

目录

1、总论	3
2、这次调控的真实意图，防范金融风险	9
3、房地产游戏的模式	13
4、房屋垄断	17
1) 减少市场可出租房源（北京就这样干了，拆迁廉价城中村）	22
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，	22
5、政府为什么要调控？	26
6、无耻-提通过税收调节房价、收入	33
1、对体制内会有单位补贴	59
2、对体制外人员可以提供一个较长的稳定租期。	59
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	59
一、当新盘的价格低于周边二手房的价格。	93
二、当看房的人不断增加	93
三、当 kas 拿地热情大减，以至于多处土地流拍	93
22、什么样的房子是首选	111
23、流氓无产者	112
23、房价维稳的目的	115
24、成都的房子	121
25、房子供求关系的实质	126
26、军官霸田	132
27、新民主主义革命是什么革命	143
28、国以贪立	146
29、西部城市	149
30、新穷三代	154
31、古代的房地产	156
31、网友求教房产投资实操集锦	167
32、拉美的生活水平	177
33、砖家与媒体	202
34、人民币资产兑换转移	209
35、投资房产不是炒股	213
36、中国与西方最大的不同	217
37、GDP 保 8	221
38、中国可以无限印钞票吗？	226
39、三国志：	233
40、贵阳	238
41、政府精减膨胀	241
42、深圳	247
43、长春	249
44、济南的房市	259
45、哈尔滨	261
46、重庆	267
47、俄罗斯	269
48、珠海	271

49、苏州	281
50、房奴苏东坡	283
50、开书单	286
51、王安石变法	292
51、空空没钱?	304

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中。

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。

那么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。

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，普通群众也仅仅只是解决了温饱而已，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。

房价为什麼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 快速的增长怎么可能呢。

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。

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、投资者、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，一定有贵的原因。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字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。

这些少数人带来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，用一年好不容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房绝望，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。

后来我终于弄懂了。

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将满人挡在山海关外；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取媳妇。

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。人人都是可以买得起商品房，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！不是谁都有的。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，当一少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：楼主为嘛不回复我的问题啊，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，房地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，看看这一两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。窦义把它买了下来，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，窦义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，从此跟窦义结成死党，有求必应。有这种靠山保驾护航，窦义发得更快了，不到 40 岁就成了长安首富，人称“窦半城”。

除了像窦义这样的开发商，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、物业税或者房产税，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，连车也没敢买。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合租房，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，况且拉美根本没有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，买房子的事情，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 每平方米）。

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。而在螺蛳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 多万余元，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、3 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级羡慕不已。

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 万的中产阶级一定连北京 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。”令延摄行已事，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……茶具！

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，房地产价格就会飘涨。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闽商巨贾和精英汇集，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另论了。

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我写的内容。

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，马上就要拿房了，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——陕西渭南县，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，我从事市政工程师工作，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。