

童大焕老师众筹合集

——用最深刻城市化理念指导让你房产翻番的投资技巧大全

目录

| | |
|-------------------------|-----|
| 1 楼市投资的八大思维陷阱 | 4 |
| 2 买房 12 大窍门 | 28 |
| 3 绝对不要相信北上广深人口拐点向下的鬼话 | 35 |
| 4 你为什么抓不住买房最好时机 | 40 |
| 5 开启未来三十年的财富旅程(上) | 46 |
| 6 开启未来三十年的财富旅程(下) | 65 |
| 7 10 万元 13 年如何变成 500 万 | 73 |
| 8 买房正确方法是从自己出发不是从房子出发 | 75 |
| 9 从北京五六环的生活细节看城市边界 | 77 |
| 10 集中力量谈一次学区房 | 81 |
| 11 写字楼投资价值简析 | 100 |
| 12 如何让你的知识具备超越金钱和权力的力量 | 118 |
| 13 关于城市化和房地产的一些基本数据 | 129 |
| 14 心有准绳 目光如电 | 141 |
| 15 为什么工业新城高铁新城航空新城通通要歇菜 | 153 |
| 16 大道至简 敬天畏人(一 二) | 159 |

| | |
|--------------------------------|-----|
| 17 买房四大纪律和举一反三的重点区域 | 166 |
| 18 中国楼市已不再有捡漏机会 | 177 |
| 19 2015 年 5 月以来的房价暴涨真相及后续政策与对策 | 183 |
| 20 如何迈过多数人逾越不了的千万级财富门坎 | 186 |
| 21 大道至简 敬天畏人（之三） | 190 |
| 22 先发与后发国家人口小国与大国的超级城市化道路之异同 | 196 |
| 23 用城市生态理论化解最纠结的买房困惑 | 202 |
| 24 用尽全力用时间等待价值回归 | 211 |
| 25 有一种借钱千秋万代不用还 | 229 |
| 26 大城市内部的区域兴衰与分化刚刚开始 | 231 |
| 27 未来服务业和超级大都市畅想 | 235 |
| 28 为什么房价会是急剧分化的俄罗斯模式而非日本崩盘模式 | 243 |
| 29 泡沫是消化泡沫的唯一办法 | 252 |
| 30 只有房地产才能救中国 | 253 |
| 31 抽丝剥茧看扑朔迷离楼市 2014 | 260 |
| 32 什么样的优质房产是世代不移的印钞机 | 270 |
| 33 家庭结构变化与户型结构调整 | 275 |
| 34 北京 CBD 核心某项目考察感想 | 282 |
| 35 人群怎样聚集？房价怎样涨跌 | 286 |
| 36 如何发现楼市价格洼地 | 297 |

前言

这套是童大焕老师为学员独家众筹文章合集。有四大特点：

- 一 更有**实操性**。深刻揭示**城市化发展规律**。详细介绍分析区域和楼盘价值。具体**购房观念，技巧和方法**。
- 二 针对房价 1%收费个性定制多个家庭资产定制方案详尽披露。可结合相关思路及方法实现**自身自我定制**，不断优化。
- 三 首次介绍**童大焕老师本人购房**经历。
- 四 价值超大。童大焕老师众筹文章单篇最低收费 1998 元，高的一篇 4999 元。此套合集单独购买**超过五万金额**。

收集合集，只为更多朋友低成本方便阅读和学习，**不断优化自己资产，实现财务自由**。得其精髓者，必将在房产投资领域领先一步，把许多同时代人甩到身后。

楼市投资的八大思维陷阱【学员独家 注意保存和保密】

房地产投资必须要看到三年后是涨是跌，不看三年五年后只看短期的买房投资都是耍流氓。

财富是思想的副产品。很多人走着走着又回到了习惯性的老路上，陷入了以往的路径依赖，所以一直没有突破和飞跃性的提升。

投资其实是一种思想游戏。清晰地洞察未来，既是成功的关键，也是十分有趣好玩的事情。本文最重要解决的就是两个字：定力。

2014 年中国城市化进入下半场【由政府 and 工业主导的上半场扩张模式，进入市场和服务业主导的下半场收缩模式】以后，楼市投资，亏的人多赚的人少的时代，说来就来了！

楼市投资，是资金密集型产业，更是智力密集型产业。“财富是思想的副产品”这一财富定律，在楼市投资领域表现得格外直接，淋漓尽致，立竿见影。未来的亏盈，由思维方式决定，不由钱多钱少决定，也不由权力大小决定。正确的思维与行动，可以事半功倍快速实现财务自由；错误的思维与行动，一个决定可以让自己几十年辛苦积累功亏一篑。2011 年的限购限贷，已经导致了一大批扎堆三四线城市的开发商破产或者正在破产的路上。2014 年底以来的大规模放水去库存，又将制造当下疯涨、未来没有未来的“环大都市鬼城圈”。大家不妨拭目以待。

一念天堂，一念地狱，“一念”何来？思维方式而已。因此，防止“一念之差”，全面盘点楼市投资中的思维陷阱，就成为本文的主题。它是我迄今为止耗时费力最多的一篇文章，呕心沥血整整半个月时间。也是众筹费用最高的一篇文章，定价，4999 元。就这一篇。希望人们在决定下手投资之前，都能拿这篇文章出来好好读几遍。这篇文章，反复阅读，如果能够充分领会其精髓，掌握城市化规律和购房技巧的 70%应该是可行的。

第一大思维陷阱：还在用农业文明和工业文明思维面对未来。【服务业带动城市化的蜕变时代已经到来】

今天一切思想和行动，不是为了回到已知的过去，而是为了迎接未知的未来。

但是世界上绝大多数人的观念，远远跟不上时代前进的脚步。就像我们今天的中国，99%以上的人还在用传统的农业和工业思维思考城市化问题。而不谋城市化之全局，则不足以谋房地产之一域。

开始写这篇文章的 2016 年 7 月 1 日，北京时间晚间消息，世界著名未来学家阿尔文·托夫勒(Alvin Toffler)本周一（6 月 27 日）在家中逝世，享年 87 岁。托夫勒是世界著名未来学家，当今最具影响力的社会思想家之一。他 1970 年出版《未来的冲击》，1980 年出版《第三次浪潮》，1990 年出版《权力的转移》。通过这三部未来学著作，托夫勒享誉全球，成为未来学巨擘，并对当今社会思潮产生广泛而深远的影响。

在《第三次浪潮》中，托夫勒将人类发展史划分为第一次浪潮的“农业文明”，第二次浪潮的“工业文明”，以及第三次浪潮的“信息社会”，给历史研究与未来思想带来了全新的视角。

《权力的转移》讲述了给我们带来无尽纷扰的变动，尤其是知识在权力转移中扮演的关键角色。托夫勒在书中提出“社会权力”的新观念，并探索了未来企业、经济、政治和世界局势的改变。

许多评论家和学者认为，托夫勒在这三部著作中的所有预测几乎已全部变成现实。虽然托夫勒的理论很复杂，但他却能用简单易懂的语句来表达，这对普及他的思想起到了重要作用，例如：

21 世纪的文盲不是那些不能读写的人，而是那些不能学习、忘却和再学习的人。【大焕注：也就是那些没有空杯心态，没有学习习惯和学习能力，不能及时清空和淘汰旧知识旧观念并且及时拥抱新知识新观念的人。】

如果你没有战略，就会成为其他人战略的一部分。变化不仅仅是生活的必需品，它本身就是生活。将来不再是资源限制决策，而是决策决定资源。
还有一句最著名的：未来总是来得太快，而且还以错误的顺序出现。

实话实说，我没有读过托夫勒的作品，但是我对现实世界的观察，跟他有很多近似或相同的判断：

人类迄今为止只经历过一次革命，就是工业革命。工业革命之前的公元零年到 1800 年，人均 GDP 只增长了 50%，城市化率徘徊在 3% 左右。工业革命之后，到 2000 年，180 年左右时间，人均 GDP 增长了 8 倍，城市化率达到近半。这是陈志武领衔的量化历史研究得出的结论。

紧接着要发生的是人类第二次革命——这是我说的一一人工智能革命，大量流水线上的工人被人工智能取代。服务业将取代工业成为人类主要生产活动，服务业将取代工业成为城市化的主要驱动力量。花旗银行和牛津大学预测，中国 77% 的工作都有被机器人代替的可能，经合组织 34 个国家 57% 的工作有可能实现自动化。

如果说过去 200 年的城市化是由工业主导，把人类从漫长的农业社会中解放出来，那么未来近在眼前的城市化则将由服务业主导，把人类从机械枯燥的工业流水线中解放出来。

工业主导的城市化和服务业主导的城市化有个巨大的不同：工业主导的城市化，集聚程度非常有限。因为工业要占用大量的厂房，同时，环保等要求也不适宜于人口高密度集聚。

但是服务业主导的城市化却以高密度集聚为基本特征甚至基本要求。因为高密度带来效率、安全、分工、思想碰撞和创新的极大提升，我把它命名为创新和能量的“人口、智慧与财富核聚变”。

千年未有的超级大城市化，宛如社会层面的地壳运动，将完全彻底改变传统的财富生成与分配逻辑。在人口和财富两个维度，超级大都市迅速陡峭地隆起，大城市周边和广袤农村迅速塌陷！人口集中到哪里，财富就如影随形聚集到哪里，形成“人聚财聚，人散财散”的财富效应。

上面用 1 千余字简单阐述了人类上万年的发展历程。可以说，没有城市化，万古如长夜。工业化带动了人类长达 200 年的上一波城市化，人工智能和服务业将在更短时间里带动更大规模聚集的超级大都市化。我估计，全球 90% 以上的人口未来将集中到占地球总面积不到 1.5% 的超级大都市生产和生活，从事农业和工业生产的人口不会超过总人口的 10%，从农业和工业流水线上解放出来的大量人口，将迅速集聚到大都市中来，而且，这个积聚的速度比工业时代的积聚速度快很多。

在社会金蝉脱壳般迅速蜕变的过程中，一定要牢牢记住一个基本的因果关系，这是判断未来变化的基本尺度：是技术和生产方式决定生活方式和积聚程度，而不是相反。这个因果有关系绝对不能颠倒。

很多人在社会变迁面前缺乏定力，一点点风吹草动就让他摇摆了心态甚至改变了方向，导致无法集中精力和力量坚定方向去做一件正确的事情，根本原因就是有这样的大势把握不清。

房地产投资的三个关键词是地段，地段，地段。

看见未来的三个关键词是大势，大势，大势，是任何金钱和权力都无法改变、无法左右的大趋势。牢牢把握了大趋势，也就把握住了未来的财富金钥匙。因此，对大趋势的把握和坚守，须臾不可动摇！

农业时代，工业时代，服务业时代，人类三个不同时代的最大差别，就在于空间和时间的分配发生了根本的改变：

农业时代，生产和居住空间极度分散，效率很低，时间不值钱，人类上万年没有什么变化；

工业时代，生产和居住空间相对聚集，时间比较值钱，人类 200 年间变化巨大；

服务业时代，生产和居住空间高度聚集，时间非常值钱，有钱人和有创造力的人时间尤其值钱，人类几年、几十年间变化巨大。

今后所有的房地产投资，都将紧紧围绕着时间和空间的主线展开。社会变化的速度越快，时间就越值钱，空间的集聚效应就越明显。

但是，人类历史的发展从来都是如此：技术进步、社会发展往往远远超前于社会整体的观念进步。超级城市化已经到来，上至天子下至庶民，多数人头脑还停留在工业甚至农业时代！主要表现在以下几个方面：

1 叶落归根告老还乡情结。看不清大量乡村和中小城市迅速衰落的现实（或者即使看见也仍然抱着“乡村复兴”的侥幸心理），稍微挣几个钱就回家盖房。结果就是自己在城市住老鼠窝，家乡的房子给老鼠住。

正确的办法是随处作主落地生根。不仅仅资产要置办在自己工作生活的地方，甚至要进一步，把资产置办在未来人口流入、有升值空间的地方，自己则在工作生活所在地租住。也就是：你买的房子给别人住，别人买的房子给你住。在今日中国房地产供应总量 3 倍于人口数量的整体背景下，除了少数人口不断流入的一线和强二级城市，在大多数地方租房都有很大的自由选择空间，而且房租会相对越来越便宜。

2 有天有地郊区别墅情结。仍然是农业时代的思维遗存，不适合现代社会的精致打理。安全，管理，低密度下的各种商业和公共服务配套不到位，从单位到居所的时间成本，面积和总价高，家庭小型化，防震抗灾能力不如现代化高楼，等等，都严重制约别墅（不仅是郊区别墅）的升值空间。

3 一味追求大房子，不知道买房要买的是特定的人口持续流入的城市空间。为了追求大房子，而钱又总是不够，就不断往郊区挪啊挪，把生命中大把的美好时光，浪费在了上下班路上的拥堵与汽车尾气中。

独门独栋之类的大房子，其实是和农业生产方式相适应的产物。需要摆放农具，粮食，需要养牲畜，甚至需要室内空间来晾晒、烘烤、风干成熟的粮食蔬菜和果实，否则稀缺的食物会坏掉。

现代人最宜居的房子并不需要多大。古代皇帝全国第一老大，他的卧室也不过 12 平方米，不是为了节约，而是太大住起来不舒服，能量场不够，镇不住。

现代人的生活把接待、厨房什么的大部分都交给了社会，一个温馨的家，根本不需要多大的地方。

4 资源有限论。农业时代，人类还不会利用资源，基本上跟低等动物一样完全依赖自然界。陈志武领衔的量化历史研究证明，人类是因为农作物产量的提高而带来人口增长的，而不是人口增长促进产量提高。中国的人口大幅度增长也是因为引进了玉米、红薯、土豆三种农作物，食物充足带来人口增长。

布尔费墨在《为什么现代人类需要大城市？——城市的故事之一》

（2016-07-04）中甚至写到：

“纵观人类历史，在农业产生以前，人类在地球的分布是极其稀疏的。为什么？因为原始人的生产方式决定了，有限的土地只能养活有限的人口。例如，在人类历史最漫长的旧石器时代（260 万年前到 1 万年前左右），每平方英里土地只能养活一个人。例如上海内环线内面积 114 平方公里，现在居住着约 400 万人。如果是旧石器时代，就只能居住 44 个人。相差 10 万倍。非常惊人的数字。

“要是一块44平方英里的区域的人口多于44个人怎么办？也很简单，杀掉。例如，旧石器时代的人会有系统性的杀死新出生的婴儿。人类学家 Marvin Harris 推断，旧石器时代的人会杀死 23-50%的新生儿，以达到 0.001%的人口增长率目标。而且，他们会更多地杀死女婴，以达到控制人口的目的。因为杀死女婴，限制了成年女性的数量，男人就会为了争抢生育资源而争斗，体弱多病的男性就会

被打败，而那些最强壮的男性则会生育后代，这样整个部落的人口质量，特别是战争实力就会增强。人口太多，人均资源不够，就要杀人，这是计生委和希特勒的思路，而不是现代人的思路。现代的标志是资本主义，是分工和交换，所以必须依靠城市来降低成本，提高效率。”

科技发达以后，现代人的生产生活方式不再受制于自然，而是人类学会了改造和利用自然，让自然界的一切为我所用。比如风、电、石油、核能、光能等等，这些资源，在人类漫长的农业时代和远古时代，都是不可利用的。

人类越集聚在一起，创造能力就越强，就越能够让全世界的各种资源为人类所用。根据能量守恒物质不灭定律，可供人类使用的能量是取之不尽用之不竭的，关键在于人类能不能更好地集聚在一起，和平共处，通过自由交换的办法来发挥人的主观能动性，充分地转化和利用自然，形成智慧、能量和财富的“核聚变”。

但时至今日，多数人观念还是停留在农业甚至远古时代的资源有限论里，认为大城市资源特别是水资源有限，应该控制人口。所以他们看见大城市很拥挤了，就一直往城外跑，往城外买房。结果就会被越来越陡峭的超级大城市化把辛苦积累的财富甩掉一空！

不仅城市资源可以无限，国家强大也跟资源、面积没有关系。一个私权受充分尊重，个人自由的国家和地区，会磁石般吸引全世界优秀人才和资源，那个地方会变得寸土寸金。相反，私权和自由得不到应有尊重，人们纷纷出逃，广袤大地鸟不拉屎。城市化规律与此同。

从宇宙能量守恒定律的角度看，世界上的资源（能源）多得是，而且可以不断转化，取之不竭用之不尽。关键看人类有没有足够的智慧和科技创新能力，将世界上各种资源和能量“为我所用”。当愚蠢的人们汲汲于以命相搏获取一点点现成的、可怜的、有限度的、已经可以被利用的生存资源的时候，聪明的人们正用智慧和创新的力量、自由交易的力量让各种有限资源发挥出十倍、百倍的价值与能量！并且，让每个参与其中的人都生活得更美好！

5 均衡发展幻想。生产力水平越落后，世界各区域之间发展越均衡。生产力水平越高，区域差距越大。从原始社会，到农业社会，到工业社会，再到服务业社会，发展的马太效应越来越强。人类的一切努力、一切专业的学习、研究、独立的思考，以及城市化的发展，等等，也都是在拉大人与人、地区与地区之间的差距！均衡即死亡。一切妄想结果均衡的努力都会成为人类灾难！水无落差，就是死水。有了落差，一江春水，生机盎然。没有这个差距拉大作为“预期”，每个人都会成为懒汉和社会寄生虫。因此，承认不均衡的普遍存在是人类秩序和道德的前提。人的天资秉赋、努力程度各不相同，他的结果必须与此相匹配，才是真正的社会正义。

服务业主导下的超级大都市化浪潮，已经像高铁列车一样呼啸而来，很多人冥冥之中还在期待城市发展像农业时代一样“均衡”。在实际买房过程中，他们一直纠结的是：这个地方已经这么贵了，另一个地方相对便宜得多，是不是这里已经涨不上去，另一个地方将来会涨上来呢？他们看不见越积聚越有效率和创造力，越支撑起高收入人群，将来房价也越高这个基本逻辑。所以每每出错。

正确做法是抛弃均衡幻想，紧紧追随有钱人的脚步，看他们今后积聚在哪里上班和哪里居住，就及时把资产置换到那里！而不是相反地逆潮流而动。任何人任何时候都不要和趋势为敌。任何人都战胜不了趋势。

6 把权力中心当成城市中心。

在人类非常漫长的时间里，权力中心都是城市中心。在生产力水平低下的时代，政治管理者就是中心。但是随着工业时代和服务业时代的到来，世界将以企业家、思想家等智力阶层为中心。因为越来越多的财富将掌握在企业家和创造阶层手里。

根据德鲁克的理论，管理者的素质与绩效是企业唯一拥有的有效优势，是管理导致了经济和社会的发展，从而导致了储蓄和资本投资的发展。管理层是现代机构的特殊器官，正是这种器官的活动与绩效，最终决定了特定机构的生存和绩效。

也就是说，未来世界，财富不由传统的资源来决定，不由权力来决定，而是由最聪明的大脑来决定。最聪明的大脑越积聚，人类的创新能力就越强，创新和财富的增长速度就越快。

我们传统的房地产的地段决定论，是以权力和商业为中心的，**以后要以商务为第一中心，教育和商业为次中心。**很多时候教育和商业会慢慢成为商务区域的配套而存在。而权力中心，则是越到底层、越到小城市才越成为城市中心。是人决定地段不是地段决定人。比如有人把天安门当成北京的最中心，从政治角度可以，从房地产角度就贻笑大方。

一个小区的价值在于房东，只有越来越有钱、有创造力的房东置换进入，这个小区才真正升值。商务中心由于有高价值的服务业，必然有高收入人群，而高收入人群不缺钱，缺时间，职住不能太远，交通必须顺畅。因此必定在商务中心附近产生稀缺的房产，也决定了其未来上涨的潜力。

第二大思维陷阱：还在用“量入为出”观念应对人人都是货币发行人的“预支未来”时代。【别人为什么能够超前你十几年？】

先从一个悲惨故事说起，这是 2016 年 6 月 30 日人民网报道的，标题是《房价涨房东毁约 举债 50 万买房的环卫工跳楼身亡》，文章说：

黄颖的老房子在合肥老城区，一家三口“蜗居”38 平方米的空间，儿子已经 22 岁，夫妻俩琢磨着换套大房子供儿子结婚。

2014 年年底，合肥房价还未猛涨，可选房源很多。2015 年年初，他们定下了包河区云辉阁小区，138 平方米大三室一厅现房，南北通透。夫妇俩与房主吴女士签订正式合同，约定以 100 万价格购买该房。夫妻俩把生活了 20 多年的老房子卖了，学区房，总价卖了 30 多万，卖房款加积蓄能凑 50 万，再找亲戚朋友们借点，房款差不多够了。

按照合同约定，黄颖支付了首期房款 27 万元，随后顺利搬进了未过户的“新家”。合同约定，首期房款付完后，须在 2015 年 3 月 20 日再支付二期房款 63 万元，2016 年 6 月 1 日前再支付尾款 10 万元后，才能办理过户手续。由于经济困难，夫妻俩向房主提出二期房款延迟支付。

2015 年 10 月，房东收取了他们 53 万元房款，和首期房款一并开了 80 万元收条。然而 2016 年向房主支付尾款时，对方提出解除合同，不仅拒收尾款，还把之前收到的 80 万元退回，“她说家里有亲戚想买这房子，补偿我们 10 万，让我们搬出去。”

原来，2015 年年底开始，合肥房价一路高歌猛进，2016 年 3 月，合肥二手房价环比涨幅全国第一，接下来的 2 个月，二手房涨幅继续领涨全国，当初用 7000 元/平方米能买到的同类房子，已涨至 12000 元/平方米。随着合肥房价大涨，房屋买卖合同纠纷也呈明显上涨，据合肥市蜀山区法院数据统计，2016 年 1 至 3 月份所立案的房产买卖纠纷案件相比去年大幅增长，其中房屋买卖合同纠纷从 2015 年的 19 件暴涨到 2016 年的 80 件，增幅超过 300%。

面对购房纠纷，很多人选择走法律途径，黄颖却选择了跳楼。她结束了自己的生命，却没有结束这场纷争。

这个案例非常极端。但在一个极端案例的背后，会有一万个十万个不那么极端的案例。极端的以生命为代价，不那么极端的则以买不到房子为代价。

网络上很多人指责高房价害了当事人。但人们为什么不换一种思路想一想：人口大规模流入的地方高房价是城市化的必然副产品，全球人口集中到占地球总面积不到 1.5% 的地方生产生活，相应区域房价不贵都难。这是上帝都没有办法的事情。那么，为什么别人尤其是和你一样收入水平的人买得起房，而你买不起？人家也不偷不抢不坑蒙拐骗。差别只能是思维方式和行动能力。

本悲剧的当事人，是典型的穷人思维：一不贷款，导致夜长梦多；二不约定较高（房屋总价 20% 以上）的违约责任；三遇到问题不懂得法律解决也不懂得请专业律师。买方完全可以以 22 岁儿子名义贷款 30 年的，就是不借贷害了他们。我 2014 年酝酿贫民窟的百万富翁计划时，是因第一财经日报一则报道引起，报道中的主人公一家三口在城市，说是买不起房，我看了，让记者联系他们，我帮他们免费设计，保证买得起。他们始终不跟我接触。很多穷人，在现实和理想（愿望）之间搭不起桥梁。

请教过专业律师朋友，本案中，尾款逾期，也不一定导致合同解除，因为买方违约行为不严重，而解除合同通常必须有使合同无法履行的严重违约事由存在。如果求助司法进行诉讼，法官应不支持解除合同。

有人说穷人收入有限，贷款怎么还？我们来给当事人算笔账：

黄颖是环卫工，加上其他兼职，一个月 2000 多元收入；她丈夫在工地做焊工，好时一天能挣两三百元，闲时一个星期都出不了一次工。她儿子 22 岁了，出去找份工，只要肯干，收入 2000 元应该不会有问题。一家三口，月收入 6 千元应该是可以的。

她们有首付 50 万，缺口 50 万，如果按最长 30 年按揭，首套房 85 折利率月供是 2436.34 元。很高吗？害怕贷款的人说很高。但是这一家 3 口这 2400 多元一个月是完全省得下来的。而且，随着通货膨胀，这个 2400 多元月供十年后也许只相当于今天的 700 元都不到。也就是说，通过等额本息贷款方法还月供，月供压力是越来越小，而工资等收入是越来越高的。

再说，你不跟银行借贷，就只能跟亲友借贷。银行借贷可以分 30 年还清，跟亲友借贷一般几年内要还清，后者的压力难道不是更大得多？而且把亲友的资金也浪费了，占了他们利息的便宜，还让他们失去投资的机会。

其实，低收入人群是这样，高收入人群里不敢借贷、不愿借贷的人也占多数。这都是屌丝思维，屌丝心态，用农业时代“量入为出”观念应对人人都是货币发行人的“预支未来”的金融时代。

金融时代的最大一个特征就是可以预支未来，通过按揭贷款的形式把自己还没赚到的钱提前用来买房。人家 5000 元月供 30 年按揭可以把未来 100 万元提前到今天来花，你却还在吭哧吭哧地攒全款！算一算你也是 5 千元月盈余（别人的月供），一年就是 6 万元，需要多少年才能攒足 100 万？答案是 16.7 年！等你十六七年后攒到 100 万了，房价可能已经变成 500 万了！

同代人，同龄人，人家一个观念领先你十几年二十几年，你不被时代抛弃谁被时代抛弃？

哪怕收入很高，全款买得起房，敢于按揭和不敢、不愿按揭资产也差别巨大。人家用的是 3 倍（30%首付）、4 倍（25%首付）、5 倍（20%首付）的银行杠杆，你却全凭自己的收入，人家的发展速度岂不是你的 3~5 倍！你就是一丝不挂减少一切阻力裸奔也赛不过人家啊！

【特别提醒：金融是人类仅次于货币之后的第二伟大发明，金融杠杆运用得当，有如虎添翼之功效。但金融杠杆是柄双刃剑，如果买房投资，战略方向正确，买到的都是升值的房子，收益当然倍增。但如果战略方向错误，买到的是贬值的房子，损失也会倍增。所以本文其实很大篇幅都着重于如何进行正确的战略选择。**】**

**第三大思维陷阱：从没想过把好房子当成最好的避险、保障和跨越式成长的工具。
【求人不如求己的保障、教育和养老计划】**

我一直强调，能够随时和银行发生抵押等借贷关系的独立产权房是普通百姓抵御通胀的唯一工具。近年来又强调，大城市核心地段的优质房源是普通百姓唯一可以凭智慧和一定的财务技巧占有的、可以传诸后世的垄断资源。

今天我还要特别强调，**一套随时可租，可售，可居住，可抵押，租金和房价都不断升值的城市中心优质房产，也是普通百姓最好的保障工具和避险工具！**年轻时在大城市市中心置下哪怕一套迷你小户型，年老时凭租金就可以纵横四海养老无忧。

优质房产还是最好的保险和融资工具、教育基金。我们经常会遇到这样的说法：“身边很多人告诉我，房子涨了多少都没用，不卖掉就不算。”其实这类人是抱着金饭碗讨饭吃。这样回答：能升值又能跟银行随时发生借贷关系的好房子是最好的人生保险。万一需急用钱的时候，你可以十年期抵押贷款用未来十年分

担当下的天大事情；孩子需要到国外求学的时候，你可以用未来十年时间分担他四年五年学费。

第四大思维陷阱：还在用权力经济和金钱时代观念应对知识经济的未来 【“环大都市鬼城圈”最快两三年最迟四五年一定见分晓】

权力和金钱至上的当代中国养成了一个恶习，或曰习惯性的集体无意识：权力崇拜和金钱崇拜，以为有了权力和金钱就可以办成一切想办的事情。听说政府哪里要规划机场，哪里要通高铁（地铁），哪里又要建一个新产业园，就又一窝蜂地去买房。最后的结局，往往是一手房拼命涨，但到了二手房时代，很多房子就砸在手里。

我一直劝大家：**信市场不要信市长，信规律不要信规划**。这里有两方面的原因：一是各级官员（包括中央级主要领导）都有自己的短期政绩追求，多数会追求“宏伟构建”而不管现实规律与逻辑，多数不会追求长远目标；二是政府信规划只有吻合规律才能成功。所以我们与其追逐“前官种柳平沙，后官换了梅花，新竹这官种下，心惊胆怕，怕再来的偏爱枇杷。”的政府宏伟规划，不如老老实实研究一下谁也改变不了的规律。然后可以以规律为衡量标准与尺度，一览众山小，看戏一样看人们像无头苍蝇一样狼奔豕突。“宠辱不惊，看庭前花开花落；去留无意，望天上云卷云舒。”

世界的变化比我们的观念变化要快得多。大家一定要把观念从工农业时代中的权力经济和金钱经济中转变过来，调到知识经济智慧经济频道上来。世界在急剧的变化，发展和进步的逻辑也在发生革命性的蜕变。过往的方式、逻辑和路径依赖全部失效了。

如果说，农业时代土地是财富之母，工业时代石油、煤炭、铜、铁等有形资源是财富之母，这些资源性的东西都可以被权力和金钱所垄断，那么，**未来已来的服务业时代，智慧才是真正的财富之母！**如何高效的配置和利用资源，成为财富生成的新逻辑。即使权力和金钱还能控制甚至垄断那些有形资源，工农业占比也占不到 GDP 总量的 30%。70%将掌握在知识和智慧手里！

这就是蜕变！脱胎换骨的改变。

但是，权力崇拜和金钱崇拜像病毒一样牢牢地扎根于我们大多数人的脑海里。他们认为只要掌握权力和金钱的人下定决心，天下没有办不成的事情。他们相信人一定能胜天。某种程度上，中国至今还是妄想用意念、用决心战胜一切的义和团！这将给我们上至国家战略下至个人投资带来极大的困扰和灾难。

2016年6月30日，汕头大学校董会名誉主席李嘉诚像过去15年一样，给即将走出校门的大学毕业生做主题演讲，这一次的主题是《未来就在眼前》：

他说，踏出校门，你将迈进急速锐变的年代，科技催迫全方位的改变，以往熟悉的模式不断更新重塑，全球在世局变幻不定、经济不稳的大气候中谋求转型发展；这“以往不再，未来没来”的关头，是契机还是危机？这高增长的年代，要脱颖而出，必须不断强化谦逊的学习态度。当人工智能让机器也有观察力和逻辑力时，心智、心像力是你拥有洞见，有先见之明潜力的关键。

他说，滥竽充数已经没有市场，没有解决方案的雄伟愿景更是“有毒组合”，贻误资源、时间还未最可怕，你知道我最害怕是什么？我最害怕主观、因循的“心向”。我们对“闭塞倾向”要时刻高度戒备，功能凝固及惯性定向的惰性判断，是走向未来的障碍和负累；错误的政策或计划，只会把未来困锁在永无尽头而又徒劳无功的迷惘中。

对于“没有解决方案的雄伟愿景”这个“有毒组合”，中国人并不陌生，甚至可以说像鸦片一样精神上瘾。当代中国人最傻B的就是自我沉醉于毫无根据的“宏伟蓝图”而不能自拔。外强，中干。

从“解放全人类”到某某主义，到动不动对别的国家喊打喊杀喊开战，到“城乡一体化”，到“区域均衡发展”，到“京津冀一体化”（京津冀协同发展），到“广佛同城化”、“深莞同城化”……………你看这一路走来，虽然在头破血流的残酷现实面前，夸海口的空间越来越小，但吹牛浮夸的本性却一点未变。

2011 年 2 月 11 日，史上最严厉限购限贷之初，我在 FT 中文网撰文，警告限购限贷会助长三四线城市鬼城空城，言者谆谆，听者藐藐。如今，一半以上的开发商要因此面临破产；

2105 年底以来，我和风格纯粹一直警告“环大都市鬼城圈”正在货币宽松、三四线以下城市投资回流、一线限购、大都市圈圈地热潮等一系列因素共同作用下，资金流被短时间迅速挤到一个狭长的“环大都市圈”和部分二线城市，正迅速集聚巨大的投资风险。

但是同样的，很多人听不见看不见我们的声音，很多人即使听见看见也置若罔闻。因为其中很多人正沉醉在一手房价短期暴涨的纸上富贵里不能自拔呢！

正如风格纯粹所说：“新房市场是一个极度失真的市场，他不具备投资的参考价值。新房市场唯一的价值，在于分析房地产公司的溢价能力。**作为物业投资价值，应该严格分析二手房市场，从区域，产业，人群，小区的换手率，**所以， 巅峰财富计划的产品，没有新房，都是对二手房展开长达十年以上的数据跟踪， 因此：巅峰财富！二手房，即使在京沪这个中国最具价值区域，每年各区域涨幅差异相差令人震惊，有的一年翻倍，有的几乎不动。简单的说，所有的财富有没有价值，必须得到时间的印证！时间对投资而言是非常重要的一个变量。终极意义上，我们都活在有限的时间里，财富也是这样。”

我 2013 年底开始的私人订制，也一套不做一手，全是二手。

很多人对环大都市圈 50 公里、60 公里甚至更远区域的房地产投资价值深信不疑，上层政策一意孤行往外挤压人口、强行拆迁“低端产业”的政策导向，开发商的一手炒作导致短期房价飙升又“验证”投资者的主观“心向”。

但我还是要警告：对未来有任何不确定性的地区，最好的投资策略是不要冒险，三十六计走为上计。远离它！世界那么大，不要在一两棵树上吊死。

首先是工业带动就业、带动城市化的时代一去不复返了。中国制造业已严重过剩，世界平均水平是 26%的工业化率对应 50%以上的城市化率，发达国家是20%工业化率对应 80%以上城市化率，我们则是 47%的工业化率对应不到 40%的真实城市化率。工业严重过剩，城市化水平严重不足。再用工业化带动人口迁移和城市化，此路已不通。就是国家级宇宙级的新开发区、产业新城，都不一定能够建起来。

其次，即使某种机缘巧合，某些制造业工业新区还能拔地而起，也不会带来大量的就业人口，自然无法支撑过量的房地产供应（这些所谓环大都市新城新区，普遍都是房地产开发远远超前于工业含物流业产业建设），因为人工智能取代工人就业的时代到了。2016 年 7 月 11 日新浪财经消息，国际劳工组织（ILO）通过一系列研究得出结论：未来二三十年内，柬埔寨、印度尼西亚、菲律宾、泰国和越南就将有 56%的支薪工作被自动化和各种先进科技替代。

Quartz 报道称，大规模的替代当然不会一夜间发生，但是现在已经在进行之中了。如果政府和企业主愿意投入教育和训练，让劳动者去适应那些新的，技术含量更高的工作，那这种转变就会有助于提升生产率和工资，让所有人获益。不过，如果政府和企业主一味依靠低成本的劳动力，将其视为自己的重要竞争优势，那他们就将面对在全球竞争中落后的风险。

研究覆盖的五大行业当中，防治、服装和鞋类的工人是受威胁最严重的。东南亚国家劳工失业风险最高。印尼纺织、服装和鞋类行业大约 64%的人都将被机器人取代，越南的比例是 86%，柬埔寨是 88%。

第三，执政者一再往想城外“疏散人口”和“低端产业”，但事实上他们做不到。因为工农业容纳就业人数越来越少，人们只能转移到服务业来。服务业的特点是越积聚分工越厉害，就业机会越多。

而城市自身的发展和各方面的利益诉求，却是朝着有利于集聚的方向去发展的：政府要增加建筑容积率才能实现拆迁和都市更新计划；开发商要增加容积率才能赚更多的钱甚至才能有利可图。而容积率的增加，却天然有利于人口集聚和效率提高。

至于机场、高铁站等这些只具有过路性质的场所，就是建得再豪华，投资再大，它也不可能带动相关区域的发展。来来往往旅客再多，能够在机场留下一餐饭的时间就已经很不容易了！大家不妨看看离市区只有二三十公里的首都机场周边状况。看看那边的房价情况，想想北京农商行行长吐槽京津冀人才建设：2016第五届金融街论坛于 5 月 28 日-29 日在北京举办，北京农商银行行长张健华出席分论坛“十三五京津冀金融业创新发展”并演讲。张健华在演讲中谈到京津冀协同发展中人才建设方面遇到的困局。他举例称，北京农商行要在河北建金融后台，但“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。（来源：凤凰财经 2016 年 05 月 28 日）

事实上，“当地”绝大多数优秀人才早就被吸附到北京城里来了！

那些相信有决心有钱就能办成和办好一切事情的应该看看中国首富王健林的儿子王思聪这一条微博。王思聪 2016 年 7 月 2 日在长沙录制《hello，女神》后下榻万达酒店，7 月 3 日凌晨 2：37 发微博骂“cnmlgb 长沙万达文华酒店是我住过最 sb 的酒店了还 tm 是自己家开的，绝了”不过，没过多久王思聪把微博删掉了！

一个小小的酒店，尚且不是“有钱就行”、“有决心就行”，一座城市的发展，更是一个非常复杂的系统工程，一个环环相扣、你中有我我中有你的协作系统。少了其中的任何一块，城市大陆都不再完整。想从城市中切割一块功能出去独立发展，更是痴人说梦。它只能两败俱伤：被切出的一块肉，变成烂肉；被切出一块肉的城市身体，疼。

太多的人看不懂北京，包括在上海有相当知名度的欧神，居然在分答上说北京不适合投资，重庆更适合投资。他们多数人的逻辑就是北京不宜居。还有就是各个区域的房价太怪，看不懂。还有就是相信政府会把北京的功能疏散。他们不知道北京的能量是集聚全国然后辐射全国的，跟它的周边区域倒没有什么关系！

第五大思维陷阱：用成本去顺推价格。

通过成本顺推房价的思维方式，是一种落后的思维方式。之前我们这片土地上还曾经出现过一个乌龙：时任温姓总理指责开发商，要他们身上流一点道德的血液，开发商反唇相讥，说房价里 70%都是被你政府收走的地价和税。

其实他们都错了。**世界上几乎所有的东西价格都不是由成本决定的，而是由需求决定的。**你看看齐白石张大千的画，你看看珠宝艺术品。需求大而供应小，价格就高；需求小而供应量大，就是亏本也没人要。现在鄂尔多斯和曹妃甸的房价跌破地价，还有人买不？已经有很多消逝的村庄，未来还会有很多人口净流出的小城镇，房价都跌破成本价仍然无人问津。

认为“成本决定房价”的人最容易犯的一个错误，是追着“地王”的指挥棒去买房。哪里出了一个面粉贵过面包（地价高于房价）的地王，他就认为那个区域房价一定跟着上涨，以为捡了一个大便宜，买到了比面粉还便宜的面包。

事实上，“地王”背后有很多学问，甚至有很多猫腻：一种是产品定位不同，同一地段，一墙之隔，一边可能是贫民窟，一边可能是豪宅，二者没有可比性。一种是政府和开发商联手炒作市场，表面公开竞拍背后暗中勾兑，实际上开发商并没有付出那么多钱。一种是开发商前面布局，在附近拿下不少地块，通过一小块“地王”炒作其他楼盘。2016年上半年全国各地出现的很多地王，更邪门，多是央企在拿地，地价高得离谱。比如2016年6月2日，北京远郊县延庆一地块出让，最终天润诚泽（一级开发）以 10.425 亿元的总价取得。楼面价 4.3 万，是当地房价 3.5 倍。这已经不是传统地王的“面粉贵过面包”可以解释。有人推测，此轮全国各地地王疯狂，不排除一种可能，就是央企在新一轮合并过程中，为了自保，通过这种方式迅速“做大”自己以提高合并过程中的话语权。保自己的位置要紧，企业未来死活才不管呢。这种玩法，咱们小百姓你想用多少钱都不够陪葬的。

第六大思维陷阱：生搬硬套过去的历史经验【历史永远不会重复】

日本上世纪 80 年代房地产泡沫和美国哈里森模型一直纠缠着中国的房地产市场。人们屡屡拿它们来说事，预言中国房地产泡沫要破裂。

日本房地产泡沫大家比较熟悉，哈里森模型熟悉的不太多。简要介绍一下：哈里森模型是一种经济模型，全称：弗雷德·哈里森的“18年周期”模型。他认为自从工业革命以来，完整的房地产周期维持在18年左右：“房价会先上涨7年，然后可能会发生一个短期的下跌，然后再经历5年的快速上涨，再之后是2年的疯狂（哈里森称这两年为“胜利者的诅咒”）。最后是历时4年左右的崩溃。

但其实这两种玩意儿到了中国都“水土不服”，没用！我把照搬照套这两种模型的人称为“书呆子的死记硬背生搬硬套”。有人曾寄给我一本书，《美国房地产泡沫史（1940-2007）》，封面上说此书被华尔街日报评为“迄今为止研究周期最长的地产泡沫经济杰作”。很长时间过去了，它的塑料膜我都没有拆封。因为我觉得这样的书，哪怕它费了非常多的功夫，调查了无比详尽和真实的资料，也基本没有价值，不必要为此浪费宝贵的时间和精力。

为什么？

世易时移，变法宜矣。世界上没有两片完全相同的树叶，没有两条相同曲线的河流。甚至同一条河流，也在不断地改变曲线！

真正聪明的分析方法是变量管理而不是生搬硬套历史经验，也就是认真研究决定未来房价的变量的变化：

第一，日本泡沫和哈里森模型都是在城市化已经基本完成的前提下发生的，中国自1949年以来则是基本上完全通过人为手段阻止了城市化进程，时间长达50年，这个课必须补也必然会补；

第二，日本泡沫和哈里森模型都是在前工业化时期发生。特别是日本，工业化和城市化都已经饱和了。那时没有像现在一样的经济全球化，因此生产也向海外转移。日本“衰落”的20年，GNP增加了一倍。和国内生产总值GDP不同，GNP是国民生产总值的简

称，**GNP**是按国民原则核算的，只要是本国（或地区）居民，无论是否在本国境内（或地区内）居住，其生产和经营活动新创造的增加值都应该计算在内。比方说，中国的居民通过劳务输出在境外所获得的收入就应该计算在中国的 **GNP** 中。

现在是全球经济一体化加上后工业化（人工智能）时代，服务业导致人口越来越集中，低就业的工业产能则可以就近分配在土地和矿产资源丰富的地方。城市化的逻辑与前工业时代的逻辑完全不同了。

第三，说到东京都市圈，很多人喜欢拿着东京通勤半径跟京沪比，认为他们都可以扩张到五十公里外。还有拿德国比，说他们“城乡一体化”，地区差别很小。云云。

他们忘记了，日本比中国的一个省还小但是 **GDP** 跟中国差不多，经济的密度太高了。所以稍微溢出一点就可以支撑一个小地方的发展。同时因为地域狭小，交通成本不高。德国、中国台湾也大同小异，所以才有所谓的“均衡”。但在“均衡”的背后，依旧是城市在崛起乡村在衰退，咫尺之间，发展落差越来越大。

而越是地域辽阔人口众多，越是地区差别城乡差别大的地方，外溢效应越不明显，集中效应一定越强。大家自己低头想一想是不是这个道理：贫富落差越大，人越往高处走，水越往低处流。

即便如此，东京都市圈也不像我们想像的“外溢”得那么好。2014-12-15 19:19 澎湃研究所发表了发改委中国城市和小城镇改革发展中心规划一所所长顾永涛的文章《日本多摩新城建得这么好，为何还是人口太少？》

http://www.thepaper.cn/newsDetail_forward_1286013,

说的是距离东京都中心——银座仅约 30 公里的多摩新城，1966 年开始建设，其公交设计细致、基础设施完善、住宅多元化，各种配套不亚于市区，甚至居住

环境只有更好，但实际规模到现在也没有达到计划预期。“目前，实际的人口和用地规模只达到规划的一半左右。规划面积为 29.8 平方公里，规划人口 30 万人。”

近年来，日本东京都还在呈现明显的收缩趋势。看看这样的标题吧：《东京爆满，乡村“鬼城”》（2015-09-21 03:52:28 齐鲁晚报）

<http://news.163.com/15/0921/03/B40PDLMJ00014AED.html>

文章说，据权威预测机构发布的最新预测数据显示，30 多年后，这个国家 6 成以上的国土将成为无人区，但与此同时，日本人又不得不面对另一个让他们有些哭笑不得的现象——数据显示，以东京为中心的日本首都圈人口正在迅速膨胀。这一现象可能将成为未来数十年困扰日本的怪病，值得警惕的是，未来这种病症也许不仅仅属于日本。

其实在我眼里，这根本不是什么“怪病”，而是未来发展的必然趋势。高密度的超级大都市才是人类终极解放之路，才是人与自然高度和谐的未来。

用过去的眼光来看，这当然不正常。用未来的眼光来看，这才是世界应然的状态和趋势。

第七大思维陷阱：在各路专家面前难分东西【辨识方法比结论更重要】

多年来我一直建议大家少看结论多看分析过程，并且说：得我方法者生，得我结论者死，结论因时而化，方法万古如新。

但是现实生活中太多人不动脑子，只想要结论。结果在众说纷纭的专家面前莫衷一是，不得要领。或者保险起见，“不把鸡蛋放在一个篮子里”。我就遇到过一个天津客户，推崇固安的专家也信一点，在固安买了一套房；提醒环京鬼城圈的我的观点也信一点，我推荐的顺义那种起步型 LOFT 产品居然也买了一套！买完这两套房，手里居然还有 300 万！这么多的钱，本应该集中到最有价值的地方一次性把资产做它个千儿八百万的！

有人在分答上问我：你一直不看好固安并且一直警告环大都市鬼城圈，可是很多专家仍然看好以固安为首的北京周边啊。您怎么看？

我说，包括专家在内，不同的人有不同的观点非常正常。对未来的判断，不可能人人都是事后诸葛亮，肯定有对有错。但是规律只有一个，所以时间一定会最终给出正确的答案。**评判的尺度和工具不一样导致判断的不同。我评判区域价值的工具是时间，甚至认为，时间是衡量房价的唯一要素。**也就是说，工业带动城市化已经是过去式，服务业带动的城市化，环北京远郊区房价要涨，前提是有很多在北京上班的人外溢到那些地方居住，但是路上的时间，会成为一票否决的最终因素。

在我和众多专家的分歧之间，我的观点可以破众多专家的观点，就是：传统工业和物流产业带动人口集聚的城市化时代过去了，而时间成本会成为决定区位价值的首要因素。如果那些专家不能破解我这个观点，那么就听我的吧！

如果你对两者之间的对错难以分辨，难以取舍，那么，建议你暂时远离有争议区域吧。选择那么多，何苦刻舟求剑？这是最保守最安全的做法。

第八大思维陷阱：能力和欲望之间高度不匹配。

2016 年 7 月 12 日，有人问我：“收入 1 万/月（税后），现金结余 40 万，北京户口。今年目标计划：10.1 之前必须在北京买一套房子。未来计划：打造资产性收入是一生的事业及目标。学习房地产及金融投资作为工具打造持续稳定现金流来源，支撑购买并长期持有更多核心优质房源。”

我毫不犹豫地给他当头一瓢冷水：“明确告诉你北京市内没有可能，除非你父母亲有资产可以拿来置换优化。你现在是能力太小而目标太大，如果按你眼前的能力和目标，在北京买下的房子基本可以说一买就是陷阱。”

他问：“童老师的意思是我不现在不要买房？为什么在北京买的房子是陷阱？”

我说：“你现在的钱太少啊，要在北京买到房子只能是非常偏远的地方，那些地方以后没有人要还成问题。”

刚开始投资或者刚开始买房的人非常容易犯以下几个错误：

1 明明在人口持续流出地区工作，买房眼光还死死盯着家门口。不知道也不愿意让资产和人分离。世界变化越来越快，产业分工和分化越来越快，将来很少有人只在一个单位、一个地区待一辈子。人在哪里工作，有时身不由己，但是资产配置到最有价值的地方，成为人生四面出击的“根据地”，却是凭智慧可以把握的！

这个问题性命攸关。所以我的私人订制“四不做”，首先就是“不愿离开家乡置业、或不是一线或强二线城市工作又不愿意在非工作地置业的，不做”。接着才是：讨价还价的，不做；订制前疑问太多的，不做；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。

世界永远有比家乡和你现在工作的地方广阔得多的天空！

不要只爱自己家门口，世界那么大，不要只顾眼前的“家乡美”，家乡没有那么美，世界比你的家乡更大更美。更重要的是，世界发展的潮流变化很快，你即使今天不主动拥抱变化，将来也一定要被动顺应变化。因为很大的可能是，你热爱的故乡，正在迅速衰落。你爱它，它却不爱你，不久的将来，它甚至没办法给你提供一个有尊严的工作岗位！

2 就像这一部分开头的那样，能力很小而欲望很大，彼此之间不匹配，而且死死把目光锁定在“高大上”的区域，比如一线城市。这样就很容易让自己陷入到城市边缘地带，无以自拔。那个坑一旦掉下去，有可能永远翻不了身。

就拿北京来说。北京全市面积 16,410.54 平方千米（中国省级行政区第 30 名）。其中市区面积 1,368.32 平方千米，2012 年建成区面积 1289.3 平方千米（中国城市第 1 名）。山地面积 10,317.5 平方公里，平原面积 6,390.3 平方千米。

也就是说，北京真正有一定投资价值的区域不会超过总面积的十分之一，最有价值的区域更是不会超过 1%。在北京 100 万首付都很不易买到高价值房子的

时候，40 万非得在北京买，只能买到偏远的非连片建成区，那就是陷阱。远不如把视野放开一点，到强二线甚至强三四五六七八线城市，比如一些特殊的小县城或镇去寻找自己的“起步产品”。

事实上，在过去 18 年全国房价一片涨的高歌猛进声里，北京辖区内没有涨过河北燕郊小镇、没有涨过一些东南沿海小县城的房子比比皆是。

正确办法是根据自己的实力，精心选好自己的“起跳点”，而不是抱着“京沪永远涨”的刻板成见，死死把自己锁定在了一线或环一线地区。我在 2016 年上半年警告说，手里拿着三四十万元首付的，最容易坠落到“环大都市鬼城陷阱”中，就是这个道理。

3 依然停留在传统的观念中看有形的房子，看不到房子的真正价值在无形的区域价值。也就是只有特定的城市空间未来才有房地产价值。全国 98% 以上的绝大多数空间都没有房地产投资价值——不管房子盖得多好，周围多么山美水美空气清新。

如果你拿着不多的钱，却买到了自己各方面看来都非常满意的房子，那么你可要小心了，你买到的很可能是一个将来会跌、甚至将会没有人愿意接手的房子。反之，你用不多的钱买到的房子，户型、面积、装修等，有很多不满意，也许你反而买对了。换句话说，房子的价值，在房子本身之外大部分你看不见的地方。

4 年轻人如果总想一步到位买房，一买就要求住起来宽敞舒服，要三居，要满足两个孩子两个老人等等的需求，那我很肯定地告诉你：除非你是富二代，否则你已注定一辈子的穷命！

这不仅仅是安逸不安逸的问题，而是一下让这些追求一步到位的跌入永远爬不起来的陷阱和深渊——在实力有限的条件下，他们只能买到很远，很偏，很没有连片建成区域的地方。他们自以为是天堂，却在奋不顾身地跳进地狱。

买房 12 大窍门【学员独家 注意保存和保密】

按：这篇文章必须和上一篇《楼市投资的八大思维陷阱》紧密结合起来读。需要下手买房前，都不妨把这两篇拿出来读一两遍再下手。这两篇原本是一个整体，但是文字太多，两万多字，公号一次性发不出，只好拆成了两个部分。

第一大窍门：一定要把规律和大趋势放在最前面。借什么力量都不如借势，违背什么都不能与大势为敌。这就是中国人说的“不谋全局者不足以谋一域”，西哲说的“理性是在正确认识全局基础上采取适当的行动”。必须先正确认识全局，延伸到房地产上来就是“不知城市化，休谈房地产”。

人口会怎么流动，什么样的人会集中到什么区域生产生活，这个战略大趋势性命攸关。千万不能照搬过去工业化带动城市化的经验了。所有的历史都不会在未来重复。

这个战略问题比战术重要一万倍！如果你有志于楼市投资，你要远离这些人、远离这些声音：追求购房技巧，沉迷于月/季等短期数据分析，汲汲于供需比、租售比、房价收入比，把楼市当股市，把工业不景气直接和楼市挂钩，用股市短期炒作思维思考房地产，不用投资眼光来看房地产而一味注重自己眼前内部使用得“宽敞舒服”，或者一味轻视使用的时空便捷性而只考虑将来转手给别人，重视政府的工业规划而轻视城市化与服务业的自身规律与发展。等等，都要离得远远的。

要紧紧咬定服务业主导的城市化规律和趋势——越来越收缩、越来越集中不放松，不动摇！

一定要强调理性思维全局视野，战术要一发千钧，战略要八风不动。

第二大窍门：不要沮丧于眼前或过去的上涨，不要沉醉于眼前的大涨。很多人只会追概念追风口，房地产是长周期产品，一定要以价值投资的保守方法来做，不要当成短期炒作的眼球经济。买房正式下单前（尤其是未成熟区域的一手房）

一定要仔细想一想：**将来你这个房子谁最有可能来住。房子归根结底一定要有人来住，最终谁会来住？这个决定了房子的最终价值。**

第三大窍门：投资房地产绝对不能搞“民主决策”，绝对不能到处去征求亲戚朋友的意见和建议。否则你一定会“泯然众人矣”，什么正确的决策也做不成。庸众总是大多数，否则世界上的财富就不会从古到今都只掌握在少数人手里。要问，就去多问专业人士和这方面的成功人士，学习他们的方法。要舍得独立思考的时间，要舍得跟专业人士学习、请教的金钱。越廉价的民主意见往往越没有营养，甚至是有害的三聚氰胺。

第四大窍门：一定要有志于做少数派，坚决不要跟风，不追风头。众里寻他千百度，蓦然回首，那人却在，灯火阑珊处！最有价值的地方，往往就在不为多数人追逐和注意的地方。

分答上有人问我：“看过您的全部博客。一直在想：如果人们都理解、认同、实施您的理论和观点，中国应该是什么样？您能简单描述一下吗？”

我说：“这个问题非常有意思。我想回答的是，不可能人人都理解、认同、实施我的理论和观点。如果人人都理解、认同、实施我的理论和观点的话，那么我说，中国很快就崩盘了。就像一艘船，大家都往船头跑，这个船肯定很快倾覆。它是怎么倾覆的呢？大家都往大城市跑，大城市房价肯定因为瞬间涨得非常高而崩盘，中小城市则因为人口迅速离开而崩盘。一个社会总是只有少数人站在更前面地看清时代的潮流和方向，这个过程，也决定了财富总是掌握在少数人手里。”

第五大窍门：删繁就简，弱水三千我只取一瓢饮。投资是人生最深刻的修行，首先要养成一个正确的心态，就是：世界那么大，我只能去一步步够自己够得着的东西。就像卢孚宫失火那个隐喻：如果失火了，你只能抢救一幅画，你会救哪个？正确的方法不是救最值钱的那一个，而是救离自己最近的那一个。

房地产投资也一样。很多人钱不多（其实对于投资人来说，钱永远是不够的），心却很大。心大在哪里？大在总想够上最好的，总想够上涨幅最高的。结果就是到处都看，不管是在全国范围还是在城市内部，都到处看。把选房最重要的战略

原则、把城市化规律抛到一边，把选房范围圈得太大，看得自己都越来越眼花缭乱越看越晕头转向。

看房一定要先有主见。要城市化理论先入为主，有主线才会有主见。有正确的理论和方法做指导，买房不是难事。否则，看得越多越晕头转向，不知道如何选择如何下手，最后要不就是眼看着房价节节上涨而贻误时机，要不就是落入盲目跟风的巢臼，成了别人割的韭菜。

一定要记住弱水三千我取一瓢饮的道理。删繁就简，否则人一辈子时间精力都不够用还不得要领。各种概念和版块太多，我们只能也只需集中精力研究和投资符合城市化理论和趋势的最有价值的区域。

不管有多少概念炒作，咱们还做保守投资。1 紧紧守住一线成熟新型核心区，尤其是商务区；2 紧紧守住成熟区域二手房；3 受限购的话，北京优质写字楼或者杭州优质核心区。就够了。

删繁就简，就是不要满世界跟风。只要紧紧抓住两个点：一是资金不多的起步区域，二是高端服务业积聚的终极城市巅峰区域。前者同时也是时不时让多余的闲钱保值增值的资金池，比如燕郊。后者则是可以传诸后世的财富最终归宿地，比如一线城市成熟的高楼密集区。

若时间精力许可，或者为了多学习经验、多检验理论的正确性，多看几个区域也未尝不可以。但在总价基本限定（由购买力决定）条件下，要详细列出单价，总价，面积，朝向，楼层，租金，税费中介费，总首付，交房年代，小区环境评价，周边商业和学校、交通配套，空置程度，租售比，贷款额度等细项，再进行微观比较。用这种微观比较，反过来检验宏观战略判断对不对；或者是根据宏观理论，可以判断出哪里被低估，哪里被高估。如果前后看房时间相隔较久，进行最后比较时还需要通过电话回访，看看前面考察的项目有没有什么价格变动。

买房第一大原则是安全（未来有较确定的升值空间）；第二大原则是在安全前提下尽可能在首付和月供许可范围内把资产做到最大，这样就能实现以后增值最大化。

第六大窍门：人是衡量一切的尺度。

2016年7月14日晚上，一个大学生在《人文经济讲座——陈志武：从自由选择看文明化进程》讲座上问陈志武：怎么学好经济学？他的回答非常好：学好经济学关键不是学好各种公式、数学，最最关键是对人本身保持最浓厚的兴趣。

城市化和房地产问题也一样。要得到正确的判断，只需要紧紧把人放在首位来思考来研究就行了！不能眼里只看见钱，必须眼里只看见人！

比如有私人订制客户问我：童老师，燕郊的房子涨的好快，天宫院地铁边上的房子才32000，就是因为燕郊离通州近么？

我说：天宫院虽然在（北京）四号线，但那些人到哪里去上班呢？到市里上班的都很分散。但是燕郊的人到哪里上班呢？国贸，（和）未来的通州新城。而且，有北京购房资格的人在全北京除通州之外都可以买房，但是没有北京购房资格的人，只有燕郊一个小小的出处。所以，以后等通州新城建好了，燕郊的交通更好了，燕郊优质房屋赶超天宫院也许并不稀奇。哪怕它没有地铁。

有同学请我给大家总结详细推荐城市化和房产方面具体书籍，相关课程，具体专家，比较好的学习资源或讲座。我说，我读书少，城市化方面就读过《城市的胜利》和《落脚城市》，陆铭，周其仁，黄文政等人的文章断断续续读过一些，他们有没有系统性的相关著作我不知道。我读书比较慢所以也读得少，多数是自己观察、思考和领悟。房地产方面，什么书籍都没读过。我认为当下中国，懂城市化的房地产战略型专家太少，汲汲于技术的人太多。战略不对，技术无用。

他又问，您真多知识，哪里得来？我认为它来自正确的分析框架和体系，紧紧围绕人口和未来就业的方向，世上一切财富都是依附于人而存在而显现。

我自己的图书，从《买房的革命》、《世纪大迁徙——决定中国命运的大城市化》、《穷思维富思维》、到《定位中国——认清我们的时代和时代中国的我

们》、《中国城市的死与生》、《中国大城市化共识》（主编），到《世界越来越陡峭》（将出），都建议看看。虽然有些地方可能略有重复，虽然也许不那么哲学和系统，但自信在对城市化规律的宏观把握上，当下中国还没有出我右者。因为太多的专家学者迷恋于政府的规划，迷恋于产业结构的调整与布局，只有我和我的重庆邮电大学移通学院大焕城市化战略研究院，只紧紧抓住一个尺度和主线：人会往哪里流动迁徙？他们为什么要往那里流动迁徙？换句话说，很多人抓的是细枝末节，但我抓的却是主线！前者再对，也只是短期效应无法持久；后者再错，也偏离不了大方向。

第七大窍门：投资是向未来要钱，不是现在斤斤计较。要舍得。有舍才会有得。舍得什么呢？舍得付出咨询费、中介费，舍得付出哪怕高一点点的代价去换取未来的更高收益，舍得银行利息（哪怕适当上浮），舍得适当的融资成本，舍得割肉抛弃非优质资产换取优质资产。

楼市投资，就是和时间空间赛跑的智力游戏，归根结底是和空间赛跑。因此，还要舍得高时间成本的郊区小区的优美环境，换取低时间成本的市中心的次优环境。人类的审美习惯，是会发生改变的。这个改变，根据人类的需要而定。

第八大窍门：只有机缘巧合之遇，没有最好时机之说。

随着未来规律主导城市化和房地产成为主流，政策主导成为支流，在选定有价值区域的基本前提下，何时入市的时机问题将变得越来越不重要。因为靠波段炒作的空间越来越小。因此，只要条件够了，及时入市，就都是最好的时机。

第九大窍门：只有最匹配，没有最好。每个人去够他自己够得上的东西，就是最匹配的，就是最好的。

第十大窍门：去掉一个最高分，去年一个最低分。

城市内部，区域内部，地段内部，都是一个又一个你中有我我中有你的活的生态系统。在这个生态系统中，中高低端各界人士都有相应的住房需求也有相应的住房供应。因此，在选定好地段的基础上，同一地段，只需拿掉一个最高分（最高端阶段的豪宅）和一个最低分（小产权房或者非常的老破小），其它方面的选择只要匹配自己就行，不必太纠结。就像大陆板块的漂移和升降一样，涨幅长远看整个版块总体是差不多的。

拿掉最低分的理由是：这个层次的人斤斤计较不好玩。也导致升值幅度可能略低。

拿掉最高分的理由是：豪宅整体供应过剩。同时开发商溢价透支比较厉害，而提供的软件服务附加值未必跟得上。

第十一大窍门：先买后卖还是先卖后买？

有人问：“我看网上都是先买后卖的换法，这里面时间、资金有啥讲究？我这个敢这么弄吗？”

持币待购者当然不存在这个问题。持币待购持币时间越久，机会成本越高。当然，期间有可能有机会遇到急于抛售的特价房什么的。但这一切都属于在不确定性之中，概率跟中彩差不多。

所以我的回答是：“没什么讲究啊。关键是卖的要好卖随时可以出手才敢这么干。否则你先签了，到时无法履约，就只有两个办法：1 违约赔钱；2 大幅度贱卖（还不能保证如期卖出）。这其实就是一个心态问题：总想卖得比别人高买得比别人低。没有舍哪有得呢？天下好事都自己占尽，可能性有多大？很多东西说起来容易做起来很难的。”

思考问题必须考虑到直接操作。就像股市，低进高出谁都会说，什么时候是低什么时候是高？如何判断？

当然，在楼市火爆的时候，在以小换大、以郊区换城区、以旧换新的优化转换过程中，为了防止低卖高买，或者是防范需要买入的标的出现飞跃式跳涨而导致自己买不起，在自己现有需要出售的标的也很好卖的情况下，可以先签有附加条件的卖出合同，这个附加条件就是约定多少天时间之内，必须在签入某个买入合同的前提下，才来签这个卖方合同。

比如我们自己在买房的时候就签过这个协议（这个协议还是我自己草拟的）：“经双方友好协商，如果卖方【某某某】2016年7月12日能够正式签买房合同，则将纳丹堡某某房（面积 93.07 平方米）以 194.7 万元总价售予买方【某某某】。

届时买方将通过首套按揭形式购买此房。双方达成此协议，共同遵守。如果履约条件具备，而一方违约，违约方需赔付总房款 20%予守约方。”

上面这个协议其实是有利于卖方的。卖方有了这个，就有了保底的买房的底气。买方一定会来接。但是如果中间有人全款或者以更高的价格买卖方的房子，卖方只要说明天没签下，就可以不卖给我们。这就看双方诚信与缘分了。

【备注：最后这个房屋是三方都满意成交了。】

第十二大窍门：精密推演变化的逻辑与过程最为重要。

有人问我：“童老师，这个您怎么看？——据报道，2016 年 6 月 23 日国土资源部召开视频会议，安排部署土地利用总体规划调整完善工作，并给各地下发了《土地利用总体规划纲要(2006~2020 年)调整方案》。按照《调整方案》，北京天津和上海三地的 2020 年耕地保有量指标均被大幅度降低。在原有规划中，北京需要在 2020 年保有 21.47 万公顷耕地，《调整方案》将之降低为 11.07 万公顷；天津在原有规划中需要在 2020 年保有 43.73 万公顷耕地，《调整方案》将之降低为 33.40 万公顷；上海在原有规划中需要在 2020 年保有 24.93 万公顷耕地，《调整方案》将之降低为 18.80 万公顷。1 平方公里等于 100 公顷，1 公顷等于 1 万平方米。所以，我们可以计算出来，北京、天津各增加了大约 1000 平方公里的建设用地，上海增加了大约 600 平方公里。”

按一般逻辑分析，供应增加肯定是房价下跌。但是，我有“服务业必然导致城市化加速集聚和收缩”这个理论基础，再加上知道决策层不遗余力地往城市中心外疏散人口的愿望，因此我的回答是：

“终于认识到需要增加土地供应了，但北京（增加土地供应）一定是在五环外。但事实上根本不需要这么多用地。而且这个跟他的控人政策也是自相矛盾的。政府的政策，摸不清头脑。我研究城市化，一般不研究供需比之类的东西，价值不高。”

他又问：“那这个对城市核心中心区域的房价会造成什么样的影响呢？”

我回答：“短期没有直接影响，长期促进核心区价格上涨。”

为什么会得出这个貌似非常奇怪的结论？推理的过程是这样的：如果五环外增加土地供应，那么这些地方肯定是吸引更多人来。那么这更多被吸引进来的人，是来自城内呢还是来自更远的城外？我的答案是来自城外的多于来自城内的。因为中国有句古话——由俭入奢易，由奢入俭难。同理，由配套齐全、时间成本低的城市中心，进入郊区是不易和不舍的；但是那些远郊外的大量人口，由于近郊开始有房供应而且这些房价比市内低，就会有相当一部分人逐渐回到近郊。这就夯实了城内的房价基础。长期看，郊区，哪怕是近郊区，还是不如城区配套好，不如城区节约时间，所以这些郊区人口，有条件的话还是会千方百计回到城里。又进一步推高了城内住房需求，让更有购买力的，把一部分城市中心人口置换出去。

投资是一种非常有意思的智力迷局，它让我们享受收获和快乐，更让我们享受过程的美妙。只有能够真正享受过程的人，才能够真正享受“无意间”收获的丰硕成果。

绝对不要相信北上广深人口拐点向下的鬼话【学员独家 注意保存和保密】

大城市中心控人政策必将完败，最后只能是以人口数字造假告终！我们“一夫当关万夫莫开”的唯一一个分析指标，就是：人往哪里就业？

童大焕—2016 年 7 月 19 日

2016-07-18 新华社发了一则报道：北上广常住人口增速放缓，超大城市人口疏解谁走了谁还在？

文章说，截至 2015 年末，北京、上海、广州常住人口总数达近 6000 万人。但随着这几个城市相继提出人口控制和疏解的政策，去年，北上广等城市隐现“人

口拐点”的信号。北上广三地政府今年上半年陆续公布的常住人口数据显示，北京出现核心区人口减少，上海出现人口负增长，广州出现人口增速阶段性放缓。

我想说的是，中国的城市化政策自 1949 年以来一直是反城市化的：城乡二元户籍严厉阻止农民进程，知青上山下乡，大小三线建设，乡镇企业和小城镇建设，西部大开发，东北振兴，就地城镇化，严格控制超大城市人口规模，京津冀协同发展，广佛同城化，深莞同城化，等等，全是泪，全是错。

所有这一切，都已经失败或者仍将继续失败！因为事物发展的规律是不以权力和人的意志为转移的！

特大城市下死命令控制人口，这已经是许多市民耳熟能详的一项政策。如北京的目标是 2020 年将常住人口控制在 2300 万，而上海是 2020 年控制在 2500 万。为达到这一目标，特大城市近年来都推出了一系列的严厉政策来驱赶“外地人”，包括“以房控人”（严控城区住宅增量、消除群租房）、“以水控人”（按水资源来测算城市容量）、“以业管人”（清除一系列小商品市场）、“以学控人”（提高非户籍人口子女的入学门槛）等等。北京的以学控人甚至逼到了学生家长自焚之地步，令人发指。

但是，我们只需要一个分析指标，就可以清楚明白地知道：这些控人政策必将完败，最后只能是以人口数字造假告终！我们“一夫当关万夫莫开”的唯一一个分析指标，就是：人往哪里就业？

- 1、占 GDP 比重不超过 9%而且仍将越来越低的农业，现在基本只有六七十岁老农在务农了，它已经解决不了农民最基本的生存，容纳的就业人口不会超过总就业人口的 10%；
- 2、随着人类第二次革命——工业自动化人工智能化的到来，工业就业人口也迅速下降，现有工业就业人口，裁员起来都是一半一半以上地裁——前不久富士康昆山花桥工厂，员工一下从 11 万骤降至 5 万（媒体公开报道）。美的员工人数从 2011 年 19.6 万人减少到 2015 年的 9.3 万人（月平均人数），税后利润 2011 年是 66 亿元，2015 年是

136 亿元（美的集团董事长方洪波，《干货到！从北京座谈归来，方洪波今天给千人“上课”分享美的转型秘诀》，“佛山微观察”公号 2016 年 7 月 13 日）。

显而易见，随着工业自动化人工智能化，以及工农业产值占 GDP 比重越来越低，大量人口将从小农经济和枯燥乏味的工业流水线上解放出来。可以说是解放，也可以说是失业。这些“失业人口”只有集聚到大城市，才有就业生存机会！！人口越集中，就业机会越多。

仅举一例：2013 年，无脑媒体倾向性批判性报道了北京市中心有相当一批人住在地下热力井里，搞得政府很难堪，把井口封了；一些北京远郊县的政府，把他们县的一些人请回了县养老院工作，月收入 2 千元左右。但是没工作两个月，那人又逃跑出来了，不知所终。他们宁愿在城市中心捡垃圾，也不愿意从事当地政府给他们安排的工作。我估计原因不外乎：到城里捡垃圾收入更高，而且人更自由！

你可以丧心病狂地往外赶人，但是你却没有能力给他们解决就业！解决就业的唯一办法还是人口的集聚市场性地创造出许许多多的就业机会！越集聚，越分工，机会越多，创造力越强，效率越高！这就行了！这就是唯一指标。

所以到最后，各大城市政府除了虚报瞒报人口数据之外别无他法！

事实上，当下北上广深等一线城市人口数据都是被严重瞒报的！

2015 年 4 月 13 日《21 世纪经济报道》《即将开始的人口“战争”》：

“上海市 2014 年常住人口 2425.68 万人，其中外来常住人口占 41%。北京市 2013 年底常住人口 2114.8 万人，其中常住外来人口占 38%。广东省个别区域甚至出现人口‘倒挂’现象，外来常住人口数量超过了本地户籍人口。东莞 2012 年常住人口 831.66 万人，非户籍人口占 77%。深圳 2013 年常住人口 1062.89 万

人，非户籍人口占 70%。但深圳实际常住居住人口数可能远超此数，深圳市人大2013年披露的一份报告显示，截至 2012 年底，深圳市流动人口已达 1532.8 万，为户籍人口的 5 倍。”

深圳市人大的数据，证明我 2014 年做出的一个判断是正确的！2014 年 3 月 6 日，我写了《从 QQ 大数据看中国大城市化潮流势不可挡》，腾讯《大家》3 月 10 日发表时改标题为《QQ 大数据：年轻人逃离北上广了吗》。在那篇文章里，我根据 QQ 大数据判断：“包含瞬间流动人口在内，北上广深四城市 2013 年底的实际人口数量并非官方公布的 6930 万，而是高达 1 亿 6476 万！考虑到北上广深的城市特征和年龄结构偏年轻的特征，而其余大量待在农村的人口不用QQ等，上述人口总数可以作适当修正，那么我们可以估计这四大城市的实际人口当也在 1 亿 2000 万上下，比官方公布的数据多出近一倍。”

而在《21 世纪经济报道》这篇报道中，则用深圳市人大的数据坐实，深圳人口比官方向社会公布的数据多出近一倍！那么我们同样可以推论，北京、上海、广州等地公布的人口数据也是被人为修改过的。他们为什么要公布一个虚假的数据？这是因为如果公布真实数据，就不能证明决策层一而再再而三“控制超大城市人口”这一决策的“英明伟大”。

再看一个大数据，看看有实际购买力的人口流向。

《大数据告诉你今年（2016）帝都人都怎么换房》（原创 2016-07-15 云房数据），数据显示：

自去年（2015）10 月以来，改善型住房逐渐成为市场主角，二胎政策的放开也加速了“小换大”改善型需求，在二手房市场表现的尤为明显。云房数据研究中心通过对北京市近半年内有换房经历的人群，进行追踪，分析出他们的特征表现。（数据样本 10000 条）

调查显示，原房产位于主城区，86%的人选择继续住在主城区，12%选择近郊区，2%选择远郊区；原房产位于近郊区，52%的人选择了搬到主城区，46%仍

选择近郊区，2%选择远郊区；原房产位于远郊区，54%选择搬到主城区，12%选择搬到近郊区，34%仍然选择远郊区。

注：主城区为东城、西城、朝阳、海淀、石景山、丰台；近郊区为昌平、大兴、通州、顺义、房山；远郊区为门头沟、怀柔、密云、平谷、延庆。

以上是实际换房成功的例子。如果仅仅考虑“意愿”而不考虑实际购买力，愿意搬到主城区的近郊和远郊人口比例只会更多。这说明：越是人口聚集的城市中心的房子，将来会不断置换更有购买力的人进来，导致房价和房租不断上涨。

另外还有大量没有大城市住房购买力的人，他们不在乎北上广深房价多高，他们只要就业！因为工业和农业能够吸纳的就业人口呈断崖式直线下跌趋势。此情此景，就业人口会向何处？不用脑子都能想明白。疏散大城市和城市中心人口祸国殃民而徒劳无功。

那些没有大城市住房购买力又在大城市中心居住的人，最后会居住在哪里？城市旧棚户区，地下室，群租房，等等。将来很多小面积居住空间，会有巨大的投资空间。单位面积房租会变得非常高！

有人问我：“老师，给你提个问题，电商对人口集聚有无影响？”

我说：“如果有影响，也是加快积聚。因为越积聚的地方电商越发达。前些日子，我想给岳父母买点进口车厘子，下单了，但都送不到，货主怕鲜果坏掉。只能取消。因为我岳父母住在（中国东部）县城。”人口集聚度不够，电商就无法发达起来。电商无法发达，生活品质和舒适感就要大幅度下降。像我现在，住在全世界限购最严厉的北京“通利福尼亚州”（北京通州），有很多物流和服务

（比如空调清洗、一些比萨店的外送服务等）都只愿意送到北京四环内，我这个五环外的，沾不到边，无福享受。

有人问我：“童老师，我在想国家真的不知道城市化的意义，城市化所带来的好处？”

我说：“领导人的知识结构有问题，加上没有良好的智库机制，思想产品不能平台竞争。所以经常出现好歹是非不分的现象。”

他：“可我觉得他们懂，控制人口是故意而为的，或者说提议者很懂，借着实施者的知识结构问题操控着。”

我：“操控根本就没有利益所在。所以不要信这些阴谋论。”

他：“如老师说的今后服务业是主流，工农业所占比例越来越小，而工农业正是政府容易控制和垄断的地方，服务业将难以触及，为了在经济上保持垄断地位而实行逆城市化呢。”

我说：“你想多了。他们有这么大本事就不会到处焦头烂额。”

你为什么抓不住买房最好时机？【学员独家 注意保存和保密】
——关于购房时机的理论和现实难题

我 2010 年 1 月过户的房子，交易期间两个月的涨幅超过此前两年。我 2007 年 2 月过户的房子，也是此前某中介独家 3 个月都没卖出去，我买下后，一路飙升，当年房价涨 1 倍。但我从来不敢自诩时机把握得好，我认为那只是偶然的巧合，也可以说是我运气好罢了。

童大焕—2016 年 7 月 20 日

在学员独家文章《楼市投资 12 大窍门》中，“第八大窍门”是这样写的：“只有机缘巧合之遇，没有最好时机之说。随着未来规律主导城市化和房地产成为主流，政策主导成为支流，在选定有价值区域的基本前提下，何时入市的时机问题将变得越来越不重要。因为靠波段炒作的空间越来越小。因此，只要条件够了，及时入市，就都是最好的时机。”

为此，有弟子问了我一些问题。我专门用一篇文章逐一回答如下：

问：童老师，我有一个疑问，就是关于购房时机的问题，我认识的一个广州购房群群友，他在去年买了一套广佛交界的房子，他自认为把握住了最佳购房时机，抄了一个底，他本来计划在广州再买一套的，前几天我问他买了没有，他说暂时不买，要等到 2017 年年底再买，那时候会是短周期的底部，他会在那时候去抄底。

答：广佛交界的房子，其实是我一再警告的“环大都市鬼城圈”的一部分，都是投资性需求。赶上这一波三四线过剩而一线仍然限购，再加上救市和放水，资金就水一样短期集中到那些地方去了。如果是二手房，当然算是撞上了狗屎运，及时出手能赚不少。但如果期待它一直会涨，或者是一手房还不能出手，区域全面整体性入住或二手时，就很麻烦，甚至有可能等市场一觉醒，就永远砸在手里，重蹈过去三四线城市的覆辙。追逐波段的人，有多少能逃出生天？第二，关于他想 2017 年底在广州“抄底”，我的判断是：如果他要买的是我们现在判断为有特别价值的核心区，那么，届时他付出的总价至少比现在高 15% 以上。如果他要买的是郊区别墅或远郊房之类（哪怕有地铁），那就是不是 2017 年抄底问题，而是随着时间的推移，会越来越便宜！

问：他说的那个短周期应该就是杨红旭的 3 年半短周期理论。我之前也看过杨老师的书，还去听过他的课，他认为购房三要素：购房时机>区域>产品，他把购房时机放在首位。欧神也有一个大年小年的说法，一年中也有分化，“春节红包”导致节后购房潮，导致 3、4 月份价格快速上涨，年尾则是一年中最为淡的季节。按照童老师您的观点，首先要把握大趋势，时间应该拉长来看，不要去拘泥于短周期的一点涨跌，选对城市和区域才是关键。

答：我对他们的周期理论不了解，但认为周期理论都是奇技淫巧。在城市化工业主导和政府主导的扩张时期，周期时机理论有一定合理性，因为宏观政策和微观规划影响很大，但也很难掌握，因为你一方面不知道政策如何变（比如中国社科院预计 2015 年一线城市会全面取消限购，落空了。如果不落空，也就没有上面这位买广佛交界的人什么事了。我判断 2014 年 6 月底开始会大规模救市，也落空了，只到当年底才开始慌不择路大规模救市），另一方面你不知道微观规划能否落地（随着工业产能过剩，最终大量政府规划落空的概率会越来越高）。欧神所谓大年小年，也只是购买力消耗后的暂时休息，不等于后来的小年房价比大年低。以前还有金九银十的说法，跟结婚习惯有关。后来也都销声匿迹了。随着政府十年九调控的神经病做法逐渐退场，随着城市化过程中真正有价值区域越

来越集中，有房子的人是稳步向市中心转移的，我们所关注的市中心，呈现的将是长期稳定上涨的一个趋势，所以，不能去相信任何波动操作，而是有能力就及时入手。欧神的很多具体判断不错，但他一些宏观判断也令人匪夷所思得很，比如他在分答上说，北京没有投资价值，甚至不如重庆。理由是北京宏观太好，微观不宜居，同时房价看不懂——比如通州都很贵了，很多城市中心反而很便宜。

【附：《大数据告诉你今年（2016）帝都人都怎么换房》（原创 2016-07-15 云房数据），数据显示：

自去年（2015）10月以来，改善型住房逐渐成为市场主角，二胎政策的放开也加速了“小换大”改善型需求，在二手房市场表现的尤为明显。云房数据研究中心通过对北京市近半年内有换房经历的人群，进行追踪，分析出他们的特征表现。（数据样本 10000 条）

调查显示，原房产位于主城区，86%的人选择继续住在主城区，12%选择近郊区，2%选择远郊区；原房产位于近郊区，52%的人选择了搬到主城区，46%仍选择近郊区，2%选择远郊区；原房产位于远郊区，54%选择搬到主城区，12%选择搬到近郊区，34%仍然选择远郊区。

注：主城区为东城、西城、朝阳、海淀、石景山、丰台；近郊区为昌平、大兴、通州、顺义、房山；远郊区为门头沟、怀柔、密云、平谷、延庆。

以上是实际换房成功的例子。如果仅仅考虑“意愿”而不考虑实际购买力，愿意搬到主城区的近郊和远郊人口比例只会更多。这说明：越是人口聚集的城市中心的房子，将来会不断置换更有购买力的人进来，导致房价和房租不断上涨。】

问：我自己的看法是短周期确实存在，但是也要分区域，对于新开发地区，比如像开始提到的那位朋友，他购买的广佛交界千灯湖板块属于新开发地区，这个地区都是新房为主，新房受到货币政策和供应关系的影响远远大于成熟地区的二手房，也会呈现出明显的波动性周期。对于成熟地区，我以我居住的小区为例，2013年我这套房子单价3万，2014年，我隔壁那套卖掉了，价格3万1，2015年，我楼上那套卖掉了，价格3万4，今年的行情是4万。也就是说，对于市中

心的房子，短周期呈现出来的是快速上涨—缓涨—横盘——微涨——快速上涨，价格不会下跌，但是在快速上涨阶段，好房源会在年后那一波抢房潮快速去化，很多业主会惜售，也就是说，快速上涨阶段不容易买到很好的房子，经过一段时间的横盘，好房源又会慢慢释放出来。

答：一手房的涨都不叫涨，二手房见分晓。你小区的二手房，请一定要注意一个很大的调控背景。就是在货币和限购限贷政策一步步收缩的情况下，2014 年全国范围内都有一个大的下跌过程，包括大城市核心区。事实上 2014 年全年都是很好的入市时机，我也是那年 3 月底开启“贫民窟的百万富翁计划”的。但是没有多少人在那种整体预期悲观情况下愿意入市。我声嘶力竭呼吁大家入市也没用。2015 年下半年以来的强力上涨，其实是强力救市的一个结果。所以，真正的波段掌握，心理学比经济学更有用。今年春节后，2016 年 2 月中下旬开始，我在燕郊到今天（2016 年 7 月 20 日）为止，安排了 27 套房子，其中大部分在 20% 首付的大涨期间，几乎都是一匹配就拿下。后来也很快经历了限购后的短暂横盘，期间出现过一两套跟大涨期间最低价一样的急于出手的特价房，但是已经没有合适的匹配对象，很快就被别人拿走。如果前期有人持币待购，是可以拿下的。但是，此时即使拿下，是否就一定是刚好匹配你的呢？答案是否定的。有可能，你的资金量比这个更大，可以匹配更优质、总资产更大的房源。为了贪这个特价笋盘，放弃更优质更大资产的选择，真的合算吗？

这里就牵涉到像我这种战略型价值投资者和其他各类技术型投资者的重大区别：我不注重短期涨跌，而是要在战略区位选择正确（长期稳定上涨）的基础上，尽一切力量把资产做到最大。同时每过几年资产再做大一次。

想想看，是把资产做大 100 万好（每年保守上涨 10% 就是 10 万），还是迁就于一个不那么匹配自己的特价房好？是有了足够的入市能力就及时入市，还是持币待购可能等到房价上涨 10% 甚至更多但房价相对“稳定”且有可能出现特价房时再入市好？

在这方面，我特别佩服风格纯粹，他说（大意），投资是赚未来的钱，为了那个可期的未来，眼前的 10% 都不在话下！

这就是格局！由眼界和胸怀共同决定。我也一再强调投资和思考，要懂得“删繁就简三秋树，领异标新二月花”，要抓住最要害的问题，别的细枝末节忽略不计。毕竟人的时间和精力是有限的，过于注重细枝末节，弄不好因小失大，影响了对战略的正确判断。

我清楚地记得一件事（有记录）：2010年1月16日，周六，下午14:00~18:00，地点是北京建国饭店，中鼎联行邀请我们夫妇听了一场讲座《中鼎投资沙龙·通胀预期下的投资策略》，主讲人是北大光华管理学院院长助理、深圳分院院长李其教授。当时给我留下两个很深的印象：一是讲座幽默风趣，上下几千年，纵横几万里而逻辑清晰透彻。另一个留下很深印象的是，有一位投资者专程从深圳飞来听课，课后交流时，他跟李其教授说：他已经把所有房屋出清，持币待购，等待抄底。显然，他是一个时机波段理论信服者。

此后我一直关注楼价走势，却眼睁睁看着房价在2008、2009年国际金融危机下的谷底之后一路飙升，甚至到2011年初史上最严厉限购限贷政策出台后，还高速飙升了一阵，最后房价才略微平稳，直到2013年底进入阶段性高峰，2014年进入全国性观望乃至下跌（也远远没有跌到2009年底的价格）。感叹那个人也许再也找不到抄底机会了，甚至有可能永远被甩出了楼市！

我现代城的房子是2010年1月过户的，交易期间两个月的涨幅超过此前两年。我2007年2月过户的风度柏林，也是此前某中介独家3个月都没卖出去，我买下后，2007年当年房价涨1倍。但我从来不敢自诩时机把握得好，我认为那只是偶然的巧合，也可以说是我运气好罢了。

问：我的疑问是：在一波大涨行情之后，手里还有点钱的话，到底是等待市场冷却下来的时候再出手呢（这时候可挑选的房源会不会更多，价格会不会更好谈一下，笋盘出现的概率会不会高一些？），还是能早买尽量早买呢（以防国家会收紧货币政策或有可能提高首付等等）？

答：只要是符合我的城市化理论、真正有价值的区位，当然是早买早好。2015年下半年以来，深圳房价疯涨，期间我接受了若干私人订制客户，都是让他们及时入市，现在全部收益颇丰。

最后，我们从链家大数据来看一看“买房时机选择”问题。

2016-07-19 克而瑞房价北京通过整理链家大数据，撰文《在北京哪个区域买房最靠谱？》，文章说：

“说起投资，如果你不是专（niu）业(bi)的炒股、金融界人士，很少能找到回报率稳超房产的投资渠道。

“谈起买房投资，业内曾有一个的说法：‘京沪永远涨，省城内环内’。虽然说法太果断，但是在一般情况下，京沪等一线城市的房价上涨速度高于二、三线城市；省城内部越靠近市中心增值潜力越大是市场的普遍规律（政策等特殊因素除外）。从近 5 年（2012-2016 年）北京二手房的房价增长趋势看，北京市二手房成交均价在 5 年内翻了 1.6 倍，年均增长率达 12.7%。而北京各区域中成交均价年均增长率最高的是通州区（成交均价年均增长率 19.94%，翻了 2.1 倍），增长最慢的为石景山和丰台两区域（成交均价年均增长率均为 10.74%，5 年内翻了 1.5 倍）。 ”

【大焕点评：大家一定要记住，以行政区划来看房价，仍然是非常粗疏的。但也多少能说明一点问题。正确的是没有行政区划概念，集中精力关注连片建成区尤其是高密度人口集聚区。通州过去 5 年上涨一枝独秀，其实是另有原因的，那就是北京副中心的启动建设。事实上，在 2015 年 7 月 13 日新华社正式报道，北京规划在通州建行政副中心（11 日闭幕的中共北京市委十一届七次全会表决通过了《中共北京市委北京市人民政府关于贯彻〈京津冀协同发展规划纲要〉的意见》）之前，通州的房价甚至涨不过大兴等地，只是在行政副中心和北京副中心规划正式落地后，才启动了多年来未有的大涨。石景山和丰台这两个主城区，增长却最慢，这个要仔细品味我的“地段理论”才能知道其中的奥妙了！老学员已经读过多遍，新学员不要急，慢慢你们都会看到的。**】**

“当然，投资房产和谈恋爱有异曲同工之处：选择时机至关重要。Do the right thing at the right time。如果你已经在心里对买房的区域选择上确定的八九不离十了，那如何选择买房时机？买房的确是看选择时机，可是你是在北京买房啊。从

2015.1-2016.6 年共 16 个月的北京市二手房成交均价走势来看，除成交均价同比和环比的幅度有波动外（2015 年 5、6、10 的成交均价有 0.5%-3.4%的跌幅，2016 年上半年的 6 个月份，房价同比、环比均稳步增长），成交均价基本上是一路稳步上升过来的。如果是有买房时机，那就是这 3%上下的跌幅。

“那些叫嚣着说如何找准这 3%上下跌幅时机的人，只想问一句：阁下何不同风起，扶摇直上九万里？”

【大焕点评：最后一句话很传神。北京的情况是如此，其他核心城市的核心地段同样如此。换句话说，所谓时机论，多半是自欺欺人的江湖把戏，完全有可能因小失大，甚至永远的错失良机，就像我上面提到的 2010 年那个清空待购的深圳客。】

开启未来三十年的财富旅程（上，学员独家注意保存和保密）

——中国楼市未来仍可笑傲国内外一切理财类投资形式

财无恒富而智慧永存（16 种投资工具比较）；中国未来安全吗？北上广深 4 亿人口不是天方夜谭；股市的本质及赢的策略；中心城区太贵且开发受限所以涨不过郊区？假定北京市政府搬迁通州；岂能以指数来计算股市收益？

财无恒富而智慧永存（16 种投资工具比较）

很多人投资理财，以为自己只要账面上的钱没有减少就是平了，有了增加就是赚钱了，这其实是一个天大的误解。现在是一个全球性通胀时代，中国未来相当长时期内将处在我文章《泡沫是消化泡沫的唯一办法》里的那种状态，长期保持 14%上下的 M2 增量。如果投资增值超不过 M2 增量，实际上就是净亏损。以 M2 增量 13%计，如果 100 万元保持不动，第 20 年的平均购买率就相当于今天的 6 万元。所以，通胀对财富的侵蚀程度是非常厉害的。温水煮青蛙。

也正因此，yevon_ou 在《真正拉大贫富差距的是什么》一文中提出了一个非常重要的颠覆性概念——富人恒贫！

“我们目前的无风险利率，银行理财产品，收益率大致在 5%左右。而全社会的通货膨胀率，纸币增加速度，本金侵蚀速度，在 14%。也就是说，储蓄的回报率，在每年-9%

“这推翻了我们一以贯之的常识。从小长辈们就循循教育的‘钱是有利息的’。钱是没有利息的！利生利，利滚利，谎言！每年-9%的利率，其实对富人最为不利。越是有钱的人，受的损害越严重。富人恒贫。”

yevon_ou 在他的另一篇文章《哪一种财富，才是万世不移的财富？》里写道：“中国人常有一句古话，‘富不过三代’。富为什么不能过三代。你以为大家族的公子们，个个都是纨绔子弟，个个都是吃喝嫖赌么。这也太小瞧贵族教育了。如此反智思维，实在污辱了簪缨世家的门风。真正的原因，是因为通货膨胀的洗劫。一个家族由富豪到富裕，富裕到小康，再到平庸，主要是通货膨胀的不断侵蚀。就我们所见，没有一个 A9 家族是纯粹靠吃喝玩乐能把家产花光的。”

正确的投资理财，不仅要力争跑赢通胀，而且要力争在比较各种投资理财产品后，选择最好、最持久的一种。

因此我们首先要比较一下市场上所有的各类投资品种，而且要尽可能把“投资品”的内涵和外延都拉大些，比如智力投资也应该包含在内，智力投资又包含投资自己和投资后代。

还是先从 yevon_ou 的《哪一种财富，才是万世不移的财富？》说起。在这篇文章里，作者写道：

“在投资这个市场中，我们主要看‘正和游戏’‘零和游戏’‘负和游戏’。市场上，有很多负和游戏。但大家也一样玩得兴高采烈。譬如说，最典型的期货

市场，彩票市场。股票其实也算负和。但是，这并不妨碍这些市场中，将千千万万人的钱财聚集在了一起，并产生一个中大奖的幸运儿。

“对于那些千奇百怪，各有活法的人们赚到了钱以后，他们该如何理财呢。如果你想做长期的基业，想将财富维持到自己的退休余生，想将财富留给你的子孙。那么，无论你怎么掘到第一桶金，你不会持续地把资金留在高风险市场。你会精心地选择‘正和’市场，并挑一个整体回报率最高的市场，将钱放在里面，然后安心心地去退休。

“你可以在高拼搏的赌场里，刀口舔血赚到金币。但是任何人，都不会希望一辈子刀口舔血。这其中的道理，我们在很久很久之前一篇文章《股市、楼市，财富储藏与黄雀》中写到了。整篇文章并不重要，重要的是最后一句话；

‘兄弟们，冲啊，到股市捞钱去。’ ‘股市里赚钱了，赚了钱怎么办？’ ‘买房子啊！’ ”

我们来比较一下市场上各种投资理财品种： 1) **储蓄**，回报率在 5%左右。跑输通胀。

2) **国债**，回报率在 5%左右。跑输通胀。

3) **期货**，负和游戏。

4) **股票**，负和游戏。

5) **基金**，跑输股票。

6) **混合投资**。混合投资是指“股票基金债券，国内/海外”分散投资。这也是目前理财界主流推崇的全球配置概念。但正如 yevon_ou 所言：“混合投资的真实效果，非常非常地差。全球投资的另一个代名词，则是全球平庸。分散了风险，也分散了收益。你应该精选那些收益最高的市场进行投资，而你刻意放弃了这个优势。换句话说，你全球投资，则组合的总回报，必然非常非常地低。或许不到 3%。”

7) **各种理财产品**。高于储蓄但有风险，且跑输通胀。

8) **贵金属**。至今还有人抱着“黄金是天然的货币”的陈旧观念！殊不知那是以金本位为制度依托的！黄金的装饰价值也完全依附于此。今天的世界完全告别了金本位而且即将告别纸币。还在迷恋贵金属的，我在这里只能“呵呵”了。

9) **民间借贷和集资。**在江浙福建一带经济和金融活跃的南方地区，民间集资和借贷利率平均都达到 2 分以上，也就是一年利息 24% 以上。跑赢通胀。盛时很多人想方设法从银行贷款出来投入民间借贷市场。但它极其脆弱，一不小心就本息全无，连老本都没有了。最近我老家福建龙岩一个退休官员，利用其人脉和影响力帮助当地开发商黄水木融资，结果黄水木卷款跑路，这位老人以自杀谢幕。事实上过去相当多的民间集资和银行理财产品，也都是到房地产这个池里。如果房地产产不出比集资成本高的利润，民间集资和理财产品皮之不存毛将焉附？

10) **换成外币储蓄。**虽然一再降息，但人民币存款利率如今差不多还是世界上最高的储蓄利率了，换外币储蓄显然得不偿失。跑输通胀。

11) **保险。**正常的保险是消费行为，但在咱们奇葩中国硬是被活生生玩成了投资理财！单凭这种异化你就应该知道，它跑输通胀那是铁定的，抽掉真正的保险部分，它的投资回报比储蓄还差。

12) **珠宝和艺术品。**只要你足够专业，在这里暴富的机会可能比股市还多。随着地球村时代到来，富裕阶层成为“飞机上的游牧民族”，游牧民族的特点是对珠宝等随身携带的固定资产比不动产还热爱。因此珠宝的未来空间越来越大。但前提是足够专业，还要耐得寂寞，舍得时间。同时，它不是一个大众投资品种。

13) **房地产。**在所有资产中，房地产是比较“正和”的游戏。这里的“房地产”含房产和“适合用来盖房的地产”。房产本身，不容易受到通货膨胀侵蚀。但房产大概每年 1% 左右的折旧率。

但对于房地产投资来说，今天的时代与历史有了很大的不同。和农业时代超稳态社会完全不同的是，今天的房地产投资必须被置于前所未有的城市化背景下来考虑！2011 年起，全球已经有过半人口进入城市生产生活，而且城市化的速度还在加快。2014 年底，中国也有 39% 左右人口在城市定居下来——我这个数字与官方公布的不同，扣除了 2.6 亿候鸟一样居无定所的流浪型农民工。

在城市化背景下思考房地产投资，那就要紧紧抓住“人聚财聚人散财散”的规律，研究是什么原因导致人口集聚和离散，并在此基础上正确投资房地产。

人口增减持平的地方，房地产投资回报跑赢通胀，跑赢 M2。加上银行杠杆，则是加倍跑赢；

人口流入和集聚、人口净增加的地方，在上述基础上还会有人口集聚的倍乘效应。尤其是，相应的稀缺地段最后一定是钞票说话，吸引更多的富人；

人口净减少的地区和产业衰败区（如城市远郊农村、美国底特勒及各种资源型城市、城市远郊区），房地产投资跑输通胀甚至不断下跌，直至有价无市无人问津！

人类沧海桑田，城市三十年河东三十年河西。小渔村可能变成大都市，好地段可能变成差地段，六朝古都变成二线城市。人口，科技，商业，贸易，交通，产业，能源，文化和商业习惯，生育情形，气候，地理，资源，等等，每一项重心的转变，都会导致城市的兴盛或衰败，由此伴随无数房地产价值剧烈涨跌。抱残守缺的，财富分分钟都会灰飞烟灭。比如一听说“保定副中心”来了，就把全部身家砸进去，认为千载难逢的机会来了！这样的人不破产谁破产？

房地产投资，跟着城市化的趋势和规律走还是跟着领导走跟着规划走，生死一线。领导常换而趋势恒在，好风凭借力，送我上青云。很多人就害死在关系、害死在政府天花乱坠的图纸上。什么这个前景那个未来，什么这个我有个官员朋友可以低价拿地，那个朋友可以优惠。因小失大。得到 5%最后连另外 95%的老本也丢了！

- 1 **脱离房产的土地还要必要单独拿出来一说。**传统认为土地是最保值的東西而且不像房产一样有折旧。但我认为那是农业时代的老观念（1800 前整个农业时代，城市化率只有 3%，1800 年时间长河里人均 GDP 只增长了 50%。但工业革命以后，190 年时间城市化率过半，人均 GDP 增长 8 倍）。随着农业产值在整个 GDP 产值中的比例不断下降（2014 年中国第一产业终端产值只占 GDP 总量 9.17%。美国更是早就只占 1.2%——但它居然还是世界第一大农业国），不能用于工业和城市房地产的土地价值，总体上看，是不断相对下降的。
农业时代，土地是财富之母；工业时代，资源是财富之母（含土地）；城市化和互联网时代，特定空间的土地和房产以及智慧是财富之母。

2 综合以上分析，我们会发现只有符合城市化规律的房地产投资才是仅存的“正和博弈”，但前提是必须时刻了解城市的变迁，准确掌握城市化的规律和节奏。房地产本身作为不动产，是不能天然地成为优质资产的。而如何判断城市变迁、如何掌握城市化规律，却是智慧的范畴！所以，**归根结底，唯一能够让我们拥有财富的，是智慧和勤奋啊！**这里的勤奋，农业时代是指体力劳动的多，城市化和互联网时代主要就是指学习和思考等智力劳动了！有意思的是，中国人在给孩子教育和学习投资方面几乎不惜血本，在给自己教育和学习投入方面则往往非常吝啬。这个观念和做法也要彻底改一改了！拥有财富，从改变自己开始！

3 **国内房产投资 VS 海外房产投资**。这几年随着国内重点城市限购限贷政策的出台，以及一些先富阶层在中国转型期间看不清未来，对国内局势心存忧虑，因此转而向海外扩张投资房地产。美国、澳洲等都成为国人追捧之地。来自美国全国房地产经纪人协会 2014 年 7 月 8 日发布的最新数据显示，海外买家用于在美国买房的每 1 美元中，就有 24 美分出自中国人。而中国人在截至 2014 年 3 月的一年间，共计花费 220 亿美元在美国买房，环比增长 72%，超过所有外国客户群体。但 2015 年 1 月 5 日和讯房产消息说，赴美购房 7 成人是亏的！

在美国炒房的成本很高。首先，地产商在确认购房者本人入住后，才会办理产权出售手续。业主入住一段时间后才可以出租或再卖，一般是一至两年。而且，购房之后不允许让房屋空置，否则业主会被要求缴纳费用雇用公司管理。如果把房子委托给当地房地产管理公司出租，还要被收取至少 3% 的租金手续费。

某移民投资公司总经理总结认为：“到美国买楼的中国人，应该说赚的少，亏的多，七成亏了。”

在美国买房必须请律师。有统计称，交易时，购房者需缴纳一次性的房产交易税、律师费、产权保险费、房屋估价费、房屋检查费和登记费等，一般累计占房价的 3% 至 5%。

买房便宜养房难。美国真正恐怖的还是后续的房产税、房屋保险等一系列费用。有人形容这是无底洞。例如仅仅一套 30 万美元的房屋，每年要缴税 4000 美元左右，管理费、维修费和其他杂费一年也要上千美元。

用投资房产移民也没那么容易。据《2012 年中国购房者海外购房趋势报告》，43%的受调查者称移民是海外置业的主要目的。许多中国买家也正是通过美国政府的 EB-5 投资移民项目购买房产，该项目被认为是拿到绿卡的快捷途径。但在美国当投资移民一般要求投资人必须要亲自管理投资项目，并且还得直接创造10个就业机会。

美国法律对洗钱防范严厉，在美国买房洗钱有可能，但操作困难。

不在美国工作的外国人很多时候只能全款买房。来自 NAR 的数据表明，将近 70% 的中国买房者都是现金付款。原因在于对于不在美国工作的外国人来说，除非在美国银行有巨额投资存款或用已有房屋做抵押贷款，否则只能用全款买房。

如果你在澳洲买房，可能有首付低、租金高等优点。但一样管理困难。同时澳洲法律规定二手房出售必须经过审批，核定买房人资格后才能买。基本上只能卖给拥有当地永久居留权的人，约等于二手房没什么市场，你只能永远做个出租客。而且它平均每年 7% 的上涨率也永远赶不上中国内地人口流入地城市。

只要你的财富来源合法，我不赞成到海外投资。除了上述因素外，一个更为根本的因素是：发达国家和地区城市化率已经完成 80% 以上甚至 90% 以上，我们到 2014 年底实际只在 39% 不到！中国又是人口众多、地区差距、城乡差距巨大，而地区差距、城市差距越大、人口越多的国家和地区，人口集中化的趋势就越明显也越顽强。

城市化，对不学习不思考的人是财富锐减的风险，是魔鬼和灾星；对善于学习和思考的人来说是财富暴增的机遇，是天使和财神！这是千年一遇的机遇！“21 世纪影响人类进程两件大事，一是以美国为首的新技术革命，一是中国的城市化。”（诺贝尔经济学奖得主斯蒂格里茨）

也许很多人会说，过去中国内地房地产是遍地黄金，现在房子到处都卖不出去了，遍地空城鬼城。但我要说，在方兴未艾的中国大城市化背景下，今天的我们实有城市化率不到 39%，加上第二产业产能严重过剩加剧向第三产业转型，人口还会加速度向东部沿海城市、向大城市集中，未来的房地产投资机会只会更多，不会更少！君不见，在宽松的货币政策下，北上广深还未解除限购，楼市交易量和交易价格已经像雨后春笋一样拔节生长！深圳楼市在 2015 年 3·30 新政后几近失

控。不到两个月时间，部分热点区域，如前海、龙华、宝中等片区“跳涨”，房价飙升近 40%。

只不过，未来的房地产投资需要更专业的城市化知识和更细密的理财与投资技巧设计。但是，这样的知识和技能，却是人人可以自我学习、自我掌控的。当然，如今的首付比率和投资门槛也今非昔比，“买不起房”的越来越多，但以我的实际操作经验看，未来永远有机会，以我之法，多数人买得起。同时，中国未来的银行也要慢慢摆脱成为短期政绩工具的地位，到时，依照国际惯例，贷款越多、信用越好的客户首付比例和利率越低，也是可以预期的。

只是很多人方向和方法不对，一再错过“末班车”。而且由于看不清未来，所以往往拿不定主意。主意既定，往往是“钱不是问题”。在刚刚过去的这半年时间里，我曾亲手将一个只有 25 万元首付，以为只能在燕郊买不到 100 万房子的小

青年拉回通州，买下了总价 205 万元的房子！也有学员通过转变观念、盘活资产，基本不花钱分别买下总价 40 万元和 138.5 万元的优质房产。多数人低估了自己的能量，低估是因为看不清方向而缺乏定力和方向感。

如果说，在未来相当长时期内，中国经济“泡沫是消化泡沫的唯一办法”，人民币 M2 将长年保持 14% 上下的增量，那么，专业的房地产投资理财，过去是，现在是，将来仍然是中国普通百姓抵御通胀的唯一工具，也是让资产收入超过工资收入的唯一工具。未来世界，正如法国经济学家 Thomas Piketty 《二十一世纪的资本》所言：货币时代，工资不是主流。资产收入所起作用已远超工资收入，正在对将来社会产生不可估量的影响。

房地产的城市化的逻辑清晰可见，股市投资的逻辑你却永远看不懂，巴菲特那套价值投资法则，哪怕一买进半数被套牢，中长期也能赚。但中国的股市，没有规律和逻辑可言。我可以随便指着一套（栋）房子告诉投资者“一旦拥有终生不悔”，巴菲特敢不敢指着一只中国 A 股股票告诉投资者“放心长期持有”？不是巴菲特不行，不是我比老巴牛，而是中国 A 股道德基本面不行。

中国楼市未来仍可笑傲国内外一切理财类投资形式！未来中国的城市化，至少还要二三十年才能赶上发达国家的城市化水平。机会遍地都是。

但你会说，中国楼市未来仍可笑傲国内外一切理财类投资形式的前提是中国未来社会必须安全稳定！很对！这是大前提！没有这个前提，一切都无从说起。那么，中国未来安全吗？我的答案在下面。

中国未来安全吗？

我的答案是肯定的！今天的中国正处在百年未有的真正大变革关口，不论从执政管理者的知识结构、抱负，还是从技术改变的社会，抑或是从经济层面的内在约束，政治、经济、社会全方位决定了中国未来市场化、法治化是唯一出路也是必然出路。

互联网颠覆了传统信息传播方式，强化了民众对权力的监督，使政府的一些错失得以更及时地得到纠正。另一方面大数据仍然掌握在政府和大公司手里，也强化了政府对某些反对力量的控制，传统的大革命已经失去空间。传统的小官吏、小商人、小知识分子中的激进革命分子不再具备长期酝酿革命而不被发现的可能。与此同时，自由市场经济、从乡土农业进入进入城市社会，饥饿导致农民主动造反或被动受激进革命分子所裹胁参与革命的土壤也基本失去。

中国自己曾经津津乐道的政府主导、国企主导型“中国模式”和“中国经济奇迹”，一定会因为官员的短期行为（国企主要领导本质上也是官员）而导致产能严重过剩和债务危机严重的问题，解决的唯一办法就是自由市场化、法治化。这个必将带来政府和权力内部的自我革命。即使最坏的一种情形发生，即权力上层所谓政变，也无法动摇市场经济和产权保护这个基本的社会稳定结构。

同时中国已经加入世贸 15 年，世界经济一体化以及由于互联网带来服务业轻经济模式，难以被权力垄断和控制的创新型非物质生产成为市场创造力之源和经济增长的主要成分，产权和市场秩序的保护必将成为中央政府的根本职责。

新技术、城市化、内部财政逻辑、世界经济一体，都共同指向一个更自由、更安全、更市场、更法治的未来中国。尽管道路曲折，前途依然光明。这是中国社会真正的千年未有之变局。

北上广深 4 亿人口不是天方夜谭

由于落后的控制大城市人口的观念作怪，今天北上广深的人口数据被刻意隐瞒，未来的人口数据也将超出百分之 99.9 以上的中国人想像。

2015 年 4 月 13 日《21 世纪经济报道》有一篇报道《即将开始的人口“战争”》披露：

根据国家卫生和计划生育委员会发布的数据，截至 2013 年底，全国流动人口达 2.45 亿人。这意味着，全国有超过 18% 的人口离开本地或本省在外生活。根据国家卫生计生委的数据测算，目前跨省流动人口已占全部流动人口的 38.9%。其中，人口主要从中部和西南地区流出，安徽、四川、湖南、河南、贵州和江西六省占全国跨省流出人口的 71.07%。

虽然最近 10 多年来已出台西部大开发、中部崛起、新农村建设战略等政策，但人口从中西部向东部转移的趋势未变。跨省流入人口中，人口主要流向珠三角、长三角和北京地区，“逃离北上广”成为不折不扣的“伪命题”。国家卫生计生委的数据显示，截至 2013 年，广东的珠三角，长三角的浙江、上海、江苏，北京，海西经济区的福建六省市占全国跨省流入人口总数的 87.83%，较 2012 年同期上升了 4.5%。

我希望大家对数字有点敏感度。东部 6 省市占全国跨省流入人口总数同比上升 4.5% 是个非常惊人的数字。因为根据国家统计局 2002 年至 2011 年长达十年的数据显示，中国的城市化率平均每年上升 1.35 个百分点。这意味着，跨省流入这 6 大东部地区的人口流动速度是全国城市化速度的 3.33 倍！亦即，人口向少数城市集中的速度是城市化速度的 3.33 倍！

也就是说，“逃往北上广”的人数在增加！除了农民工进城，流动人口中从城市到城市的人口迁移也越来越多。

报道中有一段话是这么写的：

“深圳 2013 年常住人口 1062.89 万人，非户籍人口占 70%。但深圳实际常住居住人口数可能远超此数，深圳市人大 2013 年披露的一份报告显示，截至 2012 年底，深圳市流动人口已达 1532.8 万，为户籍人口的 5 倍。”

深圳市人大的数据，证明我一年前做出的一个判断是正确的！一年前的 2014 年 3 月 6 日，我写了《从 QQ 大数据看中国大城市化潮流势不可挡》，腾讯《大家》3 月 10 日发表时改标题为《QQ 大数据：年轻人逃离北上广了吗》。在那篇文章里，我根据 QQ 大数据判断：“包含瞬间流动人口在内，北上广深四城市 2013 年底的实际人口数量并非官方公布的 6930 万，而是高达 1 亿 6476 万！考虑到北上广深的城市特征和年龄结构偏年轻的特征，而其余大量待在农村的人口不用 QQ 等，上述人口总数可以作适当修正，那么我们可以估计这四大城市的实际人口当也在 1 亿 2000 万上下，比官方公布的数据多出近一倍。”

而在《21 世纪经济报道》这篇报道中，则用深圳市人大的数据坐实，深圳人口比官方向社会公布的数据多出近一倍！那么我们同样可以推论，北京、上海、广州等地公布的人口数据也是被人为修改过的。

在笔者一年前那篇文章里，有几个重要数据还有必要请大家记住一下。根据 QQ 大数据，2014 年春节后约 1070 万人真正离开了北上广深，而节后则有 1994 万 QQ 活跃用户首次从全国各地来到北上广深。请注意，这里不含每年毕业的 700 多万大学生（学生 6、7 月才离校），大学生留在这四地的比例达到一半以上。智联招聘根据简历库数据分析显示，高校毕业生初次就业集中在北京、上海、广州、深圳四大城市的比例高达 54.1%，毕业三年后在这四大城市就业的更是高达 57.3%。

也就是说，每年北上广深四大城市新增就业人口将达到 $1994+378=2372$ 万，而流出人口则不到其中的一半。这 2372 万是个什么概念？国家统计局数据显示，2002 年至 2011 年，中国城镇化率以平均每年 1.35 个百分点的速度发展，城镇人口平均每年增长 2096 万人。（2012 年 8 月 17 日中国新闻网）也就是说，每年新进入北上广深四大城市的人口总量超过每年从农村进入城市的人口总量！

各种数据都指向一个共同的城市化方向：不仅中西部和东北人口在向东部流动， 不仅农村人口在向城市流动， 而且小城市人口在向大中城市尤其是超大城市流动！

按照北上广深现有实际人口 1.2 亿计， 平均每年净增 $(2372-1070)=1300$ 万计， 20 年后， 这 4 座城市将拥有人口 3.8 亿！ 再考虑到质量越大吸引力越大的万有引力定律， 实际增长速度还要更快， 20 年后这 4 大都市人口超 4 亿绝非天方夜谭。

股市的本质及赢的策略

2014 年 11 月以来， 一直到我写这篇文章的 2015 年 5 月 27 日还在持续的中国新一轮 A 股大牛市， 是在中国经济全线衰退的背景下出现的， 应验了网络上那句著名的调侃之言——老农说： 经济景气的时候大家都出去打工， 经济不景气的时候大家都聚在村口赌博。 没错， 赌博就是本轮牛市的最大特征。 而做庄的和设局的当然是最大赢家也一定是最大赢家。 当然中国 A 股一贯如此， 只是今天更甚。 今天的股市， 只能用两个字“疯了”来形容， 一天的交易额突破 2 万亿元， 而截

止到 2015 年 1 月末人民币 M2 的余额是 124.27 万亿元。

A 股的宏观本质

美国《华尔街日报》网站 2015 年 5 月 18 日报道称， 中国股市上涨的收益可以给经济带来连锁反应， 帮助政府整顿债务缠身的国有企业。

报道称， 由于北京一再为股市上涨加油助威， 中央和地方政府拥有股份的近 1000 家上市公司市值增加了 20.19 万亿元人民币， 比去年增长一倍以上。 据上海万得资讯数据， 截至 4 月底， 中国的中央和地方政府管理的 976 家上市公司的市值增至 35.28 万亿元， 而一年前仅为 15.09 万亿元。

北京最大的愿望之一是， 股市的繁荣可以帮助企业应对资产负债表上的大量债务。 据摩根大通银行说， 截至去年第三季度末， 中国的总债务， 包括企业、 政府和家庭的贷款， 达到国内生产总值的 220%， 高于 2007 年年末的 145%。

据司尔亚司数据信息有限公司说，最大的负债者是国有企业，这些企业的债务已经达到其总资产的 65%，而 2007 年时为 58%，当时股市也达到了顶峰。

法国巴黎银行投资公司大中华区股票业务负责人弗朗索瓦·佩兰说，较健康的比例应该在 50%。但是佩兰说，要把企业债降低到这个水平，北京需要 15 万亿元资金。

随着股价上涨，一些国有企业开始借此机会出售股票或发行新股，并利用这些现金偿还大量贷款。

随着各公司偿还债务并筹集资金，它们更有能力推进兼并、收购和公开募股等活动。北京希望这些活动能够使企业更有竞争力。

透过这则报道和我们以往的历史事实，很清楚，国家需要借 A 股的繁荣偿还巨额国企债务和地方债，以及，银行呆坏账。2007 年是这样，这一波也是这样。但是由于中国 A 股市场是审批制不是备案制，充满了权力寻租和暗箱操作，因此 A 股发行过程不一定使资金向优势企业集中，反而更大程度上是为国企烂摊子擦屎屁股（国内优质民企大量都在海外上市），因此这个过程没有创造财富，也不是为了让股民分享企业增长的成果，只是实现了财富的转移。从谁的手上转移到谁的手上，一目了然。

A 股的中观本质

借着“侠之大者，为国接盘”、“中国经济要由印钞票向印股票转变”、“股市繁荣是为了支持经济转型”等一系列烟幕弹的掩护，借着政府需要借股市繁荣稀释债务，中观层面的庄家、基金经理们可是八仙过海各显神通，个个大显身手混水摸鱼。唯一不改的是做千赌场的本质不变（“经济学的良心”吴敬琏称之为“别人可以看你底牌的赌场”），没有任何规则和规律可言。一支业绩平平的企业股票可以一个月涨 20 倍，也有股票在一片涨声中一天跌近半。没有规则，没有规律，上帝也看不懂。且看：

我一个学员认识一家公司，14年公司还困难得到处借钱。今年牛市一来，9元垃圾股变成100多元黄金股！

“近期市场大涨大跌，市场风格跟窗外的天气一样，一天四季、一夜春秋！除了愁坏了来不及撕报告的研究员，也苦逼了来不及调仓的基金经理们……”
暴风科技，一个月资本翻20几倍，且后面还继续涨个不停，一共39个涨停板到达300多元。

2015年5月8日，A股市场诞生第一只400元股票，安硕信息晋级新股王。但该公司业绩表现着实一般，Q1净利仅273.69万元。

5月4日，安硕信息振幅近17%，龙虎榜数据显示，在买入金额前5名中，机构专用席位占据4席之多。股民致信重仓安硕信息的基金经理“玩够了没有”：“当万事俱备，在完成了绝对控盘，怎么说绝对控盘呢，在买完了任何人想卖出的股票后，于是发生了如上的暴涨。其实，别说400，它们接下去做到4000、4万、40万、400万、4000万、4亿都可以，自己卖给自己嘛，俺没有疯，它们已经疯了。”

所谓牛市，原来是人家左手倒右手的把戏。比的是最后谁跑得快。

但是，人性告诉我们，跑得快的只是极个别的理性人！ **A股的微观本质**

微观本质就是人性，人性最基础的底色是赌性。能不能告别赌性进入理性，是人在股市中成败的关键。赌性就是人性牢固的一部分，大部分人克制不住赌性，抵挡不了一夜暴富的诱惑，最后往往坠入深渊难以自拔。因为谁也不知道哪天股市就一夜暴跌！所以富贵永远只属于少数人。这也是上帝的刻意安排！上帝要让那些克服不了人性弱点——赌性、追求一夜暴富的人丧失财富，否则，社会会陷入乱套而毫无规矩可言！

股市利用的就是人性中最顽固的贪婪和赌性。每个人都认为自己能控制自己的贪婪，平时诸如《控制欲望》之类的心灵鸡汤也会到处播传。但是一到自己真正面临诱惑，没有几个人能够站在理性、全局的立场上真正战胜自己。

2015 年 5 月 27 日财新网贝乐斯写的《泡沫又熟了》如是洞穿人性的弱点：

“人类总认为自己有自主自由，凡事自己决定，殊不知很多时候人是自己潜意识的奴隶，投资更是如此。大脑的伏隔核（Nucleus Accumbens, NAcc）推动人类寻求回报。试验发现，当一个人的投资获得良好的回报后，大脑的伏核变得兴奋，促使人变得更贪婪，寻求更具风险的投资。一旦参与泡沫，开启了潜意识的贪婪，人就彻底沦为了自己潜意识的奴隶而无法自拔。大多数人不能逃顶可能不是看不到风险而是人性使然。在泡沫运行了一段时间后，大部分人的大脑伏核极其兴奋，主导了人的行为，愿意冒更大的险，从而无法摆脱自身的命运。顶不是技术上的难题，而是人性的死穴。索罗斯参与泡沫但总能出来，但他要看心理医生。想要不做潜意识的奴隶，唯有理性与原则。但市场如此狂热的情况下，积极参与其中者谁也不可能保持理性，坚持原则。

“目前的 A 股，存在着明显的反身性循环。实体经济不好，造成货币派生下降，资本外流，造成外汇占款减少，基础货币不足。为了应对，央行只能放水注入流动性。而由于实体经济回报不佳，流动性不会进入实体经济却进入了股市，推动股市上涨，获得高回报。这样一来，反而抽走实体经济中的流动性，也让居民存款搬家到股市。实体经济的流动性进一步紧缩，央行进一步释放流动性，流动性进一步流向股市，获得高回报，如此循环往复，直到股市一飞冲天。正因如此，股市才会在经济不好的情况下牛气冲天，而且是经济越不好，股市涨得越高，不断从实体经济中抽血获得动力。

“泡沫面前，任何理性的分析都显得苍白无力，任何警告都会被视作踏空者的抱怨。就在众人狂欢之时，泡沫却已经悄悄成熟。”

因此，愿赌服输。与其说你输在了别人的操纵里，勿宁说你输在了自己一夜暴富的非分欲望下！明知是赌博也就罢了，因为那样会控制在承受范围内。如果把身家性命都搭进去，卖房炒股，把股市作为发家致富的工具，你不完蛋谁完蛋？

股市是别人的提款机，楼市是自己的印钞机。不要说你钱少只能买股票，不值当的一分也不要。

股市赚钱只有两种办法：第一种，永不入市即是赚。就像永远拒绝毒品和赌博，沾都不要沾。在股市、赌场、彩票三种赌博产品（请注意我把 A 股也作为赌场）中，股市最凶险，凶险程度依次是股市、赌场、彩票。

第二种赚钱的办法，提前设定损益额度，死死守住，打死都不改变！但是这种也许能赚但赚不多，也许还远远不如正确的房地产理财投资。

不要只看见股市的短期赢利。几天、一个月挣 200%不是本事，有本事的是两年后还能留下 200%的回报！投资是一个追求长周期盈利的过程，否则都是小概率事件，就像中彩，或者耕种时挖了块宝石、走路上天上掉下块馅饼。南漂分子毕舸说：“我小姨妈上半年股市投资十万，净赚十四万，刚出国旅游了，世界股市那么大，她要去看看。”我也说个真事：我的一个学员 2014 年 11 月通过转变观

念和方法，盘活资产，只付出了现金 5 万元入市买房，5 个月净增值 30 万元。而且稳稳地在那儿收租！观念一新其利断金！楼市那么大，要不要来看看？况且股市是负和博弈，即使赚了钱也要买对的房子才能落袋为安。

中国 A 股的特殊本质及与楼市的区别

和世界上正常法治国家的股市相比，中国 A 股最大的特点是先天基因不良。它一开始就是为国企解困的工具，后来慢慢又成了权贵圈钱的工具。股价发行与股值严重背离，上市公司经营好坏跟股民利益没有关系。比如亚洲最赚钱公司中石油，虽然每年拿出 45%的利润进行分红，但由于股价发行太高，A 股股东靠分红 100 年才能回本！对此，当年中石油董事长蒋洁敏认为不能简单这样计算，毕竟在 A 股市场更多股东投资是看重二级市场股价上涨带来的回报（赌场的本质赤裸裸暴露）。至于二级市场股价上涨，那还不是股东们口袋里的钱赢过来赢过去的结果，负和博弈，跟中石油的赢利没有关系，中石油只不过是他们手上的一张赌牌而已！2007 年，中石油就向纽约等 H 股股民散掉 600 多亿人民币的真金白银。我们的 A 股股民，反而折掉了 60%的老本。

中石油是内地股市的一个缩影。它们通过行政垄断获得巨额垄断利润，即使全球金融危机，仍跻身世界最赚钱公司行列，但赚的钱，却既不向国家分红，或者只是象征性的 10%或 5%，也只向 A 股股东进行意思性的分红。说穿了，一些公司是在中国内地上市圈钱给海外股民分红！内地股市成为上市公司的提款机，上市公司尤其是垄断企业又成为“海外投资者”的提款机。这样的股市和股票，只是股民们借以赌博的牌，再过一百年也不会有投资价值。

也就是说，A 股基因决定了它只有短期炒作的投机价值，不具有巴菲特的长期投资空间。而在投机操作的中观层面，它又是个做千的赌场，或者说是个别人可以看你底牌的赌场，因此能否成为赢家，首先要看你能否赶上哪个风口，同时还要能够最终战胜人性的贪婪弱点。每一步都是走钢丝的高难度动作！

这就牵涉到 A 股市场和房子的区别了！

我的上海网友风格纯粹 2015 年 5 月 26 日写的一段话对此已经揭示得非常深刻，我抄录如下：

“如果北京上海的房子一夜间全部卖掉，能卖多少钱？

“常见媒体上有些专家说卖掉北京的全部房子，能买下半个美国之类的判断。且不说那些计算面积和价格的常识性错误（他们把北京全部的土地都计算成了房子）。就这个问题而言，我的答案是：零。因为一夜间卖掉，价格就是零，不可能卖出去。

“今天我盯了一会盘面，看到上证指数逼近 5000 点，看到交易记录再次超越 2 万亿，我沉默了，无语良久。我知道此时任何的理性言论，在疯狂的赚钱效应（至少是暂时的）面前是苍白的。还是回到房子那个话题，绝大多数人买房子是为了居住的，不是用来交易的。房子有金融属性，但他不是单纯的投资品。所以，很多人持有房子的目的不是为了获利，这点是非常重要的。这导致大家不可能在某个时间点，譬如房价波动的时候恐慌性抛出（进而）导致价格更加剧烈的波动。而股票不同，绝大多数人买入的目的就是卖出，所以，一旦价格触顶的信号出现，在某一时刻，甚至风吹草动，就会出现恐慌性抛盘出现，导致价格雪崩。无论分析

师对上市公司基本面如何看好，毕竟没人真想做股东。为什么美国的股市，除了金融危机，波动性远远小于 A 股呢？就因为上市公司质地良好，严刑峻法的监管，还有可观的分红，导致有人愿意较长时间持有，譬如巴菲特。一些机构，譬如养老金和保险机构也愿意较长时间持有，因为优良的业绩和可持续的增长和可观的现金回报。中国 A 股呢？完全就是一个投机市场，这也是 A 股暴涨暴跌是常态的重要原因。”

每一次 A 股的繁荣都伴随着经济不景气或者国企、地方债务困境，所以当然是国家力量在启动。散户甚至机构都不可能也无力成为发动力量。但一旦发动起来，短期赚钱效应带来的散户个体理性将组成巨大的席卷一切的集体非理性（就像大家都为了避开拥堵时坐公交不舒服而选择开车，最后导致更大的拥堵一样）。做局、做庄的则会择机抽身走人，留下跑不快的贪婪散户尸横遍野。一轮轮大浪淘沙淘走梦想一夜暴富的人们。

所以，如果你无法控制自己的欲望，像远离毒品一样远离 A 股就是人生成为赢家第一步。

能够有选择地进入楼市，掌握正确的方向和方法，就是人生赢家第二步。

与 A 股的暴涨暴跌相比，认真学习城市化规律，坚守“人聚财聚人散财散”的道理，投资楼市，日积月累不断强大自己，是实现财务自由的真正捷径！**最快最短的路程不是直线，而是曲线！**

有人说目前中国房地产大势已去，到处都是空城鬼城，房子卖不出去。但这是外行话，中国的真实城市化率 2014 年底只有 39%不到，远着呢。**中国的楼市在不断分化，因为是分化而不是分散，有价值的会更有价值！**房地产投资和选股一样，学问大着呢。有的人买了就跌，有的人买了小赚，有的人买了大赚。最大的借力是借势，善于借城市化规律等趋势性潮流性外力的一定成为大赢家；善于借银行等技术性外力的成为中赢家。上述两者结合到位的成为最大赢家。两者的力量都不会借的成为输家。

同一个房子，对每个人的匹配程度都不一样。每个人自身情况不一样，对 A 是上上投资，对 B 可能就是下下策。这还是在都具有投资价值的前提下。不要满足于有点钱赚就沾沾自喜。

A 股只能投机，但楼市一定不能投机，一定要按长远的价值投资的战略战术来进行。

很多人明明知道股市凶险，但由于资金有限，一直抱着侥幸心理在股市捞一把就走人，想在股市做楼市首付的资本积累。但这种心态完全不现实。如果在股市赚了钱而且赚得容易，一定会让你欲罢不能越投越多，直到突然有一天“被净身出户”。如果股市不能赚钱，你这个投入只是亏钱而且亏生命中最大的资本——时间！何苦呢？

因此，不值得、无法把握的地方一分钱也不要投！

有人说我每月只剩 3 千元根本买不起房。我说错！利用两成或三成首付，3 千多元做月供可以供总价 60 到 75 万元的房子！把房子买对，平均每年只要追 M2(15% 左右)，一能就账面赚 9 到 11 万。而且是年年复利增长。自己算算十年后的样子吧！

有人说我不想折腾。但我要说天下没有免费的午餐，生命的价值和力量就在于不断折腾！年轻时不折腾以后想折腾也来不及了。正确的房屋投资理财带给你们的收入要远大于工资收入，而且比上班、创业轻松多了（当然不能放弃上班，一来它是月供和日常生活的来源，二来工作着才是美丽的）。

开启未来三十年的财富旅程（下，学员独家注意保存和保密） ——中国楼市未来仍可笑傲国内外一切理财类投资形式

今天（7月17日）加入大焕财智公号 dhczxy2014 的新学员，请务必通过“查看历史消息”查看15日的非独家必读文章《身居一隅 心怀广宇——大焕财智书院辞旧迎新》。本文上半部分为昨天发布的学员独家文章，“查看历史消息”中可能看不到，已通过邮箱或微信把本文上、下一次送达。

几个问题的不同思考向度

A 中心城区太贵且开发受限所以涨不过郊区？

童老师，您对这种观点如何看？“越是城市中心区域越有价值，升值空间越大。这就错了。由于开发过程的原因，城市中心区开发过早，建筑破旧，如果不是学区房的话，由于总价高，规划设计陈旧，没有接盘人。但是，类似北京五六环区域，新的土地供应主要集中在这个区域，升值空间最大的也是这个区域。故北京六环三年翻番，四环内五年翻番。”

我答：错得很离谱。涨多少倍这些问题因为牵涉到很多未来变量，因此从来不是我要思考的问题。专业理财是考虑在现有各种约束条件下，哪种投资理财涨得最多又最安全稳定。六环比四环内涨得更多的想当然，必将被现实击得粉碎！

一是大量的教育、医疗、使馆、政府机构、各类写字楼和商业服务机构只能集中

在四环内，才有最大产出和效率。互联网时代的创业和创新，也要高密度高浓度的人口聚集为前提。美国 IT 企业高度集中于硅谷，印度 IT 企业高度集中于班加罗尔。上海过去十年做了许多城市郊区化的努力，如建设 5 大郊区新城，但高端服务业反而呈向市中心高度集中的趋势。金融行业高度集聚在市中心 3km 处，其次是文创，8km，再次是科技，12km。广州情形类似，2014 年 400 多家高端服务业搬迁，9 成集中到了 CBD 核心的珠江新城一带。

城市发展的“三十年河东三十年河西”现象，也都是集中在整个城市中心范围内，随着建筑的整体性更新换代而变，并不是类似于今天北京四环内是中心，过二十年北京六环外就成了新中心。

北京五环已经是半径 15 公里，六环外已经超过半径 30 公里。2015 年 5 月 21 日，北京市统计局、国家统计局北京调查总队联合发布北京人口调查报告，首次披露了环线人口分布情况。根据这份报告，六环外常住外来人口只有 63.9 万人，只占外来人口总数 818.7 万的 7.8%。可见 30 公里半径已经成为城市发展的空间极限。这个空间极限是由人的通勤时间极限来决定的。

再有，房地产的理论供应量是根据半径按几何级数倍增的，其投资价值也因此呈几何级数递减。比如，十公里半径比一公里半径，供应量就增加了 100 倍！

B 假定北京市政府搬迁通州

网传北京市政府搬迁通州进入倒计时。我从一些内部消息上也听说这个决定已经定下，铁板钉钉。

北京副中心的问题谈了小三十年了，一直没有实现，自有其难处。但这回可能有点不一样，就是传说大大说了“再不控人，就逼我搬迁了”，“你们要是不搬，就只好我搬”并非空穴来风。在今天这个体制下，换谁也顶不住。所以我们看到北京那么严厉的控制外来人口子女上学。控人那么严仍无效，市政府搬迁还会远吗？有效没效是另一回事，做不做姿态是另一回事。反正也不是自己出钱。

同时，北京副中心定在通州已经是确定的，据说已在研究相关措施。通州新城核心区的建设也已经初具规模，未来达到类似浦东的水平还是有可能的，但至少需要十年以上的时间。

即便北京市政府迁址通州，可能十年都搬不完。相关的教育、医疗、道路等配套更难。在中央严控人口的强高压下，传说了多年的北京市政府搬迁一定会做做样子，但进度很慢。十年后中央政府换届，搬迁之事很可能改弦更张。因为对北京人来说是不方便了，办个事还得绕路到北京东部一角来。可能反而会加剧交通拥堵。而政府搬迁未必真心腾出市中心土地和房屋，但多少可以减少市区人口，它使市区更宜居、价值更高了，而不是相反。虽然政府搬迁、副中心建设都会带来通州价值的提升，但中长期通州的升值仍然不如市中心核心区。北京目前三大功能核心，长安街，C B D，中关村，哪个跟北京市政府甚至中央政府有关联？

但市政府东迁对眼下的通州房价确实利好。因为大多数人都听信政府的。借着大家热炒通州，现在和未来一段时间是通州出货好时机而不是进货好时机。就像上海自贸区概念刚提出时，我说那是出货好时机而不是进货好时机一个道理。弱水三千我取一瓢饮，北京可选的房源太多啦。
价值投资不追逐热点，反而是在最不起眼处寻找最有价值的物业。

(6月9日补记：通州大热。我看副中心是铁定的新城也初具规模。北京市政府迁通州这回八成有戏但也不宜高估。一个地方的投资价值，一是未来产出能力二是地段三是现有价格四是是否与己匹配。北京有两个价格洼地，其中之一就是通州。昌平二手房都奔3了无产业无人口无配套的门头沟新盘都奔4了通州二手才2万出头一手才3万。)

【这是不是自相矛盾呢？不是！相比于其它同样既无产业又无地段且无人口的地方，通州的未来还是看好的。但需要时间培养。成长股、潜力股，绩优股。不同的人选择不同的股。这就是匹配。最有能力的人们应该尽可能找最匹配自己、投资回报最高的地方，而不是找一个还需要长时间培养的地方。换句话说，最优秀且有能力的投资者不选成长股和潜力股，而着重于绩优股。】

【又后记：2015年6月19日，“大焕购房团”第1期同时推出北京和重庆两大项目。这是在排除了3个环北京项目之后的慎重选择。北京是通州华业玫瑰的不限购公寓和限购住宅，考虑到它价位适中加上交通便捷，同时周边商业和写字楼配套都不错，与纯自然环境好的项目相比，优势较大。同时通州和其它郊区县

以及类似地段的其它区域相比，未来发展和升值空间更大。即使没有市政府搬迁，其长安街正东面尤其是距离未来北京产出最高的 CBD 最近距离只有 12 公里的位置也得天独厚，副中心和新城建设也已经初具规模。重庆因属二三线城市，因此推荐的是 CBD 中心的学区房新鸥鹏教育城。合适的、匹配自己的就是最好的。每个人在自己匹配的位置上一步一个台阶向上。】

C 岂能以指数来计算股市收益？

腾讯今日话题 2015-05-29 第 3174 期做了一期专题《对股市别妖魔化也别幻想》，其中专门提到了我说的话，“中国人的主流观念中，就没把中国股市当作正面的事物，认为炒股是不务正业，将股民视作赌徒。看看一位知名评论员最近评价中国股市时用的措辞——‘二十多年来中国 A 股的道德基本面基本都不存在’、‘有可能永远将你关进地狱之门，永无出头之日’、‘A 股是散户赌徒的绞肉机’……应该说这些措辞颇具代表性。然而，中国股市的成色到底如何且不去评价，单看数据，投资 A 股的收益倒没有那么不堪。上证指数从 1990 年年底诞生时的 100 点，涨到了截至昨天收盘的 4620 点，25 年涨了 46 倍，年化收益率 16.5%（这还不包括其间的分红派息）。这样的年化收益率，大概只有过去 10 年的中国房地产市场可以比肩，而随着统计时段的拉长，我们相信 A 股的年化收益率将大幅超过房市。”

没错，专题中点到的“知名评论员”就是我，引用的也是我的原话。这些观点的

形成已经有好几年了，但我至今坚持这些观点不变。这个专题还说：

“世界范围内的统计表明，股市的长期收益率远超黄金、房产。真实情况是，股票的长期收益率雄居各种资产之首。下图是瑞士信贷 2012 年全球投资回报年鉴中的数据：假如一个人在 1900 年的时候分别投资 10 万元在股票、债券、房产、黄金这四种资产上，那么到了 2011 年，剔除通胀后，他的四块资产价值是这样的——股市 3430（万元，下同），债券 65，房产 42，黄金 30。

“由上图可见，中国人特别喜欢的房产，其回报还不到股票的一个零头。再举一个直观的例子，1964-2014 年 50 年间，美国标普 500 股票指数从 84 点涨至 2059 点，如果将分红再投资该指数，整体回报达到 112 倍，年化回报 9.9%。与此同时，美国的房产投资年化回报约为 4.3%（从 1970 年到 2013 年的 43 年里，美国的房产涨了 6 倍左右，来源：

<http://www.jparsons.net/housingbubble/>），而以 CPI 计美元的购买力萎缩了 87%（这意味着在 1965 年花 13 美分就可以买到的商品到现在要花 1 美元）。”这种计算股票收益的方法偷换了两个概念

一是把股指上涨等于同股票价格和收益上涨。股指上升了 46 倍，股票价格就上涨了 46 倍吗？同样在这波牛市中，为什么股指在上涨，而有几只股票价格却腰斩跳水呢？很多人也在这场总体上涨的跌宕起伏中亏损累累呢？

二是把平均上涨等同于全体股民的收益上涨。

过去二十年中国的广义货币M2 总量从 1990 年代初的 2 万亿扩张到 70 万亿的水平（现在是 124 万亿元），货币总量膨胀了 35 倍（到今天已经是 64 倍），年平均增速高达 21%，是实际 GDP 增速的两倍。我们能否说中国老百姓的财富也增长了 35 倍或 64 倍？

还有，1989 年 2 月 20 日人民日报控诉北京房价太贵的时候，说北京平均房价已经 1600-1900 元每平米。2014 年 11 月，中国指数研究院 2014 年 12 月 1 日发布《2014 年 11 月中国房地产指数系统百城价格指数报告》显示，2014 年 11 月，北京住宅均价达 32304 元/平方米。我们能否因此说，买房人过去买的房子都升值了 20.19 倍？其投资收益也是 20 倍？

更重要的是第三点：过去不代表未来。经济学家长于用过去来推测未来，但世界上没有两条完全相同的河流曲线，因为流速不同，遇到的阻力和地质、土壤结构也不同。真正伟大的投资人要善于看见和判断未来。看不见未来的人是没有未来的。

事实上，即使在过去长达十几年的楼市黄金岁月里，也有很多买郊区别墅、养老地产、旅游地产、鬼城空城房产的人遭遇严重的亏损命运。同时，像北京这样的地方，房价上涨远不是统计数据里的平均数。由于房产开发越来越向郊区扩张，

所以城区房价上涨远高于平均数，四环内 2014 年底平均在 4 万元以上。则，25 年平均上涨 25 倍；如果利用银行杠杆（房租基本可抵月供甚至 5 年后远超月供），只付 20% 首付，那么 25 年平均收益率更是高达 125 倍！是 M2 增量的 N 倍！完胜通胀！

而楼市和股市巨大的差异在于，股市是一赚二平七亏，楼市则是多数人可以享受这个升值收益。同时，股市的涨跌尤其在 A 股中找不到规律（技术在别人操纵面前是雕虫小技，根本经不起任何风浪），但楼市却完全有踪可寻有规律可以学习和把握！

众所周知，股市从来就是个一赚二平七亏的市场，加上融资成本，90%以上的人都亏。意味着这其实是一个加剧贫富差距的市场，而不是一个让大众致富的市场。今日话题这个专题也承认：

“也别幻想靠股市暴富。股市容易为富人锦上添花，但很难为穷人雪中送炭。我们认为过去 25 年 A 股的高收益率（年化 16.5%）很难持续，况且即便是年化 16.5% 的收益率，显然也不足以让人致富。不妨算笔账：假设你有 10 万本金（中国大部分股民的账户资金量不超过这个数）投入股市，你又有世界头号“股神”巴菲特的本事（巴菲特 50 年年均投资收益率为 19.4%，就算做 20%），那么 10 年后你拥有 62 万。62 万在现在的社会也远谈不上富有，何况是 10 年后的 62 万。此外，这 10 年间你的 10 万本金和投资收益都不能拿出来消费，必须锁定在股市里，才能享受复利的作用。而实际上，越是穷人越想赚大钱、赚快钱（所以中国的大部分彩票被穷人买走了），一旦幻想股市的‘发财’效应，那么危险就要来了。”

最后，送大家两句话。

第一句是我说的：一念天堂，一念地狱，一念定终生。大方向对，技术才有用；大方向不对，技术就是刻舟求剑。

第二句话：财务自由的决定性因素并不是你现在拥有多少钱，也不取决于这两年的投资收益率，而取决于长期收益率。我宁愿要稳定的确定的 10%，不要短期波动的不确定的 50%。—millionaire 黎大卫《价值投资与人性弱点》

10 万元 13 年如何变成 500 万？（学员独家 注意保存和保密）

10 万元启动资金，此后基本不增加投入（甚至有自我犒赏型支出），不到 13 年时间获得净资产 500 万元，得益于两大方面：一是紧紧抓住城市化潮流的方向，二是正确地运用现代金融工具。未来仍可复制，差别只在起点门槛越来越高。

童大焕—2016 年 8 月 2 日星期二

某人，就是我，2002 年调北京工作，当年举家北迁。2003 年底卖掉福建三明房改房一套，净价 12 万元。用其中 10 万元作为首付，在北京通州购得总价 50 万元精装房屋一套，租金基本抵月供。

这是第一次置换。资产由 12 万元升为 50 万元，多出部分来自银行贷款。租金基本抵月供。

2009 年 9 月，卖通州此套房屋，单价 1 万出头，总价 97 万，得净现金 80 万元（持有期间曾有过一次 10 万元左右的提前还款）。拿出其中 60 万元作为首

付，在北京 CBD 核心购得净价 219 万元（含税费）房屋一套，其中贷款 167 万元。2010 年初完成过户。前两年租金略低于月供，补贴约 2000 元每月；此后租金一路上扬，现租金高于月供 5000 余元。

当时剩余的 20 万元买了一些珠宝作为对自己的奖励。结果这些年珠宝也升值不少。

这是第二次置换，资产由 97 万升为 219 万，多出部分来自银行贷款。租金略低于月供。

2016 年 7 月 29 日，有链家中介电话我，该房屋目前售价可净得 650 万元。

我查了查网上提前还贷计算器，扣除银行贷款余额，该房屋净资产 505 万元。

福建三明那套房子，最高价时段在 2013 年，当时售价可达 72 万元左右。相当于 10 年升值 6 倍。现在已趋于跌势。但若持有不动，且在最高位时售出，总资产也不过 72 万元。

但是经过两次置换，第一次提取出 2 万元自我奖励，第二次提取出 20 万元自我奖励（此前有过 12 万元左右提前还款，算投入，也算小小的决策失误。当时应该以此为首付再买一套，不过当时月供能力有限），净资产却由 10 万元增加到了 505 万，是放着原房屋不动的 7 倍。

更要紧的是，原房屋如果长期放着不动，将随时面临着有一天卖不出去的风险！因为因着城市化的规律，已经由以往的城市扩张和房价普涨时代，迅速进入了城市自我收缩、城市继续向大城市集中、大城市内部继续向少数区域集中的有涨有跌的冰火两重天时代！如果不及时置换和优化现有资产，不仅上涨难保，而且有可能很快有价无市。

10 万元启动资金，此后基本不增加投入（甚至有自我犒赏型支出），不到 13 年时间获得净资产 500 万元，得益于两大方面：一是紧紧抓住城市化潮流的方向，二是正确地运用现代金融工具。未来仍可复制，差别只在起点门槛越来越高。

结论：人生最大的借力是借势，借城市化潮流之势，借现代金融工具异常发达之势。与其把人生无尽的时间、精力乃至身体健康用在无尽的应酬和拉关系上，不如好好学习和运用这些大势，好风凭借力，送我上青云。

买房正确方法是从自己出发不是从房子出发【学员独家 注意保存和保密】

买房过程中人们最常问也是最容易犯的错误是，总在纠结总在问：哪个楼盘值得买？哪个楼盘不值得买？

其实，值得买的房子非常多，只是我们的钱永远不够；不值得买的房子也非常多，只是我们的眼力常常不够。因此我们不能只从房子角度出发，更应该从自己角度出发。正确的做法是，根据我们自己有多少首付，多少月供，在众多可选项目中寻找最匹配自己的标的房源。

只从房子角度出发，往往会出现两个问题：

一是这个房子是可以买，但是有可能超出了自己的能力，于是买不成。当下买不成也就罢了，只盯住房子的往往会因为匹配不上，而在观望、徘徊、犹豫、等待中丧失入市良机，甚至有可能导致“一步赶不上，永远赶不上”的末班车效应；

另一种可能是：自己的条件和能力比匹配这个房子强得多，本来应该买更好地段、更高价值的房子，却被眼前这套房子捆住了手脚。于是浪费了自己的能力，没有将自己的资产做到最强、最大。

因此，买房最正确的方法是遵循以下原则和步骤：

1 因为资产性收入重要性远大于工资、劳务性收入，因此，从懂事那一天起，就必须坚定“今生一定要买房”的信念；

2 坚定“人居分离”、“你买的房子给别人住，别人买的房子给你住”的信念。服务业时代和工农业时代一个重大区别就是：人的一辈子，在不断变换工作、职业和地点，但是，资产一定要配置在匹配自己的最理想的、有升值空间的地方，让它成我们纵横四海的“根据地”和“生蛋鸡”，或者更干脆说那就是我们的“印钞机”，而不是房子；

3 任何阶段，都不能等筹足了首付才来买房，而是有足够的月供能力了，就要尽可能把余钱用月供的方式“花出去”，作为撬动银行杠杆的支点，承担起以一当十当百当千的做强做大资产的任务。要让钱帮我们挣钱，不能总是让我们时间和生命为我们挣钱。以平均 25 年贷款年限计，5800 元月供能力就能撬动 100 万元的资产，加上房租，总价 180 万房子 5000 元计，5800 元自有月供能力可以扛起 180 万贷款，加上首付，呵呵，总资产 200 万打不住吧？！也就是说，5800 元月供事实上平均可以扛动 200 万以上资产！多少倍？344 倍！

所以，一旦有了一定的月供能力，拼了命也要去用尽各种办法筹集首付，千方百计买下人生第一套房。

等有了人生第一套能够不断升值的房子，一个新的世界就完全打开了。

4 接下来，就是每当自己的房子升值了，或者月供能力提高了，就要不断把原来的资产进行优化置换，做强、做大到更优质，总价和租金都更高的地方。多少年置换一次？这个因人、因房而异，没有统一标准和公式。总的规律是：置换越频繁，资产做强做大的速度越快。

5 一定要学会删繁就简找区域，不要盲目跟着规划的风向跑。一般而言，在全国范围内找一两个入门进阶区域，找一两个财富可以终生托付的区域，就足够你带领全家族人跑步进入财务自由、人生自由境界了。

切记：弱水三千，我取一瓢饮。心不要太大，人的一生，找到正确的方向，持之以恒，一定会有与众不同的人生。很多人把太多的时间和精力浪费在漂移的目光中了，目光和行动都游移不定，结果必是一事无成。

从北京五六环的生活细节看城市边界【学员独家 注意保存和保密】

本文再次用事实、用数据警告“环大都市鬼城圈”风险。只要我们高屋建瓴看清城市化发展的自有规律，并且摆正心态（不追求短期暴涨，弱水三千我取一瓢饮），大可以从容自在做“南阳诸葛亮，稳坐中军帐，排起八卦阵，单捉飞来将”，等待别人回归，倒过头来追逐你买下的稀缺房子（不论租还是售）。同时，羽扇纶巾，冷眼看别人，“谈笑间檣櫓灰飞烟灭。”

童大焕—2016 年 8 月 9 日星期二

上至天子下至庶民，无数中国人在做超级大都市产业和人口外溢的美梦。在“上愚下愚”的时代背景下，“京津冀一体化”甚至直接引爆四十至七十里外环北京地区包括固安、香河、大厂、廊坊、怀来、武清、永清等地房价大涨。

但我想提醒大家的是，研究城市化和房地产，一定要紧紧抓住一个最核心要素——人往哪里流动？为什么往那里流动？什么样的人往什么样的地方流动？其实起决定作用的就是就业，是就业方向的变化导致人口的集聚或分散：工业革命把人从农业中解放出来，引发工业化带动的城市化，人口开始高度集聚；人工智能和机器人革命又把从工业流水线上解放出来，引发服务业主导的就业以及人口和产业更进一步的高度集聚。那种试图分散产业进而分散人口的幻想，在服务业时代只是黄粱美梦！也就是说，产业不会外溢，只会加剧向城市中心集聚，引发人口进一步集聚！

所以，城市人口和产业的加速集聚是未来主流，人口和产业的“外溢”充其量只是非常例外的小支流。而对于“外溢”的边界，我一直有个“单程一小时最多不超出一个半小时路程”的理论假设，就是从居住地点到最近的城市中心地带，公交最长时间距离不得超出一个半小时，否则人将不堪忍受。以此派生的就是“空间价格由时间成本决定”这一理论假设。

当大家都在憧憬环北京地区“有房有车”的美好生活的时候，我想用一则报道再次证实一下我去年以来的“环大都市鬼城圈”警告。

这则报道由《21 世纪经济报道》微信公号 2016-07-21 摘编自微信公众号“创业邦杂志”（ID: ichuangyebang，文 | 浅夏），标题为《不为人知的北京：关于工资、穷人与富人、租房与买房、五环与六环》，报道第 6 部分为《北京六环城乡结合部的秘密》：

北京五环与六环之间的区域，藏着很多平时看不到的东西。可以说，这些数据里隐藏着“另一个北京”，最穷和最富的人都住在这个区域。而且很少有方法可以知道这里到底住了多少人，以及真正发生了什么事情。

2015 年，北京市统计局发布北京人口调查报告，首次披露了环线人口分布情况。数据显示：人口分布呈现由二、三环内向四环外聚集的特点，五环外常住人口达 1097.9 万人，占全市的 51%；【大焕注：统计显示外来人口在六外环居住的，只占外来人口总量的 8%。】

而如果扎根五环到六环甚至六环外，而工作却在五环内，就意味着早高峰基本需要奔波几十公里：要么是挤在地铁里，要么是堵在公路上。

业余时间怎么过？五环、六环外，除了上班，不出门。

工作时间，这些住在边缘区域人口的出行分成两个方向，两个类型：

一个方向是非正规的就业，传统上认为的流动人口，或者来自于农村非正规就业的人口。另一个方向是前往上地、中关村西区就业的高学历人口。前者公交上班，后者打出租车上班。

业余时间，通过数据观察居住在这里的人群，他们工作时间较长，晚上 21 点到 24 点是回到居住地的主要时间段。而且周末出行距离较短或较少出行，休闲活动呈现比较单调的状态。

与大数据相对应的是，清华大学也曾对这个地方进行了非常深入的问卷调查，发现：居住在这里的人，他们的日常通勤距离，比北京市居民的通勤距离短，而且学历越低的话，通勤距离则越近。

报道说，五环和六环之间生存者——一个被忽视的城市边缘区的群体，他们住在一个临时的家，一间可以睡觉，每月只需要 1000 元钱左右，就可以拥有短暂生活和爱情的地方。他们是这座城市中的临时居民、暂住者，既进不了城，又回不去故乡，折射了这个国家无数人的身影。

大焕点评：这个报道说明，北京五六环之间住着三类人群：1 最富的人群，估计一般是别墅+豪车类型，他们上班时间相对比较自由，不必赶早晚高峰。但这类人群占比很少。2 最穷的人群，他们是就地上班的人群，工作时间长，租住在月租 1000 元左右的房子里。学历越低，通勤距离越短，也就是就地上班的越多，我猜测一般是较低收入的服务业人员。3 在城里上班在城外居住的高学历人群，我猜测多是有点小钱又幻想“有房有车”的主流人群，也就是小资和白领人群。

后两类人群有很大的共同点：除了上班，就是睡觉。没有业余生活，不是在上班，就是在上班的路上。“晚上 21 点到 24 点是回到居住地的主要时间段。”所以，郊区生活再大的房子，再好的园林、景观设计，基本上处于闲置无用状态。因为，如此这般像工蜂一样辛苦劳作的人们，最需要的，只是一张倒头便睡的床！

所以，梦醒之后，这些远在郊区的人们，一有条件，就实现搬家的梦想。搬到哪里？自然是搬到城里！

《大数据告诉你今年（2016）帝都人都怎么换房》（原创 2016-07-15 云房数据），数据显示：

自去年（2015）10 月以来，改善型住房逐渐成为市场主角，二胎政策的放开也加速了“小换大”改善型需求，在二手房市场表现的尤为明显。云房数据研究中心通过对北京市近半年内有换房经历的人群，进行追踪，分析出他们的特征表现。（数据样本 10000 条）

调查显示，原房产位于主城区，86%的人选择继续住在主城区，12%选择近郊区，2%选择远郊区；原房产位于近郊区，52%的人选择了搬到主城区，46%仍选择近郊区，2%选择远郊区；原房产位于远郊区，54%选择搬到主城区，12%选择搬到近郊区，34%仍然选择远郊区。

注：主城区为东城、西城、朝阳、海淀、石景山、丰台；近郊区为昌平、大兴、通州、顺义、房山；远郊区为门头沟、怀柔、密云、平谷、延庆。

《不为人知的北京：关于工资、穷人与富人、租房与买房、五环与六环》还揭示了以下情形：

《第一财经日报》记者根据中国房价行情平台发布的中国城市租金排行榜，对 42 个主要城市（省会、计划单列市和部分经济大市）的房屋租金统计对比同样发现，北上深三大一线城市的租金在全国遥遥领先，广州以及杭州、厦门、三亚紧随其后。其中，北京中心城区房租增幅稍快：2 环内房租 6 年内涨幅为 57.7%，5 环外 6 年房租涨幅为 48.5%，相差 10 个百分点左右。

另一方面是房地产库存。数据显示，过去 10 年间，北京商品住宅库存分布始终以五环至六环之间为主。甚至从 2016 年开始，主力区域外延至六环以外。根据亚豪君岳会统计数据，目前六环外住宅库存占比高达 40.35%，居各环线之首，相比去年同期占比上升 4 个百分点。

大焕点评：北京六环周长 187.6 公里，约等于半径 30 公里。北京临近六环的生活如此“只能用来睡觉”，仅仅 30 公里的六环外房地产库存率如此之高，你还要幻想着 40、50、60 甚至 70 公里外非北京地区“环北京地区”的“梦想天堂”吗？

通过上述信息，我们可以很清晰地看见未来：环大都市生活圈那些如今“想得很美”的生活方式，等到真实入住和二手房时代必将现出原形。绝大多数在现在火爆的环大都市圈买房的人们，真实入住的话一星期都无法忍受。因此，到时候绝大多数相应地区必将沦为鬼城空城。只有少数为了老人离孩子近一点周末可以看望的、为了孩子上学而就地居住的之外，多数房屋会形成空置，二手房市场则很快陷入过剩和有家无市局面。

本文再次用事实、用数据警告“环大都市鬼城圈”风险。只要我们高屋建瓴看清城市化发展的自有规律，并且摆正心态（不追求短期暴涨，弱水三千我取一瓢饮），大可以从容自在地做“南阳诸葛亮，稳坐中军帐，排起八卦阵，单捉飞来将”，等待别人回归，倒过头来追逐你买下的稀缺房子（不论租还是售）。同时，羽扇纶巾，冷眼看别人，“谈笑间檣櫓灰飞烟灭。”

必须指出的是：北京郊区的现有居住状况是建立在北京实有常住人口高达 4 千万的基础上的，人口越少，人口能够外溢的半径也越小。

集中力量谈一次学区房（学员独家 注意保存和保密）

1 谈谈学区房以及互联网如何影响城市化（学员独家 注意保存和保密）

在人类历史上从未有过的第二次大革命大转折时代，惯常思维已经崩塌！世界上从来没有两片相同的叶子从来没有相同曲线的两条河。我的学问从来 not 来自书本，而是来自观察和思考本身，来自理发师、装修工、卖菜师傅、滴滴司机等等。

附 2：敬畏各行各业的基本规律和底线

附 3：yevon_ou 学区房的大风险 #1130 网 址：

<http://chuansong.me/n/450510349027>（微信请点击左下角“阅读原文”） 附 4：为周其仁创新浓度说加点料

童大焕—2015 年 9 月 3 日星期四

这篇文章的正确标题应该是这样断句的：《谈谈学区房，以及互联网如何影响城市化》。一般写文章是不会把风马牛不相及的事情放在一起说，这篇文章缘起于学员要求：

“童老师您好，有些同学特别希望能听到您对学区房的全面分析，不知能否可能写篇专门文章呢？另外，我读您的中国城市化与世界城市化的区别的文章，有个地方理解不深，提到互联网对城市化的影响很大，是如何影响的呢？”

学区房的问题，其实我写过《我为什么不研究学区房》（附后）。从投资角度来说，我认为任何投资，必须尽可能剥除它的附加功能，尽可能让功能简单化，才能实现最好的投资效率。比如投资房地产，就希望它的租金和升值最大化，但如果你同时给它附上自住（离单位近）、学区等多种功能，势必就要求在租金和升值等回报上有所让步。因此，从纯投资角度，我是不研究学区房的，变数不少，特别是学区的划分，完全掌握在行政力量手里，不能以市场分析的眼光来看待。

但学区房的确是很多人的一种客观需求。即使不从投资角度考虑，有条件的人们也尽可能给儿女创造一个更好的读书环境。与其在社会上找关系而不得，还不如买个学区房省事，同时学区房名额自己使用以后，还可以将房子卖给下一个有学区房要求的客户。比如北京著名的华清嘉园，基本上上学的孩子上到小学三年级，家长就开始挂牌卖房了。

面对这种客观需求，我们不妨分析一下学区房的情况。首先，一个好学校的形成是多种因素共同作用的结果，其中，历史形成的品牌效应是最最重要的！比如北大清华（当然学区房一般特指小学、初中、高中），有了好的品牌效应，就会吸引最好的生源、最好的师资、最多最好的投资。如此良性循环。这种品牌效应尽管随着政府均衡教育资源的努力会有所平衡，但做到完全均衡可能很难。而在私立学校，这种品牌竞争会更激烈，虽然私立学校招生不会与学区房挂钩，但靠近优质学校的房屋仍然会受到更多的青睐（尤其是出租）。

市场上的学区房有两种，一种是兼具居住功能+学区配额，比如北京“宇宙中心”华清嘉园；一种是基本不能居住，纯粹就是买个配额。比如北京有一些又老又破才几平方米的房子，也能有学区名额，但房屋基本上就是个摆设和道具。

2014 年 07 月 28 日《中国经济周刊》有一则报道《北京疯狂的学区房：10

平米又矮又破叫价 340 万》：在北京西单附近的文昌胡同，一间面积仅有 10 平方米的民宅，售价却高达 340 万元。因为，附近有一所被认为是“北京最好的小学”之一的实验二小。（2014 年）6 月以来，记者走访北京一些重点小学附近的二手房市场，发现尽管中国楼市整体趋冷，但被称作“学区房”的“特种房”价格，却逆市疯涨。采访中记者发现，由于离实验二小很近，文昌胡同一带的房源价格普遍都在 15 万元/平方米以上，这一房价无疑将挤入北京最贵的房源行列，这一价格几乎超出了北京所有最高端的一手楼盘的售价，钓鱼台七号院、霞公府、

盘古大观等知名豪宅，与这间小房子比，简直“弱爆了”。一位中介顾问告诉记者，来这边看房的人特别多，如果房源价格标低了，很快就会被客户抢走。

对这类纯粹作为配额的学区房，我不建议大家去投资。因为那不是房地产的市场逻辑，只是学位名额的市场逻辑，后者的逻辑，非常难以捉摸。

对于兼具居住功能——学区配额功能的学区房，又怎么看？

2015 年 8 月底这几天，我一直想找华清嘉园开盘时间和价格，没找着。估计是 2000 年开盘 6、7 千的样子，现在六七万，近十倍；CBD 核心的非学区房蓝堡国际公寓 02 年开盘 8000 多，现在五六万，近七倍。珠江帝景最早 03 年开盘，7 千多，现在也 5.4 万左右，近 8 倍。珠江帝景这两年也有了陈经纶中小学。不过北京人说起学区房，基本是西城海淀。尤其是万柳学区房涨得快，中关村一小二小三小。世纪城人大附小学区房不如万柳价高。

但房价不同涨幅期间经历的时间不同、换手率不同，很难说学区房一定涨得更快。比如学区房可能三到五年就平均每套房换手一次，每一次换手都要增加税费中介费以及利润。但非学区房换手率可能要低得多。像这些很细的东西，我们可能算不了那么精细，特别是二手房时代，一房一价。所以我个人觉得，在现有条件下把资产做到最大，比选择小区（当然必须是在战略选择上方向正确为前提）也许更重要。有一宏观战略一微观操作两个方面是我们能够把握的：一是选择区域必须中长期不会跌只会涨；二是把资产在现有条件下做到最大。每做大 100 万，回报就很大。至于大体相同的品质和区域，涨幅快慢，有时是直观感觉，不一定经得起计算。比如 5 万涨 1 倍到 10 万，和 7 万涨一倍到 14 万，涨幅其实一样，但绝对值在拉大，从 2 万到 4 万，有可能会感觉 14 万那个涨得快。

现在回头比较华清嘉园和 CBD 区域（以蓝堡为例）。

华清是典型的优质学区房，它的特点是即使遭遇经济周期和银行紧缩，价格仍然平稳甚至微涨，因为上学是刚需。弱点是租金相对较低，哪怕用于办公也只租出蓝堡这个纯住宅的价。因为租户是北大清华等高校初创业的牛犊们，相对低端。而 CBD 则聚集了大量跨国公司高管们。

从未来涨幅上，我估计也不差太多。CBD 还有未完成的庞大东扩计划，华清嘉园则有几年换一拨源源不断的新上学需求。

因此，具体要不要选学区房，根据自己需要而定。如果孩子上学所需，选择同时兼具住宅+学区功能的房地产，是可以的，但若以为学区房涨价幅度高于其它类型房地产，可能是个幻觉，这个可能的幻觉也许来自换手率高等缘故。

下面说说互联网对城市化的影响。

这个问题我在给同学们的压缩文件《中国城市化与房地产投资》中有专门章节，请大家去重温，多读几遍。这里说一点概要的也许那些章节中没有提到的。

很多人抱着老皇历说中国的城市化必经欧美那一段逆城市化甚至反向城市化即郊区化的过程，其实他们只是死守书本的呆子。一方面他们没有看到 1949 年以来中国的政策一直都是反城市化的：二元户籍制+计划分配粮食和住房锁死农民、知青上山下乡、大小三线城市、乡镇企业和小城市建设、就地城镇化、严控特大城市人口、京津冀一体化、西部大开发、东北振兴，等等，等等，都归于失败或必将失败。

另一方面他们没有看到，欧美国家的逆城市化过程是在工业时代的一段特殊现象，即，产业的主流是工业，但污染处理的意识和能力跟不上，导致城市中心污染极其严重，房价和房租又高。中产阶级被迫搬到郊区。（参见本人《中国城市化与世界之异同》一书，网上百度可得。）

但是今天，且不论发达国家服务业已占 GDP 总额 80%，全球平均服务业已占 GDP 总额 50%以上。就是在中国这样的发展中国家和地区，工农业产能也已经严重过剩，被迫自然进入以服务业为主的发展潮流中。而服务业发展的基本前提就是人口集中，哪怕是低端服务业人口，也要到中高端人群集中的地方才能生存。而中高端服务产业出现，前提又是“创新的浓度”和人口的聚集！【参见附2：为周其仁创新浓度说加点料】也就是说，人口的聚集本身在现代社会已经成为经济和人自由发展的前提。

即使短期内因为工业大量过剩以及工业制造的智能机器人化而导致人口大量回乡，但这个回乡也是短期的，只占 GDP 总额 9.17%（2014 年数据）的第一产业绝对养活不了庞大的农牧渔业人口，他们势必还要回城，甚至是随着第一产业的占比逐年下降，传统农民还要以更迅猛的速度进城。

即使超大城市试图通过限制孩子入学的方式限制中低端服务业人口（是服务业中低端不是人口中低端）进入，一些人被迫到环北京地区买房让孩子上学，他们的就业还是在大城市；或者另一些人被迫到其它城市就业，那么大城市空出来的就业机会，很快会被那些孩子不急于上学或者没有孩子的就业人口所填补。

世界上从来没有两片相同的叶子，也从来没有相同曲线的两条河。因此，我的学问从来不是来自书本，而是来自观察和思考本身，来自理发师、装修工、卖菜师傅、滴滴司机等等。他们就是生活和经济、政治本身。

2015 年 9 月 3 日，我要结束这篇文章的当天，和一位装修工人聊天。他说，很多人由于孩子不能在北京上学，被迫在大厂等环北京地区买房，但人还得在北京上班，而且在北京也还得租房子，谁也不可能那么远上下班。这就是现实，这就是规律。

前几天我还在新浪微博上和《大国空巢》的作者易富贤博士争论，我说“香港的今天就是北上广深的明天。香港租房旧小区 10 平米租金 6800，第一年死约第二年起就是活约，随时可协商变更条款。没有人逼着谁来香港，也没有人逼着谁来到北上广，一切都是自然规律一切都是自由选择。而大陆，甚至相反，1949 年以来政策和舆论一直反对大城市化，但一切都是徒劳。”有人就说“北京可以一只扩展到六环，大兴，黄村，地铁通到就行了。再不行，产业外移，就像 it 产业园就不在市中心。地铁可以花钱修，地花钱买不来啊。”我说：“你以为路修到哪里城市就扩张到哪里？什么叫城市？什么叫城市化？时代不同产业形式也不同了，逆城市化的中等城市化过程已经不复再有。”

这时候易富贤博士说：“产业形式不同了，人口更加不必集中在北上广了。互联网+现代交通（比如高铁），使得零售（亚马逊超远沃尔玛了）、金融、研发、制造、甚至教育不再依赖于物理性场所，那么传统产业下形成的大城市的地位将下降。”

我没有往下和他争论，因为三言两语说不清。他们还是在用传统工业的思维在思考问题，事实上人类社会已经进入智慧主导的服务业时代，工业占 GDP 比重只会像农业一样越来越低。在这种人类历史上从未有过的第二次大革命大转折时代，惯常的思维已经崩塌过时，需要换上全新的思维！互联网打开了人类封闭的视野，现代交通降低了大城市对中小城市人口吸引的阻力，这一切都只会加速“人往高处流”的速度！即使仅仅是为了孩子接受更好的教育、拥有更广阔的视野，进入城市、进入大城市，都已经成为家长们迁徙的必须！

2015 年 8 月 31 日晚上，我接到一个老家来的电话，反映当地政府不给镇里派好的师资，很多师资来源都来自边远不发达省份，有的老师签三年合同，才干一年就走了。我说，人家要走，你怎么控制得了呢。我没说的是，要想让孩子有更好的教育（包括学校教育和社会教育），我们也只有跟着城市化的方向啊！

注：（2015 年 09 月 06 日 15:26 星期日，组团学员 123<77086509@qq.com 邮件来信：童老师您好！您的《谈谈学区房以及互联网如何影响城市化》中谈到华清嘉园，我身边有人当时买了，2000 年初，5800，和您预估的差不多，仅供您参考。）

附 1：我为什么不研究学区房？

童大焕—2015 年 4 月 8 日星期三

有人问：童，有没有这样问过你：你那么懂投资房地产，为什么你自己不狂买狂卖闷声发大财，就好比有人问股票分析师，你这么牛逼和靠谱的话，自己直接买股票不是赚的更多更快吗？

我回答他说：问得好！1 巴菲特那么会赚钱，为什么不闷声发大财而要去谈股市？2 个人的钱总是有限的，天下谁能不断买房不止且年年都买？况且我已经被限购了，卖了就买不回来。3 独乐乐不如众乐乐，闷声发财之乐不如指导人一起发财之乐。我曾于 2014 年启动免费的贫民窟百万富翁计划，心想整它两百个案例也像尤奴斯一样申请个诺贝尔和平奖，奈何 8 个案例只有 1 个人付诸行动，所以现在只做有偿服务且收费不菲，倒回头来实践耶克的“商业是最大的公益”理论。

也经常有人问，某某学区房怎样？我一般回答他们说：我不研究学区房，因为学区房不是房地产概念，而是政府配额的概念。

既然是政府配额，就不由市场规律和城市化规律作主，所以很难研究，政策的须臾之变会带来财富的巨大跌宕，这样无法自主掌握的东西，不要轻易去碰为好。世界这么大，选择这么多，为什么非要在一两棵树上吊死呢？有人在城市中心买破烂房子等拆迁，也是一样的道理。

最近广州一批业主就遇到了麻烦。《南方都市报》2015年4月8日报道，日前，广州市天河区教育局公布了2015年该区的部分小学招生地段，令不少业主大跌眼镜，有业主惊呼，花近700万买下的学位房，最后竟然是“竹篮打水一场空”。事件缘于今年天河区6所小学服务地段微调，两新增楼盘明确对口小学：天河北林和村新楼盘峻林住宅小区划归华成小学，华景小区新楼盘华景锦苑划归棠下小学。天河区教育局表示，此次微调是因新增楼盘、校区及教育资源优化布局等考虑而作出的决定。同时，该局有关负责人表示，教育局从未与开发商签订过有关的“学位协议”。

不仅新楼盘有风险，旧楼盘一样存在学区微调的可能，因为招生人数和城市人口数量每年都在变化。况且政府部门理论上还担负着“消灭学区房”也就是均衡公共教育资源的职责。

学区房还有两个风险不可忽视。一是学区房基本上只适用于小学和初中尤其是小学阶段往往更被追捧。但在应试教育体系下，相当数量小学阶段进入名校的孩子，初高中阶段未必表现优秀，甚至高考也未必能体现出优势，更不用说日后漫长的人生了。因此，随着家长越来越理性，对学区房的追捧是否会发生一些改变，也有很大的变数。

尤其是高中阶段以后，越来越多的家长让孩子的教育与国际接轨，越来越多的优秀学生高中毕业后出国留学，会不会倒逼小学、初中传统优势教育的改变？仅举一例：据南京市委宣传部新闻发布官方微博@南京发布消息，2015年南京外国语学校的高三学生大概有470名学生，截至4月5日，有295人被美、英、法、澳、日等国名校录取，加上先期保送北大清华还有国内名校的名额，目前只剩21人需参加高考！

事实上，像北京、上海、广州、深圳这样追捧名校比较热的地区，往往也是优秀学生出国热的地区，名校高中高考前空班、空校的事实年年都在发生。在这样的变局中，小学名校一定是进入初中名校的通行证、初中名校一定是进入高中名校的通行证吗？况且小学初中都属义务教育阶段，都有可能在政府安排下各自划片招生。所以，小学名校不一定能保进入初中名校，初中名校不一定能保进入高中名校。

第二个风险是，越是追捧名校的地区，学位房越是被炒得价格高的地区，往往也是户籍政策最封闭的地区，像北上广深，都对外实施严厉的户籍封锁。这种情况下，学位房的炒作基本上是在现有户籍人口中“体内循环”，而这些户籍人口的生育率越来越低，将意味着未来生源越来越少。而人们炒作学位房，其实是炒作配额，相当于花了一笔大钱，买了孩子的一个入学配额，并且几年后还可以把这个配额再卖给别人甚至以更高价卖给别人。但随着生源减少，配额稀缺性降低，学位房“配额价格”远高于房地产实际价格的一路高涨势头还能持续多久呢？

这一切都需要炒作学位房的人们理性、冷静地进行思考，对于一个充满不确定性的东西，是否值得那么执着地去追捧。不考虑学位房投资回报，只为了给孩子上个好学校而不惜代价的，不在此列。

2015 年 4 月 10 日星期五发表于香港东网

附 2：敬畏各行各业的基本规律和底线（学员独家 注意保存和保密）
——再说学区房，以及孩子教育

【童大焕 2016 年 1 月 9 日按】：2015 年 12 月 28 日和 12 日，我的弟子群里有两次比较集中的关于学区房对话，原汁原味整理如下，希望对大家的房地产投资和孩子的教育选择有所帮助。也提醒大家对我本文主标题为什么要取

《[敬畏各行各业的基本规律和底线](#)》这一良苦有心有所体察。文中隐去各位发言弟子的真实姓名。

2015 年 12 月 28 日

童：学区房形成，有多种原因，政府不当干预当然是主流。我们给孩子投资学区房，主要考虑的是两点：是否真正对孩子有利？房屋投资有没有风险？风险多大，是否在心理和经济可承受范围？从外部环境看，社会的持续压力必然迫使政府淡化学区房，这对学区房构成了投资风险；从内部环境看，学校和教师团体对学区房的抵制也是必然现象，因为它不符合择优录取、因材施教的科学教育规律。这又对通过学区房上名校的孩子构成了压力和风险。

我孩子上初中的时候，听说有一位海归家长，孩子明明可以保送北京四中，但是他却让孩子上了次一流的八十中还是陈经纶，理由是不要让孩子那么累，让她更轻松地保持自信。我挺佩服这个家长。

名校离不开名师+优生，硬件投入倒在其次。前几年我济南有一位文友，他老婆是名师，北京一个教育局想引进她，直接给的承诺就是一家三口马上解决户口。大家都知道北京的户口有多难。后来他们还是犹豫居家不易，到现在还没来。不承认名师的作用是不客观的。离开了人，钱什么也不是。

老师天生喜欢优秀的学生，就像工匠天生喜欢杰出的精品。这是人类普遍的共同心理，甚至可以说惟此才算正常。如果老师不喜欢优秀学生而偏喜欢不那么优秀的学生，这个心理就不正常了。但学区房制度破坏了这种择优机制。正常的学校和老师对关系生、择优生、学区生分门别类“因材施教”，符合正常的人类心理也符合科学的教育规律。任何行业有它的底线规则和规律，我们还是有所敬畏为好。

刘：同意童老师观点，名校对孩子是否有利，肯定有利，名校更注重素质教育，一般学校更注重应试教育；其次，投资风险，不赞同只看到教育因素，可以适当放大教育在众多因素中的作用，交通、医疗、购物、文化娱乐设施等都要考虑；优良中差的区别有先天因素，不过我觉得后天教育更重要，只有名校教师才有因材施教的水平，一般学校大多是赶鸭子。

童：你能告诉我什么叫素质教育，什么叫应试教育吗？因为你多次提到这个问题。还有，名校一定对孩子有利的观点，我是不同意的，如果孩子不匹配这所名校，给他带来的只是自卑、紧张和压力。再有，因材施教的前提师生比合理，如果学区房大幅度提高了入学人数，老师不堪重负，还能因材施教吗？顾得顾不

过来，只能关注少数优生，其它的放羊。这是客观情况。我为什么一再提学区房问题，就是这个问题总是社会焦点，同时担心我们太想要一件东西的时候，就像前几天独家文章《小确信大趋势以及本次中央救市的正确应对》中谈到的，把一个因素放大到无视其它任何因素的地步，给我们的选择带来不利影响。

秦：现在的名校没有因材施教的，都是应试教育，所谓名校就是不管你风吹雨打，我只抓学习，别的一概不考虑。如果考虑了，只有名次下降、家长不满意的结果。

童：是的，现在名校的唯一标准就是升学率。不要把它想得太美。素质教育概念本身是含糊的，我们不能被一个边界都还没搞清楚的概念牵着走。还有，真正的素质教育并不排斥应试。国外的孩子，要读上名大学，比我们这里的孩子还拼。

秦：是，孩子上学也是匹配最重要，我侄女小学一周上二奥数班都不烦，她妈都闲累了，她还要上。我儿子六年级上一个还抹眼泪，只有匹配才是最好的。

老师说的是，我孩子初中同学出国上了个私立高中，军事化管理，连衣橱摆放都有图纸标准要求，打扫卫生都有标准，有学长带白手套检查。

梁：嗯是，我女儿的幼儿园同学，一个有天才才能的孩子，小学读了中关村三小，他不合传统学校好学生的标准，得不到老师的理解，学校的课外班资源也一律向拔尖的孩子倾斜，作为特长表现普通的他什么也没资格参加，根本享受不到，而孩子因为压力焦虑一直处在抗争中，都有身体症状了，挤眉弄眼和不可控制的点头，就是所谓抽动症的症状。

学校还常有冷侮辱，让孩子揭发孩子这种做法，这些关系到孩子的价值感和价值观建立，我是绝不会选这样的名校的。

谢：匹配是关键！我儿子四年级之前在公立学校读书，一个班 70 人，他比较调皮，不受老师管，所以放任！四年级转到民办学校，一个班 35 人，老师与家长沟通比较顺畅，我儿子找回了学习信心！民办学校也抓成绩，因为要在市里排名！匹配是关键。

吴：父母在为孩子择校的时候，都会考虑孩子的能力是否符合该学校，因为怕孩子在学校总是落后于别人，心理产生自卑感。3 岁看大，6 岁看老，家长基本上都能准确判断。

赵：“宁为虫中龙，不做龙中虫”，我老爸当年把可以去省重点垫底的我送到了普中，老师校工都宠着。

吴：家长的理性判断和抉择将决定孩子在学校的自信和学习兴趣。名校有品牌效应，资源会因马太效应向其集中，不管是资金，师资，生源，都如此。孩子自身能力相匹配学校的教育方式，孩子自然能如鱼得水。所以孩子的适应能力很重要。

秦：对，名校的老师并不一定是好老师，我小孩就是中关村三小的，老师好坏，对孩子影响很大，名校资源很多，咱能用上才是名校，对咱没用，名校那是过眼云烟。

我觉得择校和买房一样，踮起脚能够着，就够一够，别强求，有时候，什么都讲缘分。

大王：我觉得现在选择比较多，小时候可以就近上个差不多的学校，让孩子身体心灵都健康发展就好，到时实在考不上好大学就送出国。

秦：小学确实差不多就行，我孩子现高中，他小学同学目前在名校上高中的并不太多。分界点在初中考高中，和家庭教育有很大关系，但关键在孩子自己。

小王：那天太晚，没有跟师兄聊完，我考察了一圈学区房后，最后内心倾向于私立学校。小班教学，老师能顾及孩子心理成长。而且以后成功趋于多元化，并不是像原来高考一条路子，所以心灵强大、情商培养我更看重。如果在有条件的情况下花大价钱买学区房无可厚非，但是如果孤注一掷还要兼备投资的话，那就可以再斟酌下，学区房在投资的角度上来说太受政策影响了，有风险。

小王：我闺女现在上幼儿园，当初在公立和私立幼儿园之间纠结很久，最后选的老师多孩子少的国际幼儿园，我现在觉得很好，没有那么多束缚孩子天性的规矩，课程安排很活泼，是不是自己班的老师见孩子都很热情的打招呼，孩子性格变的很外向好动，很喜欢上幼儿园。所以我才考虑这么一路走下去，孩子开心，也未尝不可。

童：孩子被关注，可能比学区房重要。小王这是脱离了学区房的思考和培养方式。

我个人建议把住房投资和孩子教育分开。这样两个方面都会有更自由灵活的选择空间。

秦：所以学校的培养模式很重要，名校就重视学习，老师的成绩和收入挂钩，不会有太多精力关注孩子的成长问题。我现在觉得意识到晚了，孩子大了，不愿意让父母管了。从上了初中后，学校的作用其实很大。

小王：不同地区，不同职业，各个方面的思想都碰撞下，这感觉真好。

童老师说的孩子被关注，我就是想要这点。我从小学习就一般，性格也老实中庸，老师更多关注学习好的或者调皮捣蛋的，我永远都是角落里的那一个，内心会有失落和不自信。我和闺女老师交流，都会说，现在的年龄段学习多少东西是次要的，但是请常给我闺女一个肯定的眼神和拥抱，闺女找老师时能及时热情回应就好。

但是我一朋友就不认同我，说我在花钱给孩子买关注，孩子早晚都要经历社会，适应社会。所以每个学校和家长的教育理念和侧重点都有不一样的地方，看父母更倾向于哪种了。

秦：这点很对。但是无论什么学校，都有不确定性，碰到好老师，一切都OK，碰到不负责任的老师，重担在家长身上。

童：是的，名校有差老师，普通校有好老师。就像人生的际遇一样，各种偶然，巧合，碰。所以第一关注孩子的，是家长。家长才是孩子的第一教育责任人。包括孩子的交友，社会等。

秦：是，孩子是自己的责任，不能完全依靠学校。我孩子现在的同学有从特差的学校考来的，我和我爱人都觉得这种孩子才最有潜力，因为她知道通过自己的努力是可以成功的。

今天讨论这个问题，正好有家长发了这个，还挺应景【美国高中学生一天只睡 4 小时】

张：我朋友的孩子，在我家这里的小学读书，（小学）名不见经传，可是，孩子优秀，得奖多多：优秀班干部优秀少先队员少先队大队长小学生绘画海淀区一等奖、二等奖、三等奖，小学生绘画北京市一等奖、二等奖，小学生绘画全国二等奖，海淀区三好学生连续 3 年教室里的板报 1-6 年级全包了，都由她来完成。

在校 6 年，是老师的得力助手，小学毕业，得到学校推优：海淀区所有中学，任意挑选。最后我帮她选择的是：首师大附中，没选择 101、清华、北大。愿望是：将来能够直升大学，毕业有个好机会可以当老师，有份比较适合的职业。但是上了首师大附中之后学习跟不上，老师瞧不起，曾经一度老师劝退孩子、家长陷入恐慌，我让家长找老师私聊后达成意向：免费给老师家里装修之后才有所缓解，现在，孩子的学习逐步提高，成就突飞猛进。可是，初三毕业，孩子不能在北京高考。这道坎是不能逾越的，必须回到老家去，他老家山东。今年的小学招生，这个朋友的儿子（二胎）面临上小学，我家的所有手续齐全具备在我家住的生源上这个学校的资质。我安慰朋友说：就算是这个学校只招一个孩子，那都必须是你儿子。那个时候，朋友面临的是儿子如果不能在北京上学，就要举家回老家，如果回老家，上初中的女儿咋办一系列的问题啊。最终，儿子在这里上了小学，阿弥陀佛，有惊无险。可孩子的将来如何只有天知道。我自己没有上学的孩子，我不为此分心，但我看到太多的孩子择校不易，购买学区房家长的不易，我觉得，即便是上了一等的小学，还有初中择校，上了重点中学，还有名牌儿大学，你知道哪一步会踏空？就算是名牌大学出来就会一步登天吗？

秦：是这样，现在回想孩子的成长过程，我觉得最重要的是培养孩子良好的生活和学习习惯、做一件事坚持到底的习惯、健康的心理素质，这是伴随我们一生的东西。

2015 年 12 月 12 日有一个关于学区房的对话

缘起于梁同学转发“教育部拟推新政！家长注意了，学区房都白买了？”2015年11月26日教育部召开新闻发布会上，国家教育督导委员会指出：县域均衡并不能满足学生家庭对优质教育资源的渴望，在收费择校、推优等形式相继被禁之后，学区房成为了家长们唯一的选择，择校也被形容为“过去凭条子，现在凭房子。”针对学区房热，教育部基础一司司长王定华表示：教育部正在考虑推行多校划片，也就是一个小区对应多个小学初中，让买了学区房的家庭也不确定到底能上哪个学校。“我们一方面通过这种方式为学区房降温，另一方面加大查处力度，及时曝光择校现象，务必把就近入学落到实处。”目的就是为学区房降温！！

谢：政策性的东西，来得快去得快，所以童老师说不重点关注学区房。**童：**这个政策完全可能，东莞已经有这样做的。

刘：学区房一直都有，也会一直存在下去，直到学校之间没有太大差异为止。划片本来就是强化学区房的措施。集中力量办大事，集中财力物力与人力建设重点学校，是学区房的根源。有强大的树根存在，树叶修剪只是美化表象而已。学区房不仅中国有，世界各地都有，只是中国得到了政府与政策的异常强化而已。

童：学区房永远会存在。但在中国，被政府玩坏了。所以我认为我玩不过它，所以采取回避的态度。就像我玩不转股市，三十六计走为上计。况且名校在很大程度上是优生+名师的结果，但如果由学区来决定生源，生源质量是会平均下降的。每个人采取的投资策略不同，各有利弊。

但如果由学区房来决定生源，生源质量是会平均下降的。这就是由钱来决定而不是由生源质量来决定。

杨：生源质量怎么样确定呢？考试么？

童：考试当然是最根本的。每个学校有每个学校的自定标准。这才是真正的名校。我们当年读初中的时候，正好赶上第一次县一中向农村招生，全县只招一个班，走到哪里都被称为“尖子班的学生”，特别荣耀。

谢：现在惠州小学入初中，不笔试，改面试，人情空间更大，小地方看人情。

杨：是的，考试一类的更容易走后门。

秦：老师说的对。优质学校有自己选人的一套办法，和学区没有关系。

人大附中每个年级有二个俗称“竞赛班”，这二个班靠什么关系也进不去，有关系最多进实验班。成绩当然也是实验班比不了的。

童：稍有理智的校长还是会把质量放在第一位的，挡不住的关系那就另行安排。一定会有区别的。再多钱也会有花光的那一天，但是品牌却是万世之基业。人也总会有挡不住的关系，那就请他们陪太子读书，也未必伤大雅。

秦：是，老师说的对极了。刘姥姥（人大附校长）就是这样做的，关系生也全要，进了学校有分班考试，好的进实验班，不好的进普通班。所以学校会越办越火，排名遥遥领先。

学区房制度会同时毁掉名校和低资质学生

——人类命运的公平陷阱 15

童大焕—2016 年 3 月 12 日星期六

近日北京某著名小学附近房子卖出每平方米 40 多万元的天价，北京市最牛名校之一北京四的校长刘长铭 2016 年 3 月 9 日被问及“天价学区房”时说：“如果是我，我不这么做。我会把更多的精力，包括家庭财力，放在改善家庭教育的品质上。”北京市市长王安顺则表示，两会期间很多媒体记者追问代表委员们对所谓单价 40 万一平的“北京天价学区房”情况的看法，据了解其实这并不符合事实，而是有个别中介想炒作房价，将房子挂出天价广告售卖，但这并不是普遍情况。

在我看来，中国家长对学区房和名校的追逐到了几乎疯狂的地步，这是非常愚蠢的做法，既是对教育规律无知的体现，某种程度上也是推卸家长作为孩子第一教育责任人的责任的体现。一直以来，不论从教育还是从投资角度，我都不鼓励学员和弟子们过多关注学区房。学区房作为辅助、兼顾性考虑，是可以有，有时甚至是必需的。但过度追逐，就有本末倒置之嫌。

学区房的本义是政府为了打破教育不均衡，改变择校热，以及改变学生路远迢迢去上学的奔波，实行就近划片招生制度，结果，社会对名校的追逐，通过购买学区房的形式曲线救国。结果越来越扭曲：名校没有得到应有的社会资金支持，资质秉赋较差、不那么优秀但通过学区房硬排进来的学生，会毁掉他们的自信。毕竟天资与后天勤奋与否不是通过钱排出来。煤球进钢炉出来只是煤渣。西安某

高校附中，集聚了西北五省最优质生源，择校费达到 50 万，学生 2 万多人。这个都比学区房制度更先进。对于择校生，除了钱，学校总还有一些成绩和资质要求。而学区房学生，那就完全由钱或者出身地说话。

试图打破教育不均衡的划片招生制度，最后变成愈演愈烈的学区房陷阱，它告诉我们，不管是政府，还是民间社会，一切试图实现均衡的努力都一定会彻底失败！

教育均衡是可以实现的吗？如果你认为人的智力水平、勤奋程度都可以一模一样的，那么我相信教育资源是可以均衡的。否则，把一个思考能力很弱的人放到一个每天都是头脑风暴的环境里去，他不是彻底地对自己自暴自弃，就是把自己逼疯。

每个家长都认为自己的孩子是天下第一英才，所以逼自己也逼孩子。

有人说：实际上靠学区房进名校的学生都不太烂，因其父母的经济实力、眼光和对教育的投入程度也不是白来的。反倒是以前靠塞点钱、走个关系进名校的孩子才是真烂！

这何尝不是另一种形式的出身决定论，事实还真不完全如此。很多有钱的家长只顾只会赚钱或忙于升官或其它事业，孩子真不怎么的。

而从人才成长的概率来看，出身贫寒的孩子优秀率一点也不比富贵人家的低。学区房制度则在某种程度上挡住了贫寒孩子进入优质名校的机会。这是整个国家和民族的巨大损失。

正确的名校制度应该是这样的：最优秀的学生凭成绩进；次优的学生凭赞助费进（用于全方位建设名校）；不符合基础条件的学生给多少钱也不能进。现在的学区房制度恰恰破坏了这种“人的学习能力分三六九等”这一“教育均衡”的基本规律：老子只要有钱，买个学区房孩子就能进，这个钱，还一分钱没有进入名校，而是在名校院外的炒房集团中转移。

有人说，进名校的目的不是为了学习有多好，而是结交多牛的人，重点不在于学习而在于校友资源。这其实也太夸大了校友资源的作用了。事实上，同道的吸引力远大于同学、同乡甚至家人，一家人之间、同学之间观念水火不容的车载斗量。而没有价值观的认同，想要合作，几乎是完全不可能的。

我有位弟子写了一段话，我觉得非常好：“以前我经常应酬喝酒，现在是能推则推。在‘强大自我’的历练过程中，吃吃喝喝这些‘强关系’简直就是不足挂齿的雕虫小技，同道相吸的‘弱关系’才是提升自己的法宝。想起了《唐·吉珂德》‘一个时代的伟人应当离群索居’。”

比起同道相吸的“弱关系”，同乡、同学之关的“强关系”在现实生活中简直就是弱爆了！

2016 年 3 月 13 日香港东网“大焕视界”专栏第 283 篇

附 3：为周其仁创新浓度说加点料童大焕—2015 年 6 月 1 日星期一

北京大学国家发展研究院教授周其仁最近有一篇短文《创新最重要的是浓度》：

“创新是非常少数人的活动。美国多数地方也没有什么创新，真正的创新永远只凑在一个很小的地方。企业做决策时有很多选择，进军什么样的产业，做什么产品，到哪里融资，可有没有想过要把企业放在哪儿？一定要放到有呼有应的地方去，改革开放 30 多年，只有深圳、中关村等几个地方有模有样，就是因为那里的响应度高一点，“怪怪”的人多一点。人什么时候干事越来越有劲？有同伴的时候。什么叫同伴？第一，愿意听你说；第二，有可能听得懂；第三，听懂了会欣赏你。有时候一个人讲话就是讲给几个人听的，得有人欣赏。听完别人的讲话后鼓掌，就是一种非常重要的响应。如果千年以来世界上大多数人都过着一样的日子，只有一个人去说创新，那就会被看成一个怪物，就被扼杀住了。所以，创新最重要的是浓度，就是同样想法的人，有多高的相互激发的频率，这非常重要。浓度超过临界值，才能进行很多化学反应，否则就会孤掌难鸣。所以企业一

定要把自己放对位置，如果想走创新的路，就要凑到有其他创新的人的地方去，这在我看来比什么都重要。总结一下，我不相信所谓的国家创新，所谓创新国家就是那么几块地方，比如硅谷，比如以色列。很多中国企业家没有足够重视位置这一决策变量，其实位置比产品重要、比产业重要。我们生在哪个地方，不一定要在哪个地方干事业，中国文化对离开家乡的评价很低，认为背井离乡、客死他乡最悲惨，其实现代化就是‘客死他乡’，下决心别死在你出生的地方，到更好的地方发展，因为那个地方的（创新）浓度够高。”

瓦斯要浓到一定程度才会爆炸，铀 235 达到一定浓度才能产生核反应。人类的创新创造活动也是思维核反应的过程，要有很多富于创见的头脑不断碰撞才能互相激荡出新世界的火花。否则，一个卓越的大脑在一群平庸的人那里就很有可能成为被排斥的异端，不但得不到激励，反而会与环境格格不入，形单影只，甚至有可能郁郁不得志，终生愁苦。

周其仁先生讲的，本来是一个常识，但在理性思辨空气稀薄的中国，这样的话说出来就有石破天惊的味道。因为很多人的头脑，总是剪不掉“农村广阔天地大有所为”那根辫子。中国文化的根，是面向农村面向过去的，而不是面向城市面向未来的。在中国的文化基因里，古往今来，在外面的世界发达了一定要“衣锦还乡”；即使一生都没有发达过，人老了也要“叶落归根”；即使半途客死他乡，也要“魂归故里”。中国人对故乡的依恋，就像一个长不大的孩子，永远离不开母亲的怀抱。

在这里，我很愿意为周其仁先生的创新浓度说添一点砖瓦，加一点现实生活的料。

在 1990 年代末，当网络热达到顶峰的时候，许多技术爱好者预测城市很快就会成为过时的东西，因为我们不再需要共享人行道和咖啡店。便宜的三明治意味着昂贵的办公室空间的结束。

但是，数据显示正好相反：城市和面对面的交流已经变得更有价值！正如《城市的胜利》一书中指出的那样，自从电子邮件发明之后，商业旅行显著增加。自从视频会议发明之后，商务会议的参加人数猛增。

美国硅谷和印度班加罗尔告诉我们，电子方式的交流并不会导致人们放弃面对面的接触。硅谷和班加罗尔的 IT 企业本来是最有条件进行远程办公，但他们却选择了集中，并且购买了因集中导致昂贵的房地产，目的是要获得面对面交流带来的好处。

大量实证研究证实了面对面交流的重要性。密歇根大学的两位学者进行了一项实验，将每 6 名学生分为一组，然后进行一种让每个人都能够通过合作赚到钱的游戏。按照规定，有些小组在游戏开始之前进行 10 分钟的面对面交流，以便讨论本小组的战略；其他小组则通过电子方式进行 30 分钟的交流。结果表明，进行了面对面交流的小组合作得更好，赚的钱也更多。只通过电子方式进行交流的小组各自为战，每一位成员都把自己的收益置于小组的需要之上。另外进行的大量试验表明，相对于任何其他形式的交流来说，面对面的交流往往会带来更多的信任、慷慨与合作。

显然，面对面交流比非面对面交流更节约时间、更慷慨、更容易取得信任与合作，成效自然也更高。任何时候都千万不要忘记，每个人的一辈子都只是时间单元哦！当你在网上半小时的效率不如面对面 10 分钟的时候，见面事实上相当于延长了人的生命。

统计结果还表明，电子方式的交流和面对面的交流是相辅相成的，它们之间是互相补充、互相促进和互补关系，而不是替代关系。

对于那些普遍的、规律性的东西，中国的情形与世界并无二致。唯一不同的是，我们的城市政策一直在反对集中、鼓励甚至强行推行分散。上海过去十年为此建设了 5 座郊区新城，但产业的自我发展却是更集中了：金融行业高度集聚在市中心 3km 处，其次是文创，8km，再次是科技，12km。广州情形类似，2014 年 400 多家高端服务业搬迁，9 成集中到了 CBD 核心的珠江新城一带。

当媒体在鼓励人们回乡创业的时候，福布斯中文版连续第四年发布中国 30 位 30 岁以下创业者榜单（30 Under 30），大家不妨仔细看一下。2015 年度的 30/30 迎来了一个全新的阶段。如果说过去三年，我们是在寻找原有商业土壤上的变革者、颠覆者，而今年，我们依稀看到了美丽新世界的缔造者。今年这 30 位年轻的创业者来自 O2O、游戏、可穿戴、智能制造、物联网、媒体、互联网金融、

软件等几乎所有创业热门领域，也包括了养老服务、设计、以及一些新兴的分享经济领域。今年 30 位年轻的创业者中，来自北京的占了 13 位，优势明显，其他主要来自上海、深圳、广州、杭州。其中有 3 位女性创业者入选。其中有 5 位 90 后，年龄最小的出生于 1993 年。

你看你看，能够支撑得起自由、创新以及远大梦想的，基本上都在北上广深等一线城市以及杭州等准一线城市！

以前我们讲背靠大树好乘凉。现在我们应该讲靠着城市好做梦，不管是创业的梦还是创新的梦。只有人人都对城市、对人口和产业集中多抱着一点温情、少持一点偏见，世界才会越来越好。

写字楼投资价值简析【学员独家 注意保存和保密】

不管是投资写字楼还是住宅，都秒杀几乎一切形式的金融理财。只要方向、方法对路，不论住宅还是写字楼，收获 50%到 100%甚至更高的年回报，都是相当容易的事情。未来城市进入收缩和积聚阶段，积聚所在地的房地产投资空间比过去更大，更集中！关键是你要看清楚城市化规律。

童大焕—2016 年 5 月 30 日星期一首先要说明两点：

一是所有的投资，都是在尽可能保证安全【这个同样受到认识水平等的约束】的前提下，在各种客观约束条件下采取的次优选择。对任何人来说，几乎都不存在最优选。不自量力一味追求“最优”才能行动的人，不是丧失投资机会，就是堕入投资失败的陷阱。

在把握大局、大方向、大趋势前提下，匹配自己、合适自己的就是最好的选择。

二是本文的“写字楼”，主要针对仍在限购的北、上、广、深四大城市而言，是不能购买住宅前提下的次优选。而这些城市，恰恰是未来高端服务业高度发达

的城市，写字楼的发展空间巨大，甚至不亚于商铺的回报率。甚至比一些好地段的伪豪宅和郊区别墅强多了。而商铺的贷款成数、年限、二手交易税费形式和写字楼一样，但比写字楼面临更多不确定性的风险。

当然，投资写字楼，比投资住宅难度更大，原因只有一个：“强者恒强，弱者恒弱”的“马太效应”，在写字楼身上表现得比住宅强得多。

根据北京某核心区（如 CBD）的基本市场行情，我做一些比较。这个行情的基本情况是：住宅的年租金约 2% 上下，写字楼约 6% 上下。

1 和五年期存款利率及各类现金理财相比。

查 2016 年 5 月 30 日行情，5 年期存款利率（整存整取）全国绝大多数银行在 2.75，极少数地方银行如湖州银行、德阳银行达到最高，在 5.225。

和银行存款相比，写字楼投资“本金”会随着房屋的升值而升值，而银行存款本金不会升值。写字楼投资租金回报每年都在上涨，根据过去的经验以及将来服务业加速度发展的趋势判断，平均 5 年左右租金有望上涨一倍。即第 1 个 5 年是 6%，5 年后（在锁定 5 年前入手房价基础上）即第 2 个 5 年是 12% 回报率，第 3 个 5 年可能达到 24%，第 4 个 5 年有望达到 48%，以此类推。

投资写字楼完胜银行定存。

和各种银行投资理财类产品，以及各种风险巨大的民间融资相比，从长远看，投资一线城市优质写字楼安全性和回报率都远远高出一大截。

在这里，我采用了“锁定 5 年前房价即入手房价”的计算比较方法。这个比较方法是客观的，因为其它各种现金理财方式，本金都是固定不变的。只有房地产投资，本金才会不断上涨或下跌。人口流出的地方，房地产投资当然是面临下跌风险的。而在人口流入或加速集聚的地方，房价上涨，但业主多年前投入的本金并没有增加，房价上涨增加的不是投入，而是业主的收益。所以我们得出的结论是“本金不变”但写字楼投资的年回报率每年都在提高。第 5 个 5 年即第 21 年起，年租金有望接近 21 年前的本金投入，即 96%！

2 同地段优质住宅和同地段优质写字楼比。

某优质住宅 10 年涨到 5 倍多，同地段优质写字楼可能只涨到 2.5~3 倍左右。上涨回报，住宅完胜写字楼。

以 100 万元计，投资住宅 10 年后变成 500 万元，再 10 年假定也是 5 倍，变成 2500 万；写字楼则第一个 10 年涨到 250 万元，第二个 10 年涨到 625 万。前十年增值相差 250 万元，后十年增值相差 1875 万元。相差巨大。住宅完胜。

再粗略计算租金。100 万元住宅第 1 个 5 年 $2\% \times 5 = 10$ 万，第 2 个 5 年 $4\% \times 5 = 20$ 万，第 3 个 5 年 $8\% \times 5 = 40$ 万，第 4 个 5 年 $16\% \times 5 = 80$ 万。前 10 年总计 30 万，前 20 年总计 150 万。前 25 年总计 310 万，前 30 年总计 630 万。

100 万元写字楼第 1 个 5 年 $6\% \times 5 = 30$ 万，第 2 个 5 年 $12\% \times 5 = 60$ 万，第 3 个 5 年 $24\% \times 5 = 120$ 万，第 4 个 5 年 $48\% \times 5 = 240$ 万。前 10 年总计 90 万，前 20 年总计 450 万。前 25 年总计 930 万，前 30 年总计 1890 万。

这样，住宅比写字楼，前 10 年租金少 60 万，前 20 年少 300 万，前 25 年少 620 万，前 30 年少 1260 万。

总体而言，前 20 年都是住宅完胜写字楼。持有时间越长，写字楼与住宅的租金回报差距越大。由此亦可以确定，优质写字楼以长期持有为最佳策略。

而写字楼的长期上涨情况，由于没有相应的大数据来支撑，因此这个粗略的估算假定，可能是在现实生活中做变通的。比如，写字楼的价格会不会长期稳定的同地段住宅的 7 成或 8 成的区间？这些都需要长期和更多数据来观察。

3 优质写字楼和股权相比。

有人说现在是个股权时代，投资什么都不如投资股权。不投资股权别想富。行动派的代表人物是那个打工皇帝唐骏。唐骏说：这个时代不是房的时代。

记者：您一直住酒店，现在买房了吗？

唐骏：没有，我现在还是不买房，我的价值观跟别人不同。第一，我觉得房价太贵，第二，我住酒店的方式，跟别人的想法不一样，我也想通过我的这种方式，改变别人对房子的看法，中国人还是有封建意识，认为有房有地一辈子就可以了，我觉得这个时代不是房的时代，也不是地的时代。

唐骏一直住在上海的一家宾馆里，而且一住就是 10 年。“我住的房子是租的。”唐骏承认说。但是他居住在那里，每个月的费用是 12 万元。

为什么宁肯每个月花 12 万元住宾馆也不愿买房子？面对众人难以置信的目光，唐骏一五一十地算了笔账：在上海买同样质量的房子至少要花 2500 万元，2500 万元拿来自己投资，我相信年回报率至少在 30% 以上，保守一点，按 20% 来计算，2500 万元每年的回报就是 500 万元。而住宾馆一年才花 150 万元……我从中间还赚了 350 万元。

当被问及平时投资理财，唐骏说：“过去我是存银行的，后来私人理财帮我理财，现在我是自己做投资。虽然我是做 IT 的，但是我只投资传统行业，包括房地产、汽车、造船、电力、钢铁、铁矿这些行业，这些领域相对来说比较传统，下滑的可能性不大。我觉得个人理财需要稳定而不是高风险高回报。”

上述报道来自 2008-06-23 10:34:33 《北京商报》，最近几年唐骏仍然宣称不买房。

“个人理财需要稳定而不是高风险高回报”这个观点我是 100% 赞成的。但是，现金理财要达到 20、30% 的高回报，一定只能是股权投资，或者是风险极高随时有可能血本无归的民间融资。股权投资要解决两个问题：一是信息对称，二是具有一定的专业门槛。唐骏这个层面的人可以做到，普通人做不到。即使唐骏能做到尽可能信息对称，但他对未来的判断仍可能有巨大失误。比如他说到钢铁、铁矿这些行业，这几年下滑就非常厉害。

而我们通过第一部分“和五年期存款利率及各类现金理财相比”的分析，已经得出结论：除了房价仍能保持上涨之外，优质写字楼租金第 3 个 5 年起即有望达到 24% 的回报率，而且平均每 5 年有望翻番！从安全性和回报率来说，真是一项安全稳定又高回报的投资。

所以，如果你手里的余钱多，而且又受到限购限贷的限制，那就大胆投资一线城市核心地段的写字楼吧！【即使上涨幅度不如同地段住宅，仍然有望比二三线城市同质住宅上涨率高，同时租金要明显高于二三线城市写字楼。】只是要记住，写字楼投资比住宅还要更谨慎更专业，它的马太效应比住宅强得多。

优质写字楼投资还有两大好处：一是越来越高的租金及时变现，及时享受生活，没有月供压力之忧，反而有可能随时带来被动收入和正现金流。二是房价上涨过程中，虽然交易时税费较高抑制了二手交易，但是房价上涨部分可以通过抵押或二次抵押等方式变现。这些都是股权投资和现金理财等投资理财方式不太容易做到的。

如果一个大学毕业生 30 岁开始投资一套优质写字楼，总价 300 万，年租金 18 万，第 21 年起，他还只有 51 岁，年租金回报已经有将近 300 万。早早地就可以提前退休了。

这是一个比较简单粗暴的分析方法，但是已经很接近真相了。多数人平时无心算账，所以算一算就吓了一跳。

**文中每 5 年翻倍的租金，是为了计算简化，每 5 年的年租金都按同一个初始低标准计算，事实上房租不是每 5 年突然翻番，而是每年持续上涨，满 5 年左右翻一倍的。因此实际计算需要用（起始租金 $n+15\%$ 左右）的（持有第几年 $m-1$ ）次方。实际计算出来的租金回报也要高于上述计算结果。

【写字楼的物业费用一般比住宅高，但是比起上述算法少算的租金，这部分费用相对很少。】

**也就是说，买得好的写字楼，第 21 年起有望每年的租金抵 21 年前的房屋总价。以前是一铺养三代，现在和将来有可能变成“一写养三代”（商铺过剩加上电商冲击，不确定性比历史上更大。当然，买对写字楼也不是非常容易的事情。）

写字楼和商住投资注意事项【2016 年 6 月 1 日补充】：

1 通过以上分析，我们知道，买得好的写字楼，第 21 年起有望每年租金抵 21 年前的房屋总价，第 26 年起年租金是当初总价的 2 倍，第 31 年起年租金是当初总价的 4 倍.....第 40 年起是当初总价的 16 倍！不算账不知道，一算账才看见点门道。写字楼市场是非常好的个人现金流的管理工具和投资工具，只是判断起来难度有点高。

很多人不会投资，一是太浮躁，渴望一夜暴富，不相信时间的力量。投资都是向未来要钱，时间的变量是最重要的变量。二是不会算账不习惯算账。

通过以上分析，再来回顾一个真实的故事。这个故事是首都青年编辑记者协会秘书长徐先生亲口跟我说的，而且几乎是见一次面说一次。他说，美国博雅公共关系有限公司董事长夏博新亲口跟他说：他这辈子最后悔的一件事，是上世纪 70 年代石油危机的时候，其纽约总部的房东建议他们买下那个物业，他觉得房租很便宜，没有必要买。现在，其纽约总部一年的盈利都用来支付房租了！博雅

公司何其牛也，他是全球领先的公共关系和公共事务公司，美国总统竞选都免不了要找他们提供服务。

2 写字楼的投资不受限购限贷的限制，因此，可以在全国范围内纵横驰骋。也必须放眼全国才能尽可能找到好的投资标的。写字楼的投资，专业要求比住宅高很多，最核心的表现就是它的“扎堆效应”非常明显。住宅入住率低，他勉强还能住。写字楼入住率低，他搬进去了也会搬出去。

判断什么样的地方，产业和高端人才会集聚，这一点非常关键。这个方面，政府的规划很重要，但市场规律更重要。一定要记住我强调了千百次的“信规律不信规划，信市场不信市长”。

有一些小城市，顶多能够勉强够上强二线城市，却规划出四五个 CBD，简直是胡来。比如厦门就是这样。厦门房价高，主要得益于人口密度，也就是所谓的“地少人多”。

而厦门却想蛇吞象，一口气搞了很多 CBD，削弱了城市集中的优势。厦门传统西部区域已形成鹭江道 CBD 区、滨北金融区、滨南商务区、火车站一莲坂商务区、湖里物流园板块和 SM 一江头商务区；而新兴东部区域已形成观音山 CBD、五缘湾 CBD 和湖里高新科技园区。而岛外写字楼主要集中于集美新城 CBD，海沧环湾 CBD 及翔安新城 CBD。好像哪里都不是很理想很集中很成熟。

3 给大家讲一个关于写字楼方面的真实例子，让大家有一个非常直观的印象。

凤凰财经消息：2016 第五届金融街论坛于 5 月 28 日-29 日在北京举办。北京农商银行行长张健华出席分论坛“十三五京津冀金融业创新发展”并演讲。

张健华在演讲中，谈到京津冀协同发展中人才建设方面遇到的困局。他举例称，北京农商行要在河北建金融后台，但“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。”张健华强调，“北京的非首都功能可以疏解，但是不是一定会疏解到周边的天津、河北，这个事并不一定，还要看环境建设问题”。

由于定位原因，农商行很多客户“被疏解”出了北京。“我们挑战来自于两个方面，一是有可能流失一部分优质客户。还有一种可能，是给我们造成一些不良资产”。

这个事实，验证了我 2014 年 3 月 19 日对“保定要做北京政治副中心”传闻所作的事实判断（文章被腾讯大家取了个俗标题《保定的房价会暴涨十倍吗》）：“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。”

4 人才和产业到底往哪里聚集，请参看本人《中国命运系于高密度大城市化【学员必读非独家】》一文（附后）。

5 我和风格纯粹有一个“巅峰财富计划”产品，选来选去，写字楼产品暂时只选定北京一地。这是有原因的。

6 风格纯粹说得好：“投资是向未来要钱，而不是向成本要钱。我投资的逻辑就是这样简单：一点点都在乎的肯定不是好投资。好投资绝不是省钱！10%我都不在乎！”

我也是一样的心态：不要太纠结于价格，贵有贵的道理贱有贱的道理。最重要的是在安全区域内匹配自己就是最好的。投资的主要任务就是两点：一是区域安全，二是尽可能把资产做到最大。不纠结于眼前短期的波动。让时间成为我们的朋友。

有些人的心眼被人脉和关系圈住了，汲汲于眼前微不足道的百分之几优惠和折扣，却无意间损失了未来的百分之九十几！

7 商住项目比写字楼的地段选择不那么苛刻，但租金回报率也相对低一些。

8 购买写字楼，尽量找已经成熟而且未来仍有巨大发展空间的区域。新兴规划区域要慎之又慎。尤其是那些凭空在生地上造城的区域，宁可退避三舍，也不追求 1% 概率下的低价入手高额回报。

9 写字楼和商住的二手交易（购买），尽量采用先全款后抵押的方式来解决，这样可以合理规避比较高昂的税费。资金不够的话可以通过短借过桥资金的办法。最好的办法是在税费高的情况下不出售，长期持有，主要用来做现金流管理。

问题 1：问题是拿出来散卖的写字楼大多不是什么好货。

风格纯粹答：不一定。中国的商业地产因为税务局的原因，他们不愿意发展REITs（房地产信托投资基金(REITs)是房地产证券化的重要手段。房地产证券化就是把流动性较低的、非证券形态的房地产投资，直接转化为资本市场上的证券资产的金融交易过程。房地产证券化包括房地产项目融资证券化和房地产抵押贷款证券化两种基本形式），所以，很多企业又没可能拥有足够的现金流持有优质物业。所以，被迫选择散售。这也是中国商业地产发展不起来的原因。因为 REITs 会让税务局失去企业税。所以，童老师说写字楼蕴藏着巨大的机会，是因为他看懂了中国金融不自由，写字楼这个市场在这个状况下给予了个人投资者机会，要是金融发达，对个人投资者而言，不可能存在这样的机会。

童大焕答：早期开发商往往是无本起家，又占据城市中心优质地块，他们往往处在一个“卖图纸状态”。等到这些开发商有钱了，卖出容易收回难，而且到目前为止，很少有开发商认识到“做开发商不如做投资商的时代开始了”（大焕语），他们不会有意识地去大规模回购优质物业。这才给了今天的个人投资者巨大的机会。优质写字楼的投资价值，会让人吃惊得目瞪口呆。只不过，写字楼对很多普通人而言，太难懂了。

现在，写字楼和商铺地产整体转向的是 SOHO 中国，由以往的散售，全面转向自持出租。2012 年起，潘石屹表示，经过反复的分析、测算，我们公司做了一个重大决定：告别散售，持有北京、上海有价值的物业。3Q 中心是一种可以提供办公桌工位以及小型办公室整租的商业物业形态。微型企业和一些大企业的项目团队是目标客户群体。SOHO 中国在北京的望京 SOHO 和上海的 SOHO 复兴广场各设一个试点，北京试点接近满租，而上海试点则只有 30%到 40%的出租率。亿翰智库上市房企研究中心主任张化东就此评论说：“由于北京特殊的政治地位和创业氛围，使得当地的需求方对租金不敏感。而上海聚集了大量的微小私人企业，他们对办公空间的敏感度要远高于北方。”（《SOHO 中国转型阵痛持续：净利润暴跌 94%》2015-09-05 08:46:13 来源: 中国经营报）

《SOHO 中国纯利只有三年前两成，潘石屹称转型成功》2015 年 9 月 16 日每日经济新闻。等等。
长远价值需要时间来证明。

大家自行搜索相关资料。

问题 2：请问酒店式的商住两用房产怎样，投资应注意哪些？

童大焕答：那些承诺若干年租金回报的酒店式公寓和写字楼、商住，一般不建议买。若干年后，项目起不来，投资就打水漂了。他们是把房租打进了出租价格。好地段的写字楼和商住，根本不愁卖，不需要包租。

写字楼和住宅投资回报远高于最保险的股票

2016 年 6 月 13 日凌晨，我劝一位有钱的好朋友投资北京写字楼。他说：“我还是继续投资股票。买股票比买房更赚钱。股票每年增长 20 至 25，比买房划算多了。我投资股票 1000 万，每年可以 200 万左右回报，满足了。”

我说：“问题是你投资股票的经历别人不可以复制，但投资房子的话旱涝保收。你们投资主要是没有用银行杠杆。1000 万投资写字楼，不算房价上涨（也不算银行杠杆），前 5 年租金 6%，每年 60 万，每年增 10%。第 6 年起约 120 万，第 11 年起约 240 万，第 16 年起约 480 万，第 21 年起几乎是 100% 的回报。”这样用 20 年下来，投资房产的平均回报率比巴菲特的回报还高。况且还有物业净资产的巨额升值。如果作为传诸子孙后代的财富，更是甩巴菲特几条街。

如果是前几年，不限购不限贷，用 20% 的最低首付最高杠杆买住宅，回报率更是惊人。举两例：

第 1 例：2007 年 2 月正式过户入手北京珠江帝景附近某小区两房，净资金投入 30 万元，含税费总价不到 100 万，现在总价 650 万，净价 600 万，9.5 年资产是过去的 20 倍。不含过去这么多年平均租金高于月供部分。

同期如果炒股，按不贪婪每年稳赚 20% 计，20% 又都投入再炒股，计算复利，以 10 年计，是原来的 5.16 倍。

显然，5.16 倍远远小于 20 倍。

第二例：2010 年 1 月正式过户入手北京 CBD 某大两居 140 平，净资金投入 60 万元，现在净资产 490 万元（今天中介来电问 4.5 至 5 万卖不卖，就按 4.5 万计），6.5 年资产是过去的 8.17 倍。也不含过去这么多年平均租金高于月供部分。

同期如果炒股，也按每年 20% 复利计，算 7 年，是原来的 3 倍。

结论：不管是投资写字楼还是住宅，都秒杀炒股。自然，也秒杀几乎一切形式的金融理财。只要方向、方法对路，不论住宅还是写字楼，收获 50%到 100% 甚至更高的年回报，都是相当容易的事情。

有人说，那是过去，未来房地产没有那么好的遍地黄金了！房地产不再遍地黄金是正确的，城乡之间、地区之间、城市内部的分化都会剧烈拉大。但是，未来城市化是有规律可循的，那就是由过去工业主导的扩张时代向今后服务业主导的收缩和积聚时代剧变，一旦城市进入收缩和积聚阶段，积聚所在地的房地产投资空间比过去更大，更集中！关键是你要看清楚城市化规律，不要以为价格低就是价格洼地，而要清醒地认识到——不管价格高低，未来有巨大积聚空间的区域才是价格洼地。

【附 1：中国命运系于高密度大城市化（学员必读非独家）】

（此文是公开文章，只是为了方便大家进行相关性思考，才特别列出。特此说明。）

权威人士的“第三种城市化道路”对两个方面估计严重不足。童大焕—2016 年 5 月 28 日星期六

2016 年 5 月 20 日，北京昌平发生了一起北漂家长为了让孩子就地上学而不得的自焚事件，男性家长全身 80%的 3 到 4 级烧伤。

这件事的始作俑者，毫无疑问，来自于我们久已有之、于今为烈的严厉控制特大城市人口规模的思路。在“人口控制”这一根本不可能完成的大目标下，从“以业控人、以房管人、以证管人”的收效甚微，终于发展到史无前例之最不人道的“以教育控人、以亲情控人、以人伦控人”。

但如果我们把以下点点滴滴貌似不相关的事件放在一起，综合分析研究，就会发现，第一，中国的就业人口正迅速从第一、第二产业撤出，一夜之间，不给你任何回过神来的机会，就必须迅速转换到第三产业频道上来！第二，中国的三产和人口，一夜之间，以不以任何人的意志为转移的态势，迅速高密度集中于极少数大都市圈！

由此导致的结果是：任何试图控制超级大都市人口、任何试图把产业和人往城市核心外移的努力，都不会取得预期的效果，反而会减损经济效率和民众自由与福利。

先说第一部分，中国就业人口正迅速从第一第二产业撤出。

- 1 最近昆明、贵阳海关联手打掉一走私大米 5.06 万吨团伙，案值 2.7 亿元。涉嫌偷逃关税 1.23 亿元。有人评论说中国的关税之高形同抢劫，我看到的则是中国农产品严重缺乏国际竞争力，不得不依赖高昂的关税保护。
- 2 中国农产品缺乏国际竞争力的重要原因，是产业规模太小而劳动力成本太高。我的研究团队 5 月初带领全体成员和 7 名学生去安徽碧山考察，发现这个 2900 人口的村庄，常住人口只有 1000 人，其中老人过半。农业几乎全部是老人不计成本和收益地凭着传统的习惯在劳作，根本称不上“经营”。比如，一个老农一家一共拥有 5 亩地【目前只有他一人在经营】，2.8 亩稻田、2.2 亩茶园；稻田年收入两三千元，茶园一年收入也就四五千元，而帮助采茶的人（也是老人），和茶园主人是对半分茶叶收入的。农业的劳动力成本已经占到毛收入的一半，即便如此，农业劳动力一年的收益也不如外出打工几个月。

在这种情况下，设身处地，如果你是农民，你是留在山青水秀的故乡，还是到城市打工？

人们一直担心的是：农民不种地，他们吃什么？我要问的是：中国农业总产值越来越低（2015 年不到 GDP9%，美国、日本都是 1%左右），要那么多农民干什么？

- 3 近日，在全球拥有 120 余万员工的制造业企业富士康在中国昆山的工厂引入机器人作业，成功替代了约 6 万名员工，员工人数迅速由 11 万名降到 5 万，裁员率高达 55%。

随着劳动力成本大幅度提高，以及技术进步，工农业生产制造端将迅速进入我和风格纯粹云端对话中专门写到的“无就业（甚至负就业）增长”模式！相关区域 GDP 和人均 GDP 再高，跟人口聚集为基本特征的城市化没有任何关系！中国农业也很快就到没有机器人、没有规模化生产将无法维持基本生产的地步。现在都是六七十、七八十岁的老人。等这一批沿着传统习惯性劳作的老人相继离世，再没有大的土地制度和生产方式变革，大量土地只有被抛荒一途。

4 华夏时报报道，中国传统行业煤炭企业的负债率，已经达到了惊人的水平。

截至 2015 年末，焦煤集团、同煤集团、潞安集团、晋煤集团、阳煤集团、晋能集团、山煤集团等山西七大国有煤企负债总额突破 1.1 万亿，达到 11119.83 亿元，较 2014 年年末增加 1030.27 亿元，增幅为 10.2%，其中，作为全国第三大、山西第一大煤企的同煤集团负债最多，截至去年底为 2192.09 亿元。

业内专家认为，为平衡风险与收益，企业资产负债率的适宜水平是 40%至60%，70%为警戒线，目前山西省七大煤企的负债率已远超警戒线。

中融信托相关负责人告诉记者，煤炭行业、钢铁行业负债率普遍比较高，而负债率是银行是否放贷的重要参考标准，所以煤炭和钢铁行业这一类产能过剩比较严重的企业从银行拿贷款都比较难，这也会加剧这些行业的经营压力。

随着负债率的攀升、银行贷款的缩水，七大煤企现金流也不断萎缩。数据显示，七大煤企截至去年末经营活动产生的现金流量净额合计-48.1 亿元，相比于前一年底的 160.46 亿元由正转负。经营活动产生的现金流量净额是衡量企业现金流的主要指标，如果大幅下滑甚至变成负数，意味着企业资金陷入紧张局面。

我的解读是：随着工业产能的整体严重过剩，传统资源型、劳动密集型企业的好日子也一去不复返了，大量工人将被迫转岗。

第二部分，中国的三产和人口，会转移到哪里？

第一第二产业进入无就业、负就业增长，人口向城市转移就是必然方向。问题只在于向大城市还是向中小城市转移。

传统思维和人文理想是就地城镇化、区域均衡发展。但事实证明那样没有任何效率也解决不了基本的就业问题。普通老百姓现实主义的用脚投票，不管你什么顶层设计也不管你什么人文理想，他只要就业，只要更好的生活。哪里能提供更好的就业和生活，他就不顾一切地奔向哪里，哪怕抛妻别子，哪怕背井离乡。

1 根据我多年城市化研究的结果，得出的中国人口流动四大总方向是：A 中部、西部、东北人口大幅度向东部城市流动，其中北京、上海、浙江、江苏、广东、福建 6 大省份占跨省流入人口的 88%以上；B 区域内部人口和产出高度向一两座城市集中且集中的趋势越来越强；C 每年进入北上广深四大都市的人口，超

过每年从农村进入城市的人口，标志着人口和产业集中的趋势越来越强；D 北上广深等各城市内部，分化也越来越明显，人口和产业集中的趋势也越来越强。

2 在经济学著名的微笑曲线链上，知识财产（各种高端研发）——研发（服务于生产的中端研发）——制造（附加值最低的最低端）——营销（中端）——品牌/服务（高端）彼此相连，高端研发（区别于仅仅直接服务于生产的研发，也就是华为和生产端一起要搬到东莞的研发）、整体营销运营、企业管理总部，都在微笑曲线的两端。微笑曲线的两端，基本上要在大都市核心区和优质高校附近。

那么高端区域是否能吸引足够的低端人口？答案是肯定的。这个道理可以用我的“城市生态链”来解释：区域高端人口越多的地区，自上而下的生态链也越长，吸引各层次人口的能力也越强，就像海越深，各种海洋动物种类也越繁多一样。

比如新兴美容行业，一个高级美甲师月收入达到 3 至 6 万并非天方夜谭，美甲师做个眉毛 3 到 9 千元让我这个土包子也目瞪口呆。但是，有高收入人群的地方，就轻松支撑得起这样“低智慧高技能”型就业。

人类全方位进入超级高密度大都市、进入细密的服务业分工时代迅速到来，它带来的社会分工和机会平等远远超出传统农业思维和计划思维的想像。

3 超级大城市内部的分化和集中态势也越来越清晰。

我说 2014 年是中国城市化发展的一个分水岭：过去 16 年由政府主导的城市扩张运动终结，转向市场主导的城市自我收缩运动。

2015 年 6 月 13~14 日，在清华大学地产高级研修班（福建）两天的学习活动中，我对学员说：做房地产开发商不如做房地产投资商的时代到了。（开发商拿地千难万难，投资商在全国范围内选择投资标的千容万易。）

2016 年 1 月，我给广州某年销售 200 多亿的开发商整个管理层讲城市化，提醒他们未来拿地要特别重视参与旧城改造。因为扩张时代过去了，深耕城市内部才有遍地黄金。

在房地产领域具有相当数据权威性的中国指数研究院近日发布了一则消息：据统计，2016 年前四个月北京、深圳、上海二手房成交面积分别是新房的 3.5 倍、2.3 倍、2 倍！

如果你想想一手房二手房在城市中的主要分布区域，就会知道，它事实上意味着：超级城市边界已经基本确定，往郊区买大别墅大房子的人们，正日夜不停奔波在回城换房的道路上。超级城市在内缩在隆起！

4 超级大都市之间的竞争与分化也越发明显。仅以世界经济论坛一份关于风投的数据为例：风险投资【2014 年度】去向全球排名：美国旧金山湾区（San Francisco Bay Area），简称湾区（The Bay Area）湾区第一 24763（US \$M，下同），北京第二 7713、纽约 5333 第三，中国上海排名第九 2083！

第三部分，我们为超级高密度大城市化准备好了吗？

上述种种，指向一个共同的中国未来：超级高密度大城市化。这个指向，只遵循投资效率第一、创新第一、就业第一的逻辑，不服从其他任何梦想均衡、梦想驱散大城市核心区人口的逻辑。

对此，我们的理论、政策、思维和投资理念准备好了吗？我认为一切都还没有准备好，但是现实已经扑面而来！

在这里，权威人士对中国城市化的再认识值得关注。权威人士是谁？中财办主任，习总书记首席经济智囊刘鹤。

刘鹤认为在工业化、市场化、城市化和国际化这四个大趋势中，城市化是最核心也是最复杂的命题。这是因为城市化是工业化的载体、市场化的平台和国际化的舞台，也是扩大内需，促进中国经济结构转型的关键。

因此，刘鹤对于城镇化的看法尤其应该引起我们的注意，刘鹤将城市化模式分为三种，一种是以大城市为主的城市化；一种是大力发展中小城市的城镇化；最后一种是最近兴起的，以大城市为核心，通过强化大城市与中小城市的交通和网络联系，构建城市群的城市化。刘鹤本人主张的是第三种城市化模式。他对此的表述是：以大城市为核心，整合中小城市和小城镇，做好城市群发展规划。

刘鹤指出，要把大中小城市网络化，通过基础设施一体化实现大中小城市的同城化，为大城市、中等城市、小城市合理分工，大城市提供市场，中等城市界定产业分工，小城市、小城镇增强居住功能，形成合理的经济圈和生活半径，既能够转移农业人口，又能避免某种城市过大过小的弊端。

推进城镇化的重要任务是把符合条件的农业转移人口逐步转为城镇居民。这种新型城市化战略，意味着更多的城际交通轨道的建设，意味着产业分布的重新布局，工业部门在未来可能将更多的迁往中型城市，中型城市将成为制造业中心，而大型城市则成为金融和消费中心，周围的小型卫星城则成为居住中心。当然这种布局的形成，有赖于城际轻轨等交通基础设施建设的完备。

（原文刊发于《环球财经》2013年11月刊，原标题为《新任中财办主任刘鹤的学术思想和政策意涵》）

我认为刘鹤先生的第三种城市化道路对两个方面估计严重不足：

一是对工农业的无就业、负就业增长估计严重不足。而无就业、负就业增长，是无法带动人口城市化的。在无就业、负就业增长态势下，人口一定会加速度向大城市、向大城市核心区聚集。

二是对产业分工的唇齿相依估计不足，对产业与产业之间的社会分工有所割裂。事实上，产业，尤其是服务业的分工是一种红木包浆式岁月无声细密渗透、你中有我我中有你的共生共存关系，而不是这一块放在这里、那一块放在那里的彼此割裂的关系。人口高密度集聚，产业链自动生成和分化，这是现代服务业效率和分工的秘密所在。

在大城市与周边小城镇关系问题上，会遵循“大树底下不长草”的典型的产业吸附逻辑。只有周边成为市场自发的旅游休闲小城镇才是相对合理的，因为旅游休闲资源不可移动。职住分离的卫星城居住中心建设则为大幅度增加通勤时间、增加交通拥堵和城市污染。

在个人理念上，多数人对超级高密度大城市化的未来也没有准备好。比如，有人说A城迟早要衰退，A城的人们就说你这是黑我。那么，我说中国城市化是社会层面的地壳运动，只有极少城市会像珠穆朗玛峰一样高高隆起，全国绝大多数城乡要迅速且无可奈何地塌陷。这难道是全中国？每个人要善于接受冰冷的现实，要根据现实规律调整自己的就业方向和投资组合。

我也认为城市化是当下中国最核心最复杂的重大历史命题，所以近年来几乎全部精力专注于此。权威人士的城市化观点比传统的主流均衡化就地城镇化有巨大进步，但我认为中国老百姓用脚投票的实际城市化道路，还是越来越集中、越来越陡峭的超级高密度大城市化。

2016 年 5 月 29 日星期日香港东网“大焕视界”专栏第 305 篇

【附 2：现代城市的生死逻辑已发生颠覆性革命（学员必读 非独家）】

农业人口在迅速衰减，传统制造业人口在迅速衰减！而人是一切的出发点和归宿，从土地和工业流水线上解放出来的人们会去哪里？他们只有一条道路：不是在现代超级大都市，就是在奔向现代超级大都市的康庄大道上！

童大焕—2016 年 6 月 11 日星期六

绝大多数人的观念都远远落后于时代和技术的发展。缺乏自由、有效思想竞争的时代和地区，这种落后尤显触目惊心。

城市也像生命体一样有生有死，现代城市的生死逻辑已经发生颠覆性革命，一夜之间从工业逻辑完全进化到服务业逻辑。但在中国大陆，从庙堂到草野，从知识分子到普通百姓，从决策者到房地产开发商，对城市化的思维 99.99%停留在工农业时代。我估计，全国范围内，有正确的现代城市化思维的人不会超过 10 万人。

城市化从来都只是一个结果，是科技进步改变了人类的生产方式，进而带来人类组织方式和生活方式的革命。城市化的本质就是集聚对产业和创新的效率提高，因集聚而富有创造力，因集聚而使社会分工越来越细越来越复杂，因集聚而使人类生存空间越来越大。越集聚，成本和能耗越低，效率越高，时间的利用价值越大。无数的旧行业在死去，无数的新行业在新生。无数的城市在死去，少量的城市在加速度高密度集聚。不久的将来，大部分人类只集中生活在 1.5%左右的地球空间，将不是天方夜谭。人与地球、与环境，从此进入从未有过的全面和解时代。

工业革命之前，人类几千上万年的农业时代，漫漫如长夜，只在基本的温饱线上挣扎，城市化率也一直停留在 3%上下。人均 GDP 从公元零年到 1800 年，只增长了 50%。

工业革命给人类带来了光明，短短 180 年时间，地球上城市化率由 3%迅速提高到 50% 以上。人均 GDP 则在 180 年时间里增长 8 倍。

技术进步和时代发展比我想像的还要快得多。我刚刚判断 2014 年是中国城市化的重要分水岭，由工业主导、政府主导的上半场，进入服务业主导、市场主导的下半场。刚刚两年过去，传统的工业化就将与城市化变得几乎没有关系！不仅是工业化无法再带动城市化，而且是传统的因工业化而带来的城市，有可能进入迅速衰退行列！

和工业时代传统资源型城市的衰竭不同，现代工业制造业城市衰退，经济总量并不一定会衰退，而且有可能在增长，但是人口容纳能力却在迅速下降！原因是工业智能化大量取代了人工！美国制造业的回归及中国制造业大量向劳动力成本更低的东南亚转移，原因就在于此。制造业不及时实现智能机器人化的更新换代，将迅速在世界上失去竞争力。

由此，一个结论出来了：传统城市化是由工业革命带动，工业化带来城市人口增长。这是对传统农业时代的颠覆。

但是今天，智能机器人化颠覆了传统工业主导的城市化，制造业正在迅速进入无就业甚至负就业式增长，工业化不仅不一定带来人口增长和城市生长，反而有可能因智能机器人替换人工，导致对传统工业城市的人口挤出。

而城市的本质是人口集聚。离开了人口集聚，再强的制造业也与城市化无关！不论中国还是世界，城市化由此进入服务业单极主导的时代！这，是对传统工业化主导城市化的彻底颠覆。城市化的逻辑完全改写！

工业化对传统农业的人口出清可以达到什么程度？美国、日本这些发达国家农业人口都只占总人口的 1%就是规律和趋势。请不要跟我说美国粮食寄生在发展中国家身上之类的蠢话。美国不仅是自由与法治大国，不仅是科技大国，更是农业大国，是真正的世界第一大农业国。它一个农民养活 90 多个美国人、30 多个外国人（粮食出口）。

那么，智能工业对传统工业和传统工业型城市的人口出清可以达到什么程度呢？先看一份最新的外媒报道，《中国 77%的工作都可能让机器人来完成》，报道说：

从里昂证券排出的全球十大雇主名单中可以看出，这些雇主拥有规模庞大的劳动力队伍，用机器人代替人力的潜力巨大。(注：1、美国国防部 2、中国人民解放军 3、沃尔玛 4、麦当劳 5、英国国民医疗服务 6、中国石油天然气集团公司 7、中国国家电网公司 8、印度铁路公司 9、印度军队 10、鸿海精密(富士康))

在前十大雇主中，只有英国国民医疗服务是机器人难以进入的领域——英国医疗系统庞大的医生和护士队伍的工作不是重复性的简单劳动。剩下的九大雇主雇用了大量人力来完成重复性的任务，这些任务可能最好还是由软件来完成。

富士康的 6 万机器人（江苏昆山工厂，刚刚完成 6 万工人被机器人取代的工作，实现人口由 11 万到 5 万的锐减——大焕注）只占了该公司 130 万劳动力大军的一小部分。所以，我们只是站在机器人未来的入口。现在很少人知道即将来临劳动力市场革命的规模有多宏大。想一下：

花旗银行和牛津大学预测，中国 77%的工作都有被机器人代替的可能，经合组织 34 个国家 57%的工作有可能实现自动化。世界经济论坛预测，到 2020 年，全球有 500 万个工作岗位可以实现自动化。IBM 称其创建了一台比人类医生还更擅长诊断出癌症的计算机。甚至连新闻工作都未能幸免——美联社已经在使用 AI 软件写公司财报了。

假定中国 77%的工业制造业都可以由机器取代人工，那么，不按发达国家工业产值不到 20%标准，按世界平均工业产值占 26%的标准，设定工人数量与产值匹配，26%的产值吸纳 26%的就业，如今这 26%的就业里有 77%可以被机器人取代，那么，未来的中国工业有可能最终只容纳 $26\% \times 23\% = 6\%$ 的就业人口。

农业就业人口也按产值匹配，2014 年第一产业总产值占 GDP 比重 9.17%，2015 年占 8.99%。不计农业机器人化，相匹配的农业就业人口最多也不会超过 10%！而且这方面的就业人口，还会随着农业产值占比减少和农业机器人化而越来越少。

众所周知，中国农业不论从价格到品质，都完全缺乏国际竞争力。大量被重金属污染的土地，总有一天只能种植工业用植物。中国农业也必须坚持一条“走出去”即到海外租地买地进行耕种的道路。

农业人口在迅速衰减，传统制造业人口在迅速衰减！而人是一切的出发点和归宿，从土地和工业流水线上解放出来的人们会去哪里？他们只有一条道路：不是在现代超级大都市，就是在奔向现代超级大都市的康庄大道上！

服务业主导的超级大都市化，已经完全颠覆了传统工业主导的城市化逻辑，很多人却还亦步亦趋停留在过去所谓“逆城市化、郊区化”的思维陷阱中不能自拔，却对这些年来日本东京都人口回流，美国婴儿潮老人从郊区别墅回流都市中心，等等，视而不见。

无论是过去还是未来，人聚财聚人散财散的规律不会改变！城市化程度唯一衡量的指标就是人的集聚，这个也不会改变！

人类的人口聚集是一直以来的规律，技术越发达，越积聚。不因互联网，交通而改变，也不因生育率的逐步下降而改变。因为时间越来越宝贵、创新和智慧碰撞需要人口密度和浓度、越集聚效率越高这些基本规律是不可改变的。而逆城市化、郊区化则事出有因：正是当年城市化由工业主导，带来了主城区严重的工业污染，迫使一些中产和富裕阶层迁往郊区。随着环境保护意识和能力的加强，随着工业自动化，大量工业制造可以通过少量的人、多数的机器在“无人区”进行。传统的工业化直接带动城市化时代，彻底终结了！人口向超级大都市积聚的态势，如大河奔流，如黄河壶口瀑布，千山难遮，万里无阻！

而生育率的下降，并不导致超级大都市的衰退。相反，中国的独生子女政策，反而加速了人口向大都市流动！因为在多子女的时代，子女就父母，有父母的地方就是家；而在独生子女时代，父母就儿女，儿女在哪里，父母也搬到哪里，已成趋势和潮流！这一点，我在 2011 年出版的《世纪大迁徙——决定中国命运的大城市化》一书中，已有专文揭示。

如何让你的知识具备超越金钱和权力的力量

如何让你的知识具备超越金钱和权力的力量

（学员独家

注意保存和保密） 童大焕—2014 年 7 月 15 日星期二

无知可让你一夜从富翁变穷汉

坚定真知信仰破除权力和金钱迷信理性方法全局思维
逻辑和哲学的力量
多角度获得事物全息图重视方法轻视结论
敢于和善于甄别学者的优劣

【2016 年 8 月 5 日：最近传出深圳房价跌幅创四年来新高的传说。我相信二手房市场的客户和真正的投资客真实感受不到。历年来的一线城市房价大跌，真相都如出一辙：结构性、技术性下跌（比如前一个月只放行城区房，后一个月只放出郊区盘；前一个月只放豪宅，后一个月只放普宅等），未必是真实下跌。当然，有些城市存在较大的高估，有些城市存在较大的低估。低估都特指核心地段。市场的真实行情，一定要看二手房。一手房对于政府和开发商来说，操纵都易如反掌。】

无知可让你一夜从富翁变穷汉。1949 年以来，当代中国九九归一的一个最严峻问题是，上至几百万文武官员下至十几亿黎民百姓，普遍相信权力万能，没有建立起对自然和社会发展规律最基本的敬畏之心，以及在此基础上对知识的基本尊重。由此带来大量的祸害咱们就不说了，这里只给大家讲一个最新鲜最贴近的例子，人人都可能遇到：

北京师范大学房地产研究中心主任董藩教授讲了一个真实的遭遇：他已经为一个企业家设计好了一整套房地产投资理财方案，但是 2014 年 3 月 19 日，河北保定要做北京“政治副中心”的说法从天而降，这位企业家马上觉得“机会来了”。追随着保定开发商的趁势涨价，这位企业家第一时间抛弃了董藩为他设计的方案，把大量资金砸向保定，以为挖到了一个大金矿。结果怎么样？不出半个月，各地纷纷传出要承接北京产业功能，保定“副中心”之说也吊在半空，保定楼市短暂的热闹过后是萧条，这位企业家傻眼了，一天打几个电话给董藩，董藩却再也不接他电话了。他说他不会为不信任他的人服务。

除了 100% 的自住房（自己需要住而且一年中大部分时间都在住），买房归根到底就是买区域买地段。方向正确，十万元十年后变成几百万不在话下；方向不对，一千万十年后变成一百万也有可能，甚至价有市无同时背负着巨额银行等债务，永世难得翻身。

这是一个迷信权力而不相信也不尊重知识的鲜活例子。接下来，估计有很长时间这位企业家要为保定的房子发愁了，像烫手山芋，捧也捧不住扔又舍不得扔掉甚至扔不掉。除非狠心割肉，否则他难得解脱。

也许有人会说，这位企业家的选择一点没错，他只是点背，如果保定真的建成北京政治副中心，那他不就发大了。

事实真的如此吗？权力真的能够如此万能吗？答案是 100%的否定。最典型的例子是当代中国政府最有钱的十年里（2003-2012），政府大手笔规划了一个曹妃甸，并作为“河北省一号工程”，国务院决定首钢整体搬迁曹妃甸，并指望将其作为继珠江三角和长江三角后中国发展的第三个极，带动环渤海地区新一轮大发展。但是在十年 3000 亿元人民币真金白银砸下去以后，等待它的却是又一座超级大空城大鬼城的命运！事实上，过去多年，各级政府主导的城市化进程，制造出了无数的空城和鬼城。

这都是不尊重规律、不尊重知识结下的恶果。曹妃甸太远了，根本超出了现代大都市圈所能忍受的极限范围。同样，保定也太远了，严重超出了现代大都市圈所能忍受的极限范围。姑且不论“政治副中心”本来就是个虚幻概念，就是政府权力霸王硬上弓一定要在保定搞“政治副中心”，最后留下的也不过是一座新的空城和鬼城。

（2014 年底，一位网友不听我的坚决劝阻在浙江德清郊区花 757 万买了座整个小区只有 41 栋的绿城别墅，说什么离杭州高铁 11 分钟，开车 20 分钟。我说你那个是断代产品——将来女儿不要，卖也卖不出去，自己住，新鲜几个月就如同鸡肋，买一棵葱都得开车出门。这是有钱任性的一个表现。——大焕 2105 年 8 月 15 日备注）

在城市化和房地产问题上，我做判断一般都喜欢做前瞻性判断，事后诸葛亮的马后炮谁都会，难的是最见功力的前瞻性判断。就在 2014 年 3 月 19 日，“保定政治副中心”消息传出的当天中午，腾讯大家向我约稿，请我谈这事。我那天下午还要给学生上两个半小时的课，本来打算中午休息一下的，所以答应腾讯当天晚上写，后来想此事重大，于是利用当天中午的时间迅速写成了一篇文章，当

天下午 14:24，腾讯大家以《保定的房价会暴涨十倍吗——当保定成为北京政治副中心之后》为题发表此文，全文如下：

今天（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”。据《财经》杂志了解，京津冀三地已经达成共识，初步确定将河北省保定市作为“政治副中心”的首选地。未来将有一批国家部委下属的事业单位和教育机构率先搬迁至保定。为了减少搬迁阻力，随机构搬迁至保定的人员北京户口不改变。

有关方面此举无疑是出于两个目的：一是疏解北京人口压力；二是试图以此带动京津冀都市圈的一体化发展；三大都市圈唯独北京是中心城市单极化发展，真让人着急。但这又何尝不是这一区域的长久商业文化所决定的呢？

保定市中心距北京 140 公里，天津 145 公里，石家庄 125 公里，貌似正处在北京、天津、石家庄中心地带，以此为中心，形成京津冀都市圈的纽带，似乎倒也合适。但它的交通距离，目前还是略超出大城市圈最合适的范畴。若以城市轻型轨道交通的最远距离算，应该在一个半小时以内轨交车程是比较合适的。但不管怎样，这个设想比当初十年投资 3000 亿元的“河北第一号工程”、“继珠江三角和长江三角后所发展的第三个极”的曹妃甸略靠谱一些。

但它最终能否实现两个目的或曰两大功能，尚需拭目以待。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 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和大学衰落的先声。

以往，政府每一个规划出台或者仅仅只是“放风”就带来房价的大涨。但是2014年，情况开始发生改变，市场力量开始翻转行政力量成为主导性力量，供应过量的三四线城市鬼城空城风险陡增，一线城市则照样稳涨不跌。市场的总结算功能一点也不买政府和领导的面子，一点也不相信政府会有一双双“点土成金”的手。

今天一早有人问我：北京政治副中心初定保定，保定房价会不会涨过燕郊？我答：“不一定。第一，多少年才能成？第二，保定那么远；第三，万一将来不再是大政府呢。市场化要求，会不会像澳大利亚一样，把首都设在悉尼墨尔本之间鸟不拉屎的堪培拉，怎么发展都是30万人口。而悉尼是700万，墨尔本是300多万。还请谨守保守投资哲学。”我现在要更加肯定地回答，即使规划落地，那边的房价涨不过燕郊。即使短期因非理性预期而暴涨，最终也难以为继甚至要掉头下来。所以，信规律不信规划，信市场不信市长，这个要牢牢记心上。当然，除非你有绝世神功，总能够在最低时入市，差不多最高位时就金蝉脱壳逃之夭夭而不会被退潮时套牢。有那么大本事，那真是妖。

我手机里至今保存着一个微信对话，2014年3月26日10:16，一位人在新加坡的朋友问：“童，保定的房可买吗？我想买。”10:22我回了她三个字：“不可以”，连解释都不带解释的。她答：“哦，知道了！”送一个拥抱和咖啡。瞧，权力的力量有多大，消息都传到遥远的新加坡了！我的知识的力量和声音有多小，声嘶力竭也未必有多少人听。

但是我可以很自信很自豪地说：正确掌握全局和规律的真知具备超越金钱和权力的力量，金钱和权力不久远，只有知识能够永久留传。

没有正确的知识，万贯家财一个决定就有可能败光。没有正确的知识，你哪怕“无为而治”只存钱不做任何投资，现代通胀型社会你的货币资产也会像冰块

一样在阳光下化掉。比如有人在新浪微博上问我，于是有了下面一段对话：“童老师，现在通货膨胀的速度快不快啊？会不会十年后的两块钱只等于现在一块钱？谢谢您”“有那么值钱吗？”“童老师你不要吓我，那我这种小城市买不了北上广的人岂不是等着资产缩水了？”“怎么叫吓你呢？我说一个事实而已。你看李还不是在重走温的投资刺激老路，在中西部大搞高铁，到时候钱、股票、黄金放在手里都是没用的，只有好房子保值。好房子也不一定非得北上广，中小城市核心成熟地段照样有保值的好房子啊，除非你贪便宜。”

金钱在真知面前很无用很脆弱，权力在真知面前也是很愚蠢很没用的东西！温总理搞了十年楼市调控，结果房价十年涨了3倍不止。相信他能降房价的、等待他能给大家分保障房的全部都傻眼了而且真的变穷了，相信任志强、董藩和童大焕的都富了。

坚定真知信仰破除权力和金钱迷信。要想获得超越金钱和权力的知识，首先要建立对真知的信仰。如果你都不相信真知具有超越金钱和权力的力量，你怎么会去真正尊重知识呢？怎么会去真正努力地求学求知呢？一天到晚盯着权力的风向，甚至一天到晚巴结着权力走，怎么能够有气定神闲的视野和远见呢？古往今来，世俗权力是有效的但又是高度有限的。几千年人类文明史，无数的权力有效性都已灰飞烟灭，但知识的星空里却总有那么几颗恒星闪耀着不朽的光芒，照亮着人类的方向。

建立了对知识的信仰之后，大家最关心的是：我怎样才能获得超越金钱和权力的真知？这是一个要害问题。

韩国总统朴槿惠《遇见我人生的灯塔——东方哲学》讲她在困境时指明她人生方向的冯友兰的《中国哲学史》：“就在这时，有一本书悄悄地走进我的心房，成为了人生的导师，那就是冯友兰先生所写的《中国哲学史》。东方哲学与重视逻辑和论证的西方哲学不同，讲究领悟。中国最具代表性的哲学家冯友兰先生的

《中国哲学史》蕴含着做人的道理和战胜人生磨难智慧，让我领悟到了如何自正其身，如何善良正直的活着。”而在我看来，讲究个人顿悟而不讲究逻辑与方法，讲究个案的“特殊性”而不强调事物普遍联系与制约关系的东方哲学和东方思维方式，恰恰是近现代以来东方世界普遍落后于西方世界的主因。因为这会导致东方世界的真知匮乏。韩国、新加坡、香港和台湾亚洲小龙的当代崛起，也是缘于全面和西方世界接轨。

在我看来，一切真知都是有迹可寻的，有逻辑，有方法，有方向，有路径。如果谁要是说“可意会不可言传”、“天机不可泄漏”之类，我想不外乎两种情形，一种是他想明白了但不想让你分享因此故弄玄虚；第二种情况更多，他其实根本上就是个欺世盗名之徒，自己都没想清楚整明白，只是在那儿做趋学阿世的混世魔王罢了。

那么，获得真知的正确路径和方法在哪里呢？我认为至少包含但不仅限于以下几个重要方面：理性方法全局思维；多角度获得事物全息图；重视方法轻视结论；敢于和善于甄别学者的优劣。

理性方法全局思维。中国古人有句话叫做“不谋全局者不足以谋一域”，苏东坡的诗《题西林壁》说：“横看成岭侧成峰，远近高低各不同。不识庐山真面目，只缘身在此山中。”中国还有成语叫做“盲人摸象”，说的都是全局思维对看清事物真相具有至关重要的决定性作用。西方近代哲学史上重要的理性主义者、与笛卡尔和莱布尼茨齐名的巴鲁赫·斯宾诺莎（1632年11月24日~1677年2月21日）更是这样定义人类的“理性”：**理性就在于根据对全局的正确认识来采取适当的行动。**激情的被动性是人类的桎梏，理性的主动性才能给人类以自由。知识就意味着自由。自由并不排斥激情，而是摆脱了片面的无节制的激情。人类因理性而善良。一切理智行为都是道德行为，总之，德行就是理智。伟人并非凌驾于他人之上的统治者，而是超越了蒙昧的欲望，能够运用理性驾驭自己的人。

我们以前在争论的时候常常是这样的：你说我不理性，我说你不理性，到底什么是理性，谁也说不清楚。中国人的模糊思维里，什么盲人摸象啦，庐山面目啦，全局一域啦等等，虽然已经非常接近理性的定义，但由于缺乏明确的边界意识，还是只有斯宾诺莎准确清晰地定义了理性。看你是不是理性，就看你是不是看清了全局。中国人常常把理性、智慧和善良对立起来，甚至说善良比智慧更重要，简直是因果颠倒，没有理性没有智慧，连是非好坏都分不清，狗咬吕洞宾不识好人心，怎么能够善良？这不是明摆着胡说八道为自己的无知找借口嘛！

有时候很多庞大的数据非常唬人，一下子把人就给迷惑了，但由于缺乏全局思维，所以那样的数据对于局部决策有用，但对于整体决策，仍然是非理性的。

比如最近非常火的一个调查报告，西南财经大学经济与管理研究院院长甘犁发布的《城镇家庭住房空置率及住房市场发展趋势 2014》报告，调查了很多样本和数据，花的功夫肯定不少。媒体在报道这份报告的时候，用了一个很夺人眼球的标题叫做《城镇化是一个伪命题？空置的房子足够全国人民住了！》，而且一开头就说：“这个报告很牛逼的地方在于，央行每年都问甘先生要过来仔细研究的，高层决策依据之一啊！”

先看看这份报告怎么说的。报告说：如今中国城镇化率都已经 89%，中国现有的住房需求 3250 万套，现有空置房是 4898 万套。未来五年，房地产新增需求约 895 万套，但实际供给将达到 1600-2000 万套，现有存量房完全可以满足住房需求。2013 年全国城镇家庭住房空置率高达 22.4%；到 2014 年 3 月，全国城镇住房拥有率已达 89%，位居全球第一；到 2014 年 3 月，全国城镇地区多套房拥有率已达 21%，也就是说，每五个人中就有一个有多套房。

看了这份报告，相信绝大多数人会得出“房屋早已过剩，楼价非降不可”的结论。但如果你真的得出这个结论，你的结局可能会很惨，你可能会因为等待房价下跌而导致自己买不起房，可能会因为不敢投资楼市导致自己资产在未来严重缩水。

这份报告你怎么看都没有错，但在你肉眼看不见的地方，报告的大背景却是错误的！也就是说，它是不见全局盲人摸象的结果。它背后的全局是什么？是城市化，而且是不以执政者和很多人妄想“就地城镇化”意志为转移的大城市化，是人口在以史无前例的规模和速度快速流动！在这个大迁徙大流动过程中，很多房子被空置，很多需求没满足。人在动，但房子不能动。而且先富阶层和先知先觉的阶层可能已经在农村乡下有一栋房，在老家县城一套房，在工作居住地一套房，一家拥有三套房，一套也不多，这些“空置房”、“多套房”的真实社会结构，是不是更能说明问题？同时，我们 1998 年才实行城市房地产市场化改革，至今才 16 年时间，要补 1949 年以后长达 50 年时间“只筑坡不筑窝”的课，很多房子名义是一套，事实上不仅窄小，而且厨房卫生间也许配套还不全呢。

大前提大判断错误，再多的数据都说明不了问题。我们必须学会用脑子来看问题，而不仅仅是用眼睛来看问题。老鹰的眼里有整个天空和大地，屎克郎虽然身处广袤无际的大草原，但它的视野不会超过一堆牛粪。只有用脑子，只有有效

的思考，才能让我们看见眼睛看不见的东西。在判断楼市问题上，城市化的自身逻辑和规律就是一个时时刻刻都必须置于优先考虑地位的大前提。为什么中国内地房地产成为全民最热的话题，什么人都在谈房价，但是能将房产价格和价值规律分析到位和透彻的人凤毛麟角，包括很多著名的经济学家对复杂的房产发展规律也并没有把握清楚，为什么？因为其中的大多数人，缺乏对城市化规律正确把握这一生死攸关的全局视野！

至于为什么城市化的逻辑和规律是大城市化，而不是许多人理想期待中和官方一直倡导甚至强行推动的“就地城镇化”？显然需要更多的数据、逻辑和事实来支撑，这方面，请同学们务必到当当或卓越网上购买我 2011 年出版的《世纪大迁徙》和 2014 年 7 月底即将正式上市的《中国城市的死与生——走出费孝通陷阱》。

数据，尤其是总量很大的数据往往非常唬人，于是一些人拼命去寻找数据、挖掘数据，那样会显得自己很权威。比如有人去统计了长达六七十年的美国房价数据，然后编出曲线图，然后是恍然大悟的样子：哦，原来房价走势遵循如此这般多少年一波动的曲线啊！于是把它拿出来套中国的房价，什么时候快到拐点啦，什么时候涨多少什么时候跌多少啦等等。别看他们头头是道言之凿凿，其实讲的一点道理都没有。

这个时候就要**充分运用逻辑和哲学的力量**了。哲学告诉我们，世界上没有两片完全相同的叶子，人不可能淌过世界上同一条河流——因为水一直在流动。同样的道理，世界上会有两条相同的房价曲线吗？房价走势就像河流，河流不走直路而走弯路（曲线）是常态，走直路不走弯路是非常态。为什么？因为前进过程中会遇到各种各样的障碍，不管是小溪还是大江大河，有些障碍都是无法逾越的，那就只有绕着走。每条河、每段路遇到的障碍，大小，力度都不一样，河流的曲线怎么能一样呢？所以，真正要思考和研究，不是拿一条过去的曲线来对应未来的方向，而是要仔细研究，前进的方向上会有什么障碍和阻力。

要获得全局理性的思维能力，**多角度获得事物全息图**至关重要。人生也有涯，而知也无涯。宇宙、地球、世界、人生乃至小小楼市，都是汪洋大海，我们每个人只不过是时间过客微尘一粒。我们每个人都站在独特的时间和空间的某个节点上，目力所及，决定了我们能够亲眼看到的东​​西不到百万分之一千万分之一。这就决定了我们每个人目之所见，都不过是一管之见，都不过是“偏见”，

只有海纳百川有容乃大，虚心分析和考虑各种不同立场不同角度的不同意见，才能获得对一件事物的相对全息认知。特别要说明的是，这一条只对初入新领域的学习、思考、研究者有效，当你长期研究一个领域，获得了对这个领域的全息认识和全局思考的理性能力之后，你已经知道这个领域哪些人的话是全局理性的，哪些人的话是没有全局视野的非理性的，对于后者，就不必再浪费一分钟时间去理会他的判断了。

重视方法轻视结论。多数人思考和研究问题往往一上来就直奔主题：老师您给我个结论，这房价（股市、黄金、期货、艺术品、珠宝）到底会涨还是会跌？老师您觉得北京房价会涨到多少钱一平米？老师您认为天津房价未来两年会翻一番吗？等等。这是一种极其偷懒也极其有害的思维习惯。别说是讲这投资理财，就是讲其他有关中国城市化、公共政策、思维方式等方面的课程，我都一再跟同学们强调一个观点：要格外重视我论证问题的方法，而不是舍本逐末去死抱结论。得我方法者生，得我结论者死，结论因时而化，方法万古如新。

一切判断都必须建立在诸多外部约束条件上，比如判断楼市这个问题，就有非常多的变量：人口净流入或净流出状况（人聚财聚人散财散），货币供应量，货币和信贷政策，供需比，户籍政策，等等，任何变量发生改变，结论都会发生改变。如果你对这些分析方法和工具一无所知，你就永远会觉得公说公有理婆说婆有理，你根本无法分辨谁说的更有道理，因此你很有可能会把一个错误的结论当圣旨奉若至宝，把一个正确的结论当垃圾弃如敝屣。

所以任何时候都要着重关注别人思考问题分析问题的方法，只追求结论是最舍本逐末的。人家的分析判断为什么是对的是错的，根本的原因就在于分析解剖问题的方法。有些人靠瞎蒙往往也能蒙对一半，但他的瞎蒙是可以不负责任的，你相信他的瞎蒙，万一一次失误就有可能让你一辈子翻不了身。有些人明明一直都是错的，根本原因就在于他的方法和逻辑都是错的，如果你还在信他，只能说明你从来不关注正确的逻辑与方法，你将注定永远与正确的结论和选择无缘。

重视方法的学习与提炼，你将会拥有自己的定见，并随时根据自己的情形和未来发展的趋势，做出最有利于自己的、成本最低、收益最高的各种选择。否则，只注重结论的人，永远在人云亦云中像一只无头苍蝇一样晕头转向，不知所终。

敢于和善于甄别学者的优劣。每个人在生命旅途中都要善于借力，最大的借力是借势，借时代潮流之势。要看清时代潮流，就要借知识之力，借知识要特别善于借专家的知识，真正的专家，他们往往代表了行业的最前沿最先进思想。什么样的专家是好专家？什么样的学者是好学者？不是最受政府器重的学者就是好学者，也不是最受群众拥戴的学者就是好学者，更不是声音最大的学者就是好学者，更不是说的话符合你愿望的就是好学者。先举几个例子，再来说明问题：

举例一：我的朋友乔木有一则微博写道：“中央请了些经济学家开会，召集会议的不是主管经济的总理，而是组长老大，有点意思。更有意思的是，来的人里有个叫胡鞍钢的。前些年总理朱回清华，校方安排了教授座谈，某个人侃侃而谈半天。朱说，你就是胡鞍钢呀？外界都说你是我的顾问，今天总算是见到真人了。”很显然，这个用“集体总统制优于一人总统制”对上谄媚、又用“我是总理顾问”欺世盗名的胡鞍钢不是真学者。

举例二：金岩石有一则微博说“林毅夫先生是中国经济学大师级的人物，但他的两个著名观点令人难以苟同：1，中国经济还有 20 年保持 8%左右增长速度的潜力；2，完善的市场需要有为的政府。关于（1）：经济增长潜力的主要决定因素之一是劳动力供给，难道中国人长生不老吗？关于（2）：政府干预市场是由于市场不完善（市场失灵）还是相反？”

林毅夫简直可以说是凯恩斯主义的中国代言人，他主张政府投资刺激经济的理论，估计哪个政府都欢迎——又能体现政府很有能耐很伟大、主办官员又能大幅度从中渔利（名也是利的一种），谁不喜欢呢？在上一届政府任上，林毅夫不仅是政府座上宾，而且被政府推到世界银行副行长的位置上，应该是了不起的经济学家了吧？但我要告诉你，他出的主意只会对政府和官员有利，未必对老百姓和国家的长远有利。我说，因为林毅夫 1、2 两个重要判断，他就只配得上渺小称号而配不上伟大了。有人说：“童老师在经济学领域还是应该尽量谦虚些。林毅夫老师的观点您全面掌握了吗？”我的回答用的是“全息思维全局判断法”：政府主导一切，产业政策、城市化等等，后者致空城鬼城无数，前者致产能严重过剩。而政府行政主导的国企垄断，则制造了大量的腐败低效和社会分配与价格不公平。在一个政府过度干预市场甚至严重破坏市场的环境里鼓吹政府干预，这样的东西还要怎么评价？无非是“迎合上意”四字。林毅夫可以称之为“水面经济学家”，无足观也。大方向错误，停留在术的层面上思考政府的短期政绩、思考 GDP 和经济增长，甚至为了经济增长不断鼓吹腐败低效、破坏市场的政府投

资，而不是在道的层面上思考财富创造与积累的所谓经济学家，是水多了加面面多了加水同时又最风光地浮在水面上的经济学家，无足观也。

我的另一个朋友苏小和说：“罗斯巴德说，只有在政府破坏市场的时候，经济学家才有责任站出来批评政府，维护市场的精神。布坎南也是这个意思，他说批评政府是经济学家的天职。按照这样的价值观看，最差的经济学家当政府幕僚，其次差的经济学家去当企业的首席经济学家或者独立董事。至于那些好的经济学家，应该去大学当经济学教授，或者当独立经济学家，经济学专栏作家。所以，像米塞斯、哈耶克、弗里德曼、克鲁格曼，就是很过瘾很独立的经济学家。”

这么一看，中国最差的其实是林毅夫，接着就是谢国忠。

关于城市化和房地产的一些基本数据【学员独家 注意保存和保密】

2016年7月22日按：**自古不谋全局者不足以谋一域，不谋万世者不足以谋一生。**用西方哲学家斯宾诺莎的话来说，人的理性，是指在正确认识全局的基础上采取适当的行动。要想成为房地产投资的赢家，前提是要知道城市化这个全局。城市化到底是怎么回事？人口和就业到底是怎么流动和分布的？这些全局问题必须了然于胸。下面是一组组简化了的扎实数据，让你对城市化和房地产走势成竹在胸。数据说话，来不得半点虚假和忽悠。**内容不断更新中，目前截止到2016年3月。**

有了正确的全局思维和理论、方法、评判尺度和工具，才能拥有自己的逻辑、自己的定势、自己的手筋，成就正确的自己，否则，看什么问题都会觉得公说公有理，婆说婆有理。充其量只能是随机碰运气的无头苍蝇而已。

在学习过程中有一个诀窍：刚开始不急着提问，有问题记下来，也许到后面就自动解决了。一个半月以后，百思不得其解的再问。这样，自己的判断力就自然而然提高了。

童大焕（不断更新中，目前截止到 2016 年 3 月）

1. 中国城市化率到底是多少？

2014 年官方数据是 54.77%。的确，54.77%的人都长期在城市生产生活，但是，从经济学意义上，2.7 亿左右的农民工人在城市心在乡【2014 年全国打工者群体27395 万人，其中 8400 万制造业，6000 万从事建筑业，2000 万从事家政；留守儿童 6102.55 万，流动儿童 3600 万】，他们的最主要消费和投资（尤其以房地产为主）都在乡村，因此，从经济学意义上，扣除 2.7 亿农民工、乡镇工作的机关和事业单位工作人员，中国真正的城市化率 40%都不到。

2. 现在到底是中国房地产的春天还是冬天？

真正的春天才刚刚开始。市场很复杂，政策从此变得简单，以前那种政策抽风十年九调控的时代一去不复返。市场回归它应有的本色。过去遍地黄金的时代也一去不复返，房地产跟城市化规律的紧密结合成为开发商和投资者必修的功课，甚至是惟一致胜的法宝。

2015 年很多房地产老总离职，是因为他们根本不懂城市化。接下来将会有非常多的开发商倒闭，会有非常多的投资者血本无归。因为市场检验前期投资的时代到了。2014 年是城市化和房地产投资的一个重要分水岭。

支撑未来房地产春天的现实需求有两点：一是投资需求，大量过去在中小城市失利的必须转到大中城市来；二是自住需求，大量过去回乡盖房的，发现没有价值而且仍得在城市买房或租房，其中逐渐会有一部分把购房注意力集中回到城市来，只需要一个时间和观念的临界点。这个临界点就在 2014 年前后。

支撑未来房地产春天的现实可能性在于：现有城市密度太低，城市化率太低，都市中的熟地更新太慢。

过去由政府主导向外扩张的形式基本终结，未来由城市化规律主导的收缩模式开启。

城市有自己的自然边界，这个边界由时间成本决定。像北京这样的超大城市，到最近一个城市中心（超大城市多中心）的正常距离一般不超过 40 公里。1.5 小时

以内公交车程。还要看区域的成熟度。越小的城市，这个时间和空间距离也越小。小县城甚至拐一个小山就完全是两个世界。

3. （低端）生活类服务和（高端）生产性服务都需要大城市化集聚

1990 年代互联网开始风起云涌的时候，人们以为从此城市将没有存在的必要。但是今天，从国际上看，美国硅谷和印度班加罗尔这两个世界最著名的 IT 产业基地，仍然是人口密集、房价高昂的地方！中国大陆，京东 8 万人，阿里巴巴 3 万人，腾讯 3.6 万人，百度 3.5 万人，美团加大众点评约 3.2 万人，万人级的中国互联网公司应该够十根手指了。这些公司，这些人，都集中在哪里？

智慧的碰撞在哪里，他们就在哪里！他们不在乡村，而是在城市，尤其是，在大城市！阿里巴巴前不久刚刚启动北京和杭州双总部！他们要向人口集中处再集中！诚如周其仁教授所言，智慧的碰撞、创新需要浓度，需要人口的密度。

而随着制造业产能的严重过剩，以及制造业由以往的劳动密集型向技术密集型转变，将有更多的人从工业转向服务业。即使如农民工，短暂的回乡之后势必将回到城市，而且是大城市，中小城市服务业分工太少，就业机会不足。服务业发展的前提就是人口密集。

3、 第一产业占比越来越低，农民不进城没有活路，就地城镇化没戏

2016 年 1 月 19 日，国家统计局宣布 2015 年 GDP 增长 6.9%。统计局称，初步核算，全年国内生产总值 676708 亿元，其中第一产业增加值 60863 亿元。占比 8.99%。2014 年的占比是 9.17%。以后还会越来越低，比如美国也是世界第一大农业国，农业总产值只占 GDP 1.2%，农业人口占 1%，基本上都是老年人从事农业。世界规律全球一样。

中国当下必须 90%以上农民进城才有活路。

4. 中国城市化严重滞后，工业严重过剩

从国际经验来看，越是离开传统的农业，越是发展现代的工业商业，资源和人口在空间上相对就会越集中。比如世界半数以上的生产活动目前看已经集中在 1.5%的陆地地区。

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，一般而言，工业化的深入发展会推动城市化的发展。但是，由于中国土地、户籍制度改革滞后，工业化推进的城市化率的提升，远远不及全球平均水平。这限制了中国城市的活力和深入发展。

反观西方发达国家，城市化率远远高于工业化率。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。这说明，中国城市不能及时吸纳工业发展带来的亿万劳动力，带来诸多社会矛盾和治理难题。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。（周其仁《中国城市化工业化严重不匹配》2013 年 11 月 04 日

来源于 财新网 <http://china.caixin.com/2013-11-04/100598837.html>）

5. 中国人口迁移流动的 5 大方向

第 1 大方向，虽然最近 10 多年来已出台西部大开发、中部崛起、新农村建设战略、东北振兴、就地城镇化等政策，但人口从中西部、东北地区向东部转移的大趋势丝毫未变。截至 2013 年底，全国流动人口达 2.45 亿人。（现在仅农民工就已达 2.7 亿。）**跨省流动人口已占全部流动人口的 38.9%**。其中，人口主要从中部和西南地区流出，**安徽、四川、湖南、河南、贵州和江西六省占全国跨省流出人口的 71.07%**。

跨省流入人口中，人口主要流向珠三角、长三角和北京地区，“逃离北上广”成为不折不扣的“伪命题”。国家卫生计生委的数据显示，**截至 2013 年，广东的**

珠三角，长三角的浙江、上海、江苏，北京，海西经济区的福建六省市占全国跨省流入人口总数的 **87.83%**。

第 2 个大方向是流向北上广深的人口超过所有进城人口总和。

根据 2014 年春节前后的 QQ 大数据推算，每年北上广深四大城市新增就业人口将达到 **1994+350**（每年大学生毕业数的一半）=**2344** 万以上，而流出人口则只有**1070** 万。而 2002 年至 2011 年，中国城镇人口平均每年增长 **2096** 万人。也就是说，每年新进入北上广深四大城市的人口总量超过每年从农村进入城市的人口总量！

【2015 年 6 月 11 日，智联招聘发布“2015 年应届毕业生就业力”调研结果显示，2015 年大学毕业生对就业于北上广深的期望骤降至 **33.9%**。但实际签约数据说明，**37.5%**的应届生签约工作地点在北京、上海、广州和深圳，高于期望值。数据显示，2015 年七成毕业生选择就业，比例略有下降；选择创业的大学生比例上升明显，应届大学生创业热潮兴起。记者看到今年应届毕业生去向中，有**5.6%**是出国继续学习，**6.3%**的人选择创业，**16.9%**的人选择国内继续学习，还有 **71.2%**的人选择就业。也就是说，选择就业的毕业生中，超半数落在北上广深四座城市。】

第 3 个大方向是越落后省分人口越向少数一两座省会或副省会城市集中。

2014 年 11 月 16 日《第一财经日报》的一篇报道，这篇报道标题是《**省会依赖度日益突出**》。报道说，如果一个城市经济总量占到全省经济总量的四分之一以上，则说明该城市对所在省份经济十分重要，如果超过三成，则说明依赖度较高。《第一财经日报》通过对 27 个省份（不含直辖市）的省会经济占比统计发现，有 15 个省份的省会占比超过了 **1/4**，有 10 个省会占比超过了 **30%**。

中西部省份对省会的依赖度要比东部沿海高出不少，大多数中西部省城一城独大：
宁夏的银川占比达到 **51.6%**；青海的西宁占比达到 **51.6%**；吉林的长春占比达到 **41.2%**
黑龙江哈尔滨占比达到 **38.34%**。湖北武汉占比达到 **35.95%**；
四川成都占比达到 **35.4%**。

第 4 个大方向是无论沿海还是内陆，近年来，省会城市经济占所在省份的比重均有逐渐提高的趋势。呈现出省分内部收缩与集中的趋势。

人口迁移的一般规律，从文化和经济角度的个体自由选择出发，是尽可能就近迁移。越不发达地区向少数一两座中心城市集中的趋势越明显。所以很多表现为向省会城市集中。这里既有交通制约下“迁移半径”的影响，也有长期的区域文化与政治认同因素。

第 5 个大方向是城市化和工业生产都进入收缩时代。

2014 年，农历甲午年。对于中国来说，是一个真正千年未有的巨变元年。

持续了 36 年的各级政府以经济建设为中心的“中国模式”，正如我在 2012 年 11 月 8 日 22:57（十八大召开当日）发布的搜狐微博【中国模式已经见底或者正在见底的路上】所言：“三十多年的‘中国模式’已山穷水尽，不出两年必将见底，现在是惯性拖着。因此，未来的改革没有悬念。回想六十多年来，哪一次改革都在穷途末路上被迫进行。今天也不例外。”由于工业产能严重且全面过剩，“中国模式”戛然而止，市场开始艰难地由政府主导的以工业为主的半市场经济，向服务业为主的自由市场经济转型。

与此同时，实施了长达 16 年的城市扩张运动，也因为大量鬼城空城的出现而即将进入新的“城市自我收缩时代”。**中国城市化和房地产的下半段旅程正式开始！政府主导的扩张逻辑将彻底被市场主导的自我集中逻辑所取代！**一线城市和区域中心城市的核心地带依然热火朝天稳步上升，二三线及其以下城市、城市郊区、远郊别墅、海景房山景房、旅游地产、养老地产等等则渐渐入秋甚至寒冬。有一些地方将永远没有翻身的日子。

城市化和工业生产都进入收缩时代，中国将经历短暂的转型阵痛。大量失业农民工短期返乡，然后又迅速向更大的城市结集。
房地产由此进入过剩和短缺长期并存的冰火两重天状态。

1. QQ 大数据揭示的真相2015 年:

拥有 8.60 亿月活跃用户的腾讯 QQ 大数据显示，2015 年 2 月 4 日至 2 月 15 日，共计 5334 万人从北上广深四城，回到全国各地，占四地总用户数的 58%。节后，约 1084 万的人真正逃离了北上广深，逃离率为 12%，比上年同期上涨了 1%。其中北京又以 19% 的逃离率成为人们最想逃离的城市。调查显示，在逃离的人群中，又有 27.1% 的用户想重回北上广深。

QQ 通过问卷抽样调查发现，“逃离”北上广深的用户中，25—30 岁的 QQ 用户占 35.8% 居首位，其次是 31—35 岁的用户。此外，35.6% 的用户收入范围在 3001-5000 元，23% 的用户收入范围在 5001-10000 元。

这些节后没有返回北上广深的人们，去哪儿了呢？QQ 大数据显示，他们大多在临近的城市找到了新天地，其中值得注意的是，离开北京的用户中，有将近 10% 的用户选择前往广东。广东以 23% 的占比成为北上广深四城逃离用户的首选，其余大部分用户选择前往江苏、河北、山东、湖南、浙江等城市。

调查显示，离开北上广深的用户中，有 41.5% 的用户是因为无法和亲人伴侣相聚。其次如生活消费成本高、户籍不在当地、房价、房租等问题也排前列。而仅有 5.9% 的用户认为城市交通问题是他们离开的原因，可见城市再堵也拦不住年轻人追梦的心。

“北上广深”就像一座围墙，在里面的人想出去，外面的人想进来。在 2015 年春节后，有超过两千万新的 QQ 用户来到北上广深寻找梦想，占四地总用户的 26%。其中，北京以 40% 的涌入率位列四城之首。流入北上广深的“新血液”大多是 25—29 岁的 QQ 用户，仅这部分用户就超过 26%，并且超过半数男生。

从 QQ 大数据分析可见，尽管很多人在“逃离”，但两倍的人还在“进入”，北上广深的人口吸引强势地位仍在加剧，北京依然是年轻人“追梦”的首选之地。同时通过问卷调研，可以看出 58.3% 的 QQ 用户是为了更大的发展空间及更多就业机会而来到北上广深，这里的高收入、良好的生活设施及文化建设吸引着他们前来。

2014 年：

11% 的人在逃离 北京成最想逃离城市 QQ 数据显示，2014 年 1 月 16 日至 2 月 1 日，共计 4907 万人从北上广深四城，回到全国各地，占四地总用户数的 51%。节后，约 1070 万的人真正逃离了北上广深，逃离率为 11%，其中，北京又以 18%

的逃离率成为人们最想逃离的城市。其余的人选择继续他们的打拼之路，再次离开亲人，义无反顾踏上回归北上广之路。逃离的人在家乡附近的二三线城市找到了他们新的天地，QQ 大数据表明，节后未返回北上广深的人群，大部分流向了山东、河南、湖南、安徽以及除广州深圳外的广东其它地区。21%的人涌向北上广深从 2014 年 2 月 2 日至 2 月 25 日，1994 万用户在 2014 年首次从全国各地来到北上广深，新增率达到 21%。其中近 7 成是 18 至 29 岁的年轻人，而北京凭借 27%的涌入率，再次夺冠，成为人们最愿意来此打拼的城市。

童大焕分析：

从两年的 QQ 大数据可以清晰地发现，逃离四大一线城市和集中到四大一线城市的人口每年都在增加，但集中的态势更加明显！

2. 大城市内部也在加速集中

2015 年 3 月 13 日，一篇 3600 多字、图文并茂的《大数据分析：一个“堵城”的挣扎 到底哪里做错了》（来源：城市数据团 作者：郭斌亮、汤舸、高路拓）出现在网络上，这篇文章相当于再次用大数据证明城市郊区化发展的战略是错误的。

文章说，上世纪末开始，上海出台了一系列人口疏解的政策，其中主要包括以下几项：1，严格限制市中心的居住用地出让和住宅建设；2，对市中心进行大规模旧城改造，把旧区居民拆离市中心；3，在近远郊各处兴建大型居住社区，以承接新增人口与市中心迁出人口；4，在郊区建设独立新城，增加就业岗位。 在全市人口高速增长了近 30%的巨大压力下（从 2000 年的 1800 万增长到 2010 年的 2300 万）、城市近郊区及新城人口大部分都有飞速增长的情况下，上海市中心（除了浦东以外的内环线内）的人口数量竟然硬是被降了下来。

上海人口密度图

人口疏解成功了，但是拥堵不仅没有缓解反而加剧！

根据《全国 50 城市上班族通勤调查》，2014 年上海以平均通勤距离 18.82 公里居全国第二（北京以 19.2 公里居首），平均耗时 51 分钟。从 2006 年到 2014 年，上海人均通勤时间分别增长了 42%，全市道路交通平均车速下降了 13%。工作日早高峰时段（早 7 点至 9 点），除 2 号线外，其余所有轨道交通线路，在通往市中心的方向上均呈现明显的高拥堵单向客流。无论人们在哪个站点挤上了地铁，他们大部分的出行目的地只有一个，那就是市中心。

上海拥堵图

3. 宝山区市民最主要出行目的地依次为黄埔、徐汇、浦东，三者之和共计**54%**，市中心八区和浦东区之和更是达到 **81%**。松江区市民的出行目的地中，市中心八区和浦东区之和占到 **71%**。

根据经济普查数据，上海市生产性服务业的就业岗位高度聚集在市中心。除了浦东张江，其聚集的范围连中环线都没突破。这就是魔都每天早高峰挤地铁的人们的目的地——上海各类高端服务业就业岗位所在地：市中心。

总体而言，在高端就业岗位仍然集聚在市中心的情况下，即使市中心人口密度降低，但被疏解的群体依然需要每天通勤至市中心工作。因此，疏解人口本身只会大幅度增加居民的出行距离，从而加剧城市的拥堵程度。

政府努力地在中心城之外的地区（以新城为主）鼓励高端服务业的发展。通过补贴，减税，供地，等等，试图对市中心服务业功能进行疏解。企业会去注册（便于领补贴），但是人不会去那里上班。根据经普数据分析的上海四个主要产业部门就业密度在空间上的分布特征，**金融行业高度集聚在市中心 3km 处，其次是文创，8km，再次是科技，12km。向郊区新城疏散就业岗位，本质上就是逆市场规律而行。**

上海生产型服务业就业分布图

无论是市场规律还是国际城市经验都告诉我们：一个以服务业为主的国际大都市将不可避免地仍会保持其市中心就业岗位的高速增长和持续集中。即便是被学界认为新城战略非常成功的东京，在过去的十几年中，其岗位的空间集聚度仍然在不断加强，岗位总体上仍然呈现空间极化的趋势。假如我们依然严守人口疏解的政策，严格控制市中心的人口，使郊区（包括新城的）人口不断增长扩大，我们不会得到传说中的“田园城市”，只会得到一个无论你修多少地铁到郊区早高峰时永远是一边挤不上一边是空车厢的城市；一个通勤距离越来越长的城市；一个人和岗位越来越远的城市；一个综合交通不堪重负的城市；一个越来越拥堵的城市。

北京的情况几乎和上海一模一样。

清华大学恒隆房地产研究中心主任郑思齐教授带领技术团队量化考察，最近作出的《北京职住失衡解析》报告揭示：**北京超过七成就业者需要长途奔袭**。CBD 所在建外街道所有就业者中，只有 **4.62%**能在该街道居住，是标准的工作区。睡城天通苑和回龙观，只有不到 **20%**的居民就近就业，**82%**的居民就业地集中在五环以内，**70%**居民更是在四环内就业。职住失衡出现后，巨大的上下班通勤压力和因此造成的交通拥堵就是它最为直观的社会成本。**2006 年北京的平均单程通勤时间是 43 分钟，它在随后 5 年中又增加了约 10 分钟，远大于美国（费城最长，38.3 分钟）和欧洲（英国最长，为 22.5 分钟）的主要大城市。**

增添道路无助于缓解交通拥堵。教育医疗等公共资源分配全面均等化，倒是对交通拥堵缓解作用明显。

广州服务业和上海、北京一样，呈现的是加速向市中心高密度区域集中而不是向郊区分散的趋势。

2015 年 2 月 2 日《南方都市报》报道了一则令人振奋的消息，在全国经济一片萧条中，广州 CBD 高端公寓和写字楼逆势热租：**2014 年，广州 9 成挪窝企业选择天河 CBD**。报道说，**2014 年约有 440 家企业的搬家动态，其中 407 家选择了在天河 CBD 内安新家**，包括新成立、搬迁、扩租或续租的。占挪窝企业的 **92.5%**。CBD 写字楼 2014 年迎来的新小伙伴中，主要以高端服务业、金融/保险业、制造业和移动互联网/软件四类行业为主。其中，从事高端服务业的企业数量最多，有 **102 家**，主要包括企业管理咨询、品牌管理策划、文化传媒等企业。

中山大学城市化研究院院长李郁、中山大学地理科学与规划学院博士隆容君联合撰写、2014 年 10 月 26 日发表的《珠三角：集聚、收缩与分布（2000-2010）》揭示了珠三角内部的人口增长变化情况：

这个研究以 2000 年、2010 年的常住人口数量变化，计算人口增长率，结果显示：

（一）从 2000 年至 2010 年，珠江三角洲部分地区出现了人口负增长。珠江三角洲常住人口出现负增长的镇街为 **157 个**，占全部 **587 个镇、街数的 26.75%**，这些地区主要分布在珠江三角洲外围的肇庆市、江门市，广州北部的从化区和惠州北部的龙门县和东部的惠东县。表明珠江三角洲外围地区的人口数量正在衰减。

（二）从 2000 年至 2010 年，珠江三角洲绝大部分地区的人口增长率处于近乎停滞阶段。共有 **329 个镇、街基本上处于这一区间**，占全部 **587 个镇、街数的 56.05%**，

表明从 2000 年至 2010 年，珠江三角洲绝大部分地区的常住人口处于近乎停滞增长状态。从空间分布上来看，这些地区主要集中于原有老城区、生态保护控制地区和产业发展落后地区。（三）珠江三角洲的人口增长地区与产业空间分布有紧密联系。从 2000 年至 2010 年，珠江三角洲常住人口增长的镇、街数为 101 个，占珠三角镇、街总数的 17.21%。人口增长较快的地区大部分位于中心城市的边缘地带，比较明显的增长地区包括惠州的惠城区，珠海的金湾区和深圳的宝安区，这些地区的人口增长与地区产业发展情况有明显的相关性。比如惠城区的产业转移园区，珠海金湾区的高栏港经济技术开发区，宝安区的空港产业，都是造成人口增长的主要动力。

珠三角常住人口增长变化图（李郁 隆容君）

从这个趋势看，不仅全国范围内人口在向少数东部城市集中，而且即使是三大城市圈范围内，人口也在向城市中心高度集中。进一步观察和推论可以发现，全国范围内，区域内部人口加速向城市中心集中也是一个越来越明显的人口流动趋势。

4. 一线城市人口数据被严重瞒报

2015 年 4 月 13 日《21 世纪经济报道》《即将开始的人口“战争”》：

“上海市 2014 年常住人口 2425.68 万人，其中外来常住人口占 41%。北京市 2013 年底常住人口 2114.8 万人，其中常住外来人口占 38%。广东省个别区域甚至出现人口‘倒挂’现象，外来常住人口数量超过了本地户籍人口。东莞 2012 年常住人口 831.66 万人，非户籍人口占 77%。深圳 2013 年常住人口 1062.89 万人，非户籍人口占 70%。但深圳实际常住居住人口数可能远超此数，深圳市人大 2013 年披露的一份报告显示，截至 2012 年底，深圳市流动人口已达 1532.8 万，为户籍人口的 5 倍。”

深圳市人大的数据，证明我 2014 年做出的一个判断是正确的！2014 年 3 月 6 日，我写了《从 QQ 大数据看中国大城市化潮流势不可挡》，腾讯《大家》3 月 10 日发表时改标题为《QQ 大数据：年轻人逃离北上广了吗》。在那篇文章里，我根据 QQ 大数据判断：“包含瞬间流动人口在内，北上广深四城市 2013 年底的实际人口数量并非官方公布的 6930 万，而是高达 1 亿 6476 万！考虑到北上广深的城市特征和年龄结构偏年轻的特征，而其余大量待在农村的人口不用 QQ 等，上述人口总数可以作适当修正，那么我们可以估计这四大城市的实际人口当也在 1 亿 2000 万上下，比官方公布的数据多出近一倍。”

而在《21 世纪经济报道》这篇报道中，则用深圳市人大的数据坐实，深圳人口比官方向社会公布的数据多出近一倍！那么我们同样可以推论，北京、上海、广州等地公布的人口数据也是被人为修改过的。他们为什么要公布一个虚假的数据？这是因为如果公布真实数据，就不能证明决策层一而再再而三“控制超大城市人口”这一决策的“英明伟大”。

10、牢牢记住中国城市化和房地产的两个时间节点：

1998 年城市住房私有化开启，没有城市户口和正式单位的人终于可以在城市买房了。意味着当代中国自 1949 年以来被人为阻止的城市化正式开启。从此，中国进入城市化大规模扩张的时代。这个时代的特征是，政府主导，城市面积以 3 倍于城市人口增长的速度迅速扩张，短短十几年时间，新增建筑面积超过过去 3 千年中国留存的建筑面积总和。房地产迅速进入整体过剩局部短缺时代。

2014 年开始，城市化进入市场主导、自我收缩的下半场。在服务业主导城市发展的背景下，人口急剧向东部中心城市和城市中心集中。正如我在 2014 年 1 月 27 日文章所揭示的《边过剩边短缺将长期困扰中国房地产》：“中国的房地产已经面临严重过剩和严重短缺同时并存的局面：一是农村和一些小城镇房屋严重过剩，二是大中城市房屋严重短缺。”

短缺的地方将更加短缺，过剩的地方将更加过剩。市场集中趋势越来越明显。市场集中逻辑逐步战胜政府扩张逻辑。

这样的背景下，不论是对于初次购房者还是升级换代的楼市投资者，都不要轻易做“这个地方房价很高了，另一个地方是不是会追上来”的美梦！

此时，全国范围内有楼市投资价值的城市越来越少。它们基本包括 3 大类：三大都市圈以及个别环都市圈的城市，即使都市圈内目前仍然限购的北京、上海、深圳、广州，也并非所有房子都有投资价值，因为内部也在分化，内部差距也在拉大；中部省会城市中心地段；东部尤其是江浙福建一带一些小县城中心区，但这些区域基本上只和回流人口有关。除此之外的城市，包括东北和西部省会城市，都要小心谨慎为妙。

以北京为例。价值排序依次是：北京高价值住宅>北京高价值商住（含写字楼）>环京高价值住宅>北京低价值商住>北京低价值住宅>环京低价值住宅。大家使劲想。地段决定一切。北京低价值商住通常也比北京低价值住宅好，多因太远处一

般无商住立项。环大都市高价值住宅区域凤毛麟角，大都市限购区域内低价值甚至无价值住宅却多如牛毛，包括远郊别墅！不可不察。

有人问：高价值住宅门槛高。利用杠杆从能够得着的住宅起步，是不是也可能够不着高端住宅？或者说低资产的人群会有天花板？

我说：低价值住宅主要指地段偏远，跟住房品质无关！包括远郊别墅！任何人都有天花板，低资产人最可怕在于仍想选大房子而且对品质挑三拣四，那种人肯定一买就被套牢！

心有准绳 目光如电【学员独家 注意保存和保密】

现实生活中我们每个人都常常遇到一种情形：对同一件事物的判断，哪怕是专业人士，也是公说公有理，婆说婆有理，尤其是同一个专家学者的观点，也是良莠并存，切不可因迷信而照单全收。如果没有一个基本正确的判断尺度和准绳作为定力，我们往往会掉进越看越糊涂的陷阱。跳出这个陷阱，把握全局的理性能力和逻辑能力殊为关键。我们以分析一篇文章为例，通过建立一个正确标尺来衡量其判断，是非对错立见。一次详尽分析，甚读十年大书。

2016 年 5 月 8 日，[刘晓博](#)先生在搜狐博客中发表了博文《[关于楼市，这 25 句话你应该知道！](#)》，其中有很多真知灼见，也有很多观点值得商榷。下面是我的一些弟子对他观点的点评，我则主要从“要用什么样的尺度和准绳来判断”这个角度提出我的意见：

1、**刘晓博**：房价是一种货币现象。只要一个国家的“M2 增速减去 GDP 增速”为正，这个国家中心城市的房价就会上涨。禅宗说，不是风动、不是幡动，而是心在动。我说，不是房价在涨，而是钱在贬值。

XJW：2016 年，房价不单纯与货币供应有关，而且与人顺着城市化方向流动有关，与某个城市房屋的供应情况有关。所以，即使 $M2-GDP \gg 0$ ，中国的房价也会分化。好的涨上天，坏的落入地狱。

ZFL：房价的确与货币现象有关系，但房价上涨原因不只是“M2 增速减去 GDP 增速”为正。房价上涨主要是聚集效应，人口越聚集的城市房价越

上涨，即使是钱升值房价也涨。当然货币超发也推动房价上涨。其实是风动、幡动、心才感觉动。

LYQ: 人民币贬值只是部分推高了房价，真正影响房价的是人的流动从而带来的财富流动。

童大焕: 先看一个现象 A：为什么一国之内，同样的广义货币 M2 在增加，但有的地方房价大涨有的就是不涨甚至下跌？这个问题的提出，让我们知道，房价上涨虽有货币因素，但更为根本的是“人聚财聚，人散财散”。其它任何一种投资品种，都是如此。这就又到了哲学层面的决定房价的根本依据 B：只有人，才是一切财富的依据！人口集聚和流入之地，即使全国 M2 增量为零甚至为负，房价也会上涨。反之亦然。

2、刘晓博: 只要国有企业和地方政府是中国的投资主体，中国大城市的房价就会上涨（人民币计价模式下）。

XJW: 大城市房价上涨，与投资主体无关。

ZFL: 这种观点是错误的，如果国有企业和地方政府是中国的投资主体，大城市的房价应该是上涨趋于缓慢。因为如果国有企业和地方政府是中国的投资主体，他们为了政绩就会无序投资，也就会带动较多的人就业，人们涌向大城市就业的愿望就不是太强烈，大城市房价反而上涨趋缓。好多国家国有企业和政府不是投资主体，他们大城市的房价一样在上涨。让民间资金在合法的情况下自由投资，他们多数会选择资金能发挥最大效益的大城市投资，能较强的带动就业，特别是高度企业投资，会吸引高智商人群聚集大城市，这样会推动大城市的房价上涨。

ZX: 大城市的房价是人口流入和集聚推动的，中国正在由以第二产业为主导的经济向以第三产业为主导的经济模式转变，而第三产业是政府无法作为投资主体的。

童大焕: 如 ZFL 所言，国有投资主体会带动很多中小城市的无效投资，反而使大城市房价上涨趋缓。当然，国有房地产企业会不惜代价在大城市制造地王，从而带动相关区域房价非理性上涨。因此，房价上涨与投资主体的关系并不易界定，催生真实上涨的评判依据只有一个：产业和人口集聚。

3. 刘晓博：轻易别碰商铺，它已经被网购摧毁。前辈告诉我们：一铺养三代；现在是：三代养一铺。不信？你可以买北上深核心商圈的天价铺试试看，到你孙子那代人，都不一定能还完按揭。

XJW： 同意！

ZFL： 这个观点基本正确。

童大焕： 商铺变数太大，尤其是在网购冲击加上供应过量两大因素夹击下，更是如此，因此，三十六计走为上计，远离为妙。考虑商铺，主要就是电商和商铺过剩两大背景。

4、刘晓博：在大城市，看起来最 NB、最豪华的房子是高档商务公寓，绝对催眠。但我告诉你，这是被阉割了的住宅，他们再豪华，也不过是身穿锦袍的太监，生不出猴子。记住，买房子：住宅！住宅！还是住宅！通州限购商业物业？告诉你，中国只有一个通州。

XJW： 我看大城市的房子，是特定的城市空间。所以，公寓，写字楼，商住楼（含商务公寓）都会有投资价值。关键是看什么人住。

ZFL： 大城市的住宅也不是都有投资价值、投资价值也严重分化，没有专业的房地产投资知识，投资大城市住宅有的也跑不赢通胀。未来的事业都是团队创造的，团队创新就需要一个合适的场所，他们在创新产品服务他人的时候，这些团队需要聚集，需要智慧共振，共享信息，这样才能提高创造力，因此。这些创新团队就需要舒适的工作环境，需要他人为他们提供很好的生活服务，所以，大城市人口聚集区域的高档商务公寓是具有较高的投资价值。

LYQ： 商务公寓如果选对地段是核心区域也是可以的，当然比起同地段住宅是退而求其次的选择。但比郊区住宅要好。选对地段是最重要的，甚至是唯一重要的。

童大焕： “在大城市，看起来最 NB、最豪华的房子是高档商务公寓，绝对催眠。”这个完全是作者自设的靶子，写文章不带这么玩的。“身穿锦袍的太监，生不出猴子”之类的比喻也是不恰当不准确的。任何比喻都有可能超出词语的边界。不限购的商务楼和不限购写字楼、商铺其实从产权和交易类型上同类，只是购买和使用对象有别。投资人根据自己的各种约束条件（是否限购，以升值为主还是以租金回报为主等），选择匹配自己的类型就行。好地段的垃圾房子，比差地段的别墅更有价值。

我们衡量房子的唯一标准是人，不是房子。有没有人来住来租？谁来住谁来租？乔布斯当年还是在地下车库里搞研发呢！他为什么不到郊区买个便宜别墅搞研发？

5、刘晓博：中国最危险的几种物业：传统商业旺区的天价商铺＞普通商业旺铺＞郊区新区的写字楼＞养老地产＞旅游地产＞商务公寓＞郊区新区的住宅。

XJW：同 意 ！ **ZFL：**基本正确。

LYQ：这个排序有问题，核心区域的商务公寓可以买啊，其他对的。

童大焕：首要问题还是地段。人流密集的地段，就是违章建筑也有出租价值。排序只是游戏。

6、刘晓博：买房子要跟着权力走，一看城市行政级别，二看片区地位，三看邻居。选好了位置和小区，你旁边的学校不行，将来也会行的；你旁边没有地铁，将来也会有的。垃圾站永远不会建在你的小区旁边，高压线绕着走。这叫坐轿子，懂不？

XJW：买房子要跟着规律走，不要跟着权力走。判断的标准，好租+好卖+好住+好贷。

ZFL：这个观点部分是错误的。买房子不要跟着权力走，应当跟着市场走，跟着人口走。一不看城市级别，要看人口流入还是流出城市。（如甘肃兰州市、东北三个省会城市和燕郊镇比哪个级别高，哪里的房价高？）二也不看片区地位，要看片区周围是否是高科技公司、世界级企业集聚地。三看所居住周围配套设施是否齐全及投资购买确定房子上涨的预期。

LYQ：买房不能跟着权力走，有些地方级别是很高，还是国家战略，但很多都失败了。

ZX：过去追逐权力的脚步确实让一些地区的房产增值不少，但是现在已经进入的房地产的下半场，下半场是由城市化规律主导的市场，权力这个胳膊是再也扭不动市场这个大腿了，买房子要看第三产业聚集度，找到最高收入人群聚集的地方。

童大焕：看这个问题先得了解社会和时代背景，也就是了解全局才能理性看问题：城市化的上半场——扩张时代，买房可以跟着权力走，但即使那时候跟着权力走的，也有大半会失败，因为过去的城市面积扩张是人口扩张的 3 倍；如今进入城市化的下半场——服务业主导、市场主导的收缩模式，跟着权力走更是十有八九会失败。河北燕郊只是个镇级建制，比它的省会石家庄强多了！比西部兰州、乌鲁木齐这样的省会更是强多了。

7、刘晓博：再小的城市，也有传统的中心区。这里的房子，也有抗通胀的价值。只是价值有大有小。

XJW：房子的有居住属性和金融属性，最重要的是居住属性，房价会随着人口的迁入和迁出而变得。在人口迁出地，即使是中心区，房价也没有抗通胀的功能。

ZFL：基本正确。

ZX：如果是东南沿海的发达省份的小城市，这个论点可以成立，如果在中西部人口净流出的省份，小城市将更加衰退，即使中心地带也不例外。

童大焕：再小的城市，都还在加快集聚，但人口净流出城市，再怎么积聚，房屋也是供大于求。

8、刘晓博：刚需该什么时候买房子？我的回答永远是，只要能承受，就明天吧。

XJW：同意！ **ZFL：**正确。

童大焕：完全同意。

9、刘晓博：刚需该在哪里买房子？我的回答是：你几乎没有选择，只能在自己生活的城市里；其实你也有点选择：尽量在市中心、轨道站附近，选择学位中等偏上的房子。

XJW：看买房的目的。如果年轻的时候，把买房当成做大资产的手段，其实不一定在自己生活的城市买房，而是选择自己买得起的，有增值机会的城市买房。如果是自住，最好是靠近商业和学校。

ZFL: 该观点不正确。买房子要用投资的理念去买，哪里的房子具有投资价值去哪里买，要在自己工作的地方租房住。目前主要购买一线、强二线城市的房子，具有增值、保值作用。

LYQ: 自己生活的城市和家乡不一定是最好的选择，要客观理性分析自己生活的城市，然后做出决定。自己买的房子可以给别人住，自己住别人的房子。

ZX: 这个论点必须有个前提：刚需生活的城市必须是一线和强二线。否则一买就套。

童大焕: 大错特错！当下中国，绝大多数城市的房子已经过剩，一买就被套。而且，现在已经完全告别了计划经济时代，人在一个单位待到退休的时代基本一去不复返，人们不断在各种城市乡村、各种职业间变换着自己的兴趣和方向。因此，正确方法是：资产一定配置在和自己匹配的最有价值的地方，作为自己财富的根据地。人则在不同的时期根据需求和喜好租住不同的房子——充分利用大部分地区房屋过剩这个“有利条件”，变废为宝。这样的人生，多么丰富多彩多么海阔天空，根本不会被一套房子捆住手脚！

10、刘晓博: 郊区、新区的房子要小心，中国几乎所有的城市都存在“郊区陷阱”和“新区陷阱”。比如广州、重庆、天津、成都、武汉都是这样，北上深略好，至于地级市简直没有例外的。

XJW: 同意！ **ZFL:** 正确。

童大焕: 正确。但是 2015 年下半年以来的“环大都市鬼城圈陷阱”（相应区域房价大涨引发大量投资者跟风进入），恰恰发生在一线城市周边。

11、刘晓博: 北上深房价，以人民币计价很难有“顶部”，它们的顶部是“美元顶”。

XJW: 不知道未来的房价顶在哪里！ **ZFL:** 正确。

童大焕: 我不懂汇率，不知道何谓“美元顶”。但我知道 95%以上的中国人只能生活在中国，跑赢这 95%就行了。

12、刘晓博: 我一个朋友，还是一名经济学家，卖了北京唯一住宅赌房价下跌，他身体力行了自己的学术观点，值得尊敬。但我相信他会输得很惨。

XJW: 同意！ **ZFL:** 正确。

童大焕：有一位北京搞城市规划的也这样。他有很多内部消息，说北京要疏散 200 万人口，到时房价下跌再来捡漏。他也一定会输得很惨。不懂规律迷信权力，越靠近权力输得越惨。

13、晓博博：北、上、深的住宅已经资产化，它是全国人民投资的优质标的。**XJW：**同意！但是资产化的房子也是有很多陷阱。

ZFL：基本正确。

童大焕：有价值的房子都已经高度金融化。灵活而充分地运用金融手段不断把资产做强做大，是每一个家庭都必须做的功课。

14、刘晓博：不要为一个城市房价过高而担心。在一个足够大的关税区里，不会有一个城市因为房价过高而衰落，市场会搞定一切；相反，房价低往往是一个城市衰落的标志。

XJW：房价不是一个城市繁荣和衰落的标志！就业机会，特别是高收入的就业机会多少是衡量一个城市是否繁荣的标志。

ZFL：正确。

童大焕：高房价是城市竞争力的直观体现，人要往房价高的地方跑，而不是相反。人往高处走，水往低处流。

15、刘晓博：别为北京、上海房价过高而担心，他们拥有中国最好的发展机遇，所以他们汇聚了中国最多的钱。北京的钱相当于 4.5 个天津，上海的钱相当于 3.5 个重庆。所以，他们的房价可以任性。

XJW：同意！**ZFL：**基本正确。

童大焕：正确。还要加一点：人口越多的国家，将来积聚程度越高；地区差别城乡差距越大的国家，人口集聚程度也越高。这种规律，会支撑起一国之内巨大的房价落差。就因为人往高处走。

16、刘晓博：为深圳房价担心的人，都是吃饱撑的。深圳至少有 4.28 亿平方米的天然廉租房（城中村+违法建筑），足够安置 2000 万人口，这在全世界几乎是唯一的。深圳的高房价，是一小撮富人的游戏，影响的面积不到 1.5 亿平方米。那些对深圳高房价痛心疾首的人，都是想砸低房价抄底的家伙。

XJW：同意！**ZFL：**正确。

LYQ: 我认为深圳的4.28亿天然廉租房使深圳的住房需求被压制了，2015年可能是需求集中爆发，当然也可能是周边资金外逃的结果。深圳房价之后会怎么样，主要看之前买的人到底是真实的需求多还是加高杠杆投资的人多。

童大焕: 深圳房价的短期炒作和高杠杆现象是存在的，但是上涨容易下跌难，它会有一个较长的消化过程。从投资角度，完全可以避开它到更有价值的洼地进行投资。比如当下的杭州市中心。投资房产不要局限于一时一域，有条件要在全国范围内“巡回”。

17、刘晓博: 深圳、东莞、香港的总面积只有上海的89%，北京的35%，但这里生活的人口超过了4000万，是澳大利亚人口的1.6倍，是加拿大人口的1.1倍。这说明了两个问题：第一，中国大城市房价高是有道理的；第二，大城市化才是中国发展方向。

XJW: 同意！**ZFL:** 正确。

童大焕: 这个评价标准太粗糙了！未来人类最有价值的城市占地球总面积不会超过3%，北京真正有投资价值的区域不会超过北京总面积的10%，最有价值的不会超过1%。有无价值，最重要看人口和产业的积聚程度，而不是行政区划面积。

18、刘晓博: 城市的竞争首先是人口的竞争，不能持续做大人口总量的城市，是没有未来的。只想只吸引高端人才，不增加低端人口，这是非常幼稚的。香港过去10年人口增速只有北上深的10分之一左右，所以它衰落了；现在上海正在重蹈覆辙。

XJW: 同意！**ZFL:** 基本正确。

童大焕: 基本正确。香港可以有人口壁垒，北京上海却不能有真正的人口壁垒。就业人口的进入，往往不以买房为前提条件。也就是说，我进来就业，也许一辈子都不买房或买不起房。

19、刘晓博: 房产税会抑制房价吗？看看美国就知道了。**XJW:** 同意！

ZFL: 正确。

童大焕: 房产税短期内会因社会心理预期改变而抑制房价，中长期，房价该跌的照跌该涨的照涨。归根结底还是人口的流进与流出关系。美国的房产税不能

直接比较。美国它是地方税，而且收的税直接作用于社区，雇保安，聘社区学校优秀教师等等，反而有利于社区学校和环境水平的提升，高税收反而助涨房价。中国的因素还是人口流现还是流入问题，房产税不会直接造福于社区。

20、刘晓博：房地产泡沫的最大贡献，是让绝大多数城市的年轻人摆脱了房价阴影（中心城市例外）。所以，80后这一代是最苦逼的，00后基本上解脱了。

XJW：房价不是对哪一个年代的人恩惠和残忍！部分城市房价的快速上涨，是财富的重新分配，与年龄无关。

ZFL：中国经济在全世界相对发展空间最大的，中国的80后年轻人还有很好的发展空间，只要投资理念正确，是可以抓住中国经济发展的机会，通过投资房地产增加自己的财富。00后走上社会并成长成熟后，还有十多年的时间，到那个时间中国乃至世界发展趋于均衡，经济增长会大幅度放缓，就像欧洲，发展空间很小，00后到那个时候可能不容易在大城市购买起房子。

ZX：任何时候都有买不起房子的人，和80后00后没有关系，80后反倒是机会更多，80后正好处于房地产分化的关键时期，只要找对区域，利用好金融杠杆，就可以逆袭。00后一代就只有拼爹了。

童大焕：这个判断的准心应该是“人口流动”四个字。房地产泡沫（这里应该主要指供应过剩）最大贡献，是给那些我所主张的“人居适当分离”的观念适当超前人群以极优裕的租房空间，而不是年轻人随便可以买得起房子。绝大多数年轻人将来必须也只能到大城市就业，没有正确的观念，他们中的绝大多数仍然是买不起房的。而政府主导的中小城市“面积扩张是人口增量三倍”的房地产泡沫，总体来说一点贡献都没有，都是房子建好了，人却走了。

任何时候，买房都非易事，观念能否适当超前是其中的决定性因素。城市化以及由此带来的房价大幅度涨跌本是屌丝逆袭的最好机会，关键还是看观念能否跟上甚至适当超前于时代潮流。

21、刘晓博：北上深房价正在调整，但长远看仍然有较大上涨空间。**XJW：**同意！

ZFL：正确。

童大焕：谈不上调整之说。一线城市过去的“调整”（其实是波动甚至动荡）往往由政策带动，今后优质房产持续稳步上扬的概率大增。因为城市正在收缩，过去扩张的，正在慢慢地沿着市场的自有逻辑回归。回归大都市。

22、刘晓博：国家为了减轻北上深人口增长、房价上涨的压力，酝酿建设 10 个承担全国功能的中心城市，所谓建设“10 个北京”。这将是未来 10 年中国城市发展的最大机遇，也是最大的变局。这可能意味着行政区划的调整。

XJW：北上广深的实际人口远远高于统计数据！人是顺着城市化的规律流动的，就像大雁南飞一样。无论建几个疏散中心，都是没有用的。

ZFL：这个观点错误。与人们的惯常认知不同，中国的经济产出和人口分布非但不是过度集中于大中城市，其集聚度反而不足。国际经验告诉我们，未来中国经济与人口仍将持续向大城市聚集。国家建设 10 个北京的这个规划一定会失败，只要国家不禁止人口迁徙，人不一定听国家的，资金更是聪明的，不会听国家的，我认为这个规划多半是失败的，就像曹妃甸国家投资失败的结果一样。

LYQ：建设 10 个北京绝无可能，北京自己都在收缩了。中心城市只会减少不会再增加了。再说北京是最特殊的存在，不可能再复制，全中国全世界都只有一个北京。

ZX：这 10 个城市中，不是都有机遇的，城市的机遇不是国家一纸公文就能给得了的，最主要的还是要看这个城市的产业和活力，国家一直在致力于限制北京人口，但是人口还是会继续流入，10 个承担全国功能的中心城市不是说建成就建成的，北京聚集了全国的资源，除非直接把这些资源转移到别的城市，把大学搬到别的城市，把总部搬到别的城市，把权力部门搬到别的城市，单纯的赶人是赶不走的。

新政区域的调整又能怎样，比如直辖市的重庆和天津。

童大焕：这就是完全不懂城市化自有规律的外行话了！在工业产能严重过剩且面临机器换人的时代背景下，政府规划靠什么把人吸引出去？而服务业发展的规律是“万有引力定律”：人口和产业越集聚，它的能量越大，对外吸引力也越大。也就是说：已经积聚的会更加吸引人，还没有积聚的往往会被吸引走。

23、刘晓博：中国大城市楼市会重演东京大崩溃吗？这要看央行的货币政策了。如果中国敢于把 M2 增速降低到跟 GDP 增速差不多，甚至低于 GDP 增速，那么东京大崩溃必然上演。如果继续维持 M2 增速为 GDP 增速的 2 倍，则只能参照莫斯科模式了。如果你没有看懂，可以翻翻我之前的旧作。

XJW：日本的例子没有任何参考价值。因为国家发展的阶段不一样，国土的大小不一样，发展的历史不一样。

ZFL：这个问题没有分析的知识基础。

LYQ：东京大崩溃，我们不会经历。主要是城市化率和时代不同了。东京核心区域的房价现在也是上涨的。

ZX：中国现在所处的时代和当初日本俄罗斯所处的时代背景完全不同，不是简单降低或提到 M2 就会怎么样的。中国的模式将和这两个国家完全不同，因为所处的时代背景完全变了。

童大焕：同意弟子们的上述意见。不要单看 M2（而且全球范围内 M2 都必然温和上涨），还要看城市化率，人口和地区差距背景等因素。越来越积聚的中国，富有勤劳与创业精神的中国人，和日本、俄罗斯都不一样。但最后的结果，一定是俄罗斯式的：一线城市房价超出 99%以上中国人的想像。

24、刘晓博：去国外买房子？那你要研究一下目的国的城镇化率，M2 增速，以及市场经济水平。我个人认为，未来 20 年，如果评选全球房地产最值得投资

的 10 大城市，北上深都必然会在其中。**XJW：**同意！

ZFL：这个问题后一段：“未来 20 年，如果评选全球房地产最值得投资的 10 大城市，北上深都必然会在其中”正确。前一段观点错误。去国外买房子，要研究一下目的国城市市场经济水平，要研究该城市是否是人口流入城市，是否是高智商人才聚集的城市，是否是金融、国际巨头企业住所地聚集的地方，答案如果是肯定的，房价就会上涨，否则，房价会下跌。

童大焕：由于城市化率不同（中国当下实有城市化率不足 40%），由于税费制度和租房制度不同，全球最好的楼市投资机会，未来 30 年都在中国。这几年

一些海外投资账面收益不错，得益于 2010 年底开始的严厉的限购限贷政策把大量资金挤到了国外，其实多数还是华人投资抬升了很多海外地区的房价。

25、刘晓博：怎样才能抑制住中国大城市房价疯狂的上涨？只有改革，建立真正的市场经济体制，让创业更容易，让做实体经济的能赚钱，让金融资产更有信用。否则，资金只能待在楼市里，因为房子是看得见摸的着的。至于股票、钞票、信托、债券、P2P，都是电脑里的数字，如果没有信用，随时蒸发得无影无踪。

XJW：部分同意！服务业是中国城市化进程中的主要发展方向，实体投资是工业化时代的思维。未来就业的方向，是大城市和服务业。

ZFL：正确。

LYQ：现在我们确实除了房地产之外很难找到其他地方储存我们的财富。建立真正的市场经济体制很重要，会让我们选择储存财富的方式多起来，但这也并不能抑制住房价上涨，反而会加剧聚集速度。

ZX：只要国家经济在发展，中国大城市房价上涨是必然趋势。

童大焕：既然作者提出了“真正的市场经济体制抑制大城市房价疯狂上涨”的观点，考察其观点正确与否，就只需观察一下真正的自由市场经济国家，大城市房价是长期稳定不动还是长期稳步上涨。日本东京尤其是银座如何？美国纽约尤其是曼哈顿区如何？英国伦敦如何？都是持续稳步上涨啊！！！东京银座核心区即使在房价泡沫破裂时房价依旧上涨。

只要“积聚=效率+分工+创新”的基本经济规律不变，只要服务业占 GDP 比重越来越高的趋势不变，人口和产业向少数城市集中的趋势就不会改变。而这少数城市的城市核心区域，房价就将呈现持续上涨的趋势。经济向好时，人们需要财富仓库；经济不好时，人们更需要集中到大城市抱团取暖，寻找财富的安全避风港。结果都是大城市核心区房价上涨！

“至于股票、钞票、信托、债券、P2P，都是电脑里的数字，如果没有信用，随时蒸发得无影无踪。”这个判断完全正确。

为什么工业新城高铁新城航空新城通通要歇菜？

“北京大七环炒房潮：100公里外的这些小县城房价暴涨”的消息把我惊呆了！中国人的无知与疯狂真是惊天地泣鬼神。我仿佛看到了一张张无知又被贪婪欲望胀满的脸，正被开发商的饥饿营销搞得晕头转向。有人要拿一套深圳房子和我打赌，我说：学者对于自己的判断，是需要以声誉和影响力为代价的，比你一套深圳房子贵多了。将万有引力定律引入人际关系和城市化研究，恐怕是我的首创，甚至至今还是独创，我对此感到自豪。它可以清晰地研究城市向外扩张中的能量衰减现象。

童大焕—2016 年 8 月 17 日星期三

看到界面 2016 年 8 月 17 日的一则新闻报道，我是彻彻底底被惊着了！这则报道是《北京大七环炒房潮：100公里外的这些小县城房价暴涨》，报道说：距离北京中心城区 70 公里外的环北京地带，只要是高速公路可畅达的地区，城市战略定位正在发生剧烈改变。最高不超过 3 万元的房价，让这里成为刚需客户曲线进京为数不多的选择之一，“京津冀一体化”以及北京史上最大规模的人口疏散政策，也吸引着那些仍在北京楼市中寻觅机会的投资客。

实际上报道自己都没有过脑子，其所谓“让这里成为刚需客户曲线进京为数不多的选择之一”，但它的报道明明显示：

“8月初的一个周末上午，在北京往南 100 公里处的霸州丽水康城售楼处，早起的瓢泼大雨没能浇灭一群从燕郊跋涉近 4 个小时看房人的热情，甚至有人称这是选到好房的吉兆。在这些远道而来的购房者中，投资客的比例也占了很大一部分。根据界面新闻了解，周末从燕郊过来的 60 多个看房者中，几乎没有人是想以后在霸州居住的。‘我的目的就是等房价涨了把房子卖出去。’其中一位看房者告诉界面新闻记者。”

“一年前，北三县和永清、固安等区域在北京市政府搬迁和首都第二国际机场兴建的利好条件带动下，房价涨幅已经翻番。而现在，更远的涞水和霸州的楼盘都在涨价，当地小开发商的上涨幅度在 20%-30%之间，品牌开发商的涨幅更高，甚至在 40%左右。一位业内人士向记者表示，北三县有通州副中心的带动，固安、永清等有首都第二机场的带动，而其他区域，更像是自娱自乐。

“环北京炒房潮正在从 30 公里传导到 70 公里，再到 100 公里处。‘我自己也在怀疑这是炒出来的还是真的市场需求。’一位中介销售向记者感慨道。”

面对这样的疯狂举动，我连写了三条微博：

“疯了！别说这些地方，就是北京第二机场所在地也不过是自娱自乐！”

“福州长乐机场离福州市区 50 公里，正好是很二的北京二机场和北京最近市中心的距离。福州长乐机场这么多年来带动长乐发展了吗？时代不同了，传统的作为新兴城市催化剂的工业新城，郊区高铁新城，航空新城通通都要歇菜了！看不到事物发展的变化逻辑，那就只有被财富和时代淘汰。”

（此前没有和北京一样体量的城市机场选址像福州那么远的，北京第二机场还没有到来，因此只能勉强拿福州来比较。）

“中国人的无知与疯狂真是惊天地泣鬼神。越无知当然越疯狂。还好，市场淘汰的就是这些人。否则真是天地不仁了。”

近一年来我和风格纯粹一直警告“环大都市鬼城圈”，指的是离大都市最近一个市中心 40、50、60 公里远的地方，没想到现实比我们的想像更夸张，炒房已经炒到了 100 公里外！我仿佛看到了那一张张无知又被贪婪欲望胀满的脸，正被开发商的饥饿营销搞得晕头转向。他们的眼里只有钱，丝毫没有考虑这样的房子将来自己是否也能住，总想着还有比他们更傻的傻瓜来做他们的接盘侠。

为什么工业新城高铁新城航空新城通通要歇菜？我之前有很多论述，简单说就是工业物流业造城的时代终结了，服务业造城的时代到来了。而服务业的特点就是越集中效率越高、就业机会越多、创新能力越强。工业产能严重过剩而且面临机器换人；高铁、高速公路、航空港也留不住人，大家都只是它们匆匆的过客；大城市本身没有什么产业可以“外溢”，乃至像北京这样的地方，老大下了死命令驱逐市区人口，也只能被迫把市政府搬迁到离国贸最近距离 12 公里的通州。当然会有一批人，因为市中心房价太高，因为变态的限购政策等原因，“人口外溢”到行政区域不属于北京的极个别环京地区（上海，深圳，广州类似），但是这个距离一定是由时间决定的。人只有一辈子，大把的生命不可能耗在“不是在上班的路上，就是在回家的路上”。我们的一切住房，都必须紧紧围绕着就业和就学才有价值和意义。单纯的养老，则有比这些地方广阔得多的空间选择。

就用风格纯粹的跟帖来说吧：“长期以来，大家一直谈论的就是环京贫困带。今天在经济 L 型，传统工业陷入困境，民间投资断崖式下跌的背景下，问一句话：有什么东西改变了北京的聚集方式吗？就凭一个画饼式的‘京津冀一体化’吗？说白了，就是北京严格限购背景下，天量印钞背景下的资产荒，就这一点。”

我开玩笑说：“以后我们把‘环大都市鬼城圈’改名为‘环大都市利令智昏圈’或者‘环大都市弱智投资圈’。”

先来看看几个网友的评论吧：

城市人城中事：作为一个资深城市规划人员，非常赞同童老师的观点。其实领导也未必不懂这个道理，只是思考问题的角度不同，领导更多是从政绩、GDP、形象工程等角度来考虑，投资者如果听信这些，势必要吃大亏。中国的城市基本都过了大规模扩张的时代，即使大城市也不例外，城市内部更新是主流。

（**大焕注：**北京四环五环以内可以开发和亟待城市更新的土地多得很，再容纳一倍以上的现有人口数量一点问题都没有。）

童大焕回复@城市人城中事：是的，领导的逻辑是任期内要出政绩。他的真实任期也许只有 3 年。这就是两年半完成开发的万达模式能够迅速推广的秘笈。

编辑昵称和返回首页：福州机场当年选址的时候，长乐帮在福州政坛太过强势，硬是把机场选在了长乐。典型的权力瞎指挥经济建设的恶例。现在的福州平潭建设也是如此，想把一个荒岛硬生生的“打造”成第二个厦门，实在是荒唐。

希尔瓦娜斯信徒：浙江嘉善最近楼市火爆啊。都是上海人或外地人买。本来人反而买的不多。（**大焕注：**此番环大都市圈都如此。几乎全是投资客，加上少数跟风的“刚需”。）

1784590102_851：我周围五六十岁的人在北京周边买房去住，把城里房腾出给子女住，很合算呀，为什么老师总反对？

童大焕回复@1784590102_851：这部分人支撑不起那么大的市场，以后随着入住率低，会越住越不爽。

北京融点金属：童老师，福州的辐射影响力和北京不能比吧？

童大焕回复@北京融点金属：你怎么一门心思只想辐射力不想吸附力呢？人口越集中的城市对外吸附力越强。首都机场是不是被北京市中心吸附？它离国贸仅仅 25 公里，都没能“辐射”出去！！！！！！

接下来一个叫“小马甲 5201”的微博读者要和我打赌，先看对话吧：

小马甲 5201：虽然我认同你的城市中心论，但不认同你环一线卫星城的观点，随着一线深度城市化后，一线产业和人口不可避免的要向周边转移，城市还是处于扩张状态，至少近几年内环一线很多地方仍然是机会，尤其是固安等卫星城坚定看好，我可以拿出深圳一套房产和童老师对赌，以五年为界！

童大焕回复@小马甲 5201：一套房子对赌，价码太高了吧？会不会被抓赌？哈哈。“一线产业和人口不可避免的要向周边转移”的理论和现实依据是什么？

风格纯粹 C 调侃：理论依据是：住在环一线城市的人们，上班实在太远了。把产业转移过去，他们上班就近了。要不咋整？【嘻嘻】

小马甲 5201 回复@童大焕：深度城市化后，随着一线金融化程度和服务业水平的不断提升，部分产业必将向周边转移！

童大焕回复@小马甲 5201：什么叫深度城市化？多长时间完成？部分产业是哪些产业？为什么是必将向周边转移而不是必将持续集聚？

小马甲 5201：我还是那句话，我认同你的城市中心论观点，人口和资源向中心区域快速聚集，城市处于收缩状态，但那是一个渐进的过程，是深度城市化之后的事，一线周边部分区域仍是机会！深度城市化就是金融业和服务业水平非常发达，童老师，你就等着五年后被打脸吧！如果固安变成了你口中的鬼城，我送上一套深圳房产给你，如果没有，你能答应我绕着固安县城裸奔一圈吗？也算是给固安人民一个交待。

童大焕回复@小马甲 5201：固安鬼城当然不是指原有县城，而是大量新开发区域。对于鬼城没有一个准确的定义，所以任何打赌都没有意义。我指的鬼城，就是相当大量的房子想卖也卖不出去想住则太远；相当多的小区，入住率三成不到。学者对于自己的判断，是需要以声誉和影响力为代价的，比你一套深圳房子贵多了。

每个人的评判工具不一样，得出的结论肯定不一样。但最终时间只能给出一个答案。高明的方法是看别人的工具，而不是拘泥于别人的结论。首先要看方法对不对，才能知道结论对不对。

论证的方法里，包括他的论证工具（设定的标准），论证依据，论证逻辑。光看结论是没有用的，结论因时因地而变。否则，即使买对了，持有了，也没有坚定的持有决心，遇到风吹草动，就不知去留，甚至做出错误的决策。

接下来我们要用万有引力定律和城市面积扩张算法，来算一算城市面积对外扩张所造成的“能量和价值衰减”。

将万有引力定律引入人际关系和城市化研究，恐怕是我的首创，甚至至今还是独创，我对此感到自豪。它可以清晰地研究城市向外扩张中的能量和价值衰减现象。

先看万有引力定律公式： $F=G*M1M2/(R*R)$

其中：

F：两个物体之间的引力 G：万有引力常数

M1：物体 1 的质量

M2：物体 2 的质量 R：两个物体之间的距离

在这个公式中，万有引力常数 G，以及两个城市彼此的能量 M1 和 M2 都是在一定时期内相对稳定的。变量只在距离的平方。当然，这两座城市之间的吸引力，是表现为一座城市对另一座城市的“吸附力”，还是一座城市对另一座城市的“外溢力”，是大有讲究的。所谓的“吸附力”，是指一座城市把另一座城市的人口和产业吸附过来；所谓的“外溢力”，是一座城市的产业和人口外溢到另一座城市。想像它们的运动状态，所谓“外溢”，其实是“被吸附”。那么，是能量大的吸附能量小的，还是能量小的吸附能量大的？这不是不言而喻的事情吗？

根据这个公式，两个物体、两座城市之间，距离越近，互相吸引力越大，彼此互动、纠缠越厉害，能量大的一极吸附能量小的一极的力量也越大。这可以解释为什么首都机场离国贸那么近，25 公里，首都机场的就业和写字楼却一直难有大起色。

距离越远，彼此之间的引力越小，能量小的城市不必担心被远在天边的能量大的城市所吸附，却也同时不要指望能量大的城市会有什么人口和产业“外溢”到你这边来。

比如两座城市，相差 1 公里，彼此之间就是你中有我我中有你的密不可分关系。但是 100 公里呢？它们之间的关系就只有万分之一的关系了！等于几乎没有关系！如果两座城市彼此能量相当而且都份量很重，则相隔再远也会有彼此互动关系。如果两座城市畸轻畸重，一个是巨无霸一个在这个巨无霸面积相当于零，距离跨度又动不动 50、100 公里，它们之间的关系就几乎等于零！

根据万有引力定律公式，我们可以清楚地知道：城市对外扩张，它的能量是以公里数的平方的几何级数衰减的！

除了万有引力定律的因素，还有一个理论上的土地面积供应因素也不能不考虑。假定城市中心只有半径一公里，在往外扩张中这一公里基本忽略不计，那么，城市向外扩张 10 公里半径，理论上的建设用地供应面积可增加 100 倍；30 公里 900 倍，100 公里 1 万倍！你那么远房子那么好卖，人家隔壁地区，隔壁的隔壁地区，隔壁的隔壁的隔壁地区也都想搞一搞卖地财政，谁能挡得了？

也就是说，在城市对外扩张过程中，除了纵向的单线向外扩张会造成城市间吸引力按公里平方的几何级数衰减，在横向的面积扩张上，也将有可能因同类区域的土地和房屋供应竞争而再次带来同样按公里平方数的几何级数衰减！

亦即，每往外扩张 10 公里，城市中心和它之间的万有引力衰减 100 倍，同时相关区域的理论住房供应量也已增加 100 倍，那么相关区域房屋的价值与能量已经衰减了 1 万倍；如果是 30 公里，就是理论衰减 81 万倍；如果是 100 公里，就是理论衰减 1 亿倍。

想想其实挺恐怖的。人在这广袤的大地上，真的就是一粒尘埃。

现实不会这么绝对，因为人是有巨大能动性的动物，两座城市之间的引力不是单纯的不动物体之间的引力，而是人在其间自由穿梭的努力。但是，相关参照却应该给我们发热的头脑带来一丝凉风与清醒。

大道至简 敬天畏人（之一，之二）【学员独家 注意保存和保密】

1 道在何处？道在人海苍茫间

（地段不重要还是地段极端重要？） 童大焕—2016 年 8 月 21 日

2016 年 8 月 20 日，智谷趋势转载了 Jay Huang 一篇文章《地段其实没那么重要：一篇颠覆你房产思维的深度好文》

http://mp.weixin.qq.com/s?biz=MzA50DA5MzgwNw==&mid=2649929472&idx=1&sn=a4a7b1cld294439delf9c8d55blec87a&scene=1&srcid=08203vdiPJHfshUEvCwGLwi2&from=singlemessage&isappinstalled=0#wechat_redirect,

这篇文章最大的价值在于把地价和房价拆分开来考虑房产的投资价值：地价升值，房价贬值，房子的投资价值主要在地价。同时文章还指出，越来越难以负担的房价变成了一个世界级难题，各国政府尝试了一系列政策，主要包括限购和加税，但是这些药方的效果其实并没有最初想像的那么有效。

这篇文章非常考验我们的思维和判断能力，因为他貌似视野非常宏大，而且提出了房价和地价分离的清晰有效方法。这都是非常容易迷惑人的。人们容易认为有这样大视野的人一般不易出错。但是作者的归因错误，因此也必然导致结论大错特错。

作者认为导致房价升值的是地价升值，地价升值的原因是：

“一般来说，科技的进步和人类社会的发展，会逐步缓解和解决人与自然的各种矛盾，比如食物等等，但是土地是个例外。土地和其他资源相比，最大的区别在于它的不可再生性和不可替代性。

“战争，疾病和自然灾害是大规模消灭人口的三大途径，以前的人类社会就是通过以上三种手段来达到人和土地之间的生态平衡。但是到了现代，和平是世界运行的常态；随着医疗科技的高速进步，人的寿命越来越长；随着人类预测和应对自然灾害的能力和手段越来越强大，自然灾害带给人类的伤害，特别是死亡率，已经越来越小，现在更多的是经济损失。

“这就是房地产增长的基本面。土地资源，特别是适宜居住的土地资源，将一直是稀缺并且不断减少的存量资源。不断增长的人口和无法增长的土地之间的矛盾，人类不断增长的欲望和无法增长的土地之间的矛盾是绝对的，科技的发展不仅不会缓解这个矛盾，反而会加剧这个矛盾，直至宇宙大航海时代来临。”

这个归因有问题吗？好像一点问题都没有——人口不断增长，但是土地不能再生。潜意识的结论是：只要是宜居的土地，都会不断升值。这也是作者最后结论的基础——与其 80 万在悉尼买房，不如同样的钱，在位于悉尼以西 104 公里处的蓝山(Blue Mountains)买地或者带大地的房子（类似别墅），而在悉尼租房。40 年后在蓝山买地的投资回报可能要远远高于在悉尼买房，即使后者的涨幅没有超过悉尼。原理何在？因为悉尼买房地价只占三成（假定），而蓝山的地则是 90% 乃至 100% 是地价。

问题出在哪里？问题出在几个大方面：

1 历史上人口和土地的矛盾，是居住用地不够的矛盾还是土地食物产出不够的矛盾？事实上是后者！但是随着种植业和养殖业都告别传统靠天吃饭的农业逻辑，理论上可以 24 小时生产，这个矛盾已大大缓解而且理论上食物生产能力几乎无穷无尽。还有，就是人类的食物在不断丰富，未来的工业化生产绝非没有可能。

2 人口增长和居住用地有矛盾吗？在生产用地稀缺的时候有矛盾，农村邻里之间为了一堵墙闹出人命的也不少见。但现在，一些种植业养殖业粮食生产可以楼房式 24 小时生产；同时人们的居住方式也在改变，可以向高处生长。电梯改变一切。农业时代居住容积率（建筑面积和占地面积之比）低于 1，现在高于 20 也不在话下。

即使还是农业时代有天有地的别墅居住方式，现在全球 70 亿人口，如果全部集中在美国德克萨斯州，人均可以拥有占地 50 平米的别墅一栋，外加人均 50 平米的公共用地！注意，是人均，不是户均！因此，人类所需的占用居住面积其实是非常少的。而德州面积约占地球陆地面积的 0.47%！凭借现在人类的技术水平，就是居住在迪拜、拉斯维加斯这样的沙漠地带，人们也可以生活得非常幸福滋润！

3 如果像作者所说，房产增值是因为土地增值，土地增值是因为人口增加而土地不能再生和增加，那么，土地和房屋应该是全球范围内都在增值才对！但事实是，全球范围内，都是绝大多数地区房屋在贬值或相对贬值，而只有少数城市尤其是大城市房价在不断飙升！而且，城市之间的房价落差越来越大！

这个事实，说明人口与土地的矛盾不是房价上涨的根本原因。作者的归因出了根本性的错误。

那么，根本的原因是什么呢？是技术进步带来人类生产方式和组织方式的改变，进而导致人口聚集，形成“人聚财聚，人散财散”的财富效应，直接引发房价的涨跌！

这个技术进步引发人类生产和组织方式改变的机制或原理是什么呢？简而言之是这样的：农业时代，人地资源矛盾紧张，生产生活极其分散，城市化率成千上万年在 3% 左右徘徊，城市的主要功能是政治，军事，小手工业和小商品贸易；工业时代，工业生产方式带来人口有限集聚，城市化率在 180 年时间里

（1820~2000）迅速提升到 50% 以上；财富也水涨船高迅速增长，过去是 1800 年时间（公元元年~1800 年）人均 GDP 只增长 50%，现在是 180 年时间增长 8 倍！紧接着是机器换人的后工业时代，或者说是服务业时代。就是我们现在刚刚开启的时代。

服务业时代和工农业时代的最大区别，是颠覆性的，不仅仅是人口由农业时代的极度分散，工业时代的有限积聚，变成服务业时代的超高密度无限积聚（这个过程中人类减少用地需求的速度远大于人口增长的速度），更为本质的是，人类关系由以往的“一个人是另一个人的陷阱”，变成现在和将来的“一个人是另一个人的福利”！

农业工业时代，多一个人多一张嘴，会和你抢夺土地、资源。但是在基本的粮食和能源问题解决以后，服务业时代的特征是多一个人就有可能多一笔生意，多一个人集聚就降一分成本，多一分自由与福利！

在此背景下，人口超级集聚的地方，土地和房屋价值就会越来越高。人口流出的地方，土地和房屋价值就会越来越低！沿着这个逻辑，加上传统业已成形的城市的惯性后拉力，未来真正有投资价值的城市空间，按几倍的冗余宽松量来算，也不会超出地球土地面积的 3%。

4 在任何时代，城市有生有死。但城市的生死自有逻辑和规律。现代社会，除了气候变化、军事战争、自然灾害（如大地震和海啸）等突然的强有力外力之外（事实上这些外力的影响也越来越小，如日本地震频繁，但人员伤亡很少），城市发展绝大多数是遵循万有引力定律的——能量越大吸引力越大，像磁铁一样。马太效应是越来越严重的。

马太效应下，新城市要崛起是千难万难的，成功的概率千不足一。旧的中小城市要衰落却千容万易，衰落的概率 90%都不止。改革开放这么多年，跻身中国一线城市的，也就深圳而已。但是这期间，多少工业城市、资源城市、乃至省会城市已经迅速衰退？！

在这种时代背景下，不在已经成熟的超级大城市市中心购房，而在远郊、外围或其他地方买地、购房，别说是涨幅超过一线城市，就是能保本的概率都不会超出 10%。

5 作者的计算假定是完全错误的。他把悉尼房价的 30%计为地价，而把蓝山房价的 90%甚至 100%计为地价。真实情况是：越偏远的地方，地价占房价的比例越低，建筑成本占房价的比例越高。

同时，他对未来涨幅的假定也是不对的。他假定蓝山地价 40 年涨 4 倍，而悉尼房价 7 年涨一倍也就是 40 年涨 6 倍。真实情况是：蓝山地价可能 40 年都不涨甚至降价。

这位作者貌似有纵横古今之视野，却无全局理性之思维，看不清城市化的根本逻辑和原理是什么，所以到底是行百里者半九十，最后一步无法跨越，功亏一篑，哪怕做的功课看上去非常漂亮。

最终结论：

1 地段不仅不是“其实没那么重要”，而是生死攸关！人在哪里，“地段”就在哪里！什么样的人在哪里，什么样的地段就在哪里！得出这个结论以后，我们买房的正确战略方向是：在最有价值的大城市核心地段买房，在工作生活所在地附近租房。

2 在选好地段的前提下，房子本身真的没有那么重要。把地价和房价拆开的投资分析方法是正确的，越是中心城市和城市中心，越好的地段，越贵的房子，地价占总房价的比例越高（建筑和装修成本总是有限的而且是不断贬值的），也正因此，越好的地段，越贵的房子，越不需要看房子本身，只要建筑结构安全，户型合理，客群定位，通风采光正常，买房基本可以不看房，只需像我说的看卫星图，看户型看地段即可！【当然保养差的房子可以趁机压价。但给我们的启示是：保养和装修真没那么重要！】

2 大道至简，简在何处？

童大焕—2016 年 8 月 21 日

投资和做学问，讲究的都是世道人心。所谓世道，就是万事万物发展的自有规律和逻辑。大道至简，就是真正的天之道，人类社会在进步发展过程中自我形成的规律，既复杂又简单，我们紧紧抓住最重要的方面就行了。

我很赞同刘军宁《面对天道，国人要谦卑》（2016-08-20）一文中虚拟老子和孔子对话的观点：“老子：我写《道德经》，是想说明两点，一点是人类必须认真对待天道，应该去努力发现天道，认真笃行天道。另一点是，没有人能够发现全部的天道和历史规律，即使是过去、现在和将来的人的全部智慧和努力加在一起也做不到。由政治经济道德等诸方面构成的人类生存秩序是演化而成的。我们只能做旁观者和参与者，而不能做总指挥。谁要想设计这样的秩序，并强行把社会中的每一个人像棋子一样塞进其所设计的秩序中去，那是既昧于天道也违逆天道。”

也就是说，我们要努力去发现天道，即规律，然后是敬畏规律，遵守规律，按规律确定的“天然规则”办事。

对我来说，房地产只是城市化研究的一个副产品。或者换一种说法：不懂城市化规律之大道，汲汲于房地产投资，只会刻舟求剑，不得要领。

而我研究城市化规律，寻找大道至简的方式方法也格外简单：人会往哪里去？他为什么会往那里去？

人类貌似很伟大，其实很渺小。从农业社会到工业社会，从工业社会到服务业时代，人类的每一次解放，其实都伴随着巨大的阵痛和不适应。虽然从几年、几十年后的历史回头看去，人类的每一次解放，都是自由和福利增进的过程，但是当初，都有一个痛苦的怀孕和分娩过程！从城市化到超级城市化，绝大多数人都是一个被动适应的过程，并不是积极主动去追求的过程：

工业化浪潮来了，农业 GDP 占比从一国的 95%到今天美国的 1.2%，中国不到 9%而且逐年降低，农业养不活那么多人了，很多人才很不情愿地洗脚上岸；

服务业时代来了，机器换人和工业过剩使大量流水线上的工人失业了，工农业占 GDP 的比重也逐渐下降到 20%以下，人们才七不情八不愿地被迫进入大城市，参与服务业的分工。

由此我们亦可知，城市化是工业革命、智能机器人、信息革命等一系列技术驱动的，任何权力、任何强人都无法阻挡。一旦技术拉着人类奔跑，任何人都无法阻挡历史的潮流，不跟着一起跑，就只能被时代碾在历史的车轮下。

工业驱动初级城市化，服务业驱动超级城市化。这就是研究城市化和房地产的总纲领。做房地产投资，须臾都不能离开这个总纲。

或问：如何看待政府规划？

答曰：**如果规划符合规律，规划会锦上添花。如果规划违逆规律，规划一定会失败！**
现实中，真正遵循城市化规律的权力规划，百不足一。为什么？一方面是权力的狂妄与自大，1949年以来从来如此。不合我心的，轻则打入冷宫，重则禁言夺命。另一方面是知识成为权力的奴仆，在中国久有传统，知识分子多数缺乏经济独立和人格独立、知识与思想独立，不能提供真正卓越的见识，供决策层参考。从历史上“学成文武艺，货与帝王家”，到今天被权力垄断性豢养的知识界，几乎成为解释权力逻辑的“第二宣传部”，可谓奴颜卑膝，于今为烈。

在此背景下，大道至简唯一要做的事情，就是谨守天道，自有天福。切记：改变历史的最大力量是技术，是人类的组织方式和信息方式的全面改变，而不是改朝换代，更不是什么历史巨人。在当下社会，比如城市化和房地产领域，往往会发现离权力越近判断离现实越远、输得也越惨的现象。比如相信“京津冀一体化”而到环大都市圈抢房，相信北京要往外赶人 200 万的“内幕”而卖掉市区房子等待抄底。我说的都是有实例的，前者尤甚。

传统工农业时代，是有形资源成为财富主体的时代，那样的时代，离权力越近，往往意味着离财富越近；现代服务业时代，是无形资源成为财富主体的时代，这样的时代，离权力越近，可能坑越多。小道消息让位于大道至简！！

或问：如何做呢？童老师。答曰：学习，思考，信规律不轻信规划，信市场不轻信市长。

或曰：嗯，感触很深。都是画圈，深圳和浦东都成了，曹妃甸却烂尾了。不弄清深层原因，盲目跟规划，死都死不明白。再加上现在的规划越来越弱智，唉！
又或有人曰：那可不可以这样说：权力阻碍服务业时代的来临？

我说：它阻碍不了，技术和智慧走在它前面。而权力部门也是各种人的角力，包括人对新事物的好奇，都会使技术和智慧拥有喷薄而出的缝隙。

有人插话曰：所以教会在黑暗的中世纪垄断图书收藏，试图垄断知识，垄断思想。但造纸术，印刷术的传播打破了这种垄断。古腾堡印刷圣经揭开了中世纪的曙光。暂时遮住别人的眼睛，但终究无法遮住太阳。

又有人说：没有先进的政治制度，也很难有科技的巨大进步的，事物都是相互影响的。

我说：美国的科技改变世界。哈哈。比如这讨厌的让一些人看见皇帝没穿衣服的互联网。

对方说：是的，先进的政治制度带来先进的科技，科技进步又会促进落后政治制度的变革！

大道通天，你我只需紧紧跟随它的脚步。不折，不让，不倚，不偏。

买房四大纪律和举一反三的重点区域【学员独家 注意保存和保密】

2016 年 8 月 23 日，我差点被两个弟子的近似两个问题问哭了，一个问“优质写字楼童老师能给些具体的位置和楼盘吗？”另一个问“童老师，燕郊操作一套 2 居需要多少资金？90 平以下。”

我 2016 年 8 月 8 日的独家课件专门讨论这个问题：买房过程中人们最常问也是最容易犯的错误是，总在纠结总在问：哪个楼盘值得买？哪个楼盘不值得买？正确的方法不是这样的，那篇文章的标题开宗明义，《买房正确方法是从自己出发不是从房子出发》。

我在弟子群里问：“我的课件大伙到底看不看啊？”

这个事情说明两点：一方面，即使是一篇很短的文章（8 月 8 日独家课件正文只有 1203 个字），即使我一再强调要注重我的分析方法而不要注重我的结论，

但要掌握要点还是相当不易；另一方面，还是古人说的：纸上得来终觉浅，绝知此事要躬行。

通过这次问答，我觉得有必要重新整理一些新内容，附上原文，组成新的《**买房四大纪律和举一反三的重点区域**》，全是实战中暴露出的活生生的现实问题。其中透露出许多非常私密又非常容易掌握的“稳坐钓鱼台”的致胜诀窍，以及可以举一反三的重点区域，以便让学员和更多读者买房过程中**方向清晰，目标坚定，方法正确**，从而真正做到“八风不动”，气定神闲地把自己的资产做到和自己能力相匹配的最强、最大，静等自己购买的房屋价值回归后的“四方追逐八方来朝”。

事情从一则新闻说起，这则新闻标题是《上半年环京楼市“量价齐升” 燕郊房价同比增近 6 成》，文章说：

今年上半年，环京 7 区域整体成交“量价齐升”，市场规模较 2013 年几乎翻倍。中国经济网从某指数网站了解到，今年上半年，环京 7 区域整体成交“量价齐升”，其中成交面积 833 万平方米，同比增长 33%；成交均价 8609 元/平方米，同比上涨 21%；环京区域的市场规模较 2013 年几乎翻倍。

该网站监测环京区域数据包括河北的燕郊、香河、大厂、固安、廊坊、涿州和天津的武清。

具体来看，上半年，天津武清成交量同比领涨，增 191.82%，其次是河北廊坊和涿州，成交量分别增 50.98%和 24.25%；而从成交均价上来看，河北燕郊以15203 元/平方米居首，同比增 57.79%，香河、大厂、固安分别以 31.3%、29.77% 和 24.8%的增幅紧随其后。

我把新闻链接发在了弟子群

(<http://weibo.com/ttarticle/p/show?id=2309614011675920517331&u=1663236061&m=4011696785988132&cu=1663236061&ru=3304713765&rm=4011673688311698>)

并且发了一条评论：有人认为燕郊房价已经很高，于是跑去固安、大厂、香河、武清、永清、涞水等等甚至更加鸟不拉屎的地方寻找“价格洼地”。事实是，**有价值的地方只会涨得更多更快。全国皆同理。很多人不知道一粒小小的钻石价值超过一吨大石头！**

并说：（今年）到现在安排了 30 多套房子在燕郊，包括订制。我自己只有半套。家人有几套。这是最好的资产起步的地方。

R:

燕郊涨的是太快了。童老师，燕郊操作一套 2 居需要多少资金？90 平以下。

我:

（今天）两个弟子问类似问题了。我的课件大伙到底看不看啊？买房过程中人们最常问也是最容易犯的错误是，总在纠结总在问：哪个楼盘值得买？哪个楼盘不值得买？正确的做法不是这样的。

总是先问我：具体的楼盘、位置、需要多少首付和月供等等。我一直强调匹配两个字。正确的做法是，根据我们自己有多少首付，多少月供，在众多可选项目中寻找最匹配自己的标的房源。

D:

但是老师，这一点大家问也是合理的，对于标的心里为数，才会去想办法啊。比如贷款，打滚（？），预支等。

我:

不对。**人在一定时期内能够凑足的首付和月供总是有限的，但是市场是无限的。就比如燕郊，从 40 平到 200 平不等的房子，价格也从一万五到 3 万不等。其间的差别有多大？市内更大，从最低 300 万到最高 1 个亿不止，你取哪一个？**所以，“正确的做法是，根据我们自己有多少首付，多少月供，在众多可选项目中寻找最匹配自己的标的房源。”它背后的潜台词是：尽自己的力量，做力所能及的事，一步一个脚印向上，再向上。

C:

我的切身感受是先把自已的需求，首付和月供弄清楚，作为出发点，再找项目，否则众多的信息让人容易晕，无从选择。在实际操作过程中会有微调。中介在推荐项目时，如果我们的目标不明确，那信息多的很，还经常整个特价房啥的。

我：

今年 2 月 19 日后回到北京，看到 2 成首付政策，就开始操作家人起步资产的投资，根据他们的月供能力，要求他们想尽一切办法筹集首付，想帮他们做成零首付的，没有成功，最后最低总首付是 12 万上下。只要够得上的，房子什么都不看，直接先委托中介签约。房子就是这么买白菜一样买的。

今年以来订制到这里的，只有极个别先来看房，都是这样委托签约的，完全借用卫星图，以及我个人对燕郊的熟悉程度。

D：

老师踩点肯定花了很多时间。我：

我没有花多少时间踩点。完全不必要。知道哪里已经成熟足矣。2013 年底开始接广州的单子以来，我只推珠江新城一地，但我从来没到过那里。成都也一样。【原理是：高端服务业呈现越来越集中的趋势，但是绝大多数人认识不到，因此真正的价格洼地恰恰是这些市内成熟的新核心地段，虽然价格已经很高，但仍然是被低估的。一开始人们会很抵触或晕眩于类似高密度区域，但时间越来越宝贵最终会使高密度区域价值回归。结果是：2016 年 8 月 12 日，微信群里有人说：“广州过去一年整体上升 10% 以上，中心几个区大约 25%，好的区域如珠江新城中区整体升 40% 以上，今年上半年有一段直线拉升。”下一个是不是杭州呢？这个我是不知道的。我只知道，杭州类似的区域有同等价值，但是这个价值什么时候回归，我并不知道。我所能做的，就是坚持价值投资保守投资理念，用时间等待人们回归。或迟或早，它总要回归。其它城市，依此类推。】

这就谈到了【我的投资哲学，就是保守保守再保守】1 大道至简，坚守规律，八风不动，矢志不移；2 保守。从不敢奢望摘取阶段性涨幅最高的标的，而是老实本份地坚守价值投资理念，用时间等待价值和别人的回归。即使亲身经历过交易当年房价上涨 1 倍；交易期两个月涨幅超过此前 2 年；交易 4 个半月净增值为投资额 4 倍等等经历，也不敢夸口自己能把握什么“时机”。投资很难，首先要战胜自己的贪婪和举棋不定；投资也很容易，用最多的时间去认清价值，然后用时间和耐心静待价值回归。疯涨还是慢涨，那是上帝的事情。我，只问耕耘，收获，交给时间。

买房投资的正确法则，是牢牢坚持四个基本原则，也可以说是“四大纪律”：

1 坚决规避风险区域，天大诱惑也不涉足。比如我一再警示的“环大都市鬼城圈”。我想很明确地对大家说：超级大都市只有服务业产业加快集聚，丝毫不会有产业“外溢”；原有的工业制造业已经日渐黄昏，即使产能还在增加，机器换人也使它吸引就业能力大降。因此，城市的收缩与集聚比多数人想像的快！2016年8月18日，我跟一位弟子聊天时说：“再过三年，环大都市鬼城圈正式落定的时候，我可能就‘四海无人对夕阳’了。现在大开发商也纷纷在环大都市圈抢地。”

“四海无人对夕阳”语出陈寅恪的《忆故居》： 渺渺钟声出远方，依依林影万鸦藏。一生负气成今日，四海无人对夕阳。破碎山河迎胜利，残馀岁月送凄凉。松门松菊何年梦，且认他乡作故乡。

我把它用在这里，有点自骄自傲的意思，就是孤独厉害到打遍天下无敌手。不仅大都市不会有产业“外溢”到环大都市圈。原有大城市附近的制造业也

正日渐黄昏。一个又一个证据在不断涌现，证明我“环大都市鬼城圈”这一前瞻性判断的正确性。原有的工业都在不断死去，比如苏州外资撤离，东莞人口减少，你还在指望大都市“产业外溢”吗？

蛮族勇士 2016-08-23 《外资退潮之后，苏州在裸泳》一文写道：

“苏州经济对外资有着高度依赖。2000年中国加入世贸前夕，苏州实际使用外资额为28.9亿美元，全国的数据为593.6亿美元，苏州利用外资的规模占全国的比值为4.9%。到2012年，苏州的外资依赖达到巅峰的时期，当年度使用外资额为91.6亿美元，全国为1132.9亿美元，苏州占全国的比值提升到了8.1%。对于一个地级市来说，这种外资吸纳能力前无古人。必须注意的是：这些外资主要集中在实业领域。

“然而2012年之后风云突变，外资的大潮突然就退了下去，让苏州措手不及。在2012年实际利用外资额达到了91.6亿美元的峰值之后，2013年下降到87亿美元，2014年81亿，2015年已经暴跌到了70亿，较峰值时期已经下降了24%。2016年1-6月的数据为36.7亿，同比2015年同期下降7.2%。7月份的数

据萎缩得更加厉害，当月只有 2.9 亿美元，按这个趋势下去，2016 全年能达到 60 亿美元就不错了，这种规模大概相当于回到 2006 年。”

大雅融（2016 年 8 月 23 日）评论：“我在苏州我有发言权，本人苏州事业单位人员，因为去年财政问题，大部分事业单位普遍奖金比前一年少将近一万。财政的钱主要是来自税收。另外朋友在苏州制造业厂上班，下岗裁员的非常多。普遍无加班，只能拿死工资不到四千，也有更多人逃离。”

东莞阳光网 2016-08-19 15:06《东莞常住人口去年首现负增长 广东城市步入老龄化初期》则报道：

根据《2015 年东莞市国民经济和社会发展统计公报》，2015 年末东莞常住人口 825.41 万。而据《广东省统计年鉴 2015》，2014 年末东莞市常住人口为 834.31 万。两者相比，2015 年比 2014 年少了 8.9 万。这是新世纪以来，东莞首次出现年际间常住人口负增长。

作为“世界工厂”，东莞曾吸引了大量劳动力。“十一五”期间，虽然经历了金融危机，但该市常住人口净增数达 166.41 万，共增 25.36%，排全省第三。但“十二五”期间，东莞常住人口净增数仅 2.93 万，共增 0.36%，年均增长率仅为 0.07%。不管是净增数还是增长率，东莞均排珠三角末位。

过去五年，除了广深，其余七市常住人口年均增长率，都没有超过 1%。珠海（0.93%）略高于全省同期平均水平，肇庆（0.69%）、惠州（0.68%）、佛山（0.65%）、中山（0.56%）均在全省平均线之下，江门（0.32%）、东莞（0.07%）更是低于全国平均线。

正是在这样的背景下，在三四线城市房地产普遍过剩、货币放水、一线城市持续限购甚至限购加码，导致大量资金涌向东莞、惠州、苏州以及环北京不限购区域。这样的投资明智吗？与趋势与潮流为敌，我不相信会有好果子等着他。

2016 年 8 月 24 日，微博名小马甲 5201 说：“童老师，货币超发，资产泡沫时代，让屌丝们抓紧上车，不然更买不起了，就不要再再用城市化规律去忽悠了，对于屌丝来说，北京中心区域买房太遥不可及，环京 重点区域还有机会，真的不要再害人了！有钱有资格谁都希望去买市中心，对于一个只有二十万的屌丝你让他去买北京市中心现实吗？”“中国的楼市就是政策市，只讲规律，而不把中国的现状结合起来分析，就是纸上谈兵！北京连续几个月土地零供应，环京重点区域不涨才怪！”

我说：“你不要再骗人去买垃圾了好不好？货币再超发，该跌的地方短期怎么涨它最终还要跌。屌丝更应该好好买对第一套房子，否则永远翻不了身！拉黑！”

房子没有人居住（没有产业外溢带动就地就业，“外溢”居住的人口则嫌太远无法居住），最后肯定是垃圾。

越是起步阶段的购房投资者，越要注意规避风险，因为输不起。还没起步就被打趴下，有可能一辈子就被困死。有钱人十投九输都没有关系，因为输得起。

2 认清起步区域和最具价值的财富巅峰区域。前者是因为某种原因使它起点较低而投资回报较高，比如北京严厉限购加上燕郊独特的地理位置和距离，以及它较为宽松的评估和首付条件——离国贸和通州新城核心区很近，评估价可以近乎满评，少数洼地价格的可以适当高评，首付只有 3 成，贷款年限可到 70 岁，等，使它成为很多没有购房资格又实力不够的北漂唯一正确的购房出口，也就是外溢人口的最近也是极限忍受区域。后者是新型高端服务业即写字楼密集区域，类似于金融街和中央商务区，具备永久持有的价值，是普通百姓通过智慧和一定实力可以持有的垄断性资产，具有传世价值。上述例子中的坚守燕郊和坚守广州珠江新城（广州 CBD）核心区而获得更高上涨回报，就是成功所在。

要坚信城市发展的逻辑是人类就业和组织方式发生改变的逻辑：农业匹配分散的村居；工业匹配适度集中的城市；服务业匹配高度集聚的超级大都市。比如日本，东京以日本 3.5%左右的国土面积，产出了日本 40%的 GDP。将来中国更甚。因为中国的城乡差距、地区差距更大，人口更多，农业的碎片化原子化更厉害（小农更难以生存）。每一个独立的个体，都会向收入更高、就业机会更多、更自由、更安全、法治程度文明程度更高的区域流动：人往高处走，水往低处流。

2016 年 8 月 24 日，有人发来凤凰网采访玻璃大王曹德旺的视频，他说“房地产迟早崩盘，有房要尽早卖。”我说“这个应该是很早以前的。可以搜到 2014 年 9 月 11 日就有。玻璃大王懂个屁城市化和房地产，99% 以上的中国开发商都不懂城市化和房地产。要说崩盘，三四线城市早已崩盘，环大都市圈正迅速在奔向崩盘的道路上。优质城市的优质地段房产，则会坚如磐石稳如泰山。隔行如隔山，他还是做他自己的玻璃大王吧。”

3 在认清和坚持上述两大原则基础上，匹配自己的才是最好的。C:

老师，燕郊和杭州中心城区，哪个更有投资价值？我：

类似的问题还有：北京（优质）写字楼和杭州中心城区住宅，哪个更有投资价值？你们大伙儿先想想。回头我再回答。

C:

老师刚才的问题，从特定的城市空间来说，应该是北京核心区域的写字楼排第一，燕郊和杭州，我觉得杭州排前面，燕郊第三，不知道对不对？

L:

我觉得这都是看个人情况，没有绝对的。如果首付够的话可以买北京的写字楼，过两年就会有很充足的现金流，到时候再去买杭州的就会非常轻松。如果首付不够的话就去杭州。首付非常低就去燕郊。

我：

任何投资，都只是在各种现实约束条件下的次优选择。绝对不会有十全十美的最优选。这个现实约束条件，最重要的包括资金、限购条件等两大限制。对甲是最好的出货时机和标的，对乙可能是最好的进货时机和标的。

杭州新型成熟核心区的住宅，和北京新型成熟核心区的写字楼，都很有价值，但是我无法判断它们哪个涨幅会更高。但是，我可以根据每个人自己的情况，去帮助他们找到更好的匹配。

比如当下，低于 300 万元，是几乎没办法在北京买上哪怕 400 万元左右的写字楼的（这几乎是该区域优质写字楼的最低总价），因为写字楼只能贷款 5 成，而且北京二手房评估价最高只能评到购买价的 9 成，而且它的税费中介费也是全

国第一高。但同样 300 万元，在杭州同类型区域却可以买到总价八九百万元的优质住宅。

但是另一方面，北京优质写字楼有很高的租金回报，基本上按最高额度贷款也不需要担心月供问题，甚至租金有净回报。这种投资，对于不那么偏好风险的人，或者月供能力低的人，或者年龄较大以此租金来养老的人，就非常合适。

而杭州住宅，对于年轻人，比较喜欢冒险的人，月供能力强的人，就是较好的做大资产的机会。

至于燕郊，则适合起点非常低，首付能力很低，但是有一定月供能力的人，它的未来涨幅很好，但是月租金奇低，售租比几乎到了 1000，也就是 83 年租金才能回本，还不算取暖费物业费和空置期。当然，也没有算租金将来会上涨，而月供则是基本锁定的。

另外，鱼和熊掌不可兼得，上涨幅度大的，租金一定跟不上；一开始就能租金抵月供的，上涨幅度一定低。

4 优化置换时，有舍才有得多小姐：

童老师，最近在考虑置换，但目标小区这段时间业主捂盘，都不诚意卖，诚意卖的户型不太喜欢。请问是买个户型稍差点的，还是等等。有人说燕郊房价还会涨，让我明年初再置换。这段时间好焦虑。

我：

难道你想赚尽最后一个铜板吗？既然是置换，肯定是小换大，旧换新，低总价换高总价。你的还会涨，你想要置换的就不会涨吗？哪个涨得多呢？至于户型什么的，当你的资产足够多的时候，才会有户型任你选的时候。做大资产，难道不是比户型更重要？

既然是优化置换，做强做大，就不要要求卖出高价，而是低出低进、取一个中低价位，尽快卖出、尽快置换更合适啊！很多人这个不舍那个不舍，总想自己的房子最高价卖出（有价值的房子永远没有最高价），只会因小失大。

有舍才会有得，这是铁律。有中介说：“我想说一下燕郊二手房置换，任何人，包括我们自己置换房产，最终结果 90%以上都是低卖高买，因为你卖完房至少需要一个月的周期甚至更长两个多月才能拿到卖房款，然后你再买房，这样中间的周期房价就会上涨，当时你觉得卖的价钱可以，可等到办完手续后你会发现你卖的多么的便宜，你再买房你更会发现房子是多么的贵。所以卖房周期很重要，个人建议，宁愿低价卖给全款，缩短周期，也不要为了多卖 5 万而增加一个月的周期，也许这一个月周期会让你在置换买的房子里白白搭进去十万二十万。我们自己也会买房，也会置换房，我自己的 18000 多卖的 20000 多买的，WY18000 多卖的，23000 多买的。眼前看是亏的，但是别忘了你置换了，面积更大了，房子更好了，往后看，它会给你带来更大的利润，眼前这些已经不算什么了！”

我的意见，连全款都不要指望，毕竟能够拿得出全款的人很少。怎么办呢？前面签了卖房的合同，转手就赶紧去签买房的合同！交易过程短则一两个月长则半年，款项往往是不需要一步到位的，掌握好衔接就 OK 了。

至于什么时候把自己的房子拿出来优化置换，没有统一定规。理论上房价只涨 10 万，你就拿出来置换都可以，因为 3 成首付的话可以把资产又做大 20 万；置换越频繁，理论上资产做得越快。但要考虑月供能力、税费等各种成本和实际情况。所以，因人而异。

附：买房正确方法是从自己出发不是从房子出发【学员独家 注意保存和保密】童大焕—2016 年 8 月 8 日星期一

买房过程中人们最常问也是最容易犯的错误是，总在纠结总在问：哪个楼盘值得买？哪个楼盘不值得买？

其实，值得买的房子非常多，只是我们的钱永远不够；不值得买的房子也非常多，只是我们的眼力常常不够。因此我们不能只从房子角度出发，更应该

从自己角度出发。正确的做法是，根据我们自己有多少首付，多少月供，在众多可选项目中寻找最匹配自己的标的房源。

只从房子角度出发，往往会出现两个问题：

一是这个房子是可以买，但是有可能超出了自己的能力，于是买不成。当下买不成也就罢了，只盯住房子的往往会因为匹配不上，而在观望、徘徊、犹豫、等待中丧失入市良机，甚至有可能导致“一步赶不上，永远赶不上”的末班车效应；

另一种可能是：自己的条件和能力比匹配这个房子强得多，本来应该买更好地段、更高价值的房子，却被眼前这套房子捆住了手脚。于是浪费了自己的能力，没有将自己的资产做到最强、最大。

因此，买房最正确的方法是遵循以下原则和步骤：

1 因为资产性收入重要性远大于工资、劳务性收入，因此，从懂事那一天起，就必须坚定“今生一定要买房”的信念；

2 坚定“人居分离”、“你买的房子给别人住，别人买的房子给你住”的信念。服务业时代和工农业时代一个重大区别就是：人的一辈子，在不断变换工作、职业和地点，但是，资产一定要配置在匹配自己的最理想的、有升值空间的地方，让它成我们纵横四海的“根据地”和“生蛋鸡”，或者更干脆说那就是我们的“印钞机”，而不是房子；

3 任何阶段，都不能等筹足了首付才来买房，而是有足够的月供能力了，就要尽可能把余钱用月供的方式“花出去”，作为撬动银行杠杆的支点，承担起以一当十当百当千的做强做大资产的任务。要让钱帮我们挣钱，不能总是让我们时间和生命为我们挣钱。以平均 25 年贷款年限计，5800 元月供能力就能撬动 100

万元的资产，加上房租，总价 180 万房子 5000 元计，5800 元自有月供能力可以扛起 180 万贷款，加上首付，呵呵，总资产 200 万打不住吧？！也就是说，5800 元月供事实上平均可以扛动 200 万以上资产！多少倍？344 倍！

所以，一旦有了一定的月供能力，拼了命也要去用尽各种办法筹集首付，千方百计买下人生第一套房。

等有了人生第一套能够不断升值的房子，一个新的世界就完全打开了。

4 接下来，就是每当自己的房子升值了，或者月供能力提高了，就要不断把原来的资产进行优化置换，做强、做大到更优质，总价和租金都更高的地方。多少年置换一次？这个因人、因房而异，没有统一标准和公式。总的规律是：置换越频繁，资产做强做大的速度越快。

5 一定要学会删繁就简找区域，不要盲目跟着规划的风向跑。一般而言，在全国范围内找一两个入门进阶区域，找一两个财富可以终生托付的区域，就足够你带领全家族人跑步进入财务自由、人生自由境界了。

切记：弱水三千，我取一瓢饮。心不要太大，人的一生，找到正确的方向，持之以恒，一定会有与众不同的人生。很多人把太多的时间和精力浪费在漂移的目光中了，目光和行动都游移不定，结果必是一事无成。

中国楼市已不再有捡漏机会（学员独家 注意保存和保密）

重要的观点要一再重复：2014 年起，中国的城市化进入市场主导的自我收缩时代！政府主导的大肆扩张时代一去不复返了！不论大中小城市，基本上都是如此。都已进入总体上自我收缩的时代！

从写下这个标题一直到真正动笔，时间间隔近一个半月。促使我尽快动笔的，是有人转了一篇代理香河某项目的某房地产代理公司首席分析师 2015 年 9 月 14 日发在网上的一篇文章，《为什么出租回报率高的房子不会涨价，而出租回报率低的房子才会涨价？》，文章说：

“我们知道，决定房子价值的因素就是房子周边的公共配套资源，主要包括地铁，公交，幼儿园，学校，医院，公园，超市，饭店，商场等等公共资源，房子的价值就是这些公共配套资源的价值总和，当房子周边的公共配套资源越多，房子的价值就越高，反之正好相反。就北京市来说，由于优质的公共配套资源过分的集中在城市中心区域，所以中心城区的房价要远远高于郊区，但是随着一些局部热点区域的崛起，比如中关村的教育和 IT 优势就让中关村的房价完全和市区接近。

“因此，房价就包含了两种收益属性：一种是房子周边已经拥有的配套资源（存量配套），我们通常叫做居住属性；另一种是房子周边未来会拥有的配套资

源（增量配套），我们通常叫做投资属性（也叫成长性）。我们常说的买房子看的是未来其实就是说的房子的投资属性。也就是说，房子的周边未来会有配套设施的增加，那么这样的房子就有升值空间，而升值的原因就是未来的配套设施一旦兑现，那么就是在给配套设施周边的房子送金送银。我们看到，燕郊香河房价在今年北京市市政府东迁通州的消息落地以后暴涨了 40%，内在的原因就是北京市政府东迁以后必然会带动一大批城市配套设施迁到这些区域，尤其是教育医疗资源的大量迁入。

“当一个区域还比较荒凉的时候，如果传出政府要大规模建造这个区域，这就是机会，因为这个时候这里的房产就是原始股。而敢于在这个时候买进这个区域房产的人就是现在时髦的风险投资（PE,VC），因为一旦这个区域未来成熟起来那么当初的投资就会获得几倍或者几十倍的收益，就比如二十年前你投资北京三环，十年前你投资北京五环，五年前你投资燕郊，今年你投资香河一样。

“昨天，康老师再次投资一套香河的房产，因为我看清了房价的本质，因为我相信习总书记的决心，相信京津冀一体化的进程，相信伟大复兴中国梦一定能够实现！”

（本文作者：康辉，北京世诺房地产研究中心首席分析师， 澳大利亚财富投资集团北京首席代表，毕业于北京理工大学应用数学模型专业，长期从事宏观经济分析和房地产市场研究，已发表四百余篇房地产时事观点见诸各大媒体。）

为了卖一套房子，把中国梦也拉上来壮胆助威，也是蛮拼的！

这种文章很有欺骗性，但其标题所揭示的结论却是彻头彻尾的一个大错误！

首先，决定地段房价未来的，配套只是次要因素，根本因素是就业以及和就业集中地之间人能够承受的时间距离！没有就业，再好的配套都只会造鬼城空城。不论是农业时代的散居生活方式，还是计划经济下工业时代的企业办社会，居住、生活都是紧紧围绕着就业来进行的。城市化、服务业时代，居住紧紧围绕着就业、配套紧紧围绕着居住，这个规律不会轻易改变。除非一些特殊的旅游、养老地产。

其次，用风投理念来买房是错误的，风投一般投的都是已经具有明显成长性，即市场开拓性很强的产品；而买房往往越是早期越有规划迷惑性，很多人一听说政府有个什么规划就扎堆而入，因为大家都还没入住，这时候的欺骗性最大。而开发商除非遇到资金链紧张问题必须降价以断臂求生，否则即使从社会心理学角度，也会不断人为提高价格，造成涨价表象，吸引更多傻瓜进入。人傻钱多，一旦交房入住，才发现时间成本根本不堪忍受。

第四，用过去成功的例子来证明未来也会成功，是不对的。况且他举的成功例子，原本就在距离老市区几公里远的地方，甚至是老城区的一部分。哪里像香河固安一样已经是在北京城区四五十公里之外！这是两类完全不同、不可放在一起进行比较的产品！

任何事物发展都会有量变引起质变的临界点。1949 到 1998 年，全中国几乎都不盖房子，老百姓也不知道房子怎么回事，所以只要盖房子就抢，在货币超发下表面上价格也都上涨了很多。但是从 1998 年城市住房私有化到现在，城市化的四面扩张已经到了远远超过了极限。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》（2014）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（从 1998 年住房私有化算起的话，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。”

现在已经有很多人的房子砸在手里卖不出去，甚至连银行抵押也不要（只要不是故意骗贷不还，而是按期还款，把不动产变成可动产换到更合理处投资，理论上个人抵押对于银行来说是没有风险的），再试图用以往的“成功”来忽悠大家，是极不负责任的。

重要的观点要一再重复：2014 年起，中国的城市化进入市场主导的自我收缩时代！政府主导的大肆扩张时代一去不复返了！不论大中小城市，基本上都是如此。都已进入总体上自我收缩的时代！

但是“康老师”这种论调的确有很大的迷惑性，同时郊区和远郊区房价却确实在开发商主导下正在上演“涨幅大于城区”的大戏。2015年9月16日有学员问：“童老师您好，读了《什么样的优质房产是世代不移的印钞机》，有个问题想请教您。正如您文中有人所言（应该是有人担心——大焕注）租售比高的项目价格增值会不会跟不上？我在链家上查了一组数据，结果也不理想：万达广场公寓，同比去年上涨 2.8%；蓝堡国际公寓，同比去年上涨 10.76%；华贸国际公寓，同比去年上涨 10.73%；新城阳光（通州梨园），同比去年上涨 14.1%；保利茉莉公馆（大兴黄村北），同比去年涨 17.86%；厂洼小区（海淀厂洼），同比去年上涨 15.91%。近一年来 CBD 的涨幅怎么反而不如一些其他的区域，请老师解惑，谢谢！”

我这样来回答这个问题：房价上涨有个“涟漪效应”：总是从市中心起一波波往外荡漾，到一定时候又荡回市中心。如此循环往复。一遇价格调整，总是市中心最稳定，而越远郊波动越大。如是中长期下来，市中心涨幅一定超过郊区。

同时，一手房和二手房的涨价具有不可比性，一手房由于开发商的操控通常会涨得更快；通州则有市政府东迁的特殊利好；万达广场这样住宅立项商业使用的项目，通常租金较高，但涨幅是否更慢，还需要更多观察和数据支撑。

北京房协解读 1-8 月全市新建商品住宅市场（《看看今年楼市有多火【北京房协权威解读】》）也看不出郊区总价低的房源涨幅更明显：

2015 年 1-8 月，全市新增纯新房供应中，拟预售套总价 300（含）万元以下套型供应套数占比同比呈下降趋势，降幅为 22%；该套型拟预售均价 2.41 万元/平米，同比上涨 18%。拟预售套总价 300-600（含）万元套型供应套数占比同比上涨 20%，该套型拟预售均价 3.72 万元/平米，同比上涨 20%。拟预售套总价 600-1000（含）万元套型供应套数占比同比下降 2%，该套型拟预售均价 4.41 万元/平米，同比上涨 8%。拟预售套总价 1000 万元以上套型供应套数占比同比上涨 5%，该套型拟预售均价 8.02 万元/平米，同比上涨 40%。

一定要看到一个大趋势，就是全世界范围内，包括美国、日本、德国都在回归中心化，大踏步走在回归市中心的“再城市化”道路上！只有愚昧的中国人和一蠢再蠢的中国政府决策一再想把人挤出大城市外！但愿望和事实是两回事！中

国由于过去 16 年的城市化过度扩张，未来自然规律支配下的“回归中心化”只会更加猛烈。

有人说随着交通的改善我们根本不必要挤到房价高昂的市中心。但再好的交通也需要时间和经济成本以及制造环境污染。这就是西方城市化业已完成的国家和地区回到“回归中心的再城市化”道路上的原因。日本女性宁愿在市中心买几千万日元的房子，也不愿意到四十分钟车程（还是地铁）外面买十分之一价格的房子。日本大量的郊区别墅连儿女们都不稀罕，无人居住无人购买无人维护又因产权问题而不能随便拆除，任其破败。

前些日子我有学员独家文章《时间成本对房地产价值具有一票否决权！》，认为宜居地区距离上班地点正常公交时间一个半小时就几近极限。与之相对应 的，空间距离大约 30 公里是大城市职住分离的极限！人的一生就是个时间单元， 所以最宝贵的就是时间。不论上下班还是迟买房早买房，时间成本都是最大的成本。

2015 年 8 月 5 日，我收到腾讯微博一则私信：

“大焕老师，您好！很多年以前，在（福建）三明的寒山小筑曾与您有过一面之缘，拜读过您早期的大作《俯仰天地间》，觉得您是有大格局的人。也经常看您的微博。之前对您的观点有点不以为然，现在再回过头看，才觉得您太有远见了，后悔自己错过了很多好机会。不知您对厦门的楼市有没有了解，冒昧想向您请教一下。

“我目前在厦门湖里区有一两房的房子，是唯一住房，03 年的房子（无房贷），目前二手房的价格大约为 22000 多/平，我想换岛外集美区的（喜欢那边的人文气氛，虽然目前交通和生活配套等还不如岛内方便成熟），希望未来 3-5 年后能住在那里。但我们手上现金不多，需要卖掉现有的住房才能买。

“可是如果卖掉，我们就要先租房子住，3-5 年的时间。 因为孩子刚上小学， 住这比较方便。可如果等 3-5 年后再卖掉岛内去换岛外的，我担心岛外涨太快， 到时我换不起了（这几年岛外涨得很快，涨幅超过我目前小区，我想换的岛外小区房价在 18000 多一平，与我目前这套差距越来越小了）。

“所以，想变通一下，暂时不卖现有的房子，先买一个岛外总价在 50-60 万的小户型做投资，等过几年后卖掉再买集美的。但符合我们要求的房子不多，要么是 soho，要么是单身公寓。现在比较看中的二个地方，一个是翔安区的 42 平二手单身公寓，总价 53-55 万，另一个是离厦门很近，但地属漳州角美的一个新开楼盘，75 平的二房，总价约 60 万左右。想请大焕老师指点一下，我这种方案可行吗？记得您一直强调市中心的，核心地段的房子更具投资价值，现在岛内好地段是太高了，不敢想，是不是岛外发展潜力大的也值得考虑呢？另：厦门岛外翔安与漳州角美（海沧过去一点，离厦门的距离比岛外的很多地区近），哪个更值得投资呢

“角美胜在目前单价低，会不会更有升值空间？所以现在感到很纠结！希望您能指点迷津。写了这么多，希望不会占用您太多的时间，更期盼收到您的回复！谢谢！”

我的回答是：“首先我认为，就像上世纪 80 年代才有古董捡漏的机会一样，今天的房地产市场也已经基本没有了捡漏机会。其次，厦门近郊过去涨幅超过一些市区非成片改造区域，不奇怪，但随着那些区域十年八年无法完成全面的配套升级，醒过来的人们还愿意回到市内。全国范围内从 2014 年开始都将开启重新回到市内的征程。因此，你的卖市内买近郊的策略不是好策略。应该是卖现有的房子买更中心成片改造完成的厦门 CBD 最核心。或者抵押现有房屋贷款做首付再在比你现在更核心地段买一 2000 年以后交房的房子出租。”

8 月 7 日，对方又来信：“大焕老师，您好。这两天反复看您的回复，对于我这个以前从来没有过投资概念和念头的人来说，理解起来有些困难。我还些疑问，再跟您请教一下。您说一些近郊区域十年八年无法完成全面的配套升级，所以全国范围内从 2014 年开始都将开启重新回到市区的征程。但是厦门与其他大中城市相比，岛内面积很小，可开发的地块也很少，势必要向岛外发展，政府也一直在大力发展岛外，岛外的一些相对成熟片区，比如集美，配套也一直在完善，居住环境比岛内好，再过 2-3 年配套可能就和岛内差不多了，特别是地铁一通，交通方便了，与岛内距离缩短了，那些地铁口附近的房子会不会升值空间也不比岛内差呢？比如我很喜欢的一个小区，是集美新城的核心区，旁边是软件园三期，面积是岛内的软件园好几倍，小区里有地铁一号线通过，18 年可投入使用，有二个站离小区都在 300-500 米内。这样的小区兼具投资和自住的价值吗？还有翔

安被当作城市副中心，目前已有翔安隧道，在规划机场、会展中心、三条地铁等，那边的房子是不是也可以买？”

我说：“基本规律放诸四海而皆准。厦门地小人也少、流入人口也少啊。到一些更小的县城，差一公里、拐过半座小山，房屋需求和价格就天壤之别。”

此外还有人问我：哪里哪里的别墅，原来卖 8 万，现在 5 万（一手房）；或者是二手房，原来 300 万，现在只要 200 万还送豪华装修。是不是机会？我说，如果区域价值上涨，开发商和房东为什么要降价？我们要考虑的是它未来会不会降到 1 万都没人要！便宜是捡不得的，捡便宜捡来的只是垃圾。

人要坚定，不要时不时又回到自己原有的思维方式中去了。主要体现为：贪便宜和侥幸心理，总想着哪里还有一个异军突起。不是完全没有这样的机会，但这样的机会真的是越来越少了。或者总是用自己的行为方式揣测他人的行为方式，一再怀疑好地段房价（房租）这么高了，还能再高吗？等等。上世纪 90 年代初，我大学毕业在地市级国家公务员系统月工资才不到 300 元的时候，我也想不通地级市最中心一个 10 几平米的临时搭盖店面一月租金可以竞标到最高 3 万元，而且卖的并不是昂贵的奢侈品，而居然是几十上百元一双的皮鞋！做生意的朋友告诉我：人家标得出这个价，就自有他的道理。

2015 年 5 月以来的房价暴涨真相及后续政策与对策【学员独家 注意保存和保密】

我一直强调房价涨跌现象归根结底在人，人聚财聚人散财散。同样的货币超发或紧缩，不一样的地方涨跌表现不一样。因此，房价现象归根结底是人口流动现象。

但还是要专文强调一下，2015 年 5 月以来的房价暴涨，却几乎全是货币现象。因为供应、人口流动方向和速度都没有发生根本改变的情况下，仍在限购的一线城市、放开限购的强二线城市、“京津冀一体化”之类“大城市圈幻想”下的环一线城市不限购地区，都迎来了房价暴涨。有一些三四线以下的成熟核心地段，也迎来了微涨并且有适当的“去库存”效应。

货币放水水漫金山，为的是掩护几十万亿地方债出逃（稀释）。验证了我2014 年底的两个前瞻性判断——《只有房地产才能救中国》
http://www.360doc.com/content/14/1126/15/17132703_428242400.shtml， 以及《泡沫是消化泡沫的唯一办法》
http://blog.sina.com.cn/s/blog_6322f7dd0102v6c6.html。

但由于一线城市限购三四线城市过剩，所以漫到了很多二线和环大都市不限购圈层。但一定要记住两点：1 货币掩护地方债出逃后不会永远发大水；2 工业型强二线城市就业人口在减少，只有房地产疯狂的环大都市圈只会剩鬼影。大家自求多福，不要贪婪，更不要成为被风吹上天的猪。除非你是长了翅膀的猪。

这种情况下，房价都有泡沫。150 万亿的 M2 对应 60 万亿的 GDP，谁说没有泡沫那是鬼话。但我们不能因为有泡沫就不去投资，否则你的财富只会被泡沫淹没。就像人总是要死的，但我们却不能在家等死，而是要让人生过得有意义。

这轮楼市泡沫，最大的泡沫寄居地当属那些无产业无外溢人口的“无根之地”——环大都市远郊不限购地区。环北京的河北和天津地区我已经说得太多了，除了燕郊基本都算。其他大都市圈的依此类推。

第二泡沫寄居地当属一些工业型强二线城市。比如东莞、苏州、昆山等地。这些区域借“大都市圈”的概念炒作，不仅未来大都市人口不能外溢到这些地方，就是原有的工业根基都在受到产能过剩和机器换人的强烈改变——即使工业总产值仍在上涨，就业人口也在崩塌式下滑，由人口支撑起的房价必然缺乏长远的人口基础。

第三泡沫寄居地当属一线城市的远郊地区，那些认为只要是一线城市就可以买买买的将来也会傻眼。

相反的，那些三四线小县城核心区，倒有可能因为本次货币放水，而适当夯实房价基础。未来虽无大的上涨空间，但当下泡沫却比上述三大泡沫寄居地小。

泡沫最小的当然是一线城市过去 18 年以来新成熟的核心区。就是写字楼密集的高端服务业集聚区。这类区域只要有条件，尽管买买买。

未来有两大趋势一定要注意：

一大趋势是：中国人 50%以上的财富将会集中到一线城市，因此大城市的房价会超乎想像。我现在都无法想像它是多少。为什么？因为 50%以上的大学毕业生和年轻就业者（而且比例会越来越高）将到这些地方工作生活，其中只要稍有条件的都会倾全家几代人所有，在这些地方购房置业。

与此同时，先知先觉的投资者也会把几乎所有资产置换到一线城市核心地区来。

第二大趋势是：所有的城市，不论几线，都已经进入全面收缩时代。1998 年开始，十几年时间里城市土地扩张 3 倍于人口扩张的时代一去不复返了。哪怕是一线城市这样过去多年一直限制供应中心城区用地的地区，在经历了多年把人口往外赶的历史运动之后，人口还是将慢慢地回流到市中心。新增人口同样无法忍受漫长的城市和远郊之间的上下班距离，他们宁愿群租也不一定忍受得了远郊的长途奔波，把大好的社交和提升自己的时间，浪费到没有尽头的日夜奔波上。

前几天回福建长汀老家，问公安局的朋友一个问题：县城有多少人口？答曰：25 万！这就是我们那个全县只有 54 万人的农业县！它的青壮年大部分已经离开本县到外地就业了。另一位教师补充：全县 51%以上的中小学生，都在城里上学了！这样的县城，几公里外的工业园前几年曾经小有辉煌过一阵，如今只有两家工厂还在勉力维持了。晚上，住宅区只有少量一两座楼鬼火似地亮着几盏灯——曾经辉煌的，也在迅速黯淡下去。

面对一线、环一线和强二线城市的房价暴涨，政府当然会很担忧，因为暴涨得越快崩盘也越快。但是他们只要稍有理智，就再也不敢像过去一样，打摆子抽风似地启动骤冷骤热的强力打压措施了。因为此轮泡沫已经迅速吹大，房地产根本经不起很大的风浪。这就是为什么上海传闻要提高首付，导致民政局只能通过每天限号 50 人来应对离婚潮（他们不是限制离婚，而是人手不够），但是很快

有关部门就出来辟谣。也就是为什么深圳房价在全国一线城市中最先暴涨，他们却不敢对原有限购措施再行严厉加码，反而史无前例地大幅度放宽了人口入户政策，希望通过人们“把根留住”来夯实房价。（《深圳入户条件放宽》2016年8月29日深圳新闻网<http://city.shenchuang.com/ruhu/20160829/380780.shtml>）

但对于楼市疯涨区域，政府一定会通过各种办法，中央从货币源头、地方从限购上适当收紧。这是控制房价疯涨的唯一办法。怕不涨，又怕疯涨。分寸并不易把握。

对此情况，个人投资者正确的应对策略是：依据上述泡沫大小区域，根据自身实力和限购限贷条件，坚决避开高风险高泡沫区域，谨慎选择低风险低泡沫区域。必须投资，但必须谨慎投资保守投资。也别指望调控能压房价，最多是该涨的地方涨得慢一点而已。是涨是跌由市场规律说了算，涨跌多少由政策说了算。就这样。

今天有大焕财智一期学员问：

：

童老师以后还会有团购项目吗？我：不会有。

：

我渴望有，老师说没有了肯定有原因。我：

房地产基本进入存量也就是二手房才有价值的时代。需要团购的都不是好房子了。【注意这个“了”字。】

：

嗯，这句话非常非常值钱。

如何迈过多数人逾越不了的千万级财富门坎【学员独家 注意保存和保密】

首富王健林接受访谈时说了一段话：“想做世界最大，想做首富，（年轻人）有这个想法，是对的，是奋斗的方向。但是最好先定一个能达到的小目标，比如

说先赚 1 个亿，看看能用几年可以达到目标，是规划五年还是三年。等到了 1 个亿，再说下一个目标，10 亿或者 100 亿。”

这话被很多人调侃说，人家一个小目标就 1 亿元。也有文人正儿八经地批评王健林价值观不对，炫富。其实他说得一点也没错，他的意思是说饭要一口一口吃事要一点一点做。一步想走登天路，一口吃个大胖子，门儿都没有！

也有想玩正经的，说如何实现这一个亿呢？“如果你有 30 万，比方说跟我买楼”，方法如下：

第 1 套 30 万首付，买 100 万的房子，涨 30%时卖掉，收回 60 万；
第 2 套 60 万首付，买 200 万的房子，涨 30%时卖掉，收回 120 万；
第 3 套 120 万首付，买 400 万的房子，涨 30%时卖掉，收回 240 万；
第 4 套 240 万首付，买 800 万的房子，涨 30%时卖掉，收回 480 万；
第 5 套 480 万首付，买 1600 万的房子，涨 30%时卖掉，收回 960 万；

.....

依此类推，

第 9 套 7680 万首付，买 2.56 亿的房子，涨 30%时卖掉，收回 1.536 亿，扣除中介费税费，按揭费，合计 0.536 亿，刚好挣 1 亿元。

按这帮没买过房的文科生算法，咱们这些在楼市出生入死的人简直水平太差了！按上面算法，以优质地段平均 1 年半升值 30%算，30 万起步 13.5 年即可以成为亿万富翁！平均 2 年升值 20%，也只需 18 年就可以成为亿万富翁。当个亿万富翁也太容易了！

但事实上，这个纸上谈兵的算法有意无意忽略了一个重大约束条件——月供能力。我们也一步步算，就按最长 30 年按揭、每月月供负担最低的还款形式——等额还款方式来计算，每一次买房需要多少月供：

第 1 套 30 万首付，买 100 万的房子，30 年按揭 70 万，基准利率月供 3715；
第 2 套 60 万首付，买 200 万的房子，30 年按揭 140 万，基准利率月供 7430；
第 3 套 120 万首付，买 400 万的房子，30 年按揭 280 万，基准利率月供 14860；
第 4 套 240 万首付，买 800 万的房子，30 年按揭 560 万，基准利率月供 29720；
第 5 套 480 万首付，买 1600 万的房子，30 年按揭 1120 万，基准利率月供 59440；

第 6 套月供将近 12 万，第 7 套将近 24 万，第 8 套将近 48 万，第 9 套将近 96 万.....

这还是按每一次换房都是按首套房来计算的，在现有神经病似的限购限贷政策下，这一条并不容易实现。上述算法也没有计算实际上到了三四千万元总价以上的房子，经常面临有价无市甚至亏本卖不出去的情况。

这样下来，即使买房是纯投资，买完就出租，加上租金在内，相当多数家庭到第二套房就快支撑不住月供了！到第五套房的时候已经是一个阶层跟另一个阶层的差别了！

如果想用快速增长工资劳务性收入的办法来提高月供能力，在资产升值远大于工资增长的时代，显然对于绝大多数人来说是不现实的。相当多数的人，从进一个单位到出这个单位，十年工资不涨几乎是大概率事件。

因此，正确的购房投资方法是这样的：

1 年轻的时候，第一次买房要穷尽一切月供能力，尽可能把资产做到最大。同时也是非常关键的是，选择的区域应该在涨幅可能最大的区域，为此可以牺牲租金。这样就可以用时间换空间，在我们月供能力增长不快的情况下，尽快让首付能力快速增长，以期今后进入更有价值的区域。比如最近我和一个弟子就在纠结，到底是联合在杭州核心区买房呢，还是先在河北燕郊买？两者的首付比率都差不多。杭州租金很高，燕郊涨幅更快——虽然燕郊已经进入高位，高得有点吓人——有的房子从 2016 年的 2 月底 3 月初到现在的 8 月 31 日，已经足足涨了 1

倍以上。全燕郊几乎再也找不到 2 万元以下单价的房源。但由于它是环北京不限购区域的唯一正确出口，加上通州新城核心区的举国之力建设，国贸——通州——

——燕郊未来将基本形成相隔各 15 公里的三点一线结构，因此，它即便有的房源追赶通州的房价，也是有现实支撑的。因此，我们最终决定还是先各自在燕郊安营扎寨。杭州核心区虽然迟早要补涨，但时间不确定。同时它的购买力也不像燕郊一样集中了全国在北京的溢出口口之力。

2 理论上，房价上涨期间，置换越快，资产做大也越快。但是由于月供拖了后腿，因此，每个人何时置换自己的资产，还是要根据月供能力，以及，新置换的资产能否提供更高的租金来弥补月供不足，等等，多方面综合因素来决定。脑

海中要时时有这种置换优化意识，择机行事。一旦房价上涨到首付足以支撑更高租金同时涨幅也可期的地段，就应该及时“农村包围城市”，实现资产向城市更中心地段转移。这样，就可以在很大程度上用租金支持月供。

3 一旦房价上涨到卖出后首付能力足以在城市最核心地段买房（那里的房租最高），就要毫不犹豫地回到城市最中心地带。这样，月供和房租持平、甚至房租直接超过月供的时候就到了！就像我和几个弟子 2015 年底到 2016 年初置下的北京 CBD 万达广场 220 多平米物业，即使用了最高比例（房价最高评估到 9 成的 70%按揭），30 年月供，平均房租也比月供高出 2 万元左右。

这个时候，相当于我们做了一个比工资收入还稳定的现金流，而且，房租是逐年上涨的。比工资增长快得多！这个现金流足以支撑我们今后扩大投资的很多月供。而且，扩大投资的首付，也有可能来自相关房屋价格上涨后的加按揭或再抵押（现在这类银行产品已经越来越多）。

现金流！现金流！现金流！重要的话说三遍！通过提升工资无法做到的，通过资产优化却可以做到！投资最大的瓶颈是现金流，但是多数人只追求价格上涨不注重现金流管理。

在购买城市最核心地段房屋的时候，最理想的当然是像北京 CBD 万达这类住宅立项办公用途的，首付和住宅比肩（首套 30%），租金与商写（商务楼写字楼）齐眉的品种，实在不行，优质写字楼也是提供高强度现金流的上上之选！

等突破了这里的第 3 个步骤，也就是楼市投资的第三关，你已经轻松逾越了千万元级财富门槛这个绝大多数人无法逾越的最大障碍，并且，月供无忧且有被动租金收入。你的未来，已经别有洞天。将来还会有什么样的海阔天空，我已经无法预料。

大道至简 敬天畏人（之三）

大道至简 敬天畏人（之三）【学员独家 注意保存和保密】

我们在任何时候都不要忘了头顶的星空和心中的道德律。举头三尺有神明，冥冥之中看着你呢！如果你自己都不想要的东西，却等着别人来接盘，那一定是会受到市场规律的无情惩罚的。“道德律”三个字，拆解开来就是：以道（规律）为纪律，谨守天道，然后自然而然，成为有德之人。

童大焕—2016年9月2日星期五

不论是投资，做学问，还是先做好学问再来更好地投资，都是人生漫长的修炼过程。这个修炼，就要紧紧围绕着对道（规律）和人的敬畏来进行。如果三生有幸，能够管窥万事万物规律（道）之一斑一角，那简直就是上帝格外恩赐，让我们偷偷地看到宇宙人间的一点秘密，便要格外加倍地去珍惜它，敬畏它，遵循它，实践它。不可目光游离，不可心猿意马。上士闻道，勤而行之；中士闻道，若存若亡；下士闻道，大笑之。作为得“道”之人，我们一定要做上士，不要做不识好货的下士，不知“道”之所存，反而大声嘲笑它。

我一直说，人生最大的借力不是借权力，不是借关系，而是借势，借时代发展潮流之势。也就是借万事万物发展规律（道）之势。这是我们敬畏天道、敬畏规律的应有态度和方法。这个规律本身，是各种变量约束的结果。它会有小的修正，但不会有大的逆转。任何人不可能穷尽。聪明人懂得借势，而不是试图造势，甚至妄想改变趋势。便纵有再大的权力，便纵有倾国倾城之人力物力，能够一时造小势，最终还是要回归大势。时势造那些顺应大势的英雄，而不是英雄造时势。

多数时候，说起规律，论起道，似乎非常玄奥，非常难。一般人难以掌握。的确如此。但事实上，人世间，万事万物的规律，无非四字而已：世道人心。“道”字说来玄奥，人心则可以衡量。把握住了人心，也就接近了道的一半。

普罗泰戈拉说“人是万物的尺度，存在时万物存在，不存在时万物不存在。”的确，不论从哲学还是经济学的角度，人，都是万物的尺度，是一切财富的源泉和旨归。

我研究城市化，研究经济学，就一切从人出发，到人结束。2015 年底，我跟风格纯粹云端对话中国三大都市圈期间，有人问：经济学是什么？风格纯粹回答：经济学的本质是数理逻辑社会学。注意，是社会学，经济学的本质就是研究人的。就像陈志武教授在一个人文经济学讲座上回答关于怎样才能学好经济学时所说：研究经济学，不是靠一堆数字和公式，你必须对人保持高度的兴趣。

世道人心四个字，拆开来就是三条：

第一条，**是严守正道，形成纪律。**这就是：只做价值投资，任何诱惑面前都毫不所动。

在大道和大道基础上形成的纪律面前，我的投资哲学就是保守保守再保守。1 大道至简，把握住最关键的变量——人往哪里去？为什么会往那里去？什么样的人往什么样的地方去？坚守规律，八风不动，矢志不移；2 保守。从不敢奢望摘取阶段性涨幅最高的标的，而是老实本份地坚守价值投资理念，用时间等待价值和别人的回归。即使亲身经历过交易当年房价上涨 1 倍；交易期两个月涨幅超过此前 2 年；交易 4 个半月净增值为投资额 4 倍等等经历，也不敢夸口自己能把握什么“时机”。投资很难，首先要战胜自己的贪婪和举棋不定；投资也很容易，用最多的时间去认清价值，然后用时间和耐心静待价值回归。疯涨还是慢涨，那是上帝的事情。我，只问耕耘，收获，交给时间。

其实你只要坚守了道，坚守了规律，坚守了保守的价值投资，最小的风险最大的回报一定是你的！

比如，2013 年底开始第一单做广州私人订制以来，广州我只推珠江新城。其它城市，依此类推。结果呢，2016 年 8 月 12 日 学习委员北京说：“广州过去一年整体上升 10%以上，中心几个区大约 25%，好的区域如珠江新城中区整体升 40%以上，今年上半年有一段直线拉升。”

一开始人们会感觉珠江新城一带密度的晕眩，但很快会适应，因为时间成本战胜了一切。

很多人去追风，去追短期大涨的楼盘。但正如深圳链家研究院院长肖小平所言：“在深圳，阶段性跑赢大市的房子常有，但一直跑赢的房子几乎没有。”她的话是基于大数据的。这个结论，非常符合我的“房价波浪式上涨”的理论假设——同样有投资价值城市与城市之间，有投资价值的城市版块与版块之间，有投

资价值的城市版块内部的楼盘与楼盘之间，房价都是波浪式上涨而不是齐涨齐跌的（其中就孕育无限投资机会），而最有价值的区域密集的核心地段，从较长时间周期看，一定是涨幅最高的。

投资最需要的是智慧和纪律，而不是钱。没有智慧和纪律，再多的钱也有可能一夜败光；有足够的智慧和纪律，不需要多少钱也能够迅速翻身得解放。纪律是最大的智慧！！！！

第二条， 己所不欲，勿施于人。

敬畏人心的根本，是己所不欲，勿施于人；设身处地，将心比心。

@金色娃娃鱼 999 说：“看了童老师这么久的微博，就看明白了一件事：房价高的地方本质是人值钱，不知道对不。[嘻嘻]”我说：“说得太对了！人是 一切价值的尺度。所以那些不管不顾谁（会）来接你的盘的人，以为自己是聪明人别人都是傻瓜的人，自己不想要的东西却以为可以抛售给别人的人，最后一定会受到上帝也就是市场的惩罚。比如，环大都市鬼城圈[哈哈]”正因此，我们在任何时候都不要忘了头顶的星空和心中的道德律。举头三尺有神明，冥冥之中看着你呢！如果你自己都不想要的东西，却等着别人来接盘，那一定是会受到市场规律的无情惩罚的。“道德律”三个字，拆解开来就是：以道（规律）为纪律，谨守天道，然后自然而然，成为有德之人。

比如，我和风格纯粹从 2015 年底以来在关于都市圈的云端对话中一再警告楼市风险，并且创造了一个新名词叫做“环大都市鬼城圈”。我本人 2015 年 6 月底就拒绝了环京某大项目代理商的团购邀请（也就是从我这儿报名团购，客户有优惠，我则有提成），但是很多人在疯涨面前对风险置若罔闻，甚至嘲笑我们这些清醒理性的声音。那么，就只能让亏本甚至一生跌进陷阱不能自拔来教育他们吧！很多人认为过去投资房地产闭起眼睛都能赚钱，事实上，在现有开发面积足以容纳 34 亿人的历史背景下，多少人穷一生积蓄买下的房子，表面上升值了，事实上想卖都卖不出去，抵押给银行进行贷款，银行都不要，相当多属于阴亏的状态。以前在三四线核心地段买的房子多少还能回去住或者租给别人，现在在环大都市生地上造出的鬼城圈买的房子，以后真的大部分只能给鬼住。

2015 年 6 月 25 日，我是这样无条件拒绝固安最大开发商的代理商对我的团购邀约的：

“谢谢。环北京地区除了燕郊我都不看好。所以恐怕只能以后寻找别人（笔误，‘人’字应该去掉。）的机会。”

“燕郊也还要看地段。”

.....

“以后吧。你说的这一切我都明白。但是我更清醒的是，不管房子有多好，不管开发商多牛，不管今天多火热，到二手房的时候、到真正入住的时候就歇菜了。因为有一个无法逾越的东西，那就是通勤时间。我想提供给顾客有终极价值的东西。有些可能你一时半会不一定理解，比如时间决定空间价值。”

“我知道绝大多数开发商也不懂城市化。但既然我已走到这一步，比一般人更深刻地理解了城市化，那就孤独一点不跟风也没关系。”

不知者不为过。但如果明明自己认为不对的事情还要去做，那是不道德的。也是要受到上帝（自然规律）的惩罚的。不遵守万事万物运行之“道”，那就不可能有“德”，道之不存，德将焉附？

有人说：你的“环大都市鬼城圈”和大都市圈理论相悖。

我说：一点都不相悖。我们的大城市化理论是这样的：中国（几乎）所有的城市都要在版图面积上收缩，人口则在向城市内部集中！！

他说：人口集中也有上限，然后向卫星城溢出，案例：东京都市圈的 3700 万人口如果都集中在东京市区会怎样？

我说：溢出严格受通勤时间限制。

在大都市，主要产业即各种服务业是收缩的、不外溢的，人口基本上是在都市核心区就业，所以居住性外溢的界限取决于其与核心区之间的通勤时间。

有很多人说，我只是投资，只是短炒。但不论从道德良知还是从投资智慧的角度，这样做都是不对的。你自己都不想要的东西，想长期留在别人手里，既不道德，也不明智，不现实。刚开始还没交房的时候是基于想像，人们会趋之若鹜，这也就是很多海景房山景房环京房等一手房能够热销的原因。这一切是基于无知，基于理性思维的稀缺，基于没有亲身体验没有切肤之痛的美好想像。

短炒的要点是快进快出，但房地产是长交易周期产品，不是你想出就能出。从买一手期房到交房，一两年时间；从交房到交房本可以二手交易，一般又是两年时间。四年过去，一切都将水落石出！所以我只建议保守的投资办法：寻找真正的价值洼地，等待价值回归。该回归的一定会回归。比如广州的珠江新城，北京的 CBD。借用一句流行语：不要与趋势为敌。投资是人生漫长的修行，永远不要在悬崖边上跳舞。我的课程，理论和方法其实都很简单——大道至简，一篇文章，一堂课，有可能讲清楚人类上万年历史进程，最多的时间和精力，都在巩固大家的理念，都在提示风险。

一个最重要的理性是：任何人都不是神仙，千万不要以为自己能够比别人跑得快。所以，投资首先要给自己一个打底的东西：万一房子就沉淀在我手里了，会怎样？

大洋网-广州日报 2016 年 08 月 31 日 08:16 有一则报道《韩国楼市“去库存”压力大 首尔市区却供不应求》，报道说：

韩国首都首尔的周边卫星城里，新楼盘拔地而起。然而，韩国楼市并没有呈现“供需两旺”的火爆局面。除了首尔市区的房子供不应求之外，首尔卫星城的大量新建住宅面临卖不出去的窘境。首尔南边的卫星城龙仁市，就是韩国楼市供过于求的典型个案。

官方数据显示，龙仁市总人口只有 100 万，但目前待售的新房达到了 5301 户，库存量为韩国全国最高，令当地政府头疼不已。

首尔市区的楼盘在未建成之前就早早被买家预订，真正难消化的是类似龙仁市这样卫星城的房子。在龙仁市，新公寓供过于求的情况意味着房屋转手价格可能下降。

“建筑公司盖的房子太多了，这是不负责任的行为。”当地资深房地产销售人员表示：“如果买了铁定赔钱，我绝不可能向客户推荐这些新房子。”

你看，龙仁市 100 万人口，待售新房仅 5301 套就被资深房地产销售人员指责为开发商不负责任，我们的江苏昆山，据说 160 万人口，6 万多套新房还无人指责，大家仍在房价上涨中疯狂，试图火中取栗。环北京更恐怖，通常一个开发商一个项目数以万套。前些天，2016 年 5 月 26 日，公告称将承接房山区张坊镇 119 平方公里约定区某专门开发环大都市远郊区的大开发商域的整体开发建设！

而其对外宣称的“产业开发模式”，无非是公共基础建设的 PPP（公私合营）模式而已！产业屁都没有，到头只是卖房！

这类无情吞食百姓财富的恐龙，我相信用不了多久就会灭绝而亡。和那些靠朱相治下行政性垄断资源敲骨吸髓大国企，不出十年一个个陷入垂死挣扎一样。

环深圳的东莞、惠州一带也很恐怖。2016 年 9 月 1 日，链家在深圳马可孖罗好日子酒店举办的“2016 大数据与深圳房地产市场走势高峰论坛”上，链家研究院深圳分院院长肖小平披露的一个数据也令人不寒而栗：“像东莞、惠州每年都是 10 多万套，但是没想到他们的销售金额也超过了深圳，这两个城市加起来差不多有 1300 亿，而深圳只有 1200 多亿。”这完全是个人加杠杆之下的不可持续的短期资金现象，绝对不是城市化背景下正常的人口现象。

己之所欲，设身处地。

1 年轻时。深圳链家研究院院长肖小平有两条微博：“远离市区的房子，价格比较便宜。普通年轻人的资金实力，比较薄弱。因此，总有人鼓励年轻人去买这些‘远离市区的房子’。且不说投资回报，就纯自住的角度，我觉得这也不是一个好选择。年轻人的时间其实非常值钱，应当花在加班上、花在聚会上、花在学习充电上，不应当花在塞车、等车上。”“所以，很多年轻人，即使买了这些远离市区的房子，依然在市区租房居住。他们有两种打算：一是等到房价上涨，换回市区；二是房价若不涨，等成家了，有孩子有老人同住，那就住过去。”

换句话说，如果你不能常住的房子，是不应该去买的，宁要市中心一张床，不要远郊区一套房。你自己都不能常住的东西，未来也别指望有多大的升值，更别指望有人来接手。

还是我那句话：时间成本是人生最大的成本。两个层面的意思：一是有价值的房子一定是越早买越便宜，不要等什么“时机”；二是上班到居所之间，长年累月所花费的时间成本，也是比房价更昂贵的成本。

越是年轻的时候，越应该集中力量买升值幅度最大的房子、把做强做大资产做为首要任务。而不是白日做梦妄想买“一步到位”够一大家子人住的房子。

2 中年时。很多人以为，超大户型或者郊区别墅是终极置业。但其实，未来的家庭是越来越小型化的。四代同堂的日子早已经一去不复返了。对不少家庭，超大

户型只是中年人生的一个过渡，等孩子上了大学，很多人就会打算换小一点的。打理方便，居住紧凑而温馨。郊区别墅更多的时候更是摆设。大家庭和超级富豪另说。大学毕业的孩子，两代人同一套房居住的也会越来越少。因为生活习惯不同，作息时间不同，甚至人生的各种观念也不同。两代人之间若即若离才是最高境界。

3 年老时。很多忙碌的中年人，总在幻想年老时与山水为伍，做自然之友。找一个清静的所在，过养花种草的生活。但事实上，他们忘了，与年轻时中年时的喧嚣完全不同，多数老年人面临的是年老时的寂寞！年老时，过度的清静是可怕的，适当的喧嚣是宝贵的。

上述种种，就是设身处地。要让冰冷的理性战胜狂热的头脑。很多人把自己一生的财富沉没了概念和想像里。山景房，海景房，养老房，旅游地产，郊区别墅，回家养老，等等等等。归根结底，还是观念落后——屁股已经进入了 21 世纪信息时代、服务业时代，观念还久久停留在农业时代。

最后，用一幅字给本文作结：大道至简，
世相人心； 头顶星空， 心守万宁。

先发与后发国家 人口小国与大国的超级城市化道路之异同

【学员独家 注意保存和保密】

希望我的学员，我的弟子们，在思考问题的时候一定不要照搬结论，而要充分地仔细分析和研究社会发展的各种过程和变量。通过学习我的理论、方法并努力践行，成为千万富翁亿万富翁，其实只是初始境界。最高境界是养成缜密细致的思考能力，在急速变迁的社会面前，能够清晰地洞见未来。一如大焕财智书院的标志性语言：理性洞见未来。

童大焕—2016 年 9 月 5 日~6 日

2016 年 9 月 3 日 10:56，我发了一则微博：

环大都市鬼城圈之一斑：“像东莞、惠州每年都是 10 多万套，但是没想到他们的销售金额也超过了深圳，这两个城市加起来差不多有 1300 亿，而深圳只有 1200 多亿。”（语出深圳链家研究院院长肖小平）环北京更甚。韩国首都首尔卫星城龙仁市 100 万人口，5301 套待售新房就被资深房地产经纪人指斥“不负责任”，我们的环北京一个项目就数以万套房子。

有人评论道：“韩国怎么和中国比啊，中国未来至少 8 个城市超过韩国首尔。”我说：“中国人的一天 24 小时不会比韩国人更长哦。”

这位读者的意思是：韩国人口少，中国人口众多，因此，中国的大城市也一定比韩国的大城市大。因此，外溢人口也一定比日本、韩国更多，外溢半径也一定比日本、韩国更大。

我的意思是：日本、韩国这些地域狭小、人口也远远少于中国的国家，近年来也呈现出非常明显的人口往东京、首尔市中心集聚的态势，东京、首尔市中心一房难求；30 公里之外的卫星城则冰火两重天，建设几十年都达不到当初设计的人口和规模，近年来更是呈现出明显的因人口迁往都市中心而衰败的态势。中国固然因为人口众多的缘故，而往大城市集聚的人口也众多，但是外溢到 30 公里外远郊区域的人口从比例上只会更少，与现有相关区域的巨大供应量形成强烈反差：一是集聚效应会使集聚的地方更有效率和价值，比如：同样做专职滴滴司机，工作时间基本相同，在县城可能月收入 1 千元，到地级市可能就是 6 千元，到省城和一级大都会可能就是 1 万元。二是人口居住外溢一定受到时间的限制，每个人一天都只有 24 小时，并不因为你人口众多，上帝就特别多给你单程 2 小时路上时间。

沿着这个思路，我们可以分析得出结论：

人口大国和人口小国相比，城市的人口和服务业产业集中度反而会更大！这是由人口集中的吸附效应决定的：人口越多越集中的区域，效率和赚钱机会越多，对新移民的吸引力越大。相反，那些政府规划的新区，也许十年八年甚至像日本卫星城多摩新城一样，半个世纪都达不到设计规划的人口规模。而人的生存与发展机会，是一天也不能等、不会等的。人总是先到有机会的地方去寻找发展空间。

所以，在这个规划和市场的竞争中，市场一点点吸附人口，规划一点点被市场打败。

有人总担心，人口都集中在一小片区域，能容纳那么多人吗？我们来理论上算一笔账：

北京五环，半径约 15 公里。五环内面积 706.5 平方公里。按 1 平方公里 2 万人计算，可以轻松居住 1400 万人口；按高密度 1 平方公里 8 万人计算，装下 5600 万人绰绰有余。如果是六环内（六环半径约 30 公里）呢？面积 2826 平方公里，按 1 平方公里 2 万人计算，可以轻松居住 5652 万人；按高密度 1 平方公里 8 万人计算，可以容纳 2.26 亿人口！

人类真能够在 1 平方公里 8 万人口的高密度环境下生存？当然！！！一开始有些人会有高度和密度恐惧症，但是多数人很快就会适应的啦，因为那种安全、便利、高效是人类从未有过的巅峰体验！而人类对于绿地的需求，并没有我们想像的那么迫切那么高。以我所在小区为例，5000 人左右的小区，前面（北面）和西面的市政绿化带不算，光是面南树林就有 50 亩，3 万多平方米。但现在正是秋高气爽的时候，晚饭后到南面广场和树林散步或走路的人可以说寥若晨星。再把楼建高一点，周边再分布几倍的人口，这个公园还一点不显拥挤。

世界上人口最密集的城市——不是人口最多的城市，据说依次是：1 印度孟买；2 印度新德里；3 中国澳门；4 日本东京；5 中国香港；6 中国上海；7 阿根廷布宜洛斯艾利斯；8 中国北京；9 新加坡；10 泰国曼谷。我看到一则 2005 年的消息：澳门面积平均每平方千米近 2 万人，比日本东京的人口密度还要高。在澳门人口最密的花王堂区，每平方千米的人口超过 10 万人。另外，澳门每年还要接待近 800 万人次的外地游客，所以这里人显得格外多。澳门的人口密度高居世界榜首，被列入《吉尼斯世界记录大全》之中。

《世界人口最密的地方》（2015-10-10 09:44 来源：三联
<http://www.3lian.com/zl/2015/10-10/371181.html>）披露：

在 1980 年以前，孟谷西城区，香港市区之一，位于九龙半岛。1979 年人口普查，此区人口密度为每平方公里 25.2 万余人，比号称世界人口最密地区的香港深水湾区（《读者文摘》1987 年 2 期载，此区人口每平方公里 16.5 万人）还多，是世界人口最密的地方。

1980 年之前，城市摩天大楼并没有像现在一样如雨后春笋拔地而起，人口最高密度已经可以达到每平方公里 25 万人。随着摩天大楼在城市的普及，人口的密度还可以再提升，并且舒适度也在提升。

城市的容纳能力那么高，你说，你跑到 30 公里之外干什么嘛？

从人口大国和人口小国的超级城市化比较中，我们可以清晰地得出结论：不论是人口大国还是人口小国，人口向少数大城市核心区集中的趋势是一样的。但是，人口大国的集中速度会更快，密度也会更高。因为，越是人口众多，越是地区差距和城乡差距大，“人往高处走”的动力也越强劲。

中国正是这样一个人口众多，城乡差别和地区差别巨大的国度。因此，它的超级大城市化和超高密度集聚的程度，将有可能超过世界上任何一个国家和地区。

很多人拿着发达国家的城市化过程，照猫画虎，以为中国也必将经历同样的——城市化、郊区城市化、逆城市化、再城市化“四个阶段”：

- 1 城市化阶段。出现在 20 世纪 50 年代，人口从农村向城市迁移，城市人口逐渐向大城市集中，大多数城市的中心地区都比中心以外的周围地区人口增长得更快。
- 2 郊区化阶段。主要发生在 20 世纪 60 年代。主要特征是，伴随着城市空气污染和高速公路的发展，在城市地区内首先是相对分散，即城市中心地区的人口增长率降低，而城市中心以外的周围地区则人口增长率升高，然后是绝对分散，即无论是城市中心地区还是周围地区，人口

增长率都降低。无论是相对分散还是绝对分散，其结果都是使整个大城市区域人口增长率降低，而位于建成区以外的城市远郊较富裕阶层居住的地区人口却迅速增长。然而，虽然在郊区化阶段大城市区域的人口增长率降低了，但总地来看，大城市区域的人口增长仍快于非大城市区域的人口增长。

- 3 逆城市化阶段。出现在 20 世纪 70 年代早期至 80 年代早期，其主要特征是人口迁移的方向发生了倒转，即从 20 世纪 50 和 60 年代的向大城市区域迁移变为向非大城市区域迁移。大城市经历着人口的净迁出，人口数量减少，而小城市和城镇以及部分农村地区却人口迅速增长。平均来看，非大城市区域的人口增长率快于全国和大城市区域，而在大城市区域内部又是城市规模越大，人口增长速度越慢。与郊区化不同的是，逆城市化并不是指人口从城市中心向周围的郊区和农村地区的迁移，而是指人口从大城市区域向较小的城市和城镇的移动。在此过程中，随着人口向非大城市区域的迁移，工业也逐渐向新的地区和非大城市区域迁移。

4 再城市化阶段。出现在 20 世纪 80 和 90 年代。20 世纪 80 年代，在许多率先进入逆城市化阶段的国家中，逆城市化过程被终止，或者是出现了迁移流重新返回到较大城市的现象。再城市化现象主要表现为非大城市区域的人口增长速度再一次低于大城市区域，城市规模和迁移增长之间呈正相关关系，城市分散的速度放慢，人口重新向大城市集中。

但事实上，真正的城市化是 19 世纪工业革命以后的事情。现有发达国家，也就是先发国家，大部分都是在工业化背景下完成城市化进程的，其所谓的“郊区化阶段”和向中小城市蔓延的“逆城市化阶段”，也都是在工业突飞猛进和城市中心环境污染和安全恶化的背景下才出现的。他们没有所谓的户籍制度，人口迁徙是绝对自由的，完全由经济主导。在那种情况下，工业在哪里，城市就在哪里，人们的家就在哪里。因此，一些中小城市和大城市郊区工业发展了，顺带也把人带出去了。随着工业产能占整个 GDP 比重的下降，人口又重新回到大城市来——因为越大的城市服务业越发达，效率越高，机会和自由度越高。但是由于发达国家人到哪里，房产和家就落地生根到哪里，因此，它们的城市发展最后一

个阶段——重新向大城市核心区集聚的阶段，其实受到顽强的中小城市和郊区后拉力的——因为很多人的家已经安顿在了中小城市和大城市郊区甚至远郊区。

在全球经济一体化时代，工业的产能是可以辐射到全世界的。

中国这样一个经济和城市化后发的国家，由于户籍制度下迁徙不自由等原因，工业化进程出现了和城市化分离的现象，也就是人在工业所在地上班，但并不一定安居那里。2.7 亿农民工和工业企业的中高层管理人员，人在，根未必在；而且，随着工业产能迅速过剩，以及工业产值占 GDP 比重的迅速下降，以及工业自动化下机器换人等原因，工业城市的衰退会变得特别快。也就是说，还没有经历“郊区化”和“逆城市化”两个阶段，人口就又迅速向大城市核心区集中。所以，很多 1980 年代以后，靠工业化而发展起来的城市里，很多就业人员并没有根的存在，在那里既没有买房，也没有真正意义上的家，因此，一旦服务业时代到来，人们对这些城市的背叛和逃离比发达国家的相应城市快得多，人们义无反顾地进入超级大城市核心区的速度也快得多。

结论：不论是先发国家还是后发国家，人口最终向超级大都市核心集聚的趋势是一样的！像中国这样没有迁徙自由的国度，城市化发展不必然经历发达国家的郊区化和逆城市化过程。相反，人们抛弃中小工业城市、迅速进入超级大都市核心区的速度，比发达国家还要快。

所以，希望我的学员，我的弟子们，在思考问题的时候一定不要照搬结论，而要充分地仔细分析和研究社会发展的各种过程和变量。通过学习我的理论、方法并努力践行，成为千万富翁亿万富翁，其实只是初始境界。最高境界是养成缜密细致的思考能力，在急速变迁的社会面前，能够清晰地洞见未来。一如大焕财智书院的标志语：理性洞见未来。

用城市生态理论化解最纠结的买房困惑

很多人在买房的时候非常纠结：为什么同一地段，房价差别那么大？面对巨大的房价差别，到底买哪个好？价格低的是不是价格洼地？很多现有能力够得上的房子，根本看不上眼，是放弃它到别处买，还是将就？旁边面粉（楼面地价）都贵过面包（现售楼价）了，是否得赶紧买，否则都赶不上趟儿了？

本文用两个刚刚发生的真实例子，用独创的城市生态理论给大家解释。看完本文，以后大家在买房投资的时候就不再纠结于这些貌似非常重大、实则无足轻重的细枝末节，从而把最主要的时间精力，用来研究哪些地段才是未来最有价值的地段。简言之，找对地段比纠结于具体细节重要得多。

案例一：

她：童老师，中午好。我可以请教一个问题吗？ 我：可以啊。

她：我又看了两套房子，在（深圳）市政府旁边，距离平安金融中心 5 公里， 楼盘在地铁一号线地铁口。一套（A）房是 63 平，440 万，23 楼，朝南，小型 小区，只有空中花园，楼下是购物中心，马路对面是公园，2008 年的房子，租金 7500。一套（B）是旁边 1999 年塔楼，75 平 350 万，14 楼，朝北，租金 5800。选哪套好？

我：前面一个，资产多 90 万，年代新，朝南，且购物休闲都咫尺之间。

她：单价是 7 万，以及 4 万 7 差好远呢。他们几乎是一墙之隔。我：贵贱自有道理，未来上涨率差不多。

她：地铁出口就在楼盘（B）旁边，（A）是购物中心上的房子，旁边是深圳第二高写字楼，购物中心连着地铁。主要价格差太远了，不懂选了。

我：那就更别犹豫，（A）房 440 万的！

她：老师能告诉我，这个选择的要点吗。原因是“前面一个，资产多 90 万， 年代新，朝南，且购物休闲都咫尺之间”？

我：一个是 A 的年代新，年代越新，金融属性越强，要和银行发生抵押借贷关系越好，二手房买卖时也好。第二是它离写字楼越近，对于写字楼里的人来说越合适，现代人，特别是富人和忙人，有创造力的、单位中坚力量都很忙，时间成本是越来越高的，有可能走路差那么三两分钟，但租金差出 500、1000 的很正常。第三是我经过长期的观察，同一地段不同类型的房源的上涨幅度、上涨比率是差不多的。

就哪怕是隔了一条马路，或者马路对面，或者隔了几十米，这边 4 万涨到 8 万，那边 7 万就涨到 14 万。上涨比率、上涨幅度是差不多的。

（附注：我观察了北京双井到珠江帝景区域，多年来，以较长的十年左右周期为界，相对高端的富力城、中端珠江帝景和风度柏林、略低端百环家园房产，涨幅基本一致。反而是最低价位的保障性住房百环家园项目，涨幅略微保守一点点。可能是一来交易过程中需要补交一定的土地出让金，另一个可能是相对低端人群资金有限，对价格反而比较敏感和计较。当然，在短周期内，呈现的可能是有一定波浪起伏的轮番涨跌。）

（另一个观察是：不管是什么区域，除非自住，否则尽量避开所谓高端豪宅项目。这类项目普遍涨不过普通项目。可能有几个原因：一是开发商手里的附加值透支；二是它离真正的豪宅也许有距离，真正的豪宅要占据绝佳位置和景观，而不仅仅是装修豪华；三是豪宅拥有者大多数拥有多套房，此类房源的稀缺性被稀释。）

（也就是说，只要尽量避开最高端的所谓豪宅，尽量避开最低端的回迁房、经适房、小产权房，拿掉一个最高分，拿掉一个最低分，同地段不同房子，上涨幅度是差不太多的。当然期间会有波浪起伏的轮番涨跌。）

所以放心地买 7 万的没错。尤其是 7 万那个多出上百万资产（只要在能力范围内就应该尽量把资产做强、做大），这个非常非常重要。

在年轻的时候，你如果能够在力所能及、在月供许可的时候一定要把资产做到最大。为了做到最大，就在月供限定的条件下尽量把贷款年限拉到最长。我们不知道什么时候会把它卖掉，即使不卖掉一直持有，把贷款年限拉到最长也是没有关系的。

案例二：

有人有资产如下：

1、自住农村房一套，祖传的那种

2、本县县城房一套，2014 年买的，证件不全，现在快盖完了，但交房无期，全款二十多万买的。

3、（2016）年前入固安一套，孔雀城的项目，预售证还没有，办贷款 50 万左右，月供 2600 元左右（现在还没开始还贷，贷款还没下来）2019 年交房。

4、现金 30 万。

找我订制投资方案。我的方案是：

1 农村祖传的房子姑且留着，家人不会舍得卖也不一定卖得掉；

2 本县县城一套房子没买对，一是证件不全，二是不应全款；有机会就卖掉，到别处置换更优质资产；

3 固安的房子也没买对，不管有没有房本，不管有没有交房，只要有人愿意买，就给它卖掉，亏一点也没有关系，按我下面的地点寻找更优质房源。

4 现有 30 万现金，这个资金现在进入楼市，很容易一买就错。建议到燕郊，

购买总价 100 到 120 万左右的房子。95 万 30 年期基准利率（采用待额还款方式，首付比例越低越好，贷款年限越长越好，以使用最小的首付和月供能力扛动最大的资产，借银行的鸡生自己的蛋），月供约 5040 元，扣除租金 1500 元左右，需

要月供 3500 元。（后来由于月供能力所限，调整到贷款 70 万元左右。）具体地点燕郊成熟区域二手房，即买即租。四个理由：

一是燕郊是北京被限购溢出口的唯一正确出口，从投资角度看，区域价值超过一些弱二线省会城市。

二是燕郊一些房子可以做到高评，也就是一些价位合适的房子银行评估价适当超出购买价。【一些首付能力较低的购房者可以够得上】

三是税费和贷款两条线

四是可以贷款到 70 岁【年限长，减轻月供压力】

建议大家持有燕郊房屋 3 年以上。三年左右，随着环大都市圈楼市投资价值水落石出，如今火热的很多地方都会露出庐山真面目。到时燕郊会给大家一个惊喜。

现在正在选房中，还没最后定下来。对方也很纠结。下面是对话。

他：跟中介谈的结果是，只有一个小区能买。福成五期，个人很不喜欢这个小区，我妹在燕郊，住了几年了，她也极力反对这个小区

我：那是因为你们不懂得什么叫做房地产投资，还在用买房子的观念做投资，那样一定会失败的。假如你用这一百万在家乡盖个别墅，很好，但它有价值吗？今后会有人接手吗？现在真正有价值的地方，都是房子选人不是人选房子，够得上什么就够什么。我自己在福成五区买过，今年年后也让我姐姐的孩子在福成五区买，刚过户不久。前面也说了，燕郊各种房子，只要成熟，上涨率是差不多的。我们能够买到什么就是什么。不信你到时比较一下，福成五区和你买的固安孔雀城，将来哪个回报率高。（你之前买的）固安孔雀城去年 6 月就主动找我团购，我连条件都不谈一口回绝。我知道它卖得好，知道孔雀城是那里最好的房子，那又怎么样呢？房产投资不是买房子，而是占领独特的有价值的城市空间。大城市中心老破小，比你家乡别墅如何？

现在切入正题：什么是城市生态理论？为什么同地段价位差别很大的不同房子涨幅会差不多？

很多人以为同一类地段房子就是同一类价格，甚至想当然地以为这个是中产社区，那个是富人社区，还有那个是贫民社区，以为这样的分割才是理想社区和理想社会。这其实是对城市的割裂，也是对城市生态系统和城市自然活力的极大破坏。

我的城市生态理论认为：城市就像自然界的生态系统一样，各种“物种”（此处表现为不同“收入阶层”的人）彼此之间是你中有我、我中有你，密不可分的。在同一个区域系统里，你为我服务，我为你服务，适度的区隔，同时又彼此合作与联系，才会形成互惠互利的高效的互助系统，才是最舒适的同时又是最高效的、最有利于社会阶层之间变动的合理生态系统。就像有参天大树，也有低矮的灌木丛，还有小花小草；有孤独的需要占据大片“领地”的猎食动物，也有各种各样的微生物。它们各安其位，各得其所。

而房价的涨跌，是在城市化背景下进行的，像大陆板块的漂移和地壳运动的隆起或陷落。城市化是社会层面的地壳运动，隆起或陷落都会表现得非常剧烈。相应的版块（地段），就像一艘汪洋大海中的巨轮——整体的漂移，或整体的随着海平面隆起或陷落。不管这艘船是怎样漂移，怎样隆起或陷落，其内部的生态基本不变——在什么层面生活的还在什么层面生活，什么样的房子吸引着相应层级相应收入的人进入或退出。

明白了这一点，在进行房产投资时就完全不必纠结于哪个便宜哪个贵，为什么同一地段一街、一路之隔，房价会差那么多？它们之间最终会不会价格一样？这些问题都不必思考。而应该思考更宏大的问题：**这个城市板块的未来，是整体衰落，还是整体上升甚至迅速崛起？**换句话说，应该把 90% 以上的时间和精力，用来进行城市区域和地段的选择。选对了区域和地段，喜欢哪一类型的房子，就买哪一类型的房子，同时在月供和首付许可条件下，把资产做到最大就对了！

在选择区域和地段时，要明白：楼市涨跌两大基础一是人聚财聚人散财散，二是货币增发。就像海平面的上升和降落一样。

同样的货币增发，为什么不是同样地作用于所有城市，而是照样层出不穷地出现鬼城空城？那是因为不管国家层面货币再怎么增发，人口流出的地方，也仍

然是货币流出的地方！因此，支撑整个区域和板块城市房价这艘大船的城市“海平面”和“地壳”的升降，最终只取决于一个变量——人口增减！

如何找对地段，如何判断哪里的人口会增减？如果判断哪里的城市板块会上升？请按照下面的规律来思考：

第一， 是城市的发展跟资源没有关系，甚至会出现资源越丰富发展越落后的“资源的诅咒”。但是城市发展跟地理和气候关系影响巨大，对中国来说有一条著名的“胡焕庸线”，中国西部地区不适合人类大规模生存。

第二， 当代中国城市化的 4 个大方向，也就是人口流动的四大方向。这 4 个大方向是由于产业集聚和效率的要求自然形成的，不以任何人的意志为转移。

第 1 个大方向，中国中部、东北、西部人口几乎全部都是一江春水向东流，向东部城市集中，尤其是跨省流动人口的 88% 向北京，长三角的上海、浙江、江苏，珠三角的广东，以及福建 6 大省市集中。

第 2 个大方向，是在中国东部城市，人口也向少数城市集中。每年流入北、上、广、深四座城市的大学生，占全国大学毕业生总数的一半以上。全国每年流入这四座城市的人口总数，超过每年从农村进入城市的人口总数。

第 3 个大方向，不管是西部，中部，东北还是东部地区，人口和产业总体上都越来越向一两座城市集中。越落后的地区，向省会城市集中的趋势越明显。

第 4 个大方向，在城市的内部，比如北、上、广、深城市内部，人口和产业也在加速分化和向少数区域集中。

第三， 互联网和现代交通对城市化的影响。因为人们一直在憧憬：互联网和交通越来越发达，我们是不是可以不出家门就全人类共享城市化的成果？是不是因此可以天天与山水、自然为伍就好了？有人问：随着服务业技术进步（如无人驾驶，空中配送，远程医疗，虚拟现实等），会不会出现另一种反转：人类大规模聚集的理由弱化甚至消失。从而大城市扁平化农村城市化？这个问题，1990 年代互联网兴起时人们就提出来了，当时有一种思潮认为，随着信息扁平化，城市变得没有意义和价值了。

这 20 多年来世界城市化发展历史，以及我们思考得出的城市化理论都告诉我们：答案是否定的。互联网和交通一体化，使城市和人口更集中了，而不是更分散了。为什么？

因为城市发展、人口集中使人更自由，更安全，更有尊严，选择和自我发展的机会更多。经济效率的逻辑，集中有利于安全的逻辑，集中有利于产业分工和增加就业机会的逻辑，见面的情感需求的逻辑，创新需要智慧碰撞的密度和浓度的逻辑，见面更有利于建立信任与合作的逻辑，越有钱、越有创造力的人越来越忙、时间越来越宝贵的逻辑，都会使人类越来越集聚，使城市越来越陡峭。使城乡之间、城市之间、城市区域内部的分化与落差越来越大。

第四，现代城市的生死逻辑已经发生颠覆性革命，一夜之间从工业逻辑完全进化到服务业逻辑。

工业革命之前，人类几千上万年的农业时代，漫漫如长夜，只在基本的温饱线上挣扎，城市化率也一直停留在 3% 上下。人均 GDP 从公元零年到 1800 年，只增长了 50%。

工业革命给人类带来了光明，短短 180 年时间，地球上城市化率由 3% 迅速提高到 50% 以上。人均 GDP 则在 180 年时间里增长 8 倍。

可以这么说，过去两百年和中国过去 18 年的城市化历史，都是工业推动的历史。工业带来了人口聚集，但同时工业带动的聚集是有限聚集。因为工业时代对低成本的追逐，城市化的方向一定是向外拓展（比如最近华为制造业基地由深圳迁东莞）。

但是现在已经出现了一个崭新的情况，就是工业化进入无就业甚至负就业增长时代！因为智能机器人大规模取代人工的时代开始了。前不久富士康江苏昆山的工厂一下子裁员 6 万人，由 11 万人迅速减到了 5 万工人。美国也因此出现制造业回流趋势。

花旗银行和牛津大学预测，中国 77% 的工作都有被机器人代替的可能。那么，不久的将来，工业和农业容纳的就业人口不到 10%，剩下的人口只能从事服务业，而服务业主导的城市化逻辑，就是人口越集中越好！

第五，世界是越来越不均衡的，城市也是越来越陡峭的。城市的生死遵循“万有引力定律”，发展得越好的，今后会更好，更有吸引力；发展得越差的，今后人才和产业都会流失。城市内部的地段也一样：哪个区域和板块的人口越密集、收入越高、楼越高越密，对外的吸引力也越大。

附公开文章一篇，便于联系起来思考上述问题：

现代城市的生死逻辑已发生颠覆性革命【学员必读 非独家】

农业人口在迅速衰减，传统制造业人口在迅速衰减！而人是一切的出发点和归宿，从土地和工业流水线上解放出来的人们会去哪里？他们只有一条道路：不是在现代超级大都市，就是在奔向现代超级大都市的康庄大道上！

童大焕—2016 年 6 月 11 日星期六

绝大多数人的观念都远远落后于时代和技术的发展。缺乏自由、有效思想竞争的时代和地区，这种落后尤显触目惊心。

城市也像生命体一样有生有死，现代城市的生死逻辑已经发生颠覆性革命，一夜之间从工业逻辑完全进化到服务业逻辑。但在中国大陆，从庙堂到草野，从知识分子到普通百姓，从决策者到房地产开发商，对城市化的思维 99.99%停留在工农业时代。我估计，全国范围内，有正确的现代城市化思维的人不会超过 10 万人。

城市化从来都只是一个结果，是科技进步改变了人类的生产方式，进而带来人类组织方式和生活方式的革命。城市化的本质就是集聚对产业和创新的效率提高，因集聚而富有创造力，因集聚而使社会分工越来越细越来越复杂，因集聚而使人类生存空间越来越大。越集聚，成本和能耗越低，效率越高，时间的利用价值越大。无数的旧行业在死去，无数的新行业在新生。无数的城市在死去，少量的城市在加速度高密度集聚。不久的将来，大部分人类只集中生活在 1.5%左右的地球空间，将不是天方夜谭。人与地球、与环境，从此进入从未有过的全面和解时代。

工业革命之前，人类几千上万年的农业时代，漫漫如长夜，只在基本的温饱线上挣扎，城市化率也一直停留在 3%上下。人均 GDP 从公元零年到 1800 年，只增长了 50%。

工业革命给人类带来了光明，短短 180 年时间，地球上城市化率由 3%迅速提高到 50%以上。人均 GDP 则在 180 年时间里增长 8 倍。

技术进步和时代发展比我想像的还要快得多。我刚刚判断 2014 年是中国城市化的重要分水岭，由工业主导、政府主导的上半场，进入服务业主导、市场主导的下半场。刚刚两年过去，传统的工业化就将与城市化变得几乎没有关系！不仅是工业化无法再带动城市化，而且是传统的因工业化而带来的城市，有可能进入迅速衰退行列！

和工业时代传统资源型城市的衰竭不同，现代工业制造业城市衰退，经济总量并不一定会衰退，而且有可能在增长，但是人口容纳能力却在迅速下降！原因是工业智能化大量取代了人工！美国制造业的回归及中国制造业大量向劳动力成本更低的东南亚转移，原因就在于此。制造业不及时实现智能机器人化的更新换代，将迅速在世界上失去竞争力。

由此，一个结论出来了：传统城市化是由工业革命带动，工业化带来城市人口增长。这是对传统农业时代的颠覆。

但是今天，智能机器人化颠覆了传统工业主导的城市化，制造业正在迅速进入无就业甚至负就业式增长，工业化不仅不一定带来人口增长和城市生长，反而有可能因智能机器人替换人工，导致对传统工业城市的人口挤出。

而城市的本质是人口集聚。离开了人口集聚，再强的制造业也与城市化无关！不论中国还是世界，城市化由此进入服务业单极主导的时代！这，是对传统工业化主导城市化的彻底颠覆。城市化的逻辑完全改写！

工业化对传统农业的人口出清可以达到什么程度？美国、日本这些发达国家农业人口都只占总人口的 1%就是规律和趋势。请不要跟我说美国粮食寄生在发展中国家身上之类的蠢话。美国不仅是自由与法治大国，不仅是科技大国，更是农业大国，是真正的世界第一大农业国。它一个农民养活 90 多个美国人、30 多个外国人（粮食出口）。

那么，智能工业对传统工业和传统工业型城市的人口出清可以达到什么程度呢？先看一份最新的外媒报道，《中国 77%的工作都可能让机器人来完成》，报道说：

从里昂证券排出的全球十大雇主名单中可以看出，这些雇主拥有规模庞大的劳动力队伍，用机器人代替人力的潜力巨大。（注：1、美国国防部 2、中国人民解放军 3、沃尔玛 4、麦当劳 5、英国国民医疗服务 6、中国石油天然气集团公司 7、中国国家电网公司 8、印度铁路公司 9、印度军队 10、鸿海精密(富士康)）

在前十大雇主中，只有英国国民医疗服务是机器人难以进入的领域——英国医疗系统庞大的医生和护士队伍的工作不是重复性的简单劳动。剩下的九大雇主雇用了大量人力来完成重复性的任务，这些任务可能最好还是由软件来完成。

富士康的 6 万机器人（江苏昆山工厂，刚刚完成 6 万工人被机器人取代的工作，实现人口由 11 万到 5 万的锐减——大焕注）只占了该公司 130 万劳动力大军的一小部分。所以，我们只是站在机器人未来的入口。现在很少人知道即将来临劳动力市场革命的规模有多宏大。想一下：

花旗银行和牛津大学预测，中国 77%的工作都有被机器人代替的可能，经合组织 34 个国家 57%的工作有可能实现自动化。世界经济论坛预测，到 2020 年，全球有 500 万个工作岗位可以实现自动化。IBM 称其创建了一台比人类医生还更擅长诊断出癌症的计算机。甚至连新闻工作都未能幸免——美联社已经在使用 AI 软件写公司财报了。

假定中国 77%的工业制造业都可以由机器取代人工，那么，不按发达国家工业产值不到 20%标准，按世界平均工业产值占 26%的标准，设定工人数量与产值匹配，26%的产值吸纳 26%的就业，如今这 26%的就业里有 77%可以被机器人取代，那么，未来的中国工业有可能最终只容纳 $26\% \times 23\% = 6\%$ 的就业人口。

农业就业人口也按产值匹配，2014 年第一产业总产值占 GDP 比重 9.17%，2015 年占 8.99%。不计农业机器人化，相匹配的农业就业人口最多也不会超过 10%！而且这方面的就业人口，还会随着农业产值占比减少和农业机器人化而越来越少。

众所周知，中国农业不论从价格到品质，都完全缺乏国际竞争力。大量被重金属污染的土地，总有一天只能种植工业用植物。中国农业也必须坚持一条“走出去”即到海外租地买地进行耕种的道路。

农业人口在迅速衰减，传统制造业人口在迅速衰减！而人是一切的出发点和归宿，从土地和工业流水线上解放出来的人们会去哪里？他们只有一条道路：不是在现代超级大都市，就是在奔向现代超级大都市的康庄大道上！

服务业主导的超级大都市化，已经完全颠覆了传统工业主导的城市化逻辑，很多人却还亦步亦趋停留在过去所谓“逆城市化、郊区化”的思维陷阱中不能自拔，却对这些年来日本东京都人口回流，美国婴儿潮老人从郊区别墅回流都市中心，等等，视而不见。

无论是过去还是未来，人聚财聚人散财散的规律不会改变！城市化程度唯一衡量的指标就是人的集聚，这个也不会改变！

人类的人口聚集是一直以来的规律，技术越发达，越积聚。不因互联网，交通而改变，也不因生育率的逐步下降而改变。因为时间越来越宝贵、创新和智慧碰撞需要人口密度和浓度、越集聚效率越高这些基本规律是不可改变的。而逆城市化、郊区化则事出有因：正是当年城市化由工业主导，带来了主城区严重的工业污染，迫使一些中产和富裕阶层迁往郊区。随着环境保护意识和能力的加强，随着工业自动化，大量工业制造可以通过少量的人、多数的机器在“无人区”进行。传统的工业化直接带动城市化时代，彻底终结了！人口向超级大都市积聚的态势，如大河奔流，如黄河壶口瀑布，千山难遮，万里无阻！

而生育率的下降，并不导致超级大都市的衰退。相反，中国的独生子女政策，反而加速了人口向大都市流动！因为在多子女的时代，子女就父母，有父母的地方就是家；而在独生子女时代，父母就儿女，儿女在哪里，父母也搬到哪里，已成趋势和潮流！这一点，我在 2011 年出版的《世纪大迁徙——决定中国命运的大城市化》一书中，已有专文揭示。

用尽全力 用时间等待价值回归【学员独家 注意保存和保密】

多年指导购房的实践告诉我，从一文不名的初出茅庐者，到身家数百万上千万的中产，绝大多数人低估了自己，没有充分发挥自己的能量。之前讲过在我指导下 25 万元在通州买下 205 万房产短期上涨 40 万的故事，本期课件讲一个在我设计下从四五线城市一步拿下准一线城市最中心最好楼盘的故事。

童大焕—2015 年 7 月 10 日星期五—2016 年 9 月 12 日星期一

客户自述（WZM）童老师：

读过您的所有博客文章，您的逻辑分析改变了我的许多观念：颠覆了对民主的看法，稍微明白了一些城市化和房地产的规律。前几天看到了你博客上的私人定制，我和妻子商量之后，决定加入，希望能得到您的指教。我的资料：

本人：40 岁，浙江义乌本地人，私企技术主管，月薪 2 万以上。妻子：39 岁，中学教师，月工资约 6 千元。

儿子：13 岁，在读初一。

母亲：61 岁，身体健康，有失地农民医保和养老保险，农村老家一幢房子，房租足够自用。父亲已过世，还有一个弟弟，已成家。

岳父及岳母，由大舅供养，无须我们负担。财产：

1 在妻子工作的镇中学边有一个套房，152 平米，价值约 150 万元，自住。

2 在义乌城区，去年买了万达广场的一个套房，120 平米，一次性付款 188 万元，今年年底交房。（这里距我上班的公司仅 1 公里，我准备儿子读高中后，妻子申请调动，搬到这里住。）

3 在金华城区，2011 年买了公元大厦的一个商铺，约 12 平米，22 万元。约定前三年租金归开发商，以后按定额或比例收取租金。现因经营不善，开发商违约不付钱，大家正在上访、打官司。

4 家里现有存款约 100 万元，50 万买银行理财，40 万在支付宝，10 万元定期，还有 10 万在股市天天亏钱。

我的计划：

我觉得义乌房地产已饱和，初步计划到杭州买房，就算将来不能升值，也可以给儿子预留备用。房子大概 90 平米左右，贷款不能太多，月供不影响生活，还要存钱准备万达广场的新房装修。但是对杭州房地产情况并不了解，只是觉得钱江新城这一块不错，网上查询，楼盘很多，各有优劣，难以取舍。

以前我们两夫妻一直是靠自己埋头苦干、攒够钱再买房，不愿去银行贷款。看了童老师的许多文章后，发觉自己确实有点胆小笨拙。这次计划去杭州买房，刚好童老师有这么好的活动，十分心动，希望能得到您的指导！

另，如能加入“大焕购房团”，2 万元咨询费就回来了！呵呵。（2015 年 7 月 5 日 23:22）

童大焕:我还需要知道您平均每个月的结余资金。股市下周内全部退出，一分不剩。会有激烈的多空博弈，但我的判断，救市不是为了救散户，而是防范系统性风险，但配资公司之类的融资机构会出于风险考虑择机出逃。所以未来总趋势还是跌。咨询费不必心疼，也许给你设计的多出的房租一年就回来了甚至远远不止。还有总资产增额部分的每年上涨率。（2015 年 7 月 6 日 13:20）

WZM:每月结余我仔细算了一下，2.4 万左右，主要是我的月收入全存下，妻子工资差不多用掉，但是我的收入可能会有浮动。另，这两三天内我会把股票清仓，亏本割肉。（2015 年 7 月 6 日 13:45）

大焕分析与设计

你对于未来的基本判断和方向是正确的，不论是杭州还是更具体的钱江新城，都是你现在的实力完全够得着的地方，而且也是未来大城市化过程中寸土寸金的地方。当代中国史无前例的城市化自然规律是：人口从中西部、东北部往东部省分集中，各省内部往省会等一两座城市集中，各大城市内部又往以 CBD 为核心的城市中心集中（大都市有多中心）。这个规律不以任何人的意志为转移。所以，往杭州钱江新城宏观战略正确。

钱江新城是作为杭州 CBD 来建设的，而且据我所知已经相当成熟。虽然本人没有亲自考察过。当时拟建有两座金融城，一座在市民中心西面，另一座在钱江新城二期核心区——四堡。是以金融商务功能为主，商业酒店功能为辅的城市综合体。我们选择房子的时候，就以金融街、CBD 为核心（未来产出最高），哪里写字楼、商务越成熟越多、越高，就选择哪里的房子。

在这样的区域买房子，不是能不能升值的问题，而是升值会超乎想像，租金也非常可观。虽然杭州住宅供应量偏大，但成熟核心区没有问题。

现有资产配置存在两个比较大的战略原则问题和几个小问题。两个比较大的问题分别是：

- 1 家里现有存款约 110 万元，其中 50 万买银行理财，40 万在支付宝，10 万元定期，还有 10 万在股市天天亏钱。这些金融资产太多，在我眼里都属闲置。

银行理财也是以股市和楼市为基本方向，远不如自己学会专业楼市投资。股市是别人可以看你底牌的赌场，以后坚决不沾。10 万元也只是小试，亏盈都无所谓，不必放在心上。支付宝利息低，跑不过真实通胀（真实通胀平均每年约 14%，即M2 增量）。

在通胀时代，家中不必也不该留大额现金。只需留足日常流动资金就可以了。关键时刻，平安银行有一款产品，可贷 3 年，根据你月供总额提供 40 倍左右的贷款，年息按民间算法 12%左右。一天就出款。相信以后银行金融产品会越来越多，只要留意好自己的还款信用。只要信用好，偶尔的亲友挪腾也不会太难。

2 现有两套房子都是全款，对资产增值造成巨大的浪费。通胀时代，银行按揭贷款利率是很低的，应该在月供许可范围内最大限度最长年限利用房屋进行按揭贷款。只要我们选择得当，未来很长时间内房屋平均升值超过 M2（14%）是大概率事件，因此，在正确判断的前提下要勇敢地去冒险。

两个小问题：一是镇上的房子应该尽早择机换到城里来，这里的城，就不局限在义乌了，而应该放到杭州一类市中心。二是金华的商铺，纠纷解决后及早置换成更优质的住宅或杭州核心区域的写字楼。受电商冲击，商铺过剩早已从小城市一直弥漫到大城市。某些特色商业街区除外。

设计思路

我们的设计思路是：沿着城市化“人聚财聚人散财散”方向，最大限度做强、做大、优化资产。方法路径是：首付用尽，月供能力用尽。

先用月供能力反推贷款金额。您的月供能力是 2.4 万元，根据您的和太太的年龄应该至少可以贷款 25 年。利用网上房贷计算器，大致可得：月供 24325.2 元，25 年可贷 400 万元。按照 3 成首付（现在房地产异地可能没有联网，你们现有 2 套房均无贷款，我估计完全可以按 3 成首付放贷）计算，你们可以买总价 570 万元左右的房子（这里没有计算二手房交易的税费，每套房屋都不同）。首付则是 170 万元。

把现有 110 万金融资产全部取出来，首付还差 60 万元，怎么办？可以用现有两套房中的一套抵押 100 万元以上，把二手房税费什么的也都准备好。建议抵

押义乌城中心的万达广场，便于今后另一套镇上房屋的买卖。则，100 万抵押贷款 10 年，月供约在 10803.14 元。增加了 1 万元月供，是不是压力很大？

不！在杭州 CBD 核心区买总价 570 万以上的房子，我个人估计房租至少在 1 万元以上甚至 1.5 万元以上。

这样一来，实现了现有其中一套房子的多重复利（贷款 100 万变成更优质区域的房产），而且由 110 万准现金资产变成了 570 万优质房产，增加总资产 400 万以上，以三五年以上的中长期平均每年 10%房价增长的最保守估计，每年房屋增值 40 万元以上。

同时，经此挪腾转移，估计房租每年可盈余五六万元甚至更多。

按照上述操作方法，可以同时或者适当时候择机把镇上房子也卖掉，置换到杭州最中心地带。以租养贷。不要等孩子读高中。因为相对而言，杭州市中心房价要比您现在义乌某镇上房子涨得快。而且在置换过程中如果充分利用贷款，不仅可以把资产优化，而且在优化的同时把资产做大了。

请按我的方向和方法寻找房源并随时沟通。建议直接买优质二手房，一是现在楼市还不算很火，是个好时机；二是二手房比一手房便宜；三是无需再养，直奔最成熟地段；四是即买即租。（附赠众筹文章《开启未来 30 年的财富旅程——中国楼市未来仍可笑傲国内外一切理财类投资形式》）
（2015 年 7 月 7 日）

2015 年 7 月 8 日 WZM:

童老师，看了您的方案，我惊愕半晌，然后一整天莫名兴奋中。下班和老婆商量后，有一些想法和计划，征询您的意见：

1. 您的方案用足了我们现有能力，考虑到我在私企，并不能保证 25 年的稳定收入，再说 25 年后我都 65 岁了。因此我想适当减轻一些负担，还款年限改为 20 年，这样贷款总额约 350 万，首付约 150 万，总房款为 500 万，以此为上限。

2 首付 150 万，加上交易税费，最多 170 万，我现在只有 110 万，缺 60 万。我计划用万达广场的购房合同，申请公积金贷款，20 年，月供约 3600 元，扣除每月原来在交的公积金，其实只需 600 元，几乎无负担。

3 这两天，我们在网上再深入了解一些杭州房产的情况，周末到杭州找一家规模较大的房产中介，按 500 万上限、即买可租、租金优厚的条件，请他们推荐房源，位置在钱江新城或市中心，其它地段不考虑，并到实地走走看看。（童老师如对中介公司有了解，最好帮我们推荐一家，省得我一直靠百度。）确定两三个方案后，再向童老师咨询。

我如果年轻 10 岁，一定按童老师的原方案执行，甚至借贷更多。不过这几年花钱随意惯了，一旦又要过精打细算的日，总觉得对不住剩下的三四十岁岁月。所以，房产租金、和准备卖掉的金华商铺、佛堂镇套房，就作为将来新房装修、培养儿子的备用金了。

2015 年 7 月 8 日童大焕：

能够给你们带来惊喜，带来较大程度的财富保值增值，我也非常开心！也感谢你们的信任！回答你们的问题：

4 贷款年限还是要拉到最长，目的就是把资产做大。要知道，房租是逐年增长的，大约不到 5 年以后，房租就可以超过月供，以后还能越来越多地产出被动收入（租金-月供=被动收入）。所以，我们根本不必考虑还银行贷款的钱，一辈子都不用考虑，因为只要是真正优质的房子，一定有人替我们付月供甚至还多出很多钱供我们生活、零花。

况且，未来房子也许不一定就一买定终身，还可以依我这种办法，不断买卖将资产做大。

5 可以申请 20 年公积金贷款，当然比 10 年抵押贷款好得多。这样一来，你们的月供能力其实又增加了，还可以买总价更高一些的房子，或者让生活更轻松。

6 直接到杭州找中介，楼盘附近找，最靠谱，一是房源多，二是对周边熟悉。先让他们给你们介绍，你们就可以迅速熟悉那一带。同等总价的房子，看哪里租金高又租得快，哪里就是相对好地段。

以下为后来补充： 2015 年 7 月 13 日

W：童老师：周日我们去杭州，找了 3 家中介、看了六七个楼盘的房子，针对我的具体要求，请中介各提供几个最适合的房源，计算出各项费用，这两天陆续给

我传过来，我正在汇总比较中，等我理出头绪再向您请教。另外，很想参加您的书院学员，只是我最怕写论文，犹豫很久，不敢下手。如果论文可以不写，我即加入如何？

童：好。我们一起面对具体问题进行分析。终生学习和优化资产的私人弟子才需要论文，但也不是硬性的严格论文要求，主要是想了解一下刚入学时的认知状况。

2015 年 7 月 16 日 15:04

W：童老师，这是我了解的杭州房子情况及疑问，请您过目。童老师，研究了您的方案后，我们决定将选择范围锁定在杭州的两个区域：武林商圈和钱江新城，一新一旧两个 CBD 中心。向 3 家中介公司咨询并实地看房后，将合适的房源汇总比较，列了一个表格：

从实地看，钱江新城还在建设中，旁边新房工地林立，人流车流并不多，周末时间，仅在万象城内有游玩吃饭的人，小超市菜市场等生活配套也不多，最多的反而是房产中介店面。市中心人车拥堵，配套齐全，但价格昂贵。哪个地段升值潜力大，以我的眼光，难以判断。

再看我的支付能力，我到公积金管理局查询，义乌的政策可以用全款付清的购房合同申请公积金贷款，利率为 3.5%，我和妻子双职工最多可贷 150 万，目前无房贷可按首套最多 70%比例放款，刚买的万达广场房款是 188 万元，贷款额度是 $188 \times 0.7 = 131.6$ 万元，现在手头有 100 万（原来有 110 万，今天万达买车位用了 13 万）。就是说首付+税费最多可承担的是 230 万元，扣去需预留的税费，可按首付 200 万元考虑。

杭州的中介公司告诉我们，如果在义乌有一套住房公积金贷款，到杭州的银行按揭需按第二套房政策，首付 40%，因此，房款总价最多为 $200 \div 0.4 = 500$ 万元，其中首付 200 万，按揭 300 万。

对比上面房源情况，只有万象城悦府的 89 平米（约 370 万）、和市中心较旧的小区绿洲花园（约 480 万），在支付能力范围以内。当然，我到杭州仅一天时间，对房源情况的了解可能并不全面，或许还有更合适的房子。首先，我想请童老师帮我们分析，哪个区块升值空间更大：钱江新城、武林商圈，或者还有其它的地

段（也有中介推荐其它的地铁房、学区房等等）。然后，我们再到选中的地段，根据我现在的支付能力，选择具体的小区及面积不同的房子。不知可否？

另，7月17日公司组织去旅游，7月25日回来，这段时间也许不能及时收到您的指示。

童大焕 2015 年 7 月 28 日：如今，从市场实地调查反馈的真实信息看，1 我当初估计杭州 CBD 核心 570 万总价（不含二手交易税费）房屋租金在 1 到 1.5 万之间，基本上吻合。2 前面已经说到的，由于政策许可，由原设计的 10 年抵押贷款 100 万变成公积金贷款 20 年 130 万，月供由 10800 变成 7500，贷款额度更多、月供压力减轻，当然非常好！3 随之带来的变化就是杭州购房不能按首套 3 成而应该按二套 4 成。此时，月供压力基本不需要考虑，着重考虑首付与购房总额的匹配。那么，现有 230 万元首付，扣除 20 到 30 万元交易过程中的税费，首付设定在 200 至 210 万元左右，与之匹配的总房价就是除以 0.4 等于 500 至 525 万之间。从上述实地考察了解到的房源情况看，市中心 CBD 租售比明显好于钱江新城 CBD，意味着前者成熟度高于后者，回报率更高，未来风险更低。而且武林国际和大家武林府这样的房源也还很新。武林国际由于是毛坯房，建议放弃，重点放在大家武林府，请中介帮助特色总价 520 万左右 100 平米出头的房源，租金跟 117 平的应该差不多。建议能不要车位就不要车位。**我不认为汽车是未来城市家庭必需品。**

从项目调查看，好一点的住宅物业费都在 5.5 元每平米以上了，大家武林府作为豪宅也才 7.5，但租金明显更高。市中心豪宅项目不必过于担心，要担心的是郊区豪宅。

W：大家武林府我原本是不敢想的！这个小区还有一个情况，100 平米左右的房子都是恒温房，能耗每月每平米 3 元，加上物业费 7.5 元，总费用为 10.5 元，费用超高。并且，恒温房不能晒衣服被子，需到楼顶晒。这个情况对房子出租、升值影响大吗？

童：楼顶晒被子有无雨棚？是很开放的空间吗？物业费一般是业主出，能耗这块可以商量着来，100 平米 300 元，其实也不很贵，相对于 1.5 万租金来说，你说呢？所以我个人觉得影响不大。

就以市中心 CBD 大家武林府这个 117 平的房子来说，不含车位 570 万，单价 4.87 万，售租比 380（售价除以月租金，越低越好）；而钱江新城 cbd 万象城 89 平 310 万，单价 3.48，售租比 387；万象城 136 平 540 万，单价 3.97，售租比 490。

89 平万象城可能是有人急售或不了解市场行情，但对于我们来说总价偏低，没有做到资产最大化。显然，而成熟的市中心武林 CBD 与不那么成熟的钱江新城 CBD 相比，价格才差不到 1 万元。市中心显然更合适。

W: 1. 楼顶有雨棚，大家随便晒。2. 武林府这个豪宅现在出租的几乎没有，都是自住，但中介公司保证说很好租，我也难以判断是否真实。3. 杭州这边一般物业费能耗等所有费用均由租客负担，房东收房租净值；买二手房也一样，所有费用均由买方负担，卖方不出一分钱。

童: 都是自住的话那就更稀缺。可以买。就盯着它。住得起这个房子的不会计较这一平米 3 元。中介公司的话，基本可信。

W: 那好，我现在已微信与中介公司谈好，在武林府寻找总价 500 万出头的房子，如有合适，周末再去看房。到时有疑问，再向您请教。

童: 好。此为豪宅，也许要重新考虑车位问题。若有出租车位，就不要买车位。若无出租车位，可能要考虑车位。

W: 好的，我会向中介和小区物管详细询问这个情况。2015 年 8 月 2 日 11:57

W: 童老师，我正在杭州武林府看房，了解了一些新情况：1. 武林府 5 号楼是恒温房，上次看的 117 平米 570 万；今天中介联系了 2 套：89 平米 430 万，21 楼(顶楼)东北角边套；133 平米 550 万（急售），12 楼东南角边套。2. 这两套房所在单元是没有燃气管道，只能电磁炉做饭；楼顶有晒衣架无雨棚。3. 其它房源目前没有了。据物管和业主讲，5 号楼入住率较高，但很多是为学区而来，每周住一两天，也有一部分租客。4. 房东不要求车位一起卖，物业也有地下车位可供出租，门前地面车位可办月卡，街边还有二三十个免费车位，谁早到谁用。

第一套 133 平米单价低总价高，朝向好，但超出预算；第二套单价高总价低，但朝向较差。

另外，这里的房子没有管道燃气、晒衣不太方便，总有些顾虑。

童：努力把买 550 万的。房子没有十全十美的。

W：我吃完午饭走到另外一家中介公司，他们说武林府 5 号楼是酒店式公寓，没有阳台，许多人不喜欢，卖房成交量很少。又建议另一个小区 紫庭花园，总价也在 500 万左右，房租 7K 每月。我又被说得不知所措。

他们也给我看武林府的房源，1 单元有燃气管道，挂出来卖的不多，就三四套；
2 单元无燃气管道，挂出来就有十多套。

童：酒店式公寓没有学区房概念而且首付 5 成啊。你可以回头把这个情况再问问原来那家中介。紫庭 500 万租 7k，差别很大啊。

W：武林府是 70 年限，可以 4 成首付，已确认。他按公寓式管理。

童：还是取武林府。

W：好！现在有两套房：1 是有燃气管道的 117 平米 570 万（可谈价格稍降一些），9 楼，朝小区内侧，较安静。2 是无燃气管道的 133 平米 550 万（价格已到位），
12 楼，还有抵押贷款，靠高架有噪音，也有风水禁忌路冲。我现在先和第 1 个房东谈。

在等他的时候，我和中介公司谈，准备把房子交中介公司托管，我直接从中介公司收租金。

童：好。

W：已与房东谈到 530 万。没办过这么大的事，在中介与房东的促成下，现在就签合同了！我感觉云里雾里心慌慌。

童：很棒！抄底了。让中介确保好交易安全就行！

2015 年 8 月 3 日

W: 上班一天之后，惶恐又兴奋的心情才平静下来。感谢童老师及时的指导和鼓励，否则我们夫妻俩可能中途就放弃了，这么昂贵的住宅，根本不敢想！
房东是一位局长，约 60 岁，可能急于脱手。这套 117 平米的房子在整幢楼里的位置是最好的，他把所有家具电器都留给我，据说价值 30 万左右（我想把它们变卖了，可以当几个月的银行月供，哈哈）

事后想想，还是经验胆量不足，价格谈判太快，合同签的太早，否则还可能再低一些。并且因为我的工资流水达不到银行要求，临时向亲戚朋友询问担保或借钱（提高首付），耽误很长时间，都是准备工作不足，造成差点签不了合同，慌里慌张办事。

童: 已经很好了。我从没有经历过可以砍那么多价的。而且赠送价值那么高的家具家电。祝贺你们！

W: 后面工作主要是银行贷款，还有与中介公司的出租托管协议，是不是还有什么需要特别注意的地方？

童: 没有其它需要特别注意的地方。有些地方银行评估价和纳税价格可以分开。这个中介清楚。能够避税和同时尽量做高评估价的，你提出来，能做的他们会尽力。

W: 好的。感谢童老师！

童: 不用谢。你们能取得最佳效果，是我最大的欣慰。未来你们更会看到这样做的好处。另外，这套房子可能装修比较好，由中介托管千万要记住不能让他们把房子分割装修了出租。要求整租，否则可能破坏原装修。

后补：

2015 年 8 月 29 日 00:02W:

童老师，今天去杭州交了首付，办了按揭手续。并与中介初步谈了一下托管合同：最短期限 2 年，年租金 20 万左右，等银行贷款审批通过后再敲定签合同。这几天我可以再多方比较一下，刚刚才回到家。今天的收获有两个：1 是作为担保人的弟弟与弟媳同去，了解了整个买房细节，并且惊讶于房租之高，竟然已经足够

月供。看法 180 度转弯，准备也跟着买一套！2 是我终于明白为什么老师要求最大额度最长期限贷款，如果不贷款全额 530 万自己买房，每年 20 万租金也才仅仅相当于存款利息，是不划算的。

2015 年 8 月 29 日 10:47 童：

特别要祝贺的是你弟弟一家观念转变，从此又将向新的千万元级阶层迈进！在倡导最低首付最长年限贷款理念的时候，我基本是不考虑租金问题的，更重要考虑的是资产增大部分，优质房产每年资产增值 10%是保守估计，比银行贷款利率高多了，何不借鸡生蛋呢？！逐年增长的租金相比之下只算“外快”。

2015 年 8 月 29 日 23:32

童老师给我做了私人定制，我也在书院微信和微博中看了许多文章，现在结合自己的买房经历，写了一些不成章法的感想，请童老师过目。

我的私人定制和及学员笔记 1.doc (27k)下载

童大焕：

看完了，非常棒！ **2015 年 9 月 2 日 10:58**

热切期待后续部分。若得到您的许可，我把它公开分享给读者。也相当于为我的财智书院和私人弟子做了广告。谢谢！

2015 年 9 月 2 日 12:23

能得到您的认可及表扬，惊喜异常！不过后半部分的道德价值观问题，其实我自己还没有理清，涂涂改改好几遍，我发现在这个修改过程中，我的观念也正在一点点变化，这是最大的收获！

另外这几天公司正好很忙，经常加班，我准备 3 天假期内完成这个作业。

如果您公开分享，正是我的荣幸！ **2015 年 9 月 2 日 12:40**

谢谢。我想等两篇一起，再加点评，和大家分享。 **2015 年 9 月 4 日 14:31**

童老师，我把后半部分写完了。写得嗑嗑吧吧，水平有限，有不自量力的感觉，如果不是您前面的表扬和催促，我可能就半途丢下不写了。

我的私人定制和及学员笔记 2.doc (24k) 下载 2015 年 9 月 4 日 16:34

我会在后面再做解答。 2015 年 9 月 4 日 22:34

我可以直接用你的真名发表吗？ 正在点评中

2015 年 9 月 4 日 23:00

可以，没问题！ 好的谢谢。

2015 年 10 月 19 日 18:41

童：子民兄，请问您买武林府在杭州找的是哪家中介？如果那个业务员好的话，我的一个弟子也想请那个业务员帮忙找杭州的房子。现在一线限购，杭州、厦门、南京就进入首选行列。

王：童老师，刚好前几天银行放款了，今天在验房，买房程序终于完成。我的买房中介是我爱我家。但是租房遇到一些问题，中介公司原先答应的 20 万一年，

现在签合同同时却只给 12 万，我没答应，找了另外一家中介（链家）也只出托管 13 万。我现在决定先不托管，挂出去自己租。

2015 年 10 月 19 日 19:01

王：我爱我家的这个业务员叫。。。 ，业务能力倒是不错，公司操作也比较正规，只是托管价格先高后低，总有些被忽悠的感觉。

童：对。先自己出租再说。直接挂到网上，中介公司不断会有人找您。 2015 年 10 月 19 日 19:13

王：他们也承认是有 20 多万租出去的，但现在要降价，理由是：一是 10 月份左右租房人不多，要到 3 月份才可能租出去；二是我这种高端房租客本来就不多。一旦几个月租不出去，风险很大。

2015 年 12 月 16 日 23:35

王：童老师，经过近两个月时间无数次的与中介打交道，房子终于租出去了，1.5 万元每月，在年前租房淡季，这个价格，我们两口子已经比较满意了。租客是个基金公司总裁，公司就在小区边上的武林时代大楼里，相距不到 100 米，他准备长期租，合同签了一年，今天已收到半年的租金和 3 万元押金。这次买房，终于告一段落。对我贷这么大一笔钱买房，周围的同事朋友，十个有九个觉得瞎折腾。现在静候时间的验证！

童：太好了。像这样的长租客，以后提升房租都只需要在微信或短信里沟通就行。直接打款到账户。我在北京类似的租客，都不需要见面的。让我们一起见证时间和空间的奇迹吧！保持沟通，见证效果。你弟弟他们开始行动了吗？

2015 年 12 月 17 日 09:17

王：我弟弟一家，在得知实际房租达不到中介先前说的 20 万时，开始观望，现在正在犹豫。唉！要让人确信童老师的理论，难度不是一般的大！刚开始有人询问，我还从眼前的生意难做、到城市化、到杭州市中心房价必涨等等，又搬出童大焕的大名，慷慨激昂地论证一番。十个人里有七个只是给我一个蒙娜丽莎的微笑，有两个会说我被砖家忽悠了，有一个认为有道理，嘴上赞叹附和一番，送给他童老师的文章，却不会去看，更不会付诸行动。现在我都懒得说了，只好说买房给儿子的未来作准备。

童：文明是一个人从一群人中解放出来的过程。不要去跟周围的人多说什么。真正的智慧在云端握手。半年一年你就会看到房价和房租的上涨。即使没有达到20 万年租，18 万也已经很不错了。等你们房租扣除月供每年盈出 20 万（只会越来越多）的时候，呵呵。

趋势、规律，不是一般人能看得出来的。尤其在我们这个 66 年来迷信权力的国度。

2015 年 12 月 17 日 10:34

童：你弟弟还是不懂得算大账。只看见差了 2 万元每年的房租，不相信每年会有 10%甚至更多的房价上涨。

2015 年 12 月 17 日 12:01

王：主要是信心不够大，中间稍有不顺，就开始摇摆不定，再加上他自己的小厂现金也不是很充裕，因此还想等等看看。普通人只相信肉眼前面的几丈远，再远一些要靠脑力，就会觉得不靠谱。政府的政策口号、砖家的忽悠，已经让普通人安装上了怀疑一切的思想防火墙。这事要靠自己，亲如兄弟也没法替他作决定。童：是的。我小舅子他媳妇也一样油盐不进。

2015 年 12 月 17 日 12:23

王：这次我老妈跟我一起去签租房合同，回家后倒是劝我弟也去买一套。我们义乌人向来也有很多炒房客，有一点闲钱就喜欢买房投资，我周围有很多邻居经常坐中介免费班车到江西、江苏甚至海南去看房买房，只不过近两年大部分套牢甩不出去。我老婆有时也会跟去，金华那个商铺就是她的手笔，套牢后痴心不改，然后我就说要干就要专业，咱们出钱请童老师给我们定制，搞一个大的，在她的支持下才有我们这次合作。哈哈！本来我也只是个坐在热坑头得过且过的葱头小民。

童：战略方向和专业性很重要。

2015 年 12 月 17 日 13:19

王：古往今来，不管是国事还是家事，许多影响重大的决策，大多都有一个女人在幕后起作用，是好是坏、是幸亦或不幸，就靠祖宗保佑、自己抉择了！

2016 年 1 月 16 日 12:01

王：童老师，在我们义乌，有许多人在骂马云和他的淘宝，从老百姓到政府官员，从饭桌到朋友圈。我实在无法理解，跟人家争得脸红脖子粗，却被评价为我比较极端。我写了一篇东西，希望童老师帮我指点一下，或许我想发表到义乌当地的论坛上去。

义乌人谈马云.doc (22k) 下载**2016 年 1 月 16 日 13:59**

童：我手机看不到分享内容，要晚上了**2016 年 1 月 17 日 09:05**

王：好，不急。

2016 年 1 月 17 日 09:31

童：写得很好也很好玩。**2016 年 1 月 17 日 09:38**

王：我怕写的不对，特别是对小商品市场未来的判断，它是这一代义乌人的骄傲！ 它的转型方向是什么？我想听听老师的看法。

童：不再是集中的小商品批发市场，而是日本一个高密度社区 24 小时便利店。但过去小商品市场是以小商品为依托，搞房地产开发。这个模式恐怕不行了。

2016 年 3 月 3 日 19:04

王：童老师，我弟弟终于决定明天去杭州武林府看房，准备下手了！

近段时间一片涨声，现在中介报的价格是 510 万元，117 平米，19 楼，比我的那套还便宜，说房东急卖。

2016 年 3 月 3 日 19:12

童：趁机拿下。任何时候都可能有特价房

王：原先我们两口子不擅于讨价还价，买的稍贵了，我自己后来明白过来。现在有经验，可以帮他们

童：没关系。这个仍是小钱。再说你们不是还送高档家具家电吗？

王：我看老师一篇文章提到，小套比大套更适合，武林府还有一套 89 平米的，我们准备比较一下，如果租售比差不多的话，是不是选小套更合适？

对，没关系，我也想通了。这也是我一贯的风格，看准方向，不怕吃小亏，其实最后还是赚的

2016 年 3 月 3 日 20:53

王：89 和 117 平米相差一个厨房和一个书房，适合居住的人群也相差一个档次。作为高档住宅，买家不太会卡在这一点房价差距上，能够买 89 的，再咬咬牙也能够 117 了。同时，在相同涨幅下，总价高的房子，涨价的绝对值也更高。所以还是买 117 好了。这样分析对吗？

2016 年 3 月 3 日 21:11

童：后面的分析对。2016 年 3 月 3 日 21:25

王：哦，同一幢楼里，涨幅肯定相差不大。这是基本判断，其它的都是瞎扯！总价低的可能更容易换手出售，不过这两个差距极小。

看得多了，反而无所适从，这是普通人的通病。谢谢童老师！

童：同类总价低先出手。同楼涨幅相差不大

2016 年 3 月 5 日 20:43

王：童老师，刚看见提到我案例的这篇学员文章之前几分钟，我弟和杭州中介说好明天去交订金，我也同去。谈好价格是 488 万元，19 楼 117 平，朝向靠高架，是原来房产商的样板房。总体比我那套更划算！

他看过 7 楼与我同一位置的一套，要价 525 万，无家具
另外大概 17 楼原来报价 485 万的，可能就是文章中那位同学提到的那一套，我弟去谈时，马上房东的老妈加价 20 万！

2016 年 3 月 5 日 21:04

王：总体感觉武林府的房子这几天刚刚开始涨，急卖的房东价格还谈得下，我弟弟觉得要早点拿下！

2016 年 3 月 5 日 21:39

童：对。我觉得每一轮上涨好像都是从外围、从低价区、从一手房开始。就像去年深圳暴涨，我对一位私人订制客户说，不着急，你避开风头，就找福田最高楼平安大厦附近入手。结果 5 月份定的二手房，半年涨了 200 多万（700 多万涨到 900 多万），回报率恐怕近 100%。

2016 年 3 月 5 日 22:41

王：对，有真实的交易，涨价才会从一手房传递到二手房。比如一说要付定金，马上涨价 20 万。武林府其实二手房出售并不多，好像我们自己的买房行为，也正是推动涨价的动力！

童：是啊，北京万达再明显不过了。我和弟子、订制客户一下子就推涨了它。 王：谢谢童老师引导我，在尚未思维固化的中老年之前，完成观念的更新转化，这个才是最大的财富！

童：这个还是在于您自己思想开明，能够接受新鲜事物。[赞]

2016 年 3 月 6 日 14:07

王：童老师，上午刚刚交定金签了购房意向书。原房主真的急于出手，马上去加拿大。这房子再等 4 个月才满 2 年，现在需多交 5.6%的综合税，她竟同意自己交，这是 27 万元啊！相当于再等 4 个月有 27 万，她也等不住，我都有点怀疑是不是有什么问题。

童：产权清晰交易安全就行。各人有各人的情况，无法深究。有些人有些时候时间和机会成本极昂贵。

2016 年 3 月 6 日 14:21

王：她这房子原来在按揭，我看过房产证，中介负责还掉再贷。我弟他们也认为买到特价房，比同类的便宜十几万。

与我那套同一位置的 7 楼，现在要价 550 万。位置朝向不同、房源多寡，造成同一栋楼单价还是有点差距的

2016 年 3 月 6 日 15:19

童：最关键的是时机不同和房源多寡，以及有无交易。热烈祝贺！ **2016 年 3 月 6 日 16:07**

童：同时段，楼层、朝向、户型、位置不同、房源多寡，都会影响房价。

2016 年 9 月 11 日 13: 50

童：目测杭州优质地段即将开启价值回归式的房价上涨。

2016 年 9 月 12 日 7: 35

王：对！我弟媳为了解真实信息，办好房证就把房子挂在中介卖。前天告诉我有客户出价 600 万求购，赶紧告诉我，正在高兴中！

2016 年 9 月 12 日 07:40

王：我倒很笃定，童老师的这么多文章不是白看的，告诉她这才刚开始呢！不过到底什么时候什么价位可以出手，还是心里没准数。

童：钱没有更好的去处，或者不能把资产做到更强、更大，像这样的房子就值得永久性持有。

2016 年 9 月 12 日 14:03

王：真心感谢童老师，帮我们跳出旧思维，突破原有人生轨迹！前天刚好是教师节，只是在微博评论里祝了一下节日快乐，不能表达心中感激之情的万分之一！

有一种借钱千秋万代不用还（学员独家 注意保存和保密）

严重声明，本人绝不是在宣扬一种不负责任的无赖文化，而是在努力发现并且倡导全局理性、多方共赢并让当事人从速抵达财务自由彼岸的投资哲学。

如果说货币是人类最伟大的发明，那么金融则是仅次于货币的另一个伟大发明。在金融按揭和信用消费制度发明之前，人只能花过去已经挣到的钱，所以量入为出省吃俭用是莫大美德；在金融按揭和信用消费制度发明之后，人可以提前安排一生的预期收入，早早地过上了更优越的生活，并且负责任的人会更加努力地工作和创造。

金融按揭和信用消费制度的发明也有一个微小的副作用，就是把全人类都带进了一个微通胀的时代。在这种情况下，不擅于、不敢于向未来、向银行借钱的人，不管你工资多少身居何位，都会像吴晓波说的是个屌丝，活该穷命，即使这辈子不穷，不良思维传承给下一代也可能会变穷，“从家庭财务的角度说，屌丝的标配与他从事的职业其实没有关系，而在于两个指标：第一，屌丝只有职务性收入，甚少财产性收入；第二，屌丝的银行负债率为零。”

在银行按揭制度刚刚传入中国的时候，为了推广这个制度，人们半真半假地编了一个故事：美国老太太在临终前说：我终于还完了房子的按揭贷款，而中国的老太太则在临终前说：我终于攒够了买房子的钱。最后的结果相同，但不同的是过程，一个充分享受了人生，一个一生清苦悲戚。

不是我不明白，这世界变化快！在如今通胀坐火箭工资如蜗牛的时代，如果还抱着不能借钱的老皇历，中国老太太的故事还得改写，就是，多数人一辈子的积蓄，到死也买不起一套房。除非，你回到乡下，建一栋盖好了几乎就再也无人愿意接手的房子。

换一个角度则是，美国老太太不仅不需要在临终前还完她的贷款，而且她的贷款还可以千秋万代一直欠下去，而她的净资产和资产净产出，可以表现为正数！

这个道理不想不知道，一想吓一跳，简单得很呢：比如你年轻时候稍微努力点、辛苦点，在自住房之外再投资一套以上的房屋用于出租，若干年后甚至有一开始，那租金就超出月供。这样的房子，你还有还清贷款的必要吗？

或者，你只有一套房子也没关系。尽量利用银行贷款，买市中心总价高一点的，租个好价钱，自己再在上班【或孩子上学】附近的地点租个房子。等你自己的房屋租金够月供和自己租房费用时，你同样不必再考虑还银行钱的事情了。

而当你的租金收入超过月供和每月开支的时候，你就已经完全彻底地实现财务自由了！财务自由并不是指你要多么大富大贵，而仅仅是指你的财产性收入比如房屋租金、公司股份收入等超过你的个人开支。你不必再为了生存而工作，可以自由地支配自己的时间和身体。这就是财务自由。

那么，为了你的财务自由，现在就开始努力吧！从现在开始，不要考虑我这辈子能不能还清贷款，只要考虑我的房租什么时候能够超过月供。

【学员独家 注意保存和保密】大城市内部的区域兴衰与分化刚刚开始
——兼谈分析房价走势的方法和步骤

即使在“同类地段”的大城市区域内部，房价的分化也已经非常明显，并且，就像城乡之间、地区之间人口流动大趋势不可逆一样，这样的分化也将呈现出不可逆的趋势！

童大焕—2016 年 9 月 17 日星期六

2016 年 9 月 9 日，两个弟子在群里交流北京市中心几个不同小区的历史价格和涨幅：

2006 年 9 月，莲花桥旁边的[盛今佳园](#)（莲花桥西南角，铁路南，西三环路西，三环路东为莲花池公园），三居室，10800 元（单价）。当时[世纪城](#)小区（西北三环外，四环内，紧挨西北四环）三居室，10000 元，皂君庙的[鑫雅苑](#)小区（北三环内），9000 多。现在：盛今 65000（6 倍），世纪城 10 万（10 倍），鑫雅苑 9 万多（10 倍）。不过学区不一样，盛今七一小学，世纪城人大附小，鑫雅苑小区门口与交大附中校门面对面。

2004 年，朝阳公园对面（东三环外东四环边，路北为朝阳公园）的[丽水嘉园](#) 1 层 4900，15 层 6100，顶部几层 8100。交大嘉园（北三环、西三环内）6800。现在[丽水嘉园](#) 65000 左右（8 到 13 倍，均值 10 倍计），[交大嘉园](#) 9 万多（13 倍），都是交大附小学区房。

这时，另外一个弟子提出一个问题：

上面对比的都是从一手到二手的价格，如果现在来买，从投资角度，应该怎么选？我是说从上面的二手里面选。

我觉得后面这位同学提出了一个非常好的问题，于是把它布置为作业：[某同学提了一个好问题：上面那些房子，过去涨幅不一样。在现有的情境下，我们再选这些房子，怎么选？理由是什么？](#)

我特别强调这次：布置的作业非常重要，既考验大家的理论学习成果，也检验大家的实际操作能力，请大家务必尽一切可能完成作业。

但到 9 月 17 日止，8 天时间过去，收到的作业稀稀拉拉。绝大多数同学没有完成。即使交了作业的，基本上也没有推理过程，我不知道他们得出的结论是蒙的还是经过认真思考和推理的。也许这个问题的确难，也许有的同学偷懒，也许有同学认为这是上小儿科问题，根本不必回答。但有一句话是怎么说的？—— **未经思考的人生是不值得过的。同样，未经推理的结论是不能信的，未经重新推演的知识是不可能变成自己的本领的。**

这道题正确的解题方法和步骤应该是这样的：运用卫星图等，分析上述几个项目过去涨幅不同的原因，这些原因（变量）未来是否依然存在，有没有新的重要变量产生，由此对未来各自房价形成什么影响，最后得出结论。

在分析过程中，会有很多变量影响房价，比如地段，交通，商业，医院，区域人口和产业密集度，学区，房屋品质，年代，等等。**但最关键的变量往往也就是一两个，抓紧这一两个变量也就抓住了问题的要害。**诚如风格纯粹所说的：“我平常夸奖人，很喜欢夸一个人思维方式好的时候，夸他思维干净。这几乎是我对一个人最高的评价。投资或者生活，面对的变量无数，你要学会在不同的条件下，抓住最主要的变量，这也是童老师经常说的，大道至简！”

所有的房屋，表面上是居住，但最根本的是围绕两个方面：就业和上学。这两个方面才是最决定房屋价值的“车的两轮，鸟之双翼”。人口的集中主要就围绕着两个方面来进行。这里又分为写字楼密集区，学校密集区，商业密集区等。当然也有因纯居住而集中的居住密集区。人聚财聚，人散财散，人口集中是关键。还有，就是人口集中以后，学校、商业、医疗等作为后期配套和辅助功能，也会迟早跟上来的。这一点要特别注意。比如北京 CBD 后花园之一珠江帝景的学校——陈经纶帝景分校，多年来就位居朝阳区第一。分校的历史并不长。而一些历史上的名校，由于实施划片招生的学区房制度以后，如果没有更多更高质量人口的集聚，教育教学质量也是有可能下降的。

从收到的作业来看，分析最有条理的是上海小罗同学的。她是这样分析的：

“从上述几个小区过去的涨幅来看，涨幅最高的是交大嘉园，世纪城，鑫雅苑。这三个小区最大的共同点是都是学区房。但这是过去的涨幅，现在再来买是否还能简单根据过去涨幅高低来选，就首先要弄明白过去是什么因素导致涨这么多，未来这个因素还在吗？是否具有可持续性？”

“我认为过去学区房的涨幅非常高的原因有以下几点：

“1. 当初买的价格偏低，实际是被低估了。从过去的数据来看，当时学区房的价格和非学区价格是差不多的，也就是学区名额这个附加功能的价值并没有体现在房价上。那么将来的补涨是肯定的。

“2. 由于我国的教育都是被垄断的，最好的老师最好的教育资源都集中在了公立学校，而这些名校的进入标准却是是否在周围有学区房，这就导致了很多的家长为了自己的孩子能进最好的学校而去争抢那为数不多的学区房，独生子女政策也加剧了这一情况。

“那么这两个因素在未来还在吗？第一个因素显然是不存在了，现在的学区房价格已经充分体现了学区名额这一价值，甚至存在严重高估的可能性。第二个因素还在，但持续性却存疑，首先，如何划分学区房这个是由政府决定的，随时可能改变。其次，未来是否可能进行教育改革，放开教育垄断，让公立学校和私立学校进行充分竞争。这两点是很大的政策风险，有着很大的不确定性。所以基于以上原因，这三个小区不再是好的选择。而且如果有些家长真的有学区需求，也应该买面积小总价小的老房子，而不是上述这三个小区的学区房。买房也一定要把各种需求分清楚，投资，自住，学区，到底要什么要明白。

“如果一定要从上述几个小区选，我会选择丽水嘉园，在朝阳公园旁，离地铁稍远，最近的地铁是团结湖站，好在离金台夕照站（CBD 核心）只有两站路，两房 1-1.2w 的租金也证明了它的价值。”

小罗同学的分析有条有理，对变量要素的把握也非常到位。但分析中忽略了另一个变量：人口集聚。或者说意识中有（如提到 CBD 核心和租金），但没有重点分析。

世纪城规模庞大，形成了以居住为特征的高密度人口集聚，所以它的“学区房”特征可能是能够维持很久的。但是世纪城成也萧何败也萧何，大，也意味着供应量大，因此，它的涨幅还是小于交大嘉园。

交大嘉园、丽水嘉园、鑫雅苑相隔遥远，但都是交大附小或附中学区房。但涨幅为什么依次是交大嘉园>丽水嘉园>鑫雅苑呢？这也许就要从别的要素上找原因了。

从卫星图上看，交大嘉园在一片低矮的房子中鹤立鸡群，是区域难得的电梯高楼。原因找到了吗？嗯，因为整个区域处于大学包围的原因，老旧房屋居多，校园内的改造又难，所以它一枝独秀。而大学老师，也是源源不断的相对高素质人口，对孩子的教育，更是不惜血本。

丽水嘉园离 CBD 不远，成为它的优势之一。CBD 人口仍在集聚。

鑫雅苑周边环境一般，小区也不够大，又没有上述两者之外的独特优势，所以退居其三也有道理。

盛今佳园在 2006 年代属于“绩优股”，地段不错，周边环境成熟。也是学区房。缺点在于两个：周围没有高端人口的持续集聚或置换；紧挨铁路。所以，它在这 5 个项目中涨幅最低，也就情有可原。

通过上面的分析，几个项目过去涨幅不同的原因找到了，如果现在再来选择，答案也应该自然而然地水落石出了。我的答案依次是：1 交大嘉园——因为区域稀缺性强；2 丽水嘉园——因为 CBD 仍在快速成长，但小区环境可能略逊于周边，否则可以与交大嘉园平起平坐；3 世纪城——学区稳定但供应量也大；4 鑫雅苑；5 盛今佳园坚决放弃。

当然，上面的分析还要考虑采样数据少，导致准确度不够等问题。

从上面的分析我们也可以看出，即使在“同类地段”的大城市区域内部，房价的分化也已经非常明显，并且，就像城乡之间、地区之间人口流动大趋势不可逆一样，这样的分化也将呈现出不可逆的趋势！（同区域不同项目和小区间的波浪式上涨规律不变）。因此，在选房过程中，我们一定要抓住未来影响房价的主要变量，注重选择“成长股”而不仅仅关注“绩优股”。

正好有人问：“童老师，您多次提到北京市区有些房子在过去几年中跑输大盘，涨幅很小。那是哪些地段，您又认为哪些地段即使离市中心不远，仍然可能跑输大盘？是否可以这样理解，北京市中心的房子，有些一开始就被炒得很高的新盘，还有一些没有学区的老公房，涨幅低于大盘？符合这两个条件的房子很容易涨不动？”

答：你说的是两种典型的例子。还有的就是有的楼盘太孤僻，没有周围环境的配合；或者在城市变迁中，城市发展的逻辑发生了变化了，它也跟不上。但这些问题都要个案分析。有的是整个区域的衰退，有的是区域仍在成长但个别楼盘衰退过时，有的则是一段时期透支而未来仍有成长空间。

未来服务业和超级大都市畅想



去过日本的同学，一定对日本的都市圈印象深刻。

从东京出发，坐上新干线到大阪，从窗外望去，三个多小时的路程，延绵五百多公里的距离，除了起伏的群山，就是密集的城市街道和楼房，只要是一块稍微平坦的土地，都被城市覆盖了。

你甚至几乎看不到郊区，也就是我们传统印象中像顺义怀柔、奉贤金山、番禺花都这样的地方：名义上是城市，其实仍然是农田与厂房交错，建筑密度极低的地方。更遑论是农村了。

在行政区划上，他们隶属于十几个大大小小的城市，但在经济意义上来说，他们只属于一个紧密联系的都市圈。

在这个都市圈里，东京、大阪、名古屋几个核心城市，相当于 CBD 功能，由规模巨大的写字楼和购物中心组成，汇聚着金融、科技、贸易、律师所等高端服务业的各种企业。

而工业和厂房，在高地价的驱赶下，全部迁到了周边的二三线城市去。一线城市，不会有他们的生存空间。

我们传统印象中的工商业中心城市的概念，就这样被肢解了：一个城市，无论你的管辖面积有多大，人口有多少，GDP 有多高，都没有意义。在地价和利润率的作用下，工业、商业、服务业各自分离，命运不同。在一个成熟的都市圈生态里，高端服务业中心傲然居于第一层级，就像人的大脑，遥控指挥着全国的经济活动，而工业区和住宅区则散落在第二层级，接受辐射，而农村，在都市圈的范围内，已经消失不见了。

所以一线城市和二线城市，最大的区别是什么呢？高端服务业。
规模越大，对于周边经济地区越具有决定性的影响力。如何去衡量一个地区的高端服务业规模呢？
最直观的指标，就是当地甲级写字楼的租赁面积。

以下数据，是我根据戴德梁行等四大行发布的相关数据整理的主要经济中心最新甲级写字楼租赁面积。

| 城市 | GDP | 甲级写字楼 存量m ² | 空置率 | 租赁面积 m ² | 时间 |
|----|-------|---------------------------|--------|------------------------|--------|
| 北京 | 21330 | 994 | 4.70% | 947 | 2015Q2 |
| 上海 | 23560 | 726 | 8.20% | 666 | 2015Q2 |
| 广州 | 16706 | 401 | 7.80% | 370 | 2015Q2 |
| 深圳 | 16001 | 333 | 5.70% | 314 | 2015Q2 |
| 杭州 | 9201 | 219 | 16% | 184 | 2015Q2 |
| 苏州 | 13760 | 208 | 19.30% | 168 | 2014Q2 |
| 成都 | 10056 | 247 | 40.30% | 147 | 2015Q2 |
| 南京 | 8820 | 163 | 23.90% | 124 | 2015Q2 |
| 大连 | 7655 | 110 | 8.30% | 101 | 2015Q2 |
| 武汉 | 10069 | 107 | 13.60% | 92 | 2015Q2 |
| 青岛 | 8692 | 93 | 17% | 77 | 2015Q2 |
| 天津 | 15722 | 95 | 21% | 75 | 2015Q2 |
| 沈阳 | 7589 | 140 | 47% | 74 | 2015Q2 |
| 重庆 | 14265 | 135 | 49% | 69 | 2015Q2 |
| 西安 | 5474 | 59 | 14.90% | 50 | 2014Q3 |

更直观一点：



北京和上海

作为中国最大的两个超级都市，北京和上海的高端服务业规模远远抛离其他地区。

但是有趣的是，作为中国最大都市圈的核心城市，号称中国经济中心的上海，在高端服务业的规模上，竟然只有北京的 70%。

其实也并不意外，在上海的 GDP 中，服务业占比远低于北京，2014 年，北京的三产占比高达 78%，而上海，只有 64.8%，甚至低于广州。作为一个金融业中心，竟然拥有着这么巨大的工业规模，显然是不合理的。随着未来地价的攀升，上海的工业将不得不大规模外迁，即使是汽车、石化这些相对高利润的工业，也是无法长久生存下去的。目前，宝钢的工厂外迁，已经是进行时了。

北京作为中国的权力中心，其高端服务业的庞大规模，是建立在全中国土地之上的，不仅仅是服务于渤海湾沿岸。由于这个原因，在可以预计的将来，北京仍然将会是未来中国经济影响力最大的第一都市。

广州和深圳

广州、深圳的高端服务业规模都只有上海的一半左右，合起来刚好与上海相当。

作为仅次于长三角的中国第二大制造业基地的高端服务业中心，广深在某种意义上来说，完全可以看作是一个城市，一个依靠轨道交通从南到北只需要半个小时的超级都市。只不过，由于种种历史的原因，这个都市的中央地带是名为东莞的制造业区，两个 CBD 中心则分布在南北两端。

一个类似于上海的浦西，承担的是政治、交通、教育、文化、商业等传统的功能，一个类似于浦东，承担的是金融+科技的功能。

说广州发展缓慢是不负责任的。最近五年的 GDP 增长率，广州并未低于北京上海。

广州 2009 年 GDP 是 0.91 万亿，2014 年 1.67 万亿，增长 183%；北京同期 1.18 万亿和 2.13 万亿，增长 180%；上海同期 1.49 万亿和 2.35 万亿，增长 157%。

深圳同期 0.82 万亿和 1.60 万亿，增长 195%。

广州慢于深圳，那是必然的，全中国也没有哪个城市可以跟深圳比速度，别说广州，北上不是照样输掉一截？以深圳的发展势头，跃升为第三城是毫无疑问的，而广州，居于第四的位置，也并不丢人。在一个都市圈内，终究是一荣俱荣，一损俱损，深圳上位，广州得到的好处远多于失去的。

杭州

在高端服务业的规模上，杭州是目前的中国第五城，虽然地位并不那么稳固。

长三角作为中国目前最大的都市带，经济发展成熟，孕育另一个发达的副中心，是完全有可能的。事实上，上海的龙头角色，和苏南的制造业联系更紧密，而且由于[南京](#)、[苏州](#)、无锡之间的彼此掣肘，导致了杭州的相对胜出。在浙江省内，杭州拥有极高的人气和盟主地位，大量的民营资本向这个城市聚集。比如浙南沿海的制造业，一旦发展壮大，通常会将企业总部迁徙到杭州，而不是更大的上海。另一方面，随着阿里的互联网版图日益扩张，人才聚集，带动了一个朝气蓬勃的新兴创业圈子，隐然已有成为长三角的“深圳”的气质。

相对于中西部那些拥有巨大 **GDP** 规模的工业中心而言，杭州通常被人看扁，但是一旦剥离了代工厂的数据，杭州的优势就凸显出来了。

成都

单以甲级写字楼存量来说，成都已经可以跻身第五城的地位了。

但是，这个地位是有点虚的。**40%**的空置率说明，第一，投资者对成都的未来十分看好，用脚投票，给予了他非常高的市盈率，相信成都飞速的发展，很快就可以填平这个鸿沟；另一方面，也切实的可以看出，成都、重庆两地的高端服务业规模目前仍然较小，别说和广深比，就算和杭州苏州比，尚且不如。

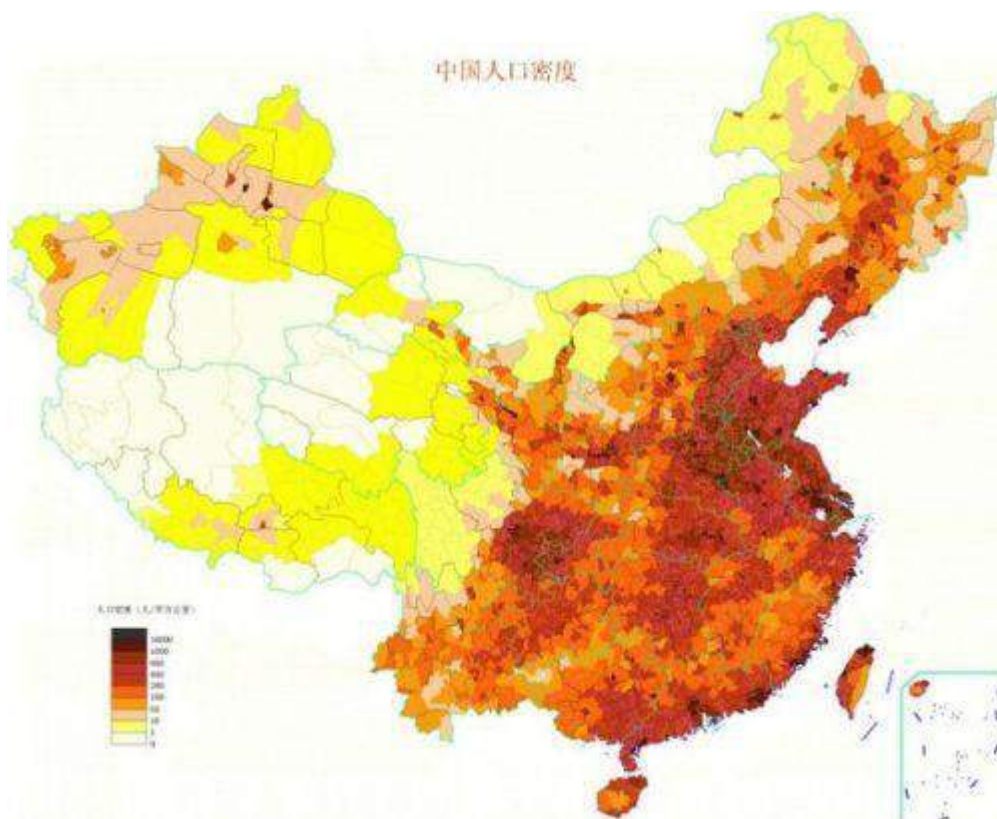
说实在的，成都重庆两地的未来，是值得看好的。其优势，一则是西部经济中心，与北上广不存在竞争关系，二则是本地人口密度高，具有孕育超大城市的资源条件。但是成都的上限，估计也就是和广州比肩的程度了，要进一步超越则困难重重。

其中最难以克服的劣势在于：成都所在的成渝都市圈，偏于内陆，缺乏与海外贸易交流的港口优势，因此在外来资金、人才的输入上始终将慢沿海一步。这将严重抑制成都的服务业创新能力，使得其对外影响力的辐射半径被限制在中西部范围内。

青岛

从都市带的发展角度来看，以中国的人口规模，当然不止限于沿海的三大都市带。在未来的二十年，中国的城市化率将从目前的 **55%**，逐步攀升至 **70%**以上，那些原来人口稠密的平原农业区，有相当一部分将会逐渐转为工业地带。

以下是中国的人口密度分布图：



很明显，中国的人口密度最高的地方，聚集在北京、上海、武汉三城连线组成的三角地带中。这个地带的山东、河北、京津、河南、湖北、安徽、江苏、上海，聚集了 4.3 亿人口，占全国人口总数的三分之一。尤其是核心省份山东+河南，人口绵密(2 亿)、沃野千里(华北平原)、矿藏丰富(石油、[煤炭](#))，十分适合发展为大工业基地。随着城市化率的提升，这里很有可能将孕育起中国最大的都市带。就现在而言，青岛-潍坊-淄博-济南所组成的都市带也已经是有一定发展水平的工业区，成熟度并不低于京津唐。而就未来而言，青岛-日照-[连云港](#)组成的沿海港口带，其发展潜力更是爆炸性的。

特别是青岛，作为第三经济大省的经济中心，离北京上海两大都市都有一千公里的距离，接近一千万的人口，完全有发展成为超级大都市的潜力。但很可惜，目前的青岛，能让人记住的仍然只是海尔、海信、青啤等制造业，作为一个二线工业中心而存在，服务业以贸易、物流为主，其他的几乎都没有发展起来。

青岛的最大问题，在于缺乏一个导火索。没有政治[资源优势](#)，没有新兴产业，也就无法凝聚人气，吸引投资者的目光和内陆腹地的人口流入，整个城市只能在自然规律的作用下缓慢的发展着。不过来日方长，有些城市，缺乏潜力，无论你给予什么样的政策扶持，都很难得到发展，有些城市，身而为龙，只要得到机会，一日展翅翱翔九万里。

青岛，就是这样沉睡的巨龙。

在中国建立 10 座拥有 5000 万人口的超级都市，将能实现规模经济，突破经济增长平颈。理由是：

- 1、大城市的收入比一般城市收入都高，消费水平高有利于拉动经济增长。
- 2、大城市人口密集工业、商业、服务业发达，人可自由选择的职业多，就业率比一般城市就业率高
- 3、大城市污染处理成本低：城市废弃物处理容易形成规模化和商业化处理。
- 4、大城市公共交通有利可图，人口流动大，公共交通不在是靠政府补贴维持生存，发展地铁和清洁能源运输可大量减少汽车的废气污染。
- 5、城市向高空发展，可节约大量土地，80%的人口集中在大城市是消灭城乡差别的必由之路。要提高农业的产业效益，生产资料必须集约化和规模化。
- 6、把人口从不适合人居居住的地方迁往大都市有利于保持生态平衡，
- 7、巨型城市的消费没有白天黑夜，没有黄金周。一线城市未来演化

对于中国这样的大国而言，未来会产生多少个具有一定国际影响力的超级都市呢？

美国《对外政策》杂志曾经发表过一个全球城市排名，前二十名的城市如下： 北美：纽约、洛杉矶、芝加哥、华盛顿、多伦多。

欧洲：伦敦、巴黎、布鲁塞尔、马德里、维也纳、莫斯科、柏林。亚洲：东京、香港、北京、新加坡、首尔、上海。

其他：悉尼、布宜诺斯艾利斯。

欧洲因为诸侯众多，政治力量分散，导致有 7 个国际性城市，而作为全球最大的经济体的美国，经过充分的市场化竞争之后，也仅产生了 4 个国际性城市。

1 个政治中心(华盛顿)+3 个都市群的核心(纽约、洛杉矶、芝加哥)。这或许也会成为中国未来城市发展的一个样板。

可能的演化趋势大概会是这样的：

北京，由于独一无二的政治资源，居于最高层级的地位。

上海、深圳，作为两大最发达都市圈的核心，处于第二层级。

广州、杭州、成都、青岛、重庆、武汉，分别作为两大都市圈的副中心，和几个新兴工业带的中心城市，处于第三层级的地位。

大城市化是解决中国许多问题的总开关、总闸门，谁也挡不住。农业、环境、水资源、贫富差距缩小、自由、独立、平等、梦想等等，都通过这道总闸门进入进一步求解之道。这不是凭人类的主观智慧和意志开出的所谓‘药方’，而是自然和社会自身的客观发展规律。”在封面中，笔者特意写上“‘高密度大城市化’具有‘拯救中国’的战略意义”，“传统的、过去几十年延续至今的城市化路径经不起历史和现实的检验，它需要重新定位，甚至需要‘改邪归正’”，“是到了应该彻底反思中国的城市化战略的时候了”等字样。

如今还应该加上一句话：大城市化还是解决中国经济停滞、避免中国堕入中等收入陷阱的康庄大道。在承认这一点之前，我们必须从上到下跨过一系列障碍，尊重一系列基本事实，包含但不限于以下几点：

首先，中国不需要那么多农民，那么多农民留在乡村将无法养活他们自己；其次，在工业产能严重过剩和机器化大生产背景下，第二产业对农业人口的吸引和转化能力也越来越低。楼继伟在演讲中说：“由于近年来工资增长非常快，沿海一些地区制造业已经开始机器人化，它的规模和速度都超过了我们的想象。现在，全世界一半以上的机器人是在中国，当然是比较初级的，智能机器人比较少。这使得劳动生产率在变化，在提高。如果没有这些变化，我们的潜在经济增长可能还会低。”前几天，笔者应中央网信办之邀考察安徽，沿途所见也是机器人生产几乎完全取代了传统的劳动密集型生产。

在农业和工业对劳动力消化能力大规模降低的背景下，多数中国人向服务业转型就是必然趋势。而服务业的发展，端赖于人口的大规模、高密度聚集。

第三，我们应该彻底告别财富等同于物质生产的落后观念！像限购限贷加剧的三四线及其以下城市房地产生产过剩，就不是创造财富而是破坏财富，还给后人留下无尽的债务包袱！

2004年，意大利的安东尼奥·奈格里来到中国，在清华大学做了一次主题为《帝国与后社会主义政治》的演讲。在这个演讲当中，他提出一个非常重要的观点，他说现在出现了一种新的生产方式，这种生产方式称之为“非物质性劳动”。非物质性劳动生产什么？生产想法、知识、信息、文本、语言、形象、情感、关系等等，而且他说这种新型的生产已经开始把传统的以工业制造为代表的生产，从强势地区逼入到从属地区当中。

互联网的无国界链接和人口的高密度集聚，使智慧和观念这些“非物质性生产”产生核聚变式的碰撞、裂变与超级能量，像黑洞一样，吸引全世界最强大的头脑和最锐利的目光！非物质劳动很难通过权力计划，更难以实现权力垄断。惟一正确的路径是尊重个体的流动自由和知识产权。

第四，告别城市化中的民粹主义。一国之内不可能实现均衡发展和一体化， 区域内部也不可能实现均衡发展和一体化。此其一。其二，人口聚集必然会导致聚集区域高房价，这是市场规律的必然结果，任何人没有能力打压房价或者让人人都买得起人口高度聚集区域的房子。

第五，交通拥堵和汽车尾气污染等城市病，不是因为人口太集中、密度太高， 而恰恰是因为城市反对高密度、主张郊区化所致——它延长了通勤距离，加剧了城市对汽车的依赖。事实上，今天中国几乎所有大城市，建筑容积率也就是人口和建筑密度都远远低于新加坡、日本大阪和东京、中国香港和台湾，更不用说低于美国纽约曼哈顿和芝加哥等地区。

高密度大城市化是解决当下中国许多问题的总钥匙。观念一新则中国为之一新，观念不更新、政策不转向，则难免堕入中等收入陷阱。

从社会发展的普遍规律来看，越是发达的国家和地区，服务业往往也越发达， 其占国民经济的比重也越大，容纳大学生等相对高端人才的能力也越强。大学毕业生最适销对路的就业岗位就是服务业，尤其是现代高端服务业。然而，我国出现了一个异于正常社会发展路径的现象：经济越发展，服务业占比越低。国家发改委产业政策司副司长夏农曾经表示，近年来，服务业增加值占 GDP 的比重持续下降，在 2006 年环比下降 0.5 个百分点后，2007 年又环比下降 0.3 个百分点至39.1%。

究其因，是服务业尤其是高端服务业过度垄断，导致那些原本最能容纳大学生就业的领域，就业容纳人数极其有限甚至不断萎缩。如电力、石油、电信、铁路、民航、金融等领域，始终没有能够全面向社会开放，甚至于“权力部门化， 部门利益化，利益法制化”，行政主管部门给相关行业的准入设置很高的门槛， 实为维护部门垄断利益甚至权力寻租，却美其名曰“规范管理”、“提高行业水准”……

面对如此严峻的就业形势，我们必须看到，小修小补所能产生的作用是有限的。要从根本上为解决大学生就业难问题找到一条理想的途径，需要尽早下决心在一些领域迈出改革的步伐。

为什么中国房价会是急剧分化的俄罗斯模式而非日本崩盘模式？

20 多年前，日本[房地产市场](#)一片火爆，卖掉东京的[土地](#)可以买下整个美国。
20多年后的今天，中国的城市“贵”得也可以买下整个美国了。根据我们的测算，

仅仅卖掉中国北上广深建成区的土地，就可以买下半个美国。自去年股灾以来，中国一线城市的房价就开始飙涨，买房比买“春运”的火车票都难。

看似一片繁荣，有什么理性因素推动？有无非理性因素？未来房价走势的变数在哪里？政策在日本和俄罗斯模式间将如何抉择？有无第三条道路？本文试图分析这些问题。

1. 地产结构性分化，一线房价大幅飙升

总体来说，中国的房地产是处于下行周期中。从投资角度看，房地产开发投资累计完成额同比增速从 30%以上的高点一路下滑到 15 年 12 月份的 1%；从开工状况看，房屋新开工面积累计增速在 2010 年高点时突破了 70%，但截至目前该比例已经连续 22 个月为负值，且去年底更是降至-14%；从房价看，70 个大中城市新建住宅价格同比自 14 年 9 月以来连续 15 个月为负，直到去年 12 月受一线城市房价提振才转为正值。

15 年 6 月份股灾以来，房地产市场有所回暖，但出现结构分化。从 70 个大中城市新建商品住宅价格指数来看，房价同比增速从-6.3%的低位上升至 16 年 1 月的 1.0%，其中一线城市房价同比从-4.5%的低位飙升至 22.4%，二线城市同比由负转正，三线虽然跌幅缩小，但行情与一、二线不可同日而语。从百城住宅均价看，二三线楼市自 14 年初就处于下行趋势，且三线仍在转差。

一线城市价格飙涨，深圳涨幅超越纽约“辉煌”时期。如果计算近一年一线城市房价的涨幅，广州-2.1%，北京 8.3%，上海 14.8%，深圳 45%，而纽约房价在次贷危机爆发前的最大一年涨幅仅 15.4%，东京在 90 年代房价暴跌前的最大一年涨幅为 86%，上海与纽约接近，深圳则超过纽约涨幅，“追赶”东京。如果计算近五年一线城市房价的累计涨幅，广州 27.2%，北京 49.3%，上海 43.3%，深圳 92%，而纽约在房价暴跌前的五年累计涨幅仅 59%，东京 141%，北京和上海都接近纽约，深圳远远超过了纽约。

2. 理性因素：人口结构与人口流动

我们得承认，房地产市场整体下行、结构性分化，一线城市房价的过快上涨，这些现象的背后有一定理性因素驱动。

2.1. 人口结构变化，决定长期下行

从日本、美国等国的经验看，房地产周期与人口结构密切相关。房地产属于典型的年轻型消费品，25-45 岁人群是房地产消费的高峰期，而在 45 岁以后房地产消费占比会持续下降。日本的人口红利在 1990 年代最早结束，房地产市场新开工数量迅速下滑，地产大周期终结。

而美国 15-64 周岁人口占比在上世纪 80 年代中期见顶回落，房地产市场也迅速下滑。之后由于移民的增加，在 1995 年后又贡献了 10 多年的地产小周期。但是从 2010 年开始人口红利正式宣告终结，房地产市场再次开始回落。

中国人口红利消失，老龄化程度加剧。从 2011 年起，中国 15-59 岁的劳动年龄人口在总人口中的占比就在下降，从 74.5% 的高点下降到 2014 年的 73.4%。根据联合国人口署的预测，中国总人口抚养比每 5 年平均升幅为 0.05 个百分点，至 2050 年将达到 0.91 的高点。而且总人口抚养比的上升主要是由老年人口抚养比不断上行所带动，即老龄化程度加剧。

人口结构变化令中国房地产市场也将出现趋势性下行。过去十几年来，我国劳动年龄人口数量巨大，且占比在上升，催生了房地产市场的大辉煌。新开工住宅面积快速增长，从 99 年的每年不到 2 亿平米到经济危机前 08 年的 8.4 亿平米，在 4 万亿计划的刺激之下，新开工面积 2010 年又突破 10 亿平米，并在随后几年中保持这一高位。但现在劳动年龄人口占比减少，人口红利消失，房地产市场开始大幅度下行。

2.2. 人口内部流动，决定结构分化

一方面，从各国城镇化的经验来看，人口向大城市集中是大势所趋。城镇化的过程就是人口集聚的过程，而人口的集中可以创造更多的经济需求和经济活动，提高福利水平。由于集聚效应，人口流动的总方向是从农村流向城市，而大城市的吸引力更强。从国际上来看，美国人口超过 100 万城市的人口总数占全国比重一直在上升，从 1960 年的 38.7% 提高到 2014 年的 45.2%；日本从 40.6% 提高到 65.3%；韩国更明显，从 21.3% 提高到 45.9%；澳大利亚从 54.2% 提升到高点时的 61.6%；加拿大从 30.1% 提升到 45.5%。

中国的这一比例从 1960 年时的 7.9% 提高到了 2014 年的 23.2%，但和其它国家相比还有很大的差距。所以随着城镇化率的提高，中国人口会进一步向大城市流动，这一趋势也决定了中国房地产市场的分化格局。

另一方面，中国的资源分布更加集中，也决定了一线城市人口流入压力大。在中国，一线城市在就业、教育、医疗、娱乐以及其它基础设施方面远远超过二三线城市，均占有绝对优势，这也是人口向一线城市不断流入的一大动力。05年至今，北京常住人口增长 45%，上海增长 37%，广州 38%，深圳 30%。人口的集中流入增加了房地产市场的需求，也是推升一线城市房价飙升的重要原因。

但近几年一线城市“性价比”在降低，人口增速已大幅放缓，支撑一线城市房价上涨的力量在减弱。在 2009 年之前，一线城市人口增速从 2004 年的 1.7% 提高到 8.7% 的高点，但是之后增速一路下滑，2014 年仅为 1.1%。原因可能有三方面：

第一，在现有的土地面积和城市设施下，一线城市可容纳的人口数量逐渐趋于饱和。

第二，二线城市和一线城市存在竞争，一线城市尽管具有很多优势，但随着生活成本提高、人口管理政策的实施，“魅力”也在下降。

第三，国际大都市和一线城市也存在竞争关系，当年东京房价飙升、日元高估的时候，日本出现了“Buy America”的狂潮，当前高房价也在降低中国一线城市生活的“性价比”。根据最新统计，上海市 2015 年外来常住人口同比是在下降的，这是十五年来的首次。

3. 非理性因素：货币超发与风险偏好

一线城市房价短时间内的过快上涨，也存在非理性因素的推动：货币超发和风险偏好提升。

3.1. 货币供给过量，资产价格飙升

国际经验表明：货币超发对房地产价格的上涨有重要推升作用。上世纪 80 年代广场协议签订后，为减小日元大幅升值对实体经济的不利影响，日本央行大幅下调利率，实施宽松的货币政策。日本主要银行长期贷款利率从高点时的 10% 一路下降到不足 5%，导致的结果是货币超发严重。1985 年时日本 M2 同比增速在 8% 左右，实际 GDP 同比在 7% 左右，相差不大，但此后 M2 同比不断攀升至 12% 以上，而 GDP 同比却一路下降到 1987 年 1.5% 的低点，而通胀并不能解释

之间的差距。超发的货币大量流入股市和房地产市场，导致房价、地价均大幅飙升。

21 世纪初的互联网泡沫破灭和“911”事件使美国经济遭受重创，美联储在 00 年至 03 年间将目标利率从 6.5% 的高位下调到 1%，且保持低利率至 04 年中，导致货币超发：1999 年时美国实际 GDP 和 M2 增速分别为 4.7% 和 6.0%，相差不大；但到了 2001 年实际 GDP 仅 1%，而 M2 增速却达到了 10.5%，2002 年两者之间的增速也相差 4.5 个百分点，而通胀无法解释如此大的差距。充裕的流动性使美国股市翻了一倍，20 个大中城市房价长期保持 10% 以上的增长，滋生了地产泡沫。

中国的货币超发对一线城市房价也起到推波助澜的作用。自 2010 年以来，中国的 GDP 增速就在不断下降，季度同比从 12.2% 的高点下降到 15 年 4 季度的 6.8%，但 M2 增速却从 15 年年中开始回升，16 年 1 月份 M2 同比更是高达 14%，远超目标值。与此同时去年 6 月股灾后股市吸收资金也逐渐减少，市场上过剩的流动性开始流入楼市，一线城市房价也正是从这时开始飙涨。

货币超发导致房价暴涨的同时，人民币汇率却保持了相对稳定，这使得中国房地产资产的美元价值急剧飙升，存在被高估的风险。根据我们的估算，一线城市房屋总价值可买下半个美国：北京、上海、广州、深圳常住人口分别为 2170 万、2426 万、1308 万、1078 万人，人均住房建筑面积分别为 32、35、28、27 平方米，利用这两个变量可以估算得到四个城市的居民住房建筑总面积，再乘以四个城市的住房均价即可得到住房总价值，分别为 3.7、4.8、1.0、2.0 万亿美元。加总起来就是 11.5 万亿美元，而美国 Lincoln 土地政策研究机构测算的美国全国家庭住房总价值也就 26 万亿美元，也就是说，中国一线城市住房的总价值可以买下半个美国。

一线城市建成区各类用地总价值可买下 60% 的美国。根据国土资源部 2015 年 12 月的数据，北京、广州、上海、深圳的平均地价分别为 29330、20962、20044、26038 元/平米，而四个城市建成区面积分别为 1268、700、1563、661 平方公里，依此计算可得四个城市的土地总价值分别为 5.7、2.3、4.8、2.6 万亿美元，加总起来就是 15.4 万亿。也就是说，中国的一线城市建成区所有类别用地的总价值，买下半个美国也绰绰有余了。

3.2. 风险偏好增强，售租比飙升

在经济形势不好的大背景下，低利率环境、货币超发提升了投资者风险偏好。资金先是大量流入金融市场，推升了金融市场的大牛市，在 15 年 6 月份股灾后，资金开始流入楼市，一线房价开始飙涨。

售租比（房价/租金）类似于股市的市盈率，被广泛用来衡量房地产市场的低估或高估程度，也可以反映购房者的风险偏好程度。房屋作为一项资产，其最基本的功能是居住，所以租金是房屋所产生的收益，类似于股票的每股收益。

房屋的买卖市场比较复杂，我们难以判断房价高低是否反映了真实的居住需求。但房屋租赁市场是相对市场化程度高、有效率的市场，所以租金可以作为反映住房市场需求的一个较好的变量。如果租金没有大幅变动，但房价大幅上涨，这往往预示着投资者风险偏好的提升。

不过，就像我们不能直接拿 A 股的市盈率和美股、港股的市盈率去比较，将中国的售租比与其它国家的售租比进行横向比较也没有太大意义，所以我们这里仅作时间上的纵向比较。

国际经验表明，售租比短期内飙升的楼市繁荣往往难以持续。一般房地产市场的售租比是相对稳定的，例如在 2000 年之前的 40 多年里，美国房地产市场的售租比基本维持在 17-20 倍的范围内。但 2000 年之后受益于低利率环境、信贷政策等因素影响，售租比大幅攀升，从 20 倍左右一度上升至接近 30 倍。直到 2006 年房地产泡沫开始破灭，售租比又迅速回到 2000 年的水平。日本、英国等国家的经验也表明，一旦售租比大幅飙升，偏离了稳定水平时，最终都会回到原点。

中国一线城市售租比飙升，深圳堪称楼市中的“创业板”。从房价和租金涨幅的对比看，深圳的房价自 08 年以来上涨了 346%，而租金上涨不到 70%；广州房价上涨 193%，而租金上涨仅 54%；北京房价涨 157%，租金涨 43%；上海房价涨 145%，而租金涨 88%。

房价增速远远快于租金增速，导致的结果是 08 年以来中国一线城市售租比巨幅攀升，从 30 倍左右的水平，一直攀升到接近 50 倍左右。深圳的售租比从 29 倍的水平提升到 56 倍，也就是说在深圳买一栋房子，要居住或者出租接近

60 年才能回本，而根据住建部 2010 年的统计，我国建筑的平均寿命仅 25-30 年。由于租金相比房价更能反映真实的住房需求，从国际经验看，一线城市售租比大幅攀升说明居民购房存在非理性因素，风险在积聚。

3.3. 房屋空置率高，或非单纯刚需

我国住房空置率长期远超其它国家，即使是人口流入多、住房需求旺盛的一线城市空置率依然偏高。根据西南财经大学中国家庭金融调查与研究中心的权威调查，2013 年中国住房空置率高达 22.4%，一线城市也达到 21.2%，远远高于美国（2.5%）、中国香港（4.7%）、欧盟（9.5%）、日本（13.1%）、中国台湾（17.6%）等国家和地区。而根据 2015 年腾讯网、腾讯房产研究院与中国房地产报、《腾讯智慧》联合调查的数据，一线城市住房空置率 22%，二线城市 24%，三、四线城市 26%，依然偏高。

这说明居民购房不仅仅是刚需动机，还可能存在投资甚至投机成分，对房价上涨的预期会吸引没有或者暂时没有住房需求的居民也加入购房“大军”，推升房价在短时间内上涨。

4. 未来房价走势的变数

4.1. 风险偏好的变化

先介绍一下本报告的标题——非理性的繁荣。1996 年 12 月 5 日，时任美联储主席的 Alan Greenspan 在演讲中提出一个词——“非理性的繁荣”（Irrational Exuberance），该词提出后，当天的日经指数大跌 3.2%，恒生指数下跌 2.9%，德国股市大跌 4%，英国大跌 2.2%，第二天早上美股开盘就下跌了 2.3%。这样一个简单的词汇何以有如此大的魔力令全球市场如此恐慌？

2013 年的诺贝尔经济学奖得主 Robert Shiller 在其《非理性的繁荣》一书中做了解释：非理性的繁荣是基于心理基础的投机泡沫，资产价格的上涨挑起投资者的热情，并不断在投资者中散播、“传染”；在传播过程中整个故事会被放大，以证明当前价格的合理性；后续的投资人尽管怀疑资产本身的价值，但出于嫉妒别人的成功或享受做赌徒的快感，也会参与进来。

也就是说，在非理性的繁荣中，新进入的投资者多是受到资产价格上涨的吸引，而不再关注资产本身的价值，甚至进入到一种编织各种故事来给自己增加信心的状态；而其实越是上涨，投资者的内心深处就越脆弱，一旦大的形势有

所变化（例如货币收紧等政策变化），投资者的风险偏好程度也会转变。回顾历史上每一次泡沫的产生和破灭基本都是这样的过程。

中国的一线城市房价是有人口流入等基本面因素的支撑，但美国、日本当年房价大跌之前也是有各种基本面支撑才上涨的，所以关键的问题是基本面能否支撑如此高的价格。当前一线城市楼市一片火爆，购房者挤破了头还买不到房，但与此同时租金上涨速度却远远慢于房价上涨，售租比大幅飙升，而房屋空置率也居高不下。中国一线城市人口流入速度已经大幅放缓，而一旦像之前的创业板一样，加杠杆成为房价上涨的“故事”，地产市场就危险了。

4.2. 政策的选择：日本 VS 俄罗斯模式

如果一个国家的房价永远暴涨，理论上最终可以把全世界买下来，但这显然是荒谬的。

货币超发导致房价暴涨后有两种结果，一种是日本模式。日本 80 年代末货币超发，经济增速却在放缓，但由于日本央行的干预，日元还是升值的，导致的结果是日本房地产资产被严重高估。85-90 年间，东京土地价格上涨了 156%，日元对美元升值 90%，也就是说东京土地的美元价值上涨了 246%，被严重高估，势必要向市场均衡回归。

而向市场回归有两种途径，一是日元对外贬值，二是紧缩货币使资产的本币价格下降。迫于通胀和贬值压力，日本央行选择大幅提高利率、紧缩货币供给，保证日元汇率的基本稳定，但最终导致股市和楼市泡沫的相继破灭。

另一种是俄罗斯模式。2008 年前，俄罗斯也面临货币超发的问题，M2 和名义 GDP 增速之间的差距最高达 40 个百分点。过剩的流动性也导致俄罗斯楼市大涨，2004-2008 年俄罗斯平均二手公寓价格上涨了 267%，期间卢布对美元汇率升值了 14%，资产价格也存在高估的风险。

但俄罗斯选择了让汇率贬值，08-09 年卢布对美元贬值幅度最高达 34%，之后卢布对美元又大幅贬值，继续释放风险。俄罗斯房价在经历了暴涨后却保持了稳定，没有出现崩盘现象，但是汇率却是一贬再贬。



日本模式选择汇率稳定甚至升值，紧缩货币导致股市和楼市的崩盘，银行受损，但是货币的购买力上升，持有现金可以保值。而俄罗斯模式下，银行资产无恙，但是货币的购买力受损，必须持有抗通胀的实物资产才能保值。中国 1 月份以来放出天量信贷，房价再度上涨，意味着俄罗斯模式的概率也在上升。

法币有天然的通货膨胀率性，也就是贬值性。城市化也在剧烈的分化，而大城市的房产就必然具备保值和增值的功能！

女子 44 年前存入银行 1200 元 如今取出 2684 元!!

<http://news.163.com/17/0921/19/CUSM1N9J0001899N.html>



大焕视界：泡沫是消化泡沫的唯一办法

在这一轮新的“泡沫周期”里，泡沫行情会维持到什么时候？我的答案是要维持到房地产基本软着陆、金融安全基本无忧之后。

童大焕—2014 年 12 月 5 日星期五

我在上一届总理搞大中城市房地产限购限贷伊始，便于 2011 年 2 月 11 日在英国金融时报中文网发表文章《限购恐将催涨三四线城市房价》，指出“如果严厉的限购政策进一步将社会流动性挤向三四线城市，那么我们未来必将为三四线城市的泡沫买单，并且不排除大量基层地方政府因此加大征地拆迁热情，加剧已经很激烈的征地、拆迁矛盾，也为将来留下更多类似‘鬼城’、‘烂尾城’之类的‘城市化浪费’。我们更应该警惕的是，市场信号一旦被非市场力量屏蔽，其可能造成的社会矛盾和国民损失，相比于遵从真实的价值规律——哪怕是残酷的高房价而言，从个人到社会到自然界（比如宝贵的土地上建的是烂尾城），为此付出的代价要高得多。”不幸而言中。今年以来，我一再强调一个观点：面对十面埋伏四面楚歌的中国经济形势，《谁当总理谁降准》，谁当总理谁救市。一再被应验。

时至今日，在产能全面过剩、债务危机四伏之下，制造新泡沫已经不得已成为消化旧泡沫的唯一办法！但这不是为泡沫而泡沫，而是为了解决债务而制造泡沫，然后在泡沫中解决债务危机！诚如成思危所言，当前金融遇到的问题，主要包括两个方面，一是房地产，二是地方政府债务（地方债务也依赖于房地产解套——童大焕注）。“这两部分加起来占到银行贷款的 50%-60%，如果这两部分出问题，那么可能就影响很大。”

看数据和事实：

2014 年第四季度两个月内，国家发改委共批复了 35 个基建项目，其中包括 28 个铁路项目、6 个机场项目和 1 个深水港项目，总投资约 9762 亿元。（2014-12-03 中国经济网）更多的数据显示：

货币：2014 年上半年人民币贷款增加 5.74 万亿元，同比多增 6590 亿元。截至 6 月末，广义货币（M2）余额 120.1 万亿元，同比增长 14.7%，超过原定计划。按这个速度，全年的新增货币量很可能超过 10 万亿元；

投资：2014 年以来，国务院已批复铁路项目投资总额达 1.11 万亿元，11 月 7 日，发改委又一口气批复了 22 个城市的地铁建设规划，总投资达 8820 亿元；

楼市：截止 11 月中旬，北上广深四个城市的土地出让金高达 4519 亿元，平均楼面单价比去年同期大涨 53.4%。从十月开始，除上述四城之外的所有城市均取消限购限贷政策，楼市交易局部恢复，连跌价较狠的杭州市，都在十月创下 2009 年以来的交易最高纪录；

股市：11月21日，央行突然宣布自28个月以来第一次降息，萎靡的资本市场狂飙顿起，11月28日，深沪两市居然发生7100亿元的交易天量，创造了全球股市的一个历史性记录，中国股市的交易市值更是一举超过日本。

一些战略性狂想性的投资梦想，在一系列国家战略推动下更加疯狂：

11月4日，中央财经领导小组研究丝绸之路经济带和21世纪海上丝绸之路规划，发起建立亚洲基础设施投资银行和设立丝路基金，推进“一带一路”建设，据“计算”，仅铁路建设金额就将达3000亿到5000亿元左右，由此所带动的亚太区域未来10年间的基础设施投资需求，将达8万亿美元；

在以往的海防前线福建，从官员到百姓都如今在兴奋地做梦，因为习总书记在福建调研期间为该省设下GDP增长目标，需在2018年之前超过台湾。据此，福建已向国务院上报3520个项目清单，涉及投资总额约7万亿元，其中，规划中的自贸区面积即为上海自贸区面积的19倍。

在这一轮新的“泡沫周期”里，泡沫行情会维持到什么时候？我的答案是要维持到房地产基本软着陆、金融安全基本无忧之后。届时，伴随着此前出台的银行存款保险制度，真正实现经济体“谁家孩子谁抱走，谁投资失误谁破产倒闭”的体制机制建立，这轮泡沫行情才会基本结束。这轮泡沫行情结束以后，各地大干快上的鬼城空城和纸上蓝图画得美妙无比的大量开发区，都会露出鬼影森森的庐山真面目。届时，大城市远郊区和中小城市“山明水秀、环境优美”、“只有少数人拥有”的度假别墅、公寓等各类房屋，也都会“鬼影不见，无人话凄凉”。

在包括基础设施建设投资都已大量过剩的前提背景下，加上政府投资的腐败损耗、民间投资不可能再像以往迅速跟风等因素，本轮泡沫行情的实际投资效果越来越差，4元投入也许产不出1元GDP，会是一个现实图景。同时也意味着那样的话，要挽救过去留给今天的债务危机，需要制造的泡沫量也需要加倍增长。

中国在货币泡沫中行船。老百姓口袋里的钱，必然是越来越缩水。而存款保险制度的必将出台，则使老百姓传统观念中最安全的储蓄也将变得不再安全。无知无畏都能保财富安全的时代马上就要彻底翻过去了！我还是一贯坚持的那些观点：散户都不要买黄金，不要入股市，老老实实研究市场和规律、利用银行杠杆，买一两套优质房子。有网友借计划生育问题说的一句话很有才，送给大家：“对于国家号召这玩意，有个网友说得好，只要你不响应它，迟早会有好处的。”企业投资、购置房产等，也一样。

大焕视界：只有房地产才能救中国

童大焕— 2014 年 9 月 14 日星期日

我昨晚（2014 年 9 月 13 日）连写 4 条微博（以下为 2014 年 9 月 14 日 20: 48 截止时的情况）：

1 今年的经济状况，总体上恐怕要比 2008 年还差。包括房地产。2008 是全球性的，今年则是内生性的。【阅读(5.4 万) 推广 | (20)| 转发(29)| 收藏| 评论(26)9 月 13 日 22:19】

2 该买房的要及时下手了。特别是我那“贫民窟里的百万富翁计划”的七个选手，没有下手的千万要及时。目前八个选手似乎只有一个已经行动落实下来了。要有思想力+行动力，最后才会有财富自由的能力。任何人，不要指望抄最底，巴菲特都没那本事。要以价值投资理念买房，买未来人口净流入地区的房子。【阅读(5.9 万) 推广 | (14)| 转发(27)| 收藏| 评论(14)9 月 13 日 23:27】

3 大家一定要记住，房地产在中国已经不是房地产而是金融。【阅读(5.0 万) 推广 | (13)| 转发(37)| 收藏| 评论(16)9 月 13 日 23:41】

4 还在抱着陈旧的“扶持实体经济论”的人们看看这个吧——杨凯生：行行产能皆过剩 <http://t.cn/Rhlj4Zi> 要有全局视野。房地产产能不能全国流动，否则也早已全国性过剩。我再强调是房地产补贴了实体经济，有几人拎得清？【阅读(4.1 万) 推广 | (5)| 转发(16)| 收藏| 评论(9)9 月 13 日 23:59】

时过一天，和讯网报道说中国经济面临四万亿来最严峻局面，8 月发电量年内首次负增长同比下降 2.2%！如此一来，中国经济毫无疑问又到了“只有房地产才能救中国”的关键时刻！在这里，我想重复我多年来一再强调的观点：

首先，是房地产补贴了工业企业而不是房地产拖累了中国经济；

其次，房地产的国民经济支柱地位是一个历史必然，也是一个阶段性的过程，这个历史过程缘于我们过去城市化进程被行政力量遏止，缘于我们过去执行的政策只顾生产不顾生活只筑坡不筑窝。这个过程谁也绕不过去；经济增长的目的就是满足老百姓日益增长的物质和精神文明生活，天经地义；

第二，房地产和国内其它所有行业一样，总数量上早已经全面过剩，但房地产是不动产，局部过剩不会转变成全国性过剩；

第三，就像我曾经写过专文“谁当总理谁降准”，同理，对于眼下的房地产僵局，也必是谁当总理谁救市，因为房地产的龙头支柱地位不可更改，因为过去的人为行政干预是严重的失误；否则将如董藩说的是“人为制造出经济灾难”；

第五，房地产救市，包括一线城市放开限购（具体时间点不知）、银行全面放开限贷，都不能称之为“水多了加面面多了加水”的凯恩斯主义，而是纠正过去政府过度干预市场导致市场失灵的错失。是纠错，不是别的。哪怕为了纠错采取一些矫枉过正之举，也是迫不得已，因为过去错得太离谱。政府在绝大多数时候，不是解决问题的高手，而是制造问题的臭手。回到“新常态”，就是要告别过去乱插手的变态和病态。

附 1：8 月数据创新低 中国经济面临四万亿来最严峻局面

2014-09-14 16:53:38 来源：华尔街见闻

昨日公布的 8 月宏观数据均不及预期，工业生产等数据增速创新低。自中国政府 2008 年推出刺激经济的“四万亿”投资计划以来，中国经济从未像这样多个指标示警，跌回金融危机深重时水平。

虽然本周李克强总理讲话称经济运行还在合理区间，称发电量等数据只是暂时波动，但昨日公布的经济数据意外地集体增长放缓，且降幅之大不容忽视，其中包括“李克强指数”之一的发电量：

- 8 月规模以上工业增加值同比增长 6.9%，增速创 2008 年 12 月以来新低，彭博调查的共识预期增长 8.8%；
- 8 月发电量今年以来首次负增长，同比下降 2.2%；
- 8 月城镇固定资产投资（FAI）名义同比增长 16.5%，增速为 2001 年以来最低，共识预期增长 16.9%；
- 8 月社会消费品零售总额数据同比增长 11.9%，共识预期增长 12.1%。

不仅经济指标下滑，与中国经济休戚相关的房地产市场指标也全线走低，摩根大通据中国统计局公布数据推算：

- 8 月商品房销售面积同比下降 13.4%，7 月同比下降 17.9%。
- 8 月商品房销售额同比下降 13.7%，7 月同比下降 17.9%。

这表明中国房产市场泡沫问题仍很严重。伴随房地产市场下行调整而来的，是固定资产投资全面放缓，它也在拖累工业生产增长速度明显放慢。

而最让人不安的当属各主要行业工业增长普遍放缓，从发电到水泥与钢铁产量增长集体滑坡。发电量产量是“李克强指数”之一，昨日彭博报道将该数据的负增长称为“差得惊人”。

结合近几个月的中国贸易顺差强劲增长势头，摩根大通报告认为，

贸易顺差主要源于进口增长比预计的疲弱，即体现了从房地产到制造业等领域普遍内需疲弱。某种程度上是好消息，因为制造业和房地产投资是经济再平衡的重要环节。但还不清楚其他行业近期能否提供替代的增长源。

8 月数据无疑预示着经济下行风险，又会引起中国 GDP 增长可能无法达标的老问题。彭博经济学家 Tom Orlik 下图展示，中国 GDP 预计同比增长率已经跌至 6.3%，明显低于官方 7.5% 的今年目标水平。

要保住 7.5% 左右的经济增长速度，摩根大通认为中国应该进一步推出宽松政策，但这次难度很大，

“尽管 8 月数据疲弱，中国政府近期还没有流露会放宽宏观政策的迹象。李克强总理本周的讲话重申，中国的增长处于合理区间，政府将更依赖结构性改革支持经济增长，并非依靠刺激。”

中国可能出台哪些措施稳增长？摩根大通认为有以下几种选择：

- 中国央行未来几个月可能扩大抵押补充贷款（PSL）的范围，以支持环保等特定产业和小企业；
- 中国政府可能推出措施鼓励民间资本参与，包括撤销政府管制、放开市场渠道或者推广公私合作模式 PPP；
- 目前二手房贷款首付比例不低于 40%，今后中国地方政府可能放宽对二手房卖家的首付比例限制，

摩根大通认为，更重要的是已公布的供应面措施执行如何，值得特别关注：体制改革（如放开政府管控、允许私人资本进入国家垄断行业）；减轻企业税负及行政性收费；减少企业、特别是小企业的融资成本。

原网址 <http://t.cn/RhJQZFg>

附 2：杨凯生：行行产能皆过剩国内已难觅非产能过剩行业

2014 年 09 月 12 日 09:27

作者:杨凯生 (17) 我有话说(862 人参与) 文/新浪财经专栏

作家 杨凯生

产能过剩的范围已从过去常说的钢铁、水泥、电解铝、平板玻璃、造船等行业扩展到许多所谓的新兴产业了，目前几乎找不到几个不过剩的行业了。另，我国经济增长对银行贷款是过度依赖的，企业从银行的融资是过度的。

自从决策层提出我国的经济运行将呈现一个新常态的判断以来，无论是从事经济

实务工作的还是搞理论研究的，人们普遍都接受这个判断，都认为我国近 30 多年来的经济增长态势将发生重要的变化。现在的问题是中国经济的新常态究竟应该是个什么状态，为了平稳地进入这个状态，我们需要抓紧做一做什么。

不少人在谈到新常态时，往往都是说中国的经济增长将从过去 30 年平均增长10%左右降下来。如果说有什么不同的话，也只是人们对中国未来一个时期经济增长的潜力区间究竟会落在哪里的看法不尽一致。有的说仍可保持 8%以上，有的说大体在 7-7.5%，还有的说在 6-7%，甚至也有人认为会掉在 6%以下。

我的看法是所谓的新常态，首先意味着与原来的状态有所不同，这其中肯定包括了增长速度的变化，甚至也可以认为，新常态的提法本身就包含着希望大家对GDP 增长速度可能下滑的情况要保持一个平稳接受的心态的含义。但新常态也绝对不仅仅是说经济增长速度将要下落或者是下落到多少。

我认为所谓的新常态，一是“新”，就是说与原来的发展模式相比，要更突出强调遵循经济规律，遵循自然规律和遵循社会规律；二是“常”，就是说与前些年的状况相比，更要注重解决影响可持续发展的问题，使经济发展的态势更正常，进而使健康较快发展的趋势可以延续更长的时间。因此所谓的“新常态”应该是包含很多内容、具有深刻含义的一个重要表述。“新常态”既是对一种经济发展状况的概括性描述，也是对面临的下一步发展阶段的一种宏观要求和期待。

我们现在需要做的是如何去解决那些仍然存在的不利于可持续发展，即不利于顺利进入新常态的障碍和问题。十八届三中全会的决定从 16 个方面列出了 60 项改革任务，在一定意义上就是要解决我国社会经济发展进入一个新时期、呈现一种新态势后所面临的种种问题。

我这里只谈两个具体问题，一个是产能过剩问题，一个是信贷过度问题。我认为这“两过”问题如果解决不好，新常态的基础就不会牢靠，真正的可持续发展就难以实现。

压缩过剩产能的问题已经提出多年了，各地各部门在这方面确实也下了很大功夫，花了很大力气。但近几年来这个问题可以说是越发严重了，产能过剩的范围已从过去常说的钢铁、水泥、电解铝、平板玻璃、造船等行业扩展到许多所谓的新兴产业了，目前几乎找不到几个不过剩的行业了。

2013 年末，国家统计局统计的我国工业企业产能综合利用率基本低于 80%，今年一季度进一步降为 78.3%。有的行业甚至低于 70%，这已经属于绝对过剩了，也就是说这些行业如果不下决心淘汰一批产能，即使整个经济周期进入上升阶段，它们也很难有复苏的机会。现在的问题是一些过剩行业投资减少不明显，生产仍在增加，例如今年虽然整体经济呈现一定的下滑趋势，但今年 1-7 月粗钢产量同比增加 2.67%，水泥产量同比增加 3.69%，平板玻璃产量同比增加 6.23%，电解铝产量同比增加 7.46%。这并不是这些行业的产能利用率有所提高，有关企业的经营环境有所好转的反映，相反只是进一步加大了库存压力，直接影响了工业品的出厂价格，拖累了企业效益(6 月份出厂价格同比下降 1.1%，已连续 28 个月下降)。

钢铁行业亏损面在 23%以上，玻璃行业亏损面超过 25%，电解铝行业约有 80%的企业陷入亏损。因此可以明确的说，我国产能过剩的问题仍然严重存在。这种情况之所以长期以来难以根本解决，恐怕不能简单地将原因归之为人们对压缩过剩产能的认识不足，大家仍然在盲目地追求产值，追求 GDP，等等。

我认为在目前情况下，为了压缩过剩产能，既要加大地方政府和有关部门的责任，也要抓好顶层设计和顶层推动。例如除了需要从国家层面进一步抓紧健全完善有关环保、节能、技术标准、安全生产等方面的法律制度，并不断增强其严肃性和权威性，以控制产能的扩张之外，考虑到治理过剩产能确实需要付出巨大的成本，有些事非上下联动，不统筹协调是难以解决的。譬如一个省为了压缩过剩产能，将减少多少财政收入，需不需增加上级财政的转移支付，需要增加多少转移支付；一个地区为了压缩过剩产能，将有多少企业员工(包括上、下游受影响的企业)可能下岗失业，如何安顿这批人员，需要拿出多少钱来；一批企业关门停产，其资产如何处置，不少企业产权结构已经实现多元化，有的企业当时建设、投产也是经过了政府有关部门审核批准的，如市场不好，经营不善，其损失当然应由企业自己负责，但现在如果是政府因压缩产能责令其关门歇业，其有关股东的损失如何“埋单”；在过剩产能的压缩调整过程中，银行的债权如何处置(90年代国企改革时，因为当时的银行主要还是国有独资的，因此对由于国企改革而形成的不良贷款通过政策性剥离和处置以卸下这些企业的历史包袱是可行的，但如今一些主要银行都已经股改上市变成了公众公司，过剩产能相关企业的股权结构也早已发生了很大变化，原来的一些处置办法已经难以继续沿用)，等等。

总之，压缩过剩产能不仅仅要求人们增强对 GDP 适当下行的心理承受能力，更重要的是要算清每个行业，每个地区需要为此支付的成本究竟是多少。因为从宏观上来说，压缩过剩产能既是一个减收的过程，也是一个增支的过程，这些成本(有些是有形的，有些是无形的)究竟以什么方式来承担，准备在多长时间分内分摊等等，都是十分具体也十分棘手的难题。但如果这些账不算清楚了，不搞明白了，就很难真正解决好过剩产能的问题，就很难说是真正步入了比较健康的新常态。GDP 增速下滑的“学费”付出就很难收到应有的成果。

如果说对压缩过剩产能，大家的看法还是比较一致，只是苦于困难较多，难以短时间见效的话，那么对“信贷过度”的问题，可能意见就不会那么相同了。但信贷过度确实是妨碍我国经济发展确立新常态的另一个必须解决的问题。

到今年 6 月底我国的总债务与 GDP 之比已经达到 251%，而在 2008 年这一数字只有 147%，仅去年一年就上升了 20 个百分点。更重要的问题是，与世界上总债务水平也比较高的美国、英国、日本等国家相比，我国的总债务的结构不尽合理。在我国，尽管大家对地方政府融资平台的风险十分担心，但总的说来我国政府负债率并不算高，居民负债率更是很低，但企业负债率则非常高。我国企业债务占 GDP 的比重超过了 120%，而美国约为 72%，日本约为 99%，意大利约为 82%，澳大利亚约为 59%，加拿大约为 53%，德国仅为 49%左右。在西方发达经济体中只有西班牙的企业负债率高于我国。

当然这里固然有我国资本市场尚不够发达，间接融资占比必然偏高的原因，但不

能不承认我国企业的生产经营，乃至 GDP 增长过度依赖银行信贷是一个很大的问题。

今年 7 月份，曾有不少人认为银行出现了“惜贷”现象，但实际上今年 1-7 月，我国金融机构新增人民币(6.1344, 0.0049, 0.08%)贷款仍然达到 6.13 万亿元，远高于 2012 年、2013 年同期的 5.4 万亿和 5.78 万亿元。今年 1-7 月，全社会金融机构新增贷款与新增存款之比(贷存比)达到 85%，工、农、中、建四大银行今年以来的新增贷存比更是达到了 146%。这显然是太高了。

从历史数据看，1990-1999 年的十年间，我国一共新增贷款 7.94 万亿，年均新增为 0.79 万亿元；2000-2008 年九年间，我国新增信贷 22.76 万亿元，年均新增贷款迅速上升到 2.53 万亿元；而 2009-2013 年的五年间，我国新增信贷为 42.1 万亿元，年均新增贷款更是猛增到 8.42 万亿，一些年份甚至达到了近 10 万亿元。

看到这些数据，我们固然可以说有国民经济总量扩大的因素，也有所谓金融深化的原因，但必须承认从宏观上看，我国的经济增长对银行贷款的依赖是过度的，我国的企业从银行的融资是过度的。

我国应该下决心进行去杠杆，降低企业的资产负债比例。现在经常听到的说法是企业融资难，融资贵，我认为对这个问题需要深入剖析，全面看待。要正确看待银行信贷的功能和作用，办银行有明确的资本充足率约束，办企业也应该将本求利，不能总是希望通过做无本生意，完全靠借钱企业就能发展，就能获利。

无论是国企还是民企抑或外资企业，如果其“老板”(股东、出资者)认为一个企业市场前景不错，希望能够经营下去并且进一步发展的话，那就应该以不同方式不断地向其注入资本(增加所有者权益)，而不能仅仅寄希望靠银行贷款就可以“做大做强”。如果股东对某个企业前景并不看好，或是虽想增加资本金但感到力不从心，那就应该设法退出市场，或者只是进行“简单再生产”，不去追求“扩大再生产”，在这样的情况下就不应该一味地去要求银行不断对其垒加贷款。否则不仅无助于调整经济结构，而且也会造成金融风险的不断积聚，最终导致经济运行的系统性麻烦。现在有不少人对银行应该支持实体经济发展的理解不够全面，总以为这句话的含义就是银行要进一步给企业发放更多的贷款。这是一个认识上的误区。

总之“过剩产能”和“过度信贷”是我国经济进入新常态过程中，必须面对和解决的两个问题。我们应该按照十八届三中全会决定所要求的，充分发挥市场对资源配置的决定性作用，妥善处理好为解决当前问题而采取的权宜之计，与为了坚持社会主义市场经济改革取向而必须确立的长远之策的关系，既努力解决好当前经济运行中面临的一些具体难题，又切实避免为日后新常态的建立和可持续发展增加新的障碍。

(本文作者介绍：工商银行原行长)

原网址：<http://t.cn/Rhlj4Zi>

抽丝剥茧看扑朔迷离楼市 2014

先说一个中国社会的心理大背景。当代中国自1949年以来至今65年的历史，最大问题是权力不听从规律和知识的召唤与约束，决策不尊重科学和规律，而且权力掌控着空前绝后、比古代封建皇帝还多得多的资源（不仅仅是绝对数额，更可怕的是相对比例）。这种情况下，对权力的膜拜与盲从成为整个社会的集体无意识和最基本的大众心理，最典型的例子表现在持续的公务员热和人们对楼市行政调控能力的极大迷信上。这种情况下，中国人的理性整体丧失，从草根到博士后，靠被诗性、幻想、理想主义和权力迷信支配着的人大有人大。而在掌控极大社会资源和大众膜拜的双重作用下，权力自身也抽鸦片似地患上了无所不能的能力和道德幻觉症，每年的政府工作报告和领导承诺仿佛都在写赞美诗和幻想曲，动听极了。

然而，规律本身是永远无法抗拒和违背的，就像生老病死一样不可阻挡。即使是在政府掌握几乎全部社会资源、甚至连农民和市民离开村庄或出生的城市一步都需要政府批准的年代，规律也要顽强地起作用。**越是违背规律，规律的报复就越强烈。**计划经济使得中国经济陷于崩溃、全民陷入饥饿危机；不许农民和市民离开村庄和出身的城市一步，则导致过度开垦使中国 300 多万平方公里土地荒漠化。

当代中国城市化运动自 1978 年重启以来，经济挂帅取代了政治挂帅，但走的仍然是政府主导的路。当代“中国经济奇迹”里面有两条主线，其实是一枚硬币的正反两面：一是工业大跃进，一是城市化尤其是小城镇大跃进。为什么会出现大跃进？这是由经济规律决定的。这个基本规律是花别人的钱办别人的事，或者花别人的钱办自己的事，既不讲效率也不讲节约。政府主导微观经济（招商引资），官员短暂任期与地方和企业的长远利益形成不可调和的尖锐冲突。在中央 GDP 挂帅的指挥棒下，任期短暂的地方主政官员只管不惜代价把城市规模和工业规模做大，我走后哪管洪水滔天。

地方政府之间招商引资竞争遵循谁比谁价格更低的市场逻辑。降低地方价格的方式就是降低土地、环境和劳动力价格。而政府自身又既不生产土地也不创造财富，那么工业用地降低部分就要有东西来买单。**买单的就是房地产！**政府通过房地产补贴工业的模式招商引资，扭曲了土地、劳动力和环境、资源的价格，使工业产能很快过剩，也使房价不断升高。房价飙升又刺激了房地产商和购买者非理性跟风买地买房，促进了城市空间的集体非理性扩张。工业产能过剩到什么程度呢？世界平均水平是 26%工业化率对应 70%左右城市化率，发达国家是 20%工业化率对应 80%以上城市化率，当下中国则是 47%的工业化率对应只有 35%的真实城市化率。

城市空间的过度扩张又到了什么程度呢？2013 年初国土资源部公布过一个数据，说彼时之前的 8 年间，城市空间扩张即住宅用地增量是人口增量的 3 倍。

也就是说，不负责任、短期行为的政府主导经济，导致工业扩张和城市空间

扩张尤其是小城镇扩张都过度。但是在这个过程中，却形成了骑虎难下的工业绑架房地产、房地产反过来绑架金融和整个中国经济的环环相扣的逻辑和利益关系。其链条是：招商引资导致房地产补贴工业，政府用土地抵押向银行贷款需要通过高房价形成高地价以还银行贷款；工业过剩导致工业整体不景气，加上环境污染又迫使我们进一步压缩污染工业产能，国民经济被迫深度依赖房地产。

之所以首先要让大家了解中国宏观经济大背景，是因为正如古人说的“不谋全局者不足以谋一域”，我们对事物、对他人的理性判断，都必须建立在健全信息的基础上。西方近代哲学史中重要的理性主义者、与笛卡尔和莱布尼茨齐名的著名哲学家斯宾诺莎甚至直接把理性和美德画等号，认为一切理智行为都是道德行为。而他对理性的定义则更简洁明了也出乎意料，认为**理性就在于根据对全局的正确认识来采取合适自己的适当行动**。多年来我一直强调做任何事情，必须先有大判断才能做小判断，先有全局意识才能知道自己和关注的事物所处的真实坐标和位置，否则容易一叶障目不见森林。接下来我们的分析过程还会不断强调各种全局判断。

这几年银行日子非常好过，理财产品也备受老百姓欢迎，但理财产品最后相当一大部分都成了政府的地方债。政府借钱的花样很多，有土地抵押，有地方融资平台，有银行表外理财产品，有让国有或私营企业贷款再借给政府用的，甚至有让机关和国有企事业单位职工个人贷款再借给政府用的，所以政府的地方债其实是个无底洞，它的进口很多，但还钱的出口基本上只有一个，就是卖地。

如果房地产业不景气，土地就卖不出去或者卖不出好价钱，老百姓的理财产品甚至银行存款就有风险，所以各级政府其实很害怕楼市萧条，他们害怕楼市整体下跌比害怕楼价上涨怕得多。因为这是整个国家的金融和经济风险，所有人都会受害。

但事物的发展不以任何人的意志为转移，当然也不以政府的意志为转移，就如本文一开头所强调的。房价要涨要跌，市场规律也是一定要作为最后总结算的。如果政府真心想让它涨它就能涨、想让它跌它就会跌的本事，那政府早也就有给每个需要房子的家庭人人分一套房子的本事。**市场的最后总结算就是供需关系，供应过量的地方总有一天会跌，供应不足的地方则一定会涨**。而在这供求关系的背后，还有一个更大的、同样不以各级政府意志为转移的城市化规律在顽强地起作用！

这里我们又不得不暂时停下来，谈一谈楼市的另一个大背景，就是**城市化规律**。全世界的城市化浪潮都是大城市化，但中国很特别，出于精英阶层对大城市化和所谓“城市病”的恐惧、出于中国人整体缺乏理性的文人思维中理想浪漫化的区域均衡发展乌托邦梦想、出于权力的傲慢与自负，当代中国的城市化进程一直存在着规律与规划撕裂、人口流动与政府导向背离等现象。它一方面导致人口净流出地区的过度投资和过度城市化，造成各种资源的巨大浪费。不把钱当钱，一直在搞小城镇大跃进、西部大开发、就地城镇化。另一方面导致人口净流入地区、尤其是流入大城市人口的各项基本自由和权利得不到保障，不把人当人，无视人的自由选择自由迁徙权利，大城市想尽一切办法通过收容遣送（已废除）、

户籍管制、学籍限制、产业强迁等往外“赶人”。

在这个过程中，很多买房者也相信，政府会有一只点土成金的手，规划一片新区就能崛起一片新城。这么多年来我一直在提醒大家，**要相信市场不要相信市长，要相信规律不要相信规划，只有大城市化才能救中国**。今年3月5日QQ大数据再一次证实了我的判断。

QQ基于8亿多活跃用户，通过大数据分析，于2014年3月5日首次披露“逃离北上广”数据图。数据显示，2014年1月16日至2月1日，共计4907万人从北上广深四城回到全国各地，占四地总用户数的51%。节后，约1070万的人真正逃离了北上广深，逃离率为11%，其中，北京又以18%的逃离率成为人们最想逃离的城市。其余的人选择继续他们的打拼之路，再次离开亲人，义无反顾踏上回归北上广之路。从2014年2月2日至2月25日，1994万用户在2014年首次从全国各地来到北上广深，新增率达到21%（这里不包含727万应届大学毕业生，他们要到每年6、7月份才离校，他们中的一半以上，毕业后将直接进入北上广深四座城市）。其中近7成是18至29岁的年轻人，而北京凭借27%的涌入率，再次夺冠，成为人们最愿意来此打拼的城市。

也就是说，每年北上广深四大城市新增就业人口将达到 $1994+350=2344$ 万，而流出人口则近半。这意味每年新进入北上广深四大城市的人口总量超过每年从农村进入城市的人口总量！（国家统计局数据显示，2002年至2011年，中国城镇化率以平均每年1.35个百分点的速度发展，城镇人口平均每年增长2096万人。）这样一分析，中国的城市化路径就变得很清晰了：中国的城市化过程，**不仅是农村包围城市、农民成为市民的过程，而且是从小城市到大城市的过程。相当多人，包括大学毕业生，包括刚洗脚离田的青年农民，都是一步到位先进入大城市**，然后其中一半左右的人，在经过大城市多年的熬煎与洗礼之后，因为种种原因再向中小城市分散。而大部分的人，则留在了大城市！

中国经济的基本运行逻辑（房地产被绑架补贴工业—支撑地方债—绑架金融和经济）和中国城市化的基本规律（率先大城市化然后约一半左右的人四散回到家乡附近的中小城市）说清楚了，再来谈具体的楼市就简单多了。

时间进入2014年，楼市好像格外扑朔迷离：杭州广州郊区降价；政府工作报告8年来首次调低调门，“分类调控”取代了之前无差别的“房地产调控”，“针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应，抑制投机投资性需求，促进房地产市场持续健康发展”；北京副市长称京津冀一体化等将使市区房价必降；人大校长陈雨露、北师大教授钟伟等称防范下跌风险比控制上涨风险更为棘手更为艰险；住建部副部长称10年内中国房地产不会有大危机；李迅雷认为库茨涅兹周期下行暗示房价下跌为期不远；王健林坚决反对楼市崩盘论；传统制造业继续衰退……表面上云山雾罩，但只要紧紧抓住上述中国经济的基本逻辑、城市化的基本规律，再加上各地方土地和楼市供应、国家总体货币增量、传统制造业景气程度几条主线，抽丝剥茧，分析起来并不难。

早在2010年8月，我在创作《世纪大迁徙——决定中国命运的大城市化》

一书时即已预警：“高密度大城市化”具有“拯救中国”的战略意义。小城镇大跃进未来给中国社会造成的损失和浪费，可能远大于计划经济时代的“大三线”、“小三线”建设。2011年初，上届政府出台史上最严厉楼市限购限贷政策，笔者当即于2011年2月11日在FT中文网撰文《限购恐将催涨三四线城市房价》，文章写道：“人往何处去？钱往何处去？始终是我们首要关注的时代背景性问题。即使户籍控制、上学和高考歧视都阻挡不了千军万马奔向大中城市的脚步，严厉的住房限购政策同样改变不了人口的流向，但它却有可能极大地改变大中城市出租屋的供应结构，像北京上海这样的一线城市，每年净增加外来人口高达60万以上，在限购政策下，这些人全部必须租房居住，如果二套房以上的购房被严厉限制，房租的飙升将不言而喻。同时，社会上充足的流动性资金仍然在一刻不停地寻找投资渠道。原本城市化速度较快、也是房价较高的全国72座城市如果都实行严厉限购政策，那么意味着市场的需求和价格信号被行政手段所屏蔽，将会带来另一个巨大的弊端，就是助长三四线城市房价泡沫，使自然的城市化需求并不充足的三四线城市，一定程度上有可能成为资金追逐的热点。而这些城市的楼盘规模总体较小，不需要多大的资金量就可以推高房价；推高的房价进一步刺激资金进入，形成不符合市场要求的真实泡沫。市场信号一旦被非市场力量屏蔽，其可能造成的社会矛盾和国民损失，相比于遵从真实的价值规律——哪怕是残酷的高房价而言，从个人到社会到自然界（比如宝贵的土地上建的是烂尾城），为此付出的代价要高得多。”

市场规律一定会作为社会的最后结算力量出现。如果政策不符合规律，那就是报复性结算，结果就是楼市停滞甚至降价。至于这一天何时到来，任何经济学家都很难准确预判。但我认为，这一天于2014年春节后正式到来了，最重要的标志还不是杭州和广州郊区房价下跌，而是三四线城市楼市成交量不断下跌，以及从2012年底开始，大开发商、包括一向以三四线城市为主战场的恒大集团纷纷从中小城市逃离，到一线城市寻找避风港，导致一线城市一年多来地王频出。从2011年2月11日我在FT中文网发表专题文章，到2012年底大开发商开始撤离三四线城市，仅仅经过了一年零十个月时间。

杭州和广州远郊区在2014年初的房价大跌，是在没有任何行政调控加码的情况下发生的，可以被视为市场力量开始翻转行政力量的标志性事件。杭州此番降价楼盘为桥西板块的德信北海公园和天鸿香榭里，降幅约20%。区域供给过高、竞争激烈以及开发商资金链紧张是事件本质原因。广州降价楼盘也在郊区。说明**除了一些小城镇大跃进导致空城、鬼城层出不穷之外，一线城市郊区供应过量的风险同样存在**。它意味着中国内地房地产十几年来几乎只涨不跌、点土成金、遍地黄金的时代一去不复返了！接下来，不论是购房者、开发商还是各级政府，都必须把市场规律当财神供着，才能使自己立于不败之地。

回头看肇始于2011年初的限购和限贷政策，它没有改变楼市的走向，但在短期内改变了楼市的部分预期（尤其是大中城市郊区），给了人们极好的入市时机。期间我动员了几个研究生刚毕业不久的小朋友在北京入市买房，短短两年多时间从一无所有变成了净资产增值百万元以上的百万富翁。限购限贷还加快了三四线城市房屋供应量见顶，加快了市场觉醒和市场清算的步伐。

很多人担心杭州广州郊区楼价下跌和三四线及以下城市楼市成交量的下滑，是不是楼市整体崩盘的征兆？在我看来，2014 年一季度至上半年是多年以来对于楼市心理预期最为波动的时期，也差不多是最后一次预期大波动的入市好时机。如何在心理和市场波动期选择好天时、地利、人和的好项目，看大家各自的努力和造化。**大城市房价继续看涨，中小城市即使存在供应过量的地区，也未必完全没有机会。还是要看地段、项目和区域供需比、房地产资金结构等等。**

接下来的楼市会呈现涨跌不一的长期分化现象，总体稳中有升，局部下跌。总体稳中有升有几个坚硬理由：一是中国的城市化只完成三成，居民住房换代完成也极不充分。从 QQ 大数据揭示的人口流向上，就会知道一线城市上涨势头将会持续很长时间。而二三线城市房价则取决于大量从一线城市回流的人群。正像我一再强调的**“大城市房价由外来人口决定，小城市房价由回乡人口决定”**。在人口剧烈流动背景下，“合理房价”、“房价收入比”、“租售比”等等都是伪命题。

二是房地产与整体的金融、经济生死与共。各级政府包括中央政府比有房族更害怕房价整体动荡和下跌。今年二三季度货币供应会不会适当宽松？这个可能性在八成以上。因为工业产能全面过剩、控制污染淘汰过剩落后产能背景下，根本不容许作为国民经济支柱的房地产长期动荡。在服务业尚未成为中国经济主导产业的背景下，房地产是中国经济唯一救命稻草。两会上李克强总理作出的报告中，关于预算方面是一个赤字财政的预算报告。现在把经济增长的速度降到 7.5%，货币增长的速度在 13%（真实的可能会达到 15% 甚至更高一些，因为我们的产出投入比已经徘徊在 0.5 上下），它意味着货币超发依然会和我们形影相随。从数据来看，所有新兴市场，特别是亚洲国家，超额货币的增长都会驱动房价上涨。友人问我：“前几天我高中同学从深圳回来，反映实体经济主要是制造业很不妙。他是一家电子公司副总，主要是作为美的微波炉工厂、飞利浦小家电等生产电路板。他说美的小家电市场占有率高，是中国小家电的晴雨表。以前，美的工厂都要开足马力每天加班加点才能完成订单，但是现在每周只开工 5 天，而且 5 天都是勉强，其实 4 天就够了。还有，飞利浦上海公司，以前是我同学第一大客户，占公司毛利近一半，但是与去年一、二月比，飞利浦今年给的订单不足一半。请问，实体经济下滑，对房价何影响？”

实体经济下滑，房价只能总体上涨（请一定记住在全国范围内是涨跌不一，视各地供应量不同而定，但全国平均和总体趋势必须是上涨的），才能保金融、保经济、稳就业、稳社会。

三是中国老百姓很多富余资金无处去，房地产是他们惟一抵御通胀和资金保值增值的渠道。黄金投资大家都看到了，我去年初在凤凰博报《众议院》做的谈话内容再次应验：告别金本位以后，黄金是最没用的东西，不像翡翠、艺术品一样具有稀缺性和审美功能，黄金传统的审美功能是完全附着在它“天然货币”的金本位功能上。只是文化习惯使很多人不假思索地追逐它。A 股市场则是个道德基本面和经济基本面都不存在的权贵圈钱工具和赌场，且小散户永远赌不过大庄家——多年来我一再重复这个观点，可是总有人不愿意听，包括一些很近的朋友。

很多人认为房地产市场太火爆导致实体经济状况不佳，企业主都“不务正业”去投资房地产。这是误解。一则前面说了，是房地产补贴工业导致工业产能严重过剩和污染加剧，过剩的结果必然是订单减少和利润微薄甚至亏损关门。即便如此，关了企业专事炒房的企业主也是少数，只要企业还能基本维持，大多数企业主还是愿意维持下去。还有人认为贪官大量购房、是购房大军的主体。也是误解。房地产（小产权房除外）是最透明最便于清查的资产，有多少贪官会把不明财产积极主动变成申报时的透明财产，要打一个大大的问号。

真正的购房主体是很多中等收入群体。他们中的不少人，老家农村一栋房、家乡县城一套房，工作居住地一套房。还有不少人是父母一套房，自己一套房，还有一套留给儿女。所以即使楼市偶有波动，也不会引起抛售进而导致楼市崩盘。

四是如何看待三四线及其以下城市的供应过量问题。如今，人们已经普遍开始担忧三四线城市的房地产过剩问题，事实上，在过去十余年中，城市人口增长0.5倍，而城市建成区面积增加了接近1倍，很多三四线城市都存在建设用地过度开发问题，城市建设空有房子却没有产业支撑，最终只能是人去楼空、当地政府负债率大幅上升。（李迅雷）

“鬼城博士”杜猛则如是定义空置率：“空置率是指某时段空置房屋面积占房屋总面积比率。又分存量和增量空置率，6个月未使用即为空置率标准。参照国际惯例，本人认为：空置率在5%-10%之间为合理区；10%-15%之间为警戒区；15%-20%为危险区；20%-25%以上为积压区；25%-30%为存量和增量产能过剩区；30%以上楼市房价溃败区。”

我加一个：鄂尔多斯空置率超60%吧？但现在房价据说趋稳在八九千。这是有道理的，因为从政府到个人都钱太多，都是‘羊煤土气’浮财堆的，反正资金没有地方去，放着就放着。资金链没有像温州一样断裂，于是成了“吊在空中区”。但温州可以随着未来资金链恢复而房价恢复上涨，鄂尔多斯则会长期吊在半空有价无市。

未来“鬼城”如何消化？空置率和银行杠杆率双高的，有可能出现房价较大幅度下跌；空置率还不算太离谱的，或者银行杠杆率不那么高的，有可能长期维持。市场和行政的双重力量也会逐步化解一部分空置率：减少土地供应，减少银行贷款，城市开发权部分还给民众，尤其是在旧城改造方面。不要悲观和失望，老城区的旧城改造，如果开发权还给民众，未来还有很大的发展空间。

如果过去有人太相信政府规划，在三四线以下城市的规划新区买了房而长期没有入住，有条件退出的尽量退出。**办法是将非优质资产置换成中心城市和城市中心的优质资产。只要货币超发的态势不变，只要城市化还没有完成，一二线城市回流的人群还会有，今天的县城还有房价上涨的空间。过去的鬼城空城有两种情形，一种是城市跑太快了人口还没有跟上，农村的还没进来、一二线城市的还没回来，这些城市随着供应量的减少和人口的流入，未来还有消化空间。**怕的是供应量过剩太多的城市，未来永远没有人口去填。尤其是警惕那些“大手笔规划”

的新城，越是纸上描得天花乱坠、空间扩得一口吃天的，越要退避三舍。

未来会有很多过去供应量过大的中小城市，或被动或主动选择收缩城建规模。比如鄂尔多斯市市长今年宣布未来 3 年内将不再新建商品房，并对积压待售房屋，一方面进行合理降价销售，另一方面鼓励入驻企业团购，并把符合条件的、符合国家标准的房屋由政府进行回购，转为保障房。（2014 年 3 月 8 日《京华时报》而就在去年，鄂尔多斯还有官员表示要跨省追捕造谣其“鬼城”者，“我们已经把一些对鄂尔多斯造谣的相关材料往公安部门报了。”（2013 年 9 月 23 日每日经济新闻网）

选择收缩城建规模的，还有南京市宣布 2014 年城建规模将由 755 亿元压缩为 652 亿元。2013 年上半年还曾热衷于引进房地产开发商造城的贵阳市也调整了城市开发策略，2014 年起，贵阳市住宅用地单宗将不能超过 20 公顷，且 5 万平方米以上的项目将由贵阳市发改委核准。

这些都说明政府开始在市场规律面前低下一贯高昂的头。未来将会有更多城市采取集约化、高密度主城发展模式，改变以往的摊大饼、助长城市病和地方债务的城市扩张模式。如果说过去 16 年城市化和房地产扩张模式是“城市包围农村”往外扩张，那么未来的主流模式将回归“农村包围城市”，在主城区精耕细作。

基于中国房地产在国民经济“支柱地位中的支柱地位”，社会经济承受不了它的过度震荡，因此，我在 2014 年 2 月 25 日和 3 月 3 日的微博中再一次准确预言了今年的楼市调控“新思路”：2 月 25 日：“从今年开始，中国政府的主要任务由防范房价过快上涨变成了严防死守房价大范围下跌引发全面的金融和经济危机。危难之中房地产的救命地位更加突显。楼市分化和局部震荡调整，政府无能为力；整体下跌则绝无可能。有下跌风险地区放开限购限贷、供应过量地区严格限制土地和新增房屋供应量，都将可能。”“有人说房地产是政府坐庄，所以房价难降。事情并非如此简单。补贴了工业、抵押了土地的房地产事关全面的金融和经济风险，事关全局，也事关就业。世界普遍联系，并非只与‘政府’相关。农民九成收入来自打工。就业是比房价更大的政治。”

3 月 3 日：“三中全会强调要市场决定性配置资源，北京市政府却始终‘以 x 控人’‘以 x 管人’，楼市限购也不退出。‘以 x 控人’‘以 x 管人’属于智慧和理性有问题，限购属于‘前人放火后人遭殃’，尤其是三四线楼市供应过量下资金都往一线取暖。骤然放开，**一线城市暴涨事小，三四线城市被抽血崩盘事大。**”

2014 年 3 月 5 日，北京师范大学金融研究中心教授钟伟在《第一财经日报》撰文《楼市调控应转为防范房价下跌》：“如果无视现状，继续放大供给并以行政手段严厉限制合理需求，甚至贸然推出房地产税，那么泡沫破裂的风险恐怕难以避免。对中国政府而言，中长期视野内，防范房价下跌风险，远比严控房价上涨更为棘手和艰险。”

同一天，全国人大代表、中国人民大学校长陈雨露指出：中国应着手防范房

地产市场下跌的风险。防范房价下跌的风险比控制房价上涨的风险来的更为棘手、更为艰险。上世纪七八十年代，新经济自由主义在美国、英国政策化以来，50%的经济金融危机与房地产市场有关系。而且日本、美国、爱尔兰都相继失守、没能化解房地产市场的泡沫，继而出现硬着陆的金融危机。房地产下行的风险一旦变成现实，影响是巨大的。“这里有‘三个60%’必须正视：一是房地产市场关联着60%的实体经济产业，二是房地产业关联着60%左右的银行资产负债，三是目前中国民众财产保有形式的60%以上是房产。由于房地产市场过度繁荣已经造成了这样的家庭财产格局，必须面对并考虑把这种现实变成未来经济发展的重要基础。”（中新网北京3月5日电）

3个人不约而同地呼吁严防楼价下跌风险，所谓“英雄所见略同”。而2014年3月5日的《政府工作报告2014年》，则以“分类调控”取代了之前无差别的“房地产调控”。住建部副部长齐骥3月6日就“双向调控”做出了权威解释：所谓双向调控亦可称分类指导，即对一线城市继续增加供应，抑制、遏制投资投机性需求，限购政策不退出。而对于库存量比较大的城市，要控制供地结构、供应结构。齐骥透露，所谓高库存是指库存量高于月销售量的12-15倍，高过1年到1年半的销售量的，就是高库存。齐骥同时对杭州部分楼盘降价的事件做出回应，称了解显示，杭州楼盘降价后，所有楼盘都销售一空。所以杭州这种城市只是出于阶段性的下滑，而不是大的问题。

“一线城市限购不退出”，“库存量大的城市控制供地、供应结构”，和我2月25日判断“供应过量地区严格限制土地和新增房屋供应量”、3月3日推断大城市限购不可能放开一模一样。为什么我们每每能够预见政策？不是因有比总理部长更大的权力，也不是在中央和国务院中枢机构有人、可以提前知道他们的动向，而是**知识可知规律、透过规律可知方向。一定要相信知识的价值，知识比权力更久远、更贴近**，过去那些相信权力能降房价的吃大亏了，接下来相信权力能托涨房价的也要吃大亏！

怎么看待李迅雷先生的《库茨涅兹周期暗示房价将下跌》？李先生认为：“我对房价走势的判断是明年或者是后年全面下跌，房价下跌的拐点或已到来。这个过程或者可以放缓，但却无法避免。人民币还是会贬值的。人民币一旦贬值的话，就导致了热钱流出。这个时候房价就会下跌了。”

对不起，我再一次想强调一下时代大背景问题。和“库茨涅兹周期”一样经常拿来说楼市要整体下跌的，还有日本楼市泡沫经验和哈里森模型。后两者也已经说了好几年了。但是这三个观察模型，都建立在发达国家城市化率完成百分之七八十以上的基础上，与当下中国楼市面对的1949年以来前50年基本没建房、城市化率完成只有36%不可同日而语。未来中国内地楼市更多的是涨跌分化不一，而不是整体性的下跌或整体性的上涨。正如金岩石所言，城市化创造的空间是稀缺资源。“当城市人口比例增长，城市化加速后，城市化达到30%-50%时，以楼市标示的城市，会出现迸发，大城大涨小城小涨。当城市人口超越50%，接近65%的时候，可投资的楼市会逐渐收窄，一些城市的楼市开始崩溃，一些楼市的房价疯涨。具有空间价值的城市会逐渐减少，周边城市的楼市崩盘，反而会加剧中心城市的房价的增长。”我们现在的城市化率只是36%。请大家注意，不是

官方数据的 53%。因为大量农民工被统计在城市人口之内，但他们并没有真正城市化。当我们刚刚宣布城市化率过半的时候，我就专门撰文认为真实城市化率只有 35%。目前，包括国家发改委城市和小城镇中心主任李铁、北大教授周其仁等等，认同的也都是 35%左右的城市化率。

至于人民币贬值和热钱流出，也就是人民币对美元下跌会导致热钱流出，房价就会跌。如果的确会发生这种情形，也只能是一个暂时现象。一方面是热钱占比总是少数，尤其是我们仍有外汇管制的情况下，它带动的只是短期预期。另一方面，货币超发过程就是货币贬值的过程，而这个过程正是资产价格上涨的过程。所以，**中长期房价一定是由城市化规律和长期货币双重作用决定的**。从事金融的人士和炒股的人士常常过度夸大短期资金的影响，因为金融产品的炒作都是快进快出，这和房地产投资理财以中长线为主是不同“物种”的思路。大家都非常关心北京市常务副市长李士祥说“市区房价肯定要下降”的消息，在此我也做一个分析。他这话是 2014 年 3 月 5 日就京津冀协同发展、打造首都经济圈接受记者采访时说的。京华时报记者问：“有消息说，随着京津冀一体化，北京的房价会下跌，周边的房价会涨起来，您怎么看？”李士祥答：“北京市区的房价肯定要下降，一是我们的供应量加大了，特别是保障性住房。二是我们的房地产结构发生变化，房价肯定要下来。河北、燕郊房价是不是会上升？这个也没有普遍性的结论。比如将来北京有些功能纾解出去了，就没有必要在那儿买房了，功能纾解出去了，就可以在河北住，在河北上班了。整体来说，随着政府扩大保障性住房的供给，房价会回到一个合理的理性空间，应该是有这个信心的。”

（2014 年 3 月 6 日《京华时报》）

但是 3 月 7 日，李士祥自己又对此做了澄清。他对此回应称，对于京津冀三地的协作以及北京一些城市功能的疏解，会引起北京房价下降的说法是误解。“房价的大涨大跌都是不正常的。”李士祥表示，首先，房价的起落还是要尊重市场规律。在政府层面，首先是逐年加大保障房的建设力度，今年要建成 47 万平方米的保障房，135 万平米的共有产权房。同时，去年土地供应量达到 980 公顷，今年还将增加供给。“以政府为主的保障体系要建立，同时以市场为主的多样性的需求体系也要建立。”李士祥表示，通过政府这些作为，能够令房价实现稳中有降。“目前已有一定效果。”（2014 年 3 月 8 日《新京报》）

官员说话，很多时候就不是那么直截了当。他说的是保障性住房增加会拉低平均房价。但面对每年上百万人口的涌入，商品房价提高会带来征地价格的提高，保障房价格也会水涨船高。再说，保障房比率如果提高，意味着商品房补贴保障房的比率也提高，商品房价格反而会更高。

至于京津冀一体化，我是这样看，一体化首先是城市轨道交通一体化，它可能带动郊区房价上涨，但仍然遵循的是**地段、地段还是地段的楼市黄金律**，而北京周边的河北等地商业文明的发育发展并不像上海周边和珠三角一样发达，要把北京周边“扶”起来，并没有那么容易，所以，周边城市和乡村整体上为北京人口服务的大格局短期内很难改变。也就是说它会使更多的人“在北京上班、在河北居住”。在这种情况下，北京市区的房价肯定是继续上涨。而且，随着去年北京近郊包括燕郊房价大涨，我预计二季度开始，最迟下半年开始，新一轮上涨将

又会从市区开始。这就是我所说的“涟漪效应”：城市房价的上涨总是从市中心开始，一波一波往外荡漾，到一定时候又荡回城中心，再接着下一波荡漾。

有人问我：童老师，由于您当年给朋友推荐的京贸国际城和华业东方玫瑰都收获了成功，如今想请教您商住的楼盘哪个值得今年购买？限购人群过渡用，目前看好中弘北京像素，想听童老师意见。我的回答是：北京像素我不太了解。建议留意通州万达广场和大亦庄板块，还有通州新城核心区。

为什么建议万达？因为万达的低价位入市、超高速形成商业氛围、商业自持率高、率先迅速抢占区域人气先机的战略经营模式，是目前任何其它商业地产都很难匹敌的。为什么建议大亦庄区？因为该区域经过了过去十多年的发展培育，目前正处于最壮观发展的“青壮年期”，卫星看地球，亦庄不是一般的亮。为什么建议通州新城核心区？你不是一再说小心提防政府规划吗？答曰：这个规划正好顺应了城市化规律，不像鄂尔多斯和曹妃甸（前任国家一二把手的金手指和十年投资了3千亿，并且辅之以首钢整体搬迁过去，它仍然是扶不起的阿斗）等地方在无人的旷野上人为造城，而更像当年的浦东和深圳。也就是说，**政府规划和城市规律合拍，将是最佳选择。**

有人说，大城市限购、小城市有风险，那旅游地产怎么样？我的态度是：旅游地产太超前，同时也已经相当过剩，虽然不排除它们仍然在涨价，但多是有价无市，尤其是二手房。你是准备房子来侍候你还是你来侍候房子？请先想好了再做。尤其是那些季节性很强的旅游地产。据美国《华尔街日报》网站3月7日报道，继住宅和商业地产后，旅游地产已经成为地产开发商的第三次发展浪潮。中国房价出现回调趋势，购物中心店铺大量空置，那些不甘心放慢开发速度的中国开发商押注休闲娱乐行业。他们期待，中国中产阶级将开始青睐度假地产，尽管迄今为止这个市场尚未真正启动。但是我个人建议，保守投资是最好的投资，不妨让别人的子弹先飞一会儿。

还有人不断担心房产税。去年还有一则传得非常凶、如果下手也非常猛的所谓房产税方案，言之凿凿说今年开征。有兴趣的朋友可以查查我的原创微博，很肯定地辟谣。现在，在楼市预期动荡的时候，更不敢推出房产税。大家想一想，如果房产税真正推出，并且在全国范围内登记所有房产，那么人们整体上倾向于抛售哪里的房屋？是抛售大城市房价高、保留中小城市房价低的呢？还是相反？我的结论是相反！

表面上，抛售大城市房价高的，可以节约更多的税收，可能会有一部分人一开始这么做。但是他们马上会发现吃亏了！因为偏偏是大城市房价高的，还在涨价，因为人口还在涌入，而且涨价部分比税收高多了。而小城市则相反。这样一来，醒悟过来的人们会立即形成中小城市抛售潮，会进一步加剧中小城市房地产崩盘和大城市房价上涨！那么，这样的结果是银行和我们社会可以承受之重吗？

因此，在我看来，在中国的城市化基本完成之前，房产税是连提也不能提的玩意儿。

结论：**2014 年楼市开始涨跌分化，市场规律开始顽强起作用。大城市及其近郊继续上涨，中小城市涨跌不一。正确策略是不断实施资产置换，实现战略转移，“农村包围城市”。**

什么样的优质房产是世代不移的印钞机（学员独家 注意保存和保密） 童大焕—2015 年 9 月 8 日星期二

人生一世，白驹过隙。如果人的一生一世都在辛苦赚钱，甚至到老而不能停歇，那是很可悲的事情。世界上最聪明人应该让还没有赚到的钱帮我们赚钱，在退休之前就赚取足够的被动收入，自己匀出时间和精力，把生命浪费在美好的事物上。

被动收入一般来自三方面，从低到高层次依次是：

最低层次是国家较为完善的社会保障。但这又是最不靠谱的，充其量能保证你退休后能够维持中低收入的生活水准。你一辈子哪怕是个人缴纳的社保费用，如果自己拿来正确理财，退休后的回报都要比退休工资高得多。现在的情形是，如果你的工资是 1 万元，单位要为你付出 1.4 万元，而你扣除五险一金到手的只有 7 千多元！

第二层次是创立一个百年老店一样的企业，然后交由职业经理人打理，世代代拿红利。但企业创业成功率极低，即使少数成功的创业者，多数最优秀的企业家仍需终身忙碌，永不退休。当然他们已经进入了通过经营企业实现自我人生价值的最高境界。尽管每位企业家在企业创立之初都会有“打造百年老店”的美好愿望，但从实际情形上看，这种雄心壮志远敌不过客观的企业运行规律——企业是存在兴衰周期的。在中国，因为市场成熟度和某些中国特色原因，这个兴衰周期相对发达国家，要更短些。这种初级阶段市场特有的状态，形成了一个“企业寿命<企业家群体商业寿命<固定资产寿命<家族寿命”的格局。

其实我们大多数普通人，通过有效的固定资产投资，可以达到更高的第三层次的被动收入境界，这就是：实现让优质房产成为世代不移的印钞机功能，赢取源源不断的被动收入！

那么，什么样的优质房产能够成为世代不移的印钞机？

还是从我给浙江王子民先生做的那个私人订制方案说起。在这个方案里，我一开始预估“在杭州 CBD 核心区买总价 570 万以上的房子，我个人估计房租至少

在 1 万元以上甚至 1.5 万元以上”，这点同学们已经从学员独家文章《多数人没有充分发挥自己能量》里看到了，结果不出所料，成交价 530 万（不含税费）年租金 20 万左右。

完成这次订制以后，王子民先生在非我请求、完全自由自主的前提下把他的心路历程写了出来，我觉得非常棒，就加了点评并改了个标题《我读了一千篇文章才决定做大焕私人订制》公开发表出来，我的点评着眼于当事人如何智慧地鉴别和处理有用信息，然后将其付诸有效的行动，以及分析买房投资的道德问题。没想到很多人居然盯住一分钱没夸张的租售比，可见这个问题在多数普通人心确实有点“惊世骇俗”。在我的私人订制过程中，也不断有人问：这么高的租金谁会来租？很难想象有人会长期租年租金 20 万的房子住，如果有这个经济实力长期租，为啥不自己买一套呢？等等。我只能告诉他们：社会的丰富超出我们想像，越有钱的人越会使用资金。况且优质房产是自然垄断性资源。比如马云价值 15 亿元港元的香港山顶豪宅，之前住着两位男士租客，分别从事金融和艺术工作，月租需要 100 多万港元。

人与人之间的差别，超过人与动物之间的差别。尤其是收入差距达到 3 倍以上，思维方式、观念水位就完全不在一个水平线上。所以网络上有各种质疑我是充分理解的。但以敌意之态，客气点的说我牛皮大王，不客气的直接说我骗子，我肯定是格杀勿论一律拉黑，认为他们不配享受我的文字和见识，以及由此带来的财富增长。

在当下这个大多数普通人看不懂也不敢行动的房地产观望期，优质地段的优质房源，不仅遵从最低首付、最长年限贷款原则下，不少房子刚买时租金就基本可以抵月供，而且 5 年后租金甚至 8 成以上房子可以 2 倍于月供！也就是说，像王子民先生在杭州大家武林府这套优质房产，五年后的年租金有望达到 40 万元左右，而且还会逐年增加，10 年后可能再翻番，80 万元！月供却增减很少，而且一辈子不必考虑还银行贷款！甚至因为房价也不断上涨，可以隔几年从中再贷出款（或者通过买卖方式以取得更大的首付资金）来进行再投资。这样的房子，就是世代不移的印钞机！

而且，并非一线城市才有这样的机会。像这类案例全国范围内比比皆是，虽然需要独到眼光，但也完全有方法有路径有轨迹可依，甚至不需要我本人实地考察，就可以指导人们正确选择地段和项目：郑州郑东新区 CBD170 万租 4500，福州金山万达 150 万月租 5000，西安曲江成熟核心 260 万月租 8000（租给老外是 1.5 万），北京（CBD 万达）300 万月租 1 万，杭州大家武林府 530 万月租 1.6 万，这些都是住宅，不是写字楼更不是商铺.....

中国那么大，我在做私人订制的时候根本不需要、也不可能每个城市都亲自去实地考察一遍，那样时间和眼下的收费标准都不允许；即使去考察，如果没有科学的方法和路径，也是盲人摸象不得要领。这也是很多人对我的私人订制有一定疑虑的地方。但其实，事物发展的规律和原理都是相通的。客户就是我的眼睛，在我圈定的小范围内寻找房源，然后反馈给我；我的主要任务，就是通过对城市化宏观规律的严格把握，帮助客户看到肉眼看不到的东西。

我们已经通过《中国城市化和房地产投资》的全面系统理论分析，得出重要结论：中国的城市化一定是大城市化和区域中心城市化；不论互联网兴起还是工农业过剩，服务业和非物质生产都是未来主流，由此带来的结果一定是人口集中而不是分散；人口的集中是动态的，越高端的人群越集中到金融、文创、科技中心，其它人则被自然疏散出去；2014年起，由于过去16年的小城镇建设大跃进，接下来的城市化和房地产进入自我收缩时代，世界越来越陡峭，一线城市和区域中心城市的市中心越来越宝贵和稀缺。

正是在这样的理论指导下，我会让我的学员和客户在资产优化过程中直捣城市的心脏地带。这一带租售比往往也是最高的！

有人担心，童老师选的项目都是租售比高的项目，另一角度看租售比高的项目，会不会房价也足够高了，因此到时价格增值没跟上，怎么平衡两者关系？我的回答是：现在在不成熟地区捡漏机会越来越少的情况下，同类型项目，租售比高的项目一般未来涨幅也会更高。为什么？因为在其它条件相同的情况下，租售比高本身即说明需求高。而且未来城市只能是回到越来越集中的路上，优质繁华地段的房子形成垄断效应。我的目标是让我的客户尤其是弟子们占据各大城市最优质地产。一定要相信一个道理：优质地段的优质房子，都是有钱人虎视眈眈的。像CBD这样的地段，从起步到成熟起码要15到20年的养育时间，一旦成熟，起码能够占据20年以上的自然垄断地位！15到20年以后再来考虑有没有更新更好的区域可以置换（但是期间可以在不增加投入的前提下实现原地置换和把资产做大）。你看，楼市投资多么省事省力同时回报率高而且稳定！

怎样买到像世代不移的印钞机一样的优质房产？

第一，一定要建立人和房地产分离的理念。人要实现价值最大化，房地产也要实现价值最大化，这就必须在全国甚至全球范围内配置资产。只不过在我看来，今天乃至未来二三十年内，全球没有比在中国核心城市的城市中心买卖房屋更好的理财投资了，所以完全不必也不应该舍近求远到国外去。中国未来也很安全。

第二，注重和强调房地产的金融属性，充分利用金融杠杆，把未来30年要赚的前拿到今天来投资！在我眼里，房地产就是金融，没有金融属性——不能和银行直接建立关系的房子一律不在考虑之列。比如小产权房，产权受限的军产房、经适房、自住型商品房，农村住宅等等。

第三，注重和强调房地产的择邻属性。很多人以为买到相对周边便宜的房子是捡大便宜，其实错了！越便宜的房子可能金融属性越差（能抵押贷款的额度和比例也可能越小）。同时，千金买房万金择邻，选择房子也是个选择邻居的过程，是一个人群自动“物业类聚人以群分”的过程，居住群体素质越高，越有利于房屋保值升值。同一地段低品位的房子甚至完全有可能升值幅度不如高品位的房子。

从社会学意义上，我是主张贫富混居的，这样有利于下层人士为中上层人士提供更廉价的服务，也有利于中下层人士阶层上升；但这种贫富混居只能是同区

域混居，比如同一地段有各种类型的房屋供应，而不是在同一小区甚至同一栋楼有各种不同阶层人群混居。从生物学意义上，同一小区或同一栋楼的混居是个灾难，中下层人士一定会大幅度拉低整个小区、整栋楼的居住水平和房屋品质。比如回迁房住户不缴物业费，导致物业服务每况愈下。房屋租金和价格上升都受到影响，因小失大。

第四，紧紧守住顶级豪宅一定都在市中心的理念。全球最奢华最受富豪青睐的不是山海边的别墅宅院，而是国际中心城市最市中心的公寓豪宅！郊区别墅只要有钱就可以复制，都市中心却因地段的稀缺性和各种复杂的邻里关系掣肘而更难以扩张。于是，“纽约曼哈顿，位于曼哈顿中央公园旁的 15CPW 尽管建成时间不久，却聚集了最多的影视巨星、行业大亨以及华尔街精英。Minami-Azabu，这样的东京最贵街区，才配得上东京 TheHouse 的显赫名声。海德公园，无须多讲，与女王做邻居，就是伦敦海德公园 1 号的最大卖点，每平方米售价高达 66 万元人民币。”（上海房地产观察《全球顶级豪宅.....》）像比尔·盖茨每年缴税就要 100 万美元的别墅豪宅，以及马云的香港山顶别墅，都是少之又少的特例，而且这样层级的最顶尖富豪，也不怕房屋闲置。这种豪宅，不在正常投资之列。

不仅豪宅如此，其它各种层次和阶梯的住宅也是如此。越中心越稀缺，天然垄断。

第五，坚守服务业价值远大于工业的理念。农业总产值<工业产值<服务业产值，是全世界范围内人类进步发展的方向，而服务业尤其是高端服务业的产值，绝大部分来自人的头脑，政府几乎无法控制更无法像工业时代一样形成资源垄断。在这样的时代，几乎只有房地产的区域性自然垄断才是惟一垄断的资源。而这个惟一垄断资源，却是普通老百姓可以通过智慧获得！

在这种发展态势下，必须坚持以服务业尤其是高端服务业为指针，紧守“人聚财聚人散财散”的规律和原则，指导我们的房地产投资。

在这个问题上，一定要建立“社会生态”理念！服务业从高端到低端依次是：金融——文创（含艺术）——科技——物流——生活服务，等等，越高端的地方生态链条越长，社会形成越丰富，房价从高到低的链条也越长。

在服务业时代，要坚决抛弃凯恩斯支撑经济增长的投资、出口、消费“三驾马车”理论，不要被表面的 GDP 增长迷住了眼睛。因为这个 GDP 增长有可能跟投资和物流占比很高，跟大众就业关系不大。比如河北曹妃甸十年投资至少 3000 亿，每年 GDP 增长都很高，但都是投资主导，竣工之日有可能就是破产和鬼城露出庐山真面目之时！

农业时代支撑城市发展的主要力量——物流集散，在以服务业为主的城市化+互联网时代已经退到了最低端服务行列。可资比较的是上海浦东新区和天津滨海新区的建设。

上海浦东新区和浦西区只有一江之隔，开发开放浦东，并把它作为我们国家整个 90 年代的建设重点、经济发展的龙头、改革开放的标志，这是总设计师邓小平的抉择，也是江泽民时代的战略部署。1993 年 1 月 1 日中共浦东新区工作委员会和浦东新区管委会成立，标志着浦东的全面建设正式拉开帷幕。2009 年 5 月，原南汇区并入浦东新区，使得浦东新区成为上海市第一大的行政区。浦东全区面积 1429.67 平方公里，2012 年常住人口 518.72 万人，是上海市人口最多的行政区。

但是浦东的 GDP 和人均 GDP 都不如“后来居上”的天津滨海新区。

滨海新区位于天津东部沿海地区，环渤海经济圈的中心地带，距天津老市区 45 公里，总面积 2270 平方公里，人口 263 万人，定位为中国北方对外开放的门户、高水平的现代制造业和研发转化基地、北方国际航运中心和国际物流中心、宜居生态型新城区，被誉为“中国经济的第三增长极”。

2014 年，263 万人的滨海新区 GDP 达到 8760 亿元，比 518 万人的浦东新区还高。2012 年，浦东新区全区完成国内生产总值 5929.91 亿元，比上年增长 10.1%。假定以后每年仍以 10% 的速度增长（高于全国平均增长率），到 2014 年底也不过 7175 亿元。

2015 年 9 月 7 日，一篇《不堪一击中产梦，爆炸把业主变成访民》的文章揭示，从 2006 到 2012 年，滨海新区这个国家级开发区的 GDP 以超过 20% 的年幅度逐年飙升。2013 年，滨海新区人均 GDP 接近五万美元，彼时上海浦东新区的人均 GDP 不足 2 万美元。126 家世界 500 强企业进驻，南开大学 2014 年留津工作的学生中超过 8 成愿意到滨海新区就业。

但也正是这篇文章揭示，2010 年，天津大爆炸受害者故事主人公李芝仪（化名）以 11000 多的价格购置了海港城一期一套 90 多平米的两室一厅，当时滨海新区平均房价 9500 多；2012 年，另一位主人公许特群（化名）花 117 万买下海港城二期一套 100 多平米的房子。2015 年 8 月 12 日那场造成 159 人死亡、失踪 14 人、直接损失 700 亿的惊天大爆炸前夕，滨海新区的平均房租 3500 元。

显然，天津滨海新区的 GDP 和人均 GDP 都远高于上海浦东，但房价和房租却不到上海浦东的一半。就在前几天，网易房产数据中心数据揭示，上海浦东平均房价是 42566 元每平方米！

显然，滨海新区的高额 GDP 是投资拉动的结果，跟大多数百姓无关；它的产业主结构也是物流等低端服务业结构，所以支撑不起高房价。它的人口密度也远低于上海浦东，这也是它房价低、高端服务业弱的原因。

第六，坚持保守投资理念。投资的最大秘诀不是赚钱而是保本。在中国房地产整体过剩局部短缺的背景下，不要抱着捡漏的贪便宜之心试图在哪些新区里找价格洼地，而要抱着一颗保本就能赚钱的心态坚定信念只投核心成熟地段。10% 的时间和精力考虑赚钱，90% 考虑风险考虑不亏钱。

总之，怎样买到世代不移的印钞机一样的优质房产？它需要我们一颗永远面向未来的心，不患得患失于过去的涨跌，只一门心思考虑未来会怎样；需要我们一颗像犹太人卖珠宝一样买卖房子的心，不要总以自己所在阶层的观念揣测富人的需求心理，市场的需要就是我们的指路明灯；需要我们提前预支未来几十年的钱用来今天投资和消费的心。

心在哪里，世界就在哪里；心定，天下定。天下学问，无非世道人心四字。全局理性思维足矣。比如有人担心所谓房屋 70 年产权。我们只要想一想，到时人心会答应吗（今天集体所有制的农民房到和土地尚且不能说收就收）？你是领导你会与天下人作对吗？银行缺了世间最重要抵押品（房屋），社会还有生意做吗？

家庭结构变化与户型结构调整（学员独家 注意保存和保密） 准确的人群和户型定位，可以给项目带来巨大的附加值。

童大焕—2016 年 1 月 26 日星期二

1 家庭结构变化

杭州弟子 YZH 在弟子群里推荐阅读《布尔费墨谈家庭之一：为什么需要一个新的家庭伦理？》，并问：“这个是不是童老师说的以后家庭会越来越小的原因？”我的回答是：“你推荐的布尔费墨谈家庭的文章，我是这样看的：传统农业社会生存风险很高，大家庭有利于降低这种风险；进入工业社会和资本主义、城市化时代以后，财产独立性增加，个人自由要求随之提升，小家庭化甚至个人化生存将趋主流，所以我的判断是，未来，大城市中心和郊区小户型都会受欢迎。大户型反而要谨慎，包括大城市中心大户型。回头也写一篇文章。”

于是又有弟子问，多大面积算是小户型？140 平米是不是大概界限？还是更小的三四十平米的面积？

我让大家开动脑筋想一想，不一定等我的答案。紧紧围绕着人的需要和家庭变迁，比如越大的城市剩下的美女越多等，以及技术进步，想一想城市中心和作为过渡型的郊区，各自什么样的小户型会受欢迎，最小小到什么程度？并且给了个提示，香港李嘉诚开发的房子最小单元 16 平米，被称为“穷人的恩物”；万科在广州郊区开发的地铁小户型，最小面积 18 平米，一天卖光。随着家庭结构的变化，房价的上涨，小户型向何处去？

《布尔费墨谈家庭之一：为什么需要一个新的家庭伦理？》也许是为了吸引眼球也许是他的行文风格，有点用力过猛用词过重，但他总方向上的基本观点我

是赞成的，他说：

“传统的家庭观念扭曲人性，为的是适应阶级压迫的男权社会，较差的物质条件，较高的儿童死亡率，不能自由选择职业，没有亲子鉴定的手段，和无积蓄的老年生活。在人类进入现代社会之后，应当扭转这一传统，有新的家庭伦理观出现。

“旧的家庭伦理观不承认个人的存在，把个人当作实现家族目标的工具。妻子服从丈夫，成年子女服从父母，小家服从大家，大家服从国家。所谓‘修身齐家治国平天下’，家庭被当作国家的缩影，一个小规模的政权来治理。爱在哪里？没有。人与人之间的界限呢？没有，想都不敢想。在传统社会，家庭是整个等级社会的基石。我们主张废除社会中的等级制度，同时也包括作为国家制度的最小单元，即压迫式的家庭制度，让家庭回归最原本的职能：一个自愿、平等，相互尊重的社会互助组织。

“为什么资本主义社会的家庭关系比传统的和社会主义的好？很简单，因为资本主义是这样的一个社会：在这里没有阶级压迫，每个人的身体和财产都得到尊重，人得到了最大的自由。”

黑格尔有一句名言：存在即合理。完整的译文是：凡是合乎理性的东西都是现实的；凡是现实的东西都是合乎理性的。我认为，对自由自主的追求是人的天性，但传统家庭桎梏了人的天性，使个体的自由和自主无法破茧成蝶羽化飞升

——但不是因为观念或制度安排的落后，而是现实生产力的制约所致。指望通过伦理观念的变革引导制度和人类的变革，我不认为是一条切实可行的路径，因为大多数人都是懒惰的，只能被现实的变革拖着走，甚至拖也拖不走，成为时代的弃儿。“现实的变革”来自哪里？首先是来自技术进步和生产力的提高。比如城市化就是生产力和生产方式变革的产物，是结果，而不是原因。家庭的变化，也是生产力发展的结果，而不是观念进步的结果。整体的社会观念进步，是落后于社会的技术进步和生产生活方式改变的。大多数人充其量只能做到“顺变”，真正站在时代变革的思想和行动前沿、敏锐地提前洞察变化、洞见未来的，永远只是少数人。而这少数人，通常只能超前于时代半步，才能真正成为时代的弄潮儿。超前太多，就不是时代的弄潮儿和引领者，而很多时候可能成为烈士。

传统家庭的解体、未来家庭的诞生，也是技术进步带来生产生活方式改变后，人类进入城市化时代以后的必然产物。

两千年来，由技术进步带来观念进步和生产生活方式翻天覆地的改变，路径是非常清晰的：工业革命之前 1800 年时间里，城市化水平长期徘徊在 3%左右；工业革命之后 190 年时间里，城市化水平迅速超过 50%并且加速提升。

接下来是服务业全面超越工业的时代，城市化水平将进一步加速提升，由此带来的个体解放也将异常空前。

我在和风格纯粹“智慧在云端握手”漫谈中国三大都市圈的时候，第 21 次对

话是《决定中国未来的两个大三角结构》，在这个对话里，我提出了一个概念：今天的中国，在宏观上和微观上都有三个大的、非常牢固非常稳定的三角结构，它们是决定未来中国命运的基本结构！

宏观三角结构是城市化+互联网+金融化。这个宏观的稳定三角结构会拖着拽着古老而又惰性巨大的中国，迅速，义无反顾地往自由市场化方向走，任何人无法阻挡。这是个超级巨无霸的正面力量源泉，中国因此而迅速走向正常化的自由市场国家。微观三角结构是迁徙自由+信息自由+微观层面的金融自由。这三大自由，是一个正常社会的基本自由。

从个体自由角度，微观三大自由也使个体迅速摆脱对家庭的束缚，进入更广义层面的经济独立和人格独立状态。传统家庭由此发生巨大改变，其中尤其以优秀女性的独立和解放为显著标志。这种改变，比女权主义者呼吁千万次妇女平等和解放有效得多，改变也深刻得多。

受经济条件制约、无法实现个体独立和解放的，暂且先放一放。我们先说先行者。市场先满足优胜者。

传统的五世其昌四代同堂的大家庭早已解体，接下来是父母和成年儿女之间的家庭迅速解体！理想状态是，彼此住得很近，但不在同一屋檐下，也就是不在同一套房里。孩子 18 岁以后进入大学，进入社会，从此也要筑一个新的自己的巢。随着电子阅读时代的到来，传统的书房功能也逐渐衰退。

那么，正常的两到三居室就足以满足 18 岁以前两个孩子家庭的生活需求了。再大的房子，等孩子离家，就显得空落。因此，未来城市的主流户型应该还是两口之家，两到三居室。随着社交运动大量移到家庭之外，以及城市中心房价的不断上涨，两到三居也要追求适当的迷你化。

随着个体自由和解放的到来，城市中单身的优秀剩女和单身王老五也会越来越多。他们收入都在中位数以上，但并不需要多大的家来安顿漂泊的心灵。因此，地段优越、功能齐全、品位高尚、总价不高的迷你公寓将是他们的合适选择。

随着大城市化的人口集中度加剧，购房能力也有可能反过来影响家庭结构。雪珥《撕裂的海岛——台湾贫富分化与政治操弄》（2015 年 7 月 25 日发表于《中国经营报》）一文中写到了这种变迁：

“最富与最穷的两组人群，其家庭规模也发生着同样的变化，收入最低 20% 家庭，其平均每户人数从 1981 年的 3.65 人，下降到 2013 年的 1.80 人；收入最高的 20% 家庭，其平均每户人数的跌幅明显低于前者，从 1981 年的 5.61 人下降到 2013 年的 4.19 人；两者的倍数差从 1981 年的 1.54 倍扩大到了 2013 年的 2.33 倍。这背后，可能是低收入家庭不敢生养子女甚至无力成家等原因。统计也显示，2013 年台湾的 1 人户与 2 人户的比例合计达到 36.77%，而这个比例在 1970 年是 7.3%、1980 年是 11.15%、1990 年是 18.06、2000 年是 29.12%。家庭结构的变化，除了生育观念等的变化之外，与贫富分化是否也有某种程度的逻辑关联，尚待进

一步的研究判断。”

也就是说，城市的一人户和两人户比例在迅速上升。而我们知道，三人四人户大部分孩子也是到了 18 岁就将离开家。

而历史上的财富与家庭人口变迁的关系又是什么样的呢？陈志武《量化历史研究告诉我们什么？》给了我们答案：

“Clark 教授通过对英国人遗嘱研究发现，在工业革命之前，英国人的生育率跟财富水平高度正相关：越有钱的夫妻，小孩数量越众。在 16 世纪期间，最富的三分之一英国人死时平均还有 4 至 6 个小孩健在，中等财富的英国人离世时平均有 3.5 到 4.5 个小孩健在，而最穷的三分之一英国人离世时只有不到 3 个小孩活着。到 18 世纪末，基本情况仍然是越富有的家庭小孩数越多，只是每家的小孩数量都降到 4 个以下，并且各财富阶层间的小孩数量差距明显缩小。工业革命于 18 世纪末到来之后，一直到 1880 年左右，小孩数量就基本跟财富水平没有关系了。而从 1880 年到 1980 年的 100 年间，情况正好反过来：越穷的英国人，小孩数量反而越多，完全改变了工业革命之前‘适者生存’、‘有钱者生存’的规律。

“也就是说，Clark 教授从生育率跟财富的关系、从小孩生存概率跟家庭财富的关系这些微观指标，证明了一直到工业革命之前的 18 世纪，英国社会也没走出马尔萨斯式陷阱，还是在‘适者生存’、‘有钱者生存’的原始状态循环。只有到工业革命后，人类社会才开始走出马尔萨斯式陷阱，社会结构也开始改变。穷者还是追求小孩数量，而富者更注重小孩的质量和自己的生活品质。他发现工业革命之后，虽然穷人的小孩数更多，但富人的平均寿命更长，这可能是后者更侧重生活质量的结果。”

过去 30 多年，中国社会由于农村生养成本低加上农村普遍二胎城市普遍一胎政策，也导致了穷者生得更多的结果。但是现在，随着城市化时代的到来，将有可能出现穷者生不起、富者不愿生的结果。因此，一口和两口之家未来有可能比台湾社会的比例还高。

2 分析北京 CBD 核心梵悦 108 的户型改造成败

有了上面的家庭结构变迁作为背景分析，再来分析这两天我们同时在弟子群讨论的北京 CBD 核心区梵悦 108 户型改造项目的成败得失，就自然而然有了一把平时人们看不见的尺子！

梵悦 108（翰林阁）位于国贸桥东南角建国路乙 108 号招商商厦后侧，目前在售户型为 124-260 平米 1-2 居，共 155 套，均价 120000 元/平米，起价 90000 元/平米，精装修，精装标准为 10000 元/平米，现房，70 年产权，物业费为 19 元/平米/月。

梵悦 108（翰林阁）定位为“静谧商务居所”，其推广主打的是尊贵两个字。

广告内容说：

“梵悦 108 设计者均来自国际及国内一线设计大师，除了曾参与央视新大楼设计的外立面专家 RAD 的陈喜汉；极富盛名的华人设计师，上海九间堂、北京昆仑公寓、钓鱼台七号院、万柳书院、北京壹号院等国内顶尖豪宅设计者李玮珉先生，更包括教父级空间设计大师 YabuPushelberg。正是对顶级会所、奢华酒店、领袖官邸等一系国际超奢华空间的驾驭和了解，才使得梵悦 108 在源头上具备了比肩世界顶尖豪宅的品质和气质。

“为打造梵悦 108 业主无上的居住感受，梵悦联手 SLH（全球奢华精品酒店联盟）国内唯一合作伙伴浩睿管理集团，打造“安静而私密”的纯英式管家服务，并由曾为布莱尔、沙特王储、迈克杰克逊、汤米克鲁斯、查尔斯王子、戴安娜王妃等提供贴身管家服务的英国白金汉宫管家团队，及数名拥有十年以上经验的英国管家入驻梵悦 108，提供近距离贴身服务。”

但仔细分析，我们会发现该项目也许在最根本的人群定位上就出现了巨大的错位，从而有可能为日后的销售和经营打下失败的埋伏！

该项目是由全球最大的国际服务公寓业主和运营商雅诗阁项目改造而成，而雅诗阁针对的就是各跨国公司高管这些空中飞人，给他们提供半居家式的公寓长短租服务。现在的改造则类似于定位服务人群基本未变，但把租改成了售。提高接待（而非居家）功能，以及提升所谓的服务尊贵感，包括大客厅，英式管家，接送机，低层配套会所等。

可是人还是那些人，家对他们还是旅馆一样，这些人会买账吗？况且，从更适宜居家的角度，它旁边就是改造后的万科大都会，均价据说是 20 多万一平米，在万科老业主中一售而空。一路之隔的三环路西边，则是业态丰富得多、体量也大得多的北京银泰中心柏悦府。

越想越觉得梵悦 108 定位不尽合理甚至可能是失败的。我看其定位就是董事长或高级经理人的个人会所。有点“装”。使用成本将也是比较高的。平时接待，不可能亲力亲为，会去使用其共享空间，但共享空间的丰富性远不如借用类似银泰的公共服务空间。也不适合家庭，孩子没有玩的地方，客厅太大，专门用来接待考虑的。

这种地段这种体量的项目更应该强调借周边商业服务之力，而不是过分强调自成一体的私密性（家居的私密性再怎么强调都不过分）与封闭性，否则，即使拿出一半乃至全部的物业费来补贴维持将来的“私人服务”，可能也会入不敷出导致水准降低。而且眼下定位的这种人群都是空中飞人，一年里根本没多少时间在这里守株待兔般接待客人，平时的服务需求恐怕就会很低。

如果是我来定位，可能会直接将目标客户从传统老派富翁身上移开，转移到年轻的新贵上来。缝隙化生存，填补市场空隙，错位竞争。这些新贵是二十多岁到三四十岁的单身成功人士。他们要求自由、安全、便捷，高品位。目前，整个

CBD 区域职住不分离的人群仅有 4.6%，针对年轻单身新贵的住宅兼投资需求的房子几乎完全空白，总价 300 万以内的房子几乎都难找，即使偶尔找得到，也是不适合居住或者混乱。

如果定位的是年轻新贵，那么，住宅面积就从 20 平米到 60 平米成为主流户型，尤其是二三十平米居多。起价 300 万元，也就是单价 15 万元左右。60 平米的则在 900 万元上下。那么，这些年轻的高级白领贷款额度约在 210 万至 630 万之间，30 年，基准利率，月供额度在 11145.26 元至 33435.78 元之间，CBD 合适的人群很多。物业服务强调独立，自由，安全，私密，高品质。会所则主打社交和读书，符合成长和情感的需求。

这样一来，主流居住人群从 155 位经常不在的老派富翁变成了 1500 位左右的常住高级白领，冷冷清清变成了人气十足。这里是诗意栖居的地方，是成长的地方，是恋爱的地方！它可能成为美女和王小五的集中营，还有可能是新思想新观念碰撞的集中营。

房屋均价也可以从 12 万升级到 15 万元，每平方米的价值回报增加 3 万元，以 30000 平米估算，可以增加 9 亿元营收。

所以，准确的定位很重要。准确的人群和户型定位，可以给项目带来巨大的附加值。当然，这个定位是否合理，需要市场来检验；也希望同学们一起来探讨。

附：弟子们关于此事的讨论，局部反映了时下的城市住宅户型状况。

QQ:

@童大焕-北京，老师，我觉的小户型都会很抢手。一是总价低，适合刚工作的买房的人群，二是租房的小白领，特别是好小区的一居室，特别适合讲究品质的小美女。三是人口越来越向城市聚集，刚进入城市没有很强的资金实力，肯定首选小户型。当时我和中介聊过这个问题，他们说，一居室特别好卖，好租。挂牌出售的一居室，一个月成交，然后就是条件特别好的三居室。但我观察了下，正规的一居室好卖，开间不好卖。二居室不好成交，处于比较尴尬的位置。

我还有点体会：CBD 的一居室适合投资，将来置换快，学区房的一居室差一些，市场不好的时候，成交慢。除了学区指标，一居室不符合学区家庭居住需求。

ZXY:

其实房子最原始的功能就是居住使用，诸如原来的筒子楼，公用厨房卫生间。现在人注重隐私的保护，但 16 平或 18 平都完全可以满足最基本的居住使用了，单身或是两口之家甚至三口之家，且功能齐全。

ZFL:

每个人的内心都想拥有一个自己独立的空间，能够在自己的领地内充分享受自由。剩女需要，剩男也需要，小家庭需要，房价的上涨，小户型越来越需求旺盛。现时政策条件下，就是投资 CBD 一居室，难以做强做大，占用购房指标。这是不足之处。

LYQ:

过渡型的郊区，主要人群是初到大城市打拼的单身人士和刚刚结婚没有小孩的小夫妻，适合 25-70 平米的一居室和两居室，尤其是一居室会更加受欢迎。郊区的大户型比市中心更加难卖，一般对品质要求并不高。城市中心人群主要是已经上班的高收入单身和已经有小孩的家庭，适合 40-100 平米，一居室和两居室受欢迎，对品质有要求，注重小区和环境还有学区。

我最近在陆家嘴看房子，那边都是大房子，80-100 很多都是一居室，100-160 很多也都是两居室，三房都要 160 以上，我觉得不太合理。80 完全可以两居室，那边 80 以下的房子很少，不然就是很老的房子，关键那边很多老房子都是学区房，价格和新房子单价差不多的。

YTF:

CBD-30-40 平的一居和小三居，比如深圳的 88 平三居比较受欢迎，而过渡型比如燕郊，是二居更受欢迎。

2016 年 1 月 27 日

YTF:

户型大小应该是相对的，跟所处区域的人群收入和总房价有关，和区域辐射范围内的经济结构有关，中关村的 20 平单身公寓应该更受欢迎。学区附近的 50，60 平的两居更有需求。这个和租户构成也有关系，哪类租户多，此类买家就多。刚看新闻、崇礼跟大跃进似的，奥运后估计也将变成鬼城。

童大焕:

大伙儿重点分析一下梵悦 108 的定位，抛开资金链和贷款模式复杂等问题。

YTF:

我觉的现在的定位也不是不可以，但是别卖给个人，卖给跨国公司，至少全国性公司，并且分公司在 CBD 办公的。按公司个性化需求定制和装修服务。给高管临时住处，或公司重要客人。不需要住宾馆。同时兼非正式的商务接待。淡化居住功能。

童大焕:

不错。但恐怕存在客户群体狭窄难找，以及，后续服务水平跟不上的问题。

YTF:

恩。群体数量少。受众小，套数少，邀请制销售。**童大焕:**

也很难。代价不低，都是千万元以上代价，而且服务永远不可能超过五星级宾馆。毕竟不像个人投资，没有多少公司是把买房当投资的。

YTF:

恩。代价会很高。后期维护成本也不低。好在一地段，现在这样做可惜了。**童大焕:**

好地段做烂的项目在全国有很多，包括一些大开发商的项目。长安 8 号就烂尾很久，换了很多开发商。地点就在 CBD 核心，华贸路南、SOHO 现代城路东。**YTF:**

恩。可惜了。一块好玉碰上技术不好的工匠。恩。现在好像是佳兆业接了。外立面快装修好了。不知道会不会再烂尾了。

ZXY:

同意 **TF** 的观点:户型大小应该是相对的,跟所处区域的人群收入和总房价有关,和区域辐射范围内的经济结构有关,中关村的 20 平单身公寓应该更受欢迎。学区附近的 50, 60 平的两居更有需求。

北京 CBD 核心某项目考察感想（学员独家 注意保存和保密）

三个感想: 1 房地产行业人才严重匮乏,这么中心的地段,定位始终盯住极少量高端人群; 2 房地产定位除了宏观上没有研究城市化规律以外,微观上也远远没有发展到研究家庭和人口结构变迁上来; 3 只要深入学习和研究,房地产投资有无限空间,随时随地都充满机会。

童大焕—2016 年 1 月 29 日星期五

2016 年 1 月 28 日晚,一位微信网友 mariechen 问我: “童老师好,麻烦您请教问一下,梵悦 108, 单价 7.3 万,可以考虑买么? 谢谢您!”

我说: “我有专文分析,也是我第一次进入房屋本身的定位分析。感觉它的定位可能会失败。这个分析只给学员和弟子,因此只能给你结论,不能够把分析的理由全部给你讲清楚。” “我原来是按它均价 12 万起价 9 万做的分析。现在这是要降价的节奏么? 降价同样尴尬甚至可能更尴尬。”

这位网友头一天交了 30 万元的定金,选的是 2 层 LOFT 户型。听了我的意见, 决定第二天去退定金。我说定金是不能退的,她说“可以退,昨天销售承诺了。明天就去退。”那就应该是订金而不是定金了。

在上一篇学员独家文章《家庭结构变化与户型结构调整》中我专门分析了梵悦 108 的产品和客群定位问题,那是在没有实地看作品的前提下做出的判断。我也决定第二天(29 日)实地考察一下该项目。出发前发了一条微博: “今天准备去微服私访某楼盘,考察它的定位。不同的(产业)原因,集聚不同的人群;不同的人群聚集,带来完全不同的区域房价。同样的区域,不同的人群定位,创造完全不同的楼盘价值。”

我是 1 月 29 日下午两点多才从家里出发的,到项目地点不到 3 点钟,由于对那一带比较熟悉,而且项目本身也没有多少可看的東西,大部分楼层都还在改造装修,因此也就简单看了看一个位于 22 层楼的样板间和一个位于 23 层楼的接

待厅，和接待我的 85 后小伙子简单了解了一些情况，聊了聊天，然后 3:40 左右告辞。实地考察不到 1 小时。

梵悦 108 位于国贸桥东南角，也是招商大厦东南角，原为雅诗阁的两栋八字朝南公寓楼，被来自重庆的某地产公司买下，东边一栋内部改造成现在的梵悦 108，西边一栋继续租给雅诗阁经营，租期 3 年（5 年？）。这样做的目的，一是利用三到五年卖现有项目，二是节约成本，也通过本项目积累经验，为西边那栋的改造定位打基础。

以下只是冷静客观描述，不涉及道德判断，也不涉及个人情感判断。

1 定位

一共 155 套房子，124 到 260 平米一到两居，大客厅小居室，定位为商务居所。我参观的是 22 层朝南一个样板间，180 多平米，大厅很气派，卧室只有一间。这是具有代表性的户型。不适合居家。

但这样的房子也严重不适合个人居住啊！一个人或者两个人都显人气不足。气场盖不住！古代皇帝多牛，卧室仍不过是十几平米的小房子，况且天天还有人侍寝。屋外还有太监安保类人员。

因此，个人认为这类房子既不适合居家，也不适合空中飞人的商务办公，超级富豪买给小三，她也不敢住。太冷清了。

2 得房率

项目得房率超低，70%到 73%之间，主要原因是 1 到 3 层 2400 平米会所面积也都全部摊到公摊里了！这就是典型的短期经营、无法长期支撑的节奏！管家和会所撑几年，房子卖出去了钱也花得差不多了，反正定位人群一年恐怕住不到十天，相关服务人员也鸟兽散了。

3 租金

售楼小伙说，124 平最小户型 1100 万左右，租金可达 4 万一个月。理由是旁边雅诗阁同等面积可以租 3 万一月，而他们的装修更好。

但这个理由是靠不住的。雅诗阁是全球最大的服务公寓集团，全球范围内高端商务人流入入口非常巨大。个人感觉，入口的重要性将占到项目经营的 90%以上。一旦落入梵悦 108 这样的散售，这个人流入口就立即封闭，即使在家门口也彼此互不相识，鸡犬之声相闻，老死不相往来。其次，雅诗阁提供的日常服务，也是未来梵悦 108 不能相提并论的。

4 销售策略

梵悦 108 采取的销售策略是饥饿营销。我问最小户型 124 的还有没有？答曰都卖完了，可能还有一套是一个客户去年 10 月份订的，也许他贷款批不下来。他要去申请一下看看能否帮我争取。

我再问 LOFT 户型是否还有？他说还有 3 套，比上面的价格低个四五万一平左右，用来出租还可以，但不建议买，因为楼层低，没有景观，采光也会差一些。

饥饿营销策略对于楼市菜鸟来说有的有效，但这样总价都在千万以上的效果未必会很显著。对我这样的人更无效。

5 价格区间

低层 LOFT 户型 7 万出头，其余在 9 到 12 万左右，最贵的可能达到 15 万元单价。

6 现场情况

现场看到大厅里几组人员，好像是在谈房子的样子；看样板间时也有两组人员来看。都比较年轻，30 多岁的样子。气质神态俱佳，一看就是要么训练有素要么家境优渥者。但这明显不是适合他们的户型啊。是不是托，我没细看，一时也没那个火眼金睛。

7 我在现场

看完房以后，我和接待的 85 后小伙子单独在样板间里聊了一会儿，给了他一张名片，告诉他我的一些简单看法，包括定位可能不准确等。我认为此时没有必要和销售总监之类的沟通这个问题。小伙子也说，以后邀请我参加一些他们的活动，同时他们也会不断收集和反馈客户信息。而现在这个项目，有一些已经卖出去，要重新定位，恐怕也不那么容易。我说还有未来另一栋。

另外，如果卖得实在少，也不排除当年像通州京贸国际城的前身——芙蓉花园别墅卖掉少量仍然推倒重来的情况。

8 周边情况

回到家以后，我查了一下其南边不足百米的恋日国际项目，西边不足百米三环路边的万科大都会，以及三环内的银泰中心三个项目的二手房情况。后两个项目是梵悦的直接竞争对手类项目。情况分别如下：

通过掌上链家查得恋日国际两栋楼，多是 77 平米左右小户型，报价 33334 到 40000 元不等。

掌上链家查不到万科大都会和银泰中心二手房源。后来通过电脑，万科大都会新浪二手房网页：小区 1 月参考均价：97,227 元/m²，CBD 版块均价：48,127 元/m²，小区均价高于板块均价 102.02%，位居版块前 10 名。二居平均租金 8300 元左右。

银泰中心 241 平 105810 元单价，251 平 110439 元单价，133 平南向一室一厅 71429 元单价，131 平西向 1 居 62268 元单价，132 平 68182 元单价，321 平 185560 元单价，546 平 238000 元单价。总体呈现面积越大单价越高趋势。但同时肯定也是面积越大成交率越低。租金未知。

9 几点感想

一是房地产行业人才严重匮乏，这么中心的地段，定位始终盯住极少量高端人群；

二是房地产定位除了宏观上没有研究城市化规律以外，微观上也远远没有发展到研究家庭和人口结构变迁上来，因此未来房地产仍然是人才稀缺的地方；

三是只要深入学习和研究，房地产投资有无限空间，随时随地都充满机会。比如同地段的恋日国际，万科大都会，银泰中心。只要根据自己实力，完全可以各取所需。

同一天，我还比较了泛 CBD 片区三个项目面积相当的户型这 12 年来的发展情况。

百环家园，区域最大经济适用房小区，2003 年开盘 4350 元左右（130 平，

感谢弟子 QQ 提供信息)，现在查了一套百环家园 126 平米满五唯一报价 439 万单价合 3.48 万，139 平 3.65 万，是 4350 的 8 倍左右。

富力城，区域最大最好，功能最齐全、园林和学区一应俱全的小区，A 区 03 年开盘 7 千左右现在平均 6 万以上，约 9 倍。

风度柏林，从规模到品质，区域中等社区。03 年开盘 6 千左右现在 132 平满五唯一 700 万单价 5.3 万；131 平满五唯一 740 万单价 5.65 万，约 9 倍。

从上述不太全面的历史数据看，12 年的长周期，纯商品房的上涨幅度要略高于经适房。不同档次的纯商品房，上涨空间差别并不太大。

我想说的意思有两方面：一方面，经济适用房不会比商品房涨更多，一点便宜都捡不到。而且付出无尽的等待成本【时间成本是人生最大成本，房地产投资的最大真相甚至唯一真相就是和时间空间赛跑】。还有户型面积等限制。北京至少有几十万户因为一直没排上经济适用房的号，而被彻底挡在了房地产市场之外。另一方面，平时我们选房，不必太纠结，在能力范围内，在选对区域的前提下，够得上的，在现有能力范围内扛动最大资产就是对的。

【附】我一直提醒投资房地产的人，必须对中国未来局势有个清醒的判断。我乐观的原因，一两句话说不清楚，请参看《中国大陆正处在全面触底反弹的巨变时代》，《人类史上第二次大革命真的开始了》等篇章。

昨天下午听吴思老师【《炎黄春秋》前总编，《潜规则》和《血酬定律》作者】分析中外政治结构图谱，预测中国未来，有庖丁解牛的快感！定位清晰，结构严谨，逻辑绵密。他说中国目前处于半极权半威权的资本-官家主义（资本渐强，官家渐弱）时代（市场化程度 52 分——满分 100，法治化程度 6 到 7 分之间，最高水平是 1 分，最低水平是 7 分），那么，威权之下有无可能实现市场经济——可能；威权之下有无可能实现法治——可能（这点跟我的判断一致——大焕注）。他对中国的未来基本是乐观的，“他们”即使翻船了也没关系，社会还是要往前走。

一个好消息：

一位大焕财智书院一期学员（邬 WX）2016 年 1 月 28 日报喜：

记得买华业东方玫瑰之前也咨询过老师，去年 5 月 2.4 万每平米买的全南两居，如今链家网二手房报价也有 3 万多了。首付不到 70 万，总价 214 万，现在二手总价大概 280 到 300 万之间。当初参加第一期大焕财智课程学习，是多么的正确。

2016 年 1 月 30 日后记：

对于梵悦 108，我对自己的判断还是不完全自信的。自信的是即使它全部卖出，也难以避免日后成为“鬼楼”的命运，业主可能在住的时间里从来碰不到一个人影。除了服务人员。即使一年住上一个月，155 人*30，总居住人次 4650，除以 365 天，平均每天居住 12.7 人次。就算他们一日三餐都在会所里，也是很恐怖的啊。如果会所对外营业，又完全违背了它今天的定位初衷。

但是它能不能卖掉，我是不能确信的。因为就像郊区别墅一样，我的一期学员田书韬，他是重庆的房屋销售代理商，他曾经告诉我，很多手里有一千两千万闲钱的人，都是随便一忽悠就买了郊区别墅。何况梵悦 108 地段不错。还有，像

固安，今天看到的一则微信朋友圈，说华夏幸福在放风年后涨价到 1 至 1.2 万，要求大家放风出去，促进销售。如果真到这个价格，这就是这个区域顶天并且将来二手也卖不出去的价格了。类似于天津滨海新区。我有一位陈姓友人，多年前在王府井图书大厦听过我的课。买房那是相当的任性，全凭感觉。她 2010 年在滨海买的房，1.1 万一平米，前些日子卖掉了，9 千一平。有人接手已经不错了。

2016 年 1 月 31 日

ZXY:

梵悦 108 幕后出资的大股东是链家并负责销售童大焕:

@ZXY-北京 厉害！这么强的销售团队，还真有可能把房子卖出去。但是，又是什么猪脑的设计定位团队，定位出这么一座鬼楼产品呢？

ZXY:

估计他们根本没想长远的事。他们三个股东，链家负责销售，另外两个没细问是哪两家，一家负责装修改造，另一家负责后期运营，他们着眼点在先期整体盘下这两栋楼改造装修定价出售赚这中间的差价了。@童大焕-北京象老师说的，这样下去即使全卖掉了，后期的运营注定是败笔，鬼楼的命运他们是难逃了。

人群怎样聚集？房价怎样涨跌？

——细分人群 精准判断楼价走势

(独家众筹文章，注意保存和保密)

童大焕—2016 年 2 月 16 日~20 日凌晨 1: 06

【本次众筹的文章，是业内第一次系统讲述客群细分。文后《跟大焕学城市化和房地产全攻略》最后提到的大焕购房团项目，年后异常火爆，请需要的抓紧报名。宏观上的“人聚财聚人散财散”和微观上的“物以类聚人以群分”，虽然都来自中国古人的智慧点睛，但像神来之笔，创造性运用到城市化和房地产研究上来，却创造了全新的、脉络清晰、判断精准的研究和投资范式。】

什么样的人往什么样的地方集聚？支撑起什么样的房价？楼市投资的真谛是和时间与空间赛跑，前瞻性判断能力是楼市投资的最重要甚至是唯一工具。多数人只会判断一个楼盘和周边房价相比的便宜与贵，或者是什么关系给了他多少折扣，却看不到决定另外 90%以上价值的大势和方向。

2016 年 1 月当月人民币贷款增加 2.51 万亿元，同比多增 1.04 万亿元，创下有统计数据以来的单月最高信贷投放记录 <http://money.163.com/16/0216/10/BFUI8LP900254TI5.htm> 它意味着我 2014 年 12 月 7 日发在香港东网“大焕视界”的专栏文章《泡沫是消化泡沫的唯一办法》再次应验。

在货币泡沫行船和楼市鬼城阴影的双重夹击下，我在《穷思维富思维》一书

里一再强调的“能够与银行直接发生联系的独立产权房是普通百姓抵御通胀的唯一工具”，对于普通老百姓来说，再次变得格外紧迫起来。

但此时，房地产遍地黄金的时代已经一去不返。一步不慎，便是陷阱！政策将变得越来越简单，市场却变得越来越复杂。

如果说本人——童大煊 6 年前在《买房的革命》一书中提出的“人聚财聚人散财散”如今已经成为宏观判断城市房价涨跌的铁律，那么今天我要提出的“物以类聚人以群分”，则是在微观层面判断房价涨跌的指针！

- 1 为什么房价和 GDP 甚至人均 GDP 都不成正比？为什么一些小县城房价甚至比一些人口多得多的省会城市还高？为什么很多火车站附近的房价多年来几乎纹丝不动？
- 2 为什么北京北五环的房子平均比南三环还高？
- 3 大城市的城市中心如何变迁？
- 4 为什么买入价格低得多的保障房居然涨不过同地段商品房？思想观念的水位，决定了财富的水位。
- 5 宏观：人聚财聚人散财散；微观：物以类聚人以群分
- 6 流入人口，回流人口，溢出人口如何识别和区分？
- 7 别墅真是富人集居地吗？
- 8 未来所有的好山好水都不稀缺，稀缺的是什么？

.....

尽管 2010 年以来，从《买房的革命》一书开始，我就一直强调要在认清城市化规律基础上看待房地产，最直观的表述就是“人聚财聚人散财散”。但多数人置若罔闻，房地产遍地开花，尤其是 2011 年开始的国家层面的严厉限购限贷政策，直接把开发商和投资客赶到了三四线城市。直到 2014 年起，中国大陆楼市冰火两重天的急剧分化，三四线城市哀鸿遍野，才真正让一些人认识到了“人聚财聚人散财散”的威力。

但直到今天为止，清醒地知道“人聚财聚人散财散”规律的，也还是少数人，很多人仍然在做山青水秀世外桃源的美梦。即使少数知道“人聚财聚人散财散”规律的，也不知道人和财到底是怎么集聚的，其中遵循的是什么规律。研究探讨或者随口胡诌房价涨跌的文章汗牛充栋，几乎已到了“俨然人人都是楼市专家”的地步，但像这方面直接探讨人群集聚和分群、有利于人们做前瞻性布局判断的，则找遍网络，遍寻不见。所以很多人就盲目地跟着规划甚至是人的无边无际的梦想走，陷进一个又一个深不见底的大坑。

我们一个个来分析文章开头提出的几个问题：

- 1) 为什么房价和 GDP 甚至人均 GDP 都不成正比？为什么一些小县城房价甚至比一些人口多得多的省会城市还高？为什么很多火车站附近的房价多年来几乎纹丝不动？这其中分为以下三个问题：

A 气候地理环境良好的资源匮乏小城，生命力远胜气候地理环境较差的资源

大省。

环境对人的塑造至关重要。每个人都是环境的产物。资源大省不仅面临着发展路径依赖导致的“资源的诅咒”，也在资源开采过程中必然面临环境破坏与污染等问题。所以我们看见，山西煤老板有了钱不是建设家乡（建也没用），而是到北上广深等一线城市买房。而江浙、福建一带许多资源匮乏人口众多的小县城，那里的人们被迫四海经商谋生，形成久远的经商传统，一些县城的房价甚至远远超过中西部省会城市。这就是我当年说的“**大城市房价由流入人口决定，小城市房价由回乡人口决定。**”**回乡人口的素质和赚钱能力直接决定了小县城房价。**

B 工业型城市高额的 GDP 和人均 GDP 同样支撑不了高房价。

最典型如“世界工厂”的核心——东莞，和山西煤老板一样，老板们赚了钱都去哪儿啦？去相邻的深圳或广州，以及更远的北京上海买房了！一般工人和煤矿工人一样，是支撑不起当地很高房价的。

工业型城市即使是再好的花园式厂房，也难免多少有污染和杂乱，**最关键的，是人口的密度不够，无法支撑起足够舒适和足够高端的生活类服务业。**随着现代大工业生产的大规模自动化、机器人化，工业型城市低就业、低人口密度、高产值、高增长的趋势还会加强。所以，对工业型城市楼市投资，要像对资源型城市一样保持足够警惕。

C 物流交通型城市也支撑不起高房价。

在农业和早期工业时代，物流交通往往是经济的枢纽。甚至城市的兴衰都由此决定。因此，港口、码头、火车站、汽车站附近往往是城市最繁华的地带。

但是今天我们会发现，很多城市，不仅是大城市，甚至于县城这类火车站、汽车站、码头附近的房价反而涨不过其它区域和地段。这是为什么呢？很多人百思不得其解，很多人还在追逐这些地方。

这是因为，随着科技进步，人类的生产生活方式已经发生了革命性的变化。先是农业的重要性降低，接着是工业的重要性降低，服务业成为社会主流行业，站到历史舞台的最中央。以往那些最繁华的车站、码头，如今反而成为杂乱和治安混乱的代名词！

我们比较一下天津滨海新区和上海浦东新区。上海浦东新区以现代商贸为主，天津滨海新区以港口物流为主。2012 年上海浦东新区常住人口 518.72 万人，是上海市人口最多的行政区。当年全区完成国内生产总值 5929.91 亿元，2013 年，浦东地区生产总值 6448 亿元，即使第二年增长 10%，到 2014 年上海浦东新区的国内生产总值即 GDP 也就是 7000 亿元。但 2014 年，天津滨海新区 GDP 达到 8760 亿元，人口则只有 263 万人。

天津滨海新区 GDP 总量远高于上海浦东新区，人均 GDP 总量更是浦东的 2.47 倍。但是滨海新区房价却远低于浦东。2015 年底，浦东随便一个房子都在单价四五万元以上，但滨海新区只在 1 万元上下徘徊。我有一位陈姓友人，多年前在王府井图书大厦听过我的课。她买房那是相当的任性，全凭感觉。她 2010 年在滨海买的房，1.1 万一平米，2015 年底卖掉了，9 千一平。有人接手已经不错了。

所以，时代在变化，敏锐地捕捉时代发展的细微却顽强的、不可逆的变化，

以变应变才是决胜之王道。

人类只有进入服务业社会以后，才算真正进入了城市社会。在发达国家和地区，服务业占 GDP 的比重已经远远超过 80%而且还在不断加重。中国正迅速向这个阶段迈进。今天中国经济的阵痛正是因此而来！

而服务业发展的典型特征，是人口的超高密度聚集，农业时代的田园牧歌和世外桃源被远远甩到身后！城市不断地收缩收缩再收缩，世界越来越高耸，而不是农业时代和工业时代的极端分散！表现如下：

A 世界各国，人口都将高度集中在少数城市中生产生活，不到 3%的地球面积，也许将居住 90%以上的世界人口；原本广袤的土地上，农业人口最终不会超过 1%，并且全部是重阳九九部队。日本的农业人口平均年龄已达 66.3 岁。

B 土地变得越来越没有价值，就像澳大利亚的农地，现在只值 340 元人民币一亩。这个价格，还外加 3.5 万英亩土地上 5 千头牛和 1 万只袋鼠。特定的城市空间则越来越有价值，就是上帝也改变不了大城市房价高昂的世界潮流。房产增值性收入将因此而远高于工资劳务性收入，在财富分配中占据主导地位，一如2014 年火得发烫的《21 世纪的资本》所说的那样。

C 城市与城市的竞争，表现为商贸型城市价值>传统的工业和交通型城市价值>观光旅游城市价值>资源型城市价值。

D 大城市内部，表现为多中心结构，金融区域集中区价值>高科技 IT 集中区域价值>文化创意产业、律师等服务业价值>高校价值。今天的中国高校，并不是智慧创造和技术创新的摇篮，教师收入也普遍不高（北京的西城海淀伴着学区房和教师大量兼职者除外），因此，在大城市，高校普遍不能提升区域价值，从北京，到高校人数最多的武汉，莫不如此。高校充其量能够在消费上提升小城市区域价值，但这里的消费，主要还是来自学生的家长输血式投入。学区房在中国特别特殊，暂不予考虑。前三大领域，是城市价值的巅峰。传统历史文化街区的价值，处在金融之下的某个区间。各个城市会有不同。

2) 为什么北京北五环的房子平均比南三环还高？

因为这里集聚的都是引领世界技术进步的 IT 人，也就是程序猿，软件工程师。他们引领世界技术进步，收入自然也是引领世界潮流的。在城市的价值区域分层里，他们仅次于金融，在食物链的第二梯队。南三环有什么呢？没有什么。

不要相信互联网会使城市变得更分散甚至使乡村变得更 valuable 的鬼话。美国硅谷、印度班加罗尔（印度第三大都市）都是人口集中、房价高昂的 IT 产业基地。因为**创新需要智慧的高度碰撞、需要人口的密集度和智慧的浓度！而不是被地广人稀所稀释。**

3) 大城市的城市中心如何变迁？

根据上面的城市梯度价值理论，房地产投资“地段，地段，还是地段”的金科

玉律不变，但如何判断中心地段，必须随时代的变化而变化。城市中心，是以金融街、IT 业、CBD 为中心，还是地理位置的中心？还是传统的商业中心？旅游中心？还是以政府为中心？这些问题需要仔细考量。

有两大改变必须格外注意：

第一大改变是进入服务业时代以后，以知识和智慧为标志的无形资产成为社会最重要资产，且比重越来越大。政府控制资源的能力则越来越弱，城市重心将由传统的以权力为中心，向以智慧为中心转变。哪里的智慧越集中，哪里就是城市中心，哪里的房价就高。

第二大改变，是随着互联网和网购时代到来，传统的像北京王府井、前门这样的商业中心将不可避免地没落，取而代之的是以新型的中央商务区（CBD）。以高端写字楼、酒店为特征的新型商务中心，取代百货贸易为特征的传统商业中心，将不可逆转。商务和商业，一字之差，天壤之别。

4) 为什么买入价格低得多的保障房居然涨不过同地段商品房？思想观念 的水位，决定了财富的水位。

大家有没有注意到，很多人望穿秋水拉关系走后门排排队等保障房，贪的就是保障性住房比周边商品房更便宜。但是多年以后却发现，保障性住房一点没贪到便宜，上涨幅度甚至不如周边商品房！乃至其价格差距与周边同地段商品房越来越大！更不要说没等到保障房而房价已经火箭上天的损失，即使等到了保障房也被挤到了城外，损失了地段。这些潜在损失都非常巨大，远远大于最初的保障房和商品房差价！至于导致思维观念落后的贫穷世袭传承，那就是更是天大的损失了！

为什么保障性住房拉不平与周边商品房的差价？我们回到孟母三迁的故事中就可以了！有句话怎么说的来？百万买房，千万买邻。像稻草理论，一根稻草， 绑白菜上就是白菜价，绑螃蟹上就是螃蟹价，和什么为伍，决定了你什么价值； 和什么人为伍，决定了你的思想观念向什么样的人看齐。

不仅保障房与商品房的差距是如此，完全相同地段不同品质、不同定位、不同商品房之间的价格差距也始终存在。长期观察，会发现除了保障房和商品房的涨幅不同之外，完全相同地段、不同性质、不同价格楼盘的涨幅几乎相差无几！

价格是一个神奇的东西，无形之中完成了对人群的分类、识别和筛选。这 一点，在任何领域都特别值得思考和灵活运用！

超级城市化是未来三十年批量生产千万以上中国富翁的最大风口，思想观 念的水位，决定了财富的水位。因此，2016 年 1 月 29 日，我正式提出“保障房不如贫民窟”这一重要概念。因为住贫民窟的只是暂时的物质贫困，住保障房的则是代代相传的思想和观念贫困！从此延伸开去，在多年前总结“人聚财聚人散财散”城市化和房地产规律基础上，当天再提出“物以类聚人以群分”为楼市永恒

富矿和投资指针。

5) 宏观：人聚财聚人散财散；微观：物以类聚人以群分

最优秀的人在哪里，高房价就在哪里。包括最优秀的人才流入大都市，以及，最会赚钱、最有经商传统地区的人衣锦还乡，分别决定了大城市和小县城的房价。

不同的产业集群，集聚不同的人群；不同的人群聚集，带来完全不同的区域房价。同样的区域，不同的人群定位，创造完全不同的楼盘价值。

人聚财聚人散财散，物以类聚人以群分，一宏观，一微观；相互补充，相得益彰。斯为城市化和房地产之天条也。务必请大家仔细观察分析。

比如北京的房价构成，就非常值得分析思考。2015年截止10月25日，北京一手房成交均价分别是：二环内 62650 元/平米，二至三环 46499，三至四环64247，四至五环 52246，五环外 24172。北京三至四环间房价稳居第 1 阵营，二环内第 2 阵营，四至五环第 3 阵营，二至三环居然屈居第 4 阵营，五环外房价腰斩。太耐人寻味了！

6) 流入人口，回流人口，溢出人口如何识别和区分？

人口净流出地区，房价肯定是横盘甚至下跌的，哪怕货币超发一直在进行——再多的货币也是人在使用，没有人的地方也没有货币和交易。而且首先肯定是最优秀的人才先流出。因此，不考虑人口流出地区的投资和房价，而重点考虑另三类人群对房价的影响。

大城市房价由流入人口决定。流入人口不是均衡流入，而是到了流入地以后还会分层，比如一部分流到中关村，一部分流到动物园批发市场（当然已被强行搬迁，其实也就是消失了），一部分流到 CBD。等等。流到滨海新区的人群，和流到浦东新区的人群，有天壤之别。于是决定了两个地方的房价也是天差地别。

小城镇房价由回乡人口也就是回流人口决定。回流人口的整体人群素质或者是打工传统还是经商传统，直接决定回流地县城和乡镇房价。

溢出人口目前是个最面目模糊的概念。我们拿固安、燕郊和大厂来进行比较分析，就会得出比较清晰的概念。

有人是这样进行《环京地区楼市之固安价值分析》（作者陈宝存）的，为了评论方便，我在每一条后面加“【大焕评点：】”进行逐条点评。

- 1、北京人口外溢需求为主，包括北京中轴线以西全部地区、大兴亦庄房山长阳人口外溢需求；
【大焕评点：什么叫外溢需求？我的看法是：1、拆迁安置那部分人应该是北京市区的流出人口，同时也是北京郊区的流入人口。他们本身不存在购房动力，或者已经被提供了安置房。况且，北京拆迁不可能安置到河北。因此，外溢人口不可能是拆迁安置人口。2、排除了拆迁安置人口，“北京中轴线以西全部地

区、大兴亦庄房山长阳人口”凭什么要“外溢”到固安？那边收入更高？就业机会更多？如果是因为就业机会多收入高，那绝不仅限于上述地区人口流入（而不是外溢）到固安！即使真有人口外流到固安就业，那也只需参照现在首都机场，以及天津滨海新区和上海浦东新区的比较；3 如果是上述地区的人买不起北京的房子（事实上他们中的大部分可能已经在北京有房甚至居住了几代人），那么他们可能到固安买房回北京上班吗？我查了一下搜狗地图，从永定门长途公交站到固安县，坐不坐地铁单程都是 3 小时，53 公里。当然实际路上时间可能不要 3 小时，但上下班的话不是在公交站的两头，因此还要考虑公交站到单位和家里的时间；】

2、北京产业圈大兴亦庄固安，大兴将成为超过通州的产业集聚区；【大焕评点：什么产业？物流业吗？能跟通州与浦东比肩的高端服务业媲美？】

3、新机场带来的区域产业优势，北京其他区域能比的只有中关村区域；【大焕评点：新机场即使能够带来区域产业优势，也是物流业为主啊！怎能望中关村之引领世界进步的 IT 业之项背？】

4、立体交通体系，尤其是高速道路网络优势，大兴亦庄固安是最好的区域；

【大焕评点：大兴亦庄固安，立体交通会好于北京市区？很多人以为交通到了家门口，家乡立即兴旺发达。但考察交通，一定要考察这个地方放射性对外的交通网络到底有多少，对外的射线越多，作为中心城市的地位越稳。】

5、北京与环京地区的土地供应，受到政策和市场局限，都不可能容纳北京外溢人口的正常刚性需求，何况改善型需求已经启动；【大焕评点：前者有道理。后者，改善性需求是回归主城区为主流，还是向郊区甚至遥远的远郊区蔓延为主流？别忘了，人有了钱以后，时间是越来越贵的。】

6、华夏幸福孔雀城项目的规划，全国少见，华夏以固安销售荣登全国房地产十强，固安孔雀城价值最高；【大焕评点：我没有见过一个开发商可以全面带动一个区域发展的，只见过大开发商被不合理的区域规划拖进泥潭的，比如一些央企开发商投资上百亿元在一度雄心勃勃热火朝天的曹妃甸，从此陷落难以自拔。我也知道华夏幸福借着“京津冀一体化”已经发展成为全国第十大开发商，2015 年该集团销售额达 700 亿元，但我认为这主要还是中国“人傻，钱多”所致。

2015 年 6 月 25 日，固安孔雀城英国宫邀请我团购，我是一口回绝的。我也知道借着所谓“一体化”这个势，搞一把团购可以赚一笔快钱。但我的理论告诉我，君子不可以借别人糊涂赚钱。这点上，童老师还是有一点与众不同的。这叫逼格。世上最牛人不是什么钱都能赚，恰是许多送上门的合法赚钱生意都坚辞不做。不是说房子不好，我担心它交房以后入住率和二手交易率都会很低，而使用起来的交通成本、物价成本、治安成本、生活服务类配套成本都极其高昂——入住率越低这些成本越高。】

7、燕郊爆炒导致更多的北京投资转向固安，而通州只有不聚人、不提升区域商业价值的产业；【大焕评点：真正有价值的地方，即使买错也只是买贵了一点，时间会消化这个成本；但若没有价值的地方，则是再便宜也是贵。而且，

价格的落差会越来越大，就像我今年要出的一本新书名《世界越来越陡峭》。而通州的价值，恰恰由于其和 CBD 只有 12 公里的区位优势，以及通州新城核心区在打造新型商务中心、新型交通体系方面的成果，未来可期。即使没有北京市政府东迁，它也注定是北京未来不久一颗极其闪亮的明珠。我从 2014 年开展“贫民窟百万富翁计划”开始，就一直极力推崇通州。并且亲自指导多人在通州购房。】

8、北京六环区域成为北京土地供应的主要区域，五环内纯豪宅，与投资人群关系不大；【大焕评点：五环内地皮还是有的是，加上将来不断需要的都市更新即旧城改造，五环内风景无限。当然，现在由于北京往外赶人的态势明显，五环内在未来五年供地都不会多。但为什么只着眼于一手房呢？经过 1998 年以来的大规模城市建设，放眼全国各地各大中小城市，真正最有价值的区域，大部分已经进入二手房主导时代。】

9、北京房价三年内，四环 20 万，五环 15 万，六环 6 万，是普遍趋势；【大焕评点：本人从不预言房价会涨到多少，只考虑同等条件下哪里可能涨得更快。因为房价涨多少会有很多变量，比如，货币是紧缩还是宽松？政策是鼓励还是打击购房？等等。】

10、北京已经不存在加大土地供应的可能性，整理存量建设用地难度和成本太大。【大焕评点：不评论。或参照第 8 条。】

综上所述，必须买固安！至于地铁，有更好，没有也不影响固安价值。【大焕评点：不评论。】

综合分析，我开始给“溢出人口”四个字下一个定义：溢出人口既不是拆迁安置挤出去的流出人口，也不是产业吸引过来就地就业居住的流入人口，而应该把它定位为职住分离条件下的钟摆式人群！比如在国贸上班在燕郊居住的人群。

这种人群的产生，当下缘于三个方面的原因：

一是城市规划不合理，商务区附近住宅规划不够，导致职住分离严重。如北京 CBD 核心建外街道所有就业者中，仅有 4.62%能在该街道居住。

二是城市中心房价贵，导致初入职场人员买不起或租不起上班地点附近的房子，由此向通州、燕郊等地转移居住地。

三是不合理的限购限贷政策，导致外来人口被迫在河北所属的一些区域购房保值并安排孩子上学。

这种“溢出人口”相比于拆迁安置外迁人口，以及被交通物流等行业吸引的流入就业人口，收入都要高，而且收入前景变化大。他们一方面能支撑起较高的房价，另一方面自己一旦收入提高或获得北京购房资格，会及时将自己的资产置换到北京来。所以，和“溢出人口”相适应的房地产，属于过渡性住房需求。这一点务必要清醒。

因为“溢出人口”的钟摆式上下班特征，因此对应他们的房地产市场严格受到交通距离和交通时间的限制【生命中最大的成本是时间成本】。暂时我把它定在距离最近的市中心单程一个半小时公交、单程距离 30 多公里的范畴。再远，就悬了。所以多年以来，环北京地区燕郊之外我都不推崇。燕郊还要看地段。北京市城调队和统计局的调查也表明，居住在六环外（半径 30 公里）的外来人口，只占外来人口总数的 7.8%。估计其中还有相当一部分人是在六环外的北京一些远郊县城上班。扣除这部分，职住分离的“溢出人口”比例一定还更低。

所以，当我们在考虑什么样的溢出人口支撑什么样的房价的时候，请一定要保持头脑清醒。不要被宏伟规划冲昏了头脑。宏观规划者是不用自己买单的，但我们买房人则必须真金白银自己买单。

只有在上述基础上认真思考环北京地区，才能对这些热火朝天的区域房产做出清醒、理性的判断，不至于盲目跟风。房子最终一定是要拿来住的，只有好租、好住、好卖、好贷款的房子才是好房子。

根据上面的分析，我们来一次实战性的分析一个区域楼盘的价值。就是大厂的孔雀城。

2016 年 2 月 14 日，一位弟子来征求我意见：

“童老师，新年好。现拿到一个买大厂孔雀城的机会，多层三居，1.6 万元/平，总价 200 万（元）。您觉得是否值得买。这个盘最近炒得很热，是政府的朋友给搞到的号。我就想专门再征求一下您的意见。”

在旋风和热浪面前，在潮流和“稀缺性排号”等混乱的信息面前，任何人要想保持足够的淡定、保持足够的清醒和理性都是非常非常难的。如果是到了现场，看到漂亮的样板房和外立面，看到蓝天白云湖景树林，看到众人抢购的场景，更是难以自持情不自禁。因此，我要一再提醒大家一个购房小诀窍：买房前一定要先在家里用卫星地图好好扫视一下标的房源，看到底在什么位置，距离市中心有多远。这些性命攸关的因素，现场是看不见的。冲动是魔鬼，理性才是天使！

超级城市化是未来三十年批量生产千万以上中国富翁的最大风口，但我要再次强调“一步不慎，便是陷阱”。有人说，“如果是这样，房产投资就成为了高危行业，应该远离才对。人们又何必赚这种走钢丝的钱呢？”我说：“战略选择当然是一步不慎便成陷阱！因为很多人的观念根本没跟上城市化的脚步，还一直停留在农业时代，从开发商，到政府，到购房者，都是如此。接下来你会看见半数以上开发商倒闭，无数投资者被套牢，就是明证。”世界上不存在只有高收益没有高风险的投资，遍地黄金才不正常，专业才是规避风险的根本力量。

回到大厂孔雀城。大厂和北京市区的距离介于燕郊和固安之间，原本默默无闻。既没有燕郊的产业和居住集群，也没有固安的新机场概念。得益于北京市政府东迁尘埃落定，这个区域有点一夜之间鸡犬升天的味道。6 号线终点潞城站（北

京市政府东迁地附近)和大厂孔雀城一河之隔,直线距离七八公里的样子。

北京市政府东迁会给它带来重大利好吗?我们就要来分析它会给这个区域带来什么样的人群。

首先,最重要的也是较高收入的政府工作人员不会到河北买房,短期内他们的家还在北京市内,长期也只有一部分甚至一小部分会在通州安家。

其次,北京市政府搬迁到潞城镇,无疑会加快该镇乃至整个通州交通、医疗、教育等基础设施建设,从而提升整个通州的区域价值。但这跟对岸的河北有关系吗?我看是——然,并卵。孟买高房价 2008 年就达到 6 万元人民币一平米了,但它一墙之隔的墙根下就是贫民窟呢!

第三,剩下的就是为政府服务的人群。我想不出有没有专门为他们服务的人群。我想主要是中介和餐饮业吧?随着社会进入服务业时代,政府能控制的资源越来越少,中介业务和与政府有关的吃请业务恐怕也会大幅度减少,况且还有反腐败在那儿利剑高悬呢!我们以往年年都有的高中同学过年聚会都取消了,因为有一两个官员。即使中介和餐饮还在,老板们会在那儿买房定居?服务员们买得起那么贵的房子?

而燕郊,区域已经成熟,交通已经成熟,最最重要的是,它最大的优势就是近,离北京 CBD 只有 30 公里。而有了近就有了一切,没有了近就没有了一切。还有,燕郊一河之隔就是明天的通州新城核心区——那是在通州熟地上推倒重来重新建设的一个新商务中心!但燕郊今天离北京最近的潮白人家和东贸国际,二手房小户型才 1.6 万元/平米出头。

7) 别墅真是富人集居地吗?

我的观察是:不一定!很多时候别墅是保姆和保安集居地。富人难得回家住一回。少量妻妾成群的顶级富豪的自住型别墅除外。但那跟普通人无关。那么从投资价值上看,别墅的投资前景也就看得清楚了。

我尤其一再反对大家买郊区别墅,告诉大家那样“很土,别野”。2014 年底我曾苦口婆心阻止一个网友购买浙江德清郊区的绿城别墅。我说那是断代产品——儿女不会要,市场卖不掉。但没有劝阻成功。那位网友一口气砸了 757 万下去。刘德科《从房企战略窥探购房者攻略》也用真实故事告诉人们别墅梦要趁早醒:“说一个富豪南存辉的故事,2000 年初,他买下了当时杭州最好的房子——绿城·九溪玫瑰园,买了两套,拆掉重新设计建造,房子非常漂亮,但是南存辉住了一段时间,实在觉得那里太冷清,现在那套别墅就只有保安、管家和保姆住着。还有一个故事,是绿城的二号人物——寿柏年,宋卫平把绿城股权卖掉以后,他的股权都套现了,立刻在杭州市中心买了一套公寓。他之前住在西湖边的别墅里,住不下去的原因就是太冷清。这个故事证明,对富豪来说,别墅是身份的象征,但是真正住还是要回到市中心。再讲一个开发商——龙湖,去年我对龙湖的整个产品结构做了一个研究,发现它对别墅市场几乎放弃了,它现在都在全国范围内倾销别墅,把自己的别墅打折全部卖掉。所以如果你还揣着一颗别墅梦,趁

早醒！”

我的网友风格纯粹这样评价绿城：“浙江绿城的房子盖的真是好。这个绝不是夸张。论中国房地产商盖房子的质量和物业管理，可以毫不夸张的说，中国没有一家房地产公司可以跟他媲美。但是宋卫平太诗人了，太浪漫情怀了。他不懂房地产。他更像一个江南的绅士，太热爱山水和诗意的栖居了。浙江绿城数次面临财务危机就是这个原因。但浙江绿城确实有无数铁杆脑残粉丝。融创短暂收购那会，有个客户曾经找孙宏斌退房，几年前买的几套豪宅，因为遇到个人财务危机，想退掉，被孙宏斌拒绝。老宋火了，哭着打电话告诉孙宏斌，这个客户如何帮过他。孙宏斌被迫帮助退掉了。我不明白的是，买了绿城的房子好几年过去了，在市场上原价还抛不掉？在我看来不翻倍都不正常。可见，绿城的房子的投资价值啊。浙江绿城就不应该走大公司路线，他应该专注于豪宅市场，在一线城市最好的黄金地段，专注于豪宅市场。那么他就不会有今天卖掉公司的命运了。”

8) 未来所有的好山好水都不稀缺，稀缺的是什么？

有人说，我的房子坐山面湖，碧水蓝天，稀缺。我说，随着服务业主导的城市化时代到来，中国东南部甚至东北地区，好山好水一点不稀缺，只会越来越多！甚至于城市中心，同一个湖，此岸有可能万家灯火，彼岸就是鬼影森森。

钱往高处走，人往高处流。但问题关键在于“高处”在哪里？**未来稀缺的，不是青山绿水，不是房屋品质与结构，最最稀缺的，是特殊地段！未来，大城市核心区域再破烂的房子，都比远郊区金碧辉煌的别墅有价值！**知道什么最稀缺了吧？

最后，讲一个真实的故事。这个故事是首都青记协秘书长亲口跟我说的。他说，他访问美国的时候，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传播咨询公司）创始人兼董事长夏博新跟他说，这辈子最后悔的一件事，就是上世纪 70 年代经济危机的时候，他们在纽约曼哈顿区租用办公的房子业主动员他买下这个物业，他觉得租金不贵房屋也有些老旧，没有买。结果，现在怎么样？公司在纽约总部两层楼的员工一年创造的财富，只够这两层楼的房租！

后记：

2016 年 2 月 25 日，中金资讯消息说，《2016 年 1 月全国小城镇房价排行榜》出炉，我仔细看了这 100 个名单，和我的上述判断完全吻合！100 个高房价小城高度集中在浙江、江苏、福建三地，其中浙江就占了四成。广东 16 个，其中 15 个全部集中在东莞，另外一个中山小榄。上海崇明 1 个。北京远郊的河北地区依次是廊坊市的燕郊、三河、大厂、固安、香河，以及隶属保定的涿州。共 6 个。三亚的凤凰镇作为旅游度假城市排百位之榜首。除此之外，是几个沾了省会或副省会城市光的：青岛的胶南，成都的双流，乌鲁木齐县，石家庄的正定，重庆的铜梁，寥寥 5 个而已。

可以肯定，环北京 6 个小城镇的高房价是由于北京限购、京津冀一体化梦幻等一系列不合理因素所致，我们将会看到它不久之后，除了燕郊，其它几个曾经在梦想中风光无限的，都将塌陷。广东的 16 个小城镇会全部随着工业自动化升级而迅速衰落。6 个沾省会或副省会城市的光的小城镇，也将进一步被省会或副省会城市所吸附。

这么粗粗一算，未来中国，房地产值得投资的小城镇，在全国范围内不超过 70 个，其它的，将会全部塌陷。而逐渐隆起的一二线城市，真正值得投资的，包括“双城记”中的副省会城市在内，恐怕全国也不会超过 30 个。

如何发现楼市价格洼地（学员独家 注意保存和保密） 童大焕—2016 年 3 月 5 日星期六

咱们先从一个新学员、一个私人订制客户的问题谈起。

2016 年 03 月 03 日 14:31，有新学员问：

“童老师，我在读课件 9《多数人没有充分发挥自己能量》（大焕注：浙江王子民先生案例）的例子时，上链家网查了大家武林府的现在的二手房报价，发现同一小区的房子的单价差得比较大，低的 3 万 9，高的 5 万多，不太明白，为什么同一小区的房价差这么多？查到文章里的学员去年买的那套种 117 平的房子，现在报价是 485 万。学员去年买的是 530 万，是房子的装修配置不同呢？还是朝向不同呢？因我近期也打算买杭州或苏州的房子，所以比较关注。”

童大焕现在回答：

“当时王先生面临着两种选择：1 是有燃气管道的 117 平米 570 万（就是后来谈到 530 万的这套），朝小区内侧，较安静。在整幢楼里的位置是最好的，房主把所有家具家电都赠送，据说价值 30 万；2 是无燃气管道的 133 平米 550 万（价格已到位），还有抵押贷款，靠高架有噪音，也有风水禁忌路冲。不同单元也不同，1 单元有燃气管道，挂出来卖的不多，就三四套；2 单元无燃气管道，挂出来就有十多套。中介说武林府 5 号楼是酒店式公寓，没有阳台，许多人不喜欢，卖房成交量很少。这套房子是 2015-8-2 成交的，我的判断是当时王先生已抄底。”

无巧不成书的是，就在这位学员提问的同一天，王先生又通过新浪微博私信我（2016 年 3 月 3 日 19:04，王先生现在还在咱们二期学员里，可以看得到这篇文章）：“童老师，我弟弟终于决定明天去杭州武林府看房，准备下手了！近段时间一片涨声，现在中介报的价格是 510 万元，117 平米，19 楼，比我的那套还便宜，说房东急卖。”我说：“趁机拿下。任何时候都可能

也就是说，哪怕是同一个楼盘，由于各种原因，价格也是不同的。这种价格最终要找平，几乎是没有可能的。另一个问题是，在任何时候，都有可能特价房出现，这个只能作为特例来考虑。不可以作为常规投资方法。特价房的出现，往往是因为业主急需用钱。什么时候出现，并无规律可言。要等到特价房，只有持币待购一途。但这只有职业炒房人有可能持币待购——锁定几个区域，跟区域中介建立普遍联系，一有机会，就立即拿下，否则这种时间成本和机会成本都非常高——楼市投资，本质就是和时间空间赛跑。

如果一定寻找特价房出现的规律，我认为恐怕在这里，就是特价房比较容易出现在高端楼盘：一是因为高端楼盘业主通常都有经营等活动，遇到经营等人生风险的概率也比工薪阶层高；二是这些业主普遍舍得割肉，知道有舍才有得的人生哲学。

比如最近两天我在掌上链家找北京银泰中心，就突然发现了一套特价房：131平米，满两年不满五年，2016年1月19日由850万降至820万，2月27日又从820万直降到720万。比同类面积的房子报价直接低了200万。该房从2015年11月4日至今一共有3位客户看房。接下来我们来谈一位私人订制客户问的问题。

2016年03月05日 08:30 星期六，客户问：

1、老师建议购买“住宅立项办公用途的房子”，是否认为“纯住宅”相对“住宅立项办公用途房产”的升值优势已经不复存在？未来房产的投资价值还是要看租售比？（过去这些年，好像纯住宅的升值幅度更大，例如“富力城”对比“建外 soho”。老师是不是判断这种趋势已经结束了？）

2、北京近几年涨幅最大的房产是“学区房”，有一种“教育是刚需”的提法。老师如何看待“学区房”及其未来的价值？是否其投资价值也已不如“住宅立项办公用途的房子”？

3、“金融街、中关村、CBD”这三大区域，老师最看好哪一个？对应 CBD 的万达东区和建外 SOHO，老师认为金融街、中关村分别有哪些项目的房子可以考虑？

童大焕 2016年03月05日答：

1、建议购买“住宅立项办公用途的房子”，不是认为“纯住宅”相对“住宅立项办公用途房产”的升值优势已经不复存在，而是您的月供能力不允许，因此要尽可能寻找高租金的房子充实月供，以求在同等首付能力下尽可能做大资产。纯住宅升值幅度更大的说法，是个误会，或者说是一个阶段性的结果。因为同等地段，同是住宅或者同是写字楼项目，房屋上涨都是轮翻起伏的，并非同涨同跌。

例如，去年下半年以来，我向弟子、私人订制客户主推了高租金回报的万达广场，仅220多平、平时乏人问津的大户型就被我弟子拿下两套，弟子们甚至酝

酿过集体拿下半层计划。刚开始大家还一直担心这个项目过去多年来涨幅不高，会不会以后也难以上涨。但事实上，经这么一推，消息也通过各种渠道传递给更多的人，该项目从小户型到大户型普遍出现惜售和上涨情况。而房主们多是温州客，彼此熟悉，一看看房的人多，共同抬价。现在 223 平米万达西区户型，最高的居然疯狂地报到了 1534 万（2016 年 3 月 3 日变价），普遍报价在 5.8 万左右，而年前的成交价基本在 5.3、5.4 万。在我们推它之前，更有买方直接把 1100 多万的报价压到不到 900 万。我准备给他晾一晾，降降温。【降低首付、降低税费以后，当下最火的是改善型和刚需住宅市场，而不是这类投资性或高端市场。】

与此同时，链家中介也承认，“华贸，建外应该要平稳些。”（2016 年 3 月 4 日 22: 54 对话）。这难道跟我们这半年来没有推华贸、建外没有一点关系？

事实上，经过年后十来天的观察，我认为建外 SOHO 已是区域价格洼地。原因是：2009 年底我买 SOHO 现代城的时候，建外 SOHO 价格比现代城高。现在已经普遍处于比现代城低的水平，而且基本上可视为区域最低均价。因此，从波浪起伏上涨的规律来看，建外已经是处在区域的价格洼地。正是抄底好时机。

2、“北京近几年涨幅最大的房产是学区房，有一种‘教育是刚需’的提法。”这个说法更多的是学区房交易更频繁造成的主观印象，没有严格的数据来支撑。同时就像炒股一样，外人看到的只是赚钱、赚大钱的，亏损的时候大家都闷声不响。因此，投资学区房亏损的大有人在。而且教育有自己的规律，学区房的政策风险也很大，因此我从来不把学区房投资作为主要对象。最多是兼顾学区房，而从不作为主要考虑因素。

3、“金融街、中关村、CBD 这三大区域，老师最看好哪一个？对应 CBD 的万达东区和建外 SOHO，老师认为金融街、中关村分别有哪些项目的房子可以考虑？”都是代表未来方向的高端服务业集中地，三大区域其实都差不多，关键是有什么样的房源和我们的购买力正好匹配，匹配哪个就是哪个。相比于我对 CBD 的熟悉程度，中关村和金融街我是相当陌生的，因此，相应的房源，还得麻烦您跟当地中介进行接洽。我跟 CBD 区域的链家中介求解，几天来他们都没能给我一个答案。

从上述两大问题伸展开去，我们再来谈谈如何发现楼市价格洼地的问题。首先，价格洼地绝对不是地段与地段、区域与区域的分别。也就是很多人认

为的：这个成熟区域房价已经这么高了，另一个新兴区域还很低，是不是可以抄底？绝对不是！这是一个生死攸关的问题。价格洼地只有在同地段中寻找。不同地段，完全不具备可比性，甚至只有可能呈现高者愈高低者愈低的马太效应。

其次，同地段同小区甚至是同一楼盘，低价的也未必是价格洼地，而要区分到底是户型问题，人群定位问题，还是楼层等问题。

第三，由于同地段不同社区价格轮翻起伏这么一种规律存在，价格洼地确实是一种客观存在。对于这种客观存在，必须从该区域不同楼盘的历史中进行考察，

才能更准确地得出哪里是价格洼地的结论。比如上述建外 SOHO 和 SOHO 现代城的比较。

第四，如果不是由于交易、产权复杂（比如贷款高导致交易难）等原因，区域特价二手房的出现，当然是价格洼地的价格洼地，但这种机会可遇不可求，不能作为常规投资方法来运用，否则，付出的时间成本和机会成本可能更高。

第五，我们以前的独家文章里已经说过，同地段不同定位的小区，比如保障房、普通商品房、高楼商品房，长期的涨幅其实相差是不会太大的。因此，在实际买房过程中，不必太纠结买哪一种。而是应该把整体的地段选择放在第一位，把人生最大的时间精力用来研究到底哪些城市区域未来最有价值。选定这些区域后，买进哪类房子并不太重要（除非是明显落后于时代的，比如无电梯高楼层等），而是根据自己的实力，买得起哪个就买哪个。

如果我们研究透了最大价值区域，以及价格洼地的呈现规律，那么，一个城市，我们只需选定那么一两个最有价值区域，就可以不断挪腾，不断地从中挖掘财富宝藏。

后记：

读到此文后，王先生又迅速于 3 月 5 日 20:43 发来了微博私信：

童老师，刚看见提到我案例的这篇学员文章之前几分钟，我弟和杭州中介说好明天去交订金，我也同去。谈好价格是 488 万元，19 楼 117 平，朝向靠高架，是原来房产商的样板房。总体比我那套更划算！他看过 7 楼与我同一位置的一套，要价 525 万，无家具。另外大概 17 楼原来报价 485 万的，可能就是文章中那位同学提到的那一套，我弟去谈时，马上房东的老妈加价 20 万！总体感觉武林府的房子这几天刚刚开始涨，急卖的房东价格还谈得下，我弟弟觉得要早点拿下！

我说：

对。我觉得每一轮上涨好像都是从外围、从低价区、从一手房开始。就像去年深圳暴涨，我对一对专程从深圳飞来北京找我私人订制的小夫妻说，不着急，你避开风头，就找福田最高楼平安大厦附近入手。结果 5 月份定的二手房，半年涨了 200 多万（700 多万涨到 900 多万），回报率恐怕近 100%。

王先生：

对，有真实的交易，涨价才会从一手房传递到二手房。比如一说要付定金，马上涨价 20 万。武林府其实二手房出售并不多，好像我们自己的买房行为，也正是推动涨价的动力！

童大焕：

是啊，北京万达再明显不过了。我和弟子、订制客户一下子就推涨了它。王先生：

谢谢童老师引导我，在尚未思维固化的中老年之前，完成观念的更新转化，这个才是最大的财富！

童大焕：

这个还是在于您自己思想开明，能够接受新鲜事物。**第二天，2016 年 3 月 6 日 14:07**

王先生：

童老师，上午刚刚交定金签了购房意向书。原房主真的急于出手，马上去加拿大。这房子再等 4 个月才满 2 年，现在需多交 5.6%的综合税，她竟同意自己交，这是 27 万元啊！相当于再等 4 个月有 27 万，她也等不住，我都有点怀疑是不是有什么问题。

童大焕：

产权清晰交易安全就行。各人有各人的情况，无法深究。有些人有些时候时间和机会成本极昂贵。

王先生：

她这房子原来在按揭，我看过房产证，中介负责还掉再贷。我弟他们也认为买到特价房，比同类的便宜十几万。与我那套同一位置的 7 楼，现在要价 550 万。位置朝向不同、房源多寡，造成同一栋楼单价还是有点差距的。

童大焕：

最关键的是时机不同和房源多寡，以及有无交易。热烈祝贺！同时段，楼层、朝向、户型、位置不同、房源多寡，都会影响房价。

与此同时，弟子 ZMY（北京）发来微信问：

童老师，您好！看了您最新的文章。是不是研究好金融街、中关村和 CBD 的房子，就可以了？ **我说：**
对。

ZMY：

这些区域对一般人来讲门槛提高了。我就被挤出来了。

童大焕：这些区域也有各种类型的房子，比如百环家园，九龙花园等等。平均上涨幅度是差不多的。

接下来我们继续总结【大焕购房十原则】：

1 任何投资，表面上是经济活动，实际上是人生修炼。一定要抱着弱水三千我取一瓢饮的心态。不要什么都去抓，不要什么都去看。这样才能省心省力又直击要害。

2 楼市投资，首先一定是要建立大的框架和体系，确保战略方向绝对不出错。在此基础上，在全国范围内找到一个安全的人生起跑点【用于楼市投资的起步阶

段】、在全国最好的都市里找到一两个城市巅峰处【作为资产做强、做大的落脚点】，基本就可以了。熟悉北京、上海、广州、深圳、厦门、福州这些区域的巅峰地带，也是各相关区域弟子们的任务。

3 避开风口，避开眼球

买房一定要避开风口和眼球，众人追逐不等于多数正确。与风口和眼球逆向而行，往往会有抄底机会。比如我上面提到的那位在平安大厦旁成功购房的深圳客户。

一定要相信真理总是掌握在少数人手里，中国是个群氓社会，也是个群盲社会。当前由于货币政策放松，购房交易税费降低，一线城市仍然限购，京津冀一体化或协同发展的鼓噪等因素，在继三四线及以下城市鬼城频出之后，中国大都市周边正急剧酝酿鬼城风险！千万别贪小便宜吃大亏！

比如 2016 年 3 月 6 日有人这样私信我：

“童老师 通州商住经过去年大涨后 今年的投资价值是否已低于大兴 房山顺义 昌平等区域的商住？”

我说：“世界越来越陡峭。”

他说：“非常认同童老师的世界越来越陡峭 但资金有限 准备采取农村包围城市战略 先买燕郊 待两年后有了购房资格再置换到北京 现担心经过去年暴涨以后燕郊涨不过环京其它县城 通州涨不过其它北京区域。”

我说：“陷阱多于机会的时代来了。您问了很多问题，但由于没有系统学习或私订，总是不太得要领。”

4 把居住和购房分开，已经到了生死关头

我在 2010 年《买房的革命》一书里即已主张“你买的房子给别人住，别人买的房子给你住。”在全国普遍的房屋过剩背景下，这个问题今天已经到了生死攸关的地步。如果还在坚持买房就是自住的观念，不把住房和买房行为严格分开，等待着他的，可能就是财富陷阱。

【如果说 2010 年我在《买房的革命》一书里提出“你买的房子给别人住，别人买的房子给你住”还只是一个观念倡导，到了今天，楼市遍地过剩的时代，把买房和居住工作地分离，已经成为一条多数中国人必须遵守的“纪律”，否则，很多人会成为这个时代的财富弃儿——被自己的观念抛弃！】

任何人，都必须在全国范围内配置房产了。如果自己工作的是人口流出的小城市，宁可租房也不买房，买房一定要配置在更中心城市。

比如 2016 年 2 月 24 日起，有一个腾讯微博网友，现金只有 13 万，月供能力 3 千元。她想让我帮她规划设计一下，想在深圳周边买房。

我说你绝对不能局限于深圳。这点首付能力，最容易一买就错。从此被陷进去，买的房子有可能再也卖不掉。因为买得起的都很偏远了。

她说：“您说不是局限于深圳，您是要给我制订我老家长沙，还是其它城市？因我在深圳，就是以后要回老家也是长沙了，其它城市去的概率几乎为零。如果是其它省会城市，那我就不用考虑了，谢谢！”

我说：“深圳你一买就错，因为买得起的肯定是将来没人要的，长沙也不对。我会在别处给你找有价值的房子。这套房子一定要用投资理念来买，买了就出租，不是自住。您的首付，在深圳远郊买房绝对是陷阱，回长沙也许还有可能在市中心买房但涨幅将远远低于我给您找的区域。”

她说：“其它城市除长沙还真没有想过呀，老师！不至于买个房还要跑到江西，江苏或浙江等那么远的地方去吧！”

我很生气，说：“那你就不要买房了好吗？你这 13 万只够在人口流出的地方做首付。这些地方的房子买下去就白买不如不买。请不要再来了。”

你不转变观念适应社会变化，你的旧观念就会把你淘汰。

5 如何合法的规避限购？

我一直说，限购就像拦了一道三峡大坝，筑坝容易炸坝难。2015 年初中国社科院预测当年会取消一线城市限购，我说不可能，因为那样会加速供应过剩的三四线及以下城市崩盘。

今天已是 2016 年 3 月 6 日，随着一系列货币宽松、利率降低、税费降低、非限购城市首付降低等政策出台，要去库存的三四线及以下城市还在半死不活，仍在限购的一线城市已经非常火爆甚至楼价大涨，看这态势，限购长期化怕是难以避免的事情。

最有楼市投资价值的地方被严厉限购，不限购的地方又是陷阱大于机会，怎么办？

有人用代持、假结婚等各种七七八八的边缘规避办法，有人把目光聚焦于小产权房，还觉得小产权房便宜，租金却不低。我推荐更普适的办法：宁可购买优质写字楼和商住，也不买小产权房。因为小产权房缺少了房地产的灵魂——金融属性，也不能拥有银行杠杆。得不偿失。而小产权房往往还牺牲了优质地段。即使同在优质地段，小产权房的涨幅，也不会高于周边商住或优质写字楼。而后两者则有加倍速的杠杆，资产和增值都倍增。

（有学员问：关于限购和不限购房产。人们一般喜欢买限购的房子。但同等价位，不限购的房子一般地段要明显好于限购的房屋。按照您的分析，那似乎应该是不限购的房子更值得投资了，但您也说过如果有购房资格应该买限购的房子，您能再具体分析下吗？

答：不限购的房子主要有三大缺点，一是银行杠杆率低，最高 5 成贷款，最长 10 年。如果换成住宅，同等月供和首付能够扛起更大的资产；二是不限购的房子二手税费更复杂，通常有可能税费更高一些；三是不限购的商住尤其是写字楼项目，弹性比限购的住宅更大，住宅刚性更强，也就是同一套房子，住宅容纳的人更少，写字楼项目一般要集中在城市核心区才有人气。

好地段的房屋，不论住宅还是商住、写字楼，租金都明显高于次好或不好地段地房屋。同等地段的房屋，用于办公租金一般优于用于住宅——包括高端住宅。因此不限购的房屋往往因为地段、可注册等原因，有可能获得较高租金。）

如果全面取消房产限购，那时目前限购和不限购的房子，还会有什么区别？

6 买房第一要紧是地段。在地段有保证的基础上，类似品质和年代的房子，它的上涨也是波浪起伏的，我们在弟子群里已经讨论过多次。因此，在同等地段同类房源，找价格比较低的入手，就算是抄到底了。

7 上面原则着眼于做强资产。在选择好上述地段、房源前提下，用足月供和杠杆，做大资产是第一要务；如果房屋用于出租，要把租金也算入月供能力。

8 基于做强做大资产的目的，首选当然是住宅，杠杆更高，贷款年限也更长。商住和写字楼是在被限购等前提下才买。商铺绝对不要碰，风险太大。这个我们也已经多次强调和讨论过。最近和风格纯粹的讨论也再次说到过。写字楼也只是一二线城市商务中心的才有价值。

我一直强调做强做大资产，做强和做大不是同义反复，是完全不同的概念。就像商务和商业是完全不同的概念一样。

做强的基础上做大才有意义，我另一个强调的方法就是：（关于区域和地段方面的）战略选择才是至关重要生死攸关的，用足月供和杠杆是战术选择雕虫小技。战略不对，战术会加倍害人害己。

就是选对房子再加大杠杆才意义，不然就是反作用，亏得更多。

9 四可原则：可自住、可出租、可卖、可贷款。童大焕和弟子谢晋文共同总结的智慧结晶。四者缺一不可。

10 租金原则。同等地段同等价位和年代的房子，哪里租金高就选哪里

