

天涯论坛

简介:

贴主:kkndm

作者杨忠恕金融博士，他的导师是陈雨露，现任央行副行长，曾任中国人民大学校长。

目录
第一部

1、总论.....	8
2、这次调控的真实意图，防范金融风险。	12
3、房地产游戏的模式.....	15
4、房屋垄断.....	18
5、政府为什么要调控？	24
6、无耻-提通过税收调节房价、收入.....	29
7、明年物价进入持续上涨期是一个不容回避的问题。	31
8、我们是第二个日本吗？	32
9、民为何，官为何？	34
10、收、入高低.....	39
13、民生的底线——粮食、农民.....	46
14、房地产是资本市场还是实体经济？	49
15、买房如何量力而行.....	51
17、房产投资的方向几点心得.....	62
18、通货膨胀.....	64
19、在严厉调控期如何投资.....	66
20、房子将会是普通人越来越难以参与的游戏.....	69
22、什么样的房子是首选.....	76
23、流氓无产者.....	76

23、房价维稳的目的.....	78
24、成都的房子.....	80
25、房子供求关系的实质.....	82
26、军官霸田.....	86
27、新民主主义革命是什么革命.....	91
29、西部城市.....	94
30、新穷三代.....	97
31、网友求教房产投资实操集锦.....	105
32、拉美的生活水平.....	110
33、砖家与媒体.....	119
34、人民币资产兑换转移.....	122
35、投资房产不是炒股.....	124
36、中国与西方最大的不同.....	126
37、GDP 保 8.....	127
38、中国可以无限印钞票吗?	128
39、三国志:	129
40、贵阳.....	131
41、政府精减膨胀.....	133
42、深圳.....	135
43、长春.....	136
44、济南的房市.....	141

45、哈尔滨.....	142
46、重庆.....	145
47、俄罗斯.....	146
48、珠海.....	150
49、苏州.....	152
改变只有两个前提，一是外族入侵，二是出现全国性的大饥荒。否则期望房价崩盘重建一个新世界是没有可能的。	152
50、房奴苏东坡.....	152
50、开书单.....	154
51、王安石变法.....	156
作为爱好和平，小富即安的我等小民，最愿意看到的是社会的稳定而不是动乱。	161
52、空空没钱？	161

第二部

1、财富再分配，是庄家分配散户的钱，而不是散户分配庄家的钱.....	163
2、跟着流氓无产者创业的后果.....	165
3、为什么是朱元璋.....	169
4、大侠大黑.....	174
5、 八年之后又是一个轮回.....	176
6、吕后篡权.....	179
7、小产权房.....	182
8、广州.....	183

9、人民币升值，贬值.....	184
10、上海、物业还是环境，小房子还是大房子.....	186
11、权臣蔡京.....	188
12、入世经纬-刘恒.....	190
13、福州.....	196
15、国家战略与房产.....	205
16、大法官.....	207
17、皇宫传达室看门老大爷.....	209
18、商住两用房.....	214
20、第二税务局.....	215
21、丛林社会.....	216
22、十万的盈余做什么好呢.....	222
23、重庆和西安.....	227
24、大西国.....	230
25、最惨是无技术的小白.....	235
26、情种李商隐.....	237
27、呕心沥血的贾似道.....	244
28、中国的房地产的大结局.....	248
29、租金.....	252
30、美元兑换危险点.....	254
31、赚钱能力和买房.....	262

33、杯具的沈万三.....	266
34、彩云之南.....	271
35、投资品种.....	273
36、影子天津.....	275
37、功臣集团的根据地.....	276
38、城市的划分.....	277
39、安插亲信与反安插的激烈斗争.....	278
40、目光会投向西安.....	279
41、各项房地产"新政"--权力交接.....	280
42、 异地投资.....	281
43、人民币泛滥期，炒房跟也要炒概念.....	284
44、鸦片战争的重要原因.....	289
45、百姓指的是百官.....	290
46、美国开始耍流氓大搞贸易保护.....	293
47、中介的陷阱更厉害。.....	296
48、法币=白条.....	338

第三部

1、小城市老城还是新区?.....	340
2、民生问题会一直被忽视.....	342
3、物价和房价.....	342

4、王莽的改制（土地兼并）	345
5、十年就到期的官僚集团，下台哪管洪水滔天。	349
6、土地兼并只会越演越烈，这只是个开始。	353
7、最大的问题就是吃饭的问题。	362
8、上次自然灾害饿死人的时候，离现在才多长时间.....	367
9、刚性腐败抢走的钱，一定出在购房者身上。	374
11、买新房就相当于打新股.....	378
12、解放前的重庆.....	379
13、 什么叫泡沫.....	381
14、抗战争前的昆明.....	383
15、不靠谱的政策，还特受广大群众的欢迎.....	387
17、话语权在谁手里，谁的话就是真理。	392
19、布局云南，将来一定会有惊喜。	394
20、把民众死死压在底层的不是房地产，而是我们的保障体系。	395
21、 最后一棒了吗？	398
22、云南的旅游地产.....	404
23、檀渊之盟.....	405
24、 甲午战争.....	414
25、为什么小学生就一定要上名校？	420
26、投资方法.....	421
27、中国最大的特色就是教育。	422

28、有关廉租房。	424
29、房产税，就要容忍基层执法人员踹门扰民。	425
30、对于楼市疯狂的判断是可笑的。	441
31、关于投资.....	450
32、房产未来将进入分化时代.....	461
34、邦国制与帝国制.....	469
37、不得志的小青年愤青知识分子，才是最可怕的.....	479
38、琥珀之路.....	482
39、兄台怎么看待清取代明.....	482
40、很快有一天，就没有什么人谈房子了，因为房子的分配大体上已经完成.....	484
41、符合人对美好生活的追求的品种，都具有收藏价值.....	498
42、崇祯.....	498
43、公元 1644.....	504

1、总论

一、2010 年的房地产调控, 让很多人看到了希望: 让房价降得再猛烈些吧。还有人更是幸灾乐祸似的呼喊: 让房地产赶紧崩盘吧。让没房子的好好看看有房子的笑话, 是人生的一大快事。

但是我们是不是要仔细想想, 为什么调控? 调控期望得到什么样的效果?

1、是如千千万万想买房子的人期望的那样, 让人人买的起房吗?

2、是如千千万万的流氓无产者期望的那样, 让房地产崩盘, 开发商上吊, 地方政府不再靠卖地实现 GDP 吗?

2010 年房价下跌已经变成了人民最急切的期望, 已经高过了解决超贫困家庭的温饱问题, 已经超过了子女教育, 医疗和养老。并且为房地产必须下降提出了若干义正言辞理由, 总结下来无外乎三条:

1、人人都有居住权。房子是用来住的, 不是用来炒的。

2、房子太贵了, 租售比严重不合理, 空置率太高, 人均收入太低, 早晚要崩盘。

3、房价上涨造成物价上涨, 人民生活变得困难。

的确, 当经济过热, 房价过高, 会对经济运行和社会安定带来较高的风险。这也是国家所担忧的。防范金融风险, 一切维稳才是中央考虑的重中之重。

而民间所总结的三条, 应该和调控的原因和目的基本不沾边。让我们一条一条的分析一下:

1、人人都有居住权。房子是用来住的, 不是用来炒的。

其实这是一个伪命题。房子包括房屋及房屋所属的土地两个部分。房屋本身只有居住价值; 而土地所具备稀缺性, 决定了土地的投资价值。房地产贵的不是

房屋，而是房屋下面那块地皮。所以商品房具备了投资与自住双重属性。

任志强说的并没有错，居者有其屋并不等于人人享有商品房的产权。居住的房屋也不等于商品房。

2、房子太贵了，租售比严重不合理，空置率太高，人均收入太低，早晚要崩盘。

这个问题比较大。房价是不是太贵了？有没有泡沫？

我们首先从国民的收入结构来分析

一个遵从“丛林法则”的精英社会决定了国民收入的金字塔结构。

既然是金字塔，底端的中低收入者占据了金字塔的最大比例，但是大家要知道金字塔的顶端即使只有 10%人口，那也将是一个 1 亿多的绝对庞大的数字，远远超过了绝大多数西方国家的人口总和。

而北上广深以及三十多个省会，这些个靠掠夺全国或者一省资源，以牺牲大多数人口的利益为代价发展壮大起来的超大型及大型城市，需要容纳全国 1 亿多的精英人群，是否能得出房地产严重泡沫，空置率过高的结论？

当低收入者们努力挥洒汗水期望着自己年薪能够超过 5 万，8 万，10 万。。。的时候，他们可能做梦也想不出精英阶层手中究竟拥有多少财富。

精英们会象流氓无产者们一厢情愿认为的那样：因为一个区区房产税而恐慌性抛弃手中的大量房产吗？

答案显然是否定的。

可以确认的是，房价不是由统计局的平均收入决定的。而是精英的平均收入决定的。

“房价不是由统计局的平均收入决定的。而是精英的平均收入决定的。”
——名言。

便于分析，我们剥离掉商品房（注意：只是商品房，而不是房屋）的社会属性，先把它看做商品。是商品就有他的内在规律。

什么决定商品的价格，价值？对不起，我只能说你上学上傻了。

是供求关系，只有供求关系。

我们判断一个核心城市市区内的商品房是具备足够稀缺性的。

如果你在北京海淀区上班，即使你在山海关拥有 1000 平方米的住宅也不能替代你住在北京市近郊区以内的愿望。而无论你是租房，分房还是买房，只要你还在海淀区上班，你就必须住在北京市近郊区以内。

假设你挣得钱不足够多，你需要租一套房子解决你的上班问题，上班距离的远近及居住的质量，取决于你愿意支付的租金。

假设你的钱够买房子，我相信你更愿意买房，因为你可以拥有房屋的产权和房产增值的收益。而买房子的大小，品质，离你上班的远近，取决于你手中的资金和你对未来收入的预期。

买房问题很象是中国的上学问题，而且简直是异曲同工。

假设你家附近有个重点中学，教学质量很好，考大学几率很高，而其他的学校你觉得不理想，你肯定希望无论如何自家小孩也要上这个重点中学。

上重点中学凭什么？我们简单的剥离掉其他社会因素的影响，可以认为想上重点中学就要凭好成绩，小孩努力考到前多少名，就可以上重点中学。

这与努力赚钱买房是一个道理，有钱的出高价就能买到好位置好环境的房子。

我们再加入社会因素的影响，比如某大人物看到这个中学很抢手，很可以赚一笔，于是就设计了加分项，谁给自己送的钱多，就给谁加分，于是小孩要上重点中学不但要考高分，还要送钱加分。

同理，当好位置的商品房成为稀缺资源，各类炒房客的出现是必然的。

如果说炒房客加高价给最终住户的行为会产生泡沫，那么重点小学和公立幼儿园高昂的择校费应不应该也叫做泡沫？

尽管炒房和公立幼儿园加价成为普遍的社会现象是令人痛心的，但它们不以刚需人群的意志为转移的存在着，且与泡沫无关。

最被提及与泡沫有关的是以下两点：

第一，中国的房价甚至高于某些发达国家的房价。

其实，众所周知的是：不光房价高于某些发达国家，石油，高速，教育，医疗，税收等费用都远远高于某些发达国家。

而且中国的精英人群尽管所占比例不大，但是绝对数量足够大，而且精英平均收入甚至远远高于某些发达国家的收入水平。

未来 10 年还得涨，从前 10 年看后 10 年，按照经济科技发展的速度。涨价幅度可能比之前更猛。

第二：租售比问题

这个问题不用过多解释，使租售比更合理的方法不是只有降低房价一种，还有一种更靠谱的：**房租大幅度上涨。而且已经在行动中。**房租长期保持低价就像 1990 年以前的和田玉长期保持低价一样不可能。

3、房价上涨造成物价上涨，人民生活变得困难。

这个问题其实也不用多解释，懂经济学的该明白自然会明白，不会轻易被忽悠，不懂的解释半天也不会明白。

简单的可以这样说，物价上涨是经济过热，钞票印多了的后果。而房地产因为稀缺性和易保存比较吸金，所以吸收了大量的钞票，以至于大家光看到了房地产的飞涨。

其实如果房地产交易量下降，不再具有吸金功能，那么农产品等生活必需品以及房屋租金等等就会大幅上涨。这是因为多出来的大量钞票总要有个流向，如果不被房地产吸收，就会被大蒜，绿豆，姜，及全部生活必需品的上涨来吸收事实也证明确实如此。2010 年房产调控后，物价上涨的势头非常迅猛。

那麼是不是房地产就没有泡沫呢？

这个问题谁也不知道，因为到现在政府拿不出一份权威的数据来说明房地产到底有无泡沫。

但是房价高了就有风险，政府从感性上还是有清楚认识的。

注意，我们前面啰嗦了很多，现在才开始接近真相。

2、这次调控的真实意图，防范金融风险。

辨别利益是看透一切事物真相的武器。

高房价谁是受益者？
诸侯、开发商、炒房客。

本文由公众号 [老庄日记] 整理编辑发布，
更多免费好文好书分享，请微信搜索关注

独独缺了中央。

这时你是否猜到中央为什么要调控？如果还猜不到没关系，听我道来。

纵观古今上位者最不能容忍的是别人受益，自己被黑锅。

大开发商，小开发商，大炒房客，小炒房客，地方政府都是收益者，但是风险却由中央来抗。这是一笔很不划算的买卖。

而房地产混战的局面，造成了国家队央企成员只有凭财大气粗高价拿地的份，钱花的最多，风险却抗的最大。

中央深深的感觉到要想国家队受益，要想控制风险只有做到两个字：**垄断。**

【PS：一语道出真相，垄断是最赚钱的买卖，稀缺资源永远要掌控在上位者手

中，就好比西游记中的蟠桃、丹药等，垄断决定话语权】

提高资金门槛，让小开发商，小炒房客，有点钱的小老百姓退出这个游戏。房地产很好玩，但不是小人物应该玩的。

先让市场冷静，彻底整顿，踢出那些个跳梁小丑，然后国家队出马，绝对垄断的市场，才能够统一定价，才能够控制风险，才能够利润最大化。

既然油价高于美国是合理的，那么房价高于美国一定也是合理的，关键在于垄断。

不仅仅是房价的垄断，因为过高的垄断定价将会使交易量下降，国家队也需要资金周转。

真正厉害的，还是房租的垄断。公租房的推出是房租垄断进程的里程碑。

至于苦等廉租房的同志，不要抱太大的希望。城市要建设、地铁、广场，政府大楼都要上马，钱从哪里来？不会无缘无故凭空出来。

想想小学就近上学，但是重点小学真的就近就能上吗？小学名额可以寻租，经适房、廉租房也是一个道理。

篇外：统计数据

说到房产泡沫的问题，就不得说说官方的统计数据。

官方的统计数据从来是可以很雷，但不可以很真。

我们的统计原则基本就是：村骗乡，乡骗县，一骗骗到国务院。

不知道有人去市、县、乡、村进行过社会调查没有？

社会调查是怎么一回事？

我来告诉你，所有的关于人口、收入、田地、贫困户的数据都是官方统一编写，统一口径，如果胆敢有哪个小民对调查人员乱说，那是吃不了兜着走的。

你问数据编来编去的意义在哪里呢？

意义很大，起码跟向上申请拨款是关系非常密切的。数据不假，钱从哪来？

统计数据无所谓是否真实并不重要，重要的是它是或缺利益的重要手段。

假设官方想证明房地产不存在泡沫，那么一定拿的出不存在泡沫的统计数据作证。

反之，也一样。

好比,CCAV 为了证明高空置率的结论，派出记者专门找偏远且刚刚完工的楼盘，进行了一次纯粹为了证明内部已事先得出结论的毫无科学依据的调研。

而地方政府，为了证明刚需多么强劲，也立刻拿出了选择性失明的统计数据来进行回击。

无论是左还是右，同样都是不科学，都是先有结论，再有证据。

我们到底应该信谁

商品房本来名字中就有**商品**二字，不准投资岂不是笑话？真正不准投资的那叫公房，这才是保证老百姓有房住的关键。

商品房诞生的时候就很明确是：改善居民居住**条件**的，现在政府怪商品房价格过高造成老百姓没房住本来就是颠倒黑白，政府不造保障老百姓居住的公房，而让老百姓去购买改善居住条件的商品房来解决本该政府解决的居住问题，政府不作为才是造成老百姓出现居住问题的罪魁祸首。

我不期望人人有房，我只希望每一个在城市里找到工作的人通过努力工作勤俭持家能在生活城市里有希望拥有一套安稳的房子来容身，不管这房子的性质是商品房、经适房、廉租房或者其他什么房子。

【网友说：你说的正是根源所在啊，政府的职责应该向无房者提供的保障房，建成经适房、两限房，被权贵占有牟利，而非要把商品房赋予稳定社会的职能。

政府不是不知道问题的根源，而是不愿意放弃巨大的利益】

3、房地产游戏的模式

三个环节：地方政府卖地、银行贷款、开发商在二级市场销售。

地方政府卖地之后，剩余的风险和收益都归银行和开发商。

地方政府卖地的款则用于地方广场、地铁、公路之类的建设和权贵的挥霍。

地方政府只负责卖地，是无风险的买卖。当然还有人企图利用流氓无产者和无知群众的群情激奋来进一步收取房产税来提高地方政府收入。

税收从来都是向下游转嫁的，政府多收出来的钱一定是通过最下游的房租来体现。

当然，也有很多明白人士大声疾呼反对房产税。

自古而今，即使最辉煌的朝代，最被广大群众津津乐道的太平盛世，普通群众也仅仅是解决了温饱而已，包括贞观、文景、康乾。

国家的富庶都是以老百姓勒紧裤腰带为代价的。

所以，政府是不会理会部分明白人反对房产税的呼声的。

真正对房产税的顾及来自于地方政府对土地出卖前途的担忧，真是鱼与熊掌不可兼得。

尽管流氓无产者和无知群众的呼声很高，然而房产税征收一旦实际操作起来，就会变的不得人心，征收难度非常之大，实际效果难以预知。也就是说政府没有底。而如果房产税征收效果不佳，地方政府卖地收入再受到巨大影响，那就真正是得不偿失了。

就会变成赔了夫人又折兵。

这样的买卖，政府是不会轻易做的。

- ty_1299550242018-03-16 21:51

所以房产税定为地方税种，完全由地方政府做主。【PS：因地制宜，自己家

的事自己做主，大城市开发已经受限，便可以施行房产税，三四五线城市，还处于发展期，绝对不会出现，条件达不到】

• 东方庄园庄主 12018-03-22 09:36

当然还有人（七剑战歌就是这个还有人）企图利用流氓无产者和无知群众的群情激奋来进一步收取房产税来提高地方政府收入。

房地产的现状是，商品房二级市场是由各种类型的开发商自由竞争的，一手房开发商之间的竞争，二手房投资客之间的的竞争。

房价为什么在一个自由竞争的市场上能够持续上涨？因为稀缺性。不是房屋的稀缺性，而是房屋所必须占用的土地的稀缺性。

有些群情激奋的群众立刻以 6500 万套房子空置的事情提出质疑，还有 CCTV 的报道，那是要多煽情又多煽情。

我们无需说 6500 万套的真实性（明白人都知道非常离谱）和空置率的科学性。为什么不说，因为这种稀缺性跟空置率就完全没有关系。商品房的稀缺性是相对人民币而言的。人民币印多了，资金没地方去，商品房就涨价了。

• 波哥哥 20172018-06-26 17:16

这个问题我也赞同，砖砌房屋可以无限复制，但是地不能无限复制，也就是你说的稀缺性，就算繁荣区可以再开发，但是也是很多年的事情了，所以房屋是用来炒的这个因素非常大。【PS：土地的稀缺取决于地段，也就是位置，市中心、旅游景点、政府周边等】。

垄断的市场是没有风险的，土地是完全垄断的，所以地方政府完全没有风险。

而商品房是自由竞争的市场，是具备风险属性的，尽管由于大量印钞造成了商品房的飞涨，但随着房价的高涨，风险也在积聚。

地方政府土地垄断没有风险，完全可以置身事外。

可是银行呢？属于国家的银行。

银行正在承担自由竞争市场房价高涨积聚的风险。

这是中央不允许看到的，地方政府受益，而风险全部甩给中央。

既然垄断的市场是没有风险的，那还是让房屋和土地一起垄断好了。

垄断还可以解决一个问题：社会稳定。

常被媒体和群情激奋群众所提及的一个重要问题就是：房价收入比。

大量印刷的人民币促成了房价高涨（因为商品房实在是具备了大资金需要的所有投资品属性），可是那些个巨额的资金普通老百姓并没有见到。

路人甲：我们一个月就挣 2000 多块钱，干一辈子买不起房啊。

路人乙：我一个月上万都买不起房。

媒体：一个家庭不吃不喝 22 年买一套房。

大量的疯狂印刷的人民币在哪里呢？

在精英手里。

我们在回顾一下开篇，我们奉行的是精英社会，丛林法则，金字塔式收入结构。

人民币再多，也不可能流到金字塔的底端。

地方政府垄断卖地也就让百姓们发发牢骚。

而炒房客，开发商赚的盆满钵满就让生活在中下层的老百姓眼红和不能容忍。

不患寡而患不均啊。

垄断，国家队的垄断，可以解决眼红问题，也就是社会稳定问题。

还有一个最重要的问题：银行和民营开发商之间，是官与民之间的问题。

而银行和国家队央企，是左兜和右兜的问题。【PS：国家垄断还有利于稳

定，便是这种不均的问题，真是控民于心，得心应手】

4、房屋垄断

土地是垄断的，然而房屋垄断并不是一件容易的事情。

因为民间百姓手里是存在大量二手房的。当然这也是为什么调控的板子只打在二套房、投资客、炒房客身上的原因。

同样，房租的垄断也并不是一件容易的事情，因为民间百姓手中的大量二手房都具备出租的特性。

要垄断，必须抓住源头。

源头在哪里？

在一级市场，而不是二级市场。

房地产的垄断就是要国家队从一级市场做起，从一级市场开发着手完成对商品房开发的垄断。

一级市场，那是一个高高的门槛，民间资金，就让他该干嘛干嘛吧，房地产不是你玩的。

一级市场包括的内容是一般开发商无法参与的：城市规划，城中村改造，旧房拆迁，城市综合体开发。

可以说从规划、改造拆迁、开发、到二级市场销售，一条龙服务。

一级市场开发的最大特点就是可以创造需求：你不是有房子吗？我拆掉你的房子，看你有没有刚需。

国家垄断控制风险的意义还在于：需求可以拆出来。

以后的路，民营开发商的日子将变得越发艰难。

土地是地方政府的，商品房开发是央企和国企的。

处于金字塔下层的 40%家庭，如果还没有一套自己的房子，那么买一套自己的房子就越发的变得不可能。

商品房将逐渐往金字塔的上层积聚。

处于金字塔下层 40%的无房家庭将只能以租房来解决居住问题。

租金的快速上涨期即将到来，政府已经盯上了房租这块巨大的蛋糕。因为房租的收益比房产税更靠谱，更具有操作性。

公租房，呼之欲出。

问：作者：sunxinmfc 回复日期：2010-08-11 22:45:56

政府无需考虑民生问题么，本次号称史上最严厉的打压政策再起不到一点效果，政府威信力将进一步下降，需要仔细考量

自古以来，民生问题的底线就是不要出现陈胜、吴广的极端情况。所以政府更在意的是农民问题。【PS：农民无底限，政府只要把握住某条红线，就不会出现陈吴之人】

因为历史的改朝换代都是大饥荒引起的，无论是汉末、隋末、唐末、还是明末。农产品价格的上涨对政府的震动要远远大于房价的上涨。

农民具备最原始的力量，而他们关心的并不是三线以上城市的房价，而是能否填饱肚子。

而关心自己能否拥有一套产权房的都市白领，除了呻吟一下意外，几乎是没有什么有效反抗的可能的。

中国自古以来都不是人人都能有属于自己的房子，大量的丫鬟、仆妇、管家、小厮寄养在权贵人家，身体都是不自由的，何谈拥有自己的房子。

自古以来，最多的就是失去土地的农民，住在地主家做长工，又何谈属于自己的房子。

只要是有贫富差距的社会，只要存在阶级，只要存在统治和被统治，这个社会就会不以人的意志为转移的出现大量的底层居民，没有这些底层居民。权贵就不能很好的生活。【PS：没有阶级就没有人性，有人性就会有阶级】

为了权贵生活的更好，就要维持大量的底层群众。

权贵必须保证大量底层群众的基本生活，才能够让自己过得更舒服，仅此而已。这就是民生。

（呻吟一下）。君不见，天涯上多少盼着被美军解放的铁杆准汉奸，政府楼被炸，七成网民不是替死者默哀，而是一片欢呼。为什么会有这样的民意，参考前苏联，政府确实应三思。

爱国是与中华的历史分不开的，自秦统一以来，中国由封建时代转变为帝国时代，只有在项羽焚烧咸阳后，对诸侯进行了一次分封，但时间非常短暂，刘邦重新统一了天下，帝国时代经历了漫长的汉、唐、宋、元、明、清。天下一统的爱国情结是根深蒂固的。

而在秦以前，与中世纪的欧洲是极为相似的，齐国人可以到秦国做宰相，赵国人可以到燕国做将军。中世纪法国的诺曼底公爵可以到英格兰继承王位，瑞典的贵族可以到基普做大公，封建时代的国家概念并不是明显。欧洲经历了漫长的封建时代，国家观念很淡薄，能够抛弃国家货币成立欧盟就是明证。这对于漫长帝国时代，天下一统的国家是很难想象的。

爱国只跟历史文化传统有关。

1978 年越南入侵红色高棉，当时的红色高棉对内实行红色恐怖，以共产主义的名义对全国 700 万人口进行奴役和屠杀，总共屠杀了 100 万人。当越南军入侵时，受到了广大柬埔寨群众的热烈欢迎，称越南军解放柬埔寨是解放人类的战争。

红色高棉失去了民心，必然败亡。

那时，为了支援红色高棉，中越战争打响。有我国的强力支持，红色高棉仍然走向败亡。【PS：没有民众，失去民心，再强大的帝国支援也是枉然，得道多助，失道寡助也】

- 疏影横斜股清浅 2018-06-14 14:01

原来我们大越战，是为了支持邪恶势力！

- 人生越来越短 2018-06-25 23:45

秀才造反，三年不成，自古已然。【PS：自古选择皆暴民，但最终成事者，离不开士族、秀才的帮助，除刘、朱外，改朝换代皆是权贵】

但我们还没有谈到所谓“造反”的地步，只是说房价如你所述——暴涨。中国的中产和以上人士将进一步携款合法外流（在房价暴涨的 09 年，中国外流人口达到历史峰值）。这一部分人利益如何保证？您觉得政府不需要考虑么？

现在社会跟几百年前最大的不同是，世界是开放的，这得益于地理大发现和世界经济一体化，即使缅甸、朝鲜这样封闭的国家也免不了受到来自世界范围的影响。大一统的集权社会融入了西方民主的思想，同时互联网的出现也让人们对过去的思维进行了再思考。【PS：文化的普及，将有部分人会觉醒，尽管只是少部分，却可以改变世界】

尽管底层百姓出国还是一个梦想，但对于精英人群，基本上是在世界范围自由流动的。【PS：君不见，16 亿人口，真正可以出国定居的又有多少】

中国自古以来，商人都是没有地位的，商人的财产可以随时被官员没收，自古如此，至今如此，即使是今天也并没有出现私人财产神圣不可侵犯的宣言。即使出现了，也没有任何可以操作的可能。【PS：只要不是当权者，一切都是羔羊、肥猪，只要成熟便会被屠杀，屁民是韭菜，会一代一代的被收割】

明朝以后大量的商人移居海外成了华侨，现今的商人为了安全移居海外也不是什么新鲜事，不过是步明朝华侨的后尘罢了，政府会真的放在心上吗？朱元璋没有放在心上，朱棣没有放在心上，现在同样也不会放在心上。【PS：明朝首富沈万三，可能是商人外移的觉醒，富可敌国又如何？最终被收割】

真正可怕的是官员一方面谋取私利一方面把亲属和存款送到国外，这其实是一种国家背叛。在国内榨干老百姓的血汗，得到的金钱却在海外挥霍。什么叫卖国，不过如此。

不过从政府要分租房市场的蛋糕而言，我有不同的看法：

政府的公租房要想租出好价格，有两种方式

1) 减少市场可出租房源（北京就这样干了，拆迁廉价城中村）

2) 提高竞争房源的成本。（所以我认为推出房产税是大概率的事情，

因为政府的公租房是不需要交房产税的）

于是竞争房源的房租暴涨，政府的公租房也就可以羞羞答答的打个9折来

安抚一些底层了，反正所有的黑锅都有竞争房源的房东背了。【PS：背后的一只大手，随时都在薅着底层百姓的羊毛】

房产税的问题，我觉得政府还是慎重的

1、如果采用不公平法则

公务员，垄断企业，事业单位的福利房不上税，权贵与利益集团购买囤积的大量商品房不上税，只有普通百姓上税，会加剧社会矛盾，而房产税会大幅提升租金，在公租房没有大量建起来之前，对稳定不利，维稳才是第一要务。

2、如果实行公平法则

小产权房，福利房，权贵囤积房都要上税，执行难度太大，可操作性不强，阻力几乎难以逾越。如果真的收房产税，采用不公平法则的可能性最大，普通的

无房百姓生活将变得非常艰难。【PS：想动贵族利益，自古没有好结束，只有强权变法可以坚持一段时间，一旦遭到反击，维稳将会破灭，收割底层老百姓，才是最好的方法，两害取其轻是也】

维稳问题其实最终还是吃饭问题。

房价上涨可以不买，如果房租价格不能控制，农产品价格不能控制。一旦大批群众吃饭出现了问题，维稳就无从谈起了。这个底线，还是要严守的。

说到公租房问题

首先还是要提到我们实行的双轨制。

从某一方面可以简单的理解为统治阶级内和统治阶级外。

也就是我们常说的体制内，体制外。

体制内：公务员、垄断企业及医院、高校、科研院所等事业单位。

体制外：外资、私企打工者，个体工商户，农民，这里面也应当包括高层的老板和最底层的长期无业人员。

我们感受最深的就是涨工资的问题，一旦政府涨工资，那就一定是体制内涨工资，跟体制外完全没有关系。

在金融危机的 08 年，大批企业关门，减薪，裁员，美国欧洲因为钱紧不得不降低公务员薪水。而这时，我们神奇的国家在干一件事：公务员普遍加薪，是为了全国百姓着想—刺激消费。【PS：应该还是以维稳为主，稳定体制内的人，让他们过得安逸，国家才会舒服，至于屁民只能紧衣缩食，有吃就行】

还有保障房问题，这个也是我们感受最深的：保障房=公务员及垄断企业住房；解决住房问题变成了如何让领导干部住更多更大的房子，如何让体制内员工拥有足够舒适住房的问题。

体制外的群众，那是别想得到一点好处的。谁让你是被统治阶级呢。

公租房的推出，也要解决两个问题：

1、体制内的最下层（最下层也是统治阶级，也就是古代官吏中的吏）员工的基本住房问题。

2、向体制外被统治的小民稳定收钱的问题。【PS：哪怕底层的吏，经济收入低，但他们可以有福利，收取租金等，便可以安逸，铁饭碗便是如此】

以国有企业为主导，发展住房租赁市场。这是现在的政策。

商人还是要分的吧：

红顶商人就是官商，统治阶级，那是上位者。普通商人，比如开个袜子厂赚个辛苦钱，最后袜子厂不挣钱了，官员还天天找他，让他孝敬，他就只好移民了。普通商人在中国也是海量的，有点钱，但是没一点地位。

房产税无论是持有环节征收，还是交易环节征收都是要向最终租房人转嫁的。

好比鸡饲料上涨没有可能鸡肉不涨价，但是养鸡的并没有赚更多钱。

降低百姓租房困难的唯一国际通行办法就是减税。但是减税，在我国是很难行的通的。一个高增长高通胀的国家，高昂的腐败成本和巨大的浪费将导致国家必须维持高税收才能维持运转，GDP 保 8 实际上是必须的也是迫不得已的。维持正常的运转，维持庞大的消耗税收而不是创造税收的公务员队伍，没有 GDP 快速增长怎么可能呢。

5、政府为什么要调控？

难道就为了给你说的 P 民面子？

如果房价一直暴涨，不更符合食利阶层的利益？房价低价一起彪～

真不知道你仔细看了没有。我通篇也没下过调控是为了给 P 民面子的结论。

调控的根本原因还是中央在房地产的游戏中没有得到好处。调控是为了让中央的国家队参与进来，成为主体。

- 鹤雀 2018-02-22 22:10

现在国家队总算成主体了，民营的基本上死光光了

垄断的目的还在于能够控制价格，为了维稳，中央是不希望暴涨的，但也不希望不涨。

本文由公众号[老庄日记]免费分享，如您是付费购入，请退款并举报
回头还说公租房

在私企打过工的都知道，毫无归属感可言，老板脑袋一发热，随时让员工卷铺盖卷走人。那是要多没保障有多没保障。原因是社会关系，关键客户，都掌握在老板一个人手里，员工就是打个下手，一不爽了，就换人呗。

统治者可知道不能这么用人的。一个庞大的国家机器要想正常运转，必须得让手下的和自己的利益一致。如果自己吃肉，手下的连汤都没得喝，这个机器就转不动了。

因此，在房价高涨的时代，保障房才成为中央默认的公务员房、垄断企业房。

公租房首要解决的就是手下里面最底层人士的住房问题。【PS：跟着国家走，有肉吃有汤喝，但凡出现公务员增加，必定是因为福利太好了】

我认为针对于体制内来说，无论是公务员，事业单位，还是国有企业的初级员工，都可以通过所在单位申请公租房，公租房的租金会略低于市场，主要是单位一定会提供补贴。

体制外对公租房的申请就没有那么幸运了。

- 专打火鸡 2018-05-05 18:50

绝了，目前公租房正是这样

- 幸福吗 0072018-06-22 18:31

真是醍醐灌顶！！！！

钱的问题，地方政府也想到了解决的办法。

在卖地时就要求开发商配套建设一定比例的经适房、廉租房或公租房。【PS：一旦形成垄断，就形成绝对的控制权，开发商想要有活干，必须要满足政府的要求，你占大头，但小头必须有我一份】

然而，羊毛出在羊身上，开发商不可能做赔本的买卖。经适房好说，反正是卖个住户，大不了利润很低，顶多挣得少点。而廉租房和公租房就纯粹是只见投入不见产出的（开发商可没资金没耐心收租子）。廉租房和公租房的建设成本必须加到所建的商品房身上，这肯定会抬高房价。【PS：一消一涨，最后倒霉的永远是底层百姓】

关键是拿地成本逐年上涨，孝敬的资金也在逐年上涨，在加上多出来的廉租房和公租房建设成本，房价不可能无限抬高的。开发商也需要资金回笼周转。房价越高风险越大只是无论政府，开发商，炒房客和买房群众都有的共识。只是房价多高才是高，不同的人理解是不同的。

显然，把大量廉租房和公租房的建设寄托在开发商配套身上是完全行不通的，不仅不能解决住房问题，还让本来就高企的房价更加雪上加霜。

体制内公务员、垄断企业和事业单位的员工住房问题是不难解决的，因为有政府行为的强制意志在里面。

1、地方划拨土地，征集开发商建经适房、公租房。

2、地方政府强制要求开发商建配套经适房、公租房，建设成本就转嫁给购买商品房的冤大头吧。

3、体制内单位自有土地，集资建房。

多管齐下，体制内人员的住房不难解决，甚至体制内人员每人住好房子大房

子多套房子的问题都不难解决。处于金字塔的中上层，他们俯瞰着芸芸众生。

处于金字塔下层的体制外的广大群众怎么办？

- 密码每次都忘记 2018-07-27 22:33

第一点第二点 目前就是这样的啊

- 月亮如斯 2018-08-01 10:48

唯一的变数，就是目前基本上取消了单位集资房。 不知道以后会不会开个口子。

体制内员工的住房舒适性和投资获利是首要保证的，不然光让干活不给好处，怎么能让手下听话呢？

体制外广大群众的住房问题也要解决，这关系到社会稳定。

能不能拿出一个办法，即解决了群众住房问题，又可以从群众手里长期获取收益？

细水长流收租子的事情开发商做不了，但政府可以做。

公租房，如果解决了钱的问题，面向广大群众的公租房的推出，将会取得双赢的局面。

既然房地产开发最肥的肉留给了国家队，国家队也应该投身到公租房的建设中来。

国家队全面进场之前，大鱼小鱼虾米泥鳅，皆可得利。

不把小鱼虾米泥鳅赶出池塘，市场无法控制，风险无法控制，公租房建设也无从谈起。

二套房首付提高到 50%，第三套房停止贷款，小开发商的清理整顿，民营企业在招拍挂中无论价高价低都无法取得土地，等等一系列重拳直击小鱼虾米。

土地将回到国家队手中，这个世界将变得清爽。

让时光倒流到 80、90 年代，我们的地方政府守着蕴藏着巨大财富的金矿、锡矿、铜矿却过着贫穷的日子。

没有资金，矿山是没有办法变成财富的。于是招商引资，为了 GDP,为了解决就业问题，出台了各种优惠政策，于是外商堂而皇之的走进来了。成为了这些矿山的主人。

5 年，7 年或者 10 年，外商享受的免税期满的时候，外商卷着巨额财富走了，留下了一个个废弃的充满危险的大坑。这是血淋淋的教训，政府没有理由不吸取。外资、私企、小业主总有一天会让他们清场，尽管这一天晚来了十几年。

在土地日益稀缺的今天，房租难道不是可持续产出的金矿？让炒房客、投资客、民企开发商见鬼去吧。

宁愿住桥洞的早晚要当盲流处理的

逃离城市基本是一部分人被淘汰掉，选择，离开，而又有更多的人冲进去。

房租收入下降基本是做梦才会出现的事情，国家队的进场就是不让房租下降。

问：有个疑问

商品房和公租房相比，优势在什么地方？

那些楼裂裂的商品房估计质量还不如公租房吧

楼主应该加一句，买质量好的商品房

商品房和公租房的区别实际就是土地性质的不同：一个是出让，一个是划拨。

出让那必须是招拍挂（招标、拍卖、挂牌），那必须是天价。

划拨就基本算是白给，收钱就是象征性的意思意思。

是商品房还是公租房，土地的性质说了算，地方政府说了算。跟房屋质量没有关系。

一套房子假设 20000 一平，房子的价值也就占 30%，剩余的都是土地的价值。

6、无耻-提通过税收调节房价、收入

今天看到搜狐上一篇文章说到要通过征税来调节贫富差距，提出这个方案的人不知是无知还是故意，如果政府听了这种无耻参谋的建议，不知道多少老百姓会活的更惨。

假设出台又一个新税种，无论它叫什么，我们暂定为财产税。既然有了新税种，就要定任务，那好了，为了这个税种制定了年上缴多少多少的任务。【PS：无论国家出台什么样的新政策，都会有地方或部门争功，定任务，表示积极拥护】

实操的时候，执行的工作人员发现一旦轮到权贵脑袋上的事就没办法执行，你执行，他先让你下课。

但是任务必须完成，那还是从普通老百姓身上打主意吧。于是政策就完全走样了，非但起不了劫富济贫的目的，反而加重了穷人的负担。

往近里说，个人所得税，挣的是谁的税？权贵没看见交，月薪 3000 块的工薪层可一个都跑不了。3000 块月薪上缴的个人所得税你看着不多，可对于养孩子糊口的老百姓来说，哪怕 10 块钱都是重要的。他们可没有资本象月薪上万的小资一样动不动花 500 块钱泡个吧。

个人所得税是有任务的，工作人员必须完成任务，税别管是局级干部交的，还是连孩子幼儿园都上不起的穷光蛋交的，总之完成任务就是好样的。既然局长的税收不上来，就要从穷光蛋身上加倍收上来。

往远里说，王安石变法是怎么失败的，以史为鉴可以知得失。王安石的初衷难道不是好的吗，可结果怎么样呢？只有一个——民不聊生。

书生误国啊。

许多兄弟关心房价什么时候会涨。

那么先看看这次调控后都出现了什么样的现象。

- 1、全国房产成交量大幅下降
- 2、一线城市房价略有下跌，但并不持续，到现在基本跌不动了
- 3、多数二三线城市房价不跌反涨，成交量逐渐回升
- 4、大多数二线以上城市租金持续上涨
- 5、农产品价格有上涨迹象，大蒜、姜等小品种农产品遭遇爆炒。
- 6、变化莫测的政策导致精英阶层出现移民潮

还有什么，欢迎大家补充。

农产品价格的上涨是很值得警惕的。想买房子但嫌房子贵的都市白领对农产品的价格很不敏感，但是金字塔最底层的最大多数群众是很敏感的。领导们也很敏感。这牵扯到相当大比例人口的吃饭问题，稳定压倒一切。【PS：治国如治家，当家里的人都吃不上饭时，这个家就散了，稳定压倒一切，真乃绝句】

农产品价格的抬头将会导致物价全面上涨，在不引起质变的前提下，房价作为商品也不例外。这个引起质变的前提是出现饥荒的极端情况，这样的几率在现在社会很少。尽管干旱和洪涝使农产品大幅度减产，但是农产品还可以进口，国家还有粮食储备，保证全国人民填饱肚子还是不存在问题的。

一线城市仍然沉默，国家队在积极运动。二三线城市的房价上涨的成交量的回升却给了市场一个明确的信号。这是资金运动的规律。国家队对一线城市的布局，迫使资金流向二三线城市。二三线城市相对（与一线城市相比）不高的价位给出了较大上升空间的预期。

全国富人买北京上海，全省富人买省会，房价的合理性已经不能用简单的本地平均收入来衡量。**精英阶层的购买力才是关键。**

7、明年物价进入持续上涨期是一个不容回避的问题。

在资金总量不变的前提下，巨量资金推动农产品价格上涨或者推动房价上涨是一个必须的选择。

今年政府用行政手段严厉打击蒜和绿豆价格的暴炒，基本上没有起到作用，资金有自己的运作规律，光靠拿张悟本出气也不能解决问题。

二三线城市的房价的上涨使与一线城市的差价缩小，为一线城市的发力提供了动能。

无论你喜欢还是不喜欢，都不是以人的意志为转移的。

许多人心怀房价肯定会跌回 2004 年的美好愿望，刻舟求剑似的思维错过了一次次购房的机会。在患得患失中，在牛刀的号角声中，在任志强的大炮声中，迷失了自我。

任何事物都是有其规律性的。关键是否有一双慧眼能够穿透重重的迷雾。

假设你是个投资客，你非要去石家庄和长沙买房子，结果发现不怎么升值，怨天怨地：

石家庄作为一个二线省会怎么会不涨？长沙的房价怎么那么低？

我们知道，北京的房子是全国有钱人买的，省会的房子是全省的有钱人买的。但是当省会城市距离一线大城市在 6 个小时高速以内，省里的有钱人的资金就会流向一线大城市，而不是省会。河北的富人一定会选择在北京投资房产，湖南的富人一定会选择广州深圳投资房产。

假设你是一个投资客，你去昆明旅行，发现昆明的房价甚至高过重庆，很不理解。你很疑惑昆明这么小的西部边陲城市投资价值在哪里？

昆明是云南省内唯一的大城市，且相邻的二线以上城市离云南省都比较远。云南地州资源丰富，虽然穷人占的比例大，富人的数量却也不少。昆明南有滇池，

北有长虫山，作为一个 700 万人口的城市，土地资源非常稀缺。所以贵，一定贵的原因。便宜一定有便宜的道理。

问：楼主针对南昌的房价做个分析吗？从刚公布的 100 个城市房子均价看，南昌 5k 每平左右，是高了还是低了？

对于不了解的城市不敢妄下断言。没到现场调查就没有发言权啊。

房价会不会涨还要看地方政府的规划。

比如广州拥有大量的城中村，其周边有较多的大城市，广州的房价就比北京和上海低。如果广州的城中村一旦大规模拆迁，房价将会大幅上涨。

比如南宁东盟贸易自由港的概念使南宁的房价涨幅惊人。

南昌的地理位置，政府规划，发展前景，江西富裕人口的多少，都是决定房价的因素。

8、我们是第二个日本吗？

供求关系？供求关系，现在是谁在决定？

国家！

国家的经济结构决定的。

制造业的资金都进入房地产了。能不涨吗？普通人有几个可以够炒房资格的？

问：日本当初也是供求关系！ 供求关系的根本也不应脱离，国家的经济实力！！

还暴涨？怎么涨？再涨都够去美国买房了！！ 你这不扯淡么

中国和日本最大的不同在于日本的货币是开放的，中国的不是，是不能自由兑换的。

暴涨是相对于钱而言的，不是相对于实际购买力而言的。

80 年代工资 200 多块钱一个月的时候，是不能想象 90 年代末北京城区 5000 每平米的房价的。那时候万元户已经是富人的代表了。

90 年代末工资 1000 块钱的时候是不能想象现在 30000 一平米的房价的。90 年代的 100 万绝对是富裕群体。可现在连个中产都算不上。

货币的持续贬值你没有考虑。

问：说真的！！楼主背后还有这么多信众。。。。

真傻啊！

中国的房地产，根本就是政府控制的！什么贵有贵的道理！

国家投资那里，那里地价就高！

国家决心打压地产！明天就能见效！！关键就看他愿不愿意打！

秦始皇也是想怎么样就怎么样，结果国家没了。

李世民懂得按规律治理国家，所有才有贞观盛世。

问：在反驳楼主一句！！

在中国的土地，可不稀缺！~~ 只是没开发罢了！！~~

中国与世界不同！ok？13 亿人！！用十三亿的居住权作为市场竞争的资本。

那太可怕了！真的！！！如果可能，中国绝对可以产出世界第一贵的地价！

为什么？这么多人需要房子。能不涨吗？

呵呵！多少有点扯淡！！别再提供供求关系了！~~ 供求根本是平衡的！！

中国有 13 亿人口，960 万平方公里土地，土地一点不稀缺。

但假设你在北京西城上班，让你去塔特拉马干买房子，你愿意去吗？

全国有点钱的都要在一线城市和省会城市买房子，所以才会稀缺。

大兴安岭有大量的土地，哪个有钱愿意跑去置业呢？

中国经济发展不平衡，牺牲全国大多数城市和乡村，来保证北上广深及大部分省会城市的繁荣才是造成土地稀缺的愿意。

土地有的是，房子有的是，但好位置的土地和房子并不多。

一方面大量的小县城和乡镇、村庄人口锐减，因为缺乏谋生手段不得不背井离乡外出打工，另一方面超大型城市越来越拥挤，土地资源越来越稀缺。【PS：还是那句话，土地位置与稀缺，绝定价值】

这就是中国集中发展极少数标杆城市所造成的呀，也是因为如此，才造成了中国金子塔式的收入结构，贫富差距越来越悬殊。

9、民为何，官为何？

很多人很疑惑，贪官越来越多，根本不把老百姓的利益放在心里，这些贪官即使被曝光了，还能继续当官。这是为什么呢？

首先了解一下老百姓，也就是民到底是什么？

民就是牛羊，古代的时候，官员管理百姓叫做牧。官员管理百姓就是替君主放牧，只要保证牛羊不逃跑，不骚乱，那么就是合格的官员。

秦始皇暴政，百姓揭竿而起，可是陈胜起事后基本视民众如草芥，项羽屠杀平民比始皇更残暴。

萧何是一个很贤德的人，对百姓很好，赢得了很高的名声。刘邦在广武山和项羽对峙，得知了萧何在关中深受百姓爱戴，就疑心萧何要造反。一个君主爱民如子是为了百姓的支持，江山永固，一个臣子对老百姓好是不是要造反呢？于是派人去调查萧何。

萧何是个聪明人，感觉到刘邦已经不信任他了。于是赶紧改变工作作风，开始霸占百姓的田产，上大街欺负漂亮的妇女同志，并且派自己的子女上前线给刘邦做人质。

刘邦看到了萧何的行为非常高兴，知道萧何不会造反就放心了。

百姓不是牛羊是什么？

• ty_1286040152018-02-25 00:22

不服不行

在红色高棉统治下的柬埔寨人，民连牛羊都不如呀。

波尔布特同志坚持共产主义的按需分配，取消了货币。于是市场经济完全没有了。群众完全变成了按阶级分配了。

阶级只分为两种，波尔布特老板及其打手是绝对的统治阶级，其他人为被统治阶级，也可以称为奴隶阶级。统治阶级对奴隶阶级不爽可以直接拿 ak47 突突。柬埔寨 700 万人口被波老板突突死了 100 万，当然不光是突突，还有活埋。

以至于越南派了 10 万军队侵略柬埔寨，受到了柬埔寨人民的夹道欢迎，称为解放人类的战争。

公道自在人心。【PS：人心其实并不准确，应该说公道自在民心，自古如此，民众基数太大，只有他们的力量才是无限的】

Kkndme 2010-08-14 09:49

博古才能通今，不了解历史无法治理国家，不了解历史也无法对事务有一个清楚的认识。

我们的今天本来就是历史的延续，前人经验和智慧的总结，不是一句话就可以抹杀的。

因为秦以后漫长帝国时代的大一统，才会把中央集权延续到现在。

而西方封建时代延续到地理大发现，诸侯割据王国、公国、侯国林立为现代的西方提供了民主制度的可能。

在制度上完全的不可比性，使向国际接轨成为了笑话。

我们看到的结果就是，物价上涨与西方接轨，甚至堂而皇之的超过西方，体制外的工资则与非洲结果，也算是国际化了。

问：大家听过那个西三旗的有名的限价房——旗胜家园吧~！外表看起来那么光鲜，地段也不是特别偏，紧邻城铁，当然是被人疯抢都抢不到的两限房呀~！还不是质量问题一大堆。

政府安排的政策房也是要开发商建的，哪个开发商没肉吃还能保证把房子盖好？？

所谓检测都 TMD 是虚的。

这是肯定的，开发商都追求利润最大化。

政府建设两限房限制开发商利润，开发商必然偷工减料，政府都知道怎么回事，必须睁一只眼闭一只眼，否则这个政策就执行不下去了

对于渴望拥有一套产权住房的都市小白领对希望房价狂降已经到了歇斯底里的程度，他们赞成农产品价格放开，让资金炒作农产品，而离开房地产市场。理由很简单，一套房子一涨就是几十万甚至上百万，而大米小麦，一斤就算涨到 10 块，也根本不能影响到自己的生活质量。

如果我国农产品价格是开放的，资金流向大米、小麦、猪肉，并且允许囤积，房地产一定会下跌的，这是毫无疑问的。

但是，我们看到的绝不是 10 块钱一斤的大米、小麦，而是 500 块钱、1000 块钱一斤的大米、小麦。

我国将会出现大面积的饥荒，几千万甚至上亿的底层人士饿死街头，社会将出现大的动荡。【PS：无论哪个时代，粮食永远是第一位，民以食为天，国以民为本】

而产权房屋价格的上涨牺牲的主体只是体制外部分都市白领的利益，换来的不过是网络上没完没了的牢骚和咒骂。

巨量资金必须有地方去，如今面临的房地产和农产品之间的选择，你认为政府会怎么做？

体制内中层、高层可以分到多套福利房，低层至少能够分到一套保障房，即使最不重要部门的底层员工，搞到由单位补贴的公租房是没有问题的。

体制外的高层、中层，以他们的资金实力买多套房子都是不成问题的。

农民，分配有宅基地。国家要稳定，首先就是要农民稳定，因此我国只有农民能够分到土地自己盖房子。

军人，会享受到比公务员更好的福利，让军人享受更高标准的福利待遇，国家有深刻的认识。

那么只有体制外的都市中下层群众才是高房价的受害者，可是这个群体的地位真的很微不足道。

这些既无稳定工作（低层都市白领失业的概率还是蛮大的）又无自己的房产的都市小白领是金子塔底层被压榨的对象，甚至远远不如交通便利地区的农民。

没有这个群体的存在，金字塔上层的权贵是无法享受舒适的生活的。

社会需要底层群体用巨大的付出和极少的收获为金字塔上层群体服务。

当然，在巨大的付出后，有少数人会从低层脱颖而出，爬到金子塔的中层、甚至上层。

这些少数人带给了底层群体奋斗的希望。

拥有一套属于自己产权的房子，就只有一套路：从金字塔的底层往上爬。这条路很艰辛，并且会越来越艰辛，但总有希望。

问：楼主有一点没说透彻，那就是白领的工资普遍较高，他们有能力买房子，但是受到几千年以来的小农经济思想的约束，他们普遍认为买房子不划算，占便宜心里普遍严重，别看他们外表光鲜，其实还都是一帮农民

我说的是买不起房的低收入小白领。

高薪白领不买房的不多吧，都是网上吹的吧。

高薪白领一般还是有自住房的，只是有人不愿意投资房产。每个人想法不同而已。

问：请问楼主所说的低薪白领一个月赚多少钱算底薪？就拿我说吧，我 06 年买的房子，当时月薪 3000 元，这在当时算不算低薪？但是我买房了，还是一个人买的，当然老爸赞助了点。每个月还完月供兜里就剩几十元，硬扛下来了。目前年薪 12 万，我老婆年薪 6 万？这算不算高薪？如果我当时没买房子，以我们 2 个人的收入当下也买的起，只不过生活负担重一些。

所以请楼主明示，什么是低薪？

兄弟，你所描述的是另外一个问题。先说说你所说的这个问题，再谈谈什么叫低薪。

先说 06 年你月薪 3000 买房子的问题。

我们打一个比方：

假设 80 年代，咱们两个月薪都是 100 块。你喜欢清朝的瓷盘子，咬咬牙，一年用好不容易攒下的 100 块钱买了清朝瓷盘子。我喜欢缝纫机，用一年好不

易攒的钱买了一个缝纫机。

市场有价值发现功能。显然，80年代清代瓷盘子的价值没有得到发现。

进入90年代，随着社会的发展，社会财富的增加，钞票也大幅度增加。清代瓷盘子的市场价值发现出来了，瓷盘子价格开始大幅上涨，你的瓷盘子由100块涨到1000块。而我买的缝纫机已经淘汰了。

瓷盘子具备投资品的一切属性，能够吸收社会的富裕资金，而缝纫机没有这个功能。我很眼红，我虽然买的起这个瓷盘子（因为90年代我的工资由100涨到了800），但是我觉得价格太高了，没有买。而你的瓷盘子在90年代为你挣了900元钱。

时光又到21世纪，社会资金越来越多，钞票越印越多，可瓷盘子在市场上越来越少（都被收藏了），于是瓷盘子涨到了1千万一个，我即使想买瓷盘子再也买不起了，而不是嫌价格高的问题。而你已经成为了千万富翁。那个瓷盘子也并没有因为1千万的价格实在太高而暴跌，相反价格仍以每年20%的速度增长。

06年你在房价价值发现的初期买了房子，就像90年代你用1000块买清代瓷盘子。

如果你的工资不变，或者变化不够大，现在你将买不起房子，就像你在21世纪不可能买的起瓷盘子。

10、收、入高低

再说说收入高低，不同城市，不同消费水平，对收入高低有着不同的理解。

我们举北京为例。

反映真实居住成本的是房屋租金，而不是房价。

在北京生活，一家三口的通常情况。

一个位置能够满足上班条件的两居室租金大约 3000 元，小孩花费没有 3000 块是下不来的，再加上夫妻俩 2000 元的基本生活花费，也就是说 8000 月收入的家庭，刚好能达到收支平衡。

如果是体制外的都市白领，这个收入是很可怜的，因为还要考虑到失业问题，并且应付万一发生的意外支出。所以每月能有 2000 元的结余是必须的，那么 10000 元是在北京生活的基本水平。

而购买商品房产所支付的金钱是要远高于租金成本的，因为你买的不是房屋居住权，而是房屋的产权，一定会出现溢价。

如果你现在的家庭收入能够再买得起一套房子，那么你的收入水平应该至少是小康，甚至达到中产。

问：楼主啊，你有一个概念错误：清代的瓷盘子是收藏品是古董，其价值是由拥有瓷盘子的收藏家决定的，而房子是商品（我指的是商品房，不是公租房之类的保障房），其价值远没有古董增值速度快，所以说收藏品和商品是有区别的。

呵呵，商品房当然和清代磁盘是不同的，升值空间不同，投资对象也不同，但价值发现的道理是一样的。投资品的基本属性：稀缺性是共有的，当然稀缺的程度不同。

我所讲的是投资品的价值发现，而不是商品房=清代瓷盘。

问：此外，您还没有正面回答我什么是低薪，我今年 30 多岁，如果我刚毕业肯定是拿底薪的，往最坏了想，我毕业几年到今年混的不好，今年只赚 3000 元一个月，我就买不起房么？如果你觉得是，那么你错了，我仍然可以买的起，我会到比较偏远的地段去买房子，比如密云，延庆等买套小户型二手房，那里的房价我仍然可以支付月供，当然我还是要像老爸要点钱付首付的。可是如果我不

这么想，觉得去哪里不划算，在四环里买房子多好啊！那么我可能就买不起了，因为在四环里买房已经超出了我的能力，那么请问我买不起四环里的房子是房价的问题呢还是我的问题呢？是不是说我买不起四环里的房子就是我买不起房？

如果我们买首套房，不是为了投资。我们买房总有个基本的要求：

有一个自己的家，并且上班相对方便。

如果你在长城饭店上班，你跑去密云买个房子。首先你上班就成问题。

如果我月薪 3000 块，我甚至不能在密云买房子（因为也上万了），但我可以在山西的某个县城买套房子。问题是我买这套房子干什么？

问：我的中心思想是：北京的白领普遍买的起房子，但是有一部分不买，其原因是想花最少的钱去获得最好的地段，最好的楼层，最好的朝向的房子，这是划算不划算的问题，不是买得起买不起的问题，当然有的人会说：买房了，得病了怎么办？失业了怎么办？一大堆怎么办！那么请问：既然你知道早晚要见马克思，为什么现在还活着啊？一刀了断了算了，呵呵

你说的这类人其实是因为贪婪和恐惧，幸运不会垂青即贪婪又恐惧的人。用天涯的语言来说：就是传说中的傻空。

问：楼主，一对有工作经验的年轻的北京白领夫妻月收入只有 8000 元？这是怎么统计的？您的统计结果不准啊，我的结论是 10000-12000 元/月是北京标准的白领夫妻的月收入，那么这笔钱能不能买房子？能，能不能付首付？可能不能，首付款怎么来的？一部分是父母赞助的。作为父母就要把自己的孩子扶上马，再送一程，这和啃老没关系。

呵呵，这个也不好这么说，不同行业间的薪水差距实在太大了。

比如一个有 6、7 年职业学校的教师或者一个有 5、6 年电脑分销经验的产品经理（都是大学毕业），他们辛辛苦苦干一年多点的也就 7、8 万块。他们都不晓得招商银行随便一个客户经理轻轻松松年薪几十万。

同是大学毕业，同是 5、6 年工作经验，北京几十万年薪收入的人不少，但一个月只挣 3、4000 块的数量更庞大。

问：房价是由土地决定的，而土地是咱们这个国家的根本，当年不就因为要改变土地的属性，才有了我们的党。凡房屋也都是只有土地的使用权，土地属于国家，说收回的话不管你有无房产证更不会和住房者商量（如拆迁），这个性质决不变，想下，对有房者如此，会为了没有房子的而制定均衡均分的土地政策下降房价吗？现在贫富分化越来越严重，真买的起房的考虑的重点不会是贷款，买不起的，房价跌去三分之一也还是买不起，不要看政府如何了，如果能少贷款或不贷款买处房的话就买吧，人早晚得有个安身之所，不要贪大求全，战争或地震来了房子不值钱，但万一战争或地震不来呢？

没错，就是这个意思，如果战争来临，你手中的钱也变成废纸。

11、谈谈股市

问：楼主对楼市的分析让人佩服！能否谈谈股市？现在的股市不管涨跌，我只是看到政府在疯狂的发行新股大盘股，压大盘是肯定的了，看样子又是下一盘很大的棋！

你要注意 2010 年的股市与以往是不同的。因为**股指期货**的出现。

要时刻关注股指期货投入的资金量。

当股指期货资金量足够大的时候（什么叫足够大就要看个人的判断了），期指将指导沪深 300 指数。大盘会跟着固执期货走。

—————
你可以这样理解（只是为了理解方便做个示意）：

假设房价从 2004 年的 4000 一平，涨到 2010 年的 20000 一平

猪肉从 2004 年的 6 块一斤，涨到 2010 年的 10 块一斤。

但是如果房价 2004 年 4000 一平，到了 2010 年还是 4000 一平

那么，猪肉从 2004 年的 6 块一斤，将在 2010 年涨到 30 块一斤，不仅猪肉，还有大米，小麦，大蒜、葱、姜、房租都会翻几倍的价格。

问：政府要垄断房租市场？市场上已有的和不断要产生的出租房源政府怎么让它们消失呢？还是说政府要造足够多的公租房来占据市场主体，那就更难了，要花多少钱呀，公租房的地段好不了的。

—————
公租房将为房租市场树立一个标杆。有了这个标杆，私人出租房将会对比公租房做一个参照。

公租房是有限的，是需要申请的，而私人出租房会在相同位置将自己的房租定价高于公租房。

这样就保证了公租房的价格低于市场。

公租房不是廉租房，政府要持续赚钱，他的定价不会低，私人房就会定得更高，这将导致市场上的房租整体上涨。（PS：公租房是给新职工过渡的房子，属于政府与公共机构）

公租房的吸引力在哪里？

1、对体制内会有单位补贴

2、对体制外人员可以提供一个较长的稳定租期。

3、政府定价的标杆作用，无论怎么定价，公租房都会低于周边市场价格。

问：城中村可是提供廉价房源的地方，这个公租房的竞争对手肯定要被政府干掉，所以城中村的拆迁改造那是一定的。

城中村一定会消失的，不消灭城中村，哪来的 GDP

问：写得非常好

楼主能否分析下未来三四线小城市的发展，是否会空心化。

另外，请分析下海南的城市有没有投资价值。

四线城市房价也会缓步上涨，但比较慢，主要还是因人工成本，原材料价格上涨造成的建筑成本上涨。

城市的空心化可能性不大，人口仍然会缓慢增长。但**偏远乡镇却存在空心化的可能。**

海南具备得天独厚的海岸线资源，这是全国任何一个其他海滨城市无法比拟的（其他的海滨确实比较差，毫无美感）。但关键还是政府如何开发，急功近利的开发，和毫无节制的圈海岸线可能会大幅降价海南的旅游与投资价值。

取决于政策，有较高风险。

今天下午才出门，上午闲来无事，跑来再说两句。

一是再说说房租问题，房租的发展趋势：

现在房租低的一个重要原因是因为，大多数都市小白领还希望能够买一套属于自己的产权房，至少他们觉得即使现在钱钱不够，但是努力一把，跳个脚还能

够得着。所以他们省吃俭用拼命的存钱。一个月薪 10000 块的小白领租一套月租金 3000 元的还算舒适的两居室是没有问题的，但是他为了攒钱买房宁可几个人合租一室，仅仅愿意在居住上花费少得可怜的 500 元钱。

随着国家队的进入，民营资本的退出，房地产开发和房地产投资的门槛都会大幅度提高，投资房产以后就成为富人的专属。

小白领的生活将变得“轻松”，因为除非能够上位，否则一般人跳脚是够不到属于自己的那套房子的。对于拥有房产失去希望，将使他不得不搬出合租房而转而租住一套还算舒适的两居室。

高昂的商品房价把大量的小白领从合租房中解放出来，转而去租住两居室或者三居室。

房租的价格一定会通过市场发现功能，找到他的位置。

问：汽车对于百姓而言，可有可无，油价涨到是美国的一百倍，中国百姓才高兴了。

大哥！房子是必须品。ok？那么既然你也认为政府的钱大多从地产来。

那么这种发展正常嘛？会持续吗？？没有实体经济，能行吗？

照你的法子说，炒楼才是中国的前途？

这位兄弟，您比那些希望钱钱去炒大米的还不靠谱。

石油影响的不仅仅是开车的人花费多了。疯狂上涨的运输成本会导致民不聊生的。

假设一斤蔬菜从广西的农民地里收购是 0.5 元一斤，但是由于油价的像你说的上百倍的涨，运到北京，这斤蔬菜要卖 300 块一斤。

社会就瘫痪了。

13、民生的底线——粮食、农民

再说说粮食问题。

中国的粮食实行储备制度，国家每年从农民手里收购一定数量粮食以及进口一定数量的粮食用于储备。

中国的**稻米**主要出自**东北和广西**，东北米好吃但产量小价格高，广西米难吃但产量大价格低，都市人都愿意花高点的价格购买东北米。

各地储粮通行的做法是以储粮为名收购的东北米加价在市场上出售牟取利润，再低价收购难吃的广西米用于粮食储备。【PS: 与民息息相关的粮食，才是最大的暴利，粮库出事，民不聊生】

米在市场上的价格差别还是很大的，好的东北米可以卖到5块钱一市斤，一般的东北米卖到3块钱左右一斤，差点的东北米卖到2块钱一斤。而广西米基本在2块钱以下，而且除非比较穷的，一般人都不愿意吃。

大家可以看到在市场上交易的大米跟其他商品并没有什么不同，**好的稀缺的就贵，差的产量大的就便宜。**

但是米和房子不同，一方面米是当年的好吃，放到第二年陈了就不值钱了，第二年土地上新的稻子又长出来，会有新的米下市。但是房子不会，一栋楼今年卖掉了，明年这块已经卖掉了的土地并不能长出另外一栋楼。另一方面，中国实行的储备粮制度将会在粮食减产的时候平易（平抑）粮食价格的上涨（尽管储粮和市场上销售的粮食完全不是一个品质），而且国家对口粮的问题会高度重视。

粮食作为商品本身是与土地剥离的，而房屋作为商品却无法从土地剥离出来。这是粮食与房子的根本不同。

商人在粮食稀缺时期进行囤积会枪毙，在粮食丰收时期囤积粮食只能亏损（第二年的米就没人吃了。）【PS: 干任何生意都不要破坏国家利益与老百姓的

最低底线】

商品房作为商品在市场上交易，而保障房是为了保障低收入群体的最基本居住，这与粮食分为商品粮和储备粮又多少有些相似。

但是商品房土地和房屋无法剥离，产权和居住权却是剥离的，这就使既保障人民的基本居住权，又通过产权的升值牟取巨大的利益成为可能。政府实在是再明白不过了。

问：那么这种发展正常嘛？会持续吗？？没有实体经济，能行吗？

—————
实体经济的发展不是简单的钱不去投资房产，就会去投资实体经济，实体经济就发展起来了。估计媒体洗脑洗的比较厉害，你中毒了。

资本是趋利的。无论是哪个国家，哪个社会，只要存在市场经济，这个道理就一定不会错。

为什么资金进入房地产及其他资本市场而逃离实体经济？是因为实体经济环境不好，不赚钱。

一是税赋太高，

二是各种需要打点孝敬的部门、管理人员、工作人员太多，比税赋还高，不能承受之重。

三是国家队在各个重要领域的垄断，使国企变成了变相税务局的职能，**垄断企业的暴利定价**，又是压在本应该蓬勃发展的实体经济上的又一座大山。

现在央企基本是不垄断的行业不做，把产能过剩，充分竞争的产业交给民间资本，并且还要给这些资本压上高昂的负担。

有可能垄断的行业包括房地产都会收到国家队手里，以后更是将发展成为一个高度垄断的社会。

资本不是傻子，一定会趋利，所以资本放弃了操心受累不挣钱的实体经济，转而投向房地产。房地产的调控，让资本又进入了黄金、农产品领域参与爆炒，反正就是不进实体经济。因为国家不给实体经济的环境做任何改善。

如果实体经济有一个好的环境，有一个好的获利空间，大量的资金就不会撤出实体经济，没有资金潮涌般的投入房地产市场，中国的房地产将会是一个平稳的上涨趋势。

但是体制决定了资金的去向，不以人的意志为转移。

高税赋、暗箱成本及垄断不但造成巨大的贫富差距，而且将会导致生活成本的大幅提高，生活负担日益沉重。

一方面百姓生活负担的加重，导致一些非生活必需品严重产能过剩，将会出现大量亏损倒闭的内需企业。

另一方面精英阶层快速聚集大量财富，使奢侈品供不应求。古董，字画，玉器，豪车，顶级服装的消费比重也将越来越大。

但是能够容纳大量资金的只有两个领域：农产品领域（满足老百姓的肚子）和商品房领域（居住权要满足老百姓的需求，产权要满足精英阶层的需求）。【PS：农产品量大，商品房价高，可以绝对吸金】

资金的流向只能疏导不能强堵，政府很明白这个道理。两者危害取其轻，你认为政府会选择哪个领域？

问：太牛了，产能过剩，奢侈品火爆，真的一针见血的指出了深层原因。

楼主在帖子里提到长沙和石家庄的例子，我认为，二三线城市也要具体分析，像我老家长沙，房产升值空间还是有的，只要每年涨 20%，我就满足了。一线城市的房子更稀缺，但是，城市化的进程，不可能继续像上一个 10 年那样，大家都往一线城市跑了。所以，房地产暴涨的时代我不相信还有。我还相信二线城市

和一线的房价差距会慢慢拉近。

所以，我用 09 年的结余，在今年上半年长沙贷款买了一套，我准备下半年再买一套。我不是炒房，我是略有结余的工薪阶层，我选择保值，总比放在银行要好。事实证明我是对的上半年买的现在已经涨了 10%了。

一线和省会城市的商品房，未来一定会成为更加稀缺的资源。

长沙的房子一定会涨，只不过涨得会比其他城市慢。

低价买涨幅滞后的房子有一个好处，一旦长沙放出“大量拆迁”等利好因素，你就赚大了。购买房价基数低的省会城市，怎么都不会亏的。

14、房地产是资本市场还是实体经济？

还有一个关于实体经济的问题，房地产是资本市场还是实体经济？

我们回顾一下，**房地产的居住属性和产权属性是剥离的。**

依照房地产的居住属性，房地产绝对属于实体经济。

从下游来说，不搬新家重新购买一套家具、一套家电、做一次大的装修的可能性都不大。在没有改善住房的前提下，去换家具家电，搞装修的应该是一个很小的比例。

从上游来说，钢铁、水泥、机械等行业无一不受到到房地产的影响。

房地产影响到钢铁、水泥、机械、家电、家具、建筑建材等多种领域，影响真的不小。

依照房地产的产权属性，房地产又是资本市场。

资金推动了商品房价格的快速上涨。

房地产为政府积聚了大量的财富（卖地），这些财富用来建造地铁、公园、

广场、办公大楼、公款招待、潇洒挥霍，又推动了实体经济的增长。

问：尽管我也看好房价和房租都上涨，但是，买房应该不会只是富人的专属。例如在日本，有许多的普通白领买的起房，难道在中国，白领就买不起吗？

答：白领是分层次的，有技术，有能力，有背景，肯吃苦的白领将通过努力获得更多的收入，获取更高的职位，走进金字塔的中层，买房子肯定没有问题。但进入金字塔中层的绝不会占大多数比例。

低级白领，公司办公室普通职员，一无技术，二无资本，没有特殊的技能或本领，又没有什么关系和背景，对机会的把握能力也不是很强，如果家里也不富裕，这样的同志今后买房子就比较困难了。金字塔的底层人数比例是最大的。

日本的国情确实跟中国有很大不同，另外日本东京的房子也不是普通白领买的起的。我认识个 NEC 的部长（相当于中国企业的总监），也算大企业的中层干部，他也在东京买不起房子，家在离东京很远的郊区。

日本的城市化已完成 不过东京市中心的房子小白领是买不起的 他们买的是东京卫星小城市的房子 如同你在上海工作 去扬州买房子还是能承受的 人家的地铁一个小时能跑 200 公里 你说生活半径能扩大多少呢 再说日本是有选票的

没错，就是这个道理。天涯里有些人说年薪 30 万买不起房，年薪 70 万买不起房。原因还是期望太高了，以为自己年薪 70 万了，就是人上人了，就必须住市中心的大房子。

但事实上市中心的大房子是绝对稀缺的，人上有人，天外有天。

买房子还是量力而行。有 1000 万资产的人是买不起价值 2000 万的翡翠的。

有 1 个亿资产的人也不能买下故宫的居住权。

15、买房如何量力而行

关于买房量力而行的事，还是有必要再说得清楚些的。

还是打个比方：

假设某人家庭月收入 15000 块（都市小白领的通常收入），工作 6 年，手里有 50 万存款，我可以在北京北五环外（比如西三旗或者回龙观）买一套价值 150 万的房子（2 万每平米，70 几平米）。首付 50 万，贷款 100 万，月供 7000 多，是完全买的起的，而且因为轻轨的开通，即使在市中心工作，上班时间肯定可以在 2 个小时之内（作为北京这个城市来说是可以接受的）。

但是这个人心比较高，非要在北四环内，买一套 100 平的住宅，二手房 3 万一平米，100 平米就是 300 万。首付按 30% 算，也就是 90 万，还要贷 210 万，已经完全超过了他的收入水平及收入预期。于是这个人成天怨天尤人，成天喊自己买不起房，抱怨政府，憎恨炒房客和开发商。天天叫唤社会不公平。

过了 1 年，国家队布局完毕，西三旗、回龙观房价涨到 30000 一平米了，买个 70 平的还要 210 万。首付 30%，要 60 多万，贷款 150 万，月供 12000 左右。这时，他买西三旗 70 多平米的房子已经很费劲了。

这种行为叫什么？这就叫傻空。

再比如说：

某人家庭月收入比较低，8000 块，在北京上班，西三旗和回龙观的房也要 150 万的总价，是买不起的。他的收入水平只能在密云或者河北买房子，但是即使在密云或者河北买了房也没办法上班。这个人就叫做真的买不起房。

如果他对未来的收入预期也不是很高的话，房价未来的上涨将使他进一步对

买方绝望，他将彻底放弃攒钱买房，带着老婆孩子搬出跟人合租的城中村，每月花费 2500 块钱在回龙观租一间两室一厅的住宅。

日子就这么过下去了。

量变将引起质变，8000 块钱的家庭月收入，是真买不起房的家庭，而 15000 月收入的家庭买不起房就叫傻空。

小时候看春秋战国之类的书籍，总弄不明白一个问题：

A 国家跟 C 国家打，他的邻国 B 就会很害怕，害怕 A 国家灭了 C 国家实力更强大，对自己不利。

E 国家跟 G 国家打，他的邻国 F 就会很高兴，高兴 E 国家与 G 国家两败俱伤，自己可以获取利益。

后来我终于看懂了。

当 A 国家跟 C 国家打仗时，如果 B 的国力明显强过 C，他的邻国 B 就会很害怕，因为 A 国家很轻易就会灭掉 C 国家变得更强大。

当 E 国家跟 G 国家打仗时，如果 E 的国力跟 G 差不多，他的邻国 F 就会很高兴，因为 E 国家跟 G 国家会拼得两败俱伤。

问：楼主的观点高明，因为把房价与整个经济及政治层面的东西联系起来了。请教一个问题，桂林属于 5 线城市了吧，现在均价近 5000，请楼主分析一下桂林这种级别城市房价的趋势。

答：缓慢上涨，有钱买南宁吧，东盟贸易提供了巨大的空间。

问：这样愿意持有普通住宅多套的收租客会不会减少？因为没钱买的会去租公租或廉租，有钱租的也去租高端好房，就象香港一样，有钱的买商品房，一般的买普通限价房，经济适用房，没钱的住公屋或廉租。反而持有普通住宅多套的会不会逐渐减少？

答：公租房只能是有一定量，不会是大量，首先解决的也是体制内的住房问题。持有多套住宅的有自己的市场空间。

问：在密云延庆买房子就不能去长城饭店上班吗？貌似密云延庆的城轨马上就要开通了，一个小时就可以到三元桥的，如果你仍然觉得不可能，那么我就很同情生活在东京纽约的白领了，他们买房子都在离工作单位 50-100 公里的地方，他们大部分人也靠城铁上下班的，所以说东京和纽约的白领生活在水深火热中啊！

此外，密云和延庆的二手房子 10000 元一平？用不用我贴个卖房帖子啊？密云和延庆县城里的二手房子均价 6000 一平，一居室 50 平吧，总价约 30 万，首付 12 万，月供 1200 元左右，这个对于月薪 3000 的人来说是不成问题的，当然去密云延庆买别墅确实是 10000 元一平。

答：这种抬杠没什么意义，如果密云的轻轨修通了，1 小时到三元桥，密云就由远郊区变为了近郊区，房价也不会维持现有水平，一定会水涨船高。

我没看过密云的规划，如果真有这个规划，且密云房子还没有大涨的时候，还是值得购买的。

密云的房价我倒真没去看过，不过以前有个住密云的同学说密云的新盘 1 万多了，老房子价格我并不知道。

我们只不过打的一个比方，假设密云到城里上班没有问题，普通小白领又买得起，那么不买的可以称为傻空。

但是确实有真正买不起的，连密云也买不起的，月收入 3000，但要供养老人和孩子的，即使能在河北某个县城买，可是房子不能上班就完全没有意义了。

问：我说的是北京白领夫妻的标准工资，什么是标准工资？就是这个城市的可提供工作岗位加权平均工资，也就是说，你在北京混，正常的情况下，北京的

白领夫妻在成为这个公司的主力员工以后就可以拿到的工资，什么是主力？就是在你的单位里能够独立挑起一摊活。

答：我倒是觉得平均工资真没有什么意义。

你在中石化工作，各种收入加一起一年低于 20 万的还真没有。

你做基金经理年薪低于 100 万的还真不好找。

你在电力系统，有点职务的，一年搞个上百万都是轻轻松松的。

你要是公务员有点级别，好的一年收入上千万，不好的一年收入也就十来万。

但你要是某个私营或者股份公司做个人事，行政，一年弄好了也就几万块钱。

你要是做销售，好的销售年薪几十万，上百万，不好的销售一年也就挣 2、3 万。

我真不知道平均工资意义在哪里？

一个年收入千万的总经理跟 100 个失业的白领平均，人人都是年收入 10 万。

问：我还是要强调白领的平均工资，这个很重要，也是很多北漂留下来的重要理由，不同行业收入不同，但是主流行业的收入差距是不大的，至于你说的中石油和其他的高薪公司这个一般人进的去么？

答：如果仅指北漂而言，一般大学毕业的普通北漂白领有个几年经验的月薪大概是 8000-15000 不等吧。北漂几年的普通家庭月收入在 15000-20000。

这个收入，即使在现在，在北京五环以外买房还是没问题的。

低于这个收入，真的考虑回家吧！

在北京一个年薪 15 万的普通家庭仍然买的起房，在五环外，只是你愿不愿意买。

但以后一个年薪 15-20 万的普通家庭买房子，即使是五环外的，也只能是梦

想了。

租房将成为今后小白领主流的生活方式。

问：我想请教楼主，您说的买商品房包括那些有产权的老公房吗？

答：商品房也包括有产权的老公房。老公房一般位置都是非常好的

276 楼问：楼主的绝大多数观点我是赞同的，只有一点不敢苟同：那就是对北京白领的综合评估，我认为在北京做白领还是蛮幸福的，北京作为一个国际化的中等发达城市是需要几张城市名片的，而白领阶层是其中的一张城市名片，既然是名片，就不可能让他们混得太差，工资待遇各方面要远远高于其他的非白领行业（公务员阶层除外），北京市在这方面是做了大量的工作的，为了这张名片，北京市是做了大量的牺牲其他阶层的利益的，如果说北京的白领阶层买不起房子，鬼才相信，那么他们为什么整天喊着买不起房子？是因为心态。

答：北京市在这方面是做了大量的工作的，为了这张名片，北京市是做了大量的牺牲其他阶层的利益的。

旅行的第一站，是贵阳。

一座低收入高消费的西部边远城市。

当地人说贵阳的消费太黑人，太畸形了。大多数当地人的收入相当于中部城市的县城水平，生活必需品的消费却超过了北京。

越偏远的地方越黑暗，越偏远的地方越不存在公平，越偏远的地方贫穷群众的比例越大，越偏远的地方权贵生活的越腐败、越奢华。

越是资源匮乏的地区，权贵阶层越富裕，这是以绝大多数人的贫穷为代价的。

资源的稀缺，导致权贵易于对资源形成垄断，通过以低收入高物价的方式，对底层群体进行赤裸裸的掠夺。

于是权贵们鲜衣怒马，下层群众褴褛衣衫。

贵州难道不是中国的缩影吗？

在欧洲的商业区，我国权贵们一掷万金，引来欧洲群众围观，瞠目结舌。以至于全世界都没法相信我国不是超级发达国家。

贵阳的近郊房价已经 9000 一平米，远郊的金阳房价已经接近了 6000 一平。

但是我们能就此判断贵阳的房价存在巨大泡沫吗？

贵阳到处是山，地少人多，物产极不丰富。

因此，贵阳的商品房就像贵阳的餐厅一样，和普通群众是完全没有关系的。而对于权贵与精英来说，即使再翻几倍的价格也一样买得起。（腐败啊）

看看贵阳，想想中国。

资源的匮乏将形成高度的垄断，导致贫富分化进一步加剧，生活成本大幅度提高，中国正走向低收入高消费的畸形社会结构，群众生活越艰难，权贵的生活就会越富足。

生活必需品和房价都会变得比西方国家更贵。

问：楼主还在吗？咨询下重庆房价的走势呀！

投资别墅与高层的比较！

答：我个人很不喜欢重庆这个城市，但是我不得不说重庆的发展空间很大，无论是经济还是房价。

别墅，如果有钱投资，一定是别墅，只要不是太偏远的。

刚从青岩古镇玩回来，饭前说说货币贬值。

货币贬值，来自于大量的印钞。

可不可以少发点钞票。

对不起，不行。

这是我国的**官有经济体制**决定的。

凡是去过美国的朋友，会惊奇一个现象。

除了人工服务行业，几乎大多数产品的绝对价格都低于国内。

从数码产品，到奢侈品，从矿泉水，鸡蛋到汽车，统统比国内的绝对价格（把美金换成人民币，再拿人民币进行比较）便宜。（美国的餐馆比较贵是因为包含了人工服务成本）

不仅仅是美国货比在中国卖的便宜，几乎所有 made in china 的商品在美国卖的绝对价格都低于国内售价（一件国内生产出口的服装在美国售价 150 人民币左右，但在国内售价竟然达到 800-1000 人民币）

贫穷的发展中国家——我们的物价却远远高于美国，这是什么样的原因呢？

我想主要还是我们的体制决定的：

1、高昂的行政成本。

中国庞大的公务员队伍对货币的消耗达到惊人的程度。任何一种商品的销售都要分摊政府高昂的行政开支。不大量印钞票是无法维持正常运转的。

2、过渡依靠政府投资。

大家都知道，中国的经济发展，是依靠政府投资为主导的，全世界都知道，政府投资的效率是最低下的，1 个亿的投资往好了说只能产生 3000 万的效益，剩余 7000 万损耗掉了。因此政府不得不持续增加货币发行量。（PS：至于这些损耗是真的损了，还是耗了，鬼才知道。）

3、惊人的腐败成本。

一集中箱货物运到美国的成本甚至低于从北京运到深圳的国内运费。这是令人惊讶的事情，又是确凿的事实。中国高昂的高速费用使物流贵得吓人，从农民手中 2 分钱收购的蔬菜，运到目的地，成本就变成了 1 元钱。

这中间不仅仅是高速费，当公路及铁路运输变得紧张的时候，你不得不花费

比高速费更贵的支出用于打点关系。

关系的成本已经远远贵过商品本身。惊人的腐败成本是物价上涨的重要原因，因为**权贵贪心也是逐年增加的**，腐败成本越来越高。腐败成本的每年高速增长，迫使印钞需求高速增长。

4、低附加值产品出口创汇。

低附加值产品出口创汇是我国经济发展的主要支柱。

可以这样理解，我们的商品卖到了国外，换回的是外汇。国内的商品少了，就变贵了。换回的外汇，国家就会按照外汇的总金额依据汇率全都印成人民币，投放到社会。社会上不但商品变少了，每年还会多印出一大堆钞票，这就是通货膨胀。货币的购买力在持续贬值，国家通过货币持续贬值来收割普通劳动者的羊毛。

所以说我国高通胀，货币持续贬值，是官有经济体制所决定的。

是不可能改变的。

持有闲置现金的风险，比持有任何一种可保存的商品的风险都大。

奉劝那些盼着政府政策出打击房产直到崩盘，以此得到高潮的同志们，真的不要等了，除非出现明末的极端事件，否则一辈子等不到高潮。（PS：所谓极端事件，也就是改朝换代，到时一切都将变成废纸）

也奉劝希望房价能降个 30%-50%好买套自己的房子的善良百姓，还是看有什么机会多挣点钱吧，等房价大降真的不现实。

百姓们希望领导们能给自己做个主，可是几千年以来，中国的上位者们从来都只考虑一个问题：“卧榻之上，岂容他人安睡。”真的没有时间管你们的那些小事儿。（PS：国家最重要的事情便是外交，而非内忧，更何况这内忧很容易就能化解）

康乾确实是虚假的所谓“盛世”，开元还是不错的。看历史不光纵向看 也要横向看

开元盛世留下巨大的隐患才导致玄宗悲惨的人生，不应简单的认为是杨玉环和安史之乱的原因。

首先是大量的土地兼并，大量的农民同志逃跑，社会的不安定为安史之乱埋下了隐患。还有就是节度使的权力太大，以全国之力供养节度使的军备，而内地养了一群废兵。

相当于老大把精兵干将派去边远山区收保护费，结果自己身边连个像样的保镖都没有。有个收保护费的领班突然不爽，自己想当老大，带着打手跑回去揍老大，准备上位。这时老大就光杆司令一个，看着自己的手下叛变只能干瞪眼。

问：挨楼主好近 呵呵

请教一下楼主对武汉这个城市的看法，房价以及将来发展的空间。

今年刚在武汉出手两套房。

答：对武汉的房价真没研究过，不敢妄言。但很看好武汉这个城市的发展，城市发展空间的大小，往往和房价的升值空间成正比，虽然不是绝对。

问：我说的看历史纵向横向的意思是指：

康乾时期纵向来看还算是个稳定时期，但是 17、18 世纪，欧洲正轰轰烈烈的搞工业革命。

乾隆却几下江南，还搞什么骑射乃满洲之本。

而开元时期，虽然的确有很多隐患，但是大唐还是当之无愧的世界老大，唐朝也是那个时候达到的巅峰。

答：呵呵，大唐当世界老大也不知道是好事还是坏事。

欧洲经历了漫长的中世纪黑暗时代，结果由诸侯割据的封建社会直接进入了资本主义社会，并向国家社会主义过渡。

中国早在秦朝就结束了诸侯国林立的封建时代，进入了大一统高度集权的帝国时代，到现在也没完全结束。

刚从大山深处（枫香）出来，做了6个小时车，到榕江现城，居然赶上全程停水，狂晕。

枫香是革家聚居区，名族识别的时候本来应该定为革族，结果苗王（也是贵州省长）一句话就把完全不同祖先的革族变成苗族的一支啊。这就是权利的力量。

16、房价会不会跌？

几天没有上来，发现来了很多比较鸡冻的同志。心情可予以理解。

但是鸡冻并不能让日子过的更好。

油价大涨小跌，我们鸡冻了，但是事实并没有改变。

高速费早就收回成本，可是依然雷打不动的收着，我们鸡冻了，可是事实没有任何改变。

房价就能真如很多人所愿，使劲跌到人人买的起吗？今后的现实将告诉我们答案。

房价会不会跌？

我说在较远的将来一定会跌，但下跌的方式是完全不同的。不可能象大家所期望的由2010年的30000一平跌到2004年的6000一平。

下跌一定是另一种方式：当农产品价格以几年翻10倍甚至几十倍的速度上涨的时候，房产却相对滞涨。这是最有可能的下跌方式。（PS：民以食为天，随着土地变少，生活的提升，农产品精品化，将最为重要）

最善良的意愿并不能阻止事务向邪恶的方向发展。

我们大家都很清楚却都没关注的一个常识，当我们满怀热情无偿献血的时候，有哪个贫穷的患者在需要输血时，能够因为广大群众的无偿献血而得到医院的优惠吗？

不能，无论你是穷是富，只要你是平头百姓，你都不得不因为需要输血而支付昂贵的医药费。

同样，政府并不会因为拆迁给你补偿的太低，而强迫开发商降低房价卖给群众。压低建设成本，抬高售价，中间的利润由商人和权贵进行分配，这是官商结合的通行做法。自古以来，能够赚大钱的都是红顶商人，而不是普通个体户。

对于很多鸡冻的群众，指着鼻子问我：国家会不管吗？疯狂难道不是导致灭亡吗？

我告诉你，**通货膨胀就是减缓灭亡时间的最好良药**

明朝末年，可怜的崇祯皇帝面临的最可怕的问题貌似两个：一是努尔哈赤的入侵；一是大饥荒下，到处闹蚁贼。光是努尔哈赤的入侵，明末的关宁铁骑完全可以满人挡在山海关外；光是蚁贼肆虐，凭洪承畴、孙传庭等名将镇压一群乌合之众还是易如反掌的；内忧外患才导致了明朝的灭亡。这是通行的说法。

明朝灭亡的真正原因，是经济原因。

当然，这也是句废话，无论是社会的稳定，还是国家的动乱，或者邻国间的战争，都是经济原因导致的。

明朝真正灭亡的原因是：货币供给不足。

不要说百姓的经济行为受到很大制约，即使是军队也发不出饷银。以至于除了关宁铁骑以外，明朝就找不出一支有战斗力的军队，甚至洪承畴、孙传庭打高迎祥、李自成、张献忠，居然靠农民军的馈赠过日子。

货币供给不足，明朝的经济崩溃了。

再谈谈鸦片战争和那个满脑子浆糊的林则徐。

鸦片战争的原因，在于大清国与欧洲诸国之间存在的巨大贸易顺差。

大清虽然闭关锁国，丝绸、茶叶、瓷器通过民间和官员私下大量出口欧洲换取白银，却没有任何的进口需求。以至于英、法国家不得不世界范围开采银矿，但依然不能满足采购中国商品的需求。

英法诸国必须要与中国通商贸易，才能解决贸易顺差这个根本的问题。英国人实在不知道拿什么商品来进行贸易(貌似中国什么都不需要)，于是不法商人想出了鸦片撬开中英贸易缺口的馊主意——这并没有得到英国官方的支持。

但是林则徐同志既不懂得经济，又不懂得外交，对欧洲人的认识也就停留在：我不给你茶叶，你的腿都站不直。

不管洋人打算干什么，总之洋人就是邪恶的，就该抓起来打板子。于是，自然而然的一顿开打，结果可想而知。

于是清朝官员施展出了村骗乡，乡骗县，一骗骗到国务院的传统技能，咸丰同志在故宫几乎自始至终听到的都是捷报频传。

清末，一会儿闹拳匪，一会儿闹白莲教，一会儿闹太平天国。然而，靠鸡冻的群众杀几个洋毛子并不能使中国变得强大。林则徐如果能够有点知识，不妄自尊大，能够说动道光开放正常通商贸易、拒绝鸦片，联军入侵圆明园的事大致可以避免。

经济问题才是导致社会动荡，战争爆发的根源。

17、房产投资的方向几点心得

感谢大家的支持，不少朋友还提了一些关于房产投资的问题。

我觉得无论做什么样的投资，自己一定要做足功课。就房产来说，对于区域经济发展，要有深刻的理解，否则就不要轻易出手。

关于房产，我只是从大方向上说了一下自己的判断，并没有对区域的房产升值做过研究，所以没法给大家提供建议，请大家谅解。

关于房产投资的方向，也有几点心得：供大家参考：

一、坚决不能投资自己不熟悉的城市。

二、坚决不投资中小城市，一般省会及计划单列以上城市问题都不大，但中小城市即使房价上涨也存在**变现困难**问题。

三、坚决不投资距离大城市较偏远的旅游城市，比如山东乳山之类的，几乎无法变现。

四、慎重投资大城市的郊区，除非价格绝对低。如果外来人口比较多，政府又有发展规划，且价格与城区相比有较大的价差，才可以考虑。

问：楼主，据 sz 的统计公布 09 年底的商品房存量 4~5 万套，33%左右的自由率，10 年新建成面积在 300 万平方米左右，应该不算泡沫吧？目前美元走强，人民币贬值会导致国外热钱以及权贵的钱逃走么？对房地产影响怎么看？

答：人民币对外是升值，对内贬值。

问：这个就不太明白了，望各位明示？

答：就是说 1 人民币可以换的美元多了。但是能换国内的东西少了。

问：楼主帮忙分析南宁的楼市情况，这边的房价均价是 6000 多，最近中央说要投资 1.5 万亿给广西发展北部湾经济，也许对南宁楼市有一定的刺激作用，我想近期买一套房自住+投资，现在入手合适还是等到年底合适？

答：自住+投资？

自住房首要考虑的还是生活方便，不要太多考虑涨跌，没有意义，如果手里

有钱就可以买。

南宁的房价我不清楚。但南宁是一个经济高速发展的城市是毋庸置疑的。

相对于昆明,南宁在面向东南亚贸易方面,有着更得天独厚的优势——港口。

问:看新闻说,在经济适用房里提供一定数量的廉租房,而不是大量廉租房,经济适用房是可以购买的,而且是建在市中心附近,如果是我,我当然是想买经济适用房,而廉租房又不多,这会不会跟楼主的意思有点不一样?

另外经济适用房在高价房附近推出,可以打压附近房价?

答:你认为建在市中心附近的经济适用房是给普通老百姓建的吗?是低收入群众有资格购买的吗?

经济适用房都是内部分配的,但一旦走进市场就可以牟取暴利了。

18、通货膨胀

问:请楼主解释一下

通货膨胀是政府偷偷掠夺人民财富的手段,极少数人暴利,怎是良药???

答:通货膨胀是政府偷偷掠夺人民财富的手段,极少数人暴利————没错,通货膨胀就是剪老百姓的羊毛,让权贵的财富更集中,中下层群众更贫穷。

但是,从国家的统治与巩固来讲,的确是良药啊(当然有一定限度)。

当大多数资源掌握在少数人手中的时候,占有绝大多数的金字塔下层的群众能够分配到的资源就越少,资源的价格就会越高,少数的金字塔中上层的既得利益者就会越富有。

大家知道,有些资源会变成富人间的游戏(比如现在的古董,字画),完全失去群众基础;而如果与生活密切相关的资源过度集中,一定会爆发极端冲突事件,造成社会动荡。

政府通过不断稀释货币的实际购买能力，并且对粮食等生活必需品实行平准制度，一方面保证了绝大多数人民的基本吃饭问题，另一方面让中下层群众手中的余钱基本消耗在特定的商品上，以至于不得不马不停蹄的劳作，这才能保证社会的稳定和向前发展。而上层精英就可以坐享其成。（PS：简直就是千古名言，治国良策。）

让我们回顾一下过去：

80 年代，那时的人们靠省吃俭用积攒出节余，被消耗在自行车、手表、缝纫机上。通过不断的劳动，才能吃饱饭，才能攒点钱买三大件娶媳妇。

80 年代末，90 年代初，人们的工资提高了，手里的结余增加了，彩电、冰箱的大规模普及又消灭了老百姓手中的流动性。

紧接着电话、空调又接过了彩电、冰箱的大旗，那时安装个电话可要 5000 大元啊。

随着工业化水平大幅度提高，经济高速增长，货币发行量也迅速增加，彩电、冰箱等工业化大规模产品已经不具备稀缺资源的特性，也无法吸收百姓手中庞大的结余资金。

汽车和商品房的发展成为消灭老百姓手中的流动性的最好工具。

在经济发展的大潮中，一旦对资源的支配权可以换取利益，贫富两极分化是发展的必然。随着贫富分化开始加剧，财富集中在少部分人手中，集中了大量财富的少部分人已经不满足于购买普通的消费品（汽车是工业化的产物，不具备稀缺性），对投资品的追捧造就了 2005 年房地产的崛起。

房地产具备了投资品和生活必须品的双重属性，即可以让金字塔中上层的精英群体依靠房地产保值增值，又可吸收掉中下层群众的未来若干年的结余资金。

大量印刷的货币还是有一定数量留到勤劳肯干的白领手中的，而这些货币又

因为通货膨胀因素消耗在不断上涨的生活必需品上，必需品中商品房占了大头。

于是拥有大量房产的金字塔中上层精英可以坐享其成，享受房产升值带来的收益，而中下层群众不得不为房子打工。

发行大量货币满足经济发展的需要，同时通过通货膨胀来消灭广大群众手中的流动性，是政府稳定社会，发展经济的法宝，适度的通货膨胀当然是缓解社会矛盾的良药。

问：楼主，你所分析问题透彻明晰，很受启发。

但是立足于将任何问题都用 P 民跟精英阶层对立的观点，我觉得有点绝对。

社会阶层的复杂性，以及相互之间的博弈会在特定的阶段。

有特定的表现形式，比如，当房价太高，P 民阶层抗议不断的时候。

会有所谓的调控出来，尽管成效不大。

统治阶层也不会任由社会矛盾积累到最大程度而不作为。

所以房价的表现形式会出现很多的上下波动。

答：你说的对，房价趋势是上涨，但一定会有短期的波动。

19、在严厉调控期如何投资

很多朋友都关心买房时机问题。

对于自住需求者和投资需求者是要区别对待的。

对于一线城市与二三线城市也是要区别对待的。

对于自住需求者（仅指普通群众）来说，只要你还有钱能够买的起房，那你就买吧。不要赌博和赌气，因为真的赌不起。人人都可以买得起商品房，只是一个美丽的童话。当然如果你赶上了国家调控的好时机，那你就要认真选房，做足功课，迅速出手。因为买到一套户型、位置、楼层都让你满意的房子，在商品房

热销期，是很难的事情，根本没有给你挑选的机会，而在调控期，或许房价没怎么下降，但绝对给了你挑选的余地。

对于投资来说，问题就比较复杂，要考虑的问题就会更多，不同条件的人就有不同的需求。

总的来说在严厉调控期，需要关注以下几点：

一、当新盘的价格低于周边二手房的价格。

二、当看房的人不断增加。

三、当开发商拿地热情大减，以至于多处土地流拍。

以上三点是提示你准备出手的信号。

对于一线城市，一定会有一段时期小幅下跌，及跌后滞涨。

对于二三线城市，多数城市会缓步持续上涨。但遇到大规模拆迁的城市，那房价就会忽视调控，选择快速上涨。近期，在二三线城市，无论自住还是投资，都是早买好于晚买。

问：大哥！！我真服你了。。。。。。

你知道定向分配吗？就是只有拆迁户才有资格买的房子。不存在收入的问题！

你纯粹是胡诌啊！

答：兄弟，你一直比较鸡栋，呵呵

拆迁户的定向房属于另外的问题，作为有产阶级的拆迁户来说，部分是城市扩大化的受益者，而部分又是受害者，不能一概而论。时机不同，城市不同，境遇也不同。

但是有一点可以肯定，**拆迁的目的，不是为了拆迁户过得更好更舒服**。开发商愿意支付高额的拆迁费（只限于超大型文明的城市，许多城市拆迁户的补偿是

很可怜的)而是有更大的利润可图。

政府为主导建设的市中心经济适用房也不仅仅为了拆迁户回迁,拆迁户回迁比例最多占小区总放量的 30%,而其余的基本上是权贵房。

评论:补充一下,某城市拆迁,然后给拆迁户房票代金券,一平米 6000 元代金券,而且代金券有时效的,必须在 1 年内用完。结果是,大家拿着 6000 的代金券去买 8000 甚至更贵的房子,然后当地房价短时间均价 5000 冲到 10000。

问:这你却说成。。。精英和国家的阴谋。。。我。。。很难理解。

答:不是阴谋,我没提过一句阴谋,是国策。

好比美国,以中产阶级利益为代表的美国,一个币值相对稳定的国家,主导借钱消费,这就是国策。

当 08 年的金融危机,多数中产却尝到了惨痛的教训。而在美国的华人,因为热爱储蓄的原因(这跟美国币值相对稳定、华人储蓄习惯都有关系),生活并没有受到太大影响。

问:我可不激动!就是闲的没事,来找事吧!还算是正事!

你说的什么给权贵房,固然存在。但是比例太太少了!!你说的话,根本没有依据!

现在买限价房的和经济适用房的人,都要在报纸上公布姓名和住址。

而且只要不是太穷的,基本都希望拆迁!因为第一,给的钱多。第二,可以有定向分配。而且还是好地段的房子!!

答:兄弟你还是去了解一下体制内分福利房的真相吧。

福利房占用的都是经济适用房的指标啊!

真正向社会公示的保障房才有多少呢?相对于数量庞大的福利房,可以说凤毛麟角。

不了解真相就没有发言权啊！

特别是在二三线城市，房源比一线相对略为宽松，一个有点级别的公务员，通常都是分两三套房，这些房子占用的都是保障房的指标，都是要统计入保障房数据的。

不信你可以问问身边的公务员、银行员工、垄断企业员工。

问：而且对于你所标榜的“暴涨”你自己后来也改了，是在波动中上涨！

那还是暴涨吗？你都违背了自己的标题。

答：呵呵，短期的调控并不能改变长期上涨的趋势。

当资金的运作规律收到外力的压制，短暂低头的房价就会迎来暴涨。这是规律。

评论：楼主真大神，下蹲是为了跳的更高。

评论：妈蛋！现在南宁 2016 年末-2018 年初就是暴涨期，不过我个人拙见认为现在开始进入滞涨阶段，我一个刚需族，错过了 2016 年之前的一个绝好上车的机会啊。但是我是刚需，现在不买也不行了，泪奔啊，看帖太晚，相恨见晚!!!

20、房子将会是普通人越来越难以参与的游戏

问：我们 P 民怎么办呢？只有买房保住自己的社会地位！？

答：问题是房子将会是普通人越来越难以参与的游戏，门槛越来越高。

只有努力工作赚钱才是唯一能抵抗通胀的办法，这也是政府最希望看到的。

当然体制内员工，工资制度本身就可以抵御通胀。这些多发出来的钱是需要体制外广大群众创造出来的，因为体制内员工本身并不直接创造价值。

而体制外的广大群众要想抵御通胀，就必须努力工作，创造更大的价值来提高收入水平。

这也就是国家能够维持运转的根源所在啊！

问：国企员工分配房子的，也要够一定工龄！一定级别！不是谁都有。好伐？

答：传说中的上海人？

我没有搞错，体制内员工分配的福利房就是经济适用房。

我举个例子，昆明武警干部的福利房叫恒安新邻居，它的官方名称叫什么？

我告诉你，叫做“武警经济适用房小区”。

你看到的内部分房，占用的都是经济适用房的指标，也就是占用的是：我们所说的为了解决民生问题的保障房的指标。

问：“你认为建在市中心附近的经济适用房是给普通老百姓建的吗？是低收入群众有资格购买的吗？

经济适用房都是内部分配的，但一旦走进市场就可以牟取暴利了。”

这可是您自己的原话啊？？对吧？？

市中心的经适，就是叫做定向分配。就是在这附近拆迁的人，住的！！

你非要说，有人谋私，我也不反对！但绝对不会多。

答：我估计是你理解错了，谋私和牟取暴利是两回事。

假设你是某市科级公务员，分到两套房子，以保障房的价格购买，但是却可以按照市场价格出售，只要一转手就可以进账几十万甚至上百万。

这就是分房双轨制给体制内有级别的员工带来的暴力机会。这跟谋私没有关系。

评论 1：确实是。相信每个城市都有公务员小区。一个指标当时都卖几万。

评论 2：看到这里不得不回复一下，广州铁路局福利房，市场价九万一平，福利价八千一平，一转卖，不是几十万的问题，是一千万的利润！

kkndme

2010-08-21 09:26

496 楼

我觉得楼主拿经济适用房 做例子。很愚笨。

中国房价高起的根本原因，不就是国企，制造业资金进入地产么。

经济适用，现阶段就是为拆迁户盖得。

晕，也许你们上海是吧，放眼全国肯定不是

- 蓝色跳跳鱼中央 2018-02-27 01:03

评论 kkndme：上海肯定不是，上海无论哪里拆迁，盖出来的新房都是给有购房资格且能出得起钱的人的。和你是不是拆迁户没有任何关系

kkndme

2010-08-21 09:33

500 楼

呵呵，说来说去变成抬杠了。

对事物的看法，是跟自身的眼界有关的。

- 蓝色跳跳鱼中央 2018-02-27 01:04

评论 kkndme：这句赞同

- kingtiantian20102018-03-29 17:31

可怜之人必有可恨之处

我估计是你理解错了，谋私和牟取暴利是两回事。

假设你是某市科级公务员，分到两套房子，以保障房的价格购买，但是却可以按照市场价格出售，只要一转手就可以进账几十万甚至上百万。

这就是分房双轨制给体制内有级别的员工带来的暴力机会。这跟谋私没有关系

我说的是房产双轨制，是一种制度，不是说个人的以权谋私。

房屋问题实际上是土地问题，当一小部分人群能够以很低的代价占有更多的土地，市场上的土地就会变得稀缺，价格就会上升。

问：请问楼主国家的收入分配改革调整的是哪一部分人的收入？

我们底层屁民如果真的连公租房都只能勉强供得起，那以后子女的抚养费，夫妻以后的养老资金如何解决？

答：工资收入分配改革应该只是个说法，对公有制经济是很有实惠的。但非公有制员工的工资是阳光雨露都撒不到的。

以前说涨工资基本都是公务员，收入分配改革后可能对事业单位及国企工资收入有明显改善。

至于体制外，无论打工仔和个体户都是自生自灭的。

体制外人员养老确实是个问题。

做生意的赚钱养老。

聪明的下手早的以房养老。

最惨的是没有混上去，且又没有特殊技能的私企打工仔。养老实在是个大问题。

所以东部地区才有宁挣老板 1000 元，不赚打工 5000 块的说法。

双轨制下，低层群众想翻身确实比较难。

21、卖树求电

刚从深山老林钻出来，终于找到地方洗澡了，我激动啊。

洗完澡轻松，讲一个刚从支书那里听来的故事。

大家普遍感觉很穷的贵州省榕江县栽麻乡宰荡村，在解放前却是有名的富裕村，他们靠勤劳开垦荒地，良田多到种不过来，直到土改后，政府将宰荡的良田分给了加所、林所等周围几个土地较少的村子的村民（这些村子土地少的原因主要还是周围几个村子的村民比较懒惰，宁肯受穷也不愿意开垦荒地），宰荡才穷下来。

因为宰荡村过去比较富裕，拨给的富农指标就比较多。有一户人家很富裕，按理应该划为富农，但这户人家很了解政策，知道评上富农就会挨整，于是走关系，成分改成了中农。

而其他大多数依靠勤劳致富的人家非常老实，也不懂评为富农有什么不好，认为什么成分都无所谓，还不是老老实实干活。结果可想而知。当上了富农接下来就是没完没了的批斗。

这个故事告诉我们，哪怕当个农民也必须了解政府的意图。

去年在宰荡做了一段时间的田野调查，今年这次来算是回访。时过一年，发现去年村子附近的大多数农田，今年都变成了房子。

现在农民政策还是可以的，即使贫困如贵州山区，农民除了能够完全自给自足外，多余的粮食蔬菜也能换来一定的经济收入，随着家境变好了，对更大的房子的需求也就产生了，农民愿意把闲钱都用来盖成更大的房子，宁肯牺牲掉自有耕地。这其实是一件可怕的事情。

这次同样对村民做了入户调查，发现了一件有意思的事情。

村民最感到遗憾的事情就是早在 2000 年初，那时村里还没有电，村民为了想让全村通电，卖掉了所有山上的古树。电通了，当时的村民很高兴，而且认为

古树卖了一个高价格（当时总共卖了6万块钱），换来了全村的生活方便。

大约在三年后，其他村寨，政府都给免费通了电。如果那些古树不卖掉，现在随便一颗的价格都超过了6万。现在那些古树至少值几百万。

村民们用最朴实无华的思想总结了一个道理：存钱不如存房子、存木头、存树。

评论1：呵呵，尽管已是18年了，八年之后才拜读！佩服！也看到“卖树求电”的源头出处！唯一遗憾是到天涯论坛太迟，只有几个月！拜读楼主的文章太迟！憾，憾，憾！

问：挑个刺，第一次鸦片战争清的皇帝是道光不是咸丰，白莲教不是清末的而是清中叶嘉庆年间的。

答：确实是道光不是咸丰，笔误，特此道歉。

白莲教始于宋，最早可以追溯到南北朝时期，最早的名字叫“白莲社”。白莲教其实就是摩尼教，也就是倚天屠龙记里的明教，朱元璋靠白莲教得了天下，所以明代对白莲教的镇压异常残酷。清代的白莲教出现了许多分支，如八卦教、天地门教，先天教等等，总之白莲教从元代开始一直到清末都是闹得很凶的。

全国人民都知道有个以雷厉风行著称的球书记。

球书记曾说过一段著名的话，大意是：昆明的开发商拿地价格很低，卖的价格却很高，腐败才是高房价根源。

当时昆明的很多无房户都很鸡冻，以为这下可好了，找到问题根源了，昆明房价要降了。

可是我听到的意思却是：政府卖地卖得太低了，应该大幅提高土地价格。

果然不久就出台了54321政策，以前拿地没走招拍挂程序的，一律按照54321

补交土地款，否则开发商不发放任何证件，以至于升级到已买了房的业主也拿不到房产证。

于是昆明的新盘由于手续问题都无法开盘，已经卖掉很久的老盘，开发商还要求业主补交房款，否则退房。

结果可想而知，昆明的房价以一环与二环之间为例，由去年下半年的 6000 多涨到现在的均价过万。

如果从民生着想，会做出这样荒唐的事来吗。

帖子里有朋友问昆明的买房时机，我只能说越早买越好，因为地方政府想钱已经想疯了。

北大朱晓阳用了十多年时间跟踪昆明城中村，对刚刚建好 5 年的宏仁村就要因为商业利益而拆迁已经出离了愤怒，结果这事捅到 CCAV 曝光了，拆迁的事只好暂停。

利益才是政府行为的指挥棒。

问：楼主为啥不回复我的问题啊，能不能点评下**扬州**的房产啊！

答：你的想法显然是经过深思熟虑的，在扬州买房子自住，花更少的钱过更舒适的生活很好啊，当然前提是你自己喜扬州这个城市。

说到投资，其实没人能够取代你自己的判断。我也没法给你提供究竟有多大升值空间的建议，因为建议一定是建立在严肃考察的基础上的。

我只能说东部地区的城市房产保值还是没问题的，但在哪个城市投资更好，确实需要认真实地考察。

如果从全国范围看，仅对投资而言，我比较看涨**西安和重庆**。但我个人不会在这两个城市买房子，因为本人不喜欢重庆的酷热和西安的气氛。

问：楼主，请评价下**石家庄**的楼市，是暂时的价值洼地还是长期？

答：石家庄的地理和经济上的位置都比较尴尬。山西和天津都比石家庄有更好的优势。

22、什么样的房子是首选

说到买房子，无论投资还是自住，最重要的还是稀缺性，首选还是学区房。

自住最好买政府公务员小区，无论是商业配套，教育配套以及休闲娱乐配套都是商品房所无法比拟的。特别是商品房经过十几二十年，房子旧了，电梯很容易出故障，如果物业有问题或者小区里有人不交物业费，那么这个小区就很难住了。公务员小区则完全不用考虑房子老旧的问题，那都是政府包干到底的。

问：怎么找这种房源呢？

答：每个城市的情况不一样，北京基本上是单位的老公房，老计委的房，中石化的房都有上市交易的，但新房很难找。

至于二三线城市，现在还存在大量的公务员、垄断企业的新小区，并且很多房源都在市场上交易。比如昆明，存在大量的权贵小区，比如金江小区是省政府公务员小区，月牙塘小区是市政府公务员小区。

23、流氓无产者

关于流氓无产者，在宰荡村子里还听了个故事：

说很久以前的事情。

宰荡村民都很勤劳很淳朴。但是意外的出了一个叫罗老黑的人。

这个人好吃懒做无所事事，看见人家地里庄稼蔬菜长的好就跑去抢，为此挨过几次打。有一天罗老黑路上遇到个大兵，骗了大兵的枪，于是开始在村子里耀武扬威，不但抢人家辛辛苦苦种的菜，遇到单身的姑娘还动手动脚。

罗老黑在村里到处宣传他的逻辑：村里的庄稼、蔬菜、猪牛应该见者有份。

村里一些年轻人受了罗老黑的感染，开始变得好吃懒做，谁家种的东西都跑去拿。于是，村里人都不愿意劳动了，宰荡村开始变穷。

村里有个人很憎恨罗老黑的行为，但不敢明着跟王老黑作对，就在晚上在王老黑家放了一把火。侗族人住的房子都是杉木的，一旦一家着火，很可能全村遭殃，那把火烧了整个宰荡寨子，连青石板都烧裂了。

罗老黑，这个典型的流氓无产者，他的光荣事迹被当作反面教材激励着世世代代的宰荡村民。

问：不合理的制度不会永远的存在下去的，正如国父当年说的一句“天下大势浩浩荡荡，顺之者昌，逆之者亡”

现在的高房价是目前中国的政治、经济结构失序造成的。楼主上面分析了那么多，确实是，在目前这种局面下可能一直冲到崩是唯一的选择，但是，你怎么知道这种失序的大局面会一直持续下去呢？

答：一个朝代从鼎盛到衰亡至少维持个一两百年。所谓天下大势分久必合，合久必分，由合到分，总还是有个时间跨度的。

侥幸能在有生之年平平安安就是最大的福气，身死之后，哪管洪水滔天。

问：人在深圳，想趁今年调控在**武汉**买套房子，因为有回武汉发展的想法。

我毕业三年，收入不高，目前可能首付都不够（40万总价我想付10--15万，别笑我无能）总是在想是等我存够了首付再回去看房子还是现在就订下来，订下来吧钱不够，可能要问朋友借点，既要还债又要月供怕压力大，如果先不买等存够钱我怕那时候房价又上去了，所以想你帮我参考参考，给点建议，谢谢，诚信请教

另外，我和我女朋友月总收入8000左右，你觉得买总价40万的压力大吗？

准备两年后结婚，再次感谢。

答：40 万首付 15 万，贷款 25 万，月供 1000 多，你和女朋友月收入 8000，你觉得有压力吗？

二三线城市往往早买好于晚买，特别是你是自住。

40 万的房子要不然是比较小的，要不然就是郊区了，如果你们有 8000 的月收入供 60 万的房子是不成问题的，建议不要图便宜，首选还是位置，宁可买贵点买离城中心近的房子，因为将来能够买得起改善性住房的会越来越少，有能力的话还是尽量买到位。要特别考虑今后小孩上学的配套问题。

23、房价维稳的目的

政府希望房价维稳，为 2012 年换届后上涨留出空间，所以调控政策不会轻易取消，但是在高通胀预期的背景下，能不能稳住房价是很考验政府智慧的。

换届后的老板不可能去接一个烂摊子，这是关键的地方。

问：楼主可能还不明白我的意思。

我的首付目前也就 10 万。

如果买大了首付要三成，按你说的卖 60 万的好是好。

可首付至少要 18 万。

我没有这么多怎么办呢。

如果借钱，还债又月供，还要考虑两年后结婚。

你觉得怎么办好，或者你有更好的建议。

谢谢！

答：如果只差 8 万，家里支持一些，亲戚朋友借一些，一挺就过去了。很多刚开始买房的年轻人都是要咬牙买的，换来以后的轻松。甚至很多人因为今后收入的提高，几年就把贷款还完了。

当然，如果真的凑不上，还是量力而行，但买房还是买位置，首选离城中心近的，宁可买小一点。住在远郊区的大房子里花1个多小时的时间上班才是受罪！

问：我只买得起4000元内100平的房子！哪怕住小点，住旧点…我也不愿意背着几十年的债度过我最美好的青年和中年时代、我更不愿意每天睁开眼就开始为了还房贷而奋斗。我不想短短的一辈子只是为了一堆只有七十年产权的砖瓦而奋斗。我只是一个平凡普通的人，我只想和老婆有一个快乐安逸的小家…但是“家”这个商品已经成了现在对我来说最昂贵的奢侈品。哈哈！

答：有一句话叫做怎么样付出就会怎么样的收获，看到许多人买房获利，另一些人坐不住了，心态变得鸡冻了，但是，当初人家咬牙买房的时候，另一些人还在追求所谓的生活品质。**性格决定了命运！**

问：其实个人觉得普通炒房者不一定就能获多少利，比如他买一套新房是三千每平，等新房价到六千时出手，他能卖到五千每平。看上去他每平赚了二千…但是，他要继续炒的话，就要再加每平一千的本金进去买新房…看上去他们是资产翻翻了，但是他们的二次投资也是翻翻的…也就是说他以前三十万买了一百平，现在卖出去是五十万，看上去赚了二十万，但是，他想再买个一百平的却需要六十万…他还得从老本掏十万买同样大小的房子…这样算我也不知道对不对…要是我的话，就说明炒房的人不是抬高房价的最根本原因和最关键因素……

答：你没考虑金融杠杆的作用，真正的投机炒房是贷款炒房，而投资客更愿意一次性付清。一个炒房客用20万可以买100万的房子，等到200万卖掉，投入20多万，赚了170多万。然后用变现的钱又可以贷款买多套，这就是投机炒房比股市更吸引人的地方，但是一旦资金链断掉就会比较惨。

这种赌徒心态的投机炒客还是比较遭人恨的，这次调控提高首付比例，对这类投机炒家打击不小。小资金的纯粹投机客数量控制在一个比较小的范围内，房

产市场才会健康发展，这个国家是有共识的。所以二套房首付比例提高后，有可能变成常态。

目前传言与辟谣越来越频繁，如何透过重重的迷雾看到事情背后的真相。

这次调控中央盯的主要还是一线城市，从提高首付比例，直到监管预售款的准备推出，都是为了提高房地产进入门槛，踢出大量小资金投资客，让小开发商民营开发商知难而退，为国家队入场铺路，中央需要稳定一线城市房价，使 2012 年能够顺利换届，为换届后的上涨留足空间。有了国家队的后盾，中央无需因为调控导致部分小开发商资金链断掉而担心，相反这是中央希望看到的。

当然在政策和市场的博弈中，是否能够达到中央的预期，中央的心理也不一定完全有底，因为资金有他自己内在的规律。在打压房地产的同时，会带来农产品等生活必须品的价格全面上涨，这就需要中央做出一个权衡。因为填饱肚子的问题比房价的问题更重要。

多数二三线城市会在一线城市滞涨期间进行补涨，补足 09 年行情中远低于一线城市的涨幅。

作为二三线城市的刚需买房者，多数城市的情况都是早买胜于晚买。

问：这话让我肝颤！~投入 20 万？赚 170？？还贷了 80 万呢！

还有利息呢！~~

答：09 年初 20 万首付买的 100 万的房子，2010 年初涨到 200 万卖掉，你认为 1 年能还多少利息。难道炒房客一套房子拿满 20 年再卖？

/24、成都的房子

问：楼主对**成都**的房子咋看？

答：在西部地区，**重庆、西安、成都、昆明**投资房产都不会有问题。西部的

其他城市就要谨慎，不是因为房价不会涨，而是因为变现比较困难。

四川、重庆经济的高速发展是不容置疑的，但存在最大的隐忧就是三峡大坝对生态和环境的破坏根本无法预测。

问：楼主的一番讲解真如拨云见日！

但是本人认为，在目前基本面疲软的情况下，成交会进一步萎缩，房价在短期内也还有小规模下调的趋势，请楼主评议。

答：短期的波动是再正常不过的事情，把握政策可以把握趋势，但很难做到准确的逃顶与抄底。

23、个人的智慧和才干决定了个人的命运

领导人的智慧和才干决定了国家的命运，统帅的智慧和才干决定了军队的命运，而个人的智慧和才干决定了个人的命运。

精英社会相对于法制社会存在更多的不稳定性，更崇尚个人能力、才干与职业精神，如果刘备只懂得眼泪是不可能得到三分天下的。

精英社会的根本就是以人治国，就是要承认人与人之间的差别。

百年战争，法国拥有全世界最强大的重骑士军团，可是由于统帅的无能，被英国长弓兵打得落花流水。

而耶路撒冷王国的鲍德温四世，一个年轻的麻风病人，率领几百个骑士打得萨拉丁三万马木流克骑兵溃不成军，几乎全军覆没。

一个人很可能决定一个国家的命运。

也许任何一个国家，甚至中国历史上任何一个朝代都没有象现在那样金权至上。

无论中国的儒家思想还是西方的骑士精神，都告诉人们，人总是要有所追求

的，不能仅仅盯着钱。

秦时，有个老头叫酈食其，70多岁了还跑到刘邦大营参与革命，当然最后下场比较凄惨，被齐王煮了。酈老头本事很大，只身到齐国说服齐王归降了汉王刘邦。韩信害怕酈老头功劳太高，超过自己，于是很不仗义，在酈老头人还在齐国的时候，带兵攻打了齐国。齐王很愤怒，后果很严重，把酈老头放在锅里煮了。酈老头的才能出众，本想做一番事业，可惜没有算到人类本性丑恶的一面。

当然韩信也没有好下场，这个军事上的天才，政治上的白痴，本来做了齐王，汉、楚、齐三足鼎立，结果向刘邦缴了枪，直接兔死狗烹了。

明朝，另一个喜欢没事找事的老头叫姚广孝，是个和尚，法号道衍。虽是和尚，但既无和尚的慈悲心肠，又无和尚的遁世清修，这个老头专门搞权谋，不玩阳谋专玩阴谋，背靠朱棣这颗大树，不图名不图利，专搞武装夺取政权。

姚老头的头脑比酈老头高得多，不但是牛叉的阴谋家，也是牛叉的政治家，此人协助朱棣夺权后，深味帝王权术的精髓。不立家室，不营产业，把一脑袋阴谋全都转向文化事业，跟大才子解缙纂修《永乐大典》，是为数不多投身权谋得了好死的大师级人物。

问：个人的智慧和才干决定了个人的命运。

我个人认为：个人的智慧来自对大方向的把握，否则再有才干也难有作为。

单位司机，工厂工人即便技术再好，工资也高不到哪去。

答：聪明智慧决定了人的眼界，有远见的人一定会未雨绸缪。刘邦身为区区亭长可以得天下，朱元璋一个穷和尚驱除鞑虏重建朝廷，一个司机未尝不能当富商，一个小姐也可能当局长。

25、房子供求关系的实质

关于供求关系还是有必要解释一下的

一提起供求关系，马上口水就来了，什么空置率啦，闲置率啦，空置我心啦，电表显示 6000 万套房没人住啦。

实际上供求关系跟空置率和闲置率完全没有关系。

对于具备投资属性的商品，供求关系是指货币与商品之间的关系。当货币量大于商品供应量时，商品价格就会上涨，即使人为打压也是短期行为，这是铁律。

问：楼主给点意见吧，想在上海市内环内买套二手房，现在出手合适嘛？等等的话可能跌点么？有没有什么风险吗？多谢！因为首套房可以贷款七成，多谢！！

答：如果手头有钱，又是自住，到不一定非要考虑抄在最底部。

因为钱要贬值是毋庸置疑的，房价在一段较长时期上涨的趋势也是毋庸置疑的。

但短期，波段性的抄底和逃顶是很难把握的，尤其是自住，考虑太多实在没有意义。

持币要冒房价持续上涨的风险，买房可能会面临短暂小幅下跌，哪个风险更大，需要自己认真考虑。

一线城市如上海一定会有短期的滞涨甚至小幅的下跌，当新房的价格低于周边二手房价，并且成交量开始逐渐攀升就是买房的时机。

我反复强调，这次调控期却是二三线城市的补涨期，对于一线城市正好可以仔细的挑选好房，这种机会在房价上升期是难以遇到的。

问：再问楼主一个问题，看看这两天调控的信息满天飞，上海房产税的消息也到处都是，银行在不断的紧缩，感觉这次调控可是不同以往，是外松内紧啊，至少到年底前看不到放松的迹象，还什么情况下才可能会放松呢？难道要等到

KQ 接班不成？

答：可以肯定的是首付款的比例是不会轻易放松的。房产税的推出就没那么容易了。上海和北京城区的二手房价有点幅度的下跌几乎不可能，很长一段时间都会滞涨或者维持小幅度的上涨。手里资金多的人全款买房的比例大幅提高，精英阶层的购买力基本能够维持一线城市的正常的成交量（09 年下半年的高成交量中央认为是反常的，已经影响了金融秩序，是中央不愿意看到的。）

现在的状况是，中央对调控后一线城市的房价增幅及成交量基本是满意的。

问：想再请教一下，中央要挤出小开发商的话，到 2012 年，这些小开发商修的房子会不会烂尾？因为被挤出了，也不好好修了，或者干脆跑了……因为我买的房子不是华润、中海这些有实力的开发商的楼……

答：如果不是经济危机，基本不会出现这种情况，当然排除个别不诚信的开发商

问：楼主厉害，分析得很透彻。请教楼主，对于目前的合肥房价怎么看呢？做为皖江城市带的中心城市，合肥的房价目前中心城区已经到了 7000，也有了超过万元的所谓豪宅。和武汉长沙比起来，经济上感觉合肥还是差的，可是房价却已经不差了。

答：凡是大兴土木积极拆迁的城市，房价都低不了，城市发展规划的资金都要得益于地方政府卖地。这是政府主导投资经济模式的必然结果。这也是二三线城市在这次调控中补涨的根本原因。

问：楼主我想请教一下：就是北京二三环甚至四环有不计其数的老式砖混板楼，年代分布从六七十年代到八十年代初的都有，这些房子都是北京城市发展的产物，也是北京留给土著们的天然福利，但是现在有个问题是它们的房龄已经超过 30 年奔着 40,50 去了，这些房子的命运如何呢？拆迁吗？在原址上盖回迁房

或者重新规划把里面的居民赶到周围郊区？

因为随着政策的收紧，这类房子越来越不容易流通了，银行不给贷款，升值空间也逐渐放缓，但是地段都非常好。是不是随着房龄的增加，这类房子只剩下保值功能而最终无法流通了呢？

这批房子最终会大规模寿终正寝，不知道地方政府会怎么处置？很想听听你的看法。

答：这个情况比较复杂，因为大多数老房子是各大部委的单位房。原则还是谁的孩子谁包干，谁的孩子谁认领。所以说买房子买到公务员小区最保险，即使房子旧了也不会没人管，也不会存在物业跑路、小区沦为贫民窟的问题，即使老房子拆了单位盖了高楼，保证会在原址上还你一套。

至于说单位不行了或者单位不存在了的老公房也是有的，早晚会走拆迁的路子，那就没有原址回迁那么幸运了，肯定是搬到远郊区县，但补偿条件肯定不差，离开城中心到郊区就成了富翁。

位置决定了价值。北京郊区农民房拆迁补偿两万一平就算高的，但是城中心房屋拆迁，补偿款那都是 10 万一平起步的。愿意一掷千金全款买城中心老房子的人只会多不会少，说白了就是：哥买的不是房子，是位置。

问：楼主您好，想请教下，最近想买房，三线城市老住宅区（我们那里最早的商品房 90 年建的）附近一幢私房，上下二层半，120 平一层，带地皮 93 年的房子，所有证件齐全，不好的是建在一个山坡上不能进车子。售价一起 30W，另是城市新区，新市政府边，小区房。现在还很荒，什么都不方便，但环境很好。请问是买哪一个房子好？我们那里平均楼价 2000 左右。

答：2000 一平的地方，好像算不上三线城市，大概应该是地级市或者县级市的房价。

一般来说房子买在市政府边上怎么也不会有问题，只要确定新市政府已经搬到你说的那个地方，该地的升值空间肯定是有的。但是如果仅仅是政府规划就要谨慎了，因为规划并不等于真的搬迁。

旅行中，上个网是很不容易的事情。

关于拆迁补偿的事，巨大的利益驱使，那真是鲜血淋漓的。所以二手老房买在哪里很重要。银行的房、政府的房、各大部队的房，有上市交易的，买下来肯定不会吃亏。

存在风险的就是弱势群体聚居区。但是北京，毕竟天子脚下，不能搞得太僵，最终该补的还是会补到位，至于外省就很不好说了！

26、军官霸田

问：请问这个是真的吗，房价会在短时间涨上去吗？

如果是真的，那中央调控有什么用，在没有下降的基础上再涨 10%，不是自己打自己嘴巴吗？

很想听听楼主怎么看待这个事情。

答：维持在正常成交量，保持一个缓步上涨的趋势，是中央最愿意看到的。因为中央很清楚，除非体制上有大动作，否则让房价下跌只是唱给人听的口号。体制是不能动摇的根本，是国家稳定的基础，高房价是体制造成的必然结果。中央很清楚，最好的方式就是以平缓的速度增长。但是决策者是不是有此能力控制房价缓慢上涨，这是值得仔细研究的。

任何一个朝代，即使是在电影里常看到的奸佞当权，往往政策的初衷都是好的，但是执行效果却常常适得其反，领袖的智慧与执政能力对国家的命运起着至关重要的作用。

明朝朱厚照时期有个太监刘瑾，权势一手遮天，是个典型的奸佞。但他其实是很想做点事情的。

明朝开国时，**朱元璋搞了个戍边屯田**，相当于现在的军垦，因为军队自给自足，给国家省了大笔的银子。但是到了后来，军官们都变成了大地主，霸占了士兵的土地，把士兵当作佃农，依靠盘剥士兵来实现让一部分人先富起来的号召。这是与杀良冒功、贪吃空饷并列齐名的第三大快速发家致富手段。

我们说了刘瑾是个有雄心壮志，很想做点事业的高责任心人士。对于军官霸占士兵田产导致士气低下这件事很看不惯，很不满意。决定坚决打击这种行为。于是下令地方政府清理军官霸占田产的问题。

军官霸占的田产不仅仅是士兵的，更多的是当地老百姓的。

按理说，这应该是个老百姓叫好的政策，而事实上这是老百姓头上的噩梦。

执行人是谁？地方官。

地方官执行的时候就实在为难了，军官老爷手里都是握着重兵的，你上门还没开口，兵大爷的刀已经架在脖子上了。可是刘瑾刘老板下达命令的同时，还是要下达任务指标的，没收的田产有任务指标，以前军官老爷占有的田都不交税，既然清理田产就要交税，交税也有任务指标。

有些地方官比较聪明，不敢找军官大爷收，就摊派给了老百姓，结果老百姓又交田又交税，自然是连活路都没了。有些地方官脑子不清醒，真的跑去找军官老爷要田要税，结果造成军官勾结宁王造了反，最后刘瑾自己的脑袋也保不住了。

历朝历代，统治者代表的都是地主阶级的利益。历朝历代的改革都只是为了缓和底层群众与地主阶级的矛盾，防止因为过激发生极端群体性事件。

调控也是为了缓和矛盾，要温水煮青蛙，而不要一把火把青蛙烧死。

关于自己打自己嘴巴的事，那是太多了，自古以来，统治者也从来不怕自己

打自己嘴巴。古人就总结过，只准州官放火，不准百姓点灯。

以前的科举制度与现在的公务员考试制度基本目的都是相同的，让全天下的优秀的和不优秀但有出身的知识分子依附于官，这样就有了绝对的话语权。无法进入体制内的知识分子，有商业头脑和技术专长的人员，就相当于过去的商人、小作坊主，尽管也许还算富裕，但是没有任何地位，任人支配。要是没有一技之长，又不能经商，就基本上在社会的最底层很难翻身，相当于过去城市里的贩夫走卒，甚至无片瓦立锥，糊口都是困难，地位和稳定性反而远远不如自给自足，拥有宅基地的农民。

问：说到底空空太幼稚了 当年拖拉机之夜太学生怎么也想不到机关枪和拖拉机真的会招呼到自己身上，这和他们从小接受到的教育不一样呀！主流宣传中，妈妈都是慈祥的温柔的全心全意为屁民服务的。

答：这就是中西方的不同，西方的拖拉机是对外的，中国的拖拉机从来对的都是 p 民，对外基本比较松。所以才有元和清，明明是外族入侵灭了国，还要把蒙古人和女真人一起拉进来统一叫中华民族，居然认为中华民族很强大，元朝时一直打到亚得里亚海。也不管蒙古人跟中华的两河文明有关系没有。

这次调控与 08 年调控后的结果是有所区别的。

08 年调控的结果是一线城市的暴涨；而 2010 年调控的结果是房价以二三线城市为主的全面上涨。不但是二三线城市，高房价甚至已经传到至四线及以下城市。

在二三线以下城市，无房户的需求其实并不大，真正的刚需来自改善性住房。城市升级使人们开始不满足过去老旧式住房的居住环境，开始追求大盘大开放商的品质住宅。房价也由此迎来全面上涨。这种全面上涨，不能理解为全面泡沫，而是有基础存在的。不能理解为全国炒房。特别是四线及以下城市尽管新盘价格

高涨，老旧住宅却乏人问津，**县级市二手房变现也比较困难**。在 2010 年的调控的大背景下，却神奇的出现了二三线以下城市的刚需大量释放现象，不得不令人叹为观止。这神秘的幕后推手其实就是资金的规律。

对于在 2010 年初布局二三线城市的房开商和有远见的投资者，在这次调控中，无疑是受益者。

一线城市，这次调控给刚需买房者一个最好的入市良机，但是能够抓得住的只是少数。

问：其实，几千年来，唱的都是同样的戏，只不过台上的演员变换而已。

答：赞赏这一句，呵呵，历史规律是不变的，变化的只是时间、地点、人物、事件。

城头变换大王旗。

问：历史规律是不变！但他妈世界变了！~~ 中国采用资本主义制度了还只参考中国历史？

答：你知道什么叫资本主义制度吗？

首先基础是三权分立。

早在 1748 年，孟德斯鸠男爵发表了伟大的划时代的巨著“论法的精神”明确提出了三权分立。奠定了资本主义制度的基础。三权分立制度就是国家的立法、行政、司法三权分别由三个机关独立行使，并相互制衡的制度。讲的是法律精神，讲得是私人财产神圣不可侵犯。

而作为一个人治而非法制国家，怎么能说是资本主义呢？

无论是中国还是西方历史对现在都是很有借鉴意义的。这就使毛说过的“古为今用，洋为中用”，毛建的武装斗争及建国思想其实很大程度来自于朱元璋。

古代君主统治国家征服世界靠战争武器，现在则靠金融武器。

西方，我们所熟悉的具备最纯正贵族血统的**哈布斯堡家族**，曾经的德意志王国和神圣罗马帝国的统治者，家族成员曾经统治过欧洲诸国：包括波希米亚王国、匈牙利王国、克罗地亚及斯洛文尼亚王国、伦巴第及威尼斯王国、奥地利皇室领地、萨尔茨堡公国、塞尔维亚及塔米斯-巴纳特公国等等无数欧洲国家。

而现在，哈布斯堡家族控制着华尔街，继而通过华尔街控制着全球的经济。

历史是在继承的前提下发展的，特别是在西方，现在几乎每一个显赫的家族都能追根溯源。因为尽管西方也发生大革命，但是象文革一样彻底否定历史是完全不可思议的。

我们有点英雄情结的人听到最多的西方中世纪十字军三大骑士团：**圣殿骑士团、条顿骑士团、医院骑士团**；直到现在仍有两大骑士团存在。条顿骑士团总部现在还在德国，专门从事慈善事业。医院骑士团后来改名为马耳他骑士团，也就是现在的马耳他，世博会还来上海参展。只有圣殿骑士团灰飞烟灭，但现在仍有大量的修士组织自称为圣殿骑士团的继承人。

完全不懂历史，就等于完全不懂得社会。

问：请教楼主：

眼下商业贷款贷款 46 万。

分 20 年还，月供 3066。

分 30 年还，月供 2562。

朋友劝我贷款时间越长月供越少越好。

直觉判断我觉得也是这样。

有科学依据么？

答：你的朋友考虑是有道理的。

如果不考虑通货膨胀，当然是利息越少越好，20 年还的利息要少于 30 年还的利息。

但是因为通货膨胀的因素，我国是高增长、高通胀的国家，每年的通胀率远远大于实际公布的数字，更远远高于贷款利息，所以贷款时间越长越好。

至于月供是否越少越好，完全取决于个人的承受能力，有条件当然买大房子，宁肯月供多一点。但是条件不够就买小的，量力而行。

银行贷款的年限越高，利息支出越高，但不会高过通胀。你能贷 30 年就贷 30 年，这是你年轻的优势。年纪大点的就只能贷 25 年，甚至 20 年了。

所以说 40 岁买房的人很不靠谱，首先 40 岁的人不一定有钱，反而错过了最敢买房的黄金年龄。其次是 40 岁贷款年限就短了好多，相当于月供压力更大了。

以后，商品房本来就变成了富人间的游戏，普通人将不能卖进参与的门槛。

到多数人真的买不起房时也就安心了，也不用关心房价的涨跌了。

但是现在，房价还没有到那个高度，很多人还觉得有希望，所以对房价的涨跌才会特别关注。这个时期应该就是普通人最后买房的机会。错过了，将不会再有。

27、新民主主义革命是什么革命

最可怕的不是农民，而是失去土地的农民。

为什么说新民主主义革命是工人阶级领导的？

那时的工人阶级是什么？就是失去土地的农民和破产的手工业者，除了体力一无所有，所以他们才具备脑袋掖在裤腰带上，为了抢土地而玩命的动力。解放战争时期，我军的宣传就是：“同志们，国民党要把分给你们的土地抢走，你们说怎么办？”于是广大失去土地的农民兄弟不干了，玩命了。

工农红军一四方面军胜利会师，在选择南下和北上发生了分歧，真的为了北上抗日吗？1935 年抗日战争还没有打响，日本人在东北而不是西北。北上抗日的说法实在有些牵强。

我想真正的原因还是群众基础。

近几年多次在西南地区的乡村进行田野调查，发现一个问题：解放前，即使如贵州山区的偏僻乡村，农民自给自足吃饱肚子是完全没有问题的，更别说富庶的四川平原。

那时参加红军要有不要脑袋的玩命精神，对于多数能够填饱肚子的农民来说，主动参加革命显然是不现实的。红军在西南地区完全没有群众基础，战斗中的减员得不到有效的补充，所以人才会越打越少。

而西北地区完全不同，自然条件恶劣，农村耕地很少，存在大量食不果腹，无地可种的农民。李自成起义也是从陕西发起的，可以说具备了随时发动武装暴动的群众基础。所以毛选择了北上的正确路线。而张同志南下凄惨的下场印证了毛的正确判断。

北上延安的另一个重要原因是获得苏联的支持，没有强大的后援是无法取得决定性胜利的。

一旦农民失去了土地，而又没有去处，那是相当可怕的，所以农民工就业问题是中央最为关注的。甚至提出如何让农民工在城镇买房子置业，处理好农民问题，是社会稳定的重中之重。

将来，有地可耕的农民将会成为都市中的底层群众羡慕的对象，农民有地有住宅有粮食。进可以在城市打工，有聪明的甚至通过经商迈进富人阶层，退可以回乡种田，虽然现钱不多，但是吃穿住行都是没有问题的。

而真正一无所有的将是大量在都市中沦为贫困的人群。在打拼挣扎的打工

仔，如果没有能力购置房产，也没有得到向上爬的机会，在都市立足将变得困难，而又毫无退路。

28、国以贪立

讲个故事，可能这个故事很多人都看过，并且曾经多次被转帖：

宇文泰是北周开国的奠基者。当他模仿曹操，作北魏的丞相而“挟天子令诸侯”之时，遇到了可与诸葛亮和王猛齐名的苏绰。宇文泰向苏绰讨教治国之道，二人密谈，三日三夜。

宇文泰问：“国何以立？”

苏绰答：“具官。”

宇文泰问：“如何具官？”

苏绰答：“用贪官，反贪官。”

宇文泰不解的问：“为什么要用贪官？”

苏绰答：“你要想叫别人为你卖命，就必须给人家好处。而你又没有那么多钱给他们，那就给他权，叫他用手中的权去搜刮民脂民膏，他不就得到好处了吗？”

宇文泰问：“贪官用我给的权得到了好处，又会给我带来什么好处？”

苏绰答：“因为他能得到好处是因为你给的权，所以，他为了保住自己的好处就必须维护你的权。那么，你的统治不就牢固了吗。你要知道皇帝人人想坐，如果没有贪官维护你的政权，那么你还怎么巩固统治？”

宇文泰恍然大悟，接着不解的问道：“既然用了贪官，为什么还要反呢？”

苏绰答：“这就是权术的精髓所在。要用贪官，就必须反贪官。只有这样才能欺骗民众，才能巩固政权。”宇文泰闻听此语大惑，兴奋不已的说：“爱卿快说说其中的奥秘。”

苏绰答：“这有两个好处：其一、天下哪有不贪的官？官不怕贪，怕的是不听你的话。以反贪官为名，消除不听你话的贪官，保留听你话的贪官。这样既可以消除异己，巩固你的权力，又可以得到人民对你的拥戴。其二、官吏只要贪墨，他的把柄就在你的手中。他敢背叛你，你就以贪墨为借口灭了他。贪官怕你灭了他，就只有乖乖听你的话。所以，‘反贪官’是你用来驾御贪官的法宝。如果你不用贪官，你就失去了‘反贪官’这个法宝，那么你还怎么驾御官吏？如果人人皆是清官，深得人民拥戴，他不听话，你没有借口除掉他；即使硬去除掉，也会引来民情骚动。所以必须用贪官，你才可以清理官僚队伍，使其成为清一色的拥护你的人。”

他又对宇文泰说：“还有呢？”

宇文泰瞪圆了眼问：“还有什么？”

苏绰答：“如果你用贪官而招惹民怨怎么办？”宇文泰一惊，这却没有想到，便问：“有何妙计可除此患？”

苏绰答：“祭起反贪大旗，加大宣传力度，证明你心系黎民。让民众误认为你是好的，而不好是那些官吏，把责任都推到这些他们的身上，千万不要让民众认为你是任用贪官的元凶。你必须叫民众认为，你是好的。社会出现这么多问题，不是你不搞，而是下面的官吏不好好执行。”

29、西部城市

问：楼主 成都属于您口中的二三线城市么？

那么这次属于补涨阶段？

答：成都、重庆、西安、昆明、武汉都是二三线城市的典型代表。

问：请教楼主：

因为种种原因，错过了很多买房的好时期，现在租房住，（享受到了朋友提供的体制内的好处，远低于市场价格租了一套房子）。

手上 200 万左右的现金， 在上海，想买房子保值增值，

1，有套著名大学附近的二手房子，57 平米， 130 万左右，估计租金大约是 2.5 万-3 万 之间，

2，在市中心成熟的商业区有个店铺，124 万， 年租金现在是 6.4 万一年。

2 个选择，个人倾向于投资店铺，因为在上海店铺的涨价远远低于住宅的涨幅，况且店铺的资金回报率也达到了 5% ，不知道楼主是否有更好的建议？

答：很多人不愿意投资商铺还是在于风险大，好位置熟铺是很少有人愿意拿出来卖的，谁愿意放弃生蛋的母鸡呢？而新开发的商铺要不然位置比较偏，不知道能不能做的起来，要不然就溢价太高，超出了大多数人的承受。好的商铺是市面上很难买到的。

如果经过考察确认商铺没有问题，还是首选商铺，但是一定要经过认真的考察。

而住宅的风险就相对小多了，而且投资不需要很多的经验，更适合一般投资者。

问：全国各地一线二线三线情况都有不同

楼主预测时点，怕不好预测啊

答：不但是不同城市情况有区别，同一城市的不同区位情况也有区别。就拿北京来说，过渡爆炒的通州房山等远郊区县，房价一定会有所回调，但是城市中心，特别是学区房是没有下降可能的。

而对于多数二三线城市，均价下降的原因主要还是远郊区的房源投放量增加，城区内的房子不但不降，而且涨得还很厉害。

房产投资最重要的还是位置，当远郊区县的房价远低于城中心的时候，一定会有补涨的要求，但当远郊区县的房价向城中心接近的时候，一定会出现城中心的补涨，当然在调控期也会体现为远郊区县房价的回调。

问：在成都，一环、二环内还有非常多的老公房，总量比商品房还多，这么多的房子都会拆迁吗？

我在想是否先买套老公房。因为价格也便宜。新的商品房一般八九千。老公房才 5 千多。买了后等拆迁。

但这么多老公房都会拆迁吗？我觉得可能很多房子是不会拆迁的吧？否则只要现在买这些房子，以后都发财了。

是否拆迁的只是很少部分？

答：将来多数房都会拆迁，这是中国体制和经济发展模式决定的。在城市拆迁改造升级过程中，大量的老房拆毁，大量的新房拔地而起。而随着拆迁改造的成本的上升，房子也越来越贵。

现在拆迁改造集中建设 70-90 的小户型，将来会沦为新的城中村，通过二手置换，这类房子会变成新的贫民窟，而将来的拆迁改造建设的一定是追求环境品质的大户型。

因为政府官员任期的限制，决定了官员的短视，决定了城市规划的短视。

但是市中心的房子，即使在将来人口下降的过程中，仍然是稀缺的，房价高不可攀的。如果手有余钱首选的是市中心的大户型。

关于市中心老旧二手房的购买，还是有一定学问的，一定要选择位置好，低密度的矮层住宅楼，因为密度低，便于拆迁。而密度高的塔楼拆迁非常困难，拆迁成本太高，开发商很难有利可图。现在住在市中心高层旧式塔楼的富裕人口，将来一定会二次置业，这些旧式塔楼逐渐会沦为新一代年轻中产阶层的过渡性住

房。

问：还有一问题请教楼主，目前我一共有三套房，一套自己住，一套父母住，一套是投资房，在**大连**最繁华的地方，租金回报是百分之六点五，请问房产税会很快推出吗？我的那套投资房是卖掉还是持有呢？卖的话能赚百分之五十。

答：在卖掉之前，你要先问问自己，拿这笔钱打算干什么？如果没的可做，干等着贬值，那你为什么要卖呢？

如果你有更好的投资或者创业渠道，那当然立刻卖掉，不用犹豫。

至于房产税，第一：近两年一定不会征收，因为条件还不成熟。第二：**房产税只是一项苛捐杂税，目的是补充财政收入**，并没有降低房价和租金的功能，并且只能导致租金的上涨。怕房产税的应该是租客，而不是房东。

任何税种最终都要转嫁到社会最底层群众身上。丛林法则实际就是大鱼吃小鱼，小鱼吃虾米。

上层人士的享受是靠底层群众勒紧裤腰带过日子换来的。

30、新穷三代

问：我可不想做穷一代。

房子真的让人抓狂，当跟你同样起点的人早你三年买房的时候，这种感觉尤为明显。

我老公是 77 年的，他一个女同学 2007 年底在清河新城买了一套房，一百多平 100 多万吧，找家里东拼西凑的全款。其实当时我老公也能拿出 100w 不用借钱的，可是他偏不听我的话，认为清河在五环外，那种地方还要 100 多万不可思议。结果北京经历了 09 年的疯狂以后他同学那套房子已经翻倍，借的钱也已经还清。

而我们呢，在犹豫和老公的优柔寡断中错过了时机，终于在 2010 年 3 月最疯狂的时候入手了，这时候即使首付 160 多万，还要背负 100 多万的贷款，生活质量比他的女同学差的不是一点半点。

这是真实发生的事情，犹豫和无知真的能让人付出很大的代价。

答：清河新城好像是 50 年产权吧。反正我对 50 年产权的都不感冒。

我一朋友 06 年买的水木天成，买时 5000 多，现在 25000，调控都不带降价的。

31、古代的房地产

最早的房产交易，出现在一个名字叫“盂”的西周青铜器上。在公元前 919 年农历三月份，一个叫矩伯的人分两次把一千三百亩土地抵押给一个叫裘卫的人，换来了价值一百串贝壳的几件奢侈品，包括两块玉，一件鹿皮披肩，一条带花的围裙。

周厉王三十二年又发生了一宗土地买卖。这宗土地买卖的交易过程也被刻在青铜器上。

这次记录的是周厉王买地的事，周厉王为扩建王宫，买下一个叫鬲从的人的地，没有立即给钱。鬲从担心周厉王赖账，周厉王派人對鬲从说：“你别怕，我一定会照价付款的，如果我赖账，就让上天罚我被流放好了。”这是个很毒的誓。

周厉王买地花了多少钱，铭文上没写。不过李开周说，有人买地，有人卖地，说明当时除了有土地抵押，还存在土地买卖，房地产市场已经有了雏形。

隋唐时，有个叫窦义的人，他生在陕西，很小的时候就死了爹娘，无依无靠，跟着舅舅一块儿生活。他舅舅是个公务员，住在长安城。窦义先通过卖鞋、卖树等生意赚了一些钱，后来有了 80 万钱的身家，于是开始向房地产行业进军。当时长安西市有一个废弃的化粪池，面积不小，有十几亩，闲置七八年了，一直没

人买。窦乂把它买了下来，雇人填平，在上面盖了 20 间店铺，租给波斯胡人做生意，平均每天都收上来几千钱的房租。

再后来，窦乂听说当朝太尉李晟喜欢打马球，于是斥资 70 万钱买下一块地，又花 30 万钱把这块地建成一片马球场，送给了李晟。李晟很高兴，从此跟窦乂结成死党，有求必应。有这种靠山保驾护航，窦乂发得更快了，不到 40 岁就成了长安首富，人称“窦半城”。

除了像窦乂这样的开发商，古代的业余开发商还有一些是公务员、退休干部等，甚至官府自己就是开发商。

比如在北宋，中央政府下面就有个专门搞开发的机构，叫做“修完京城所”。这个机构本来只能是修筑城墙和宫殿，后来城墙修得差不多了，宫殿也盖得够豪华了，这个机构就开始转型，开始给中央财政搞创收。怎么搞创收呢？修完京城所向朝廷请示，划拨给他们大片地皮，他们在上面盖住宅盖店铺，盖好了，有的卖给老百姓，有的赁给老百姓，给国库做了很大贡献。

古代是没有专业的开发商的。做开发商最需要的是钱。买地、买建材、雇人、摆平关系，哪个环节都得花钱。尤其买地，流动资金不能少，钱不够，就得找同行拆借，或者找银行贷款。古代没有银行，但有钱庄，可是钱庄规模一般很小，即使有一些大型的全国连锁的钱庄，他们也不做开发商的生意，都把钱借给别的老板了。史料上有这样两个办理房地产抵押贷款的例子，一个是南北朝时候的梁朝郡王萧宏，让人家拿着房契去贷款，一张房契最多只贷给几千钱；还有一个是明朝嘉庆年间山阴县的一个富户，名叫求仲，最多的一次才贷给 15000 文。这点儿钱别说搞开发，吃一顿大餐都不够。

直到民国时期，外国银行纷纷到中国开展业务，开发商们才能贷到大笔的贷款。所以中国的职业开发商直到民国才出现。

古代开发商如果大量囤地得挨板子。

以唐朝为例。唐玄宗在位时，土地政策里有这么一条：“应给园宅地者，良口三口以下给一亩，每三口加一亩，贱口五口给一亩，每五口加一亩，……诸买地者不得过本制。”意思就是说，政府给老百姓划拨宅基地，划拨的宅基地大小取决于家庭等级和家庭人口，如果是平民家庭，每三口人给一亩宅基；如果是贱民家庭，每五口人给一亩宅基。另外老百姓也可以购买宅基，但是购买的面积有限，不能超过政府规定的指标。

政府规定的指标是多少呢？平民家庭买地，每三口人，最多只能买一亩宅基；如果是贱民家庭买地，每五口人，才能买一亩宅基。

在唐朝，商人也属于贱民，再有钱的商人也是贱民，贱民老板去买地，即使是上百口人的大家庭，最多也只能购买 20 亩地，用这 20 亩地搞开发，一两年就倒腾光了。而如果超标大量买地会怎么样呢？

唐朝法律规定：“诸占田过限者，一亩笞十。”意思是买地超过指标的，得挨板子，每超出一亩指标，挨 10 大板。

虽然古代开发商没有现如今的开发商这么“牛”，环境和政策对他们都不太有利，但是在拆迁问题上，始终还是开发商们占优势。就比如窦义，他就知道要搞房地产，首先得朝上有人，于是傍上了当朝太尉。

古代拆迁过程更为暴力，因为普天之下，莫非王土，国家要用哪里就用哪里。当然，在古代，也不乏一些民主的君主。例如北宋元丰六年(1083 年)，开封外城向外拓展，规划中的新修城墙要占用 120 户居民的住宅，宋神宗让开封府制定拆迁补偿计划，开封府写报告说，总共需要补偿款两万零六百贯，平均每户至少能拿到补偿款 171 贯。

关于契税、物业费或者房产税，其实也不是现在的创造或者纯粹的拿来主义。

早在东晋时期，就开始收契税，当时叫“散估”，这也是中国第一个有据可查的契税。其后，几乎所有朝代都有契税。

唐初魏征等人写出了房产税的实质：“其实利在剥削也”——当时“剥削”没有现今这么贬义，与“增加财政收入”是一个意思。从税率上看，东晋税率为4%，隋唐税率是5%，宋代4%，元明清三朝基本是3%。我们现在的契税大户型也是3%。

万历三十三年，利玛窦在北京宣武门附近买了处房子，他在意大利、葡萄牙、印度都呆过，那些地方并没有“契税”这一说，所以他也没有去有关部门办理手续。《大明律》规定：“凡典买田宅不税契者，笞五十，仍追田宅一半价钱入官。”好在利玛窦同志上面有人，托了户部官吏，最后交了一笔可观的滞纳金了事。

相比之下，“物业税”这税种兴起较晚，而且断断续续。公元783年，唐德宗向长安城内拥有房产的市民开征物业税，叫作“间架税”，乃是按照房屋的等级和间架计税，上等房屋每年每间缴纳两千文，中等房屋一千，下等房屋五百。结果民怨载道，当年深秋五万军兵哗变，口号就是“不税汝间架”。迫于压力，784年唐德宗废止了这个税种，也就是说，中国第一个正规的物业税仅仅活跃了半年就夭折了。

到了五代十国，梁唐晋汉周的每一代帝王都曾征收物业税，不过鉴于“间架税”惹过乱子，改叫“屋税”。北宋物业税不是常设税种。南宋由于军费困难，每年两次向城乡居民征收屋税。元代，不叫间架税或屋税了，改叫“产钱”，按地基面积征稻米若干或折成钱若干。明朝，物业税不常设，江浙地区小范围征收过一段，叫“房廊钱”。清代，物业税也不常设，往往临时征收，比如1676年由于对吴三桂用兵，朝廷财政紧张，康熙下诏“税天下市房”，规定“不论内房多寡，惟计门面间架，每间税银二钱，一年即止。”算下来，是只对门面房征税，

二钱税额相当于两斗大米或七斤白糖的价钱，不多。总而言之，无论是间架税、屋税、地基钱、产钱、房捐，都是不折不扣的物业税。只不过，它们与国际上通行的物业税是不同的——不是为了调节需求，而是单纯地敛财。

然而物业税在中国并不能成为常设税种，因为这个税是纯粹的苛捐杂税，税又比较重，很容易激化矛盾，直接结果是百姓吃不起饭，太容易导致大规模的农民运动，所以很难持续征收。

言及**公房**和**廉租房**系统，最是宋朝搞得最好。宋朝原则上不分房，京官无论大小，一律租房居住，宰相那样的高干都是如此。偶尔有“赐第”，只照顾部级领导和有军功的将军。算起来大家的住房自有率不高。南宋初年，大量流亡人口涌进杭州，三十平方公里的杭州城一度住了一百万人口，人口密度接近上海浦西。因人多地少房价高，居民普遍租住公房。除了大规模公房出租，宋朝还有住房救济体制：

一是灾年对租住公房的市民减免房租；

二是政府建房（福田院、居养院）免费安置流民和赤贫民众；

三是修建比公房条件要差的简易房，但是租金更低，堪称“廉租房”。

此外，宋朝还有安济坊——慈善医疗，还有漏泽园——安葬无人认领的尸身，比较有人性。

如果是**公务员**的话，生在元代也还不错。建国开始，就给半数京官和所有地方官分了房，叫“系官房舍”。

一般分不到的市民以自主建房为主导，但是盖房不用买地，政府批给一块官地，然后每月交一次租金，时称“地基钱。”

满人刚进北京那会儿，也给领导们分房子。一品官二十间，二品官十五间，三品官十二间，四品官十间，五品官七间，六、七品官四间，八品官三间，不入

流小军官每人两间。按照每间十五平方米估算，从一品官的三百平方米、到小军官的三十平方米不等。

廉租房主要由寺观经营。土地由政府划拨，建房资金由民众捐献，房产维护可以从香火钱里冲销，僧尼道士理论上讲不以盈利为目的，再加上信仰需要，正适合执掌这项半慈善业务。大都市的庙宇常有上千间客房，供应试的学生、出门的商旅和遭了天灾的百姓临时居住。

《西厢记》里张生和崔莺莺在山西停留一整月，在那永济县普救寺里，莺莺住西厢，张生住东厢，该故事充分说明：在廉租房里也可能发生爱情。

到了明清两代，又多出个廉租房的来源，便是会馆。在这异乡人建立的聚会场所里，客房租金相当便宜。顺治十八年建于北京的漳州会馆，福建人来租住，只象征性地收取租金：每月三文钱！

历朝历代，哪朝买房最容易呢？

南北朝最不靠谱，贫富相差极为悬殊，普通居民收入只有几千，房价则是几百万。谢灵运那样的大财阀“左江右湖，南北二山”，房价都被他们给炒上去了。

唐朝不用说啊，我们都知道“居长安，大不易”，而且士大夫时兴攀比，为了写诗题名好看，非得有个别墅不行。比如王维有辋川别业，岑参有南溪别业，杜牧有樊川别业，就是白居易本人，后来也在洛阳买了十七亩地，修了个“履道园”。

宋朝文人叶梦得说：“人未有无产而致富者也。有好便田产，可买则买之……勿计厚值。”这话一再被地主老财们重复。有点闲钱，买房子置地，不惜一切代价。

明代买房也不是件容易事。《金瓶梅》第五十六回，西门庆的结义兄弟要买房，朋友帮他算了算帐，“一间门面，一间客座，一间床房，一间厨灶——四间

房子是少不得的。论着价银，也得三四千多银子”。小户型房子，要三四千两银子。而清河县县令，从七品国家公务员，每年薪水不过三百五十两。就是说，就算县长去买房，如果不贪污的话，需要十年不吃不喝才能攒够房钱。明代楼市虚火上延，与攀比之风分不开。

尽管明太祖规定，任何人不得超越等级建房，例如居民门窗不得使用朱红油漆；庶民住房不得超过三间；功臣宅邸两边可以保留五丈空地；军民房屋不许建成五间或九间；寺观庵院不得使用斗拱。但如小说里所说，庶民西门庆“现住着门面五间到底七进的房子”，超标超大发了。

嘉靖年间，大家纷纷打肿脸充胖子，浙江人的房子必须带客厅了，江西人的房子必须带兽头了，江苏人的房子里必须摆上时尚家具和精美古玩了。

明朝中叶，北京的地皮已经涨到每亩纹银两千两，就是折成人民币也有好几十万。

问：楼主旅行结束呢？

将来房租市场会如何演化？

房租涨的太多，如果大多数租客的收入承担不起该如何？

例如租客的平均工资 4000 元/月，你让他和别人合租一个小两室要 6000 元他们承担不起恐怕就只能离开这个城市了。

答：公租房具有平准作用，政府要敛财，不能定价太低，但也不会高的离谱。有了这个参照物，个人普通房出租应该保持在比公租房稍高水平，当然位置好的高端房精装房也可能租出天价。

中国的房价在未来将成为多数群众遥不可及的梦想，也可以说大多数人都不再关心商品房的房价涨跌。

未来，租房将成为常态，所以房子的位置环境装修的档次不同，房租的差距

将会非常明显。但好房子一定只有中等收入以上家庭才租得起。

而买房子是富人阶层的事，中等收入家庭想都不敢想。

关键还在于体制外的中产，都是逆水行舟，一旦不能前进，就可能沦为赤贫。

评论 1：说的就是我这样的人呐，一旦没有下个单位发工资还房贷，那就是活生生的赤贫。

问：商品房的土地证年限有多重要？

现在一个二线城市的开发区，中心地段很多小区房子倒是新盖的，但地是 90 年代初拿的，有 40 年、50 年的，还有 30 年 20 年的，大部分房子的土地证从现在算起只有 10 几年 20 几年，有的房子土地证已经到期了，但由于位置较好所以房价一点不便宜。按开发商的说法，土地证到期将来再续就是了，没有大的影响。

楼主给分析一下，这样房子将来的风险在哪？如果买来自住又如何？

谢谢！

答：其实有无土地证都无所谓，无论有没有土地证，最大的风险都在地方政府，人治社会法律文件其实就是一张纸，关键还是政府做得不要太过份。

即使你证件齐全政府想拆一定会拆，即使没有土地证拆的时候也会同样补偿。

31、网友求教房产投资实操集锦

问：楼主，有个问题想咨询一下。

家在南京，郊区有一套自住房，130 平，市值大概 150 万左右。市中心有一套小公房，居住权，目前空置（刚分到的，还没有装修，而且单位也禁止对外出租）。现在宝宝一岁，想给宝宝买个学区房，很多名校都要求提前三年落户，所

以必须要在2年内买房。一线的学区房单价在2万2-2万6之间。一线小学的分校学区房在1万5-2万之间。我想买的是一个名小的分校，近几年的小升初成绩都非常不错，可以进入南京前三名。

我想买的一个房子位于这个小学的学区，是拆迁安置房，97年的房子，小区环境比较杂乱，没有物管，停车也不方便。但是周围配套都非常齐全，菜场超市医院都很近，上学也不用过马路。今年年初，2月份的时候我本来在这个小区买了一套，但因为房价上涨房主违约。当时买的房价是12500，现在看中一套，房主要17000，挂了很久没卖掉，我出15000，可能有机会成交。

这个隔壁有个新小区，物管环境都很好，但价格也上到2万一平了，如果要在這個新小区买房，我们家里的钱就不够了，如果要卖掉现有的房子去买，老公也不愿意。

还有个问题是，房主要求净得价，12月的时候满五年，就不用付营业税。如果现在交易过户也可以，但要多付几万块。如果算上这几万的税，房价就差不多一万七一平了，我也不愿意现在过户多付这个钱。如果现在签约等12月再交易过户会不会有风险？另外现在是否是出手时机？请楼主赐教。

答：学区房即使在调控最严厉的时期也几乎不可能下跌。但是在上涨期就很难买到，因为房东会跳价。

12月过户有一定风险，如果到12月时，房价上涨比较厉害，房东有可能违约。

制约房东违约的方法就是签较高的违约金。

问：楼主写的不错，有些意见不敢苟同。

楼主既然熟读历史，又在安抚众人去接受被统治的命运，那能否告知最后的结局呢？

是否跟前几十个朝代一样？呵呵~

人性几千年从未根本改变，所以即使过程不同，结局仍旧是一样。

谁上台都改变不了这一切。

答：历史上的结局三条路：

和平演变——在中国好像没发生过，今后也不可能，没有土壤。

大革命——哪次也少不了。

外来入侵——这个也比较靠谱。

问：看来楼主今天比较空闲，一口气发了这么多帖子。

有个问题想请教下楼主，我在武汉，最近武汉在全免清理个人和家庭住房信息，晚上调查人员还上门登记、记录，请问这是何意？是否在为出台房产税做准备。

答：人口普查。不但武汉，连穷山沟里也在忙这个，穷乡僻壤的支书天天忙得不亦乐乎。这是第六次人口普查，前面查过五次了。

问：楼主。谢谢你的答复。

我接着问。

你说现在投资是投资一套新房好，还是找个老公房投资？

新房一切都好，但价格贵。

老公房，一切都不好，但价格便宜。主要是等拆迁。但可能要等七八年。（从我近2年的观察，一般都要这么久。。除非有内部消息）

答：有钱当然是新房舒服。

老公房如果是学区房，虽然住着不舒服但是不影响小孩上学。至于啥时拆迁那真是有年头等了。运气好，三年五年，运气不好十年八年。关键是拆迁后，原地回迁是很难的，拆迁后安置一般都到远郊区县。如果碰上个铁腕书记，拆迁还

真不见的能得什么便宜。条件还没谈好，推土机就开来了。

问：楼主，麻烦你分析一下昆山房价吧，先谢谢！昆山是一个县级市，原先是属于苏州的，离上海很近，动车只要 20 分钟，现在高铁也开通了，原先房价还算便宜的，现在连镇上也贵到五千多六千了，市中心最便宜的也要七千多八千，09 年 10 月的时候一下子涨了很多，原先我看好的一套二手房 32 万，现在要 50 多万，太奇怪了。

答：昆山不能理解为县级市，要理解为上海的卫星城。相当于北京的燕郊。所以房子八千多一点也不奇怪。

问：虽然我是土著，也不缺房子，但是压力也不小，特别是还贷，连车也不敢买。有时候我跟老公也想，为啥我们买的房子首付了二十几万，装修十万，我们每个月还着 2500 的按揭款，租房客 2000 就租走了，那不是我们垫着钱给别人提供福利么？向楼主求解。

答：打个比方，假设你打算在某地开个游乐园，竞拍一块地，经过计算当时的门票定价 10 元一张，根据人流测算，你认为出 500 万投标这块地，5 年可以回本，于是你出了 500 万，但是别人出到了 1000 万，你认为 1000 万要 10 年回本，风险太大了，于是你放弃了。你冷笑着认为那个傻子一定会赔钱。

结果过了 2 年，票价涨到 100 元一张了，人流量一点也没减小。人家 5 年就回本了，以后赚的盆满钵满。可是这个生意你却因为太能算计没有做成。

为什么房价租售比低？

其中原因之一是现在的房价预期了以后的租金。

另一个也是最重要的原因就是：现在的房价不够高，说明了很大一部分普通家庭都有希望买得起房，所以宁肯省吃俭用住公租房，为了攒首付。但当房价高到普通家庭不敢问津的时候，这部分中等收入的合租家庭就会放弃买房转而追求

租住有一定舒适度的房屋，房屋租金就会上涨到合理的程度。

问：谢谢楼主回复！昆山市中心的房子大一点的开发商开发的如世茂在一万左右一平，这个价位算不算高啊？买房子要在市中心好点呢，还是城东靠近上海方向好些？昆山很小的，就那么几个镇，现在火车站，汽车站，高铁，人才市场都在城南，另外除市中心的玉山镇外，其它的都是工厂很多，污染还是多。

答：买在哪里合适，你要看政府规划，跟着政府规划走。比如房山，政府打造的是长阳而不是老的镇中心，所以买房就应当买在长阳。道理是一样的。

问：楼主说的以后大部分人买不了房的论题。

中美在这个方面的差距怎么这么大呢？

现在产业转移，一部分人就业就有回乡的趋势。

今后再有一波转移，会不会再离故乡近一些。

这样分散置业，购买难度会不会下降？

答：中美体制不同、文化不同、人口不同。一辆在美国 2 万美金的汽车，国内要卖几十万人民币。一件 made in china 的服装美国卖 20 美金，国内卖 900 人民币。

不管一线城市、二三线城市都是人满为患的，从一线城市逃离的也会驻扎在二三线城市，绝没有可能大中型城市向小城市回流。

返乡潮指的是家有自留地的农民工，如果工资待遇差不多，与其到沿海地区漂泊不如回乡打工或者种地。

比如贵州镇远的油漆工一天工资是 150，而在珠三角打工一天工资还不到 150，这也是大量农民工返乡的原因。

说到租房举个活生生的例子。

我有朋友是个房产的死空头，一直租住着北京一套两居室的老公房，租金不

高 1000 多点，所以没什么负担，对买房族恨不能理解。结果今年他租住的那片老公房要拆迁，限期 20 天内搬家走人，结果终于理解了找房子的辛苦，而且随便租一套两居室也找不到 2500 以下的了。

真是心态决定命运。

32、拉美的生活水平

问：难道拉美化真的不远了

答：很多人都丑化拉美，但是拉美的生活水平要高过我国。不说远超中国的巴西，即使是法属及荷属圭亚那（苏里南）这样的小国，人民的生活也很富足。

前几年有个援助项目去苏里南等拉美国家，去之前所有的人给我灌输的都是拉美国家如何贫困。但事实上，这些国家与中国完全不同，国穷民富，藏富于民，与中国正好是相反的，只要勤快点的家庭都还比较富裕。当然不排除也有很多穷人（美国也有很多穷人），穷人一般以当地的黑人为主，好吃懒做，整日无所事事。

这些国家的人民不如中国人勤奋，从不攒钱，只图眼前享受，我想主要原因还是由于币值不稳定，通货膨胀比较严重，所以没有人愿意攒钱。

在拉美国家是无法炒房地产的，比如苏里南平均 25 平方公里有一口人，真的是地广人稀。所以才保留了世界上最高的森林覆盖率。拉美人的懒惰会让中国人瞠目结舌，当地的蔬菜价格昂贵，尽管有大片肥沃的土地，当地却没有人愿意耕种，很多去苏里南种植蔬菜的中国人为此发了大财。

而相反中国人可以说是全世界最勤劳的民族，但是大量勤劳的中国人却过着低水准的生活。这与中国的国富民穷，藏富于国，与民争利的政策是分不开的。

拉美国家尽管有这样那样的问题，但是确实是法制国家与民主国家，私人财

产神圣不可侵犯，这是与中国完全没有可比性的。

问：楼主在线啊，今天几乎花了大半天的时间从头至尾的看了楼主的帖子，分析和解释的真的很实在到位，也许我了解的不是很多，但是确实觉得现实好多都是这样的，麻烦我现在有个问题，我住在**西三旗**，我租住的这个小区去年的这个时候价格是60-70万左右，我失去了机会，可是今年这些房子基本都是120-140万之间了，我现在是在忍不住，也憋不住了，因为我是刚需，虽然心里是万分的懊丧和后悔，但是事情还的做，房子还是的买，可是我很担忧，我花140万买只隔一年就升值一倍多的房子，后果会是什么，我真的怕等了好久，可是等我出手了，房子真的跌了，尽管不会跌很多，但是把我的首付跌光那也是件很可怕的事，毕竟辛苦的攒了这么多年的钱，我是实实在在像楼主说的那样的底层奋斗着的接近中年的刚需外地人，挣钱太辛苦了，所以很害怕，楼主，我现在也很急，老婆看好了一套140万的房子，要我去买，我也知道她也很无奈了，可是我心里这关好难过啊，想听听你的指点，急盼回音。

答：西三旗的房子与不远的立水桥相比，涨速是相当慢的，尽管离市区更近当房价跟回龙观相仿，并没有拉开差距。随着8号线的即将开通，8号线地铁站中央部位保障房项目的启动，西三旗房价上升空间还不小。

西三旗附近最值得购买的小区是枫丹丽舍，因为低密度将来必定稀缺，但是目前价格也高过其他几个楼盘，甚至高过新盘富力桃园。配套最成熟的小区当属育新小区。象硅谷先锋、森林大第也都比较好住。西三旗这片地区属于难得的价值洼地，值得购买。

问：楼主在线啊，真好，这个道理大概也明白，不过现在出于“活雷锋”阶段，心里还是很不舒服。

去年底在北五环投资的一套大一居，首付加税款超过60%，贷了30年的公

积金，现在房租还是不顶月供，而且空租期很长。

很怀疑自己的投资决策，好象不是一个很明智的选择，纠结中。

答：当房价快速脱离你的成本区，你的心理就好受了。

问：多谢楼主，看来您真的对西三旗了解的太透彻了，我真的很幸运，我就直接跟您说了吧，我说的房子是龙乡小区，您肯定也很了解，这是个老小区，房子已经超过了 10 年，优点就是交通好，周边医院，学校，购物都极其的方便，因为钱有限的原因，只能买这里的，情况就这样，您能给我多说几句吗？多谢！

一着急字都打错了，不好意思！

答：龙乡小区的房价在西三旗片区相对较低，因为房子是 90 年代的，但是周围配套相当齐全，去超市购物也很方便。如果你在上地上班也算比较近，唯一的遗憾就是房子旧了点，户型与 2000 年后的次新小区相比，有点不尽如人意。

问：一般对“拉美化”的定义是这个吧：贫富悬殊扩大、腐败严重、国有企业效率低下、社会治安恶化、城市人口过多、地下经济泛滥、对外资依赖性强、金融危机频繁和政局不稳定，等等！

没去过拉美，不知道真实的拉美。

答：看来拉美妖魔化后，深入人心了。好比在越南旅游，越南人自己说越南官僚太腐败，我笑了，能有中国腐败？

拉美的官僚机构，国企、医院、警察我都见识过。

说到官员的官僚，相比中国我真的觉得那里的官员很亲切。我曾经以一个游客的身份和苏里南的司法部长一起在街边小店喝咖啡。以一个陌生的外国游客身份在财政部长家里做客，逗他家的几个黑小孩玩。

说到治安，我在街边咖啡店坐了一下午，每二十分钟一辆巡逻车从我身边经过。里约热内卢的治安绝对不会差过广州。

国有企业效率低下恐怕是全世界的通病，况且拉美根本不可能赚钱的行业全部由国企垄断。

政局不稳要看怎么理解，拉美国家是相对民主的国家，国家元首倒是常常因为民众的不满而换届（排除少数经常政变的军政国家）。但人民并没有感觉到不幸福。

拉美国家的经济基本被美国所控制，所以才会对外资依赖严重和金融危机频繁。作为一个主权国家我们看到的是国家财政贫困，但是作为拉美地区的中下层人民群众，生活水平和幸福感是要高于国内的中下层群众的。

问：楼主，诚心请教下，从开贴开始就一直在潜水关注，终于坚定了买房的决心，现在在犹豫，一是买个 80 平米的小户型，开发商一般，房型尚可，这样贷款比较少，基本不影响供车，旅游和以后小孩的开销，不过考虑 5 到 8 年左右，这个房子就不能满足居住要求了，回头换，又是一大笔钱，而且城区内的好小区也会越来越小，另外一个就是保利的大户型，开发商物业都靠得住，基本上短期可以不用换，不过贷款至少贷 100 多万，短期内还会要小孩，压力会比较大，基本手里每个月都没有闲钱了，很容易回到赤贫线，一直犹豫不决，诚心请教楼主解惑，我在南京，一个一线以下二线以上的鬼地方，两处房子都靠地铁，周边商业中心配套齐全，谢谢！

答：买房子如果有能力还是要争取一步到位。将来改善，除非个人有较大的发展，否则将很难很难。而且买楼首选好位置，大开发商，大盘，升值空间才大。

问：请教楼主，买房子事情，比较纠结。

1) 夫妻两人均在西部某高校任职，一个教师，一个行政人员，年龄都不小了，37 和 35，两人每月总收入在 8000-10000，1 年算 10 万收入，应该会多一点。

2) 一个女儿，才两个多月。

3) 每年给双方父母 1 万, 双方父母均已 60 出头, 一方父母城里的有退休金及医保。另一方父母农村的, 得为他们准备点钱。

4) 目前租住单位两室一厅房, 就在学校住宅小区内, 除了小点, 别的都好, 房租 100。

5) 公积金两人很少, 约 1000 元每月, 未来 1-2 年内会有购福利房机会, 估计 90 多平方的旧三室一厅 (约需 10 万元), 可能有 120 平米的房子, 但需要排队看单位建房情况 (2000 每平米)。

6) 两人都有单位医疗保险。

7) 孩子可以上学校的幼儿园和小学、初中, 就在 150 米范围内。

8) 对于车没有什么想法, 每天步行上班用不到车代步。不过会买辆 10 万左右的。

9) 现在没有任何投资和理财。银行存款 1-2 年期定期存款 50 万, 这个傻了, 已经存 2 年了, 平时光顾着干活。

有没有必要买个商品房呢, 周围的房价从 08 年的 4500 涨到现在 8500, 容积率还非常高, 并且楼间距等等不理想, 那种房子我不想住的。

其实在附近买套 120 平米的房子, 首付后也供得起, 买房子放那等涨价或者出租? 不想放弃单位的房子, 每天睡到自然醒再去上班还是挺惬意的, 送孩子上幼儿园上学也方便。

买了房子后经济会紧张些, 不像现在自由。财务自由也算一种幸福吧, 我太太对于房子没什么要求, 所以也不给我什么压力。

请楼主看看, 谢谢。

答: 对于工作稳定, 收入不错的体制内家庭, 基本上的情况就是有闲钱就买房。主要还是由于收入稳定不用担心失业, 钱放着只有贬值, 不如置业。投资型

住房与自住型住房在选择方向上有很大不同。

举个例子，**昆明打造了个螺丝湾**，几乎半个昆明做生意的人都聚集在哪里。如果自住没有人愿意选择在那里买房，实在是不好住。但是投资确是最好的选择，因为可以获取较高的租金的收益，将来升值空间也不会小。

假如在昆明一环附近买一套两居室，月租金一般在 1500-1800，而房价在万元左右。而在螺丝湾附近买一套两居室，月租金都在 2000 多，而房价在 7000 多。

问：楼主，你好，我 2010 年 3 月在**回龙观**买一复试房子 120 平米，户型不是很好，全部下来，161 万，我尽量提前还贷，控制在 3-5 年以内，所以，这房加利息定能控制在 170 万以内，我想问的是，3-5 年我想出手，会不会亏？

答：你的问题太短了，虽然问了几遍，居然没看见。

回龙观地区的配套设施齐全，积水潭医院入住将提升该地区的物业价值。随着中关村高新区北延规划的利好，回龙观地区的房价在未来两年内有 50%左右的上涨空间。

问：感谢楼主，真的不管这里的房子是不是真的将来会到您说的价格，我都认为，混房观这么长时间，看了无数帖子，我就相信你了，有一句话：以史为鉴，我们当今社会中的任何生活，经济，教育，权谋，发生的种种事件，都会在历史中找到例子，因为人类是最不长记性的一种动物，多谢！

答：不谢，主要是帮朋友买房子，所以对这个地区比较了解。

问：再多问一句，有机会一步到位买个满意的大房好(也是老房，得房率高，三居)，还是买两套小房，一套凑合着住，一套放租好？当然两套小房的总额比一套还是要多不少，帮忙分析一下，短期和长期来看的情况？谢谢！

答：其实买两套同一小区的房子是最好的，投资自住兼顾，可进可退。如果

家里有老人，和老人分别居住，又在同一小区，照顾起来很方便。

问：我附近的普通房子大概 9000 旁边有个 02 年的别墅现在 13000 现在又有一个新的楼盘开盘了。是电梯，容积 3，十多层的，是中海的高端项目，装修过的，居然卖将近 2 万，离谱吗？旁边容积 0.8 的老别墅才 13000 啊！

请问中海这个项目是否价格过高？另外，这个项目对我这附近的房价能拉动多少？

答：高端房产，开发商都是不急着的，而且也从来不乏有钱人慷慨解囊。你说的情况跟**昆明的空间俊园**完全相同。在市中心徘徊在万元关口的时候，空间俊园直接开出了 19000 的均价，之后市中心的二手房紧随攀升到 15000. 而一环二环间的房价在万元关口徘徊。

大盘高端盘对房价的带动作用是显而易见的。

自调控刚刚推出的时候，与一个朋友闲聊，说起调控将是二三线城市大涨的机会，还聊了聊昆明的发展，结果那个朋友头顶调控的大棒，去昆明投了 n 套房产，当时价格 7000 多点，时过几个月，现在看房价已经涨到 9000. 而且他买的位置周边先后有高端大盘推出，预计开盘价格在 12000-15000，一旦高端大盘开盘将让他买的房子直接迈上万元的台阶。

问：楼主，请教一下。

也正是 8 月初看来楼主的帖子，坚定了我此时买房的决心。

我在 3 月份卖了一套小房子，8 月底买了套大点的，也是学区房，学校在建。

现在考虑一个问题，是全款付清好还是贷款比较好。

全款付清，欠亲戚 10 多万，没有还钱压力，年底可还清，但是手头没有余钱。

贷款的话，手头会有 20 多万余钱，可以装修，或者等年底再攒点钱，投资

其他的。

所在省会城市房价 8000 多，偏一点的 6000 左右。

装修好出租 2500 左右，贷款月利息 2000 左右。

也就是说我全款还清，一年相当于收益 2.4 万的利息及 3 万的租金，房款 70 万左右。

是否值得？还是贷款 35 万比较合适？

因为考虑到通货膨胀时期，应该是负债比较划算～～ 谢谢！

答：肯定是贷款划算，这是毋庸置疑的。当然如果你的余钱实在找不到其他投资渠道，也可以一次性付清。如有可能也可以贷款买两套，而不是买一套。

70 万的总房款月租金达到 2500，租售比还是很高的，贷款 35 万，租金抵月供完全没有问题，说明你所在地区的房价具备较大的上涨空间。

问：楼主，一直跟帖，觉得你的认识颇有见解。请教一下。最近看了南京奥体附近的仁恒楼盘。2 万 2 左右每平方。

不是自住，用做投资的话现在出手是否合适呢？

一直在犹豫中。望不吝赐教。

答：尽管南京去过多次，但对于那里的楼盘并不熟悉，所以不敢妄言。如果能够提供更详细的信息，或许可以试着为你分析。但以你目前提供的信息，真的不好评判。

问：看了那么多，有点意思。

不过在下有一事想不明白：

因中国的计划生育政策，往近了说，人口红利会在这几年消失，往远了说 80 后基本都是独生子女，父辈在城市里都是有房子的，这些房子作为遗产，按理说，在未来应该使 00 后没有买房的需求。

楼主如何解释在这种情况下在未来房子仍然看涨？

答：前面已经说过了，你往前翻。

回去找了一下，居然被删了。

大意基本是讲中国经济未来的发展模式，城市升级与拆迁改造的关系，没想到这样也不允许说。实在懒得再长篇大论说一遍。

关键的意思就是一方面是富裕阶层对更高端产品，更大面积的追求，一方面是城市升级带来的大规模拆迁改造。下层群众将被挤出城市核心区。许多住房都会被拆迁置换。

问：楼主看好**西三旗地区房价**，本人深有同感。

西三旗地区的焦点不在京藏高速路口，也不在林翠路路口，而在西三旗东路。也就是地铁8号线西三旗站附近。

现在这附近已经有宾馆、饭店、百汇商品市场、中小学、三甲医院、银行。

到2012年，8号线开通，百汇市场新增电影院，龙旗广场新增写字楼2座和3星级酒店一座。

随着北新建材厂的搬迁，原厂区还会有更多的新楼拔地而起，西三旗东路将南延、拓宽至永泰。整个地区的房价将随着新楼盘的不断推出而节节高升。

答：西三旗地区一直相对滞涨主要还是缺乏大品牌开发商入住，没有高端楼盘的带动，涨幅偏低。但也正因如此，才形成了一块价值洼地，以后才有更大的上涨空间。

问：没想到楼主对西三旗地区如此熟悉。

想问问楼主对于**上地附近二手房**的看法，如当代城市家园这样的地方，有没有升值潜力？

觉得这边交通还是有很大问题。

答：上地区域的房产在 2008 年之前，涨幅较快。但在 2008 年以后由于上地区域的产业以民营 iT 为主，属于充分竞争，利润下滑较快的产业，区域经济的发展前景远不如望京，所以上涨空间受限，涨幅趋缓。

区域发展是房价升值的动力，个人不太看好上地区域。

我本人对**意大利的住房模式**还是比较赞同的。

有去过米兰的朋友可能很清楚，米兰城区的房屋居住的大多数是富豪显贵，一旦出了城区，则是大片大片鳞次栉比的公租房供普通工薪族居住。

以后的中国有可能学习这个模式，原市中心的居民被拆迁安置到郊区，城区居住的都是达官贵人。郊区将形成拆迁安置房、中产阶级商品房、公租房、廉租房混居的模式。

问：对上地一点也不了解，不过今后北京的私企郊区化应该是趋势，好多公司因为成本问题已经开始向密云等地搬家。上地的价格若被炒太高，也难逃此运。

也许政府会注意到这个发展趋势，引导郊区，现在大力发展郊区地铁就是为今后的卫星城铺路吧。不过能不能成功，是另一回事。里面牵涉利益太多，比如海淀，主导还是高科技产业，如果全都搬家，地区政府就头大了。上地区域，可是海淀政府大力度发展的重点区域。

答：你说的很有道理，现在海淀的 it 产业基本就是以处于链条底端的制造业，毫无科技科研，急需产业升级，才能得到持续的发展。象联想这样的 it 公司完全沦为了 90 年代家电厂商的境遇，毫无未来。

33、砖家与媒体

问：差不多这个意思，呵呵。我一直以为楼主是搞学术的。

其实吧，虽然大多数学者砖家都成了贬义词，但我觉得在北京这个大环境里，

还是有土壤培养一些目光敏锐犀利的人，BBS 的 P 民也需要这样有前瞻性的引导者，因为毕竟不是每个人都强大到能把这些东西娓娓道来，没有积淀，根本悟不出。

答：中国的学者是很难拿出点时间好好搞搞学问的，功利性太强。

以前跟一伙民族学者到元阳考察，这帮人没呆满两个星期就跑回去了，说是又要评职称了，人不能不在单位。而日本学者已经在元阳与当地人同吃同住了 3 年，还没有一次回日本。真不知道这帮民族学者研究了两个星期的东西能发表什么样的惊世论文出来。

问：不知楼主了解远洋山水吗？在**西四环外**，我舅舅想在那买房，去年一万七没买，今年最高到过三万，现在两万六左右，能买吗？还有升值空间吗？诚心请教。

答：别提了，08 年的那次调控，开盘才 1 万 1，这是个让人悔得肠子都青了的楼盘。

北京的楼市前景，在未来的两三年，北四环西四环东四环达到 5 万，北五环西五环外到达 3 万应该不是什么难事，南面可能相对低一点。远洋山水的位置 2 万 6 不能算便宜，但将来只有更贵。

5 万一平的房子对于**中国的精英阶层**真算不上什么。500、600 万一套的房子一次性付清的人群在北京大把的存在着。这是很多工薪阶层一辈子都觉得不可能挣到的财富，但对于另外一些人却可以轻而易举的拿出来。平均工资的概念在中国是完全没有用处的。

问：请问楼主，北京三环内的塔楼，80 年代末的房子，以后会有什么走向，现在能出手吗？谢谢！

答：三环内都是老公房，干嘛不买个板楼呢。这种房子老到不好住了，迟早

还是要换。板楼还可以拆迁，塔楼拆迁就比较困难了。不过今后的北京可能存在一个相当奇怪的现象，一部分高端富裕人群居住在市中心老旧小区，而令广大住在远郊的中产阶层羡慕不已。

问：直白说，我刚毕业一年，完全靠着父母资助，要完全靠自己根本买不起房，我一些同学在北京两人的话年薪也就 15 万左右吧，现在好歹还能惦念着买房，要是像您所说，“北四环西四环东四环达到 5 万，北五环西五环外到达 3 万应该不是什么难事”，那他们根本就没有盼头了，这是很可怕的事啊

答：将来年薪 20 万的中产阶层一定连北京 6 环内的房子都买不起。这一天，不会很远。

问：香港怎么也得几十万一平吧，还是得早买房，早买早心安。

答：香港都是按尺算的。富翁住的千尺豪宅相当于我们的大约 100 平米。现在香港的房价换算成平米大概是十五、六万一平吧。

问：楼主分析一下，现在的新闻都说房屋成交量的上升是因为开发商打折才上升的，但这个很不成立，为什么新闻这么蒙老百姓。是不是政策上还有可能收得更紧？

答：中国的新闻最不可信，为了抓眼球不惜胡编乱造，不惜前后自相矛盾。我倒觉得这个成交量放大的背后的意义更值得深入研究。

在二套房首付 50%，三套房首付更是严格控制的前提下，成交量大幅提升，中国的货币到底泛滥到何种程度，中国的精英阶层的绝对数量多么庞大，手里多么有钱。中国的贫富差距很可能已经达到了一般人不敢想象的程度。

这是一个坏的预兆。

问：楼主，我也是不明白，现在成交量确实上来了，按说现在贷款控制的这么严，第三套房都贷不到款，是谁在买房，难道都是第一套房的刚需吗

答：人民币发行泛滥，有钱人绝对数量庞大。在北京上海等城市，手中拥有千万现金的人不在少数，都是全国的精英阶层啊。精英阶层的财富积累已经逐步完成，提高首付，严控贷款只能抑制小白领保值的需求，但对于精英阶层是没有任何作用的。

如果将来推出房产税就更好笑了。精英阶层谈笑风声，小白领神情紧张，最终结果是全部转嫁租房客。

问：我认为，这个跟 kfs 和政府之间的博弈有很大关系，投资人前段时间一直在观望或者投入到农产品等领域，我不记得是7月还是8月，突然听到热钱大量涌入国内房地产市场的传闻，之后成交量就上来了，这些信息之间有很大的关系，但我捋不清。

答：你说的还是有道理的，当资金泛滥无处可去，一定会找到一个出口。资金如洪水在于疏而不在于堵，资金一旦冲破调控所筑的堤坝，将一发不可收拾。所以屡次调控屡次暴涨。如果不能有效开渠，将注定调控政策的失败。

问：楼主！请教一下，市中心没有天然气的房子能买么？自住兼投资。

答：自住只要你觉得不用天然气也很方便，当然没问题。

投资首先是出租不存在问题，另外市中心的位置可以填补任何房屋设计方面的不足，70年产权具备投资价值。购买这样的房产还是可以的。

34、人民币资产兑换转移

问：还有一个问题始终不明白，请教楼主，现在五六百万的房子都有人全款买，这些人为什么不买国外的别墅呢？难道就因为中国的房子升值快吗？要我有那么多钱早移民了。

答：我国实行的是外汇管制，人民币不能自由兑换，不可能大批人口通过地

下钱庄转移资产。只有官员和少部分有背景的高端人士才能做到人民币资产顺利兑换转移。

一旦发现较多资金量的人民币兑换美元出境，国家将采取强制管制措施。

现在国家对外汇外流已经非常重视，携带价值 50 美元以上的商品入境都要交税，实际上国家给出了一个不希望人民币兑换成外币外流的一个强烈信号。

你说的很有道理，当资金泛滥无处可去，一定会找到一个出口。资金如洪水在于疏而不在于堵，资金一旦冲破调控所筑的堤坝，将一发不可收拾。所以屡次调控屡次暴涨。如果不能有效开渠，将注定调控政策的失败。

问：我有段动过移民的念头，但现在基本放弃了。不知自己的选择正确与否，想听听楼主高见。

答：移民不见得能够适应，毕竟文化差异太大，但是如果拥有一个外国国籍，在中国生活，是一个比较好的选择，至少，你的财产是受到保护的。

问：楼主说的正确啊，除非世界经济再次崩溃或者朝内变天，否则的房价要跌，太难！

到处听说是纸币不受截止的发行，有点现金留在手上都发抖啊，是因为“贬值”发抖！

所以，出手了，淘一套保值去吧！！总价 150 万左右。

楼主请教付款方式：

1：分期付款，30%首付，6 个月内付 30%，12 个月内付 30%，10%交房前付清（约 24 个月）；

2：商业银行贷款，需要 50%首付，50%余款贷款，首付 3 个月后按揭，110%的贷款利息。

商业贷款的话，计划交房后就付清。

不知道哪个更合算？期待楼主解惑。。。。

答：分期付款是你和房东的约定？这个比较不靠谱，如果是付清后过户，一旦房价上涨，很可能出现毁约。

问：楼主，忘记说了，是期房，我们这里是房子盖到一层高就预售了。房子结顶是按揭。结顶后 1 年半左右交付。

答：貌似你们那里的房产商很不规范。我还是觉得投资自住都要选择大开发商、大体量楼盘，不仅配套好，升值空间也大，这样的楼盘几乎没有风险。

问：我现在就被抑制住了，现在是认房不认贷，我也不能贷款了，可现在不动就得百万以上才能买房，真是力不从心啊，房贷新政看来是堵塞了中低收入的房产投资渠道了，对精英阶层反而是利好，这调控就搞笑了。

政府倒是想调控精英层呢，但政府本身就是精英的组成部分，所以政府只能借砍掉投机者之名，开拓自身，抢占市场，特别是楼主说的租赁这个大市场，所以特别佩服楼主之前说的：**政府找到了吃租赁这块蛋糕的最好时机**，明着是抑制房价，结果却是让很大部分老百姓租着政府的房，政府的钱就更多了，到时候想拆哪儿拆哪儿，精英更精英，百姓更百姓.... 可悲呀！

答：估计给政府出这主意的幕僚熟读过宋史，宋代官府就是靠出租房给群众敛财的。

35、投资房产不是炒股

问：我觉得楼主你的分析思路不错，但是这种涨幅应该不会再有了吧？虽然我今年 4 月投资了一套，但是，我能回本就行，没敢过分估计，你这样有煽动别人之心啊！

答：这位同学买在哪里了？难道是通州？

问：回龙观！

答：首先投资房产不是炒股，不能有炒股的心态。目前说起投资房产是最安全的品种，指的是长线投资，而不是短线投机炒房。短线投机炒房还是因政策的不稳定有较高风险的，一旦资金链断掉，将万劫不复。

对于4月份，在山雨欲来风满楼的特殊时期，投资一线城市郊区房地产肯定是欠考虑的。

对于房地产调控，主要针对一线城市，且一线城市在09年行情涨幅过大，郊区楼盘一定会受到调控影响。

而资金的运作规律告诉我们，调控抑制住了一线城市的投资资金，一定有相当部分转向二三线房价相对不高的城市，大开发商对二三线城市的入住，将加速城市升级。所以**调控征兆的开始，正是布局二三线城市的时机**，而不是一线城市。

值得安慰的是，回龙观地区并没有遭遇疯狂炒作，表现比较抗跌，即使被套损失也不会大。从未来两三年看，回龙观的区位一定会有50%左右的涨幅，这是不用担心的。

问：详细的话就是**南京河西奥体**那块推出了仁恒G53精装公寓。

简称高汤，90平方复式上下两层的，180万左右。

我对南京不太了解。有人说2014青奥会召开。有点升值空间。

我不准备贷款。因为平时也不怎么会理财。全付可以95折。

楼主，请问我能买进吗？

答：房产毕竟是一笔相当大的投资，对于一个不了解的城市，就轻易购买，显得过于轻率。青奥会是噱头但不是利好，对于房产的长期升值没有任何促进作用，充其量也不过有些资金参与短线炒作。

经济的发展才是一个城市房价上升的驱动力。

建议在你购买之前，认真去南京进行考察。不但要考察周边楼盘，还要考察你所购买地区的经济发展状况、交通状况、商业和学校的分布。最好能够了解当地政府的规划。

问：请教楼主点评华清嘉园的房子以及上地一带的房子，谢谢楼主！

答：学区房，房价坚挺，配套齐全，环境也还凑活，紧邻轻轨，唯一的遗憾就是交通比较拥堵。如果有钱是可以考虑的。但是绝大多数人只能对华清嘉园的高房价兴叹了。我预计两到三年内，华清嘉园就将冲击 5 万关口。

上地可参加前两页的评述。

问：谢谢楼主，但如果是上地的低密度低板房格局朝向及位置都较好的小 3 居可以考虑吗？另外知春路一带的九十年代的塔楼还有板房可以考虑吗？

答：北四环周围有许多不错的小区，都值得考虑，无论自住还是投资都还是比较合适的。比如志新村、塔院、牡丹园小区等等，配套齐全，居住舒适，特别是志新村还是学区房，这一片区位肯定是好过上地的。缺点就是户型较老，物业等于没有。

36、中国与西方最大的不同

中国与西方最大的不同，是历次革命都要推倒重来，革命总是伴随着血淋淋的屠杀和破坏，无论是财富还是文化。每次建朝人民都要从一穷二白做起，所以才说中国人民苦难深重，几千年的历史，居然没有什么积累，有的只是统治者根深蒂固的帝王思想世代传承。

从项羽焚烧阿房宫到近代的破四旧，革命的都非常彻底，人民洗脑也非常彻底。所以帝国时代才能够一直延续。西方人贪婪对财富是占有和继承，东方人重义轻利所以破坏焚烧和屠杀。

西方的大革命产生了资产阶级新贵阶层，然而当时却不为普通群众接受，尽管他们有钱有势，但是却得不到群众的尊敬，直到资产阶级新贵们捐钱捐物，为群众做了大量的善事之后，才得到人民的认可。

而我们这个时代产生的新贵却太多的为富不仁。

而中国古代的乡村，通常族长就是村子里的大地主，族长是非常重视名胜的，一个族长必须有足够的威望，象修桥补路，借给无米下锅的族人粮食，都是族长份内的事。去徽州旅游的人都知道，道路、桥梁等公益设施无不是富商修建。古人不但讲个人声望，还讲积阴功。

假设你去贵州的深山中旅游，发现山径上常常有个亭子，不但有坐的地方，还有水井或者用水管从山上引来的泉水供路人休息。这都是周围的村里人为积阴功修建的，绝非政府投资。

时值社会主义的今天，反而一切行善积德的事都不讲了，全民金钱至上。没有文化建设的民族是悲哀的。

37、GDP 保 8

前提：一个高增长高通胀的国家，高昂的腐败成本和巨大的浪费将导致国家必须维持高税收才能维持运转，GDP 保 8 实际上是必须的也是迫不得已的。维持正常的运转，维持庞大的消耗税收而不是创造税收的公务员队伍，没有 GDP 快速增长怎么可能呢。

问：这种看法很有道理，但保 8 毕竟会有个尽头，一旦走到头了那怎么去做呢

答：对于小富即安的我等小老百姓来说，希望此生不要见到这一天的到来。

对于流氓无产者来说，盼望着这一天的到来。届时新的英雄将从流氓无产者

中产生。

38、中国可以无限印钞票吗？

问：中国可以无限印钞票吗？有没有个限度呢？我是请教楼主，肉食者会怎么思考呢？他们的幕僚能从历史中找到答案吗？楼主的历史资料库中有这方面的吗？

答：如果你收集过铜钱，你会发现有一种大钱叫一当十五。这就是中国古代的铸钱方式。当铜不够了，政府用铸造 2 枚铜钱的铜铸造一枚大钱当作十五个大钱用。那时还没有纸币，所以采取了这种方法。

到了解放战争时期，物品紧缺，国军大量印制金圆券，今天用一捆钱没一斤米，明天用同样一捆钱却只能买一两米。当然这种金圆券无限制满天飞也和我军大量投放伪币有关。

当物质紧缺时，必然会通过发行纸币来缓和矛盾。小时候我常去买 2 毛钱的肉馅包一顿饺子，现在 2 毛钱仍在大街上也没人捡。肉馅从 2 毛钱涨到 4 块钱，货币贬值了 20 倍。为什么我们认可肉馅从 2 毛钱涨到 4 块钱的既定事实，但是却不能想象现在的物价会在未来的 10 年再涨 20 倍呢。

如果你收集过邮票，会发现 50 年代的老邮票的票面价格都是 500 元一张，1000 元一张，我们建国后的货币也并不是一开始就是圆角分的。50 年代圆是最基本的货币单位，随便买个最小的东西，都是 1000 元起步的，很象现在的越南盾。

我们国家的印钞制度，主要跟外汇挂钩，在帖子里已经做过了描述，你可以在帖子里找一找。正是由于国内商品的内需不足，完全依靠低附加值商品出口创汇，才造成了人民币的外升内贬。

问：每次和楼主交流都收获多多，楼主渊博的知识是怎么得来的呢？本人也喜欢历史，但水平就差太远了，从没想到我军也会投放伪币，很有意思，教科书真应该仍垃圾桶里了。

答：纯粹是爱好，打小就看史书，呵呵，原来一直看中国史，大学时代才开始接触西方史。

读史读的不是故事，还是找历史规律，以古鉴今，毛就是这方面的天才。

读史难在古人常常作假，事件往往扑朔迷离，必须象破案一样，从重重的迷雾中寻找真相，这也是读史的乐趣所在啊。

好比喜欢三国的度魏延，总认为此人天生反骨。事实上，魏延作为仅次于关张马黄（没有赵云，赵云的才能和级别都不能和魏延相比）的第五员上将，在关张马黄死后，成为了西蜀的军方顶梁柱，不但有极高的军事天赋，而且忠心耿耿，不足的是政治头脑不大灵光，结果诸葛亮刚死，就被小人杨仪给黑了，不但掉了脑袋，还被按上了背主的罪名。

问：当年毛太阳发动文革的原因是因为政府被刘奇和邓平的政经系所把持。

当年要是老毛召开人大来决定谁去谁留，老毛肯定被 PK 掉。

如此不发动底层，通过正常的程序夺不回权利。

什么防止腐败，打到走资派都是借口。

毛太阳比任何人都要腐败。

死的时候存款有 1 亿多（不是工资积攒的，都是稿费，垄断市场的稿费）

70 几年的时候，1 亿多，确实恐怖。

但是后来被邓平给没收了，讽刺呀，以这是全党的财富为由。

答：这个事还是不在帖子里聊，不然很可能帖子给和谐了。楼白盖了。呵呵。

39、三国志：

秋，亮病困，密与长史杨仪、司马费祎、护军姜维等作身歿之后退军节度，令延断后，姜维次之；若延或不从命，军便自发。亮适卒，秘不发丧，仪令祎往揣延意指。延曰：“丞相虽亡，吾自见在。府亲官属便可将丧还葬，吾自当率诸军击贼，云何以一人死废天下之事邪？且魏延何人，当为杨仪所部勒，作断后将乎！”因与祎共作行留部分，令祎手书与己连名，告下诸将。祎给延曰：“当为君还解杨长史，长史文吏，稀更军事，必不违命也。”祎出门驰马而去，延寻悔，追之已不及矣。延遣人覘仪等，遂使欲案亮成规，诸营相次引军还。延大怒，（才）（挽）仪未发，率所领径先南归，所过烧绝阁道。延、仪各相表叛逆，一日之中，羽檄交至。后主以问侍中董允、留府长史蒋琬，琬、允咸保仪疑延。仪等槎山通道，昼夜兼行，亦继延后。延先至，据南谷口，遣兵逆击仪等，仪等令何平在前御延。平叱延先登曰：“公亡，身尚未寒，汝辈何敢乃尔！”延士众知曲在延，莫为用命，军皆散。延独与其子数人逃亡，奔汉中。仪遣马岱追斩之，致首於仪，仪起自踏之，曰：“庸奴！复能作恶不？”遂夷延三族。

魏略曰：诸葛亮病，谓延等云：“我之死后，但谨自守，慎勿复来也。”令延摄行己事，密持丧去。延遂匿之，行至褒口，乃发丧。亮长史杨仪宿与延不和，见延摄行军事，惧为所害，乃张言延欲举众北附，遂率其众攻延。延本无此心，不战军走，追而杀之。臣松之以为此盖敌国传闻之言，不得与本传争审。

显然蜀书对魏延的描写是很不靠谱的。反而魏书相对客观多了。

问：《三国演义》里这一段完全是黑魏延来着。

我心里还想，其实魏延还是比较大度的，马谡刚愎自用的时候，诸葛亮很不爽，但是魏延还一个劲的替马谡说好话，我就觉得魏延一直忠心耿耿，怎么可能晚节不保呢？

唉，看来正史和演义，还是有很大区别啊

答：正史里很多信息都是极其可疑的，就更别说演义了，呵呵。

每次听评书赤壁大战一段，诸葛亮给关张布置任务就觉得好笑，赤壁大战时诸葛亮官拜**军师中郎将**，官职远不如关张，关张不可能直接听诸葛亮的将令。当时，诸葛亮顶多给刘备出主意，调兵遣将还应该是刘备的事。演义一夸张诸葛亮，就没刘备什么事了。

问：楼主，现在**大兴**的房子新楼盘较多，某楼盘推出两次均卖光光。地理位置占尽优势，因为紧挨着将要建好的地铁。现在能出手买吗？首套，没有立马买房结婚的压力，但三四年内总得买吧。首付提高后也就刚刚好付首付。要是利率也真的不打折，真不知道如何是好。

答：**通州、房山、大兴**都是前期炒作比较厉害的区域，在楼市调控期要慎重购买，如果遇到明显低于周边二手房的楼盘可以立即下手购买，否则观望。

问：楼主圣明，楼主说得明显低于周边二手房的话是指大于多少一平的时候呢？现在的二手房和新房都互相盯着呢，都差不多。

答：一般来说调控期内，郊区新盘比调控前的周边二手房大约低 10-20% 之间，且成交放量，说明底部已见。

40、贵阳

问：感谢您跟大家分享这么多心得和体会。您能帮我参谋一下吗？

我是天津的，7 月底在**天津滨海新区塘沽区**（交通及生活配套方便，2012 年交房，距离我和爱人的上班地点车程 15 分钟和 40 分钟）买一套新房，两室，96 方，总价 107 万，首付加其他 35 万，贷款 72 万。现手中还有约 100 万左右，很想在天津市区再买房，以方便老人过来看孩子。我们目前在开发区上班，在天津滨海新区开发区租房子。天津市区有一间 40 平米的小房子。

您看我们应如何操作呢？家庭收入每年 16 万（税后），公积金每年 5 万。
应何时再买，如何买比较好呢？

09 年初市区比较好的三室 130 万左右，现在要 200 万左右

答：对天津市区的房价没有多少了解，不过以你的财务状况完全可以再买一套住房，可以投资自住兼顾。当然最好能够买在市中心。

从你目前的家庭收入来看，公积金基本能抵月供，即使差点也不会差太多。再按一套月供 6000-8000 的住房是完全没有问题的。你的 100 万现金可以拿出 80 万用作首付，我想在市区买一套价值 160 万的房子是没有问题的。如果 2 万一平米，正好可以购买 80 平米。

问：楼主，谢谢你对**贵州**的关注！

我是贵阳的，想听听你对**贵阳**的看法，我 07 年在小河区 2400 买了 120 平方的新房子，今年八月初买了套市里的二手房，93 年的，65 平方，学区房，总价 43 万，送家具家电！

非常想听听你对贵阳房市的看法，还有金阳新区的看法，感觉金阳就是房地产撑起的，如果地产有个风吹草动，金阳会是最容易受打击的，不知对否？

另外 93 年的老房子以后卖时不好贷款，是不是会影响成交价格？

谢谢！

答：刚从贵阳回来没多久，呵呵。

贵阳投资房产有一定的风险，主要是城市比较小，不好变现。如果我在贵阳投资，即使再贵也会选择喷水池附近市中心的楼盘，稀缺性较强，变现相对容易。

贵阳是一个城区尚未开始升级改造的城市，政府大力打造金阳花溪等外围区域，但是将来一定会遇到较大的交通瓶颈，城区的升级改造早晚都要启动。

关于金阳实际上就是政府的造城运动，因为市政府的搬迁对房价有一定的支

撑力，但是随着人口的大量入住，从金阳到主城的交通可能出现瘫痪状态，谁又能保证政府不进行二次搬迁呢？

贵阳的美女确实很多啊，是这个城市最靓丽的风景，令人留恋。

评论 1：现在贵阳确实在大搞老城重建了，而且自从贵阳各条高铁的开通，与周边成都，重庆，昆明，广州，长沙，南宁等城市均在 4 小时交通圈内，加上生态环境好，现在二手房市场很火爆。

评论 2：贵州现在算西南三省中整体环境升的最快的了

41、政府精减膨胀

2010-09-07 18:03

1184 楼

引用：一个高增长高通胀的国家，高昂的腐败成本和巨大的浪费将导致国家必须维持高税收才能维持运转，GDP 保 8 实际上是必须的也是迫不得已的。维持正常的运转，维持庞大的消耗税收而不是创造税收的公务员队伍，没有 GDP 快速增长怎么可能呢。

问：-这种看法很有道理，但保 8 毕竟会有个尽头，一旦走到头了那怎么去做呢

又问：我也觉得应精减公务员，也许减掉三分之二房价就见效了，呵呵。中国确实存在很多不应有的机构。

答：千万不能精减，越精减越多。

一般裁减公务员都是专门裁那些没背景，没关系，不会拍马屁，傻干活的。而留下的就是有背景有关系，会拍马而不干活的。

当傻干活的公务员被裁掉以后，剩下的不干活的公务员照样不干活。

于是政府发现没人干活了，人不够用了，再大批量招人，所以越精简人越多。

这就叫精减膨胀！

特别是把熟悉业务的熟手减下来后，不得不招 3 个新手才能顶的住。等新手熟练了，人又富裕出来了。

精减膨胀这是不可更改的。

千万别精减，谁提出精减跟谁急，到时人民更没活路了。

问：其实很多空军比较 SB，天天叫着加息，说是提高收入就可以买得起房子，试问穷人手里 10 万，富人有 100 万，按照现在的利息，穷人每年整存整取 10 万不开税收是 2250 元，而富人得到的是 22500，加息以后假设穷人每年收入是 4000，富人是 40000 万，成千上万的富人每年多出 40000，而生产资料和资源是有限的，当每个富人的 4 万流入市场，试问是不是又要通膨呢？所以加息是最愚蠢的均贫富方法。行之有效的办法其实是重新发行货币。但是除了改朝换代几乎不可能。

答：今年朝鲜搞货币改革，重新发行货币，结果导致不可控的通货膨胀，财政部长给枪毙了。

问：楼主关于精简膨胀的见解很精辟~

很多事情看起来、听起来很美，也仅仅是看起来、听起来而已，

有丰富生活经验的人仔细思考一下、观察一下就不是那么回事了~

答：是啊，很多空空们扯着脖子呼喊这个政策那个政策，殊不知执行下来，最倒霉的还是自己。管老爷利用空空们鸡冻的心情趁机敛财，赚个盆满钵满。等空空们明白过来，也没办法了。

好比许多人最欢迎的费改税，结果税增加了，费却一点没见少。

问：贵阳小了，为什么房子不容易变现呢？毕竟全省只有贵阳繁华点，地方小，人多，更应该容易变现啊！我指的是市区房，不含郊区。

答：市中心中高档房屋变现是没问题的，但市中心老房变现也不是很容易。贵阳的城中心改造升级还没有启动，市区存在大量的老公房，而贵阳最需要的是改善型中高端住房。现在政府全力打造金阳等外延区域，大片的新楼盘拔地而起，二手房交易的活跃度远不如其他省会城市。

贵阳与成都、昆明这些西部城市略有区别，昆明、成都有大量的外地人口，这些外地人口构成了买房刚需，因此市区位置的稀缺性就显得尤为重要。

但是贵阳的外地人口相较昆明、成都要少，以本地改善型需求为主，所以城区楼盘的档次尤为重要。

作为相邻的省会城市，重庆的吸引力要大于贵阳，贵州许多地州的资金可能会被重庆分流。

42、深圳

问：楼主真是高人啊，追了两天，终于看完了。也想向楼主请教下房事。

不知楼主对**深圳**了解吗，我们来深圳七年了，结婚也好几年了，可是最近才去布吉买了首套，**布吉的可园**，二手，单价一万四。现在深圳关内 10 年的二手都一万六，好一点的两万，关内基本没新房了，有的都 3 万左右了。大量的新房都在关外，基本 2 万吧。我们本来也想买关内，可是想着同样的价格在关外可以买好点的，就买了关外，不知这个决定是否正确？按楼主的意思，还是要买市中心，可是市中心的话，只能牺牲面积，房子也旧，这样住着也不舒服啊。

另外，我父母就在**昆明**，他们本来在一环上有套房改房，挺方便的，就像楼主说的，可恨的仇书记要制造需求，现在他们的房子说是要拆了，他们现在想买，

可是一环外的都 8000 多，他们觉得有点贵，买了以后，手上的钱就都用完了，又想干脆等回迁。楼主觉得要不要买呢？

我父母就我一个孩子，他们在深圳买过一套房子，就是市中心的塔楼，等我们不住了，这套房子要不要卖掉，还是留着出租好？

答：深圳不太了解，不过宁肯牺牲点品质也要选择市中心，这是无数人经过从市中心搬到郊区大户型再搬回市中心老房子而取得的宝贵经验，当然如果你在关外上班就另当别论了。

往历史人物上套，仇和应该算作集酷吏与奸佞于一身，横施暴政早晚落到身败名裂的下场，不是不报时候未到。

等拆迁主要是在昆明风险比较大，几年不知道能建起来，志远综合体就是很好的例子，如果有能力不妨先买一套。

至于说房子卖不卖关键你是否需要用钱，如果不需要，又没有更好的投资，不妨先留着。

43、长春

问：楼主你好，请帮我分析一下，谢谢！

我在**长春**

长春的市政府在前几年的时候搬到了城市的南部，南部因为是空地，所以盖的都是新盘，价钱现在 7000 多，而我工作的所在的位置是原来的一个商业区，这里原来都是学校，医院和一些机关单位，好企业的家属楼，因为原来的购买力强所以居民楼的一楼都变成了小店铺，所以形成了这个城市的一个没有大商场的一片繁华商业区，但现在随着原住民的逐渐迁走，这里租房的人多。但这里有一个优势是离市里最好的小学和高中都很近，这也是这里房价坚挺的原因。现在这

里的二手房如果是大户型在 5000 左右每平米，小户型 6000 左右，基本都是八九十年代的房子，2000 年以后的次新房很少，距离这个区域较近的一个新盘是商住两用的卖到 9000 多每平。

孩子现在在这上幼儿园，堵车太厉害了，为了孩子我在这租的房子。

我现在手里有 20 万现金，请问这片区域值得购买么，买大的还是小的，我已经贷过一次公积金贷款，现在已经结清。

现在这个城市很远的地方新开的楼盘也要 4000 多一平米。

请楼主赐教，不胜感激

人：政府所在区域又是学区房，这样的房子优势还是很大的，但是由于有大体量的老房子存在，将来有可能大规模拆迁，而拆迁补偿却决于政府是否铁腕，如果遇到铁腕领导，补偿额一定不会太高。这是购房的风险。对于非一线城市，新盘的风险肯定小于老房。

问：楼主高人！

不知道来过佛山没有？佛山紧邻广州，两地的地铁即将贯通接轨，房价应该会快速飙升，但是另一方面，佛山是个制造业城市，村镇工业高度发达，外来打工的比较多，流动性很大，楼主所说的，今后买房只是有钱人游戏，房租会高涨，这点对佛山这样的小城市不知道成不成立？村镇里还是有很多便宜的出租屋的，高端点的打工者，如果房租太贵，应该会嫌贵干脆回家发展，最后只能留下低端制造业产业工人吧？这样房租应该还是很难上涨。

答：佛山还真没去过，只去过东莞和中山，呵呵。

对于广州一带房价相对偏低的原因是广州并非全省唯一的大型繁华城市，而是广东省内形成了大片的都市群，使得城市的经济得到了均衡的发展。这是最健康的城市发展模式，但也制约了房价的上升空间。随着地铁的贯通接轨，佛山的

房价将呈稳步上涨态势。

问：请教楼主，最近有银行提高了首付，这是为什么？政府真要让中低层租房子吗？政府吃租赁的大蛋糕吗？

答：主要还是防范金融风险，政府调控的目的从来也不可能是解决穷人的买房问题。恰恰相反，金融风险来自于让穷人买房，所以提高首套房首付比例，杜绝穷人买房，才是防范金融风险的有效手段。同时可以推升租金上涨，政府推出的公租房才有市场，有钱可赚。

问：我有时候想，像 QH 这样的人应该不得好死，断子绝孙，老天还真是不长眼。

请楼主明示志远综合体是怎么回事？

我父母家就在东站，董家湾中间那里，原来厂里也在，现在厂子搬到开发区了，家里的房子也逃脱不了被拆迁的命运了。

现在家里在一环出去点看中一个房子，房子挺不错的，大社区，新房，算下来 9000 多，不便宜啊。一环内的估计我们买不起，家里人年纪大了，想住电梯房。

楼主对昆明现在的房价怎么看呢，会不会回调，感觉今年涨很多。

现在 9000，难道以后涨到 2 万，和深圳现在价格一样？我和老公也工作很多年了，现在年收入 30 多万，我们都买不起 2 万的，我们去看过万科在深圳的新盘，房子没得说，带精装修，2 万多一平，一套要 300 万，虽然很心动，也只能放弃，怎么现在昆明人这么有钱了？

按照通货膨胀来说，如果以后昆明的房子卖 2 万，那深圳的岂不是要卖 4 万，那我们的收入也会涨到 60 多万吗？哈哈，实在算不过来了。通货膨胀对我们的收入有影响吗

答：一环外 9000 多的新盘，昆明还真没几个，滨江俊园 9000 多，但容积率太高，又有大量的回迁户，个人很不看好。翡翠湾达到了 12000，云上城、翠园等要开的楼盘估计开盘价也要上万了。呵呵。

昆明的房价，我预计市中心将达到 2 万，一环二环间 15000，滇池板块将达到 12000，北市区及世博板块将达到 1 万。东市和西市在 8000-9000。螺丝湾板块最不确定，但未来不会低于 9000。

志远综合体早在几年前完成了莲花池片区的拆迁，但迟迟不动工盖房，时隔几年一点动静都没有，拆迁户没有买房的现在还在租房住。

关于通货膨胀问题，体制内的职工工资一定会与时俱进的。体制外人员的薪水不取决于通货膨胀，而是取决于行业的利润率，企业的利润和个人的能力运气。对于多数竞争激烈，产能过剩行业内的民营企业一般员工，工资增长是很难抵御通胀的，而且由于通胀导致生产成本的价格上涨，减薪甚至裁员的可能反而更大。

问：楼主，我们这个城市离**武汉 60 公里**，四线城市吧。我打算在新开发的工业园区买一套房子，买的理由是认为工业区是人员比较集中的地方，应该会有比较大的需求，无论租售都应该有潜力的。我的看法对吗？

答：四线城市一定要选择城中心或者高档住宅区买房。

问：我是昨天才看到楼主这个帖子的，一口气读完了，眼睛虽然有些累，但心里却是收获颇丰，今年四月中央刚开始严厉调控的时候，我可是抱了一百分的信任，心想我们老百姓的好日子终于来了，终于可以用较低的价格买套属于自己的房子了，可现在都九月了，看着周围一直慢慢望上爬的房价，真的是失望极了！

我九月三号的时候刚定了一套二手房，是我们的第一套房子，不知道楼主是否了解**苏州工业园区**的发展前景和房价，我们这套房子在园区的中心位置，也相当于市区吧，位置还不错，可就是这个房子属于政府修高速路时的拆迁安置房，

房龄有十年了，原来房东的两证上写的土地性质是“出让”，不知道这样的房子以后是否有升值空间？因为在苏州园区同样的地段，同样旧的拆迁房价格基本都快一万了（我们定的这个房子因为离马路有些近，而且在顶楼，户型是小户带阁楼，上下两层复式结构的那种，所以便宜一些，只有八、九千），附近的高档商品房价格也要一万五左右！苏州和上海离的这么近，如你所说，江苏的有钱人都跑到上海买房了，苏州的房价是不是很难涨呢，同时也担心以后房价再继续上涨，中央会出重拳打击楼市，真到那个时候，房价是不是要暴跌呢？

答：土地性质“出让”没有问题，“划拨”才有问题。

政府初重拳打击的结果往往取得相反的效果，因为政府如果希望继续执政是绝不可能让房地产崩盘的，房地产的崩盘将同时埋葬现有体制，社会“和谐”将不复存在。如何让房地产持续稳定与 GDP 同步上涨是政府最大的难题，完全取决于领导的智慧，但是以现在的水平来看，是很难做到的。

苏州工业园区房地产不是很了解，但是一个工厂及仓储所在地，缺乏高科技与文化历史底蕴的支持，房价一定会涨，但涨幅一定有限。

问：对楼主的深厚的历史功底十分佩服。楼主说改朝换代的方式有三种：1. 和平演变；2. 农民起义；3. 外族入侵。我觉得前苏联的解体看似像是和平演变吧，第 2、3 条好像不符合。楼主说中国无和平演变的土壤，但是前苏联好像也没有啊。这该如何解释呢？

答：苏联的文化背景与中国完全不同。我国是自秦以来进入帝国时代，是一个上千年大一统的国家。

而苏联是在近代革命后才出现的。俄罗斯的主要人种是斯拉夫人，在日耳曼民族眼中是奴隶的意思，人种低劣。中世纪叫做罗斯地区，由基辅公国、莫斯科公国、立陶宛公国等多个公国割据，在元代一直附属于拔都建立的金帐汗国。罗

斯诸国在西方中世纪非常弱小，直到波兰立陶宛联军大破德意志的条顿骑士团后，才逐渐强大。

俄罗斯于 1721 年彼得大帝时期才开始崛起，19 世纪末才成为帝国主义国家，根本就没有大一统的土壤存在，这也就是苏联能够和平演变，而中国不行的原因。

问：另一个问题啊，我准备用住房公积金购买首套房，在其它的一些帖子上看到政府将在某个时间点上加息，那么对住房公积金的贷款利息（3.87%）会不会同样上调呢？上调幅度会是多少？对这个比较关心，麻烦楼主给解答一下吧。谢谢了！

答：如果当年加息，再次年的元旦后贷款利率也会相应增加，但公积金贷款利率增加的幅度很小，不用担心。加息说明通货膨胀严重，如果不是连续过度加息，对房价没有影响。从长期看更是不可能影响房价上涨趋势，除非经济崩溃。如果经济崩溃，持有纸币也没有意义，等同于废纸。

90 年代我国高度通货膨胀，银行存款年利率曾达到百分之十几，但并没有影响房价的上涨趋势。

44、济南的房市

问：不知道楼主对**济南**的房市了解如何？去年接着全运会的东风，济南房价涨了 35%到 40%，让许多人措手不及。现在市区的新开盘的楼盘依据位置不同大约在 8000 到 13000 每平方。

济南奥体中心附近的房子在 9000 到 13000rmb 每平方吧。我和老婆都在济南高校工作，目前俩人月收入 6000+，公积金 1100 多吧。相比于其它省市地区高校，无论工资还是公积金都比较少。我感觉高校老师属于体制内的边缘群体，工作忙(很多人不认同这点)报酬少，并且目前已经没有什么福利分房了，都要到市

场上购买商品房的。

我们的家庭情况是这样的：均为独生子女，目前有一个孩子，二岁了，双方父母均是事业单位退休人员，我父母退休金合计 1 万每月吧，她父母大约 7000。由于我父母在济南有两套房改房，所以现在他们住一套，我们三口住一套，房产证上都是我父母的名字，所以我和老婆属于无房户。目前想买一套房子给岳父母住，毕竟我们俩是独生子女，将来接到济南来住是早晚的事。感觉济南的房价几乎没有下降的可能，因为全济南正处于最火热的拆迁阶段，山东省已经把济南的改造升级列为战略了，并且全国的知名地产商如绿地、中海、保利、绿城、万达(好像万科没有)都来拿地盖房并且已经推向市场了。目前看中了奥体中心附近的一套 2005 年的二手房，房子很新，毛坯房，环境物业都不错，大约 120 平米，单价得 9100，总价 110 万。我们想拿出 70 万现金，再以公积金贷款 50 万(10 万装修)/20 年，不知道这样有没有风险。一个是担心房价下跌，再一个加息。请楼主给出明示，指导一下，万分感谢。

答：大规模拆迁的城市，房价没有下降的可能，可以忽略政策因素。既然城市大规模拆迁，就晚买不如早买，这是本贴中一再提到的。

45、哈尔滨

问：不知楼主是否了解**哈尔滨**的房价？小弟有套小房子，想换大点的，现在可是时机？哎！早拜读你这文章，今年年六月份就能换套大的了，可惜现在搞得自己换不起了……杯具！

哈尔滨的公务员小区是没有产权的，不知道这种房子买了做第二套之后要不要征税？而且也非常贵，按使用面积要 1w 多一平了

小弟小白，您有空给指点指点……

答：公务员小区比房产证和土地证还保险。我国不是一个法制国家，任何颁发的纸质文件的可信度都不高，反而公务员小区因为是特权房，信用度要远高于产权证。

问：楼主。兄弟在一北方省会城市太原，目前这里的商品房平均价为 5000 左右，上周看了市中心的一套房子，112 平米，紧挨市区里的公园（有一大湖），周边就是万达广场，万达的房子均价 8500，已经售完，这个房子售价 7000，已经是现房，结构还可以，唯一的问题是不是正房，朝向向东，周边一片混乱，全是施工的、拆迁的，说以后要以万达广场为中心，打造太原的 CBD，也不知道能不能实现。

房子总价 74 万，首付 24 万，按揭月供 3400，现家庭年收入税后 10 万，不可以公积金贷款，我已有一套住房，不过感觉还款压力很大。

我的问题是：

1、这个房子值不值？我想以后自己居住，现在的房子可出租 1500 左右。

2、太原也有万达、恒大的楼盘，位置是在太偏，价格 6000 带精装，户型也好，如何取舍？

非常谢谢楼主！

答：房屋朝向问题，随着城市房价的不断飙升，已经不那么讲究了。只要是不是**纯北房或者纯西方**，都可以接受。

建议首选还是城中心，特别是公园地产，未来将更稀缺。

问：楼主您好，从您的帖中收获很多。觉得以前真的被洗脑洗的很厉害，从天涯学到很多。非常感谢您，又让我明白了很多事情。

请教您，市政府从原来的市中心，搬迁到另外一个地方，相对较远，因为城市不大。好的医院，学校，各种好的资源都在市中心。现在搬到一个特别偏远，荒凉的地方，重新开始建设，政府这么做是什么意思阿？以后这些医院，学校也会搬吗？多浪费阿。

另，您怎么看该城市未来房价的变化。（注，离上海很近的3线城市）

期待您的分析。

答：政府搬迁到郊区不仅仅是个别城市问题，而是大多数二三线城市面临的问题。政府的用意在于扩大城市规模，扩充人口，追求GDP的高速增长，但对于新开发出一块荒郊野地，没有政府的带头搬迁，是很难炒作起来的。政府的迁入是一个信号，告诉老百姓，政府都搬过去了，以后配套肯定不会有问题。于是概念将透支未来，房地产价格就会飙涨。但是未来建成后政府是否真的搬迁就不一定了。

医院和学校全部搬迁会加深社会矛盾，所以通常是在新规划的区域建分校。如果自住还是主城，如果投资投机，可以考虑新城。

问：学习受教了，谢谢楼主。

我人在深圳，02年按揭20年买了香蜜湖的一个小两房（39万贷款31万）。现在市场价超过120万，买的时候就知道这是相对来说升值很差的盘（没办法，老婆坚持选的），所以之前从没想过卖掉。现有打算卖掉后投资较低单价的房产，不知道是否可行？

看帖发现楼主对很多大城市都熟悉，但对深圳不太喜欢？

想请教一个具体的问题：不知道楼主对惠州大亚湾的房产投资前景如何看待？

还有，银行提高首付，特别是据说要普遍提高首次置业的门槛到4成，这对

一线城市（深圳是一线城市吧？）的远郊和周边小城市的地产的影响如何？

答：惠州大大亚湾确实不了解，不敢瞎说。深圳谈不上不喜欢，只是气候有点受不了，我比较怕热。特别是去深圳几次都是在夏天，呵呵。

提高首套置业门槛，对郊区房和底端房都是有一定影响的。但城区和中高端住宅没有任何影响。

问：多谢楼主的解惑。感觉**济南**不像北京上海那样具有巨大的政经优势吸引全国的阔商巨贾和精英汇集，也不像昆明、杭州那样为渡假天堂，还不像西安、南京、武汉那样高校云集具有巨大的教育资源。也就是说济南不能吸引相当多的精英投资，始终是个不温不火的地方，所以济南的房价有点虚，再上涨的话就脱离了实际的承受能力。楼主对此有何看法？

答：济南的地理区位并不差，但城市搞的不好跟领导有关，济南的经济前景不错，而且房价的上涨是拆迁带动的，以后很多城市都会走这一步。

46、重庆

问：楼主。

麻烦看一下。

我家现在在**重庆渝北区**有一套套内面积 130 的跃层房子，如果改造一下，可做成两套 80 平米左右的小房子。这个房子在两江新区的范畴内，出门走五分钟有轻轨在建。

房子小区很一般，房子质量也很一般，小区后面绿化不错，有一个长长的带状公园。

请问楼主这个房子有升值的潜力吗？

因为我调工作回老家，渝北区的房子管理起来很麻烦。所以有点想卖掉。然

后在自己老家买两小套江景房。

我老家是重庆下面一个区县。虽然是区县，但在重庆直辖前是一个地级市。后被重庆合并，现在经济发展很迅速，国家也大力支持，提的口号是将这里建设成为重庆第二大都市。同时，据说我老家的滨江路是薄 x 来要求重点建设的。

现在还在犹豫，到底是卖掉重庆主城的房子再全款买两小套老家江景房好还是自己凑点钱贷买老家一小套江景房子但留着重庆主城的房子好呢？

麻烦楼主解答一下，谢谢

答：我认为在重庆城区，只要是 2000 年后的新房，是可以闭着眼睛买的。建议留着重庆的房子，毕竟主城的升值要快于地级市。

47、俄罗斯

有同志提起俄罗斯很可以再说一说的。

俄罗斯的前身叫罗斯公国。首都不在莫斯科，而在基辅。

建立罗斯公国的，是东斯拉夫人，日耳曼人眼中的劣等民族。有人说过，俄罗斯和西方国家的差别，并不仅仅是经济上的差别，而是民族和文化的差别。这种说法还是很有道理的。用我们现在的的话来说，斯拉夫的人种有问题。善于侵略，欺软怕硬，野蛮无礼。这是斯拉夫人的特点。所以在罗斯的土壤，永远出不了骑士精神。

罗斯人信奉基督教，源于弗拉基米尔一世娶了东罗马帝国安娜公主为妻。所以我们看到的俄罗斯教堂全部是拜占庭式的。拜占庭帝国灭亡后，东正教的中心就搬到俄罗斯。

罗斯国并不是统一的帝国，而是象我们的西周，搞的是封建分封制（我国在秦以后就不是封建社会了，因为取消了封建分封制，丞相都是打工仔，这一点是

与我们的课本不同的），到了十二世纪，礼崩乐坏，罗斯国分裂了，罗斯的周天子弗拉基米尔二世·莫诺马赫的统一大业未能完成，故罗斯的土地上居然出现了十八个公国，很有点象我们的十八路诸侯。

十三世纪，成吉思汗的孙子，术赤的儿子，英勇的拔都同志西征，一个强大的统一的蒙古帝国攻击分裂的罗斯诸公国，很有点欺负人的味道。于是强大野蛮的东斯拉夫人在金帐汗国的铁蹄下，当了孙子。

莫斯科公国的伊凡一世·达尼洛维奇以贿赂的方式从金帐汗那里获取了弗拉基米尔大公的封号，并把东正教罗斯教区总主教驻地从弗拉基米尔迁到莫斯科。

莫斯科大公是很有一手的，一面拍金帐汗的马屁，一面组织军队，终于利用金帐汗国的内部分裂，一举击败了马迈汗率领的大帐汗国军队，并且兼并了科斯特罗马公国、加里奇公国、白湖公国、乌格里奇公国、下诺夫哥罗德公国、木罗姆公国和苏霍纳河流域北部等广大东北罗斯地区。

14 世纪，莫斯科大公依凡三世在乌格拉河战役中，迫使阿合马特汗撤退，终于结束了金帐汗国长达两个多世纪的统治。

直到 1713 年，莫斯科公国干掉了罗斯地区的绝大多数王公，才形成了统一的集权国家，正式命名为俄罗斯帝国。

附：罗斯公国打得最精彩的战役就是楚德湖战役。

对手是称霸普鲁士的赫赫有名的三大骑士团之一，条顿骑士团，欧洲强大到令人恐怖的军事组织。

罗斯的最高指挥官是亚历山大诺夫格罗德公爵。

俄罗斯联军一方有 1.5 万到 1.7 万，主要是步兵。而条顿骑士团的大约有 1 万人，以重骑兵为主，其中大骑士应该不下千人，这是一支让整个欧洲都发抖的军队。

罗斯联军的步兵排成密集队形，据守冰湖东岸。骑士团的重骑兵以楔形阵发起冲锋。按常理看这是一场毫无悬念的战斗，罗斯步兵在强大的世界第一军事组织面前应该不堪一击。

但是亚历山大诺夫格罗德公爵是军事天才，军事才能相当于中国的乐毅。这位乐毅公爵仔细研究了重骑兵的楔形阵，认为弱点在于两翼的防御力量有限，如果重骑不能迅速撕开步兵防线，重骑的两翼会慢慢被侵蚀。

亚历山大同志于是把联军中主要的轻步兵安排在中间，列成加厚的方阵，消磨条顿重骑的突击能力，然后把他自己的诺夫格罗德精锐步兵放在两翼。

条顿骑士团的攻击开始还是成功的，但无法撕开罗斯步兵的军阵。最惨的还是条顿骑士狂妄自大，非要在楚德湖的冰面上发起冲锋（冬天结了冰），可想而知重骑兵跑到冰面上冲锋是什么样的效果，战争逐渐陷入僵持。

亚历山大的精锐步兵攻击骑士团的两翼，骑士团被包围了。亚历山大同志果断的派出最精锐的骑士亲兵卫队，从右翼后方包抄攻击骑士团。

可怜的条顿骑士，拥有世界上最强悍的战力，但在湖面上根本发挥不出来，大量的重装甲骑士掉进冰窟窿里，条顿骑士大团长也被俘虏了。

每次看这段历史，都为条顿骑士团唏嘘不已。

条顿骑士团败的最惨的是另一场战役，塔能堡。是中世纪欧洲最大规模的战争。

对手是波兰、立陶宛联军。

著名的波兰小说“十字军骑士”就是讲的这段历史。

骑士团的大团长是荣金根，大概有投入 1 万多名士兵。

波兰、立陶宛联军大约有 3 万名士兵。

联军方面指挥官是波兰国王 Jagiello 和立陶宛大侯爵 Witold。

条顿骑士大团长荣金根是一个位标准的日耳曼大骑士，开战前，骑居然给波兰国王 Jagiello 送去两把剑，表示要进行一场骑士之间的较量。斯拉夫人是不敢这么玩命的，立刻拒绝了日耳曼骑士的要求。

条顿骑士团的骑士拥有强大的武力，真不是盖的，荣团长挥动旗枪组织冲锋，立陶宛军立刻溃败，波兰的翼骑兵也根本无法抵挡日耳曼骑士强大的冲击力，准备开始溃逃。这时一个意外发生了，大团长兼倒霉蛋荣金根同志在奋勇冲锋时突然遭了冷箭挂掉了，骑士团缺了指挥官陷入混乱，无法阻止有效的进攻，波兰立陶宛联军乘机组织起冲锋，条顿骑士团莫名其妙的大败。

真是谋事在人，成事在天。强大的条顿骑士的惨遭溃败居然因为一个意外。

荣金根团长的挂掉会不会跟命运之矛有关呢。

1189 年，神圣罗马帝国皇帝红胡子腓特烈一世在与教皇和解后，与狮心王理查一世、腓力二世·奥古斯都开始了第三次十字军东征。

然而，红胡子腓特烈一世在小亚细亚渡过萨列法河时竟然意外溺死。原因是他突然丢失了传说中的命运之矛。

命运之矛也叫郎基努斯之枪。

正是一个叫郎基努斯的罗马士兵用这杆枪刺入了十字架上耶稣的身体，这只枪因沾有圣血成为圣物。

传说持有命运之矛的人可以主宰世界的命运，但失去的人会即时毙命，神圣罗马帝国的皇帝红胡子腓特烈一世就拥有这只命运之矛。

二战时期，希特勒从维也纳博物馆夺取了命运之矛，差不多占领了整个欧洲。但是在 1945 年 4 月 30 日下午 2 点 10 分，命运之矛又被美军夺走了，不到 2 小时，希特勒便吞枪自杀而亡，死时是下午 3 点 30 分，这难道仅仅是巧合？

荣金根是否也拥有过这只命运之矛？

48、珠海

问：楼主，想就以下问题请教：

1、**珠海**属几线城市？您对投资珠海的房产前景作何分析？

2、我一朋友刚出手一套自住的房，打算租房住一段时间，想抄底再入，他是坚信房价会跌派，考虑到目前他供房确实有困难，且对刚出手的那套房不是很满意，请问他的做法是值得借鉴？

3、我目前的对自住的房朝向及大小不太满意，也想倒手后再入，我目前的房出手的话比同地段的新房价略低 10-30%（主要是小区及户型有差异），如果换大、好的承受不了借贷压力，但如果淘二手房的话，可以在附件找比我目前房价低 20%左右的二手房，请问我是否可以考虑换个朝向、大小更满意的房？现在是好时机吗？

以上，请楼主不吝赐教！

答：**珠海是个适合居住的城市，干净整洁，生活节奏不快，相当安逸。**

将自己唯一一套自住房卖掉，跌了买回，这样做的投机性心理太强，风险很大，往往得不偿失。当然如果为了换更大更好的住房就当别论了。

人的一生很短暂，在衣食住行中，住占了人生的大部分时间，有一个温暖的家，生活才觉得安逸。如果有能力确实应该换一套自己满意的舒适的住房。至于出手时机，我觉得房产不是股市，不能总想着抄底逃顶，只要房价的长期上涨趋势未变，调控时期正是选房的最佳时机。

问：看了楼主的帖子，受益非浅！谢谢！

有一个问题还请教下：就像楼主所说，此次调控是中央布局，赶出炒房者和小的开发商，目的是实现房子的垄断。但从政策和执行看，停止 3 套房贷并没有真正打击到真的炒房者，至多是改变了预期；二套房首付比例和利率的提高，确

实实在在的把改善性需求排除在外了；现在有些银行对首套房的首付都提高到 4 成，利率优惠也没有 7 折优惠了。当然我很愿意相信这次政府在保护老百姓，阻止老百姓去接房产暴利的最后一棒；显然这不是真正的原因。当然，首付和利率提高可以让银行增强金融防范能力。

随意想请教楼主对这个问题的看法；

答：政府阻止老百姓去接最后一棒？晕，如果真的到了崩盘的一天，接最后一棒的一定是老百姓，而且政府会千方百计的让老百姓接最后一棒。

分析问题不能用喜羊羊的头脑。

问：显然楼主没有仔细看 I 写的内容。

换种方式问下：改善性需求是否现在就入市？首付高就不说了，利率 1.1 倍可是很厉害的；

答：如果是忙于拆迁的二三线城市就要抓紧买了，利率高也认了。

如果是一线城市不妨再看一下，但是观望也是有风险的，一旦上涨就买不到合适的房子了。

问：请教楼主一个问题：

我父母想把位于**辽宁盘锦**的 98 年的房子卖掉，房子质量很好，位置很好，油田物业，采暖费为 0，物业费用为 0，但是他们看到整个盘锦现在都在大搞建设，到处都是新建正在建设的楼盘，房价目前是 4000（我个人认为很 BT），盘锦这个小城市，没有大量外来人口，我父母认为这么多房子卖给谁？一家买几套，到时候怎么变现？谁会接盘？

他们因此想把目前的盘锦的房子卖掉，搬到沈阳的一个地铁旁的房子居住（他们沈阳有房），再老一点，搬到北京的房子居住（他们北京有房），

如果卖掉，现在价钱大概是 30w，这些钱是否应该在**沈阳**，再买一套小户型？

请教是否现在卖掉？

答：首先说盘锦的稻田蟹是相当不错的，马上就到吃的时候了，呵呵。

盘锦的房子上涨肯定没有沈阳快，我倒觉得有必要在沈阳再买一套小的。卖的时机应该是你先看好了沈阳的房子，卖掉之后马上就买，不会有风险。

49、苏州

问：请楼主务必看到并回复我的疑惑：

我前不久在苏州买了套商品房，马上要拿房了，目前存款10万有余，另外想在老家一小县城买套房子给父母和弟弟住，小县城目前房价2000出头，都是大户型，首付3成，大概首付需要10万，月供1500左右，有现房，（贷款20年30年月供相差不大），请问我是应该先在小县城买下一套还是先拿这钱装修新房？目前租房在上海工作，3年内应该不会回苏州。请楼主谈谈你的看法。

答：既然是不着急入住，肯定是先买房给父母，县城的房投资不一定是好品种，但是自住还是趁早购买，这次调控二三线城市的上涨对四级以下城市具有传导作用，针对人口达到一定规模并有人口扩大趋势的县城，房价在未来趋势一定是上涨，只是涨幅没有二三线城市明显而已。

问：不要枪，不要炮，我只要选票，有了票，谁不让老百姓好过，就让谁滚蛋

答：我们连依法治国都办不到，何谈选票。

我们是实行双轨制国家，在经济全球一体化的今天，内部并不与外部接轨。这个好比是互联网，我们重要部门的内网是绝不会跟外网联结的。

改变只有两个前提，一是外族入侵，二是出现全国性的大饥荒。否则期望房价崩盘重建一个新世界是没有可能的。

50、房奴苏东坡

北宋时期，有个文豪及公务员叫苏东坡，一辈子也没能在首都开封买上房子，不得已，在外省小县城投资了几套房地产。苏文豪公务员的儿子在首都结婚的时候，居然都没搞到一套新房，苏公务员急眼了，最后想办法跟朋友借了一套房子，总算把喜事办了。

北宋跟我们的现实还是有区别的，象苏文豪公务员这样的中层国家干部，在京城大都是有几套房子的。可见北宋时期公务员待遇还不如现在。

苏文豪公务员的弟弟苏辙就比较幸运了。该同志也是公务员国家干部，工作上兢兢业业，勤勤恳恳，熬了几十年工龄，在七十岁的时候终于买到了房子，但是买的位置还算不上首都开封，而是在开封南边的许昌买的，相当于首都的卫星城。就好比在北京买不起房的同志，跑到天津去搞了一套。

苏辙公务员同志专门为买房的事写了诗，“我生发半白，四海无尺椽”，我老未有宅，诸子以为言”诗的意思反正是比较愤青，很想现在的傻空。

唐朝还有个白居易同志，也是个公务员，级别相当于正处级，工作是在中央办公厅负责校对红头文件。白公务员职务一般，但工资可不低，每月一万六千钱。但是白公务员却买不起房，在长安东郊常乐里租了四间茅屋，因为房租比较高，城区的租不起，所以上班比较远，很潇洒的买了一匹马，相当于我们买车。白公务员还是很懂享受生活的，雇了两个保姆，每月的总支出大约是七千五百钱。白公务员很象蜗居里的海萍，不肯高价租城里的好房子，而是把剩下八千五百钱存起来，一心要买套房。但是存了十年，他也没能买的起长安的房子，白公务员兼诗人的文学功底很高，但是不懂经济，不了解通货膨胀。

最后白公务员急了，很愤青的说：“你们局级干部在长安炒房子，我处级干部就去周边炒房子。”于是白公务员跑到长安城的卫星城——陕西渭南，买了套房子，平时在单位蹭房子住，逢假期和周末回渭南的家里跟老婆叉叉呕呕。可

见唐朝时处级及以下公务员待遇也就跟我们的都市普通小白领差不多。

关于房奴，也是宋代就有记载。宋代有本书叫《白獭髓》，写的就是房奴生活：“妻孥皆衣蔽跣足……夜则赁被而居。”

大意就是所有的存款不够，还借来钱砸在房地产上，不得不节衣缩食还债，别说家里人买新衣服，就连被子都是租的。

不知此人炒房后来发财没有，那时买房可都是全款，没有银行贷款一说。

50、开书单

谈开书单真谈不上，我小时候还看史书，看的比较杂，可以说什么都看，所以很多事才能联系在一块。不过象二十四史，资治通鉴，史记等等一类的史书都是必读的，读不懂历史，很难明白现在啊！

问：楼主的观点深以为然。

目前我家有两套住房，但面积太小：65 平方的自住，43 平方的出租。

我一直想卖掉两处，然后换一处面积 110 左右的，但新小区位置会偏远一点，我爱人意见是卖掉 43 的，在购置一套总价在不需要贷款的范围，现自住的不动（小孩上学、生活方便）。

请指点迷津，谢！

答：我也没搞懂呢，你打算换的位置是不是特偏的呀？

问：扬州城区也不大，新小区离我们自住的地方也就 3-5 公里，但我们骑电动自行车上下班。

答：扬州是个舒适的小城，小城市为什么买房还买 60 几，40 几的？我觉得小城市的住宅标准起码是 120 起步的。如果能换就尽量换吧。40 几的房子在小城市留着意义确实不大。

问：一直跟着楼主来着，楼主对房子的分析很是透彻。

恳请楼主对我的情况不吝赐教：

基本情况：我是北漂一族，05年到的北京，到现在还没买上房子。我算是刚需了，现在已经30，面临结婚。女朋友在国贸上班，我从事市政工程项目，所以工程地点不确定，反正是在北京。对昌平和通州一直留意着，并且近几个月一直时常去各楼盘看看。我始终倾向于在通州购房，因为考虑女朋友上班的就近的问题。我和女朋友现在年收入总共在15w~20w左右，工作基本稳定，但是首付家里支持点，自己拿点，也就能筹个20+。如您所说，属于体制外群体。

问题1：现在在关注通州临河里地铁边的华业东方玫瑰这个楼盘，一直都没有开盘，不过又是登记，又是领vip卡，又是建议参加新浪乐居卡活动（在指定中国银行存2w，购房有优惠），没少折腾人。并且最后能不能摇到号都不一定。这个楼盘的房价从一开始预计销售16000，到现在的预计销售18000，看的让人很没底。近期也看了好多通州的楼盘了，基本就是调控没令房价下降，都比较稳定。现在的问题是，如果这个楼盘9月底或者10月开盘，如果开盘价在16000~20000之间（我估计），您觉得作为刚需的我是否可以出手？

问题2：之所以关注这个楼盘，考虑两个因素，一是其离地铁不是很远，虽然八通线每天上班跟把人挤的跟相片似的，但毕竟还算有交通时间的保障；二是其小户型比较多，在自己的承受范围之内。由于年纪摆在了这里，所以结婚生子是未来三五年可期的事情，所以我考虑买个小两居，这个楼盘的小两居有76平和88平两种，我倾向于76平这个。粗略算了一下，如果商贷，首付不到30w，东挪西借可以筹到，月供5k+。尽管压力大点，但是我不想十年之内，因为有了孩子或者老人过来，房子太小而再次换大房，觉得选一次房实在是太耗费精力了。30多岁是人生事业的重要打拼期，我不想让自己在房子上牵扯太多的精力，一如现在。不知楼主对我这个想法是否认可？另外，这楼盘一居的小户型，50多

和 60 多的几种。如果 2 居没有了，能买到一居也将就了，但如果真如此，如何计划几年后置换 2 居的房子呢？

问题 3：楼主如何看待通州的房价发展趋势，结合通州不同地区，楼主可否给我一些购房建议。（二手房就不考虑了，首付拿不起。）

恳请楼主对我的情况给予分析，感谢！

答：通州区域的房子如果品质还可以，2 万以内是值得购买的，毕竟，在未来的一年内，除了房山、密云等区域，2 万以下的新房很难找到了。

家庭收入 20 万月供 5 千的压力确实不大，月供在 8000 都可以承受。所以如果能够借到首付，尽量还是选择大点的房子。体制外收入预期不确定因素多，所以在首套房尽量选择大点的，后面再改善会很难。

问：楼主，我是判断房价要走高了，昨天最低价买的保利地产，没想到又有官员乱讲话，今天可跌了不少，我相信很快就会涨上去，倒是不但心，就是觉得这个官员就可以乱说吗？说错了影响了市场，也不用负责任吗？真是郁闷！

答：房价走高对股市是没有支撑的，相反房价走高会导致官方舆论上对房价的压力（仅仅是官方舆论）对实际房价不见得有作用，但对股市的作用大大的。

51、王安石变法

关于呼唤国家出政策已达成自己买车买房心愿的空空们，有必要听听王安石变法的故事。

我国的官僚有几千的当官经验，最不怕的就是新政策，只要是新政策，无论目的是为了民生还是敛财，反正就找到了由头，就有办法敛财，有空子可钻。

王安石变法的初衷是好的，但是不了解中国的官僚体制，变法让老百姓吃饭都成为了困难，加速了北宋的灭亡。所以盼着出房产税的空空要认真的用脑子想

问题，梗着脖子泄愤是没有用处的。

说说王安石同志的青苗法。

青苗法，按理说是一项最为民生考虑的政策。

在百姓青黄不接，缺少粮、钱的时候，让老百姓自己估计当年谷、麦产量，先向官府借钱，谷熟后还给官府，称“青苗钱”。

青苗法规定把以往为备荒而设的常平仓、广惠仓的钱谷作为本钱。每年分两期，即在需要播种和夏秋未熟的正月和五月，按自愿原则，由农民向政府借贷钱物，收成后加息，随夏秋两税纳官。

实行青苗法的目的肯定是好的，可以让农民在青黄不接时免受高利贷盘剥、并且让农民不至于在没粮的时候土地被大地主所兼并。同时，让政府获得一大笔“青苗息钱”的收入————单纯为了民生，政府收不到钱的事情王安石同志也不同意。

按理说，出了这个政策，农民该欢呼了，政府出面了，农民们不用受地主老财剥削了，很多傻空老农民鸡冻的喊：“还是王领导的政策好啊。”

地方官员也鸡冻了：“太牛了，发财的机会来了，王领导这人人品虽然不怎么样，但是很给我们挣钱的机会啊。”

于是，王领导的青苗法一推行下去，完全走样了。

首先青苗息钱从王领导定的年息二分，本来就挺高的贷款 20%利率，比我们房贷可高多了。但是就这个年息二分，在地方一下子变成了半年息二分，年利率高达 40%：因为是春季发一次贷款，秋季发一次贷款，所以地方官每半年收回本利，还是按二分收，所以变成了半年息二分，年息四分。到了后来地方官想怎么收怎么收，甚至年息高达百分之几百。

傻空农民立刻傻眼，说反正自愿的，我不贷还不行吗？接着管地主老财借不

行吗？

政府说了：不行。你贷也得贷，不贷也得贷，于是变成了强制高利贷。

王领导在推行青苗法的时候，还下了定额，贷款多少那是有任务的。任何朝代推行某个政策，只要涉及到收钱，都是有任务的。

王领导下达了任务，地方官必须完成，不然要罢官丢脑袋，扣个阻碍变法的帽子可不得了，同时本着无利不早起的伟大思想，不但要完成任务还要层层加码。

这下，傻空老农民彻底傻了，饭都吃不上了。

结果是王领导给政府增加了税收，官员闷声大发财，老百姓彻底崩溃。

王安石不但动员政府放高利贷。

还是我国搞中央政采、垄断企业和官倒的先驱。这就是王领导推行的均输法。

宋初以来，为了供应京城皇室、百官、军队的消费，在东南六路设置发运使，负责督运各地“上供”物质。

发运司只照章办事，各路丰年物多价贱时不敢多办，歉年物少价贵时却又必须办足。物货运到京城后往往因不合需要而削价抛售，朝廷所需却又要另去搜括。这些做法给富商大贾操纵物价，控制市场，囤积居奇提供了方便。

王领导希望能够节省劳务费，减少政府的财政支出和减轻人民的负担，就想出了均输法，相当于中央政府采购。

于是官府直接做生意，行政机构变成了大型国有垄断企业。

中石化、中石油、中国移动、电力等大企业的苦大家都吃过。

垄断企业的低效率，腐败，强迫定价，强制消费，这些古今中外都是一样。

而且老百姓跟官府做生意，必须得上供。政府采购那是要多黑有多黑。

紧俏商品，官倒搞双轨制，体制内搞配额，体制外高价卖指标。

结果是政府闷声大发财，老百姓直接崩溃。

问：郑侠的“流民图”

初衷良好的新法到了民间搞得人无宁日，王安石的个人品德还是很不错的。

所以即使被罢相后，也没有政敌对其落井下石，和张居正形成了鲜明的对比。

如果张的人格如同王安石，估计万历皇帝也不会受到如此的打击，从一个勤勉有明君相的青年从此沉沦。

答：张居正的一条鞭法从地主阶级的利益出发，反而成功了。

而王领导从民生的利益出发，搞改革，失败的很惨。

不能不说，历史是很搞笑的。

问：符合地主阶级利益的张居正变法？？

怎么后来张被清算呢？

封建社会官僚本来就是地主阶级的代言人，

答：张同志的清算不是因为变法，而是把万历同志架空了，比皇帝还牛的首辅能活到寿终正寝已经算是奇迹了，跟他的变法无关。

这位徐阶先生的得意门生，政治上是青出于蓝的，无懈可击，贪污受贿大概也师承徐阶吧，呵呵。

张居正通常是以正面形象出现，但是在贪污受贿方面是很有一手的。另一个贪污受贿的正面人物是戚继光。

我国历朝历代的体制，不搞点潜规则什么事都干不成。

比如一事无成的海瑞，光赢得了个好名，其实毫无建树。

关于写青词的严嵩搞掉了正值的夏言，忍耐力超强的徐阶搞掉了老奸巨猾的严嵩，心狠手辣的高拱搞掉了徐阶，而张居正又搞掉了高拱。

这是各机关、企业学习政治斗争的最好案例啊。

问：请问楼主对今天最新消息，河北房产首付提高怎么看，国家大力发展京津冀，我觉得应该控制北京，鼓励河北购房才对。

谢谢！

答：首付提高的原因，找一找帖子里已有说明。大力发展京津冀只能说明国家要在京津冀投资，仅此而已。

06 年开始提打造和谐社会，现在是不是和谐了？

肯定和谐了，发帖子都限制了，呵呵。要辩证的看问题。

问：我想这个 “**房产税**” 出不出。不是什么决策问题吧？

是我们产权的解释问题！我们产权只有 70 年，换句话说就是租七十年，地和房子本身还是国家的！那么国家的房产再收税，是不是有点法理不通呢？这是郎咸平说的。

楼主！这个。你让我再次质疑你了

我其实 很想看进去你的文章！可惜。

唉！这成了您的历史秀了。

答：连法制国家都不是还提什么法理。

拆迁条例是违背宪法的，后来又违背了物权法，但是管用的既不是宪法也不是物权法，而是拆迁条例。一群人说要修改条例，牵扯到利益就没了下文。

有时间你不妨研究一下，看看我们的政策有多少是违反宪法的。

在中国拿法理说事就比较搞笑了。

古今中外，任何一次武装革命，无论最终成功还是失败，上位者因为野心的极度膨胀，都变得更加专制。陈胜、李自成、朱元璋、罗伯斯皮尔、斯大林，都是一个个鲜活的例子。

真正公平的社会并不是均贫富、等贵贱的乌托邦，也不是贵族享有领地少女

初夜权的强权社会，而是法制社会，大家在一个完善的法律制度下，享有人身和财产自由，知道什么该做什么不该做，法典之下对于任何人都是平等的，无论是平民还是权贵。

作为爱好和平，小富即安的我等小民，最愿意看到的是社会的稳定而不是动乱。

51、空空没钱？

说起空空们不买房是因为没钱，我还真不相信。

在某二线城市，调控重拳刚出的时候，我赶紧去买房，碰见一个大姐。

那个大姐很有意思，说从 08 年底看房，一直觉得房价高，所以坚决不买，结果等到了 2010 年，一直盼着降，但是调控政策刚一出就心慌了，害怕后面是大暴涨，赶紧把房买了，这位大姐买房是一次性付款。到现在房价涨了 30%。

问：水木社区上有很多愤青打电话给北京建委，举报领秀慧谷捂盘内购的事，我跟了个贴子说不要太幼稚，结果被骂的很惨。今天他们接到建委电话了，说是没有违规。

我在想：有这些不明真相的群众存在，房价怎么会跌呢？通胀怎么会停呢？股市 IPO 怎么会停呢？底层不被收割就奇怪了

答：让北京建委去查国资委就比较搞笑。北京的房优先安置各大部委，剩余很少的部分才用于商品房开发，所以才说北京四环房价 5 万一平都不算贵。

本文由微信公众号【老.庄.日.记】整理发布，免费分享，请勿买卖

目录

20、第二税务局.....	211
21、丛林社会.....	212
22、十万的盈余做什么好呢.....	218
23、重庆和西安.....	223
24、大西国.....	226

25、最惨是无技术的小白.....	231
26、情种李商隐.....	232
27、呕心沥血的贾似道.....	239
28、中国的房地产的大结局.....	244
29、租金.....	248
30、美元兑换危险点.....	250
31、赚钱能力和买房.....	257
33、杯具的沈万三.....	262
34、彩云之南.....	267
35、投资品种.....	269
36、影子天津.....	271
37、功臣集团的根据地.....	272
38、城市的划分.....	273
39、安插亲信与反安插的激烈斗争.....	274
40、目光会投向西安.....	275
41、各项房地产“新政”——权力交接.....	275
42、 异地投资.....	277
43、人民币泛滥期，炒房跟也要炒概念.....	280
第二选市中心楼盘，最好是闹中取静的楼盘，稀缺性决定了价值。.....	282
第三，是政府重点规划的近郊高端楼盘，最好是电梯花园洋房。.....	282
44、鸦片战争的重要原因.....	285
45、百姓指的是百官.....	286
46、美国开始耍流氓大搞贸易保护.....	289
47、中介的陷阱更厉害。.....	291
48、法币=白条.....	333
1、小城市老城还是新区?.....	335
2、民生问题会一直被忽视.....	337
3、物价和房价.....	338
4、王莽的改制（土地兼并）.....	341
5、十年就到期的官僚集团，下台哪管洪水滔天。.....	345
6、土地兼并只会越演越烈，这只是个开始。.....	348
7、最大的问题就是吃饭的问题。.....	357
8、上次自然灾害饿死人的时候，离现在才多长时间.....	363
9、刚性腐败抢走的钱，一定出在购房者身上。.....	369
11、买新房就相当于打新股.....	374
12、解放前的重庆.....	375
13、 什么叫泡沫.....	376
14、抗战争前的昆明.....	379
15、不靠谱的政策，还特受广大群众的欢迎.....	383
17、话语权在谁手里，谁的话就是真理。.....	388
第一：国家承担公民的教育、医疗、养老。.....	393
第二：能够有效解决体制外失业问题。.....	393
第三：打破土地垄断，实行土地私有化。.....	393
1. 打新股？.....	417

2. 去 2/3 线城市买房?	417
3. ? ?	417
2、房产税的效果与社会稳定的平衡。	424
1、惜售。	435
2、买房者愿意一次到位。	435
3、成交量下降,但强劲购买力足以支撑一个合理的水平。	435
4、房价不跌甚至上涨。	435
1、投资居住两相宜的宜居城市: 成都、昆明。	447
2、城市发展前景看好: 广西、西安、武汉。	447
1、供求因素	450
2、投资预期	450
3、成本因素	451
34、邦国制与帝国制	464
36、北京的房子变成了收藏品。	472
37、不得志的小青年愤青知识分子, 才是最可怕的	474
38、琥珀之路	478
39、兄台怎么看待清取代明	478
40、很快有一天, 就没有什么人谈房子了, 因为房子的分配大体上已经完成。	480
41、符合人对美好生活的追求的品种, 都具有收藏价值	494
42、崇祯	494
43、公元 1644	499

1、财富再分配，是庄家分配散户的钱，而不是散户分配庄家的钱

其实这个道理是很浅显的，你不买房并不能代表房价不涨，而你买了房不但可以住的舒适，还可以获利。反而是有开发商的思维才能有好日子过。

这个道理跟炒股票是相同的。大家知道，股票与房地产不同，并不能 222 创造财富，只是财富再分配的工具，但是财富再分配，是庄家分配散户的钱，而不是散户分配庄家的钱。所以炒股要有庄家的思维才能挣钱。

道理都是一样的。

问：请问楼主，为什么历史上的农民起义军领袖，一旦

得势后比原来的统治阶级还残暴呢？像黄巢，张献忠等等

答：是因为缺乏一个纲领。

农民伯伯因为没饭吃拿起武器造反了，造反之后怎么办？——对不起，从来没想过。国家治理到底是怎么回事？——对不起，一概不懂。

比如**陈胜**，刚占了一块地盘就不知道姓什么了，老子天下第一，农民暴富后，就想拼命享受，自己的属下和革命战友在自己眼中就是一坨屎，就更别说老百姓了。武装还没胜利呢，就生怕别人夺权，大搞内部政治斗争。**吴广挂掉最高兴的就是陈胜**。太平天国表现的更是淋漓尽致。

朱元璋就不同，是个军事天才和政治天才，懂得治国之道，有做皇帝的野心，也懂得当皇帝需要的知识，朱清楚的知道靠均贫富、等贵贱是不能坐天下的。

古代能够夺取天下的，基本都是贵族阶层，有野心有理想有知识。最典型的**就是李世民**。汉高祖刘邦同样不是单纯的流氓无产者，他幸运的娶了吕雉，一跃成为地主家族的一员。

历史上只有**朱元璋**是个异数。这也是毛为什么要推崇朱的原因。

问：希望楼主对郑州将来的发展分析一下。

现在**郑州**的房价均价也差不多快到 6000 了，郑东新区的一万以上。

市政府也在大力修建地铁，个人认为还是有发展前景

的。

答：郑州的交通区位决定了经济发展的空间，同意你的说法，很有前景。

问：楼主，省会城市二环边公园边房产和市中心无天然气房产，选择哪个比较好？

答：公园地产未来是稀缺资源，市中心虽好，但是没有天然气毕竟不方便。两者相较还是公园边合适。

2、跟着流氓无产者创业的后果

关于张献忠屠四川，尽管学术上存在争议，但大致是不差的，虽不见于正史，但《蜀碧》及《求幸福斋随笔》都有记录。很多学者也做了大量的考证。

张献忠此人曾经读过书，做过政府最基层公务员——捕快，但是被开除了。人格比较扭曲，不但好色，且好杀成性，是典型的流氓无产者。大明的苦难子民指望这样的有严重心理疾病的杀人狂拯救，那是毫无指望的。

张献忠每攻城略地特别喜欢把当地的妇女同志送进军营当营妓，并且乐此不疲，军队没粮了，就把美丽的少女切成块做成腊肉。把儿童成群的围起来用火烧，谁往外跑就用刀刺，也是张大义军领袖最喜欢的游戏。

对于张的行为，我们只能用有严重的心理疾病来解释。

一个仇视社会的愤青，掌握了军队，破坏力是相当可怕的，是人民的灾难。

张攻陷四川建立大西国政权，与柬埔寨的红色高棉政权简直是异曲同工。以至于清军进入四川受到了百姓的欢迎而不是抵抗。这跟越南入侵柬埔寨，越南军受到了柬埔寨人民的欢迎是多么相似啊。

人民的眼睛是雪亮的，违反人性的，即使打着爱国的旗号，也终将被人民抛弃。

洪秀全同志，人生比较悲剧，人家好歹是个落地秀才。洪教主考了 20 多年，连个秀才都没考上，相当于小学都没毕业。

洪教主考试不行，搞邪教确是个高手，夜里做梦居然梦见上帝（形象大概是个白胡子老道）说洪教主是他的二儿子。这个梦确实不太靠谱。很可能是洪教主有意编的。

洪教主的拜上帝教应该算是白莲教的一支或者说是余孽。

洪教主搞革命，对解放劳苦大众却一点不感冒，最感兴趣的是一夫多妻制，娶了 88 个后妃。好像历史上的农民军领袖对妇女同志都有出奇好感，大概是小时候性压抑的结果。

太平天国攻下南京得了半壁江山，洪教主从 41 岁开始，直到 11 年后自杀，竟然没出南京城一步。大概是收罗的漂亮的妇女同志太多了，实在没有时间干别的。

比起张大义军领袖的变态，洪教主还是比较有人性。好色，人之天性。

不过洪教主进南京，并没有因为女性的爱情滋润，而让他变得温柔。虽然没有张大领袖变态，实行的也是三光政策：杀光、烧光、抢光。

“凡掳之人，每视其人之手，如掌心红润，十指无重茧者，恒指为妖，或一见即杀，或问答后杀，或不胜刑掠自承为妖杀，或竟捶楚以死。”大意是手上没长茧子的就是妖人，就要统统杀掉。

农民起义带来的不是均田地等贵贱的乌托邦，而是血腥恐怖。

说起洪教主玩弄的美女确实让人流口水，除了 88 个妃子外，女官侍婢不计其数，算下来用了 11 年时间玩了 2300 名妇女。

有一本《江南春梦笔记》：王后娘娘下辖爱娘、嬉娘、妙女、姣女等 16 个名位共 208 人；24 个王妃名下辖姹女、元女等七个名位共 960 人，两者共计 1169 人。以上都属嫔妃，都是要和洪秀全同床共枕的。天王府不设太监，所以另外还有许多服役的“女官”。以二品掌率 60 人各辖女司 20 人计算，合计为 1200 人。各项人数加起来，总计有 2300 多名妇女在天王府陪侍洪秀全一个人。

一个农民当了教主，就有这样的眼福。换做了傻空当教主，会怎么做？

黄巢比洪教主学问要高一些，但是屡试不第，当了私盐贩子。

从起义的第一天开始，黄巢的脑子里也从来没有过百姓该如何如何的。

他是一个彻头彻尾的投机分子，说是义军，不如说是强盗。

新唐书中说，贼军所过州县，老百姓皆烧杀殆尽。黄巢的兵可并不懂三大纪律八项注意，那是能抢救抢，抢不了就烧就杀。

无论是旧唐书、新唐书、还是资治通鉴，从头到尾，就没有出现过黄巢的一句好话。

黄巢攻陷广州，至少屠杀了十二万人，把皇帝气晕了。

皇帝还知道体恤子民呢，而黄巢就是彻头彻尾的强盗外加杀人犯。

黄巢攻进长安当了天子，充分显现了流氓无产者的本质，穷奢极欲，挥霍无度，治理国家的事仿佛就跟他没有一点关系。不搞建设就只能做吃山空，结果长安的粮食都被糟蹋完了。

长安没有余粮，黄巢就把长安老百姓抓来，煮着吃，十万大军靠吃老百姓过日子。

幸好老天开眼，官军打进了长安，结果是老百姓对官军夹道欢迎。

农民军真是义军吗？

不但中国的农民军领袖都是杀人魔鬼的化身，就是法国资产阶级大革命领袖罗伯斯皮尔，同样也是法西斯暴政的先

驱者。最后被人民送上了断头台。

只有一个真正的法制化国家，人民在法律的制约下，享有人身与财产自由，才能够安居乐业。

李自成在军队纪律上，是要比张献忠高明一点的，所以李自成打进了北京。李自成到北京后，拷贝了黄巢进长安的淫乐经验，对美女极尽淫乱之能事，对百姓烧杀抢劫做的也很出色。

历代农民军对妇女的态度与《水浒传》中梁山好汉完全相反。

施耐庵笔下的梁山好汉们似乎对妇女有天生的仇视，动不动就把女同志劈死，李逵甚至终生不尽女色，就凭这一点，我们只能说梁山好汉是农民军中的异类。

但是梁山好汉不是为了起义，而是为了招安。一群由小公务员和渔民组成的社会最底层群众梦想通过拉山头再跳槽的方式走进金字塔的中层，但是这个梦想破灭了。

3、为什么是朱元璋

古代历史上，能够治理天下的穷苦人，只有一个：朱元璋。

为什么朱元璋可以，而别人不可以。

经过仔细研究发现，朱元璋的人生际遇不像黄巢、张献忠和李自成，他有点像刘邦，但又有很大区别。

朱元璋是一个到处要饭吃的和尚，但是喜欢思考，见世

面，交朋友，并且找到了自己的宗教信仰——明教（也叫摩尼教、白莲教）。

朱元璋走投无路投奔起义军的时候，娶了起义军濠州大帅郭子兴的义女当老婆，就是那个著名的马皇后。郭子兴并不是一个农民，而是一个大地主，所以朱元璋加入的这个新家族，思想完全不同一个扛着扁担造反的农民。

郭子兴作为农民军的统帅，却在逛街的路上，被其他的农民军兄弟（真正的农民）绑了票，大概是因为农民对地主阶级比较仇恨。最后被朱元璋救了出来。

郭子兴看见朱元璋比自己强，反而起了憎恨之心，一心想把朱元璋弄死。

朱元璋在丰富的人生经历中看到了农民起义军领袖们的鼠目寸光，要想成大事，必须有远大的理想和抱负，而这些是黄巢、张献忠、李自成、洪秀全都没有的。

朱元璋与那些个农民军领袖最大的不同在于，他熟读历史，因此他把汉高祖刘邦作为榜样。目标是建立一个基业长青的强大统一的国家。

朱元璋就懂得无论是得到天下，还是治理天下，就必须有能力的人来辅佐。嫉贤妒能的人只能被历史的车轮碾碎。

问：楼主，一直在看你的帖，很佩服你的博古通今，对楼市的深刻分析真的很透彻呀。我也想请教一下，关于小产权房的问题。我的一位朋友可以购买单位内部的军队小产权房，价格那是相当不错，只有该地段商品房的二分之一多吧，位

于西三旗附近,地理位置我也觉得很不错,因为看好西三旗的未来,我很动心。但朋友说如果我想要,可以帮我买.但只能以他的名义。这是单位内部规定的。我因此很纠结。房的价格和地段那都满意,就是以后的权属问题会不会带来麻烦.投资购买这种房风险是不是很大? 请楼主不吝赐教,先谢了!

答:我不得不说,风险很大,当房价大幅度上涨,你的钱弄不好打水漂。

加息对房价不会有任何影响,反而是股市很麻烦。

人们最希望的,就是在一个良好的社会环境下,安居乐业,自食其力。政府的职责就是健全法制,维护一个良好的环境,剩下的事,交给民间去做。三天两头出政策,过度插手百姓如何过日子,甚至朝令夕改,就会让百姓的正常生产生活无所适从。

早在汉朝初期,曹参已经参悟了这个道理。

曹参是刘邦当亭长时的领导,也是刘邦最亲密的战友。萧何是文官,曹参则是武将,曾经在韩信麾下效力,除了披坚执锐外,最重要的工作就是监视韩信,防止韩大军事家谋反。

这样一个万夫难敌的勇将,却在革命胜利后被分配给齐王刘肥(刘邦的私生子)当相国,主抓齐国的政务。

曹参是一介武夫,只懂得军事,并不懂治理地方,就用厚礼聘请了精通黄老之术的盖公。

盖公认为：治理国家很简单，只要按照律法办事，给老百姓提供一个安全的稳定的环境，其他的都不用管，官府千万不要好大喜功，追求政绩，过多插手百姓的事物，顺其自然就好了。

曹参很赏识盖公，并且按照盖公的话去做，九年的时间，齐国变得非常繁荣。

这时候，传来噩耗，萧何挂了，皇帝刘盈聘请曹参出任相国。曹参上任以后，几乎罢免了所有办事效率高、口才好，有追求有抱负的能吏，提拔了一群只知道按部就班，照章办事的老实巴交的官员，然后就彻底大松心，成天喝酒吃肉听小曲。

很多人对曹参不满就给皇帝刘盈打小报告，刘盈的表现是很愤怒。

曹参就问刘盈：是陛下你牛呢，还是先皇刘邦牛呢？

刘盈：当然是先皇牛。

曹参又问：那我跟萧何比，谁牛呢？

刘盈愤怒的说：你比萧何差远了。

曹参做了个总结：您讲的太对了，先皇和萧相国拟定的法令已经非常清楚了，只要贯彻执行下去就好，我只要按照他们的法令办，不就行了吗？

刘盈虽然不事朝政，但应该算是比较聪明的君主，一听就懂：对于已经定下的治国方针大略，只要执行下去，一定会使人民休养生息，国家富足。如果大搞政绩工程，对于先

皇刚死，吕后掌权时期风雨飘摇的大汉来说，将是灾难性的。

民间把成天喝酒吃肉听小曲的曹参称为贤相。司马迁在史记中也给了曹参极高的评价。

假设一个工程队要盖楼房，起初设计人员设计了 20 层，刚盖了两层，队长换人了，非要盖成 30 层，工人于是绞尽脑汁费劲办法改造。等盖到 25 层的时候，又换队长了，新队长说还是改成两层的别墅吧。刚把楼房都拆掉，别墅建了一半，又来了一个队长，说要建成比迪拜塔还高的大塔楼。这个楼建了 n 年也没建起来。

建房子跟治国的道理是一样的，我国汉代的相国曹参就已经明白了这个道理。

刚才有人提到吴楚七国之乱，讲得是晁错。晁错其人是很值得讲讲的，一个有才能的人在错误的时间做了一个理论上正确的事，却导致吴楚七国之乱，汉景帝差点完蛋。结果是景帝砍了晁错的脑袋。

这个故事，几乎家喻户晓，蕴藏的道理却很深，大家如果懒得看史料，有兴趣可以参看易中天“帝国的惆怅”，还是很值得一看的。

糊涂人即使把道理说的再浅显，他也听不明白，呵呵。

现在我国已经进入高通胀期，但是地方巨额债务与人民币的升值又封杀了加息的空间，经济形式有可能恶化，民营小企业的老板和打工者只能自求多福了。

4、大侠大黑

从古到今，小老百姓遇到不公，受了委屈，幻想最多的就是跳出一个大侠，劫富济贫，为自己伸张正义。所以金庸的小说广为流传，被称为成年人的童话。

我国古代，真有大侠，不过古代的大侠并不是会降龙十八掌的郭靖，也不是小李飞刀，而是黑帮的老大，相当于西方的教父。

最有名的大侠叫郭解，汉朝时有极高的威望，不然也不会写进史记。

郭解的爸爸是个职业杀手，非常有名，用古龙的话说，最厉害的杀手是没有名字的，郭解的老爸名声太大，注定活不长。

有个米商请郭解的老爸到监狱里救出犯了法的儿子，郭老爸看在钱的份上去了，就再也没能回来。

郭解跟他老爸学过功夫，很有两下子，于是干起了抢劫和盗墓的这份很有前途的职业。因为功夫高，谁只要说句话让他不爱听，必然遭遇一顿暴打。

本着流氓会武术谁也挡不住的精神，到了三十岁，郭解已经钱多的数不过来了。男怕入错行，女怕嫁错郎，看来抢劫和盗墓的职业选择对了。

30岁以后，郭解为了从强盗升级为教父，开始积累自己的名声，并且学习战国四公子，开始蓄养门客，但凡是哪个

人有难，有求必应。俨然形成了一个严密的黑社会组织。在民间的声望，甚至超过了皇帝。

皇帝的权威是不容冒犯的，一个地方黑社会头子怎么能够这么嚣张呢？就把郭解抓了起来，虽然有大量的证据证明郭解作奸犯科草菅人命，但都是汉武帝大赦前的事情，没有办法定罪。汉武帝一筹莫展，人抓了不能定罪，又不能放掉，该怎么办呢？

这时，正好有个书生，骂郭解不遵纪守法。正巧被郭解的门客听到了，就把那个书生给杀了。

汉武帝听了哈哈大笑，正巧找这个理由把郭解灭族。

剑侠情侣，快意江湖，听着是一个充满了浪漫的世界，而事实是完全不可取，一个没有法制的社会，奉行者赤裸裸的丛林法则，什么是对？什么又是错？理由就永远站在强者一边，强者可以随自己的意愿决定弱者的生死。

这个社会是可怕的。

郭解，就让他永远埋葬吧！

问：今天跟家里人打电话，姨妈说了下近一年来老家云南东北方向一个地级市曲靖的变化。

主要就是：好些有资金的外地大佬大手笔拿地，开发酒店和商品房。都是市区的黄金地段。

其实房地产开发在中国的任何一个城市每天都在发生，不过令人感慨的是这样的“四线”城市也如此火爆，购买力之强令人感慨，她说最近几天曲靖正在举行房交会，人头攒

动。

现在老百姓有钱都向往好的房子和户型了，已经不满足 90 年代的老旧房子了，而且通货膨胀也逼得大家不得不置业保值。

再回头看看北京，简直找不到跌的理由。那么多地铁要修，那么多优质生源每年涌向北京高校，那么多人口，每天要造就那么多富人。

答：钱太多了，流动性泛滥，老百姓恐慌了。这次调控暂时抑制了一线城市房价的上涨势头，但是却直接导致了全国性房价的上涨，不光二三线城市，连四级以下城市都是如此。这就是领导水平。

5、八年之后又是一个轮回

问：想请教一下楼主，对于很多的二线城市，比如武汉，市区房子的均价一万左右了，但当地的平均收入一般也就 3000 左右吧，难倒你不认为现在的房价里面有泡沫吗？特别是现在正处在调控期，对于我们这些近年打算买房的来说，是在等等看呢还是在在这个时期出手？多谢楼主！

答：你所说的平均收入是什么概念？是人人都挣 3000 块，还是有人挣 2000 块，有人挣 1 万块。武汉的房价，要看湖北省包括各地市的人口，家庭收入上万的人有多少，如果你认为很少，几乎没有，那房价肯定存在泡沫。如果湖北省有 20% 的人口家庭月收入超过万元，那么武汉市区的房价

就没有泡沫。

问：那香港 97 年的时候还不是一样跌了一大截，按楼主的说法：

- 1) 土地资源很稀缺；
- 2) 作为消费群体的白领收入也能买房；
- 3) 作为世界城市，更是汇聚了世界级精英的购买力，仿佛现在上海。

最后，不是一样大跌？？中产都成了负资产了。就连林百欣的儿子林建岳 97 年以 69 亿港元高价购入中环富丽华，还不是赔得一塌糊涂。

楼价涨高了就要跌，哪都不例外，这个才是规律。什么通胀，精英购买力决定房价，都是涨了之后在找理由。

答：这就是体制上的不同啊，所以我们无法重复香港和日本。97 年的金融风暴，还是中国以国家之力对抗索罗斯的量子基金，保住了香港，这种行为在西方国家是难以想象的。一个国家动用全国人民的外汇储备与美国的民间资本打一场战争，这是令全世界震惊的。索罗斯因为不了解中国的体制，悻悻而归。

人民币不能在世界流通，依照我国实行的货币制度，货币只不过是一种符号。如果有一天我们的人民币能够自由兑换，香港发生的事也一定会发生在我们身上，但你认为我们的人民币能够自由兑换吗？

全国的资金去炒海南、北海，炒的纯粹是概念，没有实

体的支撑，就是一种博傻游戏。今年年初海南房地产的爆炒，同样积聚了巨大的风险。买房并不是全无风险，好比通州、燕郊，经历疯狂的炒作一定会理性的回归。但是如果指望北京四环内房价下跌，也只是痴心妄想。

房产投资也不是随便买套房就只涨不跌，比如说山东乳山的房子，开发商疯狂炒作旅游地产概念，但如果真的想投资升值，那就成了天大的笑话，因为根本无法变现。

什么样的房产适合投资，投资者不是傻子，都会有理性的判断。

90年代初的强硬调控让海南和北海的经济崩盘，对全国来说不可怕，毕竟只是一隅之地，但是如果用粗暴手段搞崩了全国，政府一定会好好掂量的。

问：看到曹参的故事了：

“天下本无事，庸人自扰之”

“萧规曹随”

当年彭城之战，刘邦若丧家之犬，嫌儿子女儿在车上逃的太慢，将自己的儿子和女儿推下车

后来救下汉惠帝和他姐姐的是不是就是曹参？

答：是夏侯婴。刘邦手下将星如云，这就是刘亭长的人格魅力啊。

问：楼主好，小弟有问题请教，本人所在二线省会城市，存款40w，近来看中本市CBD区域高端住宅一套，各方面条件十分优越，面积100左右，均价18000。但通过观察，又

看中觉得北京五环附近的待建地铁房，均价 16000，想贷款弄小户型 60 左右，不知哪个升值潜力大，本人已有房一套。谢楼主指点。

答：短期来看，二三线城市的房产升值速度要高于北京，这是这次调控造成的结果，从长期来看，北京房产的升值速度要高于二三线城市。五环附近地铁房，还是很有优势的。

6、吕后篡权

大凡是 60 年代末，70 年代初生人，小时候肯定看过一本小人书：吕后篡权。

在那个时代推出这本书，很有寓意，起到了很好的宣传效果。

吕后真的是十恶不赦的妖妇吗？让我们还原历史的真相。

我们读到的吕雉，通常的形象是蛇蝎心肠的女强人。

大家感兴趣的，首先是关于吕雉在项羽大营和审食其是否有一腿。

然后看到的是吕雉协助刘邦诛杀异性王、与倾国倾城的戚夫人争宠、帮助儿子刘盈与戚夫人的儿子刘如意争夺太子、杀害戚夫人和刘如意、提拔吕氏家族成员。

但是因为宣传的需要，几乎所有人都忽略了吕雉的另一面：

刘邦见上帝以后，吕雉掌权期间，对待老百姓还是很有意思的。

俗话说嫁出的女就是泼出去的水。吕雉可不同，吕雉非常照顾自己的娘家人，想把自己的娘家人都提拔起来。

秦始皇把分封制改成郡县制，搞天下大一统，意识比较超前，结果政权不稳定，秦朝很短时间就完蛋了。

高祖刘邦吸取了这个教训，仍然搞分封制，不过分封制做了重大的改革：首先是分封的诸侯王必须是皇族，也就是说必须姓刘。

其次是从中央派丞相给诸侯王，丞相掌握诸侯国的军政大权，防止生变。

吕雉提拔娘家干部最大的障碍就是：高祖说过，诸侯王只能姓刘。

吕雉是一个极其精明的女人，她追尊自己的老爹吕公为宣王，吕公是刘邦的老岳父，追尊皇帝的老岳父，旁人自不能有异议。既然有了先例，剩下的事就好办了，吕雉趁机把自己吕姓家族的成员封为吕王。

吕王吕嘉这个人很嚣张，仗着外戚的身份，飞扬跋扈，不尊法纪。

吕雉是一个出色的国家领导人，不是黄巢李自成之类的强盗流民，是很关心民生的，所以很生气，把吕嘉给废了，让吕嘉的叔叔吕产当吕王。

吕雉掌权后，做了很多亲民的好事，减免老百姓的税赋，

加强建设健康的人民文化娱乐，最受百姓欢迎的是废除了“三族罪”和“妖言令”。

三族罪的意思很直白，就是一人犯罪株连三族。

妖言令有点象后来的文字狱，哪里出现统治者认为的妖言，就把那个地方的所有百姓全部处死。这是一个伟大的历史进步。

吕雉还是女权运动的先驱者，在吕雉时代，女子也可以封官封侯，可以随意离婚再嫁。那个时代是中国古代史上，女人最幸福的时代之一。

吕雉，一个柔弱的女子，在残酷的宫廷政治斗争中表现的异常凶狠，然而权力的斗争本身就是你死我活，在治国方面，吕雉却无愧于一个贤明的统治者，可谓巾帼不让须眉。吕雉与后来的老佛爷完全就不是一个等级，毫无可比性。

吕雉执掌朝政十五年，直到病死后，吕氏家族才土崩瓦解。

还原真实的历史，我们不应该对这位叱咤风云的女政治家，致以深深的敬意吗？

问：你好，楼主，你对楼市的分析很中肯，请教一个问题：

我在通州有一个 60 多平的一居，预计卖 100W，想近期卖后买黄寺大街这边的房子，60 多平的小两居，80 年代房，200W，需要贷款 60 万左右（这个小区有公园，孩子老人生活得环境好，孩子以后上学条件更好），这的交通一般，主

要是环境还不错。

你觉得这样操作合适吗？现在通州的房价有些降，是不是卖房子的好时机？

答：黄寺位置当然好，不过你最好打听清楚，80年代房能不能贷款，可能比较困难。通州房子相当于概念股，暴涨暴跌，卖在低点确实有点可惜。

再问：通州和黄寺这边升值空间哪个更大些呢？现在黄寺均价3W，通州1.6W.也就是我卖了老房子，升值的空间大吗，刚问了中介，说贷款没问题。

答：短期升值肯定通州快，但不抗跌。

对中介的话，不要全信，中介很能骗人的，为了骗中介费，明知道贷不下款，还要给你办，只要你缴了费，就不退了，后面就让你筹全款，筹不到，他也不退中介费。

另外，买80年代的房子对于以后再售，是不是影响很大，听说做不了贷款，可是位置好的地段，房子都比较老。

7、小产权房

问：楼主，可以谈谈小产权房的看法吗？父母是珠海的原居民且拥有两套小产权房，无房产证只有村里所发的使用证，是村委会卖给原居民的，离市中心约半小时车程，近河边，而一路之隔的位置已建有大型高尚住宅小区，在售价一万二以

上,请问这些小产权房可靠吗?听说往后政府对这些小产权房采取放宽政策,只需补一点钱就可改成商品房,你觉得有可能吗?

答:这个补点钱就改商品房的可能性不大,如果是大片的小产权房,拆的可能性也不大。这个问题很让政府头痛,城乡双轨制的结果,所以政府能拖就拖。

但是对于片区不大的小产权房,风险就很大。

8、广州

从这个帖子一开始就一只跟着,每天必看。受益良多。

你对广州感觉如何?请教一个问题,不知你对**商铺**是否有研究?你觉得眼下投资商铺好呢,还是继续投资房产。

本人已有2套房产,都在广州市区且近地铁但不带很好学位。现有如下两个想法,

1. 分散投资,投资一个商铺,目前看中一个广州北京路拐弯处二楼商铺一个,靠近地铁。

2. 继续房产,买一个130以上大户型且带学位房,方便以后小孩读书。(计划明年要小孩,现在就做打算是怕以后买不起阿。)

麻烦兄台给些意见。十分感谢。

答:找到合适的商铺是很难的,因为商铺投资风险大,所以非常考验个人的眼光,属于高风险高回报,找对了,将财源滚滚,找错了很可能血本无归。

如果你有眼光，首选商铺。如果不具备这方面的能力投资住宅比较保险。

问：楼主可以帮我分析一下么？本人在**武汉**，家庭年收入在 15 万左右，贷款买了 2 套房，父母的私房和老公房（有双证的）估计这两年内也要拆迁了，但需要补点钱才能拿到 3 套还建房（但家庭财务上有压力，不至于借钱，但基本上没多少存款了）。我是自住一套，把剩余四套出租？还是卖一套，把生活改善哈？

答：家庭年收入 15 万，不知还想怎么改善，买豪车？

如果不打算买豪车，房子可以先租出去，毕竟日后还有升值空间。

再问：谢谢楼主回复，父母手上的两套小产权房在同一小区，小区比较大，这类小区有好几个，由于村内将进行旧村改造，规划成高级住宅片区，那此类小产权房如遭迁拆的话会得到赔偿吗？

答：这个会比较扯皮，最坏的情况是按照原价退赔，最好的情况是回迁安置。如果原价退赔损失就很大。

9、人民币升值，贬值

问：你好。上周提了几个问题，可能你没看到，再请教一次，请抽空指点一二。

看到楼主说过“人民币对外是升值，对内贬值”，我认识到“人民币对外是升值，对内贬值”这一点也有一年多了

吧，主要是从生活经历、经济新闻中得到的结论（本人学工科、不懂经济）。虽然看到了表面现象，但对其发生的根本原因、对群众生活的深刻影响、“中产阶级（勉强算是有这么个阶级）”的应对之策等等尚没有深刻的认识。楼主看到我提的这些问题恐怕也觉得范围太大、难以回答？难道体制外的“中产阶级”只有任人宰割、移民海外、钻营往上爬这几个选择？诚心求教，风险自担（呵呵，楼主也不是神仙）

答：普天之下莫非王土，决定了今天的土地国有。

万般皆下品，也决定了以后知识分子的前途必须进入体制内。

不能考中进士的明清两代知识分子，即使经商发了大财，也一样让人看不起，不能光宗耀祖。今天的知识分子将面临同样的命运。

体制外，凭个人的本事和运气，自生自灭。

问：看到楼主的帖子真是太及时了！因为要解决小孩子上学，我最近开始密集型的看房子。

感慨房价高的同时后悔没有早点考虑买房。头痛啊！！！！

说说我们的情况：目前现金 40W, 家庭收入 1W5, 住上海，目前看的房子为周边世纪公园地铁 10 分钟老公房（新房很少），81P 190W, 地段很好，但房子都是 95 年左右的了。算下来除了首付家里帮助外每个月供 5K 还 30 年（扣除公积金还款），我们现在可以出手么？还是等十一新政策出来后再买？

还是在交通稍微不便的地方买低价的房子？

请楼主给个意见~ 在线等~

多谢！！！！

答：月供 5k, 收入 1 万 5, 说明的你的压力不大，完全可以承受。如果地段好，可以不考虑房子的新旧。一线城市的买房时机最不好拿捏，因为一线城市是调控的目标，你要仔细观察，如果发现中介的铺面里看房客越来越多，建议赶紧下手。

问：楼主分析一下，最近几年一线城市是否会一直收紧贷款，想改善住房是否也得必须全款了？一想起这个就很郁闷，去年机会没利用好，后面不仅仅是经济成本的问题了，又面临和无房空空类似的问题，攒钱永远赶不上房价了。

答：收紧住房贷款起码在未来的一段时间会成为常态。由于货币泛滥，一次性付款的人群数量庞大，收紧贷款虽然不能降低房价，但可以抑制房价上涨的速度，防止商品房卖给穷人，以规避金融风险，对社会稳定和经济平稳增长都是有利的。

10、上海、物业还是环境，小房子还是大房子

问：关注本贴多日，非常欣赏楼主的睿智和理性。

小女子也是上海众多买房人之一，目前所谓单身剩女，得家人支持有一百五十万的首付金。基本确定买在内环交通

方便的次新房（老公房停车太成问题）。

对**上海浦西内环内**的诸多区位和楼盘做过研究，发现离地铁近的同时能有苏州河景观的房源最具性价比，满足交通性和景观稀缺性的双重优势（上海内环内几乎没什么安静同时又具有自然资源的地方）。

现在基本确定了两个小区，比较纠结的问题有两个。

第一个问题，一个是小区管理和区位优势明显单价在 3 万 3 左右，另一个区位和管理比较差，名声不好，但是面苏州河的独一无二景观，单价在 3 万左右。从小区管理的角度，我也认可楼主的看法，管理好的小区升值空间大，管理差的小区由于群租问题严重，目前价格偏低，但是这个软件问题在日后随着自住率的提高貌似也能解决。究竟我该选一个景观资源非常稀缺的管理和配套相对较差的小区，还是一个相对成熟价格稍高同时综合配套比较好的小区？那个小区比较有保值和投资优势？

第二个问题，目前的月收入税后刚过万元，如果拿 150 万的首付买一房大概 80 平左右，是比较轻松的，月供不成问题（目前租的一室一厅租金 3500，已经可以作为还贷资金了）。但是考虑长远问题和一些小户型的局限性，非常想投资一套能长久居住的两房甚至三房（众所周知，一个小区里好的位置总是留给最大的户型）。这样的话，大概一套就要在 320 万甚至 350 万，我需要每月还贷 1 万 2 左右，基本和我的月工资持平。从个人观点来看，我比较想冒这个风险，

比较合适的做法是首付降低到 3 成左右，留出三十万左右的还贷资金用以应付前面两至三年的还贷。由于目前单身，两至三年后也许家庭收入就可以完全承受这个月供。即使还是单身，目前事业发展良好，对 2 年后的收入在 2 万以上很有信心，因此还是认为可以目前阶段多点勇气，目光长远，以保证日后生活安康。

不知道楼主怎么看这个问题？如果是房价持续上涨的情况，也许更该相信我的工资也会持续上涨，是否我看问题太乐观？贷款 200 万的风险是不是会太大？

答：第一个问题：**物业管理对于小区的价值起着至关重要的作用，好的物业管理才能让人居住舒适，这一点是非常重要的。**软件的提升往往比硬件的提升难度更大。物业很差的景观楼盘，可以比喻为鲜花丛中的一坨屎，周边环境再好，它也是一坨屎。一坨屎能否脱胎换骨变成黄金，存在着较大的不确定性。

第二个问题：是否承受较高月供，取决于你对未来的预期，所以你要仔细分析你的行业前途，如果你所处的行业高速增长，或者你的能力职位将得到进一步提升，你可以承受较高的月供。

一般来说月供不要超过全部收入的 70%，如果超过这个边际，就会有较大风险。

11、权臣蔡京

现代的纸币发行成本很低，拿着印钞机印就是了。古代就没那么好办，金银的开采量是有限的，别说金银，就是铸铜钱用的铜，也不是想要多少就有多少。

古代要想制造通货膨胀，最绝的办法就是拿一个铜钱当十个铜钱花，叫做当十大钱。搞当十大钱，扰乱货币秩序的领导，最有名的就是蔡京。

蔡京这个名字并不陌生，不爱读历史的人也一定看过水浒传。就是这个领导，被宋史称为六贼之首。大家一提起他，就自然把他跟奸臣划了等号，恨不得在他脸上踹几脚。

蔡京的确是个奸臣，但很多人可能不知道的是：蔡京是王安石的最得力干将，他的很多祸国殃民的政策，竟然是源于恢复王安石的变法。

王安石可以说是一个品德高尚的人，但是变法的流毒，竟直接导致了北宋的灭亡。王安石是一个在历史上有争议的人物，但是他的得力骨干蔡京同志，却是不折不扣的奸臣。

蔡京领导的罪恶，大家一致公认的就是那么几条：

第一、花石纲，水浒传有精彩的描述，这个纯属于皇帝的个人爱好，似乎都推到蔡领导身上比较冤枉。

第二、大兴土木，大搞基础设施建设拉动内需，顺便搜刮点民财，以至于百姓怨愤。

第三、恢复王安石时期的方田法，并且更改盐法茶法，国库和官员一起大肆搜刮民财，与民争利，结果租税混乱，富人把负担全部转嫁给穷人，穷苦百姓的负担更加沉重。

第四、就是当十大钱，制造通货膨胀，严重扰乱金融秩序和金融安全，北宋的经济崩溃了。

蔡京，一个王安石变法的坚定执行者，最后成为祸国殃民的奸贼。

关于蔡京的奸臣形象，到了现在，有人企图为他翻案。但终究声音比较弱小。

因为在中国的古代，肆意敛财、大兴土木、搞官商垄断，与民争利，以至于人民不堪重负的领导，都被称为奸臣。对于减轻人民赋税，不胡乱插手民间生产和贸易，让人民修养生息的，被称为贤臣。

问：有人说，高校里 20%的人掌握着 80%的资源 and 财源，本人深有同感。所以经常想怎样才能成为 20%里面的人。每天也很努力工作着，科研教学也可以，但是总看不到希望。

答：从一个小吏变成中高级干部，是需要深入研究中国古代政治斗争史的。否则就变成了宋江，企图另立山头通过跳槽达到目的，最终的结果只能是失败。宋江是一个政治上的白痴。

还有一个白痴叫贾谊，我们所熟知的“过秦论”的作者，才高八斗，政治却很白痴。被文帝做了棋子。如果贾谊同志知道晁错的下场，是无论如何不会仗着有才胡说八道，口无遮拦的。

12、入世经纬-刘恒

问：入世经纬要好过出世守着自己的清风明月。

答：好比唐伯虎，貌似很黄很清高。

实际上痛苦自知，如果还有办法考科举，唐大色情才子肯定是不愿意浪迹江湖的。

问：楼主讲讲贾谊吧！曾经听到这种说法：贾谊早逝，晁错腰斩。

是西汉初期最大的两个政治杯具。

答：贾谊的粉墨登场，是有很深的政治大背景的。

首先要从吕雉死翘翘，以陈平、周勃为首的功臣集团铲出了吕氏一党说起。

吕氏一党灰飞烟灭，小皇帝是个吕雉制造出来的傀儡，甚至跟高祖刘邦都没有任何血缘关系。

难题是让谁当皇帝呢？

于是中国历史上最为搞笑的一幕发生了，在高祖刘邦的子孙中要搞最弱外戚选举。

大概是被吕雉专权搞怕了，大家推举皇帝，专门看哪个皇子的外戚弱。于是众人的目光投向了刘邦的第四个儿子，代王刘恒。原因是刘恒的母亲薄氏出身低微，为人又很低调，堪当最弱外戚之名望。

提起薄氏，野史里记载的很香艳，很可以拍三级片。

野史里说，楚汉争霸时期，高祖刘邦大败。

薄氏还是个姑娘的时候叫薄姬，逃难的时候占领了一个无人居住的民宅。忽然有一天看见一个浑身是血，穿着盔甲

拿着兵器的男人闯进了自己的屋子，这个人就是刘邦。

薄姬听到后面有追兵，就把刘邦的盔甲和兵器藏了起来。然后放了一大桶洗澡水，把自己和刘邦脱光光，洗起了鸳鸯浴。追兵闯了进来，惊奇的看了一通三级片，然后走人。

这个只是野史，可信度不高，但是说明了薄氏的低微出身。

不管怎么说，有着最弱外戚称号，并且做事很低调的刘恒当了皇帝。

但是对于刘恒来说，陈平、周勃等功臣集团有着很高的声望，齐王刘襄是高祖长孙并且在铲除吕党是很有功劳，声望也很高，受到了很多人的支持，而刘恒却毫无功劳，因为功臣集团平衡关系，天上掉下了皇帝的帽子，砸在自己脑袋上。

所以刘恒必须提拔自己人，这个人不能有很高的功劳，也不能有结党的嫌疑，最好比较有本事能治理国家，于是大才子贾谊粉墨登场了。

贾谊同志很有口才，一腔热血，要到现在来说最适合搞传销或者卖保险。

贾谊同志激愤起来甚至说：自己完全可以带兵打仗，灭了匈奴，把匈奴王象狗一样牵回来。”刘恒很贤德，但也很老谋深算，当然认为贾谊同志满嘴喷粪，所以一笑置之。

贾谊同志的胆子不是一般的大，向皇帝刘恒提供了一个深的帝心的建议：让所有的诸侯王滚回自己的封地。

为什么说这是深得帝心的建议？因为朝里功劳大的人太多，居功自傲，而自己却没有什么威望和功绩，如果功臣集团和齐王、淮南王联合起来造反怎么办？

所以，最好的办法就是让诸侯王滚回封地。汉代的诸侯王可跟周朝不同，周朝的诸侯王是有实权的，有自己的军队。而汉代的诸侯王只能收收领地的税，军政事务全说了不算。

这个事，从贾谊嘴里说出来最好不过。

汉代的京城是最繁华的，有全国最好的教育、医疗、商业，有钱人的天堂，大臣们都可以花天酒地。让诸侯王回到封地，大家都不干了，回封地有什么好？房价又低，又没什么娱乐，漂亮姑娘也不好找，偏远的地方气候还不好，梅雨一来全身都要发霉。

首先带头反对的是功臣集团的领袖周勃（陈平已经死翘翘了）。在历朝历代，多数皇帝并不是想干什么就干什么的。既然所有大臣都反对，那就先暂且作罢。

但是贾谊，已经为刘恒种下了希望的种子，给自己埋下了祸根。

贾谊注定了只能是一颗棋子。

贾谊的建议没有被采纳，估计很郁闷，成天滔滔不绝的演讲，甚至建议刘恒削藩，要是贾谊知道晁错的下场，一定不敢这么建议。

这时候，贾谊已经得罪光了朝中几乎所有的大臣。于是大家的不满全部转移到贾谊的身上。

刘恒要的就是这个效果。

随着政权的逐渐稳固，刘恒把矛头指向了周勃。给予周勃最高的赏赐，却经常在治理国家方面，询问一些周勃不可能知道的问题。让周勃很尴尬。

周勃有个门客，就对周勃说：“皇帝经常给你很多赏赐，您就安心的接受，这很危险。皇帝给你的赏赐越多，说明皇帝对您越不放心啊。”

功高震主，弄不好会有杀身之祸，周勃不是傻子，立刻明白了这个道理。所以周勃才能称的上除曹参外，最有政治头脑的武将，最后得了善终。

于是周勃就上表辞职，表示年老体病干不动了。周勃还期望皇帝能挽留一下，但皇帝一点挽留的意思都没有，立刻同意了。

刘恒让周勃起个带头作用，回到自己的封地去吧。并且给予了大把的金银。其他诸侯王看周勃都走了，也扛不住了，只好都回到了封地，这叫射人先射马，擒贼先擒王。

刘恒为了安抚大家，把遭人恨的贾谊明升暗降，贬到了长沙，从此离开了政治中心。

后来有一天，刘恒想起了贾谊，找他来中央谈话。贾谊一见皇帝立刻滔滔不绝，把皇帝立马侃晕了。

刘恒想：我靠，这厮死不悔改，留着没用，有多远滚多远吧。

再次把贾谊贬到了梁国。

贾谊不多久就死了。

附：关于魏豹和薄姬是否有一腿，也不好就肯定，也是个悬疑。因为记载薄姬的版本太多，我国古代人也比较八卦，呵呵。

问：这个帖子最大的感受就是应该认真读一下历史了，麻烦楼主给列个入门级的书单，鉴于我的历史水平只有演艺级的，书单请尽量入门级，当然演绎过的就免了，别读历史还别人顺带洗脑，比较郁闷了。

先再次表示感谢！

答：比较浅显的是“史记”，入门级基本都读的懂。如果开始觉得部头太大，觉得累，刚开始可以从“古文观止”入门。逐渐增加难度。

入门以后，很多古文就好读了。

现代翻译的一般都加工的比较多，同一部历史可能有无数个解释。像易中天和当年明月，都是写的不错的。

关于古文观止，很多文章都曾被节选进中小学课本，篇篇堪称经典，其中就包括贾谊的“过秦论”。

不看过秦论真的不知道贾谊的才华呀。所以想读读历史的童鞋，不妨回过头再温习温习古文观止，边品茶边看，真是一种享受。

问：我看之前有跟贴的朋友提过，请楼主列个史书入门级的书单，我不求列了很多书的书单，只请楼主推荐三本，佛渡有缘人，楼主，望不吝赐书名，先谢了！

答：我觉得读史最基本的就是古文观止，读了古文观止，有了功底，再读其他的就好读了。

开始读的时候，通史类是很难看得进去的，象“资治通鉴类”的也不好读，因为“资治通鉴”应当算评史算不上史书。

入门开读的话还是选择文学性强的比较好读，故事性趣味性都高，比如“史记”“三国志”“汉书”。

有了兴趣再读大部头的“宋史”“明史”

现代编写的中国史纲之类的就不要读了，纯粹洗脑，很多加工过的历史类读物就是瞎扯。

一定要读懂原文，跟中国通史讲得完全不是一回事。读不懂原文宁可不读，也不要让中国通史洗脑。

问：请问楼主，范文澜的《中国通史》也不值一读吗？

答：从始至终以唯物主义角度阐述的历史，可信度究竟有多高？我只能用唯物主义这个词，再直白就和谐了，呵呵！

我们的历史教科书很多都出自中国通史，但是你真正熟读了史官的著作以后，发现那有多扯，歪曲的有点太不靠谱。中国通史我把它定义成政治类书籍，是政治需要产生的，专门用于洗脑，不能当史书读。

13、福州

本人在福州，目前月薪只有 4K，但是福州市区的房产均价已经越过一万了，市中心的更是到了 1.5 万，这样高不可

及的地步。

我就是那楼主口中那种民企私企的体制外的 P 民了，属于自生自灭型的。但也还是得活下去啊，今年也二十五了，过两年也要结婚了。房子成为不可避免的头等大事；

不知道楼主对福州这样一个三线或者四线城市的房产怎么看待？平均工资水平约 2000，有钱人据自己观察应该不少，至少超过 20% 的福州人口（有关这个，从大街上越来越多的好车做判断的，或许数字不准，但有钱人不少是肯定的）。

如果在郊区能找到六千左右的小户型（65 平左右），首付（还得存两年或者去借钱）自己掏，剩下的做贷款，因为家里实在是没办法再支援了。这样的话应该还可承受，前提是付房贷的这二十年或者十五年里不失业。

希望楼主给分析分析，写得有点乱。

答：25 岁不是考虑失业的年龄，35 岁体制外没有混出来的群众才应该考虑失业问题。

所以房子一定要趁年轻买，刚开始钱不够，就不要计较太多，先买个小的，以后有能力再换，如果没混出来，以后起码有个自己的窝住。不至于租房子被人赶出来。

问：楼主很多判断跟我的想法很像，比如说调控期是改善住房的好时期。

05 年上班三年攒钱买了一两居室，当时不知道地段的重要性，买在五环边，其实当时同样价钱可以选择三四环。之

前一直努力工作，基本上不关心经济和理财，但慢慢发现钱贬值的厉害。

09年初本来想改善，因为要求高，以为房价一定不会再暴涨，错过了低谷。今年初看到房价暴涨，又想买房，但是当时很多都是全款买房，看好的房子根本拿不到。

在调控政策相对稳定的7月，我贷款购入北苑区域一套148的期房，单价2W出头。

我看好的是周边几个新盘均价都高于此盘，另外以后北苑东路开通后交通可以改善，目前离13号地铁北苑站很近。

当时买房时有两栋有这个户型。一栋在小区最好的位置，在小区中间，高层，楼间距也大，户型是152平。

另一栋在它旁边北面临马路（社区间的小马路），楼层只有11层，户型跟前一个基本一样，但是在多了一个6-7平的厨房面积的情况下总面积居然是148平（使用率达到84%）。因为152平的房子比148平的单价要贵6、7百，总价高出15W左右。因为是自住，比较喜欢148这个户型，得房率更高，但在小区中位置略差，而且因为总楼层低，可能日照会有一定遮挡。

以我个人的经验，可能以后还会有改善的需求，所以也会有一定的投资考虑。

想请教楼主，您觉得这北苑一带的升值潜力如何？如果是您个人买你会选择148还是152？

答：北苑有地铁，交通非常方便，2万出头价格也不算

高，可能是大户型的原因吧。

我个人偏向得房率高的小高层，比较宜居。只要不是临主干道，都没问题。投资自住都很适合。

问：不知道楼主对**福州**这样一个三四线的省会城市的房产怎么看？

希望得到楼主的回复。

答：福州是有点尴尬，明明是省会，又比不过厦门，不过市区 1 万左右的房价，在省会城市里真的谈不上高。你是自住，你又不打算去厦门生活，所以你该买还是得买。福州的房价也许涨得没那么快，但是也不可能跌。

问：多谢楼主指教，还有个问题：我女朋友在**亚运村**有套 45 平的一居室，是 94 年的二手老房，交通生活非常方便。北京有规定 20 年以上房龄的房子不让贷款，所以原先怕以后不好出手想尽快卖掉，然后加上手头的钱买个改善房。刚好赶上调控卖房比较慢，又看好了房子，因此先跟亲戚朋友借了不少钱加上手头的钱交了首付。

最近看房的人不少，但我看完楼主的帖子又有点犹豫了。

因为如果卖掉这个房子除了还首付借款还会富余一些钱，这笔钱在通货膨胀期拿在手里不太合适。按照楼主的理论，通胀期举债其实是相对合适的，所以提前还款也不太合适。那么，如果可以还得上借亲戚朋友的钱，是不是留着这个房子更好呢？这个房子我们之前按照自住装修过，条件不

错。公积金贷款 10 年，每月月供 2.5K，出租的话 3K 差不多，除了月供还能富余一些，但是因为装修好了有点舍不得出租。

现在相当于有一套明年底交房的 148 平，一套 80 平的（自住到大房装修完出租，月租金 4K+，能比月供多 1K），还有这个 45 平小户型。位置是越小的越好。如果供三套我们到后年初装修好之前会有点吃力，以后问题不大。

我自己觉得 1 小 1 中 1 大的搭配其实还可以。小户型总价低好出手，可以应急，以后有孩子也可以换个学区房，但害怕以后不能贷款出售有问题。中户型用来出租，作为资产配置。大户型自住。

您觉得如果还得上钱的话，这个小房子应不应该出手呢？请楼主根据我的情况给些具体建议，非常感谢！

答：好位置的老房子不是问题，大把的一次性付款人士等着买。但是 45 平的房子确实小了，将来住房会以改善型为主，反而未来是市中心大户型的天下。不过最近几年小户型仍是炒房客投资的重点品种，可以不着急出售。

14、北京-重庆-大理

我去年在望京花家地附近花了 80 万买了一套 65 平米九十年代的老公房，六层板楼，现在价值应该 150 万左右。老婆有套房在重庆江北区，58 平米的小户型，是高层。

我和老婆有想去云南大理生活的打算，（最终还是打算会回大城市的，最终是北京还是重庆，还没想好），不知大

理的房子是否有投资价值（看过您对昆明的介绍，相比较大理算是三四线小城市了）？如果卖了望京的房子或者重庆的房子，在大理买套大房子是否划算？还是在大理买套小房子？请您指点一下！

答：你们去**大理**是做生意，还是上班，打算在哪里买房？

如果是古城附近，房价不低，大概 6000-8000 的样子。

如果是在下关买房，房价不高，大概在 4000 左右。

大理下关的房价涨幅不可能比上北京和重庆，

古城附近的房子比较稀缺，属于旅游地产，升值空间比较大。但不知道你们住在古城附近是否方便。

建议不要卖掉卖掉北京的房子。

重庆的房子如果卖掉，未来如果到重庆去定居，可以卖掉北京的房子，在重庆买房。

但如果卖掉北京的房子，将来选择北京定居，再买房就比较困难。

答：谢谢楼主的解答，思路清晰多了，楼主对大理的房子很熟悉啊，真没想到，呵呵！

我们是打算在大理老街做生意，选择老街买房的几率会大些，但这样的话肯定要卖重庆的房子才行，不然没法全款。我们没去过下关（位置是否相当于北京的通州？），不知道那边怎样，十一过后去看看。

另外还有个问题，如果不想卖北京和重庆的房子，但要买大理的房子资金肯定没戏，按揭贷款更没戏，有没有好的

方法筹些资金，比如房产抵押北京或重庆的房子，是否可行？谢谢了！

答：大理老街属于古城，如果那边买房子还是不错的。如果你头几年买，老街的商铺也才 9000 一个平米。

大理的下关是大理本地人的核心居住区，应该算是主城区。古城算是文物保护区和旅游区。对于不喜欢繁华大都市的人来说，大理其实是个值得住一辈子的地方，呵呵。

也可以选择保留房产，将重庆或者北京的房产做抵押贷款，但是有一定的风险，这个要看你的风险承受能力。

其实完全可以将重庆的老房子换成大理古城的新房，升值更快。

重庆与其他城市不同，不是以城中心向外辐射的，繁华地段相对比较分散。高端物业升值会很快，但老房子就不见得能够快速升值。

问：浏览了楼主观点，和我之前的货币推动楼市的看法完全一致

但由于无法像楼主那样掌握一些基础数据，对一些楼市的演变细节还有几个疑问，还请楼主指点：

（1）二三线城市在这轮调控中的增长不出意料，但是二三线城市的房价增长，我始终认为存在一个最终谁接盘的问题。

我是重庆人，以重庆为例，这个城市代表了典型的二三线城市。外来人口少，特别是外来的普通白领阶层。据我了

解的数据，2008 年之前，重庆的具备房子购买力的人群仍然是净流出。到 08 年后才得以改观。但是流入仍然缓慢，这也就是意味着重庆的楼市将没有长期稳定的接盘群体。

而本地人，没有房子的是非常少的。在没有外来人群接盘的情况下，本地人在有房的情况下，任然投资囤积房产，最终，这些房产将如何变现。

一句话，房价要持续的上涨，还得有没房者接盘，而且这些人还得要有购买力。

多次购房者无法稳定的解决这个问题。那么我就有理由对这样的二三线城市的房产前景表示担忧。

（2）高端房产还是普通住宅？

看了楼主的观点，认为高端房产，由于其稀缺性，更具价值。

但我认为，房产和古玩还是存在差别的。

古玩最大的价值在于收藏把玩，只要有钱，买再多古玩来玩都无所谓。但是房产不一样，房产的价值除了和古玩一样的投资外，真正的功能在于居住。

但是目前的二三线城市，精英阶层的数量是非常有限的，他们谁没个 3，5 套别墅，在没有外来精英加入购买的前提下，这些高端的房产也就是在精英圈子中流转，这样封闭的流转，如何实现价值的增长呢？

要知道，在 2，3 线城市，普通白领阶层能跳出自己的阶层而具备购买高端房产能力的概率是非常小的，不具有代

表性。那这些每个富人、有权人都有很多的高端房产有什么价值可言？

而普通住宅由于有普通白领的接盘，是否投资价值更大？

（3）长期持有房产的变数

中国房产只有 70 年，甚至 50 年的使用权，如果长期持有，随着时间推移，房产价值是否会受到影响。因为我在重庆，这个问题尤其严重，重庆只有 50 年。

如果我只是持有，出租。那我的租金将是较低的（相对房价而言），因为政府不会允许房租像房价那样疯涨，原因和粮食问题一样，基本需求嘛。

那有可能 50 年到了，我的房租收益实际上还抵不上房款的综合支出。而那时房子早就是危房了，强拆将是完全可能的情况。那做为普通人，怎么可能和政府赔偿上博弈。这个风险楼主是怎么理解的？？

我的理解是，房子不能长期持有，必须在 5 年左右变现，否则将存在贬值和变现。

答：重庆房价的上涨得益于政府的战略规划，打造中国的大后方，把重庆的经济发展提升到了政治的高度。

因为如果发生战争，重庆将变成第二首都，是中国最安全的大后方，蒋同志就很有眼光的选择过重庆。

重庆并不是以城中心为核心向外辐射的城市，繁华区域相对比较分散，所以房价很难快速上涨。这也就是过去重庆

长期滞涨的原因。

重庆房价的崛起可以说完全是中央规划概念推动的，至于日后是否会吸引大量的精英和富人来重庆发展，我想一定可以。作为上升到国家政治高度的发展计划，就算是代价再大，也一定会搞得起来。

二三线城市房价的支撑，要因城市而异的，大体上二三线城市的核心区域与高端住宅区都不会有问题。毕竟一线城市的体量，不可能满足全国中产以上群体定居，而且一线城市随着竞争的日益激烈，钱也不是那么好赚的。有很大比例的富裕人群仍会选择二三线城市生活。

中国的二三线城市的富裕人口，要比大家想象的多的多，特别是二三线城市，有相当比例的人口都有较高的隐性收入，权力寻租现象更为严重。

关于中国的房产能够持有多少年的问题，这要持续观察政府的动向。对于现在的80后来说，如果在有生之年能够平安度过，不经历大的动乱，已经是很值得庆幸了。

如果有动乱发生，即使你没有买房，你手中的现金也将变成废纸。

15、国家战略与房产

问：楼主！我在上海，小白领一枚。最近想买房。稍微好点的区均价已经至少2万5+了，现在考虑在其他价格洼地的区买套新房，看中了均价1万7左右，买90送30，到

手面积 120 左右。

此楼盘开发建造定位 2 万/米以上，因政策调控，故现 1 万 7。好处是小区规划不错，属大型国企房产公司，2012 年交房。附近有超大型公园，地铁明年开通（升值利好），附近有医院，学校，路上看到的在建建筑较多（百废待兴）。不好处是离上班开车要 1 个小时，属工业区（在另外一个方向），路上集卡较多，有传空气质量不好。

另外一个选择是在市中心或其他比较好的区买个小房子，大概 5、60 平方米左右，预算也是 180 万左右。

好处是地段好，租金回报可能较高。如果自住相对比较方便。

单身，买房投资愿望大于自住愿望。

请楼主给分析分析。谢谢！

答：多数人买房子都是郊区买个大的，后来上班实在不方便，再想办法城里买套小的。住郊区牺牲时间，住城里牺牲面积。总得来说，还是住城里更方便些。

关于房价升值，一定是郊区和城区版块轮动的。当郊区房价较低时，资金就会关注价值洼地，当郊区房价炒起来以后，城区的房价跟着上涨，但总的来说，城区的房价涨幅一定高于郊区，且比郊区更抗跌。

再问：谢谢楼主。真是纠结阿。一样的钱想买个新点的。而且周边的觉着还有这样那样的优势，比如公园，比如现在的性价比。比如大了一倍。比如该区未来发展空间和前途。

如路建好了地铁修好了，城市辐射发展的面扩展了。

市区现在虽然完善，但未来没什么发展空间，该发展的都饱和了该配套的都配好了。升值的空间是否相对就小了。

还请楼主再给说说。

答：你说的其实还是性价比的问题，比如郊区（前提是配套能发展的起来）1万7，城区2万5，那肯定是选择城区，毕竟相差不大。如果郊区1万7，城区3万以上，那肯定选择郊区。

好比北京的通州，城区2万的时候，通州8000，肯定选择通州，升值会快。但城区3万，通州2万5的时候，肯定会选城区。

16、大法官

西汉时期，功臣集团和他们的后人势力比较大，大街上瞎晃的黑社会头子比较多，皇帝提倡以法治国，靠法律来制约功臣集团，先是重用了皇宫守大门出身的**张释之大法官**。

张法官完全按法律办事，该杀头的绝不会流放，但是该流放的也绝不会杀头。张大法官实现了我国历代百姓追求的天下无冤民的梦想。

史书上记录：汉文帝车驾过中渭桥，一个人从桥底下突然钻出来把皇帝的御马惊了，刘恒很生气，让张法官治他的罪。

张法官审讯后发现是个意外，属于民事事件，打算罚点

钱放掉。刘恒不干了，那可是惊了圣驾呀。罪该杀头。

张法官却认为：律条上没有说因意外惊了圣驾就必须杀头，按律条就应该罚钱放人。要不然陛下你就不要把这个人交给我审，直接杀掉算了。既然陛下让我审，就必须按法律办事。刘恒只好按照张法官的审判结果，放掉了那个人。

其实，遵守法律，按照法律办事的不仅仅是张法官，而是刘恒自己。刘恒为了保证社会安定、基业长青，就必须限制特权阶层，限制特权阶层就必须依法治国。

但是文景之后，武帝就不满足于完全依法办事的张释之法官这样的人了，而是开始重用酷吏，张汤、义纵、宁成这些新一代法官登上了历史舞台。

法律是什么？

法律就是张汤，张汤就是法律，犯了法的要往死理打，没犯法的也要往死里打。

唐朝武则天时期，出现了一个史无前例的酷吏：来俊臣。

来俊臣法官不管法律专搞冤狱，专门养了一大群打手无赖，凡是武则天不喜欢的人，还有他自己不喜欢的人，一律刑讯逼供，屈打成招。发明的酷刑比张汤有过之而无不及。

古代，法律是什么？是皇帝？是张释之？是张汤？是来俊臣？其实，法律什么都不是。

问：楼主，请问**新进公务员队伍的人员今后还会有住房福利**。像年纪大的都有分房或定向开发的商品房，已经分过了。象新进来的，工资不高，每月不到 2000，平时无任

何待遇，过年也就发个千来块意思意思。

我在**湖南常德**，这里的房价也在 4000 左右，今年涨起来的。象我们这种情况要怎么办才好？请您指教！！谢谢！

答：大哥，**公务员也是有级别的**，想想宋江为什么上梁山呢？

你要是在重要部门，或者到了级别自然就有了。

西汉的张释之，冯唐、郅都都是皇宫守大门的出身。皇宫看大门的，不算是公务员，是体制外编外人员，相当于协管员，连工资都不发，但为什么大家都趋之若鹜的争当皇宫传达室老大爷这种有前途的职业？因为，可以有机会见到皇上，有机会成为高级公务员。当上了高级公务员，你就有了票子房子妹子。

17、皇宫传达室看门老大爷

最著名的皇宫传达室看门老大爷叫冯唐，头发都白了还在未央宫值班呢。

皇帝刘恒没事瞎溜达，看见老大爷一脑袋白头发，就叫过来神侃。

不侃则已，一侃才知道冯大爷的爷爷是赵国的官帅将，跟大名鼎鼎的名将李牧是哥们。而且冯大爷不愧是名将之后，太懂带兵打仗的道道了。

刘恒说：我要是能有李牧这样的大将，还怕什么匈奴啊。

冯唐很牛叉的说：就是有李牧这样的大将，也得不到重

用。

冯大爷直接把皇帝气晕，皇帝转身就走了。

后来刘恒气消了，又找冯大爷问话。

冯大爷就说了一番大道理：

对待将士，要以激励为主，才能得到将士拼死效力的心。
重惩罚，轻奖励，光拿大棒不掏胡萝卜，将士怎么肯用命呢？

（皇帝是信奉法家的，法家的精神领袖商鞅同志认为管理手下最高境界就是基本不怎么用胡萝卜，直接用大棒的最牛——罚九赏一。）

云中太守魏尚是个名将，让匈奴闻风丧胆。魏尚的手下都是农民子弟，魏尚对待士兵很好，很舍得犒劳，也和舍得给钱，所以大家都很拼命。

但是陛下您经常因为军兵的一点小错误，就扣掉军兵的赏赐，因为魏尚虚报了几个斩获的首级数量，就把魏尚抓起来关监狱，奖励太轻，而惩罚太重了。所以说陛下有李牧这样的良将也不能重用。

刘恒大悟，拜冯大爷为车骑都尉。

唐代的王勃，很不得志，于是写了《秋日登洪府滕王阁饯别序》：“嗟乎！时运不齐，命途多舛；冯唐易老，李广难封。”冯大爷一下子因为王勃的文学作品，家喻户晓了。

问：请问楼主对**海南**的房产投资价值怎么看？我想在文昌高隆湾给老人买个一线海景房过冬，顺便也是投资。那里要建个航空基地，海景房的价格在东海岸算比较便宜。

个人觉得,海南的气候对整个中国大陆来说,还是比较稀缺的,将来应该是中国中产阶层的一块乐土吧?请您不吝赐教,谢谢。

因为您没有回这个帖,所以我就再问一次哈!

答:对您说的那个地方真不了解。前一段海南炒作的比较厉害,不知道你说那个地方有没有经历过炒作,如果经历过炒作,还是慎重一点为好。

问:请楼主赐教:

小弟我和老婆均为 80 后,都在外贸公司作市场开发/销售,家是沿海省份的内陆三线地级市。该市没什么工业,但是矿产资源和电力资源超级丰富,贫富差距很大。平均工资只有 8、900,但是房子均价都在 4 千以上,好地段的在 6、7 千。

我们俩口子收入不稳定,但最少也有 20 万以上(税后),在当地还可以。

我们 07 年中期买了自用的第一套房子,100 平,位置不错。今年年初有个好机会,通过亲戚买了套体制内的半福利房,140 平,位置现在看不是很好,但绝对有潜力,而且价格只有市面价格的 70%。(说句题外话,体制内真是好啊,难怪很多人不惜犯罪都要进体制内阿!)

再加上父母的房子,我们现在有 3 套房了。

不过呢,现在手头还有几十万的闲钱,我是买美元/黄金呢,还是在买套小房子投资??

答：人民币升值预期，明显兑换美元现在肯定不是一个好时机。

黄金是国际避险资金的避风港，但是黄金定价权不在国内，投资风险其实很大。

人民币对外升值的背景下，大幅度贬值是不可避免的，但是我们的投资渠道相当的窄。相信你也不在古董玉器的圈子里，不是内行，是无法投资古董玉器的。

建议你异地购房，买在内地二线城市，分担一下风险。

再问：楼主，谢谢您的回复！

你您怎么看常德的房价呢，那我们现在还是想点办法先买房？

答：买一套自住房还是应该的，不是所有公务员都能够上位，也不是所有公务员能够分到房子，特别是二线以上城市，将来普通的底层公务员住公租房的可能性更大。

对于小城市，房价也会因为人民币的贬值而上涨，只是可能不如大城市好变现而已。所以，有能力还是应该买一套自住房的。

问：看了个通宵啊，不知楼主对杭州不了解，目前市区大概 25000/m²，杭州未来房价的趋势如何？

答：杭州我都当一线城市看的，你就当一线城市理解。富人的天堂，房价多高都不稀奇。

问：支持楼主房价大涨房租必涨的观点。

但是这仅限于外来人口众多的一线城市。二三线城市本

地人几乎没有没房的，如果算上父母的，将来普遍一个家庭拥有两套以上的房子。

房租也就失去了大涨的基础。

唯一可导致房租上涨的就是拆迁，一旦便宜的旧房子少了，房租肯定是要上调的。

但那也是有限的。

总之，外来人口多少及其可支配收入是房租的决定性因素。

答：二三线城市的敛财和追求政绩方式，全靠大规模拆迁，城市搞升级改造，这个拆迁规模是一线城市市民难以想象的。有的城市已经搞得如火如荼了，有的城市还没开始，但都会走这一步。

拆迁补偿的两种方式：1、现金补偿；2、回迁安置。

在二三线及以下城市，通常采用第二种，因为多数开发商没有钱现金补偿，房地产开发基本上是靠政府关系，空手套白狼，就是有钱也不愿意拿出来。

对于拆迁户来说，现金补偿也不划算，因为补偿的现金在与原地同级别的位置肯定是买不了相同面积的住房的，所以多数拆迁户选择回迁安置。

但是越小的城市开发新盘的速度越慢，往往回迁房盖个三五年也不见得盖得起来。在这期间，开发商会按月补偿拆迁户一定的租金，用于过渡。

手里现金多的拆迁户会先买房住，慢慢等拆迁，但是现

金不多的拆迁户，就不得不拿着开发商的过渡款租房住。通常这笔过渡款都要高于相同位置的租金，所以拆迁户就把房租炒起来了。

18、商住两用房

问：楼主怎么看 40 年或 50 年产权的商住两用房？

答：商改住的投资方式有点类似写字楼，主要是靠租金收入，因为将来脱手就比较麻烦。如果自住的话一定选则民用水电的，否则后期成本太高。

经常有人说收入是决定因素，其实人均收入没有意义。北京姑娘去外企做前台一个月 2000，和公司外地姑娘拿这么多，和做公务员的外地姑娘拿这些，生活成本天差地远。

不是说有 10 万个月入 2000 的外来人口，四环内就有一万处他们能承受的住房。

而个体的外来人口的支出，会随着生活成本调整。开始很难理解月入两三千的白领在北京市如何生活，毕竟他们不可能像楼下卖蔬菜水果的大叔那样，炖点猪肉粉条就算开荤，穿特价五块的汗衫就算工作服。

一样的月入，白领的幸福起点高得多。后来知道他们原先偶尔用兰蔻改成一直用大宝，早餐不再喝豆浆，住单位附近的搬到五环外，有人在燕郊买了房……突然想起小时候学新概念英语，说起蓝领工资比白领高，但还有人为了能西装革履宁可减薪做白领。

对 80 后而言，最恐怖的绝不是房价，而是养老。

这也不是计生的问题，一个社会的生活资源是有限的，老龄化早晚会到来，为了改变老龄化呼吁多生育，那是饮鸩止渴。

等多生出来这部分老了，再这么循环？而福利社会如英国是 50 多岁的人最幸福，有稳定养老金，二三十岁最痛苦，看不到未来依靠。

家底不厚的像希腊，透支做社会福利，后果还不如不做。中国则是取不足以奉有余，竭全民之力供特权阶层挥霍，没有哪个年龄段享受过全民福利，还得共同面对养老难题。房子，真不算此生最纠结的事。

正是如此，以后城市的底层吃饭都是问题，政府最喜欢拿房子说事转移矛盾。

20、第二税务局

我们的垄断企业其实都是第二税务局的角色，比如石油、移动、电力、水务、地产、银行等等。

政府一定要掏空百姓的钱包，所以说什么泡沫不泡沫，就是个笑话北京已经没有原地回迁的说法了，一线城市，还有部分较发达的二线城市都不搞原地回迁了，土著一旦拆迁了就赶到郊区。

反而是二、三线城市，特别是三线以下城市多数还在搞

原地回迁。

主要原因是城市小，住户多多少少都有些背景，特别是单位的老公房，开发商不让原地回迁，根本就拆不动，阻力太大。

房子从拆到迁是有时间的，快的情况是1年多，但很多情况都是拆迁安置房3,4年盖不起来。

比如昆明的莲花池片区，大概是06年左右拆迁的，但拆迁安置房现在才开始动工，2012年才盖的起来。这种事情并不是个案。

贵州更离谱，房子04年拆了就再也没有音讯，开发商一直盖不起来，到现在都6年了。原来的拆迁户，现在还在租房住。

说起农村建自来水更搞笑，亲眼目睹要不然真不敢相信。

贵州有个村子，以前，自来水是村子集体出钱买的管子，然后全村出劳力从山上接下来（用的山泉水），要是水管坏了，大家再摊钱摊劳动力修。

结果政府不愿意了，说他们修的不规范，政府给重新修，还是从山泉引水下来，政府包给工程队换了一下管子，然后每户给按了水表，安好了以后，要按照2块钱一吨收费，全村都炸了窝了，集体抗议，现在还没有结果。

21、丛林社会

丛林社会就是要承认人与人之间的差别，性格决定命运。

我要讲一个奇人，这个人叫袁盎。

故事的出处是《史记·袁盎晁错列传》，如果有人认为是瞎编，可以自己去看原文。

袁盎同志的神奇是一般人都无法想象的，这个奇人在吴国当相国的时候，他手下的一个小公务员跟老袁同志的爱妾乱搞，经常背着老袁嘿咻嘿咻。老袁知道了这个事就装聋作哑。

有人跟那个小公务员说：坏了，你跟袁领导的二奶私通的事让袁领导知道了，你死定了。

小公务员一听吓坏了，骑了马就跑，公务员这份全世界最令人羡慕的工作也不要了。

小公务员一跑，袁领导就使劲追，小公务员就更拼命跑，袁领导就更拼命追。袁领导的马要好一点，跑的快，终于把小公务员追上了。小公务员只好下马等死。

袁领导急了，对小公务员说：你跑什么呀？我正打算把我的二奶送给你。兄弟如手足，妻子如衣服。大概就是这个意思。

小公务员感激涕零，抱着袁领导的二奶继续嘿咻。

所以说老袁这人最仗义，人缘最好。上下都买他的帐。

老袁也有个把敌人。老袁在皇宫里当小跟班的时候，得罪了汉文帝宠爱的一个太监叫赵谈的，所以特别害怕，怕赵

太监哪天找茬把自己给黑了。

老袁征求侄子的意见，认为自己应该先下手为强，应该当众侮辱一下赵太监，这样如果赵太监再黑自己，就没人信了，别人都以为是公报私仇。老袁的政治手腕还是相当高的。

一天，文帝刘恒跟找太监坐在一辆车子里外出，老袁上前拦住车子，大义凛然的说：能够跟天子共乘一车的，都是天下豪杰，天子怎么能跟一个没小鸡鸡的人坐一辆车呢？

赵太监当场就气哭了，还不能说什么。以后赵太监要黑老袁，也没那么容易了，因为大家都知道老袁义正言辞，充满正义的得罪了赵太监，如果赵太监再说老袁坏话，就是公报私仇。

老袁的人缘是公认的好，但是在朝里有一个最大的敌人，就是大名鼎鼎的晁错。

晁错这个人学的是商鞅之术，法家的代表人物。为人冷酷，不讲人情，人缘特别差。老袁和晁错关系不好，可能跟两个人的性格很有关系。

晁错跟贾谊很有一拼，特别喜欢喷，口才也特别好，跟贾谊同志喷的内容也差不多，一会儿说打匈奴其实很简单啦，一会儿说必须削藩啦。刘恒听晁错喷的很有水平，很欣赏，但是刘恒不是傻子。

打匈奴？那得是国力强大以后的事，现在必须让老百姓修养生息。

削藩？我也想削藩，但是总得有合适时机才行啊，现在

削藩不是逼人造反吗？

刘恒对晁错这种人的态度就是，你建议你的，我听听就可以了，不能当真。

晁错同志懂得要想发达，必须选择一个有前途的职业，所以凭着他气死保险推销员的口才，当上太子的老师。这个太子就是汉景帝刘启。

晁错的时代终于来了，原因是刘恒挂掉了。

刘启生下来就是锦衣玉食，可没他老子那两下子，也不怎么懂帝王之术，晁错说什么就是什么。

晁错于是抖起来了，不知姓什么了，仗着是皇帝的老师，飞扬跋扈，人缘极差。晁老师最爱追求政绩，立刻提出削藩。

削藩的结果就是吴楚七国反了。

这个故事跟明代朱允文同志的削藩如出一辙。明朝朱允文同志削藩的结果就是朱棣反了，当了皇帝。朱允文被迫流浪，泡吉普赛美眉去了。

吴王不是朱棣，性格有点象袁绍，生性多疑，手下有人才不会用，所以没能成大事，被周亚夫跟干掉了。如果吴王能有朱棣的本事，汉朝的历史就会改写。

吴王一反，老袁就着急了。老袁给吴国当过相国，吴王造了反，晁错必然要借机宰了老袁，老袁觉得自己冤枉啊，吴王造反不是你晁错逼的吗？

晁错果然趁机对老袁打击报复，安排了两个手下去弹劾老袁。但是晁错的人缘实在太差了，老袁的人缘实在太好了，

那两个手下竟然不同意弹劾老袁。而且还劝晁错，大意是：现在七国兵马造反了，形式很危急，我们还搞内斗就不好了。老袁这个人是不可能参与谋反的。

晁错也着急叛乱的事，就把老袁放一边了。**政治斗争，不是你死就是我活。**

晁错错了，赔进了自己的老命。

窦婴同学也曾经在吴国当过相国，立刻跟老袁站在了一条战线上，准备给晁错来个致命一击。

晁错这个人的死，完全是他自己性格造成的，对人苛刻，政治上又是白痴。吴楚七国打着“诛晁错，清君侧”的名义造反，皇帝问晁错应该怎么办？

晁错的白痴精神充分发挥了出来，“陛下您御驾亲征，臣留守长安，做好看家的工作。”

皇帝估计当时心里要多愤怒有多愤怒。你自己惹的祸，你一个当臣子的在家躲起来，让我当天子的上去当炮灰，你是什么居心？不过刘启涵养好，没说出来。

这时候老袁跑了进来，说有平乱之计，要单独跟皇帝说。刘启很不客气的就把晁老师请了出去。

老袁立刻献计，既然反叛打着清君侧的名义，就先把晁老师宰了，叛军就出师无名了，就得不到老百姓的响应，事情就好办了。

刘启一听挺高兴，正恨晁老师让自己当炮灰的事呢，立刻同意，腰斩晁错。

晁错的下场要比贾谊惨多了。

不过老袁的下场也并不好。皇帝的老妈想让皇帝的弟弟梁王在刘启驾崩后继承皇帝这份工作，但是老袁不同意，坚决表示反对，得罪了梁王。

梁王不是一般的高级公务员，最喜欢搞黑社会，找了杀手把老袁干掉了。

这个故事又告诉我们，即使人缘再好，在政治斗争中活下来也是不容易的。

问：最好把历史故事表达的直白的意思讲出来，不排除观众里像我这么愚钝的人不少

答：我说的不是袁盎也不是晁错，说的是削藩，皇帝削藩怎么样？看看朱允文的下场，晁错几乎独揽了大权，削藩的下场是什么？腰斩。清查空置率，政府不参与一级开发，不是扯淡吗？

问：楼主！我又有问题了。请务必回答，谢谢！

1、目前很多城市开发新城，我们主要谈二三线城市吧。这些地方的新城会超越老城吗？我们投资该投新城还是老城？

比如**成都南边的天府新城**，口号国际城南。

2、投资一定投越靠市中心越好吗？

比如成都，西三环是比东二环还好。但未来2环是否最终比3环好？

答：拆迁是块硬骨头，不够铁腕的领导会避开破旧但繁

华的老城区的问题，转而开发新城，所以往往形成倒挂，即新城一下子变成了新贵聚居区，新城的房价甚至高过老城区。

但这是一种倒挂，老城升级改造是必然的一步棋，只是时间的早晚。未来老城区的升级改造，老城区的价值就会凸显，价格要远远高于新城。

但是老城区的多数老房子都可能面临拆迁，投资老城区的老房子不见得划算，特别是二三线城市的拆迁，离皇帝越远的城市，争取合理补偿越困难。

22、十万的盈余做什么好呢

问：坐标兰州，我近来盛于人民币的贬值力度之强烈。

现在手上还有十万的盈余。

做什么好呢？

咬紧牙关供一套房？买黄金？还是买车呢？

总之不能空放着，这样通货膨胀下去，汽车的价格也会涨吗？

答：买车是消费，不是投资，如果追求享受，可以买车，但不能保值增值。汽车属于工业品，通过扩大生产规模可以使边际成本下降，所以汽车会因为档次的不同有涨有跌。

黄金可以适当配置，但由于黄金的定价权不在国内，所以买黄金有一定的风险。

十几万买房子估计不够首付，除非特别小的城市。但小

城市的房产变现起来比较麻烦。

至于古玩字画茅台酒之类的，真假难辨，不是专家很难参与投资，且一般人变现还是很困难的。

所以资金越小，资金实现保值增值越困难。我国实行的高通胀低利率政策，是对手中闲钱不多的普通群众赤裸裸的剥削。而手中闲钱较多的中产阶层，相对好一点，可以投资住宅商铺进行保值增值。

问：从晁错的上位过程可以看出，口才很重要。

答：呵呵，这个也不一定，一个是看老板的风格，一个是看自身的运气。

说汉文帝刘恒去参观皇家动物园（上林苑）就问动物园园长：“咱们动物园有多少动物啊，都有什么品种啊？”一下子把园长问晕了，吭吭叽叽答不上来。

这时有个负责老虎的工作人员跑了出来，作了一通汇报，如数家珍，回答的头头是道。刘恒特别高兴，觉得这个管理老虎的工作人员口才特别好，想提拔他当动物园园长。

这时候张释之蹦了出来，对皇帝说：秦朝的时候，赵高口才就特别好，特别巧言善辩，结果忠厚的大臣都被迫害了，天下大乱，秦朝完蛋了。陛下要是提拔这个管理大老虎的人，恐怕所有的大臣都会效仿他，专门学习卡耐基演讲，并且天天琢磨吹牛拍马，就没人真正为皇帝干活了。

结果是可怜的管理老虎的工作人员白高兴了一场，不但没得到奖赏，还得罪了动物园园长。

某城市从外省调来个姓 q 的一把手。该一把手一上任就把该市原来的骨干公务员全部晾到一边，一概不用，名义上对外宣称的是：领导干部年轻化。

提拔了一批没有工作经验刚毕业的博士生当处级干部，大多数 30 岁还不到。这些人一点工作经验没有，以至于外界都很惊讶，甚至惊动了日本友人。

该一把手正是要用这些毫无工作经验的白纸，

第一：人是自己一手提拔的，他能不感激涕零吗？

第二：这些人啥也不懂，自己想怎么干就怎么干，这些人听话就行。不这样做，怎么能一手遮天呢？

一批期望往上爬的老公务员就这样牺牲掉了，而一批新丁就此崛起。人生的前程往往不掌握在自己手里。

问：楼主，我想咨询一下，像**洛阳**这样的城市，它的经济在河南是第二位，但又离省会郑州很近，洛阳的房价现在大概是四千多，您认为洛阳的房价上涨的空间大吗？

谢谢！

答：洛阳只能成为郑州的影子，如果自住，趁早在洛阳买房，以后一定会涨，如果投资，还是在郑州买，郑州的上涨空间，肯定大于洛阳。

不过 95 年以后，我就再也没去过洛阳，所以洛阳买哪个楼盘升值快，你得自己仔细研究。

问：不知道楼主还在不在，因为只看完前面几页。

我前两天刚定了一套二手房，昨天打了首付款，下星期

应该就要办银行按揭手续了。

我一直很想买房，但我老公一直不愿意买房，就在定下这套房子之前他还是很不乐意，但因为我的坚持，我们终于买了房子了。

房子定下后一个石头落地了，但另一个石头有悬地半空了，因为我们是做个体户生意的，就怕生意有变故贷款接不上（我是个悲观主义者，总先把最坏情况打算在前）。

我们是在杭州，虽然不是市中心，但也算是市区了，
请问楼主能分析一下杭州楼市情况吗？

先谢过了，楼主的文章对我启发真的很大。

答：前面说过了，杭州我是当一线城市看的。杭州这个城市，本来就是富人的天堂，房价涨到多高都不奇怪，而且极好变现。所以你根本无须担忧资金问题。

问：楼主，您好，我目前在青岛上学，今年大四，父母在青岛（李沧区）这边工作，但我们都不是青岛本地户口，最近想在李沧区这边买个房子，一是我现在是青岛的集体户口，能申请 30 年贷款，二是以后为了父母养老住，李沧区应该是青岛市内四个区房价最低的一个区了，均价 8000 多吧，目前家庭收入 7-8w 吧。

看好了一个二手房装修好的，就在父母公司对面，是多层的 97 平方，05 年建成的，最后买下来得 86 万吧，合 8800 多一平方，这个小区旁边还有个新楼盘，也是多层，属于高档的小区，因为他里边有别墅区，后面还有山，下午打电话

问了下只剩 114 平的了，最便宜的 8890 一平方，总价 101W 吧。

目前我们的条件只能买个最便宜的了，家里有存款 50 多万吧，我算了下首付 40%，30 年还清，一月还 3300，还能承受，目前正在纠结到底买哪个。

买二手的不用装修了可以直接租出去，一月可以租 1500 吧，买那个新的吧，太贵了，还要装修，而且害怕高档了不好租（这是我最担心的了）。

我大四毕业后准备考老家的公务员，一开始一个月工资 2000 吧，我计划着考上了短期内也不用买房，一个月替家里还 1000 快可以的，请楼主指点一下吧，我父母也没什么文化，他们还指望我做决定呢，我感觉自己压力还是很大的，谢谢，盼望您尽快回复。

这个楼盘旁边是多层的住宅，中间是别墅，后面是山，环境挺好，8900 多的应该是西北方向的面向东南的楼，只能买到这个样的了，唉，人穷志短，现在我是体会到了，一套房子就把家底掏空了。

我个人心理倾向于买那个新的，但我爸爸嫌太贵了，100W 啊，我以前也不敢想要买 100W 的房子，我也害怕这个房子在李沧区虽然属于高档小区，但是李沧区是青岛的郊区啊，不如市南市北，以后房子升值的空间大吗。

答：作为投资来说，郊区的高档小区肯定比普通小区更为安全，好租好卖这是毋庸置疑的。

看了一下你说的楼盘，感觉还可以，但没有实地看过，所以也不敢乱说。最重要你要仔细研究一下小区的交通是否方便，配套以后是否齐全。

关于你所说的二手房，加上税费和中介费，总共也应该90多万了吧，如果品质与高档小区相差比较远，不如买新盘。

问：楼主对**昆明**很熟悉啊，看过一些房观大侠，没有像楼主这样与昆明有缘的，也没有看的上在昆明投资的。

本地人想问：昆明西边马街正在城中村改造，又是草海拆迁的安置，以后基本拆完，怕是要建个百十栋高层才安置的下，如只能在这片置业买房，非自住，买大买小？

答：马街草海片区貌似还没有合适的楼盘，西山新城的商业公寓只有35年产权是不能碰的。尚领明珠的环境也貌似不太理想。无论投资还是自主，在这么远的郊区还是选择80-120的主力户型为好。

问：楼主对**西北省会城市银川**有了解么？因为前几天付了首付又定了套房子，勉强也能算学区房吧，距离大学走路20分钟吧。不知道应该长期持有还是涨一定幅度卖掉？

答：貌似有一段时间银川房价涨的很厉害，对银川不是很了解，不过你可以改变一下思路，分散一下风险，可以考虑西安投资，西安潜力会大一些。

23、重庆和西安

看了楼主不止一次给大家推荐去投资西安和重庆的地

产，楼主问什么看好西安？

和重庆这两个地方，现在各个省会城市哪个不是大兴土木呢？为何西安和重庆会进入你的法眼？

答：重庆我就不多说，论述的比较多了，发展重庆是国家战略性的，这是政治任务。

西安是西北地区唯一的大城市（乌市比较特殊，不讨论乌市），教育资源丰富，且房价基数较低，所以说后续发展潜力很大，未来该城市的发展一定会纳入政府的视野。

问：谢国中：“一是加息预期；二是政府对房地产的政策调控力度不改；三是市场对人民币升值的预期减弱；四是参考了实际的供应量，“到 2012 年，房地产的空置率会非常高，全中国 13 亿老百姓要有的房子都有了。”

谢国忠预测，“接下来可能会看到交易量一直在增长，而房价却不死不活地拖几年，房地产没有第二场戏了。

请问楼主对谢国中的说法怎么看？

谢谢！

答：谢是油价和中国房地产的长期唱空者，从 04 年开始唱空中国房产。谢的有些话还是很有道理的，但有些预测就另有目的了，毕竟屁股决定脑袋。

今年谢一直呼吁的是加息，兼带唱空房地产，唱空房地产的主要依据是空置率。

谢自己也说中国的房地产最大受益的是政府，但却用空置率给出了一个下跌的结论。

人民币升值，呼吁加息，唱空房地产，摩根史丹利的喉舌作用显而易见的。

问：楼主，二月河的帝王系列可看吗？

答：小说还是好看的，但要当小说看，不能完全当历史看。康熙雍正都写的不错，后来就变成武侠小说了，呵呵。

白领与农民工：

赞同中年兄的说法。进不了体制内的，无论是不是大学毕业，凡是有头脑的、懂做生意的，会一技之长的，只要不懒，活的肯定比无特长一般在公司打工的小白领强。

古代也是这样的，街面上卖爆肚的肯定比大户人家厨房里负责切葱的日子过的稳当。

卖爆肚的小本生意很累很辛苦，但是有个手艺就不会饿肚子。

大户人家切葱的上班期间日子过的比较轻松，甚至收入比卖爆肚的还强点，在大户人家也体面些。但一旦大户人家不要切葱的了，裁员了，这个切葱的出来还真没办法养活自己。

大学文凭顶多算个秀才资格，有这个资格才有机会举士，但是举不了士的，就必须学点技术，否则收入远远赶不上瓦工、电工。

过去的穷秀才，饭都吃不饱，但是社会地位却不差，一旦中了恩科，就是宰相根苗。

现在有点不同，进不了体制内，又没点技术，那肯定沦

为社会的最底层，不要说买房子了，能不能解决吃饭问题都不一定。

一线和二线选择哪个城市生活，其实就是围城。

在一线打拼，有技术有背景或者机会好的，进了金字塔的中层。对于没背景的，运气差点的，看着没什么希望就离开了，到二线发展，起码二线生活成本还低点。混不下去的离开了，又有大量的打算拼一把的冲进来。

很多人宁可在大城市当底层，也不愿意回小城市。这还是个观念问题。小城市从城东走到城西也就二十分钟，觉得过得太枯草。大城市灯红酒绿的，虽然跟自己其实没多大关系，但是看着就是舒服。

24、大西国

不说历史了，讲个故事吧。这个故事纯属虚构，如有雷同，纯属巧合。讲故事么，就不要和谐了。

传说王安石变法失败，后人小王跑到了海外，发现了大西洲。大西洲正处于混乱阶段，军阀割据，外族入侵。小王是个政治军事天才，煽动农民起义，统一了大西洲政权，建立了大西国。

小王继承了王安石变法的理想，建立了一个中央高度集权，百姓与百姓之间完全消灭差别的理想国家。农场、工厂、商场全部由国家统一经营，老百姓只需要在国家的农场、工厂、商场里快乐打工就行了。老百姓穿一样的，吃一样的，

连结婚都是国家给安排。

大西国里有的知识分子认为这样治理国家太机器化了，有违人性。小王同志对这些知识分子很生气。

遥远的东方，有一个白鹿洞书院，书院的院长是个伟大的导师，这个人叫朱熹，此人提出了存天理、灭人欲的理论，给了小王同志治理国家理论上的支持。

于是小王同志大搞禁欲主义，凡是学习过陆九渊、王阳明心学理论的都抓起来改造。

不久，大西国经营的农场、工厂、商场就出了问题。效率特别低，老百姓出工不出力，胡干蛮干的比比皆是，后来出现了大饥荒，饿死了不少人。小王同志干不下去，被人赶走了。

新领导上台后，先把农场划分给农民，提高农民的积极性，先解决粮食问题。但是工厂、商场就比较不好办。

新领导认为，工厂、商场效益低，赔钱是因为负担太重了，城市里的老百姓生老病死都是由国家的工厂、商场负责，国家哪里管的起呢？

于是新领导就提出给国家的企业减负，给点优惠政策，拿出胡萝卜，让胆子大愿意自己单干的同志们主动离开国家企业。对于很多死活不肯走的同志，新领导强令这些人卷铺盖，国家不再负担这些人的生老病死了。大家自己解决吧，国家不管了。

新领导把还留在国家企业的自己人，定义为内部人员。

离开国家企业的，就是外人，定义为社会闲杂人等。

社会闲杂人等，有人欢喜有人忧。有人利用内部人员的关系，大把赚钱，有人跑去给外国人当洋买办赚的也不少，还有的知识分子凭着有点文化，给人打工生活的也不错，反正这些人都挺高兴，比在内部受穷强。当然也有没本事的，就比较惨，生活的比较困难。

新领导看见内部都是自己人了，闲杂人等都清理掉了，于是着手内部改革，凡是稀缺的，与老百姓生产生活密切相关的行业，都由内部来经营，不需要动脑子搞创新，只要定个价，老百姓就必须得接受。

而需要创新动脑子的产业，不具备稀缺性必须充分竞争的产业，不是跟老百姓生产生活密切相关的产业都交给社会闲杂人等去自由竞争。

相当于把肉都留给了内部自己，把骨头扔给了外部闲杂人员。

这样做还有个好处：新领导喜欢内部自己人直接跟外国人做生意，但是只要跟外国人做生意就赔钱，赔的还不是一点半点。赔的钱从哪里补呢？

只要通过内部自己人经营的企业，抬高定价，将赔掉的钱转嫁给社会闲杂人等就可以了。

于是，当初离开内部的社会闲杂人等发现，钱也难赚了，生活成本也越来越高了，日子过得变得越来越艰难了。

这时有个傻空跳出来说：我就不信了，市场经济没有只

涨不跌的商品。房价肯定会跌。

有个明白人告诉他：市场经济是分品种的。外部社会闲杂人等经营的电脑、电视是市场经济。但是内部人经营的石油、房地产不是市场经济。不能拿市场经济来解释。

这个傻空不信，本来在大西国能买房的，结果一直没买，后来买不起了，只好一直租房住。但是房租老涨价，吃饭越来越困难，一年难得吃两回肉。

问：楼主，真心请教。我看中了**济南奥体中心**附近一个近期开盘的新楼盘。但它是综合用地，50年的产权，拿地时间大约是2005/2006年，2011年年底交房，也就是说等新房交付时它只有45年的使用期了。此楼盘开发商的证件是全的。

这片区域近年新盖了很多小区，大都是省直单位如税务、电力、审计厅等的团购房，并且听说都是50年的综合用地。

拿50年的综合用地盖商品房估计全国都不多见。此块地域的房子均价大约9600元。不知道买这种房子会有什么风险？

一般来讲的话中国商品房很少有超过40年才拆迁的。我不想等我70多岁的时候（我今年32）来一次拆迁。

另外，这个楼盘一共就有2栋楼，94户，绿化先不说，以后会不会在物业管理等方面出现问题？请楼主帮忙参考一下。谢谢了。

答：50 年产权的商改住，还要了解一下是否商业水电，商业水电的使用成本较高。

另外，50 年产权商改住，变现不太容易，特别是济南这样的二线城市。

还有，就是政策上的风险，50 年产权与 70 年产权的房屋在到期延期的政策上一定不是相同的待遇。

问：想请假楼主一个问题，我看中了长沙经济开发区的一个房子，这个小区比较大有几千户，大部分是小高层的，没有电梯，配套设施还可以，有 3 趟公交车经过，旁边有个小公园，学校在后面在建设中，医院也不远，对面听说韩国乐天世界，是一个商住两用的，下面两层是商用，上面才是住宅，我看了期限是 70 年的，现在价格大概是 3000 左右，具体楼盘是叫星沙湘绣城，在长沙经济技术开发区开元西路 1 号。

不知道楼主了解这个楼盘吗？未来趋势如何？请指教几句。谢谢

答：经开区还真不知道在哪里。不过这个价格比很多四线城市房价都低了，绝对的低价肯定是值得投资的，哪怕它稍微偏一点。

问：我想请教一个问题：

2010 年 6 月份在江西上饶市区（距离中心广场走路 15 分钟）买了 90 平米的现房，总价 35 万元。帮我分析下上饶的行情走势？我在考虑是否在明年卖掉而在二线城市买个

小套？

答：二线城市肯定比你那里涨得快。二线买房要趁早。

问：楼主分析的很有道理， 我有个问题想请教一下。

我有一套房在**天津**，但北京没有住房，目前租房住。目前存款 50W，现在在犹豫是把天津房子卖了然后在北京买个 2 居呢，还是用 50W 作为首付买个很小的房子，然后把小房子出租，自己还是继续租房子住。

答：肯定是优先在北京买房自住。不安居何以乐业。先解决了自有住房问题，有钱了再考虑投资。

25、最惨是无技术的小白

问：看了楼主的帖子，感触良多，真的，我等 P 名知识太浅薄了，一直没有弄懂这里面的道理。

愚昧啊，愚昧，错过了调控时期的房子，坚信了一些所谓的主流媒体的忽悠，

叹自己的无知。

原以为读书多无用，其实大错特错，

原来自己是没有达到能够看清这个社会面貌以及认清自己位置的这个境界啊。

所以决定买房子之后也开始读史书，先从楼主推荐的开始吧，虽然在社会的最底层，没有机会爬进去体制内了，但

是我会在今后的人生中学习一门技术，慢慢地武装自己，就像楼主讲，把自己武装成为拥有技术的最底层人民，就算再怎么剥削，我还是可以吃得上饭，在城市里面生活，如果实在不行，我还可以回老家，因为我家是近郊的，有地，也有宅基地，呵呵。

也许在楼主眼中还算可以的吧。

真心感谢楼主，真的，没有你这样的人，我们又怎么看清楚社会的本来面目呢，

太感激你了，当然咯，顺便感谢下经常和谐的天涯，千万不要把我这段话和谐了，

因为我要表达我最诚挚的感激之情，对楼主的，对点拨我的人.....感谢~~!!!

答：你有地有宅基地，就有退路，已经比很多城里的底层强多了，起码饭碗是不成问题的。农民再有点技术，这辈子搞个小康不成问题。最惨的还是城里的打工小白领，一无技术，二无资，三无土地，再加上上过大学被洗了脑，要多惨有多惨。

好的政策就象挂在驴子鼻子上的胡萝卜，让人永远有希望，但是拼命追也吃不到。这就是中国政治家的最高智慧。

洋人进北京，老佛爷把义和团推出来，结果拳匪搞的鸡飞狗跳，没法收场。

保钧也打算发动群众，靠爱国激情转嫁矛盾。不过好像这招不灵了。老板怎么对待员工，员工就会怎么回报老板。

26、情种李商隐

中秋节将至，撇开房地产的涨跌。喝一壶好酒，聊聊古人。

云母屏风烛影深，长河渐落晓星沉。

嫦娥应悔偷灵药，碧海青天夜夜心。

借着中秋节的千古名句，我们八卦一下李商隐。

李商隐帅哥很有女人缘，据说谈了 N 多次荡气回肠的恋爱，不过这些恋爱经历没记录进正史，而是唐代的八卦记者通过李商隐帅哥的文学作品，侦破出来的。

李商隐帅哥不光会写诗，年轻时还在玉阳山修习过道术。但是当道士期间并没有认真的清修，以李帅哥的魅力，竟然吸引了一个美丽多情的女道士的目光。

这个女道士叫宋华阳，本来是个侍奉公主的宫女，跟随公主进山当了女道士。两人邂逅于山中，缠绵悱恻，但终究没有结果，宋美眉怀了李帅哥的宝宝，李帅哥也被轰下了山。但好像李帅哥也没负什么责任。

李帅哥伤痛的写下了“无题”以示纪念：

昨夜星辰昨夜风，画楼西畔桂堂东。

身无彩凤双飞翼，心有灵犀一点通。

隔座送钩春酒暖，分曹射覆蜡灯红。

嗟余听鼓应官去，走马兰台类转蓬。

李帅哥的第二个女朋友，被八卦记者们认为是锦瑟，锦瑟是谁？八卦记者们认为是令狐楚家的一个美丽温婉的侍女。

李帅哥很有才华，但是在晚唐时代，有点生不逢时。当时牛僧孺和李德裕搞党争，李帅哥跑去给牛党的重要人物令狐楚当幕僚，结果泡上了令狐大人的侍女。这个李帅哥和锦瑟谈恋爱的证据是根本没有。八卦记者是根据李帅哥的诗找到的蛛丝马迹。

这首诗就叫锦瑟。

锦瑟无端五十弦，一弦一柱思华年。

庄生晓梦迷蝴蝶，望帝春心托杜鹃。

沧海月明珠有泪，蓝田日暖玉生烟。

此情可待成追忆，只是当时已惘然。

春

风光冉冉东西陌，几日娇魂寻不得。

蜜房羽客类芳心，冶叶倡条遍相识。

暖蔼辉迟桃树西，高鬟立共桃鬟齐。

雄龙雌凤杳何许？絮乱丝繁天亦迷。

醉起微阳若初曙，映帘梦断闻残语。

愁将铁网罟珊瑚，海阔天宽迷处所。

衣带无情有宽窄，春烟自碧秋霜白。

研丹擘石天不知，愿得天牢锁冤魄。
夹罗委篋单绡起，香肌冷衬琤琤佩。
今日东风自不胜，化作幽光入西海。

夏

前阁雨帘愁不卷，后堂芳树阴阴见。
石城景物类黄泉，夜半行郎空柘弹。
绡扇唤风闾阖天，轻帟翠幕波回旋。
蜀魂寂寞有伴未？几夜瘴花开木棉。
桂宫流影光难取，嫣薰兰破轻轻语。
直教银汉堕怀中，未遣星妃镇来去。
浊水清波何异源，济河水清黄河浑。
安得薄雾起绡裙，手接云軿呼太君。

秋

月浪衡天天宇湿，凉蟾落尽疏星入。
云屏不动掩孤嚬，西楼一夜风筝急。
欲织相思花寄远，终日相思却相怨。
但闻北斗声回环，不见长河水清浅。
金鱼锁断红桂春，古时尘满鸳鸯茵。
堪悲小苑作长道，玉树未怜亡国人。
瑶琴愔愔藏楚弄，越罗冷薄金泥重。
帘钩鹦鹉夜惊霜，唤起南云绕云梦。
璫璫丁丁联尺素，内记湘川相识处。

歌唇一世衔雨看，可惜馨香手中故。

冬

天东日出天西下，雌凤孤飞女龙寡。

青溪白石不相望，堂上远甚苍梧野。

冻壁霜华交隐起，芳根中断香心死。

浪乘画舸忆蟾蜍，月娥未必婵娟子。

楚管蛮弦愁一概，空城罢舞腰支在。

当时欢向掌中销，桃叶桃根双姊妹。

破鬟倭堕凌朝寒，白玉燕钗黄金蝉。

风车雨马不持去，蜡烛啼红怨天曙。

这是李帅哥写的燕台诗四首。

有个叫柳枝的美女，是洛阳大富翁的女儿，吟唱了这首诗后，就爱慕上了李帅哥。

这个美女很大胆主动跟李帅哥约会，并没有嫌弃李帅哥没车没房，但不幸被李帅哥放了鸽子。李帅哥其实很喜欢这个柳枝，事后非常后悔，准备把失去的爱情找回来，但是柳枝已经给有权有势的大佬做了妾。

飒飒东风细雨来，芙蓉塘外有轻雷。

金蟾啮锁烧香入，玉虎牵丝汲井回。

贾氏窥帘韩掾少，宓妃留枕魏王才。

春心莫共花争发，一寸相思一寸灰。

这首诗名为“无题”，写得是荷花。荷花是民间传说中

李帅哥又一个女朋友的字，也是李的初恋。美丽的荷花陪李帅哥进京赶考，半路上得了重病，李帅哥天天陪伴着她，但不幸的是，荷花还是香消玉损。李帅哥悲痛不已，常常以荷花为题，以纪念此段恋情。

李帅哥的才华，被节度使王茂元看中了，把女儿嫁给了这位帅哥。李帅哥娶了这位娇妻的同时，也给自己带来了麻烦。

原因是王茂元是李党的重要人物，而李帅哥的老师令狐楚却是牛党的重要人物。娶了王美人，李帅哥掉进了牛、李两党的夹缝，于是前途杯具了。

这个故事告诉我们，如果有个老大罩着你，日子过的还不错，就千万别轻易向老大的对手抛媚眼。否则，只能是杯具。

李帅哥尽管前途杯具了，但是跟娇妻王氏感情很好，王氏突然病逝，李帅哥伤痛万分，写下了“悼伤后赴东蜀辟至散关遇雪”

剑外从军远，无家与寄衣。

散关三尺雪，回梦旧鸳机。

无题

相见时难别亦难，东风无力百花残。

春蚕到死丝方尽，蜡炬成灰泪始干。

晓镜但愁云鬓改，夜吟应觉月光寒。
蓬山此去无多路，青鸟殷勤为探看。

夜雨寄北

君问归期未有期，
巴山夜雨涨秋池。
何当共剪西窗烛，
却话巴山夜雨时。

读这两首诗，第一个感觉就是李帅哥的用情之深，令人叹为观止；第二个感觉就是，其克女朋友的本事，也令人叹为观止啊。

将近中秋，闲扯了一通李商隐，就以李商隐的无题结束这个闲话吧。

凤尾香罗薄几重，碧文圆顶夜深缝。
扇裁月魄羞难掩，车走雷声语未通。
曾是寂寥金烬暗，断无消息石榴红。
斑骓只系垂杨岸，何处西南待好风。
重帏深下莫愁堂，卧后清宵细细长。
神女生涯元是梦，小姑居处本无郎。
风波不信菱枝弱，月露谁教桂叶香。
直道相思了无益，未妨惆怅是清狂。
问：目前情况有点复杂：

1. 家住**武汉**，08年适逢拆迁，直接拿的现金补偿款但是

保留了还建指标，在二环买了套自住房，有贷款，每月还款1000（64平，因为当时觉得还建的房子位置太偏，在武汉的三环）；

2. 现在武汉房价飙升，所以忍不住把三环的还建房买下了，全部是找亲戚朋友借的钱20万，房子总价在23万；

3. 四环外有一处宅基地房，但是没有房产证，占地面积80个平方，2层半，整个大概有200个平方，整个村子全部没有土地证和房产证（历史原因，原来是泄洪区，后来移民建镇），位置在京珠高速的附近，还有一个中山舰景区。

本来是打算把宅基地房处理掉，虽然没有任何证，但是当地人还是愿意买，就是价格压的非常低。

本人家庭收入不高，年入4万，一年最多能存2万，借款不是找银行，虽然短时间不会有还款的压力，但是一旦需要，就是很大的负担。

现在迷茫中，卖宅基地房觉得不划算，但是欠款也是个大问题，望解惑。

答：**宅基地是一定不能卖的**，你可以谈分期付款给借款人，向借款人支付比银行存款利率略高的利息，然后把二环的房子租出去，自己住三环，开始苦一点，以后会受益理论上说更象是花园洋房，不过这样的洋房在西无环内，已经相当稀缺了。

27、呕心沥血的贾似道

说一个存在争议的人物，这个人被宋史写入“奸臣传”，就是大名鼎鼎的贾似道。

几乎所有人眼中的贾似道都是大奸贼的形象，仗着是贵妃的姐姐，由一个游手好闲不学无术的二流子，摇身一变成了飞扬跋扈的大汉奸。

他贪污受贿，搜罗奇珍美女，蒙古人打过来媚外卖过，还向皇帝谎报军情，最后南宋在他手里灭亡。反正老百姓眼中奸臣能干的所有坏事，都安在了贾似道的头上，然而历史真的如此吗？

经过多方面史料对照，读书仔细的筒子会发现，宋史的说法并不可信，自相矛盾的地方太多，几乎可以说宋史几乎收罗的都是野史和民间传说。是什么原因使一部正史却采用了大量的野史资料呢？

原因只有一个，贾似道得罪的人太多。

贾似道得罪人的原因，在于推行了一个政策：公田法。推出的背景是连年征战，南宋需要庞大的军费开支。军费的开支从哪里来呢？当然是从最底层的农民的肚子挤出来。

南宋的经济已经是非常困难了，巧妇难为无米之炊，于是政府推出了纸币，相当于给人民打白条，可见纸币并不是现在的专利。

这就是恶性通货膨胀。眼看国家经济崩盘了。贾似道想

的办法就是：公田法。

公田法的意思跟傻空说的把多军的财产充公的意思差不多，就是限制地主的田地，凡是超过标准的，超过部分的三分之一充公给政府，政府给佃农耕种，产出的粮食用于军粮。有点相当于物业税的意思。

就凭贾似道想出的这个政策，说贾似道是个不学无术的混混，说什么我也不会相信的。

贾的办法很大程度上缓解了南宋经济的彻底崩盘，延缓了南宋生存的时间，但是贾却得罪了几乎所有的地主士大夫阶层。

贾不是一个贤臣，但绝非二流子，政治上也许不够成熟，但是为了南宋的艰难维持也算是呕心沥血。

关于向蒙古大军求和，也并不能就说明他是个汉奸，那样一个经济崩溃，军队毫无战斗力的朝廷，你让他硬着头皮打，下场也就相当于鸦片战争。

当然，关于宋史里讲到的贾似道极尽献媚之能事，把汉奸表演得淋漓尽致，应当是士大夫出于地主阶层对公田法的憎恨，狂泼的屎盆子。

因为宋史的记录实在是疑点颇多。

南宋的将领如范文虎、夏贵之流，才真是腐败透顶，拥兵自重，对抗元军极尽脚底抹油之能事，而贾似道能够亲自督师，所以说贾似道是个大汉奸，实在开玩笑有点过火。

南宋灭亡了，元世祖抓了南宋投降的将领问话：你们为

什么这么容易就投降了呢？

降将回答：都是贾似道，只重视文官，不重视我们，所以就投降了。

元世祖哈哈大笑：就你们这样的武将，贾似道能重视你们才怪。

贾似道最后被郑虎臣擅自给杀了。

郑虎臣是个大地主，自己的利益被公田法害得不轻，恨透了贾似道。

贾似道死了，全体士大夫阶层拍手称快，并且把他列入了奸臣传，永世不得翻身。

全因为一个公田法。

问：楼主，认真阅读您的帖子几周了，以史为鉴，深入浅出，感觉受益匪浅！

这两天，也在为房子的事很纠结，请您指点一二。

我的亲人是在成都一总后军需厂破产企业的职工，原厂分配住房一间（没产权·类似集体宿舍）。现市zf批准由国企下属公司与我厂组建一房产公司共同开发·自主改造搬迁·拆迁项目，以签约率百分比95通过为实施安置房的标

准。

步骤为：一公告（只有拆迁工作组的章）、二选房（未见建筑施工五证·看沙盘电脑定房盖手印）、三签定协议书（与拆迁工作组签协议，只有我的亲人签字盖手印的协议书共六份，并不留一份给我亲人）、四等签约率通过（现正进

行时段)、五补充协议(开发商盖章签字)、六实施方案。

疑问 1:项目步骤是否合法?(不见政府或开发商的任何章)

2:不知具体开发商为谁?(公示至今只见拆迁组的章)

3:不知建筑施工单位、安置房后期的验收效果(只知容积率 4.8,公摊 18,总地 230 亩规划 80 多为安置房,楼层 2-33•39 层)和具体标准?

4:签约率只计电脑选房而不计签协议(现正进行时段)?

5:协议中公房转私房,部分公房转公房(包括我的亲人)?

6:协议中回购款不注明具体时间?

7:现在签或不签(纠结中)

答:关于拆迁,我国只有一部 91 年颁布的拆迁管理条例,但是就是这个简单的东西,很多拆迁时并不遵守。

常规来说,拆迁应持有拆迁许可证,开发商的开发项目应通过规划局的审核(这个可以在规划局查到),如果连开发商是谁,有没有资格开发都不知道就奇怪了。

是否同意拆迁取决于拆迁户和拆迁方的博弈,但是拆迁补偿办法一定要具体详细,包括如何补偿,过渡期的约定,具体要有时间和操作办法,还要签订违约责任。关于协议不可能只留在拆迁方手中,这是不合法的。

暴利拆迁，政府侵害拆迁户的利益的例子比比皆是，关键是自己如何争取主动。

中秋将至，大家应该放松一下，不要纠结于房子了，毕竟房子不是生活的全部

保钓事件，既定对策就是争取更多小国穷国的舆论支持，减免他国债务，加大对外经济援助。钱的来源，要靠底层国民勒紧裤腰带。

自古以来，泱泱大国，威仪四海，对外“恩”显示国力强大，对内“威”显示权力强大，恩威并施，千古国策。

28、中国的房地产的大结局

中国的房地产不可能软着陆，甚至也不可能出现日本的硬着陆。

一旦积蓄的问题爆发，会直接崩，崩的绝不会只是房地产。那时候绝对没有人会关心房价，很多人将庆幸于当天能够勉强填饱肚子，但绝不奢望还能见到第二天的日出。

问：请教楼主，如果出现您说的大部分老百姓勉强甚至不能填饱肚子，房价没人关心的时候，也就是社会动荡的时候，作为您这样的中产以上的阶级，还没有移民，如何自保？我很感兴趣，谢谢！祝中秋快乐！

答：这种事要静观其变，所谓山雨欲来风满楼，发生之前一定会有大的征兆。

自保是没有办法的，只能看形势不对，脚底抹油。

问：楼主你好，质询个问题：

我家要买个二手房，房子是经济适用房，房产证上写的是土地划拨，中介说买了之后就是商品房了，那买了以后房产证上写的还是不是划拨啊，如果以后遇到拆迁什么的是不是补偿跟人家正规商品房不一样啊？谢谢！

答：经济适用房需要补交土地款后才能上市销售，补交土地款后，就变成了商品房，所以不用担心。

购买经济适用房一定要把补交的地价款算进去，才知道房价是否高于或低于周边商品房楼盘。

我国房地产交易很不规范，特别是中介有很多办法欺骗客户，买房无论是自住还是投资都要多长几个心眼。

问：楼住，这两天请教您的问题，麻烦您抽空解答一下，谢谢。

答：地级市选房是比较麻烦的，因为投资风险要大于一线城市和省会城市。

地级市的购房需求，主要是以改善性需求为主，追求的是大盘，低密度，低楼层，高绿化，最好有个江景或者水景，环境优美的别墅是首选。

因为地级市城市较小，绝对的城中心如果环境比较嘈杂，小区不够高档最好不要选择。没有实力购置别墅，可以选择环境优美的高端住宅，最好是品牌大盘，一眼能够让人赏心悦目。

征兆之前

问：按照我的理解，在发生很大征兆之前，党国就会采取措施，实施闭关锁国政策（倒回 50 年代），跑是跑不掉的，如果大量难民出去，也没有几个国家会接受，中产，富裕阶层也不例外，现在很多国家已经提高移民门槛了，我对这种情况的出现感到悲观，调适空间十分有限，权贵集团真的是永远无法满足，唉！

答：呵呵，人的命，天注定，自求多福吧。在中国谈市场经济，真是笑话了。

你说的也不是市场，那是政治事件。

我军就是这么把国军搞下台的。所以我军有深刻的理解，对这个事是高度关注的。

就象朱元璋靠白莲教起家，立国第一件事就是剿灭白莲教。

所以，我告诉你是出于好心。你说的那个事绝对是恶性政治事件。真出了点动静，绝对会挨枪子。

西方的民主思想起源于城邦制的希腊。西方世界没有树立起绝对权威的王权。所以民主斗争有历史文化基础。这个基础我们却不存在。

谭嗣同、蔡松坡、邹容这些个先驱的推动，但是最后得到结果却与西方完全不同。

不能忽视历史文化的巨大作用啊！

问：你如果不幸被套惨了，我相信你也要靠举手机制的。

到时候举手别忘记要多念叨可怜的李自成啊,说不定你真的准备意淫成为李自成,可惜的是你面对的不是袁明朝啊。

答:举手制?你去两会举个手我看看。

自己脑子积了水,好好休息休息,就不要煽动群众了。好好劝你不听,你就随便吧,你挨枪子,管我屁事。

问:楼主:会不会就是年年都要空调的原因?利用空调给银行有一个喘息的时间,为下一波上升做准备?

答:我以为调控的主要还不是价格,而是成交量,或者说是调控贷款的增幅。

现在面临的最大问题是银行存款不足,如果保持房地产巨大的成交量,可能会导致资金链断裂。

如果这种情况出现,政府肯定会把人民币和外汇完全脱钩,继续疯狂印钞。

将加剧通货膨胀,如果超出一定的限度,经济就会崩溃。所以政府必须控制贷款的增幅。

银行存款不足的问题,本来可以通过加息解决。但是政府已经陷入了人民币升值预期的难题。

加息一方面会使热钱流入中国,加速资产价格上涨,另一方面国有企业和地方政府负债太高,阻力非常大。

如果单方面加息,银行的利润会受影响,民生和银行之间,政府会选择银行。

问:楼主了不起啊!近来,北京要加大对南城的投资,想请教一下,楼主对于北京大兴,及北京周边的燕郊,廊坊,固

安的房价是什么看法啊.我觉得过五年,北京南城及固安,廊坊会比现在强很多很多,也许是一个价值洼地?

答:这种地方的发展全看政府的投钱力度,如果价格绝对低可以考虑,北京大兴问题不大,燕郊廊坊固安如果一旦经历炒作,就会有比较大的风险。

房产稀缺的是位置,只有好位置的房子才能抗风险。并不是所有房子都是只涨不跌的。

29、租金

问:请问楼主,租金现在上涨的很厉害,北京的一居室都 3000 多了,未来政府建造大量公租房,会不会通过行政手段压制市场供应的房屋出租,保住自己的生意兴隆?会采取啥恶心手段?谢谢!

答:这个担心完全没有必要。

公租房的建设还是循序渐进的,所谓的大量与市场需求量来说还是少得可怜。

公租房的租金会保持在略低于市场价格的水平,但申请公租房的条件也会比较苛刻。

1、一开始少部分房源会用于做样子,条件尽管放的开,但是房源少,很难申请到。就好比重点学校对外来务工子女开放,但是能不能上得了就是另外一个问题了。学校只要说满员了就可以拒之门外。我们现在的保障房也会提供少量房源用于做样子。

2、多数公租房会首先用于解决体制内底层员工的住房问题。一部分房源会由体制内人员低价拿到，然后对外高价出租。

提要：对于渴望拥有一套产权住房的都市小白领对希望房价狂降已经到了歇斯底里的程度，他们赞成农产品价格放开，让资金炒作农产品，而离开房地产市场。理由很简单，一套房子一涨就是几十万甚至上百万，而大米小麦，一斤就算涨到 10 块，也根本不能影响到自己的生活质量。

如果我国农产品价格是开放的，资金流向大米、小麦、猪肉，并且允许囤积，房地产一定会下跌的，这是毫无疑问的。

但是，我们看到的绝不是 10 块钱一斤的大米、小麦，而是 500 块钱、1000 块钱一斤的大米、小麦。

我国将会出现大面积的饥荒，几千万甚至上亿的底层人士饿死街头，社会将出现大的动荡。

而产权房屋价格的上涨牺牲的主体只是体制外部分都市白领的利益，换来的不过是网络上没完没了的牢骚和咒骂。

巨量资金必须有地方去，如今面临的房地产和农产品之间的选择，你认为政府会怎么做。

问：我毕业一年，年薪 5W，二线城市，房价 1.5W+。男友 20W 年薪。买不起房子。

答：刚毕业 1 年就准备买房，估计哪个国家也满足不了，

呵呵。

你男友 20 万年薪，买不起房，应该明确是买不起什么样的房子。对于工作 5 年以上，20 万年薪的白领阶层，买 150 万的房子是没有问题的。

但是如果一定要买城中心，大户型，且又不愿意贷款，那只能说明你的要求高，并不能说明房价高。

很多人置业，对位置面积户型及其挑剔，看上的房子觉得房价高，房价合适的又看不上，因此错失了机会，由本来能够全款买近郊的中等户型，最后变成了贷款买远郊的小户型都不够首付。

大型城市中的富裕人口数量是很可观的，我国千万以上资产的数以亿计，而好位置的房源及其有限，买房置业一定要摆正自己的位置。

30、美元兑换危险点

问：楼主，在吗??

最近盛传美金兑人民币在两年左右会达到 1: 5-5.5，然后会在之后的数年内迅速跌至 1:13 左右，对这个问题你怎么看?? 可能性大吗??

盼复!

答：07 年就有人民币升值到 1: 5 的传言。

人民币是否能够继续大幅度升值，取决于中美的博弈，也取决于中央的智慧。如果中央进一步放开货币管制，人民

币有可能大幅升值，别说到 1: 5，到 1: 6.5 就值得警惕。如果到了 1: 6，就要清掉手中的全部投资用房产，股票，尽量多的兑换成美元、黄金，自己家有田地的也不要再在城里打工了，赶紧回家种地。

人民币的开放将使中国重蹈日本覆辙，而且情况将要比当时的日本还要遭得多，稍微一个风吹草动，都会成为压倒骆驼的最后一颗稻草。

但我相信，中央不会放松货币管制，有能力顶住美方的压力，从现在的迹象来看，货币管制反而在加强而不是放松。人民币不会大幅度升值。如果出现意外情况，那就是国民的不幸了。

问：楼主，您好！

我最近想买一套自住房，第一次买，来上海 6，7 年了，2008 年因为股票套住了也实在没钱买，最近才攒够了首付。

房子在外环外，虹梅南路银都路一带，是 98 年左右建的，一期和二期是动迁安置房多一些，三期四期商品房 2005，2007 年左右。

我想买的房子是一期的，一楼，应该是 98 年的，房子看上去挺老的，双南，厅朝北，85 平左右，装修非常老，小区内环境不错，但是小区外是两个交通主干道，而且对面是个建材市场，周边是物流集散中心，外来民工挺多的。

这样的房子现在单价在 14500 左右，您觉得合理吗？

答：上海的具体房价确实不清楚，不过无论投资还是自

住，都不应该选择在物流集散中心附近买房。

问：不太明白，怎么判断中央是否真正放松汇率机制，难道一旦升到 1:6 就是警戒黄线吗？

答：这个事能够很通俗的解释出来还是很困难的。我只能试着再说明白点。

先说基本概念，我们国家的人民都用人民币，对外贸易则用外汇，人民币和外汇之间是国家制定汇率，不是靠市场定价，国内人民币与外汇也是不能自由兑换的。（当然，这也就是断定中国房市不会重蹈日本覆辙的基础）。

房地产拉动的是 gdp，但不是经济支柱。

这个话怎么理解，举个通俗的例子，好比甲捡了一坨屎，5000 万卖给了乙，乙再 5000 万卖给了甲，没有任何财富的增加，但是 gdp 增加了 1000 万。因为买卖要交税，甲和乙的财富减少了，国家增加了税收。

垄断企业同样不是经济支柱，垄断企业是税务局，可以理解为给老百姓提供生产生活必需品，收取高额赋税。

如果老百姓没钱了，这个税是收不上来的，要不就减税，要不就让老百姓变得生活更困难。

什么是经济支柱呢？出口贸易。

房地产是财富转移的主要工具，国家的富强及财富来源是出口创汇！

我国依靠老百姓勒紧裤腰把商品廉价出口国外换取外汇的方式曾引起多方面的不满。

1、老百姓不满意：把大量商品低价出口，而自己在国内糊口却需要付高昂的成本，国内商品的零售价格远高于美国由中国制造的商品的零售价格，而我们多数人的工资却比非洲工人工资还低。——这也是内需无法扩大的根本原因。

2、官方不满意：不进行产业升级，我国永远处于食物链的最低端。但是我们的体制和教育决定了成功产业升级的几率几乎为 0。

3、老外不满意——中国巨大的贸易顺差让老外很生气。

尽管多方面不满意，但是模式是体制决定的，事实不可更改，强行更改，只能付出更惨重的代价。

再说人民币升值。

这个人民币升值是美国不满意中国的贸易顺差，施加压力的结果，是中美博弈的体现，而不是说我国放松汇率机制，由市场定价的结果。

当人民币升值，大量外汇会通过多种合法与非法渠道流入中国，人民币的印刷是与外汇挂钩的，所以必须要印大量的人民币与之匹配，热钱涌入，人民币大量印刷，这就是我们人民币外升内贬的原因。

人民币的升值将造成资产价格大幅上涨，加剧通货膨胀，这就是 06 年 07 年，股市与房地产大牛市的根本原因，参与 06、07 股市、房地产大牛市的人保持了与时俱进，而没有参与的人，相当于他的钱蒸发了。

同时，人民币升值将对出口造成很大影响。

我国作为劳动力低廉的世界工厂，赚取的却是微薄的利润，一方面大兴土木造成的生活成本上涨带动了劳力成本的上涨，另一方面人民币大幅升值，将会导致出口急剧下降，失业率大幅增加。

如果汇率国家同意升到 1: 6 或者 1: 5.5（我个人判断 10% 的升幅就会扛不住），经济形势会飞流直下，热钱将会出逃，出口减少意味着贸易逆差，外汇减少，民间兑换美金的人口将大幅增加。

尽管我国汇率几乎是固定机制（允许微调），但是届时会出台更加严格的外汇管制，通过官方几乎无法兑换，于是黑市交易将死灰复燃，黑市上的汇率可能会达到 1: 8。

我国严厉的管制措施可以保障经济不至于崩盘。

美方真正的目的应该是人民币自由兑换，成为流通货币，中国就会变成当年的日本，而且由于没有核心技术，将比日本的情况糟的多。所以中国一定不会允许人民币大幅升值。

人民币升值最关键还是个度的问题，适度升值是肯定的，但是大幅升值一定不会。除非老板的大脑被西方魔法控制了。

问：楼主 你在线哦！

经过你的点醒之后，我准备出手买房子了，但是因为第一次买房子，难免比较紧张，所以还是问下楼主，感觉踏实一些。

我准备在长沙的郊区暮云买房子，离在建地铁1号线出发点大概1.5公里，现在已经有一条公交线路，但是附近配套几乎没有，对面是长沙生态动物园，市中心的房子基本上是6000了，所以压根买不起，楼主不是讲过公园地产嘛？

市中心大盘买不起，就买公园地产嘛，况且我觉得2年内，我买个5、6万的小车应该是完全没有问题的，况且我还没有急着要结婚，暂时一个人也供得来，因为这个地方是长株谭交界处，所以地铁修好后，会直接与轻轨相接，照这样发展下去，10年后应该还是蛮方便的，并且离我老家株洲非常近，开车半个小时我就可以回去了。

所以楼主，帮我看看咯，我到底是买这里，还是在市中心买个房子，那样的话，压力好大的，我就是不喜欢每月还很多钱，才一直没有买房子的。

答：对长沙确实不了解，但如果真的紧邻地铁，且周边又有公园环境较好，应该是没问题的。

关键还是要考虑你上班方便不方便，毕竟首套住房，还是以上班方便为第一位，否则住起来会很痛苦。

关于房贷，我倒是建议，趁着年轻，多贷一点，多给自己点压力，以后会舒服。

问：工作三年，在一个二线城市，其实就是一农村地方，但本地经济状况很好。现在月收入6000左右，工作稳定。

我现在工作单位附近新开一个楼盘，4200左右，如果在这住，每天可以走路上班。但地段较偏，还没什么开发的迹

象。

这个价格在镇上，可以买到楼龄久一点的二手房，我也看过一套比较满意的，很有升值空间，如果出租也比较划算，但我现在目的是要自住。但住这上班每天开车都要 15 分钟，现在自己还没有车。

我单位都有员工宿舍，就在单位内部，但是很小，现在一个人住，可能是十几个平方，有同事就觉得，买附近这个楼盘就是高价买了个宿舍，只不过是这一点，不如住在宿舍，到镇上买房，因为配套设施比较完善，可以让周末更好地享受，更可以有较大的升值空间。

请问我该买附近的新房还是镇上的二手房呢？谢谢

答：我更倾向镇是上买房。

问：两个星期前才开始看二手房，越看越郁闷，不是自己不愿意买，而是我住的附近房源越来越少，朝向楼层稍微好一点的，两天内就没了。

还有两次都是业主不卖了，没买成。

我倒是想他们反价啊，至少有买的机会，可现在人家是压根不卖了。

所以，想请教楼主，我是立刻出手买一套朝向不好的，比如说北向，楼层底的（高的楼层不考虑，因为不是电梯房），还是坚持等下去等到一套楼层和朝向都好的房子出现呢？贵一点也买？

该地段小区离地铁走路二十分钟，公共两个小站，后面

一个公园，一平方 10000 到 12000 这样。

因为楼价已经长了有一平方七八百这样（一个月的时间），只是我担心再等下去连这种朝向不好但楼层低的房子也没有了。

附近的中介都跑过了，他们手里的房源很紧张，中介很郁闷，现在是想买的人多，而放盘的人少。

或者换个地方再去看房子而不要局限于原来的路段？此小区离单位走路十五分钟，就是走路的环境不好，要穿过很脏的隧道和很乱没红绿灯的双向马路。

如果在单位另一门方向靠近地铁的地方，二手房价一万四五了，是我们负担不起的。

人：楼层低不怕，关键是纯北向的房子绝对不能买，自住投资都有问题。

宁肯多花一点钱，或者稍微偏一点，也不要买纯北房。哪怕纯西房都可以勉强，但是一定不要纯北房，阴气太重，特别是有宝宝和老人，更不合适。

一线城市是调控重点，国家看的是贷款不要有很大的增幅，重点是控制贷款。

所以二线城市价格会飙到很快，租金也彪的很快，现在部分二线城市城中心已经实现了以租养贷，所以二三线买房的要抓紧。

31、赚钱能力和买房

关于提升赚钱能力和买房是两回事。当然也有纯粹做炒房这份职业发家的，我身边就有很多，从 05 年只有几十万的积蓄炒到现在 2000 万的资产。但这毕竟是少数，而且房地产的门槛将越来越高，杠杆也没有那么大了，有的机会失去了就不可能重来。

不过，从一段较长的时期看，房价的趋势是上涨的，只是城市不同，上涨的幅度也不同。

所以越是没有背景，没有特长，对将来收入预期不乐观的越应该早买房，这会让你以后的日子变得好过。反而是有背景、有技术，收入稳步向上的倒无所谓，一套房子每年涨个二三十万，对于年收入动辄 50 万以上的中高收入者来说，就不算什么了。仅仅作为闲钱投资的一种方式。

但是毕竟没背景、没特长、收入不稳定的人群是一个不小的比例，年轻时买房会让中年以后的日子好过。

中国的金子塔结构决定了底层群众爬上中上层的不会是大数，就好比创业，10 个创业的死了 8 个，活下来发达了的只有 2 个，这活下来的 2 个就被神化了，于是到处流传着创业暴富的故事。死了的 8 个是没人知道的。

赚钱能力不是说出来的，要靠背景、技术、真本事，当然还有机会。

每个人都挣扎在通往成功的路上，可成功永远属于少数

人。

另外再说说大学生问题，考大学必须要考好专业好学校，专业比学校反而更重要一些。

如果学习能力有限，只能上个一般大学，那还真不如不上，反而不如趁早当个学徒学门手艺，将来更有可能奔小康。

我国的高校只能扩招，不会因为质量越来越差而减少招生，因为政府要缓解就业压力，让更多人更晚的进入就业阶段，这个时机，就是手艺人的黄金时期。

趁着假期，跑到**大理**玩了下，现在旅游地产一般都是1万一平，涨得有点吓人。无论是古城附近还是海东新区，都已经炒的厉害了。最离谱的是很多昆明市民连房子现场都没看过，就排队交钱，基本全款，让我瞠目结舌。

可见人民币泛滥到什么程度。

“面朝大海，春暖花开”的追求是要支付高昂代价的。

问：很多人看到昆明的房子被炒高，就会转战大理。

大理的地理位置还是不错的，东有昆明，西北有丽江，算是丽江和昆明的中间段，再加上本身有洱海，房价高一点也不奇怪。大理其实还没有九江的经济发达，倒不是说大理不如九江，而是因为大理深处高原，交通不便，但是环境是一大优势。

昆明最近因为拆迁成就了好多暴发户。这些人捏着钱没有地方投资，就会去大理，因为丽江太远，曲靖玉溪楚雄都没有那么好的环境。其实大理已经被炒高了，有脑子的人估

计早已经埋伏进去了呵呵。

答：去过大理度假的，呆几天就都想买套房。

大理买房子的还真不全是为了投资，更多的是为了追求一种生活方式。

关键是旅游地产基本是别墅，1万一平，至少200平，200万很多还是一次性付清，昆明人有钱的还是多。前年一个朋友在古城附近买的联排，200平才90万，现在也是不止翻倍了。

现在澄江的新盘也在1万多一平米，不仅仅是大理。就是弥勒的温泉地产也炒到8000多了。

外省人到云南省内买房，现在必须全款了，所以买得早的还是福气。

问：楼主，你觉得目前银行信贷在大理昆明两地放开了吗？透点风。

答：没有，外省人、外国人必须全款购买，本地人如果有关系不是障碍。

问：花了好几天的功夫，假借上班时间看楼主帖子到现在。受益匪浅。

其结果是我把自住的两居出售了，贷款买了一套改善用的四居室。

我和先生现在拥有两套房产。一套是刚买的四居，贷款45万。另一套是09年买的两居，贷款65万。

打算两年后入住新房后，将现在过渡用的两居出租。或

者，到时候收入出现大幅减少，直接卖掉，冲抵贷款。

我年收入 12~15 万，先生 25~30 万。

我一直在思考楼主所说的体制内、外的问题。我现在是在北京的国家部委所属的事业单位工作，事业编制，但近期单位发展过快，原有的编制已经不能满足单位的需要，大量开始招进企业编制的人员。我们应到属于自给自足的事业单位，自我创收占到总收入的 90%以上。

当然，从国家拿项目还是有一定优势的。我不知道我这种人，是属于体制内，还是体制外的。

我先生供职于一家大型国企，不是中石油，中石化啊，由于历史原因，这家国企的技术力量是国内首屈一指的，职工工作非常辛苦，才有较高的收入。

不过同事都很担心，万一有一天项目减少，那么大家的收入肯定会随之下降。先生这种是体制内还是体制外呢。

虽然我们收入维持现在的贷款还是没有问题，假如我们不是楼主所说的体制内的人，日后单位经济效益下滑，我们有可能会资不抵债了。

楼主，你觉得我们目前的资金如此配置合理么，我们除了房产，没有任何存款、股票、基金的。

答：应该还是算作体制内，贷款额也不大几乎没有风险，项目有国家做后盾其实没有太多可担心的。对于外企和私营企业的，资产还是要合理配置，不能全部投资都压在房地产上。

问：楼主，我想问您，对底层的公务员（我在是地级市政府组成部门下面的一个二级单位），购房国家还会不会有什么优惠政策呢？

答：每个城市的情况不同，清水衙门就很不好说，但是好点的单位肯定有福利房。

33、杯具的沈万三

有人提到成功人士，其实每个人对成功都有一个定义。有人追求家庭和睦，有人追求家财万贯、有人追求高官得做，有人追求青史留名。

无论是有 5 套房子，还是 10 套别墅，无论是家财百万，还是亿万富豪，想在青史上留上一笔，几乎不可能。

想要实现这个愿望，只有爬上权力的巅峰。

明初就有这样一个富翁，满脑袋钱串子，却追求名留青史，最终一定以杯具收场。这个人就是沈万三。去过周庄的，都知道他的大名。

沈万三是个成功的商人，然而富商并不是他追求的人生终点，经商赚钱是为了政治投机。有一个成功的范本，就是秦国丞相吕不韦。

然而，沈有投机的志向，却没有投机的天赋，甚至很白痴。

或者说，他的行为有点穿越，仿佛灌输了一脑袋西方的

民主思想。

沈投机分子首先把目光投向了张士诚。

张士诚，一个街头混混，唯一的爱好就是杀人泄愤。沈投机分子用大把的银子支持张士诚，希望一朝得势，就此进入权力的核心。

但，怎么可能？沈投机分子，你的眼光也太差了吧。

朱元璋成了气候，定都南京，但是由于百废待兴，比较缺钱。

沈投机分子看着机会来了，主动要求资助朱元璋三分之一的筑城款。

什么你沈万三资助皇帝？这不是中世纪的欧洲。

什麼叫普天之下莫非王土，率土之滨莫非王臣。

你沈万三是什么东西，你的人，你的老婆、孩子，家里的房子、银子，一切一切都是皇帝的。你沈万三连奴才都算不上，满清时期，有身份有地位的高级领导才配得上称一句“奴才”。

小小草民，什么叫草民，就是一根草，或者一坨屎。

沈万三在做完这个愚蠢的决定后，走向了云南充军的漫漫征程。

沈万三被流放到西南地区。

问：把你的经历和学识与人分享，是一种幸福也是一种满足！

但因为近期人民币升值----外贸出口受阻----影响就

业——购房资金减少、房屋出租率下降——引起房价下跌或者起码不再大涨！

会不会是这样一条线路？毕竟中国经济 65%都是靠外向经济！！

所以，我想买房（特别是投资用）最好等等再看，最好到明年年初什么的。

答：看看我认为是的逻辑，仅供探讨：

人民币升值预期——热钱涌入——人民币不得不加紧印刷（因为与外汇挂钩），并且为了防止热钱大量涌入，对待加息异常谨慎——资产价格上涨（包括房价），外贸出口虽然受影响但依然是贸易顺差——人民币继续升值——中美博弈————如果大幅升值——贸易逆差——大量失业，经济崩溃。

但是人民币大幅升值的可能性很小，将在中美博弈中，被扼杀于摇篮。

问：最后想问问楼主对于深圳的房子有何看法？一手房子不是 P 民玩得起的，好地段的现在基本没有房源，新开盘的很多都是日光盘（且不谈很多 KFS 捂盘这种行为），但是目前深圳南山，福田，罗湖片区有很多上个世纪 90 年代的高楼，就是二手房，这种房子值不值得投资呢？

均价大约是在 8000~12000 之间，我个人感觉有实力的话还是可以一买，地段都还算不错，投资收益可能收回的较慢，但是远期收益我还是蛮看好的。

答：一线城市好地段的老房一定是值得购买的，无论是住还是等拆迁，这个已经是共识的。

但二三线城市要谨慎，因为政府很可能在拆迁过程中狠压价格。

问：楼主，请教一下。我是在杭州，市区的房子动辄 200 万，300 万，我们已经买不起了。

两个人的年收入在 15~20 万，手头加上公积金是 25w 左右。只能买比较郊区的房子了，离上班的地点比较近。缺点就是以后小孩上学很麻烦。有什么好的建议吗？（买远的地方也要借至少 15 万，父母的养老钱）

答：杭州要当一线城市看，你们的收入月供是没问题的，关键是凑够首付就比较好办。养老钱恰恰是通胀谋杀的对象，这 15 万以后不见得够养老两年，杭州房价有很大的支撑力，所以找到合适房源尽早下手。

问：楼主好。

一直在认真地读你的帖，古今故事现实分析，楼主的睿智和犀利令我等受益良多。

除了灌水，咱也凑凑热闹，问个问题吧：

深圳一直号称楼市的风向标，据说也是太子党云集之地凭借手中特权大敛其材。

不知楼主对此有没有研究和关注，小弟想听听关于这些个的故事和传奇。

答：不如叫红色贵族云集更合适。呵呵。party 的事说

起来就容易和谐。反而以故喻今来得讨巧。

问：楼主还没睡啊？

年底贷款下来我就再考虑一套，算作投资。

然后准备 2—3 年的按揭款现金流，以准备经济危机时，顺利度过寒冬。

现金流主要用于股市或者美金，这些兑现比较快的投资，

楼主以为如何？

答：投美金不妨再等等，不妨缓慢建仓。

股市我只能做趋势，趋势不明朗宁可不做也不做错。反正股市这个东西，靠个人天赋了。其实投资的东西还很多，就是去年拿企业债，也有 10% 的收益了。

问：看中了一房子，投资用，按目前租金算 20 年可回本。

今天我在房产信息网上查了那个楼盘，发现其土地使用性质一栏为其他（估计为综合体），是什么意思啊？其使用期限截止至 2043 年，这种房子有风险么？

恳盼回复。谢谢！

答：其他不一定是综合用地或者商业用地，说明期限截止日期很可能是小产权房，投资风险巨大，20 年回本没有任何投资价值，建议不碰。

中国人权白皮书：中国信访总量连续五年保持下降态势。

这个是不是能说明更有人权了呢？呵呵。

这东西说多了就和谐了。

现在维稳资金占了相当大的数额，而且逐年增加，动用的无不是屁民的血汗。

用来干什么？大家都心知肚明。

还相信靠政府解决住房问题的体制外小草民，也该清醒清醒了。

不是没有机会，但机会比中彩票的概率高不了太多。

34、彩云之南

问：楼主，我明年还计划去云南一趟。

你有什么好推荐吗？

我需要又能吃，又能玩，又不太累，住得很舒服的路线。

答：直接飞腾冲，住和顺侨乡，和顺不知比丽江强多少倍了，去了绝不后悔。玩玩火山热海北海湿地，重点是泡温泉，樱花谷内天然温泉，如沐天籁，还有热海的美女池，泡了腾冲的温泉，就觉得其他地方的温泉都是瞎扯。吃的也很多：稀豆粉、大救驾，傣族的撒撇，大薄片，保证口水直流。还可以逛逛翡翠，去之前了解一下相关知识。

如果有时间还可以到瑞丽玩玩，离腾冲很近，住在大等

喊傣寨，尝尝正真的傣味，体验一下傣族风情。然后到芒市做飞机返回。芒市有个傣族风情园，专门吃饭看歌舞的地方，里面很多小卜哨，很淳朴，很好玩。

住的地方，和顺侨乡是最舒服的，很安静的古镇，住宿条件很好。和顺人家都有人在海外发展，非常有钱。所以不用担心住的问题。

热海的美女池酒店是必须要住的，住在里面才能免费泡美女池。

在瑞丽如果住傣寨可能不太习惯，可能不太适应傣族人的风格。也可以住在瑞丽城内的宾馆。但是晚上就享受不到看萤火虫，听鸟鸣虫唱了。

腾冲是个去了就应该住上几个月的地方。

每次去腾冲，在和顺侨乡至少要住 2 个月，比丽江更适合发呆的地方。

问：楼主应该也在北京把？

请指教为何北京商住物业价格上涨幅度总是低于纯居住物业？

这个现象 CBD 地区就非常的突出，如建外 soho，财富中心等。这部分楼本身属性是公寓，而用途是商住两用。将来趋势如何？是否属于价值洼地？

我觉得不是洼地，而是 40 年或 50 产权商住两用很难转手，投资重点在租金收益。

不是的呀，这些楼产证上是公寓属性，70 年产权，

只是大部分被出租用于办公，即所谓的商住两用，但价格明显低于周边的纯居住公寓，值得投资吗？

答：早期的公寓的确有很多 70 年产权的，现在北京公寓已经没有 70 年的了，三、四级城市还有 70 年公寓。

商住两用一定是挣租金钱的，因为这样的房子很不好住，很少有人愿意在商住两用公寓里居住，而公司办公受经济影响较大，且写字楼趋于饱和，转手难度要远高于住宅。

所以关键是看租金。70 年产权公寓，如果 20 年内能回本，值得投资，如果 20 年内无法回报，还是考虑其他投资。

35、投资品种

投资品种

第一、临街或者成熟商场内商铺，高风险高回报，关键是眼力，投资客的门槛较高，不适合小资金和初级水平者。对于 4 级及以下城市，商铺投资是首选，4 级及 4 级以下城市不建议投资住宅。

第二、住宅，讲究位置，不是所有住宅都适合投资。三线及三线以上城市只要位置尚可，投资住宅风险不大（前提是不要受骗上当），在未来的 10 年内，一定可以跑赢通胀。只是城市不同，涨幅不同。4 级及 4 级以下城市，不建议投资住宅，当然高品质稀缺地产如旅游地产另当别论。

第三、公寓写字楼，这个重点考察政府规划和经济发展，对投资者要求很高，对租金涨幅要有一个准确的判断，否则

很难抵御通胀。这个品种建议一般人不要碰。

问：您好，已经跟您咨询一次了，感谢你的耐心解答。

现在我从中介那里了解到，通过中介花费 7 万块钱，可以买回迁房。回迁房的地点挨着外环线（天津的 3-4 环）里边，与现在的运行的地铁一号线终点站 300 米左右。回迁房的周边有 2-3 不知名的学院和学校。回迁房旁边有一个 5 年左右的住宅小区，现在 2 手房均价在 9000-10000。回迁房周围也有公交和生活配套。

这片回迁房是总共 20 个楼的小区，楼层 25 层高，为 2 梯 6 户的塔楼。有 50 平米的一室，80 平米的两室和 110 平米的三室，价格在 5800-6400 之间，首付必须 5 成，而且由中介疏通关系。我想买两室，请问可以投资吗？

答：回迁房如果可以立即过户，是可以购买的，投资价值比较大。

但如果不能过户，需要等较长时间，则风险比较大。这个一定要问清楚。

中介说可以在产权证上写上我的名字，但是 5 年之后在可以交易出售。另外这个回迁房的入住时间是 2011 年底。我担心回迁房入住人员素质可能相对较差，可是中介告诉我都是通过关系或是花钱买的。您觉得有风险吗

再问：中介说可以在产权证上写上我的名字，但是 5 年之后在可以交易出售。

这句话是什么意思，是说房产证现在就是你的名字，你

5年之后才可以出售吗？

如果是，应该没风险，因为拆迁安置房在分房时更名的情况很少见，要问清楚。

拆迁安置房的确很乱，没有物业，但是如果价格低还是值得的。

问：我怎么觉得现在还不是进场的最好时机，这届政府因房价惹得民怨沸腾。他们也许把这个问题而不是难题留给下一届政府，可能12届政府真的会对房价动真刀子，以树立形象挽回民心。

答：这届政府吃饱了，把房价拉得太高，下届政府就没了的吃了。所以一线城市调控绝对不会放松。在换届之前，政府希望是不涨或者缓慢上涨，但还有没有这个能力，还看政府政策。毕竟通胀是个经济问题，全靠政策硬来，不一定能达到效果。

上涨是一定的，但大涨也不容易。国家队会入主并且适度控制。

二三线城市趁着机会正好完成补涨，所以二三线可以入手。一线的正在调控期，房源多，不妨多看房，有合适的再下手。

下届政府上台就没别的可吃，还吃房地产，这是一定的。

36、影子天津

天津是二线。当作北京的影子看。天津与北京不同的是，租售比很难涨上来，但房价一定是上升趋势。滨海新区一定要大力发展的，毋庸置疑。

问：我在三线城市已买了一套房（二十五年房贷），此房离市中心四个轮子要三十分钟的路程，比较远，还没装修，现打算在市中心最繁华的地方买一单身公寓已装修，三十几个平方，均价一万，付得起首付，（打算三十年房贷）此房租金可与房贷相平，或者少三四百块钱左右，打算出租，本人现租房，问：是把此钱修装还是再买单身公寓然后出租或自住？

答：如果租金可以抵房贷，还是值得购买。建议先买单身公寓，毕竟方便，出租自住均可。

附：节能减排纯粹是扯淡，又被西方忽悠了一把。幕僚里很有一些卖国贼的。打水漂的钱没少花，最后变成了新技术搞不起来，完成指标靠拉闸限电。貌似新兴产业的，基本是投钱的无底洞，这些钱都要靠房地产和税收补出来。

现在的历史，将来怎样写？

37、功臣集团的根据地

老大对于国内各城市定位的划分是如何的？

即一线城市具体是哪几个？

哪些算是二线城市？

三四线城市呢？

另外，当中可有异类？

另外 再打探下深圳的命运：深圳当属一线城市行列吧，但排名几何呢？深圳即不是政治中心，也没有历史积淀，有的只是 HK 的一河之隔和当年邓大人画下的圈圈，近些年会不会遭遇巨大发展瓶颈呢？前些年可是流行《深圳，你将被谁抛弃》啊！

答：红色贵族扎根的深圳被抛弃，怎么可能？

那可是功臣集团的根据地。

垄断行业和发达城市都是被红色家族清楚划分的，泾渭分明。

38、城市的划分

关于城市，大体是这么分的：

一线城市：北、上、广、深、杭州。

二线：天津、重庆、青岛、大连、厦门、苏州，宁波、温州、三亚，及各大省会城市，但是不包括兰州、银川、拉萨、贵阳、海口。

三线：兰州、银川、拉萨、贵阳、海口，及东部地区地级市如东莞、佛山、中山。

四线：中西部地区地级市。

我的导师正在编纂一部世界金融史，呕心沥血十几年，成书却遥不可及，在浩如烟海的文献里，人只是一粒微尘。

如果真出了书，还是很值得看以下的。

经济学不能只盯着萨缪尔森，要用历史观来看。特别是对法币的理解。

中世纪西方的华尔街在耶路撒冷，金融信用依靠的圣殿骑士团强大的武力，信用标志就是圣殿骑士醒目的战旗。

当然也因为另人难以置信的财富遭到了两个红眼病人的嫉妒。这两个红眼病人可不是在网上发发帖子胡搅蛮缠的小人物，一个是教皇，另一个就是法国国王美男子飞利浦四世。于是不可一世的圣殿骑士团被加以异端之罪，灰飞烟灭。

法币信用的背后是强大的国家机器。

但是从某种意义来说，这个信用并不可靠。

比如在古代，甲借了乙两斗米，约定好一年后归还三斗。

现在就要复杂一些，甲借了乙 1 块钱，约定好一年后还 1 块 5，当时的米价 1 块钱刚好买 1 斤。一年以后，甲得到了 1 块 5，但是，但是米价涨到了 2 块，甲反而买不到 1 斤米。也就是说甲借了 1 斤米给乙，一年后按照约定，乙只需要偿还 0.75 斤米，就可以偿还债务。

国家有保持法币稳定的义务，但国家并不这么做。可见这个国家信用并不那么牢靠。

39、安插亲信与反安插的激烈斗争

关于房产税，将来一定会出，凡是敛财的事情，政府都想做，但是时机还不成熟，这里面的利益太大，斗争异常惨

烈。

当下要做的，最重要的两件事：

第一、安插亲信与反安插的激烈斗争。

第二、维稳，不惜大比例的追加维稳资金，暴力执法机关全面出动，打黑、扫黄、截访，这也是第一条的具体体现。

40、目光会投向西安

关于西安，作为西北地区唯一的大城市，政府迟早会把关注的目光投向那里，资金也会流向那里。

市中心 15000 的高档楼盘，相比其他二线城市，确实不算高。

济宁相当于三线城市，发展还是不错的。山东的潍坊和济宁，我的印象都不错。

但是如果投资，把有限的资金投向青岛吧，稀缺性决定了青岛的价值。

问：楼主，您对石家庄的房子的升值空间怎样看？买二手房还是新房的升值空间更大？对石家庄房市未来的预期怎样？

答：自住无论怎样都应该有自己的一套房子，投资不看好。（石家庄 2010 年五六千，2016 年已两万加。）

41、各项房地产“新政”——权力交接

问：楼主还在吗？

你怎么看这几天连续出台的各项房地产“新政”？

对未来短期走势有何影响？

答：还是那句话，权力交接在即，房价维稳是一定的，两年内调控都不会放松。所以一线城市房价要站在政治高度去看。

关于提高首套首付 30%，只是一个过渡，首套首付未来有可能会进一步提高，理想状况应该是 40%。

调控的原因：

一、房价维稳，以便权力顺利交接。

因为通胀压力过大，中央害怕一线城市报复性上涨。要用调控对冲通胀预期。实现房价平稳上涨的目标。

二、一方面央企与地方政府的巨大负债；一方面人民币升值预期明显，热钱涌入国内。中央不敢轻易加息。人民币存款不足问题凸显，所以控制贷款增幅是中央最为关心的问题。限制穷人买房，可以降低金融风险，有效控制贷款增幅。

“不要把房子卖给穷人”是中央从美国次贷危机中学习的宝贵经验。

三、政府幕僚认为房价持续上涨的原因是因为中国年轻一代买房过早，平均首次置业年龄远低于国外，提高首套首付比例，可以延缓年轻人买房，此举被幕僚们认为是稳定房

价的得意之作。

四、房产税时机尚未成熟，房产税的匆忙推出，反而导致社会的不稳定。换届之际，维稳第一，所以至少未来几年内，房产税不会推出。

政策的影响就是以后穷人买房越来越困难。房地产越来越成为富人的游戏。房租价格将进一步上涨。一线城市是调控重点，调控和通胀的对冲效果预计房价会小幅平稳上涨。二三线城市会继续上涨，这是资金的运作规律。

问：楼主说的甚是，但是北京的刚需很凶猛的，越压制，越是想买，只要土地还被垄断，钞票还在不停的印刷，刚需就看不到希望，我要是刚需，我也巴不得早买，让刚需绝望，是需要时间的。而且从以往出台的政策来看，刚需根本压不住，所以这两年的所谓平稳过渡，是很考验党的忽悠功底的

答：是的，非常考验政府的水平。往往事情的结果是政府控制不了的。

42、异地投资

关于异地投资，我再啰嗦两句

异地投资，跨省基本是全款买房。全款买房的比例也在大幅度提升。所以说中国人的大头还是隐性收入，看平均工

资没有任何意义。

但是全款买房催生了一个问题，一房两卖，甚至一房多卖。所以要严格考察开发商的信用。

特别是异地购房，不了解情况的千万不要参与所谓的集资房、团购房（二、三线城市比较多），很容易上当受骗。昆明的华西滨湖国际就是典型的例子，几个小混混骗了上亿财产。上当的还都是体制内的高薪人员。

问：但是全款买房催生了一个问题，一房两卖，甚至一房多卖。所以要严格考察开发商的信用。

楼主，此话怎讲？为什么全款买房会导致一房多卖？我房子一买，产权不是已经到了我名下了吗？开发商还怎样再卖一次？

答：新盘是期房，你付清全款，他未登记备案，又将房子卖给别家，到时小开发商跑路，血本无归。或者将你的全款房产抵押给银行，迟迟办不下房产证。这种现象特别是在三线和三线以下城市还是屡见不鲜。

问：楼主关于楼市的言论绝大部分都赞同，本人（30岁）也是未来10年楼市的坚定看多做多者，手里2套房，一套一线城市（06年初购入），一套今年6月底买入，二线省会城市。

一个技术问题，请问楼主和楼里的达人，一房多卖从哪里可以查？楼主的这个提醒倒惊醒梦中人了，我怕今年入手

的这套陷入不必要的麻烦。

另外，楼主关于汇率和经济解决的方案有点扯，如果楼市一定要崩盘，经济也要崩盘，那我们现在要做的就是卖掉房子去农村买地才是正确的。

但显然 5 年内楼市崩盘是不可能的

答：我认为 20 年内崩盘都是不可能的，一个朝代没那么短。崩盘的那天希望有生之年不要看到。

问：3 成首付和外地购房必须全款可能真的会打击房价和成交量，开发商不敢再随便加价了，因为相当一部分客源没有了，特别是对 2/3 线城市和海南岛这种旅游地产为主的地方来说，楼主认为影响如何？

答：3 成首付的效果是有，限制了穷人（主要指都市小白领）买房，但对房价没有影响，短暂的影响一下成交量，这个政策会长期执行。

外地购房必须全款这个比较厉害，会导致快速降温，抑制楼市涨幅过快。但是这个政策只适用于短期，过一段时间就会松懈。如果认真执行，一线和旅游地产受这个政策影响最大，二三线以下城市相对好些。但只是短暂抑制涨幅，不能持久。

外地购房必须全款关键还是要看执行力，越往下越容易走样。由于与地方政府的利益冲突较大，对异地定居的刚需杀伤力也非常大，很难坚持执行下去。

但一线城市，中央盯的比较紧，买房时间很不好把握，

还是多看房，除非有真正合适的，否则不要轻易下手。

旅游地产必须具备绝对的稀缺性，如三亚、青岛等一线旅游地产，会有较强的支撑力度。类似秦皇岛、北戴河、乳山等二三线旅游地产，受影响会很大，且无论涨跌，将来变现都比较困难。

43、人民币泛滥期，炒房跟也要炒概念

我在广州有一套物业，170 平，03 年购入，当时价格是 5000+，地处城市东扩中心的居住密集区域，距公交 BRT 约 1000 米路程，相对周边物业占有小学的学位优势，属大开发商的大型楼盘，中高档次，在整个楼盘中占据户型和朝向的绝对优势，目前市值约 280 万，楼龄 7 年。临近新盘预售均价为 22000，在投资时忽略了现在炒得火热的地铁概念，虽是闹中带静的区域，但 5 年内是不会有地铁规划，价格升幅始终滞后于周边区域（始终迷惑，不知什么原因）。我有打算近期变现并利用金融杠杆更多地重新配置投资对象，犹豫中。

不知楼主对广州楼市有何见教？如果重新配置，需注意些什么，请赐教！

答：人民币泛滥期，炒房跟也要炒概念，所以资金追着政府规划走、**地铁就是政府规划**的重要概念。但是，概念的爆炒也往往让风险积聚，这类房产最容易暴涨暴跌。

我不知道你的 170 平米房是不是自住的，如果你现在是

自住的，你的意思是不是打算用这套自住房换成多套小户型投资住宅？

如果是，相当于你要牺牲居住品质，这样做是否值得？

另外，现在贷款收紧，你买第三套房需要全款支付，杠杆作用有限，现在进行置换，相当不划算。

再问：谢谢楼主的点评。

曾经自住，现在空置两年了。由于是大面积，租金不理想，加上曾经重金装修，担心租出去后毁了装修不利于自住或出售，所以长期空置。自己也觉得挺可惜，加上前面所说升幅始终滞后于周边楼盘，由此种种才想着套现转战投资其他升值潜力好的物业。

个人的想法是把这套房子按市价变现，然后选择三两套一居或者两居的小户型出租。目前手头现金不多了，只是想将变现后有限的资金再投资。既然坚持做多头，我就希望把这些现金通过金融杠杆最大化地投入进去。现在比较犯愁的是对广州楼价的走势没有把握。

两年前已经搬离去市郊住，面积稍小，但环境更适合家人。厌倦了闹市的吵杂，喧嚣和拥堵。过去住在市区的时候，广州的私家车还不算太多，我住的小区还算安静，车位还基本够用，周围邻居多是自住型买家。这几年私车数量暴增，小区周围的市政路两旁都划上了停车位，本来就不宽的道路变得异常拥挤。上下班时间出入地下车库竟然都要排长队，好不容易到了大路上，不是红灯就是会车造成的拥堵，这已

是常态，不胜其扰。居住人口也愈发繁杂了，总之是生活不得安宁。

还有就是空气污染，实在是无法忍受。现在早已习惯住在郊外的生活，虽然离市区稍远，但交通顺畅，花在路上的时间不但没有增多，反而减少。

空气也比市区好了许多，夏天的夜晚，市郊的气温比失去低了 3-5 度。

西方的许多城市，人们早已热衷于把家安在远离闹市的郊区。我认为目前国内的一线城市也有许多人像我这样的做法，选择住在市郊。这会不会是一种趋势？如果是，会对目前市内中心区域的楼价走势产生什么影响？请楼主说说。

盼楼主关注

答：我们跟西方的区别还是挺大的，国情不同。

首选**近郊别墅，相当于奢侈品**，如同种水色俱佳的翡翠，只有涨没有跌。

第二选市中心楼盘，最好是闹中取静的楼盘，稀缺性决定了价值。

第三，是政府重点规划的近郊高端楼盘，最好是电梯花园洋房。

问：楼主，有事想请教一下，老家里面有一套住房，两百多平方的宅基地住房，在县城背街，爸妈准备 55 万卖掉，然后到贵阳来买套门面或买套住房，但是在那里住了这么多年有感情，有点舍不得卖掉，不过现在不卖，等房子以后老

了就不好卖了，因为地段不占优势，楼主你觉得卖掉是否划算，望答复。

县城里变现比较困难，但宅基地卖掉是否可惜？

答：宅基地卖掉可惜了。贵阳的房子投资也不是很适合。除非打算去贵阳定居。

贵阳合适的门面貌似比较难找，金阳的门面可以考察一下，要是价格不高，倒是值得出手。如果真能找到合适的门面倒不妨把宅基地出了。毕竟好的门面才是下金蛋的母鸡。

再问：楼主，你说宅基地卖了可惜，可是如果不卖，县城变现比较困难，而且我家是在背街，地段不是非常好，如果再等以后卖，2004年修的房子到时候旧了估计就不好卖了！还有你说金阳如果门面好的话可以考虑，但是金阳的人气始终是个问题，而且金阳门面也不少，现在租门面做生意的基本上都在亏，你说这样还有发展潜力吗？谢谢楼主！

答：一个商圈的培养需要很长时间的，政府大力发展金阳很明确了，并且已经带头搬迁，但现在金阳的入住率不到20%，如果再经过5-6年的发展，金阳的商铺将会逐渐成熟，但是很多小本生意人会死在通往光明的半路上。要以发展的眼光观点看问题。

金阳的商铺是否值得买，还是要看位置 and 价格。金阳是不是价值洼地还要认真考察，如果位置还可以的临街商铺在10000元以内或者附近，可以重点考虑。如果超过12000，说明该区位已经溢价，购买就要慎重了。

宅基地贵的是地皮而不是房子。

说个例子，贵州某地级市有人在一个比较偏的位置买了个很破的老房子，也是宅基地，买的时候很便宜，300 平米的宅基地，10 几万买的（买的也比较早），然后投了 80 多万，搞了个复古的茶楼，现在有人出 300 万要买。

宅基地还是不要轻易贱卖。

问：关于房产税的事，神仙打架，轮不到我们操心。将来推出以后，无论是租房的，还是只有一套自住的，谁都跑不了。这个税国家能收到的大头也都着落在他们身上。

现在的很多人真是巴不得回到吃大锅饭，均贫富的年代。

我没钱我想的是如何让大家都没钱，而不是如何抓紧挣钱 呵呵

呼吁房产税就是某些人的心理极端写照。

答：中国从来不缺汉奸和红眼病。

红眼病人的丑态，在这个帖子里变现得淋漓尽致。

红眼病这件事干好了，就是革命家。

红眼病这件事没干好，也就是个祥林嫂。

假设全国 100 万个红眼病，国家拿出 1 万套房子免费提供给他们。

红眼病人打算怎么分呢？

闹得最凶的，反而一套都没分着，怎么办？

问：问楼主的问题，楼主没有理我，呵呵，沈阳的市区

地铁房，未来能涨到什么程度？将来变现容易吗？谢谢！

答：沈阳是东北最大的城市，将来上涨空间较大，且变现容易。

问：楼主虚心请教一下，盼看到后回复一下

楼主，追你的帖子很久了，也很佩服你的见解。这段时间想在广州投资一套房子，现在又两个选择，一个是亚运城，一个是市区的小公寓，我个人偏向公寓，毕竟出租稳定，亚运城是否概念炒作占大部分。

可惜刚收到消息说人家房东又不肯卖公寓了，本来看的价格还比较低。现在想买个房子也难，主要钱少，想楼主给我分析一下广州这两种类型住宅投资的要点啊，谢谢先。

答：广州的具体楼盘不是很熟悉。小公寓要看产权性质和租金收入。如果租金收入在 25 年内可回本，就值得购买。

产权性质根据物权法，住宅 70 年到期可自动续期，届时需要适当补交一些费用，并且拆迁时有补偿金。如果是商业不受物权法保护，到期很可能自动终止。到期拆迁没有补偿金或者补偿金很低。

对于概念炒作比较厉害的区域，应该回避。

44、鸦片战争的重要原因

问：深圳限购，未知楼主如何看？

答：限购政策的出台，估计是地方政府为了对付政绩考核，临时抱佛脚。不可能长期执行，不必理会。

说来这样的政策非常搞笑，明摆着就是告诉大家，我深圳的房子是绝对稀缺的东西，有多少钱你都别想买。

好比 80 年代的外汇券，按照官方汇率根本不可能兑换，在黑市上炒到了天价。

搞双轨制，权力部门内部低价拿指标，再在市场上高价出售，是体制内快速发财致富的方法，已历经千年，还会世世代代延续。

好比性工作者在鸡国是非法的，但是这个古老而又有前途的职业在历朝历代，古今中外都盛行不衰，并且是经济繁荣的重要指标。

如果象西方合法化，鸡国的捕快们就没有油水了。合法政府要收税，不合法官员就要收保护费，收税不管要多高，总是有个标准。收保护费就完全不同了，权力有多大，保护费就有多高。

鸦片战争的重要原因就是禁海，海外贸易非法，虽然非法但不影响海外贸易，只不过由大清收税，变成了官员私下收保护费。

保护费是没有标准的，层层扒皮，以至于西洋鬼子认为满清简直不可理喻。

45、百姓指的是百官

关于百姓一说，要有充分的理解。

在封建社会时期（秦以前），普通群众是没有姓的。只

有贵族才有姓，所以百姓指的是百官，全体贵族阶层，而不是群众。

那时的姓是很有规矩的。

只有诸侯国的嫡长子(君主继承人)才能够继承君主的姓。比如姜子牙，老姜头是齐国的君主，只有老姜头的嫡长子才能够姓姜，作为世子继承老姜头的国君位置。

那么老姜头的其他儿子姓什么呢？只能姓公子，比如老姜头的三儿子叫鱼，那么他的全名就是公子鱼，他的姓就是公子。

所以并不是什么人都能称为公子的，那时一听到一个人名字叫公子鸡或者公子鱼，一定是国君的儿子。

国君的其他儿子姓公子，公子的儿子就姓公孙，公子鱼的儿子如果名字叫鸡，那么他的全名就叫公孙鸡。

只要有人姓公孙，一定是君主旁系的孙子辈。

公孙鸡如果生了儿子，他就不能姓公子或者公孙等表示君主家族身份的姓，他只能以公孙鸡的名字为姓。假设公孙鸡生了个儿子，起名叫狗，他的儿子只能姓鸡名狗，全名为鸡狗。虽然是贵族，但是已经断掉了跟君主家族的联系。

士大夫家族的姓是他的封地，秦以前我国才是正真的封建社会（封建分封制），官员都是贵族，世袭制，都有封地，老子的官位和封地，儿子、孙子、重孙世代继承。比如有个叫“觉”的士大夫，封地在叫“屎”的地方，那么这个士大夫就姓屎名觉，全名叫屎觉。

中国通史把我国秦以前叫奴隶社会，秦以后叫封建社会，是政治的需要，纯粹是瞎扯。奴隶不是一项制度，一直到清朝还有失去人身自由的奴隶。而美国在南北战争期间还有奴隶存在。

了解西方的历史，就知道中国通史社会的划分是多么的扯。

总之关于姓，是贵族的专利，百姓则是贵族阶层的统称。爱护百姓，指的是什么？大家应该清楚了。

问：楼主！我最近想在杭州买房，由于手头的钱不多，估计只能买城区的老房子。你有没有什么看法和建议？谢谢了！

楼主你是不是没有看到我的问题啊，希望你能给我点建议啊！谢谢了！

我追你的帖子很久了，这也是我第一次在一个帖子里留这么多次言。

答：买杭州城区的老房子很好呀，以后买房的门槛越来越高，趁有钱的时候，要抓紧了。

问：这次政府急于从百姓身上多征税，鸡国是否会比预想的更快亡国？

答：鸡国要想活的长点，收税必须有节制才行。真到了迫不得已，不得不收敛那一天，随时就玩完了。

问：再请教楼主，预计深圳政府这招令人大跌眼睛的狠

招能延续多久？

限购令一出，怎么说楼市也得立马冻结了吧？

应该还是有不少开发产或小炒房客降价抛盘，会否导致跟风的跌价潮？

抑或是在深圳政府的高压下，深圳的房价一两年内都会形成拉锯战？

答：小炒房客顶多就是一池浑水里的小泡泡，不起决定作用，有些资金链紧张的抛抛盘，是有好处的。政府也认为，无论是开发商还是炒房客，钱不多的，就别参与房地产这个游戏了。应该留给高端人士玩的东西，让平民参与进来就会很不爽。

这个政策肯定是短期的，考核完了，该干嘛干嘛。

46、美国开始耍流氓大搞贸易保护

问：‘黎明中的星光’的转载很有说服力，和楼主说的相反，楼主怎么看？

答：呵呵，这个文章适用于日本，但并不适用与中国。老美结实的玩了小日本一把又一把，但是对非市场化的中国却有点无可奈何，现在开始耍流氓大搞贸易保护。

第一、我国的房地产是不能用市场经济来解释的。一线城市市中心随便有两套房子就上千万，如果卖掉房子换成美元，跑去移民去国外就是富翁。

第二、但是，如果一旦卖房移民的人口达到引起中央关

注的数量，国家就会严格外汇管制，人民币将无法兑换成美元，也不可能允许大量外汇出逃。

美国是不可能跟朝鲜打一场货币战争的，因为根本无从下手。有些方面要向朝鲜方向理解。记住中国不是日韩。

第二、经济学里有个理论，比如说农民，每个个体的农民都希望大丰收，大丰收就可以获取更高的收益，但事实是，整体的大丰收却使粮食因为产量大而变得不值钱，农民个体的收益反而减少了。文章判断的储蓄将好于房产投资，就是以这个理论为基础的。

但这个理论并不适用于房地产。为什么不适用，就不用我过多解释了。

任何国家政府都有保持法币稳定的义务，但在我们国家却不适用。储蓄的结果就是购买力逐渐化为乌有。

单纯的用经济学的观点分析问题就会得出错误的判断。

中国的贵族阶层是地主而不是资本家，这个要有深刻的认识。

在中国资本创造不出苹果和微软。

官僚资本集团的利益体现在对土地、矿、石油的占有。

法币=政府的白条，白条的信用怎么样，不用我说了。

国家不会允许人民币大幅升值，但是升值是一定的。

外贸如果受影响大，国家一定会暗补。

内战内行，外战外行。

国外的损失一定是国内补。依然要靠底层勒紧裤腰带。

补贴的钱一定来自于地租、房租、垄断企业提价。但不会明目张胆的收人头税，一定是有更好听的名字。

我们外战赔的越惨，国内底层生活就越难。但一定不能发生大饥荒。否则，稳定的前提将不存在。那时，钱和房子都没用，黄金也没用，参考黄巢时期的人吃人。

如果发生了大饥荒，人吃人，举手的那一天有可能会到来。但是不知道有多少人能够活下来。

真的举手那天，不见得能见到统一的中国，很可能北京人去四川和云南要凭护照和签证。

我们的房地产行业很黑。即使五证齐全，也不见得就能安全的拿到房产证。

比如说开发商违规加盖楼层，规划 18 层，盖了 20 层。还比如规划建 500 套房，结果建了 800 套房。

最神奇的是消费者无权到规划局查规划，如果想查，只有出了问题后，走法律程序，委托律师查询。消费者个人是没有资格查询的。

规划有问题就不能通过验收，如果开发商没办法花钱走关系摆平，业主就拿不到房产证。

即使打官司都没用，拖不起，一拖就是三年五载。即使胜诉顶多是原价退款，那时你再买房子，房价不知涨了多少了，一套房子的钱退回来再买，只能买一间屋子。而且还很可能退不回钱，开发商把钱投在项目里，没钱退给你。

我们买房子的风险不在于房价下跌，而在于购房时的风

险。

所以买小开发商的楼盘一定要选择现房，期房尽量买大开发商的品质楼盘。

47、中介的陷阱更厉害。

中介的陷阱更厉害。

买房时什么都答应你，比如说明明不能贷款，他说可以贷。

等你交了首付款和中介费，他再告诉你贷不下款，必须补足全款。如果你放弃可以，但是中介费不可能退。

买二手房，一定不要盲目相信中介。特别是中介费，最好是办完过户手续再向中介支付。

酱酱同学的理解很深刻，是我们这批人教训和经验的总结。

新世纪我们听到的都是媒体鼓吹的张扬个性、小资、新新人类、哈 X 一族。10 年后，时过境迁，回头看看还留下些什么？

反而是家庭观念强的传统人类收获最多。

很多人买房并不是因为投资升值，而是因为家庭观念比较强，思想比较传统。辛辛苦苦的在一线城市打拼，就是为了买房子置业，把父母、岳父母接过来一起团聚，其乐融融。先是买个小房子，过小夫妻二人世界，随着收入的提高，积蓄的增多，再购置改善性大户型住房，接父母同住。有了宝

宝，再把学区房纳入视野。

随着房价的一涨再涨，无意当中，由一个普通家庭进入1000万资产的富裕家庭。

回头再看看租房不如买房的新新人类，一下转变为愤青、傻空、红眼病，什么情调、小资全都不见了踪影。

为什么新民主主义革命是土地的革命，而不是工业革命？这才是根本问题。只有这个问题想清楚了，才能找到正确的答案。

新民主主义革命为什么是土地的革命？

靠土地革命起家的政权，代表什么样的利益？

明代，为什么治理国家的是官僚集团而非皇帝？

回顾一下历史，再看看现在。

答案要靠自己找。

问：担心的事有二：

一是，开发商出问题，经年拿不到房产证。

二是，房价或大涨，卖方还是有毁约的动机的。

另外，房产合同是否备案，作为二手买家的我是可能查询到？如果备案了，是不是就不会有开发商一房多卖的问题了呢？

请楼主指点，如何规避或减小可能的风险？

答：开发商说和第三期一起办，只可能有两个原因：

第一、未交清土地款（小地方很多都不走招拍挂），如果不交清土地款，三期工程肯定拿不到预售许可证，一旦小

开发商的资金有问题，办房产证就会遥遥无期。

第二、开发商将已售房屋抵押给银行，如果开发商资金出现问题，银行会冻结房产进行拍卖。业主将得不到赔偿。

中小城市买房一定要看开发商的实力，这个很关键。

购买没有房产证的房子还是有一定风险的，如果未来房价大幅上涨，原房主很有可能毁约，退还本金并按照合同约定赔偿。

关于原房主合同是否备案，应该要求原房主带着原购房合同到房管局查验。未搞清楚前，一定不能出手购买。

鉴于情况已经发生，一方面要求原房主查验原合同备案情况，另一方面要通过银行、政府等多种渠道打听一下开发商的信誉。如果没有问题，就可以放心了。

但是万一真的有问题，作为弱势群体的业主也基本上没有什么好办法解决。

前因：旅行的第一站，是贵阳。一座低收入高消费的西部边远城市。

问：今天才发现楼主8月份旅游的地方是贵阳。

不知道楼主对贵阳看法如何，对西南片区成都、重庆、贵阳、昆明、南宁五市的房市怎么看？那些地方会有大的空间？

答：贵阳的房子不是上涨空间问题，而是变现问题，你说的西南五市里面，只有贵阳不建议投资。但如果是自住，还是要趁早购买。

问：楼主，您好，一直考虑买房的事，国庆期间用了三天多的时间终于把这帖子看完了感觉受益匪浅！现有问题请教，麻烦楼主百忙中给予解答，感谢！

我在**洛阳**，目前这边房价，市中心二手较新的毛胚房大概 5000 左右，全市新房均价 4200 以上。

9 月初，我们看上了一套二手房，顶楼（6 楼），8 年房龄，农发行的单位房，双证齐全，住房面积 163 平，土地使用面积 90 多些，据说是当初十亩地盖了两幢六层的房子。

04 年装修，质量尚可。一口价 49 万，合计 3006/每平，与同地段房价相比不高。

洛阳近两年在洛南新区开发了很多新盘，市政府也已搬到了新区即洛南新区。

看上的二手房在西工区，位置尚可，位于洛河边，紧邻公园，处于王城大桥北头，一过王城大桥即是洛南新区了。

看楼主的帖子，考虑了很多，这套房子位于这么个位置，将来是否会搬迁？这套房子买的合适吗？心里纠结中！

我和老公今年刚结婚，买房纯粹是为了自住，目前这房距离西工区政府很近，就是担心万一搬迁不划算。

答：我倒是去过洛阳，但那是十几年前的事了。现在洛阳变成什么样子，一点概念都没有。

你们应该是首套婚房，买房不能光考虑价格是否便宜，我来说说你们要考虑的因素：

一、要首先考虑学区房。如果不是富二代，只是普通工

薪层，以后买房只会越来越难。所以，一次到位很重要。如果以后有要宝宝的打算，首先要考虑学区房。

二、三线以下城市最好买大开发商的高品质新盘，无论是舒适度还是未来升值都有保障。如果选择二手房，最好选择大开发商开发的次新房。二、三线以下城市都面临这拆迁改造、城市升级问题，但是越小的城市拆迁的补偿金越低，所以要规避拆迁风险。

如果你选择的片区周围有大量的老旧多层住宅或者城中村，拆迁的风险就很大。如果周围大多是新盘、次新盘高层住宅，则拆迁的可能性就很小。

三、二三线城市尽量选择在城中心或者政府有明确规划的高端住宅群。

切忌贪图便宜在偏远地区买房。以后改善置业的门槛越来越高，首次置业尽量一次到位。

本帖的女性观众比较多，女性观众在买房置业方面往往比男性观众更有见识。很多家庭是由一个死多美女老婆、一个死空郁闷老公组成的。

有一个有意思的问题摆在面前，假设美女的老爸和美女的老公同时掉到河里。

美女会选择先救谁？

早在春秋时期，一个叫做雍姬的美女做了一个有趣的选择。

郑国有个叫公子突的帅哥（大家通过他的名字可以知

道，他是郑国国君的儿子，但不是嫡长子），因为一场政治斗，登上了国君的宝座。公子突变成了郑伯（周天子尚在时，郑国的国君只是伯爵，所以叫郑伯，地位比齐国、鲁国等诸侯要低，齐国、鲁国的诸侯都是侯爵），也就是史上的郑厉公。

新一代郑伯是一代名将，但政治能力一般，国家被一个叫祭仲的大臣控制着。

有一天，新郑伯在花园里散步，祭仲的女婿雍纠跑了过来。

雍纠说：“大王是不是忧虑祭仲把持朝政。臣愿意给大王分忧”

郑伯说：“他不是你的岳父吗？”

雍纠说：臣坚定的支持大王。等祭仲出城祭祀的时候，我用毒酒毒死他。”

雍纠向郑伯表了忠心，回头把这件事还告诉了自己的老婆雍姬。

雍姬正是祭仲的女儿。

很不理解这个雍纠为什么这么缺心眼。

雍姬听到了这个消息，就陷入了一个两难的抉择：到底老爸重要还是老公重要？

美丽的雍姬很迷茫，就去问自己的母亲。

雍姬的母亲是个牛人，对女儿说（左传原文）：“人尽夫也，父一而已”。

这是一句令人笑喷的千古名句，大意是：所有男人都可以拿来当老公，但老爸只有一个。

美丽的雍姬听从了母亲的建议，把老公的阴谋告诉了老爸。

第二天早上雍姬老公的尸体漂浮在另一个大臣周氏家的池塘里。

郑伯亲自到周氏家看了一眼雍姬的尸体，驾着马车，一直跑路了，由郑伯又做回了他的公子突。国君的位子算个屁，别说郑国国君是个伯爵，就是公爵也不做了，还是保命是第一位的。

美丽的雍姬轻松的做出了她的选择，以老公的生命为代价。

那个时代，是权术家、阴谋家、政治家、军事家的舞台。

“春秋”和“左传”皆出自鲁国人的手笔。在史书中相当艰涩难懂。但是如果能够读懂了春秋，你会为古人的智慧而惊叹，即使现在，也根本无法超越。

我们常在三国演义里看到关公总是在读春秋，如果关公真的读懂了春秋，一定不会走麦城。

我怀疑周杰伦的“满城尽带黄金甲”的故事原型就出自春秋。

郑国的国君夫人武姜生了两个儿子，世子寤生、次子叫段。武姜很喜欢小儿子段，对老大很不满意。所以总是跟国

君老公说大儿子的坏话，打算立段为世子。

国君很有立场，拒绝了枕边风。

国君死后，世子寤生继位。没多久，武姜找寤生谈话，要求把一座叫制的大城封给段。

寤生坚决不同意，制是一个军事要塞，易守难攻，而且制有造反的先例。把制封给段，很可能让国家分裂。

武姜就生气了，说：“那就把京城封给段吧。”

郑国的大夫听说了，纷纷表示反对，相当于一个国家有了两个国君，哪有这样的道理？

寤生说：“没办法，老姜非这样干，我有什么办法？”

大夫们气的露胳膊挽袖子，拔出宝剑，拍着国君寤生的肩膀嗷嗷号角（那时候，君主和大臣们都是同桌吃饭，开会大臣们都可以挎着宝剑，君臣之间没有那么多礼法）

祭仲甚至鸡冻的说：“干脆我们先把段杀掉吧。”

寤生伯爵冷静的说了一句话：“多行不义必自毙。”此为春秋原文。

段高高兴兴带着随从到京城上任了。命令京城的官员听命于自己，并且把京城的士兵都编入了自己的军队。并且还派兵占领了两座城池。当然背后是老妈武姜的支持。

武姜说：如果段能够取代寤生当了国君，将死而无憾。

公子吕看了这种情况很忧虑，对寤生伯爵说：“天无二日，民无二主，你赶紧制止段的行为吧。现在已经人心惶惶了。”

寤生伯爵轻松的说：“别急，还不到时候。”

段准备攻打寤生伯爵所在的新郑，并且送信给武姜，让武姜做内应。

段和武姜一切准备就绪，只等夺取新郑，杀了寤生，由段做郑国的国君。

可是段和武姜都没有想到，寤生早在段和武姜身边派了间谍，段的所有计划，都在寤生的掌握之中。

当段的大军开到新郑城下，段的老窝京城已经被公子吕占领了。

段的军队士气立刻直线下降，士兵跑掉了一大半。段失败逃亡了。

段去了哪里，《春秋》和《左传》没有记载，《公羊传》认为段被寤生伯爵杀死了。

春秋只记录了六个字“郑伯克段于鄢”

六个字演艺出一部波涛汹涌的电影“满城尽带黄金甲”

这就是春秋笔法。

上小学的时候还看不懂左传，那时候看过东周列国，但是被家里发现把书没收了。原因是这东西太不健康，讲的都是子弑父、臣弑君、老婆算计老公。很影响小朋友的思想品德。

左传里讲到宋国的弑君事件，尤其令人印象深刻。

宋国的大司马孔父嘉，相当于国防部长，娶了个美丽的女人。

一天宋国的大夫华父督跑出去逛街，正碰上国防部长夫人。华大夫目逆而送之，曰“美而艳”

大意是：这女的也太性感了吧。华大夫的文采大概不怎么样，实在找不出合适的形容词。

华老哥回去以后就把持不住了，带着家里的私人武装，突然袭击了大司马府，做掉了孔父嘉部长，抢走了部长的美女夫人。

宋国的国君宋殇公知道了，很生气，后果也很严重。

华老哥害怕宋殇公让他杀人偿命，干脆把宋殇公也杀掉了，迎立公子冯为国君。

华老哥因为杀死国君有功，被提拔为大宰。

什么叫礼崩乐坏，无过如此。

楚国是蛮夷之国，祖先据说是高阳，高阳是皇帝的孙子。

楚国的君主地位比较低，子爵。公、侯、伯、子、男里面排在老四，一个国家的国君才是个子爵，是非常少见的。按常理，无论东、西方，伯爵以下，是没有资格建立国家的。

楚国的地位低，但是武力却很强大。楚国的国君叫熊通，也就是楚武王，此人有意问鼎中原。

在汉水一代，中原诸侯最强大的就是随国。楚武王亲自率领大军驻扎在随国境内，准备开仗。

打仗之前，照例先谈判，有点象黑社会干架。两个老大先坐在谈判桌上，一旦谈崩，双方小弟立刻开始砍人。

随国的国君派出大夫少师当谈判代表。

楚国的大夫斗伯比（名字比较怪）对楚王说：“我们老想扩张势力，但是老没能如愿。就是因为我們老用武力欺负弱小，弱小的国家都联合起来对付我们。随国是中原地区强大的国家，一向很骄傲，我们应该示弱，这样就很容易打败骄傲的随国。我们应该找些老弱残兵给随国的谈判代表少师看，让随国以为我们不堪一击。”

另一个叫熊率比（这个名字更怪）的大夫说：“我们能骗得了少师，但是随国还有个叫季梁的大夫，我们骗不了季梁啊。”

楚武王按照斗大夫的计划，把精锐藏起来，派了一些老弱残兵给少师看。

少师看完了，大喜，赶紧跑回去报告随侯（随国国君，侯爵），说：楚军的战斗力太差了。”要求随国国君马上出兵攻打楚军。

大夫季梁立刻拦住了少师，对随侯说：“楚军纵横江汉，所向无敌，怎么可能是老弱残兵呢？一定是个阴谋。大王还是赶紧整顿内政，团结周边的中原国家共同抵御楚国的入侵。”

随侯听信了大夫季梁的话，放弃了进攻楚军。

楚军看没有达到孤立随军的目的，不得不撤兵了。

过了两年，楚军第二次讨伐随国。

随国的大夫季梁认为，打仗的准备还没有完成，应该尽量通过外交途径拖延时间，使楚人放松警惕，并做好战争的

准备工作。

大夫少师是典型的鹰派，充满了爱国主义情操，很愤慨很激动的说：“必速战，不然将失楚师。”说的很牛叉。意思是：赶紧打吧，不然就没机会消灭掉楚军了。

随侯这回听了少师的话，准备开打。

季梁又建议随侯：“楚国的人以左为尊，楚军的左军应该是精锐部队。我们应该全力攻击右军，右军一败，左军的士气崩溃了，必然大败。”

凡是季梁说的，无论对错，少师一定反对。这就是明代党争亡国的道理。

少师很有气魄的说“要打，就轰轰烈烈的干一架。打的就是楚王的精锐。”

大概是少师的话比较中听，比较有气魄，随侯又听了少师的话。

战争的结果是，两军主力一交火，随军就溃败了，随侯撒腿就跑，跑得比较快，少师惨死。

关羽如果看过这段故事，如果看懂了这段故事，一定不会走麦城。

问：这个，《左传》虽然也香艳，不过还真没女人多少事。宋殇公被杀关键是在位 10 年就打了 11 年的仗。本来位置就是捡来的，叔叔非不把位置传儿子要还给他，底下都不服，还这么不知道天高地厚，不是自己找死吗？人家连他靠

山都敢砍，还怕砍了他？！

不是那个料就不要往前站，站也只能站一时。想赵飞燕诬陷许皇后时是多么地意气风发，跟赵合德专宠并秽乱后宫时又是那样地只手遮天，结果呢？成帝死在赵合德床上，昭仪自杀以谢罪。飞燕后来虽以皇太后的身份战战兢兢、如履薄冰，奈何没有靠山的穷家小户女不过是王、许二家斗争的棋子，哀帝一死，成帝的老妈、王凤的妹妹、王莽的姑母——太皇太后王政君寻即问罪。赵飞燕先被贬为庶人再被逼自杀，一代舞蹈家就这样香消玉殒。

这个故事告诉我们，当没后台没背景的小人物登上权力顶峰，风光的时候固然可以很风光，落难的时候也可以很落难。

京城某个被泼墨的女星就是个例子。

答：呵呵，专门兄所言极是。

宋殇公害怕公子冯的威胁，靠发动战争转嫁国内矛盾，结果丧军辱国丢人现世。

孔父嘉身为国防部长，不知道劝阻国君，反而助纣为虐，也是死有应得。华大夫因为女人搞掉国防部长和国君，却得到了广大人民群众的支持，也算是奇谈了。

问：想咨询下楼主，这两年北京到处冒出的四五十年产权的商改住项目，产权期满之后是不是直接收回呢？

答：根据物权法，商业项目到期自动终止，住宅项目到

期自动续期（但是需要补交延期费用）。

不过我们的政策是早上一个样，晚上一个样，法律基本是摆设。

个人觉得到期如果需要延期，都要补一大笔钱。但两者的区别是，住宅到期拆迁会有补偿。商业可能没有补偿。

反正除了真正的商铺，我是不会碰商改住的。

问：楼主的帖子跟着看了几天了，就目前国内环境，房价的走势楼主已经分析的很透彻了，但有个问题想请楼主回答。不好意思，可能楼主之前有过论述，但我没理解，烦楼主再讲明白点，谢谢先！

如果人民币对美元汇率持续上涨，（我感觉人民币实际价值是被高估的），那会不会出现相对国外环境的资产严重泡沫。如果达到那种程度的时候，再调控会是怎样的方向？

答：那会不会出现相对国外环境的资产严重泡沫。————这句话没有理解，能说的再清楚一点吗？

又问：假设人民币对美元变成 4:1，那么京深沪这种一线城市会有大把资产超过百万美元，年收入甚至会超过米国的中产阶级，说实话我不觉得我们国力有这么强大。相比发达国家的综合国力，国内的资产不就是泡沫了吗？

答：我不认为人民币能到 4:1，国家也不可能允许 4:1。如果出现贸易逆差，就会崩。

不光是经济崩，政府一起崩。

四川已经开始出政策支持明抢了。

我国历代没权没势的群众，持有让人眼红的宝贝，都很难有好下场。

丛林法则下，人身及财产安全都不受法律保护。

所以要警惕要低调，财不能外露。

这一点江浙人做的很好，几千万甚至上亿的身价，看着很像普通打工仔，一点也不起眼。

东北人做的很差，手头但凡有个几百万的，宝马香车，小平头，大皮搂。高调就很容易栽进去。

普通人娶了美女老婆很容易变成武大郎。

息妫是息国国君的夫人，也是陈国国君的女儿，有倾国倾城的美貌。

蔡国的国君叫献舞，娶了息妫的姐姐当老婆。

有一天息妫回娘家，路过蔡国。献舞作为姐夫，一定要请小姨子吃饭。并且一边吃饭一边流口水，动手动脚。

美丽的息妫很生气，回去把这件事告诉了老公。

息侯听了火冒三丈，但是又害怕打不过蔡国。就派人求见楚王。

使者对楚王说了一通话，大意是，我们息国仰慕楚王的威名，早想跟着楚王混，蔡国的献舞不把您放在眼里。楚王你不如来攻打我们息国，蔡国一定会发兵救援，我们联合起

来把蔡国收拾掉。

楚王听了自然很高兴，按照约定发兵攻打息国。

献舞一看楚国的野蛮人攻打美丽的小姨子的国家，立刻发兵救援，不幸中了楚国和息国的圈套，蔡侯献舞本人也被楚国俘虏了。

息侯看到蔡侯被算计了，很高兴，总算报了辱妻之恨。

献舞被俘后，发现被息侯耍了，郁闷透顶，就总是跟楚王说息侯的老婆如何美貌。楚王听了直流鼻血。赶紧跑去探望息侯，趁机找武士把息侯绑架了，把息妫抢来做自己老婆。

息妫到了楚国后很不开心。楚王知道息妫憎恨蔡国，为了讨好息妫，发兵收服了蔡国。

匹夫无罪，怀璧其罪。

这是人治社会最可怕的地方。

限制购房套数，第一个这么搞的是北京，跟 9.29 也没关系。作用肯定还是有，无论作用有多大，起码表明了一个态度。水平是一回事，态度又是另一回事。zy 的水平也没见到高哪里去，所以即使水平不高，态度起码很端正。

调控的目标城市：四个一线城市。北京是最先表了态的。

上海提了个房产税方案，但对中央来说这绝对不是短时期能搞起来的事，而且牵头的也是中央，轮不到上海。这不是你的权限范围。

9.29，深圳先表了个态，这不是经济问题，也不是抑制

房价问题，而是政治问题。跑在第二位，就有点被动了，但起码还是认得清形式。支持顺利换届的事，地方政府不能无动于衷。

上海就更被动了，过了国庆匆匆忙忙跳出来，不过作为中国经济中心，出限购这样的招数，也够为难的了。

关于房产税，还是那句话，时机还远没有成熟，强行推出，政权不稳。消息漫天飞打的是心理战。

等推出的那一天，对手里有好位置房产的，无论是一套还是多套的，都没影响。经历一个短期下跌洗盘过程后，房价不但不会稳住，还会爆发式上涨。房租涨得会很离谱。那时，年薪十几万，二十来万的小白领家庭，如果还没买房，真的与房无缘了。

现在低房租享受的生活品质，什么名牌服装化妆品、出国旅游、隔三差五出去大餐一下，周末晚上泡个吧，唱个卡拉ok，除非是公款，否则想都不要想，拿出一半薪水先付房租吧。

关于买房时机问题：

也还是那句话，一线城市是调控目标，趁着调控抓紧看房，有合适的位置和户型，迅速拿下，没有合适的，就继续看。

二三线城市，补涨还远未结束，晚买不如早买。

有关《左传》

左传是一部职场教科书，要读懂也不容易。

历史教课书错误的把汉武帝以后历代王朝当作了封建社会，所以大家反而对真正封建社会时期的商周列国的政治、文化很不了解。

对西方历史比较了解的，再看春秋就好懂一些，特别是东周列国时期，跟早期的希腊以及中世纪的欧洲在制度方面有些相似。

在封建时代，贵族的继承性还是很好的。

比如说宋国。武王伐纣，周灭了商，但是商朝并没有连根拔掉，纣王的哥哥微子被封为宋国的国君，封地就在商都的原地，商的贵族和子民都在宋国幸福的生活。看看中世纪的欧洲，也基本如此。

而帝国时代就完全不同了，旧的朝代完蛋，新的王朝建立，原来朝代的皇族该杀的杀，该流放的流放。顷刻间变成了死人、阶下囚、草民。皇权才是至高无上的，庶民的人身生命、人身自由和财产都得不到起码的保护。

看春秋，仔细的读者会发现春秋时代有两个王，一个是周王、一个楚王。

中原的诸侯国中，除了周贵为天子称为王，其他诸侯的最高级别的是公爵，多数是侯和伯，特别小的国家也有子爵和男爵。

但是楚为什么是王？

因为楚是外族，如果把中原诸侯理解为希腊的各城邦，那么楚就是特洛伊，跟希腊完全没有关系。

所以楚是外族，尽管周天子封国楚国国君为子爵，但是楚并没有受封，也根本没有服从周王室的打算。

所以楚王的意思，就是外族的国王，楚与中原诸侯的战争，算作国际大战。

中原诸侯的老大名义上是周天子，实际却是齐恒公。

齐恒公姜小白同学（此人不愧为姜子牙的后代，还是挺牛的）领着“鲁、宋、陈、卫、郑、许、曹”共八国联军攻打楚国，实际是欺负本属于中原诸侯但战败投降了楚国的蔡国，一举干掉了蔡国，俘虏了蔡穆公。然后跟楚国对峙了一阵，以和解撤军告终。楚国的使者在跟八国联军交涉时，还创造了一句成语：“君处北海、寡人处南海。唯风马牛不相及。”

总之，齐恒公的八国联军班师了。

这时联军中陈国的大臣辕涛涂跟郑国大夫申侯（此人名字叫侯，不是侯爵）说：“大军如取到陈国、郑国，我们两国都要供应粮草，负担太重了。如果大军走东方海滨，边旅游边回家，我们两国就轻松了。”

申侯说：“这是个好主意，你跟齐侯反映一下吧。”

辕涛涂跑去跟齐恒公一说，齐恒公没多想就同意了。

这时，申侯跑去找齐恒公，说：“您怎么能让大军到海边旅游呢？现在海边都是夷人，黑导游又多，太不安全了，还是走陈国和郑国比较安全。

齐恒公一听，恍然大悟，认为这个辕涛涂太黑了，为了

让自己国家省粮食，拿八国联军的安全去冒险，万一碰上黑导游起步血本无归？同时认为，这个申侯真是好同志，太厚道了，非常淳朴。

于是要求郑国的国君把制（地名）给申侯做封地。制也就是虎牢关，自古兵家必争之地，申侯耍了个小聪明，轻易得到了。

齐恒公又把所谓的坏蛋辕涛涂抓了起来，又派兵讨伐陈国，直到陈国国君认错赔钱，才把辕涛涂放掉了。

辕涛涂很不甘心，就跑去制（虎牢关）看望申侯，对申侯说：“你应该加高城墙，才显得气派。”申侯听了很高兴，就加高了城墙。

辕涛涂又去对郑国的国君说：“申侯加高虎牢关的城墙，想要造反。”

郑国国君从此埋下了对申侯仇恨的种子。

春秋时期的诡诈，可以作为职场教科书。

房价的事，争论来争论去，没什么意义。

统治阶级需要大量的社会底层，日子才能好过

房东需要大量的空军和无房户，日子才能好过。

郭海藻不稀缺，宋思明稀缺

社会底层不稀缺，金字塔中上层的稀缺

租房客不稀缺，好位置楼盘稀缺。

做小本生意的不稀缺，好位置商铺稀缺。

电脑电视不稀缺，和田玉翡翠稀缺

儿童和人民教师不稀缺，重点学校稀缺

没有医保的病人不稀缺，好医院稀缺

人民币最不稀缺，好的投资品种稀缺。

无所谓唱多还是唱空，都没有意义，就是个茶余饭后的话题而已。

房价涨跌有它自己的规律，不是谁唱什么就能改变的。

问：看到好多贴里，楼主都提到过昆明，我想你对昆明应是比较熟悉吧？十大地产之一的恒大地产在距离昆明 17 公里的安宁太平 镇 开发了恒大金碧天下，现在均价 4800 左右，我想请您帮我分析下是否有投资的价值，谢谢 1

答：恒大金碧天下我也去看了，本来冲着别墅去的，可惜没抢着。我去时卖完了。恒大金碧的别墅还是有价值的，景观很大气，天然的湖山，对城区有点钱的还是有吸引力。但是高层的投资价值就不大了。特别是后来盖的高层还是塔楼，就更是没价值。

就高层来说，装修的不错，但卧室太小，如果精装修还是好户型，低于 4000 有闲钱倒是可以出手，4800 就太离谱了。

还有那个云报记者村，纯粹想钱想疯了。

要是你真有闲钱，大理的可以看看，弥勒的湖泉湾也有

价值。

问：楼主你好！

这个帖子煞是热闹，各种各样的声音在这里交织，各位思想火花的碰撞，让我偷学了不少。

我和老公在北京工作，都是外地人，属于体制内，收入不高，但很稳定，两个人一月一共才 1 万多点吧。

在父母支持下，07 年初在长阳板块全款买了一套 140 多平的房子，一直简装出租。

09 年中旬在他老家郑州买了个商铺，前三年的房租用于抵充房款，所以尚未有收益。

我们目前住在老公单位的公寓内（北三环），但这里距离我自己的单位（西三旗）有点距离。

准备今年就要小孩。

目前有 100 个现金，是父母给的（他父母做生意每年大概有几十万的收入，具体多少不详），不想放着贬值，想买房。

请你给出主意，我们商量了一下有两个方案：

1、在我单位西三旗附近买一个小二居，85 平米，145 万的样子，这样有了宝宝以后，我的父母可以住下，帮我带宝宝；

2、在北三环买个 1 居，目前看中的有两套（安华西里板楼 40 平米，110 万；黄寺后身五路通小学学区房，40 平，125 万），这样以后租出去月租金也有 3000 左右，可以用这

个钱在西三旗的单位大院里租套房子，离我上班的地点更方便。

你有空的话，不妨指点一下。

我们应该全款，还是贷款呢？

答：有了家庭，又快有了宝宝，首要考虑的还是能够舒适的自住，自己的居住问题没有解决就考虑投资有点得不偿失，租房子住的幸福感和自己房子完全不同，自己的房子才有利于家庭稳定。黄寺的学区房太小，不适合家庭居住，如果有闲钱可以给宝宝以后上学占个坑，但还不是首要考虑的。

以你们的情况，应首要考虑买一套 80-100 平米的两房或三房自住，购买总价以 180-200 万为好，区域可考虑在北五环至西三旗之间。

据我所知西三旗稍好些的小区，单价在 20000 左右，你所说 85 平 145 万不知是哪个小区，要低于市场价格，如果房子还不错，建议购买。因为你们家宝宝需要父母照顾，如果能在北五环到西三旗之间找到 200 万内 100 平左右好户型房源，最好不过，85 平还是略显拥挤。

问：房产税如果征收的话中上阶层就损失一些小钱，但我们小老百姓就倒霉了，房租和房价又要上去了，羊毛出在羊身上。希望如楼主所言，只是吓唬我们小老百姓的。

这几天断断续续看了楼主的帖子，不管是谈房产经济或者讲历史故事，都非常精彩，获益良多。我最近一直纠结一

个问题，想请教一下楼主，我手头有一套二手房两房去年 70 万买的，位于上海郊区卫星。

镇上，现在价格 100 万左右，我是继续持有呢？还是在江苏的四线小镇上，开车到上海需 3 个小时，花 100 万买 10 亩地，再借钱造厂房出租掉，等地皮升值比较好一点呢？谢谢楼主！

答：买地当然是上上之策，干什么都不如买地。但是买地一定要慎重。你买的地是什么性质非常关键，如果是工业用地，用来建厂房建议不要，这个东西风险很大。

现在很多小城市可以通过关系拿到住宅用地，自己盖楼。我有个同学在大理买了一块地 300 平，不过几十万，盖了 3 层楼的别墅，如果出手至少 500 万。

但是工业用地风险很大，一定要慎重。

有关春秋

晋文公伐卫，楚王请盟军鲁僖公发兵救援。鲁国的公子买率军抵达卫国，卫国却发生了内乱，卫国土大夫不满意卫成公投靠楚国，驱逐了卫成公（这就是民意，然而民意不可能是广大目不识丁的村夫的意见——因为没受过教育，他们也提不出什么像样的意见，而是多数贵族知识分子阶层的意见）。

鲁僖公感觉到了晋国很可能成为中原诸侯的霸主，不想因为救卫得罪了晋国，想撤军，但又怕得罪楚国，于是想了一个主意。

鲁僖公命令撤军，并且杀了主帅公子买，然后向楚王汇报“公子买不听命令擅自撤军，我已经把他杀了。”

春秋：“公子买戍卫，不卒戍，刺之。”为什么不用杀，而用刺？阴谋。

直到现在，正直的员工常被老板出卖，正直的官员常被主子出卖。鲁僖公开了个好头。

介绍春秋，只是给不太理解这段历史的人一个大致的印象。

有一个重要的问题不得不思考。

东周列国，礼崩乐坏，秦统一六国，中国结束了封建时代，进入了漫长的帝国时代，直至今今。

而罗马衰败后，查理曼大帝征服了欧洲，欧洲却真正进入相当于我们春秋时期的封建时代，直至工业革命。

中、欧的历史为什么是完全不同的轨迹。

我们能不能得出这样一个结论：

罗马的衰落，日耳曼蛮族入侵，一个野蛮的文明侵占了一个先进的文明。没有知识与文化的民族可以拥有强大的武力，却不能治理强大的国家。而知识与文明，掌握在基督教手中，因此欧洲开启了一个以基督教为领袖的神权政治时代。世俗的封建君主成为了基督教的附庸。或者说拥有强大武力的封建君主成为了知识阶层的附庸。

而中国，贵族诸侯逐鹿中原，虽然礼崩乐坏，知识与文明却得到了更好的继承与发扬。贵族知识分子阶层成为君主

的附庸，于是君权神授，天下一统。中国的精英知识分子注定了御用于统治阶层。

精英知识分子掌握着话语权。

在欧洲，精英知识分子作为资产阶级的代表，掌握着国家的命运。

在中国，精英知识分子作为统治阶级的附庸，被统治阶级掌握。

问：惭愧，贾志刚的说春秋居然没看过，听大家提起，跑去大致看了一下，文笔相当的好。刚看了一点，不过觉得很值得好好看看。有些地方也有些不同意见。

比如：

——王后急了

领导不高兴了。

从理论上说，后宫的领导不是天子，而是王后。《礼记》上就这么说的。

王后姓申，是申侯的女儿。但是也可以说她姓姜，因为申侯原本姓姜。所以，史书上说她是申姜、申后或者姜后，三种说法都算正确答案。

在这里，我们统称她为申后。

答：关于王后姓申，是没办法同意的。春秋时期，女性贵族只有姓，没有名字。申姜是后人这么叫的。申姜的意思是：此女为姜姓国君的女儿，嫁给了申国的国君，所以叫申姜。所以此女应姓姜不姓申，没有名字。

比如息妫，是妫姓国君的女儿嫁给了息国国君，所以叫息妫，息妫姓妫，没有名字。

申后，是申国的女儿姜姓，因为嫁给了天子，所以叫申姜，姜是是申后的姓。

春秋女性贵族的称谓大致有以下几种：

一、如息妫

妫姓国君的女儿嫁给息国国君为妻，称为息妫。

二、如申姜

姜姓国君（申国）的女儿嫁给天子，不能称为周姜，因此只能称为申姜。

三、如文姜

姜姓国君（齐国）的女儿嫁给诸侯（鲁国），但是由于该女子有特殊的才能，以才能为称谓。文姜有很好的文采，所以没有称为鲁姜，而称为文姜。

四、如宣姜

姜姓国君（齐国）的女儿，嫁给了卫宣公，没有称为卫姜，而是称为宣姜。

春秋的女子，只有姓没有名字，至于申姜、宣姜、文姜等都是后人的称谓。

问：楼主你好，持续看你的帖子两个多星期，学习甚多
在此向你表达谢意～尤其是对历史的解读，我从内心深感赞同！

原先我也是持批评政府愈改革愈高涨

但是看到最后，感觉即使时寒冰先生说的是对的
这世道却也越来越偏离，越来越妖魔。

于是带着“房价肯定崩盘，只是时辰未到”的心理，关注起是否要买房了。

我现在上海，所住的房子是父母 05 年买的外环以内，但靠近外环一个两居室 80 平方的房子，因为外地人来沪有诸多不便，所以全家当时一咬牙就买下了，当时已经觉得有点两眼发晕，可是为了有个落脚地，怎么也就忍了。购买时候房价 8000/平方，现在在 2 万 2 上下徘徊。最近一年，我在上海遇到我先生，两人前一阵子结婚了。先生也是外地人，但因家境贫寒无力购房，说白了就是没有第一桶金。所以现在住在我们家。我们是典型的不能再典型的千年组合。张江男+80 独生子女+外地人+小白 O+、n 多其他标签。

现在我们就遇到一个问题，未来打算要孩子，未来是该进取还是原地踏步？

A “将现在的房子卖掉，约合 190 万，将其中的 100 万拿来作首付，我们夫妇贷款再上海再购入一个三居室左右的房子，将那 90 万交还父母，让其在省会郑州新城区再购入一个房子，以求保值 “

B”跟父母亲朋借钱+筹钱，在上海现在家的附近再购入一套两居室 “

C”坐等房价下跌，or 干脆到国外读书移民，重新奋斗”
始终爱着这个国家，始终希望中国人能够通过奋斗来建

设好自己的家园。可是现在有些人贪婪的过分，自觉螳臂挡车力补足兮。因此发帖问问楼主，我该何去何从？请楼主点拨！

答：酱酱同学已经从资产升值的角度回答了你。

如果是把钱给父母买房为投资保值，不如在上海买方。压力大一些，但是收获会更大。

关于二三线城市房价最近一、两年内的涨幅会远远超过一线城市，但从一段较长时间看，一线城市肯定会跑赢二三线城市。

有关土地

房子的问题其实就是土地的问题。

我国进入帝国时代以后，和平与战乱，反抗与顺从，云起云落，朝代更替，一直围绕着关于土地的两个核心问题。

一、土地的税租

从中唐以来，土地的税租是按照朝廷的定额征收，而不是按照实际田产征收。于是产生了一个问题：豪强权贵通过巧取豪夺占有了大量田产，但并不被官府统计在册，反而不用交税。而农户即使失去了田产，但仍然在官府的统计中（有点相当于我们二套房贷款政策，即使你卖掉了唯一的住房，再买房仍然算二套），所以失去土地的农民仍然要交沉重的税负。土地的税租问题加速了豪强对农民的土地兼并。第二个问题与第一个问题密不可分。

二、土地的兼并

帝国时代以后，历朝历代王朝，开国皇帝一旦挂掉，土地兼并的大幕就会拉开，从不例外。而宋朝，太祖建国之初，就鼓励土地兼并。唐朝为了抵御外族入侵，致使藩镇军力空前强大，朝廷不能控制，以至于安史之乱后形成诸侯割据的局面，诸侯的大量土地兼并，导致唐朝时期最可怕的动乱，黄巢之乱。于是，中国历史上经历了最黑暗大的五代十国时期。

总结唐朝的经验教训，太祖搞了一个杯酒释兵权，实质就是赠予开国功臣大量的土地换取功臣手中的兵权，这是一个仁慈的交易。但是宋初时期就大搞土地兼并，就注定了以后的风雨飘摇。

一个王朝的崩溃，根本原因都是以上两个问题集中爆发的结果。

房产税的征收是一个标志，将预示着土地兼并的大幕拉开。

问："房产税的征收是一个标志，将预示着土地兼并的大幕拉开"。

很佩服你对中国土地制度和历史的理解. 不过还是不明白, 请问楼主, 这句话怎么理解?

答：简单的可以理解成，置业门槛将越来越高，好房子将逐步集中到权贵手中。穷人租房过日子的成本会越来越高。

无论是城市还是农村都存在兼并问题，而且将越演越

烈。农村将出现大量的失去土地的农民，城市将出现大量不得不支付高房租的低层无房户。

问：请问楼主，怎么看海淀西北山后地区的房产投资潜力呢？

我在保利西山林语买了房子，一个百万平的大盘，现在在等他们出第三期，届时可能会公布和名校签约吧？

现在的房价才 2 万左右，个人觉得，南边大兴区都卖到 1 万 5、6 了，这里应该算是价值洼地吧？

不过那里有垃圾填埋场，今后会不会建焚烧厂不知道，不过环境真是北京最好的了。

请您指教，谢谢哈！

答：资金走到哪里，房地产就涨到哪里。北城无论舒适度还是配套都好于南城，但是只发展北城，不重视南城，将导致北城无地可卖，而南城又卖不上价格。所以北京市已经停止了北城的发展，大力发展南城，一方面南城有大量的土地可卖，另一方面可以大幅提高南城土地的价格。

中短线投资要跟着政府规划走，但是长线投资和自住还是选择配套完善，环境优美的地方为好。

问：楼主，赶紧出来吧，南京也出政策了，好像现在全国都在出政策啊，是不是房子真要跌个 10% 啊，搞得我想先卖掉房子再说了，很烦啊！楼主指点一下，说一下你对接下来 1 年左右北京房价的走势看法，谢谢！

答：出政策不是房价的问题，而是站队伍的问题。赵高

的指鹿为马，无所谓是鹿还是马，关键是选择站在哪个队伍里。可以心里不满，不能公然抗拒。这是赵高的智慧。

北京打响了第一枪，无论有用没用，深圳、上海都表明了态度。接下来会有更多的城市要表态。

一直强调一线城市是调控的重点，在换届之际，不可能任其大涨，将影响权利的顺利交接。如果通过限贷手段控制不住，一定还会采用更极端的办法，比如限制或暂停交易，国家队的垄断正在形成中。

二三线城市（特别是欠发达城市）的房价在这次调控中会迅速攀升。

租金也在这次调控中迅速攀升。

置业门槛会越来越高，穷人买房以后将不可能，租房的负担将越来越重。

未来的趋势就是大型城市的大量房产集中在权贵手中，多数人都只能支付高昂的房租住出租房。

关于媒体反复强调的贫富差距过大与收入分配不公的问题，才是最可怕的。

不提上日程还好，提上日程，就变成了加税。满清zf尚且知道安民必须减轻赋税，而如今所有的问题都将成为加税的借口。

一旦以调节贫富差距为借口，大幅征税，社会不稳定性将加剧。

希望朝代轮回的事件不要提前发生。

续有关土地：

由于土地的稀缺性，大型城市的房产天生具备投资品的属性。

投资品是什么？

说个极端的例子。

假如有 10 个清代花瓶存世，每个价值 10 万，10 个花瓶价值 1 百万。

有收藏家要将 10 个花瓶收齐。他收藏一个不就行了吗？自己欣赏足够了，为什么要收齐 10 个？

但是，这个收藏家偏偏要将 10 个花瓶收齐。

收齐之后，收藏家做出了一个令人惊奇的事情。他砸碎了 9 个花瓶，只留下 1 个花瓶。

这个人不是疯了吗？9 个花瓶价值 90 万啊。一下毁掉了 90 万，他不心疼吗？

你要注意，原来 1 个花瓶价值 10 万，10 个花瓶总共价值 100 万。但是，当世界上只有一个花瓶的时候，这个花瓶就不是只值 10 万了，一下子变成了无价之宝。

好的房子越是集中在少数人手里，房价才会越高，房租才会越高。

政府一定会大幅提高购房的准入门槛，只有垄断的生意才是无风险的，才能保证既得利益者的利益。

明朝初期，由于元末明初的长期战争，人口减少，荒废土地增加，明政府得以大规模的展开招抚流民，开垦荒田，分配

土地. 由于这一时期,大地主阶级的力量在战争中遭到极大的削弱,因此,明朝初期的全国自耕农占了农耕人口的大部分,地主所占的地比例并不大,这就为明朝初年的经济的发展奠定了坚实的基础. 由于自耕农是封建社会的经济的主要支撑力量和税收来源,因此,洪武,永乐年间的政府财政收入,国家能够征用的人力,物力和财力都是整个明朝历史中最高峰. 洪武时,各州县每年垦田少者以千亩计,多者达 20 万亩. 1391 年(洪武二十四年),除军屯、牧马草场和永不起科地,全国纳税土田总数达 387.4 万余顷. 洪熙年间,更增加到 416 万余顷。

明中叶后,土地越来越高度集中。皇帝带头掠夺地产,大量设置皇庄,是这一时期土地兼并的突出特点。皇庄始于永乐时期。此后皇庄日益增多。明代皇庄之多,超过了以往任何一个朝代。

洪熙、宣德以后,亲王庄田逐渐增多。他们占田多通过钦赐、奏讨、纳献、夺买和直接劫夺等手段。诸王都是明代大地主。此外,外戚宦官同样夺民业为庄田,如正德时的谷大用便强占民田至万顷。

明廷规定,王府及功臣之家钦赐田土,亩收子粒银三分。但实际征收往往超过这个规定数。如山东德王府白云湖庄田,征租的内官旗校,就擅自改作每亩征银五分。

官僚和缙绅也通过各种手段兼并大量土地。特别是乡宦,如首辅徐阶在苏松占田 24 万亩,拥有佃户几万人。在

北方，“畿内八府良田，半属势家”。

于是，出现了土地高度集中的严重后果。

随着土地兼并的恶性发展，卫所屯田也逐渐破坏。诸王、公侯、监军太监、统兵将领、卫所军官和地主豪强竞相侵吞屯田，役使军丁。弘治年间，官僚马文升指出，天下屯田被“卫所官旗势豪军民侵占盗卖十去其五”。

太监、军官不仅侵占屯田，同时还役使军丁为他们耕种。军户不堪剥削和虐待，被迫逃亡。1438年（正统三年），逃军数目竟达120余万。军屯在明初农业生产中曾经起过积极作用，军粮原来依靠军屯供应。随着军屯制度的破坏，到正德时军粮只能靠国库支付。军屯制度的破坏，不仅影响到明朝国库的收入，也削弱了明朝的边防力量。

明朝末年，土地制度已经到了糜烂的地步，土地兼并膨胀到了惊人的程度，广大农民流离失所，富者有良田千亩，贫者无立锥之地，加上明朝末年正是中国历史上的第二次小冰河时期，陕甘赤地千里，灾荒遍地，饿殍遍野，此时明朝的经济已经崩溃，国家机器完全瘫痪，整个中国陷入了战乱之中，所谓的土地法制已经无从谈起。

上海很少分福利房，所以均价不好控制。

以后控制房价就靠限制交易。不让买卖，看房价还怎么涨。等着大跌抄底的，肯定是不可能了。

昆明就搞的挺好。新盘都不发预售证。想要预售证是有

条件的，要给体制内配发福利房。市场价 12000 的房子，体制内福利房不能高于 5000 块。

昆明现在市场价没有低于 7000 的房子，但给体制内团购也就 3000 多。

房价一平均下来，也就 5000 多，属于低房价城市。可是一般群众买房三环外至少也要 7000 多，二环内则上万了。

异地到二三线买房，对当地情况不熟悉，风险还是不小。小开发商卷钱跑路的屡见不鲜，大开发商的提前认筹排号，拿了认筹卡等一年两年也不一定开盘，而且好点户型没有关系是根本搞不到的。

很有心想到二三线城市买房投资的可以提供思路：选择外国人喜欢扎堆的城市，专挑高品质的景观大盘，买了精装后只租给外国人。租售比相当的高。

房价的问题讨论的真是越来越热闹了，呵呵！

调控中所谓的限制买房只是为了顺利换届，不可能长期执行，然而置业门槛会越来越高倒是千真万确的，保持较高的首付比例会是常态。

房地产的实质就是大型城市的准入证。当大型城市的人口越来越多，资源越来越匮乏。这个准入证办下来一定越来越难。

降低北京房价的最好办法就是只允许北京户口的家庭买房。房价一定会降。但房价降了，对渴望来京工作的外地

人又有什么意义呢？

北京市缺了全国性人才的流入也将失去了发展的动力。

高房价和高门槛一定是大型城市防止过度膨胀的最有效选择。无论zf走多少弯路，最终还会回来。

一线城市，人才扎堆，人才的竞争将进入白热化。只有人才中的顶尖才能够立足。

而大量的人口（在中小城市觉对算得上人才）怀揣着有朝一日发黄腾达的梦想，却始终挣扎在金字塔的底层，不得不忍受着高物价，高房租，为精英人士的富足生活，挥洒自己的血和汗。

只有这种模式，一线城市才能得到高速的发展，金字塔的中上层才能过上优越的生活。

中国的人口数量庞大，不可能全国精英都扎在一线城市。二三线省会级城市未来也会走这个模式。而且二三线城市的法制程度更低，权贵阶层牟取暴利更容易，也更不容易被关注，底层群众也更容易被压榨。

问：楼主终于又现身了，楼主提了西三旗的枫丹丽舍 硅谷先锋 森林大第 富力桃园。枫丹丽舍看了看，五年了，没有税，我不要求什么学区房，只想自己便利些，觉得也还可以，不知道楼主对那块还能分析些么？西三旗那块好点的地方全是部委的福利房。

答：枫丹丽舍的稀缺性是显而易见的，要知道，3-4层

的多层花园洋房，相比高层塔楼价值不是高个一点半点。但西三旗一直是价值洼地，枫丹丽舍的真正价值还没有被发现。

硅谷先锋缺乏景观和物业，均价大概 2 万，比枫丹丽舍要低，性价比还是不错的。

森林大地属昌平，不是海淀，这是最大的问题。物业也不好。

富力桃园是次新盘，总体还可以，但是价格已经与枫丹丽舍接近了，不如买枫丹丽舍

只是枫丹丽舍户型偏大，总价较高，还要考虑总价是否能承受。

4520 楼：

看了燕同学贴的其他网站转载我的帖子，居然还真不少，很有成就感。有些帖子里的回复，骂的可比燕同学厉害多了，满篇对有房人的刻骨仇恨啊，对本人基本定性为 zf 和开发商的走狗。

说走狗我还真没这个资格，一个屁民而已，只是不想被通胀绞杀，投了几套房子保值而已。

我也不是什么恶人。现在什么是恶人已经基本定性了：凡是跟 zf 对着干的，都叫恶。

我向毛主席保证：我是个顺民。

关于和我一样，投资几套房子为了保值，避免被通胀收

割的屁民，对七七八八的抽风政策完全不用担心，只要是土地垄断不改，房价就没有真正下跌的可能。除非我们的土地真正市场化了，房价才会有泡沫一说，泡沫才会有破的一天。但我们的土地会市场化吗。

让傻空们耐心的等待房价的暴跌吧。谁住在出租房里被房东涨房租，谁自己清楚。

买房子不是投资股票，为的是对抗通胀，保值增值。房产投资，只要位置户型尚可，中长线是一定会远远跑赢通胀的，不能用逃顶抄底的思维，当然纯粹炒房的除外（纯粹炒房的最重要的是资金链不要断掉，博取的是短期收益，也要承担政策变化的风险）。

其实买房抗通胀是一个没有办法的办法。

如果换届左派上台

从傻空圣地的老大，到权力的巅峰

发动群众斗群众

对普通中产进行一次大清洗，

然后权贵大搞土地兼并

将是全民的悲哀。

中产跑不了

底层一样跟着倒霉。

社会稳定荡然无存。

问：支持楼主，顺便请教一下，真存在有钱就是不买房的人吗？

感觉不可思议，谁有钱还不自然的想到买房改善居住环境。

我的一位朋友说买了大房子，精神面貌都不一样，每天都特有精神，都特想回家，租房能有这种感受吗？

至于那月供相对于具有定所的安定感，根本不算什么。

答：这个我身边就有，70年代的人了，还在租房住。此人03年就有100多万现金，执着于股市，坚定看空房地产，07年现金最高峰达到700多万，现在大概还有个300多万现金吧。至今带孩子住出租房。

还有一个更惨的，04年年薪就二十多万了，06年年薪50万，但此人有多少花多少，到现在存款也没达到100万。08年事业高峰期过了，岁数也不饶人，薪水直线下降，一直没买房，现在想买也买不起了。

2000年谁手里有个100万，绝对算富裕人口了，现在有个500万资产的勉强算个中产。钱只能越来越毛，贫富两极分化只会越来越厉害。从2005年开始调控，就说是为了保护穷人，不让穷人入房市，一直说到现在，结果呢？穷人越来越穷。

既得利益者是不希望看到有人说真话的，穷人越多，既得利益者才会越有钱。所以牛刀才会大热，任志强才会不招

人待见。

如果用钱能买个官做。

一定要买一个。

比买房要保险得多。

前提不但要有钱，还要有关系。

大多数人参与不了。

空圣地的房价只会越来越高。

雷霆手段是为了降房价吗？

结果被傻空圣地某区级领导道出了真谛。

用人不查啊。

何必跟几个刷屏的傻子打口水战。

是买了房的倒霉还是没买房的倒霉，每个人自己都很清楚，05年手里有个一两百万的，但凡在一线城市买个几套，哪个资产没上千万？

傻空骂的那么厉害，无非是犯红眼病。实际上悔得肠子早青了。

你们先聊着，今天出个远门，走得比较远。时差也比较大，得过些日子进来聊了。

终于回来了，怎么那么冷啊，居然不适应了。

我们解决了吃的问题，纠结于住的问题。

很快，又将要翻回头来解决吃的问题。

这一天很快就可以看到。

问：楼主终于回来了，赶快发表一下近期政策感言吧！

答：呵呵，没啥感言。

今天上午打电话跟几个小城市的同学聊了聊，不少西部地级市的房价从年初到现在已经翻倍了，租金也翻倍了，这个**房产调控政策的实质结果是全面的通货膨胀**。

一线城市被搞得象压紧的弹簧，资金则推动物价全面上涨，真是什么样的水平导致什么样的结果。不得不感叹一下。

问：北京出台地方规章，规定商品房预售金存入专用账户，优先用于建设，不会对开发商资金链造成重大影响么？

另外，我觉得北京这两个月的价格确实有所降低啊。我8月在北三环买的3.5w的期房，现在出来特价3.3w了，搞得我小郁闷了。虽然长期肯定涨，不过我多少还是会纠结于短期的涨跌。

答：呵呵，买房毕竟不是炒股，只要坚定持有就可以了。**不必在意短期涨跌**。北京等一线城市的调控还会持续，起码要过了政治斗争关键期。这个时期正是欠发达城市、中小城市房价上涨的黄金时期。这段时期过了以后，一线就守得云开见月明。二三线城市将陷入一段时间的滞涨。只是这个时期有点长，二三线欠发达城市和中小城市会涨的比较厉害。

08年我有个同学在西二旗买的房14000，结果后来跌到10500（但只是内部价，外面人买不到），这个同学伤心了很长时间，结果09年底涨到25000。

开发商门槛越高，房价供应量就会越少，限购执行力度越大，相当于弹簧压得越紧。

这些因素都会导致将来房价的报复性反弹。改革开放 N 多年，反而是管理水平越来越低。

48、法币=白条

问：楼主终于回来啦！

最近物价涨的有点恐怖，油价昨晚也调高了。

答：法币=白条，毫无信用。物价上涨才开了个头，好戏还在后头。

以后要解决的是大量底层群众的温饱问题，而不是中产的房价问题。一线城市的房价已经变成政治斗争的工具了，坐稳了以后，翻回头来必须解决温饱问题，这才是真正的民生问题。

问：楼主，请问物价涨的这么快，如何保证解决底层群众的温饱？是不是要多发工资了？那多发工资的钱从何而来？

答：解决民生问题是有保有牺牲的。

保的第一是农民，拥有土地就拥有财富。政府鼓励农转非，将来是谁转谁惨，农转非很容易，转了的会很后悔。非转农将难于登天。有了土地就有了饭碗。

保的第二位，是劳动力。劳动力成本会持续上升，解决这批人的饭碗关乎稳定。

牺牲的是无特长的都市小白领，这些人将会最困难，涨工资会导致大批人失业，保证就业就没办法涨工资。而且农

民和劳力生活水平的提高，都是以牺牲这些人的利益为代价的。

至于金字塔的中高层仍然会越来越富，解决民生不会牺牲这些人的利益。

目录

1、小城市老城还是新区？.....	335
2、民生问题会一直被忽视.....	337
3、物价和房价.....	338
4、王莽的改制（土地兼并）.....	341
5、十年就到期的官僚集团，下台哪管洪水滔天。.....	345
6、土地兼并只会越演越烈，这只是个开始。.....	348
7、最大的问题就是吃饭的问题。.....	357
8、上次自然灾害饿死人的时候，离现在才多长时间.....	363
9、刚性腐败抢走的钱，一定出在购房者身上。.....	369
11、买新房就相当于打新股.....	374
12、解放前的重庆.....	375
13、 什么叫泡沫.....	376
14、抗战争前的昆明.....	379
15、不靠谱的政策，还特受广大群众的欢迎.....	383
17、话语权在谁手里，谁的话就是真理。.....	388
19、布局云南，将来一定会有惊喜。.....	390
20、把民众死死压在底层的不是房地产，而是我们的保障体系。.....	391
21、 最后一棒了吗？.....	393
22、云南的旅游地产.....	400
23、檀渊之盟.....	400
24、 甲午战争.....	410
25、为什么小学生就一定要上名校？.....	415
26、投资方法.....	417
27、中国最大的特色就是教育。.....	418
28、有关廉租房。.....	420
29、房产税，就要容忍基层执法人员踹门扰民。.....	420
30、对于楼市疯狂的判断是可笑的。.....	437
31、关于投资.....	446
32、房产未来将进入分化时代.....	456
34、邦国制与帝国制.....	464
36、北京的房子变成了收藏品。.....	472
37、不得志的小青年愤青知识分子，才是最可怕的.....	474
38、琥珀之路.....	478
39、兄台怎么看待清取代明.....	478

40、很快有一天，就没有什么人谈房子了，因为房子的分配大体上已经完成。.....	480
41、符合人对美好生活的追求的品种，都具有收藏价值.....	494
42、崇祯.....	494
43、公元 1644.....	499

1、小城市老城还是新区？

问：江苏连云港不知道楼主知道不？我在下面一个赣榆县，是一名学校老师，收入微薄，收入两万出头当然是年薪！

这里的房价现在在接近 3000，现在想买一房有三个选择：

一处在新城价格 3000。

另一处在县城北面价格 2800 周围有医院、高中、交通也不错。

第三处 2200 有些偏，在新开发的小区，没什么人气离商业区、新城较远。

不知该买哪出，望楼主指点！

另想请教下，县城其实房子空置率是很高的，很多新小区只有百分 40 入住率，其实大多数都是农村老师买的，根本没法。

现在造新 CCC 城，政府等机关都去新城了。

不知道 3000 均价是不是虚高，未来能涨？涨多少！其实县里基本没什么工业，楼主认为这样新城能否发展起来，那么多楼会有足够人住！

——楼主一定不吝赐教啊！！！！

答：这个你要仔细了解一下政府的规划，很多人口规模小的县级市发展新城会完全**放弃老城**，商业和配套都会在新城发展。

选择政府大力投资的区域买房，一般都不会错。

不过政府常常朝令夕改，这个规划是不是靠谱，领导决心和力度有多大，一定要打听清楚。

如果有能力最好在县城附近买块地，自己盖的院，将来会受益无穷。

其实买房抗通胀是个没办法的办法。

如果有钱有关系，又符合公务员报考条件，花个二三百万买套房，真的不如花个两三百万买个热门点的公务员指标更抗通胀，也比买房养老更靠谱。

以后买官会比较容易，只要肯花大价钱。工薪族想挣大钱很难，钱必须从资本市场赚出来，有钱买个官才是正道理，生命财产安全才会有点保障。

或者背景离乡移民。

但是国外旅游好玩，长期生活很难习惯。

打算放弃一线城市生活，逃离北上广的，可能生活会更好。

但前提是一线城市挣到足够的钱。

然后到小城市，能够买到官做。

将比在一线城市生活的体面，滋润的多。

没有这个前提，在小城市生活一样困难。

2、民生问题会一直被忽视

民生问题，不到矛盾不可调和的时候，会一直忽视。

反而在印度，法院可以禁止政府驱赶小商贩，还给屁民最基本的生存权。

但在我国，这是不可能吧。

很多人瞧不起印度，可是我们有什么资格嘲笑印度呢？

消灭小摊贩，即使针头线脑、白菜苹果也要进天价商铺才能销售，物价怎么能不被推高？

是谁推高了房价？

是谁推高了物价？

我想仅仅是开发商和炒房客绝对没有这样的能耐，但是在媒体的宣传攻势下，却成了罪魁祸首。

如今，把房价推到风口浪尖只是政治的需要。

但是在这个过程中，最难过的是低层屁民，吃饭问题会变成尖锐的社会矛盾。当社会矛盾加剧，不管哪路神仙上台，如果弃之不顾，社会稳定甚至正全稳定将无从谈起。

3、物价和房价

问：是不是可以这样认为，在一段时间内，政府是允许物价涨而房价压的？

当物价涨到危及政权稳定的时候，政府又会反而行之，压物价保房价？

答：也可以这么认为。

政府不是允许物价上涨，而是房价是政治斗争的工具，必须打压房价，物价就必然上涨。政府不允许也没办法，政治斗争的关键期，民生要放在后面。

高房价是贫富两极分化的必然结果，也是现有体制运行的必然结果。

有了高房价作为吸进的蓄水池，才能保证低层屁民有口饭吃。但是这个蓄水池一旦不能蓄水，屁民的肚子就面临着大问题。

除非找到一个容量足够大的蓄水池替代，房产才会解放出来。但是这个蓄水池起码在很长一段时间找不到替代品。

根源还是体制，这个问题无法解决。

续：持有房产的风险不在于跌，而是拆迁，如果若干年后，无偿拆迁发生，也不是不可能。

跟献血相同。

号召人民无偿献血

需要血的人必须支付高昂的费用。

又问：政治斗争和房价有什么关系？莫非你的意思是说，为了证明自己有本事，证明自己无愧于下一代领导人，所以不惜一切代价打压房价？

答：为什么要用政治斗争这个字眼。

就说赵匡胤、赵光义、赵普，革命时期的亲密兄弟和战友。

革命成功了吧，先是赵光义和赵普的翻脸，表面是胜似亲兄弟，背后互相捅刀子。赵匡胤偏向了自己的亲兄弟赵光义，赶走了赵普。

结果呢？

赵光义把赵匡胤毒死了，还篡了权。

政治斗争表面上是政见不同，实际还是派系斗争。

都是对人不对事。没事也要找事。

又问：赵匡胤怎么是被毒死的啊？谁说的？

答：赵光义继位，从正史上不可能找到赵匡胤的死因。

但是，我们发现赵匡胤死的简直莫名奇妙，而且死的当夜，身边只有赵光义侍奉。

赵匡胤暴亡，赵光义继位，无论如何推理赵光义都逃不了嫌疑。

所以，这段历史采用野史的说法，是可信的。

问：观察股市最近的表现。

发现跟 2007 年 530 以后有着非常相似的地方。

发动大蓝筹推动大盘上涨。

吸引跟风资金直到逼空成功。

然后再撤退。

完成一次华丽的洗劫。

股市就是这样，周而复始的消灭流动性。

那是比房地产更好的吸金利器。

而且大家还愿赌服输，赔死了都不会怨政府。

答：这个说的好。

不过，现在和 2007 年不同的是，机构主力做空可以赚钱，而普通小散不能。又是一种双轨制。

所以把小散全都拉进去更容易屠宰。逼空行情，对于机灵的，倒是赚钱的好机会。

股市筹码在主力手里，就会逼空骗进散户，筹码到了散户手里就要屠宰。

这与房市不同，房市大头都在权贵手里，土地在政府手里，好房子在官员手里，只有涨才有更大的利益。

一旦没地卖了，还可以拆了重新卖。

今天搜狐有篇文章提到了官民购房的双轨制问题，这个问题是没办法解决的。

在政治斗争中，排除异己，揪出个别的可以，大老板也会丢卒保车。但是如果清查，是没有可能的，要陷入无政府状态，不但亡党，还要亡国，历史没有这个先例。

4、王莽的改制（土地兼并）

关于土地兼并，希望不会发生，寄托于某位神仙英明，是不现实的。

想想王莽是怎么完蛋的。

王莽的改制，就是立足于阻止土地兼并，得罪了大地主阶层，完蛋了。

王莽企图恢复井田制，王田不得买卖，严禁高利贷，废

除五铢钱，所有的政策都是亲民的，违背大地主利益的，结果呢？

结果就是完蛋。

王莽改制和王安石变法的失败是一个道理，初衷都是好的，亲民的。

然而不在于政策的出发点，而是通过谁去执行。

通过谁去执行？

只能是官吏权贵执行，不可能通过屁民自己执行，那是无政府。

结果，没有政策才是最好的政策，无为反而让老百姓能过几天舒服日子，参见文景之治。

而任何政策都变成官吏权贵执行时大肆搜刮的工具，都会引起社会不稳，甚至正权不稳。

王莽一个励精图治的人，完蛋的即冤枉又不冤枉。仅仅出发点是好的是没有用处的。结果就是民不聊生，崩溃。

回顾一下，我们的各项政策执行下来，无不变成了加税，增加老百姓大的负担。这是必然的。

所以底层屁民们就不要妄图什么样的政策能让自己过上好日子了！

什么样的政策都是李刚执行。

李刚执行的政策的结果，无非是自己多了几套房子，底层日子更难过而已。

问：楼主，如何理解权力斗争期，民生可以暂时不管，

任由农产品轮番涨价？

答：这个事，可以参看王莽、蔡京，那都是搞通货膨胀的祖宗。

又答：简单的说一下对王莽此人的评价：

王莽，一个希望通过达到权力的巅峰实现自己治世才华的理想主义者。

他爱惜百姓，打击豪强，驱逐外戚，减免灾区百姓赋税，为穷人建廉租房，并自己出钱捐给灾区人民，自始至终，人品是没的说的。

可惜，他只是一个**理想主义者**，没有认识到官僚利益集团的强大，天真的以为改制可以让人民富足，国家强大。

结果跟王安石的下场相同，好的初衷反成祸国殃民，社会大乱，民不聊生。

官僚利益集团才是国家的主宰，他们是一切政策的执行者，不顾这个阶层的利益，任何好的政策都会变性，只会激化矛盾，致使社会与国家崩溃。

王莽的爱民结果反倒导致赤眉与绿林起义。

以至于夏言在《申议天地分祭疏》中说：用周礼误天下者，王莽、刘歆、苏绰、王安石也。

把王莽说成奸臣，是因为他篡权而又没能成功（如果成功就叫做开国名主）。

但是说王莽是虚伪小人，篡权后变成十恶不赦的坏蛋，显然是不客观的，也是违背历史的。

王莽只不过是另一个王安石。

王安石搞改革争取皇帝的支持，而王莽搞改革，要自己当皇帝才能实现这一抱负，仅此而已。

王莽不是奸臣，而是失败的改革者。理想主义不能治理国家，只能毁灭国家。

王莽时期曾经为了限制豪强大搞土地兼并，搞王田禁止土地交易，结果费力不讨好，遭到豪强的强烈反对，老百姓得不到土地的产权也不高兴，因为压力太大，最后不得不恢复土地自由交易。

（王田也就是公田，从豪强那里没收出来，交给老百姓耕种，但是土地所有权不属于老百姓，而是属于国家——跟49年以后到改革开放前的制度差不多）

禁止土地交易，结果费力不讨好，遭到豪强的强烈反对，老百姓得不到土地的产权也不高兴，因为压力太大，最后不得不恢复土地自由交易。

这有点象我们的限购令。

呵呵！

问：中国的房价一直涨但任何事物都不可能一成不变的呀，分久必合，合久必分！盛极必衰，中国的房价是以什么方式来实现？

答：这个说的好，分久必合，合久必分。

当发生大规模饥荒，房价跟政权是一起崩溃的。

指望体制改革，成功可能性很小。

但是崩溃的时候，房产虽然一钱不值，手里的现金一样是废纸。

黄金换不来几个窝头。

如果没有及时移民，手里的美金也没有兑换的可能，一样是废纸。

问：感谢楼主热心回答。

楼主，如果我现在有一套房，之前已经消贷 50 万，利率为基准利率下浮 10%。

现在手头有 60 万现金，请问现在这个时期，是观望等待合适时机出手再全款买一套好呢？

还是全部还贷比较划算？

所在城市为**南宁**，请楼主指点！

答：还贷是最不划算的。

银行房贷利率不可能高过通胀。通胀期借款投资最为明智。

投资品种是要认真研究且果断下手的。南宁投资房产也是一个聪明的选择，不过具体楼盘还要认真考察才行。

5、十年就到期的官僚集团，下台哪管洪水滔天。

问：一方面是大量资金在股市、楼市、农产品上炒作，一方面是寅吃卯粮，养老金帐户空挂（很多大型国企都是退

休的时候补齐所有养老金然后再退，这种方法不知道能持续多少年）楼主，这个事情上您怎么看？

答：自古开国皇帝都讲个基业长青，但是中期的皇帝就不讲了，想都不会去想。

更何况十年就到期的官僚集团。上台搞好自己的子孙万代，下台哪管洪水滔天。

几十年以后，不乱就不错，还谈什么养老金。

问：现在在山东一个地级市里。

在这个城市里，大多数城区就象被原子弹炸过一样凝固在中国 80 年代中后期，到处肮脏不堪，尘土四扬。

无论是马路上从不洒水清扫，在我看来，他们扫马路的行为更象是一个烟雾缭绕的行为艺术；还是几乎任何一个餐厅里都是餐巾纸满地丢掷和随处可见的痰渍斑斑；法国泡桐高大倔强，但每一片叶子上都蒙着厚厚的尘土，无一例外。

答：山东除了青岛，其他地方还真没有象点样的。

不过不耽误房价上涨。

尘土飞扬，大兴土木，没有土地财政，地方简直就过不下去，房价不涨才怪。

要说土地财政的典范当推球书记。（仇和）

球书记走到哪里，

拆迁队就拆到哪里

资金就跟到哪里

地价就涨到哪里

房价就涨到哪里

跟着球书记的足迹

想不发财都难。

问：我等屁民惨

最近菜市场经常看到有人抢菜叶的情景

答：红眼病傻空小白领只知道自己踏空没挣着钱心理不平衡。只要房价跌，就有高潮有快感，希望大米涨到 100 块钱一斤，猪肉涨到 1000 块一斤。他们从来不会想到，还要很多人越来越吃不上饭了。

问：现在买房还能抵御财产缩水吗？

答：长期看肯定会抵御财产缩水。短期一线不会有上涨空间，可以有充足时间挑选合适房子，择机下手，也可谨慎选择二、三线城市投资，获取短期收益。

在一年内部分二三线城市仍有 50%左右的上涨空间。

问：楼主，如果未来开征高额的资本利得税是否对楼市会产生致命的打击？

答：关键是高额资本利得税向谁征收？

只针对卖小换大的改善型屁民，收不上多少钱。

全员征收，到了当权的既得利益者那里，又执行不下去。

谁能资本利得？跟风的屁民绝对不是主体。

这个除了加深社会矛盾，没有一点好处。

这个政策不管哪路神仙提出来，等待他的都是迅速倒台。

政治斗争经验丰富，具有高智商的神仙，绝对不会推这个政策。

问：受楼主“蛊惑”，周末去西三旗的枫丹丽舍，和富力桃园看了一天。

枫丹丽舍，小区不大，中介说是 03 年的房子，开价都是 24000，那中介手上只有楼顶卖了，90 平左右。楼顶没阳台是露台，而且窗户是“老虎窗”，就是那个墙是斜着的。

富力桃园，是次新盘，黑灯率很高。高层 80-90 平，都带精装修的，开价 22000 左右。

业主们都不着急卖。估计是买入的成本和持有的成本和这个房价的飙升比起来还是太小太小了。

外面就建材城，市政配套基本没有。

答：建材城马上就搬走了，变成中央部委福利房，配套将是大大的。所以才是潜力股。只是这个消息大家都知道，谁都不肯轻易丢筹码。

13 号线建材城东站即将开通也是个利好。

富力桃园 22000 算不上贵，但也不便宜，利好兑现后合理价格也就是 25000（不考虑一线城市未来房价整体上涨的因素）。

枫丹丽舍低密度洋房具有绝对的稀缺性，未来涨幅会远远超过周边楼盘。只是大家惜售明显，好房子还要慢慢淘。

补：2018 年三月，富力桃园 66000，枫丹丽舍 74000。

6、土地兼并只会越演越烈，这只是个开始。

问：虽然二、三线的房价还会进一步的上涨，但是变现会不会越发的困难呢，富人不缺房子，穷人买不起，而且房产税的开征会增加持有房子的成本。

答：二三线不缺房子，但是缺好房子。由于城市建设起步晚，主要以老旧房为主，老旧房拆迁成本越来越高，高品质楼盘稀缺，且二三线拥有大量外来人口、并有相当比例的富裕人口，高品质楼盘变现不是问题。

四线城市由于外来人口较少，权贵及富裕人口所占比例太小，确实不好变现，但资源丰富的顶级旅游城市除外。

问：今天新京报载：全国 20 多省市撤村圈地，取消自然村，农民被迫上楼，他们的宅基地复垦换取城市建设用地。而农民置换的住房居然连房产证和宅基地证都没有，只有集体土地证，真是赤裸裸的剥削，中国的农民真可怜啊！

答：土地兼并只会越演越烈，这只是个开始。

无论是农民还是居民，只要是屁民都是受害者。

土地、房产将越来越向权贵集中。

评 1：在小地方小县城，会更加明显的，脚步进行的非常快

评 2：土地是最后一道防线。过了基本就是王朝末期了。看来又是个短命帝国。

问：物价飞涨，看着存在银行的钱贬值，加上对政府多次调控的失望，现在很想再买一套房子。

请楼主分析下能不能买：

本人在**无锡**，有一套全款买下的房子，家庭年收入大约9万左右，手头有存款30万。

看中一套价格7500左右，105平米，总价大约75万以上的房子。

房子在无锡的第一条地铁边上，走路8分钟到地铁站，地铁2013年开通。（2010年）

目前房子周围还没有什么配套设施，两房精装修的租金只有1500。

想用公积金贷款50万，首付25万以上。不知道选择贷款20年还是25年。

算了算利息总额，维修基金，税金，装修的钱。感觉房子必须要涨40%才能收回成本。突然就觉得投资房子也是风险很大的。

答：利息只是小账，通货膨胀的速度要远高于利息。

二三线城市涨个40%是个很轻松的事。我昆明的房子，从4月调控到现在涨的虽然不多，也达到了50%。这个担心完全没有必要。

问：楼主，你好！

我在买房子上是比较失败的。

在09年5月份就把自己的一套自住的旧房子卖了，当

然卖在了低点。

搬到自己当时为了投资买的不太满意的 2 居室中，然后开始买自己喜欢的房子，09 年房子都是抢，我和老公都满意的房子不好找呀，而且跳价，弄的我们也没有了心情，结果房价暴涨，然后调控，直到现在。

现在手上现金 300 万左右，想买好一点的三居室，或者别墅。贷款过一次。我俩工作都不稳定。预计贷款不想超过 200 万。

楼主认为我们是该现在买还是在等等，因为房产税若出台，可能大户型，别墅肯定是重灾区，到时候是否能出来些便宜的房子呢？

请推荐几个好的项目。我们对东边比较熟悉。

楼主，现在北京房子能下手吗？我们是改善性需求。

答：300 万外加 200 万贷款，在一线恐怕买不了象样的别墅。在一线城市可以多看看，不急着下手，找到真正满意的才好。

二三线买别墅要趁早下手，越小城市贫富分化越厉害，豪宅越有市场。

续问：快下班了，刷新一下，看到楼主这么快就回复了我，真的好高兴。

但是有用信息不是很多哟，希望楼主多多指点一下。

说真的，我也没有觉得住别墅多么提高生活质量，顺义那边中央别墅区，机场高速经常堵车，而且大型超市不多。

北边的别墅都和天通苑、回龙观比较近，交通也是大问题。现在有点后悔 09 年 11 月 320 万的橘郡小别墅没有买，但是真的周末才有人，生活很不便利。

离城市近的别墅价格已经远远超出我们可以承受的范围。

我们不会去二三线买别墅，我们双方父母都在北京，外地也不熟悉，也不会常住。

看来就只能在北京城市里找还不错的房子了，各方面都合适的比较难找呀。

答：朱辛庄的圆墅 07 才 9700，当时我也是鬼迷心窍了，没下手，错过了就追不上了，呵呵。

不过就是这个圆墅总价也到了 700 万左右了，500 万还真搞不下来。

还不如搞个大平层，我有个朋友刚在陶然亭买了 200 多平的，二手房，600 万，性价比还不错。

这个买房子每个人喜好不同，还得看自己的眼光。也别指望别墅和市中心大户型有实质性降价，富裕阶层还真不再乎这个房产税。远郊的大户型就不保险了。

问：楼主这么晚还没睡，我现在手里有一套立水桥明天第一城的 80 多的房子，属于朝阳区，是 50 年产权，想来就郁闷，所以很想把它立即变现，楼主觉得意下如何啊？

这个商住两用的房子因为过户要交的税太高，大家交易都是全款，弄得房子反倒不如旁边昌平的房子好卖，烦死了！

答：50 年产权房投资主要还是博取租金收益，如果租金不理想，尽早出手为好。

问：想跟楼主请教下移民的问题

我和我老婆有三个比较心仪的目标——美国、新西兰和澳大利亚。

1，美国是我们的首选，也有亲戚在那边。但我俩有些担心那边的专业要求远远高于国内，求职会相对困难（我俩在国内应该算是高级专业人才，都成功办到了上海户口）

2，新西兰和澳大利亚有相对宽松的移民政策，也有较高的人均生活水平。

能否请楼主谈谈移民这两类国家的利弊？或有其他推荐就更感激了

答：这个没啥研究，真的不敢妄谈。

身边朋友移的民主要还是美国、澳洲、加拿大。加拿大工作最不好找。澳洲也不是很容易，还是要看专业和个人。其实国外的机会比国内少，出国移民更适合富豪出国享受人生和资产保全，海外淘金太不容易。

问：楼主你好，看了你的贴有好久了，我也坚信你的观点，特别是 2、3 线城市房价的预测。

昆明应该是属于 2 线城市吧，而且有着富饶的旅游资源和得天独厚的气候，是比较适宜渡假和居住的城市之一，所以对于昆明房价来说，上涨的空间还是很大的。

我有套房子位于北京路长线，应该是位于 2 环边上，处于

北市区商业中心,旁边有财富中心,欣都龙诚(13000/平米),好世界,而且处于2号地铁出口处,地理位置是相当不错的。

但是就是比不过隔壁邻居楼盘的价格,我自己觉得唯一的原因就是小区内部环境不是太好,还有就是我们楼层户型的设计(两个电梯连接了一条走廊,走廊两侧是85平的小户型,然后两端头是149的大户型)。

我现在准备把它买掉,连上一个地上独立的25平米的车库,准备卖135万,房子是精装修,而且户型相当好,可是现在快两个月了,看房的也很多,但是给的价格实在太低了,如果不带车库,才出价96万。

我现在很纠结,不知道现在是该卖还是不该卖,请您帮我分析下,实在感激不尽,谢谢!

答:不知道是否新房,如果是老房,物业和景观不好,出手会不容易,不过这个位置是相当不错的,卖房不要着急,随着昆明新房的持续走高,很多人会回头转向二手房,等等一定可以卖个好价格。

问:谢谢您的回复,这套房子这个月刚满5年,正好在北京路延长线上,靠路边,有15层,房子在6层,有149.04平,地上独立车库有25平米,我的理想价位在135万。

也不知道这个位置这个价位是否高了?请你帮我参考下,在什么价格出售最合适?再次感谢!

答:低于150万不要着急出手。

又问:谢谢您的回复,这套房子这个月刚满5年,是个

小高层（共 15 层，我们在 6 层），正好在北京路延长线上（在路边），在财富中心和江东好世界中间，正好在 2 号地铁的的出口处，就是因为房子在路边，而且物管和景观不是特别好，所以我怕自己要的价格会错过卖房的机会，所以请您帮我分析下，这样的房子在多少出售最好。再次感谢！

答：房子的位置很好，完全不必担心。

不久的将来，昆明的房价二环（2005 年后盖的）的房子，应该在 13000-15000，北市不会低于 10000，即使物业差点，卖到 1 万一平没有问题。

问：只是楼主，我出的 135 万在附近中介，同样大小的房子，价格已经几乎高出 30 万了，我是一直看你的贴，对昆明未来的房价充满了信心的，只是不明白他们房子怎么都标价那么低，所以我自己也心里没底了，最主要是自己想尽快卖，又想卖的心理舒服，我也知道这个房子以后肯定是要翻番的，几乎所有已有地铁城市，地铁周边的房价无一不高的，但是昆明这里的人不知道怎么了，难道他们不知道自己的房子未来价值吗，都卖的那么低，真是奇怪呀！不知道您说的 150 万，能在一年内达到吗？

答：房价低是因为大户型的原因，调控限制外地人贷款，大户型总价高，一次性付清负担还是重的，所以不好出手。

昆明富裕人口很多，但对物业、绿化、位置非常挑剔。翡翠湾 15000 一平，300 万总价一套照样一次性付清。月牙塘小区、湖畔之梦，云南印象的大户型都不愁卖，但是物业

绿化差的就不好卖。

随着改善需求的增加，特别是外来人口对大户型的需求越来越大，大户型的价值就会发现。特别是地州的贷款一旦放开，大户型的价格就会迅速攀升。所以不建议着急出手。

问：不知道楼主知道涿州么，河北省的地，离北京比较近和房山挨着，北京有公交车 917 到涿州。

借北京房价高涨之风，一路飙升，涿州房价现在已经 6000 了，我和男朋友打算明后年结婚，前段时间看上了个房子，交了定金 1 万。

刚交了定金又加息又调控的，心里很是犹豫，怕房价跌好多。

我们都刚工作，手里也没多少钱，都是贷款的。房子已经交了定金，明天就要办手续了，现在我心里很是犹豫到底要不要买呢，楼主给指点下吧！

答：涿州不好说，北京周边受到调控影响会比较大，也不如北京市区抗跌。不过 6000 的价格即使下跌也有限，自住不用太在意短期涨跌。

又问：那这个时间会是多久呢？

答：时间恐怕得 1-2 年。

如果着急，可以现价卖掉大户型，立即在北市区购入两套物业绿化好的小户型二手房，升值会快，但会损失税费。

问：“千千万万的流氓无产”说此话者素质一般！在一栋楼上有几个房间就是中产阶级了？多买了几间就是资本

家了？你们上代脱贫才几天？就说别人？

答：什么叫流氓无产者，不懂就查查字典。

过去说的就是村里二流子，好吃懒做，不务正业，没事踹个寡妇门，抢小孩钱，最痛恨社会，成天对社会不满，天天等着天上掉馅饼，一看见动乱就高兴得屁颠屁颠的，赶紧跟着打砸抢烧。

这种人越来越多，谁是这种人谁心里清楚。

评 1：要是放在上个世纪 20-40 年代，你说的这群人可是我党最待见的，是先进生产力的代表，是歌名觉悟最高，最彻底的那群人。

不过时代不同了，同样是拿刀去警察局，有人就搞成了开国马歇尔，有人只能上断头台。

问：楼主请给我建议。

我今年买了第二套房，主要是因为现在小区物业环境很差。首付 52 万，贷款 51 万。全商贷，但是每年可以取一次公积金。

12 月我家唯一的一个投资要退股，约 50 万，以后将不会有大的收入了。请问您，这笔钱用来还贷合算吗？利息的确很高，差不多 7%。我们也没有其他投资渠道。但是还了公积金就取不出来了，存在那也是贬值。

您能给我个建议吗？谢谢！

答：不会还了取不出公积金吧？我第一套房子早还完了，后面公积金照样取。

高通胀期最好不提前还贷，没得投资，就尽量变成易保存的商品：中药、茅台酒、好玉，适当配置一定比例黄金。

7、最大的问题就是吃饭的问题。

发改委说出社会发展必须靠高物价、高通胀、高人工的言论是很危险的，有违维稳。会导致朝代短命。权利斗争越来越激烈了。

最大的问题就是吃饭的问题。

高通胀和土地兼并都会加剧矛盾，导致底层吃饭问题。

当大面积人口吃不上，流氓无产者中会投机的，就真的得势了。

问：我现在才真正明白在什么时候干什么事情是多么的重要。比如解放前加入地下党，比如 90 年买房，也许当时都是抱着博一把的心态，但是事实证明，博赢了！

答：解放前加入地下党，这个恐怕不行，下场很悲惨。

去台湾的才是赌赢了。

跟着流氓无产者，下场好的不多，别说财产，人身安全都没有。跟着黄巢的，有几个有好下场的。朱温投降了官军，才有了出身。

问：调控到现在，政策一条条的出，看似很严厉。但细细品位哈，好像都是为了增加政府税收的。

比如增加二套房、三套房的交易税，办理 2 证的税；公积金贷款更难了，等于你的公积金不能变现了，都成政府的

了。

说说武汉的房价现状，9月、10月到现在11月的开头，日均成交量在500套，这个量比起6月份的300套日均成交量高出不少，而且临江临湖的楼盘在9月、10月、11月每个月里都有涨价，10月底又涨了10%以上。

一点也看不出降价趋势。

答：巧立名目的苛捐杂税，会越来越多，越来越重，是一定的。

说十二五不用保八，庞大的公务员队伍，高昂的刚性腐败成本，用什么支付？

成本越来越高，税赋越来越重，土地兼并越演越烈，对经济运行影响会很大，社会矛盾会更大。

适度的高通胀可以缓解矛盾，但是无限制发行货币会加速崩溃。

不是不想保八，恐怕是做不到保八。

一旦无法保八，税费种类更多，权贵会更加拼命敛财。

根源问题无法解决，矛盾会越来越突出。稳定会成问题。

历史上企图通过解决土地兼并问题的，缓解社会矛盾的，看看都是谁：王莽、贾似道、王安石、蔡京、刘瑾，最后都被历史定义为奸臣（只有王安石有争议），改革的结果都是加剧社会矛盾，至百姓于水火，加速王朝灭亡。

历史从来逃不过：

开国明主—中兴—土地兼并，苛捐杂税——改革加剧矛

盾——民乱——新贵取而代之的轮回。

新加坡高薪养廉，为什么我们的官员越高薪越贪？

体制问题才是根本。

任何调控政策、任何改革都将成为权贵敛财的大旗，只会加剧百姓负担，越是底层的越是受害者。

无论是房产税、车船税还是别的什么税，税多了的结果一定是加剧社会矛盾，底层吃不饱饭就是崩溃的信号。

如果企图中兴，只有减税一条路。

评 1：目前就是实行减税政策。（2018 年）

官僚集团任期一到，捞够就跑，才是致命的。

急功近利，促成了任何政策、任何改革，任何调控都是捞钱的接口。

皇帝还是要讲基业长青的，但现在不用。

过去捞钱出事了没地方跑，要杀头，现在可以出国。

新旧社会的差别，这才是根本。

问：还是做体制内好啊，听说公务员又要涨工资了。

每次通胀，政府都不会亏待自己的小弟。

答：通货膨胀也涨，金融危机也涨，万物皆使公务员工资涨。

问：请楼主帮忙分析下我该买哪个楼盘：

二三线城市，两个楼盘在地铁的同一个站附近。都是中等的开放商。地铁过 2 年才开通。

A: 离地铁站 500 米，步行过去没问题，105 平米，76 万，

两房两卫，小区里基本都是 20 多层的高楼。2012 年底交房。

（2010 年）

B：离地铁 1500 米，步行去地铁已经有点远了。89 平米。65 万，两房一卫，小区 80%都是别墅和小洋房。20 多层的房子只占 20%的地。2012 年 3 月交房。

我是投资用的，目前自住一套 06 年买的三房。买这个小的想先租出去。以后看情况卖掉。不知道哪个更具升值空间呢？

昨天公布了公积金买二套房首付 50%的消息。如果严格执行，我买 76 万的首付大概不够了。我没有使用过公积金，也没有用过商业贷款，今天打听了一下商业贷款我仍然可以算首套房，不知道公积金能否算首套呢？

另外现在真的是贷款 30 年最划算吗？我目前贷款 20 年的话有些紧张，贷款 25 年比较能接受，选贷款多少年好啊？

如果我工资能有剩余，我其实也没有什么好的投资方式，还是存银行吧。

答：选 A，贷款 30 年。

B 除非买洋房。

问：目前的科技水平，经济发展水平，和政府控制维稳的水平，“底层吃不饱饭”大面积出现，还是很难的吧！

答：这个还真不好说，遇到大灾，抵抗力还真不见得多高，特别是不但失去土地的人多，失去的耕地更多。没有人

彻查过粮库，如果彻查，不知多少人该杀头。

评 1：现在开始查粮库了。（2018）

评 2：现在粮库开始“失火”了。（2018）

答：楼主您好，发言基本赞同，请教问题。

我在 4 线城市**桂林** 10 年 3 月 3500 购房 2 室 2 厅，31W，首付 20%不到 8W，15 年等额本金（本金相同利息递减）月供 2200，让我疑惑的是，本区域 10 年房龄旧房租金 700，也就是说我再花几万装修好了租金也就 800—900 吧，就是感觉太不平衡了，呵呵，确实是自己出钱给租客谋福利。

楼主能解释一下这种情况么？我是不是应该等 2-3 年找个机会卖了（现在旁边 4200）？

还是装修了出租呢？

放着清水房，也是资源的浪费呀！

桂林这个城市名气虽大，发展缓慢，麻烦楼主分析一下，发展如何呢？

前面有朋友提及类似内容，可能楼主的发言被删掉了，麻烦再谈谈。

照楼主划分，属于体制内基层，自住便宜、质量规划较差的集资房。惭愧！

个人认为，中央会以普遍涨工资的名义，造成大幅货币贬值，化解 RMB 超发问题，可能房价没有降下来，房租倒是涨上去了，白面 10 元一斤，房租估计也要同步上涨吧！

答：桂林投资不是很看好，升值不会太快。要投资还是

到省会。

小城市租金低是因为外来人口少，以后租金涨幅也不会太大。

房价和租金都是外来人口决定的。省会就不同，外来人口多，机会大。

8、上次自然灾害饿死人的时候，离现在才多长时间

答：原子弹的发明，以及转基因及农业科技的提升，把楼主说的极度悲观的可能性降到了最低。

楼主没必要吓唬这里的一些胆小者。

与其杞人忧天担忧这些不靠谱的东东。

答：我说的这个，我们这一代人死的时候是肯定见不到的，生产力的水平不一样，否则还买屁房子。不过西方革命没有一点借鉴意义，完全不同的土壤。

我们还活在盛世，越是盛世，我们眼里看到的负面东西越多，空前繁荣才会滋生腐败。

开元盛世是土地兼并最大张旗鼓的时候。反而真的到无可救药的时候，大家眼里什么都看不见，千方百计的想办法吃饱肚子是正经。

除非真的发生大面积饿死人才会变天。

上次自然灾害饿死人的时候，离现在才多长时间。90 后有几个知道的，有几个愿意相信的？

现在出生的小崽子，后半辈子真不好说。

问：楼主，对于你的大部分观点我个人深表赞同，这里说一下我的情况，请帮忙参谋一下。

我是一个中产家庭出身，一直没缺过钱，但也没什么大钱，因为出国留学花了家里不少。

一直想挣点回来帮着贴补一下家用。

长春新房的售价由最初的3千元一路上涨到现在的新房均价5000，我是一直在看的。

现在有一套房源，距离长春市商圈大概2站车的车程，旧房(单位福利)，房龄15年左右。

因为是旧房，楼层高，无电梯，而且是二次供水，原来的业主就准备搬出去了。

因为跟业主比较熟，这套旧房卖给我售价是3000元每平，我自己非常心动，但是又不能。

坚定信心去贷款，楼主能给个意见吗？

PS：这个商圈附近最新开盘报价是1.1万每平米。

答：我没看错吧？长春市区3000一平的房？

还犹豫？

还不能坚定信心去贷款？

我真的没看错吧！

起：股市的上涨行情，美国的疯狂印钞，都会导致资金流到楼市。

行政调控可以暂时性限制热钱流入楼市，变得不好收

拾，但是毕竟不是长久之计。

过了春节，一线城市的刚需要认真看房了，如果没有更有效的政策，说不定二季度又是一波反弹高潮。

即使出台更有效的政策（我估计是全面限制房产交易），刚需仍然没机会买房，一旦政策撤销，房价会直线飙升，有钱都不见得抢的着。

如果房产税真的出台，是一个抄底的绝好机会。

经过不超过六个季度的下跌，彻底清洗掉资金短缺的投资投机客，房子将与小资金的刚需和投资客彻底无缘，好房子会被权贵和真正富裕阶层垄断，高租金时代将来临。

但对社会的稳定是非常不利的。

周小川又出来语出惊人了。

对老手来说，现在的股市是一个非常好的机会，一波不小的行情。

但对多数人，以后就是绞肉机。

我国股市资金容量是有限的，但作唯一的蓄水池圈掉热钱，完全没有操作性。

周的嘴从来没把门的。

问：楼主真诚的请教您一个问题。开发商为了业主不退房，提出 " 分期付款 " 的方式：

业主在收房前，将余款还清，不收利息，作为投资需求，如果手里还有一张 " 房票 "，是等着开发商办贷款呢？

还是采用开发商的 " 分期付款 " ？

如果和朋友家人凑一凑，还能在一年半内把余款凑到的，这样银行没有贷款记录，还可以以后代款投资另一套房子。

哎，只是这三年日子很苦啊！

可是为了孩子，现在苦点，以后也许生活就好了。也许，也仅仅是也许。

答：首先还是要考察开发商的资质，愿意 " 分期付款 " 的估计是小开发商，所以要把安全放在第一位。

现房无所谓，期房首先判断开发商会不会自己断了跑路。

调控是对小开发商的清洗，大开发商的日子越来越好过，小开发商会逐渐退出，所以跑路问题要防范。

问楼主，这个项目是北京开发商是在河北开发的。

答：如果开发商没问题，这个分期付款是值得的。建议分期付款。

问：楼主现在认为房产税有可能征收了？

答：常理不会，要取决于政治斗争的需要。

问：请问杰妨我跟老公 06 年毕业，现某中铁上班，08 年底很想买房，苦于没钱。到今年首付终于够了，但七月份公公生病，花了 7W 多药费。

现在的情况是我跟老公还有 10W 多点的存款，我们是等到明年下半年再买个大点地段好点的房子？

还是现在就勉强付首付，买个地段偏面积又小的呢？

由于我们的工作性质，就算买了房子也要等个四年左右，小孩上幼儿园才会入住。

对了，我们在长沙买房。

等 or 不等？

答：这个问题比较纠结，等，长沙的房价一定会涨，不等，首付又不够。

我也不好回答。

刚需买房尽量一次到位。

问：麻烦楼主，我想问一个具体的问题，看帖子楼主对北京的西三旗和回龙观的确比较熟，想麻烦帮我分析一下，看了一套回龙观龙博园的房子，顶层，80 平，户型不好，两卧北向，客厅南，挨着 13 号线城铁站，轨道交通方便，也算是在西三旗和回龙观交界处，价格在 1.8 万/平（全办完的价格，包含了各项费用了），觉得值吗？

纠结中，价格似乎不错，户型和楼层不足，还没定，请楼主帮忙分析解惑。

答：价格很好，户型也将就，就是楼顶夏天热，不知漏不漏水。

这个就是价格和舒适性之间的选择。

性价比倒是超高的。

又问：再问楼主，还是北京回龙观和西三旗的地段，有个 17 年的老房子，小区也不小，叫龙乡小区，房子很旧，但是便宜，板楼，小三居，5 层，140，得房率很高，但是离

高压线只有 20 米，五楼，正好和高压线平行，对身体有影响吗？

对这个房子也很纠结，房子其实外面无所谓，装修里边好了住着也舒服，但是高压线这个是真不知道有多大的影响，楼主见多识广，能给参谋一下吗？

在线等，多谢！

答：高压线这个问题不好说，说没影响心理上很不好接受。

我国做过这方面的实验，结果是没影响，但这个结果可信度多高就不好说了。

问：再请教楼主！

已有一套 100 平住房，看了楼主的帖子打算再买，地点长春。

一个方案是二环新楼盘的四期，17 层的高层，均价 6800，距离 2016 年开通的地铁站步行 15 分钟，不知道是买 47 平的还是买 100 零几平的，这个可公积金贷款。

一个方案是离长春现在最繁华的商圈 2.5 公里的位置买一处面积小的旧房，如果价位不高，很可能不能贷要一次性付款，现在这个区域 5000 多的价格吧。

但长春的二手房贷款很麻烦，很多房主都喜欢一次性，二手房做公积金贷款更难了。

请楼主给出主意。

答：二三线城市，如果不是绝对的商业中心，最好回避

47 的小户型，买 80-120 的主力户型较好。

问：KK 楼主，我的情况如下：

地处宁波，07 年在宁波购房 1 套，今年 8 月份新购一套期房（02 年上半年交付）。

现朋友有一套期房（今年年底交付）60 平方，一室一厅的单身公寓，精装修。

08 年朋友购买价格 50 多万，价格约 8500/平，目前此小区均价约 16000/平。

价格：朋友首付 10 万多，贷款还有 38 万，7 折利率月供 1900 元。据说目前出租的话约 1600-2000/月之间。

位置：小区前面跨过一条 6 车道的马路就是宁波高教园区绿化公园，离地铁规划路口约 1000 米左右（地铁可能在 10 年也可能 20 年后），离宁波南部商务区大概 2 千米。

预购价格和付款方式：目前宁波一是限购，二是买房 5 年内过户有 5.5%的营业税。我计划这 38 万的贷款我来月供，扣掉这贷款然后我把房价的余额分半年全部支付给朋友。

可以避开 2 套限购又可以省一些营业税和月供利息（利息省 20 万，避税 5 万左右，合计可省 25 万，实际上贷款估计在 1-2 年左右可以还清）。

购房用途：防通胀。

想听听你的建议，有哪些风险否？

就是房产证暂时还是挂在朋友名下，5 年后再过户给我。

答：要看朋友是否靠谱，未来房价大涨，朋友不卖了就

麻烦，为了一套房朋友成仇的太多了。

不过浙江人信誉好，可信度比别的地方高。

9、刚性腐败抢走的钱，一定出在购房者身上。

问：记者昨日从有关渠道获悉，有关部委正着手制定相关管理办法，根据该办法，价格主管部门将可以对房价进行直接行政调控。

据了解，该办法的核心内容包括：当房价出现较大幅度上涨时，经省级人民政府同意，省级物价部门有权直接出手限制商品房销售价格，如直接限制利润水平、直接限定销售价格等。（后略）

答：为房产调控出的政策名义上是降房价，普惠大众，实际上真实目的和具体操作完全不是一回事。

比如为保障购房者的利益，要严抓验收：

操作起来就变成了只要关系不铁，钱没送到位，就别想通过验收。

目的还是敛财。

羊毛出在羊身上，刚性腐败抢走的钱，一定出在购房者身上。

问：最多很多爆出超发 43 万亿的事，这个新闻不是对中央不利的吗？

中央允许这么大面积的报道、讨论，究竟带着什么目的

呢？

现在通货膨胀是确定的事了，如果说手上有 100 万，为了保值是应该买进美元？

还是买房子？

或者这个国家实在呆不下去了，想办法移民呢。

答：我国货币超发一方面是由于效率低下的政府投资造成的。

另一方面人民币发现制度采取的紧盯美元，我们所说的人民币升值也仅指的相对美元升值。在美元发现泛滥的阶段，兑换美元是不合适的。

100 万就移民实在太不靠谱了，呵呵。

明代保证国家机器正常运行的机制是科道言官制度，可以起到自我纠正的作用，防止官僚集团对百姓的无限度盘剥，以免影响到政权稳定。

我们现在没有科道言官制度，如果在明代，公权力会无限膨胀，造成朝代短命。

但是现在的媒体恰恰起到了科道言官的作用，比科道言官制度更有效率。

所以，媒体报道负面新闻不是什么奇怪的事情，也不是民主的表现。

明代的“文死谏”，所谓的名士清流要比现在的媒体更敢说话，并且以冒犯天颜为荣，如果因谏被皇帝打死，不但不会害怕，还会引以为傲，流芳千古。

现在的媒体是只要吸引眼球，无论真假满嘴胡喷，不过客观上也起到了约束公权力过分滥用的作用。

评 1：现在的主流媒体已经天天唱红歌了，至于现在的互联网媒体，每天就是写个危言耸听的标题，拍拍那个女明星半夜出去开房此类新闻了，现在的舆论监督，真真是严。

问：非常佩服楼主的见识，一路看来受益匪浅，最近在楼主的影响下也开始看《史记》了。

顺便请教一下楼主，我和老婆目前都在深圳工作，家庭年收入约 25W，老家二线城市第一套房月供需 4K。

目前想在深圳买房，35W 的现金只能考虑关外较偏地段的二手房，单价一般也在 1W 以上。

现在的问题是：

1. 老婆不大满意关外的环境，觉得我们倾其所有在这样的地段买房太不值得，而且小孩以后的配套教育条件也不如老家好，希望回老家发展，但因为工作原因，我们最快也只能 2 年后回去。

2. 如果回老家我总觉得于心不甘，还是希望能在这里买房，特别是有了小孩后，不再愿意租房住。

恳请楼主帮忙出出主意，感激不尽！

答：回老家如果有更好的发展机会是没问题的，**二线城市更依靠背景和关系**，如果有这方面的优势，灰色收入会很多，比一线城市更容易。

但如果没有关系、背景，发展机会比一线城市要小，这

个要自己权衡。

以 25W 的家庭年收入，在深圳买房应该没问题，应该考虑买 2 万一平左右的房子。很多人开始并不是真的买不起房子，而是心理上觉得买不起，不愿意承受压力，直到房价越来越高，最后真的买不起。

问：楼主，请教一个问题：

去年有个风气说要收什么房屋维修基金等，尤其是电梯房，该死的电梯老坏老修，物业上还老贴个收支单子在大门口，意思是老入不敷出，问题是电梯已经十来年了，这个高层的维修是不是也很大？政府会不会在这个上面做个敛财的动作？

答：住高层电梯房的，时间长了，电梯老旧后，以后绝对是大问题。

好的单位福利房单位都会负责，可怕的是商品房小区，特别是小开发的楼盘，麻烦会很大。所以这样的楼盘最好不要买。

问：楼主你好，请教个问题。

本人现在四川的一个地级市，现在看到两处房产难以抉择，希望您能给点建议：

一处是电梯公寓，该楼盘 1-3 楼全部规划成商场，4 楼以上才是住宅（总共 17 楼，一层四户），并且开发商现在已经和台湾大型超市大润发签订合同，明年入驻；

该楼盘附近有一大型农贸市场，还有本市的中医院。该

楼盘有个**卖点**是开发商送的面积多，80 几平的房子送了 10 几平，而且设计成 3 室两厅。**缺点**是该楼盘在主干道旁边，比较吵，灰比较大，另外也紧邻铁路（关于铁路的噪音影响，我咨询过该住在该楼盘附近的同事，他们回答说影响不大）。

另外一处是离比现在这个地方偏一点的多层楼房中的 4 楼，目前周围很多在建的大型楼盘，配套目前基本没有，不过这个楼盘离第一次备选楼盘也就 20 分钟步行路程，也就是说大润发超市入驻应该也可以辐射到这个楼盘。

呵呵 补充一点 第二备选楼盘，（就是多层中的 4 楼）优点是绿化不错，很安静，不挨主干道和铁路。同时第一备选楼盘（大润发楼盘）由于楼下全部是超市，估计除了超市楼顶会做点空中花园什么的，就没有绿化了。

希望得到您宝贵的建议，谢谢了！

答：投资或者在意升值还是大润发比较理想。

自住全看个人喜好。

地级市里步行 20 分钟也不算近了。

11、买新房就相当于打新股

问：个人感觉中国的通货膨胀已经无法控制了，房价更控制不了了，房价还要由省一级政府定价，这太荒唐了，还有脸要求人家承认中国的市场经济地位吗？整个就是一个流氓

答：如果真的实行了政府定价，供应量一定成问题，普

通人买新房就相当于打新股，中签率很低。但中了只赚不赔。
多数人买房只有寻求二手市场。

借着定价权，政府也可以乘机多收点好处费。

助涨房价没有比这个更有效的了。

评 1：哈哈，现在政府限价是不是就是楼主说的政府定价

评 2：正在“打新股”。

12、解放前的重庆

续上：为神马说房子还是相对安全的品种，因为地租收益。

为神马叫地租？

因为城里的住房和乡下的土地具有相似的性质。

即使社会乱的一天，房产并不会因为某些流氓无产者所谓的“崩盘”可以随便白捡。

解放前的重庆，房子没人炒，房产也不增值，但是大多数人都买不起。

房价不涨（基本也没啥交易），但房租可不低。

1948 年，普通房子每平米的月租金是 40 万法币，租套两居室，相当于当时大学教师一个月的工资。

国民党也关注民生问题，为防止租金过高出了“限租令”——刊登在 1948 的“正报”。

“限租令”规定了不同户型和位置的房租上限，上限定

的有点低，结果就是大家愿意把房空置也不愿意出租，房源一下子少了好多，租客不得不出高价暗中跟房东租房，反而造成房租大涨。

这就是“限购令”一类的政策反而推涨的实例。

别以为解放前重庆的房价不涨就是好事，解放前的已经说不上涨不涨，因为绝大多数人都没钱买，即使有点钱的高薪阶层如大学老师、洋行职员也根本买不起。

解放前重庆的房产几乎就没有交易，有房子的不愿意卖，别说低价不肯卖，就是偶尔遇到有钱人出高价也不愿意卖，而没房子的一般群众想买也买不了。谁说交易量下降就意味着房价跌的？

解放前重庆的房产只有租赁市场，没有买卖市场。

有套房子也算下蛋的金鸡。我党地下工作者通常就花大钱租住在重庆房东的高租金公寓里。

房产税这玩意儿，民国时期就有，也是保有环节征收，不是什么新鲜东西。

目的也是平抑租金，理论基础就是通过对保有环节征税，让更多的房源流进市场。

政府给房子制定一个假想的租金，然后按照租金的 10% 征税，无论出租与否，都要按月缴。结果大家都猜得到，都转嫁给租客了。

我党的智慧并没有高出民国多少。

13、什么叫泡沫

问：那时候（重庆解放前）的房子哪里有这么多，开发商有这么多？

经济发展这么快？那时候社会还在动荡，谁有空去炒楼？现在这么多炒楼的，情况怎么有可比性，楼主麻烦给说说。

答：什么叫泡沫，一人一套房子叫正好，有人多占了就叫有泡沫？

这么判断也太天真了吧。

岳飞怎么样？英雄吧。

此人有房产 498 套，估计还都是四合院。有 1400 多亩地用来出租。这可不是我瞎编的，是他孙子在“祖宗田米直”里写的。

人家囤房子囤地也没觉得不好意思，也没觉得有泡沫。古代的民族英雄囤这么多房子也没泡沫，现在权贵囤房子就有泡沫了？

房价不是炒房客炒出来的，炒房客是打短线，必须找下家，没有实力也没有话语权。只有岳飞这样的只囤积不出手，才是高房价的支撑。

权贵为神马把黑来的大把现金囤成房子？这个就不要我多说了吧。

谁有空去炒楼？————这话说的。解放钱的人也发展经济，也不是天天搞潜伏，天天想着上街游行。不过解放

前的重庆贫富分化更厉害，绝大多数人别说炒楼，填饱肚子就不错了。所以房价无所谓高低，高低都没人买的起，所以无交易。

如果解放前重庆跟现在一样发达，房价早炒上天去了。

又问：那时候的楼盘有像现在这个时代如雨后春笋般地冒出来吗？

有这么多等钱用，需要现金流的开发商吗？

家境殷实有钱人有几套房子卖不卖是对他们无所谓，反正除了房子，还有足够消费的收入，那么哪些手里一弄十几二十几套甚至成千上百套的炒房团，看情况不对（政策方面）就会争先恐后获利出局见好就收吗？

由于上述开发商和炒房团等短期获利意图明显的团体来说，到他们看势头不对撑不住的时候，争先恐后的抛盘结果不会导致房价一跌再跌吗？

楼主别误会哦，我没有别的意思，就是有点困惑。

答：房价跌不跌（趋势）还真跟开发商炒房团多不多没关系。一旦城市的地位上升，外来人口增加，房价会快速上涨，没有炒房团，也会有囤房团，一旦城市的地位下降，外拉人口减少，房价就会快速下跌，不是炒房团，囤房团的人家，也会卖掉房子搬家走人。

如果北京不是首都了，上海也不是经济中心了，房价会跌得惨不忍睹。

但如果城市的地位不变，即使房价高到绝大部分人买不

起，一样不会有风险。

没有人抱怨高房价，高低跟大家都没关系，但是大家要抱怨的是高租金。炒房客消失，摇身一变包租婆。

举解放前重庆的例子不是不合适，而是非常合适。重庆的陪都地位特殊，北京上海的地位就不特殊？

看看解放前作为大后方的昆明也是如此，先是高房价，后是高租金，直到逃到大后方的大佬们撤离，城市级别下降，房价和房租才有所下降。

民国时期没有大量的房产开发，但民国时期有多少人口，现在有多少人口？

民国时期没有炒房客，但军阀大佬手里，谁没有几十套，甚至上百套房子，他们不是炒房客，城市只要没有大的变化，他们的房产只囤积不卖。大佬不是傻瓜，不会不要房产而持有不断贬值的法币的。

再看现在，炒房客手里的房子与权贵手中囤积的房子相比可以说微不足道，拥有大量房产的权贵也不会傻的去持有持续贬值的法币。

开发商和炒房客不是房价上涨的原因，权贵的利益才是房价上涨的原因。

与官僚集团相比，开发商和炒房客屁都不是，说他们影响房价走势，实在是抬举他们了。

14、抗战争前的昆明

抗日战争前的**昆明**，房价很便宜，抗战后，富商名流都跑到了这个安全的大后方，房价飙涨，一夜之间到了本地土著只可以仰望的地步。

富商名流滚蛋以后，房价才稍微下降，但一旦涨起来就回不到以前的价格了。

另一个例子是**解放前的天津**，富商大佬来天津置业，天津房价立即飙涨。后来国民党去了大后方，天津房价才略有下降。

战乱时期，谁说房价不涨？只要对外来人口有吸引力，富人愿意去的地方，房价就没有下降的道理。

更何况，资金泛滥的今天。

问：楼主远见。

今天新京报载：全国 20 多省市撤村圈地，取消自然村，农民被迫上楼，他们的宅基地复垦换取城市建设用地。而农民置换的住房居然连房产证和宅基地证都没有，只有集体土地证，真是赤裸裸的剥削，中国的农民真可怜啊 ！

答：土地兼并只会越演越烈，这只是个开始，无论是农民还是居民，只要是屁民都是受害者。

土地、房产将越来越向权贵集中。

问：重庆转户农民宅基地补偿最低每亩 9.6 万元。

自己去想。

那些五毛出来！

答：即使在如贵州偏远之村寨，农民之间的交易，每亩

也不低于 40 万。这可是我实地考察的结论。我的博士论文本来就想写土地问题，结果因为太敏感被导师否掉了。哎。

每亩补十万实际就是明抢。

问：谢谢楼主，收益量多！

请问 1：如果在深圳投资小户型，30-40m 单身公寓，房龄 8 年，回报率 5%左右，十分好租，年底地铁开通，离地铁站 5 分钟，是否值得出手？

2、如果在深圳相同的资金用来投资，是买一套 60--70 米的房子还是买两套 30-40 的比较划算？

答：小开间好租，60-70 的好卖，如果想博取租金收益 30-40 的会好，如果想升职后出手卖高价，还是 60-70 的为好。

问：最近的新闻无疑不在印证楼主的说法，当初看到帖子的时候觉得楼主的话有些大了。至少有些超出我们普通人的思维，但没想到这么快就印证了。

只是不希望楼主说的城头变换大王旗那天 我等屁民可以看到 到时是我等屁民的末日。

答：这一天到来起码还要有一个漫长的过程，所以不必担心。

当时很多有识之士确实对傻空圣地的某人是否上台很担心了一把。生怕一切加速。

问：今天加班加点，赶在光棍节结束之前，总算赶上楼主的进度了。受益匪浅。

请教一下：我看上了北京阳光上东的一个 143 平的两居，07 年的房子，实在是完美的绝版户型，而且 9 层的低板，位于小区的中心位置，安静。

目前的情况是，没有人出手，中介去找了可能的业主，全小区一共就那么 9 户，只有一个业主说，卖，可以，4 万一平方米，不讲价。所以很纠结。

我不是刚需，已经有其他住房了，只是想如果能搬到东边住就更好了。

其实不搬也没啥，就是上班从西四环到东三环，有些郁闷。

这种情况下，是买还是不买呢？该小区是我目前最喜欢的小区了，品质高（基本全是精装修），出租率相当好，以至于现在在卖的房子大部分都是带租约的，这个户型也是月租 1 万 3 的。

楼主有没有类似的小区可以推荐呢：自住投资而且房子品质，物业管理都很好的。谢谢。

喜欢这个户型的原因在于：

- 1) 三面采光，而且卧室客厅都是南向
- 2) 厨房餐厅客厅是连在一起的开阔空间，便于家人交流，这个要求基本是我对房子的第一要求了！
- 3) 室外有阳台，可以安装卫星电视。哈哈。
- 4) 卧室大小合适：超过 25 平米的傻大卧室，给人空旷感，不好。太小了，衣柜放不进去，不好用。

整个户型没有一丝一毫的浪费。

地暖，精装修。

其实它好还不在于好在面积大，我看过比这个更大的170平米也就2室，但是真的格局没有这个好。

所以才会如此动心啊，呵呵。

答：这个房子自己喜欢就好，全凭个人爱好。人生短暂，钱不就是为了改善生活吗？

我个人倒是喜欢小房间，160的户型，有5室2厅，大概每个房间12平米左右，我都嫌大，老觉得小房间才有安全感，呵呵。

15、不靠谱的政策，还特受广大群众的欢迎

不靠谱的政策越来越多，还往往特受广大群众的欢迎，都是教育工作做得好啊。

党说为了……目的，特制定……政策。

大家一看见：为了……目的，就疯狂叫好，也不想想政策的后果。

王安石为私盐贩子太多而头疼，就问苏辙：如何让私盐贩子减少。

苏辙说：把官盐价格卖的和私盐一样，私盐贩子就没了。

王安石说，不行，国家收钱就少了。不让有奖举报吧！

于是发布公告：为了让大家吃到放心盐，不要买私盐贩

子手里的私盐，否则容易吃出病。大家只要举报私盐贩子，就得到重奖。

结果是，很多老百姓为了得到奖金，买了一点官盐，偷偷放进别人的包裹里，然后去污告。搞的乌烟瘴气，世风日下。

这就是著名的王安石钓鱼事件。

问：现在各地节能减排搞限电，农村经常停电，无奈。

答：中国的节能减排等于强制拉闸限电，跟产业升级没有一点关系。通过节能减排实现产业升级是当笑话听的。

村骗乡，乡骗县，一骗骗到国务院，国务院自己骗自己，这是我国历来的优秀传统。

问：现在看好位于北京**马驹桥**的**珠江**的一个盘，打算买个2居。现在的实际情况和问题是这样的：

1、小区2居的面积基本在87~98平左右，户型比较中意，小区环境还可以，月底亦庄轻轨也该通了。

2、不过，考虑政府经常念叨的房产税，您说我是买90平以下的呢？还是90平以上的，就怕90成为杠杠，以后真出房产税了，我再挨收拾。

答：这个还是看自己的实际需求和经济状况，最好一次到位。不要去管房产税。好比个人所得税，普通工薪层，交个税多的人的日子一定比交个税少的人好过。

不过，特权阶层则根本不用交，日子最好过。

二问：珠江这个房子有的带装修，有的不带。

2居 87~98 平左右，二手房市场总价一般是：精装的，110~130W 居多；毛坯，100~115W 居多。

如果按照精装的均价看，大概在 1.2~1.3w/平这个样子。

我觉得价格还算可以，尽管已经是六环外了。

楼主请您给看看，年底到春节这段时间，是否可以出手？价格能有大的变动么？

答：春节前后个人觉得是买房的好时机，当然还要多观察，看房的人一旦越来越多，就不妨尽快出手。

马驹桥现在比较荒凉，但以后还是会有发展，这个位置买在精装修价格 1 万多一点，不敢说是最底部，但就是跌的余地也不大。

三问：再有一个比较重要的问题，就是这个盘现在四期都已经开始收房了，而一期是去年 5 月交的房子，但是到现在还没有下来房产证，我和开发商打听了一下，可能年底会有 2 栋一期的楼，房产证会办下来。

您觉得在房产证没有办下来之前，出手购买该二手房的话，是不是会有很大的风险呢？

我在网上查了下，通常都说这个情况的二手房交易很有风险，但是珠江是比较大的开发商，我如果再找比较正规的中介的话，是否可以避免现在所担忧的风险呢？

再有，就是房子有没有房产证，是否对它的价格有比较大的影响呢？

答：如果开发商开盘销售的五证齐全，房产证迟早会下来。

房产证下来后，房价一定会比现在高。为防范风险，在合同中最好约定清楚，如果没有房产证无法过户，业主应该支付较高的违约金。

四问：楼主您对购买二手房，能否给点建议？对于马驹桥区域您怎么看它的未来发展？

答：这个还是经济情况决定的，1万出头的价格，这个位置会有升值空间，如果上班不是太远，还是比较合适的。

问：楼主你好，看完贴收获很多，看到你耐心的解答各位的问题，自己也想求教一二。

屁民生活在昆明，关于仇书记，只能说他在给昆明当今的飞速发展同时也带来了巨大的财政亏空，至于出发点是政绩还是百姓，大家各有看法。

如今到了适婚年纪，对于房子的确是刚需。

目前情况是父母有两套：

一套 08 年购置的新房；

另一套早期的老福利房（二环边，位置凑活，而且一墙之隔已经被拆推平）

现在和媳妇准备买房（我两工作稳定 收入加起来 1W+）目标是北市区，那片基本是未来北市区的经济中心，周围商业配套齐全，地铁就在小区楼下，但价格相对高些，而且产权只有五十年。

想请问两问题：

1、对于小产权 50 年的投资自己购买入住合适吗？

2、如果问题 1 得到的是肯定的答复，那有必要去将福利房卖掉来减轻负担吗？

望楼主解答，不甚感激！

答：欣都龙城？

自住尽量不要选择 50 年产权。

北市区万科的金域，城建的花好月圆都还不错，就是不知道何时开盘。

家庭月收入 1 万，好像也没什么压力，除非买的户型特别大。

问：请楼主指点！

我今年刚在北京工作，不算体制内，但因为是军工类央企，也算稳定，一年都加上能到 10W 吧。

家里看现在北京房价这个情况，觉得应该尽快买房。

目前的情况是，家里能够支持 120W 左右资金，父母在外地，工作也都稳定。

目前家里的想法是买一套一居或者小两居，家里借 30-40W 左右，想全款付掉，家里主要是想这么做，理由是我现在还没女朋友，所以这套房子纯粹过度，将来等到结婚时可以再换房。

这套房子买到后，在未来两年内用于出租，我住单位宿舍。这套房子可以写我父母的名字，将来我再换房仍然算首

套，还能享受到优惠政策。

另一种想法就是一步到位，120W（或者再借一部分）作为首付，我再贷款 80W 左右，买套相对合适的房子。

但问题在于我工作尚未满一年，不能用公积金贷款。

如果这套用商贷，就必须写我的名字，就不能再买第二套房子了，就即便限购令解除，也不能再用公积金贷款了。

这两种方案哪个更好，请楼主帮忙分析一下，谢谢啊！

答：我的意见还是一次到位，以后一般家庭改善住房会越来越不容易，房价只会越来越贵。国家也没有义务让首套变的便宜。

不过，如果可以申请到保障房指标，第一种办法还是可行的。

17、话语权在谁手里，谁的话就是真理。

好比段祺瑞，还有谁知道此人的盖世之才。

知道这个名字的，还是从教课书里看的，一个负面人物，卖国贼。

而真实的历史，有人知道吗？

“其人短处固所不免，然不顾一身利害，为国家勇于负责，举国中恐无人能比。”这是梁启超对此人的评价。

日本人企图通过段祺瑞组织华北伪政府。被段祺瑞严词拒绝。

段祺瑞说：“日本横暴行为，已到情不能感理不可喻之

地步。我国唯有上下一心一德努力自救。语云：‘求人不如求己。’全国积极备战，合力应付，则虽有十个日本，何足畏哉？”

可是为什么段祺瑞成了每个小朋友眼里的卖国贼？

我们在接受什么样的基础教育？

读着“爱迪生救妈妈”等胡编乱造的故事长大的一代，分的清真假、善恶、美丑吗？

起：朋友看上某旅游村镇的一块地。打算40万一亩买40年使用权，结果这块地被政府看上了，4万7一亩从私人手里收上来，个人不卖还不行，由不得。

然后40万一亩转给开发商。当然加上好处费绝对远高于40万。

开发商再盖成当地民居大院，一亩地盖3个院子，每个院子定价210万，三个院子正好一亩地，由40万变成了630万。

院子还没盖，就一抢而空。

幸好朋友还有个备选的地，只好退而求其次，找当地人还想压压价格，结果被一美国人以200万一亩（20年使用权）买走。

土地不止在北上广才值钱。

这个朋友是做文化产业的，说白了文化产业也是房地产。

低价找一块地，文化包装后就是所谓的价值发现，然后

高价转手。

只是低价找一块潜力的地，现在已经越来越没谱了。

又起：这几天实在太忙，连上网的时间都没有。

一线城市貌似平静，可全国范围都在搞**新圈地运动**，走下去就知道多么轰轰烈烈了，资金泛滥的程度也让人惊诧。

参与新圈地运动的都有政府背景，都可以轻松拿到海量资金。虽然货币政策将趋紧，但对这些人毫无影响。因为他们有保护伞，有话语权。

影响最大的是民营中小企业，是实体经济，又不知道多少家会关张。

对明年的经济形势不乐观，但对房地产却非常有信心，因为这个产业足够黑。

为什么中国的货币政策打击不了房地产？

跟节能减排拉闸限电一个道理，限的谁的电？民营企业的电，国有垄断企业照样该怎么浪费还是怎么浪费。

道理是一样的。

实体经济，民营中小企业的投资环境会更恶劣。黑产业反而更嚣张。

因为当钱紧张的时候，别的人搞不到，他们能搞得到，只有跟着他们干才会有暴利。

19、布局云南，将来一定会有惊喜。

又起：中年兄提到国军的抗日名将，大家有兴趣的可以

了解一下芷江大会战，那是真正振奋人心的一场大战，抗日名将张灵普的一个师干掉日军一个师团。

日军的最后一战，以惨败告终。

有去凤凰玩的同学不妨去芷江凭吊一下，离凤凰很近。到了那里才知道究竟谁是抗日英雄。还有美味的芷江鸭子品尝哦！

起：谢国忠所谓的房价跌让我想起了一则假新闻。

媒体大张旗鼓的报道红木价格暴跌，而实际情况是从今年10月1日前到11月后，红木价格已经翻番。

为什么媒体要做红木暴跌的假新闻，因为有大资金要进入红木投资这个行业，又不想高位接盘，要打压红木价格，才可以有机会。

所以说媒体黑，话语权从来都是为权贵服务的。

读新闻，要擦亮眼睛。

看专家的话，更要擦亮眼睛。

媒体和专家，不是一般的黑。

20、把民众死死压在底层的不是房地产，而是我们的保障体系。

问：一直关注，终于看完了，呵呵。楼主分析果然透彻，在下有个小小的疑问，望楼主解答。

如果利用房地产，把全国的80%民众死死压在底层，那么，房价大家是不用在考虑了，但是还有其它行业，比如汽

车之类投入比较大的行业，还有发展空间吗？

大家都没钱买了啊，拿什么去支撑其它行业的发展呢？
难道真的住不起吃不起病不起，死在一块儿？

这对政府统治也很不利的呀，甚至可以说是自掘坟墓。
该有何解？

答：把 80%民众死死压在底层的不是房地产，而是我们的保障体系。

因为保障体系的缺失，无论教育，医疗，养老，失业等社会问题，都成了个人问题，个人对未来的恐惧和无助，这才是中国消费不足的根本。

所以我们发现中国的经济发展依靠投资推动而无法依靠消费拉动。凡是具有投资属性的商品都被热炒，而消费需求却很难有大的提升。

房产只是在诸多具备投资品属性的商品中最被广大群众认可的一个品种。如果货币没有超发，物价稳定，多数资金可能会趴在银行，就像几年前一样，用于教育，医疗，养老，失业的备用金。

但货币泛滥和通货膨胀致使银行存款人间蒸发，使这些资金不得不进行大转移，恐慌性的寻找投资渠道，但对于邮市、木材、古董字画等投资品来说，需要较强专业知识，多数人无法参与，股市和黄金对资金容纳是有限的，且存在较高风险，因此房产成为广大群众投资与保值的共识。

对一线调控，资金就向二、三线流动，对房产调控，资

金就会向农产品流动。暂时压住房价，资金就会推高生活必需品的物价，进而推高人工成本，物价的全面上涨，又会推升建筑成本上涨，反过来又会推动房价上涨。

房价上涨是体制的必然结果，而不是说政府在利用高房价让大多数百姓受穷。

如果解决房价问题，就要做到以下三点：

第一：国家承担公民的教育、医疗、养老。

第二：能够有效解决体制外失业问题。

第三：打破土地垄断，实行土地私有化。

但显然以上三条没有一样可以实现的。

关于保障房的问题，茅于軾曾经提出过不盖厕所，受到了底层的强烈抨击，都想等着国家白给舒适好住的大房子，但结果是舒适好住的大房子成为保障房后，都分给了权贵作为牟利工具了。

所以，最后连没厕所的小房子都没有。

底层群众是最好糊弄的，多数人都分不清好歹，这也是我们教育体制的功劳。

铁老大宣布火车票过时作废，而动车不受影响的事件闹得沸沸扬扬。

制定越来越多的政策打劫穷人，使社会越来越不公平，是历朝历代发展到中期的表现，我们也未能逃脱。

无论披着何种美丽外衣的加费加税政策，最终损失最大的一定是底层，这也包括最被底层支持的房产税。

21、最后一棒了吗？

这个贴的本意是希望能让尚无片瓦的年轻人明白一些道理，多读书，多思考，不要因为被愚弄而一次次丧失本来可以使生活过得好些的机会，但现在这个帖子放佛已经成为了早已觉醒的中产阶级房产投资交流的帖子。

呵呵。

可以说党的教育是成功的，很多底层群众头脑里已经分不出黑白，把牛刀当做圣经，谁要说点真话，反而是无知群众第一个不答应。

关于房产，06 年没买房的羡慕 05 年买房的赚了，06 年以后再买就是接最后一棒了。07 年没买房的人同样项目 06 年买房的赚了，07 年以后再买就是接最后一棒了。包括现在，很多群众表现出来的仍然是羡慕，嫉妒，恨。

一个朝代的中期远没到变换大王旗的时候，接最后一棒也就无从谈起。不承认现实无异于把头埋在沙子里躲避危险的鸵鸟，是自欺欺人而已。

也许一些尚未买房的朋友，对于今天一线城市的房价已经无能为力了，但千万不要再错过二三线城市的好房子。

二三四线城市会继续上涨，没有悬念。

一线已经按不住了。

智商无下限，我们笑看还有多少脑残的政策出来。任何极端的做法都会导致社会不稳定因素的增加。

把调控要当做一场运动来看，甚至提升到当年批斗孔老二的高度。

问：楼主你好！我是**成都**的，现有住房一套，是按揭的。现在我想把我在一个比较偏远的小县城里的一个商用门面房卖了，到成都的三环外（南边）买一套 80 平的住房作为投资（估计钱刚好够），你看现在这种情况可行吗？谢谢！

答：**投资房最重要的就是位置，其次是品质和环境。**好好评估一下你的商铺，好的商铺是可遇不可求的，不要轻易放弃你的商铺，哪怕是偏远的县城。

二、三线以下城市，特别是四线城市，房价的上涨与一线城市是完全不同的，此轮的上涨完全是由成本上升推动造成的，钢筋、水泥、人工、地价的上涨推动了二三线以下城市的房价迅速上涨，但需求量无法和一线城市相比，所以投资对位置、品质和环境要求非常高。

二三线及以下城市投资，一定要选择位置稀缺的高端楼盘，比如市中心，学区房、公园地产。

但也恰恰因为二三线以下城市的房价上涨是有成本推动的，指望回调难于登天。投资者要谨慎选择楼盘，因为将来要涉及变现问题。

而自住者要抓紧购买适合自己的住房，等降价的心理是要不得的。

问：楼主认为这种不是典型的四线城市将来会不会出现变现困难？低于市场价出售也困难？这是个复杂问题，还牵扯

医疗保障的转移,退休的各种节价日补贴,故土难离等问题。

答:同样是四线城市但差别非常大,房产变现是否容易取决于当地的经济发展、旅游资源和外来人口是否会持续涌入。

对于外来人口不多的城市,房产变现会非常困难,特别是老房子。

而对于外来人口持续涌入的城市房价不但有强劲支撑变现也相当容易,甚至会出现一房难求。

如果不购置沈阳房产,可置换成盘锦当地高端楼盘,位置、学区和景观环境要综合评估。

越小的城市贫富分化越严重,越要选择高档楼盘。

因为成本的大幅提升,二三线以下城市正在房价上升期,所以出售之后,要尽快买入新房。

问:请教楼主,这可能也是很多四线城市的朋友关心的问题,如**盘锦**。

这个城市的外来人口不多,现在大量盖新房,父母的那个房产处于市中心,小区,位置,户型,采暖,物业,都是很不错的,但不是学区房。

正如你说,学区房是升值很快,现在动员父母卖掉老房,购进盘锦新房,他们没精力折腾了,那如果继续持有,出租,会不会风险很大?如果仅仅是卖掉手拿几十万现金,岂不是贬值更快?谢谢您的耐心解答!

答:如你所说,市中心,小区,位置,户型,采暖,物

业，都是很不错的。

我不明白这样的房子持有会有什么风险？最起码比手里拿个几十万现金而没用任何用处要强。与其拿着现金限制，还不如不卖。

我跟你算一下现在的建房成本，2-3层的低层楼房，如果是框架结构，建筑的硬成本是1000-1100，只会多不会少，如果是高层电梯房建筑成本还要高，也就是说盖一座高层电梯楼不考虑任何其他费用，仅仅建筑成本就要在1300-1500（设计不同，成本也有所差别，但基本在这个区域）。

如果外加上土地成本，各项税费，即使是相对偏远的县级市，开发商的成本至少要达到2000一个平方。而且指的是空地，这个成本是不含拆迁成本、官员孝敬费用和开发商的推广成本的。

所以说四级城市的房价上涨完全是成本推动的，成本分成两个部分：

第一是人工和建材成本的持续增加。

第二是城市升级改造大张旗鼓，而费用全部要摊进房地产，由买房者承担。

所以四级城市4000-5000的房价怎么可能下跌呢？

问：谢谢楼主，这个问题是很多中小城市的人很关注的，也是大家的核心利益，所以感谢楼主的清晰的解答。

对于三线以下城市，为什么政府在没有大量外来人口的情况下，大规模进行城市建设，也就是房地产开发，这要有

人去买才能持续下去，开发商不可能是傻子，盖了房子闲置在那里，谁来消化？

这个是很多小城市的困惑，请楼主解答？

答：政府的如意算盘是强制征收农民土地，加快土地兼并，强迫农民进城，就是所谓的加快农村城镇化进程。

承接房价的自然农村的富裕人口（不要以为是农民就都穷的叮当响，真实的农村贫富两级分化也非常厉害）。

政府都在搞城市升级，但有的地方能够实现，而有的地方只是一个幻想。四级城市之间的区别非常大，取决于经济发展和城市资源。

经济是否支撑，有无独特的资源（比如，风光，历史文化，矿产、气候，经济价值较高的农业出产），交通是否发达，都决定了小城市的房产价格和变现能力。

盘锦是否有发展潜力，还是要自己多观察，做足功课。

问：楼主您好，终于把您的贴子看完了，感触良深。

2010年11月份，刚刚在**秦皇岛**市区买了两套房子，我刚毕业，月薪6000左右（以后收入会涨），我老婆1500（因为买房贷款刚领的结婚证），家里给了我一部分钱，让我买一套房子，后来我把钱分开贷款买了两套：

一个101平6800（5层，共6层，现房自住，位置没第二个好）；

一个71平7300（26层，共27层，期房），首付都是30%，一个贷20年，一个贷30年，一个月还5300。

买了房之后才看到您的贴子，我感觉秦皇岛是一个外来人口较多，环境还可以的，介于三四线之间的城市。

最近半年秦皇岛的房价上涨了 2000 多，您感觉我这种做法对吗？您对秦皇岛的楼市走向有什么看法？希望您赐教，谢谢您！

答：秦皇岛是比较看好的一个城市，据我所知，目前在北京做生意的打算在秦皇岛买房的不少。

问：我手上有一套老房子 97 年的，还有一套电梯房是 07 年的，面积比较大，156 平方左右。

最近又贷款买了一套 90 平方左右的买 5 送 6 的。

我想把老的卖了，装修那两套，现在住的 97 年的 80 几个平方小，孩子大了，觉得拥挤了，还有我和父母住一起的。

你说我是不是在熬几年在卖那套老的呢，还是现在就出手把房子卖了呢，今天终于等到楼主了，希望给个建议！

答：如果有合适的房子可买，或者有好的投资项目，倒不妨卖了老房。

如果卖了换来钱要闲置，就不如等等。

问：请楼主和酱酱兄推荐几本经济类的书，惭愧的很，还没有完整的读过一本经济类的书籍，这个论坛的大多数帖子都不值一看。

答：经济学方面的书最好还是从萨米尔森的经济学看起，尽管很多人觉得很入门级，很不齿，经常有人对于老萨的理论提出质疑。

但是它是经济学的基础，吃透了这本书，再读其他的，都很好融会贯通。

象平狄克的“微观经济学”、曼昆的“宏观经济学”之类的教科书，是需要在读通老萨的经济学以后再读。

凯恩斯的“就业、利息和货币通论”一定要读，可以说没有凯恩斯就没有宏观经济学。

笑老凯的人也很多，可是学明白老凯的人很少，把自己学傻了的人却不少。

22、云南的旅游地产

问：楼主说说弥勒吧！现在来旅游的昆明人太多了，说说以后的发展空间大吗。

弥勒的温泉比安宁的好多了，有湖泉，有红酒庄，高尔夫场，以后还有 Imax 影院。过两年高速路和云桂高铁就通了，去昆明很方便。

答：云南的旅游地产里面，大理的洱海庄园、弥勒的湖泉湾 1 号都是不错的项目，升值空间是毋庸置疑的。特别是弥勒，湖泉生态园的温泉、湖景，以及未来的交通优势，决定了旅游地产的价值。

西双版纳的告庄西双景也很值得期待。就是不知道价格会如何。

别墅物业里面大理山水间最宜居也最有升值潜力。

至于洱海国际生态城、抚仙湖的湖畔圣水尽管环境不

错，但是价格已经偏高了。

云南旅游地产里面性价比高的其实不多，一定要擦亮眼睛。

23、檀渊之盟

关于历史和政治，从来都是云里雾里的，看历史其实是件再辛苦不过的事，找到历史的真相，既辛苦又充满乐趣。

檀渊之盟是我们小时候教科书里被当做宋代历史耻辱的一页来讲的。

大意是在有利的军事形势下，却屈辱求和，丧权辱国，北宋威风扫地，在法律意义上丢失了收复燕云十六州的权利。

而辽国在不利的军事形势下占尽了便宜。

教科书里还告诉我们，寇准极力主战，真宗和广大主和派群臣瞒着寇准签下了丧权辱国的檀渊之盟。

对檀渊之盟做出同样批评的，却出自**寇准**的政治死敌，被寇准认为“罪可斩首”的主和派领袖**王钦若**。

而主战派寇准恰恰是达成檀渊之盟的大功臣。

面对契丹的大举入侵，屡战屡败的大宋朝廷君臣上下惶恐不安，迁都避战的声音充满朝野。

寇准立排众议，坚决主战，促使宋真宗下决心御驾亲征，在军事上取得局部胜利的情况下，达成了檀渊之盟。

檀渊之盟是无奈之举，也是明智的政治决策，局部的战

役胜利并不能改变北宋与契丹军事实力的巨大差距，以较少的代价，换来了百余年的宋辽两国的和平。

寇准作为达成檀渊之盟的第一功臣，威望日隆。并且为此深得真宗的器重。

寇准的声望越高，越早到他的政治死敌王钦若的记恨。

王钦若对真宗说：“您重用寇准，是因为他促成檀渊之盟为国家立了大功吗？”

真宗说：“没错”。

王钦若又说：“檀渊之役，陛下应该以为耻，怎么能说寇准有功呢？”

真宗问其故。

王钦若说：“《春秋》里认为城下之盟是奇耻大辱哦。檀渊之盟实际就是城下之盟，您难道不认为是耻辱吗？寇准象个赌徒一样孤注一掷，又订立丧权辱国的盟约，您还认为他是功臣吗？”

作为寇准的政治死敌，主和派的王钦若真在真宗面前，对寇准促成的檀渊之盟做出了与我们现代教科书一样的评价。

结果就是真宗对寇准的冷淡与疏远。

历史和政治，有时候就是一个玩笑。

我认为历史再聪明，再伟大的政治家，比起那位一边高喊着驱除鞑虏的气壮山河的口号，一边躲在西北的好江南种植鸦片的巨人，都要渺小的多，弱智的多。

问：楼主还在线不？有问题请教哈！纠结好多天了，想

听听楼主的建议。

俺在洛阳，目前有 10 万现金，之前是打算买二手房的，但是看了将近一个月，满意的真的好难找。

现在俺老公公司有一项福利性的投资，年收益不低于 30% 没有任何风险。

五年后支付本息（每年返还 12%，五年后补齐盈利差额）

他们公司刚上市，应该还靠谱，而且不同领导级别的人投资的最大限额是有限制的。

现在俺很犹豫，是借点钱付个首付买套二手房呢还是把钱拿去投资？

新房的话看了几个楼盘，基本上都是两年后交房。

哎！

二手房就存在泰山绝顶说的：新的税费太高，旧的没有税费但是户型环境什么的不喜欢。

前几天看上一个 03 年的房子，快 5000 一平了，小区环境物业都不错，户型也还好。

房东买来估计就是投资的，还是毛坯，但是首付加各种税费办下来得 20 万吧！还要装修……

也有便宜点的二手房，我看了一些都不想下手，实在不想住在那种环境那种户型里。

穷人的日子不好过啊！

洛阳房价看起来不高，但是和平均工资比起来真的不低了。

新开的盘直逼 7000，排号的贼多。

答：如果是为了改善生活自住，建议买房，挣钱的目的也是为了生活更好。

二三线及以下城市正进入房价的上升期，自住还是早买胜于晚买。

如果是投资，还是选择每年有 30% 受益的更为稳妥。二三线及以下城市未来 2-3 年内经过 50%-100% 的涨幅，将进入一段时间的滞涨期，5 年的期限内未必跑赢年收益 30% 的投资项目。

问：作为曾经体制内现在体制外的人，看得后背发凉，人生最可怕的事情，莫过于对趋势的错误判断啊！

非常想请教一下楼主：体制外人的前景和未来的避险措施。

感觉楼主对体制外的前景非常不看好啊！

如果目前在体制外已经走上正轨，是中产或以上，怎么样才能获得相对的安稳呢？

是继续之前囤房置地资产保值，还是想办法再次跻身体制内需求庇护？

以楼主的判断，未来的趋势，我们是会走上明确的阶层划分，比如分为富裕、中产、小康、贫困等，还是直接一刀切分为有特色的‘体制内和体制外’？

政府有一天真会以强硬的形式没收体制外人的财富吗？这种情况发生的可能性有多高？

谢谢楼主，同时也希望帖子里的各位高人发表下对这个问题的见解。

答：诚如你所说的买房置地只是为了闲置资金保值增值，是没有办法当做事业来做的。

体制外也不一定没有出路，关键是看个人如何把握，只不过比体制内要付出更多的努力，没有精明的头脑和祖上积德赚来的运气是不成的。

体制内掌握着资源，但也需要向体制外寻租。体制内的权力要和体制外的头脑和资金相结合，才能产生收益。

不过作为体制外的精英一定要认清形势，王石很低调的说过：国家可以随时拿走万科。这就是王石做人的精明。

而黄光裕在被领导多次耐心后还顽固不化，最后的下场大家都看到了。

问：KK 楼主，您好！

非常同意您的见解，但现在进入楼市的门槛已经很高了。既然楼市会一直涨下去，那么现在买入房地产的股票做长线。

是不是也可以获得很高的收益呢？

请指教，谢谢！

答：这个完全不同，**股票炒的是概念，是政策。**

房地产挣钱不假，但是黑生意，拿不上台面，巨大的利益，跟股票投资一毛钱关系都没有。

房地产是没有概念的行业，房市爆棚的时候，房产股不

见得跑的赢大盘，但房市调控期，房价没影响，但房产股价会跌的一塌糊涂。

问：楼主，您好，一直关注您的这个贴子，每天必看，也非常仰慕您，现在我遇到了一个折磨我的问题，盼望得到您的指点：

我在昆明一直想买套房，去年转让了一套单位的所谓团购房，结果上当了，白白等了一年，损失了一些钱，重要的是是一年的购房机会成本，现在房价已不是去年可比，涨到了让我无从下手的地步，退出团购的钱后，现在我手上还有近50万现金，考虑到钱放着贬值，我想继续在昆明购买一套房子，想请教您几个问题：

1、如此高价下，昆明现在的房子给还能买？本来我理想的目标是想买在北市区，但北市区现在的房价涨得太高，刚开盘的金领时代毛房也是9000多还可能抢不到，只能看下南边了，目前我看中一个楼盘：

2、南市区世纪城旁的海伦国际，据说年底开盘。楼主对昆明似乎比较熟悉，是否能推荐一两个值得购买的楼盘，楼主认为哪个区域升值空间更大呢？

3、据说房产税明年初开始试点，是否现在暂时不要买房，观望下试点城市明年征税后的反应再做打算？补充一句，我家住在州县，5年后才考虑上昆明居住。

渴望楼主一定给予下答复，这几天我为房子的事焦虑得好几天睡不好了，谢谢！

答：昆明的房价还会继续上涨，下手要趁早，很快就会达到二环 1 万 5，三环外过万。

现在的新盘比较多，西市即将开盘得经典双城、北市的花好月圆二期，万科金域缇香、南市的海伦国际、红星国际都可以考虑。

房产税的事，先对增量房征收，挑好啃的骨头下嘴的可能性大，也只有增量房这个骨头下得了嘴。

但是一旦个别城市试点，就很可能引发全国性的抢购潮，快速推升房价。

反正房产税这玩意长期看，无论对房价还是房租都是助涨的。政府要这块肥肉，又不能激起乱子，也是煞费苦心了。

问：我现在有个问题想请教下楼主：

本人在北京百子湾附近有一套 104 平米的两居室，2007 年购买时单价为 1.25 万元，现在如果卖的话单价大概在 2.7 万元左右，总价在 280 万元左右，目前还有 35 万元的贷款未还。

由于我在西面上班，而现在的房子在近东五环，上班实在太远，所以现在想在西面好一些的位置换套差不多大小的房子，不知是否可进行如下操作：

前面看楼主说北京的房价近期内可能不会有大的上涨，而二三线城市近两年内的部分楼盘涨幅将达到 50%-100%，由于本人家在成都，因此现在的想法是先把北京的这套房子卖了，在成都再贷款 200 万买套别墅，由于有认识的人，所以

别墅的买价能比市场价低一些，但现在具体可以优惠多少还不太清楚。

等一年别墅升值后再把成都的房子卖了，回北京西面好些的地段买一套房子，但我现在有几个问题还比较担心：

1. 北京的房价近一年内平稳的可能性大吗？我看今天的新闻刊登的明年经济工作的重点是控通胀稳物价，但对房地产的调控并没有出现在经济工作的主要任务中，所以比较担心北京的房价会出现大幅度的上涨；

2. 如果我把北京的这套房子卖出去后，那明年如果再回来买的话，按照现在的政策，已经算二套房了，银行贷款利率要上浮 10%，这样的话不知道还是否划算？

答：如果就是这么一套房就别瞎折腾了，我看北京的房价就要压不住了，明年北京难说不涨，除非暂停交易。

你这个操作是有风险的。搞不好折腾回来赚那点钱还不够交手续费。

如果是闲钱或者手头上北京的房子比较多，倒是值得倒腾一下的，明年一线城市的涨幅大体上会低于二三线城市。

问：请教一下，北京三环内的老房子值得买吗？

我问了下，房龄很老，80 年代初的居多，事业单位的房子居多，70 年产权倒是没有疑问。

特点是：低密度，很少有塔楼，50 平米就有可能是二居室，60 平米就有可能是三居。

价格是 2.8 万每平米左右，而新房在西三旗也有 2.4 万

了。

你认为 80 年代老房 2.8 万在三环内，与新房 2.4 万在西二旗，哪个更加划算？

答：如果是北三环，2.8 没什么犹豫的。选北三环牢房，必须的。

买老房改房，首选部属单位的房子，最好回避已倒闭老工厂的宿舍。

问：我想请教一个问题，是关于是否出租的问题。

楼盘位于**江西上饶市**（地级市）的市区，多层六跃七，实用面积 100 平米，另有 30 平米的大露台。2010 年刚交房，目前市值 45 万（无贷款），毛坯，预计 5 年内不会出售。

如果现在装修，预计花费 10 万元，目前年租金 1 万元左右。

我想请教楼主，像我目前这种情况，是装修之后出租，还是空在那里等待升值呢？

房子已经空置半年多了，一直在犹豫中，请赐教，多谢！

答：对于外来人口少的城市，新房精装修出租是不太合算的。很可能租金抵不上装修出租的损耗。

问：我是**昆明**人，目前在一个沿海城市工作，也在当地买了房。

一直想回昆明买个房，平时让父母住（目前他们住的小区环境不太好），自己回去的时候也可以住。考虑从这几个小区中选择：

南边的盛高大城，北边的花好月圆和金域堤香。

目前我手上有现金 100 万左右，大部分买了基金，年收益 15%左右。我现在很犹豫，到底是持币还是买房？

答：给父母买个改善性住房，做儿女的表示一下孝心，是理所应当的。而且，昆明房价上涨速度在最近两年内一定远远快过你的基金收益。

北边的花好月圆还没开盘就已经全部被内部认购，可以不予考虑了。

如果比较喜欢花好月圆的位置和景观，可以选择云南映象的二手房，8000 多的房价，性价比非常高，升值空间也还不错，涨到 1 万 2-1 万 3 不成问题。

万科的金域堤香未来的升值空间应该还可以，地理位置也好，周围有昆十中和城铁，目前 1 万左右地价格，未来涨到 1 万 5 不成问题。

盛高大城紧邻南二环，位置没得说，但与高架太近，临高架的不适合居住，离高架稍远的价格已经高达 12000 以上。

24、甲午战争

起：房价上涨的根本原因，既不是因为仰望星空，也不是因为脚踏实地，既不是因为开发商黑心，也不是因为炒房客的无耻，而是体制使然。什么样的体制，就会有怎样的

社会现象。

李合肥（李鸿章），是清史上为数不多有抱负有作为的官员，是曾国藩的得意门生，作为一个头上顶戴花翎的清廷大员，能够认真的研究西方的蒸汽机，已经实属难能可贵，我以为以“治世之能臣，国家之栋梁”来评价这位洋务派领袖李中堂，是毫不为过的。

然而洋务运动以甲午战争的失败告终，因为马关条约，李中堂也成了朝廷的替罪羊。

非李合肥之过也，实乃体制使然。

甲午海战的失败，不是战略战术问题，而是体制问题。失败是必然的。

当时，有识之士已经意识到甲午战争的失败是体制问题，才有了以明治维新为蓝本，维新变法的提议。

关于维新变法，西太后本来是支持的，没有一个国家的统治者希望自己的国家落后挨打，西太后也不例外。

然而这个变法的终极目标是三权分立，君主立宪，这就搞到了老佛爷自己的头上，促动了**帝国王朝的体制**，于是变法失败，也是必然的规律。

中国不是日本，看着有相似的地方，但却是完全不同的土壤。

不要说清末提三权分立，就是今后的 100 年，也没有这种可能。

大家如果有时间，倒是有必要研究下日本的历史，因为

那是与中国完全不同的。

世界上没有任何一国，经历过如此漫长的大一统帝国时代。日本也没有。

日本人出现在中国的历史典籍里，最早是汉朝班固的《汉书·地理志》：乐浪海中有倭人，分为百余国，以岁时来献见。

我们可以把百余国，理解为百余个部落，因为从考古发现来看，那时小日本还在原始社会。

后来在日本西部地区崛起了一个国家，这个国家人口众多，有 7 万多人，国王就是我们在玩三国志游戏里出现的倭女王。倭女王曾经给魏王进贡，不过三国志游戏里，我都是毫不客气的把倭女王灭掉。

倭女王之后就是大和国的崛起，所以小日本老是称自己为大和民族。

日本的天皇时代始于 646 年的大化改新。小日本觉得唐朝的制度很好，很强大，拥立了孝德天皇，在强大唐朝的影响下，把唐朝制度搬到了日本，迅速跑步进入中央集权的帝国时代。也就是日本的天皇时代。

问：竟然日本的天皇时代是人类历史上最长的时代，照楼主的说法，应该有 1400 多年了。

呵呵，比周朝的 800 年要长，比东罗马帝国也要长

答：日本天皇时代在 1185 年，镰仓幕府成立就结束了。时间从 646 到 1185，也不算短。

但是天皇时代与我们***帝国时代不同的是，大一统的中央集权制极其不稳定，贵族的势力非常大，一直威胁着皇权的稳定，真正天皇掌权而又比较安定的时期，从 794 年到 1068 年，只有短短的 200 多年。

接着就进入幕府时代，然后是南北朝、战国直到明治维新。

从 1185 年以后日本天皇就基本结束了，取而代之的是贵族势力，军阀割据，象中国的三国、五代一样，涌现出一个个伟大的英雄人物。

比如幕府时代一休哥里面的足利一满、战国时期的织田信长、丰臣秀吉、德川家康。

日本武士道精神就始于镰仓幕府，镰仓幕府是低级武士建立的第一个政权。

从此日本进入了由武士掌权的时代。

建立镰仓幕府的这个低级武士的名字叫做源赖朝。这个名字要比丰臣秀吉响亮的多。

源赖朝的发家，始于天皇和外戚的内讧，由于太上天皇和外戚贵族藤原氏搞政治斗争，武士阶层作为政治斗争的筹码迅速崛起，当时武士分为两大集团：一个是平氏为首的关西集团；

一个是以源氏为首的关东集团。

源赖朝就是源氏集团的成员。

两大武士集团一通 PK，以源氏失败告终，源氏集团支持

的外戚贵族藤原信赖一起玩完。源赖朝的老爸战死，源赖朝流放到伊豆。

为什么一定要提源赖朝，因为日本多数声名显赫的武士家族都跟源氏有着千丝万缕的联系。

平氏家族掌握了政权，皇室自然就靠边站了，日本重新恢复到以武士阶层为基石的封建领主社会，短暂的帝国时代彻底结束。

然而平氏拥有强大的军事实力，却没有治理天下的才能，平氏的独断专行与飞扬跋扈，惹怒了正个武士阶层。武士已经形成了一个强大的利益阶层，无论谁执掌政权都应该维护武士阶层的利益，争取武士阶层的支持，武士阶层的利益是碰都不能碰的，谁碰谁就会下台。

但平氏恰恰犯了这个致命的错误，武士阶层是由拥有土地而又手持战刀的低级封建领主组成的，与西方的骑士完全相同，而平氏却大搞土地兼并，引起了整个武士阶层的不满，于是源赖朝趁机起事，由于有武士的支持，短短 5 年的时间，消灭了平氏家族，建立了镰仓幕府。

日本声名显赫的北条家族也就是在这个时候出名的，因为北条时政是源赖朝的岳父，跟随源赖朝讨伐平氏家族，是镰仓幕府时期最有势力的外戚贵族。

而著名的源氏足利家族，是北条家族的得力武将。

问：趁楼主在问下问题。本人在苏州相成 04 年买了套两室户的小高层，位于 2014 年通车的二号线站点走路 10 分

钟。

今年上半年买了一套位于这个地铁站点东面走路 5 分钟的一个 140 平的房子，叫国际服装城，05 年盖好的，一楼二楼是商铺，上面 4 层是住宅。

我的是三楼。但这个项目一直没开发好，商铺到现在还是空的（以前开过部分，不过都撤走了）。

本来是想换个大的住，把小的租掉，但买了后老婆觉得那边不是纯小区，感觉住不好。

但要换现在又赶上政策变化了，贷款都不合算了。如果把国际服装城的租掉，感觉稍微装一下也要费用，到时候租多长时间还都是未知数，时间短也不划算，价格也租不上去，简装的估计和我现在住的两室的租金差不多。

现在不太清楚后面该如何处置新买的房子，是放着等升值还是怎么样，望楼主能指点迷津！万分感谢！

再说下，这个新房子买的价格和现在住的差了 3000 多一平方，可能就是因为不是纯小区的原因吧。

现在如果卖应该也赚不了几万。现在在住的小区西面有五六个已建或新建的楼盘，都是大开发商，但离二号线站点要远很多。这么多新楼盘会不会影响我们这些二手楼盘的价格。如果我把两个房子都卖了换个更好的区域（我老婆是这个想法）呢。但这样只能两套换一套了。还请楼主费心分析下。感谢！

答：总之，象下面是底商，居住环境差的小区是不适宜

居住的，如果底商做不起来，租金也成问题。可以考虑出售
后，再买更合适的住宅小区。

25、为什么小学生就一定要上名校？

问：楼主，我也在北京，很佩服你对人生的见解，一直很
纠结，万般无奈，只好麻烦您，向您请教一下，对于小学学区
房有什么建议吗？

我有二套房子，一套自住在单位附近。另一套学区房，但
是离我工作地点实在太远了。如果跑车基本每天三个小时在
路上，而且没有任何人可以帮助我来带一带孩子。可如果就
近上小学，那孩子升初中会是一个很麻烦的事情，而且附近
的小学教师都是采用“暴力作业”的方式教育孩子，教育方法
我不认同。

其实择名校也就是想择一个名师，可是真正的名师又怎
么能分给我们这种没权没钱没势的人呢？

心里虽然明白人生是长跑，孩子的综合素质心理健康最
重要，但是孩子只有一个，谁也不敢轻易的试验啊。

答：为什么小学生就一定要上名校？

1、名校老师的素质高，水平高。

2、名校的学生的家庭都是不错的，同学的素质高，小
孩子只会学好，不会学坏。

3、不能让孩子输在起跑线上，名校肯定好，不让小孩
上名校是对孩子不负责任

有条件的必须上名校，没条件的创造条件也要上名校。

以上三条，应该是绝大多数家长的想法。

如果家长有条件，谁愿意让自己的孩子跟农民工子弟一起上学呢？

所以**名校才会成稀缺资源**，所以学区房也成了稀缺资源。

我倒是觉得，小孩的教育，最重要的就是父母，其次才是学校，对于普通家庭的小孩来说，是不是费尽心力把小孩送进名校就等于对小孩负责。我看未必。

亲眼目睹，普通家庭的父母自己省吃俭用花大价钱把孩子送入某名校，有一天父亲开着捷达去接小孩的时候，小孩突然说：爸爸，你以后别开车接我了。

小孩爸爸当时就愣住了。

原因很简单，因为下学接小孩的一辆辆奔驰、宝马、奥迪，家长开个破捷达在里面就非常扎眼。当时这个当父亲的心理有多难过可想而知。而普通家庭的小孩在这样学校里是何心理感受，也不难猜测。

小孩能否健康成长，父母的教育是最重要的。学会如何教育孩子要比想方设法创造条件让小孩上名校重要的多。

26、投资方法

问：也请赐教，偶有一套两居室在市里，但想改进型的时候，发现周围的中信城、四合上院早已买不到(中心的房

子现在是权贵的房子，不是有银子就能搞定的)，拿手里的银子的通货膨胀的今天有何对策？

1. 打新股？
2. 去 2/3 线城市买房？
3. ？？

答：投资的渠道很多，但是必须有专业知识。古董玉器，只要有眼力，肯定比房子涨的快。

打新股，就看你的运气了，这个每个人都有自己的运到，我还见过职业彩民呢，每年都花 10 来万买彩票，每年都中几十万的奖金，大奖倒是也没中过，但每年几十万的固定彩票受益，估计 1 万个人里，也找不出几个。

2/3 线城市买房，不是不可以，但要慎重，买前必须经过足够的调研。

在北京的二手房里做足功课，收益一定不小，何必一定要买新盘。

27、中国最大的特色就是教育。

中国最大的特色就是教育。

随手举个例子，比如狂犬病的防治，为什么世界卫生组织在 2004 年推广的十日观察法到了中国就推行不了？不但不能推广，还极尽夸大狂犬病的危害，愣说健康的狗咬人也得狂犬病，最终实现了只要被狗咬就必须去打针的良好效果。

如果十日观察法推行起来，怕是国产疫苗带来的财源滚滚就此泡汤。

问：这个不能算是教育吧！

应该算媒体宣传吧！

报禁，宣传管制的情况下，媒体人很难有独立的人格，要么搞些狗血八卦的新闻，要么就是跟风假大空。

答：不光是媒体的宣传，所有卫生部的文件，包阔所有对民众普及型的培训，全部都不承认世界卫生组织在全世界推广的此方法。

【2011 年第一贴】

2010 年就这么忽忽的过完了，群众们大眼瞪小眼的想：我们究竟收获了什么。

让人们津津乐道颇具喜感的 77 事件迎来了新的一年的开始。

在新的一年里，收入分配将加速调整，贫富差距将会进一步扩大而没可能缩小。

体制外的低级小白领（严格说应该是无一技之长的在民营企业打工的大学毕业生）被有技术的农民工迅速超越，彻底沦为社会最底层，现在没有能力买房的，其中的多数注定了今后与拥有商品房彻底无缘。

而劳动力和技术人才的收入将得到大幅提高，也是今后刚需购房的主力军。

说来好笑，以前认识的几个装修工长在 2010 年相继买

了房子，而很多小白领还在幻想房价暴跌 50%。

劳动力收入的不断上涨加快了二、三、四线城市升级的脚步，也将进一步推高二、三、四线的房价。

2011 很可能是多数二、三、四线城市房价上涨最快的一年。

目前二、三、四线城市的房价还在绝大多数普通家庭买的起的范围内。买不了城里的可以买郊区，买不了大的可以先买个小的，只要不太挑剔，工作个几年贷款买房是肯定是没有问题的。但是过了 2011 年，恐怕很多人就要望房兴叹了。

问：问个问题，“期房的契税”是按照购房合同签订的时间来订？还是拿房的时候办房产证时候订？

契税的标准，吹风说要涨。

答：契税是按照你合同的备案时间定的，基本算是购房合同签订时间。

问：这个好像不是吧，至少北京不这样，俺的房产证由于开发商的原因晚办了几年，办房本时按“现价”交的契税。不太清除其它地方的情况。

答：开发商可能当时没有给你做备案。

28、有关廉租房。

假设 1000 套廉租房，让公务员占了 990 套，拿出 10 套来给贫困人口抽号，这抽着的贫困人口绝对是感激涕零，也是宣传上绝对真实的例子。

可是能解决什么问题呢？

中国的很多事情是只能宣传，不可能推广的。

29、房产税，就要容忍基层执法人员踹门扰民。

问：楼主，难道房产税就这样出来了？对增量房收税，什么时候收呢？谁做评估呢？是每年一次还是一次评估呢？要每年评谁来评？要只评一次我就不装修了，可以评少吗？

答：这东西真正实施起来没有那么容易。

如果真的要下决心收，就要容忍基层执法人员踹门扰民，打，砸等暴力事件会频繁发生，公民的基本人生和财产安全将得不到基本保障。

如果这个决心下不了，最后又会不了了之，不痛不痒。

唐德宗征收房产税决心就非常大，结果发生了兵变，兵变的士卒口号就是“废除房产税（唐朝的名字叫间架税）。唐德宗仓皇出逃，最后不得不废除了之。

不过打砸抢烧是红小兵的拿手本领，真要收起来，正是红小兵大显神通的时候。

红小兵时代成长起来的精英已经培养起来了。

重庆就是先例。

没有生活在重庆，是很多人的幸运。

让傻空们聚集在傻空圣地去欢呼吧。新一代红小兵是这

样炼成的。

问：潜水好久，钦佩楼主的渊博与锐利，请教楼主对卢先生下面一片文章的看法：

征收房产税将是一次艰难的政治考验——卢麒元。

答：此文做了一个征收房产税的目的是解决民生及社会公平的假设。

征收房产税的真正目的是什么？重庆征收高端房产税的目的又是什么？

关于**摊丁入亩**，文章根本就没有阐述清楚，我觉得很有必要谈一谈摊丁入亩。

摊丁入亩推行的起因是，经过土地大量兼并，农户不堪人头税的重负，流离失所大量逃亡。而农民失去了土地，没有经济来源，政府想征人头税，可是要钱没有，要命一条，以至于丁银收不上来，国库出现亏空。失去土地的流民多了就会引发暴乱，动摇政权。

摊丁入亩的推行，一定程度上缓解了权贵与农民激烈的矛盾，并且大大的"增加"了人口。

这些人口是怎么增加的？

不是生出来的，而是大量隐匿的流民被登记入册。被增加出来的这些流民得到了合法的生计，国库也增加了税收。

摊丁入亩政策可以起到清查隐匿流民的作用，因为政策毕竟是有利与流民的。

而房产税的推行却不能查权贵的收入来源，因为房产税

如果站在权贵利益的对立面，根本无法推行。

摊丁入亩的直接结果是权贵地主阶层的土地兼并行为受到一定的限制，占有土地就要交纳赋税，所以必须让土地有产出，这就需要雇佣农民来耕地。

而农民取消了人头税，又可以租用权贵的田地耕种，维持生计有了保证。

农民生产积极性的增加，致使产出也大大增加了，权贵的利益反而得到了保证。对于国家来说，生产的人多了，国库的税收也大大的增加了。

权摊丁入亩相对于人头税，的确是重大的进步。

但是，大家要看到的是，摊丁入亩以后，田产并没有因此降价抛售，底层的农民也并不能因为摊丁入亩买到廉价的田产一跃而晋升为地主。

亩税是一种比丁税更有利的税种，它的作用只是把拿刀子抢劫随时可能被杀头的流寇，变成了靠没日没夜的替地主耕种而勉强糊口的老实农民。

穷人的负担并没有减少，而是增加了，而且随着地租的上涨，负担越来越重。权贵的日子反而比以前丁税时代守着荒芜的地皮更好过的多。

房产税也只是一种赋税，其意义与作用也无法与摊丁入亩相提并论的。

房产税的作用只是政府增加税收的一种手段，必然会导致人民整体负担加重，因为历朝历代税收都是层层转嫁的。

大鱼吃小鱼，小鱼吃虾米是这是丛林法则社会的根本规律。其征收难点在于利益平衡：

1、房产税收的多少与土地财政收入之间的平衡。

2、政府希望的是能够作为土地财政的补充，如果一旦土地财政无法持续，可以靠房产税的收入来替代土地财政获得长期稳定的收入。

2、房产税的效果与社会稳定的平衡。

房产税并没有解决民生与社会公平的职能，而相反却能加剧社会矛盾与社会稳定。

房产税的细则将由有话语权的群体来制定，谁有话语权？肯定不会是上无片瓦或者只有一间蜗居的屁民。

权贵拥有的话语权决定了自身具备逃避房产税的先天条件，那么以增加政府收入为目的，甚至要承担挑起未来政府收入大梁这一重任的沉重负担势必全部落到丧失话语权的弱势群体身上。

所以，房产税是天生就会激化社会矛盾，加重社会不公的税种。如果要达到房产税的推行目的，必将会挑战底层群众的忍耐底线。

作为掌握话语权的群体，这个东西的推出最直接的好处还在于可以作为打压异己的政治斗争工具。这也是傻空圣地急着抢着试点的根本原因。

好比在西方合法的红灯区，鸡国法律是禁止的。但是却全国遍地开花。有的场子要严打，有的场子不能打。你开的

场子我不敢打；他开的场子我就要打。我在台上谁敢打。我要上台了，你要滚蛋了，我打的就是你。

好比贪腐，并不是因为你贪腐我要搞掉你，而是因为我要搞掉你，所以我就要查你的贪腐。所以有人巨贪没事，有人贪一点就被抓。

任何巨大的利益，无论是红灯区，土地拍卖还是房产税，既是话语权阶层追求的目标，又是话语权阶层利用的工具。

对于广大没有话语权的屁民来说，房产税就好比温水煮青蛙，一点一点的来。等知道烫了，也差不多快熟了。

好像电影里的那句话，凡是收钱的事，富人要先做个表率的，仅仅是个表率，表率完了，就该收穷人的了，从穷人手里拿的钱，还是富人分。所以富人的表率只是一种投资。投资不大，回报却非常大。

问：主对昆明比较熟悉，请教一下对云上城这个楼盘怎么看，属于学区房，价格多少合适，如果打算买了出手的话买多大面积合适？

答：云上城的位置是相当好的，但是一直捂盘，预计开出来要在12000左右。如果是自住婚房12000倒是值得出手，这个位置两三年到15000不成问题，如果投资还是选择次新盘二手房为好，升值空间更大，而且是现房交易。面积选择80-120的两居或三居主力户型。

起：春节就要到了，一线城市现在房价也在小幅攀升，二三线城市都在蓄势待涨。

春节后的房价走势几乎没有悬念。2011 会保持 2010 的调控为常态，并且还会推出提高首套房门槛的政策来限制成交量，直接打压的就是刚需的需求。

刚需购买首套房很可能会要支付更多的首付款，支付更多的贷款利息。

对政策不断推高的置业成本来说，刚需是最敏感也是受影响最大的群体。

目前尚正在努力攒钱购置首套房途中的人会忽然发现房子离自己越来越远。

问：楼主你好，认真的看完了全部内容（当然可能被和谐的内容并未看到）很后悔在 11 年的这会儿才发现楼主的帖子，其实我算是楼主想交流的那一类吧，曾经是一直都不想买房，到现在买不起房的 85 年生人。

我是北京远郊平谷的夏各庄村的，前年底赶上了整村原地上楼，现在楼已经基本盖起来了，预计也就今明两年能够入住了吧！

我家是分到回迁的两居室，加起来 173 平米吧。但是由于我一直是在市区工作，所以觉得这房子也没什么用，就像楼主说的上下班成本过高。

所以是打算把家里的一套房子卖了，凑个首付在至少市区地带买个哪怕小一居，先有个自己的安家之所，也为了上班方便（西二环），毕竟我现在的行业回到自己的区工作不太现实。

但是其实工作这几年真的就是月光族了，也没有存款，看到前面那么多动不动就几十万上百万的人，觉得鸭梨好大。

我现在月收入税后也就才 5K 多一些吧，所以不知道老师能够给我什么建议呢？说实话家里家境很一般，如果不卖掉一套回迁房的话，甚至都拿不出首付来，但是如果现在再不买，真的就像老师说的可能都再也买不起房子了，所以希望能够得到老师诚恳的建议，谢谢。

答：平谷二手房 80 平的大概能卖在 70 万-100 万之间，可用于首付款。你的月收入 5k，不知道家庭月收入多少？按照单身月入 5k 来算，贷款最好不要超过 50 万，否则基本生活将无法保证。

所以建议在城铁沿线购买总价 120 万-150 万，单价 2 万左右，60-70 平米的二手老房子比较合适，西南四环附近这样的老房应该不难找。

起：最近老有人提到只有一套自住房，不投资房产，房价无论涨跌都不受影响。

其实，房价的涨跌对无房刚需，一套自住房，改善型需求者，还有投资客都是有影响的。

深受房价上涨之害的就是无房刚需。

是不是仅有一套自住房的就真无所谓房价涨跌了呢？

肯定不是。

随着社会发展，人已经不能固定在一个地方了。

个人随着工作的调动，收入条件的变化，不同阶段对房子就会有不同的需求，人生本来就起起伏伏，有钱了当然愿意住市中心大户型，没钱了就会降低标准，房屋的价值在人的一生中起着重要的作用。

现代人的工作调动、小孩上学等问题都是关系到每个人的生活，以前上班很近的房子变得离新工作地点很远。

这样就不得不考虑换房，如果你要换房位置的房子大涨，就你的不涨，那结果就是悲剧，你不得不低价卖了你的房子，然后花大价钱买更合适的房子。

但如果你的房子也涨的很好，你就可能不花一分钱换一套房子。

对于改善性需求想要换大房子的业主来说，首套房的价值决定了你再换大房子需要多支付多少钱。

对于房屋价值高的业主，如果一旦需要资金，可以将昂贵的房屋卖掉，买一套小一点的，偏远一点的房子，剩下的钱可以用于度过难关。顶多生活品质下降一些罢了。

但如果没有房子，或者只有一套价值很低勉强自住的房子，到困难的时候就一点周转余地都没有。

对于不求上进的业主，一旦失业了，干不动了，还可以把房子卖了，回到家乡颐养天年，大城市一套房子，在家乡小城市吃穿住用也就不愁了。现在这样的人好像有增加的趋势，呵呵。

关于今天大亚湾空置率的新闻，我说说我的看法。

又起：大亚湾的发展投入的资金一定会体现在房价上，对于新兴发展的区域，大量新盘拔地而起的时机，指望二手房能够火爆交易，纯粹就是胡扯。

只有当新盘逐渐减少的时候，二手房的成交量才会上升。

如果政府的持续投入没问题，大亚湾后面的配套能够跟上，二手房的升值与变现都不会有问题。

不要动不动拿 90 年代的海南、北海等沿海地区泡沫破灭说事，现在的情况完全不同。

90 年代在国家整体不充裕的前提下，北京、上海等战略性城市的升级还没有启动，却把有限的资金投资炒海边的地皮，这不是泡沫的问题，而是投资方向的问题。

但现在完全不同，国家货币泛滥，多到国家都不知拿他们怎么办好，现在正好是二三线城市、沿海经济区以及内陆边境贸易口岸发展的最好时机。

问：济南出台"限购令",今年(2011 年)每户限买一套新建商品住房,盼楼主解读,并祝楼主心情愉快!

答：今年开年一些城市陆续出台了限购令，不仅济南，昆明也是。

地方看到其他城市限购对房价没什么大影响，就表个姿态而已，限购令出的很虚伪。

若说到对这类二三线城市的影响，主要还是以下几点：

一、稀缺的才会限购，就像当年买粮需要粮票，限购令

会造成二手房惜售，以致二手房源紧张。因此成交量会有所下降，但价格上涨趋势不变。

二、一些资金可能会向周边四线城市转移，促进周边城市量价齐涨。

问：追了一个多礼拜，总算追到了，有一个问题向楼主请教？

我是浙江的，现在浙江所属县市很多房价都过万了，极端的都直逼北上广了，就比如我老家，也是一县级市，前两天开一新盘，均价 12000，还都是 150 平方以上的，而且买的人超多，在这种地方投资有风险吗？

答：投资最好还是在一线城市、省会级以上二三线城市、具有稀缺性并且配套较好的旅游城市。

县级市不是不可以投资，打造富县强县是国家的发展计划，未来县与县之间的差别非常大，取决于县的独特资源，气候，自身经济发展潜力。

东部一些富裕县房价以体现了未来预期，风险虽然不大，但是回报也不会很大。反而中西部一些资源独特的县会成为黑马。

问：一直跟楼主大哥这个帖子，对房产的认识比以前清晰多了，要是能烦请楼主大哥能帮我出个主意，真是比一个涨停板还开心：

我和女朋友准备今年结婚，但是目前没有单独住房。

背景：我和女友都是北京人，我 30 岁，女友 25 岁；

收入状况：我收入较稳定外加些辛苦钱年入 12~18W，女友刚工作 1 年收入暂不计，未来应可年入 7~8W；

家庭情况：我父母均已退休但是已无力再助我买房，我有一哥已结婚有独立住房，女方家庭情况尚可。

我们俩都在人大附近上班。

我家住房情况：目前我和父母一起居住 68 平两居，房子在亚运村附近，离地铁 10 号线较近，距离我们俩单位也在 25 分钟车程内。

房子是父亲单位分的公房但是由于历史原因一直未拿到房产证，目前还在争取办房产证中，我哥已婚房子在通州。

女方家住房情况：两套房，目前住在西四环附近，另一套在大兴黄村不过今年年底才能交房。

如果今年结婚，肯定要买一套房子。

买房资金：我自己有 40w，我哥可借我 30w，女方家可出 40w，共计 110w，考虑贷款承受能力我觉得贷 60w/（还 30 年）比较合适，因此我觉得买房总价应控制在 180w 以下。

方案 1，按北京目前的房价我觉得在市内单位附近肯定买不到满意的房子，因此我想用现在的两居室作为婚房，然后给我父母在通州我哥家附近买一套两居养老房，这个方案我家全家都同意，但是女方考虑我家这套房子无房产证及房龄较老（90 年房）、未来会有分家等麻烦不太赞同。

方案 2，女方家已在大兴黄村买的 3 居，2012 年后可入住，因为我父母身体不太好，可能未来主要由我岳父母帮我

们一起带孩子，女方家建议我们俩新买房子自己居住，（虽未明确具体地点，但是建议买在黄村附近的新房或次新房以便未来抚养孩子上学等）。我考虑上班路途成本以及生活习惯等不愿意搬出 4 环居住。

由于这两个方案均不能让双方皆大欢喜，因为春节马上双方父母要见面，而且会商议买房这个事情，所以我想提前想出一个较合理的方案能让双方满意，不知 kk 大哥能不能帮我出个主意？

答：你们的情况还是考虑你上班近一点的位置，这样双方父母谁也不能说啥。

关于总价你定的太保守了。

未来买房越来越贵，越来越难，除非收入有大的提高，否则改善起来很困难，现在勉强将就，未来的生活因为房子问题的摩擦就会不断。

你的情况完全可以买更合适的房子，首付 100 万，贷款 150 万，月供大约 1 万左右，留出 10 万来应急。你们开始辛苦点，一次到位买个 250 左右住房，以后的问题就会少很多。生活本应该先苦后甜。3 万一平的住房，买 80 平米，你们的选择会很多。

问：楼主，您感觉**秦皇岛**和**石家庄**三年后的房价分别能达到多少？（市区）

现在市区大概都是 7000 左右，投资的话，哪个更合适？

答：呵呵，我不是算命的，对这两个城市的具体楼盘也

没了解过，三年后的房价是多少肯定回答不了，但是肯定要高于现在。

如果投资，秦皇岛要好于石家庄。河北定调的大北京概念实际上对石家庄的房价是不利的。

问：又出新政了，分析分析呗，广大P民都在等着呢！

答：仅政策本身来说，政府也知道没啥用，从2010年调控开始，有点经济实力买房改善或者求个抗通胀的，全款付已经是多数了。特别是到二三线投资的，基本是全款买房。

我猜出这个政策的目的是主要还是给首套房提高首付比例做铺垫，房价持续上涨，首套房首付很可能提高到40%。

如果不提高二套房首付款比例，直接提高首套房首付比例，将会引起多数人的不满，所以一定要这样做个铺垫。

房产调控是对刚需和迫切改善需求的人群的精准打击，对富裕阶层和权贵阶层，影响是非常有限的。

无论是限购还是二套房提高首付，都给人们传达了一个这样的信息：

卖房容易买房难，只要曾经贷款买过房，即使已经卖掉，仍然算多套房，因此再买房就会越来越困难，这会让人产生惜售心理。

惜售的后果就是降低成交量，但是助涨房价，而刚需的感觉就是买房更困难。

问：苏北地级市，老家集镇上有宅基地，我的户口由于上学迁出，07年在市区买了90平方的商品房，老婆户口在

市区，请问我的户口是迁回老家还是迁到市区好？

还有，市区不大，我的房子在市府新区，在政府规划的第二商圈核心区，离老商业中心也很近，步行上班 10 分钟路程。

离我房子 5 公里的湖边有一片以新农村名义建设的小产权别墅，买的人基本上都是体制内的（我是体制内单位的体制外人员），每套 200 多平方，售价在 40 万以内（我的房子可以卖到 50 万，还有贷款 12 万），请问我能卖掉现在的房子买这个小别墅吗？还是我把房子卖了跟我老婆再每人首付一套房子？（结过婚了，还没拿结婚证）

答：1、你家有一个户口在市区就可以了，宅基地在哪里，你的户口就应该在哪里，有办法迁回农业户口是最好不过的，农转非轻而易举，非转农难于登天。

2、小产权房自住改善生活没问题，但不适合投资。这个看你自己怎么想。

问：楼主！潜水专注很久了。有个问题请教下。12 月在成都东大街买了套房，华置都市华汇。一万五多一平，首付百分之五十，商贷二十年。请楼主指点下，前景如何，是否需要提前还清贷款。谢谢

答：成都我只认得春熙路，盐市口。以外的区域虽然可能去过，但搞不清楚名字，所以具体楼盘就没法给建议了。提前还贷在资金泛滥而且越演越烈的中国是完全不可取的。所以在我国才有以后的债不是债的说法。

起：中国但凡是资源型的必需品，如果货币化就价格奇高，如果不货币化，就是领导的专利。领导专利时期，大家都认为理所应当，反而货币化抱怨的人多了。

国人总是看不得身边的人比自己好，要是领导一个人奢侈，大家都很穷，反而认了。

问：个人感觉这么个调法，调控越紧，越不能持久，过两年就会松的，不知道楼主怎么看？

答：我不认为不能持久，相反，将变成常态。因为调控的结果是：

- 1、惜售。
- 2、买房者愿意一次到位。
- 3、成交量下降，但强劲的购买力足以支撑一个合理的水平。
- 4、房价不跌甚至上涨。

政府对房价其实不敏感，但对成交量非常敏感，只有限制成交量，才能控制贷款规模。

其实所有的政策最终指向的都是贷款规模。只要贷款规模抬头，政府就会出进一步调控政策。

问：刚才接到银行电话，首套房都要按照基准利率执行，没有 85 折优惠了！

答：让首套房门槛越来越高的政策还在后面呢。

问：请问楼市无大规模贷款支撑后，请问强劲的购买力

在哪里？支撑合理的水平又是多少？烦楼主赐教！

答：现在已经不是以前了，买楼资金全靠信贷的时期已经过去，手里大把资金又无事可做，干等着贬值的大有人在，这部分资金抗风险能力又弱，最后只能进入楼市，总比持币看着购买力持续下降要好得多。

从长期来看，持有房产要比持有闲置货币安全的多。

问：现在有 50 万左右的贷款（7 折优惠的），20 年还清。

目前手头的余钱，够还上这部分贷款。

本来想到二、三线城市再买套房，保值、升值一下，现在看，是不是应该把贷款还上？

当然，一种说法是：欠着银行的钱才能抵制通胀，在前面的跟帖中我也看到这种意见，还是不还为好。

但面对强烈的通胀，怎么办才好呢？买黄金？昨晚宋红兵那厮在北京台鼓吹买白银，是否该信他呢。

答：1、能够贷款一定不要提前还。

3、二三线购房，不是什么难事。政策是一回事，执行又是一回事。

4、通过银行，政府，甚至中介的关系，规避异地买房的限制门槛还是轻而易举的。

5、所有政策限制的都是没路子没关系的普通屁民，越往下面的城市，执行起来折扣越大。

好比法律严禁卖淫，卖淫就能绝迹吗？我们高明的地方

就在于我们没有卖淫女，却有广大失足妇女。

6、关于投资，为什么房产越调越涨？就是因为没有适合大众的投资渠道。

7、房产起码在未来 10 年都是抗通胀的唯一品种。

当然，对于有钻研精神的，可以认真研究一些小品种的投资，比如翡翠玉石，琥珀、碧玺、邮票、红木等，收益都会高于房产。

不过对于门外汉来说，也意味着巨大的风险。

白银适合机构操作，个人很难变现，这是白银自身的特性决定的。

30、对于楼市疯狂的判断是可笑的。

问：国内楼市要是走向疯狂，那个时候的表现是什么呢？

答：我不认为楼市疯狂，相反，跟货币发行速度比，显然是滞后的。楼市的风险要跟货币发行量去比才有意义。

如果货币量不增长，楼价是涨不动的。楼价只是起到货币的吸收作用。

当这种吸收速度比不过货币的增长速度，我们才会看到米，菜，油等生活必须品，邮票、和田玉、股东、字画等投资品的飞涨。

所以，对于楼市疯狂的判断是可笑的。

我们走过了 1996 年-2006 年，货币最稳定的 10 年，迎

来的很可能是 2007-2017 年货币超发，高速通胀的 10 年。楼市价格的上涨不如说是货币购买力的下降更为贴切。

当我们看着高高的房价，又迎来高高的物价的时候，我们总以为疯了，要崩盘了。有多少人想过，其实是我们货币的购买力在持续下降，我们辛辛苦苦的血汗钱，被政府收割了。

问：关于异地置产，比较困惑一些。北京好办，遍地都是中介，只要站到门口就会有人出来陪你聊上个 10 分钟。只要聊过 3 个中介公司，你对周边的房价情况以及走势，会有些自己的认识。

而外地的房产，太抽象，对于地段儿等信息全无印象。楼主你是怎么不出门而知天下事的？

答：这个必须得出门。从 2001 年-2008 年，我一直在全国跑来跑去，欧美国家也去过一些。光坐在家里知天下事，怕是不行。

一般人异地置业都是选择比较熟悉的，或者有亲戚朋友的城市。一无所知的异地置业，风险实在太大了。

问：国务院同意在部分城市进行对个人住房征收房产税改革试点，具体征收办法由试点省、自治区、直辖市自行制定。

答：关于重庆政府的房产税的解释，不考虑别墅，针对高端住房的收税，实际跟上海是相同的，也是针对新购住房。

2011 年，新购住房在 9941 元单价以上的都要征收。可

以解释为：

- 1、重庆房产税的实质与上海并没有区别，新老划断。
- 2、重庆房产税凡是好地段的房子都在征收范围（稍好点的房子单价都高于 9941 元。
- 3、重庆房产税与上海相同，首套只对超出部分面积征收。所谓的高端住房如果是首套，可以对 100 平以内免征。
- 4、对外地人买第二套房开始征税。
- 5、税基以新购房交易价格为准。
- 6、凡是今年新购房（地段好点的）都将纳入数据库，这些人都将被死死盯住以后跑都跑不了。
- 7、所有以前拥有多套住房的权贵，胜利大逃亡。

无论重庆和上海的房产税，都是非常温和的，是对强大利益集团妥协的结果。

倒霉的是 2011 年新购房的普通百姓，无论首套还是二套，都将进入数据库成为政府紧盯的目标。以后的层层加码都是针对这一批人，他们在今后漫长的岁月里，将逃无可逃。

所谓的高档房是以去年前年平均数据的两倍，这个数据就比较有讲究，乍一听与老百姓没啥关系，但实际把地段稍好的普通新房一网打尽。

并且 9941 元的收税标准，也将导致低端稍偏的房产价格向 9941 元靠拢。

即使房产税这样的调控政策都成了房价的推手，不得不对政府的智慧叹为观止。

关于重庆所说的低端有保障，公租房可以购买产权的这个口子，给保障房到底保障的是谁，留下了无限的想象空间。

体制外要想得到这个待遇，相当于中彩票。体制内享受双轨制的好处，就变成了顺理成章。

限购令最直接导致房东惜售。房产税细则的推出增强了这一效果。

房东惜售与部分多套房业主暂缓投资，实际是相互抵消的。

很多人可能后悔在房产税出台之前没有多抢一套房子，这给房产税尚未推行的城市传达了一个不好的信号。很可能会推涨其他城市的房价。

问：楼主，我有一些困惑：

1) 为什么重庆市长在新闻发布会上反复说：持有阶段的税是无法转嫁的？

如果我的房子在出租，有了这个额外的税，我当然会提高租金，如果我的房子将来要卖，此前所交过的所有房产税都沉淀为这个房子的真正成本，我当然会提高价钱卖，这不就实现了转嫁了吗？

2) 即使对于在征税范围内的房子，也会有很多破解的办法，导致政府根本收不上来，

比如：

对于 9941 元这个线，并没有说是针对毛坯房还是精装房，假若我的楼盘，精装卖 13,000，我可以和买房的合同签

为:9000 是房价,另外 4,000 是装修费或者其他的什么费用等等,就不再属于征税范围内的了。

3) 对于外地 3 无人员的房产征税,更不靠谱,随便找一个什么单位,把自己挂靠在里面,每个月在那里领点工资,不就是有工作的了吗?

还不用交个人所得税,当然这个工资最终是我自己出,一年成本也没有多少., 况且什么样的工作算是有工作也没有具体定义,我在一个纳税年度里面,只工作了一个月或者一个星期,也可以算是有工作了吧?

我总体的意思是说,政策本身比较温和,具体执行上又可能有很多空子,对房价的影响肯定是没有多少的,但是即使打击炒房,貌似也没多少力度。

答: 1、政府不管能不能转嫁,就是要开征收持有税的口子。过去的营业税、契税全部转嫁到买家头上,为了使开征持有税的理由冠冕堂皇,一定要强调与过去加税的不同,找到的理由就是无法转嫁。

但真的无法转嫁吗?事实上,任何税收都是可以层层转嫁的。

2、首先要弄清楚 9441 的目的是什么?

9441 元的真实目的就是为了公务员新购房不受房产税的约束。

因为公务员买房价格是极低的,无论是经适房、集资房、团购房,价格都只是市价的几分之一。

即使公务员买联排别墅也不可能超过 9441 的价格。因此，房产税把联排别墅（公务园中层干部的主力户型）存量房排除在外。9441 元又把公务员新购住房排除在外。

9441 只能限制位置好的新盘的价格，对二手房没有任何影响，而且会推涨位置偏的新盘的房价。

3、这个问题就跟限购房是一样的，在二三线城市找中介交一笔费用，即可办理一年的纳税，并立刻开除一年交税证明。这对于地方政府税收是有好处的。

所以政策是一回事，执行又是一回事。

新调控政策的二套房 60%是给首套房的 40%做铺垫。

限购令是给房产税做铺垫。

以规避资金热炒未争房产税的地区，政府考虑的还是很周密的。但上有政策下有对策，实际上有门路的投资客投资其他地区房产还是很容易的。

上海收税就比较简单，因为上海很少有公务员的经济适用房和集资房，基本上是市场化的，所以不用按指定价格进行征收。

关于为什么会新老划断，除了要考虑公务员多套房的问题，还要考虑拆迁户的问题。

很多拆迁户都是分配多套房子，如果对存量房征收，将会使日后大规模拆迁变得困难，所以规避拆迁户进入纳税范围，就必须对新购房征收。拆迁户分房不会进入税基数据库。

问：老公是上海的户口，是否趁现在房产税还没有全面

铺开的时候在上海买房。因我们在地有房，如果按人均 60 平方算，再买就会超面积了。

我感觉这个形势到时候房产拥有情况应该是全国联网，全面征收，但是又感觉房子价格应该会降一点，个人看法哦。

请楼主指正！谢谢！

答：如果你在上海无房，又有户口，应该是首套。有合适的房子就抓紧出手吧！

问：楼主好，我是在入手第二套房的时候开始跟随楼主的帖子的，收益很多，谢谢楼主。

我在**青岛**，是楼主所说的二线旅游城市，房子是多层小房，不到一百平，位置还可以，但价位也不便宜，达到 17000 一平，其实这个房子面积跟我的房子差不多，买这个房子也纯属抵抗通胀的想法，因为我们两个都不擅长其他的投资，这些年错过了很多买房的机会。

楼主来过青岛吗，怎么看待青岛未来的房价？跟北上广相比，青岛典型的是收入低，消费高的城市。

答：青岛、大连、海南、厦门，旅游资源优越，配套完善都是全国性的投资及居住的热土，长期看好。

同样的海边，为什么很多城市不行，因为配套。配套这个东西不是短时间能够搞起来的。

问：还好听了楼主的建议，今年 1 月 4 日我在**昆明**金星立交旁买了套 06 年 85 平的精装二手房，7400 一平，现在已经出租。

在现在的大风雨政策下，不知是否买对，想再听听楼主的意见。

另外，我在太平新区还有套 160 平的房子，不知太平的前景如何，能否请楼主再指教下？感谢！

答：昆明限购令后，对周边及地州旅游地产是个利好。但是安宁太平镇存在不确定性，如果高速不取消收费，太平镇的房子出手变现就是个问题。

在昆明较近的地州投资旅游地产是个更好的办法。比如大理的洱海国际生态城，红河州弥勒县的湖泉湾 1 号。都是很好的投资品种。

因为独特稀缺的湖景与温泉资源，交通便利，配套不成问题，升值空间大，也很好变现。

问：上海重庆开苞后，其他一线城市估计也为期不远咯。

昨天还接到开发商电话告知要涨价，鼓动抓紧买。

毕竟房产税征收的不针对存量房，换个说法就是，还没开征的城市现在买多少套都可以，手上有银子的，赶紧出手吧！

楼主分析下杭州的市场情况吧！

答：有限购令的约束，对想抢在房产税之前买房的还是有一定约制作用的。不过这种限制对于有路子的不构成障碍。尽量找路子买吧。

杭州、南京的房价都有强劲购买力支撑。

又问：政策推广后，我担心政府会中间变卦，突然对存量房也收割，那就搞大了。

还有就是比如一人买了 10 套在杭州，杭州也开始收割了，接下来再买或卖，之前的 10 套就曝光了，就不是存量了？计入系统了？

楼主你以为呢？

答：将来如何让存量房交税，而又不触及权贵的利益，肯定是下一步的计划。

但是起码现在，政府还没有想出好的办法。只能一小波一小波的蚕食。很长时间新购房都将是政府紧盯的目标。

对于在开征房产税地区已有多套房的投资客（不是短线炒家），是不会轻易出售的，持房惜售，享受租金上涨的乐趣，但却可以在房产税以外地区投资，这是不受限制的。

房产税是地税，你不能在一个城市拥有多套房，但你却可以在每个大城市及旅游城市购置一套房。

房产税的推出会加快异地置业的脚步，这是二三线城市和旅游地产发展的黄金时期。

问：我在上海，房子已经有 3 套了。

现在还有 50 万现金，在存抵贷账户里，利率 4.2，我从未做过股票。

有 10 万基金是亏的。想请教您这 50 万现金还有没有更好的理财方式。

答：投资上海周边资源稀缺，交通方便的旅游地产。

对于大城市周边地市县资源独特，交通方便的旅游地产，是限购令出台以后，最好的投资品种。

问：在云南异地买房，比如你所说的大理的洱海国际生态城，红河州弥勒县的湖泉湾 1 号。

总价大概是多少？

只能全款吗

答：要全款。

都是小户型海景公寓，大理毛坯的要 1 万左右吧，30-50 平，弥勒的精装修 5000-6000, 50-70 平，都是全款 30-50 万吧，好投资，好渡假，好出手。那边别墅也多，就是占资金，出手就不那么容易了。

31、关于投资

关于投资，每个人的个性不同，要求不同，每个人有自己的习惯，每个人都有自己的方式。

好比做股票，有人专门跟凶悍的强庄，有人专门抢涨停板，有人只拿低价股，还有人顶多打打新股，股票从不参与。根据自己的性格找到最适合自己的投资才是重要的。别人的呈贡案例，在另一个性格不同的人身上，很可能完全不适用。

对房产投资也是一样，关于大城市周边旅游地产的投资方式，只适合不知如何保值的闲置资金，作为抗通胀的长期投资是没有问题的，但是追求短期收益和资金利用率，就完全不合适。

房产调控也不是一点效果没有，对于资金不大，追求快进快出，利用杠杆的短线炒家是有明显抑制作用的。

头几年的短线炒房客，已经完成了原始的资金积累，华丽的转变为长期投资。

而现在资金不大，打算靠短线炒房迅速暴富的，已经成了不可能的任务。最好的时机一旦错过，将不会重来。

对于追求快速见效的房产投资的同学，最好的办法就是在重庆市不要太偏的地方，抢购一套 6000 左右的新房，在很短的时间内，看着它涨到 9900。

收了房产税还唯恐房价不涨的聪明绝顶的重庆政府，给了擅于无风险套利的短线资金一个绝好的机会。

重庆的房产税限价方式，是一个摧涨房价的利器。

2011 年的限价是 9941，低于 9941 的楼盘都将尽量向这个目标靠齐，这将会使重庆 2011 年的均价迅速提升。

到 2012 年的限价标准将会提升到 12000 左右。新的限价标准的提高，又会摧涨 2012 年的房价。

没有在重庆购房的外省同学，很值得在重庆搞一套的。

二三线城市里面房价相对不高，全款支付不难，适合长期投资的，大概列了列。

1、投资居住两相宜的宜居城市：成都、昆明。

2、城市发展前景看好：广西、西安、武汉。

问：我在江苏扬州，现居住市区周边配套很好的老公房，3 口之家，约 65 平方。10 年 12 月底新购了一套约 120 平的期房（12 年 5 月底交付），位置不是太偏（扬州城也不大），但周边配套目前不理想。

问题：我是应该先提前还贷，结清银行的 14.7 万房贷呢？还是将资金先用于装修，然后移居至新屋，将老公房出租呢？（12 年头，会有固定的一笔收入入账）

我的意见倾向于后者，但妻子考虑小孩上学的接送、银行欠债的压力等，倾向于前者。

答：人工费和材料费的趋势是持续上涨，上涨幅度绝对大于你的银行贷款，所以有装修打算的可要抓紧了。

5 年前农村自己的宅基地，建一栋土木结构的房子（建筑面积 300 平），大约 10 来万，3 年前大约 20 来万，现在怕是有 40 多万。

人工和材料成本的上涨是持续的。

可以说四线城市房价上涨完全是成本推动的，地价、税收、建材、人工都在涨。

对于偏远、气候恶劣，人口只出不进的县城，房子盖出来，即使没人买的起，宁可空置，烂尾，也不能降。

这就是真正的有价无市，一方面价格不可能降，成本摆在那里，一方面没有人买，购买力和人口结构摆在那里。

死城和鬼城就是这样形成的。

我们上小学时候，课本对资本主义经济危机奶牛场宁肯把牛奶倒掉的做法进行了咬牙切齿的批判。而我们现在也在不断重复这个曾经的不齿，宁肯让香蕉烂在地里，让大白菜烂在地里，让棉花烂在地里，让砖头瓦块烂在地里。

经济问题是复杂，供求关系是根本，但是除了供求关系，

也受到多方面因素的影响，成本就是最重要的一个。

比如服装和电子产品，原材料几乎都是工业产品（除了棉花和丝绸），利润体现在新产品的推出，能不能挣钱，取决于新品推出时利润赚的够不够，然后就必须尽快甩货，甩货不怕低于成本，关键是跑的快，要回笼资金，推出下一批新品，因为尾货低于成本的部分是要用推出新品的部分利润来来弥补的。

但是农牧产品、房地产等依靠不可再生的土地资源的品种就完全不同，土地是有限的，投入成本是固定的，行情不好的时候，生产的越多，投入的就越多，赔的就越多。

所以看着行情不好，宁可让东西烂掉，让土地限制，让房屋烂尾，也不会低于成本价销售。

行情好的时候，土地是有限的，也不可能有更多的产出，只能靠不断的太高价钱，赚取更多的利润。

电子产品的利润来源于创新和技术进步。而技术进步虽然可以不断提高农产品的产量，但是是有限度的，终究要依靠于不可再生的土地。

电子产品可以无限生产，可以通过降低价格，大幅提高销量，提高利润。

但是农产品、艺术品、收藏品、房屋就完全不同，没有可能无限的生产，产量是一定的，也就没有可能通过降价来提升销量来获取利润。

所以有人质疑物价并不是一直再涨，而是有升有降。比

如汽车在降，电子产品在降。但是决定民生幸福感的并不是电子产品，而是生活必须品。当连吃饭买菜都成问题的时候，你会因为电纸书的降价而欣喜若狂吗？

还有汽车，汽车是工业品，原材料成本与汽车的价格来比微乎其微，所以汽车的价格随着销量的提高，产量的提高而下降，但是你开车的成本却在不断上涨，因为汽油是稀缺资源，不是无限生产的。汽车成本的下降，销量的提升，反而会导致汽油紧缺，价格飞涨。这就是我们所说的买的起车，开不起车。

说了前面这些，就要说到租金。

房屋不是工业品，体现房屋价值的不是房价而是房租。我们看到的房价高企，一方面是成本原因，是政府垄断，地价上涨，税收增加造成的；

另一方面是体现了市场的预期。

房价中不但包含了成本，开发商利润，也包括了对未来预期的溢价。

这个预期指的就是未来的通货膨胀，租金上涨。

换句话说，现在的房价体现的不是现在房租，而是未来的房租。所以不能用现在的房价收入比来衡量房屋的价格是否有泡沫。而事实上，房租也是不断上涨的。通货膨胀越厉害，租金的上涨越快。

推进房租上涨的因素是多方面的

1、供求因素

这个因素是起到决定作用的。市区的好房特别是学区房永远供不应求，而郊区偏远的房屋出租就不那么容易。

2、投资预期

房价和房租是不能分开来看的，当房价上涨的时候，投资者心理预期在于房屋差价的利润，对于房租不是很在意。

这时，房租在次要地位，因此我们才有高房价，低房租的现象。

当调控来临，投资者对房价的预期发生了变化，必然将投资收益转移到房租上来，这种心理变化导致了房屋的整体租金上涨。

这就是调控导致房租上涨的原因。

3、成本因素

成本是房东的心理底线，在通货膨胀和房产税双重影响下，房东的普遍心理会发生变化，心理持有成本会持续提升，房租也会持续增加。

对于偏远地区供大于求的房子来说，房租不一定会降，多数人是不会接受降价的，因为心理持有成本在那里摆着。所以宁肯选择空置。

随着配套的到位，房租的上涨，需求的增加，偏远地方的空置率会逐渐降低。

这次政策，关键不是多套房的人是不是因此惜售，而是市场上的待售房源是不是因此增多。

很显然，如果不限购的话，多房者纵然将房子卖掉了，

也还是要买回来的，甚至变本加厉的买的更多。所以限购对于多房者这一方面来说，他们无法买进更多的房子，而不是他们如何地惜售。这些人退出抢房大军，房源相应增多。

其次，如果不限购，贪官和炒房者疯抢房子，一人一出手就是几套十几套甚至几十套，那么可以留给刚需买的房源又是少而又少的。

很显然，因为限购，贪官和炒房者无法疯狂地大批量囤房+多房者也无法继续囤积大白菜一样地囤积房子，这导致新房源的数量更多地面对真正需要的刚需，刚需可选择的房源大大地增加。

限购在一线城市管的要严一点，但在二三线城市，基本是上有政策，下有对策，政府也是争一眼闭一眼。

限购对于普通屁民可能是个门槛，但对于有点路子的，不过是一纸空文。

特别是二三线城市的房价数据，普通百姓看到的房价是随随便便1万多，可是政府统计均价也就5000大元？

因为这个数据包含了大量体制内的低价经适房，集资房，市价1万的，体制内买下来也就3000。一平均，均价就下来了。

限购令可以限制屁民，但是不限制体制内的经适房，团购房，他们占有了更多的土地，普通屁民的选择就小了。

问：只恨自己碰上楼主太晚，以前深受时寒冰曹建海等人的影响，错过了买房好时机。

去年因为到了结婚年龄，丈母娘没房不嫁女，所以不得不关注买房，可是现在首付已经付不起了。

我在北京平谷事业单位，原先手里有十来万，一年半前还能付得起首付，现在没有小 30 万根本别想买房。幸亏看到楼主的帖子赶紧在女朋友的老家廊坊跟人合伙买了一处房子，房子是内部价 7 千，市面一万左右。

看到楼主贴后我对廊坊和平谷做了一次评价比较：廊坊外来人比例高，平谷基本当地人，消费力廊坊比平谷高，所处位置廊坊比平谷有发展潜力，特别北京地铁通到廊坊后房价上升空间更大，且廊坊现在房价比平谷便宜，平谷现在房价高位运行，后续上涨空间不大。

所以我在现有条件里跟人合伙在廊坊买了一处，等着增值为以后在平谷买房首付使（不知妥不妥，因为眼下买不起房子，无奈的办法，希望楼主给个建议）。

现在廊坊还有一处可以买，可以赶团购，是在廊坊最核心的地段，需要首付三十万，我现在手里没钱，不过我老家房产（在内蒙古一个地级市）占地四亩地，离市政府十分钟车程，在开发区，现在值 60 万。我现在纠结的是把老家房产可能一年左右增值到 100 万，我是把它现在变现了，在廊坊买一处做投资，同时在平谷买一处自己住，还是留着老宅不变等增值？

拿不定主意，我事业单位，月工资两千多，女友老师三千。希望楼主给个建议。

答：地级市占地四亩是什么概念，那是以后无数人梦想都梦想不到的。一定不能卖，卖了就是败家子。

廊坊投资量力而行，有能力投资升值当然好，没能力也不要勉强，也可以跟信得过的人合作，搭伙购房。

问：楼主先生，请问在**云南大理**买房必须要全款吗？要是按揭需要什么资格呢？我2月底去大理，顺便看看有没有合适的。

答：10月份就只能全款不能按揭了。

不过，小户型公寓总价不高，大概30-50万的样子。下关临海的洱海庄园，海东新区的洱海国际生态城都可以看看。大理古城有个中介，那个女的还是蛮热心的，也可以去她那看看二手房。

问：你说秦皇岛的房子也有投资价值，我也曾考虑过，离北京近，开车3个小时可以到达。但好像身边的人似乎都不看好，前两年有同学买过那里的海景房，升值太慢，比北京同价值的房子比获利甚微。也许，现在机会才真正到来。

答：秦皇岛不要买海景房，要买市中心。

问：请问**桂林**的房产怎么看，我想在那投资，曾经在那里读过四年大学。目前在杭州已有房产一套。

答：广西的南宁是我一直看好的，并且继续看好。桂林这类的城市受到南宁的影响，在过去很难有大的升值空间，但是新政恰恰给桂林这类城市带来了利好，大城市周边的旅

游城市的春天已经来临。抱着长线投资的心态会有不错的收获，但是抱着短期获利的心态，就不要出手了。

问：说说**苏州**这边的地级市吧！

答：华东就不说了，怎么买抗通胀都没问题，只是想找个价值洼地也难。

问：我们在常熟，这边房价 2010 年在飞。

我在小镇上买了个独院，后悔没买湖边上的商品房，升值太慢了。

乡下独院有双证的才 60 多万全款付的，可湖边的房子快要过两万，我的决策错了？

不过我完全有能力付首付，现在很后悔。

答：湖边才是稀缺资源啊。也只有湖边才能提的上旅游地产。

特别提出云南大理的洱海边和弥勒的湖泉边，也是这个意思。

东部地区的价值洼地找不到了，但是西部却有很多机会。

问：请教 KK 大哥，我是宁波人，80 年代下海经商挣大钱时，我还是小学生，90 年代我还在读初中高中大学，2000 年初我刚工作，乡下人经验不足没有马上买房，体制内的人，2009 年我才买了二套房，挣了几十万吧，现在 2010 年代了，房产暴利时代快结束了，下一个暴利项目会是什么，请 KK 大哥多多指教？

答：随着财富的提高，资金的泛滥，政府的垄断，小资金想在投资市场找到暴利品种是越来越难。

90年代有点头脑就能赚钱，2000年初有点头脑有点小钱就能赚钱，这个时代已经一去不复返了。

以后财富将越来越向政府背景和大资金集中，贫富分化进一步加剧。底层生活变得更不容易，中产如果不会理财就会被通胀收割，沦为底层。

房地产仍然是中产保值增值，抵抗通胀的最好品种，只不过追求暴利的时代已经过去。

小资金追求暴利就要冒高风险，也只有小品种上还有机会。

最近游资进入翡翠市场，连砖头料都炒成天价，但退潮了才知道谁是裸泳，大资金收藏的高端翡翠只涨不降，而小资金收的砖头料的命运就如同兰花、普洱茶，不知要死多少人。不过，跑的快的也就赚到了。

关于投资品小品种也是存在价值洼地的，比如琥珀，资源日益稀缺，且国内资金没有意识到琥珀的升值潜力。国外的琥珀收藏已经越来越热，一旦琥珀热传入国内，一定会受到资金追捧。作为国际上认可的有机宝石，无论国外和国内的价格都是持续上涨的，要比投资龙陵玉这种毫无基础的新玩意，安全得多。不过，要投资琥珀必须有专业知识和眼力，因为国内销售的琥珀90%都是塑料仿制和碎料压制合成。

32、房产未来将进入分化时代

1、城市远郊区的房产，在配套不能跟进的前提下，很可能陷入长期滞涨，并且很难出租的困境。

2、城中心，新政府所在地，地铁周边，政府投资力度大配套完善的新开发区房价将持续上涨。

3、位置好，环境好的 120-200 平米大中户型房价很可能超过小户型房价。

省会城市周边地市县级交通便捷、配套建设没问题的旅游地产将异军突起，成为房地产中领涨的一匹黑马。去年年底我已经开始布局这一品种。

但是对于交通不便，配套跟不上的伪旅游地产将面临有价无市的尴尬境地。

问：我的情况是这样的，目前在深圳工作，且已将户口调入深圳，我老婆是非深户，在深圳看房也有一段时间了，本来想在深圳买个 70 平左右的两房，但越看越心寒，所以和老婆商量了一下。

现在的打算是我们有两种选择：

一是将低我们的预期，在深圳买个更小的，50 平左右的一房一厅（预计 85 万左右）；

二是在我老家的省会武汉买一套（郊区，预计 60 万左右）或在老婆老家江西宜春买一套（城区，预计 50 万左右），另说一下个人的状况，典型的刚需，近两三年不会离开深圳，

目前存款 20W，两个人的总收入 1.1W/年。

答：既然两三年不会离开深圳，未来也不知道去哪里，还是在深圳买吧。

就是以后不住深圳了，把房子卖了回家乡再买也是不成问题的。

问：楼主新年快乐。

我倒是就在**大理**边上，因为家距离大理不远，飞回昆明的飞机上看到这个楼盘的广告了国际洱海城。

楼主提了很多次，有点想去看看的冲动了。

另外本地的电力上的朋友说很多人在腾冲买了楼，电表一个字都没有走啊。

楼主为啥没有在腾冲投资，现在是热点啊！大有超过丽江的趋势。

答：腾冲的旅游不会亚于丽江，但对腾冲的旅游地产很不看好。

从旅游景观来看，腾冲的主要景观是和顺侨乡，热海，温泉，火山，北海湿地，旅游资源丰富但景点分散，且腾冲最大的吸引力就是和顺侨乡与温泉，但是和顺是不可能大规模开发房地产的，温泉离县城较远，配套是个大问题。

从交通来看，毕竟不是很方便，旅游地产很难对昆明及省外构成长期的吸引力，资金热炒之后，找人接手就变得困难。其实版纳也存在这个问题。

旅游地产的关键是旅游资源、交通、配套，缺一不可，

云南旅游地产资源最具有吸引力的就是海边和温泉，交通最好在昆明 2 小时车程内（高铁开通后，大理到昆明刚好两个小时），配套非常重要，一定要有城市依托。大理和弥勒，刚好符合上述条件。而腾冲，版纳都存在先天不足。

丽江的人气跟腾冲一样是集中在大研古镇和束河古镇，由于交通问题，对于新近在玉龙县开发的房地产业很不乐观。

问：技术上，房价 5 浪上升已经走完，高位放量，滞涨，09 年末到 11 年，一直处于高位滞涨，收益上看，已经远远落后其他资产价格上涨，顶多与 CPI 持平，大家平静来看待吧。

答：房产只是闲置资金抗通胀，保值增值的一种手段，追求暴利的时代已经过去了，长期上涨趋势不变，跑过 CPI 是没问题的。

能够获取暴利的行业仍然很多，只是普通人很难参与，对于机构和经验丰富的专业人士来说，可以说机会遍地，但对于普通人，如果贸然参与，很可能辛辛苦苦的血汗钱瞬间灰飞烟灭。

投资获利的门槛只会越来越高，以前靠头脑灵活一点就能暴富的时代已经过去了，暴富的机会是留给权贵的，保值抗通胀的机会是留给中产的，而中下层绝大多数都会是绞杀的对象。选择合适的房产投资仍然是普通中产不让自己积攒的血汗钱变成废纸的唯一出路。

房产的保值作用还不在于房产本身价格的上涨，而是在于高租金时代即将来临。

未来租金的昂贵程度是绝大多数人无法想象的。对于只看眼前的体制外租客一族来说未来真的就是杯具。

未来的保障房会以体制内单位自建为主，体制外中低收入群体想住进保障房只能凭祖上积德得来的运气。

这相当于体制内重回福利分房时代，体制外基本放弃。这与开放前的本质基本相同。

旅游地产，中药材，工艺大师制作的艺术品，榿木红木等稀缺木材，宝石级玉石、琥珀，都是肯定会获暴利的投资品种。

中药材风险大，榿木交易违法而且国家查的很严，红木、艺术品、玉石对资金和专业知识要求都很高。

高风险高收益，若要追求高收益，一定要结合自己的实际情况，否则很可能血本无归。

很多人认为廉租房是做样子，我认为不是，这个是真的。

这个不是政府想不想的问题，而是钱从哪里出的问题。全靠政府拨款不现实，而且以后政府投资第一要解决的不是住的问题，而是吃的问题，外加上庞大的政府开支，即使有心也无能为力。政府出资建廉租房是非常有限的。

最大的可能就是单位自建，谁建房谁受益，土地资源是有限的，强势部门自建房不是问题，弱势单位就困难了，钱一旦不是门槛，背景、权力、关系就成了唯一的衡量标准，

这还是体制内的，有捞得肥的，也有捞不着的。

体制外的幸运儿就更是个别现象。政策是一回事，但具体到如何分配，是最高领导控制不了的。

重庆模式重点也不是搞廉租房，而是公租房，政府投资结合社会资金，未来目的还是牟利。

并且给特权阶层开了可以购买产权的口子。

公租房的实质还是房租垄断。真正的廉租房数量肯定不会很多。

问：体制外的，工作 10 年，在北市区有一套无房贷 77 平的房子，因公司搬迁到呈贡，在呈贡贷款整了一套 180 平的房子，现在开始还贷了，月供 3500，夫妻俩月收入总共 9000+（含所有的收入和公积金），有一个 1 岁半的女儿。现在的情况是：

1 因呈贡买房搞得手里没有钱了。

2 每个月的收入除去房贷和生活花销，所剩不多，攒不下钱来。

3 夫妻俩的工作都跟销售有关（不是直接的销售），所以工作和收入也不是特别稳定。

4 下半年公司可能要搬迁到呈贡。盖小区时说有小学、幼儿园，但是到现在还没有影子。

现在纠结的是：

1 呈贡的房子买大了，成了负担，但是现在也没有办法了。

2 到呈贡上班后，要么来回奔波，但是短时间没有钱自己买车，只能去坐公交车。

要么就搬过去住，但是那边现在配套还不好，女儿上学、看病等又是问题。而且还没有钱装修。

所以想：

1 卖掉北市区的房子（今年下半年卖），拿出钱来装修房子，再买个车，没有事就在小区一片活动，有事有个车方便一点。

2 搬到呈贡住，公司就在旁边，上班比较省心，妻子上班也不算远。

3 远离市区，就去发现、寻找郊区的乐趣。不见得比住在城里面差。

4 如果 2 年后，幼儿园还没有好，就送女儿到新区或者呈贡的幼儿园，实在不行，还可以送到她外婆家上。

5 卖房的钱还有剩余的话，看看有什么投资，搞点投资（跑赢 CPI 就行）。

答：搬到呈贡，也就是苦两年的事，公务员都开始搬了，配套没道理建不起来。

地铁开通后，呈贡居住还是方便。

北市区房子能不卖就先不要卖，否则以后肯定后悔。可以先租出去缓解一下资金压力。

你们两个 9000+ 的收入外加上租金，过日子还是没问题的，养成记账的习惯，可以控制支出，避免大手大脚。

问：今晚一直追楼主的帖子到现在，我住在广东中山，目前城区房价已达 7500-10000，年前广珠城轨已开通，目前自住一套 99 年建的东区老房子，价位 3500 左右，年前卖了一套位于下边镇区成熟社区的电梯房（128 平方，由于房产证拖欠 4 年未办），一次性低价出手获得 48 万，加上自有证券资产共 75 万左右，本想在城区新城附近购得一套住房改善居住环境兼顾保值。无奈现逢国家调控，加息周期，2 套、3 套难以贷款，且有点不堪压力，虽家庭年收入 12 万左右。

现诚恳请教：

1，中山的地产具有投资升值潜力么？

2，中山的新楼盘都是大户型，一新城中心规划区大楼盘均价 8500,135 方，总价去到 125 万，近现在居住地和小孩小学，另一城郊地带小楼盘 6000, 223 方，带精装修，总价 140 万，近广珠城轨中山站（1.5 公里），大交通干线边，但暂无其他成熟社区配套，且近镇区上班地点，请问如 2 选 1 做如何取舍（2 楼盘均为香港上市公司所建，相距不到 3 公里，品质都不错）？

3，目前是否是最好的出手时机，如果是您如何取舍？

（本人投资基金的年平均收益可达 20%左右，如投资买房，将会有较大还款压力，并且只能以我老爸的名义购买，只能贷 8 年，而且也没有 85 折的利率优惠了）

坐等老师指教，再次感谢！

接：今天朋友打电话过来，她读大学的孩子在春节看中近中心城的那个楼盘并已买下了，据楼盘人员讲，年后还要涨到过万元，悲剧啊，（那个楼盘差不多卖完了，中山所有的楼盘不愁卖，网上备案查过底的）

请问老师，现在要不要跟进啊？

答：调控政策的结果就是逼涨租金，逼涨生活必需品价格，逼涨2，3，4线城市房产价格。中山房产受到租金追捧是意料之中的。

广州与内地省会的不同在于，广州并不是一个以牺牲周边发展而一城独大的畸形城市，广东省内的各城市都有独立发展的基础，都有强劲的经济支撑。

限购令的推出，是对广东省内东莞，佛山，中山等城市的巨大利好。是否跟进还要结合自己的经济实力决定。

如果是没有好的投资项目的闲钱，不妨跟进。

问：请问邮票市场有机会吗？

我老家在河北靠近辽宁的一个山区，铁矿多一些

县城附近正在修高铁，高铁建成后，到北京一个小时，那我可不可以在这个县城县政府附近投资商铺呢？商铺价格现在一万多

答：邮票适合逢低时候买入，投资收藏，已经高涨就不要追高。

商铺的风险大，投资回报也大，投资商铺眼光要好。县城里的商铺是否值得投资，取决于县城的经济发展，人口规

模，外来人口是否多，如果人口不多，外来人口少，还是不要投资。

34、邦国制与帝国制

中国的数据不要太较真，数据牵扯到的是利益，就不可能以真实为目的，所以从来都是先有结论，再有数据。不但ZC是方方面面的权衡，数据也一样。

CPI 看着控制不了了，干脆改一下统计方法。呵呵，做国人你就一定要淡定。

人民币的发行是与外汇挂钩，但实际是个黑箱，所以才有民间上人民币是印出来的说法。中国模式的房价下跌表现的房屋本身价格的下降，而是货币的贬值。西方通行的做法在中国就完全不同，究其原由还是邦国制度与帝国制度的不同。

西方是以邦国制为基础，表现为以神为代表的知识分子（医学、化学、文学等知识几乎只掌握在神职人员手里）、君主和贵族之间的权利平衡，君主并没有绝对的权力，地位有点类似于武侠小说里的武林盟主。

我们在秦以前，也是邦国制，由于没有蛮族入侵罗马帝国这段历史，神职人员的地位也就没有树立起来，因此表现为君权和贵族之间的权利平衡，从战国四大公子的故事来看，君权与四公子的权力相比，实在是个摆设。

秦以后标志着帝国时代的开始，郡县制取代了邦国制，

权力由贵族向帝王集中，由地方向中央集中，于是贵族阶层终于消失在中国历史的舞台。

从宰相到县令，全部是皇家的打工仔。

当然其中也有反复，比如秦建立的郡县制根基不稳，很快就以邦国制为代表的楚汉推翻了。

邦国制最大的问题，就是君主没有绝对的权威，天下不可能一统，只有在帝国制度下，天下一统才能够实现。

所以刘邦上台以后，意识到了邦国制度将重蹈割据，而恢复秦时的帝国制度将根基不稳，于是先搞了个过渡，半邦国半帝国，循序渐进，逐步取消诸侯的权力，树立自己的权威。

刘邦也不是后来的帝王，一个人说了算，治理国家的权力交给了宰相，帝王行驶的是否决权和问责权。

这个制度的好处就是由大臣负责治理国家，享有治国的权力，负有治国的责任，帝王只要问责就可以了，责权利分明。所以从刘邦到文景，成就了历史上少有的太平盛世。

当然刘邦的半邦国和半帝国制度只是一个过渡，因为秦始皇为后世帝王的霸业树立了一个好榜样，对权力无止境的追求，造就了汉武帝的登台。而早在武帝之前，有个叫晁错的仁兄为了帝王的权威，搭进了自己的性命。

作为国人我们常常为刘彻赶走匈奴的丰功伟绩而激动不已，而代价是中产阶级全部破产，底层百姓食不果腹，大汉基业从此风雨飘摇。如果你作为当时的百姓，你会饿着肚

子自豪吗？事实也是汉武帝并没有解决游牧民族的入侵问题，游牧民族对汉族的入侵一直伴随着中国的历史。

帝王绝对权威的树立，是从知识分子服务于帝王开始的，而西方的邦国制，知识分子只服务于神。知识分子服务于帝王的直接结果就是君权神授，神权与王权合二唯一，帝国制度因此才变得不可动摇。

帝国制度下，彻底消灭了贵族，在秦以前贵族拥有领地和军队，强大的力量挑战着君主的权威，这是帝国时代的君主完全不能允许的。废除贵族，提拔平民，让有知识有能力的人成为帝王的私人打工仔是帝国制度的基本国策。科举制也就成为了历史的必然。“读书人都是宰相根苗”成为了中世纪西方无法理解的神话，这就是帝国制和邦国制的根本不同。

帝国制度没有了贵族，另一个强大的阶层应运而生——官僚集团。官僚集团的力量是可怕的，足以与帝王制衡。

刘邦确立了宰相制度，而帝王要集权，于是撤销了宰相。由宰相治理国家变为唐代的三权分立，又由三权分立变为内阁，从外朝变为内廷，明代干脆由宦官走上了历史的舞台，这都是官僚集团与帝王权力争斗的表现。

比如明代，东林党代表官僚集团，也就是所谓的清流，而魏忠贤代表的是皇权。

帝国的先期发展基本上是这样一個过程：消灭贵族——君权神授——权力不断向帝王集中。

但是随着科技的发展和生产力的提高，官僚集团走上历史的舞台，并最终走上帝国的最前端呼风唤雨是历史的必然。

东方的不让说，不妨讲讲西方的故事。

西方的邦国制度始于希腊，而最早的三权分立始于罗马。

罗马的执政官代表王权，元老院代表贵族，保民官代表平民，执政官、元老院和保民官的斗争，实际上就是君主、贵族和平民之间利益上的斗争。这是西方民主制度的基础。罗马的执政官可没东方的君主那么威风，执政官在卧室无论谈话还是睡觉，元老院都有人在门口盯着，不是偷听，而是大大方方的听，别且记录。

罗马开始的军事制度是没有职业军人的，而是公民兵制，所以军人的职责就是保卫公民，在公民兵制度下，罗马的军队才是真正公民的军队。

但是随着战争不断，兵源成了大问题，公民兵制度成了募集兵源的阻碍。这时候平民出身的执政官马略提出了军事制度的改革，由公民兵制度改为征兵制度。军人变成了一种专门的职业。这个重大的转变实质是军队性质的转变，罗马军队由公民的军队一下子变成了独立的战斗机器。军队已经不再属于公民。

马略军事改革解决了兵源问题，却导致贵族出身的军事统帅苏拉用罗马的军队血洗了罗马城，军事独裁官诞生了。

没有马略的军事改革就没有以后的罗马帝国，军事独裁官的出现，是罗马日后成为军事帝国的基础。

军事独裁并没能带来至高无上的君权，伟大的凯撒被贵族刺杀了，屋大维也知道军事独裁官不表示绝对的权力，他不敢称皇帝，而是称为第一公民。

制约贵族元老院的力量也不是代表君权的执政官，而是代表民权的保民官，所以屋大维辞去了执政官的职务，继而担任保民官职务与统治大权职务。

罗马帝国之后，查理曼大帝和他的十二圣骑士创造了亚历山大、凯撒之后另一个军事神话。然而军事上的强大，也没能使欧洲的统一成为可能。亚历山大、凯撒、屋大维不是我们东方意义上的皇帝，查理曼大帝一样也不是。

查理曼大帝作为蛮族的军事领袖，皈依了基督教。因为辉煌的罗马帝国全部知识都掌握在教会手里，军事臣服于知识。查理曼大帝没能建立统一的日耳曼帝国，而基督教却统治了中世纪的整个欧洲。

基督教对欧洲的统治，在于对知识的垄断。基督教以外的宗教信仰都被视为异端，遭到血腥的镇压。我们所熟悉的凯尔特人传说亚瑟王的魔法师梅林，就是德鲁伊教的，德鲁伊教在欧洲曾经有过辉煌的历史，但在上帝的屠刀前烟消云散。

基督教为了加强统治，拒绝世人看圣经，教会作为神与人间的使者，对圣经享有唯一解释权。而位于东罗马帝国的

东正教，就没有这一教义。

在基督教的神权统治下，骑士阶层成为了社会的基石。得到世俗君主赏识，春风得意的骑士为国王效命，而没落的或者失去土地的骑士就成为了教会的职业打手。教会发动的伟大的十字军东征，一开始就是靠这样一大批企图到东方发财的没落骑士。欧洲史上著名的教会骑士团：圣殿骑士团，就是这样一批职业打手，流氓兼文盲。

关于基督教，丝毫没有诋毁的意思，基督教对知识的垄断和对中世纪欧洲黑暗的压迫是铁的事实。西方大国的崛起正是基于西方社会掀起的宗教改革。任何宗教的宗旨都应该是与人为善的，当宗教不再依靠强权和屠刀，才能回归宗教的本真。

宗教信仰能使人幸福，而没有任何信仰才是可怕的，也是可悲的。

问：麻烦楼主赶紧出来说下北京最新的政策啊，纳税5年才可以买房，我想问下要是这样的情况能买吗？

1. 来北京5年了，前面4年工资很低，才2000每月，不需要交税，到第5年的时候开始工资到8000了，想买房了，那这种算纳税5年吗？

娘的，不知道国家怎么想的，我草！一群脑残吧！

答：说来说去还是去年那句话，北京自住需求越早买越好，短线投机绝不会有什麼受益。

二三线城市投资还是个很好的去处，对于自住来说更要

尽早买房。

北京抑制房价的唯一办法就是限制交易，这是去年就说过，限制交易的结果，就是刚需和改善需求者不但发现离拥有自己的房产越来越远，还要遭受日益上涨的房租的致命打击。

现在反而是已经拥有多套房的人是最踏实的，买和卖都不必参与，坐等租售比由媒体所说的不合理变得更为合理，当然是以房租快速上涨的形式。

无处可投资的闲钱，仍然可以投资到房地产上，当然要找二三线合适的品种，投资回报不会太高，但绝对会跑赢通胀。

至于股市，没有相当的心理承受能力，心态不好的建议不要贸然杀人。股市玩的是心态。

珠宝市场倒是一个很好的投资品种，门槛要比古董低得多，起码鉴别起来比古董要容易。

受北京新政影响最大的是成交量。中高端楼盘，房价会略微下降，以前被集中热炒的新房和次新房也会略微下降。二手老房，位置在5环到6环间价格偏低的房子会小幅上涨。总体来说涨跌互现。

刚毕业留京的大学生一下子杯具了，新政让他们深刻理解了北京户口的重要性。

起：房观里面多空互相的谩骂，空房对调控和房产税的大声欢呼，以及政府精确打击刚需的房产调控政策，让我们

想起来小时候学习的**狐狸分饼**的故事：

说得是一天兔子兄弟俩得到一块饼子，在场院中拿着一个大饼发呆，怎么分一个饼才公平呢。

这时候跑来一个胖胖的狐狸，狐狸说：不忙不忙，我来帮你们呀，我是最公正的你们完全可以信赖我。

说着狐狸就把饼掰作了俩半，狐狸故意把左边一块分大一点递给兔哥哥，把小的一块给了兔弟弟。

兔弟弟哭了：我不干，兔哥哥的比我的大。

狐狸说：没事没事，我是最公正的。狐狸咬了一口兔哥哥的饼，兔弟弟笑了。

兔哥哥哭了：不行，兔弟弟的比我的大。

狐狸说：不怕不怕，我是最公正的，我一定会做出公正的调节。说着狐狸又咬了一口兔弟弟的饼。

兔弟弟又不干了。。。。。

直到最后，兔哥哥兔弟弟手里都空了，胖胖的狐狸笑了。就这样左一口、右一口，一块饼子被狐狸咬光了。

36、北京的房子变成了收藏品。

无处可投资的闲钱，仍然可以投资到房地产上，当然要找二三线合适的品种，投资回报不会太高，但绝对会跑赢通胀。

问：刚在北京买了一套。是不是很失误？汗。。

答：北京为了控制城市人口，搞了这个歧视外来人口，限制人口自由流动的政策。

房子已经失去了商品的属性，由投资品变成了收藏品。

想想我们改革开放之前，干部家庭拥有独家大院，而普通百姓挤占大杂院，住筒子楼。

干部家豪华的独门大院在那个时代并不能变成现金，可是确是身份的象征，高层次生活的标志。

一旦货币化，干部的院子就成了极度紧俏的投资品。

北京的房子也一样。多持有一套房子不是什么坏事，在安享租金上涨的过程中，等待商品化的那一天。

二三线城市就不可能干出这么离谱的事情。

国家资源基本都被北京上海占了，二三线城市发展靠什么？二三线城市出台的调控将温和的多，执行起来也马马虎虎的多。

地级市，县城存在大把的年收入几十万、几百万甚至上千万元的官员、垄断企业职工以及小矿主，他们的资金不能在北京抢房子了，就会转移到二三线城市。

即使有限购令，普通老百姓遵纪守法只能干瞪眼，对他们来说都不是障碍。

所以我说二三线城市，特别是中西部的二三线城市，仍是投资的好去处。

北京对外来人口的控制和新政的出台，对全国的巨大吸金能力将发生一定程度的改变，不过不会是质的改变。

人才，劳动力和资金有一部分回向二三线回流，而县一级的富裕阶层直接将资金投向一线城市的现象也得到遏制，

转而向省会城市。

中西部二三线城市的发展会迎来前所未有的黄金期，这也是从去年以来反复提到的。

另外，劳动力从东部城市向中西部城市回流也是大势所趋，劳动力成本的提高，资产价格的上涨也将推动中西部房价的持续走高。

过去广州深圳对湖南富裕人口的吸引力将有所减弱，长沙等类似城市将迎来自己的黄金期。

问：请楼主兄回答一下，我在**南京**，去年在浏览你的帖子之后，在南京奥体区域买了一个房子 140m 大约 259 万左右，我本人在市区还有一个 99 年的 75m 房子，是一个老小区，请问我是不是应该把这个老小区卖了，当前价格约 14000/m 换一个江宁（郊区）的房子，或者是提前还贷，因为我觉得江宁同样 100 多万的新房子（2010 年的），未来的增值空间要大一些。

答：江宁有什么样的发展潜力，现在怎么样，未来会怎么样？你自己先清清楚楚的列出来，自然答案也就出来了。

问：这次房价会崩盘吗？

答：崩盘肯定不至于。你往前翻翻，一线城市要参看解放前的重庆，这个前面我专门提到过。

房市是不可能让他崩的，高端装备制造是花钱的，土地及房子仍然是政府的主要财源。

政府也越来越担忧社会不稳定问题，维稳是第一位的，

大把的钱要花在这个方向，土地和房子不能崩。

37、不得志的小青年愤青知识分子，才是最可怕的

官僚集团对历史的理解是最透彻的，因为就是靠这个起的家。

为什么公务员的最稳定的铁饭碗，而且基层公务员的待遇一再提高？那是因为政府太明白了历史了，想想当年下岗小公务员李自成、张献忠，什么都明白了。

现在图书管理员都能凭高级，为什么？湖南，韶山，伟人，什么都明白了。

不得志的小青年愤青知识分子，才是最可怕的。天不怕地不怕就怕流氓有文化。

大学毕业找不着好工作的愤青蚁族，是重点防范的对象。

要不然一听到哪有个蚁族聚集区，赶紧就拆房子。唐家岭不是个例。

看到这里先回复一个，前一阵这位不厚大人勒令电视台在黄金时间只能播红色节目，还时不时用装甲车部队上街巡逻！还有我们的市树是黄桷树，深受广大人民群众喜爱，可大人不喜欢啊，觉得档次低了花几十上百亿到外地购入银杏树，一棵当几十上百棵啊，关键还死了不少，老百姓是深厌之，都奔走相问，大人何时高升啊！

此人与昆明的球某人，何其相似！

投资酱酱同学提到**茅台酒**，我觉得是个办法，但这东西当投资品做到很难。

前年和去年倒是搞了几箱茅台，本来初衷是投资，结果喝得差不多了。

现在搞到真茅台很难。

银子就不要搞实物的了，没法变现，太容易氧化了。小资金可参与纸黄金，纸白银。

珠宝首饰我是把它们作为优秀品种推荐的，比古董靠谱得多，学起来不难。

下点功夫真假还是分辨的。

资金大的可以收点好的和田玉翡翠，资金小的，南红玛瑙，琥珀都是很好的东西。

藏有越来越多，很容易转让变现。

昨天去了趟王府井工艺美术，吓了我一跳，波罗的海的蜜蜡手串，大概 20 多克的样子，市价也就 1000 块钱的东西，居然打完折卖 11000，而且居然有人买，我看的目瞪口呆。

前一段看新闻，有个女的琥珀手排被小偷偷了，价值 8 万，还出示购买票据，把小偷给判了。

我看那个小偷真冤。那个手排估计那女的在大商场买的，实际上可能也就价值个 8000 块，1 万顶天了。这小偷，死在乱报高价的商场手里了。

珠宝首饰不行就先上个培训班吧，什么都会了。必须有

知识储备才行。

统计局的平均工资概念和领导也买不起房都是极其荒谬的。

我国历代官员实行的都是低工资制度，三年清知府，十万雪花银，财富都来自工资之外。

把权力变成钱，并且有一定标准，上至大夫，小至屁民，都有奉行这个法律不允许但又管不了的规则。

这个规则，皇帝也不敢禁止，因为没人执行，如果真的靠强大的国家机器强行禁止，帝国的根基就会崩溃。

当然潜规则的结果就是层层压榨，喝的都是底层屁民的血。一旦血干了，帝国也就完了。

于是有人就提出了高薪养廉。

我们说的这个人是雍正爷。雍正爷是个明白人，知道官员低工资制度的弊端，搞起了耗羨归公，高薪养廉。

当然官员的基本工资不变，增加了养廉银子。

如果捅鸡局去捅鸡官员平均工资的话，平均工资仍然按照以前的低工资去捅鸡。大家看的数据依然很低。养廉银子也就是补贴是不计入内的。

那么养廉银子，也就是补贴是多少呢？总督的年薪是180两，这是捅鸡在捅鸡局数据内的。而补贴是18000两，是年薪的100倍，这是捅鸡局数据之外的。

县令的年薪是45两，而补贴至少有400两，多的高达2000两，补贴部分都在捅鸡局之外。

领导们张贴起告示，告诉屁民，我们的工资都买不起房。说的也没错，但是这个工资并不是全部收入，不包含补贴部分，更不包括权力寻租部分。这个工资只相当于养廉银子的几十分之一，甚至几百分之一。

然而高薪养廉了吗？

答案是没有。

工资不变，大幅度的增加了补贴，可是权力寻租丝毫没有减少，最终所有负担仍然落在底层屁民身上，屁民的负担反倒更重了。

38、琥珀之路

推荐一本书，“琥珀之路”讲的不是珠宝，而是欧洲历史，看了对欧洲的历史有个大概的了解。琥珀在欧洲人眼里的价值是远远高于我们的。

39、兄台怎么看待清取代明

问：兄台怎么看待清取代明。

怎么评价清。

本人对于屏幕上漫天的辫子戏粉饰历史深恶痛疾

答：如果没有满清入关，明王朝随着国家机器的完善，科技和经济的发展，将走向官僚集团的时代，君主的权力将被弱化。

但是满清入关了。

直到满清入关初期，鞑子仍是一个封建政权，君主没有绝对的权威，权力分配在八旗贵族手里。

这时候我要纠正一个概念，国家和民族是完全不相同的，好比北欧海盗做了英格兰的王，盎格鲁-撒克逊人就失去了自己的国家，而英格兰还在，由盎格鲁撒克逊人建立的政权变成了北欧海盗建立的政权。

亚历山大攻下了埃及，埃及人就失去了自己建立的国家，而埃及还在，但是政权已经不是埃及人的，而是希腊人的。

在元代和清代，汉人已经失去了自己的国家，由游牧民族建立的国家取而代之。

生存状态较差，文明尚不够发达的满清入关以后，在惊叹汉人国家的富足的同时，君主已经被汉的大一统文化深深吸引，已经不满足于盟主的地位，复制帝国制度，削弱贵族权力，就成了第一大事。

这件大事，在康熙的满汉一家的大略下，顺利完成。鳌拜的轰然倒台，给强大的贵族势力划上了句号。

明王朝由君主集权向官僚集团集权的过程在满清戛然而止。也许明王朝的最终走向是帝国特色的君主立宪，但是一切随着汉国家的灭亡，满清国家的建立而打断。

对满清的粉饰，实际是对帝国大一统的崇拜和终极追求。

帝王和官僚集团的残酷斗争中，以官僚集团的胜利而告终。这个离我们并不遥远的时代，大家心里都明白。

中国历次走向立宪，都被外族入侵打断，已经上千年。最近的一次就是可恶的日本鬼子。

唯一不明白的，就是为啥总有人对帝王情结情有独钟呢？如果在恰当的时代，没有恰当的图书管理员，中国的历史就被改变了。

没有帝国特色的大一统，中国很可能也是邦国制，你要是去趟四川很可能要办签证。要维持如此广大地域，多民族的统一，没有帝国制度是行不通的。老蒋只能去了台湾。

40、很快有一天，就没有什么人谈房子了，因为房子的分配大体上已经完成。

房子我都不谈了，因为没什么可谈的。很快有一天，就没有什么人谈房子了，因为房子的分配大体上已经完成。

体制外的买了的也就买了，买过好几套的，就自己偷偷得意去了，即使有钱再想买，政府也不卖给你了。

至今没买的，还买不起的，多数人也就买不起了，自有产权房跟你也基本上没什么关系了。

体制内的，既得利益享有了多套房的，依然享受房子带来的好处，还没有房的，一定会分到，公租房转化成产权房都留着活口，跟经济适用房的区别其实不大。

房子的分配既然已大体完成，也就没什么可讨论的了。体制外买不了房的，多数人也幸运不到能占保障房的便宜，顶多也就抱怨抱怨房租为什么会越来越贵，钱为什么总是贬值。

慢慢的，谈房子的人就会少了。

问：刚看到**昆明**的限购，无语了，限购主城区的房子，岂不是要推涨非主城区的房价？

答：昆明的开发商都转向了商业、郊区和地州，眼看着商业房产，郊区、地州的房产被忽忽的推高。

昆明是一个没有完成城市升级改造的城市，老百姓的买房意识比较晚，新房开发才是最近几年的事情，以前的老房子没人愿意要，新盘本来就不多，限购令又让开发商减少了新盘的投放，新盘和次新盘就变得极其稀缺。

一方面是刚刚释放出来的改善性需求，另一方面是供给的大幅减少，其后果可想而知。

问：请教一下您对北京、福州楼市的看法。

我是福州人，在北京工作，户口在福州。在北京的纳税、社保才两年不到，被限购了。将来很难说政策会不会更严，搞不好三年后我纳税满五年了，又出来更严格的新规，还是买不了。手头刚攒够的一点首付，到时候都不知道贬值成啥样了。

现在有个朦胧的想法，北京不能买了，干脆在福州买个别墅，刚开始月供会很吃力，我是企业（体制内），最近通

货膨胀、公务员事业单位加工资，估计工资也会加一点。

一则别墅是稀缺资源，至少能保值，就当是强制存款了；
二则别墅给我父母住，提高他们的居住品质。

请楼主赐教。

答：买别墅改善生活是个好想法，不过以后很可能是房产税的重点征收对象，这个还要自己权衡。

市中心的大户型无论自住，投资都是好的品种，即便是征收房产税也可以以租金的方式轻松转嫁，建议考虑。

起：看到有人提到**管仲买鹿制楚**的故事，其实这一手是管仲大搞经济战的老把戏。

鲁国和梁国的老百姓都爱穿一种叫“绋”的绸子。管仲师傅就让齐桓公带头穿绋，于是大臣们纷纷效仿，“绋”就成了时尚界的新潮流，有钱老百姓也都该穿绋，不穿这玩意，你就不好意思上大街。后果就是齐国的绋价飞涨。

鲁梁两国的国君看见“绋”这中时装可以获取暴利，让所有的百姓都织绋，以至于农业生荒弃。

过了一年，管师傅又让齐桓公改穿另一种丝绸“帛”，并且说“绋”这个东西过时了，不许穿了，谁穿谁丢人，而且也不许进口绋，并且不允许粮食出口。

鲁国和梁两国织了一大堆过时了的“绋”，又缺少粮食，结果就是闹饥荒。

管老师不费一兵一足降服了鲁国和梁国。

管老师是打经济战的鼻祖，而齐桓公是时装界的鼻祖，

领导时尚新潮流。

管老师搞经济的理念最终要的一条就是提倡奢嗜，提倡高消费。当然这个奢嗜和高消费的主体是君主、贵族和富豪。只有君主和权贵肯花钱，老百姓才能吃饱肚子。

《管子·乘马数》中说“故修宫室台榭，非丽其乐也，以平国策也”大意就是大兴土木搞房地产不是为了享乐，而是基本国策。

《管子·事语》中说“非高其台榭，美其宫室，则郡材不散”大意就是，不搞好房地产，各种木材就没有销路。

在《管子·侈靡》里，我们甚至看到管师傅提倡：鸡蛋要画上图案才能煮了吃，柴火要雕成美丽的花纹才能烧。

提倡权贵穷奢极欲，管老师的思想，是我们继承的最好的。几千年都不改变。

管老师不但不反对奢嗜，相反提倡奢嗜。

无论“绀”、“帛”，“鹿”还是“亭台楼阁”都是奢嗜品，本身都是管老师提倡的，在齐国很流行。但是为什么衰败的不是齐国，反而是鲁国、梁国和楚国呢？

因为奢侈品是小众群体，服务于王公贵族的，消费者是小众群体，制造者也是小众群体，如果奢嗜品一旦能够量产，价格就会下降，就会占用大量的劳动力，占用大量的土地资源，严重影响生活基本必须品的生产。

管老师明白这个道理，齐国流行“绀”、“帛”，“鹿”，“亭台楼阁”，但是限制生产，保持高价，比如说“绀”、

一旦产量过大，就会由奢嗜品变为普通商品，“绌”就失去了奢嗜品的价值，而用“帛”取代“绌”，成为新的潮流。稀缺的才尊贵，才能体现权贵的面子。所以齐国生产奢嗜品的只是小众，生产规模受到限制。不会影响到齐国的农业。

而鲁国、梁国和楚国不明白这个道理，让全民参与奢侈品的制造，荒废了根本，奢嗜品如果能大量生产，还是奢嗜品吗？

我们的政府已经明白商品房也是奢嗜品的道理，所以才限购，所以才会抑制开发。

问：楼主您好！我想请教您对于天津这座城市的看法，我刚刚大学毕业，准备在这座城市发展了。

我从网上查找到了一些资料：

1、目前天津人口增长很快，每年人口净增长差不多30-40万。

2、国家目前对天津有政策扶持，HJT同志对天津提出了“一个排头兵”和“两个走在全国前列”的期望，同时天津滨海新区也得到了国家的重点政策照顾。

3、目前天津发展主要依赖与滨海新区，会不会造成发展不均衡的现象呢？2010年滨海新区GDP超过5000亿，居然占了天津市GDP总量的55%以上、GDP增长量的70%多（天津有17个区县，当然面积大小不一，但滨海新区所占天津面积仅为20%多一点点）。

4、天津本土没有什么拿得出手的大企业，大的基本都

是央企国企和外企。

5、天津的优势和劣势，都是离北京太近。

您对天津的房地产市场，未来 10 年有何看法呢，我怕以后房价太高了，永远也买不起了，目前父母还是可以资助我首付的，但是还贷会有一定的压力，此外您觉得天津以后发展潜力大吗？我很想听听您的意见。

答：天津已经脱离了北京跟昆虫的角色走出了自己的发展道路，未来发展潜力是很大的。

买房这种事，只有有能力就要赶紧买，郭家的意图就是把多数普通屁民拉过来租他的公租房，所以限制房地产，推涨房租，这都是郭家定好的策略。房租不涨，他的公租房就没有效益。公租房是个巨大的利益蛋糕，从去年开贴就讲了。所以要拥有自己的产权房，必须抓紧时间。

我有个亲戚也在天津，大学毕业参加工作好多年了，老觉得房价高，有钱时舍不得，房价涨起来后干脆买不起了，最后不得已在老家买了个房子。都是血淋淋的教训。

买房的门槛过去就是钱的问题，以后不光是钱的问题了，就更可怕。

问：清华分房千套，房改立成神马 。

热门消息：清华大学将向教师分房 1000 套，并拟再建 5000 套！好大的气魄！好阔的腰包！给人的印象：清华不但有名，而且有钱，还肯为改善教师福利待遇花钱，并且能够大把的花，公开的花，花上“两会”的新闻榜！

请楼主解读如果成效了,将会对房地产市场产生什么样的影响?

答:没什么影响,保障房主要是解决体制内的,体制外的人极少数人有个好命,但多数人全得靠自己。

问:两会中雷人提案一个接一个,住房空置税都出来了。一批流氓无产阶级叫嚣着要打地主分房子呢,呵呵。

答:我觉得房产政策那些限购啊、提高首付利率什么的都是扯淡,只有遗产税和住房空置税才是根本发展经济、控制房价的手段,当然现在不具备实际操作的条件。

遗产税不符合当权的利益,很难实施,空置税目前是没有操作性的。

问:我是在天津。目前有公产权房一套,是我单身的时候自己买的。市区中心地段,离我工作的地点步行不到5分钟。小2居室,户型好,就是是10年的房子,还有是顶楼,还迁的房子,没有什么品质。

我先生有小2居室一套,在中环线附近,虽然不如我的地段好,也是比较好的地点了,是军产,(他老爹给他的)20年的老房子了,也是小2居室,户型楼层都很好。

最近我看中了市中心的一个新楼盘,地点离我的公产权房不远,地点非常的好。3居室的小户型,107平米,另外赠20多平米,通透,全明,户型超好,总价要280万左右。

难得的市中心低密度楼盘,这个楼盘中,有高层,洋房,和别墅。就剩最后的一座高层了,其他的都卖的差不多了,

第一座高层开盘 2 个小时内抢光了，别墅，其实也就是叠拼，也差不多被抢光了，呵呵！

我期待着这新开盘的最后的高层，但是价格却不太美貌了，要 25000 元一平了。去年 6 月开盘是 20000 一平，年前预告是 2 月开盘，说大约 220000 一平，但现在居然要这么多了，真是让人觉得性价比不高了。

而且，最后的这个高层，下面有 5 层的底商，虽然和住户不走同样的电梯，也是隔离的，但是总让人感觉不好，毕竟，万一高层有火灾呢，而下面有商铺的时候，感觉火灾隐患更大啊！

我如果买这个小高层，就要把我的 2 处小房子都卖了，再贷款 100 万左右。

如果不卖呢，也许我老公的小房子有拆迁的机会，毕竟 20 年的老房子，楼间距大，地点好，被开发商看重的可能性很大啊。

而且，我们学校马上要在郊区的校园内盖一批小产权的房子，都是 11 层的小高层，因为是学校用地，虽然是小产权，也不担心被强拆。而且，只需付一部分款，其他的 2 年后再付清。如果出手了小三室，就怕到时候没钱买那个了。

我不知道现在是否该出手用我的 2 套换那一套小三室？那个小三室，我一见倾心啊，感觉户型太好了，但是我老公家人不太喜欢，挑剔下面有底商。

我非常的纠结啊。

放弃了吧，恐怕这样的好户型的小三室在市中心绝迹了。买吧，感觉太贵了点，（这个该死的开发商简直是坐地涨钱，没几个月，就涨了 3000 元每平方米。而且，底商真的是很不好吗？

因为我们学校是俩个校区，所以学校的那个房子对我而言，没有什么居住价值，估计也就是倒手卖掉。

我和我老公的公积金都没有用过，我感觉每个月 4 千多元扔在账户上也不能取出来很可惜，就想买房了。

我们工作都很稳定，我是高校，他是央企，不过不算高收入一族，糊口吧！

答：你们的情况是改善性需求的典型，买个市中心高品质的住宅楼为的就是提升生活品质，不用太在意房价短期的涨跌。

毕竟人生苦短，拥有一套陪伴自己大半生的舒适房产是生活品质 and 地位的象征。

在市中心买房，底商的问题不应该太在意，毕竟位置摆在哪里，市中心图的就是方便，如果在市中心追求个清静，目标不免定得太高了，也不是 25000 的价格可以解决的了。

问：你什么时候回来？

我知道很多高人都愿谈论房价了。

但作为非体制外的普通人又该如何保障自己的利益，如何在这样激烈的竞争中生存下来呢？

不想被鱼肉！

答：这个恐怕很不容易，越是喜欢折腾的，被收割的越快。国家拿着镰刀等在那里，就等着屁民自己往镰刀上撞。

问：楼主好，一直跟随你的帖子，获益良多，先谢谢。

我发现你对云南的情况比较了解，想请教一下，昆明呈贡新区的商铺有投资价值么？你对呈贡的发展前景怎么看？因昆明也限购了，住宅我已经买不了了，想看看有没有合适的商铺投资？

因本人虽住在市区，但工作在呈贡，所以在这里投资也算比较方便打理的吧。

谢谢，请不吝赐教。

答：靠呈贡的商铺追求投资回报，怕是比较难，已经过度炒作了。

又问：那在目前昆明住宅被限购的情况下，楼主能给我一些建议么？是否像您前文中所提到的，关注昆明周边的旅游地产？

答：这个我已经反复说过了。不过与上次说过的时间，过了没多久，大理的房价又已经迈上了一个新台阶，弥勒的湖泉湾1号的湖景房也从5000多已经涨到了6500以上。且好点户型已经很难买到了。

这种优秀的旅游地产一定要下手得早才行啊！

问：手里只有十万块钱，可以请楼主看看怎样才能保值升值么？

答：这钱多买点好吃的吧，趁现在还能吃得起。

又问：吃下肚去就没有啦！变成肥料了。

答：人生苦短，不对自己好一些是不行的。变肥料，起码比打水漂要强多了。

害怕手里钱贬值，盲目投资反而很容易打水漂，倒不如对自己好一点，旅游旅游，吃点好的。

当然你是股市高手或者古玩玉器行家就另当别论了。不说别的，10万块钱买块好的南红玛瑙，过个两年翻倍是不成问题的，但是你被假货骗了，就不如吃喝旅游了。

问：我所在的城市是浙江省的一个海岛，刚被省里列为海洋开发试验区。现在我持有三套商品房，估计市价240万（自住房购入满2年，出租房购入已满5年，一套尚未交房），银行贷款60万（公积金，每月还贷3000元），手头现金还有30万。家庭年收入约25万左右（不固定，确保20万，也可能30万），年支出10万（包括还贷）。双方父母均为农民，无社保。

最近，我想在老市区或新城区以父母的名义（他们还能再贷款8年，属于首套）再购入60平米左右的小套二手房，总价控制在100万以内（目前单价在12000-15000元之间），用于保值增值。

但这个想法得到了全家人的反对，他们的理由是：

1、如果再购入，只能贷8年，每年光还本就要13万，再加上利息，年还贷总额估计在15万以上，压力太大。

2、小孩子已近一周岁，而我们还没有汽车，出行不方

便，所以希望购一辆家庭用车。

3、目前房价已处高位，涨跌不确定，风险太大。

再次请教 KK 老师，我是否真的有必要再购入小套二手房？

答：现在这个阶段，对于刚需和无处可去的闲置资金有合适的房子还是应该买的，长期跑赢通胀。但是拿手头上需要用的钱投资房产，太占资金。有了孩子，汽车就是必需品，还是应该买车。

问：本人于 2011 年 3 月中旬，在**河北省香河县**买了一套二居室，南北通透，明厨暗卫，单价 6890 元每平米，85 平米，六层板楼，北京香醍。

我买的是一楼，赠 10 平米花园，和 10 平米地下室。

小区的楼间距是 20 米，初春这个季节，阳光能照到 1 楼前 2 米。

目前香河的主流价位，是 6000—6500 元每平米，而我买的这套由于赠花园、地下室，单价要高些。

情况是：

1、小区里大部分汽车的牌照是北京的；

2、小区在香河县东外环，永泰路，离 938（从香河到北京东站）总站不到 1000 米，用北京一卡通坐 938，票价 6 元，若无一卡通就是 13 元。

3、坐 938 京沈高速专线，周日，从起点到终点用了 1 个半小时。还有一个 938 慢车，没坐过。

有一个说法，说香河到北京的距离，比燕郊远，但开车来，由于京沈高速不象京通快速那样堵，进京反而比燕郊要快，也不知是真是假。

4、据说香河县的规划是“城区西移，开发区东移”。

具体说来：县政府要往西挪，但东边有个未来上海绿地将投资 300 亿元开发的“华北民用进口商品贸易区”，据售楼处说，这儿将是奢侈品市场；

5、香河县在京沈高速上，县东、西面，各有一个出口，西出口离县城近，而东出口远些。

6、售楼处吹牛说，自己这是“低密度豪宅”。

说整个香河县，只有他们手里有 2 个六层板楼项目（北京香醍、北京丽府），别的开发商那儿都没有板楼项目。

在香河大街上散发的广告，倒确实都是高层，我确实没见到低层。这似乎印证了售楼处的说法。

7、房屋的建筑质量，据我老婆评价“太差”，外墙是泡沫塑料，外面漆极不平整，而且非常容易脱落。

门是木门，在户主拿到钥匙前，房里的暖气片被盗，户主入住时需要向物业要求重装。

8、我买此房的目的，是想投资。如果房价跌了，我就当是给父母买养老房。

现在请教：

1、我在这个时候，在香河买房，买对了吗？

2、香河有发展前景吗？

答：我在帖子里一直提到，2010 年的调控的实质是压制一线城市的需求，引发了二三线城市的快速上涨，2011 年又紧急限购二线城市住房，再次引发三四线城市房价快速上涨。

限购调控的结果就是原来一线城市承担的高房价，现在全国都要承担。

很多抱着在一线城市打拼几年然后回家买房过日子想法的人们会突然发现，也许他在北京打拼的积蓄回家后依然买不起房。

河北打造大北京概念，也算选对了时机，香河作为大北京概念受益板块，会成为炒作的重点。

大北京概念对香河是有实际支撑的，未来的趋势很可能打造成大北京高端家具、奢饰品批发的集散地，我个人还是比较看好。

以香河目前的房价还是有一定的上涨空间。

至于高铁没有正式规划出来之前，谁也说不准，这是地方能量的大比拼，存在很多不确定性。

问：朋友说他的一朋友打算将自己的一瓶 1991 年的茅台酒以 8 万元的价格出售，想请高人给指点下，这个价格靠谱吗？我对这种年份酒的价格心里一点没底，多谢了！

答：91 年都 8 万，那我那两瓶 80 年代的茅台得卖多少钱？

15 年以上茅台市价 3-5 万，你这个价格显然高了。

前两天开了一瓶 2000 年的茅台，居然已经挥发了将近一成，茅台厂的包装也真够瞧的。

起：现在还有很多自住需求的朋友站短询问该不该买房的问题。体制内的，特别是公务员不妨等等，这么多保障性住房一定会分到，时间有先后。

至于体制外，除非运气特别好出门经常能拣钱包的，能买就赶紧买吧，保障房跟绝大多数体制外人士无关。

41、符合人对美好生活的追求的品种，都具有收藏价值

保值增值的不止是房子，玉石，黄金，邮票，纪念币，茅台酒，只要有稀缺性，又让人喜欢，符合人对美好生活的追求的品种，都具有收藏价值。

机会无数次的从人们身边溜走，而是否能够抓住，最终取决于人的性格。所以才有性格决定命运的说法。

42、崇祯

起：崇祯至少有两次机会可以继续当他的皇帝，可是由于他本人性格上的权限，他走上了死路。

保住他和他的明王朝的最好办法就是南迁，把京城迁到南京。李自成老哥的主力雄踞西北，而山东以南是没有像样点的农民军队伍的。如果崇祯学习南宋，至少可以保住半壁江山。

崇祯也很想南迁，但自己又不愿背上丢弃祖宗基业的罪名，于是鼓动大臣提出南迁的议案。

南迁可以保住明王朝的半壁江山，但生死确实也是要背负骂名的，这个骂名，崇祯想让大臣背。

但是大臣却装聋作哑，好容易有人提出了南迁的提议，却有人建议崇祯留守北京，让太子去南京。这个主意非常损，意思就是崇祯你就以身殉国吧，我们保你儿子继续当皇帝。

这是崇祯最不愿意听到的方案，当时大怒，再也不提南迁的事情，选择了在北京等死。

大臣们明明知道崇祯的真实想法是南迁，为什么这么不给崇祯面子呢？

原因还在于崇祯的性格比较变态，生性多疑，刻薄寡恩。自己不肯担任何责任，所有的问题都推给大臣。

如果哪个大臣提出南迁的建议，大家随崇祯到迁都南京后，崇祯一定会把丢失祖宗基业的罪责推到这个大臣脑袋上，下场可想而知。

为什么李自成进北京后，很多大臣都表示愿意归降一个西北的农民，这根**崇祯的刻薄寡恩**有很大关系。

崇祯的第二个机会来自李自成。

李自成从来就没想过做皇帝，他的目标是做西北王。

这是一个典型的小农意识：富贵不还乡如衣锦夜行。

李自成打进北京就是为了回到家乡人前显贵，从来没想到如何治理天下，如何做一个皇帝。

所以才有李自成进京烧杀掳掠，京城百姓无不恨之入骨，由一代英雄沦落为流寇蚁贼。

李自成却不知道，揭竿而起当老大自古以来就是个不归路，没有在家乡安享富贵的可能，大一统的思想告诉我们，天下没有二主，这个游戏一开始就注定是你死我活的。

李自成的大军列队在北京城下，他却没有立刻攻城，而是选择了与崇祯议和。条件是崇祯还做他的皇帝，而他李自成做西北王。

对于崇祯来说，这无疑是天上掉馅饼的好事。

可是崇祯又一次放弃了机会。

原因还是崇祯希望大臣们提议：同意议和。

与李自成议和对于皇帝来说也算丢面子的事，所以这个提议要由大臣发起，黑锅也应该由大臣来背。

大臣们早就对崇祯的伎俩再熟悉不过了，谁也不肯出头。而且李自成进京，大臣们不一定死，通常情况下投降就可以了，而只有皇帝死的概率比较大。

崇祯看见大臣不上当，自己宁可吊死也终于没有做出同意议和的决定。与其说崇祯选择了尊严的死，不如说崇祯的性格缺陷导致了他的灭亡。

其实崇祯完全不必上吊。

在崇祯上吊之前，李自成从来没想到过杀死皇帝，甚至都没想过把皇帝赶下龙床。他希望的仍然是崇祯继续做他的皇帝，而自己做个西北王就可以了。

李自成对崇祯的自杀，很诧异，也很不解。

李自成做不了皇帝，从另外一件事上能够看出来。

这件事跟一个美女有关，不错，你猜对了。就是那个“家本姑苏浣花里，圆圆小字娇罗绮”“为君别唱吴宫曲，汉水东南日夜流”的陈圆圆。

抢走了陈圆圆，抓了那位“恸哭六军俱缟素，冲冠一怒为红颜”的吴三桂的老爸的，是**权将军刘宗敏**。

李自成对待吴三桂的态度起初还是比较诚恳的，但是他的一个致命的弱点就是军权旁落，事实上在李自成军中，刘宗敏拥兵自重，完全可以和他分庭抗理。

尽管李自成对权将军对待吴三桂家人的做法很不满意，但是却是毫无办法。

李自成不是朱元璋，不仅没有朱元璋平定天下，做天下之主的气度，甚至在军中的权力也是有限的。这一点，他很像洪秀全。

当时三十三岁的管宁铁骑之主，吴三桂，正值风华正茂，可以说他对陈圆圆的爱情是真摯的。

突然其来的明王朝覆灭，让吴三桂无法尽忠。父亲被蚂蚁贼抓去拷问，又让吴三桂无法尽孝。陈圆圆被人抢去做老婆，更让青年时期的吴三桂感受到无法忍受的痛苦。

把吴三桂说成十恶不赦的汉奸，我个人认为是不公平的。

吴三桂和他的三万关宁铁骑，面对李自成的十万大军，

选择了背水一战。寡不敌众，吴三桂无奈之下向满清请兵。他并没有想到投降而是请兵。辫子军抓住了历史赐给他的最好机会，将大军屯于山海关外，逼迫吴三桂投降。

当吴三桂站在山海关城头，眼看着跟随自己多年的关宁铁骑兄弟将要被蚁贼屠戮殆尽，无奈选择了向满清投降。

在满清贵族与蚁贼流寇之间，吴三桂选择满清贵族。至少满清贵族还是讲信誉的，不会无缘无故抓降将的老爸，抢降将的老婆。

妻子岂应关大计，英雄无奈是多情。

全家白骨成灰土，一代红妆照汗青。

我以为吴梅村对吴三桂和陈圆圆的理解还是很到位的。

问：楼大你好，可能你太忙没有看到我的帖子。确实真心想请教下，我的情况是这样的：

属于体制外的，平时做一点小生意有点积蓄，最大的爱好就是存够了钱买房子，到底是投资市中心的小户型好，还是投资城郊的洋房别墅啊？谢谢了！

答：纯投资要在市中心或者商业聚居区，自住的第二套以上住房兼顾投资选近郊洋房别墅。

问：深圳从去年年底就在说二手房要按评估价过户？但到现在还没出这个政策。

你觉得这个政策短期内有可能出吗？

出这个政策会有什么影响？

答：评估价这个东西起码近期内推出是不大可能的。

谁来评估？需要多少人投入评估？对评估有争议怎么办？商品房怎么定评估价？评估标准什么时候拿出来？评估标准怎么出台才能兼顾各方面的利益，争取到强势群体的支持？

你认为这些问题是几个月能解决得了的吗？

评估的实质是什么？

大家都看过鉴宝节目，往往专家给出一个评估价。

这个价格通常是近期专家知道的成交价格，如果没有成交过，专家会和相似的东西比对，给出一个价格。

比如专家知道你这个东西去年拍卖过，成交价是10万，专家觉得怎么也得比去年贵点，就给了个评估价12万。假如有人出20万从你手里买走了。专家再估价时就会评估成22万。

这其实不是评估价，而是参考价。

评估则不同，评估这个东西是带强制性的，其实质就是政府强制定价，如果不具备强制性，把评估价写入政策就完全没有意义。这个强制性的价格如何定才能权衡强势群体的利益，如何定才能让多数人接受不至于大规模反抗，是一定会慎之又慎的。

我们现行采用的评估价其实就是政府自行制定的价格，并不是真正的评估价格，目的只是为了规避阴阳合同。以现在评估价的制定方案为基础，制定政策，肯定是不可行的。这不仅仅是二手房过户问题，还涉及到未来的房产税。在郭

家不能拿出一个可行的评估标准之前，以评估价为基础的任何政策都无法大规模推行。

43、公元 1644

问：楼主啥时来啊？那个公元 1644 我看了两遍！

性格决定命运！！

答：公元 1644 是很好的纪录片，史料非常真实，视角也非常独到。

起：很长时间没上来了，实在太忙了，居然又出了个 kk，好玩。最近还在忙，一段时间上不来，不过没有弃楼。等过一段腾出时间继续。

以前跟大家提到的琥珀，南红等有谁参与投资了，现在已经涨得惊人。涨得最快的当属珊瑚了。祝大家有个好收益。如果有人刚刚进入这个圈子，一定要擦亮眼睛，高科技造假手段越来越高了。

目前，特别是翡翠造假已经达到令行家打眼的程度。

问：楼主你对北京通州区的房价怎么看。

我去年新政前接手了个高价二手房，当时打算自住，但是因为离单位太远，一时又搬不过去，我市中心还有一套，但房子较老，居住环境不好，我以前对政治经济一向不关注，目前是被迫关注，还望指点一二，如何操作能保证生活质量，又能让资产不至于大福缩水（现在已经缩了，通州那边现在

降了 20%多），盼复盼复。

答：通州是资金炒作的重点区域，调控期受影响最大，但是一旦行情到来，涨势会非常凶悍。

如同强庄关照的股票，容易暴涨暴跌。

狡兔尚有三窟，豺狼何止十穴，何况人呢？

有个三五套房产自住刚需并不奇怪，有个十套八套房产自住也很正常。

一个外地来京家庭起码需要四套房，为父母准备一套，为岳父母准备一套，为子女准备一套。自住一套。

另外，如果财力够，4套买在城里，郊区还要有一套别墅用于周末渡假。象海南，昆明，这些著名的渡假胜地，也都应每个地方要有一套或者两套房产，才能过的舒服。

如果有婚外情的打算，城里和郊区还要各置一套房产，比较方便。

如果有小的养着，起码一个小的要有一套房子。

鲁迅说的好：如果不能给她名份，就给她一套房子。

所以人的刚需三五套房子，甚至十套房子是很正常的。

傻空们担心多军空着房子是没道理的。就好象农民担心皇帝用金锄头锄地不好使一样。

微信公众号 老庄日记 整理发布

分享免费，请勿买卖



微信扫码关注

更多高价值好文分享