

# 房价的四大谎言

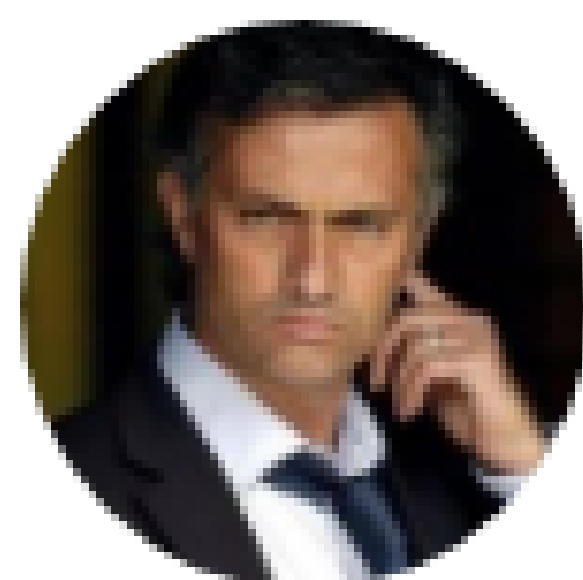
田原





# 四大谎言 NO.1

经济越差，房子越涨



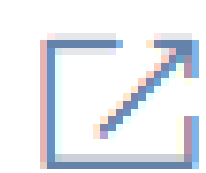


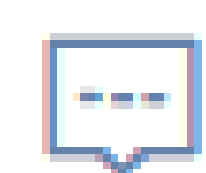
北京大土豆  

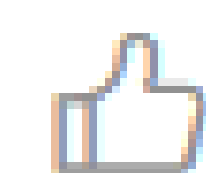
7月19日 21:53 来自 微博 weibo.com

买房投资，好多时候是发国难财，经济越差，房子越涨。点到为止，大家自己体会。

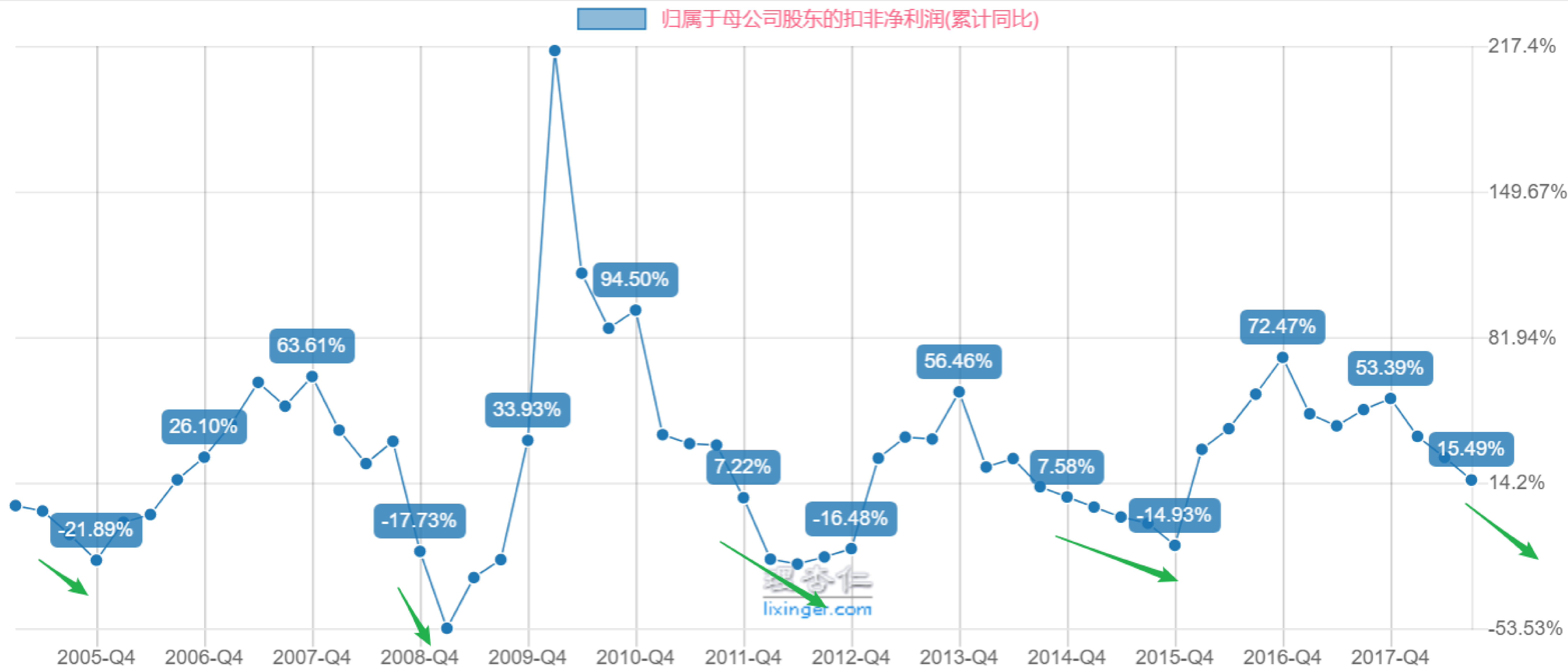
 收藏

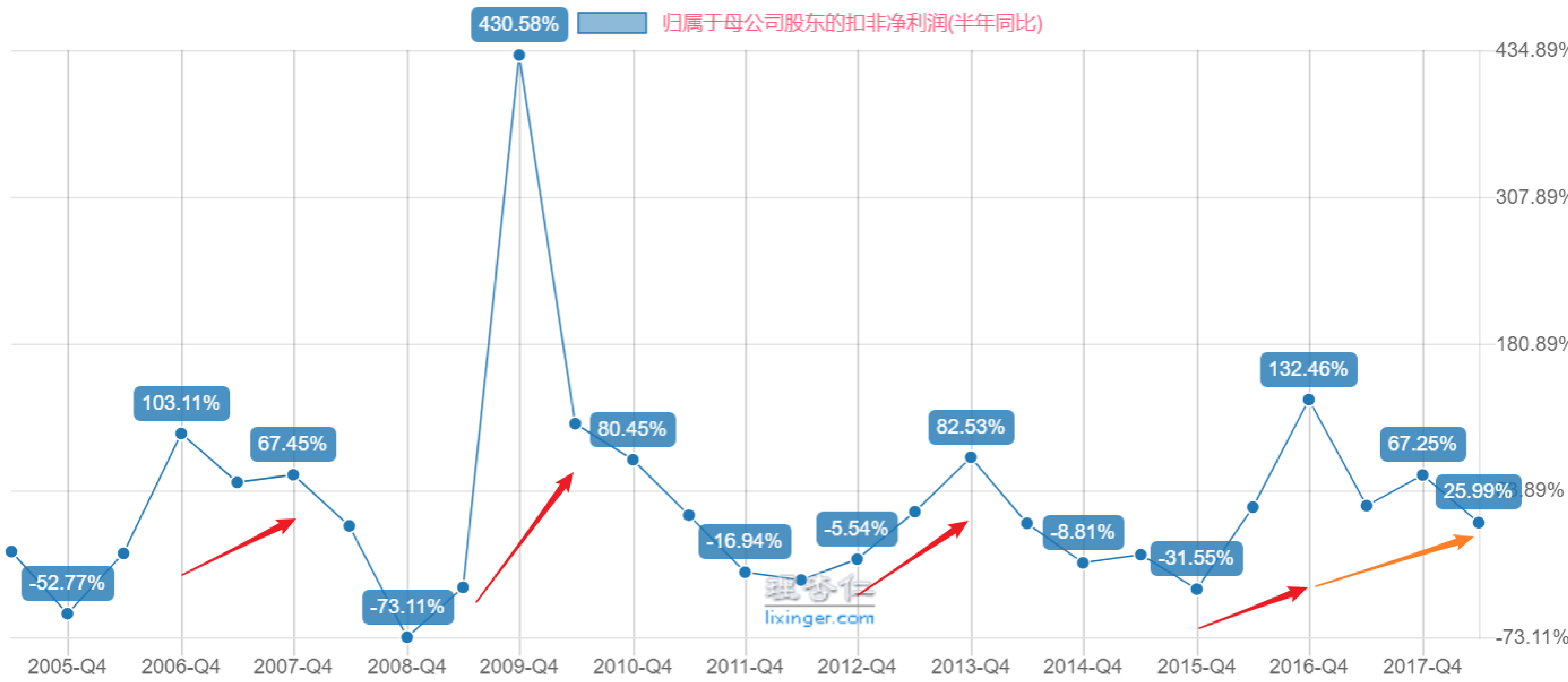
 121

 185

 359









# 谎言纠错 NO.1

经济越好，房子越涨



☒ 全港整體 ☐ 港島 ☐ 九龍 ☐ 新界東 ☐ 新界西 [比較](#) [重設](#)

附加: 6個月移動平均線 ☐ 全港 ▼ 12個月移動平均線 ☐ 全港 ▼

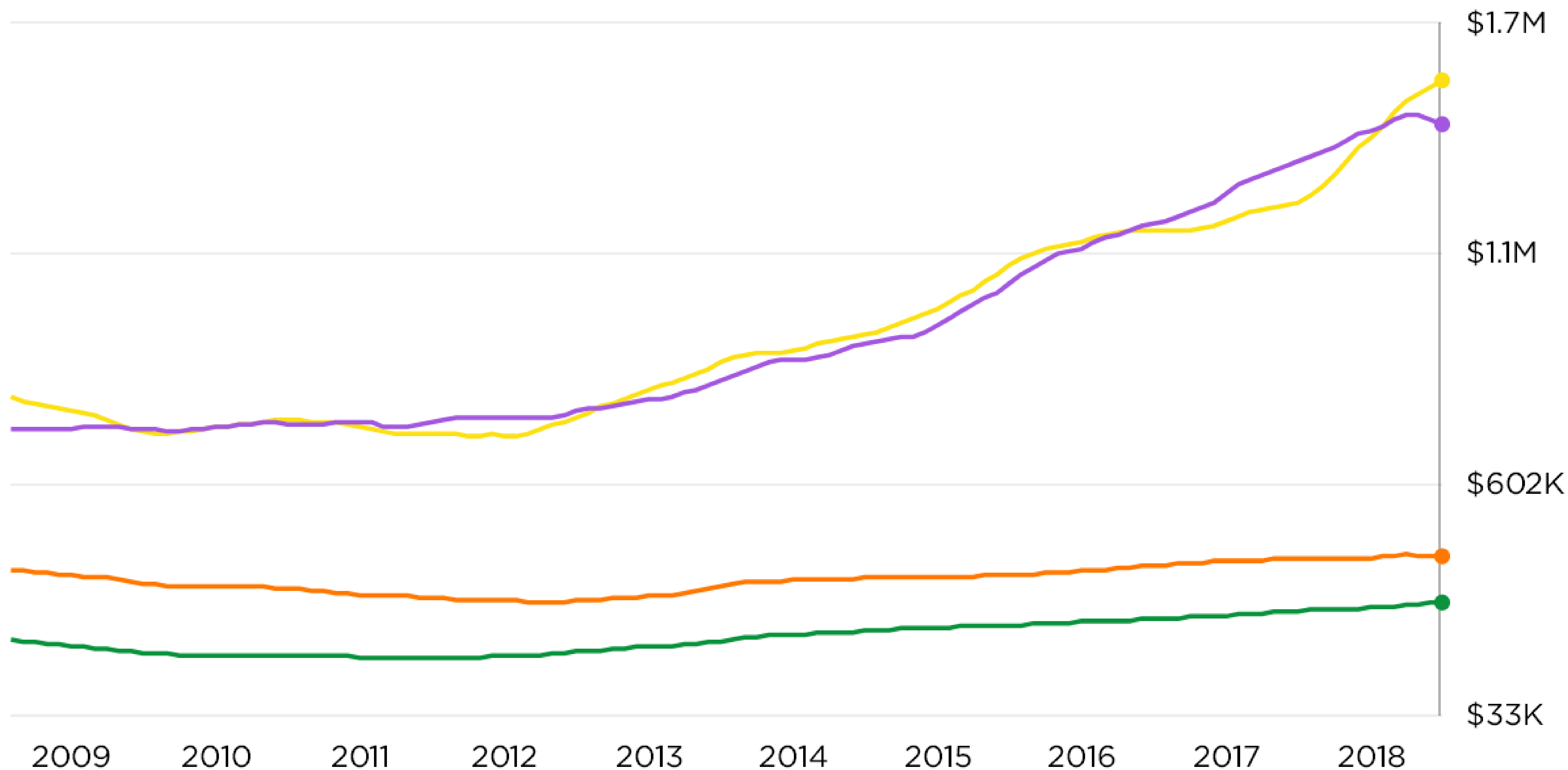


Zillow Home Value Index

Top tier

1-yr 5-yr **Max**

**Jun 2018** — Detroit-Warren-Dearborn Metro \$312K — Chicago \$427K — San Jose \$1.60M  
— Cambridge \$1.49M





# San Francisco Median House Price Changes Since 1994

Annual Dollar Change, Comparing Annual Median Sales Prices to Previous Year



No adjustment made for inflation. The last reading compares the median sales price for the first half of 2018 with that for 2017. Sales data as reported to MLS. Data from sources deemed reliable but may contain errors and subject to revision. All numbers are approximate.

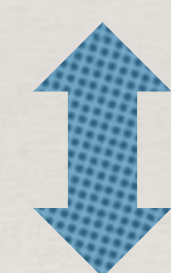


PARAGON  
REAL ESTATE GROUP



# 细节中的魔鬼 NO.1

发放信贷→老板赚钱→员工加薪

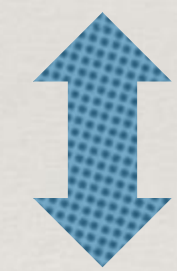


房价上涨

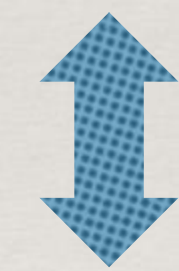


# 细节中的魔鬼 NO.1

发放信贷→老板赚钱→员工加薪



房价上涨



滞后半年  
顶压力上



# 资本市场轮动顺序

经济大好→景气回落→利润下降→见底回升

房价走强→国债走强→企债走强→股市走强

同步

快两拍

快一拍

快半拍

员工加薪→国家加税→上面慌了→老板忙了

慢半拍

慢一拍

慢半拍

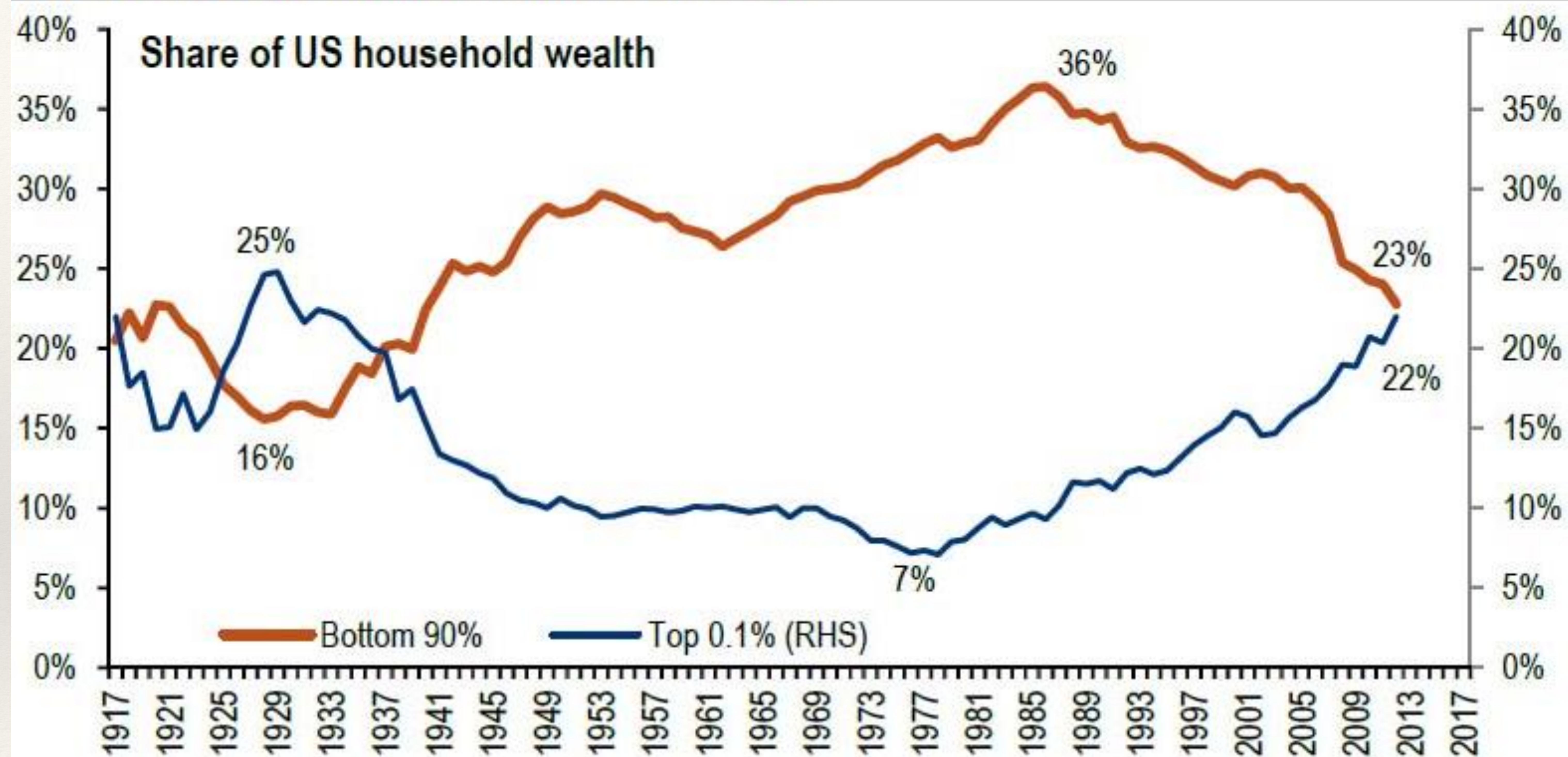


# 四大谎言 NO.2

二八法则：做牛人，前20%



Chart 5: Distribution of wealth in the US since 1917



Source: BofA Merrill Lynch Global Investment Strategy, Emmanuel Saez & Gabriel Zucman - 2015



排在20%  
=80后上不了二本  
=买最差的商品房



学校	01年分数	均分	比例	TOP	×900万	房子
清华	658	88	300/73万	0.04%	3600	湾三180
南大	619	83	0.3/73万	0.4%	3.6万	河西中140
东大	594	79	0.9/73万	1.2%	10.8万	河西南120
河海	550	73	3/73万	4%	36万	燕子矶
二本	480	64	9/73万	12%	108万	天润城



分布	人数	财富	人均	级别
前0.1%	1	250	250	东邪西毒
0.1-1%	19	250	13	全真七子
1%-20%	190	300	1.6	七怪四鬼
后80%	800	200	0.25	群众演员
第20%			1	年入15万
合计	1000	1000	1	



# 谎言纠错 NO.2

信息时代不是二八法则  
是1%-99%法则  
差距不断拉大



# 细节中的魔鬼 NO.2

前20%占有80%财富

前0.1%占有25%

0.1-1%占有25%

10-20%仅略高于社会平均



# 谎言误区 NO.3

北大毕业买不起：房价太贵



# 四大竞争维度

难度		竞争对手	0.1%	1%	10%	材料系
简单	高考	18岁刷题	复旦 😊 东南	二本	接近复旦	
普通	年薪	全社会 上班收入	36万 😊 12万	24万		
困难	资产增加值	全社会 所有收入	60万 😊 20万	30万		
噩梦	买房	全社会 所有资源	5000万 1000万	400万 😊	400万	



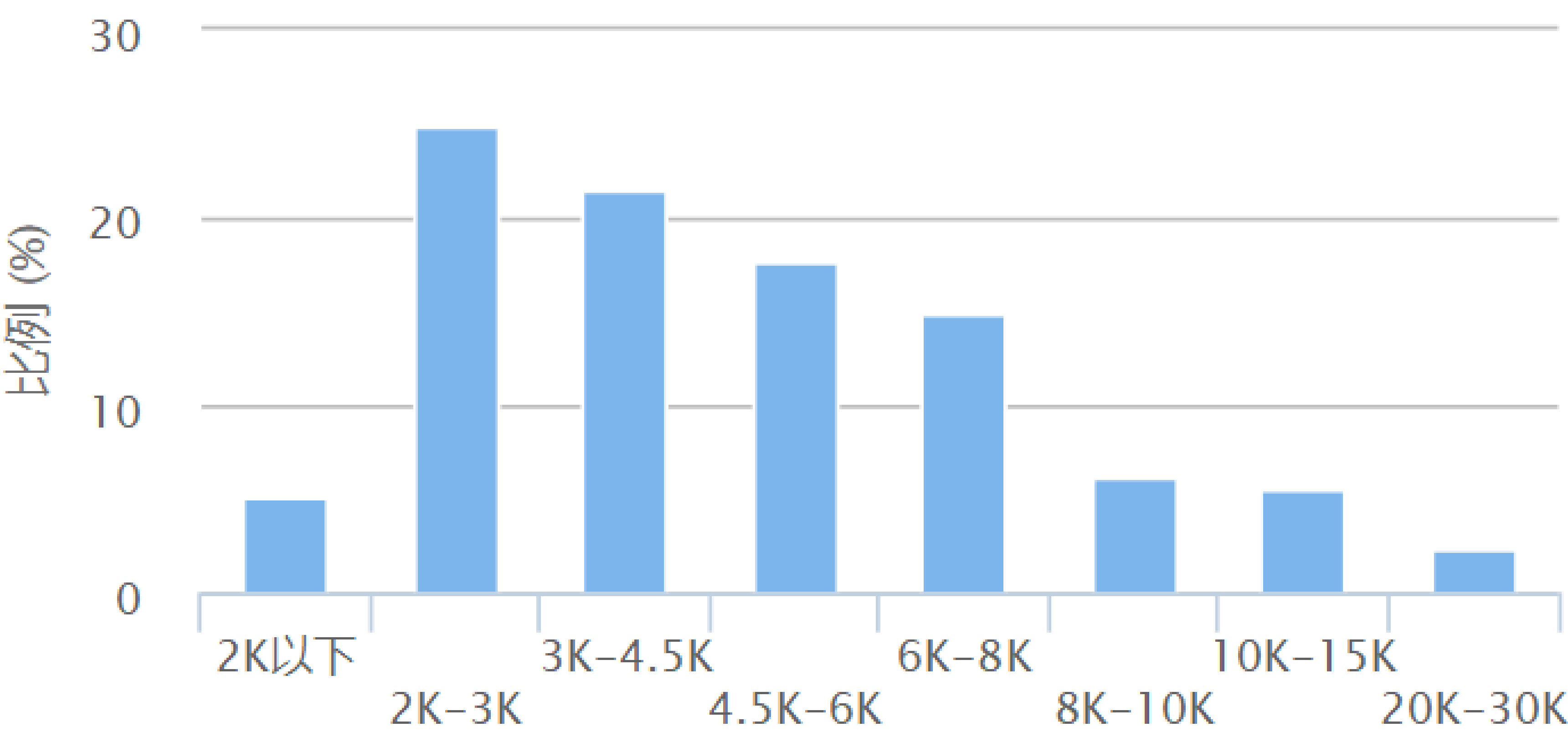
# 2018年南京市薪资水平报告

\* 本报告基于 100951 份样本数据分析得出。

平均工资 **¥ 4620**

## 工资分布比例

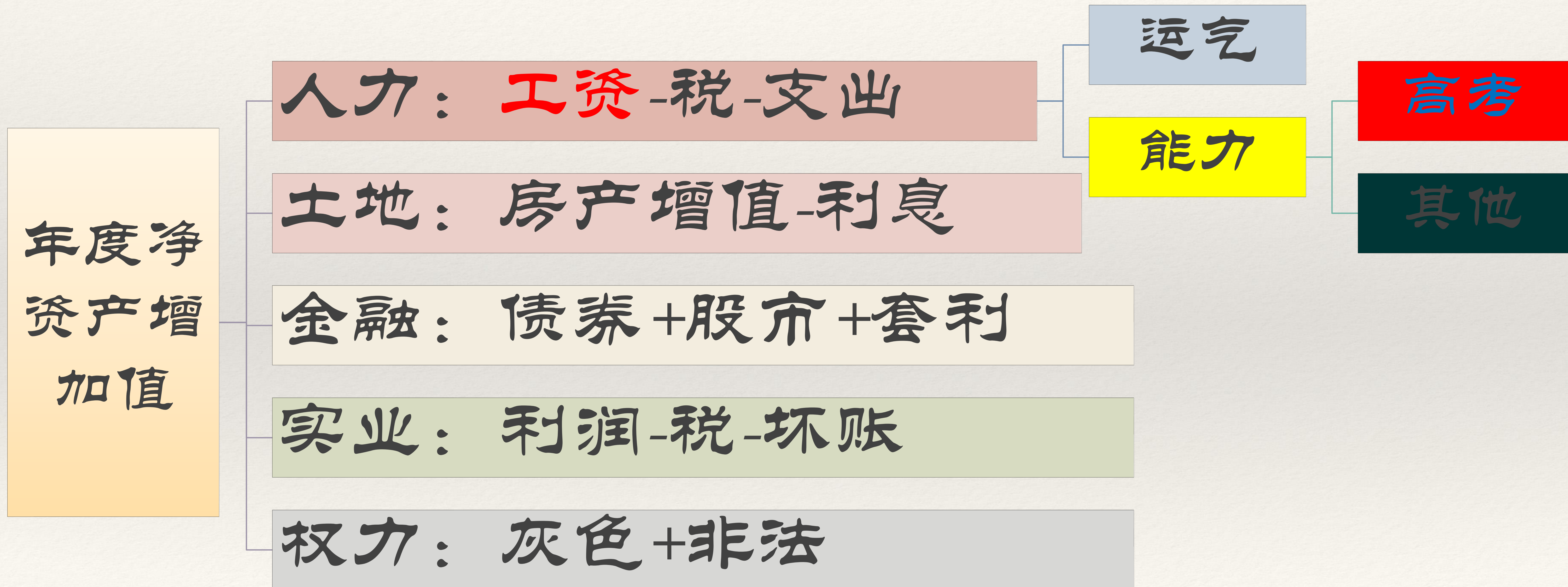
2K以下	5.1%
2K-3K	24.8%
3K-4.5K	21.4%
4.5K-6K	17.6%
6K-8K	15.0%
8K-10K	6.1%
10K-15K	5.5%
20K-30K	2.4%



> 30K 2.1%



买房难：一条瘸腿+分配靠后+缺乏积累  
三阶段：无财作力 少有斗智 既饶争时





# 认清排名是投资的起点

大学生买房难：从easy一下子跨进了  
nightmare

看得上的买不起，买得起的看不上。毕业五年  
买的起江湾城，原先住江湾城的人怎么办？

2014年，单价>2.5万且面积>120的新房，卖  
5000套，占300万家庭的0.17%

长期洗脑+无产，只知道人力资本，不会运用土  
地 金钱 信息 权力



# 谎言纠错 NO.3

北大毕业买不起：积累不够



# 四大谎言 NO.4

国外房价收入比：5年



# 国外房价=5倍家庭年收入？

★ - \$150,000 / 3br – 1650ft – ALBUQUERQUE PALACE  
WAITING FOR YOU



Walter White : 153平 , 15万 , 税前4.7  
万





Jesse Pinkman : 325平 , \$160万 ( 2015 )

Elliot : \$265万

Albuquerque , 新墨西哥 , 原子弹基地



Zillow Home Value Index

Top tier

1-yr

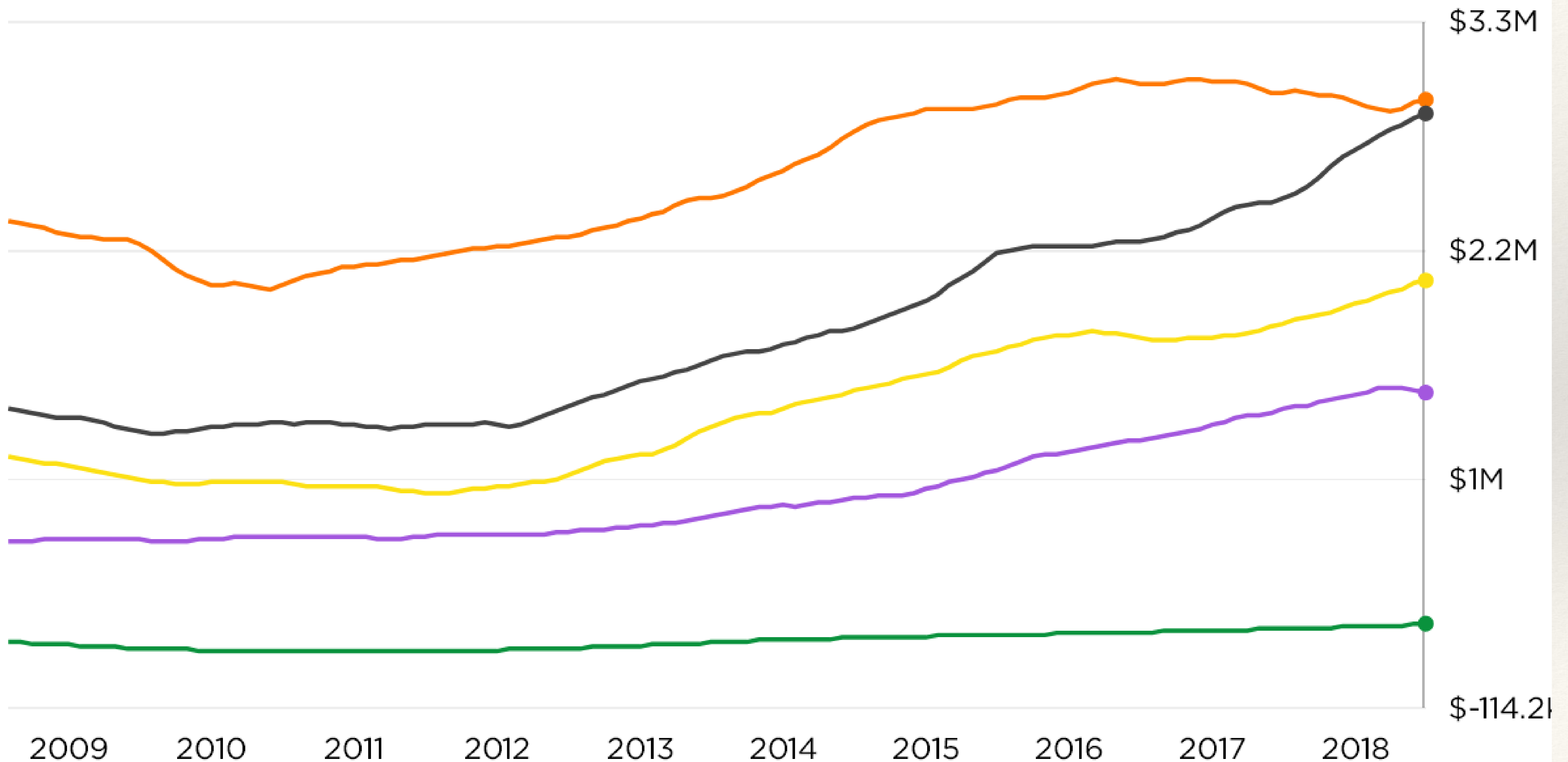
5-yr

Max

Jun 2018

— Detroit-Warren-Dearborn Metro \$312K — Manhattan \$2.97M

— San Francisco \$2.05M — Cambridge \$1.49M — Cupertino \$2.90M





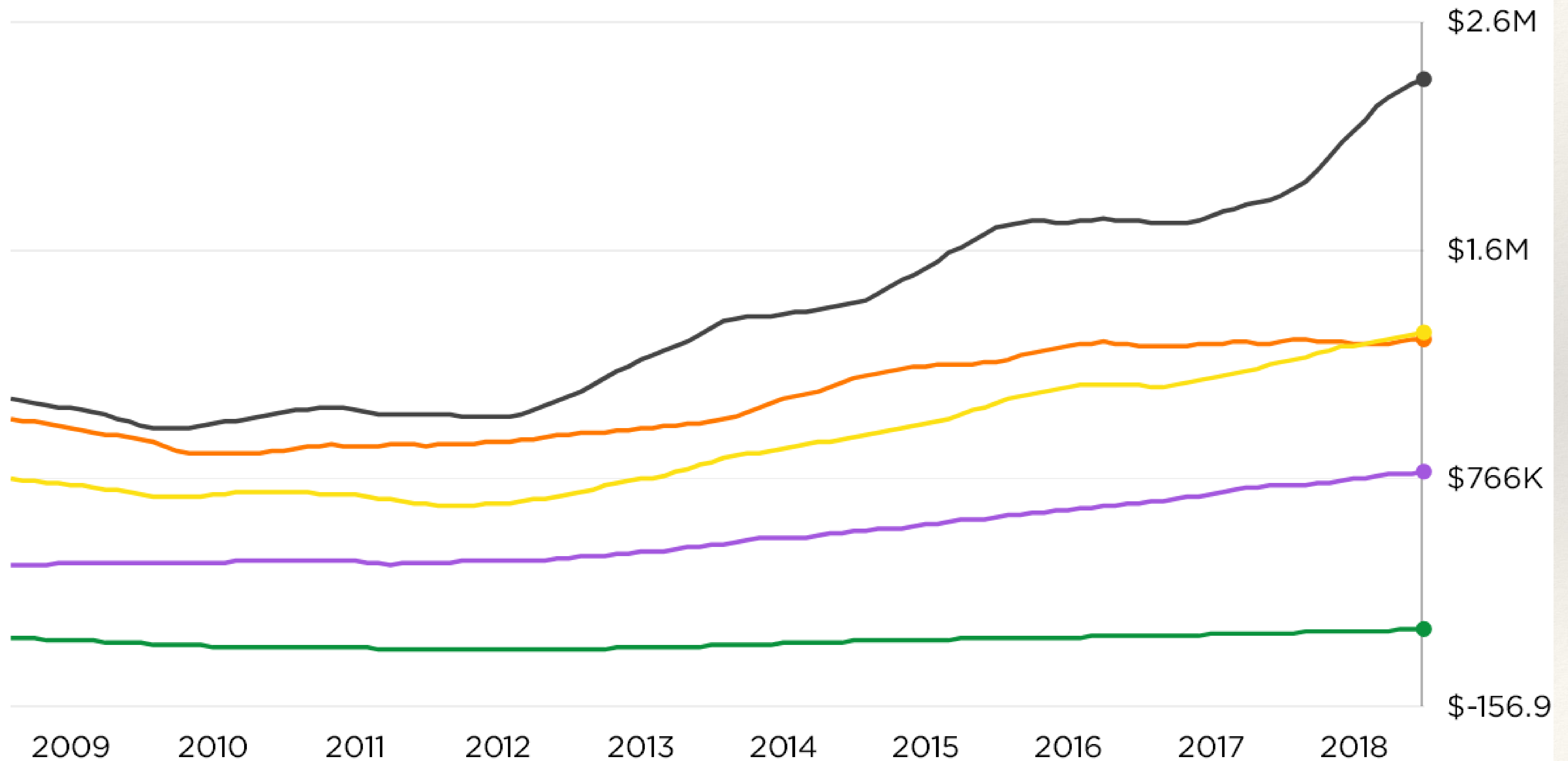


5-yr

Max

— Detroit-Warren-Dearborn Metro \$154K — Manhattan \$1.33M

— San Francisco \$1.36M — Cambridge \$790K — Cupertino \$2.38M





#纽约房产800万人民币##曼哈顿中城东##2卧2卫condo#911平方尺（84.7平米，无公摊）外加朝阳阳台。要价130万美元（819万人民币-9.6万/平米）。物业789美元/月，地稅1020美元/月。80年代楼高层朝南精装。城市景观。有前台门卫，健身房，顶楼露台等。近联合国，步行中央车站5分钟。私信联系

↑ 收起 | Q 查看大图 | ↶ 向左旋转 | ↷ 向右旋转





#纽约房产9500万人民币##曼哈顿上西城##7卧10卫condo#6759平方尺（116平米，无公摊）外加阳台。要价1490万美元（9685万人民币-15.4万/平米）。物业6464美元/月，地税4467美元/月。2010年楼高层4面采光精装。城市景观，哈德逊河景观。有前台门卫，奥林匹克级健身中心等。超级高端地段价格实惠。私信联系



@纽约房产  
weibo.com/u/1215883077



区	城市	\$家庭税前 收入中位数	年代	高端房价 top tier	房价/收入
manhattan	纽约	7.2	2013	138	19
Brooklyn	纽约	4.8	2013	83	17
San Jose metro	圣何塞	8.1	2013	171	21
san francisco metro	旧金山	7.7	2013	133	17
boston	波士顿	5.4	2013	70	13
chicago	芝加哥	4.7	2013	37	8
				100平均价	房价/收入
Chelsea	内伦敦	7.3		179	24
Wandsworth	内伦敦	7.3		72	10
7区	巴黎	7.8		181	23
新宅	左京	4.5		61	14



区	城市	\$家庭税前收入 中位数	年代	100平均价	房价/收入
油尖旺区	香港	3.1	2013	144	46
大安区	台北	2.9		88	30
江南区	首尔	4.4		80	18
G north	孟买	0.3		56	167
南区	莫斯科	2.2		46	21
	圣保罗	1.3		38	29
S区	华沙	2.7		34	12
Álvaro	墨西哥城	2.2		17	8
		家庭年收入	年代	海峡100平	
建邺区	南京	16	2018	400	25



# 谎言纠错 NO.4

看得上的地方：20年



知识星球



捏小猪

捏小猪投资乐园

