Atitit 降低住宿成本的艺术 attilax总结

目录

[1. 为什么房子（特指市区商品房）这么贵 1](#_Toc11211)

[1.1. 地价贵 商品房地价很高的 房产经济土地财政 规划就是卖这么贵 1](#_Toc16926)

[1.2. 建设成本高 钢筋混凝土较贵 2](#_Toc20032)

[1.3. 中介 2](#_Toc20087)

[1.4. 投资属性 2](#_Toc27180)

[1.5. 固定资产通常都比较贵 2](#_Toc25455)

[2. 什么是合理的房价标准化 不超过家庭年收入的5倍 2](#_Toc28206)

[3. 如何解决 2](#_Toc5966)

[3.1. 找地价低的房子 大城市的城中村 公共绿地等 2](#_Toc30983)

[3.2. 自己建房 2](#_Toc20733)

[3.3. 免中介 这个其实不是很贵 3](#_Toc21609)

[3.4. 找投资属性差的房子，小产权房 投资属性差，适合居住 3](#_Toc24620)

[3.5. 以租代买 防止一次性投入大笔固定资金 3](#_Toc4858)

[3.6. 分区组合 可以租俩块小房子代替一个大房子，客厅 仓库 卧室可以分开不同地段 3](#_Toc28603)

[4. 同样房地产的本质是什么融资游戏 3](#_Toc21417)

# 为什么房子（特指市区商品房）这么贵

## 地价贵 商品房地价很高的 房产经济土地财政 规划就是卖这么贵

**从房价的构成来看，地价占主要部分**

**如果每平米的房价是1万元的话，经过上面的步骤，我个人认为实际成本7000是有的。**

任志强称：“对于房价来说，土地出让金大约占到54%-55%，再加上25%的所得税、增值税可能到60%，包括地价和各种税费在内的成本占到房价的70%左右。”以100万元购买了一套房子，里面约70万元属于上交国家的钱了。

## 建设成本高 钢筋混凝土较贵

## 中介

## 投资属性

会把大笔钱投入股市；而对于近几年比较火的比特币、区块链，这两种投资渠道对于见识和知识储备的要求都比较高，只有少部分人才能真正玩得转。而房子这种投资，对比股票有着明显的稳定性和保值性，即使房价跌了，也不至于一无所有，最起码还有房子和房租；另外，相对于比特币和区块链，则更加简单明了，正是因为房产“稳定性”、“保值和升值”以及“平民化”，才让买房成为全民投资的渠道。

## 固定资产通常都比较贵

# 什么是合理的房价标准化 不超过家庭年收入的5倍

一般家庭买的房子不超过家庭年收入的5倍，有个别的也最多不超过10倍

# 如何解决

## 找地价低的房子 大城市的城中村 公共绿地 老小区 大型工厂用地 学校用地等

注意要找治安好点，通风好的地段

河流区域往往成本很低，住船上成本很低了。。

## 自己建房

房屋模式很多种，印第安人木屋模式就不贵。自造房车也便宜。

## 免中介 这个其实不是很贵

## 找投资属性差的房子，小产权房 投资属性差，适合居住

## 以租代买 防止一次性投入大笔固定资金

## 分区组合 可以租俩块小房子代替一个大房子，客厅 仓库 卧室可以分开不同地段

# 同样房地产的本质是什么融资游戏

？简单来说，房地产成了通过银行透支未来几十年的钱给今天花的最好用的工具。同样在这个融资游戏里，建房等成本是不可避免的费用。融出同样多的钱来，中途的损失越少（也就是说建的房子越少）越好不是吗？每幢房子的价格也就那就是越高越好