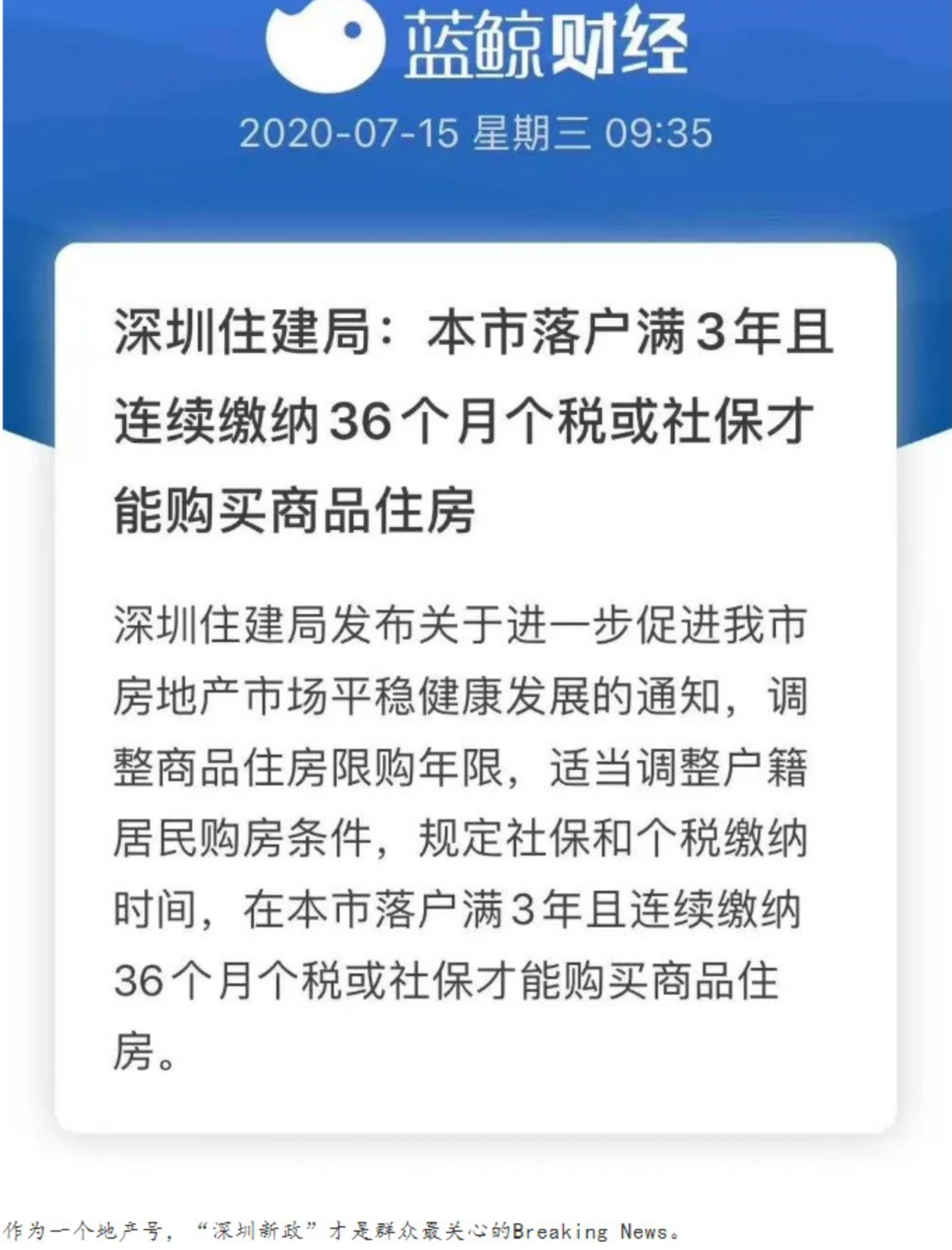




江湖再见，深圳 #F2830

一) 深圳

水库连续写了很多天的贵阳。今天无疑是房圈的重磅新闻：“深圳新政”。



作为一个地产号，“深圳新政”才是群众最关心的Breaking News。

水库对此评价是：

符合预期

我们讲几件事情：

- 1) 符合预期
- 2) 依然有洞
- 3) 战略撤退
- 4) 后期预测

二) 符合预期

首先，大家回想一下，水库对于深圳楼市的一贯态度。

- 2018-2019，持续推荐深圳。
- 2020.04，预测行情持续到6月底

深圳是一个非常好的城市，深圳是：市场经济在中国最后一个堡垒。

哪里有自由，哪里就有繁荣。

水库2018.3在深圳唱“地产高峰会”时，就感觉市场蠢蠢欲动。

深圳惊动，3.27搞了“三价合一”。硬生生把涨幅，**打**掉了一年。

那也没有关系，“阿拉伯捞奶法”。

蓄势得超久，爆发时反而超强烈。深圳到2019.9开始启动，蓄能更超乎我们想象。

投资的生意，从来都是“**提早入场，提早出场**”。

你早买几个月，没有关系。无非损失一些资金，利息。

但是你晚买几个月，楼价就上去了。差价30%，几百万元跳涨。

哭到喉咙沙哑。

水库系提早入场，布局空中，光明，沙井，选筹西部，押中龙头。

但接着我们又提出，“行情到6.30结束”，**卖出和买入一样重要**。

有一些外行研究院，一直到六月尾，盯着数据左看右看，深圳的K线图指标好得不得了。

恍然大悟，号召“数据买入”。

这些就是外行了。看数据的流派，从来没一个人发时的。

“数据派”根本不懂地产。也就一些官方机构，养着吃闲饭的。

“花开花落终有时”。在水库被wJ删掉的文章，《深圳何时熄火》篇，我们明确提出：

- **涨得太多，政策顶就会到来。**
- **市场本身有极限，亢奋有度。**

你看到了数据，你再来说。这本身已够晚了。数据都是滞后的。

你要“预测”数据。从街坊巷角，看出潜力的存在。才叫专业大师。

水库最近远渡，到深圳提出口号，《卖掉深圳，跟我出去走走》

（买xg）

得罪了某些媒体。深圳那么好，日涨夜涨。

盛宴中撤去酒杯，你是不是想割韭菜。

顶峰出货，知止是种智慧。

7.15出了这版《深圳新政》。

其实水库并不意外。这本来就是水库预判中的，反而说“符合预期”。

真铁粉丝，真心听水库建议。

我们让你从6.15就着手开始卖了，卖半个月也走掉了。这是逃了大顶。

我们早撤了。

三) 依然有洞

重点内容

1、**入户满3年且社保满3年才有购房资格，非深户要5年社保；**

2、**夫妻离婚，购房资格倒追3年计算套数；**

3、**首付比例：无房无贷首付30%。无房有贷款记录买普通住宅首付50%，非普通住宅首付60%。家庭有1套购买普通住宅首付70%，非普通住宅80%；**

4、**转让增值税从2年免变5年才免；**

5、**豪宅线：总价750万以上，同时容积率在1.0（含）以下，同时套内面积120（含本数）平以上或者建筑面积144（含本数）平以上；**

6、**新房抽签要优先无房、个税或者社保年限长的。**

深圳这次的政策，学习了“全国最严”的长沙精神。

选“一手房抽签，要优先社保年限长”这种“**刚需公民**”条款都出来了。棺材板怕压不住了。

但是，整个政策中，依然有漏洞了。

写到这一版时，俺又非常地犹豫。

一方面，水库阅读量实在太大了。公开地写出来，等于洞就被监督堵了。

另一方面，我如果不写，读者又骂“没有干货”。说水库整天发广告。

我只能简单地“提示”一下，具体的细节展开，建议找一些深圳资深，圈内人士聊聊，例如管家公司。

- 外地无深圳户籍，全款买房，可破。
- 外地无深圳户籍，非全款买房，也可破。哈哈咯💎
- 按揭刚满三年，可破。
- 非普成数，可叠加。
- 2种5，豪宅税，面积不能破，其他可以破。

外省企业家，真心看好喜欢深圳，拿着几千万，想要贡献给这座城市。

这种“高端人才”，深圳是欢迎的。总有办法待你愿。

请找红本影蛋蛋私聊。本节不展开。

四) 战略撤退

你说，对于专业人士，依然有各种办法。

那么，是不是调控政策就无效了呢。不痛不痒，继续涨呢。

不是，水库的态度是：**杀伤有效**。

我们一定要清晰地理解这个市场，市场是以“小白”组成的。

虽然深圳被誉为“炒房之城”，虽然大家齐心协力骂炒家，骂cfk炒高房价。

但你内心，**一定要清楚**，这个市场，90%是由“自住客”组成。

老手不足10%。

水库系不足1%。

你说效果可以“早筛小强”，左绕右绕，通过非常复杂的技巧方法，翻山越岭。

但是占市场总数90%的“小白”，他们是没法绕的。

《深圳新政》对“小白”的影响是巨大的。**会显著削弱**市场的购买人群，购买力。

90%的人丁，变成45%了。

还怎么继续涨？

根据我们前几年，对上海、北京等诸多同一量级的城市观察。

一旦买卖达到“地狱”难度，市场无一不被冰封。

- 不是肯出钱的人，不值这个价。
- 而是肯出钱的人，都没办法买。
- 只有流氓无产阶级，村口磨头阿三，才有购房资格。

因此后面几年（3-4年），深圳楼市的主旋律，大概率是“阴跌”。

房地产市场，有“楼市”的特性。

任何一个翻出来过的价格，例如1200w，业主就绝不再降价。

哪怕卖不掉，也不肯卖1190w。

所以房地产市场，从来不肯“暴跌”。

全球任何一个充分换手的**二手房市场，没有暴跌的**。包括香港，日本。

当市道不景气，房东选择“僵持”。

但100个房东中，总有一二个“生意破产”，急需用钱。

反应在市场上，则是“崩盘”。“突破鹿死”。

负面抛压太重，**崩多了，带动整个市场阴跌**。

因此，在一个“阴阳柏死”的市场中，最有概率的行情是“阴跌”。

房东觉得，房子值整个价。不肯卖地流氓无产崩盘。

同属性破产抛压。

整个行情，可能持续三至四年左右。每月-0.5%，最大跌幅-20%左右。

你把这段话抄下来。只有地产内部的懂行人，才会这样告诉你。

其他任何媒体，都看不到的专业分析。

ps. 之前144平米，没有豪宅线的时候，某些89平米物业，其“成交价”非常可疑。

类似在短时间内，连续突破15w，16w，20w价格关口。

89平米卖1700w，2200w，2500w

而房子本身，是非常平庸的工薪阶层居住。

没有一丝一毫的“豪宅”元素。

这一类物业，有“时租”的可能。也有可能是大庄，拉市。

其目的，有可能是银行贷款，或者品牌宣传。

这一类“价格虚泡”的物业，存在非常大的下跌风险。

标题，我都为二年后的小编想好了，“业主巨亏800w，昔日顶豪豪宅，炒房客割肉出场”。

小编最喜欢这一类的新闻了。但在地产专业人士的眼里，也就是一个笑话。

五) 后期预测

“长沙”经验这么好，一搞子就把深圳打死了。

我昨天恰好也种了一篇长沙微博。这么好的经验，要不要全国推广？

拍手叫好，还是如食败絮。

weibo.com/1053047530/J3AInJ3CY7fcrw7yaez_1005051053047530?_rsrcid=594767902324

- 5、吸引人才是靠低价吗？那北上广深为什么还那么多人才？大家还往那里跑呢？
- 6、为什么一直限价还有那么多人抱怨，费力不讨好，是什么原因？

@yevon_ou

阅读 31.9万

推广

258

163

1200

其实，货币如水，一个萝卜一个坑。

“货币学”真正的问题，是2020年全球大放水，如今的萝卜比较还要差。

水放多了，价格是一定会上涨的。

深圳因为其自由，年轻，魅力，成为了全国资金首选的“首善之地”。

如今，深圳建立起了一道“防水墙”。

资金不许再进来了，分给别的小兄弟们尝尝。

“小兄弟”是谁，你品，你细品。

水库最近在做贵阳项目。贵阳不限购，全国的粉丝，都可以过来。

深圳边上，有个限购城市，也会获益良多。

做投资的事，从来都是提早进入，预警撤出。

我在下一站等你。

(yevon_ou@163.com, 2020年7月15日午)

贵阳造房，早已经预走偏了，招募溢出。

俺就不再贴一串二维码了。就只放一个报名填表。或“阅读原文”。

周四开盘哦。



阅读原文