好的，不知道今天的课大家感受如何。其实城市发展也有自己的逻辑。特别是中国这个阶段，未来，很难再有新一线城市了。在60%多的城镇化的基础上，城市集群化发展的浪潮没法阻挡。那么今晚咱们就一起讨论讨论吧。当然也可以互相讨论。

Q：另外，目前合肥、武汉、南京、川渝这种集全省之力推一个城市的模式，为什么会突然出现，他的诱因是什么？为什么会有窗口期

A：课程里说过，诱因其实就是占新一线坑位吧

Q：30岁再上海一穷二白，还有机会嘛

A：这种要看你的家境还有工作选择了。还有你未来的个人选择，我总不能和你说30岁现在在上海还没成家没有房子基本就很难定下来这种话。哈哈，谁也不希望被别人判刑

Q：云大，西安的发展怎么样呀？如果选择西安的话，高新和雁塔怎么选？

另外帮朋友问问看，武汉未来2年房价怎么看，谢谢云大

A：目前看高新大于雁塔吧。西安有点偏北方，也有点固化，不如成都，也很难成为新一线，但绝对比北方大多数城市好了。房价继续涨。跌不了。

Q：想问下惊云怎么定义城市的红利？刚刚在课里提到了很多城市发展红利这一词，是针对尚未爆发的城市因为政策带来的高速发展的红利吗？那么在已经成型的大城市，比如上海，这种红利还存在吗？或者和新一线城市的红利比？

A：房价，年轻人，人脉。工作赛道。这些都是。因为你在吃增量。分人，你要是MIT毕业的回上海照样有红利，但是国内211985的估计红利没啥了。

Q：云大，北京的共产房值得买吗？北京昌平区沙河高教园的房子今年可以买吗？

A：这种问题你放在一对一里把，你如果有1000万就不必买，如果你就只有100万还是买吧。或者看你会不会一直在北京。

Q：请问城市集群化发展起来的话对周边小城市会有什么影响，会更穷还是更富裕？

A：看距离吧。绵阳和成都就会慢慢好一些，距离太远，或者行政区关系太远，都会一直没落下去。至少高铁2小时以内辐射吧。

Q：86-宋英杰-深圳:"293-Matthew-上海:

作为中山人。。。我很惭愧，我们GDP好像还是垫底的"

- - - - - - - - - - - - - - -

同中山人 在深圳”

- - - - - - - - - - - - - - -

我是中山小榄的。。家里十年没变过了说来惭愧

A：中山是挺惨的，我感觉是因为很多额外因素在里面，这些年被东莞惠州佛山给抢了好多，但其实地理位置还不错

Q：云大想问下苏州跟宁波怎么选择

A：宁波本地人，选择宁波为主，上海为辅，外地人尽量别去宁波

Q：云大，海南自贸区如何看？包括其未来单独立法。雄安新区的规划是不是离我们更远一些，百年之后的样板啦。

A：不要太依赖雄安，这不是普通人能享受到的红利，更多是一种体制试验吧。海南自贸区我觉得最后中规中矩吧，效果不如长三角，但肯定比天津滨海新区好，更多在经济和实业上会有助力

Q: 云大 以你对成都的了解，成都实业层的机会在哪里？未来辐射的卫星城发展的产业集群又应该是哪个方向？

A: 南扩，东部，未来可能还是集中在教育，医疗，医美，大消费上，金融难有起色

Q: 有的吸血，有的带动。目前好像只有长三角外溢效应比较好。

A: 25说的对，情况各不同，哪怕合肥和成都这种全省捧起来的，未来周边发展也不一定，还是看政治的执行力，还有到底给不给力，

Q: 请教，在缺少社会资源的情况下，一般多少岁不建议换城市？

A: min（35岁以后，成家立业以后，父母有一方离开或都离开）

Q: 福建省是什么情况？长三角，珠三角都没包括，也没提到是怎样发展模式？

A: 111和113说福建，其实福建没啥好说的，我个人感觉福州有点太摇摆了。而且这些年心思也不在争新一线上。厦门这个pe预期已经弄的太高太高了。有点旅游城市+典型城市的感觉了（类似亚特兰大那种），泉州这几年倒是发展不错，福建人外出珠三角和长三角都比较方便，可能也和地理位置有关吧。我个人不太建议福建人留在当地，毕竟周围一圈都是好地方

Q: 云大能再多讲一下长沙这个城市未来发展吗？去年回家过年被家里人和亲戚劝回长沙发展（自己是湖南人），有些抵触，现在在深圳飘着…

A: 湖南湖北人好多在深圳。看你个人实力能不能定下来吧。包括家庭，资金，工作稳定性，在深圳扎根程度，当然还有个人条件啥的，还有恋爱婚姻之类的。能在深圳肯定比回长沙好，长沙比较适合做生意或者体制内，银行，这些。还有教育

Q: 云大，南京的江北新区有未来不

A: 南京江北新区不错，我个人觉得看南京执行力吧。看好

Q: 云大想问下成都高新区南边的眉山天府新区的房子能买吗？我妈去年被忽悠买了个小别墅

A: 别墅不太适合投资，适合自住。买别墅和豪宅，只要地段看能不能出手，这个比较重要。天府新区发展长期看好，眉山不行。

Q: 想问云大怎么看大湾区西岸（中山，珠海）对比东岸（深和环深）

A: 我个人觉得还是看执行力，你看前海现在多好，罗湖都没落了，西边未必不如东边，但是从大湾区角度看，我觉得中山珠海想赶超东边需要很多时间，而且最关键是需要记得利益者让利，这是人性最难的部分。

Q: 请问，若TW回归后，福建哪个城市可能有很大的机会？如何看厦门这个城市在回归后的城市发展未来？

A: 厦门永远不会成为新一线城市，如果有朝一日我们夙愿实现，福建估计会整体类似河北。厦门就是天津。

Q: 云大，从事医疗赛道的话，有哪些新一线城市可以选择呢？

A: 医疗赛道需要技术和人才，只有新一线城市和原本的大城市了。

只有大城市。

Q: 同问，请云大讲讲眉山天府新区，总觉得看不清。

如果说是天府新区，这么久还是归眉山……

A: 就是成都的。天府新区长期看好，老城区已经是昨日黄花了，天府新区的新赋能我还是很看好，但房价已经预期拉的太慢了。不如高新区稳当

Q: 云大，就杭州来说，我觉得发展机会是余杭＞萧山临安临平＞富阳桐庐，这样的认知对吗？

A: 可以这么理解。

Q: 云大 请问对成都和重庆两个城市有具体对比吗 投资的话买成都好还是重庆好呢？

A: 都一样，预期差不多，我会买重庆吧，因为我成都有布局了。

Q: 云大 我虽然1对1问过一次 不过现在情况有点不同了 我现在是成都房票的第一顺位 是以高新区核心位置（1.金融城您说比较高了，大源、新会展还是其他位置？）的二手房，2.还是应该去打新呢？因为上次跟家里讨论后发现如果去打新盘，有机会去搞到倒挂的房子（和上次深圳那种一样）。我现在就不太知道到底应该哪种好些了。预算大概首付+前三年房贷100+3.最近国家从信贷侧对深圳杭州动了手，抵押贷也被央视财经点了名，我需不需要等一段时间，看看对二手房的影响？因为成都的贷款利率实在是有点高……

A: 新盘当然大于二手。

Q: 成都天府新区下面的视高

双流下面的新津

这2个地方未来主要是承接天府新区和双流（房价再涨后）的普通上班族吗？

是的话，那么是不是相对来说不适合投资且周期较长（5-10年），

投资新津（已通地铁）比视高好

A: 以我的感觉，我觉得新津更好一些吧，但其实有可能后面城市规划会跟着变，现在天府新区好多东西没有兑现，有可能随着下一波班子或者新的政策领导下来会逐渐兑现。目前来看已通地铁做投资可以拉短投资回报期。

Q: @惊云 martin 云大，我想问下，厦门这个城市的房子是否还值得投资？从事哪个行业会有红利？

A: 我不会投资。没什么厚积薄发的能力。除了好学区房吧。和其他城市一样，厦门还是那些。大银行，大投资机构，体制内，教育，医疗。最多加上一些电商。

Q: 云大，怎么看惠州，是买临深地区还是市中心？

A: 我会投资临深去。惠州市中心的价值在于这个城市，但以后可能这个大湾区城市概念会弱化很多很多。

顺德人不说自己是佛山一个区的年代可能就要走远了。

Q: 惊云怎么看大连，很多外资企业都有在大连

A: 没什么发展，也注定了不会有发展了。很多因素，大连的外企都是外包类的，如果是本地人可以。如果不是本地人不要去大连了。

Q: 请问云大可以讲讲河南嘛？回还是不回呢？我觉得高考压力有点大。。能不能去长三角发展呢？

A: 除了郑州都不要回去。如果你已经出来了。比较内卷，而且未来发展预期也不行，郑州可以。

Q: 请问云大 ，课程里面提到的嘉兴和湖州，如何嘉兴五县两区和湖州的未来发展模式呢？就是靠环沪和环杭的地理位置带来的大城市的一些企业的建厂么和自身的一些产业？？ 就拿嘉兴下面的桐乡市来说，有几个大的上市企业，乌镇旅游以及羊毛衫，这样就让一个县级市高的比北方的一些省会还高 ？

A: 整体浙江和苏南的经济发展确实很好，而且藏富于民吧。未来发展模式依旧是背靠长三角，上海，杭州，南京三极发展吧。有生意在就会有财富在。

Q: 如果教育和医疗都走私立渠道，同时家里资金在实业投资上回报更高，是否还有必要购置房产？

A: 看哪种实业，自己要计算长时间的资金回报比。没有教育医疗需求的话，你需要一个房子把自己大城市的人脉和关系维护住，享受城市红利。没有学区需求就买地段。

Q: 广西出现了几个自贸区，钦北防也有临海和边境优势，发展会不会有所突破呢？

A: 没用。想都不要想。

Q: 请问南京城市群的实业侧基础是什么？南京未来有哪些支柱产业有前途？

A: 南京的产业结构不错，你可以看看江苏省或者市的GDP报告和产业构成，一二三产业构成一目了然。网上都有，这是一个不错的调研城市的方法

Q: @惊云 martin 云大，苏州毫无根基有一房，和江阴普通本地家庭，是选择在苏州发展还是回到江阴？江阴未来发展如何？

A: 江阴挺吃当地人关系的，本地家庭的话建议还是苏州或者杭州。除非家里有小生意

Q: 请问，在深圳周边投资房产的话。珠海，惠州，中山等优选哪个呢？

A: 目前东莞》佛山》珠海》惠州》中山

Q: 请教云大，北京外西北方向官厅水库周边有很多别墅项目，随着冬奥会的来临，有没有升值空间呢？还值得入手么？

A: 冬奥会是一个伪概念，石景山区不行。有那种别墅不如去中央别墅区买，或者买海淀西山的，或者买亦庄的。

Q: 请教云大，怎么看广西的发展方向，感觉周边省份都是大佬，广西却找不准自己位置

A: 自治区一般问题很复杂，上面的政治博弈复杂性远超你想象。政治经济实业链条自然走不好。把父母弄南宁去，自己出来打拼吧

Q: 云大觉得湖州未来的发展怎么样？想着离上海近，投资房子也有可能以后去生活

A: 长三角的房子一般外地人投资起来比较困难，不如加钱买昆山一类，或者买杭州周边的，因为上海预期已经拉的很高了，不再当地住，投资的话，意义不大，除非你找了个浙江老公啥的。那可以

Q: 请教云大，杭州发展还有几年窗口期吗？今年是不是还能从上海转战杭州？

最近阿里发展不安稳，影响大吗？

A: 影响不算大，但绝不是没影响吧，只能这么说，也到这个阶段了。上海看你已经底子如何了吧。我觉得其实门已经关的差不多了。快固化了

Q: 云大，关于成渝双城经济圈建设，未来成都和重庆之间的差距会继续拉大还是逐渐趋同？重庆未来的发展方向是什么，红利有哪些？

A: 我觉得会逐渐趋同，随着成都东扩，不过地形是个问题。重庆未来肯定要做互联网，物联网吧，现在有点这个趋势，其他的和大城市也都差不多，很难说一下子发展起来

Q: 看了下群里好像还没提及山东，1. 想问下云大对山东发展的看法，尤其是青岛因为家里都在青岛生活。2. 照理说，青岛作为国家对接日韩两大经济体的窗口，这些年却发展乏力，云大觉得停滞在哪个方面？(国家战略？地方政府倾向发展济南？)还有没有希望解决？3. 青岛房价已经降到心理线，尤其是海边的，但从个人角度来讲，若是购买就会占据北京购房(已经拿到北京户口, 未成家)首付，想问下对青岛房市的看法

A: 1 青岛是为数不多还能呆的北方城市，和他独特的地理位置和政治红利有关。停滞原因是北方整体经济经商氛围本来就不行，政策也不给力，思维差的太远了。没希望解决的。 先买北京把户口弄成个人户，买不起就买亦庄的，大兴和亦庄房价和青岛海边差不多。

Q: 浙江除杭州、宁波外的城市，以后该怎么走，让小孩子从教育跳出去吗

A: 看你自己底子，没啥生意普通家庭的，孩子送出去。自己继续赚钱

Q: 广州和深圳两个城市以后的差距会越来越大吗？想多听云大讲下这两个城市发展模式对比 +1

A: 这个问题比较复杂的。广州有广州的好，医疗底子好，城市节奏舒服，但有很浓的广东人的印记（有好有差），深圳比较新年轻人多，但预期已经拉的太满了。长期看广州郊区还行（萝岗等等），市区预期拉的太多，深圳是普遍拉的太高。长期看深圳大于广州，但广州未必不适合生活，我个人就喜欢住在广州。

Q: 云大一般了解一个城市发展的方向都有什么逻辑？问题有点大，但是想学习云大理解一个城市发展脉络的方法

A: 首先你要了解政治才能分析出来。当地班子的风格和能力心理有数，然后才是正方体思维，国外怎么发展的，一眼就能看到国内某些政策的逻辑，你能看懂这一点，然后才是GDP分布啊，城市产业啥的。具体到区，那就是各个区的政策了，包括规划图啥的

Q: 云大，现在深圳越来越严，二套和置换非常难，目前在深圳有一套小一点的，资金足够，是应该置换，还是再买一套?置换怕选不到好的，再买一套怕以后难出手

A: 置换更好一些。

Q: 云大，杭州的房子同样的首付，我更倾向于市中心的老破小学区房，而不是摇号新房，因为时间耗不起。

另外我想问问海南的房产，儋州的新市中心的房子保值应该是不是可以的，前两年买的，原来是为了养老用，这一两年海南自贸区一直在炒，但也节奏也比较慢，想问下保值应该是可以的吧

A: 保值问题不大，至少明面上吧。养老房就一直放着吧，不用处理

Q: 底层逻辑发展的最好的地方就是江浙，那就靠你融不融入当地圈子了，书上也教不出来，street smart

A: 哈哈哈，对

Q: 想问问云大怎么看待一带一路对以后国家城市发展的影响？？如果后续欧亚大陆高铁打通，内陆的发展有没有可能像东南沿海一样？按照云大今天讲的逻辑感觉以后还是那几个大城市

A: 没可能，就算给兰州或者西宁这个待遇，他们也承接不了，配套设置和人才还有环境以及产业底子太薄弱了。这种政治性的大浪潮，最终还是我说的，西北最擅长的政治侧玩法的人最受益。你如果做过一带一路的项目，一定深有体会的。

Q: 贵州怎么看呀云大 有大数据中心

A: 比云南好，潜力尚在。能不能走出成都模式，看这几年发展吧。

Q: 如果把房子买到亦庄和大兴，还能享受到北京的政治 教育红利吗？

A: 先把户口弄出来，然后再往里换。腾笼换鸟，不能着急。不然要是北京政治教育红利，直接玉泉山买个房算了对不。哈哈

Q: 请教下云大，北京，厦门，深圳都有房子，南方人，事业哪都一样，为了孩子教育留北京，事业更适合南方，这样的如何选择？

A: 房子大户啊。南方人做事业都一样的话。孩子留北京吧，一个月过来看一次或者夫妻分居，北京的教育资源太好，而且不仅仅是分数的问题，而是视野，包括我这种正方体思维的启蒙等等。北京教育会赋予人一种超过分数的人生以后阶段的战斗力。

Q: 开发商宣传说杭州湾是未来的大湾区。云大怎么看杭州湾，是否值得投资？

A: 杭州湾是宁波的新区，我个人觉得需要时间吧。但确实有价值。

Q: 云大怎么看广州南沙的发展？

A: 我看好南沙发展。有点类似于沈阳浑南新区对沈阳的效果吧。

Q: 云大，在新疆支教，需要积累多久回成都发展最好呢

A: 越快越好。

Q: 云大 如果在济南发展的话 我记得课里说的是尽量去走体制内 这个是单纯的说政治侧还是包含国企在内

A: 只有体制内政治侧

Q: 这个可不可以理解为深圳基础教育未来很长一段时间都赶不上北京

A: 深圳教育有自己的优势，出国的会多一些，但赶不上，也意味着有机会，不然最聪明的清北毕业生也不会去当老师了。

Q: 成都北边的广汉5-10年有可能纳入成都吗（广汉有部分区域在成都第二绕城内）

A: 不清楚。我个人觉得不大可能。

Q: 请问云大：重庆人，毕业去了上海互联网工作，是留在上海攒钱在成都买首付还贷呢，还是尽快回成都发展呢？毕竟还有时间上投入人脉与资源积累的问题，但回重庆成都的话工资会下降很多，家里在重庆做点小生意。

A: 回成都重庆更好一些。但也要看你的list。你要是在上海做芯片的，回来干啥？

Q: 除去房价因素，云大一直说的窗口期关闭，怎么理解呢？除了房价高到买不起，其他哪些因素会导致无法进入

A: 别人的人才需求定型了，或者进去的那一波人的人脉置换到了。17-20年去的人家已经是既得利益者了，你现在去，积累不到任何资源和人脉。买房，只是你的第一步。