也没排到，商品房也越来越买不起。

【完】

一定要具备“生活在别处”的视野
童大焕—2019 年 8 月 11 日

1

知识星球已开通 6 天，发现这是个很好的互动空间。很多一手信息，在这里生龙活虎地不断涌现。我将用引导人们自己思考的方式，通过丝丝入扣的心理建设、方法建设、理论建设，让这个小小空间，成为普及正确城市化知识和正确买房投资理念的黄埔军校，带领星友们，跟上当今世界，最波澜壮阔的城市化潮流。

服务业主导的城市化，是人类从未有过的历史经验，一个迷人的、充满魅力和财

富机会的新世界。

2

今天几个问答，特别提出来和大家分享。

问题一：我广州户口，广州的房票已用完，现有闲钱投资，请问，除了离婚这个办法，怎样才能弄到指标在广州买房？推荐哪个区域、哪种面积段较好？

答：房票除了你说的，以及代持，可能办法不多。为什么不可以换城市呢？面积则要兼顾首付月供及限套数情况下的资产最大化等问题。地段方面，理解了就业中心就理解了城市中心。

问题二：坐标成都，户口在天府新区，但在其他 11 区已经有房，目前限购中。想请教，预计成都天府新区（省政府迁入，天府机场建设等）未来的人口是否会如规划一样形成高度聚集？天府新区房价均价目前 1.6w+，是否值得投资？四川省经济第二的绵阳和第三的德阳房产是否有投资意义？非常感谢！！

答：令人吃惊！把视野放到四川之外吧！11 区的估计有不少都要优化置换。

后记：之所以我说令人吃惊，有两个原因：一是因为他在一个地方投资了那么多，采用的是类似股票指数基金的投资方式，省会内各区“城市股票（房子）”都投，博的是普涨和通胀，完全没有思考城市化规律，以及，城市内部的人口及家庭结构、产业结构变迁；二是鸡蛋完全放在一个内陆省份的省会篮子里，丝毫没有考虑省外更有价值的地方。

上面两个例子，都局限于本地省会投资，幸好这两个省会在国内未来的城市竞争中，都还是不错的城市。但不论从分散风险、追求更高回报、规避限购、孩子未来可能会到更高等级城市等角度，都应该及时跳出自己的生活圈子，拥有全国视野，具备将来孩子可能生活在别处，现在也应该投资到别处的视野。

问题三：童老师，您好。在东京投资公寓或一户建用于出租是否合理？收益率在 5% 左右。国内有一门市，市值 300 多万，是否可以出售用于东京房产投资？日本贷款利率在 2.5% 左右。坐标沈阳。谢谢！

答：“房产投资收益含涨价和租金两部分。城市化基本完成的国家和地区只是进一步集聚的问题，回报率很难高于国内优秀城市。至于沈阳，长期看是可以把资产尽可能多地移出的城市。”

对方再回复：“考虑外汇管制和人民币贬值等因素才有此想法，国内拓展难度和机会也不多，国外相对规范。所以才有此想法！”

我的观点是：人民币贬值，外汇管制，长期看国内优质房产更看涨。而如果人民币对日元也贬值，则现在出去买日元资产，即使能出得去，也直接相当于日元资产更贵了——定价不变，但是换同样的日元，需要更多的人民币。

【完】

战略失败永远无法通过战术来弥补—为什么要懂城市化？

童大焕—2019 年 8 月 12 日

1

服务业主导的高密度大城市化，是当今世界最大的人类历史事件。城市化知识大部分人都缺乏，却又与每个人息息相关，你知或者不知，主动或者被动，都将被无一例外地卷入这场人口和财富大流动的时代大潮中。先知先觉者，积极主动提前布局，到未来人口特别是高素质人口大规模流入的地方提前卡住生态位；后知后觉或无知无觉者，或气喘吁吁追赶，或被时代与财富浪潮无情抛下。

2

问：“童老师，知道城市好和理解城市化这中间的差距在哪里？”

答：“城市之间、城市内部都在剧烈分化。理解城市化，才能知道真正的人口和财富流向。在‘好城市’投资失败的举不胜举。”

问：“理解城市化才能真正知道城市好，为什么好，好在哪里，才能坚定的指导将来的生活。明白了。”

答：“这个理解非常棒。”

很多人买房投资也非常勤奋，到处踩盘，各种比较，试图去寻找城市中心在哪里，价格洼地在哪里。但是，然并卵。因为不懂城市化，再好的细节把握、再好的具体战术，都无法弥补战略的失败。比如：造价师认为，房屋的造价就那么一点，房子怎么值那么多钱？于是对高房价退避三舍，一再错失机会。比如，城市规划师得到“内部消息”，帝/都要赶/人二百万，房价肯定降，于是在一年暴涨一倍之前，卖了自己唯一一套房子等待抄底。

这一切，都是因为不懂城市化。城市化原理，才是房产投资最根本的战略问题。战略错误，是根本性的、方向性的错误，再好的细节和战术把控，都无法挽救战略的失败。

3

阿里巴巴的大投资者、软银集团孙正义在演讲中说：“做投资必须宏观看问题。赚钱不难，真的不难，只要你有宏观概念。我告诉大家，我投资的公司，每年的净利润是 44%，而且还在不断成长。我更看重宏观，我只是个简单的人物，有一个简单的想法，这就是我简单的想法：投资宏观。做事情简单化，去了解那个追根究底的原理。不要太复杂，太复杂反而赚不到钱。你要投资未来，投资趋势。”

什么是宏观？

宏观问题就是战略问题，就是趋势问题，就是未来会怎样发展的问题。

宏观问题，战略问题，不是可有可无的问题，而是性命攸关的问题。不懂宏观，就容易在战术中迷失，因小失大；懂得宏观，哪怕不懂战术，也不会有太大的错失；懂得宏观，再懂战术，则是锦上添花。

4

房地产投资的宏观战略问题是什么？就是城市化，就是城市化是如何发展的，未来会怎样发展，发展变化的原因是什么。

城市的宏观原理很简单，就是经济规律：节约成本，提高效率。一切都围绕着这个来进行，宏观上永远不会有例外。

而节约成本和提高效率要有条件，就是两次工业革命：第一次把人从农业中解放出来，进入工业主导的城市化；第二次，互联网、机器换人、人工智能，把人从工业中解放出来，进入服务业主导的城市化。

那么我们就考虑，未来，几个大的技术进步会如何影响城市化，如何影响就业和人口聚散？

这几个大的技术进步是：互联网，物联网，脑联网，人工智能，自动驾驶，轨道交通，等等。

还有一个大趋势，就是农业和工业的财富占比越来越低，未来是属于互联网和人工智能，属于非物质生产，属于服务贸易领域的。这些最重要的服务贸易领域、非物质生产，会集中到哪里，哪里就是人们的就业和生活中心，哪里就是最重要的城市中心。

这就是大道至简。

【完】

怎样正确理解三十公里半径极限

童大焕—2019年8月13日

1

今天知识星球上有两个读者问到跟我研究的三十公里城市半径极限有关的问题，一个在深圳，一个在上海。

其一：“距离某某CBD约36公里，将来开通地铁快线，可以将两地交通时间压缩到40分钟。像这种地方，刚好位于您所说的商务中心半径30公里，有快速地铁的加持，能否成深圳东部的就业中心呢？”

答：“能否成为就业中心要看产业导入和集聚程度，以及其交通等条件。否则，半径30公里范围内外的地方可多了。有的也不一定非得是就业中心，房价足够低成为睡城也可以。同时，30公里左右极限半径是相对于超大城市而言。”

其二，单位要搬上海某西部，也在大都市 30 公里范围内。于是去年以孩子名义在某地铁旁 350 米范围买了一个房子，现在感觉好荒凉。问我对该区域的看法。

我的回答比较简单：“成就一个区域非常漫长，衰落一个区域非常迅疾。我一向主张资产要和工作生活所在地分离。”

追问：“您的意思是某某会有一个漫长的成长期？”

答：“成长很慢，谁也不知道它能否长成。”

2

怎样正确理解三十公里半径极限？

三十公里半径极限的正确意思是：即使是日本东京都这样几千万人口的超级大都市，区域规划要想成功，必须在三十公里左右半径极限之内，超出之外，成功的概率非常之低。三十公里左右的半径极限，是成功的必要条件，不是充分条件，不是三十公里左右半径极限就一定能成功，而是超出半径之外的成功概率极低。

这才是正确的理解。日本东京都历史上也是搞人口疏散，在三十公里半径左右搞了多摩、港北、千叶等诸多新城，交通、医疗、教育等配套一应俱全，但三五十年过去，并不太成功。而且随着城市“服务业再集聚时代”的到来，很多郊区和新城人口也在继续回流市中心。

3

有人说这里很像当年的深圳，那里很像当年的浦东。这个“很像”是不靠谱的，曹妃甸、滨海新区和鄂尔多斯，建设和规划时期都“很像”深圳、浦东，甚至更令人激动，但是，龙生九子九子各不同呢；城市发展到不同时期未来路径也不同呢；各个区域的地理位置更不同呢！

在城市边界基本已经定型、只在少数区域“三十年河东三十年河西”的时代，我一再提醒，信规律不信规划，信市场不信市长，新规划一定要等企业 and 人口入住六成左右再加入投资行列不迟。宁可少赚点，也要赚稳一点。

2013 年 9 月，那期间我正在给腾讯写专栏，上海自贸区消息出来，我第一时间建议大家：自贸区有房的，最大一波涨幅来了，快出货；没房没地的，等等，让别人的子弹先飞。（2013 年 9 月 30 日，腾讯网“发现楼市另一面”专栏《上海自贸区的房产 现在该买还是该卖？》），6 年过去，上海自贸区发展得怎样了？

2014 年 3 月 19 日，传闻保定要做什么副中心，我用中午半小时写就腾讯大家专栏文章，认为“如果保定成为北京政治副中心最后尘埃落定并且付诸实施，最有可能的结果就是成为一个国家部委所属科研机构 and 大学集中地，类似于一个新的大学城。就像动物园服装批发市场强制搬迁河北一样，这未必是河北繁荣的开始，更可能是市场衰落的先声。同样，国家部委所属科研机构 and 大学搬迁保定，也未

必是保定繁荣的前兆，而有可能是这些科研机构 and 大学衰落的先声。”

4

君子不立危墙之下，投资尽量避开不确定性。

投资的第一要义，是安全；其次才是涨幅。追求长期稳定地高于平均速度的上涨，而不是短期暴涨长期横盘甚至一定时期以后有价无市。【完】

150 年历史证明 房产投资风险最低回报最高

童大焕—2019 年 8 月 15 日

1

在所有投资品种中，一般理论认为，高收益往往同时意味着高风险。但是，一份史上最详实的调查研究则证明，在过去长达 150 年时间里，房地产是最安全同时收益最高的保值增值资产。

Òscar Jordà, Katharina Knoll, Dmitry Kuvshinov, Moritz Schularick 和 Alan Taylor 五位学者于 2019 年合作发表在 Quarterly Journal of Economics 上的论文 “The Rate of Return on Everything, 1870 – 2015” 基于全球 16 个发达经济体横跨 150 年的经济数据，首次测算了包括房地产在内的主要资产的长期回报率。

作者使用澳大利亚等 16 个国家的股票、房地产、长期国债和短期国库券四种主要资产从 1870 年至 2015 年的资产回报相关数据，不论在覆盖国家的数量上还是历史年代的跨度上均超过了以往同领域的研究。特别是加入现有文献从未使用过的个体房地产数据，提升了全球资本回报率历史数据库的完备程度。

从回报率和风险性两个维度来看，房地产是全球长期投资中的最佳资产：和短期国库券相比，房地产风险仅升高了 1.7 倍而回报是其 6.9 倍；和股票相比，尽管房地产与股票的回报同为 7% 左右，但是风险性却为后者的一半。截取两次世界大战的数据后，得到的结论也一致。这与现代金融理论中风险与收益匹配的基本原则相矛盾：房地产是一种低风险高回报的长期资产。为此作者进一步与现有文献结果对比，并对多种可能原因进行充分探讨。例如，稳定且高昂的房租收益是房地产投资获得高回报的保证。

最后，作者将财富回报率与 GDP 增长率进行比较。除两次世界大战的 20 年外，真实财富回报率在剩下的 130 年始终远超过真实 GDP 增长率：长期财富回报率大约在 6% 的水平，是 GDP 长期增长率的两倍。GDP 增长率与财富回报率的差距在 16 个任一国家中或是任一时期的结果也是一致的，除战争时期外。因此，作者认为自 1970 年代以后财富回报率的持续升高，可能对应的是劳动收入回报的持续下降。（《【量化历史研究】谁是百年投资最佳资产？来自全球 16 个富国 150 年资产回报率的证据》（刘莹 量化历史研究 2019 年 8 月 14 日）

资产性收入增值远大于劳动收入，成为财富的主流。这个研究结果，跟法国学者皮克蒂前几年很轰动的《21 世纪的资本论》研究结果高度一致。说明人不理财、财不理你，不会理财，读到博士也可能受穷。

而在几乎所有的投资品种中，房地产风险最低，收益最高，流动性也非常好。是三者兼具的最佳投资品种。

2

大焕认为，未来是“服务业再集聚时代”，跟着城市化潮流投资房地产，未来的回报只会更高。因为与以往工农业时代财富相对分散不同，服务业导致的城市再集聚，会加快人口、财富向少数城市集中。

【但有一点一定要特别特别注意】未来的房产投资，沿着城市化的方向投资正确才能获得比历史上更高的收益。如果逆着城市化的方向，收益是会递减甚至造成净损失的！因为工农业时代是城乡“普涨”，但服务业时代，人口长期流出的地方，房价是会跌跌不休的！

3

一些人会说，文献采用的是发达国家的数据，发达国家政治经济稳定，产权保护有力。同样的结论，适合发展中国家吗？

我的答案非常肯定：适用。

首先，文献数据包含了两次世界大战，战争不改其规律。其次，即使像中国这样的发展中国家，现代金融制度已经完全渗透到社会生活的每一个角落，房地产是最安全稳定的抵押资产，房地产的整体价值和稳定，已经与金融安全与稳定、财政安全与稳定紧密相连，须臾不可分。

4

但现实中经常会有杂音干扰我们，让我们怀疑是否敢把资产只放在房地产这一个篮子里。

在我看来，只要持有的是优质城市优质房产，就不必理会因市场和政策因素导致的短期涨跌。而是坚持长期持有，并且在条件许可的情况下，通过增加杠杆、置换到更优质城市、更优质地段等方式方法，不断做强做大资产。

5

网络上很多危言耸听的文章，其实都是骗小白的标题党。比如这两天，在我的一个购房群里，有人转上来这样一篇文章：《干货|为什么我说深圳房产已无投资价值》（原创：Drake888 黑鹅帮 888，2019 年 4 月 22 日），文章说：

在深圳湾，片区单价已经高达 15-20 万。离宇宙最贵的香港中环片区 30-40 万港币相比（折合 24-32 万人民币），潜在涨幅已经相当相当有限。

假设 15 万单价买入深圳湾 100 平米 3 房，五年后深圳湾房价超过香港中环，成为全球第一，达到 24 万一平米。那么实际你的利润率是多少呢？毛估估：

购房成本

500 万首付，1000 万贷款

买入税费 150 万

中介费 1% 15 万

5 年利息：6 万/月 \times 12 月 \times 5 年=360 万

租金收入

2 万(三房普遍租金) \times 12 月 \times 5 年=120 万

租金相关成本

出租中介费用 1 万 \times 5 年 =5 万

空关成本(假设一年空关一个月) 2 万 \times 5 年 = 10 万

装修改造(假设 2 次) 20 万(初期投入) +10 万(后期翻新)=30 万

一共投入 1070 万

出租收回 120 万

净投入 950 万 (1070-120)

5 年后市场价达到香港中环水平，24 万一平米。你真正能够出手的价格，要比市场均价低 10%(也就是所谓的笋盘)才有可能(放宽条件，假设一放盘就卖了)。而实际上，即使折损 10%出手，接盘的买家依然需要付出 24 万一平米的高昂代价(10%税费)。

投资回报：2200 万-900 万(贷款残值毛估)=1300 万

简单拿投资回报除一下净投入也可以算出：

你的整体回报率是 36%，年复合回报率是 6.3%

不出租的话，你的整体回报下降为 $1300/1025=27\%$ ，年复合回报 4.8%

看明白了吗，买入深圳湾最核心地段的资产，守 5 年，房价理想超越香港中环，加足杠杆，你的年复合回报率是 4.8% - 6.3% 。

6

我另起一部分，大家有没有看到上面文章的问题？

其实这个问题开门见山得很，只是很多人容易被别人设置的议程绕晕。

非常明显的问题包括：

一是他拿房价最高深圳湾来比较，其实比深圳湾便宜一倍甚至更多的房子遍地都

是；二是即使深圳湾，比 15 万低的房子也遍地都是；三是深圳涨，香港也在涨，并不是香港停下来等深圳；四是税费被高估，1500 万的房子很少仅税收就达到 10% 的，所有税费中介费等加起来在 7% 以内比较常见；第五方面，也是非常非常致命的方面是：凭什么作者假定 15 万涨到 22 万是对的？万一涨到 30 万甚至更多呢？拿一个未经论证的假设当真理，何其可笑！六是除了买对房子，我们还有什么更好的投资保值渠道？如果没有比房产投资更好的保值增值渠道，即使收益率比作者预估的还低，我们也只能选房产啊！

我还要花几句话，重点说一下国人通病，写文章的时候，甚至很多堂而皇之高大上的论文，都是把未经论证的假设当成真理。这篇耸人听闻的文章，就把未经论证的假设，当成了真理性结论，并且围绕这个结论做文章！

知道了这一点，有助于我们一眼识别和排除垃圾信息。人生有限，信息太多。不能及时排除垃圾信息，会严重影响我们的正确选择。

陈志武在《美国教育的精髓 在于思辨与表达》一文中写道：“在我女儿她们四年级的时候，老师就会花一年时间讲科学方法是什么，具体到科学的思辨、证明或证伪过程。如果按照我女儿她们在小学四年级就学到的科学方法标准去判断，国内经济学以及其他社会科学类学报上发表的许多论文，都没法及格，因为许多论文只停留在假设的层面上，然后就把没有经过数据实证的假设当成真理性结论。”

网络时代，信息垃圾太多，学会排除垃圾信息，至关重要。

【完】

理解六座城 理解财富与文明 童大焕—2019 年 8 月 16 日

1

2014 年麦肯锡评出全球 6 个枢纽城市，纽约、伦敦、中国香港、东京、新加坡、迪拜。

根据 2015 年《全球金融中心指数》（GFCI）报告，香港紧跟伦敦、纽约位列第三，依然是亚洲第一金融中心，新加坡紧随其后，亚太金融双雄间差距逐渐缩小，上海则跌出二十。

2018 年 3 月第 23 期“全球金融中心指数”全球前 20 大金融中心排名依次为伦敦、纽约、香港、新加坡、东京、上海、多伦多、旧金山、悉尼、波士顿、北京、墨尔本、蒙特利尔、芝加哥、温哥华、苏黎世、洛杉矶、深圳、迪拜、法兰克福。

1991 年的迪拜，还是一片沙漠，20 年后就成为一个具有世界影响力的大都市。原因何在？

新加坡的发展也非常晚近，1965 年才正式独立，此前两年曾脱英投靠马来西亚。

2

上述六座城市，都有两大共同点：都是国际金融中心，都是国际枢纽城市，城市密集紧凑，效率极高。至于国际旅游城市，则是前几方面的副产品。

而奠定国际金融中心和国际枢纽城市地位的，都是软环境。

3

新加坡、迪拜，这两个原本都是不毛之地，弹丸之地，能够迅速成长为在全球城市中举足轻重的国际枢纽型大都市，跟领导人的危机意识和一系列改革息息相关。

以迪拜为例。迪拜领导人最早意识到有危机，石油用完怎么办？后代怎么办？在全球的地位怎么办？然后就提出把落后资源转化成非石油竞争力，将来不靠石油竞争。于是派出最得力的人到新加坡学习，学新加坡的土地制度、城市建设，关键是把商业制度改了，税收很低，进关、出关非常便利。

目前，靠石油发家的迪拜，仅 5% 的收入来自石油，95% 来自非石油产业，拥有大量来自金融、娱乐、旅游等领域收入。全世界很多货物往沙漠这个地方运或中转，游客也越来越多，旅游人次超越了巴黎，成为泰国曼谷和英国伦敦之后，世界第三大旅游目的地。非本国的居民在迪拜占 90%。

4

香港科技大学教授丁学良在 2018 年 8 月接受腾讯思享会采访时认为，完整的普通法体系、宽松的信息流通环境和良好的生活条件是金融中心形成的三大基本条件，而对眼下的中国大陆来说，香港的国际金融中心地位无可替代，在可见的未来，内地没有产生国际金融中心的基本条件。

丁学良尤其强调，关键的一点就是香港有一个比较好的法律体系——“这个法律体系必须是从英国的普通法延续下来的，英国的普通法使得全世界所有市场经济，基本上都在一个法律背景下运作。”“必须有相对宽松的信息流通环境。金融是瞬息万变的，对于某一特定目标或任务而言最重要的信息，早收到几秒钟和晚收到几秒钟有重大的区别。”

而成为物流、交通的枢纽型城市，法治和低税同时起到奠基性的作用。英国人在香港实行的税收制度很透明，而伦敦、纽约的税收制度还比不上香港的税率低。

前面已经说了，迪拜的税收也非常之低。

5

大家有没有看出问题的关键核心之所在？

成就一座国际金融中心的必要条件是：良好的法治。这是最基础的定海神针。在良好的法治体系下，相关城市成为全世界富人生命安全和财产安全的避风港。

马斯洛理论把人的需求分成生理需求（Physiological needs）、安全需求（Safety needs）、爱和归属感（Love and belonging）、尊重（Esteem）和自我实现（Self-actualization）五类，依次由较低层次到较高层次排列。

很多人认为有了钱就可以自然上升到更高阶的需求，其实是个误会。富人的生命和财产安全需求，比穷人更迫切。正如俗话说：光脚的不怕穿鞋的。因为富人的机会成本更高，所以对安全的需求也更迫切。

良好的法治条件，吸引全世界的富人扎堆。自由迅捷的信息条件和低税收，第一时间无障碍连通世界，低成本创新创业。这便是世界金融中心的资金基础和市场基础。

有了这三大基础，相关城市就会源源不断地吸引全世界的富裕资金、全世界的优秀人才就源源不断地注入这个城市。这就是核心城市、核心节点的竞争战略和支撑点。

富人和优秀人才的聚集地，自然而然也会创造出优越的文化和教育、卫生等生活条件。多年来，香港的金融、法律、国际航运、商贸、信息网络、教育、高端知识服务以及生物医药等服务贸易领域，一直保持着亚洲顶级的地位。

香港的国际金融中心地位，成就了香港，也服务着中国大陆。中国香港和中国大陆的关系，是唇齿相依、你中有我我中有你、一荣俱荣一损俱损的关系。

6

世界六大金融中心和枢纽型城市，当然还有共同点就是楼高，楼密，楼贵。

很多人一直拿香港高房价说事，认为高房价盘剥了年轻人，让年轻人感到绝望。一些人一再呼吁要抑制豪强、接济青年。这是一种因果颠倒本末倒置的有毒视角。

世界六大金融中心和枢纽型城市，这里的房地产、金融等富豪，都是赚全世界的钱，然后把这里当成避风港，当成财富仓库。然后，吸引全世界最优秀的专业人才，再为全世界提供金融、法律、教育、医疗等高端服务。

城市的高楼大厦并不值钱，值钱的是全世界的富人把它当成了财富仓库，以及，在这里奋斗的各种优秀的专业人才，把这里变成了全世界财富的发动机。由此而给城市提供了各种各样的就业机会，包括高端生产性服务业和中低收入的生活类服务业的就业机会。

7

英国是工业革命的源头、引领世界的全球法治传统创立者，伦敦作为其首都，工业化时代和服务贸易时代都没有落后，成为当之无愧的世界领导者；美国得英治

真传，纽约紧随其后，并且发扬光大法治与自由传统；东京则是二战后追随普通法的后起之秀；香港则承袭英治传统成为和中国大陆这个世界超级人口大国与世界沟通的“超级联络人”。

中国大陆和印度作为超级人口大国，没有与其经济和人口地位相匹配的世界金融中心。

新加坡和迪拜则更像是异数，人口不多，地域窄小，历史短暂，人文、地理、环境和历史积淀都无足轻重，直接采取拿来主义，高屋建瓴，把法治、自由和低税作为立国立城之基，势如破竹，所向披靡。

现代社会，财富创造跟土地、人文、地理、历史，甚至人口，都关系不大。

是法治和自由吸引了全世界的财富和工商文明源源不断地往这些城市输血，用高薪吸引全球优秀人才，源源不断地往全世界提供最文明最有活力最专业的服务贸易，最终成就了这些城市的高房价。而不是这些城市靠卖房吸当地年轻人尤其是中低收入人群的血成就世界级富豪！

看懂了这六座国际金融中心和枢纽城市，才能真正看懂财富与文明。否则，一味拿着“贫富差距”的搅屎棍乱舞，只会搞得原本文明清洁的空气臭气熏天。真若实施“劫富济贫”政策，不论是高税收还是定点抑制豪强，结果就会像南非的约翰内斯堡，富裕的白人跑了，昔日豪华的城市，一夜之间成为空城鬼城，白白占有豪华公寓豪华宾馆的黑人，就业机会更少，生存处境更难，也维持不了高端住宅的生活成本，纷纷又搬回南城的贫民窟。

参考文章：

- 1 《周其仁：趁经济下行抓紧投、狠狠投》（创投孵化器 2019年8月9日）
- 2 《丁学良：目前内地没有产生国际金融中心的基本条件》（港澳实录 2018-08-24）

当投资和自住矛盾 投资优先！

童大焕—2019年8月19日

1

理性投资是违反大多数人习惯和直觉的“人生最深刻的修行”，甚至可以说，投资一定是必须“反人性”的事情。大部分人做不到。也正因为如此，古今中外，要想破除财富的二八定律，比海枯石烂还难。

2

有星球会员问：“童老师，看见您写了一句话，投资和自住有矛盾，投资优先？请问如何理解。谢谢！”

答：“除非你已年老，否则服从资产增值比服从当下居住更重要！”

此话怎解？

如果人到老年，当然舒适安心最重要，所以原则上就不再考虑投资的事情了。

当然，如果年轻时都忙于工作，中老年后歇下来，又有浪迹天涯看遍世界的决心和勇气，那仍然要以投资为主——把所有资产投到租金最高的中心城市的城市中心，然后拿着租金，纵横四海去也。去看遍人间最美的风景，住遍人间最有味的宾馆，享受人间最好的服务，吃遍人间最好的美食。

如果还年轻，就请一定，一定牢牢坚守房产投资优先于自住的基本原则。

这种做法表面上看很没人性，但就像古今中外的长子继承制一样，道是无情却有情。这样做的原因有二：

第一，在人类历史上从来没有历史经验的人口和财富大迁徙背景下（背后的原因是物质生产在科技进步下极大丰富，但占比越来越低；非物质生产、服务业占据财富主流，导致人口越来越集聚，城市越来越收缩，世界越来越陡峭），人口剧烈流动，城市之间、城乡之间、城市内部房产价值发生剧烈的跌宕起伏，能够跟对人口和财富流向的房地产投资，其回报远远大于绝大多数普通人一生、甚至一整个家庭的工资劳务性收入——关于这一点，陈志武领衔的量化历史研究通过150年世界16国的投资回报统计已经证明，法国学者皮克蒂的《21世纪的资本论》也已经证明。我们普通老百姓，大量身边的例子也已经证明。不过，和过去20年的房地产普涨不同，未来20到30年，会有很多地方大涨，很多地方跌跌不休，很多地方账面上涨了但是有价无市，和日本的城市收缩一模一样。

这种时代背景下，你说，咱们是不是应该把房产作为最重要的投资品种，是否应该把“投资第一”作为我们的人生戒律？

退一万步说，在新的城市化背景下，绝大多数人成年后上学和工作，都是——离开家——离开家——离开家——重要的话说三遍！

离开家意味着什么？意味着离开父母，同时也意味着离开原有的房子！这种离开，很多时候甚至远隔千里万里，这叫背井离乡！为了更广阔的天空，为了更远大的理想，对于大部分人来说，背井离乡，不远万里地求学和工作，为了啥？为了赚更多的钱！

而如果一套好房子，放在最合适的地方，可以坐地生财，帮我们生长出比工资劳务收入多得多的钱，为什么非得要买一个房子自己住？如果自己住的房子涨不过专门买来投资的房子，理当“你买的房子给别人住，你租别人的房子住”。

再说，人的一辈子，四海漂泊，到处流浪；即使极少数人，一辈子只在一个单位待着，那单位，在你的一生中，也可能搬家若干次。我们的住房，也要不断地升级换代。怎么可能，我们自己就一辈子在一套房子里住到底呢？

3

而当我们投资正确，房产升值比别人更多更快，以后就有更多的资金进行资产优

化，到一定年龄和财务阶段，就可以在更大的选择空间里，寻找自己理想的居所。

4

如是，观念一变，价值千金；观念一转，黄金万两。

多动脑子，想通了，想透了，就这一个观念转变，给你带来的回报是星球费用的千倍万倍——千倍万倍不是信口开河，而是算过——星球当下费用 365 元，百倍是 3.65 万，千倍才 36.5 万，万倍则是 365 万。我们买对一套房子，在一生的资产增值中，何止百万这个数？【完】

风格纯粹用冰冷的理性谈连岳 谈炽热的情感

2019 年 8 月 22 日

匿名用户 提问： 老师您好：我有一个问题想请教一下您，我的男友，是个很帅气的男孩子，也蛮有才华的，我们感情也一直不错。但是他有一点让我很不舒服，就是他有不少的异性好友，和他的关系非常密切，里面还不乏暗恋他的人。我们常为这事拌嘴，每次吵架他都会搬出老师您的理论来给我扣帽子，说我作，干涉了他的自由，触犯了他的边界，我想问一下老师，要求自己的爱人和别的异性保持距离算是越界吗？

风格纯粹答：我们首先看逻辑：你要求你男友跟异性保持距离的博弈条件是什么？或者说筹码是什么？他如果继续这样，你就离开他，结束这段关系。这个逻辑没毛病，合情合理。

同样的逻辑：你男友如果坚持说，即使你选择离开他，他也不放弃跟异性好友交往的权力。这个说法也符合逻辑，没毛病。这样说，边界的定义就清楚了。人与人之间的交往，边界感就是这样博弈清楚的。一段关系的极限边界在哪？这段关系被迫结束，那就是边界的极限。智慧的女人不是靠这种极限的博弈获得对方的边界，而是看对方的心是不是愿意。当你用无休无止的吵闹，结果就是你跟他的边界越来越远。你有本事，让他心甘情愿缩小跟你的边界，那是你的智慧。爱的本质是吸引，而不是斗争。这是很多蠢女人永远不懂的。你以为男人是地盘呢？谁先占领归谁？多少婚姻跟爱情就是在斗争、占领地盘的思维下，烟消云散的啊！你要是真爱你的男友，你想办法让他在跟你的关系中，舒服。变的更有吸引力。这是我建议你的方向。结束你以前争吵的策略吧。2019 年 8 月 22 日 (星期四) 下午 3:29

连岳为什么在情感、婚姻问题上那么受到大家欢迎？因为他长期以来，就是说一些有常识，有逻辑的话来解构情感，婚姻问题。把很多陷入情感，婚姻中人们杂乱无章的思维梳理清楚。再加上他朴实简洁的文字，这是连岳受到很多女人尤其是家庭主妇欢迎的原因，他堪称中国最好的情感博主，也是正能量的，因为他的所有建议都是建设性的，让你活在这个充满瑕疵的人间，正确的面对问题。

很多人，尤其是陷入情感中的女人，长期被一些带毒的情感鸡汤喂养，对待感情就是天堂般的思维，仿佛不是活在人间。比如，她爱上一个男人，在物质上呢，男人赚钱全部给她是应该的，房本上在娶她之前加她名字也是应该的。跟她相处，全部心思放在她身上也是应该的。所谓爱她就是爱她全部，没有那么多为什么。同样的逻辑用在男人身上就是渣男。这种流氓般的思维，再加上某些流氓情感博主，搅拌上更毒的鸡汤，嗯，田园女犬就横空出世了。

所谓的边界感，是每个人自己定义出来的，不是别人定义出来的。无论怎样亲密的关系，都是彼此独立的两个个体，极限的边界就是这段关系破裂为标志。也就是你给对方提供的价值，超越这个边界是他无法忍受的，宁愿以结束关系为代价，这是极限的状态。最好的相处关系，边界最好离这种极限边界越远越好。当然这个距离取决于不同的人。

因为惧怕竞争，因为不自信，所以，想用暴力的方式垄断对方的情感，然后像垄断土地收取地租一样，获得垄断利润。这是很多女人的思维。因为红颜易逝嘛。可是这个思维可行吗？你毕竟不是政府，政府还有叛国者呢。

好好努力，让自己变的更有吸引力，变成男人温暖的需要，让他离不开你。这是我告诉女人努力的方向，也是考验女人真正智慧的东西。

在情感上，你必须明白，你能得到的只是一部分，男人不可能把所有的情感都寄托在你身上。爱情只是情感生活中极少的一部分。你不但需要在物质上思考独立，在精神生活上也需自立，如果你是一个在意独立人格的话。如果你既不能在物质上独立，又不能在精神上独立，你唯一的出路就是无限让渡你的空间和边界，换来生存，而不是奢谈爱情。这就是无数二奶生存的逻辑。

说到这里，想起了童大焕老师有一次邀请我写这方面类似的文章。我说，算了吧。写这方面的文章，我写不过连岳老师。因为我总是禁不住把事实的真相揭露的鲜血淋漓。写财经类文章，我不会受大众欢迎，写情感类，我必定也不会。可能命中注定我只能作为一个受小众欢迎的人而存在：那些喜欢直面鲜血淋漓的人，喜欢直面生活真相的人而存在。那些因为洞悉了这些真相，依然乐观攀登生活悬崖的人。因此，长期以来，很多互粉的好友委托我在微博上帮忙做广告，我都会坚决拒绝：我的粉丝非常贵！2019年8月22日(星期四) 下午3:27

买房投资要学会纵向比较更要学会横向比较 童大焕—2019年8月22日星期四

90%以上的人只会纵向比较，也就是盯着自己出生或工作生活的一两座城市。横向比较是绝大多数人的短板，就是不知道在各城市之间进行比较。或者陷入只认城市不认地段和产品的陷阱而不能自拔。

匿名用户 提问：请问童老师考察过珠海吗？这里房价长期超过很多省会城市，历史涨幅也不错，看了很多公号大v对一线二线三线城市的划分，还是没理解这种体量小的沿海城市。

答：一二三线只是个模糊划分，东部小县城房价超西部、东北省会的，也很多。要关注的是一个城市在未来竞争中是相对升势还是相对降势。过去纵向跟自己比，大部分城市是升势；未来跟横向【后记：跟全国其它城市】比，大部分城市是降势。珠海未来，是弱升势。但投资，是选择当下约束条件下的尽可能最优。

2

衡量投资正确或失败，并不是说过去投了 100 元，今天变成 150 元就是成功了。而是要比较：

在所有的投资品种中，哪一种是最安全、回报率最高、流动性也好的？现在我们基本可以知道，只有房产。

选定房产之后，我们在同样的约束条件下，是盯着一个城市，还是盯着全国甚至全球？这是视野问题，也牵涉到能否降维打击，进而比别人、比时代跑得更快。

结果的差别自然是巨大的：同样的投入，在故乡，十年可能涨了 1 倍；但是在另一座城市，十年可能涨了 3 倍甚至更多。

90%以上的人只会纵向比较，也就是盯着自己出生或工作生活的一两座城市。甚至很多人已经走遍世界，走到哪里都背着故乡原生的那口观念之井，人称新时代的“背井离乡”。

这是视野所限，因为看不懂未来城市兴衰的逻辑，看到自己熟悉的地方过去涨得不错，以为将来也会持续同样的逻辑。

3

比如下面这个就很可惜，如果过去十年，大部分房产买到更优质的城市，单价更高，面积也不会那么大，资产至少比现在翻一倍不止。须知，2011 年初之前，全国都还没有限购政策。

问：童老师好，我想咨询关于资产配置的问题，谢谢您！坐标云南玉溪，离省会昆明一百多公里，目前均价八九千。基本情况是：一套本地高端别墅区的 370 平双拼，一个小学附近的住宅小区门口临街商铺 80 平（每年租金六万元），一套市中心 240 平大复式带车库和车位各一个（小区物业不太好），一套 270 平大复式（无车库车位但小区物业管理很好），一套 80 平老公房（房龄三十年，无物业），一栋 400 多平城郊自建房（集体土地），以上房产均产权清晰，还有 42 万股本地银行的原始股（上市遥遥无期）。

请问现阶段我该如何规划资产，达到收益最大化？

答：事业经营很好，但是资产配置不专业，两大问题：一是全部局限于未来在全国视野下处于弱势的城市；二是户型都偏大。要优化置换，取决于现有资产好不好出手。好卖的先卖，这叫靓女先嫁。

之所以强调靓女先嫁，是担心上述很多房子到二手并不好卖。所以要好卖的先卖，哪怕有所损失，也要优化置换到更好的地方。越早做决定越好。越早置换，玉溪的损失越小，更优质城市获得的收益越大。

【还要补充一点，如果 42 万股本地银行原始股可以转让出手，也可以换成未来人口和财富不断流入的优质城市的房产。】

4

横向比较是绝大多数人的短板，就是不知道在各城市之间进行比较。或者陷入只认城市不认地段和产品的陷阱而不能自拔。比如下面这个：

匿名用户 提问：我在上海市，但是一会儿想着北京市是首都，多好的投资机会，D 中 Y 所在地，权力中心，中国权力是多么重要。一会儿想着深圳，深圳很少的土地供应，而且粤港澳大湾区牛啊。结果自己对长三角反而视而不见，对上海市视而不见，怎么破呢？谢谢了！

答：精华文章已经专门讨论过，《给自己定一个当下够得着的目标》。限购限贷条件那么多，北上广深你全都有购房资格？再说，城市内部的区域分化、产品分化都超乎想像，能够在有资格的一线城市买对房子，已经是天大的造化，哪里还需要这山望着那山高？

即使没有一线城市购房资格，随着省会及省会以下城市户籍制度逐渐松动，争夺人才甚至争夺人口成为常态，在优质省会或优质副省会城市，选对地段、买对产品，其投资回报率，未必输一线城市。

弱水三千，我取一瓢饮。不是把目标定到最高，而是在自己的约束条件下，尽可能做到最好。

5

有一点特别要注意：在过去 20 年里，很多商业较发达、区域相对均衡发展的东南沿海中小城市，在“小城镇房价由回乡人口决定”的逻辑支配下，大中小城市房价涨幅都不低，而且落差不是非常大。也就是说，从纵向比较，投资回报率似乎都不错。

但是未来，从横向比较，人口进一步集聚的规律是无法改变的，这些东南沿海省份，大中小城市的房价落差也是势必要进一步拉大的。

6

刚到星球的星友们一开始可能会有些不适应，因为大部分人只看见过去自己在、所关心城市的纵向比较。但我从 1997 年就开始研究城市化了，也总结出

了独家、独到的城市化理论，对各城市之间过去和未来的横向比较已经胸有成竹，不敢说 100%绝对正确，但是 80%、90%已经不成问题。我们看到的世界不是同一个维度的世界，所以需要大家慢慢学习和适应。

从世界看中国，和从中国看世界，是完全不同的维度；

从某地看中国，和从中国看某地，也是完全不同的维度。

我们必须站在“从世界看中国”、“从中国看某地”的维度看城市兴衰，看房价涨跌，才能高屋建瓴，才能知涨跌，明进退。

我一直强调“买房就是和时间、空间及政策赛跑”。这个时间、空间，就是纵向和横向比较。纵向，提前一年，可能少奋斗十年；横向，选对城市、区域和产品，一生的收益相差可能不止十倍。【完】

看城市要横向比较 看人要纵向比较 童大焕—2019 年 8 月 23 日星期五

1

看城市要学会横处甄别，才懂兴替与高下；
看个体须重视纵向对比，方知起落与沉浮。

2

提问：童老师能谈谈广西为什么发展不起来吗，同为南部沿海城市，广东，福建，浙江，都是经济强省，广西却差得很远。

答：这些东西谈起来非常复杂，而且越细往往越不靠谱。简单来说就是商业文化传统的差别。广东，福建，浙江是中国商业文化最发达的区域。上海也是依托浙江江苏（为纵深）发展起来的。商业文化貌似无形，却有可能成为未来城市兴衰的决定性力量，因为它渗透到每个人的思维和行为习惯中了。未来趋势是马太效应越来越厉害，强者恒强，所以后来者要追赶，非常难。因为人的生命是有限的，总是要及时地到更有机会的地方去发展。

3

城市兴衰这个异常宏大的命题，一落到个体，其实非常简单：

这座城市跟“我”有什么关系？能不能解决“我”的就业，或者比“我”原来所在地收入更高，生活更舒适便捷，更安全，更有利于孩子的成长，更有利于老人的医疗？

如果这些跟“我”有一星半点的关系，不需要全部满足，只要有一两项条件符合，“我”可能就背井离乡披星戴月地来了。

如果跟“我”一点关系都没有，你就是巨人的花园，建得再美也与“我”无关。

没有一个个具体的“小我”用脚投票，从四面八方涌来，再美的城市，也是空城鬼城：曹妃甸，滨海新区，鄂尔多斯.....

4

提问：童老师您好，鄂尔多斯康巴什您来过，也数次回味过您写的文章，感同身受，近几年的感觉和教育、医疗的倾斜，虽然慢，但人口数量还是要比前几年要多，想请教老师，康巴什房价的走势，总感觉不涨也（不）至于跌对不？

答：在一个迟早衰退又明显扩张过度、几乎什么像样的商业都做不起来的城市，资产停留一分钟都没有意义。如果在那里工作生活，租房住就可以了。任何侥幸心理都是对自己资产的谋杀。

5

为什么这么斩钉截铁？

因为康巴什面积扩张太大，导致商业无法很好地生存。地方政府为了激活城市，把老城东胜的一些优质教育、医疗资源搬迁到康巴什新城，对东胜的原居民来说，事实上并没有改变就业，却被迫改变了生活圈子，为了迁就孩子教育和老人医疗，生活品质是降低的。所以，很多没有在康巴什买房的人，宁愿每天单程开车二三十公里，也愿意选择在东胜和康巴什之间来回奔波。

而一些在康巴什买了房的人们，暂时会在康巴什居住，但不成气候的商业降低了他们的生活便利和品质，甚至有的小区，两排十几二十栋别墅，只有一两户人家居住，空寂不说，有时连安全都难以保障。

等孩子中小学毕业，其中一些人还会搬回东胜老城。

我们在调研中更发现，有的别墅小区，烂尾了，开发商连路都修不起，有的人家，倾其所有买了别墅，别无选择，几户人家合起来，求开发商也出点钱，一起把简易道路给修了，勉强住着。

有的小区，入住率会比较高。但对这座新城总体而言，有一户人家住，可能另外有3户是空置的。

6

对个体的纵向比较，可以清晰地看出这个人和过去相比，就业机会、生活水准是提升了还是降低了。这个纵向比较，将准确地看出“人往高处走”的路径，也准确地揭示一座城市、一个地区的兴衰。

人的生命很短暂，所以不会等着一座城市的兴起，而总是以最快的速度完成其就业和生活地点的切换。这种生命有限性会加剧城市的马太效应——越有活力、就业机会越多、同等职业收入越高、商业越丰富、生活方式越多样的城市，越吸引人。反之，人们则快速逃离那些没有希望的城市和乡村。

姜十一《他在工厂卧底三个月，观察蓝领用什么 APP》讲了一个故事：

我最早在福建晋江相熟的几个小哥中，有个云南人，20岁出头黝黑的皮肤，用带着口音的普通话跟我浅浅的聊天。

他做棉纺织品后整工作，每月到手收入3000元左右。一年到头却连回家的路费都存不下，除了日常吃喝采买，花在小姐身上的钱也有接近两个月的工资。

我很惊讶，小哥告诉我，他来自很偏僻的澜沧县，就在最西南的澜沧江边。家里实在太穷，年收入跟他一个月差不多，他牙缝里省点就够家人用了，见过外面的灯红酒绿就没有想过再回去。

我问他：你花的过年路费都没有，不想家么？他说：其实钱会存下一些的，但是回趟家转四五趟车，折腾两三天，路上来回也要一个月工资，不太合适。过年就打电话就好了。

我问他工厂里不好找女朋友么？他不好意思笑笑：远地方的，又没钱，不会说话，谁能看上我呢。

7

看上面这位云南小哥在福建晋江的工作和生活状况，妇人之仁者会觉得他很可怜，民粹主义者会觉得资本家太狠，福利主义者会觉得政府怎么不能给他们保障房，均衡发展主义者会认为他们根本不该出来受这个罪，而政府应该努力去发展他的家乡。

但是但是，你问过他自己的感受吗？他们等不及故乡的“发展”，迫切要到更好的地方寻找机会。

他是没有房，可能住得很一般甚至很差，但是，房子之外，有广阔得多的天空；生命的长度和宽度，比一套房子大多了，他“见过外面的灯红酒绿就没有想过再回去”。

他是还没有女友，甚至自己都不觉得有哪个女孩能够看上他（其实未必），但是他留在故乡就能有女友吗？乡下女孩通常比男生更义无反顾地扎进城市。

他是收入不高，一年到头回家的路费都存不下，但那也只是因为回家太麻烦而已。“家里实在太穷，年收入跟他一个月差不多，他牙缝里省点就够家人用了。”

外人用横向比较，甚至把自己的生活情境代入别人的生活状态，用俯视的眼光看，觉得他们在城市过的简直不是人的生活；但是他们自己用纵向比，有时简直是天堂和地狱的差别。

所以，个体的纵向比较，就代表了人口流动的方向。不管外面的人多么自作多情，

都改变不了他们背井离乡的方向。【完】

人生由个人兴趣指引还是社会需要指引？

童大焕—2019 年 8 月 24 日星期六

1

孩子在寻找自己的方向。有一天问他妈妈，爸爸是怎样把兴趣变成自己的职业的？

妈妈对他说，这个过程其实挺漫长的。爸爸一直在写作，一直在思考，然后把自己认为时代最重要的问题沉淀下来，作为主攻方向，慢慢就成为自己的职业。

等我差不多把 90% 以上的时间精力用于城市化研究的时候，已经是 2013 年左右，年龄上已经 45，距离 1997 年正儿八经写第一篇有关城市化的文章，也已经将近 16 年了。

之后有一天，我对孩子说，未来方向，第一服从你的兴趣或志向（二者有区别），我是志向引导我。所谓志向就是做对的事情、做社会需要的事情，哪怕主流观念并不理解。

2

我们经常说，兴趣是最好的老师，它可以激发人的创造热情、好奇心和求知欲，让人废寝忘食地学习、思考和工作而一点不觉得累。

但是，大部分在这个问题上是非常糊涂的，因为人们没有多问一句：你是怎样找到你的兴趣的？

有很多人，一辈子都不知道自己的“兴趣”在哪里。换句话说，多数人还没有找到自己的“兴趣”，这一辈子就已经过去了。

3

有很多人说自己兴趣广泛，但仔细一看，他一样都不精通。这样的兴趣广泛，有可能是见异思迁、不够专注的代名词。但是大家对这类现象司空见惯，从未警觉。

大部分人一路上对很多事情发生过兴趣，但大都是浅尝辄止，能够坚持下来的凤毛麟角。这属于偶然的好奇。多数人一遇到困难就转身离去，再也没有“兴趣”了。

大部分有成就的人，并不是兴趣指引，而是长期艰苦的思考与训练。

4

一个人真的发现了某种强烈的兴趣和爱好，如果长期得不到社会的正面反馈与回报，能持之以恒的，恐怕也是微乎其微。

在一定程度上，“兴趣”二字可能是骗人的东西。

兴趣也许并没有真的那么重要。如果一件事你能做好，并且做得比谁都好，或者至少比大多数人好，你会得到更多的夸奖、掌声、艳羡以及物质的回报。这种情况下，你还会对这件事没兴趣吗？

看来，并不是因为有了兴趣才能把事情做好，而是因为做好了才更有兴趣。

所以，当一个人表示自己“没兴趣，没意思”的时候，你一定要甄别，到底是真的没兴趣，还是因为没能力把这件事做好。

5

我的“兴趣”一开始是由“能力”指引，慢慢地变成由“社会需要”指引。

年轻时大家都是诗人，爱写诗，爱写散文。大学时出版过油印版的《理工科四人诗选》。毕业后写散文、杂文，发表在当地和外地报纸上，引来周围很多人的夸奖。同时，在那个工资一开始只有 140 元、十年后才到两千多元的时代，常常穷得第二天可能就没钱花了，突然雪中送炭般又来一张十几、几十元的稿费单，那种收获感，真是满满当当。

再后来，杂文和时评慢慢地写出了一点名堂，稿费收入开始超过工资，就给自己立下一个更高的要求：在重大问题上发出自己的声音。这就开始进入根据“社会需要”来指引自己的路。

基本上完全转入城市化研究，是在写了无数的评论文章、历经无数的选题之后（最多时我一年写了 500 多篇时评文章），认为城市化是当代中国最重大、对每一个国人命运影响最深远的事件，而对这方面的独立、科学研究，几乎可以说接近空白。

这就是完全的由“社会需要”来指引自己的人生道路了。

6

上大学时，偶然读到过普列汉诺夫一句话：“一个人要想对社会有所贡献，必须使他的才能比别人更适合时代的需要。”这句话一直提醒着我。

7

但是，“社会需要”在真实的社会情境中，并不总是收获鲜花与掌声。在城市化研究的道路上，由于一直唱多房地产，我曾经有幸和任志强、董藩这些先生一道，

被社会骂了若干年。

我的城市化研究得出的规律，也和政府的土地财政、百姓的均衡发展梦想并不合拍。但好的是，普通百姓的财富逻辑，迟早得跟城市化规律一致，才能更好地守卫和增长自己的财富。

在大多数人不理解或理解不了的地方，恰恰是市场能给你更公平的反馈！这一点，是社会最公平之处。

我发现那些最优秀的企业家，几乎都是被“社会需求”指引，甚至反过来指引社会需求，而且从不理会社会的情绪，而是在“社会需求”的指引下，直接用人们前所未见的商品和服务给社会以“暴击”。

比如，乔布斯说用户根本不知道自己想要什么东西，除非你拿到他面前。

比如，孙正义投资的大多数是社会多数人看不懂的未来行业，他希望软银成为对人类进化做出最大贡献的公司。巨额回报又更加激发他研究和投资未来。他说：未来卫星网络将覆盖地球的每个角落，万亿台连网设备将会把数据传输到云端，并通过人工智能（AI）进行分析。从现在开始，会有更加巨大的变革到来，现在我已经非常期待了，甚至觉得睡觉都是浪费。【完】

在感性冲动决策前悬崖勒马

童大焕—2019年8月26日星期一

1

据说，大脑研究告诉我们，人类超过 90% 的决策都是借助感性做出的。所谓感性，就是凭直觉和经验，没有经过严格的逻辑思考。

然而，正是从我们具备想象力和逻辑理性判断能力开始，人类才超越传统动物，并因此获得更强的生存能力，以及，发育发展出地球史上令人目瞪口呆的科技创新。

即使在人类这个种群中，更倾向于数学和逻辑理性思考的人，往往也更能避免失误，做出正确的决策，获得更多更大的成功。

掌握理性与感性的平衡，是正确决策、生活幸福的关键。

2

弟子群在讨论买房到底是投资还是消费，我随手写了一句：

房地产就这么神奇，你用投资的视角看它，它就给你投资的回报【比如前几天我发在知识星球的文章：投资和自住有矛盾，服从投资】；你用消费的眼光去看它，即使投资也会变成“消费”，比如很多人买远郊别墅、旅游地产，潜意识里是投资，却以老人和自己度假休闲做借口，结果就变成了卖不出去或者不涨甚至跌价的“消费”。

3

我觉得上面这句话简直是神来之笔，就仔细多看了几遍。

这一看不要紧，发现其中还深藏着更深的奥秘，就是在“投资”还是“消费”这两者之间，事实上还潜藏着到底是理性决策，还是感性决策的巨大分野。

4

曾经有一位读者，准备在环京某处买别墅，那真是山好水好房子好。关键是，相对于北京每天面对的高房价，看上去价格那是相当的便宜，简直跟白菜价差不多。能够用来度假，看好山好水，放松心情，呼吸新鲜空气。这么低的价格，“顺便”都还能涨涨价。

她说：主要是买给老人度假、养老，升不升值不是最重要的。

我说：别骗自己了！如果有人明确告诉你，这个房子绝对不会升值，你仔细想想，会不会还买这个房子，让老人到这么一个地方来休闲度假养老？

她好像隔了一天才回复：你说得对，仔细想想，还真如你所说的.....

5

这位读者一开始的判断是感性的：好山好水，好房子；旅游度假，心情不错；看起来价格相当低，升值应该不会有问题.....

尤其是当她把老人度假养老这个念头放进来的时候，脑子就全被充满了，不再有多少逻辑理性的剩余空间了。

感性判断有四大特点：局部，短视，直观，易变。

相对应的，逻辑理性判断也有四大特点：全局，远见，抽象，恒定。

【直观和抽象】：被开发商拉去看一手房的时候，一眼看到直观印象是：窗明几净，花园簇新。那背后是开发商大量的资金和劳动投入呈现的临时景象啊。这时候的逻辑理性、抽象思维应该是：二手的时候，会不会因为入住率低而杂草丛生、污水横流、空寂落寞？

【局部和全局】：乍从吵杂的都市来到偏远的郊区，眼睛局部看到的是：好山好水好房子，感觉空气都是甜的，风都是柔软的。但是我们要看到的全局是：医疗、

商业到时候方便不？会不会一年住不上几天，结果维修和打扫房屋的时间耗去了一大半休闲时间，人变成侍候房屋的奴隶？每次大老远来这里度假，会不会很不方便，一次两次还新鲜，三次五次就腻烦了？

【短视和远见】：看到低廉的价格，就以为未来一定涨得多，这是短视的。远见则是这样想：同样的钱，有没有更有价值的地方可投资？投到更有价值的地方，是不是未来涨幅会更高？用其他地方更高的涨幅和更好的租金，支持旅游度假，住酒店，是不是更加潇洒自如，自由自在，想去哪里就去哪里？

【易变和恒定】：在局部、短视、直观感觉支配下的感性判断，是易变的，每一次去看，感觉都不同。经过全局、远见、抽象的理性逻辑思考下的决定，是相对恒定的，因为多种变量，都经过了反复推敲。

6

冲动是魔鬼。我们要用良好的思维和行为习惯抑制冲动，用理性战胜感性。

如何在感性冲动决策前悬崖勒马？

只有始终告诫自己：在重大决策前，该动脑的时候绝不动情。没有排除局部、短视、直观感觉，没有经过全局、远见、抽象的理性逻辑考虑，都不要匆忙做决策。

但是，现场很火爆，仿佛过了这个村就没有那个店，怎么办？好办！对自己说：弱水三千，我取一瓢饮。永远是我们钱不够多、理性的神经不够强大，而不是投资机会不够。【完】

为什么房子怕大不怕小？

童大焕—2019年8月27日~28日

1

当大家还在土豪似地追逐房子的高大上的时候，社会家庭结构已经越来越迷你，人们越来越追求摆脱家庭束缚、摆脱代沟摩擦的个体自由。

很多人还在追求农业时代几代同堂的大院子、大别墅、大房子，以为那是富裕和奢华的象征，殊不知，这类户型和面积，正在被社会迅速抛弃。

2

先看家庭结构和人口变迁。

彭希哲、胡湛《当代中国家庭变迁与家庭政策重构》（2015年12期《中国社会科学》）披露：

在计划生育、人口流动加剧等因素的多重作用下，我国家庭户户数增长速度明显高于人口增幅，家庭户规模在近30年来呈现出不断小型化的趋势。1982年“三普”时5人及以上家庭户比重仍近半，但1990年以来1~3人户的比重快速上升，

至 2010 年已达 65%。这使得 2010 年我国家庭户平均规模仅为 3.09 人，比 1982 年少了 1.32 人。此外，家庭户规模的缩减趋势在城市和农村趋同，且收缩都比较迅速，曾经在农村常见的大家庭正在快速消失。【大焕评：那些说住公寓导致生育率下降的说法不攻自破，纯属胡说八道。他们把结果当原因。是生育率降低和家庭小型化导致人们更愿意选择城市公寓，而不是选择城市公寓导致人们生育率降低。】

“六普”资料显示，2010 年我国大陆有 60 岁和 65 岁及以上老年人的家庭数量分别为 1.23 亿户和 8803.6 万户，占全部家庭的 30.6%和 21.9%，比 2000 年有明显提升。“纯老家庭”（全部由老年人组成的家庭）目前已近 3000 万户，传统中少见的 3 人及以上的纯老家庭户也在不断增多，且主要集中在农村。

虽然与子女同住仍是老年人居住安排的最主要类型，但其比例在近 20 年来持续降低，尤其是“多代同堂”的比重在 2000 年首次降到了半数以下，至 2010 年更降到了四成左右。与之相对应，老年人独立生活的家庭户比重却持续提高，2010 年已超过四成。

老年人独居现象不断增长的原因，一方面是生育水平持续下降导致少子化严重，减少了家庭人口；另一方面是住房条件改善，使独居成为可能，尤其较年轻和健康的老年人或老年夫妇更倾向于单独居住。“六普”资料也显示 65~79 岁的低龄老年人中超过九成基本健康并具有生活自理能力，相对降低了他们对子女照料的依赖性；同时，工作流动的加快，子女外出求学、务工等迁移现象越来越多，也是老年独居的重要原因。

《厦门 70 年人口大数据！男性渐多女性渐少，目前单身户近 30%》（厦门日报 2019 年 8 月 22 日）也披露：

从 1953 年开始的第一次人口普查到 2010 年的第六次人口普查，厦门市的家庭户规模分别为 4.46 人、5.12 人、4.65 人、4.05 人、2.94 人、2.42 人。

随着二孩政策的实施，2018 年厦门家庭户规模为 2.62 人，比 2010 年略有提高。

目前来看，“两口、三口之家”是现代家庭的主流结构，2018 年厦门全市 2-3 人户占有所有家庭户的 44.4%，单身户占比也高达 29.6%。

3

三代同堂以上大家庭的式微，两代同堂的核心家庭乃至一口之家成为主流，将使未来城市人口和住房户型结构，发生深刻的、革命性的、不可逆的变化！

一些人还在沉醉于“大别墅，有游泳池，有健身房，有大草坪，家里还请了三个菲佣，一个专门照顾老人，一个专门照顾孩子，还有一个负责家里的杂事儿，那才是高境界啊”的时候，不知道这样的房子，十年后就有可能迅速成为食之无味、弃之可惜，租不出去，又卖不掉的鸡肋。

因为，随着老一辈（有可能就是买别墅的这一代）老去，儿女们外出上学、就业，类似的房子住起来变得非常空寂，而打理修整，则变得非常昂贵和麻烦。

以后，人工会越来越贵，即使家务机器人越来越多，也终归还要人去使用它们。如果类似的大房子，将来只住着一对越来越老的夫妻俩，那绝对是负担，而不是享受。

即使有一些人，人虽少，但喜欢住着面积阔大的大平层，也即使他们请得起保姆，付得起昂贵的物业费取暖费，很多人的“气场”也压不住过于宽大的房子的空寂与落寞，容易生病。一些人视之为“风水不好”，实际上是房子过大不适宜居住。

随着大城市房价不断走高，以及家庭越来越小型化，大院子、大房子、大别墅渐行渐远。取而代之的，是适合四口之家、三口之家、两口之家甚至一口之家的紧凑型舒适型小户型：客厅逐渐变小，社交日益转移到外面越来越丰富的公共空间；厨房也逐渐变小，只需满足比较简单的一日三两餐甚至一日一餐（其它一到两餐都在单位或外面解决）。人均住房面积也不是越大越好，而是一二十平米不嫌小，三五十平米已够富饶。

可以预见，未来 30 年，绝大多数特大、超大城市住房香港化、户型迷你化，是我们今天就可以看见的大趋势。今天很多人看不上的小户型，会成为明天大家争相追逐的宠儿；今天很多人追逐的大户型豪宅、大别墅，明天会成为社会的弃儿。今天某个房产投资流派只一味看到单价便宜便极力推崇的“老破大”投资法，除了用于打隔断出租有可能获得较高出租收益之外，涨幅可能只能“呵呵”。

4

最后讲一个故事，摘自包郵区《中国户型简史》（2019 年 8 月 26 日，文章后半部分是广告），看一看我们过去的城市房子有多大，想一想未来我们的房子是否需要今天这么大。

1978 年 10 月的一天，总设计师来到北京前三门大街住宅工地视察。

这是唐山大地震后北京兴建的第一个住宅群。这批新房的户型，和香港的“鸽子笼”楼房差不多——大的 14 平米，小的 9 平米，卫生间只有 1 平米多一点。

总设计师看完房型后，略带遗憾地表示：层高能不能降低一些，把面积搞得大一些？

他随行的女儿玩笑说：爸爸，你不能因为自己的个子矮，也让房子变矮。

彼时，国家刚从十年动乱走出来，住宅欠账太多。别说对美好生活的向往，基本的居住需求，国家都满足不了。1949 年北京人均住宅面积是 4.9 平方米。到了 1976 年，反而不足 4 平方米。

为了建前三门大街住宅楼，当时抽调了 1 万名工人、45 台起重机，堪称举国家

之力。香港地产商霍英东来到北京，这一幕他看在眼里：在香港，倾家荡产也盖不起这楼。

按照老人家的建议，建筑师为前三门大街住宅楼设计了新的户型。层高 2.53 米，每户面积增加 1.5 平方米，预算成本反而下降 77 元。

后来，有学者点评说，总设计师才是中国商品房第一位户型设计师。

在那个公共浴室一统江湖的年代，总设计师甚至提出，希望今后的住宅能安装沐浴设施，让老百姓能在家洗上热水澡。

当时国内大中城市的主流户型，不管是一室还是二室，所有房间的功能都很专一：

睡觉。【完】

土地垄断破局 楼市要变天了吗？

童大焕—2019 年 8 月 28 日星期三

1

2019 年 8 月 26 日，土地管理法修正案通过！在此之前，土地管理法已经经过了 1988 年、1998 年和 2004 年三次修改，而 2004 年之后的 15 年，我们一直没有再修改过，直到现在这才进行第四次修改。

本次修法的最大亮点是：集体经营性建设用地不经国家征收可以直接入市！具体表述为：农村集体建设用地在符合规划、依法登记，并经三分之二以上集体经济组织成员同意的情况下，可以通过出让、出租等方式交由农村集体经济组织以外的单位或个人直接使用，同时使用者在取得农村集体建设用地之后还可以通过转让、互换、抵押的方式进行再次转让。

这一点，被认为是打破政府垄断供地的先声。

2

人们一直认为，政府垄断土地供应是高房价的根本原因，城市大量小产权房，房价不到商品房的一半，有的甚至只有三分之一、四分之一。因此，土地垄断破局，将给楼市带来深刻影响。

果真如此吗？未必！

首先，诚如全国人大常委会法工委经济法室副主任杨合庆表示，集体经营性建设用地入市，首先入市的土地要符合规划，规划必须是工业或者商业等经营性用途。第二，入市必须经过依法登记。第三，它要在每年的土地利用年度计划中作出安排。另外，即使获得了集体经营性建设用地的使用权之后，土地权利人也要按原来规划的用途来使用土地。

也就是说，对于集体经营性建设用地，脱离不了“政府计划”，规划、登记、年度计划、用途限制四个方面，就牢牢控制在了政府手里，想和政府垄断的住宅用地供应形成竞争，门都没有。

3

进入租赁市场可以吧？

未来集体建设用地可能先从租房市场入手进入市场，目前全国已经有 18 个城市准备利用集体建设用地建设租赁住房试点。有利于增加租赁住房的供给，进而平抑城市房租。

但是深圳、北京等地都有占市场总量比重非常高【三分之一甚至更多】的农村集体土地、农民宅基地直接建房入市的小产权房出租甚至买卖。它们可以成为新移民的“落脚的城市”，有利于城郊和城中村农民加快“城市化自我发展”的进程，也有利于新移民以更低成本进入城市。

但实践证明，它们对整个商品房市场的影响非常小。

尤其是，集体土地入市的房屋，有可能在金融属性、交易自由等方面受到一定程度的限制，所以跟普通商品房市场，会是两个不完全相同的市场。彼此之间，可能在一定程度上形成“井水不犯河水”的关系。

4

特别要提醒的是，一些人以为中国房地产要走新加坡模式，房住不炒，大部分人住公租房。包括用农村集体土地入市，建大量公租房。

但请一定要知道一个基本的算术题：一，政府的能力是有限的，况且它自身还靠着土地财政呢；二，所有保障性住房，一定是由商品房来补贴的，保障房越多，商品房越贵，香港和新加坡即是证明；三，购买此类住房的，相比于用同样的钱购买商品房的，前者全是亏的，几乎无一例外。市场才有最好的回报，商品房才是亲爹娘。

自 1965 年建国 30 年后，新加坡居民住房自有率就已达到 90%。2005 年，新加坡人均住宅面积达到 25 平方米，有 80% 以上的新加坡公民住进了政府组屋。然而，新加坡的私有住宅价格却是年年攀升！据国际物业顾问世邦魏理仕（CBRE）的《全球生活报告》显示，新加坡以 87 万 4400 美元的平均房价排名全球第二；仅次于均价为 120 万港元的香港。（SingPlus《新加坡蝉联世界房价排名第二，这届年轻人要怎么活？！》新加坡直通车 2019 年 4 月 13 日）

所以，天上掉馅饼的事情，任何时候都不要想。

尤其是，大家一定要有一个基本的经济常识：城市是在收缩和集聚的，城市发展的“有效土地”（包括大城市的大量远郊土地都是“无效土地”）即有用土地在

城市收缩的背景下，总是稀缺的，大中城市多了一块集体用地用于出租性质的开发，就一定少了一块用于商业开发，如是，商品房的价格一定会往高走而不是往低走。

5

还要澄清一个长期以来的天大误解：人们一直以为高房价是政府垄断土地所致。其实不对，高房价的真正原因是两个：一是服务业主导的城市化使人口越来越密集，密集的地方自然房价高，即使零地价房价也会很高。二是土地财政导致房价高。因为政府要卖地生财，所以烘托房价，房价高才能地价高。

而且，为了多生财，地方政府倾向于多卖地而不是少卖地。事实上过去 20 多年【1998~2019】，大部分中小城市，土地供应增量是 3 倍于人口增量的，住房供应是严重过剩而不是严重不足。供应严重过剩，房价却节节攀升，主要原因是一番又一番概念炒作让人们误以为当地未来会有大发展、拆旧换新如货币化棚改人为地涨价、制造恐慌情绪去库存等。

因此，集体土地打破垄断进而降低中小城市房价的逻辑并不成立。

中小城市房价降低的逻辑，在于供应已经严重过剩而人口则在加速流失。无论有没有集体土地入市，大部分中小城市的房价都是无法长期维持的；或者在通胀之下，即使名义上房价在上涨，但二手市场也非常难卖。一手市场火爆，则是因为政府和开发商联手用各种概念炒作，并且捆绑学区房、人为搬迁政府、教育、医疗机构迫使人们在新区购房，等等。

而在人口流入的大城市和超大城市，过去总是试图用土地限量供应的办法控制人口，结果反而造成了土地供应的严重错配，加剧一线城市房价上涨。在这些大城市，如今农村集体建设用地即使有限入市，也如我上面分析的原因，不会对商品房市场造成任何冲击。【完】

致良知 知识分子别再去挑动贫富差距的社会情绪了！

童大焕—2019 年 8 月 30 日星期五

1

渲染和批判贫富差距，历来是知识分子占据道德至高点 and 获取声名的最佳捷径。一方面，在顽强的财富二八定律下，知识分子这样做，代表自己站在了“大多数人”一边，代表了“大多数人”的利益，表达了“大多数人”的心声；另一方面，平等的乌托邦，几乎是人类深入骨髓、不可救药的梦想。

但是今天，我要大声疾呼：知识分子别再去挑动贫富差距的社会情绪了！

2

除了平等的乌托邦幻想，“先知”孔夫子们也在恐吓历代国家管理者，“丘也闻有国有家者，不患寡而患不均，不患贫而患不安。盖均无贫，和无寡，安无倾。”

意思是：不要担心少寡，而要担心不平均；不怕人民生活贫穷，而怕人心不安定；均衡了，就无所谓贫穷；和平了，也就不怕少寡；安定了，国家社稷才不会倾覆。贫富差距会导致人心不安定，进而国家祸乱乃至倾覆。

但是，“民代”（民众代言人）“帝师”们妖言惑众、没有抵达真相和真知的地方在于：即使在农业匮乏时代，引发暴乱、草原民族入侵乃至江山社稷倾覆的根本原因，主要也不是贫富差距，而是气候变化导致粮食减产甚至绝收。由气候变化导致改朝换代的例子，中外一致，并且时间上往往高度统一，因为，气候的变化，不认国家和地区。

3

陈志武领衔的量化历史研究，用定量而不是定性的方法研究和回归历史，其《量化历史研究告诉我们什么？》（2013.9.17）也谈到了阶层固化：

以往关于社会阶层流动性研究只停留在父子代际传承的层面，而不是基于整个家族是否“一人当道，鸡犬升天”。如果是以姓氏作为代际研究的基础，则可以把“一人当道，鸡犬升天”的情况包括进来，这样即使自己的儿子无能但侄子侄女有能，也可以把长辈的成功传承下去。

如果只按照父子收入的相关系数来研究代际地位固化程度，那么，根据英国自14世纪以来的遗嘱档案中记录的家庭收入估算，家族地位固化程度只有0.4，亦即父子收入的相关系数只有40%。而如果不只用父子收入，而是用同一姓氏的相连两代英国家族的平均收入计算代际相关系数，那么英国人代际相关性高达75%，说明英国社会阶层固化的程度远高于以前的估算。

而且，如果把过去七个世纪分成不同时间段，英国社会财富阶层的连贯性基本没有变化，富有的姓氏有70-80%的可能性一代后继续富有，有50%左右的概率在两代后仍然富有。

对中国、美国、日本、瑞典、印度、智利等国家而言，基于姓氏估算出的社会流动性也都远低于基于父子收入相关性的结论。看来各社会的阶层固化程度比我们原来理解的高很多。一宗族姓氏一旦进入精英阶层，似乎世代代都能是精英，社会阶层可以跨越朝代、跨越体制地固化下去，能够维系几世纪！

公共政策似乎不能提升社会流动性，而工业化、城市化和技术革命可能是更重要的降低社会阶层固化度的力量。

看清楚了吗？

真实的、以姓氏而不是以父子为基准的阶层固化，比我们想像和历史书上写的还严重得多，暴乱、战争、瘟疫，乃至改朝换代，似乎都没有从根本上改变这种固

化。

反而是现代工业化、城市化、信息化和技术革命，有可能迅速颠覆阶层固化。今天互联网和新技术 5 年时间成就的财富新贵，比过去工农业时代两代人成就的财富还要多，而且，这些网络和技术新贵，很多来自平民甚至贫民阶层。很多出身平民的优秀员工在公司拥有股权激励，一上市往往成就很多百万、千万富翁。

4

妄想靠抑强来达到扶弱的目的，是盲人骑瞎马，夜半临深池，效果只会适得其反——迅速堕入共同贫穷，而不是共同富裕。委内瑞拉，新南非，都是近在眼前的前车之鉴。

一个社会的正常生态链是：富的越富，绝对不会导致穷的越穷！削富济贫，只会导致富者变贫，贫者更贫！

其基本原理是：社会就像海洋，海越深，相当于贫富差距越大，生态链越长，物种越丰富，人们越幸福，人生向上生长的可能性也越大。而当我们把海水变浅，变成小溪流，只能大家都变成小鱼小虾，而且物种大幅度减少！

最典型的是迪拜和中国香港，都是世界枢纽型城市，都是国际金融中心，都是极自由经济体，都是税收极低的地方，也都是贫富差距十分巨大的地方！

但是迪拜却吸引了 90% 的外来人口，包括大量低收入人口。

香港没有退休金制度，只有退休后综合援助制度——越贫穷的人获得的综援越多——工作时工资收入和资产收入不平等，退休后终于更平等。这种综援的平等，高于世界上绝大多数国家和地区。

相反，一些税收奇高无比（会无形中抑制富人创造、无形中迫使富人移民）的国家和地区，丝毫没有带来更大的收入和保障平等，反而制造了更大的收入差距。为何？

因为他们将税收等财富大量用于政府支配的投资、大量用于低效甚至无效的转移支付，产生了巨大的行政成本，留下了巨大的腐败寻租空间。

而富人的钱，则是花自己的钱办自己的事，通过巨额投资，创造更多就业机会、创造更多造福人类的科技、产品和服务，通过市场自发的涓滴效应，不断向下滴灌、向外拓展普通民众（相对意义上的穷人）的自由和福利水平。

5

词语、概念的腐败，是最容易造成头脑混乱的腐败，很多时候也是人类祸乱之源。专以咬文嚼字、舞文弄墨为职业的知识分子，对此更应该有起码的警惕。

贫富差距、机会公平、社会平等这些词语，都难以界定清晰合理的边界。

上帝都不会给我们机会公平，更不要说什么结果公平：出生在什么地方，不平等；出生在什么家庭，不平等；出生在同样的家庭，先来后到不平等，是男是女不平等，是美是丑不平等，智力高低不平等，性格好坏不平等.....基因错乱了一个，我们找不到上帝去说理、去拼命，更不可能让它重新给我们一次选择的机会。

6

人生在世，除了权利可能平等，一切都不可能平等。连最廉价的、可以完全免费、无限共享的信息，都无法真正实现平等。

从农业社会，到工业社会，到信息社会，信息越来越扁平化，越来越平等、廉价、无时差地呈现在人们面前，信息越来越对称，靠信息垄断进行欺诈和牟利的机构越来越难存活。

但是，面对完全相同的信息，人们仍然是极度不平等的。同样的信息面前，即使是一家人，即使是夫妻，对信息的态度和判断完全不一样，甚至有时到了水火不容分道扬镳的地步！

因为，识别信息的能力不平等！

而对信息的不同选择、不同态度，会决定完全不同的未来命运。

7

老子道德经说：天之道，损有余而补不足；人之道，损不足而补有余。意思是：自然的规律，是减少有余的补给不足的，这才符合天道。可是社会丛林法则却是要减少不足的，来奉献给有余的人。

这又是一个胡说八道。上一条说了，上帝何曾给过我们公平？从来没有。如果上天的规律给人以公平，那应该人人都生在白宫，都含着金钥匙玉如意出生，个个都有潘安之美乔布斯之才，以及，无量之福寿才行。

然而事实并非如此。

8

知识分子应该对概念正本清源，应该重视程序正义而不是结果正义，应该重视手段正义而不是目的正义。

对人类而言，只有权利是可能在法治保障下获得平等的，机会公平和结果公平都是遥不可及的乌托邦。

中国古人也已知手段正义的重要性，比如“君子爱财，取之有道”。

朱学勤先生曾经写过一篇文章《程序公正与实质正义——也谈“长江《读书》奖”》，文中的一些论述堪称经典：

一部人类社会进步史，可以说是一部法治完善史，而一部法治史，可以说是程序公正逐步赶上并走到实质正义之前的历史。由此，我们也可以说，是强调实质正义，还是维护程序公正，是观察一个社会、一个阶层乃至一个人，是处于古代、半现代、还是现代的标志之一。在已经确立法治秩序的现代社会，程序公正先于实质正义，这是公民的普通常识，或者就叫法律意识。

一场评奖风波迟早都要结束。使我们难过与反思的是，知识界启蒙民众二十年，为什么今天还会在自身暴露出对程序公正的如此无视与随意？这一次，问题不是出现在民工群，而是出现在知识群，说明知识群中不少人的意识还停留在古代、半现代，确实到了“令人震撼”的程度。不在于谁对谁错，无论是谁错，其他人都没有理由幸灾乐祸。知识界的自身建设，是和普通老百姓一样，当务之急是赶紧补上“公民意识”这一课，甚至应该走在老百姓的前面。没有“公民意识”，遑论其他？只要一个实质正义，无论是单人朗诵，还是登高群呼，都会误人误己。以程序公正求实质正义，实质正义存；以实质正义践踏程序公正，则程序公正亡，实质正义也亡。

这篇文章 2000 年 7 月 13 日首发于《南方周末》。如今，又一个将近二十年过去，中国知识界在对人类重大问题、重大基础秩序问题的思考上，理清基本概念了吗？重视手段正义、程序正义优先于目的正义、结果正义了吗？

没有程序正义、手段正义，一味向目的正义、结果正义裸奔，最终只有一个后果：个人沽名钓誉，国民受祸遭殃。

9

反对渲染和挑动社会的贫富差距情绪，并不是主张对弱者不闻不问。社会健康的价值取向，应该是“救急而不救穷，扶弱而不扶贫”，而不是一再刺激和煽动贫富差距拉大的社会情绪。

和平年代，贫富差距一定是在不断扩大的。真正缩小贫富差距的时代，往往也只有在瘟疫和战争大规模爆发时期，那种时候，多数穷人的命运仍然是炮灰，而所谓缩小差距，也只是局部的、短暂的。

以大量不会有第二次的生命，去换取另一些人极其短暂的、极其局部的“贫富差距缩小”，是社会的公平正义吗？那些死去的冤魂会答应吗？

最重要的不是贫富差距，而是社会上最穷的人，生活水平是在不断的大幅提高的！总体上，大部分穷人都能比过去生活得更好，就是好社会。

10

有人对我文章刚开头那段话提出质疑说：“先让掌握公权力的把财产公开了再说这样的话，用人民赋予的权力来制造贫富差距，无法容忍。”

我说：“好的，顺着你的逻辑，我们应该强调的是，强调贫富差距，会导致谁来

重新分配贫富差距？会扩大还是缩小贫富差距？”

道理就是这么简单的道理，逻辑就是这么简单的逻辑。取与舍，仍然靠智慧。是与非，对与错，汝能分清否？

11

即使把天下所有的富人都当魔鬼，把天下所有的政府都当天使，恨不得把所有资源都交给天使来分配，也要懂得一个最为基本的天下运行规律：两个以上魔鬼竞争，远胜于一个天使垄断！

而政府即使有竞争，也只有在不同空间里进行同时竞争，不可能像企业一样，无数的企业在同样的时间空间里竞争。因此，前者的竞争，是不充分的竞争。

12

但不同空间同一时间内的政府竞争，仍然遵循优胜劣汰的经济规律：哪里低税收高安全、高自由好法治，哪里就吸引富人能人，进而像大树底下生态丰富似地吸引大量普通人就业。

富人能人追逐集聚之地，必富饶丰润，哪怕沙漠蛮荒之地如以色列、迪拜；反之，富人能人逃离散乱之地，必贫瘠荒芜，哪怕它草木茂盛，田园肥美。

我甚至在怀疑，随着技术进步和信息全球化的脚步加快，跨国公司和民族国家之间，到底会进行一番怎样的观念、制度和文化的竞争？【完】

童大焕，22年独立研究城市化和房地产，高密度大城市化理论倡导者和践行者。微博扫描、微信识别二维码，加入知识星球，带你跟上史无前例的超级大城市化潮流。

市化战略大转折应该警醒 14 亿国人

童大焕—2019 年 8 月 30 日星期五

1

2019 年 8 月 26 日，中央财经委员会年内第五次会议认为：“经济发展的空间结构正在发生深刻变化，中心城市和城市群正在成为承载发展要素的主要空间形式。”为此，应该“增强中心城市和城市群等经济发展优势区域的经济和人口承载能力。”

什么意思？

简单说就是两句话：发展规律和逻辑变了，现在和将来主要靠中心城市和城市群。为了顺应这种发展规律，必须让更多人和资源进入中心城市和城市群。

诚如国务院研究中心助理研究员高敏次日在《21 世纪经济报道》上发表评论称：本次会议的提法意味着：特大、超大城市的人口政策可能将发生巨大变化，原有限制发展的思路开始转变，而是顺应规律，通过扩大土地供给，提升人口承载能力等方式推动人口向大都市和周边城市集聚。未来，都市圈作为参与全球竞争与合作的主要载体，这是中国城镇化的重大趋势性变化。

之前的 2013 年 11 月 12 日，《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》提出，加快户籍制度改革，全面放开建制镇和小城市落户限制，有序放开中等城市落户限制，合理确定大城市落户条件，严格控制特大城市人口规模。

2014 年 7 月，国务院《关于进一步推进户籍制度改革的意见》规定：城区人口 300 万至 500 万的城市，要适度控制落户规模和节奏，严格控制特大城市人口规模。

2

今天这个不到一百字的变化，却可谓之“70 年未有之大变局”，它意味着我们在经历了百般曲折之后，主流观念终于对城市化规律认知发生了根本变化，意味着未来相关政策的趋势性变化。

这是一个非常重大的、国家战略性、趋势性的改变，事关国运和民运，值得每一个中国人认真关注和思考。

为什么要有这种变化？在我看来，它的重要意义，正如我 2011 年 10 月出版的《世纪大迁徙》一书封面所言：“高密度大城市化”具有“拯救中国”的战略意义。

高密度大城市化，对于提高人民生活水平；保护自然、保护环境；加快创新；提升中国的国际竞争力等方面，都具有全方位的战略基础意义。大城市化，是解决中国许多问题的总开关，大而化之有：

国与国之间的竞争，越来越变成城市与城市之间的竞争。竞争的本质是效率，是速度，看谁跑得更快，看谁效率更高。在同等制度、文化环境下，如果城市没有一定的规模和密度，就没有足够“创新的浓度”，也就没有足够的速度和效率，在国际竞争中必然落后。

要想全面彻底地提高人民生活水平，也必须从大城市化入手，让绝大多数人告别小农经济和小工业，全面提高效率，提高分工与合作。

要想保护地球、保护自然，更是得从大城市化入手，让更多的人远离自然，远离对自然环境的破坏，让自然回归自然。

3

国人有“不患寡而患不均”的传统思维，可能源自孔子。《论语·季氏篇》第十六写道：“丘也闻有国有家者，不患寡而患不均，不患贫而患不安。盖均无贫，和无寡，安无倾。夫如是，故远人不服，则修文德以来之，既来之，则安之。”

字面意思是：不担心少寡，而担心不平均；不怕人民生活贫穷，而怕人心不安定；均衡了，也就无所谓贫穷；和平了，也就不怕少；安定了，国家社稷才不会倾覆。而贫富差距太大，即使国家富裕也危机四伏；没有那么巨大的贫富差距，大家都会比较满足，民众和平团结，国家就会强大。做到这样，远方的人还不归服，便发扬文治教化招引他们来。他们来了，就得使他们安心。”

层层递进的关系，把国家安定的基础系于“不患寡而患不均”。

我们不做是对是错的价值判断，只做事实判断，1949年以来，我们国家在“均衡发展”方面所花费的力气、时间、规模恐怕都是在人类历史上空前绝后的，但是很多不知经济和城市发展规律的人们，包括一些知识分子，他们还是不满足，认为今天的人们背井离乡往大城市发展，是因为政府在均衡公共资源和发展机会上做得不够，从而导致大量留守儿童、留守老人等人道悲剧。

事实上我们在这方面不是做得不够，而是做得太多，甚至把很多不该做的都做了，把很多不该用的手段都用了：二元户籍制度限制农民进城，知/青/下/乡，乡镇企业和小城镇建设，就地城镇化，新/农村建设、美丽/乡/村建设，西部大开发，东北振兴等等，控制大城市人口规模，等等。

每年国家还有大量的转移支付，从东南沿海发达地区收税由中央支配，源源不断地转移支付到西部、中部和东北等相对落后地区。

这其实是对高效率地区掐尖，用以支持低效率地区发展，重视了国内的“平衡”，却在相当程度上自废武功，自我降低效率，削弱国际竞争力。

这种做法在国际上也没有成功的先例。美国哈佛大学经济学和历史学教授戴维·S·兰德斯在《国富国穷》一书中说，人类一直想改变这种状况，给予不发达地区各种项目支持，但是戴维在书中无情地告诉人们：“人类所犯的 error，即使出于善心，也会加重大自然的冷酷无情。有时甚至善无善报。毫不奇怪的是，这些地区依然贫穷，许多甚至比以前更穷了，许多广泛宣传的发展项目遭到了惨败。”

4

对于今天，城市化政策发生重大战略转折这一顺应规律之举，本人表示十分的欣慰和赞成，它将给中国经济带来新的活力，也将给中国参与国际合作与竞争带来新的动力。

我们的城市化，实际完成率还不到 40%，比全球平均城市化率还低，比发达国家动辄 80%、90%的城市化率，更是差距巨大。

这个落差，就是势能所在。

5

在新的大城市化战略下，14 亿国人应该彻底抛弃以往均衡发展的乌托邦幻想了。在这个梦里，我们沉睡了太久，付出了太多、太过于沉重的代价。

应该醒醒了。

在全球性的高密度大城市化潮流之下，绝大多数人的故乡是注定要衰退，而且是迅速衰退的。

与此相适应，绝大多数国人过去 20 年积累的房屋资产，将在新一轮的大城市化运动中，被迫进行全面的价值重估——极少数城市房价，和它所在的城市一起迅速成长，像珠穆朗玛峰一样高高隆起；大多数城市房价，和它所在的城市一起衰退，几万元甚至几千元、几百元一套（栋）房，绝不是天方夜谭。

未来中国，就是繁华的几个大都市，外加广袤的山青水秀的无人地带。这将是中国经济和人口结构的基本版图，和世界大多数国家和地区一样。

6

文明进步和财富提升的最佳方式不是转移支付，不是救济，而是自由迁徙，让人们遵从经济的规律、遵从内心的自由、选择的自由，到更文明更发达的环境中去，接受整个环境对人的全面重塑。

是让环境改变我们，而不是我们改变环境。

中外历史上很多均衡发展的努力，事实上让贫穷落后地区的人们发展速度更慢了。因为，局部、片面的资源向落后地区和人倾斜，效率肯定不如人到发达地区，接受更全面的资源、环境对他的提升和塑造。

7

人类从农业社会，到工业社会，到今天这个信息社会，表面上的贫富差距必将越来越大。科技越发达，社会越和平、越安定，财富差距越大。这是经济发展的自有规律，也是“贡献越大，财富越多”的真正公平之必然。

知识分子和政治家不应该再食古不化，念兹在兹地抱着农业匮乏时代“不患寡而患不均”的老皇历。

农业匮乏时代，是产出相对固定并严格受制于土地、天气、农作物品种等约束，存量竞争，贫富差距问题是“朱门酒肉臭，路有冻死骨”的问题，是穷人不能活下去势必造反暴乱的问题。

今天和未来，是科技发达，产出过剩，贫富差距问题往往是在无限增量中派生出的问题，是富人通过巨额投资，创造更多就业机会、创造更多造福人类的科技、产品和服务，通过涓滴效应，不断往上提升、向外拓展普通民众（相对穷人）的自由和福利水平的问题。

全社会应该努力创造“救急而不救穷，扶弱而不扶贫”的积极向上、个人奋斗、同情友爱的健康氛围，保障权利平等，而不是一再去刺激和挑动“贫富差距”的社会情绪。【完】

以人为尺度破除“发展很快”幻觉

童大焕—2019年9月1日星期日

1

知识星球星友提问：童老师：洛阳近二、三年发展很快，地铁、高架、基础设施改造提升，旅游等投入巨大，市区环境也开始变的美起来了！从这三年的房价涨幅很大就能看出，人们开始用钱投票，今年6月洛阳新房全国涨幅第一，7月二手房全国涨幅第一。请问童老师，洛阳值得投资吗？

答：严重建议，建立以人为尺度的评价标准，破除“发展很快”的幻觉！过去十年二十年，大部分城市都“发展很快”，过去三年，大部分中小城市房价上涨都很快，但多数是短期资金现象。房地产最终一定是人口现象，人们用脚投票，有人的地方、人口数量不断增加至少不减少的地方才有房地产二手市场。

很多人可能对上述回答无法理解，我愿意专开一文谈谈此事。

2

为什么要“建立以人为尺度的评价标准”，才能“破除‘发展很快’的幻觉”？

因为城市化的根本，就是人的城市化，就是越来越多的人怀着各自不同的目标、各自不同的梦想，集聚到城市生产生活。

离开了人，城市无从谈起。

99%以上的当下中国人，在思考城市化、观察城市未来变迁的时候，眼里是没有人的，他们只看到投资、高楼，看到大兴土木、大建楼堂馆所，看到基础设施建设热火朝天。

眼里只有“规划，投资，建设”而没有“人”，是一种一叶障目不见森林的视角，后果可能会非常严重：把一座正在衰退的城市，看成了蓬勃发展的城市，重金投入其中的房产项目，导致未来投资严重亏损。

3

眼里紧紧盯住人，就会“大道至简”想一想这座城市的未来会不会吸引人进来，吸引什么样的人进来。只有人口不断流入的城市，才会有房产投资的未来。

孤立地看，几乎每一座城市都在大兴土木，基础设施建设都在不断完善，一派欣欣向荣的样子。

但是，一旦建立了“以人为尺度的评判标准”，就不再孤立地看自己关心或所处的那一两座城市，而是看到山外青山楼外楼，外面还有很多更好的城市，在吸引人们用脚投资。在这个过程中，马太效应是越来越强的，世界越来越陡峭，人们会不断地向人口更多、就业机会更多、营商环境更好的城市迁移。

4

尤其在过去 20 年里，我们看到的是大部分城市都是在大兴土木、城市面积大扩张的同时，人口却在不断地流失。而在各个区域内部，则是呈现“全县人口整体减少、县城人口相对增多”的现象。加上货币化棚改、涨价去房地产库存等一系列原因，很多小城镇都出现房价大涨现象。

但这些都只是短期的资金和货币现象，不可持续，也就是无法长久。

尤其是我一再提醒，很多人口流出的地区，未来会出现“规划越大陷阱越多”、“投资越大衰退越快”的局面。

也就是说，很多人今天看到的“发展很快”，恰恰正在为这座城市未来“衰退很快”埋下伏笔和地雷。

原因有二：一是投资越大，负债越多，未来各种发展受掣肘越多，生存条件恶化越严重；二是规划扩张越大，人口和各种要素资源越分散，运营成本越高，城市效率越低。

5

除了城市更新改造、基础设施建设和城市规划扩张让我们有一种“发展很快”的幻觉，一些传统的工业型、物流型【高铁站、机场、码头等】城市，高歌猛进的 GDP 数字也会给我们一种“发展很快”甚至发展势头远超于其它城市的幻觉！

但只要“以人为尺度”，再来审视一个城市的未来，就会发现，很多 GDP 高歌猛进的城市，人口也在悄悄地减少，或者人口增量在减少甚至停滞。这样的城市，从城市化的角度来说，前途一样是不明朗甚至不乐观的。

这是因为，我们这个时代，正处在工农业向服务业转型、物质生产为主流向非物质生产为主流转型、劳动密集型向资金技术智力密集型转型的崭新时代，在机器换人、人工智能背景下，很多工业型、物流型城市，GDP 在上升，人口却有可能在减少，导致房屋需求也在减少。

6

“以人为尺度”，而不是“以规划，投资，建设为尺度”，我们才能看到真实的城市化未来图景，才能正确地通过投资城市房产，投资我们美好的未来。【完】

苏锡深泉 文化不能当饭 人口才是王牌

童大焕—2019 年 9 月 4 日星期三

1

投资最重要的价值，是看到转变，看到未来。从辉煌与高光中看到衰退，从寂寞与阑珊中看到崛起。技术一转身，可能就是人类整整一个旧时代的过去，一个新时代的开启。

2

2019 年 8 月 18 日，我正在杭州回北京准备起飞的航班上，有苏州朋友微信我说：“城市化最大的热点和黑马是苏州，期待看到您的讨论。”

我说：“不能这么说，苏州还是工业时代的产物，未来还要看。”

他同时发了很多数据和图表给我，有长三角打造世界级机场群的规划消息，长三角常住人口规模及增量的图表，长三角城市群 GDP 及增速表，长三角高铁路线图，等。苏州表现都很好，未来规划前景也很不错。

他说：“苏州的人文、地理、环境和历史积淀无与伦比，仅仅差的是政治地位和交通，而这两点正在急剧改变中。我认为，目前的苏州是房地产最具升值潜力和空间的城市，没有之一。”

3

我第二天才全面回答这位朋友，微信写道：

先说结论：苏州的房地产还有升值空间，这个没有疑问。但是不是全国范围内升值空间最大？肯定不是，“没有之一”更是个人情感代替事实判断。

苏州和东莞是大陆工业时代最受益的两座城市，但也就是工业时代的产物而已。随着服务贸易时代到来，在马太效应背景下，它们能在多大程度上依然能够占领先机，要打一个问号。尤其是，全球范围内，商品贸易在迅速递减，服务贸易在迅速递增。

还有一个背景，就是机器换人和人工智能正在替代和部分替代流水线上的工人，导致 GDP 在上升而人口则可能会下降。而城市的本质是人口集聚，没有人口尤其是高收入人口，GDP 再高房价也高不上去。泉州 GDP 福建第一，房价只排第四。

都是制造业，东莞的零散加工细密配合，和苏州的品牌工业为主，又是两种业态，这两种业态，哪一种更经受得起冲击，还得看。现在时代剧变，一个行业无形之中消灭另一个行业，往往只在几年之间。平时根本不知道谁是对手。

人文、地理、环境和历史积淀在现代城市发展中都无足轻重，新加坡和迪拜就是典型，人口不多，地域窄小，历史短暂，短短几十年成为世界级金融中心和枢纽城市。

4

我是在 2016 年 8 月 17 日《为什么工业新城高铁新城航空新城通通要歇菜？》（学员独家，保密）一文中首次比较系统地论述传统工业和交通新城可能衰退的。

2018 年 3 月 21 日《工业新城产业新城的滑铁卢战役已经打响》（学员独家，保密）则把更多的篇幅留给了苏州。

我不敢保证我的判断 100%一定正确。但投资，是在认知范围内，尽可能规避模糊的、有风险的地带，尽可能进入确定性比较高的地带。

5

城市的兴衰一直在发生，一个大的技术进步，就是一整批旧时代城市的死亡，又一批新时代城市的新生。

而总趋势是：城市人口规模和集聚度越来越高，城市数量越来越少。

2019 年 8 月 31 日，电视播出，山西晋城有很多历史悠久的古村落，现已成为空壳村落，古老的建筑一片衰败。

如今，大部分“历史文化名城”，只剩下辉煌的名头记着它往日的光荣，古老的街巷，大多只成了旅游景点，甚至人迹罕至。

所谓的“历史”、“文化”在百姓衣食住行的“就业”面前，其实什么也不是，大多数时候不过是遗老遗少的悠远回忆。

历史、文化可以漫长，动辄百年千年，但人生很短暂，不过几十上百年。如果历史、文化不能让人生活得更好，人们要历史、文化干什么？

所以我们看见的新加坡、迪拜、香港、上海浦东等等，都是没有历史文化背景的新兴崛起。

6

人生最大的不平等是出生地的不平等。有的出生之所，片瓦寸土贵如千金；有的落草之地，大漠黄沙荒凉一片。

人，只有不断地迁徙，不断地背离故土、面向远方，不断地变化前进的方向，不断地往高处走，不断走向新兴繁华之地，才会有诗，才能不断过上更美好的生活。

7

恒大研究院任泽平团队的《中国人口大迁移：2019》（2019-08-28 16:26 任泽平微博）似乎在部分验证我对[苏州无锡宁波东莞泉州等工业时代名城](#)的判断。报告说：

从分线城市看，人口流动整体放缓，但向一二线城市和大都市圈集聚更为明显，中西部核心城市崛起。在全域层面，一线、二线城市人口持续流入，三线城市人口略微流出，四线城市人口显著持续流出但近年有所回流。但与一般三四线城市明显不同，发达城市群的四线城市人口仍稍有流入。2018年，一线、二线、三线、四线城市经济-人口比值分别为2.3、1.6、1.0、0.6。从重点城市看，近年深圳、广州、杭州常住人口大幅增长，长沙、西安、成都、郑州、武汉、重庆等中西部核心城市日益崛起，北京、上海、天津、苏州、无锡等东部城市人口增长明显放缓。

8

城市发展符合万有引力定律，能级越大的城市吸引力越强。

交通越发达，出行越便捷，越有利于低能级城市、旧的城市类型人口“人往高处走”向高能级、新型城市去消费、就业和迁徙。能级低的城市，以及单纯的、纯粹的交通节点型城市和区域（高铁站、港口、机场等）将衰落得越快。

交通发达之前，我们一二百公里长途客运车要八九个小时，遇到天气不好，十多个小时也是常事。有人说：以前到省城上学坐长途车，少说也得坐12小时，无论如何都得在中途的一个县城吃一餐，一路上针对长途客车的馆子也很多，生意很火爆。现在通了高速，路上时间也就三小时，两头吃住，想必以前的很多馆子早就改行了！

同样的，半小时京津高铁开通以后，不是北京人到房价低的天津就业和生活的更多了，而是天津人往北京消费、就业、迁徙的更多了！

9

在城市化规律面前，一座城市的行政级别、政治地位也是无关紧要的。大量中西部和东北省会城市，房产投资价值不如环京的一个建制镇——河北省廊坊市三河市下属的燕郊镇。【完】

猪肉很贵 目标式社会治理模式更贵 童大焕—2019年9月6日星期五

1

楼下超市卖熟食的一对老夫妇说卖不起猪头肉了，要改卖牛头肉了。注意，是卖不起，不是买不起。嗯，猪肉是贵，但运动式、今天一个目标、明天另一个目标的目标式治理更贵呀！

自然资源部9月5日发文，允许生猪养殖用地使用一般耕地：

一是，生猪养殖用地作为设施农用地，按农用地管理，不需办理建设用地审批手续。在不占用永久基本农田的前提下，允许生猪养殖用地使用一般耕地，作为养殖用途不需耕地占补平衡。

二是，生猪养殖圈舍、场区内通道及绿化隔离带等生产设施用地，根据养殖规模确定用地规模；增加附属设施用地规模，取消 15 亩上限规定，保障生猪养殖生产的废弃物处理等设施用地需要。

三是，鼓励利用荒山、荒沟、荒丘、荒滩和农村集体建设用地安排生猪养殖生产，鼓励利用原有养殖设施用地进行生猪养殖生产，各地可根据实际情况进一步制定鼓励支持政策。

看到这个，我不知该哭还是笑，该喜还是悲。

要猪肉时，发文说可以占用一般耕地；要环保时，可以不要猪肉，拆违一票否决，环保一票否决。都是目标式管理，每次都集中力量完成一个目标，其它的“次要目标”被暂时抛在一旁。很快又发现，其它应有的目标在孤注一掷下受到了严重伤害，突显为“主要目标”，又匆忙掉头转向！所以常常出现顾头不顾尾、顾此失彼、矮枉过正、不断反复折腾的现象。

2

四天前，“兽楼处”公号发表《养猪大王的四十年》，真人真事，说的是：

两个月前，兽爷一位朋友、浙江天天田园集团公司董事长葛云明的最后一个猪场——平江万猪场，被彻底关停。关停那天，他哭得稀里哗啦的。

葛云明是绍兴市生猪产业协会会长，他掌握的生猪在栏数一度达到 16 万头，是绍兴最大的猪场之一。

但过去四年，他的所有猪场都被陆续关停了【不管环保是不是真正达标，平江万猪场是他做了 25 年、省内生态养殖的样板猪场】。他想复养，但找不着可以复养的土地。他说：“活下来的猪场，基本上在山里了。我是绍兴猪业协会会长，我掌握的数据，现在绍兴生猪在栏数是 70 万头，这几年猪场关掉了三分之二。我在绍兴当了十二年的生猪产业协会会长。养猪业里还活着的老板，现在都提心吊胆，过一天是一天。”

3

再往前，回顾我们近在眼前的目标式治理模式。

2019 年 4 月 15 日，“工程地产法律营”公号发表林仁聪文章《大棚房整治，为何倒下一片休闲农庄？》，文章说：

这段时间，到处是休闲农庄和其他违规大棚房被拆除的消息，一场轰轰烈烈的整治风暴，横扫全国上下。透过各种媒体和官网，我们发现，除了在农地上违法建设的别墅、变相地产项目、“私家庄园”外，不少原来经营不错、曾经很受欢迎的生态休闲农庄、农家乐和其他农业观光旅游项目也被纷纷拆除，其中不乏昔日地方政府的招商项目、示范推广项目，扶贫项目，被国家和地方旅游管理部门评为

4、5 星级乡村旅游区（农家乐）。往日热闹非凡，作为城市人周末好去处的休闲农庄，现在一夜之间灰飞烟灭！

事件缘起于 2018 年 9 月 14 日，农业农村部、自然资源部印发了《关于开展“大棚房”问题专项清理整治行动坚决遏制农地非农化的方案》【（2018）3 号文】，要求各地重点清理整治工商资本和城市居民到农村非法占用耕地变相开发房地产和建设住房行为。清理整治范围主要包括以下三类问题：（一）在各类农业园区内占用耕地或直接在耕地上违法违规建设非农设施，特别是别墅、休闲度假设施等。（二）在农业大棚内违法违规占用耕地建设商品住宅。（三）建设农业大棚看护房严重超标准，甚至违法违规改变性质用途，进行住宅类经营性开发。

4

2019 年 5 月 15 日，中央党校教授周天勇发文《“一刀切”拆违造成了多大的经济社会损失？》，他认为，城乡这次“一刀切”因拆除而关停的中小微企业，估计在 480 万个左右，最少也可能在 260 万个左右，而最多可能高达 710 万个。这次全国“一刀切”和扩大化的拆违运动，总共可能损失了 1160 万到 2000 万个左右的就业机会。

5

城市拆违，市容市貌整治，禁止摆摊，统一店招，很多便利店、老招牌，甚至菜市场被拆除，成本全部由经营者承担。很快街巷萧条，百姓生活不便，幸福指数降低，然后又发文件，鼓励夜经济，鼓励人们利用门口、地下人防设施摆摊设点，刺激消费，还要确保每 300 户就有一个便利店。

6

更要命的问题是，在这个过程中，决策者感到委屈：环保，拆违，市容市貌整顿，哪一样不重要，出发点都是好的，为什么效果会扭曲成这样？

执行者也委屈，他们在夹缝中，不认真真不折不扣地执行上级命令，乌纱帽危险；公事公办铁面无私地执行，民生和经济、税收都受到影响。两害相权取其轻，还是乌纱帽要紧。

被执行者更委屈，不仅委屈，还有可能搭进一辈子积累的财富：明明我的手续都是合法的，都经过了行政许可，为什么昨天可以，今天又不行了？

7

撇开法治这个大话题不谈。仅就治理层面，我认为问题出在两个大方面：

一是很多法律法规跟不是时代发展的要求，于是为了鼓励创新和发展经济，有时候在某些领域网开一面。但是，由于只是临时性鼓励政策，并没有明确的法律准绳，各地执行标准不一，比如此自然资源部要求“各地可根据实际情况进一步制定鼓励支持政策”，这在政策上也是许可的，但是越到后来，积累的问题越多，就又来一个“秋后算账”，一刀切按“违法”论处。

二是为了达到治标的目的，上面用目标导向、指标导向，要求令行禁止，短期内非达到目标和效果不可，只问目的，不问手段。

清华大学教授孙立平先生有个视频，说的就是个：

我就要个结果，怎么办，我不管，你自己想办法去。现在你看很多东西就是这一套，维稳是这一套，反正你这地方不能出事，至于怎么不能出事，你自己想办法去。计划生育是这一套，反正孩子不能生下来，至于怎么不能生下来，你自己想办法去。包括日常工作现在都是这一套，我去年年底遇到一个市里的税务局长，他就跟我说，他说孙老师你看我找谁讲理去，他说我们这个地方今年经济增长7%都到不了，市里给我下的硬指标，税收的增长必须得完成20%，怎么去征是你的事，你征得来征不来吧，你征不来你痛快趁早说话，你征不来有人能征得来，你把这局长让给别人当就行。所以各位呀，我们这些年形成了政府权力的一个运作模式，这是一个极为恶劣的模式，因为它默认甚至鼓励你用破坏规则破坏法律的方式来实现某个目标、指标。我前一段曾经提出一个概念，这个概念我都不大愿意说，太难听，叫“作恶授权”，我允许你破坏规则，违反规则。所以我想什么叫法治，法治首先不是管老百姓的，首先是管政府权力的，你得解决政府权力的运作模式问题。

8

你会发现这种目标式治理模式下，身处其中的每一个人，几乎都没有任何进退的余地 and 空间，尤其是，老百姓的财富折腾几下就没了，对未来政策和经济的信心折腾几下也心灰意冷了。病来如山倒，病去如抽丝，运动治理易，信心和信任恢复难。

而只要决策机制没变、考核机制没变，总是一条道走到黑，撞了南墙才回头，然后再去撞北墙。

9

怎么破？我提几点建议吧：

建立建设完善的法治体系，把权力关进必要的笼子里，这当然是治本之策，也是我们上下合力要追求的目标。但这个过程，可能相当漫长。

退一步，我们可以从三方面入手，做得好一些：

一是政府说话算话，做过行政许可的，许可期未过，都不得反悔；实在要反悔，撤销许可，征得被执行人同意，并且给足补偿；如果被执行人不同意，双方达不成共识，非经法院判决政府不得强拆。

完善这样的政府行政程序法，在一定程度上让手段正义走在目的正义之前，以实现更好地保护市场主体权益，更好地约束政府权力。

10

从 1978 年改革开放算起，老百姓刚吃饱饭满打满算也就四十年时间，多数人手上还没有多少财富积累，经得起几次折腾？

一会儿拆违，一会儿许可，来回折腾几次，老百姓好不容易积累的一点资产就被折腾没了，好不容易积累的一点市场信心，三拆两整就没了。

早在 2500 多年前，老子《道德经》就告诫：治大国若烹小鲜，不能多搅动，多搅则易烂，比喻治大国应当有为而不为，不应当穷折腾，折腾穷。【完】

没有一个时代可以去房地产化

童大焕—2019 年 9 月 6 日星期五

1

昨天（2019 年 9 月 5 日），“路透财经早报”公号专访中国社科院经济学教授、天风证券首席经济学家刘煜辉，认为中国要重振世界工厂，毛衣战坚定去房地产化，改变现有房地产对其他行业的虹吸效应。

这其实是一个由来已久的陈词滥调。过去多年，比口水多得多的舆论一直在说，要打压房地产，才能救实体经济。

2

不知从何时起，社会舆论形成了把什么问题都归咎于房地产的“政治正确”，实体经济不景气，怪房地产；商业气氛不浓，怪房地产；消费疲软，怪房地产；甚至香江风波，也一古脑儿怪房地产，什么财阀垄断，社会窒息，等等，真正的一叶障目，不见森林。

3

先看逻辑。

很多人都在人云亦云地说，香港的高房价榨干了年轻人的血，导致很多人买不起房。但是，既然这些人买不起房。香港的地产商又用什么手段榨干这些人的血？到底是香港的繁荣创造了中低收入阶层的就业和发展的机会？还是香港靠压榨这些中低收入阶层而获得繁荣？

中国内地如果不要房地产，百姓衣食住行里独独去掉一个住，世界就一好百好了？

4

再看事实：

事实一，不论古今中外，房地产都是 80%以上的人一辈子最大的开支和消费；也是一国从农业时代向工业服务业时代转型中最大的经济增长点——因为告别农

业时代以后，房地产的需求发生了本质的空间位移——不再是四海赚钱回老家盖房，而是落地生根在哪里工作生活就在哪里买房——多数人的故乡都回不去了，故乡只有衰落、回归自然一途。

到了城市化时代，房地产同时是人们最好的金融工具和理财工具。

事实二，房地产是不是实体经济？房地产带动上下游数十个行业，一荣俱荣，一枯百枯，为什么不是实体经济？

事实三，在过去 18~20 年时间里，中国的世界工厂（2001 年加入世贸起）和房地产补课（1998 年起补 1949 年至 1998 年“只筑坡不筑窝”其实也就是仅仅能满足温饱，无法满足基本居住需求的课）是并驾齐驱的，多数时候房地产还在补贴世界工厂（房地产用地补贴工业用地）。

为什么实际事实是房地产补贴世界工厂即制造业？因为政府之间竞争，招商引资，最直接的都是通过降低工业用地的方式方法来达到目的。而政府本身不直接创造财富，降低甚至倒贴工业用地的钱，只能通过房地产供地来弥补。这也导致政府大量提前储备土地（更廉价），同时想尽办法稳定和推高房价的原因。

哪个地方政府都想卖出高地价，但只有高房价才能卖出高地价。而不是高地价导致高房价。不信，让玉门市、鹤岗市地方政府也卖出深圳北京的高地价试试！

5

今天的问题不是去房地产化的问题，而是多数城市房地产供应已经整体过剩而人口在流出，土地财政想维持也难以以为继的问题。

也就是说，多数人口流出的城市，他们并不想去房地产化，但“去房地产化”已经是一个无可更改的事实问题。

不需要你积极主动去房地产化，它已经自动去房地产化了。

6

古今中外，衣食住行人生四大基本需求，为什么独独房地产不是实体经济？而有了一定财富，人们都把盖房置地当成最基本的财富仓库。

告别农业时代、房地产越来越专业化以后，置地不再作为财富仓库，购房成为更主流的财富仓库。怎么不是实体经济？

7

古往今来，房地产也是最好、最安全的信用工具，个人信用、企业融资、银行贷款，都要用这个最基本、最安全的信用工具。怎么不是实体经济？

所以，任何人，任何家庭，任何国家，任何时代，都不可能去房地产化。任何时候都不要相信去房地产化的鬼话。

8

房地产调控的最根本目的，不是去房地产化，而是防范炒作过甚导致崩盘、导致社会资金过度追逐短期金融游戏，不注重长远投入。“房子是用来住的，不是用来炒的”，意义正在于此。

对于个人投资者来说，“房住不炒”也应该奉若圣经：你买的房子，绝对不是追求短期炒作大涨大跌的兴奋剂式快感，而是你的房子，迟早是有人要住的。在买入后不久开始，房子好卖、好租、好住、好贷，是衡量一间房子是不是好房子的终极标准。

【完】

关于房产投资后的持有期限及优化置换等问题

童大焕—2019年9月7日

1

有知识星球网友提问：“董老师，我想请教一下，投资房产后，如何把握该房产持有期限？是达到自己预定的收益以后即可进行优化升级置换计划，还是发现有更优房产马上置换？目前阶段投资房产理想的收益大概多少合适？如果马上置换的话，估计短期收益不易覆盖交易成本。”

这是一个人们普遍关心而且不易拿捏的关键问题，我答应专门用一篇精华文章来回答。

在正式回答之前，先说明：我姓童，不姓董，请大家务必看清楚要问的对象是谁。

2

这里面其实包含了四个问题，我一个一个来回答，更清晰。

【投资房产后，如何把握该房产持有期限？】

做任何投资，一定是在自己能力许可条件下，尽可能充分比较各种可选择的投资机会和品种以后，锚定对自己最有利的一种。

对我来说，选择中国国内房产投资，既是城市化研究的必然副产品（绝大多数与房地产相关的从业者如规划、建筑师，房地产公司、中介公司员工等都是不知城市化为何物的，他们可以是好的职业经理人、行业好工匠，但很少能够成为具有预判城市走向能力的师者），也是在股票、期货、黄金、外汇、古玩、珠宝、艺术品、外域房产、储蓄、理财、股权等等各种投资品种中“百般选择”后的结果。中外历史已证明，未来仍将证明，优质房产投资，是普通老百姓在安全性、涨幅

和流动性三个方面都最好的投资品种，没有之一。

一些股权投资尤其是现代高科技、互联网和 AI 等领域，事后被证明是房产投资的百倍万倍收益，但那基本上只适合机构投资。而再聪明的机构投资，往往也是投资十个成功一个，其它成为沉没成本，总体仍是赚的。普通人只看见浮出水面的百分之一甚至万分之一的暴富者，看不见背后巨大的沉没成本。普通百姓没有那么多资金可折腾，也就是付不起沉没成本，不能玩低概率游戏。

在此基础上，我多年来一直强调“（能够直接和银行随时发生借贷关系的）独立产权房才是普通百姓抵御通胀并有可能实现财富逆袭的唯一工具”。也就是说，普通老百姓不要三心二意，只需死心塌地专心专意买对房子、买好房子。这是投资第一法则。

第二法则，买房子只做价值投资，不做短炒。因为有太多自己不可控的因素，短炒追风口的话，对了九次，只要一次失误，都有可能前功尽弃毁于一旦。

这两大法则一旦确定，“投资房产后，如何把握该房产持有期限？”的问题就水落石出了：在没有更好的房产投资之前，该房产永久持有，无期限。

当然，如果现有房产是在很快就要衰落的地方，那么不管盈亏，赶紧卖。卖了以后，马上优化置换到人口长期流入的地方。

这个所谓人口长期流入的地方，可不能只以城市为概念，而要落实到具体的城市区域。同一城市，有的地方人口在衰减，有的地方人口在增长。这个，看统计数据是看不出来的，而且我们能看见的大部分数据，真实性和准确性都存疑。

3

【是达到自己预定的收益以后即可进行优化升级置换计划，还是发现有更优房产马上置换？】

都不是。你我都不是上帝，不应该给自己设定什么预定收益，而应该只问耕耘不问收获。

什么时候优化置换，取决于当事人当时的各种具体约束情况。最重要的是：你不能够上更高一级的门槛，比如总资产不变或总资产增加换到更好城市更好地段和产品，或者同样优质地段总资产增加或产品更优。

如果这些条件不具备，原有资产就是升值再多也不要轻举妄动；如果四个条件（城市，地段，产品，总资产）具备其一，即使原资产升值不多，也应该立即采取行动。

比如，最近有人问北京一套价值 700 万、按揭 260 万的楼梯房能不能卖。其月供能力不错，原有房产产品有置换必要，但是根据现行二套首付 8 成的按揭条件，除非其愿意采取中间机构垫资、全款买房后抵押的方式，否则他们连 700 万的资

产也买不回来，虽然当下正处在房价低迷时很好的置换时机，但对他们来说也不宜置换，而只应该采取抵押贷款或二次抵押的方式，根据贷出来的首付情况，另行投资别的标的。

还有，很多城市现在限制套数，对于已拥有多套房的人和家庭来说，意味着卖一套少一套。所以有的房子已经涨了很多，银行杠杆率变得很低，但只要这些房子具备长远价值，就不应该卖掉，而只能通过别的金融方式，让原有房子“灵魂出壳”，变出更多的钱来做投资，前提是控制好月供能力。

我从 2002 年到北京以后，在北京买的住宅，除了 2009 年底 2010 年初优化置换了一套（2010 年底开始才有限购措施）之后，再也没卖过。都采取“灵魂出壳”的方式进行滚雪球。

4

【目前阶段投资房产理想的收益大概多少合适？】

如上，我们不应该确定也没有能力确定多少收益，我们只是在现有各种投资品种中，选定了房产投资作为最好的终极投资品种。换句话说，如果房产投资我们都赚不到钱，更别指望在别的投资领域赚到钱。

从一开始，我的私人订制就确定了“四不做”原则，就是有很多因素并不是我们可控的。只有顺其自然，才是健康的投资心态。要不怎么说投资是人生最深刻的修行呢？！

私人订制四不做，其中一条就是：问多长时间能有多少收益的（不论是说比率，还是说绝对值），不做。量身订制，是帮助人们遵循政策无法改变的长期规律，去够最匹配的最佳资产，其它的，属于我不可控的调控政策、M2 等等变量。

5

【如果马上置换的话，估计短期收益不易覆盖交易成本。】

投资像钓鱼，大部分时间在等待。如果一投资马上要看它天天涨，这样的心态，不是健康的投资心态，而是干一天活拿一天工资的打工心态。

其实市场平稳甚至下跌时才是优化置换的最好时机，容得我们慢慢挑选好房源甚至是急于出手的特价房源。这个过程，本身就是“赚”的。

买完以后，相当一段时间不涨甚至下跌，也没有关系，就像农业时代农民都靠养猪积攒一点家用，日积月累的月供就是在攒钱。【完】

房地产到底是不是中国的支柱产业

童大焕—2019 年 9 月 7 日星期六

1 缘起

关于房地产是不是支柱产业，是我和风格纯粹一贯以来的分歧。微博上一来二去难以说清，我们决定再来一次华山论剑，闭门各自完成系统论证，两篇文章一起发在我俩各自的知识星球。长期以来，针对这个问题，大家只知道我们俩的分歧，都没有见过系统的阐述。

风格纯粹的主要观点是：加入 WTO 成为世界工厂，是中国经济繁荣的根本秘密。房地产是经济发展的成果，而不是原因。加入 WTO，成为世界工厂，贡献了中国经济几乎全部的现金流。这就是世界工厂地位对中国经济的重要性，它是中国经济繁荣的基石！

而我的观点一直是房地产是中国经济的支柱产业，一方面，古往今来，衣食住行四件大事，住，一直是老百姓一生中最大资产的投入和积累；进入金融化时代以后，可以向未来借钱，房地产无论从创造财富、创造货币的角度，都可以自成体系，而且直接带动上下游 60 多个相关行业的发展，创造全社会的繁荣。所以它的国民经济支柱地位坚若磐石。

2 历史事件

当代中国两个最重大的历史事件，一是 1998 年开始的城市住房商品化，二是 2001 年加入世贸组织。

1998 年 7 月，国务院发布《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》，宣布从同年下半年开始全面停止住房实物分配，实行住房分配货币化，首次提出建立和完善以经济适用住房为主的多层次城镇住房供应体系。

这是当代中国住房商品化的重要开端，也是当代中国大陆人拥有资产化收入的重要开端。它从根本上改变了当代国人的居住水平和财富水平。

1949 年，北京人均住宅面积是 4.9 平方米，到了 1976 年，反而不足 4 平方米。2018 年 7 月，北京市“十二五”统计公报公布，报告显示，北京城镇居民人均住房建筑面积 31.69 平方米。

20 年，8 倍。

2001 年 12 月 11 日我国正式加入世界贸易组织。这是中国融入国际大家庭的重

要开端，也是中国世界工厂的开端，更是中国经济市场化补课的重要转折点。

那么，这两个重要历史事件，是一个因果关系，还是并行不悖的平行关系？

3 逻辑论证

一般观点是：房地产是果实，收入是因。只有收入增长并且有了积累，人们才有余力考虑买房建房。只有经济发展了，人们赚了钱，房地产才能发展。没有经济发展哪来的房地产呢？因此，肯定是 WTO 带动了经济发展，进而带动了房地产发展。

从个体经验和感觉来说，的确是如此。但是理性分析往往是反直觉的。

上述论点的逻辑谬误在于：有意无意地，把内需、把房地产发展排除在了“经济发展”之外。事实上，包括房地产在内的内需，是经济发展的重要组成部分甚至是基本组成部分。

而外贸，不管怎样重要，其占 GDP 增加值的总量，以及其提供的就业人口，我将在下面用事实论证，占比并没有那么高。

中国加入世贸组织的重要意义，并不仅仅是外贸产值的占比和相关的就业机会，更重要的是用国际通行的市场规则全面重塑了中国，进而，通过市场的逻辑，大幅度加快了中国内部的经济的发展。虽然这个市场化重塑还不彻底，虽然我们还在继续改开的道路上，道路阻且长。

还有一点，现代金融制度对房地产业的助推。从最开始的北京零首付，2 成首付，租金甚至可以抵月供。大部分城市刚开始首付也都很低。

人们不再是仅仅用已经赚到的钱来改善自己的居住需求，而是几百、几千元月供可以扛起一套房子。

这是一个无中生有的过程。就像当年台湾的土改，政府一个金融创新，用工业债券购买农民多余的土地，再卖给无地的农民。结果正赶上全球工业化浪潮，工业债券大涨，各方皆大欢喜。

今天 5 千元月供，可以扛起 100 万房产。而这 100 万房产，过程中就创造了很多的就业和现金流机会。

又问：5 千元月供从哪里来？它可以从别人购买或建造 100 万房产创造的就业机会中来，可以从金融、法律、教育、医疗、文化艺术、党政军工作，餐饮和快递服务等等各种机会中来，反正不仅仅是从与外贸相关的行业中来。

4 从横断面看建筑业和制造业谁的贡献大？

截取 2018 年 3 月中美贸易战前 2017 年的数据。

根据国家统计局 2017 年国民经济和社会发展统计公报，2017 年全年国内生产总值 827122 亿元，比上年增长 6.9%。其中，第一产业增加值 65468 亿元；第二产业增加值 334623 亿元，其中，全部工业增加值 279997 亿元，全社会建筑业增加值 55689 亿元；第三产业增加值 427032 亿元。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 7.9%，第二产业增加值比重为 40.5%，第三产业增加值比重为 51.6%。

三驾马车中，全年最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 58.8%，资本形成总额贡献率为 32.1%，货物和服务净出口贡献率为 9.1%。

建筑业和制造业加起来，几乎就是全部的第二产业增加值。表面上，建筑业占第二产业增加值的比重不高，建筑业对国内生产总值增长的贡献率为 6.7%，比货物和服务净出口贡献率 9.1%低了不少。但是，如果考虑到建筑业带动的上下游 60 多个行业（含第二和第三产业），纯贡献上，建筑和房地产业和外贸相比，至少打个平手没有问题。

5 中国的工业产能过剩问题

由于各地方政府通过招商引资式竞争发展，而地方政府没有税收自主权，所以往往采取降低地价的方式吸引投资。而政府不直接创造财富，降低地价的钱只能来自房地产行业的补贴——抬高地价。导致房地产补贴工业制造业，抽屉制造业要素价格，形成工业超前、城市化滞后的工业产能过剩现象。房地产补贴制造业，反过来绑架银行。

也就是说，工业制造业过剩，使得 GDP 盘子总量增大，无形中拉低了建筑房地产业的贡献。

这方面，有行业专家和学者的论证：

华远地产董事长任志强在 2013 博鳌房地产论坛上作演讲时表示：和纽约、香港、伦敦、新加坡等城市对比可以看到，在城市发展过程中，工业所占的用地数量是非常少的，但在国内，相当一部分工业重镇的工业用地，已经达到了用地总量的 40%到 50%，平均下来是占 26%以上。换句话说，住宅用地的升值，相当一部分是弥补和补贴了工业用地的超量，所以我们工业化率和城市化率几乎接近，而实际上应该城市化率远远大于工业化率，这样才能保证为工业提供更多的第三产业服务，而现在我们不是。

北大国家发展研究院周其仁教授也指出：中国城市化工业化严重不匹配，工业化超前，城市化滞后（2013 年 11 月 4 日 11:31 财新网）。

周其仁表示，2010 年，全世界城市化率为 50.9%，工业化率为 26%，即 GDP 中工业生产占比只有 26%。全球平均的城市化率除以工业化率，得数约为 1.95。也就是说，城市化率通常是工业化指数的两倍。

然而，中国的情况是，城市化率从上世纪 80 年代早期的不到 19%，发展到如今的 51%至 52%，达到全球平均水平，工业化率超过全球平均水平差不多一倍，达到 46%以上，两者相除，得数为 1.09。

周其仁指出，目前，美国的城市化率为 80%，现代服务业为主，其工业化率仅为 20%，两者相除得数为 4.1。在法国、英国、德国、日本，上述比例分别为 4.11、4.09、2.64、2.48。

同时，中国城市化与工业化的比值，在金砖国家中也偏低。比如，巴西该数字为 3.22，俄罗斯 1.97，南非 1.38，印度 1.15，都比中国的高。

周其仁表示，中国改革开放已经 30 年，工业化相对超前、城市化相对落后的局面仍未改变。最近，北京等不少城市雾霾严重，重要的原因之一就是中国的城市依然有很多工业制造活动，而服务业发展相对滞后。

从地方政府招商引资成为主要案头工作那一天起，房地产补贴制造业、制造业开发重于房地产开发的格局即已形成，如果不是这样，而是完全按市场规律自由发展，房地产的占比会上升，制造业占比会下降，则，房地产业的支柱地位会更加明显。

6 关于中国房地产过剩问题

中国大陆的房地产，由于补贴工业，也由于土地财政，因此，也和制造业一样存在严重过剩的问题，尤其是大量人口流出的地区，却在土地财政的逻辑支配下，普遍存在城市扩张过度、房地产供应过度的问题。

但与制造业的普遍过剩不同，房地产业的过剩，是区域性、结构性过剩。人口流入的东部大城市核心区域，供应总体是稀缺的；大量大城市的改善性住房，在认房又认贷、大幅度提高二套首付的背景下，是被人为压制的；大量大城市的棚户区老破小，还面临着都市更新的迫切需要；而大量人口流失的农村地区，则由于城市居民不允许进行农房、农村宅基地交易，大量精美的农村历史建筑，政府和老百姓维修、保养不起，城市居民无法介入，在原野上自生自灭.....

7 从就业看制造业和建筑业

根据全国总工会调查报告，2017 年全国职工总数已达 3.91 亿左右。

同年，根据《2017 年中国农民工总量、地区分布、年龄构成、新生代农民工占比、文化程度构成、接受技能培训的农民工占比、农民工收入、从业行业分布情况分析》(中国产业信息网 2018 年 05 月 11 日)，当年全国农民工总量达到 28652 万人。

这 2.86 亿农民工从事第二产业的占 51.5%，其中制造业 28.9%建筑业 18.9%；从

事第三产业的占比 48%。

全国职工总数 3.91 亿，扣除 2.86 亿农民工，剩下的 1 亿出头的就业人口，大多数从事党政军、教育、医疗、金融、法律、会计、咨询、文化艺术、旅游等中高端服务业，从事制造业和建筑业的比例非常低。

那么，整个制造业，包括服务于国内的部分，包括过剩产能部分，也包括了建筑房地产业带动的上下游制造业部分，制造业所提供的全部就业机会，充其量只在上述 28.9%左右。

也就是说，70%左右的就业者，其收入现金流来源和制造业基本无关。而外贸只占制造业的一小部分，服务贸易出口（2017 年为 15407 亿元）当下几乎可以忽略不计。因此，国内大部分人的收入现金流，跟外贸基本无关。

而建筑和房地产业，即使不算带动的上下游产业，其单项领域，也完全有可能成为一家独大的就业密集区。

8 国际比较

根据黑布林北海居《2017 年美国 GDP 分行业核算数据》（腾讯网 2018 年 4 月 23 日）整理的的数据：

2017 年美国以 193906 亿美元 GDP 位居世界第一；中国以 122377 亿美元紧随其后，约为美国的 63.1%。

2017 年，美国制造业增加值 22443 亿美元，占 GDP 的比重为 11.6%。2017 年，中国制造业增加值为 35947 亿美元，高出美国 60.2%。

该数据，可以证实周其仁先生“工业化超前，城市化滞后”的判断。

2017 年，美国建筑业增加值 8261 亿美元，占 GDP 的比重为 4.3%。2017 年，中国建筑业增加值 8248 亿美元，仅相当于美国的 99.8%。

2017 年，美国房地产业增加值 23874 亿美元，占 GDP 的比重为 12.3%。2017 年，中国房地产业增加值 7976 亿美元，相当于美国的 33.4%。

2017 年末，全国大陆总人口 139008 万人，其中城镇常住人口 81347 万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为 58.52%，户籍人口城镇化率为 42.35%。

美国只有 3.3 亿人口，城市化率 80%以上，中国的人口比美国多得多，城市化率却比美国低得多，城市住房需求应该比美国大得多，而且，城市化和房地产都还处在被中断 50 年以后（1949~1998）的补课过程中，按理说，建筑业和房地产业增加值和占国民经济的比重，都应该远远高于美国才对。事实却不然，中美建筑业增加值相当，中国的房地产业增加值却只有美国的三分之一！我分析，原因大

致有三：

一，中国建筑业大量沉淀在了道路、桥梁等基础设施建设当中，房地产业占比不够；

二，中国房地产行业，向来鼓励中小城市，限制大城市，导致行业的溢价率即增加值不够高。

三是社会各界，包括大量学者、经济学家，看不懂中国大陆城市化和房地产补课过程中的巨大势能——20 年补课形成的房价涨幅，超过和接近正常城市化国家 70 年形成的房价涨幅，他们用成熟城市化国家的租售比、房价收入比衡量中国大陆房价，得出房价不合理、很危险的结论，甚至妖魔化房价和房地产，认为是开发商和买房人炒高了房价，导致房地产行业十年九调控，大量资金，被逼到海外一波又一波地炒房，没有很好地留在大陆建设自己的美丽家园。

9 地球村

话说，以往的中国乡村，都是在外做官、经商、打工赚了钱，纷纷回来购田置地，形成了人口向外、财富和文明回流乡村的双向流动。

一栋农村大房子的建造，可以给当地脸朝黄土背朝天、一向靠土里觅食的农村居民带来农业收入无法比拟的巨大的财富分配机会。

今天，如果同样的机会自由、平等地给予中国大陆的每一座城市和乡村，不限购城市豪宅，不限制乡村宅基地和农房交易与改造，会出现比历史上更繁荣的城乡房地产建设与购买热潮，因为，有了现代金融制度的加持。

现代金融制度不需要等一个人赚足了钱才来买房建房，而只要有了一定的首付（启动资金）和足够的月供能力，就可以以 200 倍的力量撬动财富【平均 5000 元月供支撑 100 万元贷款】。

而这向未来预支的 100 万元，迅速为当下提供了极大的就业和财富分配机会，给村里村外做钢筋的、烧水泥的、烧砖的、泥瓦师傅、木匠师傅、油漆师傅、家具厂、家电工人，等等，又都提供了 3000 元、5000 元、1 万元的月收入现金流，他们其中的一部分人，再用其中的 3 千元、5 千元月供能力，去建设、购买属于自己的房屋，形成又一个循环……

整个地球，也是这样的一个大村子。

10 对于房地产业的政策建议

衣食解决以后，住行就是任何时代、任何国家和地区老百姓最重要、也是最大开支的需求，住的需求水龙头一旦打开，财富的货币之水就会恣肆汪洋地在中国大地上流淌。

货币要像流水一样自由流淌，才能灌溉沃野千里，创造无数的就业和发财机会。因此，我们必须告别对房地产的妖魔化理解，从满足人民群众对美好居住生活的向往角度出发，“开放两端，保障中央”，尊重市场，用更科学、合理的房地产政策，鼓励房地产健康、理性、稳定地发展。

开放两端，就是对城市的高端商品房和农村住宅和宅基地，完全开放，满足人们尤其是先富起来的人们对多样化居住的需求，让他们的财富在自由流动过程中，为社会创造更多的就业和财富分配机会。

保障中央，就是对进入城市尤其是大城市的社会中间层，通过首付比例降低，缩小房屋面积、对中小面积适当限购等方式，降低中低收入人群进入城市尤其是进入大城市的门槛。

人类正迅速进入服务业时代、大城市化时代，这个潮流不可阻挡。我们的政策，应该预见和顺应这个史无前例的历史规律和潮流。【完】

什么样的房产才称得上是优质房产？

童大焕—2019 年 9 月 9 日星期一

1

有星球会员问：童老师，具有什么样特点的房产才称得上是优质房产呢？

我思忖这个问题有价值，就把它抛给众星友，让大家一起来思考，来回答，我到最后再来说出我的看法，这样大家可以比较一下，思考是不是和我在一条线上，不同在哪里，各自的优劣在哪里。

我说：大家一起来回答下面这个问题，我会在最后以精华文章来作答。为了不使讨论太散，漫无边际，我们在思考这个问题时以投资为主要诉求，排除那种纯个性化的消费与审美诉求。大道至简，才能迅速抵达真相和真理。

2

回答还真不少：

离武汉中山公园 15 分钟路程的房子都是好房子。离国贸 CBD 半个小时路程的房子，也都是好房子。离上地软件园半个小时路程的房子都是好房子。离杭州武林路 15 分钟路程的房子都是好房子。香港的房子都是好房子。（我说：“你是在思考还是在把一切可能和不可能都罗列个遍呀？”我还没说的是，香港也有让人亏死的房子。）

城市：人口持续流入；地段：城市半径以内，高端人才就业中心；产品：宜居，物业较好。

人聚财聚，人散财散；高山流水，静水流深；年轻人口流入城市；高科技、金融、高端服务业聚集的城市。

抗跌，易租易卖，升值快。产权独立，人口流入地区中心城区，次新中小户型。

房子不能太旧，有电梯，小区环境好，适宜居住，地铁附近，周围有超市，医院，学校，人气足，治安好。

能住，好卖好租，人口流入城市，有电梯，次新，高收入人群聚集区域。

低风险低首付高增值可快速变现。

可交易，可抵押，超大城市好地段商住两用小户型。

地段好，配套好，易出租，可变现。

好出租，易套现。

持续的产生现金流。

好城市，好地段，好房子。可出租，可出售，可抵押，完美！

次新房，三居或两居，楼下地铁站，菜市、超市、学校俱全。

谋生人口众多，交易需求基数足够庞大，容易出手变现；在庞大基数基础上占位优质交通、教育、生活便利条件；拥有后续强势发展态势位置。

好房子：符合租、贷、住、卖、的优质城市核心位置的房产。租：易出租；贷：有金融属性；住：有人愿意住；卖：好出售利于变现。这样的房产一定是好房子。

好房子：租赁住卖，优质城市，核心位置。

人口持续流入的一线城市，有高端产业高端人才聚集的区域，户型时尚、小面积的两房或三房、物业好、学区好、有地铁的优质楼盘。

租金每年上涨，好出租的房子，每年净资产收益率上升，具有成长性，是房产中的茅台股。

距商务中心通勤时间不超过 40 分钟；步行 10 分钟内附近有地铁或快速公交站，或者在建；步行 15 分钟内有综合型三甲医院，或者在建；步行 15 分钟内有大型购物中心、商超，或者在建。

房龄不要太老，2000 年以后的带电梯的房子是首选；通勤时间要在 30 分钟-60 分钟；产权清晰；自己不住的话，还出租；周边配套要适当完善，地铁，公交，

购物，医院，学校等。

对个人而言能持续匹配你和家人生活需求的房子（与自身购买力相匹配）；升值趋势明显的房子（基本条件如地段和持续集聚与投入能支撑价值）；容易变现的房子，北京核心地段的新房次新房，户型 OK，楼层 ok，小区环境 OK。

地段和配套。

前提是人口长期流入的城市；小区较大，环境好，入住率 70～80%以上；周边有好几个连成片的较成熟小区，且都比较新，2000 年后的电梯房；小区附近有幼儿园和中小学，只要有学校，不要求是学区房；交通方便，步行 10 分钟以内有多条公交或 brt 或地铁路线，最好是有其中两种或以上；周边商业发达，附近有大中型购物广场或超市；离自己上班地点车程单程不超过半小时，或车程半小时内有密集写字楼；车程半小时内有三甲综合医院。以上条件都需具备。

大众化的，就是普遍人都愿意接受的，容易有人接手的，买房投资就要想下一个接手人。看得见的话就是周边配套齐全，小区环境物业，装修大众。

.....

3

我读了几乎所有的回答以后，整个人蒙在那里。大家说的好像都对，又好像都是正确的废话。我把它一一罗列，是几乎每个人都可以对号入座，都差不多容易掉进类似的陷阱。

我绞尽脑汁想啊想，问题到底出在哪里？终于脑洞开了，被我想通了：原来是答案太正确了！有时正确到无可挑剔，而现实，远没有纸上的答案那么完美。

都对，是因为说的是千真万确的真理。都不对，是因为一旦要落实到具体操作，恐怕包括回答的人，大部分要抓瞎。

尤其是，设立了太高的标准，在现实操作中，后果是非常严重的——会自觉不自觉地，排斥达不到相关标准的投资标地，从而在无形中，自我阻挡和放弃自己本应该把握的、不那么完美的机会。

范冰冰又年轻又漂亮，还特别有钱，是不是大家都想追？

但若没有潘安之貌子建之才石崇之富倾国倾城之权，敢去高攀吗？不敢，除非被她看上，否则，一味只以范冰冰为择偶标准，结果会怎样：99.9999%的可能性一辈子要落单。

所以，当我们问什么样的房子是好房子的时候，应该代入自身条件，再进行判断，才是可操作而且令人纠结令人犹豫令人摇摆不定的真实选择。

一定要有基本的立足点，否则再好的愿望和判断，都无法变成自己的实际行动。

首先必须立足于自己的约束条件。经济学实际上就是讲人和国家在约束条件下的行为理论，讲究的是约束条件。

经济学这个词太糟糕了!!! 让人望而生畏，以为这只是治国理政才需要的学问。应该正本清源，回到【约束条件下】“人的行为研究”这个本义上来，才能从底线逻辑上，去研究和思考个人和群体在不同约束条件下的行为选择，找到影响社会发展和个人选择的关键症结，才能更有利于做出符合人性的决策，才能更有利于不同阶层的和谐共处，才能更有利于相对弱势阶层的突破与发展。

从哪里着眼、从哪里入手，很大程度上会决定一个人能走多稳，能走多远。

4

必须立足于自身约束条件，再来谈“优质房产”，这个问题才是有意义的。

这么一来，“优质房产”就不再只有唯一正确答案，而是更加的丰富多彩了：

如果我的购房资格、首付能力、月供能力，够得上一线城市最核心地段的最好住宅，面积又不是过于阔大，那个房子对我就是优质资产；钱不够，同地段同类型房屋最小面积也仍是优质资产；

退一步，有钱没有购房资格，其它比较容易落户的二线城市核心地段优质住宅是不是优质资产？

再退一步，一线城市优质地段不限购高租金的优质写字楼是不是优质资产？

再退一步，有资格但钱很少，二三线甚至三四线城市还有十年八年人口回流的地方的不限购优质住宅，是不是优质资产？

再退一步，类似香港劏房、棺材房、笼房的核心地段条件较差老破小是不是优质资产？

再退一步，一个房子，不一定能够赶上一线二线城市的涨幅，甚至不一定能够赶上通胀，但已经是自己能力极限，最小面积最低单价总价的最高承受极限，按揭以后，将来可能卖出的价格勉强够成本和月供，像农人以前在乡下养猪一样，日积月累帮你攒下了一笔财富，算不算优质资产？

再退一步，像印度那样的国家和地区，你扯一块塑料布在公地上搭个棚子，从此就是风能进雨能进国王不能进的家，对一个白手起家赤手空拳的人来说，也是优质资产【比喻】。

彼之陷阱，此之高攀；彼之美味，此之砒霜。

5

结论，能够让自己积累财富或实现财富增值、且容易变现的房产就是优质房产。

我们应该“眼高手低”：眼界要高，但是身手要低，既分得清优质资产的层次，又能脚踏实地，根据自身条件一层层去够自己够得着的层次。【完】

未来只有少数城市有投资价值 房地产还能成支柱产业？

我认为提问者视野中至少有两个巨大的盲点，如果没有这两个盲点，这个问题不会被提出。这些盲点其实连专门研究机构都难以避免。

童大焕—2019 年 9 月 12 日星期四

1

问：童老师您好！我的问题是房地产在前 20 年作为支撑经济的最大支柱产业是没问题的，但是今后中国大部分地区的房地产是严重过剩，那么在这些地区的房地产业会大幅萎缩，您说过将来只有不到 20 个城市有房产投资价值，那么就是说将来房地产发展较好的不到现在城市总量的 5%，这样的话房地产业还能作为经济发展的支柱产业吗？

这个问题我还是先交给了知识星球的会员们，请大家一起来回答，目的是启发大家独立思考。没有经过思考的知识，就像没有经过消化的食物，是不可能成为自己的营养和智慧的。我提示曰：“我认为提问者视野中至少有两个巨大的盲点，如果没有这两个盲点，这个问题不会被提出。大家来说说，哪两个盲点？如何让自己避免这两个盲点？”

2

仔细分析，提问者至少有三四个重大盲点：

第一，不动产是无法移动的，但是人在剧烈移动。

第二，人口流入的城市内部，大量房屋面临更新换代。

第三，即使是不到当前城市总量 3%的人口流入型城市内部，也在进行着剧烈的城市内部变迁，以及从 30 公里半径外向 30 公里半径内的版块迁移运动。

下面我们逐一分析。

3

第一，房地产不动而人在剧烈运动。

据预测，未来十年将是人类历史上最大规模的城市移民时期，到 2030 年，全球 60%以上的人口将居住在城市。据国际货币基金组织预测，到 2035 年中国城市

化率将达到 70-75%，这意味着未来不到 20 年时间，中国将有 2.5 亿人从农村进入城市。同时，将有 30%-50%中小城市人口向大城市迁移，这部分人口可能高达 1.5 亿人【我估计人数可能还会更多】。

人口向大城市集中是世界发展的普遍规律，这使得大城市有限的物理空间正在不断地向高处和密处生长。

按照世界各国房地产的发展周期统计规律，一个国家城市化率在 30%到 70%阶段，往往是房地产行业爆发和高速增长的阶段。目前美国总体平均城市化率达到 83%，一些都市圈的城市化率已经接近 100%，而目前中国城镇化率才 57.4%，如果以 83%为标准，中国还有 3 亿人的潜力缺口；如果以 90%为标志，中国还有 4 亿多人的潜力缺口。未来 20 年间，中国城市将增加四亿人口，超过美国的总人口，其中会有超过 2.4 亿的移民。（《美国城市化和中国的比较》2017-12-21 23:59 地产总裁内参）

也就是说，人口不仅从农村向城市迁徙，而且从中小城市向大城市迁徙，这个过程中，过去 20 年抑制大城市、扩张中小城市的战略，已经使大量中小城市和乡村房屋过剩，但是，占城市总量仅 3%左右【≤20/661】的城市，房屋供应是严重短缺的（中国大陆（不含港澳）目前有 4 个直辖市，283 个地级市和 374 个县级市，一共有 661 个城市）。

这就是中国特殊的城市干预政策下的世界别样风景：房屋的严重过剩和严重短缺同时并存，而且长期并存。

规律挡不住，那么未来，过剩的就永远过剩，短缺的将持续补课。

人聚财聚，人散财散，在大城市化背景下，人口集聚的地方也就是财富集聚的地方。未来有投资价值的城市也许不到 3%，但这 3%的城市，将聚集全国 70%、80% 的房屋价值。而其中，大部分房屋还没有建成呢！

其它中小城市，价值严重缩水，只变成人们的第二、第三居所，甚至长期空置。

4

第二个盲点，占 3%甚至不到 3%的人口长期流入型城市内部，大量房屋面临更新换代。如果没有人为压制，房屋需求是永无止境的，有些人可能不停地在买卖置换（贡献好多税收），不停地在追求品质更高的居住环境。

不妨比较一下美国。

根据黑布林北海居《2017 年美国 GDP 分行业核算数据》（腾讯网 2018 年 4 月 23 日）整理的数 据：2017 年美国以 193906 亿美元 GDP 位居世界第一；中国以 122377 亿美元紧随其后，约为美国的 63.1%。2017 年，美国房地产业增加值 23874 亿美元，占 GDP 的比重为 12.3%。2017 年，中国房地产业增加值 7976 亿美元，相当于美国的 33.4%。

2017 年末，中国大陆总人口 139008 万人，其中城镇常住人口 81347 万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为 58.52%，户籍人口城镇化率仅为 42.35%。

美国只有 3.3 亿人口，城市化率 83% 以上，中国的人口比美国多得多，城市化率几乎只有美国的一半，城市住房需求应该比美国大得多，而且，城市化和房地产都还处在被中断 50 年以后（1949~1998）的补课过程中，按理说，中国房地产业增加值占国民经济的比重，应该远远高于美国才对。事实却不然，中国 GDP 有美国的 63.1%，房地产业增加值却只有美国的三分之一！

也就是说，美国城市化已基本完成，房地产支柱地位却比中国还支柱。恰恰说明，中国过去的房地产政策，尤其是大城市限购限贷政策，对房地产太不友好，抑制了它应有的发展。

5

第三个盲点：城市内部变迁和位移，照样在制造巨大的房屋需求。

创建于 2011 年、全球城市空中出行领域的先行者、德国城市空中出行公司 Volocopter（尚未完成商业化）的内部分析发现，大多数特大城市的城市区域距离地理中心点不到 30 公里，而服务于这些城市的大多数主要机场距离市中心不到 30 公里。

Roland Berger 和保时捷咨询公司的研究也支持这一观点。

相关研究，和我们城市化战略研究院所作的超级大城市 30 公里左右半径极限研究，结论高度一致。

但是我们过去的城市化政策，往往是疏散大城市中心人口，导致人口过度向郊区和远郊扩散。

但同时，改善性住房的换房趋势却告诉我们，大部分改善住房，都有着明显的回归市中心倾向。

是规律，就要回来。

这样一来，城市内部“三十年河东三十年河西”的版块更新和漂移运动，以及向三十公里半径内部收缩的运动，都会制造巨大的房屋需求。

6

其实还有一些盲点如住房结构调整。

恒大研究院院长任泽平表示，从住房来源结构看，当前全国城镇住房存量中商品房约占 40%，自建房约占 30%，还有 30% 为原公房、保障性住房及其他。

由此可见，新型较宜居的商品房，不到 40%。

未来，还有家庭人口小型化等一系列结构性要求，都会对城市房地产市场制造新需求。

7

为什么会有三个以上重大盲点？这些盲点其实连专门研究机构都难以避免。

比如广为流传的“十年后一对夫妻 6 套房”论：业内人士分析，在中国人口老龄化加剧后，祖辈和父辈的房产将由第三代继承。而在计划生育制度下，大多数家庭构成为“421”结构。即使按照祖辈父辈家庭都仅有一套房产来计算，第三代年轻夫妇结婚时拥有的房产也将有 6 套，这使得市场上的住房供应远远大于需求。

另外，西南财经大学中国家庭金融调查与研究中心几乎年年都发布报告，称住房空置率高，房屋已严重过剩，其中 2017 年我国城镇地区住房空置率为 21.4%，全国城镇地区有 6500 万套空置住房，等。

造成这种盲点的根本原因，一是“目中无人”，没有真正建立起以人为本位的城市化和房地产研究尺度，没有把主要力量集中于“人会向哪里发展”这些基础问题，而是把更多的力量用在思考“区域发展”和简单的数量统计上面了。

二是缺乏对城市化规律的把握，缺乏“世界越来越陡峭、人口越来越集中、城市越来越收缩”的城市化规律知识，用静态而不是用动态的眼光来看房地产。这就会导致“房屋已经比人多、房屋很快比人多”的错觉。

只要我们以人为尺度，只要我们有了高密度大城市化的知识，就会发现，现有的大部分房屋，什么“一对夫妻 6 套”，即使是真的，在人散财散的规律支配下，其中大部分，未来不久就面临被空置、被淘汰的命运！

而少数城市的新型住宅，则会在人聚财聚的规律支配下，要用“六个钱包”，才能凑得起买房的首付。

“六个钱包”全称为六个钱包买房，是指男方的父母、爷爷奶奶、姥姥姥爷加上女方的父母、爷爷奶奶、姥姥姥爷一共是六个钱包，“如果这六个钱包能帮你凑够首付的话，那么最好还是买房子”。该概念由央行货币政策委员会委员樊纲在 2018 年 4 月 CCTV2《大讲堂》电视节目中提出。【完】

不好卖的房子怎么处理？

童大焕—2019 年 9 月 17 日星期二

1

未来会出现越来越多不好卖的房子，这篇文章可以给那类房子指出一条相当普适的重要生路。当然，越早运用机会越多效果越好。

2

知识星球网友提问：童老师，您好。“国内人口长期流出地的资产更应优化”，按您这个原则，三四线城市的自住全款房，合适利率的情况下，抵押贷款贷出来资金用来购买优质房产，可行吗？谢谢您。

答：这是一个好问题。可行！我曾经想设计一个产品：有一些地方的房子很难卖出去了，和银行合作，抵押贷款出来做首付，再到更好的城市按揭买一个更优质资产。这样可以用优质资产全部覆盖掉劣质资产的风险。但是现在银行不自由，无法实现同一银行的闭环操作。但是个体可以适当做。

3

对这个问题，做一简单推演和说明：

假定某三四线城市房子，市场价值 100 万元，但是由于过剩或其它原因，或者因为老人等原因不舍得卖、祖传资产不宜卖，在月供许可情况下，贷出 60 万元作为首付，在更好的城市优质地段，购买总价 120 万元住宅一套。这就实现了非优质资产的资本化即我所说的“灵魂出壳”过程。

未来，即使三四线城市房价不涨、下跌，或者这 100 万元资产有价无市，成为沉没资本，“灵魂出壳”变出来的 120 万元优质城市优质地段优质房产，经过五年、十年，变成了 240 万、360 万元资产，虽然初始 120 万元都来自贷款，但多出来的 120 万、240 万就是实实在在自己的资产了！

4

现实中，类似的操作法是有的。曾有人买了环京住宅，兴高采烈精装修，配置了很好的家具家电，以为自己会常去度假，或者老人去常住养老。

后来才发现那只是想像。于是只好卖掉。买方开出的价格比毛坯买入价还低！卖方说，我精装修了呢，家具家电都多少钱了呢。中介说，人家哪里在乎你什么家具家电精装修，人家买这个房子，根本就没想要，只是一个金融工具而已！

原来，买方是低价买入，但银行评估价比买入价高很多，这样，即使贷出几成，也比买入总价还高，这样，不仅不要花钱买这个房子，还从银行贷出了多余资金。

比如：买入价 40 万，评估价 100 万，7 成按揭，贷出 70 万。手里剩余资金 30 万！

5

所以，独立产权房是个非常好的金融工具。一定要注意和运用好它的金融属性。

一定要购买能够直接和银行发生金融关系的独立的产权房，排除小产权房、农民房、没有独立产权的军产房央产房等。

问：深圳小产权房和农民房值得投资吗？这种在老师看来是不是算没有灵魂的资产？

答：不能资本化、不能“灵魂出壳”的资产，当然都算没有灵魂的资产。直接和农民一对一发生买卖关系的农民房更不能投资，当前法律一点都不保护这种交易。小产权房比农民房好一点，但是也不能资本化，同时也还存在拆除等风险。

而且，随着小产权房也会和大市场一样水涨船高地涨价【不一定能涨过商品房】，它的总价越来越高，能够接受它的人就会越来越少。意味着越来越不好卖，同时又不能通过和银行发生金融关系进行资本化，基本上就只剩出租这个用途了。相当于大笔资金被套死。

而用同样的钱购买商品房，还可以按揭，把资产做大。未来涨价了，孩子出国读书等等，要用钱时，只需抵押贷款就行了。自由得很。

所以，小产权房比同地段商品房便宜很多，远远不仅仅是没有土地出让金的问题，更为根本的是没有金融属性的问题。

6

问：想调仓。洛阳的房子，应该卖了换郑州，还是抵押贷款出来，首付买郑州？

答：这个是一个非常简单的算账，能全部调的当然全部调。如果家中有老人舍不得，那就不妨采用抵押贷款方式。【完】

不怕产业空心化 只怕人口空心化

童大焕—2019年9月19日星期四

1

知识星球会员匿名提问：《哪些城市，最须警惕“产业空心化”？名单令人吃惊》（作者刘晓博），童老师，你对产业空心化这个问题怎样看？

答：城市的本质在于人口，不要怕产业空心化，怕的是人口空心化。感觉作者不太理解现代服务业和非物质生产为何物。

2

原作者列了一个图表：

城市	2018 年 第二产 业GDP	2018年	2008年	占比增 减
上海	9733	29.8	45.5	-15.7
北京	5648	18.6	25.7	-7.1
深圳	9962	41.1	48.9	-7.8
广州	6234	27.3	38.9	-11.6
重庆	8329	40.9	47.7	-6.8
天津	7610	40.5	60.1	-19.6
苏州	8933	48.0	62.0	-14
成都	6516	42.5	46.6	-4.1
武汉	6378	43.0	46.1	-3.1
杭州	4572	33.8	50.2	-16.4
南京	4722	36.9	47.5	-10.6
青岛	4851	40.4	51.6	-11.2
长沙	4660	42.4	52.2	-9.8
无锡	5464	47.8	57.6	-9.8
宁波	5508	51.3	55.4	-4.1
佛山	5614	56.5	65.6	-9.1
郑州	4451	43.9	55.2	-11.3
济南	2829	36.0	44.1	-8.1
西安	2926	35.0	45.1	-10.1
东莞	4027	48.6	52.8	-4.2
全国	36.6万	40.7	48.6	-7.9

给了一个定义：

所谓“产业空心化”，主要是指“以制造业为中心的第二产业”在国民经济中占比偏低。一般认为，当第三产业占比超过 60%的时候，就存在产业空心化的可能。

以中国目前的发展阶段，当一个城市第二产业占比低于 40%的时候，就要引起关注。如果低于 35%，则基本上可以认为出现了“产业空心化”。

作了一个结论：最应该警惕“产业空心化”的内地大城市至少有 8 个，依次是：广州、上海、杭州、西安、济南、南京、天津、青岛。

3

仔细看图表，会发现作者立论的基础是，把全国第二产业 GDP40.7%占比视为合理范畴，低于这个占比的城市，被作者列入“产业空心化”城市。

这个标准对吗？不对！

比如一座纯旅游城市，什么第二产业都没有，你能说它产业空心化？

北京二产 GDP 占比最低，却没有被作者列入“产业空心化”范围，也没有给出理由，看似有“两重标准”。

一个很大的时代背景是，中国的工业化占比是过高的！过高的占比，并不健康。根据北大教授周其仁先生的说法，是“工业化超前，城市化滞后”：

用世界银行的数据，2010 年全球平均城市化率为 50.9%，而工业化率（约等于第二产业的 GDP 占比）不过 26.1%，而中国的两率的比值是 1.09（即城市化率 / 工业化率 = $51.3\% / 46.8\%$ ）。全球的平均比值是多少呢？1.95（ $50.9\% / 26.1\%$ ）。中国的工业化率相对全球平均水平高出了近一倍。

与发达国家的区别就更为显著了。2010 年，美国的城市化率 / 工业化率为 4.1，即城市化率高达工业化率的 4.1 倍。同年同一比值，法国为 4.11，英国为 4.09，德国为 2.64，日本为 2.48，共同呈现出城市化率远远高于工业化率的特征。即便是“金砖五国”中的巴西、俄罗斯、南非和印度，城市化率除以工业化率的比值也分别达到 3.22、1.97、1.38 和 1.15，都比中国的高。

所以，把第二产业 GDP40%定义为健康，低于 40%定义为“产业空心化”，打造的标准和尺子就是错的。

正确的应该是多少？不同时期不同的比重，越进步发达比重越低。

4

越发达的国家和地区，第一、第二产业占比越低：

中国香港，第一、第二产业占 GDP 的比重加起来也不到 10%，第三产业占比超过了 90%。

澳大利亚人的工作图景，原始资料来自澳大利亚国家议会发布的报告（2016 至 2017 年），上面列明了各个行业的从业人数：

【农业与矿业】：农林渔业 32.4 万人，矿业 21.6 万人，只占总就业人口的约 4.3%。

【制造业】：88.5 万，占总就业人口的 7.1%。近 20 年来，澳大利亚完成了去工业化，原来丰田日产福特都在此有汽车厂，澳国自己还有一个自主汽车品牌，现已全部关门。如今制造业主要是加工本地农矿产品，本国需要的工业品如手机电脑汽车等，全靠进口。

【服务业】：所有发达国家都有个特征，服务业产值占 GDP 的比重非常高。比如澳大利亚，服务业占 GDP 的 80%多，雇佣人数占 80%。

美国：2018 年，美国制造业实现产值 2.33 万亿美元，占 GDP 的 11.6%。农业只占 1.2%。

5

中国是发展中国家，第二产业 GDP 占比，比上述发达国家和地区高出一倍，也只需要百分之二十几就足够了！

人类社会漫长的历史进程中，一开始是第一产业占绝对比重，然后是第一产业占比降低，二产上来；再然后是第二产业占比也降低，三产上来。

这是一个层次极分明的经济增长、财富增长、文明进步的过程。

这个过程，第一，第二产业的物质生产，绝对值总体是在增长的，只是相对值在下降。

一如美国农业，只占其 GDP1.2%左右，但丝毫不影响它是世界第一大农业国和农产品出口大国地位。

6

人们谈“产业空心化”，其实是醉翁之意不在酒，在乎就业，认为第二产业占比低了，就业就成问题了。

但事实上，随着机器换人、人工智能时代的到来，即使城市第二产业占比上升，可能也会出现人口下降！

绝大多数人口，归根结底是要进入第三产业就业的。

7

当下中国的主要问题，不在第一第二产业占比必将逐年降低，而在第三产业能否上来。主要瓶颈在于：

高端、生产性、非物质生产为主的服务业领域，如银行、保险、法律、咨询管理、广告和会计、科技创新、微笑曲线两端的研发和营销领域、文学电影电视艺术创

造，等等，尤其是金融和法律服务，往往需要以自由和法治为前提。

而生活类的“低端服务业”，则需要给予城市和乡村更多的路边摊、农家乐、民宿等等自由，不能以整齐划一的标准，去限制民间的活力。

8

其实我们根本不必害怕什么产业空心化，真正要注意的衡量指标是，一些城市，第二产业绝对值和相对值都在迅速减少，却没有第三产业补上来。

它意味着，这类城市正迅速走向衰退的命运。

这类城市有哪些，单从上述图表，信息还不够。至少还需要第二产业绝对值增减的信息。

9

当下中国的问题恰恰在于，过度强调工业制造业的重要性，哪怕它已经严重过剩；过度贬抑房地产业和第三产业，哪怕它们存在区域性结构性的严重缺口。

我们应该光明正大地发展房地产业和服务业，光明正大地补城市化滞后于工业化的课。

当然，多数人口流出城市房地产也已经过剩，但一些人口长期流入的大城市，房地产却要像香港一样长期补课。

同时，还要补两个结构性方面的课：一是大城市高端房地产不应该再限购限贷，非如此，富人的购买力就被锁住，或者流出国外，或者冰冻休眠，不能“货币如流水一样自由流淌，灌溉沃野千里，造福百姓大众”；二是城市居民到农村购买农房和宅基地的法律窗口一直未打开，严重阻碍财富和文明回流乡村，阻碍乡村优秀传统民居的保护与利用。【完】

风格纯粹 葱省怎么了？

风格纯粹—2019年9月20日星期五

在新浪微博，我一直批评葱省，一直鼓励葱省的年轻人走出去，说这个省份未来没有希望。对葱省很多年轻人而言：这注定是衰落的故乡。为此，得罪了好多葱省的人，长期以来，在我的新浪微博，一直受到葱省人的攻击，漫骂。在新浪微博，我拉黑的粉丝葱省最多。我开通了知识星球，才惊讶的发现，我在葱省竟然也有这么多铁粉。应他们的要求，我想把我对葱省的思考写下来。

在我跟童大焕老师写云端对话的时候，我写下了《除了傲然的帝都，整个北方大地必将陷入萧条》，整个北方区域，我在云端对话所有的文字，基本上都献给了帝都。我写下了，京津冀不可能一体化，那里没有城市群。帝都跟整个北方

的省份在经济上互动并不大。帝都跟长三角，珠三角密切互动，这就是环京贫困带存在的原因。为此，我用文字特地写了京杭大运河的文章，指出：帝都在过去为了跟富庶的江南经济上互动，不惜耗费巨大的人力物力，开挖了运河。帝都都是傲然的存在，无视他脚下的北方大地。

今天，京沪高铁成为中国最赚钱的线路，甚至因为运力饱和，国家有了建设京沪二线的计划，应该在这两年就会开工建设。这说明了帝都与江南经济上的密切联系。很多人都知道，中国沿海省份存在的双城记的故事，比如广东的深圳 VS 广州，福建的厦门 VS 福州，等等，整个中国存在着一个更大的双城记，那就是京沪。这个现象的出现本质上是权力 VS 市场。

我先交代这个整体的背景，然后再进一步谈葱省。

葱省人口在一个亿左右，名副其实的人口大省，GDP 长期排名前三名，也属于典型的沿海省份，港口优良，海岸线很长，青岛甚至提出了成为北方的深圳，葱省人民一直不服气，为何我如此不看好呢？

先从网上的一个段子谈起：网上有一句话，葱省人民有 10%是葱省离不开的，有 90%是离不开葱省的。我认为这个段子说出了真相。有人说，葱省受儒家文化影响太深，我不认为是文化问题。就儒家文化影响而言，江南影响更大，看看明清两朝多少状元诞生在江南就知道了，江南是一个远比葱省更热爱读书的省份。多少大儒诞生在江南而不是葱省就是最好的例证。所以，受儒家文化所谓的影响，完全是葱省人民在文化上的碰瓷行为。

那么到底是什么原因呢？首先葱省有一个全国都没有的牛逼产业，那就是做官。这个产业全国没有任何一个省份可以跟葱省竞争。也是无数葱省傻逼引以为傲，挂在嘴上的：大约三分之一的中央委员都来自葱省。可见葱省的这个做官产业之牛逼。

做官产业这么牛逼导致了什么呢？导致了葱省几乎全部的资源集中到这个产业集中。从今天的高考，葱省人民高喊的葱省高考最难，到葱省人民热衷于考公务员，进入体制，再到各个地区的官员完全是为做官而不计代价，几乎所有的社会资源都因做官这个产业链而消耗集中。从计划生育执行最彻底到因政治性要求而不计代价，导致葱省至今可以说计划经济的成分最大，市场的空间被无限压缩。我看葱省的民企也大都像国企，围绕着权力运转。这就是葱省人民面临的真相：GDP 全国长期排在前三名，老百姓的收入排在 15 名之后，就是因为以做官为主导牛逼产业，导致了社会资源的集中和消耗。做官这个碾压式的牛逼产业，几乎让葱省的市场空间被压缩到极致，在这个开放的时代。

葱省人民以可怜的全国排名 15 名后的收入，因为做官这个产业存在的社会引导，导致葱省人民的生活不能靠规则，而是靠人际关系，所以，葱省人民的社交成本是极高的。我做过调查，大约葱省人民收入的 20%左右是用于人际关系的维护的，这是极高的社会运行成本。网上有个段子说葱省人民：每年过年的时候，你会发现你去年春节送出的礼物，一定离你家不到 5 公里的路上。这个段子生动

说明了葱省人民巨大的人际交往成本。

所以，葱省人民存在的这个牛逼的做官产业链，不仅仅导致了整个社会经济运行完全依赖于权力配置，还引导了老百姓把可怜的收入用在了巨大的人际交往上，因为做官产业链的存在，就没有真正的民企，也没有真正的自由的民众。规则不可能诞生，市场不会发育成熟。从官家而言，资源必须服从权力。从人民而言，你的私人财产必须拿出一部分用于维护人情。所以，你就理解了葱省人民，进入体制，热衷于考公务员了。因为体制外的空间，也就是市场被压缩到近乎窒息。

所以，不要嘲笑葱省人民，在一个权力主导资源配置的地方，人们看重的肯定不是金钱，而是权力。你也就理解了葱省人民如此热衷进入体制了。你也就理解了进入不了体制，研究生毕业到事业单位做临时工，每个月拿 2000 块工资了。你也就理解了他们为什么爱面子了，因为一个因权力，靠人际关系维持的社会运转的社会，必然在乎身份。身份就是权力的影子啊。

葱省这样的一个因做官产业链引导的社会，导致了财富巨大的消耗而不是创造，这就是葱省人民作为一个 GDP 全国排名第三，人民收入跟中西部看齐的原因。

这种权力主导的运转省份，接近计划经济运转的模式，导致了产业必然雷同，必然黑大粗。这也是葱省各个城市均衡的真相。你看葱省除了青岛，别的城市经济规模都差距不大。在葱省生活，各个城市人民感觉没多少差别的真相。葱省可以说是最均衡发展的省份。就是这个缘故权力主导的模式。

可是，这样因权力高度聚集的财富模式，必然不能惠及百姓，相反，还让老百姓有了沉重的负担。这就回到了以前的那个问题：葱省离不开的 10% 的人民，开始逃离了，这就是这两年随着高铁的发展，交通的便利，葱省开始与广东，江苏经济数据拉开越来越大的真相了。也是所谓的葱省书记喊出了向南方学习，新旧动能转型之类的口号的原因。葱省作为 GDP 排名前三的大省，在财政收入上，已经逐渐跟浙江接近。而他们的 GDP 差距 2 万亿啊。可见葱省产业之落后。这也是这些年葱省经济增速下滑的原因。

济南作为一个 GDP 大省的省会，GDP 竟然不如江苏的南通一个地级市，2018 年勉强排在全国 18 名左右，为了加强省会首位度，去年急吼吼合并了莱芜，很多离不开葱省的那 90% 的人，开始打鸡血了，认为济南必然有前途，所以，这两年房子也炒了一把。这样的模式怎么可能？咱姑且不论济南这个城市在经济地理上的局限，一个东西长近 100 公里，南北宽 12 公里的油条般的城市。

目前的京沪高铁只是从济南经过，然后影响到了葱省的西部，这条高铁的出现，已经让葱省的西部地区塌陷了。规划中的京沪二线是从葱省东部经过，这条高铁的出现，必然会让葱省的东部地区快速人口流出。所以，我以前在微博上，呼吁葱省的年轻人，密切关注这条京沪二线。包括美丽的海滨城市青岛，也会成为大连一样的存在。

我的知识星球的群友留下了这样的一个疑问：我在南方，是什么原因导致了这样一个令人惋惜的葱省？

我的答案很清楚：这个庞大的做官产业链的存在，消耗了巨大的资源，无限压缩了市场存在的空间。导致葱省离不开的那 10% 的聪明人快速离开。

这个产业链能改变吗？不能！葱省有未来吗？没有！

嗯，这就是葱省的真相。一个让人惋惜的葱省。从经济地理的位置，如此优越。我最热爱的美丽的海滨城市青岛。这一切的都将成为我们永久的梦里的故乡，一个令人惋惜的葱省。

傻瓜和外行才看房价租售比

童大焕—2019 年 9 月 23 日星期一

1

买房为什么不要看租售比？为什么傻瓜和外行才看租售比和房价收入比？被房价租售比耽误的误区在哪里？为什么只有在同一城市不同区位选择时才偶尔参考租售比？

为什么？先看结论：

我 2010 年出版的《买房的革命》一书即告诉大家：**不要信租售比，大城市房价由外来人口决定，小城市房价由回乡人口决定**。九年过去了，信租售比的没房住，信我的房价增长 N 倍了！【以 2010 年以来小城市房价涨一倍，大城市房价涨两倍即原来的 3 倍算，加上两倍杠杆，小城市已是 6 倍财富（10 万首付买 30 万房子现在是 2 倍价即 60 万），大城市则至少已是 9 倍财富（10 万首付买 30 万房子现在是 3 倍价即 90 万）。当年还可以 2 成首付即 10 万首付买 50 万房子现在值 150 万）。】

有人说潘石屹就被租售比所害，错过了中国房地产最好的十年。有一定道理。SOHO 中国成也张欣败也张欣，拿着一线城市最好的土地，被外国的租售比观念限制，不敢开发住宅地产。

2

为什么投资中国内地房产，不应该看租售比和房价收入比？

因为当代中国的城市化进程是非常扭曲的，跟正常城市化国家和地区不一样，我们自然也就不能用正常城市化国家和地区的尺子来衡量我们的房价，否则就会南辕北辙。

1949 以来，由于严厉的户籍限制加上粮食计划供应、大小三线建设、知青下乡、乡镇企业和小城镇建设、西部大开发等一系列逆城市化举动，原本应该大河奔流的正常城市化运动，遭遇了一道道三峡大坝一样的人为阻挠。这种状况，直到 1997 年政府土地储备制度建立、1998 年城市住房私有化开启，市场的光芒才真正逐渐融化计划的坚冰，当代中国的城市化才算真正重启。

在一个世界上人口最多的国度里，被“筑坝蓄水”拦截长达 50 年之久的当代中国城市化浪潮，自然裹挟着巨大的势能，一泄千里，浩浩荡荡。也因此，正常国家 80 到 100 年完成的城市化历程，当代中国将用三四十年时间完成。

换句话说：本来过去 50 年就有条件有意愿进城的人及其后代，现在全在一二十年间一古脑儿地进来了！他们的购买力不由城市原住民决定。

同样，大量人口短时间内蜂涌进城或出国打工，拿着大把的钞票回乡购房置业，故乡的房价对他们而言是“降维打击”。

这就是我十年前即做出“大城市房价由外来人口决定，小城市房价由回乡人口决定”这一重要判断的原因。

而大量经济学家和经济、社会评论人士，没有从人的剧烈流动角度出发，用的是静态的眼光和思维去分析，自然牛头不对马嘴、

3

有人说，之所以不看租售比，是因为“收获中国房产红利主要靠房产升值，而不是靠租金。租金相对于优质房产的增值算是九牛一毛。”“优质房产成长性好，现在房价上涨快于租金反映了房产未来的价值。未来房价相对稳定后，租金和收入都会跟上来的。此外，在中国房子还有其他许多附加值，这些附加值租金体现不出来。”

这样的判断好像对，但也不对。为什么？

对事物做判断，一定要有极清晰的边界。如果模糊中带过，往往会差之毫厘，谬以千里。

房价未来会不会升值、租金会不会上来，都还是未知数。

而租售比和房价收入比，首先判断的是当下的房价合不合理，如果不合理，未来房价是不会升值而会贬值的！

“中国人的收入太多元化了，有很多隐性收入，再加上数据的不透明，用一个有问题的数据去推导本来就是不合理的。”

这个判断，有一定道理。但占比很小，毕竟，多数人是没有多元收入的。

“影响售价的受众群体，是全国符合在该城有购房资格的人；然而影响租金价格的受众群体，仅仅是该城市的上班族。”（鹏城有路）——这个判断，我认为才是相对精准的。也就是说，“当下”的价格，本身是合理的。

但也要提防另一种情况，就是纯投资性购房，资金也是来自全国各地，也会短期催涨当地房价，但迟早房价要回归应有价值，要水落石出。

4

有人说：“你肯花多少钱买房子，实际要看你对通货膨胀的预期是多少。”

这个判断，基本上也是错的。

我们虽然知道，通胀是全球范围内的大概率事件，但即使不通胀或者通胀很低微，全球范围内，优质大城市房价涨幅也是高于通胀的。

另一方面，同样的国度，按理说通胀率在同样的时间内，是同时作用于每一寸国土的，但全国各地的房价涨幅却大不相同。有时是因为各地政策不同或市场炒作力量不同，但更长远的时间里、更为根本的结算因素，则是城市化规律下，“人聚财聚，人散财散”使然。

5

为什么只有在同一城市不同区位选择时才偶尔参考租售比？

这是因为，一方面，眼球经济会吸引人们追风口，导致一些区域短期内被高估，这时候，租售比可以使我们更清楚地看清其被高估的状态；

另一方面，城市内部房价涨跌也存在波浪现象，并非同时起伏。我们可以通过租售比来大致判断波峰波谷。

但即使如此，租售比的运用，也只是在城市、地段、产品三种更重要因素考虑之后，最后的辅助参考因素。

6

有人说：“在我看来买房不看租售比适用于经济高速增长阶段，增量覆盖资金成本。资产在于保值和产生租金收入，在经济发展滞胀环境下，一线城市的租金年收入 1.7% 覆盖不了房贷利率 6%，二是跑不赢国债和理财产品。我认为不看租售比买房除了居住性质否则没有投资价值。”

这种用短期眼光看长期投资的视野是狭隘的。买房投资就像钓鱼，就像种植水稻和水果，不能天天看着收成，有时几年都没有收成。

在国内，由于房地产被政策频繁调控，很多价值更是被政策所直接扭曲和遮盖。比如值 10 万的房子被压成了 8 万，实际上是有 2 万的利润被隐藏了。一旦得到价值释放，这个价值就很快回归。

这就是为什么，过去几乎所有时间里，大部分时间房价似乎都没涨，而股市、期货、黄金、国债、理财产品似乎天天都在涨或者收益很稳定，但到最后一结算，没有一样投资回报收益率超过了买房尤其是正确买房。

而在经济不景气的时候，更是房价和房租都被低估的时候。这时候，只要保得住现金流，恰恰是房屋入手的最好时机，怎么反而成了没投资价值呢？

美国博雅公共关系有限公司成立于 1953 年，是全球领先的公共关系和公共事务公司。公司在广泛的公共关系、公共事务、广告及与网站相关的服务领域向客户提供战略思维和项目施行服务。美国总统竞选都常请他们提供咨询等服务。公司创始人夏博新（Harold Burson）两次见到首都青记协秘书长（我朋友），都说这辈子最后悔的事情，是在 1970 年代，石油危机的时候，没有果断买下公司在纽约租的房子。当时业主劝他买，他觉得房租不高，没必要买。现在，整个纽约总部每年的赢利，只够这个房租。【完】

城市老破小值不值得拥有？

童大焕—2019 年 9 月 24 日星期二

1

问：童老师好，可否写一篇老破小的文章？何为老破小，一线城市的老破小类型，判断方法，棚改的等待可行性，置换的紧迫度，时间点。谢谢！

答：争取。

2

城市老破小，是个不好写的题目，因为掺杂了金融属性、学区房等一系列因素。

如何定义城市老破小，本身就没有一个统一的标准，大家只是凭感觉。我在这里试着做一个简单的界定：

建筑交房年代在 2000 年以前，也就是 1998 城市住房商品化以前；面积 60 平米以下；无独立卫生间；无电梯；无金融属性（不能直接和银行发生抵押贷款等关系）的房子。

在未来，不仅仅没有电梯的家属院、老商品房被归类成老破小，没有用心维护、没有靠谱物业的电梯高层小区，从广义上来解读，一样会成为老破小。

3

老破小的优势：地段较好，装修保养可以的话租金不错，不少老破小带学区，周边的城市配套完善，交通便捷，价格较低。

4 老破小的劣势：没有小区环境，停车不方便，旧，破，外观不好，整体环境比较一般，甚至简陋，居住人群混杂，物业管理不到位。

老破小一般处在老城区，是城市中心没错，但由于老城区拆迁成本高，所以新城区和新社区一般会尽量避开老城区。而新型就业中心（主要是大城市以写字楼为标志的生产性服务业中心）和新型社区，商业综合体的配套与老城区商业配套往往不是一个量级的对比，新型就业中心和新型社区的商业配套，备受年轻人喜爱，他们一旦接触了新型社区的商业配套，是不会太喜欢老城区商业配套的。这是老城区老破小的“代沟劣势”。

5

从投资买入角度，中小城市的老破小，建议一律远离。

大城市，有些这样的老破小，有独特的学区资源，或有丰富文化历史资源的平房，还是有不少人追捧。但从投资角度，从利用杠杆做大资产角度，从普通老百姓资产金融属性和流动性重要的角度来说，我还是建议大家远离。

有三种人可以买大城市老破小：一种是为了孩子读书，不把投资回报当主要追求；一种是有闲钱，又喜欢那种历史文化氛围，买来自用；另一种是极度厌恶风险，极度厌恶银行贷款的，也可以买——因为，买比不买好，买了，总是一个资产积累和沉淀。

先上车，再换座！比一直追着车跑来得容易得多。

但有一点要特别注意：别以为老破小现在价格便宜，就会获得高于大市的超额收益！有些人关注老破小，就是想冲着这个来的。没那么回事，市场本身是聪明的，大部分时候，价格已经体现了价值。而如果没有杠杆和金融属性的老破小，总收益只会更低，不可能更高。

6

买下老破小，博棚改？

那我就劝你少动那份心思吧。那是赌博，不是投资。“对自己不能主宰的事情，切不可用情过深。”（张春蔚）

自己的命运，尽量掌握在自己手里。

7

从卖出的角度，别说是上面几种类型，就是有卫生间、有金融属性但没有电梯的老破小（年代较久，面积较小，也含那种自建小楼），也都建议卖出，置换更优更好的房子。

8

对于没有太多资产和闲钱的普通老百姓来说，房屋的金融属性非常重要。急用时、

孩子出国上学需要学费时，金融属性都是救命稻草。

为什么小产权房价格往往远低于同地段品质差不多的纯商品房？仅仅是因为没有土地价格导致成本更低吗？不！我们知道地价并不决定房价，而是房价决定地价。小产权房价格低的最根本因素，就是缺乏金融属性！

缺乏金融属性的房子，不能利用银行杠杆做大资产，不能玩抵押贷款“灵魂出壳”做更多更大资产的游戏，到了要用钱的关键时刻，不管遇到牛市熊市，都只有卖房一途，有可能使一辈子心血毁于一旦。甚至有可能卖也卖不出，急死人也没用。

9

买房投资的正确方法，从来不是盯着某个地方、某种类型的房子不放，而是根据自己的首付、月供、购房资格等情况，尽量选择匹配自己的最核心地带【城市+地段+产品三位一体】的最优质资产，不要总想着某个规划、某个特殊类型给自己超额回报。大部分城市，城市边界已经基本定型，房屋的更新换代也势在必行。要知道，核心地段、优质商品房的长期涨幅和租金回报，终归是高于大市平均数的。

用这种平常心去投资买房，就不会专想搞什么奇门遁甲之术。

术，不如道。道，就是城市化发展的规律和趋势——人口往哪些城市发展，城市内部又往哪些区域发展。这种地段选择，再加上适当的产品选择，最重要。【完

环大都市圈的购房逻辑

童大焕—2019年9月25日星期三

1

匿名用户提问：我在3年前听过一位老师的课程，他提到首选一线城市和一线城市的卫星城。如上海市和环上海市花桥镇。然后我就死守这句话，一直在环环环里面转。买了环上海市嘉善孔雀城房子，后来退了。错过了重庆、西安市等房价大涨的机会。首选一线城市和环一线城市的想法是否要改一改呢？我的大脑思维比较僵化，一旦认准了，就死守了。我确实不太专业啊！谢谢了！

答：首先，“错过了重庆、西安市等房价大涨的机会”之类的观念要纠正，抱着这样炒波段的念头去炒房，一定会把自己炒死的，只是时间的问题，迟早的问题。其次，关于环一线，首先要搞懂环一线的逻辑才能投。房子一定是最终要有人住的，如果只冲着环一线的概念，大家都去炒作，接盘侠还是炒作人，那就要看你的运气能不能及时逃得出来了！！！我当年拒绝固安团购，说的是“到入住时，到二手时就歇菜了”。环一线，如果是睡城，那就是居住人口从就业中心溢出，就要重点考虑距离；如果产业溢出，那就重点考虑在当地就业人口的购买力。看懂了没？自己看不懂的财富，不可能成为留得住的财富；即使曾经拥有，也会稍纵即逝，如双手捧水。

2

因为内地购房限制太多，因为闲钱太多，因为追求一夜暴富的人太多，所以很多人、很多机构、很多地方，用各种概念忽悠你去不限购的环大都市圈，**环京，环沪，环深，环穗（广州），去买房，大湾区，杭州湾，一个概念一批韭菜，一个概念一批韭菜.....**

炒作资金一波又一波，就看你逃得逃不脱。

很多人注定要把一辈子的财富沉淀在一个又一个风起云涌的泥淖里。无以自拔。

3

环大都市圈买房，只有三个逻辑，离开了这三个逻辑，全是扯蛋：

第一个逻辑：如果是睡城，那就是居住人口从超级大都市的就业中心溢出，就要重点考虑距离；这个距离，不可超出我带领的城市化研究院 2016 年底研究得出的超级大都市三十公里左右半径极限。想要超出太多，那就先请上帝一天给你 28 小时再说。

第二个逻辑：产业溢出，那就重点考虑在当地就业人口的购买力。

环京燕郊和环沪花桥的比较，前者是睡城，后者是“产业溢出”。其实也根本不存在什么产业溢出，人家花桥一直跟着昆山搞制造业，它的制造业，根本不是从上海“产业溢出”。

但是那些从事制造业的产业工人，他们的收入是否支撑得起花桥房价？他们是否有意愿在花桥买房长期定居？机器换人又会把这些产业工人挤向何方？

现代服务业产业（金融、法律、咨询管理、广告和会计，还有微笑曲线的两端——研发与营销等）只有集聚，根本不存在“溢出”之说。

但现代服务业的就业人口，却是可以“溢出”的，溢出的原因，主要有两点：一是中心城区房价太高，买不起；二是中心城区限购，“睡城”可能不限购。

第三个逻辑：上学驱动。像北京这样的特大城市，2013 年以来一直试图通过限制外来人口子女读书的方式，达到控制人口的目的（参考本人 2014 年 1 月 19 日腾讯大家专栏文章《超大城市不是想控就能控》），导致一些家长，被迫到天津、河北固安等地买房，爷爷奶奶带着孩子读书，父母周末团聚。

这类需求，不可以作为投资需求来看待。

而且，随着国家城市化战略逐渐回到规律上来，这类上学驱动需求随时有可能萎缩，但你我都不知道具体时间点，决策者也未必知道——2019 年 8 月 26 日，中央财经委员会第五次会议指出：经济发展的空间结构正在发生深刻变化，中心城

市和城市群正在成为承载发展要素的主要空间形式……[增强中心城市和城市群等经济发展优势区域的经济和人口承载能力](#)，增强其他地区在保障粮食安全、生态安全、边疆安全等方面的功能。

之前的 2013 年 11 月、2014 年 7 月提出的都是：合理确定大城市落户条件，严格控制特大城市人口规模。或者：城区人口 300 万至 500 万的城市，要适度控制落户规模和节奏，严格控制特大城市人口规模。

一定要搞清楚逻辑，搞清楚自己到底想要什么。

4

像下面这种不懂装懂的胡说八道，就太多了：

网名“苏州房司令”在微博上说：“不得不承认环京有部分的房子从 2017.4 月至今，出现腰斩式跌幅，如燕郊的福成。相比环京，环沪的花桥就相对稳定。一原因没别的，燕郊的大哥是廊坊，而花桥的大哥是天下第一县昆山。”

我怼他：“这个判断属于不懂装懂的胡说。花桥也像燕郊一样只限县内社保有效试试！”

花桥房价暂时稳定而燕郊房价暴跌，根本不是什么谁是大哥的问题，而是花桥限购形同虚设而燕郊遭遇堪称国内最严厉的限购之一：

花桥限购：1、外地人限购 1 套需要 1 年社保或个税证明；2、本地人限购 3 套……

燕郊限购：2017.6.6 起，外地户口必须有当地（只限于三河本县）社保或纳税证明连续 3 年，不得断交，不得补交。假结婚什么的都无法突破。

而全三河全县不过 60 万人口，但仅仅一个燕郊镇就号称超过 60 甚至百万人口（大部分是在当地没有社保没有纳税证明也没有当地户籍的外来人口）！

燕郊本质是北京的睡城，在北京上班的人，谁会在燕郊交社保或纳个税？限购约等于让交易速冻。

微博上，“苏州房司令”被我怼后，删除了原微博。

5

[网络上太多的人，只是运气好搭上了一波历史潮流，自己都还没搞懂怎么回事，就开始堂而皇之在那里教人买房了。](#)

经纬中国创始管理合伙人张颖有一段话说得好：

“前几年靠运气挣的钱，今年凭本事全亏光了。（大焕注：“本事”二字要加引号才好。）这段调侃之语，其实对于身边很多人来说，是大实话。太多的人，在

过去几年，把自己的运气，平台的力量（大焕注：还有潮流的力量），当成了自己的实力。这种错，会死人的。”

算账要算大账总账

童大焕—2019 年 9 月 26 日星期四

1

在《傻瓜和外行才看房价租售比》文后，有读者问：“就是说买了正确的房子，将来租售比一定会让人满意的。”

答：“你的理解不对。租售比都是指‘当下’的租金和价格比。不能用过去的售价对今天和未来的租金。所以一定要正确看懂未来人口流动趋势，否则任何时候都有可能被租售比吓蒙，任何时候都有人忽悠你，租售比太低了，赶紧卖房炒股炒币炒黄金买理财吧！未来，随着人口越来越集聚，租售比还有可能低得更加离谱。”

2

这不，前几天才发那篇文章，今天就又有人来问类似“租金比理财低”的事情！

问：我的（北京二环）冠城名敦道的房子 58 平，70 年产权，办公出租每年是 10 万，公积金贷款。但因为最近经济不景气，租户常常断掉。如果卖掉，还掉贷款后得到现金 320 万左右，5%的理财得每年 16 万。您觉得卖掉划算吗？

答：卖房买理财，得是对房市多么没有信心了？而理财就绝对安全吗？如果当年买名敦道的钱拿去理财，现在每年会有多少回报？当年是多少钱买的？经济周期总会遇到，低潮时卖出将来要后悔的哦。

问：5%的理财应该不难做到吧？我有个做市政工程的亲戚，他还说给我 10%呢。这个冠城的房子，一直也没有涨，不像纯住宅那样。当年 60 万（首付）买的，2.3 万（单价），贷款 90 万现在顶多是 7 万，冠城纯住宅的房价是 12 万左右。

答：假如你是 150 万全款买的，加上空租，每年 8 万，仅租金回报率是 5.3%，而且还升值了 4.7 万每平（272.6 万），当年若是选择买理财是什么结果？冠城纯住宅当年卖得也更贵吧？冠城是哪一年买的？”

“2010 年。”

“冠城当时的纯住宅价格是多少？”

问：“4 万左右，3 万多。目前每个月还贷 4100 元。就是感觉：去掉还贷，每年

有 5 万的收入。但卖掉房后，最保守的理财也有每年 15 万的收入。就是说每年多了 10 万。”

答：“纯住宅假设是 3.8 万，现在 12 万，涨幅是 3.157 倍；你的现在 7 万当年 2.3 万涨幅是 3.043 倍，你的租金回报比住宅高，实际回报差不了多少啊！你是被直观数据蒙住了眼睛。”

3

抛开当事人可能现金流不是很宽裕，想做当下现金流等原因，我认为当事人主要还是被看得见的利息蒙住了双眼，没有看见理财等的风险，更没有看见房价上涨的巨额回报。

为了便于计算方便，过去多年，名敦道的房子抛开大部分时间租金超月供不算，姑且只算租金和月供持平，那么 60 万首付，现在假如卖掉可净得 320 万，净利润 260 万，9 年时间，平均年利率是 $260/60/9*100\%=48.1\%$ ！

请问，世界上有什么理财产品能有这么高的回报？！

而且，这个平均每年 48.1% 的上涨回报，是在 2010 年以来北京经历了两次房价大跌以后的结果：一次是 2014 年的大跌，跌幅约 20%；一次是 2017.3.17 以来的大跌，跌幅高达 20%~30%。

正确的房产投资是世界上安全性最好、风险最低、流动性最强、回报率最高的投资，并不是谁杜撰出来的谎言，而是铁板钉钉铆出来的事实。

更何况，从长远来看，名敦道的房子租金还会不断提升；房价也还会持续上涨。

而理财，从 2010 年起，每年的回报率是逐步下降的。有时，即使是亲戚和最好的朋友，还不一定能保证回本。因为，谁也不希望经营有风险，但一旦有风险，经营失败，谁也挽救不了。

4

如果 2010 年 60 万全部拿去理财，始终无风险，往高里算，年息一直都是稳稳的 10%，那么每年就是 6 万，将近 9 年过去，一共 54 万，和现在已成事实的住房投资回报 260 万相比，差距有多大？

而从流动性角度，如果是买了正确的优质房产，随时可以抵押，可以买卖。如果是理财呢，哪怕是最好的亲友，你想要钱，就能很快要回来？

5

一个人能握住多大的财富，跟他的视野息息相关。

而决定视野的，首先是算账这一基本能力。算账，一定要算大账、算总账，不要一叶障目不见森林。一叶障目不见森林者，最容易因小失大。【完】

当今中国限购限贷最严厉的区域是哪里？

童大焕—2019 年 9 月 30 日

1

房价涨跌一定是有规律，有逻辑，有原因的。

长期原因，是人口和货币。但通胀因素个人不可控，个人完全不可对自己不可控的事物用情过深用力过猛；同时通胀也不是均衡地洒向每一寸土地。因此，**人口才是最后总结算因素，个人投资者一定要把全部重心放在研究人口流动上。**

人聚财聚，人散财散。人是一切价值的尺度，没有了人，再美的宫殿与房屋都是价值归零的“巨人的花园”。

房价涨跌的短期原因，是政策和炒作。一个政策可以让房价一年涨一倍，比如 2016 年 2 月全面降低首付以及限贷放松，使很多城市房价当年涨一倍，**这个房价先由中心城市开始涨起；眼看有点控不住，2017.3.17 以后又强化大城市和环大都市圈的限购限贷，使北京这样的城市，房价到现在也从高位上跌了二三成。**

2017.3.17 以后，一二线城市更严厉的限购限贷掐住了大城市资金的流动性，使资金和注意力向三四线城市蔓延。与此同时，2017 年 6 月住建部等《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》中明确指出，在商品住房库存量大、市场房源充足的三四线城市，棚户区改造要以货币化安置为主（以前是实物安置）。三四线城市作为主要人口流出地，其住房需求一大部分是由棚改货币化安置释放的改善型需求，支撑了 2017 年以来三四线城市房价。而棚改货币化安置资金的源头为 PSL（抵押补充贷款），因此，抵押补充贷款的溢出效应间接拉动了三四线城市房价上升。

很多人口流出的三四线中小城市货币化棚改、涨价去库存，又使中小城市房价到现在涨百分之五六十甚至一倍。

而炒作方面，更多是开发商和大小 V 借政策炒作，比如哪里搞湾区，哪里搞自贸区，资金炒一把。比起大城市来说，这些局部区域往往可售面积小，容易炒起来。

由于政策和炒作原因导致的涨跌，能否持续，取决于最后的人口因素，也就是人最终是流入还是流出。

2

问当今中国限购限贷最严厉的区域是哪里，并非无的放矢，而是可以通过比较，借此训练我们的分析判断能力。

看懂其中的逻辑，在高价值的地方，跌了也不会慌。只要资金链没问题，就冷静

等待价值回归；在低价值的地方，涨了也不会沾沾自喜，而是借机售出，而不是继续加仓。

3

天下第一严：一个区域和广大农村

这个区域是某安，全面冻结房屋交易，以后的房子也宣布只租不售。但这是千年大计，人生最长也就百年，咱们可以对此忽略不计。

再说一遍，切不可对自己掌控不了的东西用情过深用力过猛。时间是自己的，生活是自己的，投资也是自己的。

农村的农民住房和宅基地，法律只认可本村内交易，不认可城市居民和农村居民之间自由交易，也不能贷款。也当属最严之列。

但大部分人，不是已经进城就是正在进城的路上。大部分人，还没有到衣锦还乡叶落归根的年龄。到了这个年龄者，回村购房置业，也不属于投资行列，故此，也略过无视。

4

天下第二严：北 3 县和海南 4 县。

2018 年 4 月 22 日起，海南的五指山、保亭、琼中、白沙 4 个中部生态核心区市县建设的住房，只能面向本市县居民家庭销售。

2017 年 6 月 6 日起，河北紧挨北京的北 3 县——三河（主要是其下辖燕郊镇）、大厂、香河，外地户口必须有本县社保或纳税证明连续 3 年，不得断交，不得补交。三个县都属于廊坊市，但社保都互相不认。直接导致这些地方房价腰斩。

表面上看，海南 4 县比河北北 3 县更严，因为只限本地户口，外地人在本地社保都不算。但如果仔细推敲，会发现实际上北 3 县比海南 4 县严厉数倍。

以燕郊为例，三河全县连城市连农村一共 71 万人口（2017），但仅仅一个燕郊镇就号称超过 60 甚至百万人口——大部分是在当地没有社保没有纳税证明也没有当地户籍的外来人口，他们多是在北京无购房资格或嫌北京房价贵、在北京上班、在燕郊居住的“外溢人口”！

燕郊本质上是北京的睡城，在北京上班的人，谁会在燕郊交社保或纳个税？限购约等于让交易速冻。而且，经过过去十多年的发展，北三县已经有了大量主要面向外来人口的住宅供应，不像海南 4 县一样，从来都只是县内市场。

5

天下第三严：北京通州。

2015 年 7 月 11 日，国家宣布建设通州行政副中心。2015 年 8 月 14 日晚间，北京市住建委与通州区政府联合发布限购政策，北京市户籍居民无房户，以及近 3 年在通州区连续缴纳社保或者个税的非本市户籍居民（前提是在北京拥有连续 5 年社保和纳税证明），只能在通州购买 1 套商品住房。北京市户籍居民已有 1 套住房的，如要在通州再买房，应在通州落户 3 年（含）以上，或者在通州区连续 3 年缴纳社保或者个税。

这个属于比北京其他地区都更严。

2019 年 7 月 1，北京调整通州第十三个五年规划时，将原规划中“市行政副中心、国际商务新中心、文化发展创新区、和谐宜居示范区”的发展定位调整为含糊其词的“国际一流和谐宜居之都示范区、新型城镇化示范区、京津冀区域协同发展示范区”。

硬指标调整方面，包括将通州常住人口规模从 160 万调整为 180 万人，将全社会固定资产投资年均增速 12% 调整为建安投资年均增速 8%，将社会消费品零售总额年均增速 10% 调整为年均增速 7%。

换句话说，仅仅四年过去，除了北京市政府搬迁通州外，其他还没个影儿，“市行政副中心”定位已被悄然抹去，人口容量在增加，投资却直接减少三分之一。

所以，我一再强调“信规律不信规划，信市场不信市长”，“政策不是真空物，财政金融硬约束”。

通州“行政副中心”担负着“疏解北京中心区人口”这么重要的任务，尚且如此，各种批量批发的自贸区、示范区、湾区什么的，大家就自个儿掂量掂量吧。短期的炒作，可不可以持续？会不会高位站岗？要三思。

6

天下第四严，北京上海。

全国人民都知道，若论限购限贷政策，北京当属最严。2017.3.17 以来，北京的限购限贷政策具体如下：

本地人购房：北京单身人士限购一套住房，不得购买第二套；家庭成员中有北京户口的在北京可买两套住房；北京军官可在北京购房；北京集体户口可在北京购房。

外地人购房：外地人需要在北京连续缴纳五年社保或者是纳税（五年连续社保或纳税是购房当月的前一个月向前推五年）才可以在北京购房。外地人如有北京居住证可以在北京购房。外地人配偶是北京户口也可在北京购房（可买两套）。单身外地人士或夫妻二人都是外地人在北京购房只能买一套。公司购房，北京或是外地公司都可在北京购房，但必须全款。

北京目前的限贷政策（全部以家庭为单位计算）：认房又认贷，有过一次贷款记录的，不论名下有房无房，再贷款就算是二套贷款。

居民家庭名下在本市无住房且无商业性住房贷款记录、公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的执行现行首套房政策，即首付款比例不低于 35%，购买非普通自住房的首付款比例不低于 40%（自住型商品住房、两限房等政策性住房除外）。

居民家庭名下在本市已拥有 1 套住房，以及在本市无住房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的首付款比例不低于 60%，购买非普通自住房的首付款比例不低于 80%。

这几种首付比例，在全国一线城市中都属最高。因此，说北京的住房限购限贷，全国最严，不夸张。

2017 年 3 月 26 日，北京市住房和城乡建设委员会官方网站发布《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》，全国首次规定个人购买应当符合下列条件：1、名下在京无住房和商办类房产记录的。2、在申请购买之日起，在京已连续五年缴纳社会保险或者连续五年缴纳个人所得税。商业银行暂停对个人购买商办类项目的个人购房贷款。

也就是说，以前无需资格随便买、而且可以按揭 50% 的商铺、商住等类型房屋，在北京不仅需要购房资格，而且不予银行贷款。

上海对外地单身人口购买住宅，比北京更严一些，要求除了 60 个月的社保或，还得结婚。但按揭贷款首付比例低于北京同类型。

7

天下第五严：成都。

成都也是分区域限购，类似于北京通州。但总体年限没有北京高，落户、社保等都比北京上海宽松很多。

8

限售方面，我想就不必多着笔墨了。限售的主要目的，对地方政府来说，是为了控制市场上房源总量，让一手房多卖几年，让土地财政多维持几年，跟控制房价没有关系，买房人不要表错情会错意了。

对于个人买房来说，限售不是我们主要考虑的，因为价值投资长线投资本来就是房产投资的不二法门。

9

还有一类是跟风限购，完全是地方政府为了吸引眼球和投资客，故意出台相关政策，比如沈阳。后来又搞了什么大学生零首付。全是炒作。【完】

数据不可迷信 规律认真探寻 重视战略战术 不可拘泥细节

童大焕—2019 年 10 月 7 日星期一

1

人口是城市发展的依据。但如何获得准确的人口数据，一直是个谜。一些人认为，大数据时代，凭借轻松易得的免费大数据即可判断未来，未免图样图森破（太年轻，太简单化了。）

很多人则对此困惑：

童老师，有没有好的途经查询，地区人口流入流出相对准确数据？

本人在 4-5 线城市政府部门对人口这一块当地情况比较了解，基本上没有一个部门的数据是准确的，除去公安人口大队对于户籍人口掌握的详细些，流动人口数据基本上没有地方可以查询（除非你找公安办理证明不然基本上都不会和他们打交道，也就意味着没有你的数据），每年统计局的数据也误差很大。

童老师您好，我想问下：政府官网发布的“统计年鉴”里面有人口数据，这个数据可靠吗？是否有其他方式/渠道能看到人口数据？谢谢。

2

数据很重要，但几乎没有一个部门的数据可靠，哪怕在今天这个网络可以即时得出许多大数据的时代。

另一方面，数据也是每分每秒都在变动，一个时期的数据，并不代表未来的方向，即使是大数据，也不能预测未来的方向。

因此，我的态度如标题。

数据仅供参考，指导我们决策的定海神针，是对城市化规律的基本认知和把握；在把握规律的基础上，重视限购限贷条件下的区域选择这一最重大战略问题；在此战略基础上，重视月供、首付、总资产的平衡与最大化这一战术问题。

其它的人口增减、GDP 等数据，都充满了各种各样的扭曲，不宜被这些“细枝末节”阻挡了正确的视线。

人就一辈子，时间、精力、注意力都是有限的，被细枝末节牵住了视线，就一定会在重大战略战术问题上失焦。

3

城市化的规律，说简单点就是两句话：

第一句：人的一切活动首先围绕着就业进行，交通、商业、教育、医疗等配套只是辅助品；

第二句：技术进步使人的就业不断地从农业向工业、从工业向服务业转型。

心中有了这两句话，就把握了城市化最重要的脉搏。至于更多的，则需要一点点学习其中的过程和规律。

4

包括政府部门的数据，为什么充满了扭曲？

一是统计口径问题。对城市地域概念的理解，我们可以分为三种：城市行政地域、城市实体地域和城市功能地域。

城市行政地域指城市管辖权对应的空间范围。城市实体地域则指城市中城镇型的城市空间，即一平方公里人口数量不低于 4 千人以上的城市连片建成区。

我国城市的统计工作及其他各项工作，一般是以行政地域为基础开展的。中国城市的行政范围和实体范围相差太大。比如北京市辖区范围是 16400 平方公里，但真正的建成区面积，包括各个县府所在地，也就 1400 平方公里有余。

曾经有一个赵姓培训老师，自信满满地不断在网上指点江山谈买房经验，将北京二环的房子换到了燕郊，又在燕郊大涨前换到了廊坊，根据就是廊坊的“人口增长数据”！

殊不知，廊坊“人口增长数据”是整个地级市的全辖区人口数据，而真正的人口增长，并不在北京南部的廊坊市区，而是在北京正东的廊坊市（地级市）三河市（县级市）燕郊镇！

真正的南辕北辙了。

所以，关注人口数据，必须关注具体区域才行。但是相关具体区域，数据基本缺失！这就是当下中国的基本数据背景。

二是政绩需求。有的城市如西安武汉天津等大张旗鼓吸引人口，于是倾向于夸大人口数据；有的城市如北上广深被迫要求控制人口，于是倾向于缩小人口数据。

5

有人说用小学生数据。小学生数据比泛泛的人口数据相对靠谱但也不全面，甚至全方位地扭曲、失真。

比如像北京这样的城市，试图通过控制学生入学来达到控制人口的目的，那么在北京就业的人口，其下一代和父母分离的占比就更高，甚至那些人口，因为“上学移民”问题，被计算到了天津或周边的河北区县。

6

QQ 大数据、大型网约车出行数据、手机电话数据等大数据，相对准确，但是有时可能涉及有关部门不愿意公布的“国家机密”，因此这几年发布的越来越少。

7

清华大学建筑学院人居环境信息实验室龙瀛老师团队利用百度地图慧眼，通过 2018 年 11 月、2016 年 11 月两期的常住人口数据（居住地人口数）探索了包括县城在内的 3022 个实体城市中国所有城市常住人口的变化情况。

研究结果显示：全国所有城市常住人口增加平均值为 0.8%，两年期间常住人口减少的城市共 1506 个，占 3022 个城市的 34.9%，其中 178 个城市常住人口减少超过 15%。两年期间常住人口增加的城市共 1516 个，平均增加 9.4%，常住人口增加超过 15%的城市有包括昌吉市副城、兰溪市主城、五家渠市主城、龙岩市新罗区、墨玉县主城等在内的 179 个。

他们将两年期间常住人口减少 5%及以上的面积大于等于 10km² 的实体城市定义为收缩城市（人口视角）。研究共识别出 217 个收缩城市（图 3），占有 3022 个实体城市的 7.2%。（收缩是一个中性词，收缩只是人少了，并没有说这是个破败的、失落的城市。）

研究发现，他们所识别的中国收缩城市的平均收缩率为 9.6%。收缩最严重（常住人口减少比例超过 15%）的城市有鸡西市城子河区 1、同心县主城、北京市顺义区 1、苏州市相城区 2、日照市岚山区 1、济南市章丘区 2、静宁县主城、玉门市主城、大连市金州区、扎鲁特旗副城、科尔沁左翼中旗副城、沙湾县主城、绥滨县主城、绍兴市柯桥区 2、榆树市副城、泰兴市副城、吉林市昌邑区、沈阳市沈北新区 2、同江市主城、玉环市副城等。

此外，他们发现我国绝大部分收缩城市的就业人口数已经出现了减少，在 217 个收缩城市中，就业人口减少 5%以上的 147 个，占收缩城市总数的 67.7%。收缩城市中就业人口的减少可能伴随城市经济上的衰退和 GDP 的下滑。（龙瀛、马爽等《中国实体城市的常住人口变化》中国城市中心 2019 年 9 月 13 日）

这是一个相对严谨的数据采样。你看，北京的顺义、苏州的相城，这些热门城市的一些区域，都出现了人口的剧烈收缩现象。

也就是说，即使在未来人口流入地城市，城市内部的变迁也将是非常剧烈的。

另外，即使这是相对严谨的采样和分析，如何采样和分析，也会对结果造成巨大的误差。比如采样的是两年的 11 月，那是春节前不久的月份，当年的全国经济景气程度有可能会带来极大的误差。

再者，这个分析也没有对人口结构进行分析。很多地方的人口增长，有可能是第一代农民工老了干不动了、被迫回流。

8

综上，人口增减的数据结论仅供参考，分析人口流动的过程更有意思也更有价值、更接近事物发展的本质。

始终要记住：不要在自己掌控不了的地方浪费时间精力。很多所谓数据，你不能掌握，别人也不能掌握；很多所谓数据，你认为重要，实际上没那么重要。【完】

理解现代服务业才能真正理解何为城市核心地段

童大焕—2019 年 10 月 10 日

1

决定房价最关键要素，排前三名都是：地段，地段，地段。

但是，只有理解了现代服务业，只有理解了人类就业形式的巨大变迁，才能真正理解什么是好地段。

网络上曾有自称房地产专家、堂而皇之地教人买房者，居然把北京天安门、中南海当成北京城市最中心！

从房地产专业角度，这是要多么外行和无知才会说这样的话！

2

先看我的网上朋友硅谷王川给大家讲一段惊心动魄的美国房价故事（2019 年 10 月 5 日 07:01 来自 Android）：

在硅谷生活久了的人，会有一个错觉：那就是，房价总是一直涨。

前不久到东部旅行，一个朋友提到，他的房子价格仍然低于 2007 年的买价，让我吃了一惊。

硅谷很多地区的房价从 2014 年之后就超过 2007 年的最高点。但东部纽约市旁边的康乃迪格州 Fairfax 县，拥有大量大型对冲基金公司，房价交易指数在 2006 年达到 165 的高点后不断下跌，2012 最低到 128，之后一直萎靡不振，2018 年时指数仍然只有 135。

华盛顿 DC 旁边的马里兰州的 Howard 县，全美最富的县之一，家庭中位数收入排名全国第三，虽然离首都很近，但房价指数在 2006 年到 2006 后，不断下跌，2012 年触底到 169，2018 年仍然只有 195。

不是所有的东部地区都是如此，波士顿所在的 Suffolk 县，房价指数 2006 年为 164，2015 年之后就不断创新高，2018 年房价指数为 220。在哈佛、MIT 周边的高新科技公司，显然对人口的涌入和经济的发展，起了重要的作用。

决定房价的最重要因素是位置，位置背后最根本的因素是就业市场的增长和人口的增长。而影响就业市场的因素，往往是看不见的，甚至非常遥远的。08 年金融危机后，高科技行业的迅速增长，远超其它传统行业。世界经济增长的红利，基本上被高科技最发达的少数几个区域获取了。行业兴衰趋势，这个根本因素，是看多少房子，也看不出来的。

南加州的洛杉矶县，拥有大量军工企业，1991 年底苏联突然解体后，美国削减军费，大批军工企业裁员，洛杉矶县房价指数从 1991 年的 95 下跌到 1996 年的 77。一些城市的房价下跌一半以上，很多人因此破产。房价指数到 2000 年后才创新高。

3

匿名用户 提问：童老师，您好。随着城市化进程，服务业等第三产业在整个 gdp 中的占比会越来越大，甚至有些发达国家占比已经达到 80%。请教您：这里的 80%服务业主要包含哪几个行业，有这方面的数字吗？谢谢您。感恩。

答：没有具体数字，只有逻辑和推理。服务业除了传统衣食住行文化娱乐，新型的生产型服务业包括金融、法律、咨询管理、广告和会计，还有微笑曲线的两端——研发与营销等等。

人类 90%的活动是围绕着经济、围绕着就业来进行的。

城市化的规律，说简单点就是两句话：

第一句：人的一切活动首先围绕着就业进行，交通、商业、教育、医疗等配套只是辅助品；

第二句：技术进步创造了集聚的外部条件，使人的就业不断地从农业向工业、从工业向服务业转型。

4

全球化与世界级城市研究小组与网络（Globalization and World Cities Study Group and Network，简称 GaWC）是欧美学者自发组成的研究网络，可以说是纯粹的学术研究。

该研究小组和网络用六大“高级生产者服务业机构”在世界各大城市中的分布为指标，对世界城市进行排名。“高级生产者服务业机构”主要包括：银行、保险、法律、咨询管理、广告和会计，关注的是该城市在全球活动中具有的主导作用和带动能力。

也就是说，这些行业的国际性机构在城市中分布得越多、等级越高，城市的得分就越高，越被 GaWC 认为是有影响力的世界城市。

这个排名忽视了高科技的指标。微笑曲线两端（研发——高科技研发和专利、营销——品牌和服务）中的后端——营销（品牌和服务）也可以归入咨询管理类。

这几大类，将来会创造 GDP 总值的 80% 以上，统统可以归入“生产性服务业”或“非物质生产”范畴，简称“现代服务业”。

5

提问：童老师，请问为什么现代服务业必然导致人口集聚？

答：集聚是经济规律的内在要求（同时也是人的安全的内在需求，以及，对生活类服务业丰富性的内在需求）。越集聚，越节约时间等成本，效率越高，创新、分工程度也越高（分工本身，既是专业和效率的原因，也是专业和效率的结果）。农业时代和工业时代，经济规律和人的安全的内在要求是一样的，但是农业时代和工业时代，这种集聚必须服从生产方式，就是农业和工业生产资料——土地和厂房，是非集聚或者集聚程度有限的。但服务业时代的第一生产资料是人，人的集聚，几乎无极限。一台电脑，3 平方米办公区，就是一个能量巨大的“生产车间”。

6

匿名用户 提问：从服务业视角来看，具有天然资源优势的云南昆明贵州贵阳，广西桂林，既是省的文化中心又是政治和经济中心，这三个城市童老师不看好，如何理解？

答：我不知道你指的“天然资源优势”是什么，气候条件？地理位置？还是资源丰富？我想说的是，那些政治经济文化中心，是农业时代的产物。服务业时代，国家竞争已经浓缩成了城市竞争，城市竞争已经浓缩成了观念竞争，人口越来越向观念先进的地区集聚，中国则是孔雀东南飞。

资源丰富的地区，则有“资源丰富的诅咒”和“观念落后的诅咒”双重枷锁桎梏着。

服务业分生产性服务业和生活类服务业两大层面；或生产、物流（也可以归入生活类）、生活三大层面。生产性服务业主要是指金融、法律、科技、咨询管理等非物质生产，物流和吃喝玩乐的生活类服务业不用解释。你指的这些地方，基本上只能为本省居民贡献生活类服务业。至于好山好水好风光之类，在人口越来越集聚、城市越来越收缩、世界越来越陡峭，人类越来越远离自然的时代，这些东西只会越来越多，并非稀缺产品。未来，不缺好山好水好气候好风光，缺的是人们有没有足够的时间去欣赏。换一个角度，你眼里的好城市是“资源”，我眼里的好城市是“人”——城市能够给人提供什么样的就业机会。

7

网络上那些教你说需要看多少套房才能买房、看了多少套房就自动学会了买房的人，本质上都是外行。买房买的是地段，买房不看房，只看人口和就业流向尤其是高收入人群的就业和人口流向，这才是内行。

生产性服务业，一定要在观念开化、法治昌明、营商环境良好的地区才能得到好的发展，就像大陆的金融、法律等“操作系统”在夯坎（风格纯粹语）。大部分内陆省份，即使省会，也只能做各大公司物流、营销的“分支机构所在地”，总部都要在大城市。意味着在全国赚的钱，都源源不断地流向少数营商环境良好的东部和东南沿海大城市（参看本人“大焕点睛城市与房产”公号文章《四十年 从东西差距到南北差距背后的家国叙事》。）

8

提问：童老师您好，广州的城市核心历经荔湾-越秀-天河的变迁，目前是珠江新城是最核心地段，还会变吗？是否看好金融城，琶洲的发展前景？谢谢！

答：当然会变。但是多长时间会变？这是个问题。金融城和琶洲，相距珠江新城都不是太远，如果成功，反而有可能（和珠城）形成呼应。但谁知道能不能成功呢？因为还面临着拆迁和产业入驻一系列问题。而且琶洲受到河流、山脉、（小岛）等的限制也不小，并不是纸上一个规划就能成功。

9

问：请问童老师，北京的就业中心在金融街、望京、西二旗，这 30km 半径的圆心应该画在哪呢？

答：一切都是变动不居的，任何问题都不能机械理解。即使是就业中心，金融街的长条型和望京、CBD 的组团型不一样；西二旗很多企业（如新浪、腾讯、网易总部）也从最早的中关村迁移过来；（金融街会不会面临央企搬迁的纠结难题？）.....大城市的多中心结构，圆心自然也不一样。30 公里也只是一个必要条件而不是充分条件，隔一条大河没有桥，5 公里也不行；各种配套非常完善，33 公里就一定不行？

10

现代服务业本身，本来是越集聚、越混杂越有价值，但由于各城市内部区域竞争（比如同是北京，丰台区和朝阳区、海淀等竞争），有时也分了很多区，这各个区中间，各个行业都会有兴衰，比如这两年中国金融银行的行政整顿，互联网行业的自身周期与行业性瓶颈、国家规划给一些特定区域带业的短期不确定性等等，都需要认真把握。根据自身的能力和风险承受力，进行合理的布局。

对一些人是风险，对另一些人可能恰恰是低价入市的机会。

千秋万代，财富，就在这样的风险与机会中反复易手。【完】

乐观是生命追求中的无量智慧 不是结果收获后的短暂满足

童大焕—2019 年 10 月 13 日星期日

1

匿名用户 提问：

坐标上海，家里有两个孩子，孩子的教育医疗到处要花钱，今年我 40 岁了，有时候深夜感到恐惧会中年返贫，会中产返贫，特别是在竞争激烈的上海市。怎么做能防止中年返贫中产返贫？谢谢您！

提问还带了一个图，主要内容是——中国返贫重要死亡样本是理财：土豪死于信托，中产死于非标理财，屌丝死于 P2P.....

答：

首先，我想推荐一位真正的伟人——丘吉尔的一句话，他说：“乐观的人在每个危机里看到机会，悲观的人在每个机会里看见危机。”他的经历够丰富，成就够卓越，话也够份量：

温斯顿·伦纳德·斯宾塞·丘吉尔（Winston Leonard Spencer Churchill，1874 年 11 月 30 日-1965 年 1 月 24 日），英国政治家、历史学家、画家、演说家、作家、记者，1953 年诺贝尔文学奖获得者、“雅尔塔会议三巨头”之一、20 世纪最重要的政治领袖之一。1929 年到 1965 年，连续 36 年担任英国布里斯托大学校长。两度出任英国首相（1940 年至 1945 年、1951 年至 1955 年）。领导英国人民赢得第二次世界大战。代表作品《第二次世界大战回忆录》《英语民族史》。

其次，我想说，除非有先天性重大疾病，否则绝大多数孩子医疗花不了多少钱。至于教育，钱多有钱多的教育法，钱少有钱少的教育法，孩子的成才与成就，跟钱多钱少没有必然关系，倒是跟家庭教育脱不了干系。而乐观的家庭和家长，更容易培养积极乐观的孩子。

第三，倒是天天恐惧中年返贫中产返贫的人，真的容易返贫。不担忧不恐惧，积极乐观地做好当下、过好每一天、每天进步一点点的人，容易不断超越自己，不断进阶，反而不容易返贫。

第四，上海等一线城市表面上竞争激烈，但只要静下心来仔细想想，会发现，像上海这样的一线城市、超级大城市，竞争机会比其它中小城市和农村多得多，也公平得多，而且，还有一样法宝——房子，有可能天天都在为你保值增值，等我们退休或一二十年后回头看，其增值部分，可能远远超过我们一生的收入——这是城市化这个时代大潮流的恩赐。而那些在中小城市尤其是在衰退中的中小城市工作生活的人们，平时竞争的机会更少，更激烈，更要拼关系，除了房子价格低，

什么成本都很高，尤其是关系成本。而房子价格低的沉重代价，可能是房子一直在贬值，或者不升值。万一老人生病、孩子需要出国读书，拿不出钱，连抵押房子分期付款的机会都没有。

2

有一个很经典的寓言，讲的是一个老太婆的故事：

这个老太婆有两个女儿，一个卖雨伞，一个卖布鞋。不论晴天还是下雨，老太婆没有一天开心得起来：晴天时为卖雨伞的女儿担忧，雨天时替卖布鞋的女儿担忧。

有人教老太婆：晴天时替你卖布鞋的女儿高兴，雨天时替你卖雨伞的女儿高兴。

老太婆从此果然天天笑逐颜开。

换一个角度，并没有改变任何事实，但人却变得乐观了。

这其实并不是“换一个角度看问题”的思考智慧，而是另一种更高级的智慧才能驾驭的人生态度：弱水三千，我取一瓢饮。不要什么好处都想占尽，天大地大，有我一小份足矣。

3

人有旦夕祸福，月有阴晴圆缺。如果天天忧心忡忡，就是做到亿万富翁、百亿富翁，同样有可能天天没个安稳日子，因为，我们看得太多这世界的变化，一夜之间，或资金链断裂，或身体和生命出现意外。

我想起了刚刚去世的北大原校长丁石孙先生，他在 1992 年 65 岁时就写下了遗嘱，“没有人能准确预见自己死的日子，因之话早说为好。”“我死后一切从简，不要任何仪式……在我死前或死后，凡不在北京的亲属，绝对不要因为我的缘故来北京。对世界来说，我的死是一件极小的事情，过去就过去了。”“请不要为我的死悲痛。我衷心希望你们生活愉快。”

生者淡然，然后达观知命地生活，直到昨天（10 月 12 日）去世，享年九十有三。

知道人终有一别，达观知命地生活，过好每一天，争取更好的每一个明天，这是一种态度；

知道人终有一死，天天数手指指数倒计时，恨不得以泪洗面，也是一种态度。

态度改变不了最终的结局，但会改变我们的生活质量。

4

积极乐观的人，容易达成乐观的结果。

消极悲观的人，容易导向悲观的结果。

这是“意念”或心术吗？不，我不这样认为。

我认为这是“态度决定行为，行为决定结果”的必然结果。

积极乐观的人，通常老成持重，相信自己坚持不懈的努力能够达成好的或者比较好的结果，他们就会有信心、有决心、有耐心在自己思考成熟的地方，持续不断地发力。这样他们就会有很多日积月累却百尺高台起于垒土的可观收获。

他们不会患得患失，不会在超出自己能力的范围之外下赌注，因此也可以避免很多的投资失误。

在现代社会，只要肯干，人的生存基本不是问题。人生失败更多的是投资失败：或耽于赌博，或急于求成。

而消极悲观的人，常常会有朝不保夕、别人已经远超自己等等的强烈紧迫感和危机感，这逼得他们经常在极度悲观和极度乐观的两极中剧烈摇摆，往往都带着赌博的心态做决策、做投资，成为别人韭菜或炮灰的概率由此大增。

5

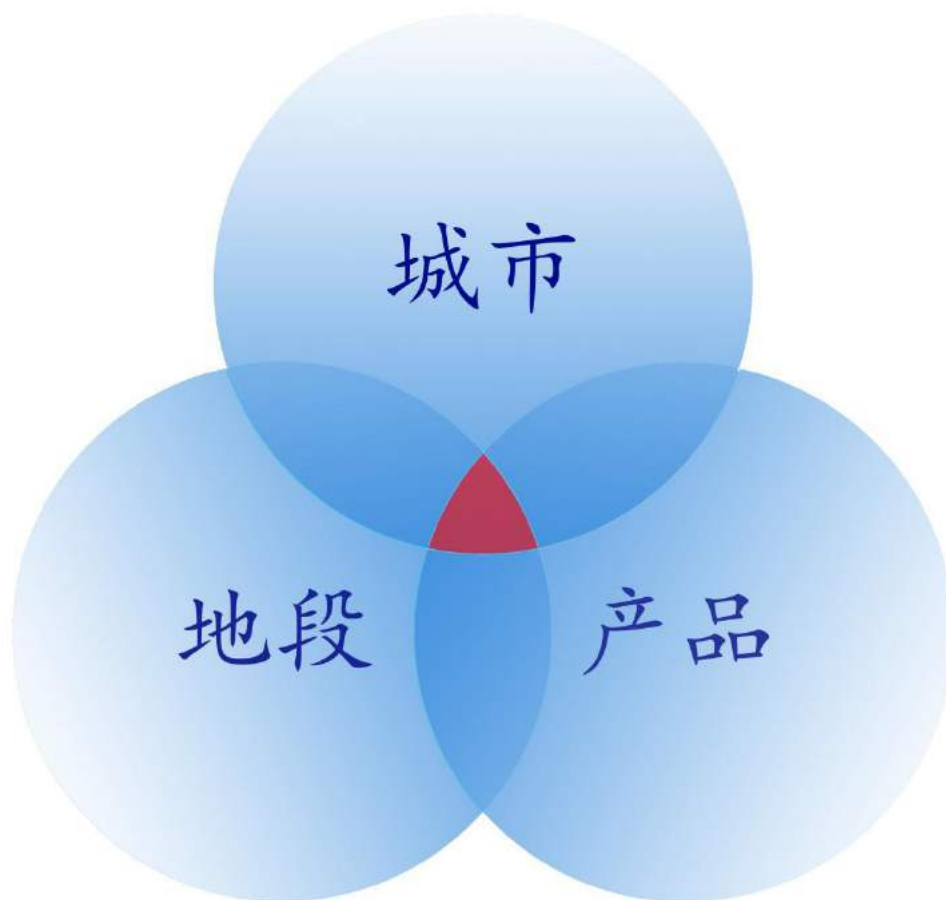
投资世界终将属于乐观者。企业家群体通常是乐观者最多的群体。

乐观是生命追求中的无量智慧，不是结果收获后的短暂满足。物质财富是永无止境的，不是有了足够的物质财富才乐观，而是因为乐观，积极，一步一步地有力前行，从而不断收获乐观的结果。【完】

城市地段产品三位一体购房法

附：买房必须破除城市迷信

童大焕—2018 年 10 月 23 日



城市、地段、产品三位一体选房法
童大焕
2018. 10

图片说明：

很多人以为每个圆里的房产都是无风险投资，
但真正无风险的只有三个圆同时交叉的红心里小小部分！

①

往前追溯 20 年，展望未来 20 年，中国几代人积累的财富正在发生剧烈的变化，有的坠落，有的飞升，未来绝大部分会集中到少数一二十座城市。房产的多少和优劣，决定财富的飞升与坠落，同代人的阶层分化会在这 20 多年间迅速完成。

②

资金追逐效率和安全，产业追求分化与合作，创新追求差异与聚变，人口追求就业和机会。世界越来越陡峭，人口越来越集中。过去几代人的存量财富，未

来的增量财富，如何保值增值，秘密都在城市化，都在“人聚财聚，人散财散”中。

买房不止是买房，而是在寻找存量和增量财富的安全仓库，寻找财富升降乃至阶层升降的密码。

③

自古不谋全局者不足以谋一域，不谋万世者不足以谋一生。

看不懂技术革命和产业革命者，就看不懂城市化；看不懂城市化者，就看不懂房地产。

看不见未来者没有未来。

④

“我们这里黑龙江地级市，有的位置一般的房子，只要交物业费、取暖费等，都不要房租。一分钱不要白住，根本卖不出去，租不出去。我们这里有些人还在当地花高价买开发区的房子，飞蛾扑火一样被套牢。我们这里市区有 90 多万人口，不断的流失。”（2018 年 10 月）

这才刚刚开始。一旦衰退，就摧枯拉朽，逃无可逃。但逆转的时间节点，谁也无法掌控，唯有持不赚最后一个铜板之心，加上明确坚定的方向感，方有安全出逃的可能。

某友漳州城里的老房子，一直不住，一直建议他们卖掉，多年来都舍不得。过去一年（2017 年下半年至 2018 上半年），遇到三四线货币化棚改拆迁涨价去库存，房价有所上涨。转眼间，出货的最佳窗口期一晃就过去了，现在（2018 年 10 月）中介说，回到一年前的价格，也很少人接手了。

地市县城化，县城乡镇化，乡村无人化。

楼市总体过剩化。

⑤

买房不是买房，是买特定的城市空间，是掌握财富升降的无形钥匙。

城市，地段，产品，三者缺一不可。

绝大部分城乡都将无可避免地衰退，所以选择城市很重要；

即使人口大量流入的城市，绝大部分区域人口也呈流出趋势，所以选择地段很重要；

即使最核心城市最核心地段，也有大量涨不过大市的产品，还有不少买入即跌的产品，所以选择产品很重要。

比如北京某最核心地段某豪装产品，我一看楼书未看房，就在 2016 年 1 月连写两篇学员和弟子独家文章，宣布它定位错误。前后 3 年多过去，这 100 多套房子至今没有卖完。

比如某核心地段另一豪装产品，从一手卖出到今天，二级市场跌一半不止。同地段其他类型产品，同时段升值一倍不止。

所以产品的精准定位也很重要。

城市、地段、产品三者都选对，缺一不可，才是长期稳涨不赔的产品【短期大势都会受到信贷政策的强烈影响，但货币刚性增长不可逆，城市化长期规律也不可逆】。

⑥

房地产过去 20 年是、未来 20 年仍然是中国最好的投资品，没有之一。但房地产遍地黄金的时代过去了，长期趋势，城市、地段、产品都选对，是涨多涨少的问题；但只要其中一个要素没选对，就是亏多亏少的问题了！【完】

附：买房必须破除城市迷信

童大焕—2018 年 1 月 4 日

2018 年 1 月 4 日 12:00，我发了一条短微博：“买房一定要破除城市迷信，选择区位【地段】和产品比选择城市还重要。”

有人说：“感觉这一句话几乎把你以前的理论都推翻了。不解？”

这位读者是没有理解城乡之间、城市之间和城市内部，从区位到产品都越来越分化越来越陡峭的逻辑而已。我其实早就对“省会迷信”提出过警告，认为一些特别的小城镇，比另一些中西部和东北省会还好。

非物质生产占主流的服务业时代，财富的逻辑在发生变化，城市的生产和生活结合得越来越紧密。产品要更新换代，区位在竞争式发展，城市内部也在兴衰变化。即使是同一区位，产品定位发生偏离，也会成为鸡肋产品。比如我 2016 年 1 月下旬，面向二期学员和弟子，用两篇独家文章，分析了北京最核心地段某楼盘定位错误。果然，两年时间过去，北京房价经历了大涨又经历了更严厉的调控带来的部分下跌，这个项目的 100 多套房子却推得很用力、卖得很艰难，价格也基本徘徊不动。并不是一线城市所有的房子随便买都行。

下面讲几个真实案例：

2017 年 12 月 27 日，有人对我说：“我就是上次在深圳科学馆听你讲座的（2014 年底），然后问东莞有套房，想回到深圳，有什么办法。您给我的建议是卖掉。结果，市场一放松，我就立即卖掉，同时（2015 年 6 月）到深圳某处买了现在居住的 63.5 平米两居室，总价 281 万，现在市价在 270 万上下。”

我了解了他的具体房源情况后，发现其地段选择不太对，尤其是选择的是逐渐被淘汰的过时产品，导致房价不仅没有上涨，反而下跌，而且脱手困难。【卖东莞买深圳是对的，但是买深圳时的区位和产品没选对。】

同年（2015），一对深圳夫妇专程飞北京找我订制，8 月 22 日，在我具体指导下买的房，119 平 750 万。2017 年 12 月 30 日我问他情况，他的回答是：“最近一直还在涨，而且放盘很少（同户型同面积有一套最低报价 985 万）。租金也很可观，基本上 15000 租金一个礼拜就可以租出去。”

2015 年 2 月 15 日，我一个外甥在小县城买的房（当时选了两到三个项目由他们挑选），6778 元单价加赠 16 平米住房面积，现在一手 9500 而且基本无房可卖，二手还没房本，已经有人出价到 8200，我们觉得实际价格还要更高一些。

2015 年 9 月~10 月间，北京一位订制客户，我让其放弃 10 万元定金，不要原定的房子，到我指定区域另选，并说一年的涨幅或租金差别都不止十万。当年

10月其在我指定区位挑选、经我认可买下的房子是85平480万，月租金12000~14000元。今天（2018.1.4）查了一下链家APP，2017年11月19日有一套83.45平，成交价760万。

而我当年让其放弃的房子，当年是170平455万。2017年全年链家APP上该项目没有一套成交。2016年10月30日有一套161平505万成交，2016年12月14日有一套194.84平585万成交。而2016年10月到2017年3月17日之前这段时间，是北京本轮房价的高位阶段。最近有两套房源挂牌出售，一套面积159.85平，报价785万；另一套210平报价1050万。当然，成交量很低的房源，报价和成交价之间往往会差距比较大。

买房，自始至终首要关注的是房子背后的人：将来什么样的人 would 来接你的盘？要懂得城市化发展变化的规律和逻辑，要懂得人口和家庭结构的变迁，要懂得房屋更新换代的方向。并不是简简单单守住所谓一二线城市，或者简简单单在相关区域寻找低价盘、低价房了事。没那么容易。

好的投资一定有门槛：资金、信贷、智力门槛，等等。尤其是智慧门槛和观念门槛最高，观念又往往由智慧决定。在楼市投资问题上，我们从来不等不靠，根本不必也不应该死守一两座城市，而是要像流水一样，自由流淌到我们的资金可以匹配得到的有价值区域，努力去够自己够得着的东西，一步一步上台阶。中国这么大，几百万亿元的房地产资产，怎么会没有地方可以投资呢？永远是我们的钱或者智慧太少，而不是投资机会太少。

城市内部的差异，有时比城际差异还大。先讲一个远一点但很有趣的旧事：那一年五岳散人和郑褚打赌，散人说能够品得出大闸蟹是不是出自阳澄湖，郑褚说你能正确区分那么我把电脑键盘吃了。现场直播，结果散人的命中率还不如靠猜的命中率。它说明什么呢？说明一个事实：同一个湖中个体与个体的差异，比不同湖之间群体的差异还要大得多。如古人说的龙生九子九子各不同。城市化发展也是这样的，城市内部差异有时比城际差异还大。为什么很多人感觉越买越困惑，原因多在于此。有些人死抱住某些城市不放，也是进入同类误区。

导致这种差距逐渐拉大的原因，不是简单的板块轮动或波段与时机说可以解释的，具体的原因分析和对策，就留待以后分析给学员听吧。

为什么我一再强调 信规律不信规划 信市场不信市长

童大焕—2019年10月14日星期一

很多人总是对我的“信规律不信规划，信市场不信市长”半信半疑，认为“国之一瞬，人之一生”，万一规划强劲，个人担不起。请看我用事实详细论证。有预言，有后见。

1

提问：昨天向童老师提问的有关北京市人口规划能否大致落实的问题，没有回复。其实童老师的答案，不用回答我就知道，童老师不是说过名句“信规律不信规划”吗。但是城市化的规律就像黄河九曲十八弯，最终奔流到大海。哪怕中间出现曲折，比如二三十年，放在国家和历史面前就是一瞬，可是放在很多小民身上就是一生的机会与命运。相对于结论，我更看重论证的逻辑过程。希望童老师能够再论证详细一些。

答：论证的过程，2014年3月19日我已经“提前论证”，全文只用了半小时，用的是中午时间写的，在这里——《童大焕：保定的房价会暴涨十倍吗_腾讯·大家》，只是有些人可能总是半信半疑。

在5年半前那篇半小时一挥而就的文章里，我写道：

2014年3月19日国内最热的一则新闻当属“北京政治副中心初定河北保定”……

第一，疏散国家部委下属的事业单位和教育机构，即使全面搬迁，其工作人员家属也未必能够随迁，这毕竟是一个市场主导人口和就业的年代。因此，它对疏解北京人口压力的功能极其有限。第二，若要想它成为一个政治中心，进而带动京津冀的一体化发展，那更是指望小马拉大车，几乎完全没有这个可能。要实现这个功能，除非中央和北京的整体政治中心搬迁。而且还必须是小市场小社会大政府的格局不变，而后者显然不符合市场经济和反腐败的基本要求。

如是，如果保定成为北京政治副中心最后尘埃落定并且付诸实施，最有可能的结果就是成为一个国家部委所属科研机构 and 大学集中地，类似于一个新的大学城。因为这些机构根本不具备真正的政治功能，而只是科研和教育教学功能。那么，它最好的结果就是另一个燕郊，但显然，燕郊的地理位置比它好多了。

就像动物园服装批发市场强制搬迁河北一样，这未必是河北繁荣的开始，更可能是市场衰落的先声。同样，国家部委所属科研机构和大学搬迁保定，也未必是保定繁荣的前兆，而有可能是这些科研机构和大学衰落的先声。

2

提问：童老师大部分文章都读过，规律当然是大过规划的，但是规律起作用有两种形式，顺应则发展，逆之则受惩罚，M时代逆城市化也将近30年。我们是要预测是以那种方式起作用。这就是说，规律仍然在，1949年前那些在京的房产投资在那三十年就完了。

答：先看图。图示内容为通州区规划调整（2019年7月2日北青网）：

《关于北京市通州区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要部分内容调整的方案》日前在首都之窗公布，发展定位删掉了“市行政副中心”，将原规划中“市行政副中心、国际商务新中心、文化发展创新区、和谐宜居示范区”的发展

定位调整为“国际一流和谐宜居之都示范区、新型城镇化示范区、京津冀区域协同发展示范区”。《方案》调整部分指标包括将全社会固定资产投资年均增速 12% 调整为建安投资年均增速 8%，将社会消费品零售总额年均增速 10% 调整为年均增速 7%，将常住人口规模 160 万调整为 180 万等。

也就是说，从 2015 年 7 月 11 日宣布通州为行政副中心，到 2019 年 7 月 1 日删除“行政副中心”字样，间隔不足 4 年。规划人口增加了 20 万，但投资却直接减少了 30% 多。最终能否落实投资，也还变临变数。

看见没有？你过于沉浸在自己的假设中，没有认真领会别人的推理。在 2014 年那篇（写保定的）文章中，我为什么说机构强行外迁只会导致机构衰败？因为优秀人才会辞职（事实上北京市政府东迁通州，就有年轻人辞职。北京农商行行长曾吐槽京津冀人才建设：一听搬到河北就跳槽。“别说搬到河北去了，就说要搬到平谷去，人都跑，都辞职，我们在机场（注意，这里指首都机场，不是更远的大兴新机场）空港服务区有一个备份中心，一说到那儿值班，马上人就跳槽了。”他表示，需要有当地人才的培养。2016 年 05 月 28 日 16:39:32 凤凰财经综合）。

你用计划经济和农业时代的思维来思考服务业时代、市场经济时代、金融按揭时代（房屋资产的相当部分成了银行贷款），这是两个完全不同思维维度的对话，互相之间完全不可理解。限制人流动和把人和机构迁出去，是一样的问题吗？再说，即使是计划经济时代，办事情也得要钱不是？通州为什么四年后拿掉了副中心字样，而且固投什么的每年直降 30% 多？你以为只要人下定决心排除万难就可以不用飞机不用船，徒手飞跃太平洋？

这就是我一再说的“政策不是真空物，财政金融硬约束。”

3

很多人有所不知，在所谓“政令不出中南海”的胡温时代，恰恰是中央财政最有钱的时期。那个时代，没有大肆宣传但悄悄地干成了河北曹妃甸和天津滨海新区两大新区，数千上万亿元的投资砸进去，也肩负了上上下下“京津冀一体化”和“京津冀协同发展”也就是平衡发展的厚望。乃至曾有“邓的深圳、江的浦东、胡温的曹妃甸”一说。

然而，新区大楼是密密麻麻地建成了，公司和人却怎么都不来，留下的，是曹妃甸、于家堡、响螺湾“鬼城”的传说（于家堡和响螺湾是滨海新区两个规划的金融商务中心，天际线非常漂亮，唯一缺点是人少），以及泪水斑斑、越压越沉重的债。

4

我不认为曹妃甸和滨海新区未来会有郑东新区一样，从“鬼城”变到繁华之地的好命运，因为郑东新区离旧城区只有一条马路之隔，而曹妃甸和滨海新区，离现有大都市北京、天津、唐山都太遥远了！

此间的“规律”在哪里？请重温我和我的同事们首先发现并提出的“城市三十公

里极限半径说”。

5

已经完成大部分固定资产投资的新城新区，命运尚且如此，那些还需要大量硬件投入的，同样山遥水远的，就更不知未来会怎样了。

为什么我一再强调“信规律不信规划，信市场不信市长”？恰恰是因为人的生命太短暂，不会用一生，去等待一个新城、新区的缓慢成长，大多数人，总是急于奔向人更多、机会也更多的地方，去进行机会与财富的千百万次碰撞。

为什么我一再强调“政策不是真空物，财政金融硬约束”？恰恰是因为，政府并不创造财富，财富需要市场来创造。政府固然可以集中力量干成某件事，但只有这件事符合规律，它才能成功，才有产出。否则就是沉没成本。

再强调一遍：千万不要以为人只要下定决心排除万难，就可以不用飞机不用船，徒手飞跃太平洋！【完】

教育与房产投资 兵分两路胜于孤注一掷

童大焕—2019年10月18日星期五

1

提问：童老师中秋快乐！我来自河北张家口。身边不少同事朋友，为了让孩子在天津高考，纷纷在天津买了房，落了户。也听说在半年前买了房子的朋友房价跌了。我有两个孩子，为了占高考的便宜，我必须现在决定是否在天津买房。我能拿出来的首付有限。我只能选择6区内的老破小，或者武清的边缘，再或者是滨河（海？）新区的期房。我犹豫了。明知道天津并不适合投资，我可能未来十几年都不可能再卖掉房子。童老师，您觉得我该选择哪里的房子呢？按照您之前讲课，6区内是最好的，但是我没有经济能力，只能买老破小。请您帮我参谋一下，在我这个能力范围之内，哪里是最好的选择呢？

答：这个问题好难回答。首先你要冷静地问自己，天津买房落户真的是为了孩子考一个更好的学校还是恐慌性跟风？万一将来高考政策生变，天津优势不存在了（这个谁也无法保证），你能不能承受得起这个成本？其次，天津的高考优势和河北相比，是否真的差别那么大？第三，付出那么高的资产代价，能不能保证孩子高考上一个台阶【二本变一本，一本变重点】？孩子成长过程中，有太多的不确定性；高考政策里，也有太多的不确定性。

2

评论：我跟她类似，也是为了孩子高考。我是河南的，我选择了武汉双柳国家航

天产业基地的孔雀城，兼顾投资和孩子上学，孩子今年一年级。想的就是航天产业是高端产业，那里做起来房子本身就升值，而且将来会修长江大桥和光谷对接。没升值的话，孩子高中去上学的话，在武汉考武汉的大学会比在河南好考一点。

答：真的不要太指望双柳孔雀城升值，反正是明显升不过同时期武汉或其他省会更好地段。航天产业园谈不上现代意义上的高端产业，再说核心的国有部分大部分会配福利性住房。

3

提问：童老师好！请教一个教育的问题：当今社会想通过给孩子上各种补习班、压迫孩子天天去学习课本知识，最终目标是上个好大学以实现阶层跃迁，这个想法是错误的，因为未来社会不再需要学历，而需要创新，所以可以弱化学习成绩，而应该着重培养其具有天赋的特长。就是说即使考不上大学，但在某方面有专长，且可以持续学习，这样更容易实现阶层跃迁。这样理解对吗？谢谢！

答：非常切中时弊的问题！一个人的成功，至少需要天赋、勤奋和时代机遇三要素，我们的家庭和学校教育已经病入膏肓，到了快要把孩子逼疯的程度。而事实上，家长千方百计搞学区房、补习班，给孩子的都是最机械的训练，甚至是灌输的多是错误的方法、有毒的知识。

他们只是为了文凭。但不仅这种方法不一定能取得高文凭，同时文凭代表不了一切。人最可贵的品质和内在的能量发动机，在我看来是对自己的自信心、对自己和家人的责任心、对社会的善心、对世界的好奇心。

昨天那位把身高体重学历文凭长相出生地都量化成分数的择偶对象，之所以让人无语，是过度精明约等于十分愚蠢。同一池子里长相体重差不多的王八，活力还差出十分呢。同一个人，在不同的家庭环境和时代环境里，才能有时只能发挥 3 分，有时却能发挥 12 分。

你，就是别人环境的一部分。你的严苛，是鞭策还是绳索？

现实中这种刻舟求剑的人其实很多，只不过程度不同而已。

但话说回来，文凭作为社会最普遍的人才评价系统，是多数用人单位识别人才的第一道门槛，如果有能力去追求，还是要尽量去追求。这对本人的自信心和自尊心也有好处。除非在成长中，已经有一些特别突出的才能，达到了可以藐视文凭的程度。

否则，为了否定文凭而特意去走一条别样的路，事实上要付出更多的艰辛，要有更强大的定力。

另一方面，如果没有考上好的大学，没有取得名牌大学的文凭，也不必失魂落魄呼天抢地。世界广阔着，各行各业都在剧烈变化着，一个人对某些领域持久的兴

趣和专注，远胜于世界上最高档次的文凭。自己努力争取赚更多的钱，给孩子更有底气的财富支撑，让他经得起更多的折腾（前提是不能三心二意瞎折腾），让他到更广阔的世界见识世面。这一切，都很重要。

4

很多人追逐学区房或者通过买房入户等方式成为高考移民，试图获取高考竞争优势。但地方政府不傻，多数开放入户的房子都是偏远区域卖不动的鸡肋房，当地人不愿意买，卖给外地人，为土地财政做贡献的。

而城市内部、同地段价格远高于同类普通商品房的学区房，则有可能在“教育公平”的社会压力下，学区资源被地方政府人为打乱（比如一个小区对应一所学校变成同时对应多所良莠混杂的学校）。

因此，多年来我一直建议“教育的归教育，房产投资归房产投资”，争取各自实现两边的利益最大化。

教育有教育的规律，房产投资有房产投资的规律，硬捆绑在一起，孤注一掷，有可能两边的好处都没有得到，两边的坏处却都均沾了。

记得好像有一个笑话，某美女要嫁给喜剧大师卓别林，说，我们的孩子，一定会有你的智慧，我的容貌。卓别林不动声色地说：如果是你的智慧我的容貌呢？

兵分两路，从战略上来说也是规避和降低风险的方式方法，即使孩子国内高考失利，如果房产投资成功，也可以确保孩子有更高的平台，在更大的全球范围内找好学校。

【完】

房产调控政策要大变？

童大焕—2019 年 10 月 22 日

1

时间进入 2019 年 10 月中下旬，接二连三，南京、天津在几天内陆续放松限购政策，三亚、燕郊、青岛、厦门也出手了！

前三个城市，都是全国房价前十。尤其是三亚，松绑特别彻底：对于实际引进并在三亚工作的大专以上学历人才，可申请购买 1 套住房。

南京六合区规定，只要有大专以上学历的外地人，提供居住证，就可以开具购房证明。此前，南京高淳区也已放开限购。这两个区域都属于远郊区县，一北一南，是南京最偏远的两个区域，相当于三四线城市。

天津对承接北京非首都功能疏解的项目，那些户籍暂未迁入天津的职工，其家庭在天津无住房的，可在天津购买 1 套住房，无需社保或纳税证明，文件同时还放松了天津的落户政策。该办法拟在天津滨海中关村科技园、宝坻中关村科技城试行，试行期限为一年。

此外，燕郊、青岛也传来放松限购的消息。燕郊暂定北京在燕郊分公司，或北京通州公司的员工，可在燕郊买一手房，无需 2017 年 6 月规定的 3 年社保或个税证明。

各地降低购房门槛，大多数都通过人才政策的方式进行，也符合一城一策的政策规定，并没有违反房住不炒的大原则。

可以肯定，随着经济下行压力加大，各地对房地产限购限贷等各种调控措施也会不断往宽松方向发展，但都以人才之名，犹抱琵琶半遮面。

2

提问：严厉的房地产调控政策显然是导致经济下行的因素之一，调控究竟是为了什么？说是要控制金融风险，可这完全可以通过提高首付比例来控制呀。不让富人买房导致资金资产外流，得不偿失。

答：2010 年年底之前是有限购的，但有限贷。2011 年初开始有限购，我在 2011 年 2 月 11 日在 FT 中文网写了篇文章，认为严厉的限购限贷会扭曲市场信号，导致本不该涨的三四线城市房价上涨并进而加剧这些地区供应过剩，比高房价还可怕。

2017 年 3 月 17 日以后，为了消化三四线城市严重过剩的房屋，进一步收紧了一二线城市的限购限贷，同时三四线城市搞专项棚改资金、货币化棚改、涨价去库存。

这就是：货币水龙头开得哗哗响，但是关闭大城市阀门，让水管射程远一点，射到各中小城市。

从这个简短回顾中，我们知道，严厉的房地产调控有多项功能：防止房价涨太快导致金融风险；把货币之水挤到过剩地区去地方债和库存；迎合民间屌丝和民粹舆论对高房价打压的需要；后来的限售还有让一手房卖久一点、土地财政苟延残喘长久一点；大城市限制土地供应则还妄想作为控制大城市人口的手段之一。

所以，严厉的房地产调控目的多样，政出多门，随意性大。前两天我说在中国几乎所有行业中，房地产行业的政策环境和舆论环境最差，就是这个道理。这里面的生死跌宕，不论开发商，还是个人，比其它行业都要更惊心动魄、更剧烈得多，都要面临更加艰险的环境。

3

近十年来，由于很多房地产高价值区域都纷纷遭遇各种严厉的调控政策，让很多人误以为限制越严的地方越有投资价值。这是错误的判断。

对于地方政府来说，各种调控政策各有各的算盘，有的甚至是为了搭便车，让人感觉越限越有价值，然后变相放松。

下面这个限价，也是一种土地财政的营销策略：

匿名用户 提问：老师 您好。朋友让我帮她咨询一个问题，她家乡福建省宁德市，宁德市区新开发楼盘被政府限价了不能超过一万一，比二手房价格便宜，于是出现房少人多，全民参与摇号买房。她及她父母觉得要抓住这个机会买一套，虽然我跟她说了这是政 F 开发商挖的一个坑，真到了二手卖都卖不出去，但貌似说服力不够，希望借您的口可以阻止她加入这个骗局。谢谢！

答：昨天有好友也问我宁德这个事。限价在大城市就是真的想限住价格上涨太快，在一些人口流出的小城市就是两个大庄家联手做的局。但个人认识不到，怎么劝也没用的。人家还觉得你挡了她的财路呢，吃力不讨好。而且，再没有价值的地方，也保不准短期会有非理性上涨的可能。到时人家还不知要怪你多久，好心没好报。因此，我劝你还是少操那份心。道不求人，医不叩门，佛度有缘人。

4

中国内地再好的城市，都需要土地财政。同时，政 F 不希望资金只往少数地区流。因此，热点城市的调控会不断变着花样，但一线和超一线城市要想完全放开，几乎是不可能的。

调控如筑水坝，一旦水坝已经蓄水（房地产购买力），贸然炸掉水坝，会引发意想不到的危机。这也是 2014 年，中国社会科学院说 2015 年一线城市限购会全面放开，我断然判断不可能的原因。

未来，这个基本面不会变。

5

很多人表错情、达错意，以为房地产调控主要目的是降房价、让更多人买得起房。

事实是，在土地财政金融约束双重作用下，不论大城市小城市，地方政府都是怕房价涨太快，更怕房价跌。这也是房价调控和政府托市的基本面。

当然，在人聚财聚人散财散的城市化背景下，房价最终的决算因素是人口的多寡、密度和人口收入水平。

【完】

70 年房屋产权以及产权的本质

2019. 11. 15

1

匿名用户 提问：

童老师好，我到过台湾泰国，非常羡慕当地的土地的永久产权，甚至一度动心进行投资。您认为我国什么时候有可能给予公民完全的土地产权？

答：

何必纠缠于这些无意义的概念？

所有权在很多时候是没意义的，有意义的是支配权。

英属国家，土地都是英国国王所有，但个人和企业支配权可以长久。

我们的土地，70 年产权，到期自动续期，跟永久有什么区别？

即使 40、50 年产权的商办用地，你能想像到期无偿收回的局面吗？这是根本不可能的嘛。有民，才有国。这是一个基本常识，国家还靠着民众创造出来的税收才能运转呢。国家运行过程中，（和民众）是丝丝入扣的经济关联关系。

像农村宅基地，理论上是永久，但由于没有交易权【仅限本村内交易，在偏远农村约等于没交易。只有地段好人口较密较多的区域可能还有需求。剩下的就只能等待被征地才稍微有点价值】，永久有何意义？就像一颗煮不熟咬不烂提供不了任何营养的鬼豆子。

2

这个问题牵涉到如何正确认识产权。

产权包括财产的所有权、占有权、支配权、使用权、收益权和处置权。产权最重要的是支配权和处置权。

比如现行中国农村宅基地产权，法律上属于村集体所有，永久性质，但占有权、支配权、使用权、收益权和处置权属于本村村民具体个人和家庭。

但是它又被法律限制了金融抵押方面的权属，也限制了向本村村民之外的公民出售的权属，它的使用价值和价值交易就因此大幅度贬损。所有权和占有权即使永久，又有什么用？

同样，有些东西法律上说“全民所有”，但是真正的支配权却在“一朝天子一朝臣”、“铁打的营盘流水的官”——管理者手上，而且他们管理、支配、使用这些“全民所有”的东西时，因为经济学上的公地悲剧原理，都是抱着短期行为在支配和使用这些“全民所有”的东西，有权不用，过期作废，而作为“全民所有”的“全民”，既没有分红，也没有权利选举管理者，更没有账本公开监督管理者，反而只有乖乖地承担这些行业垄断高价的服务成本的“资格”。

这样空有所有权没有支配权、使用权、收益权和监督权处置权，又有什么用？

3

2016年，浙江温州市区部分市民发现持有的土地证面临土地年限20年到期，经初步排查，鹿城区内即有600余宗（套）。

1990年5月19日，国务院颁布了55号令《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（下简称《条例》），开始对城镇国有土地使用权实行出让制度。

《条例》发布后，为了顺利推进国有土地使用权出让工作，在不超过居住用地最高年限70年的前提下，温州按20年到70年分档，由受让方自行选择办理出让手续，并交纳相应的土地出让金额。而从2015年开始，20年期限的这批住宅土地使用权陆续到期。

当时有媒体报道说，民众续期，将要交房价三分之一的土地出让金。一时引起广泛关注。

但实际上，面临20年期限到期或即将到期的市民，很多都是工薪阶层，甚至收入偏低群体，要一次性缴纳高额土地出让金，对他们是很重的负担，不仅收不上来，而且势必将对国计民生和民众与社会心理构成巨大威胁。

后来的结果，根据2016年12月27日《21世纪经济报道》，免费续期！国土资源部副部长王广华在《自然资源统一确权登记办法(试行)》新闻发布会上表示，针对温州当地20年住房土地使用权到期问题，国土资源部和住建部会商后回复，可以采用“两不一正常”的过渡性办法处理，即不需要提出续期申请，不收取费用，正常办理交易和登记手续，涉及“土地使用期限”，仍填写该住宅建设用地使用权的原起始日期和到期日期。

当然这可能会牵涉到抵押贷款的物权问题。但是现在还没有面临全国范围内的大规模到期，如果面临全国范围内大规模到期，不仅“续费”的问题要“软着陆”，抵押贷款的问题也要“软着陆”，因为不论古今中外，土地、房屋都是最重要的金融抵押物。

一个国家、一个社会，岂容没有抵押物存在？

1990 年国务院颁布《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》，规定居住用地最高使用年限为 70 年，常见的有 40、50、70 年三种。而在《中华人民共和国物权法》第一百四十九条对于土地使用权到期问题的表述是，住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。非住宅建设用地使用权期间届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。

4

对所有权问题，不必杞人忧天。中国的市场化改革会不断推进，后人还有后人的智慧和勇气，以及后人也和前人、今人一样要遇到的“政策不是真空物，财政金融硬约束”。

至于到哪里买房投资更好？我还是坚持一贯的观点：

中国的城市化和市场化都比世界各发达国家来得更晚，目前都远远没有完成，而且中国还是世界第一第二的人口大国，在这样的历史条件下，在中国你买房投资都赚不到钱，就别妄想到其它国家和地区能赚更多、更稳定的钱了。

【完】

告别实体迷信 经济增长的本质是信用扩张

2019. 11. 16

1

知识星球会员提问：童老师，有点想不明白：经济失速了，很多行业民营都不挣钱，可是深圳房地产，今年涨幅很高，核心区南山区随便 8 万起了。没有实体经济的支撑，这个房价还能一直往上吗？

答：我会用一篇文章来回答这个问题。

2

2019 年 11 月 12 日，在“财经年会 2020：预测与战略”上，中国人民银行原行长周小川先生有不少观点和本人“英雄所见略同”，他说：

【1】从全球横向比较看，当前国内 52.2%服务业占比是一个相对较低的数字，服务业发展还有巨大空间，是结构性改革最主要的内容之一，也是应对经济增长下滑压力可以做出努力的重要方向。要做理论上的思考，从而实现服务业和国民经济更好、更健康的发展，**减少过去对制造业依赖过多等问题。**

【2】服务业市场准入是一个很重要的问题。当前国内有一些产能已经过剩，新的产能可能在服务业，“是否允许投资；是否允许私营企业投资；投资时有没有一些附带限制，比如经营范围等方面，这都是很大的问题。”

“从整体来讲，投资机会也在减少，有一个可能性是让民营企业去投服务业，但如果在他想投的时候却不让他投，就等于减少了投资机会。”

【3】金融业占 GDP 的比重跟一个国家储蓄率相关。储蓄率越高，需要的金融服务就越多。中国的国民储蓄率在 45%左右的水平，处于全世界最高水平。金融业占 GDP 比重提高是不是意味着泡沫化、自我循环和脱离实体经济，这个担心是有必要的，但还要深入分析。

【4】住房抵押贷款在国民经济中作用越来越大。“可以大致解释为，高收入的人存钱多，低收入的人借钱多。高收入的人买房直接拿现金，低收入的人还要依靠抵押贷款。”

3

我们要告别“实体经济”迷信，回到经济的本质上来。经济增长的本质就是两点：

一，货币像流水一样自由流淌；二，民间信用在法治、自由、低税状态下自由扩张。

未来经济，虽然工农业物质生产的绝对值仍将不断上升，但“实体”即“工农业物质生产”的比重是越来越低的，社会越发达，这个比重越低，超发达国家和地区，80%以上 GDP 将让位于非物质生产为主流的服务业。

4

2019 年 5 月 13 日，我在《中国对内开放和服务业转型还有巨大空间》一文中写道：

城市化和服务业最好的参照系其实是澳大利亚！为什么如此地大物博地广人稀的国家，人口也会如此集中？服务业也如此发达？工农业占财富比重和容纳就业人口比例如此之低？

社会越发达，物质生产占财富的比重就越低。就像恩格尔系数（居民家庭中食物支出占消费总支出的比重）是衡量家庭富足程度的重要指标，“服务业指数”或曰“非物质生产指数”（服务业、非物质生产占 GDP 和就业

人口的比重）也是衡量一个国家和地区经济和社会发达程度的重要指标——服务业、非物质生产指数越高，人们越富有，社会越发达。反之亦然。

赶快切换“思维频道”吧，由农业思维迅速转向服务业思维！

5

2019年5月17日，我在《房地产是现代增长模式的第一引擎》一文中写道：

经济下行，房地产救中国经济的牌，迟早还要打。迟打还是早打，无法预料。

现代金融制度被发明并被大规模运用以后，土地和房屋成为全世界最大的信用工具，自然，也就成为现代型增长的第一引擎。

传统的古典增长模式和现代增长模式的重大不同，就是获得第一桶金（也就是原始资本）的路径和方法不同。

所谓传统古典型增长，就是通过过去剩余的积累获得原始资本——今天的投资起点，来源于过去的资本积累。

现代型增长则是通过未来的收益贴现，获得今天的原始资本，比如发行股票、债券，通过按揭和抵押土地和房屋，通过无抵押信用贷，向银行、向未来借钱等。

“房地产是经济发展的成果，而不是原因”，这个逻辑是不成立的。房地产无论从创造财富、创造货币的角度，都是自成体系的。

有了现代金融制度【向未来借钱】以后，房地产凭空创造出了很多货币，进而加速了上下游60多个相关行业的发展，制造了全社会的繁荣。

并不是先有了钱，再来建房子和买房子。而是有了一点首付，就可以借数倍于首付的银行杠杆来买房。按揭制度为人们用明天的钱享受今天的住房插上了翅膀。如果没有这一制度，估计今天90%以上的工薪阶层在城市买不起房。

6

2019年11月9日，匿名用户 提问：童老师，请问一个问题：此轮经济降速，是否房地产业不起来，经济也难起来？亦或经济转型，如果转型成功，无需房地产也能让经济复苏？

答：我们今天的很多困局，陈志武在 2009 年《中国企业家》10 月期《从 2049 年看中国》已经预见，比如外贸增长乏力，国进民/退，土地财政尾声地方政府被迫转为税收财政，导致强化征税（大焕：会加剧企业家群体的失望和悲观情绪甚至抽逃资金）等。

也就是说，今天的困境是必然的，符合我们国家多年来选择的发展路径下，经济发展的自身逻辑与规律。

当然，这几年叠加了很多事情，使困局更困，比如毛衣战。

但也还有很多本不该发生的事情，比如私企退场论，比如一刀切的环保、拆违和城乡整治，都使原本需要转型的经济更加雪上加霜。

在这个背景之下，我坚持多年来坚持的观点：中国几乎所有产能都是过剩的，房地产整体也是严重过剩的，甚至比其它产能过剩更严重，只不过因为房地产是不动产，所以产能不能实现空间流动和转移，因此将长期存在“局部严重短缺，整体严重过剩”的局面。

因为还有严重短缺，因为还有人口加速度集聚，所以此番转型，还得依赖或局部依赖房地产。而中国经济要想转型成功，也必须依赖高密度大城市化带来的服务业转型。这个过程，也离不开房地产。

【后记：摩根士丹利预测，到 2030 年，中国的城镇化率将从目前的 60% 上升到 75%，届时将新增 2.2 亿城市居民。全要素生产率的年复合增长率将保持在 1.6%(2014-2018 年为 1.9%)，劳动生产率将比目前水平提高 80%。55%的劳动生产率增长将来自智慧超级城市的集聚效应、城市的迁移，5%来自土地改革和智慧农业支撑下的农业现代化。中国将步入高收入水平，人均年收入翻一番，从当前的 9450 美元增至 2030 年的 17800 美元。大焕评：摩根士丹利没有看到中国目前的将近 60%城市化率是虚的，2.8 亿农民工的绝大多数最多在县城买房，人却在省会以上城市打工，没有真正完成向大城市的集聚。所以我一直提醒大家不要过于注重数字，大数据无法给我们指明未来，一定要经人——尤其是真正专业的人的加工分析，一定要有大一点的全局理性视野，知道城市化的方向，才有房产投资的未来。古人说，不谋全局者，不足以谋一域也！】

当然有关方面投鼠忌器，当心重启房地产会带来房价失控，进而加剧金融风险。其中的分寸，任何人都不易掌握。这也是此番不敢在房产方面有大动作的原因。但因城施政的调整办法，相信会不断出台。

深圳突降利好：对于深圳 144 平米以下的房产，从 2019 年 11 月 11 号开始，深圳将不再按照以前各区的豪宅线标准征收增值税。

这正是“因城施政的调整办法，相信会不断出台”的具体体现。

深圳房价应声而涨。且因为是卖方市场，所以房价上涨一般都超过了增值税减免。

8

2019 年 11 月 13，我给星球会员和弟子群发了一则短评：

据朱罗纪 2019 年 11 月 11 日《关于深圳经济的一些看法》：深圳民间投资增速从 2017 年的 22.5%，下滑到 2018 年的 12.5%，进而剧烈下滑到 2019 年前三季度的 3%！深圳经济历来主要以民营企业为支柱——截至今年 5 月，深圳民营经济商事主体达到 314 余万家，民营商事主体占比达到 97.66%。那么，民间投资只增长了 3%，意味着深圳的民营企业基本都不投资了！

大焕评：

深圳民企不再投资，意味着对未来经济信心的丧失。其中有退场论原因也有产能过剩等各种原因。

只有私营投资才能促进经济增长。如果没有了私人投资，未来是很悲观的。

病来如山倒病去如抽丝。要重新恢复民间投资信心，除非有大的营商环境和气候的改变。**在此之前，用房地产投资代替一般民间商业投资，将是不得已的选择。**

但也不要指望 2016 年至 2018 年那种动不动一年上涨 100%或 50%的暴涨。

未来两三年，一二线城市要入市买房的要抓紧入市了。三四线及中西部和北方地区能够出逃的要抓紧出逃。

9

综上，我再强调一遍，经济增长的本质不是在过剩的“实体经济产能”里钻死胡同，而是要在大城市化、非物质生产性服务业领域扩张信用。

如果没有个人和私人企业的信用扩张，如果货币不能像流水一样自由流动，生产再多的物质商品，也只能在过剩中或者烂掉或者生锈，生产和制造过程还浪费资源、制造环境污染；赚了再多的钱也只能像守财奴一样守着钱包、存在银行和地窖，不能通过自由市场流通创造新的就业机会。

明明过去四十年经济一直高增长，明明大部分人在过去都积累了很多财富，为什么经济却会一夜之间突然失速？

本质上就是因为传统产能过剩加上信用扩张受阻。

看明白了这一点，你也就看明白了城市化、服务业乃至中国未来改革的方向。

【完】

笨蛋 进城的目的不是买房 是就业！

童大焕 2019. 11. 18

1

这个文章标题已经取了很久，直到出现这样一个提问：

老师，这是您的城市化理论的最真实佐证：

【微博@人在深圳 2019 年 11 月 17 日 21:10：“其实我们工资是一千八，我打扫卫生的时候，还能收收破烂啥子，一个月也能卖两百块钱。像医院那些纸壳子纸箱，收起来都可以卖钱；那些垃圾上扯下的胶皮皮，一块钱一公斤；吃快餐的塑料碗碗，一公斤能卖两块钱。那个碗碗我捡了好几天，十几二十个一公斤，今天一共卖了十八块一。我平时也没啥花销，医院不管饭，每天中午我就回来吃饭，从上清寺走到华新街，来回都要走这个大桥，风景可好。我不在外面吃饭，那样还怎么存钱？重庆离我们武胜也不远，赶火车十六块五就回去了，再到镇上是三块钱，二十块钱就到家了。出来打工才半年，我就存了一万块钱，在屋头种了一辈子庄稼，我还从没存过这么多钱啊！真哩，老师，我不骗你，我活了 61，第一次存这么多钱，我特别开心，越做越有劲！我也发现了，不夸张地说，在城市里捡个垃圾，都好过在屋头种地。”（人在重庆）】

答：

这是“城市让生活更美好”具体生动的写照。

我印象深刻的，还有 2019 年 9 月 15 日在本星球写的一段文字：

【笨蛋，进城的目的不是买房，是就业！】总有人拿大城市高房价来挑动情绪煽动仇恨转移注意力，用一叶障目的表面现象来掩盖更为本质的真实矛盾。我先说一个事实判断：我们今天说南中国个别地方的主要矛盾是高房价。错！再过十几二十年，内地一线城市平均房价过十万的时候，起薪点可能还不到八千。今天人家房价过十万（网络上说起价二十万是绝对夸大其辞），可是起薪点已经一万二三港币。到时候今天嘲笑、讽刺、批判人家的，何以面对？内地（贫富）悬殊事实上一点不比人家小，只不过是

内地“纵深”更长，地区差距更大（有房价十万二十万的，也有房价六百一千的），人们的忍耐度承受力更高。比如姜十一《他在工厂卧底三个月，观察蓝领用什么 APP》（互联网思维 2019 年 8 月 15 日）谈到的一个在晋江打工的澜沧江边的云南青年，月薪只有 3 千，一年攒不下几个钱，但他说，家里年收入跟他一个月差不多，他牙缝里省点就够家人用了。他连找女朋友的自信都没有（“远地方的，又没钱，不会说话，谁能看上我呢。”）更没指望买房，但他说：“见过外面的灯红酒绿就没有想过再回去。”此外还有一些人，在城里赚再多钱，也没想过要在城里买房，而是心心念念要回家盖房。

2

我们的社会舆论，从头到脚，每一根毛孔、每一个细胞、每一滴血，都充满了中产阶层的狂妄、自负、傲慢与偏见。

掌握舆论话语权的中产阶层或准中产阶层，从自己的切身处境出发，“为社会代言”，事实上是为自己代言，借他人酒杯浇自己心中块垒。

他们一直把城市高房价渲染成社会的主要矛盾，但其实，“沉默的大多数”里最重要的诉求从来都是就业、赚钱、攒钱。

而那些真正的有钱人，则一门心思在创造，在“闷声不响发大财”，没时间在社会的喧嚣中参与争论。

3

“以己度人”抨击高房价，还不算多大问题。更大的问题是，很多舆论和意见领袖，从自身阶层的居住追求角度出发，认为很多进城人的居住环境很不人道，没有尊严。由此导致社会从舆论环境到社会管制上全面扼杀底层人士的居住空间。

比如把北京唐家岭的蜗居状态描述成“鼠族”，导致相关居住环境被全面整改，相关租住人士（进城农民工、刚毕业大学生等）被驱赶到更遥远的地方，增加了他们的交通、生存和发展成本。

至于像深圳河南岸那些“鸽子笼”、“棺材房”，我们在嘲笑住在其中的人们没有“尊严”的时候，更应该自嘲的是我们连拥有它们的“自由”都没有。

这都跟内地主流舆论的自以为是有关。

4

更可恶的，是从自己的感受出发，认为农民进城，住得很差，由此认为他们根本就不该进城。一方面呼吁城市管理者用种种方法驱赶他们，一方面要求转移支付去支援落后地区建设，免得农民“背井离乡”。

这是一种不折不扣的伪善。

一些专家提出了很多三农政策，大部分都是扯蛋。他们应该去问农民工为什么背井离乡抛妻别子进城，而不是自己赚足了钱或拿着高薪到农村晃一晃，就感觉农村空气很好，你们为什么要离开家乡？

26 岁的越南女孩 Tra My 2019 年 10 月 3 日离家前往法国，23 日成为英国藏尸货车案 39 名遇难者之一。其父哽咽对梨视频表示，全家为偷渡花费 27 万元，全是借的.....

有人转发并评论时@了我：“偷渡花 27 万。看来童大焕老师说的出生地的不平等是最大的不平等是真话。”

5

虽然我一再强调，优质独立产权房是普通百姓抵御通胀、甚至实现资产和阶层逆袭的唯一工具，但我同样深知，绝大部分人进城，买房并不是他们的目的，大部分人也买不起房。

充斥舆论的“中产话语”里，一直呼吁打压房价、一直强调所谓的居住权利与尊严，其实充满了居高临下的傲慢与偏见，充满了妄想人人都买得起自住房的无知、狂妄与自负。

比“推己及人”更高境界的视野与胸怀，是“设身处地”站在别人的立场和角度思考问题。

仅仅“推己及人”，这样的爱和视野太狭隘了。我们应该静下心来，认真倾听不同阶层、不同处境的人们的心声。“设身处地”，才能真正感知大地的温度、人间的广度、人生的厚度与宽度。

很多人很多人，在你眼里很悲惨很没有尊严的城市生活，在他们自己眼里，已经宛如天堂，比过去好得太多太多了。

有了这种同理心，我们才会希望城市多一份包容，还每一个独立自主的个体多一份自由。而不是妄想给他们更多的福利；给不出更多的福利，则一驱了之，眼不见为净。

【完】

1 经济危机的本质

明明过去四十年中国经济一直高增长，明明大部分人在过去都积累了很多财富，为什么经济却会一夜之间突然失速？人们害怕失业，不敢消费。

为什么不管什么时代、什么国家和地区，都会像一年有春夏秋冬四季一样不断遭遇经济危机？

经济增长的本质就是两点：货币像流水一样自由流淌；二，民间信用在法治、自由、低税状态下自由扩张。

经济危机和萧条的本质也是两点：一是传统产能过剩，再投资已无效益甚至负效益；二是一时没有找到新的投资机会，或者明知有投资机会但由于市场不自由、私人投资受到限制而无法投资。这就是私人投资受阻导致信用扩张受阻。

比如当下中国大量服务业没有开放给私人投资。还有，像农村土地、宅基地等也都没有开放自由交易。还有，需求旺盛的大城市住房投资也因为严厉的限购限贷导致个人信用扩张受阻。

2 为什么“三驾马车理论”是错的？

凯恩斯主义认为一个国家的经济增长是由“三驾马车”（即投资、消费和出口）来拉动的，经济疲软时政府应当采取措施刺激消费，尤其是鼓励政府消费和投资，以刺激经济增长。

凯恩斯主义在战后尤其是经济疲软时大行其道，其本质却是错的。因为，投资、经济增长的最终目的就是满足和刺激消费，把投资、出口和消费割裂开来，尽管在短期 GDP 数据、短期就业和消化过剩产能方面卓有成效，但这样做却忘了投资 and 经济增长的初衷是什么，导致为投资而投资，为增长而增长。

尤其是政府投资和政府主导的产业政策，官员任期有限，又不必自己承担后果，短期行为盛行，同时导致投资短期内过度集中于少量领域，导致更快、更严重的产能过剩和投资浪费。

教科书上说经济危机是资本主义专利，但政府投资和政府主导的产业政策，不论什么主义，都只能带来更频繁、更严重的危机。

3 危机是产业转型和消费升级的信号

危机时，因为私人投资萎缩导致就业萎缩，很多人即使过去攒了很多钱也不敢消费，怕坐吃山空。

而危机本身，其实是一个过剩产能出清和新旧产能转换的信号。一方面需要通过市场优胜劣汰淘汰过剩产能中的落后部分；另一方面要开辟新的自由投资渠道让投资人寻找产业和消费升级的出口。

这就是产业升级和消费升级！

很多人认为投资就是为了满足消费，对，也不对。不对之处在于，在投资带动技术进步之前，多数人并不知道需要、自己能够追求什么样的产品、服务和生活方式。

是投资本身创造了需求。一流企业家和技术发明人创造和引导了需求，并以此引导社会进步。

用政府投资来消化过剩产能，只能起到保护落后产能、阻碍产业和消费升级的作用，长期效果是适得其反的。

4 应对危机的根本办法和短期捷径

应对危机的根本办法，是给市场创造更自由、更宽松的信用扩张环境，具体一点说，就是更多的市场自由，更少的管制，然后“放任自流”，让市场主体自己去寻找方向，自己去优胜劣汰，自己去技术进步，自己去寻找新的发展动能。

尤其是不能将着眼点一直停留在已有的过剩产能上，螺丝壳里做道场，死胡同里开快车，只会撞得头破血流。

应对危机的短期捷径，是寻找支柱产业。

支柱产业，是指在国民经济中生产发展速度较快，对整个经济起全局性引导和推动作用的、同时又还没有过剩的产业。

在工农业制造业产能严重过剩并且服务业又得不到放开、科技进步又在黑暗中摸索的情况下，当下中国最重要的支柱产业是房地产业。**用房地产的个人投资代替一般民间商业投资**，就是私人信用扩张的最直接形式。它既有现实需求也对国民经济起到了基础性的全局引领和稳定作用。

有人认为，如果房地产可以作为支柱产业，那全世界的人都只需要盖房子就能发达，那就都没有贫穷国家了。

错！世界上没有一种产业是永远的支柱产业。

食物匮乏的时候，民以食为天，人们就是衣不遮体上无片瓦风餐露宿也要首先保证粮食生产，粮食就是不折不扣的支柱产业。就像著名的沙漠寓言：两个旅人，一个带了一包盐，一个带了一包金子，穿越沙漠，带盐的活着走出来了，因为可以用盐兑水喝，维持生命。带金子的体内盐份随汗水蒸发，没有补充，不能活着走出沙漠。

但是，一旦生产力水平提高到粮食过剩了，比如美国作为世界第一大农业国，第一产业总产值才占 GDP1.2%了，一个农民生产的粮食够 130 多个人吃了，还能再用农业作为支柱产业吗？不能，水果蔬菜牛奶卖不出去了，都只能烂在地里或倒掉了事。

现在，我们的制造业产能也严重过剩了，我们还能把制造业再作为支柱产业吗？苹果手机带一个在身上，刚好，两个嫌多，三个累赘。电视机全家一台已嫌多，你还准备一个房间放两台？

农民的果子成熟了卖不出去烂在地里，网络上哭哭啼啼呼吁大家献爱心多买多吃，但人的食物量总是有限的，你多买了桔子就少买了苹果。

更何况，为什么钢铁煤炭产能过剩，就没人呼吁人人买两吨钢三吨煤囤放家里，是人们都没有爱心了吗？

一旦传统产能过剩，我们的视野就应该放到寻找新动能上面。否则，一直停留在“民以食为天”的基本动物需求上，一直在温饱堪忧的农业烂泥里打滚，1800 年时间人均财富也只增长微不足道的 50%，我们哪里会有今天的电灯电脑智能手机互联网？哪里会有工业革命以来 180 年时间人均 GDP 增长 8 倍？！哪里会有 200 年时间人类生活丰富度和舒适程度天方夜谭般地提高了 100 倍。

5 作为支柱的中国房地产现状

虽然我把房地产视为当下中国的支柱产业，但我清晰地知道，房地产产能也是严重过剩的，只是形成了“人口流出地严重过剩，人口流入地严重短缺”的空间错配。

如果房地产也是动产，可以像其它工农业产品一样四海流动，那么它的产能早已过剩得无可救药，更别指望成为支柱产业了。

早在 2014 年 8 月 29 日，我在腾讯·大家专栏文章《城市化必须立即启动收缩模式》里就写道：

“用天津市城市规划设计研究院总院副院长黄晶涛《有多少城市可以重来》一文里的话说，‘回顾过去的三十余年，关于城市我们使用最多是这样的动词：‘开发’、‘打造’、‘改造’、‘拆旧建新’。随着这些尺度宏大、力道十足的语汇潜移默化地成为了我们的语言习惯，我们‘打造’出

了超越人类历史的城市奇迹，30年后（确切地说应该是16年后。——大焕注）的建筑面积增量远远超过了在3000年间积累的、剩余至今的存量之和，而这一增速完全超出了任何一个中国规划师在30年前编制城市总体规划时所能具有的远见。’另据国土资源部2013年初披露的信息，此前8年，我们的城市住宅用地供应增量是人口增量的3倍！”

也就是说，我那时就已清醒认识到房地产产能过剩的情况。

但更为本质的情形是：人口在加速度进入大城市，而大城市房地产供应严重短缺。于是形成房地产长期的“大部分地区严重过剩，局部地区严重短缺”局面。

“局部地区严重短缺”，而且未来绝大多数人的财富仓库就是大城市房产，这就是房地产作为支柱产业的基本面所在。

不仅要面对海啸般的大城市流入人口，而且，面对大城市已有的存量人口，现行政策也远远满足不了他们的住房需求。

比如深圳2千多万人口，商品房只有一百五六十万套。

比如北京五环内468万元非普通住宅标准，以房屋均价6万计，不到80平米。人们想要获得地段或者面积、住房品质的改善，按现行二套8成首付标准，加上税费中介费，近9成首付。绝大多数人卖掉原有住房，还掉原有按揭，想加杠杆也加不了或加得很少，甚至连原有面积和品质、地段的商品房都买不回来。

这就是个人信用扩张受到阻碍的直接表现。

6 萧条之下谁敢扩张信用？

有人的疑问在于：那为什么个人在经济低潮的时候也敢做房地产这种信用扩张呢？对未来经济不乐观，不是不敢投资吗？不是不敢信用扩张吗？

答案再简单不过：因为每个国家每个地区每个行业每个人的发展都是不均衡的，山外青山楼外楼，有人低潮的时候正是有人低成本快速扩张的时候。

经济低迷，口红和电影业就繁荣；实体店萧条，可能正因为网店和微商发达。

更有很多在传统过剩行业中遭遇发展瓶颈的，他们比谁都急迫地寻找产业升级的方法和路径，寻找新的投资渠道。伟大的企业家和发明家，正是在这样的困境中突围，不断实现技术进步和人类消费水平的提升，不断提供人们想都没想到的服务和商品。

如果一遇经济寒流，人人都步调一致像缩头乌龟一样整体按兵不动，那人类岂不永远走不出萧条和危机困境的魔咒？

7 一个蝴蝶效应的标本

假定一个人扩张信用，用 300 万元首付买了总价 1 千万元的房子，这一千万流出去就成了很多人十万百万的收入增长来源。如果他不扩张这个信用，别人用工业农业和传统过剩制造业一共赚一千万，还不知要到哪个猴年马月。

而这从一套房子里流出去的一千万元，又很快成为了很多人的信心所在和信用工具，他们又去撬动别的投资和房产，带动了一个亿甚至更多的投资和消费，并且，不知道在哪一天哪个环节，又成为这第一个买一千万房子的现金收入来源！

蝴蝶效应就这样导致整个经济复苏。但是复杂的流程我们很难追踪。

通则不痛，痛则不通。一通则百通。

最后讲一则经济学小故事：

这是炎热小镇慵懒的一天。太阳高挂，街道无人，每个人都债台高筑，靠信用度日。

这时，从外地来了一位有钱的旅客，他进了一家旅馆，拿出一张 1000 元钞票放在柜台，说想先看看房间，挑一间合适的过夜。

就在此人上楼的时候，店主抓了这张 1000 元钞，跑到隔壁屠户那里支付了欠的肉钱。

屠夫有了 1000 元，横过马路付清了猪农的猪本钱。

猪农拿了 1000 元，出去付了他欠的饲料款。

那个卖饲料的老兄，拿到 1000 元赶忙去付清他召妓的钱（经济不景气，当地的服务业也不得不提供信用服务）。

有了 1000 元，这名妓女冲到旅馆付了她所欠的房钱。

旅馆店主忙把这 1000 元放到柜台上，以免旅客下楼时起疑。

此时那人正下楼来，拿起 1000 元，声称没一间满意的，他把钱收进口袋，走了……

这一天，没有人生产了什么东西，也没有人得到什么东西，可全镇的债务都清了，大家很开心。

寻找一定时期支柱产业的逻辑，和这个小故事一样，并不是大家真那么穷，大家可能都有钱，但是由于缺乏有效的投资和信用扩张，实现一定的正现金流，从而用蝴蝶效应让经济重新暖起来，搞得人人都像套子里的人，在寒冷的街道，缩头缩脚，瑟瑟发抖。

【完】

严重阻碍个人信用扩张的认房认贷和 468 线

文/童大焕 2019.11. 21

童老师，身边有好些 2010 年前后甚至更早些时间买房的，他们有比较强烈的改善需求：就是房子已经增值不少，卖了之后还掉贷款剩余的钱做首付，重新再贷些款，拉长年限月供控制在原来差不多或者适量增加的情况，按理是可以实现改善的，但北京五环内现在的非普线控制在 468 万，普宅认贷二套最多只能贷款 187 万、非普八成首付加税费中介费总共就九成左右首付差不多要全款，有些卖掉之后贷的款都没原来的多了。若放宽非普线，就这种信用扩张应该是安全的也是有挺大需求的，这样理解对吗？

答：

是的，十年前买房的，现在相当多已经有了改善性住房的需求。他们当年的房子，若买在一二线城市，普遍已经涨了 2 倍以上，也就是现在是当年的 3 倍以上价格。但是像北京这样的非普线和 2017.3.17 以来认房又认贷的限贷政策，以及限价政策严重拉低了住房品质升级，都严重妨碍了人们的住房改善。

而你说的普宅认贷二套最多只能贷款 187 是极端理想状态，必须达到满评（银行按揭评估价达到购买价的 100%）才行。

就以 468 万非普线的房子做一测算：十年前价格 150 万左右，首付最低 2 成只要 30 万，贷款 130 万。按 20 年计，估算 2010.1 第一次还款，2019.12 一次性还完，还欠银行 81 万本金。

现在卖房可得：468-81=387 万。也就是首付 387 万。

那么按现在的认房认贷及 468 万以内普宅认定标准，普宅二套首付 6 成，非普 8 成。我们看看买回 468 万的房子需要多少钱：

$468 \times 0.85 \times 0.4 = 159$ 万。这是银行贷款。

税费 6%，中介费 2% 估算， $468 \times 8\% = 37.44$ 万。

总首付要求： $468-159+37.44=346$ 万。

也就是说，折腾一番，只能勉强买回自己的房子，还增加了贷款【贷款余额从 81 万变成了 159 万】。谁会吃饱了撑的去折腾呢？

如果认房不认贷，或者普宅标准大幅度提高，情况就会大大改观。

以认房不认贷为例，如果只要北京无房，就可以三成首付，那么首付 387 万，买一套千万级别的房子，只要月供许可，首付是绰绰有余的。

以千万住宅为例，个人住房大幅度改善，政府收税 60 万，很多人从中赚了钱，现金流大增。

但是现行政策，不允许你信用扩张，于是，有能力扩张者，住不上好房子（468 万总价，6 万平均单价，不到 80 平米，一家三口，平均面积还不到北京人均住房平均面积的 36 平米，但这已经是“豪宅线”），政府少了税收，中下游的人少了正现金流，其中有人也少了买 300 万、500 万房子的机会。

什么叫“牵一发而动全身”？这就是。

很多人不承认房地产在这个阶段的国民经济支柱地位，总想用其它工农业过剩产能来维持支柱地位，怎么可能呢？

还举上面的例子吧。明明首付 387 万的人里，有人有能力通过加杠杆扩张银行信用，买到价值 1000 万的房子改善需求，但政策就是不让，认房又认贷，且五环内总价过了 468 万的算非普通住宅，必须 8 成首付，导致二手只能买总价只能 468 万左右的房子（略高一点的可以按 468 万评估，但高出部分必须全款），实实在在地减少了 500 万元的信用扩张。

而在传统消费领域，要扩张 500 万元消费，是多难的一件事啊！

人生主要消费，不过衣食住行。一个人一年平均能消耗 2 万元吃饭、1 万元衣服，已经超出大部分人的消费水准了。而买房，扩张 500 万元的贷款，也就是一瞬之间可以完成的事情，需要衣食消费 166 年才能完成！

买车会贵一点，几十万上百万一辆。但网约车时代到来了，汽车的代步工具本质日益显现，汽车购买量只会逐步缩小。而且，私人小汽车过度，增加了大城市交通拥堵和尾气污染，挤占了大量城市空间，属于必将被淘汰的“城市落后产能”。

经济增长的本质就是信用尤其是私人 and 私人团体的信用扩张，不让有信用扩张能力的人扩张信用，带来的是全社会的巨大损失。

【完】