



00:13 32:30



第十六讲 首次置业：稀缺原则和先上车原则

1519 0

2019-01-30 13:07:31

你好，我是北京大学徐远，欢迎来到我的房产课。

课程进行到这里，相信你已经明白了，其实中国的房子很难说有泡沫，长期趋势和短期波动都符合一般的规律。而且，只要中国经济保持平稳，即便增速降低很多，未来房价上涨的空间还很大。你已经看清了一些“流行的谬误”，现在开始考虑买房操作的问题了。

这时候，你就面临选房的问题。每个家庭的情况不同，需求也不同。从今天开始，我用五次课的时间，分别讲一下刚需首套房，改善住房，养老买房，以及租房的问题。在此过程中，我也会对如何选择城市、如何选择房、如何安排首付、贷款等问题，提供一些操作性的建议。

今天是第一天，我们从“刚需”入手进行分析。**买刚需首套房的时候，有两个原则你要遵守，一是稀缺原则，二是先上车原则。**

01 稀缺原则

先来说这个“稀缺原则”。“稀缺原则”涉及到对房子价值的判断，对房价增长潜力的判断。比如说，买房的过程中，经常面临着两种选择，是买城中心的小房子，还是买远一点的大房子？而且啊，城中心的房子虽然小，价格还常常会贵一点。

这时候，你要记住稀缺原则，因为房子的价值，在于附近的稀缺资源，比如学校、医院、商圈、办事机构等等。这些资源，给你带来各种便利，因此房子才值钱。没有这些稀缺资源，房子就是一堆砖头，并不值钱的。远郊的房子，虽然大一点，但是很不便利，而且位置不稀缺，很容易被替代。相比城市核心区的房子，远郊的房价不太值钱的。

举个例子，很多人在北京郊区买房，发现涨幅不是很大，而且这两年随着调控的持续，远郊的房子还跌了不少。但是呢，北京城里的房子，位置好的房子，价格还是很坚挺。为什么？就是因为这个稀缺原则，不管怎么调控，好地段的房子靠近稀缺资源，你不要有人要，价格就比较坚挺。

比如说，北京有个奥林匹克大公园，很大很漂亮，公园附近的人，可以去散步，慢跑，生活质量很高。可是这个资源对于住的远，需要开车去的人，价值就低很多，开车出门，找地方停车，这就要折腾个把小时，大家都很忙，很难经常去。所以，公园周边的房子，就会贵很多。你看周边的很多房子，其实建筑质量一般，户型也不是特别好，但是位置稀缺，所以还是很贵，好一点的都是十几万。

再举个例子。大家都知道纽约有个中央公园，面积很大（面积约3.4平方公里，南北长约4公里，东西宽约0.8公里），地处纽约曼哈顿岛的中间，就像纽约城的肺一样，帮助纽约的呼吸。纽约的高端住宅，大都在公园边上，均价在4万美元以上，高端公寓单价达到十几万美元，真的是很贵。

城中心的房子太贵，买不起大的可以买小的。过去有一句话，**说买你买得起的最贵的房子**，现在依然适用。实在买不了城中心，就选地铁沿线，因为轨道交通的便利，可以部分代替城里的各种便利，利用城里的稀缺资源，这就是“稀缺原则”。

02 先上车原则

说完了稀缺原则，再来说这个“先上车原则”。什么是先上车原则？我给你打个比方，**中国的经济就像一列奔驰前进的列车，一个个大中城市，就像一节节的车厢。买房，就像是买票上车。**如果你看准了这个道理，就要先买票上车，免得被列车抛下。

上了车之后呢，你的财富就随着城市一起增长，就可以慢慢在找机会换个大点的房子。相当于先买站票，打工挣了钱，再加钱再换成座票。等到奋斗小有成就，再换个豪华车厢也是有可能的。但是如果不上车的话，站票都没有，直接买座票更难。

为什么要强调这个“先上车原则”？因为现实中有很多人因为犹犹豫豫，错失了买房良机。这种犹豫，往往是由于一些认识上的误区导致的。

比如说，一个常见的误解，是很多人以为买房自住要一步到位，面积要够大，位置要够好。挑来挑去，找不到完全满意的，就耽搁了，没上车。然后就看着房价接着涨，越来越买不起，就被列车抛下了。

这个一步到位的想法，出发点可能是好的。很多人觉得，我买房是住的，不是炒的，房住不炒，当然要选好了再买。这个想法虽然好，但是不太实用。房子虽然也是商品，但是和其他商品不太一样，因为单品价值太高，每个小区的位置、环境、配套设施、建筑质量，都不太一样，很难找到完全满意的。而且呢，房子这些年总体上是供不应求，你不买有人买，犹豫一下就没了，然后看下一个房子，接着犹豫。

怎么办呢？就是先上车再说，不要想十全十美。**有买房经验的人都知道，想买个完全满意的房子，是不可能的。**位置好的配套不一定好，配套好的房屋质量不一定好，房屋质量好的容积率不一定高，总之想十全十美，那是很难的。

现实的考虑，是根据刚才的稀缺原则，买个房子上车再说，免得贻误战机。你看这些年，凡是买票上了车的，都不后悔。还没买票上车的，就有点被抛下了。

现实中一些人犹犹豫豫，不抓紧上车的原因，其实还是对房价看不准，怕房价回调，或者不会再大涨了，就不用着急买了。对于这两个观点，我再简单说一下。

一个是怕房价回调，不敢太快下手。比如说，有人觉得房价涨得快，有炒作的因素，想等回调。**其实，房子这么大的资产，谁炒得起来？如果是炒上去的，早就回调了。**你看温州、鄂尔多斯房子，前几年回调很多。可是绝大多数大城市的房子，不管怎么调控还是涨，就充分说明这里面炒作的因素很少，如果是炒起来的，不会这么坚挺。历史上看，即便是2008年金融危机期间，一线城市核心区的房价下跌也很少。2016年以来的这一轮调控以来，一二三线城市总体上还是上涨的，就充分说明问题了。

另一个是觉得房价已经很贵，不会大涨了。对于这个想法，其实有一个简单的办法判断。看一下我国的发展阶段，综合看收入水平、消费水平、房价水平、城市化率、老龄化率等因素，我国只相当于日本1970年代的水平，韩国1980年代的水平，现在的人均收入还只有美国的1/6，经济增长的空间还很大的。**随着进一步的经济增长和城市化，还会带来房价上涨的压力。**

为了更好看清这一点，我们来做一个保守的匡算。假设未来十年经济增速3%，通货膨胀2%，城市化再导致大中城市每年多涨1个点，每年的房价就会增长6%，12年累计就会翻一番，也就是到了2030年的时候，房价还会翻一番。十几年后，你会发现今天大城市的房价很便宜，就像你今天看十年前的房价很便宜一样。

这时候怎么办呢？还是要先买票上车，买不起豪华卧铺就先买张站票，买不起大房子的就先买小房子的，这样才能跟着中国经济的列车，一起前进，不被抛下。

简单总结一下：

今天我们讨论了刚需买房的两大原则，简单总结一下就是两句话：

1、买房首先需要注意稀缺原则，因为房子的价值其实是房子附近的稀缺资源的价值，核心区的小房子比郊区的大房子更值得买。

2、刚需首套房，尤其要注意先上车原则，不要苛求十全十美，一步到位。稳妥的策略，是先买票上车，分享城市价值，再慢慢升级，买更喜欢，更大的房子。

收起描述

0条评论

回到首页 最新

已加载更多

发评论