

#F001 房地产的第一次亲密接触

Q姐 Q姐的传家宝 2017-07-31

30岁时妈妈刚怀上你，到中科人才办准生证。

中科人才的人问：“你在北京有房子吗？”

“没有。”

“那你孩子没办法在北京落户。”

“我是北京户口，户口又放在你那，为啥不让落户？”

“政策规定，我们不接受子女户口。”

.....

没房子没有户口意味着你将没有身份证，无法坐火车飞机，没有医疗保险，只能上民工子弟学校.....

于是妈妈挺着大肚子拉着爸爸开始了买房之路，这是2016年底，经历过的人都知道这一年北京经历了一个怎样波澜壮阔的大牛市，均价基本翻了一翻，4环从4万一平翻到8万一平。当时爸妈手头只有妈妈毕业4年攒的40多万，爸爸零存款，还欠了一屁股债。

我们从北苑看到燕山，横跨北京几十公里，天天泡在房地产论坛，我从一个连满二满五是什么意思都不懂的人，到如今算半个专家。

宝贝将来也会经历人生的第一次买房，这对人生来说绝对是一笔巨大的投资。可是大多数人都是匆匆忙忙下决定，一套几百万的房子甚至匆匆瞅了一眼就决定出手了。

妈妈认为学习房地产知识是非常非常重要的一项技能，必须在决定买房前就牢牢掌握，否则临时抱佛脚，两眼一摸黑，可能会陷入巨大的麻烦。

这并不是危言耸听，买房涉及到至少几个大的方面（初次接触房地产的宝贝可能听都没听过，以后妈妈会逐一解释里面的门道）：

比如

个人征信是否有逾期，是否查询次数过多

银行流水是否充足，是否要提前半年刷流水

房票贷票是否符合当前政策要求

社保是否持续正常缴纳

以上任何一个问题导致银行拒贷，就会面临几百万的资金缺口，陷入巨大的麻烦。说来丢脸，妈妈曾经好几天因为银行的事都睡不着觉过。



2017年初宝贝出院那天爸爸去办的过户，我们买了北京的第一套房。妈妈从此迷上了房地产，认真研究了很久。3个月后妈妈去重庆买了第二套房。妈妈和爸爸约定，这辈子要在北京给宝贝至少奋斗出两套房。



如果说买第一套房时，妈妈还是小白刚入门，到第二套房，里面的门道妈妈基本都摸透了。

但妈妈在买房过程中收获最大的不是房子，而是思维方式。

在这里我非常非常郑重地向宝贝推荐一个人，**水库论坛的欧神**，他所有的文章都值得反复阅读，这是我上网时偶然发现的一个地方，在这里我找到了通往财富和新世界的大门。从此沉沦沉沦.....



他说的话是我认为迄今为止最接近真相的。

以是否该买房为例：

打开电视，里面充斥着各种专家，支持声最大的往往是符合吊丝利益的，比如谢国忠，叶檀之流，从2005年开始每年，谢国忠，易宪容等就说房价要大跌，经济要崩溃，但专家都是错的。

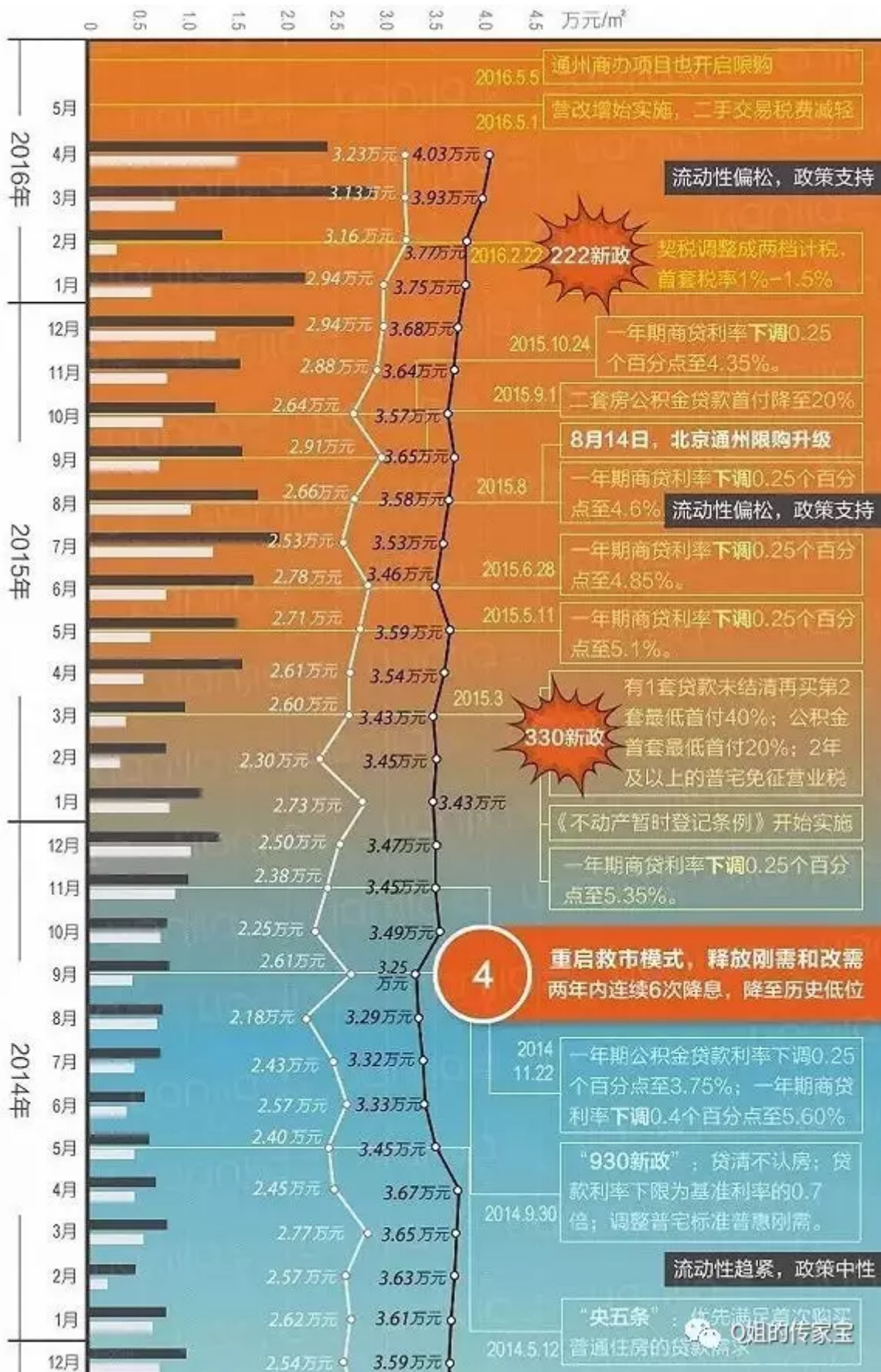
打开网络，网站上充斥着铺天盖地房价要大跌的文章，比如“北京新增自住房3万套，房价将大跌”，“广州实施租售同权，房价将大跌”，“政府将实施房产税，房价将大跌”，但媒体都是错的。

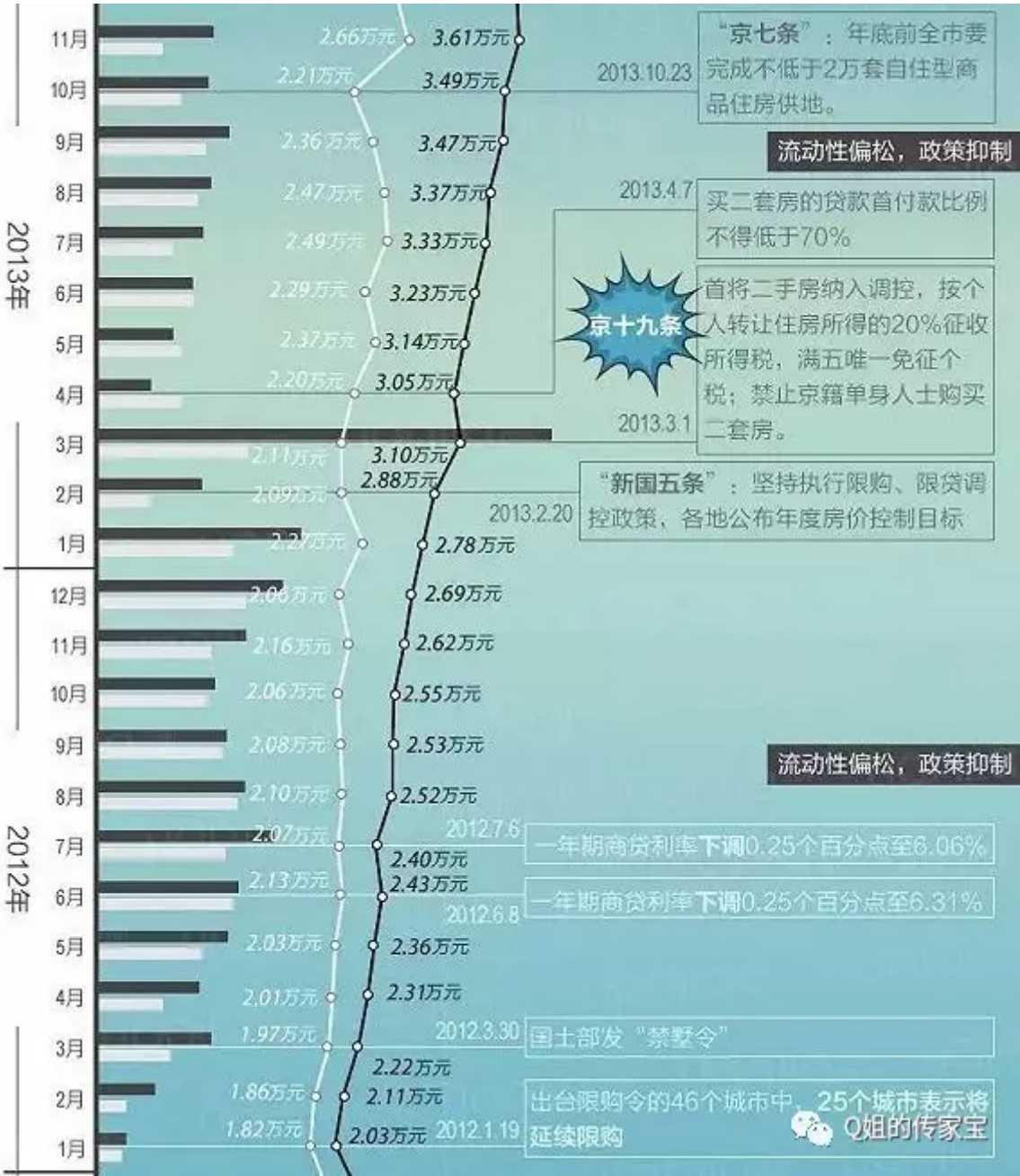
在生活中，周围人会不断给你灌输“房价太高了”、“房地产要崩盘”、“政府不会不管我们，会控制房价的”……亲朋好友都是错的。

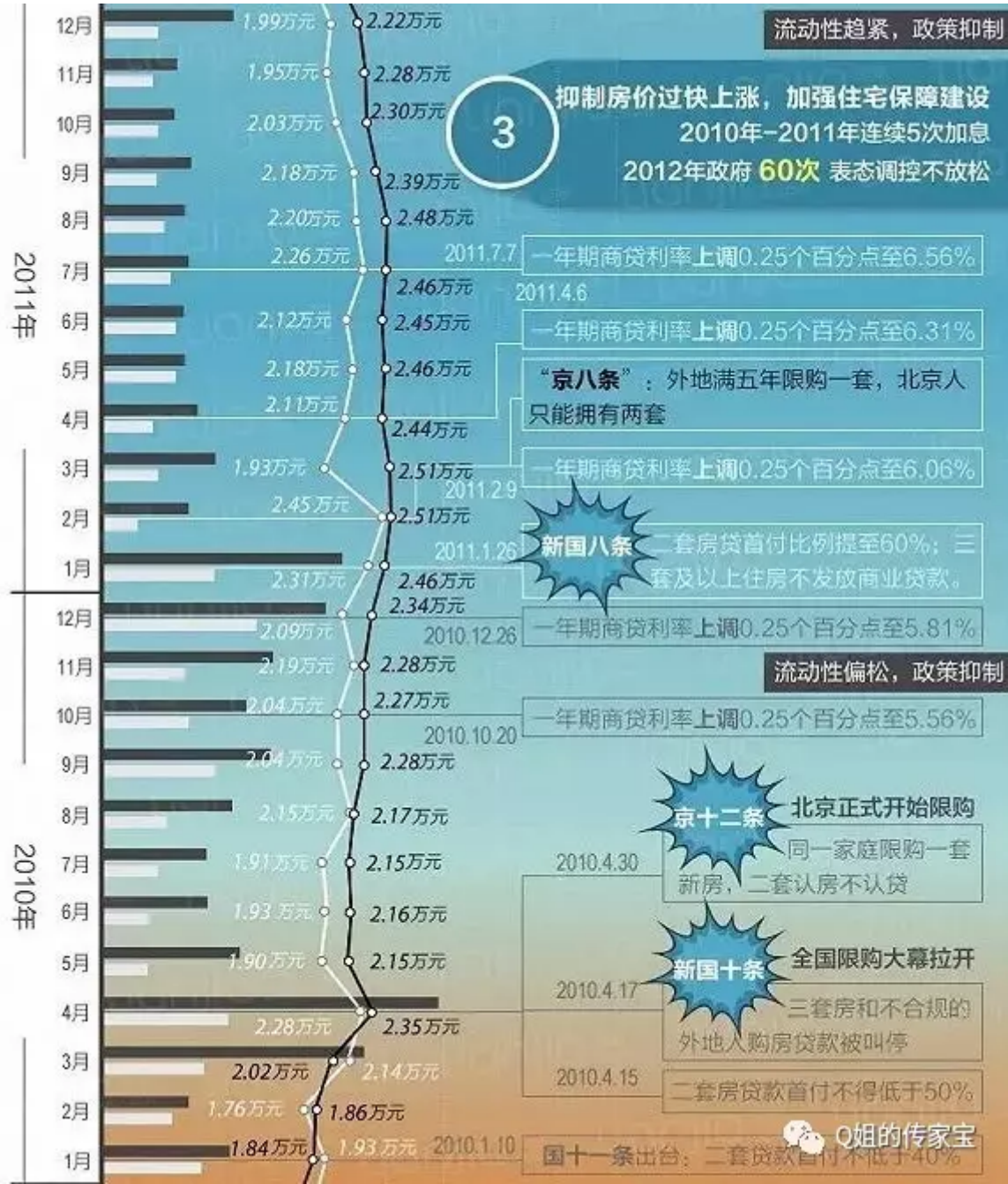
事实上2005年到2017年，北京10年大牛市，房价翻了10倍，基本每2年翻一倍。

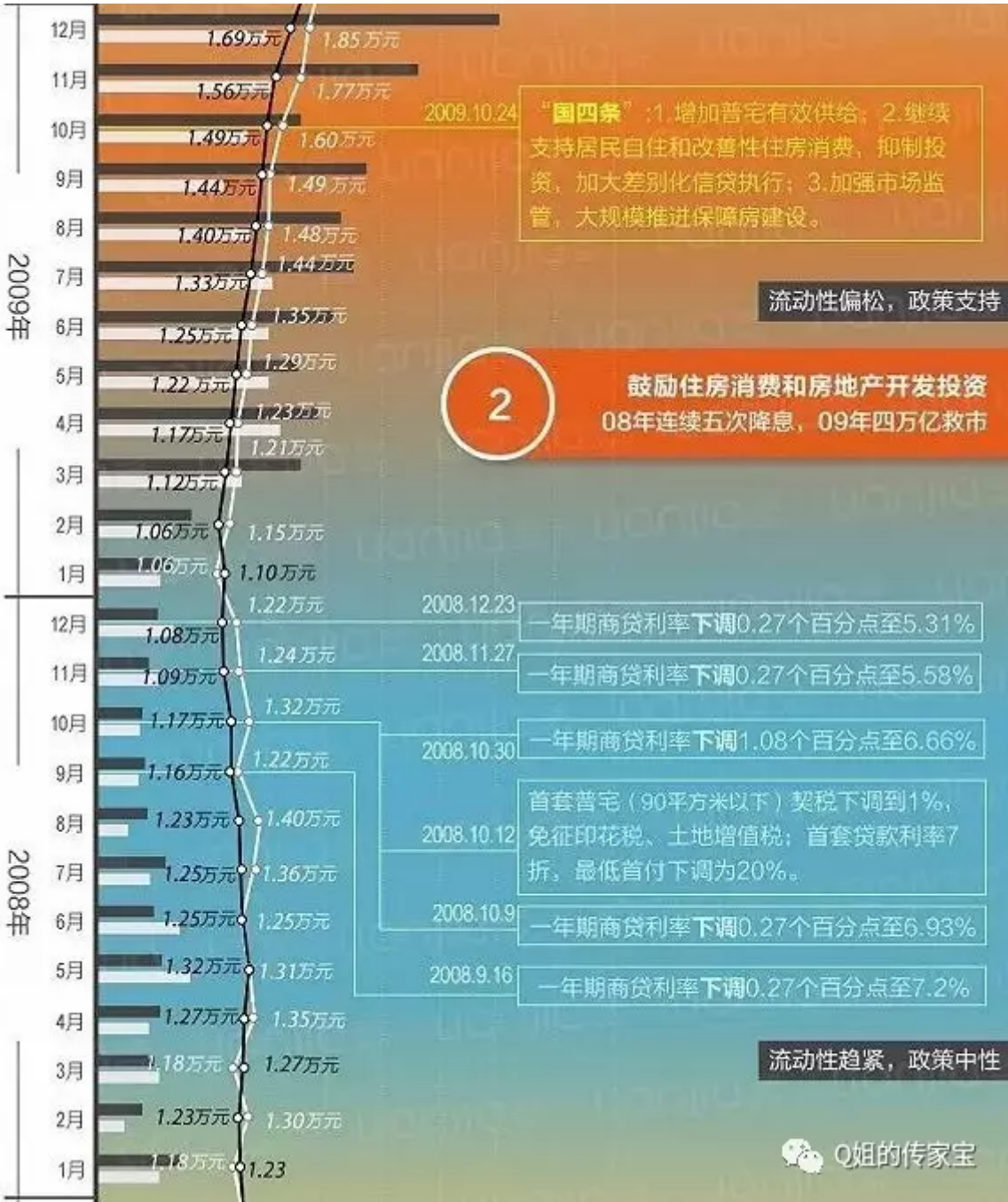
下图只是链家统计的官方数据，实际数据比这还惊人。2017年北京市内均价至少已经6万了。













注

上图中二手房均价是基于链家全市成交价计算得出，链家官网所公示均价是根据链家成交估算的全市成交参考均价，故两者有所差异。

链家网内容中心出品

数据来源：链家研究院、链家大数据部

关注**掌上链家**
获取更多实用资讯
扫描右侧二维码
链家为您解答



Q姐的传家宝

【免责声明】本图中所有信息仅供参考，不做交易或服务的根据。未经允许不得转载。

可悲的事，我们每天接收到的信息，90%都是错的，获取真相是非常非常难的，因为真相永远掌握在少数人手中。

大部分人只会每天上上班，回家看娱乐节目，跳广场舞，周末买买买.....甚至有些人遇到问题就大骂政府无能，希望政府出手保护自己。却从来不曾睁眼看看这个残酷的世界到底是如何运行的，思考一下政府为什么要保护你偏袒你。

在社会金字塔结构中，顶层的人在愚弄下面的人，掌握真相的人笑而不语，只有**欧神、董藩、任志强**等少数几个人会站出来告诉你真相。但他们的声音太小，以至于常常被洪水所淹没，你必须具备清晰冷静地判断，才能去伪存真，在1：99的队伍里站到1的那边。

当我意识到大部分我认为对的，其实都是错的时候，从此脱胎换骨，重新做人。

妈妈希望宝贝时刻具有怀疑批判精神，学会客观公正地看待这个世界，就让我们从房地产开始入门吧。