

目录

1、财富再分配，是庄家分配散户的钱，而不是散户分配庄家的钱	4
2、跟着流氓无产者创业的后果	7
3、为什么是朱元璋	12
4、大侠大黑	17
5、八年之后又是一个轮回	20
6、吕后篡权	24
7、小产权房	28
8、广州	29
9、人民币升值，贬值	31
10、上海、物业还是环境，小房子还是大房子	34
11、权臣蔡京	37
12、入世经纬-刘恒	40
13、福州	45
14、北京-重庆-大理	50
15、国家战略与房产	55
16、大法官	58
17、皇宫传达室看门老大爷	62
18、商住两用房	68
19、最恐怖的绝不是房价，而是养老	69
20、第二税务局	70
21、丛林社会	72
22、十万的盈余做什么好呢	78
23、重庆和西安	83
24、大西国	86
25、最惨是无技术的小白	92
26、情种李商隐	94
27、呕心沥血的贾似道	101
28、中国的房地产的大结局	105
29、租金	112
30、美元兑换危险点	115
31、赚钱能力和买房	124
32、一壶好茶，清风明月	130
33、杯具的沈万三	132
34、彩云之南	139
35、投资品种	141
36、影子天津	144
37、功臣集团的根据地	145
38、城市的划分	146
39、安插亲信与反安插的激烈斗争	148
40、目光会投向西安	149
41、各项房地产“新政”——权力交接	150
42、异地投资	152

43、人民币泛滥期，炒房跟也要炒概念	155
44、鸦片战争的重要原因	162
45、百姓指的是百官	163
46、美国开始耍流氓大搞贸易保护	166
47、中介的陷阱更厉害。	169

1、财富再分配，是庄家分配散户的钱，而不是散户分配庄家的钱

其实这个道理是很浅显的，你不买房并不能代表房价不涨，而你买了房不但可以住的舒适，还可以获利。反而是有开发商的思维才能有好日子过。

这个道理跟炒股票是相同的。大家知道，**股票与房地产不同，并不能创造财富，只是财富再分配的工具**，但是财富再分配，是庄家分配散户的钱，而不是散户分配庄家的钱。所以炒股要有庄家的思维才能挣钱。

道理都是一样的。

问：请问楼主，为什么历史上的农民起义军领袖，一旦得势后比原来的统治阶级还残暴呢？像黄巢，张献忠等等

答：是因为缺乏一个纲领。

农民伯伯因为没饭吃拿起武器造反了，造反之后怎么办？——对不起，从来没想过。国家治理到底是怎么回事？——对不起，一概不懂。

比如**陈胜**，刚占了一块地盘就不知道姓什么了，老子天下第一，农民暴富后，就想拼命享受，自己的属下和革命战友在自己眼中就是一坨屎，就更别说老百姓了。武装还没胜

利呢，就生怕别人夺权，大搞内部政治斗争。吴广挂掉最高兴的就是陈胜。太平天国表现的更是淋漓尽致。

朱元璋就不同，是个军事天才和政治天才，懂得治国之道，有做皇帝的野心，也懂得当皇帝需要的知识，朱清楚的知道靠均贫富、等贵贱是不能坐天下的。

古代能够夺取天下的，基本都是贵族阶层，有野心有理想有知识。最典型的就是李世民。汉高祖刘邦同样不是单纯的流氓无产者，他幸运的娶了吕雉，一跃成为地主家族的一员。

历史上只有朱元璋是个异数。这也是毛为什么要推崇朱的原因。

问：希望楼主对郑州将来的发展分析一下。

现在郑州的房价均价也差不多快到 6000 了，郑东新区的一万以上。

市政府也在大力修建地铁，个人认为还是有发展前景的。

答：郑州的交通区位决定了经济发展的空间，同意你的说法，很有前景。

问：楼主，省会城市二环边公园边房产和市中心无天然气房产，选择哪个比较好？

答：公园地产未来是稀缺资源，市中心虽好，但是没有天然气毕竟不方便。两者相较还是公园边合适。

2、跟着流氓无产者创业的后果

关于张献忠屠四川，尽管学术上存在争议，但大致是不差的，虽不见于正史，但《蜀碧》及《求幸福斋随笔》都有记录。很多学者也做了大量的考证。

张献忠此人曾经读过书，做过政府最基层公务员——捕快，但是被开除了。人格比较扭曲，不但好色，且好杀成性，是典型的流氓无产者。大明的苦难子民指望这样的有严重心理疾病的杀人狂拯救，那是毫无指望的。

张献忠每攻城略地特别喜欢把当地的妇女同志送进军营当营妓，并且乐此不疲，军队没粮了，就把美丽的少女切成块做成腊肉。把儿童成群的围起来用火烧，谁往外跑就用刀刺，也是张大义军领袖最喜欢的游戏。

对于张的行为，我们只能用有严重的心理疾病来解释。

一个仇视社会的愤青，掌握了军队，破坏力是相当可怕的，是人民的灾难。

张攻陷四川建立大西国政权，与柬埔寨的红色高棉政权简直是异曲同工。以至于清军进入四川受到了百姓的欢迎而不是抵抗。这跟越南入侵柬埔寨，越南军受到了柬埔寨人民的欢迎是多么相似啊。

人民的眼睛是雪亮的，违反人性的，即使打着爱国的旗号，也终将被人民抛弃。

洪秀全同志，人生比较悲剧，人家好歹是个落地秀才。

洪教主考了 20 多年，连个秀才都没考上，相当于小学都没毕业。

洪教主考试不行，搞邪教确是个高手，夜里做梦居然梦见上帝（形象大概是个白胡子老道）说洪教主是他的二儿子。这个梦确实不太靠谱。很可能是洪教主有意编的。

洪教主的拜上帝教应该算是白莲教的一支或者说是余孽。

洪教主搞革命，对解放劳苦大众却一点不感冒，最感兴趣的是一夫多妻制，娶了 88 个后妃。好像历史上的农民军领袖对妇女同志都有出奇好感，大概是小时候性压抑的结果。

太平天国攻下南京得了半壁江山，洪教主从 41 岁开始，直到 11 年后自杀，竟然没出南京城一步。大概是收罗的漂亮的妇女同志太多了，实在没有时间干别的。

比起张大义军领袖的变态，洪教主还是比较有人性。好色，人之天性。

不过洪教主进南京，并没有因为女性的爱情滋润，而让他变得温柔。虽然没有张大领袖变态，实行的也是三光政策：杀光、烧光、抢光。

“凡掳之人，每视其人之手，如掌心红润，十指无重茧者，恒指为妖，或一见即杀，或问答后杀，或不胜刑掠自承为妖杀，或竟捶楚以死。”大意是手上没长茧子的就是妖人，就要统统杀掉。

农民起义带来的不是均田地等贵贱的乌托邦，而是血腥恐怖。

说起洪教主玩弄的美女确实让人流口水，除了 88 个妃子外，女官侍婢不计其数，算下来用了 11 年时间玩了 2300 名妇女。

有一本《江南春梦笔记》：王后娘娘下辖爱娘、嬉娘、妙女、姣女等 16 个名位共 208 人；24 个王妃名下辖姹女、元女等七个名位共 960 人，两者共计 1169 人。以上都属嫔妃，都是要和洪秀全同床共枕的。天王府不设太监，所以另外还有许多服役的“女官”。以二品掌率 60 人各辖女司 20 人计算，合计为 1200 人。各项人数加起来，总计有 2300 多名妇女在天王府陪侍洪秀全一个人。

一个农民当了教主，就有这样的眼福。换做了傻空当教主，会怎么做？

黄巢比洪教主学问要高一些，但是屡试不第，当了私盐贩子。

从起义的第一天开始，黄巢的脑子里也从来没有过百姓该如何如何的。

他是一个彻头彻尾的投机分子，说是义军，不如说是强盗。

新唐书中说，贼军所过州县，老百姓皆烧杀殆尽。黄巢的兵可并不懂三大纪律八项注意，那是能抢救抢，抢不了就烧就杀。

无论是旧唐书、新唐书、还是资治通鉴，从头到尾，就没有出现过黄巢的一句好话。

黄巢攻陷广州，至少屠杀了十二万人，把皇帝气晕了。

皇帝还知道体恤子民呢，而黄巢就是彻头彻尾的强盗外加杀人犯。

黄巢攻进长安当了天子，充分显现了流氓无产者的本质，穷奢极欲，挥霍无度，治理国家的事仿佛就跟他没有一点关系。不搞建设就只能做吃山空，结果长安的粮食都被糟蹋完了。

长安没有余粮，黄巢就把长安老百姓抓来，煮着吃，十万大军靠吃老百姓过日子。

幸好老天开眼，官军打进了长安，结果是老百姓对官军夹道欢迎。

农民军真是义军吗？

不但中国的农民军领袖都是杀人魔鬼的化身，就是法国资产阶级大革命领袖罗伯斯皮尔，同样也是法西斯暴政的先驱者。最后被人民送上了断头台。

只有一个真正的法制化国家，人民在法律的制约下，享有人身与财产自由，才能够安居乐业。

李自成在军队纪律上，是要比张献忠高明一点的，所以李自成打进了北京。李自成到北京后，拷贝了黄巢进长安的淫乐经验，对美女极尽淫乱之能事，对百姓烧杀抢劫做的也很出色。

历代农民军对妇女的态度与《水浒传》中梁山好汉完全相反。

施耐庵笔下的梁山好汉们似乎对妇女有天生的仇视，动不动就把女同志劈死，李逵甚至终生不尽女色，就凭这一点，我们只能说梁山好汉是农民军中的异类。

但是梁山好汉不是为了起义，而是为了招安。一群由小公务员和渔民组成的社会最底层群众梦想通过拉山头再跳槽的方式走进金字塔的中层，但是这个梦想破灭了。

3、为什么是朱元璋

古代历史上，能够治理天下的穷苦人，只有一个：朱元璋。

为什么朱元璋可以，而别人不可以。

经过仔细研究发现，朱元璋的人生际遇不像黄巢、张献忠和李自成，他有点像刘邦，但又有很大区别。

朱元璋是一个到处要饭吃的和尚，但是喜欢思考，见世面，交朋友，并且找到了自己的宗教信仰——明教（也叫摩尼教、白莲教）。

朱元璋走投无路投奔起义军的时候，娶了起义军濠州大帅郭子兴的义女当老婆，就是那个著名的马皇后。郭子兴并不是一个农民，而是一个大地主，所以朱元璋加入的这个新家族，思想完全不同一个扛着扁担造反的农民。

郭子兴作为农民军的统帅，却在逛街的路上，被其他的

农民军兄弟（真正的农民）绑了票，大概是因为农民对地主阶级比较仇恨。最后被朱元璋救了出来。

郭子兴看见朱元璋比自己强，反而起了憎恨之心，一心想把朱元璋弄死。

朱元璋在丰富的人生经历中看到了农民起义军领袖们的鼠目寸光，要想成大事，必须有远大的理想和抱负，而这些是黄巢、张献忠、李自成、洪秀全都没有的。

朱元璋与那些个农民军领袖最大的不同在于，他熟读历史，因此他把汉高祖刘邦作为榜样。目标是建立一个基业长青的强大统一的国家。

朱元璋就懂得无论是得到天下，还是治理天下，就必须有能力的人来辅佐。嫉贤妒能的人只能被历史的车轮碾碎。

问：楼主，一直在看你的帖，很佩服你的博古通今，对房市的深刻分析真的很透彻呀。我也想请教一下，关于小产权房的问题。我的一位朋友可以购买单位内部的军队小产权房，价格那是相当不错，只有该地段商品房的二分之一多吧，位于西三旗附近，地理位置我也觉得很不错，因为看好西三旗的未来，我很动心。但朋友说如果我想要，可以帮我买，但只能以他的名义。这是单位内部规定的。我因些很纠结。房的价格和地段那都满意，就是以后的权属问题会不会带来麻烦。投资购买这种房风险是不是很大？请楼主不吝赐教，先谢了！

答：我不得不说，风险很大，当房价大幅度上涨，你的

钱弄不好打水漂。

加息对房价不会有任何影响，反而是股市很麻烦。

人们最希望的，就是在一个良好的社会环境下，安居乐业，自食其力。政府的职责就是健全法制，维护一个良好的环境，剩下的事，交给民间去做。三天两头出政策，过度插手百姓如何过日子，甚至朝令夕改，就会让百姓的正常生产生活无所适从。

早在汉朝初期，曹参已经参悟了这个道理。

曹参是刘邦当亭长时的领导，也是刘邦最亲密的战友。萧何是文官，曹参则是武将，曾经在韩信麾下效力，除了披坚执锐外，最重要的工作就是监视韩信，防止韩大军事家谋反。

这样一个万夫难敌的勇将，却在革命胜利后被分配给齐王刘肥（刘邦的私生子）当相国，主抓齐国的政务。

曹参是一介武夫，只懂得军事，并不懂治理地方，就用厚礼聘请了精通黄老之术的盖公。

盖公认为：治理国家很简单，只要按照律法办事，给老百姓提供一个安全的稳定的环境，其他的都不用管，官府千万不要好大喜功，追求政绩，过多插手百姓的事物，顺其自然就好了。

曹参很赏识盖公，并且按照盖公的话去做，九年的时间，齐国变得非常繁荣。

这时候，传来噩耗，萧何挂了，皇帝刘盈聘请曹参出任

相国。曹参上任以后，几乎罢免了所有办事效率高、口才好，有追求有抱负的能吏，提拔了一群只知道按部就班，照章办事的老实巴交的官员，然后就彻底大松心，成天喝酒吃肉听小曲。

很多人对曹参不满就给皇帝刘盈打小报告，刘盈的表现是很愤怒。

曹参就问刘盈：是陛下你牛呢，还是先皇刘邦牛呢？

刘盈：当然是先皇牛。

曹参又问：那我跟萧何比，谁牛呢？

刘盈愤怒的说：你比萧何差远了。

曹参做了个总结：您讲的太对了，先皇和萧相国拟定的法令已经非常清楚了，只要贯彻执行下去就好，我只要按照他们的法令办，不就行了吗？

刘盈虽然不事朝政，但应该算是比较聪明的君主，一听就懂：对于已经定下的治国方针大略，只要执行下去，一定会使人民休养生息，国家富足。如果大搞政绩工程，对于先皇刚死，吕后掌权时期风雨飘摇的大汉来说，将是灾难性的。

民间把成天喝酒吃肉听小曲的曹参称为贤相。司马迁在史记中也给了曹参极高的评价。

假设一个工程队要盖楼房，起初设计人员设计了 20 层，刚盖了两层，队长换人了，非要盖成 30 层，工人于是绞尽脑汁费劲办法改造。等盖到 25 层的时候，又换队长了，新队长说还是改成两层的别墅吧。刚把楼房都拆掉，别墅建了

一半，又来了一个队长，说要建成比迪拜塔还高的大塔楼。这个楼建了 n 年也没建起来。

建房子跟治国的道理是一样的，我国汉代的相国曹参就已经明白了这个道理。

刚才有人提到吴楚七国之乱，讲得是晁错。晁错其人是很值得讲讲的，一个有才能的人在错误的时间做了一个理论上正确的事，却导致吴楚七国之乱，汉景帝差点完蛋。结果是景帝砍了晁错的脑袋。

这个故事，几乎家喻户晓，蕴藏的道理却很深，大家如果懒得看史料，有兴趣可以参看易中天“帝国的惆怅”，还是很值得一看的。

糊涂人即使把道理说的再浅显，他也听不明白，呵呵。

现在我国已经进入高通胀期，但是地方巨额债务与人民币的升值又封杀了加息的空间，经济形式有可能恶化，民营企业老板和打工者只能自求多福了。

4、大侠大黑

从古到今，小老百姓遇到不公，受了委屈，幻想最多的就是跳出一个大侠，劫富济贫，为自己伸张正义。所以金庸的小说广为流传，被称为成年人的童话。

我国古代，真有大侠，不过古代的大侠并不是会降龙十八掌的郭靖，也不是小李飞刀，而是黑帮的老大，相当于西方的教父。

最有名的大侠叫郭解，汉朝时有极高的威望，不然也不会写进史记。

郭解的爸爸是个职业杀手，非常有名，用古龙的话说，最厉害的杀手是没有名字的，郭解的老爸名声太大，注定活不长。

有个米商请郭解的老爸到监狱里救出犯了法的儿子，郭老爸看在钱的份上去了，就再也没能回来。

郭解跟他老爸学过功夫，很有两下子，于是干起了抢劫和盗墓的这份很有前途的职业。因为功夫高，谁只要说句话让他不爱听，必然遭遇一顿暴打。

本着流氓会武术谁也挡不住的精神，到了三十岁，郭解已经钱多的数不过来了。男怕入错行，女怕嫁错郎，看来抢劫和盗墓的职业选择对了。

30岁以后，郭解为了从强盗升级为教父，开始积累自己的名声，并且学习战国四公子，开始蓄养门客，但凡是哪个人有难，有求必应。俨然形成了一个严密的黑社会组织。在民间的声望，甚至超过了皇帝。

皇帝的权威是不容冒犯的，一个地方黑社会头子怎么能够这么嚣张呢？就把郭解抓了起来，虽然有大量的证据证明郭解作奸犯科草菅人命，但都是汉武帝大赦前的事情，没有办法定罪。汉武帝一筹莫展，人抓了不能定罪，又不能放掉，该怎么办呢？

这时，正好有个书生，骂郭解不遵纪守法。正巧被郭解

的门客听到了，就把那个书生给杀了。

汉武帝听了哈哈大笑，正巧找这个理由把郭解灭族。

剑侠情侣，快意江湖，听着是一个充满了浪漫的世界，而事实是完全不可取，一个没有法制的社会，奉行者赤裸裸的丛林法则，什么是对？什么又是错？理由就永远站在强者一边，强者可以随自己的意愿决定弱者的生死。

这个社会是可怕的。

郭解，就让他永远埋葬吧！

问：今天跟家里人打电话，姨妈说了下近一年来老家云南东北方向一个地级市曲靖的变化。

主要就是：好些有资金的外地大佬大手笔拿地，开发酒店和商品房。都是市区的黄金地段。

其实房地产开发在中国的任何一个城市每天都在发生，不过令人感慨的是这样的“四线”城市也如此火爆，购买力之强令人感慨，她说最近几天曲靖正在举行房交会，人头攒动。

现在老百姓有钱都向往好的房子和户型了，已经不满足90年代的老旧房子了，而且通货膨胀也逼得大家不得不置业保值。

再回头看看北京，简直找不到跌的理由。那么多地铁要修，那么多优质生源每年涌向北京高校，那么多人口，每天要造就那么多富人。

答：钱太多了，流动性泛滥，老百姓恐慌了。这次调控

暂时抑制了一线城市房价的上涨势头，但是却直接导致了全国性房价的上涨，不光二三线城市，连四级以下城市都是如此。这就是领导水平。

5、八年之后又是一个轮回

问：想请教一下楼主，对于很多的二线城市，比如武汉，市区房子的均价一万左右了，但当地的平均收入一般也就3000左右吧，难倒你不认为现在的房价里面有泡沫吗？特别是现在正处在调控期，对于我们这些近年打算买房的来说，是在等等看呢还是在在这个时期出手？多谢楼主！

答：你所说的平均收入是什么概念？是人人都挣3000块，还是有人挣2000块，有人挣1万块。武汉的房价，要看湖北省包括各地市的人口，家庭收入上万的人有多少，如果你认为很少，几乎没有，那房价肯定存在泡沫。如果湖北省有20%的人口家庭月收入超过万元，那么武汉市区的房价就没有泡沫。

问：那香港97年的时候还不是一样跌了一大截，按楼主的说法：

- 1) 土地资源很稀缺；
- 2) 作为消费群体的白领收入也能买房；
- 3) 作为世界城市，更是汇聚了世界级精英的购买力，仿佛现在上海。

最后，不是一样大跌？？中产都成了负资产了。就连林

百欣的儿子林建岳 97 年以 69 亿港元高价购入中环富丽华，还不是赔得一塌糊涂。

楼价涨高了就要跌，哪都不例外，这个才是规律。什么通胀，精英购买力决定房价，都是涨了之后在找理由。

答：这就是体制上的不同啊，所以我们无法重复香港和日本。97 年的金融风暴，还是中国以国家之力对抗索罗斯的量子基金，保住了香港，这种行为在西方国家是难以想象的。一个国家动用全国人民的外汇储备与美国的民间资本打一场战争，这是令全世界震惊的。索罗斯因为不了解中国的体制，悻悻而归。

人民币不能在世界流通，依照我国实行的货币制度，货币只不过是一种符号。如果有一天我们的人民币能够自由兑换，香港发生的事也一定会发生在我们身上，但你认为我们的人民币能够自由兑换吗？

全国的资金去炒海南、北海，炒的纯粹是概念，没有实体的支撑，就是一种博傻游戏。今年年初海南房地产的爆炒，同样积聚了巨大的风险。买房并不是全无风险，好比通州、燕郊，经历疯狂的炒作一定会理性的回归。但是如果指望北京四环内房价下跌，也只是痴心妄想。

房产投资也不是随便买套房就只涨不跌，比如说山东乳山的房子，开发商疯狂炒作旅游地产概念，但如果真的想投资升值，那就成了天大的笑话，因为根本无法变现。

什么样的房产适合投资，投资者不是傻子，都会有理性

的判断。

90 年代初的强硬调控让海南和北海的经济崩盘，对全国来说不可怕，毕竟只是一隅之地，但是如果用粗暴手段搞崩了全国，政府一定会好好掂量的。

问：看到曹参的故事了：

“天下本无事，庸人自扰之”

“萧规曹随”

当年彭城之战，刘邦若丧家之犬，嫌儿子女儿在车上逃的太慢，将自己的儿子和女儿推下车

后来救下汉惠帝和他姐姐的是不是就是曹参？

答：是夏侯婴。刘邦手下将星如云，这就是刘亭长的人格魅力啊。

问：楼主好，小弟有问题请教，本人所在**二线省会城市**，存款 40w，近来看中本市 CBD 区域高端住宅一套，各方面条件十分优越，面积 100 左右，均价 18000。但通过观察，又看中觉得北京五环附近的待建地铁房，均价 16000，想贷款弄小户型 60 左右，不知哪个升值潜力大，本人已有房一套。谢楼主指点。

答：短期来看，二三线城市的房产升值速度要高于北京，这是这次调控造成的结果，从长期来看，北京房产的升值速度要高于二三线城市。五环附近地铁房，还是很有优势的。

6、吕后篡权

大凡是 60 年代末，70 年代初生人，小时候肯定看过一本小人书：吕后篡权。

在那个时代推出这本书，很有寓意，起到了很好的宣传效果。

吕后真的是十恶不赦的妖妇吗？让我们还原历史的真相。

我们读到的吕雉，通常的形象是蛇蝎心肠的女强人。

大家感兴趣的，首先是关于吕雉在项羽大营和审食其是否有一腿。

然后看到的是吕雉协助刘邦诛杀异性王、与倾国倾城的戚夫人争宠、帮助儿子刘盈与戚夫人的儿子刘如意争夺太子、杀害戚夫人和刘如意、提拔吕氏家族成员。

但是因为宣传的需要，几乎所有人都忽略了吕雉的另一面：

刘邦见上帝以后，吕雉掌权期间，对待老百姓还是很够意思的。

俗话说嫁出的女就是泼出去的水。吕雉可不同，吕雉非常照顾自己的娘家人，想把自己的娘家人都提拔起来。

秦始皇把分封制改成郡县制，搞天下大一统，意识比较超前，结果政权不稳定，秦朝很短时间就完蛋了。

高祖刘邦吸取了这个教训，仍然搞分封制，不过分封制

做了重大的改革：首先是分封的诸侯王必须是皇族，也就是说必须姓刘。

其次是从中央派丞相给诸侯王，丞相掌握诸侯国的军政大权，防止生变。

吕雉提拔娘家干部最大的障碍就是：高祖说过，诸侯王只能姓刘。

吕雉是一个极其精明的女人，她追尊自己的老爹吕公为宣王，吕公是刘邦的老岳父，追尊皇帝的老岳父，旁人自不能有异议。既然有了先例，剩下的事就好办了，吕雉趁机把自己吕姓家族的成员封为吕王。

吕王吕嘉这个人很嚣张，仗着外戚的身份，飞扬跋扈，不尊法纪。

吕雉是一个出色的国家领导人，不是黄巢李自成之类的强盗流民，是很关心民生的，所以很生气，把吕嘉给废了，让吕嘉的叔叔吕产当吕王。

吕雉掌权后，做了很多亲民的好事，减免老百姓的税赋，加强建设健康的人民文化娱乐，最受百姓欢迎的是废除了“三族罪”和“妖言令”。

三族罪的意思很直白，就是一人犯罪株连三族。

妖言令有点象后来的文字狱，哪里出现统治者认为的妖言，就把那个地方的所有百姓全部处死。这是一个伟大的历史进步。

吕雉还是女权运动的先驱者，在吕雉时代，女子也可以

封官封侯，可以随意离婚再嫁。那个时代是中国古代史上，女人最幸福的时代之一。

吕雉，一个柔弱的女子，在残酷的宫廷政治斗争中表现的异常凶狠，然而权力的斗争本身就是你死我活，在治国方面，吕雉却无愧于一个贤明的统治者，可谓巾帼不让须眉。吕雉与后来的老佛爷完全就不是一个等级，毫无可比性。

吕雉执掌朝政十五年，直到病死后，吕氏家族才土崩瓦解。

还原真实的历史，我们不应该对这位叱咤风云的女政治家，致以深深的敬意吗？

问：你好，楼主，你对楼市的分析很中肯，请教一个问题：

我在通州有一个 60 多平的一居，预计卖 100W，想近期卖后买黄寺大街这边的房子，60 多平的小两居，80 年代房，200W，需要贷款 60 万左右（这个小区有公园，孩子老人生活得环境好，孩子以后上学条件更好），这的交通一般，主要是环境还不错。

你觉得这样操作合适吗？现在通州的房价有些降，是不是卖房子的好时机？

答：黄寺位置当然好，不过你最好打听清楚，80 年代房能不能贷款，可能比较困难。通州房子相当于概念股，暴涨暴跌，卖在低点确实有点可惜。

再问：通州和黄寺这边升值空间哪个更大些呢？现在黄

寺均价 3W，通州 1.6W. 也就是我卖了老房子，升值的空间大吗，刚问了中介，说贷款没问题。

答：短期升值肯定通州快，但不抗跌。

对中介的话，不要全信，中介很能骗人的，为了骗中介费，明知道贷不下款，还要给你办，只要你缴了费，就不退了，后面就让你筹全款，筹不到，他也不退中介费。

另外，买 80 年代的房子对于以后再售，是不是影响很大，听说做不了贷款，可是位置好的地段，房子都比较老。

7、小产权房

问：楼主，可以谈谈小产权房的看法吗？父母是珠海的原居民且拥有两套小产权房，无房产证只有村里所发的使用证，是村委会卖给原居民的，离市中心约半小时车程，近河边，而一路之隔的位置已建有大型高尚住宅小区，在售价一万二以上，请问这些小产权房可靠吗？听说往后政府对这些小产权房采取放宽政策，只需补一点钱就可改成商品房，你觉得有可能吗？

答：这个补点钱就改商品房的可能性不大，如果是大片的小产权房，拆的可能性也不大。这个问题很让政府头痛，城乡双轨制的结果，所以政府能拖就拖。

但是对于片区不大的小产权房，风险就很大。

8、广州

从这个帖子一开始就一只跟着，每天必看。受益良多。

你对广州感觉如何？请教一个问题，不知你对**商铺**是否有研究？你觉得眼下投资商铺好呢，还是继续投资房产。

本人已有 2 套房产，都在广州市区且近地铁但不带很好学位。现有如下两个想法，

1. 分散投资，投资一个商铺，目前看中一个广州北京路拐弯处二楼商铺一个，靠近地铁。

2. 继续房产，买一个 130 以上大户型且带学位房，方便以后小孩读书。（计划明年要小孩，现在就做打算是怕以后买不起阿。）

麻烦兄台给些意见。十分感谢。

答：找到合适的商铺是很难的，因为商铺投资风险大，所以非常考验个人的眼光，属于高风险高回报，找对了，将财源滚滚，找错了很可能血本无归。

如果你有眼光，首选商铺。如果不具备这方面的能力投资住宅比较保险。

问：楼主可以帮我分析一下么？本人在**武汉**，家庭年收入在 15 万左右，贷款买了 2 套房，父母的私房和老公房（有双证的）估计这两年内也要拆迁了，但需要补点钱才能拿到 3 套还建房（但家庭财务上有压力，不至于借钱，但基本上没多少存款了）。我是自住一套，把剩余四套出租？还是卖

一套，把生活改善哈？

答：家庭年收入 15 万，不知还想怎么改善，买豪车？

如果不打算买豪车，房子可以先租出去，毕竟日后还有升值空间。

再问：谢谢楼主回复，父母手上的两套小产权房在同一小区，小区比较大，这类小区有好几个，由于村内将进行旧村改造，规划成高级住宅片区，那此类小产权房如遭迁拆的话会得到赔偿吗？

答：这个会比较扯皮，最坏的情况是按照原价退赔，最好的情况是回迁安置。如果原价退赔损失就很大。

9、人民币升值，贬值

问：你好。上周提了几个问题，可能你没看到，再请教一次，请抽空指点一二。

看到楼主说过“人民币对外是升值，对内贬值”，我认识到“人民币对外是升值，对内贬值”这一点也有一年多了吧，主要是从生活经历、经济新闻中得到的结论（本人学工科、不懂经济）。虽然看到了表面现象，但对其发生的根本原因、对群众生活的深刻影响、“中产阶级（勉强算是有这么个阶级）”的应对之策等等尚没有深刻的认识。楼主看到我提的这些问题恐怕也觉得范围太大、难以回答？难道体制外的“中产阶级”只有任人宰割、移民海外、钻营往上爬这几个选择？诚心求教，风险自担（呵呵，楼主也不是神仙）

答：普天之下莫非王土，决定了今天的土地国有。

万般皆下品，也决定了以后知识分子的前途必须进入体制内。

不能考中进士的明清两代知识分子，即使经商发了大财，也一样让人看不起，不能光宗耀祖。今天的知识分子将面临同样的命运。

体制外，凭个人的本事和运气，自生自灭。

问：看到楼主的帖子真是太及时了！因为要解决小孩子上学，我最近开始密集型的看房子。

感慨房价高的同时后悔没有早点考虑买房。头痛啊！！！！

说说我们的情况：目前现金 40W, 家庭收入 1W5, 住上海, 目前看的房子为周边世纪公园地铁 10 分钟老公房(新房很少), 81P 190W, 地段很好, 但房子都是 95 年左右的了。算下来除了首付家里帮助外每个月供 5K 还 30 年(扣除公积金还款), 我们现在可以出手么? 还是等十一新政策出来后再买?

还是在交通稍微不便的地方买低价的房子?

请楼主给个意见~ 在线等~

多谢！！！！

答：月供 5k, 收入 1 万 5, 说明的你的压力不大，完全可以承受。如果地段好，可以不考虑房子的新旧。一线城市的买房时机最不好拿捏，因为一线城市是调控的目标，你要仔细观察，如果发现中介的铺面里看房客越来越多，建议赶

紧下手。

问：楼主分析一下，最近几年一线城市是否会一直收紧贷款，想改善住房是否也得必须全款了？一想起这个就很郁闷，去年机会没利用好，后面不仅仅是经济成本的问题了，又面临和无房空空类似的问题，攒钱永远赶不上房价了。

答：收紧住房贷款起码在未来的一段时间会成为常态。由于货币泛滥，一次性付款的人群数量庞大，收紧贷款虽然不能降低房价，但可以抑制房价上涨的速度，防止商品房卖给穷人，以规避金融风险，对社会稳定和经济平稳增长都是有利的。

10、上海、物业还是环境，小房子还是大房子

问：关注本贴多日，非常欣赏楼主的睿智和理性。

小女子也是上海众多买房人之一，目前所谓单身剩女，得家人支持有一百五十万的首付金。基本确定买在内环交通方便的次新房（老公房停车太成问题）。

对上海浦西内环内的诸多区位和楼盘做过研究，发现离地铁近的同时能有苏州河景观的房源最具性价比，满足交通性和景观稀缺性的双重优势（上海内环内几乎没什么安静同时又具有自然资源的地方）。

现在基本确定了两个小区，比较纠结的问题有两个。

第一个问题，一个是小区管理和区位优势明显单价在 3

万3左右，另一个区位和管理比较差，名声不好，但是面苏州河的独一无二景观，单价在3万左右。从小区管理的角度，我也认可楼主的看法，管理好的小区升值空间大，管理差的小区由于群租问题严重，目前价格偏低，但是这个软件问题在日后随着自住率的提高貌似也能解决。究竟我该选一个景观资源非常稀缺的管理和配套相对较差的小区，还是一个相对成熟价格稍高同时综合配套比较好的小区？那个小区比较有保值和投资优势？

第二个问题，目前的月收入税后刚过万元，如果拿150万的首付买一房大概80平左右，是比较轻松的，月供不成问题（目前租的一室一厅租金3500，已经可以作为还贷资金了）。但是考虑长远问题和一些小户型的局限性，非常想投资一套能长久居住的两房甚至三房（众所周知，一个小区里好的位置总是留给最大的户型）。这样的话，大概一套就要在320万甚至350万，我需要每月还贷1万2左右，基本和我的月工资持平。从个人观点来看，我比较想冒这个风险，比较合适的做法是首付降低到3成左右，留出三十万左右的还贷资金用以应付前面两至三年的还贷。由于目前单身，两至三年后也许家庭收入就可以完全承受这个月供。即使还是单身，目前事业发展良好，对2年后的收入在2万以上很有信心，因此还是认为可以目前阶段多点勇气，目光长远，以保证日后生活安康。

不知道楼主怎么看这个问题？如果是房价持续上涨的

情况，也许更该相信我的工资也会持续上涨，是否我看问题太乐观？贷款 200 万的风险是不是会太大？

答：第一个问题：物业管理对于小区的价值起着至关重要的作用，好的物业管理才能让人居住舒适，这一点是非常重要的。软件的提升往往比硬件的提升难度更大。物业很差的景观楼盘，可以比喻为鲜花丛中的一坨屎，周边环境再好，它也是一坨屎。一坨屎能否脱胎换骨变成黄金，存在着较大的不确定性。

第二个问题：是否承受较高月供，取决于你对未来的预期，所以你要仔细分析你的行业前途，如果你所处的行业高速增长，或者你的能力职位将得到进一步提升，你可以承受较高的月供。

一般来说月供不要超过全部收入的 70%，如果超过这个边际，就会有较大风险。

11、权臣蔡京

现代的纸币发行成本很低，拿着印钞机印就是了。古代就没那么好办，金银的开采量是有限的，别说金银，就是铸铜钱用的铜，也不是想要多少就有多少。

古代要想制造通货膨胀，最绝的办法就是拿一个铜钱当十个铜钱花，叫做当十大钱。搞当十大钱，扰乱货币秩序的领导，最有名的就是蔡京。

蔡京这个名字并不陌生，不爱读历史的人也一定看过水

许传。就是这个领导，被宋史称为六贼之首。大家一提起他，就自然把他跟奸臣划了等号，恨不得在他脸上踹几脚。

蔡京的确是个奸臣，但很多人可能不知道的是：蔡京是王安石的最得力干将，他的很多祸国殃民的政策，竟然是源于恢复王安石的变法。

王安石可以说是一个品德高尚的人，但是变法的流毒，竟直接导致了北宋的灭亡。王安石是一个在历史上有争议的人物，但是他的得力骨干蔡京同志，却是不折不扣的奸臣。

蔡京领导的罪恶，大家一致公认的就是那么几条：

第一、花石纲，水浒传有精彩的描述，这个纯属于皇帝的个人爱好，似乎都推到蔡领导身上比较冤枉。

第二、大兴土木，大搞基础设施建设拉动内需，顺便搜刮点民财，以至于百姓怨愤。

第三、恢复王安石时期的方田法，并且更改盐法茶法，国库和官员一起大肆搜刮民财，与民争利，结果租税混乱，富人把负担全部转嫁给穷人，穷苦百姓的负担更加沉重。

第四、就是当十大钱，制造通货膨胀，严重扰乱金融秩序和金融安全，北宋的经济崩溃了。

蔡京，一个王安石变法的坚定执行者，最后成为祸国殃民的奸贼。

关于蔡京的奸臣形象，到了现在，有人企图为他翻案。但终究声音比较弱小。

因为在中国的古代，肆意敛财、大兴土木、搞官商垄断，

与民争利，以至于人民不堪重负的领导，都被称为奸臣。对于减轻人民赋税，不胡乱插手民间生产和贸易，让人民修养生息的，被称为贤臣。

问：有人说，高校里 20%的人掌握着 80%的资源和财源，本人深有同感。所以经常想怎样才能成为 20%里面的人。每天也很努力工作着，科研教学也可以，但是总看不到希望。

答：从一个小吏变成中高级干部，是需要深入研究中国古代政治斗争史的。否则就变成了宋江，企图另立山头通过跳槽达到目的，最终的结果只能是失败。宋江是一个政治上的白痴。

还有一个白痴叫贾谊，我们所熟知的“过秦论”的作者，才高八斗，政治却很白痴。被文帝做了棋子。如果贾谊同志知道晁错的下场，是无论如何不会仗着有才胡说八道，口无遮拦的。

12、入世经纬-刘恒

问：入世经纬要好过出世守着自己的清风明月。

答：好比唐伯虎，貌似很黄很清高。

实际上痛苦自知，如果还有办法考科举，唐大色情才子肯定是不愿意浪迹江湖的。

问：楼主讲讲贾谊吧！曾经听到这种说法：贾谊早逝，晁错腰斩。

是西汉初期最大的两个政治杯具。

答：贾谊的粉墨登场，是有很深的政治大背景的。

首先要从吕雉死翘翘，以陈平、周勃为首的功臣集团铲出了吕氏一党说起。

吕氏一党灰飞烟灭，小皇帝是个吕雉制造出来的傀儡，甚至跟高祖刘邦都没有任何血缘关系。

难题是让谁当皇帝呢？

于是中国历史上最为搞笑的一幕发生了，在高祖刘邦的子孙中要搞最弱外戚选举。

大概是被吕雉专权搞怕了，大家推举皇帝，专门看哪个皇子的外戚弱。于是众人的目光投向了刘邦的第四个儿子，代王刘恒。原因是刘恒的母亲薄氏出身低微，为人又很低调，堪当最弱外戚之名望。

提起薄氏，野史里记载的很香艳，很可以拍三级片。

野史里说，楚汉争霸时期，高祖刘邦大败。

薄氏还是个姑娘的时候叫薄姬，逃难的时候占领了一个无人居住的民宅。忽然有一天看见一个浑身是血，穿着盔甲拿着兵器的男人闯进了自己的屋子，这个人就是刘邦。

薄姬听到后面有追兵，就把刘邦的盔甲和兵器藏了起来。然后放了一大桶洗澡水，把自己和刘邦脱光光，洗起了鸳鸯浴。追兵闯了进来，惊奇的看了一通三级片，然后走人。

这个只是野史，可信度不高，但是说明了薄氏的低微出身。

不管怎么说，有着最弱外戚称号，并且做事很低调的刘

恒当了皇帝。

但是对于刘恒来说，陈平、周勃等功臣集团有着很高的声望，齐王刘襄是高祖长孙并且在铲除吕党是很有功劳，声望也很高，受到了很多人的支持，而刘恒却毫无功劳，因为功臣集团平衡关系，天上掉下了皇帝的帽子，砸在自己脑袋上。

所以刘恒必须提拔自己人，这个人不能有很高的功劳，也不能有结党的嫌疑，最好比较有本事能治理国家，于是大才子贾谊粉墨登场了。

贾谊同志很有口才，一腔热血，要到现在来说最适合搞传销或者卖保险。

贾谊同志激愤起来甚至说：自己完全可以带兵打仗，灭了匈奴，把匈奴王象狗一样牵回来。”刘恒很贤德，但也很老谋深算，当然认为贾谊同志满嘴喷粪，所以一笑置之。

贾谊同志的胆子不是一般的大，向皇帝刘恒提供了一个深的帝心的建议：让所有的诸侯王滚回自己的封地。

为什么说这是深得帝心的建议？因为朝里功劳大的人太多，居功自傲，而自己却没有什么威望和功绩，如果功臣集团和齐王、淮南王联合起来造反怎么办？

所以，最好的办法就是让诸侯王滚回封地。汉代的诸侯王可跟周朝不同，周朝的诸侯王是有实权的，有自己的军队。而汉代的诸侯王只能收收领地的税，军政事务全说了不算。

这个事，从贾谊嘴里说出来最好不过。

汉代的京城是最繁华的，有全国最好的教育、医疗、商业，有钱人的天堂，大臣们都可以花天酒地。让诸侯王回到封地，大家都不干了，回封地有什么好？房价又低，又没什么娱乐，漂亮姑娘也不好找，偏远的地方气候还不好，梅雨一来全身都要发霉。

首先带头反对的是功臣集团的领袖周勃（陈平已经死翘翘了）。在历朝历代，多数皇帝并不是想干什么就干什么的。既然所有大臣都反对，那就先暂且作罢。

但是贾谊，已经为刘恒种下了希望的种子，给自己埋下了祸根。

贾谊注定了只能是一颗棋子。

贾谊的建议没有被采纳，估计很郁闷，成天滔滔不绝的演讲，甚至建议刘恒削藩，要是贾谊知道晁错的下场，一定不敢这么建议。

这时候，贾谊已经得罪光了朝中几乎所有的大臣。于是大家的不满全部转移到贾谊的身上。

刘恒要的就是这个效果。

随着政权的逐渐稳固，刘恒把矛头指向了周勃。给予周勃最高的赏赐，却经常在治理国家方面，询问一些周勃不可能知道的问题。让周勃很尴尬。

周勃有个门客，就对周勃说：“皇帝经常给你很多赏赐，您就安心的接受，这很危险。皇帝给你的赏赐越多，说明皇帝对您越不放心啊。”

功高震主，弄不好会有杀身之祸，周勃不是傻子，立刻明白了这个道理。所以周勃才能称的上除曹参外，最有政治头脑的武将，最后得了善终。

于是周勃就上表辞职，表示年老体病干不动了。周勃还期望皇帝能挽留一下，但皇帝一点挽留的意思都没有，立刻同意了。

刘恒让周勃起个带头作用，回到自己的封地去吧。并且给予了大把的金银。其他诸侯王看周勃都走了，也扛不住了，只好都回到了封地，这叫射人先射马，擒贼先擒王。

刘恒为了安抚大家，把遭人恨的贾谊明升暗降，贬到了长沙，从此离开了政治中心。

后来有一天，刘恒想起了贾谊，找他来中央谈话。贾谊一见皇帝立刻滔滔不绝，把皇帝立马侃晕了。

刘恒想：我靠，这厮死不悔改，留着没用，有多远滚多远吧。

再次把贾谊贬到了梁国。

贾谊不多久就死了。

附：关于魏豹和薄姬是否有一腿，也不好就肯定，也是个悬疑。因为记载薄姬的版本太多，我国古代人也比较八卦，呵呵。

问：这个帖子最大的感受就是应该认真读一下历史了，麻烦楼主给列个入门级的书单，鉴于我的历史水平只有演艺级的，书单请尽量入门级，当然演绎过的就免了，别读历史

还别人顺带洗脑，比较郁闷了。

先再次表示感谢！

答：比较浅显的是“史记”，入门级基本都读的懂。如果开始觉得部头太大，觉得累，刚开始可以从“古文观止”入门。逐渐增加难度。

入门以后，很多古文就好读了。

现代翻译的一般都加工的比较多，同一部历史可能有无数个解释。像易中天和当年明月，都是写的不错的。

关于古文观止，很多文章都曾被节选进中小学课本，篇篇堪称经典，其中就包括贾谊的“过秦论”。

不看过秦论真的不知道贾谊的才华呀。所以想读读历史的童鞋，不妨回过头再温习温习古文观止，边品茶边看，真是一种享受。

问：我看之前有跟贴的朋友提过，请楼主列个史书入门级的书单，我不求列了很多书的书单，只请楼主推荐三本，佛渡有缘人，楼主，望不吝赐书名，先谢了！

答：我觉得读史最基本的就是古文观止，读了古文观止，有了功底，再读其他的就好读了。

开始读的时候，通史类是很难看得进去的，象“资治通鉴类”的也不好读，因为“资治通鉴”应当算评史算不上史书。

入门开读的话还是选择文学性强的比较好读，故事性趣味性都高，比如“史记”“三国志”“汉书”。

有了兴趣再读大部头的“宋史”“明史”

现代编写的中国史纲之类的就不要读了，纯粹洗脑，很多加工过的历史类读物就是瞎扯。

一定要读懂原文，跟中国通史讲得完全不是一回事。读不懂原文宁可不读，也不要让中国通史洗脑。

问：请问楼主，范文澜的《中国通史》也不值一读吗？

答：从始至终以唯物主义角度阐述的历史，可信度究竟有多高？我只能用唯物主义这个词，再直白就和谐了，呵呵！

我们的历史教科书很多都出自中国通史，但是你真正熟读了史官的著作以后，发现那有多扯，歪曲的有点太不靠谱。中国通史我把它定义成政治类书籍，是政治需要产生的，专门用于洗脑，不能当史书读。

13、福州

本人在福州，目前月薪只有 4K，但是福州市区的房产均价已经越过一万了，市中心的更是到了 1.5 万，这样高不可及的地步。

我就是那楼主口中那种民企私企的体制外的 P 民了，属于自生自灭型的。但也还是得活下去啊，今年也二十五了，过两年也要结婚了。房子成为不可避免的头等大事；

不知道楼主对福州这样一个三线或者四线城市的房产怎么看待？平均工资水平约 2000，有钱人据自己观察应该不少，至少超过 20% 的福州人口（有关这个，从大街上越来越

多的好车做判断的，或许数字不准，但有钱人不少是肯定的）。

如果在郊区能找到六千左右的小户型（65 平左右），首付（还得存两年或者去借钱）自己掏，剩下的做贷款，因为家里实在是没办法再支援了。这样的话应该还可承受，前提是付房贷的这二十年或者十五年里不失业。

希望楼主给分析分析，写得有点乱。

答：25 岁不是考虑失业的年龄，35 岁体制外没有混出来的群众才应该考虑失业问题。

所以房子一定要趁年轻买，刚开始钱不够，就不要计较太多，先买个小的，以后有能力再换，如果没混出来，以后起码有个自己的窝住。不至于租房子被人赶出来。

问：楼主很多判断跟我的想法很像，比如说调控期是改善住房的好时期。

05 年上班三年攒钱买了一两居室，当时不知道地段的重要性，买在五环边，其实当时同样价钱可以选择三四环。之前一直努力工作，基本上不关心经济和理财，但慢慢发现钱贬值的厉害。

09 年初本来想改善，因为要求高，以为房价一定不会再暴涨，错过了低谷。今年初看到房价暴涨，又想买房，但是当时很多都是全款买房，看好的房子根本拿不到。

在调控政策相对稳定的 7 月，我贷款购入北苑区域一套 148 的期房，单价 2W 出头。

我看好的是周边几个新盘均价都高于此盘，另外以后北苑东路开通后交通可以改善，目前离 13 号地铁北苑站很近。

当时买房时有两栋有这个户型。一栋在小区最好的位置，在小区中间，高层，楼间距也大，户型是 152 平。

另一栋在它旁边北面临马路（社区间的小马路），楼层只有 11 层，户型跟前一个基本一样，但是在多了一个 6-7 平的厨房面积的情况下总面积居然是 148 平（使用率达到 84%）。因为 152 平的房子比 148 平的单价要贵 6、7 百，总价高出 15W 左右。因为是自住，比较喜欢 148 这个户型，得房率更高，但在小区中位置略差，而且因为总楼层低，可能日照会有一定遮挡。

以我个人的经验，可能以后还会有改善的需求，所以也会有一定的投资考虑。

想请教楼主，您觉得这北苑一带的升值潜力如何？如果是您个人买你会选择 148 还是 152？

答：北苑有地铁，交通非常方便，2 万出头价格也不算高，可能是大户型的原因吧。

我个人偏向得房率高的小高层，比较宜居。只要不是临主干道，都没问题。投资自住都很适合。

问：不知道楼主对**福州**这样一个三四线的省会城市的房产怎么看？

希望得到楼主的回复。

答：福州是有点尴尬，明明是省会，又比不过厦门，不

过市区 1 万左右的房价，在省会城市里真的谈不上高。你是自住，你又不打算去厦门生活，所以你该买还是得买。福州的房价也许涨得没那么块，但是也不可能跌。

问：多谢楼主指教，还有个问题：我女朋友在亚运村有套 45 平的一居室，是 94 年的二手老房，交通生活非常方便。北京有规定 20 年以上房龄的房子不让贷款，所以原先怕以后不好出手想尽快卖掉，然后加上手头的钱买个改善房。刚好赶上调控卖房比较慢，又看好了房子，因此先跟亲戚朋友借了不少钱加上手头的钱交了首付。

最近看房的人不少，但我看完楼主的帖子又有点犹豫了。

因为如果卖掉这个房子除了还首付借款还会富余一些钱，这笔钱在通货膨胀期拿在手里不太合适。按照楼主的理论，通胀期举债其实是相对合适的，所以提前还款也不太合适。那么，如果可以还得上借亲戚朋友的钱，是不是留着这个房子更好呢？这个房子我们之前按照自住装修过，条件不错。公积金贷款 10 年，每月月供 2.5K，出租的话 3K 差不多，除了月供还能富余一些，但是因为装修好了有点舍不得出租。

现在相当于有一套明年底交房的 148 平，一套 80 平的（自住到大房装修完出租，月租金 4K+，能比月供多 1K），还有这个 45 平小户型。位置是越小的越好。如果供三套我们到后年初装修好之前会有点吃力，以后问题不大。

我自己觉得 1 小 1 中 1 大的搭配其实还可以。小户型总价低好出手，可以应急，以后有孩子也可以换个学区房，但害怕以后不能贷款出售有问题。中户型用来出租，作为资产配置。大户型自住。

您觉得如果还得上钱的话，这个小房子应不应该出手呢？请楼主根据我的情况给些具体建议，非常感谢！

答：好位置的老房子不是问题，大把的一次性付款人士等着买。但是 45 平的房子确实小了，将来住房会以改善型为主，反而未来是市中心大户型的天下。不过最近几年小户型仍是炒房客投资的重点品种，可以不着急出售。

14、北京-重庆-大理

我去年在望京花家地附近花了 80 万买了一套 65 平米九十年代的老公房，六层板楼，现在价值应该 150 万左右。老婆有套房在重庆江北区，58 平米的小户型，是高层。

我和老婆有想去云南大理生活的打算，（最终还是打算会回大城市的，最终是北京还是重庆，还没想好），不知大理的房子是否有投资价值（看过您对昆明的介绍，相比较大理算是三四线小城市了）？如果卖了望京的房子或者重庆的房子，在大理买套大房子是否划算？还是在大理买套小房子？请您指点一下！

答：你们去**大理**是做生意，还是上班，打算在哪里买房？如果是古城附近，房价不低，大概 6000-8000 的样子。如果是在下关买房，房价不高，大概在 4000 左右。

大理下关的房价涨幅不可能比上北京和重庆，

古城附近的房子比较稀缺，属于旅游地产，升值空间比较大。但不知道你们住在古城附近是否方便。

建议不要卖掉卖掉北京的房子。

重庆的房子如果卖掉，未来如果到重庆去定居，可以卖掉北京的房子，在重庆买房。

但如果卖掉北京的房子，将来选择北京定居，再买房就比较困难。

答：谢谢楼主的解答，思路清晰多了，楼主对大理的房子很熟悉啊，真没想到，呵呵！

我们是打算在大理老街做生意，选择老街买房的几率会大些，但这样的话肯定要卖重庆的房子才行，不然没法全款。我们没去过下关（位置是否相当于北京的通州？），不知道那边怎样，十一过后去看看。

另外还有个问题，如果不想卖北京和重庆的房子，但要买大理的房子资金肯定没戏，按揭贷款更没戏，有没有好的方法筹些资金，比如房产抵押北京或重庆的房子，是否可行？谢谢了！

答：大理老街属于古城，如果那边买房子还是不错的。如果你头几年买，老街的商铺也才 9000 一个平米。

大理的下关是大理本地人的核心居住区，应该算是主城区。古城算是文物保护区和旅游区。对于不喜欢繁华大都市的人来说，大理其实是个值得住一辈子的地方，呵呵。

也可以选择保留房产，将重庆或者北京的房产做抵押贷款，但是有一定的风险，这个要看你的风险承受能力。

其实完全可以将重庆的老房子换成大理古城的新房，升值更快。

重庆与其他城市不同，不是以城中心向外辐射的，繁华地段相对比较分散。高端物业升值会很快，但老房子就不见得能够快速升值。

问：浏览了楼主观点，和我之前的货币推动楼市的看法完全一致

但由于无法像楼主那样掌握一些基础数据，对一些楼市的演变细节还有几个疑问，还请楼主指点：

（1）二三线城市在这轮调控中的增长不出意料，但是二三线城市的房价增长，我始终认为存在一个最终谁接盘的问题。

我是重庆人，以重庆为例，这个城市代表了典型的二三线城市。外来人口少，特别是外来的普通白领阶层。据我了解的数据，2008 年之前，重庆的具备房子购买力的人群仍然是净流出。到 08 年后才得以改观。但是流入仍然缓慢，这也就是意味着重庆的楼市将没有长期稳定的接盘群体。

而本地人，没有房子的是非常少的。在没有外来人群接盘的情况下，本地人在有房的情况下，任然投资囤积房产，最终，这些房产将如何变现。

一句话，房价要持续的上涨，还得有没房者接盘，而且

这些人还得要有购买力。

多次购房者无法稳定的解决这个问题。那么我就有理由对这样的二三线城市的房产前景表示担忧。

(2) 高端房产还是普通住宅？

看了楼主的观点，认为高端房产，由于其稀缺性，更具价值。

但我认为，房产和古玩还是存在差别的。

古玩最大的价值在于收藏把玩，只要有钱，买再多古玩来玩都无所谓。但是房产不一样，房产的价值除了和古玩一样的投资外，真正的功能在于居住。

但是目前的二三线城市，精英阶层的数量是非常有限的，他们谁没个 3，5 套别墅，在没有外来精英加入购买的前提下，这些高端的房产也就是在精英圈子中流转，这样封闭的流转，如何实现价值的增长呢？

要知道，在 2，3 线城市，普通白领阶层能跳出自己的阶层而具备购买高端房产能力的概率是非常小的，不具有代表性。那这些每个富人、有权人都有很多的高端房产有什么价值可言？

而普通住宅由于有普通白领的接盘，是否投资价值更大？

(3) 长期持有房产的变数

中国房产只有 70 年，甚至 50 年的使用权，如果长期持有，随着时间推移，房产价值是否会受到影响。因为我在重

庆，这个问题尤其严重，重庆只有 50 年。

如果我只是持有，出租。那我的租金将是较低的（相对房价而言），因为政府不会允许房租像房价那样疯涨，原因和粮食问题一样，基本需求嘛。

那有可能 50 年到了，我的房租收益实际上还抵不上房款的综合支出。而那时房子早就是危房了，强拆将是完全可能的情况。那做为普通人，怎么可能和政府赔偿上博弈。这个风险楼主是怎么理解的？？

我的理解是，房子不能长期持有，必须在 5 年左右变现，否则将存在贬值和变现。

答：重庆房价的上涨得益于政府的战略规划，打造中国的大后方，把重庆的经济发展提升到了政治的高度。

因为如果发生战争，重庆将变成第二首都，是中国最安全的大后方，蒋同志就很有眼光的选择过重庆。

重庆并不是以城中心为核心向外辐射的城市，繁华区域相对比较分散，所以房价很难快速上涨。这也就是过去重庆长期滞涨的原因。

重庆房价的崛起可以说完全是中央规划概念推动的，至于日后是否会吸引大量的精英和富人来重庆发展，我想一定可以。作为上升到国家政治高度的发展计划，就算是代价再大，也一定会搞得起来。

二三线城市房价的支撑，要因城市而异的，大体上二三线城市的核心区域与高端住宅区都不会有问题。毕竟一线城

市的体量，不可能满足全国中产以上群体定居，而且一线城市随着竞争的日益激烈，钱也不是那么好赚的。有很大比例的富裕人群仍会选择二三线城市生活。

中国的二三线城市的富裕人口，要比大家想象的多的多，特别是二三线城市，有相当比例的人口都有较高的隐性收入，权力寻租现象更为严重。

关于中国的房产能够持有多少年的问题，这要持续观察政府的动向。对于现在的 80 后来说，如果在有生之年能够平安度过，不经历大的动乱，已经是很值得庆幸了。

如果有动乱发生，即使你没有买房，你手中的现金也将变成废纸。

15、国家战略与房产

问：楼主！我在上海，小白领一枚。最近想买房。稍微好点的区均价已经至少 2 万 5+了， 现在考虑在其他价格洼地的区买套新房，看中了均价 1 万 7 左右，买 90 送 30，到手面积 120 左右。

此楼盘开发建造定位 2 万/米以上，因政策调控，故现 1 万 7。好处是小区规划不错，属大型国企房产公司，2012 年交房。附近有超大型公园，地铁明年开通（升值利好），附近有医院，学校，路上看到的在建建筑较多（百废待兴）。不好处是离上班开车要 1 个小时，属工业区（在另外一个方向），路上集卡较多，有传空气质量不好。

另外一个选择是在市中心或其他比较好的区买个小房子，大概 5、60 平方米左右，预算也是 180 万左右。

好处是地段好，租金回报可能较高。如果自住相对比较方便。

单身，买房投资愿望大于自住愿望。

请楼主给分析分析。谢谢！

答：多数人买房子都是郊区买个大的，后来上班实在不方便，再想办法城里买套小的。住郊区牺牲时间，住城里牺牲面积。总得来说，还是住城里更方便些。

关于房价升值，一定是郊区和城区版块轮动的。当郊区房价较低时，资金就会关注价值洼地，当郊区房价炒起来以后，城区的房价跟着上涨，但总的来说，城区的房价涨幅一定高于郊区，且比郊区更抗跌。

再问：谢谢楼主。真是纠结阿。一样的钱想买个新点的。而且周边的觉着还有这样那样的优势，比如公园，比如现在的性价比。比如大了一倍。比如该区未来发展空间和前途。如路建好了地铁修好了，城市辐射发展的面扩展了。

市区现在虽然完善，但未来没什么发展空间，该发展的都饱和了该配套的都配好了。升值的空间是否相对就小了。

还请楼主再给说说。

答：你说的其实还是性价比的问题，比如郊区（前提是配套能发展的起来）1 万 7，城区 2 万 5，那肯定是选择城区，毕竟相差不大。如果郊区 1 万 7，城区 3 万以上，那肯定选

择郊区。

好比北京的通州，城区 2 万的时候，通州 8000，肯定选择通州，升值会快。但城区 3 万，通州 2 万 5 的时候，肯定会选城区。

16、大法官

西汉时期，功臣集团和他们的后人势力比较大，大街上瞎晃的黑社会头子比较多，皇帝提倡以法治国，靠法律来制约功臣集团，先是重用了皇宫守大门出身的**张释之大法官**。

张法官完全按法律办事，该杀头的绝不会流放，但是该流放的也绝不会杀头。张大法官实现了我国历代百姓追求的天下无冤民的梦想。

史书上记录：汉文帝车驾过中渭桥，一个人从桥底下突然钻出来把皇帝的御马惊了，刘恒很生气，让张法官治他的罪。

张法官审讯后发现是个意外，属于民事事件，打算罚点钱放掉。刘恒不干了，那可是惊了圣驾呀。罪该杀头。

张法官却认为：律条上没有说因意外惊了圣驾就必须杀头，按律条就应该罚钱放人。要不然陛下你就不要把这个人交给我审，直接杀掉算了。既然陛下让我审，就必须按法律办事。刘恒只好按照张法官的审判结果，放掉了那个人。

其实，遵守法律，按照法律办事的不仅仅是张法官，而是刘恒自己。刘恒为了保证社会安定、基业长青，就必须限

制特权阶层，限制特权阶层就必须依法治国。

但是文景之后，武帝就不满足于完全依法办事的张释之法官这样的人了，而是开始重用酷吏，张汤、义纵、宁成这些新一代法官登上了历史舞台。

法律是什么？

法律就是张汤，张汤就是法律，犯了法的要往死理打，没犯法的也要往死里打。

唐朝武则天时期，出现了一个史无前例的酷吏：来俊臣。

来俊臣法官不管法律专搞冤狱，专门养了一大群打手无赖，凡是武则天不喜欢的人，还有他自己不喜欢的人，一律刑讯逼供，屈打成招。发明的酷刑比张汤有过之而无不及。

古代，法律是什么？是皇帝？是张释之？是张汤？是来俊臣？其实，法律什么都不是。

问：楼主，请问**新进公务员队伍的人员今后还会有住房福利**。像年纪大的都有分房或定向开发的商品房，已经分过了。象新进来的，工资不高，每月不到 2000，平时无任何待遇，过年也就发个千来块意思意思。

我在**湖南常德**，这里的房价也在 4000 左右，今年涨起来的。象我们这种情况要怎么办才好？请您指教！！谢谢！

答：大哥，**公务员也是有级别的**，想想宋江为什么上梁山呢？

你要是在重要部门，或者到了级别自然就有了。

西汉的张释之，冯唐、郅都都是皇宫守大门的出身。皇

宫看大门的，不算是公务员，是体制外编外人员，相当于协管员，连工资都不发，但为什么大家都趋之若鹜的争当皇宫传达室老大爷这种有前途的职业？因为，可以有机会见到皇上，有机会成为高级公务员。当上了高级公务员，你就有了票子房子妹子。

17、皇宫传达室看门老大爷

最著名的皇宫传达室看门老大爷叫冯唐，头发都白了还在未央宫值班呢。

皇帝刘恒没事瞎溜达，看见老大爷一脑袋白头发，就叫过来神侃。

不侃则已，一侃才知道冯大爷的爷爷是赵国的官帅将，跟大名鼎鼎的名将李牧是哥们。而且冯大爷不愧是名将之后，太懂带兵打仗的道道了。

刘恒说：我要是能有李牧这样的大将，还怕什么匈奴啊。

冯唐很牛叉的说：就是有李牧这样的大将，也得不到重用。

冯大爷直接把皇帝气晕，皇帝转身就走了。

后来刘恒气消了，又找冯大爷问话。

冯大爷就说了一番大道理：

对待将士，要以激励为主，才能得到将士拼死效力的心。重惩罚，轻奖励，光拿大棒不掏胡萝卜，将士怎么肯用命呢？

（皇帝是信奉法家的，法家的精神领袖商鞅同志认为管理手

下最高境界就是基本不怎么用胡萝卜，直接用大棒的最牛——罚九赏一。）

云中太守魏尚是个名将，让匈奴闻风丧胆。魏尚的手下都是农民子弟，魏尚对待士兵很好，很舍得犒劳，也和舍得给钱，所以大家都很拼命。

但是陛下您经常因为军兵的一点小错误，就扣掉军兵的赏赐，因为魏尚虚报了几个斩获的首级数量，就把魏尚抓起来关监狱，奖励太轻，而惩罚太重了。所以说陛下有李牧这样的良将也不能重用。

刘恒大悟，拜冯大爷为车骑都尉。

唐代的王勃，很不得志，于是写了《秋日登洪府滕王阁饯别序》：“嗟乎！时运不齐，命途多舛；冯唐易老，李广难封。”冯大爷一下子因为王勃的文学作品，家喻户晓了。

问：请问楼主对**海南**的房产投资价值怎么看？我想在文昌高隆湾给老人买个一线海景房过冬，顺便也是投资。那里要建个航空基地，海景房的价格在东海岸算比较便宜。

个人觉得，海南的气候对整个中国大陆来说，还是比较稀缺的，将来应该是中国中产阶层的一块乐土吧？请您不吝赐教，谢谢。

因为您没有回这个帖，所以我就再问一次哈！

答：对您说的那个地方真不了解。前一段海南炒作的比较厉害，不知道你说那个地方有没有经历过炒作，如果经历过炒作，还是慎重一点为好。

问：请楼主赐教：

小弟我和老婆均为 80 后，都在外贸公司作市场开发/销售，家是沿海省份的内陆三线地级市。该市没什么工业，但是矿产资源和电力资源超级丰富，贫富差距很大。平均工资只有 8、900，但是房子均价都在 4 千以上，好地段的在 6、7 千。

我们俩口子收入不稳定，但最少也有 20 万以上（税后），在当地还可以。

我们 07 年中期买了自用的第一套房子，100 平，位置不错。今年年初有个好机会，通过亲戚买了套体制内的半福利房，140 平，位置现在看不是很好，但绝对有潜力，而且价格只有市面价格的 70%。（说句题外话，体制内真是好啊，难怪很多人不惜犯罪都要进体制内阿！）

再加上父母的房子，我们现在有 3 套房了。

不过呢，现在手头还有几十万的闲钱，我是买美元/黄金呢，还是在买套小房子投资？？

答：人民币升值预期，明显兑换美元现在肯定不是一个好时机。

黄金是国际避险资金的避风港，但是黄金定价权不在国内，投资风险其实很大。

人民币对外升值的背景下，大幅度贬值是不可避免的，但是我们的投资渠道相当的窄。相信你也不在古董玉器的圈子里，不是内行，是无法投资古董玉器的。

建议你异地购房，买在内地二线城市，分担一下风险。

再问：楼主，谢谢您的回复！

你您怎么看常德的房价呢，那我们现在还是想点办法先买房？

答：买一套自住房还是应该的，不是所有公务员都能够上位，也不是所有公务员能够分到房子，特别是二线以上城市，将来普通的底层公务员住公租房的可能性更大。

对于小城市，房价也会因为人民币的贬值而上涨，只是可能不如大城市好变现而已。所以，有能力还是应该买一套自住房的。

问：看了个通宵啊，不知楼主对杭州不了解，目前市区大概 25000/m²，杭州未来房价的趋势如何？

答：杭州我都当一线城市看的，你就当一线城市理解。富人的天堂，房价多高都不稀奇。

问：支持楼主房价大涨房租必涨的观点。

但是这仅限于外来人口众多的一线城市。二三线城市本地人几乎没有没房的，如果算上父母的，将来普遍一个家庭拥有两套以上的房子。

房租也就失去了大涨的基础。

唯一可导致房租上涨的就是拆迁，一旦便宜的旧房子少了，房租肯定是要上调的。

但那也是有限的。

总之，外来人口多少及其可支配收入是房租的决定性因

素。

答：二三线城市的敛财和追求政绩方式，全靠大规模拆迁，城市搞升级改造，这个拆迁规模是一线城市市民难以想象的。有的城市已经搞得如火如荼了，有的城市还没开始，但都会走这一步。

拆迁补偿的两种方式：1、现金补偿；2、回迁安置。

在二三线及以下城市，通常采用第二种，因为多数开发商没有钱现金补偿，房地产开发基本上是靠政府关系，空手套白狼，就是有钱也不愿意拿出来。

对于拆迁户来说，现金补偿也不划算，因为补偿的现金在与原地同级别的位置肯定是买不了相同面积的住房的，所以多数拆迁户选择回迁安置。

但是越小的城市开发新盘的速度越慢，往往回迁房盖个三五年也不见得盖得起来。在这期间，开发商会按月补偿拆迁户一定的租金，用于过渡。

手里现金多的拆迁户会先买房住，慢慢等拆迁，但是现金不多的拆迁户，就不得不拿着开发商的过渡款租房住。通常这笔过渡款都要高于相同位置的租金，所以拆迁户就把房租炒起来了。

18、商住两用房

问：楼主怎么看 40 年或 50 年产权的商住两用房？

答：商改住的投资方式有点类似写字楼，主要是靠租金

收入，因为将来脱手就比较麻烦。如果自住的话一定选则民用水电的，否则后期成本太高。

经常有人说收入是决定因素，其实人均收入没有意义。北京姑娘去外企做前台一个月 2000，和公司外地姑娘拿这么多，和做公务员的外地姑娘拿这些，生活成本天差地远。

不是说有 10 万个月入 2000 的外来人口，四环内就有一万处他们能承受的住房。

而个体的外来人口的支出，会随着生活成本调整。开始很难理解月入两三千的白领在北京市如何生活，毕竟他们不可能像楼下卖蔬菜水果的大叔那样，炖点猪肉粉条就算开荤，穿特价五块的汗衫就算工作服。

一样的月入，白领的幸福起点高得多。后来知道他们原先偶尔用兰蔻改成一直用大宝，早餐不再喝豆浆，住单位附近的搬到五环外，有人在燕郊买了房……突然想起小时候学新概念英语，说起蓝领工资比白领高，但还有人为了能西装革履宁可减薪做白领。

对 80 后而言，最恐怖的绝不是房价，而是养老。

这也不是计生的问题，一个社会的生活资源是有限的，老龄化早晚会到来，为了改变老龄化呼吁多生育，那是饮鸩止渴。

等多生出来这部分老了，再这么循环？而福利社会如英国是 50 多岁的人最幸福，有稳定养老金，二三十岁最痛苦，看不到未来依靠。

家底不厚的像希腊，透支做社会福利，后果还不如不做。中国则是取不足以奉有余，竭全民之力供特权阶层挥霍，没有哪个年龄段享受过全民福利，还得共同面对养老难题。房子，真不算此生最纠结的事。

正是如此，以后城市的底层吃饭都是问题，政府最喜欢拿房子说事转移矛盾。

20、第二税务局

我们的垄断企业其实都是第二税务局的角色，比如石油、移动、电力、水务、地产、银行等等。

政府一定要掏空百姓的钱包，所以说什么泡沫不泡沫，就是个笑话北京已经没有原地回迁的说法了，一线城市，还有部分较发达的二线城市都不搞原地回迁了，土著一旦拆迁了就赶到郊区。

反而是二、三线城市，特别是三线以下城市多数还在搞原地回迁。

主要原因是城市小，住户多多少少都有些背景，特别是单位的老公房，开发商不让原地回迁，根本就拆不动，阻力太大。

房子从拆到迁是有时间的，快的情况是1年多，但很多情况都是拆迁安置房3,4年盖不起来。

比如昆明的莲花池片区，大概是06年左右拆迁的，但

拆迁安置房现在才开始动工，2012 年才盖的起来。这种事情并不是个案。

贵州更离谱，房子 04 年拆了就再也没有音讯，开发商一直盖不起来，到现在都 6 年了。原来的拆迁户，现在还在租房住。

说起农村建自来水更搞笑，亲眼目睹要不然真不敢相信。

贵州有个村子，以前，自来水是村子集体出钱买的管子，然后全村出劳力从山上接下来（用的山泉水），要是水管坏了，大家再摊钱摊劳动力修。

结果政府不愿意了，说他们修的不规范，政府给重新修，还是从山泉引水下来，政府包给工程队换了一下管子，然后每户给按了水表，安好了以后，要按照 2 块钱一吨收费，全村都炸了窝了，集体抗议，现在还没有结果。

21、丛林社会

丛林社会就是要承认人与人之间的差别，性格决定命运。

我要讲一个奇人，这个人叫袁盎。

故事的出处是《史记·袁盎晁错列传》，如果有人认为是瞎编，可以自己去看原文。

袁盎同志的神奇是一般人都无法想象的，这个奇人在吴国当相国的时候，他手下的一个小公务员跟老袁同志的爱妾

乱搞，经常背着老袁嘿咻嘿咻。老袁知道了这个事就装聋作哑。

有人跟那个小公务员说：坏了，你跟袁领导的二奶私通的事让袁领导知道了，你死定了。

小公务员一听吓坏了，骑了马就跑，公务员这份全世界最令人羡慕的工作也不要了。

小公务员一跑，袁领导就使劲追，小公务员就更拼命跑，袁领导就更拼命追。袁领导的马要好一点，跑的快，终于把小公务员追上了。小公务员只好下马等死。

袁领导急了，对小公务员说：你跑什么呀？我正打算把我的二奶送给你。兄弟如手足，妻子如衣服。大概就是这个意思。

小公务员感激涕零，抱着袁领导的二奶继续嘿咻。

所以说老袁这人最仗义，人缘最好。上下都买他的帐。

老袁也有个把敌人。老袁在皇宫里当小跟班的时候，得罪了汉文帝宠爱的一个太监叫赵谈的，所以特别害怕，怕赵太监哪天找茬把自己给黑了。

老袁征求侄子的意见，认为自己应该先下手为强，应该当众侮辱一下赵太监，这样如果赵太监再黑自己，就没人信了，别人都以为是公报私仇。老袁的政治手腕还是相当高的。

一天，文帝刘恒跟找太监坐在一辆车子里外出，老袁上前拦住车子，大义凛然的说：能够跟天子共乘一车的，都是天下豪杰，天子怎么能跟一个没小鸡鸡的人坐一辆车呢？

赵太监当场就气哭了，还不能说什么。以后赵太监要黑老袁，也没那么容易了，因为大家都知道老袁义正言辞，充满正义的得罪了赵太监，如果赵太监再说老袁坏话，就是公报私仇。

老袁的人缘是公认的好，但是在朝里有一个最大的敌人，就是大名鼎鼎的晁错。

晁错这个人学的是商鞅之术，法家的代表人物。为人冷酷，不讲人情，人缘特别差。老袁和晁错关系不好，可能跟两个人的性格很有关系。

晁错跟贾谊很有一拼，特别喜欢喷，口才也特别好，跟贾谊同志喷的内容也差不多，一会儿说打匈奴其实很简单啦，一会儿说必须削藩啦。刘恒听晁错喷的很有水平，很欣赏，但是刘恒不是傻子。

打匈奴？那得是国力强大以后的事，现在必须让老百姓修养生息。

削藩？我也想削藩，但是总得有合适时机才行啊，现在削藩不是逼人造反吗？

刘恒对晁错这种人的态度就是，你建议你的，我听听就可以了，不能当真。

晁错同志懂得要想发达，必须选择一个有前途的职业，所以凭着他气死保险推销员的口才，当上太子的老师。这个太子就是汉景帝刘启。

晁错的时代终于来了，原因是刘恒挂掉了。

刘启生下来就是锦衣玉食，可没他老子那两下子，也不怎么懂帝王之术，晁错说什么就是什么。

晁错于是抖起来了，不知姓什么了，仗着是皇帝的老师，飞扬跋扈，人缘极差。晁老师最爱追求政绩，立刻提出削藩。

削藩的结果就是吴楚七国反了。

这个故事跟明代朱允文同志的削藩如出一辙。明朝朱允文同志削藩的结果就是朱棣反了，当了皇帝。朱允文被迫流浪，泡吉普赛美眉去了。

吴王不是朱棣，性格有点象袁绍，生性多疑，手下有人才不会用，所以没能成大事，被周亚夫跟干掉了。如果吴王能有朱棣的本事，汉朝的历史就会改写。

吴王一反，老袁就着急了。老袁给吴国当过相国，吴王造了反，晁错必然要借机宰了老袁，老袁觉得自己冤枉啊，吴王造反不是你晁错逼的吗？

晁错果然趁机对老袁打击报复，安排了两个手下去弹劾老袁。但是晁错的人缘实在太差了，老袁的人缘实在太好了，那两个手下竟然不同意弹劾老袁。而且还劝晁错，大意是：现在七国兵马造反了，形式很危急，我们还搞内斗就不好了。老袁这个人是不可能参与谋反的。

晁错也着急叛乱的事，就把老袁放一边了。**政治斗争，不是你死就是我活。**

晁错错了，赔进了自己的老命。

窦婴同学也曾经在吴国当过相国，立刻跟老袁站在了一

条战线上，准备给晁错来个致命一击。

晁错这个人的死，完全是他自己性格造成的，对人苛刻，政治上又是白痴。吴楚七国打着“诛晁错，清君侧”的名义造反，皇帝问晁错应该怎么办？

晁错的白痴精神充分发挥了出来，“陛下您御驾亲征，臣留守长安，做好看家的工作。”

皇帝估计当时心里要多愤怒有多愤怒。你自己惹的祸，你一个当臣子的在家躲起来，让我当天子的上去当炮灰，你是何居心？不过刘启涵养好，没说出来。

这时候老袁跑了进来，说有平乱之计，要单独跟皇帝说。刘启很不客气的就把晁老师请了出去。

老袁立刻献计，既然反叛打着清君侧的名义，就先把晁老师宰了，叛军就出师无名了，就得不到老百姓的响应，事情就好办了。

刘启一听挺高兴，正恨晁老师让自己当炮灰的事呢，立刻同意，腰斩晁错。

晁错的下场要比贾谊惨多了。

不过老袁的下场也并不好。皇帝的老妈想让皇帝的弟弟梁王在刘启驾崩后继承皇帝这份工作，但是老袁不同意，坚决表示反对，得罪了梁王。

梁王不是一般的高级公务员，最喜欢搞黑社会，找了杀手把老袁干掉了。

这个故事又告诉我们，即使人缘再好，在政治斗争中活

下来也是不容易的。

问：最好把历史故事表达的直白的意思讲出来，不排除观众里像我这么愚钝的人不少

答：我说的不是袁盎也不是晁错，说的是削藩，皇帝削藩怎么样？看看朱允文的下场，晁错几乎独揽了大权，削藩的下场是什么？腰斩。清查空置率，政府不参与一级开发，不是扯淡吗？

问：楼主！我又有问题了。请务必回答，谢谢！

1、目前很多城市开发新城，我们主要谈二三线城市吧。这些地方的新城会超越老城吗？我们投资该投新城还是老城？

比如**成都南边的天府新城**，口号国际城南。

2、投资一定投越靠市中心越好吗？

比如成都，西三环是比东二环还好。但未来2环是否最终比3环好？

答：拆迁是块硬骨头，不够铁腕的领导会避开破旧但繁华的老城区的问题，转而开发新城，所以往往形成倒挂，即新城一下子变成了新贵聚居区，新城的房价甚至高过老城区。

但这是一种倒挂，老城升级改造是必然的一步棋，只是时间的早晚。未来老城区的升级改造，老城区的价值就会凸显，价格要远远高于新城。

但是老城区的多数老房子都可能面临拆迁，投资老城区

的老房子不见得划算，特别是二三线城市的拆迁，离皇帝越远的城市，争取合理补偿越困难。

22、十万的盈余做什么好呢

问：坐标兰州，我近来盛于人民币的贬值力度之强烈。

现在手上还有十万的盈余。

做什么好呢？

咬紧牙关供一套房？买黄金？还是买车呢？

总之不能空放着，这样通货膨胀下去，汽车的价格也会涨吗？

答：买车是消费，不是投资，如果追求享受，可以买车，但不能保值增值。汽车属于工业品，通过扩大生产规模可以使边际成本下降，所以汽车会因为档次的不同有涨有跌。

黄金可以适当配置，但由于黄金的定价权不在国内，所以买黄金有一定的风险。

十几万买房子估计不够首付，除非特别小的城市。但小城市的房产变现起来比较麻烦。

至于古玩字画茅台酒之类的，真假难辨，不是专家很难参与投资，且一般人变现还是很困难的。

所以资金越小，资金实现保值增值越困难。我国实行的高通胀低利率政策，是对手中闲钱不多的普通群众赤裸裸的剥削。而手中闲钱较多的中产阶层，相对好一点，可以投资住宅商铺进行保值增值。

问：从晁错的上位过程可以看出，口才很重要。

答：呵呵，这个也不一定，一个是看老板的风格，一个是看自身的运气。

说汉文帝刘恒去参观皇家动物园（上林苑）就问动物园园长：“咱们动物园有多少动物啊，都有什么品种啊？”一下子把园长问晕了，吭吭叽叽答不上来。

这时有个负责老虎的工作人员跑了出来，作了一通汇报，如数家珍，回答的头头是道。刘恒特别高兴，觉得这个管理老虎的工作人员口才特别好，想提拔他当动物园园长。

这时候张释之蹦了出来，对皇帝说：秦朝的时候，赵高口才就特别好，特别巧言善辩，结果忠厚的大臣都被迫害了，天下大乱，秦朝完蛋了。陛下要是提拔这个管理大老虎的人，恐怕所有的大臣都会效仿他，专门学习卡耐基演讲，并且天天琢磨吹牛拍马，就没人真正为皇帝干活了。

结果是可怜的管理老虎的工作人员白高兴了一场，不但没得到奖赏，还得罪了动物园园长。

某城市从外省调来个姓 q 的一把手。该一把手一上任就把该市原来的骨干公务员全部晾到一边，一概不用，名义上对外宣称的是：领导干部年轻化。

提拔了一批没有工作经验刚毕业的博士生当处级干部，大多数 30 岁还不到。这些人一点工作经验没有，以至于外界都很惊讶，甚至惊动了日本友人。

该一把手正是要用这些毫无工作经验的白纸，

第一：人是自己一手提拔的，他能不感激涕零吗？

第二：这些人啥也不懂，自己想怎么干就怎么干，这些人听话就行。不这样做，怎么能一手遮天呢？

一批期望往上爬的老公务员就这样牺牲掉了，而一批新丁就此崛起。人生的前程往往不掌握在自己手里。

问：楼主，我想咨询一下，像**洛阳**这样的城市，它的经济在河南是第二位，但又离省会郑州很近，洛阳的房价现在大概是四千多，您认为洛阳的房价上涨的空间大吗？

谢谢！

答：洛阳只能成为郑州的影子，如果自住，趁早在洛阳买房，以后一定会涨，如果投资，还是在郑州买，郑州的上涨空间，肯定大于洛阳。

不过 95 年以后，我就再也没去过洛阳，所以洛阳买哪个楼盘升值快，你得自己仔细研究。

问：不知道楼主还在不在，因为只看完前面几页。

我前两天刚定了一套二手房，昨天打了首付款，下星期应该就要办银行按揭手续了。

我一直很想买房，但我老公一直不愿意买房，就在定下这套房子之前他还是很不乐意，但因为我的坚持，我们终于买了房子了。

房子定下后一个石头落地了，但另一个石头有悬地半空了，因为我们是做个体户生意的，就怕生意有变故贷款接不上（我是个悲观主义者，总先把最坏情况打算在前）。

我们是在杭州，虽然不是市中心，但也算是市区了，
请问楼主能分析一下杭州楼市情况吗？

先谢过了，楼主的文章对我启发真的很大。

答：前面说过了，杭州我是当一线城市看的。杭州这个城市，本来就是富人的天堂，房价涨到多高都不奇怪，而且极好变现。所以你根本无须担忧资金问题。

问：楼主，您好，我目前在青岛上学，今年大四，父母在青岛（李沧区）这边工作，但我们都不是青岛本地户口，最近想在李沧区这边买个房子，一是我现在是青岛的集体户口，能申请 30 年贷款，二是以后为了父母养老住，李沧区应该是青岛市内四个区房价最低的一个区了，均价 8000 多吧，目前家庭收入 7-8w 吧。

看好了一个二手房装修好的，就在父母公司对面，是多层的 97 平方，05 年建成的，最后买下来得 86 万吧，合 8800 多一平方，这个小区旁边还有个新楼盘，也是多层，属于高档的小区，因为他里边有别墅区，后面还有山，下午打电话问了下只剩 114 平的了，最便宜的 8890 一平方，总价 101W 吧。

目前我们的条件只能买个最便宜的了，家里有存款 50 多万吧，我算了下首付 40%，30 年还清，一月还 3300，还能承受，目前正在纠结到底买哪个。

买二手的不用装修了可以直接租出去，一月可以租 1500 吧，买那个新的吧，太贵了，还要装修，而且害怕高档了不

好租（这是我最担心的了）。

我大四毕业后准备考老家的公务员，一开始一个月工资2000吧，我计划着考上了短期内也不用买房，一个月替家里还1000快可以的，请楼主指点一下吧，我父母也没什么文化，他们还指望我做决定呢，我感觉自己压力还是很大的，谢谢，盼望您尽快回复。

这个楼盘旁边是多层的住宅，中间是别墅，后面是山，环境挺好，8900多的应该是西北方向的面向东南的楼，只能买到这个样的了，唉，人穷志短，现在我是体会到了，一套房子就把家底掏空了。

我个人心理倾向于买那个新的，但我爸爸嫌太贵了，100W啊，我以前也不敢想要买100W的房子，我也害怕这个房子在李沧区虽然属于高档小区，但是李沧区是青岛的郊区啊，不如市南市北，以后房子升值的空间大吗。

答：作为投资来说，郊区的高档小区肯定比普通小区更为安全，好租好卖这是毋庸置疑的。

看了一下你说的楼盘，感觉还可以，但没有实地看过，所以也不敢乱说。最重要你要仔细研究一下小区的交通是否方便，配套以后是否齐全。

关于你所说的二手房，加上税费和中介费，总共也应该90多万了吧，如果品质与高档小区相差比较远，不如买新盘。

问：楼主对昆明很熟悉啊，看过一些房观大侠，没有像楼主这样与昆明有缘的，也没有看的上在昆明投资的。

本地人想问：昆明西边马街正在城中村改造，又是草海拆迁的安置，以后基本拆完，怕是要建个百十栋高层才安置的下，如只能在这片置业买房，非自住，买大买小？

答：马街草海片区貌似还没有合适的楼盘，西山新城的商业公寓只有 35 年产权是不能碰的。尚领明珠的环境也貌似不太理想。无论投资还是自主，在这么远的郊区还是选择 80-120 的主力户型为好。

问：楼主对**西北省会城市银川**有了解么？因为前几天付了首付又定了套房子，勉强也能算学区房吧，距离大学走路 20 分钟吧。不知道应该长期持有还是涨一定幅度卖掉？

答：貌似有一段时间银川房价涨的很厉害，对银川不是很了解，不过你可以改变一下思路，分散一下风险，可以考虑西安投资，西安潜力会大一些。

23、重庆和西安

看了楼主不止一次给大家推荐去投资西安和重庆的地产，楼主问什么看好西安？

和重庆这两个地方，现在各个省会城市哪个不是大兴土木呢？为何西安和重庆会进入你的法眼？

答：重庆我就不多说，论述的比较多了，**发展重庆是国家战略性的，这是政治任务。**

西安是西北地区唯一的大城市（乌市比较特殊，不讨论乌市），教育资源丰富，且房价基数较低，所以说后续发展

潜力很大，未来该城市的发展一定会纳入政府的视野。

问：谢国中："一是加息预期；二是政府对房地产的政策调控力度不改；三是市场对人民币升值的预期减弱；四是参考了实际的供应量，“到 2012 年，房地产的空置率会非常高，全中国 13 亿老百姓要有的房子都有了。”

谢国忠预测，“接下来可能会看到交易量一直在增长，而房价却不死不活地拖几年，房地产没有第二场戏了。

请问楼主对谢国中的说法怎么看？

谢谢！

答：谢是油价和中国房地产的长期唱空者，从 04 年开始唱空中国房产。谢的有些话还是很有道理的，但有些预测就另有目的了，毕竟屁股决定脑袋。

今年谢一直呼吁的是加息，兼带唱空房地产，唱空房地产的主要依据是空置率。

谢自己也说中国的房地产最大受益的是政府，但却用空置率给出了一个下跌的结论。

人民币升值，呼吁加息，唱空房地产，摩根史丹利的喉舌作用显而易见的。

问：楼主，二月河的帝王系列可看吗？

答：小说还是好看的，但要当小说看，不能完全当历史看。康熙雍正都写的不错，后来就变成武侠小说了，呵呵。

白领与农民工：

赞同中年兄的说法。进不了体制内的，无论是不是大学

毕业，凡是有头脑的、懂做生意的，会一技之长的，只要不懒，活的肯定比无特长一般在公司打工的小白领强。

古代也是这样的，街面上卖爆肚的肯定比大户人家厨房里负责切葱的日子过的稳当。

卖爆肚的小本生意很累很辛苦，但是有个手艺就不会饿肚子。

大户人家切葱的上班期间日子过的比较轻松，甚至收入比卖爆肚的还强点，在大户人家也体面些。但一旦大户人家不要切葱的了，裁员了，这个切葱的出来还真没办法养活自己。

大学文凭顶多算个秀才资格，有这个资格才有机会举士，但是举不了士的，就必须学点技术，否则收入远远赶不上瓦工、电工。

过去的穷秀才，饭都吃不饱，但是社会地位却不差，一旦中了恩科，就是宰相根苗。

现在有点不同，进不了体制内，又没点技术，那肯定沦为社会的最底层，不要说买房子了，能不能解决吃饭问题都不一定。

一线和二线选择哪个城市生活，其实就是围城。

在一线打拼，有技术有背景或者机会好的，进了金字塔的中层。对于没背景的，运气差点的，看着没什么希望就离开了，到二线发展，起码二线生活成本还低点。混不下去的离开了，又有大量的打算拼一把的冲进来。

很多人宁可在大城市当底层，也不愿意回小城市。这还是个观念问题。小城市从城东走到城西也就二十分钟，觉得过得太枯燥。大城市灯红酒绿的，虽然跟自己其实没多大关系，但是看着就是舒服。

24、大西国

不说历史了，讲个故事吧。这个故事纯属虚构，如有雷同，纯属巧合。讲故事嘛，就不要和谐了。

传说王安石变法失败，后人小王跑到了海外，发现了大西洲。大西洲正处于混乱阶段，军阀割据，外族入侵。小王是个政治军事天才，煽动农民起义，统一了大西洲政权，建立了大西国。

小王继承了王安石变法的理想，建立了一个中央高度集权，百姓与百姓之间完全消灭差别的理想国家。农场、工厂、商场全部由国家统一经营，老百姓只需要在国家的农场、工厂、商场里快乐打工就行了。老百姓穿一样的，吃一样的，连结婚都是国家给安排。

大西国里有的知识分子认为这样治理国家太机器化了，有违人性。小王同志对这些知识分子很生气。

遥远的东方，有一个白鹿洞书院，书院的院长是个伟大的导师，这个人叫朱熹，此人提出了存天理、灭人欲的理论，给了小王同志治理国家理论上的支持。

于是小王同志大搞禁欲主义，凡是学习过陆九渊、王阳

明心学理论的都抓起来改造。

不久，大西国经营的农场、工厂、商场就出了问题。效率特别低，老百姓出工不出力，胡干蛮干的比比皆是，后来出现了大饥荒，饿死了不少人。小王同志干不下去，被人赶走了。

新领导上台后，先把农场划分给农民，提高农民的积极性，先解决粮食问题。但是工厂、商场就比较不好办。

新领导认为，工厂、商场效益低，赔钱是因为负担太重了，城市里的老百姓生老病死都是由国家的工厂、商场负责，国家哪里管的起呢？

于是新领导就提出给国家的企业减负，给点优惠政策，拿出胡萝卜，让胆子大愿意自己单干的同志们主动离开国家企业。对于很多死活不肯走的同志，新领导强令这些人卷铺盖，国家不再负担这些人的生老病死了。大家自己解决吧，国家不管了。

新领导把还留在国家企业的自己人，定义为内部人员。离开国家企业的，就是外人，定义为社会闲杂人等。

社会闲杂人等，有人欢喜有人忧。有人利用内部人员的关系，大把赚钱，有人跑去给外国人当洋买办赚的也不少，还有的知识分子凭着有点文化，给人打工生活的也不错，反正这些人都挺高兴，比在内部受穷强。当然也有没本事的，就比较惨，生活的比较困难。

新领导看见内部都是自己人了，闲杂人等都清理掉了，

于是着手内部改革，凡是稀缺的，与老百姓生产生活密切相关的行业，都由内部来经营，不需要动脑子搞创新，只要定个价，老百姓就必须得接受。

而需要创新动脑子的产业，不具备稀缺性必须充分竞争的产业，不是跟老百姓生产生活密切相关的产业都交给社会闲杂人等去自由竞争。

相当于把肉都留给了内部自己，把骨头扔给了外部闲杂人员。

这样做还有个好处：新领导喜欢内部自己人直接跟外国人做生意，但是只要跟外国人做生意就赔钱，赔的还不是一点半点。赔的钱从哪里补呢？

只要通过内部自己人经营的企业，抬高定价，将赔掉的钱转嫁给社会闲杂人等就可以了。

于是，当初离开内部的社会闲杂人等发现，钱也难赚了，生活成本也越来越高了，日子过得变得越来越艰难了。

这时有个傻空跳出来：我就不信了，市场经济没有只涨不跌的商品。房价肯定会跌。

有个明白人告诉他：市场经济是分品种的。外部社会闲杂人等经营的电脑、电视是市场经济。但是内部人经营的石油、房地产不是市场经济。不能拿市场经济来解释。

这个傻空不信，本来在大西国能买房的，结果一直没买，后来买不起了，只好一直租房住。但是房租老涨价，吃饭越来越困难，一年难得吃两回肉。

问：楼主，真心请教。我看中了**济南奥体中心**附近一个近期开盘的新楼盘。但它是综合用地，50 年的产权，拿地时间大约是 2005/2006 年，2011 年年底交房，也就是说等新房交付时它只有 45 年的使用期了。此楼盘开发商的证件是全的。

这片区域近年新盖了很多小区，大都是省直单位如税务、电力、审计厅等的团购房，并且听说都是 50 年的综合用地。

拿 50 年的综合用地盖商品房估计全国都不多见。此块地域的房子均价大约 9600 元。不知道买这种房子会有什么风险？

一般来讲的话中国商品房很少有超过 40 年才拆迁的。我不想等我 70 多岁的时候（我今年 32）来一次拆迁。

另外，这个楼盘一共就有 2 栋楼，94 户，绿化先不说，以后会不会在物业管理等方面出现问题？请楼主帮忙参考一下。谢谢了。

答：50 年产权的商改住，还要了解一下是否商业水电，商业水电的使用成本较高。

另外，50 年产权商改住，变现不太容易，特别是济南这样的二线城市。

还有，就是政策上的风险，50 年产权与 70 年产权的房屋在到期延期的政策上一定不是相同的待遇。

问：想请假楼主一个问题，我看中了**长沙经济开发区**的

一个房子，这个小区比较大，有几千户，大部分是小高层的，没有电梯，配套设施还可以，有 3 趟公交车经过，旁边有个小公园，学校在后面在建设中，医院也不远，对面听说韩国乐天世界，是一个商住两用的，下面两层是商用，上面才是住宅，我看了期限是 70 年的，现在价格大概是 3000 左右，具体楼盘是叫星沙湘绣城，在长沙经济技术开发区开元西路 1 号。

不知道楼主了解这个楼盘吗？未来趋势如何？请指教几句。谢谢

答：经开区还真不知道在哪里。不过这个价格比很多四线城市房价都低了，绝对的低价肯定是值得投资的，哪怕它稍微偏一点。

问：我想请教一个问题：

2010 年 6 月份在江西上饶市区（距离中心广场走路 15 分钟）买了 90 平米的现房，总价 35 万元。帮我分析下上饶的行情走势？我在考虑是否在明年卖掉而在二线城市买个小套？

答：二线城市肯定比你那里涨得快。二线买房要趁早。

问：楼主分析的很有道理，我有个问题想请教一下。

我有一套房在天津，但北京没有住房，目前租房住。目前存款 50W，现在在犹豫是把天津房子卖了然后在北京买个 2 居呢，还是用 50W 作为首付买个很小的房子，然后把小房子出租，自己还是继续租房子住。

答：肯定是优先在北京买房自住。不安居何以乐业。先解决了自有住房问题，有钱了再考虑投资。

25、最惨是无技术的小白

问：看了楼主的帖子，感触良多，真的，我等 P 名知识太浅薄了，一直没有弄懂这里面的道理。

愚昧啊，愚昧，错过了调控时期的房子，坚信了一些所谓的主流媒体的忽悠，

叹自己的无知。

原以为读书多无用，其实大错特错，

原来自己是还没有达到能够看清这个社会面貌以及认清自己位置的这个境界啊。

所以决定买房子之后也开始读史书，先从楼主推荐的开始吧，虽然在社会的最底层，没有机会爬进去体制内了，但是我会在今后的人生中学习一门技术，慢慢地武装自己，就像楼主讲的，把自己武装成为拥有技术的最底层人民，就算再怎么剥削，我还是可以吃得上饭，在城市里面生活，如果实在不行，我还可以回老家，因为我家是近郊的，有地，也有宅基地，呵呵。

也许在楼主眼中还算可以的吧。

真心感谢楼主，真的，没有你这样的人，我们又怎么看清楚社会的本来面目呢，

太感激你了，当然咯，顺便感谢下经常和谐的天涯，千万不要把我这段话和谐了，

因为我要表达我最诚挚的感激之情，对楼主的，对点拨我的人..... 感谢~~!!!

答：你有地有宅基地，就有退路，已经比很多城里的底层强多了，起码饭碗是不成问题的。农民再有点技术，这辈子搞个小康不成问题。最惨的还是城里的打工小白领，一无技术，二无资，三无土地，再加上上过大学被洗了脑，要多惨有多惨。

好的政策就象挂在驴子鼻子上的胡萝卜，让人永远有希望，但是拼命追也吃不到。这就是中国政治家的最高智慧。

洋人进北京，老佛爷把义和团推出来，结果拳匪搞的鸡飞狗跳，没法收场。

保钧也打算发动群众，靠爱国激情转嫁矛盾。不过好像这招不灵了。老板怎么对待员工，员工就会怎么回报老板。

26、情种李商隐

中秋节将至，撇开房地产的涨跌。喝一壶好酒，聊聊古人。

云母屏风烛影深，长河渐落晓星沉。

嫦娥应悔偷灵药，碧海青天夜夜心。

借着中秋节的千古名句，我们八卦一下李商隐。

李商隐帅哥很有女人缘，据说谈了 N 多次荡气回肠的恋爱，不过这些恋爱经历没记录进正史，而是唐代的八卦记者通过李商隐帅哥的文学作品，侦破出来的。

李商隐帅哥不光会写诗，年轻时还在玉阳山修习过道术。但是当道士期间并没有认真的清修，以李帅哥的魅力，竟然吸引了一个美丽多情的女道士的目光。

这个女道士叫宋华阳，本来是个侍奉公主的宫女，跟随公主进山当了女道士。两人邂逅于山中，缠绵悱恻，但终究没有结果，宋美眉怀了李帅哥的宝宝，李帅哥也被轰下了山。但好像李帅哥也没负什么责任。

李帅哥伤痛的写下了“无题”以示纪念：

昨夜星辰昨夜风， 画楼西畔桂堂东。

身无彩凤双飞翼， 心有灵犀一点通。

隔座送钩春酒暖， 分曹射覆蜡灯红。

嗟余听鼓应官去， 走马兰台类转蓬。

李帅哥的第二个女朋友，被八卦记者们认为是锦瑟，锦瑟是谁？八卦记者们认为是令狐楚家的一个美丽温婉的侍女。

李帅哥很有才华，但是在晚唐时代，有点生不逢时。当时牛僧孺和李德裕搞党争，李帅哥跑去给牛党的重要人物令狐楚当幕僚，结果泡上了令狐大人的侍女。这个李帅哥和锦瑟谈恋爱的证据是根本没有。八卦记者是根据李帅哥的诗找

到的蛛丝马迹。

这首诗就叫锦瑟。

锦瑟无端五十弦，一弦一柱思华年。
庄生晓梦迷蝴蝶，望帝春心托杜鹃。
沧海月明珠有泪，蓝田日暖玉生烟。
此情可待成追忆，只是当时已惘然。

春

风光冉冉东西陌，几日娇魂寻不得。
蜜房羽客类芳心，冶叶倡条遍相识。
暖蔼辉迟桃树西，高鬟立共桃鬟齐。
雄龙雌凤杳何许？絮乱丝繁天亦迷。
醉起微阳若初曙，映帘梦断闻残语。
愁将铁网罟珊瑚，海阔天宽迷处所。
衣带无情有宽窄，春烟自碧秋霜白。
研丹擘石天不知，愿得天牢锁冤魄。
夹罗委篋单绡起，香肌冷衬琤琤佩。
今日东风自不胜，化作幽光入西海。

夏

前阁雨帘愁不卷，后堂芳树阴阴见。
石城景物类黄泉，夜半行郎空柘弹。
绡扇唤风闾阖天，轻帟翠幕波洄旋。
蜀魂寂寞有伴未？几夜瘴花开木棉。

桂宫流影光难取，嫣薰兰破轻轻语。
直教银汉堕怀中，未遣星妃镇来去。
浊水清波何异源，济河水清黄河浑。
安得薄雾起绡裙，手接云軿呼太君。

秋

月浪衡天天宇湿，凉蟾落尽疏星入。
云屏不动掩孤嚬，西楼一夜风筝急。
欲织相思花寄远，终日相思却相怨。
但闻北斗声回环，不见长河水清浅。
金鱼锁断红桂春，古时尘满鸳鸯茵。
堪悲小苑作长道，玉树未怜亡国人。
瑶琴愔愔藏楚弄，越罗冷薄金泥重。
帘钩鹦鹉夜惊霜，唤起南云绕云梦。
璫璫丁丁联尺素，内记湘川相识处。
歌唇一世衔雨看，可惜馨香手中故。

冬

天东日出天西下，雌凤孤飞女龙寡。
青溪白石不相望，堂上远甚苍梧野。
冻壁霜华交隐起，芳根中断香心死。
浪乘画舸忆蟾蜍，月娥未必婵娟子。
楚管蛮弦愁一概，空城罢舞腰支在。
当时欢向掌中销，桃叶桃根双姊妹。

破鬟倭堕凌朝寒，白玉燕钗黄金蝉。

风车雨马不持去，蜡烛啼红怨天曙。

这是李帅哥写的燕台诗四首。

有个叫柳枝的美女，是洛阳大富翁的女儿，吟唱了这首诗后，就爱慕上了李帅哥。

这个美女很大胆主动跟李帅哥约会，并没有嫌弃李帅哥没车没房，但不幸被李帅哥放了鸽子。李帅哥其实很喜欢这个柳枝，事后非常后悔，准备把失去的爱情找回来，但是柳枝已经给有权有势的大佬做了妾。

飒飒东风细雨来，芙蓉塘外有轻雷。

金蟾啮锁烧香入，玉虎牵丝汲井回。

贾氏窥帘韩掾少，宓妃留枕魏王才。

春心莫共花争发，一寸相思一寸灰。

这首诗名为“无题”，写得是荷花。荷花是民间传说中李帅哥又一个女朋友的字，也是李的初恋。美丽的荷花陪李帅哥进京赶考，半路上得了重病，李帅哥天天陪伴着她，但不幸的是，荷花还是香消玉损。李帅哥悲痛不已，常常以荷花为题，以纪念此段恋情。

李帅哥的才华，被节度使王茂元看中了，把女儿嫁给了这位帅哥。李帅哥娶了这位娇妻的同时，也给自己带来了麻烦。

原因是王茂元是李党的重要人物，而李帅哥的老师令狐楚却是牛党的重要人物。娶了王美人，李帅哥掉进了牛、李两党的夹缝，于是前途杯具了。

这个故事告诉我们，如果有个老大罩着你，日子过的还不错，就千万别轻易向老大的对手抛媚眼。否则，只能是杯具。

李帅哥尽管前途杯具了，但是跟娇妻王氏感情很好，王氏突然病逝，李帅哥伤痛万分，写下了“悼伤后赴东蜀辟至散关遇雪”

剑外从军远，无家与寄衣。

散关三尺雪，回梦旧鸳机。

无题

相见时难别亦难，东风无力百花残。

春蚕到死丝方尽，蜡炬成灰泪始干。

晓镜但愁云鬓改，夜吟应觉月光寒。

蓬山此去无多路，青鸟殷勤为探看。

夜雨寄北

君问归期未有期，

巴山夜雨涨秋池。

何当共剪西窗烛，

却话巴山夜雨时。

读这两首诗，第一个感觉就是李帅哥的用情之深，令人叹为观止；第二个感觉就是，其克女朋友的本事，也令人叹为观止啊。

将近中秋，闲扯了一通李商隐，就以李商隐的无题结束这个闲话吧。

凤尾香罗薄几重，碧文圆顶夜深缝。

扇裁月魄羞难掩，车走雷声语未通。

曾是寂寥金烬暗，断无消息石榴红。

斑骓只系垂杨岸，何处西南待好风。

重帏深下莫愁堂，卧后清宵细细长。

神女生涯元是梦，小姑居处本无郎。

风波不信菱枝弱，月露谁教桂叶香。

直道相思了无益，未妨惆怅是清狂。

问：目前情况有点复杂：

1. 家住**武汉**，08 年适逢拆迁，直接拿的现金补偿款但是保留了还建指标，在二环买了套自住房，有贷款，每月还款 1000（64 平，因为当时觉得还建的房子位置太偏，在武汉的三环）；

2. 现在武汉房价飙升，所以忍不住把三环的还建房买下了，全部是找亲戚朋友借的钱 20 万，房子总价在 23 万；

3. 四环外有一处宅基地房，但是没有房产证，占地面积 80 个平方，2 层半，整个大概有 200 个平方，整个村子全部没有土地证和房产证（历史原因，原来是泄洪区，后来移民

建镇），位置在京珠高速的附近，还有一个中山舰景区。

本来是打算把宅基地房处理掉，虽然没有任何证，但是当地人还是愿意买，就是价格压的非常低。

本人家庭收入不高，年入4万，一年最多能存2万，借款不是找银行，虽然短时间不会有还款的压力，但是一旦需要，就是很大的负担。

现在迷茫中，卖宅基地房觉得不划算，但是欠款也是个大问题，望解惑。

答：宅基地是一定不能卖的，你可以谈分期付款给借款人，向借款人支付比银行存款利率略高的利息，然后把二环的房子租出去，自己住三环，开始苦一点，以后会受益理论上说更象是花园洋房，不过这样的洋房在西无环内，已经相当稀缺了。

27、呕心沥血的贾似道

说一个存在争议的人物，这个人被宋史写入“奸臣传”，就是大名鼎鼎的贾似道。

几乎所有人眼中的贾似道都是大奸贼的形象，仗着是贵妃的姐姐，由一个游手好闲不学无术的二流子，摇身一变成了飞扬跋扈的大汉奸。

他贪污受贿，搜罗奇珍美女，蒙古人打过来媚外卖过，还向皇帝谎报军情，最后南宋在他手里灭亡。反正老百姓眼

中奸臣能干的所有坏事，都安在了贾似道的头上，然而历史真的如此吗？

经过多方面史料对照，读书仔细的筒子会发现，宋史的说法并不可信，自相矛盾的地方太多，几乎可以说宋史几乎收罗的都是野史和民间传说。是什么原因使一部正史却采用了大量的野史资料呢？

原因只有一个，贾似道得罪的人太多。

贾似道得罪人的原因，在于推行了一个政策：公田法。推出的背景是连年征战，南宋需要庞大的军费开支。军费的开支从哪里来呢？当然是从最底层的农民的肚子挤出来。

南宋的经济已经是非常困难了，巧妇难为无米之炊，于是政府推出了纸币，相当于给人民打白条，可见纸币并不是现在的专利。

这就是恶性通货膨胀。眼看国家经济崩盘了。贾似道想的办法就是：公田法。

公田法的意思跟傻空说的把多军的财产充公的意思差不多，就是限制地主的田地，凡是超过标准的，超过部分的三分之一充公给政府，政府给佃农耕种，产出的粮食用于军粮。有点相当于物业税的意思。

就凭贾似道想出的这个政策，说贾似道是个不学无术的混混，说什么我也不会相信的。

贾的办法很大程度上缓解了南宋经济的彻底崩盘，延缓了南宋生存的时间，但是贾却得罪了几乎所有的地主士大夫

阶层。

贾不是一个贤臣，但绝非二流子，政治上也许不够成熟，但是为了南宋的艰难维持也算是呕心沥血。

关于向蒙古大军求和，也并不能就说明他是个汉奸，那样一个经济崩溃，军队毫无战斗力的朝廷，你让他硬着头皮打，下场也就相当于鸦片战争。

当然，关于宋史里讲到的贾似道极尽献媚之能事，把汉奸表演得淋漓尽致，应当是士大夫出于地主阶层对公田法的憎恨，狂泼的屎盆子。

因为宋史的记录实在是疑点颇多。

南宋的将领如范文虎、夏贵之流，才真是腐败透顶，拥兵自重，对抗元军极尽脚底抹油之能事，而贾似道能够亲自督师，所以说贾似道是个大汉奸，实在开玩笑有点过火。

南宋灭亡了，元世祖抓了南宋投降的将领问话：你们为什么这么容易就投降了呢？

降将回答：都是贾似道，只重视文官，不重视我们，所以就投降了。

元世祖哈哈大笑：就你们这样的武将，贾似道能重视你们才怪。

贾似道最后被郑虎臣擅自给杀了。

郑虎臣是个大地主，自己的利益被公田法害得不轻，恨透了贾似道。

贾似道死了，全体士大夫阶层拍手称快，并且把他列入

了奸臣传，永世不得翻身。

全因为一个公田法。

问：楼主，认真阅读您的帖子几周了，以史为鉴，深入浅出，感觉受益匪浅！

这两天，也在为房子的事很纠结，请您指点一二。

我的亲人是在成都一总后军需厂破产企业的职工，原厂分配住房一间（没产权·类似集体宿舍）。现市zf批准由国企下属公司与我厂组建一房产公司共同开发·自主改造搬迁·拆迁项目，以签约率百分比95通过为实施安置房的标准。

步骤为：一公告（只有拆迁工作组的章）、二选房（未见建筑施工五证·看沙盘电脑定房盖手印）、三签定协议书（与拆迁工作组签协议，只有我的亲人签字盖手印的协议书共六份，并不留一份给我亲人）、四等签约率通过（现正进行时段）、五补充协议（开发商盖章签字）、六实施方案。

疑问1：项目步骤是否合法？（不见政府或开发商的任何章）

2：不知具体开发商为谁？（公示至今只见拆迁组的章）

3：不知建筑施工单位、安置房后期的验收效果（只知容积率4.8，公摊18，总地230亩规划80多为安置房，楼层2-33·39层）和具体标准？

4：签约率只计电脑选房而不计签协议（现正进行时

段)？

5：协议中公房转私房，部分公房转公房（包括我的亲人）？

6：协议中回购款不注明具体时间？

7：现在签或不签（纠结中）

答：关于拆迁，我国只有一部 91 年颁布的拆迁管理条例，但是就是这个简单的东西，很多拆迁时并不遵守。

常规来说，拆迁应持有拆迁许可证，开发商的开发项目应通过规划局的审核（这个可以在规划局查到），如果连开发商是谁，有没有资格开发都不知道就奇怪了。

是否同意拆迁取决于拆迁户和拆迁方的博弈，但是拆迁补偿办法一定要具体详细，包括如何补偿，过渡期的约定，具体要有时间和操作办法，还要签订违约责任。关于协议不可能只留在拆迁方手中，这是不合法的。

暴利拆迁，政府侵害拆迁户的利益的例子比比皆是，关键是自己如何争取主动。

中秋将至，大家应该放松一下，不要纠结于房子了，毕竟房子不是生活的全部

保钓事件，既定对策就是争取更多小国穷国的舆论支持，减免他国债务，加大对外经济援助。钱的来源，要靠底层国民勒紧裤腰带。

自古以来，泱泱大国，威仪四海，对外“恩”显示国力强大，对内“威”显示权力强大，恩威并施，千古国策。

28、中国的房地产的大结局

中国的房地产不可能软着陆，甚至也不可能出现日本的硬着陆。

一旦积蓄的问题爆发，会直接崩，崩的绝不会只是房地产。那时候绝对没有人会关心房价，很多人将庆幸于当天能够勉强填饱肚子，但绝不奢望还能见到第二天的日出。

问：请教楼主，如果出现您说的大部分老百姓勉强甚至不能填饱肚子，房价没人关心的时候，也就是社会动荡的时候，作为您这样的中产以上的阶级，还没有移民，如何自保？我很感兴趣，谢谢！祝中秋快乐！

答：这种事要静观其变，所谓山雨欲来风满楼，发生之前一定会有大的征兆。

自保是没有办法的，只能看形势不对，脚底抹油。

问：楼主你好，质询个问题：

我家要买个二手房，房子是经济适用房，房产证上写的是土地划拨，中介说买了之后就是商品房了，那买了以后房产证上写的还是不是划拨啊，如果以后遇到拆迁什么的是不是补偿跟人家正规商品房不一样啊？谢谢！

答：经济适用房需要补交土地款后才能上市销售，补交土地款后，就变成了商品房，所以不用担心。

购买经济适用房一定要把补交的地价款算进去，才知道房价是否高于或低于周边商品房楼盘。

我国房地产交易很不规范，特别是中介有很多办法欺骗客户，买房无论是自住还是投资都要多长几个心眼。

问：楼住，这两天请教您的问题，麻烦您抽空解答一下，谢谢。

答：地级市选房是比较麻烦的，因为投资风险要大于一线城市和省会城市。

地级市的购房需求，主要是以改善性需求为主，追求的是大盘，低密度，低楼层，高绿化，最好有个江景或者水景，环境优美的别墅是首选。

因为低级市城市较小，绝对的城中心如果环境比较嘈杂，小区不够高档最好不要选择。没有实力购置别墅，可以选择环境优美的高端住宅，最好是品牌大盘，一眼能够让人赏心悦目。

征兆之前

问：按照我的理解，在发生很大征兆之前，党国就会采取措施，实施闭关锁国政策（倒回 50 年代），跑是跑不掉的，如果大量难民出去，也没有几个国家会接受，中产，富裕阶层也不例外，现在很多国家已经提高移民门槛了，我对这种情况的出现感到悲观，调适空间十分有限，权贵集团真的是永远无法满足，唉！

答：呵呵，人的命，天注定，自求多福吧。在中国谈市场经济，真是笑话了。

你说的也不是市场，那是政治事件。

我军就是这么把国军搞下台的。所以我军有深刻的理解，对这个事是高度关注的。

就象朱元璋靠白莲教起家，立国第一件事就是剿灭白莲教。

所以，我告诉你是出于好心。你说的那个事绝对是恶性政治事件。真出了点动静，绝对会挨枪子。

西方的民主思想起源于城邦制的希腊。西方世界没有树立起绝对权威的王权。所以民主斗争有历史文化基础。这个基础我们却不存在。

谭嗣同、蔡松坡、邹容这些个先驱的推动，但是最后得到结果却与西方完全不同。

不能忽视历史文化的巨大作用啊！

问：你如果不幸被套惨了，我相信你也要靠举手机制的。到时候举手别忘记要多念叨可怜的李自成啊，说不定你真的准备意淫成为李自成，可惜的是你面对的不是衰明朝啊。

答：举手制？你去两会举个手我看看。

自己脑子积了水，好好休息休息，就不要煽动群众了。好好劝你不听，你就随便吧，你挨枪子，管我屁事。

问：楼主：会不会就是年年都要空调的原因？利用空调给银行有一个喘息的时间，为下一波上升做准备？

答：我以为调控的主要还不是价格，而是成交量，或者说是调控贷款的增幅。

现在面临的最大问题是银行存款不足，如果保持房地产巨大的成交量，可能会导致资金链断裂。

如果这种情况出现，政府肯定会把人民币和外汇完全脱钩，继续疯狂印钞。

将加剧通货膨胀，如果超出一定的限度，经济就会崩溃。所以政府必须控制贷款的增幅。

银行存款不足的问题，本来可以通过加息解决。但是政府已经陷入了人民币升值预期的难题。

加息一方面会使热钱流入中国，加速资产价格上涨，另一方面国有企业和地方政府负债太高，阻力非常大。

如果单方面加息，银行的利润会受影响，民生和银行之间，政府会选择银行。

问：楼主了不起啊！近来，北京要加大对南城的投资，想请教一下，楼主对于北京大兴，及北京周边的燕郊，廊坊，固安的房价是什么看法啊。我觉得过五年，北京南城及固安，廊坊会比现在强很多很多，也许是一个价值洼地？

答：这种地方的发展全看政府的投钱力度，如果价格绝对低可以考虑，北京大兴问题不大，燕郊廊坊固安如果一旦经历炒作，就会有比较大的风险。

房产稀缺的是位置，只有好位置的房子才能抗风险。并不是所有房子都是只涨不跌的。

29、租金

问：请问楼主，租金现在上涨的很厉害，北京的一居室都 3000 多了，未来政府建造大量公租房，会不会通过行政手段压制市场供应的房屋出租，保住自己的生意兴隆？会采取啥恶心手段？谢谢！

答：这个担心完全没有必要。

公租房的建设还是循序渐进的，所谓的大量与市场需求量来说还是少得可怜。

公租房的租金会保持在略低于市场价格的水平，但申请公租房的条件也会比较苛刻。

1、一开始少部分房源会用于做样子，条件尽管放的开，但是房源少，很难申请到。就好比重点学校对外来务工子女开放，但是能不能上得了就是另外一个问题了。学校只要说满员了就可以拒之门外。我们现在的保障房也会提供少量房源用于做样子。

2、多数公租房会首先用于解决体制内底层员工的住房问题。一部分房源会由体制内人员低价拿到，然后对外高价出租。

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

如果我国农产品价格是开放的，资金流向大米、小麦、

猪肉，并且允许囤积，房地产一定会下跌的，这是毫无疑问的。

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

我国将会出现大面积的饥荒，几千万甚至上亿的底层人士饿死街头，社会将出现大的动荡。

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

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

问：我毕业一年，年薪 5W，二线城市，房价 1.5W+。男友 20W 年薪。买不起房子。

答：刚毕业 1 年就准备买房，估计哪个国家也满足不了，呵呵。

你男友 20 万年薪，买不起房，应该明确是买不起什么样的房子。对于工作 5 年以上，20 万年薪的白领阶层，买 150 万的房子是没有问题的。

但是如果一定要买城中心，大户型，且又不愿意贷款，那只能说明你的要求高，并不能说明房价高。

很多人置业，对位置面积户型及其挑剔，看上的房子觉得房价高，房价合适的又看不上，因此错失了机会，由本来能够全款买近郊的中等户型，最后变成了贷款买远郊的小户

型都不够首付。

大型城市中的富裕人口数量是很可观的，我国千万以上资产的数以亿计，而好位置的房源及其有限，买房置业一定要摆正自己的位置。

30、美元兑换危险点

问：楼主，在吗??

最近盛传美金兑人民币在两年左右会达到 1: 5-5.5，然后会在之后的数年内迅速跌至 1:13 左右，对这个问题你怎么看?? 可能性大吗??

盼复!

答：07 年就有人民币升值到 1: 5 的传言。

人民币是否能够继续大幅度升值，取决于中美的博弈，也取决于中央的智慧。如果中央进一步放开货币管制，人民币有可能大幅升值，别说到 1: 5，到 1: 6.5 就值得警惕。如果到了 1: 6，就要清掉手中的全部投资用房产，股票，尽量多的兑换成美元、黄金，自己家有田地的也不要再在城里打工了，赶紧回家种地。

人民币的开放将使中国重蹈日本覆辙，而且情况将要比当时的日本还要遭得多，稍微一个风吹草动，都会成为压倒骆驼的最后一颗稻草。

但我相信，中央不会放松货币管制，有能力顶住美方的压力，从现在的迹象来看，货币管制反而在加强而不是放松。

人民币不会大幅度升值。如果出现意外情况，那就是国民的不幸了。

问：楼主，您好！

我最近想买一套自住房，第一次买，来上海6，7年了，2008年因为股票套住了也实在没钱买，最近才攒够了首付。

房子在外环外，虹梅南路银都路一带，是98年左右建的，一期和二期是动迁安置房多一些，三期四期商品房2005，2007年左右。

我想买的房子是一期的，一楼，应该是98年的，房子看上去挺老的，双南，厅朝北，85平左右，装修非常老，小区内环境不错，但是小区外是两个交通主干道，而且对面是个建材市场，周边是物流集散中心，外来民工挺多的。

这样的房子现在单价在14500左右，您觉得合理吗？

答：上海的具体房价确实不清楚，不过无论投资还是自住，都不应该选择在物流集散中心附近买房。

问：不太明白，怎么判断中央是否真正放松汇率机制，难道一旦升到1：6就是警戒黄线吗？？

答：这个事能够很通俗的解释出来还是很困难的。我只能试着再说明白点。

先说基本概念，我们国家的人民都用人民币，对外贸易则用外汇，人民币和外汇之间是国家制定汇率，不是靠市场定价，国内人民币与外汇也是不能自由兑换的。（当然，这也就是断定中国房市不会重蹈日本覆辙的基础）。

房地产拉动的是 gdp，但不是经济支柱。

这个话怎么理解，举个通俗的例子，好比甲捡了一坨屎，5000 万卖给了乙，乙再 5000 万卖给了甲，没有任何财富的增加，但是 gdp 增加了 1000 万。因为买卖要交税，甲和乙的财富减少了，国家增加了税收。

垄断企业同样不是经济支柱，垄断企业是税务局，可以理解为给老百姓提供生产生活必需品，收取高额赋税。

如果老百姓没钱了，这个税是收不上来的，要不就减税，要不就让老百姓变得生活更困难。

什么是经济支柱呢？出口贸易。

房地产是财富转移的主要工具，国家的富强及财富来源是出口创汇！

我国依靠老百姓勒紧裤腰把商品廉价出口国外换取外汇的方式曾引起多方面的不满。

1、老百姓不满意：把大量商品低价出口，而自己在国内糊口却需要付高昂的成本，国内商品的零售价格远高于美国由中国制造的商品的零售价格，而我们多数人的工资却比非洲工人工资还低。——这也是内需无法扩大的根本原因。

2、官方不满意：不进行产业升级，我国永远处于食物链的最低端。但是我们的体制和教育决定了成功产业升级的几率几乎为 0。

3、老外不满意——中国巨大的贸易顺差让老外很生气。

尽管多方面不满意，但是模式是体制决定的，事实不可

更改，强行更改，只能付出更惨重的代价。

再说人民币升值。

这个人民币升值是美国不满意中国的贸易顺差，施加压力的结果，是中美博弈的体现，而不是说我国放松汇率机制，由市场定价的结果。

当人民币升值，大量外汇会通过多种合法与非法渠道流入中国，人民币的印刷是与外汇挂钩的，所以必须要印大量的人民币与之匹配，热钱涌入，人民币大量印刷，这就是我们人民币外升内贬的原因。

人民币的升值将造成资产价格大幅上涨，加剧通货膨胀，这就是 06 年 07 年，股市与房地产大牛市的根本原因，参与 06、07 股市、房地产大牛市的人保持了与时俱进，而没有参与的人，相当于他的钱蒸发了。

同时，人民币升值将对出口造成很大影响。

我国作为劳动力低廉的世界工厂，赚取的却是微薄的利润，一方面大兴土木造成的生活成本上涨带动了劳力成本的上涨，另一方面人民币大幅升值，将会导致出口急剧下降，失业率大幅增加。

如果汇率国家同意升到 1: 6 或者 1: 5.5（我个人判断 10% 的升幅就会扛不住），经济形势会飞流直下，热钱将会出逃，出口减少意味着贸易逆差，外汇减少，民间兑换美金的人口将大幅增加。

尽管我国汇率几乎是固定机制（允许微调），但是届时

会出台更加严格的外汇管制，通过官方几乎无法兑换，于是黑市交易将死灰复燃，黑市上的汇率可能会达到 1: 8。

我国严厉的管制措施可以保障经济不至于崩盘。

美方真正的目的应该是人民币自由兑换，成为流通货币，中国就会变成当年的日本，而且由于没有核心技术，将比日本的情况糟的多。所以中国一定不会允许人民币大幅升值。

人民币升值最关键还是个度的问题，适度升值是肯定的，但是大幅升值一定不会。除非老板的大脑被西方魔法控制了。

问：楼主 你在线哦！

经过你的点醒之后，我准备出手买房子了，但是因为是第一次买房子，难免比较紧张，所以还是问下楼主，感觉踏实一些。

我准备在长沙的郊区暮云买房子，离在建地铁 1 号线出发点大概 1.5 公里，现在已经有一条公交线路，但是附近配套几乎没有，对面是长沙生态动物园，市中心的房子基本上是 6000 了，所以压根买不起，楼主不是讲过公园地产嘛？？

市中心大盘买不起，就买公园地产嘛，况且我觉得 2 年内，我买个 5、6 万的小车应该是完全没有问题的，况且我还没有急着要结婚，暂时一个人也供得来，因为这个地方是长株谭交界处，所以地铁修好后，会直接与轻轨相接，照这样发展下去，10 年后应该还是蛮方便的，并且离我老家株洲

非常近，开车半个小时我就可以回去了。

所以楼主，帮我看看咯，我到底是买这里，还是在市中心买个房子，那样的话，压力好大的，我就是不喜欢每月还很多钱，才一直没有买房子的。

答：对长沙确实不了解，但如果真的紧邻地铁，且周边又有公园环境较好，应该是没问题的。

关键还是要考虑你上班方便不方便，毕竟首套住房，还是以上班方便为第一位，否则住起来会很痛苦。

关于房贷，我倒是建议，趁着年轻，多贷一点，多给自己点压力，以后会舒服。

问：工作三年，在一个二线城市，其实就是一农村地方，但本地经济状况很好。现在月收入 6000 左右，工作稳定。

我现在工作单位附近新开一个楼盘，4200 左右，如果在这住，每天可以走路上班。但地段较偏，还没什么开发的迹象。

这个价格在镇上，可以买到楼龄久一点的二手房，我也看过一套比较满意的，很有升值空间，如果出租也比较划算，但我现在目的是要自住。但住这上班每天开车都要 15 分钟，现在自己还没有车。

我单位都有员工宿舍，就在单位内部，但是很小，现在一个人住，可能是十几个平方，有同事就觉得，买附近这个楼盘就是高价买了个宿舍，只不过是好一点，不如住在宿舍，到镇上买房，因为配套设施比较完善，可以让周末更好地享

受，更可以有较大的升值空间。

请问我该买附近的新房还是镇上的二手房呢？谢谢

答：我更倾向镇是上买房。

问：两个星期前才开始看二手房，越看越郁闷，不是自己不愿意买，而是我住的附近房源越来越少，朝向楼层稍微好一点的，两天内就没了。

还有两次都是业主不卖了，没买成。

我倒是想他们反价啊，至少有买的机会，可现在人家是压根不卖了。

所以，想请教楼主，我是立刻出手买一套朝向不好的，比如说北向，楼层底的（高的楼层不考虑，因为不是电梯房），还是坚持等下去等到一套楼层和朝向都好的房子出现呢？贵一点也买？

该地段小区离地铁走路二十分钟，公共两个小站，后面一个公园，一平方 10000 到 12000 这样。

因为楼价已经长了有一平方七八百这样（一个月的时间），只是我担心再等下去连这种朝向不好但楼层低的房子也没有了。

附近的中介都跑过了，他们手里的房源很紧张，中介很郁闷，现在是想买的人多，而放盘的人少。

或者换个地方再去看房子而不要局限于原来的路段？此小区离单位走路十五分钟，就是走路的环境不好，要穿过很脏的隧道和很乱没红绿灯的双向马路。

如果在单位另一门方向靠近地铁的地方，二手房价一万四五了，是我们负担不起的。

人：楼层低不怕，关键是纯北向的房子绝对不能买，自住投资都有问题。

宁肯多花一点钱，或者稍微偏一点，也不要买纯北房。哪怕纯西房都可以勉强，但是一定不要纯北房，阴气太重，特别是有宝宝和老人，更不合适。

一线城市是调控重点，国家看的是贷款不要有很大的增幅，重点是控制贷款。

所以二线城市价格会飙到很快，租金也彪的很快，现在部分二线城市城中心已经实现了以租养贷，所以二三线买房的要抓紧。

31、赚钱能力和买房

关于提升赚钱能力和买房是两回事。当然也有纯粹做炒房这份职业发家的，我身边就有很多，从 05 年只有几十万的积蓄炒到现在 2000 万的资产。但这毕竟是少数，而且房地产的门槛将越来越高，杠杆也没有那么大了，有的机会失去了就不可能重来。

不过，从一段较长的时期看，房价的趋势是上涨的，只是城市不同，上涨的幅度也不同。

所以越是没有背景，没有特长，对将来收入预期不乐观

的越应该早买房，这会让你以后的日子变得好过。反而是有背景、有技术，收入稳步向上的倒无所谓，一套房子每年涨个二三十万，对于年收入动辄 50 万以上的中高收入者来说，就不算什么了。仅仅作为闲钱投资的一种方式。

但是毕竟没背景、没特长、收入不稳定的人群是一个不小的比例，年轻时买房会让中年以后的日子好过。

中国的金子塔结构决定了底层群众爬上中上层的不会是大数，就好比创业，10 个创业的死了 8 个，活下来发达了的只有 2 个，这活下来的 2 个就被神化了，于是到处流传着创业暴富的故事。死了的 8 个是没人知道的。

赚钱能力不是说出来的，要靠背景、技术、真本事，当然还有机会。

每个人都挣扎在通往成功的路上，可成功永远属于少数人。

另外再说说大学生问题，考大学必须要考好专业好学校，专业比学校反而更重要一些。

如果学习能力有限，只能上个一般大学，那还真不如不上，反而不如趁早当个学徒学门手艺，将来更有可能奔小康。

我国的高校只能扩招，不会因为质量越来越差而减少招生，因为政府要缓解就业压力，让更多人更晚的进入就业阶段，这个时机，就是手艺人的黄金时期。

趁着假期，跑到**大理**玩了下，现在旅游地产一般都是 1 万一平，涨得有点吓人。无论是古城附近还是海东新区，都

已经炒的厉害了。最离谱的是很多昆明市民连房子现场都没看过，就排队交钱，基本全款，让我瞠目结舌。

可见人民币泛滥到什么程度。

“面朝大海，春暖花开”的追求是要支付高昂代价的。

问：很多人看到昆明的房子被炒高，就会转战大理。

大理的地理位置还是不错的，东有昆明，西北有丽江，算是丽江和昆明的中间段，再加上本身有洱海，房价高一点也不奇怪。大理其实还没有九江的经济发达，倒不是说大理不如九江，而是因为大理深处高原，交通不便，但是环境是一大优势。

昆明最近因为拆迁成就了好多暴发户。这些人捏着钱没有地方投资，就会去大理，因为丽江太远，曲靖玉溪楚雄都没有那么好的环境。其实大理已经被炒高了，有脑子的人估计早已经埋伏进去了呵呵。

答：去过大理度假的，呆几天就都想买套房。

大理买房子的还真不全是为了投资，更多的是为了追求一种生活方式。

关键是旅游地产基本是别墅，1万一平，至少200平，200万很多还是一次性付清，昆明人有钱的还是多。前年一个朋友在古城附近买的联排，200平才90万，现在也是不止翻倍了。

现在澄江的新盘也在1万多一平米，不仅仅是大理。就是弥勒的温泉地产也炒到8000多了。

外省人到云南省内买房，现在必须全款了，所以买得早的还是福气。

问：楼主，你觉得目前银行信贷在大理昆明两地放开了吗？透点风。

答：没有，外省人、外国人必须全款购买，本地人如果有关系不是障碍。

问：花了好几天的功夫，假借上班时间看楼主帖子到现在。受益匪浅。

其结果是我把自住的两居出售了，贷款买了一套改善用的四居室。

我和先生现在拥有两套房产。一套是刚买的四居，贷款45万。另一套是09年买的两居，贷款65万。

打算两年后入住新房后，将现在过渡用的两居出租。或者，到时候收入出现大幅减少，直接卖掉，冲抵贷款。

我年收入12~15万，先生25~30万。

我一直在思考楼主所说的体制内、外的问题。我现在是在北京的国家部委所属的事业单位工作，事业编制，但近期单位发展过快，原有的编制已经不能满足单位的需要，大量开始招进企业编制的人员。我们应到属于自给自足的事业单位，自我创收占到总收入的90%以上。

当然，从国家拿项目还是有一定优势的。我不知道我这种人，是属于体制内，还是体制外的。

我先生供职于一家大型国企，不是中石油，中石化啊，

由于历史原因，这家国企的技术力量是国内首屈一指的，职工工作非常辛苦，才有较高的收入。

不过同事都很担心，万一有一天项目减少，那么大家的收入肯定会随之下降。先生这种是体制内还是体制外呢。

虽然我们现在收入维持现在的贷款还是没有问题，假如我们不是楼主所说的体制内的人，日后单位经济效益下滑，我们有可能会资不抵债了。

楼主，你觉得我们目前的资金如此配置合理么，我们除了房产，没有任何存款、股票、基金的。

答：应该还是算作体制内，贷款额也不大几乎没有风险，项目有国家做后盾其实没有太多可担心的。对于外企和私营企业的，资产还是要合理配置，不能全部投资都压在房地产上。

问：楼主，我想问您，对底层的公务员（我在是地级市政府组成部门下面的一个二级单位），购房国家还会不会有什么优惠政策呢？

答：每个城市的情况不同，清水衙门就很不好说，但是好点的单位肯定有福利房。

33、杯具的沈万三

有人提到成功人士，其实每个人对成功都有一个定义。有人追求家庭和睦，有人追求家财万贯、有人追求高官得做，

有人追求青史留名。

无论是有 5 套房子，还是 10 套别墅，无论是家财百万，还是亿万富豪，想在青史上留上一笔，几乎不可能。

想要实现这个愿望，只有爬上权力的巅峰。

明初就有这样一个富翁，满脑袋钱串子，却追求名留青史，最终一定以杯具收场。这个人就是沈万三。去过周庄的，都知道他的大名。

沈万三是个成功的商人，然而富商并不是他追求的人生终点，经商赚钱是为了政治投机。有一个成功的范本，就是秦国丞相吕不韦。

然而，沈有投机的志向，却没有投机的天赋，甚至很白痴。

或者说，他的行为有点穿越，仿佛灌输了一脑袋西方的民主思想。

沈投机分子首先把目光投向了张士诚。

张士诚，一个街头混混，唯一的爱好就是杀人泄愤。沈投机分子用大把的银子支持张士诚，希望一朝得势，就此进入权力的核心。

但，怎么可能？沈投机分子，你的眼光也太差了吧。

朱元璋成了气候，定都南京，但是由于百废待兴，比较缺钱。

沈投机分子看着机会来了，主动要求资助朱元璋三分之一的筑城款。

什么你沈万三资助皇帝？这不是中世纪的欧洲。

什麼叫普天之下莫非王土，率土之滨莫非王臣。

你沈万三是什么东西，你的人，你的老婆、孩子，家里的房子、银子，一切一切都是皇帝的。你沈万三连奴才都算不上，满清时期，有身份有地位的高级领导才配得上称一句“奴才”。

小小草民，什么叫草民，就是一根草，或者一坨屎。

沈万三在做完这个愚蠢的决定后，走向了云南充军的漫漫征程。

沈万三被流放到西南地区。

问：把你的经历和学识与人分享，是一种幸福也是一种满足！

但因为近期人民币升值----外贸出口受阻----影响就业----购房资金减少、房屋出租率下降----引起房价下跌或者起码不再大涨！

会不会是这样一条线路？毕竟中国经济 65%都是靠外向经济！！

所以，我想买房（特别是投资用）最好等等再看，最好到明年年初什么的。

答：看看我认为是的逻辑，仅供探讨：

人民币升值预期----热钱涌入——人民币不得不加紧印刷（因为与外汇挂钩），并且为了防止热钱大量涌入，对待加息异常谨慎——资产价格上涨（包括房价），外贸出口

虽然受影响但依然是贸易顺差——人民币继续升值——中美博弈————如果大幅升值——贸易逆差——大量失业，经济崩溃。

但是人民币大幅升值的可能性很小，将在中美博弈中，被扼杀于摇篮。

问：最后想问问楼主对于深圳的房子有何看法？一手房子不是P民玩得起的，好地段的现在基本没有房源，新开盘的很多都是日光盘(且不谈很多KFS捂盘这种行为)，但是目前深圳南山，福田，罗湖片区有很多上个世纪90年代的高楼，就是二手房，这种房子值不值得投资呢？

均价大约是在8000~12000之间，我个人感觉有实力的话还是可以一买，地段都还算不错，投资收益可能收回的较慢，但是远期收益我还是蛮看好的。

答：一线城市好地段的老房一定是值得购买的，无论是住还是等拆迁，这个已经是共识的。

但二三线城市要谨慎，因为政府很可能在拆迁过程中狠压价格。

问：楼主，请教一下。我是在杭州，市区的房子动辄200万，300万，我们已经买不起了。

两个人的年收入在15~20万，手头加上公积金是25w左右。只能买比较郊区的房子了，离上班的地点比较近。缺点就是以后小孩上学很麻烦。有什么好的建议吗？（买远的地方也要借至少15万，父母的养老钱）

答：杭州要当一线城市看，你们的收入月供是没问题的，关键是凑够首付就比较办好。养老钱恰恰是通胀谋杀的对象，这 15 万以后不见得够养老两年，杭州房价有很大的支撑力，所以找到合适房源尽早下手。

问：楼主好。

一直在认真地读你的帖，古今故事现实分析，楼主的睿智和犀利令我等受益良多。

除了灌水，咱也凑凑热闹，问个问题吧：

深圳一直号称楼市的风向标，据说也是太子党云集之地凭借手中特权大敛其材。

不知楼主对此有没有研究和关注，小弟想听听关于这些个的故事和传奇。

答：不如叫红色贵族云集更合适。呵呵。party 的事说起来就容易和谐。反而以故喻今来得讨巧。

问：楼主还没睡啊？

年底贷款下来我就再考虑一套，算作投资。

然后准备 2—3 年的按揭款现金流，以准备经济危机时，顺利度过寒冬。

现金流主要用于股市或者美金，这些兑现比较快的投资，

楼主以为如何？

答：投美金不妨再等等，不妨缓慢建仓。

股市我只能做趋势，趋势不明朗宁可不做也不做错。反

正股市这个东西，靠个人天赋了。其实投资的东西还很多，就是去年拿企业债，也有 10% 的收益了。

问：看中了一房子，投资用，按目前租金算 20 年可回本。

今天我在房产信息网上查了那个楼盘，发现其土地使用性质一栏为其他（估计为综合体），是什么意思啊？其使用期限截止至 2043 年，这种房子有风险么？

恳盼回复。谢谢！

答：其他不一定是综合用地或者商业用地，说明期限截止日期很可能是小产权房，投资风险巨大，20 年回本没有任何投资价值，建议不碰。

中国人权白皮书：中国信访总量连续五年保持下降态势。

这个是不是能说明更有人权了呢？呵呵。

这东西说多了就和谐了。

现在维稳资金占了相当大的数额，而且逐年增加，动用的无不是屁民的血汗。

用来干什么？大家都心知肚明。

还相信靠政府解决住房问题的体制外小草民，也该清醒清醒了。

不是没有机会，但机会比中彩票的概率高不了太多。

34、彩云之南

问：楼主，我明年还计划去云南一趟。

你有什么好推荐吗？

我需要又能吃，又能玩，又不太累，住得很舒服的路线。

答：直接飞腾冲，住和顺侨乡，和顺不知比丽江强多少倍了，去了绝不后悔。玩玩火山热海北海湿地，重点是泡温泉，樱花谷内天然温泉，如沐天籁，还有热海的美女池，泡了腾冲的温泉，就觉得其他地方的温泉都是瞎扯。吃的也很多：稀豆粉、大救驾，傣族的撒撇，大薄片，保证口水直流。还可以逛逛翡翠，去之前了解一下相关知识。

如果有时间还可以到瑞丽玩玩，离腾冲很近，住在大等喊傣寨，尝尝正真的傣味，体验一下傣族风情。然后到芒市做飞机返回。芒市有个傣族风情园，专门吃饭看歌舞的地方，里面很多小卜哨，很淳朴，很好玩。

住的地方，和顺侨乡是最舒服的，很安静的古镇，住宿条件很好。和顺人家都有人在海外发展，非常有钱。所以不用担心住的问题。

热海的美女池酒店是必须要住的，住在里面才能免费泡美女池。

在瑞丽如果住傣寨可能不太习惯，可能不太适应傣族人的风格。也可以住在瑞丽城内的宾馆。但是晚上就享受不到

看萤火虫，听鸟鸣虫唱了。

腾冲是个去了就应该住上几个月的地方。

每次去腾冲，在和顺侨乡至少要住 2 个月，比丽江更适合发呆的地方。

问：楼主应该也在北京把？

请指教为何北京商住物业价格上涨幅度总是低于纯居住物业？

这个现象 CBD 地区就非常的突出，如建外 soho，财富中心等。这部分楼本身属性是公寓，而用途是商住两用。将来趋势如何？是否属于价值洼地？

我觉得不是洼地，而是 40 年或 50 产权商住两用很难转手，投资重点在租金收益。

不是的呀，这些楼产证上是公寓属性，70 年产权，只是大部分被出租用于办公，即所谓的商住两用，但价格明显低于周边的纯居住公寓，值得投资吗？

答：早期的公寓的确有很多 70 年产权的，现在北京公寓已经没有 70 年的了，三、四级城市还有 70 年公寓。

商住两用一定是挣租金钱的，因为这样的房子很不好住，很少有人愿意在商住两用公寓里居住，而公司办公受经济影响较大，且写字楼趋于饱和，转手难度要远高于住宅。

所以关键是看租金。70 年产权公寓，如果 20 年内能回本，值得投资，如果 20 年内无法回报，还是考虑其他投资。

35、投资品种

投资品种

第一、临街或者成熟商场内商铺，高风险高回报，关键是眼力，投资客的门槛较高，不适合小资金和初级水平者。对于 4 级及以下城市，商铺投资是首选，4 级及 4 级以下城市不建议投资住宅。

第二、住宅，讲究位置，不是所有住宅都适合投资。三线及三线以上城市只要位置尚可，投资住宅风险不大（前提是不要受骗上当），在未来的 10 年内，一定可以跑赢通胀。只是城市不同，涨幅不同。4 级及 4 级以下城市，不建议投资住宅，当然高品质稀缺地产如旅游地产另当别论。

第三、公寓写字楼，这个重点考察政府规划和经济发展，对投资者要求很高，对租金涨幅要有一个准确的判断，否则很难抵御通胀。这个品种建议一般人不要碰。

问：您好，已经跟您咨询一次了，感谢你的耐心解答。

现在我从中介那里了解到，通过中介花费 7 万块钱，可以买回迁房。回迁房的地点挨着外环线（天津的 3-4 环）里边，与现在的运行的地铁一号线终点站 300 米左右。回迁房的周边有 2-3 不知名的学院和学校。回迁房旁边有一个 5 年左右的住宅小区，现在 2 手房均价在 9000-10000。回迁房周围也有公交和生活配套。

这片回迁房是总共 20 个楼的小区，楼层 25 层高，为 2

梯6户的塔楼。有50平米的一室，80平米的两室和110平米的三室，价格在5800-6400之间，首付必须5成，而且由中介疏通关系。我想买两室，请问可以投资吗？

答：回迁房如果可以立即过户，是可以购买的，投资价值比较大。

但如果不能过户，需要等较长时间，则风险比较大。这个一定要问清楚。

中介说可以在产权证上写上我的名字，但是5年之后在可以交易出售。另外这个回迁房的入住时间是2011年底。我担心回迁房入住人员素质可能相对较差，可是中介告诉我都是通过关系或是花钱买的。您觉得有风险吗

再问：中介说可以在产权证上写上我的名字，但是5年之后在可以交易出售。

这句话是什么意思，是说房产证现在就是你的名字，你5年之后才可以出售吗？

如果是，应该没风险，因为拆迁安置房在分房时更名的情况很少见，要问清楚。

拆迁安置房的确很乱，没有物业，但是如果价格低还是值得的。

问：我怎么觉得现在还不是进场的最好时机，这届政府因房价惹得民怨沸腾。他们也许把这个问题而不是难题留给下一届政府，可能12届政府真的会对房价动真刀子，以树立形象挽回民心。

答：这届政府吃饱了，把房价拉得太高，下届政府就没了的吃了。所以一线城市调控绝对不会放松。在换届之前，政府希望是不涨或者缓慢上涨，但还有没有这个能力，还看政府政策。毕竟通胀是个经济问题，全靠政策硬来，不一定能达到效果。

上涨是一定的，但大涨也不容易。国家队会入主并且适度控制。

二三线城市趁着机会正好完成补涨，所以二三线可以入手。一线的正在调控期，房源多，不妨多看房，有合适的再下手。

下届政府上台就没别的可吃，还吃房地产，这是一定的。

36、影子天津

天津是二线。当作北京的影子看。天津与北京不同的是，租售比很难涨上来，但房价一定是上升趋势。滨海新区一定要大力发展的，毋庸置疑。

问：我在三线城市已买了一套房（二十五年房贷），此房离市中心四个轮子要三十分钟的路程，比较远，还没装修，现打算在市中心最繁华的地方买一单身公寓已装修，三十几个平方，均价一万，付得起首付，（打算三十年房贷）此房租金可与房贷相平，或者少三四百块钱左右，打算出租，本人现租房，问：是把此钱修装还是再买单身公寓然后出租或

自住？

答：如果租金可以抵房贷，还是值得购买。建议先买单身公寓，毕竟方便，出租自住均可。

附：节能减排纯粹是扯淡，又被西方忽悠了一把。幕僚里很有一些卖国贼的。打水漂的钱没少花，最后变成了新技术搞不起来，完成指标靠拉闸限电。貌似新兴产业的，基本是投钱的无底洞，这些钱都要靠房地产和税收补出来。

现在的历史，将来怎样写？

37、功臣集团的根据地

老大对于国内各城市定位的划分是如何的？

即一线城市具体是哪几个？

哪些算是二线城市？

三四线城市呢？

另外，当中可有异类？

另外 再打探下深圳的命运：深圳当属一线城市行列吧，但排名几何呢？深圳即不是政治中心，也没有历史积淀，有的只是 HK 的一河之隔和当年邓大人画下的圈圈，近些年会不会遭遇巨大发展瓶颈呢？前些年可是流行《深圳，你将被谁抛弃》啊！

答：红色贵族扎根的深圳被抛弃，怎么可能？

那可是功臣集团的根据地。

垄断行业和发达城市都是被红色家族清楚划分的，泾渭分明。

38、城市的划分

关于城市，大体是这么分的：

一线城市：北、上、广、深、杭州。

二线：天津、重庆、青岛、大连、厦门、苏州，宁波、温州、三亚，及各大省会城市，但是不包括兰州、银川、拉萨、贵阳、海口。

三线：兰州、银川、拉萨、贵阳、海口，及东部地区地级市如东莞、佛山、中山。

四线：中西部地区地级市。

我的导师正在编纂一部世界金融史，呕心沥血十几年，成书却遥不可及，在浩如烟海的文献里，人只是一粒微尘。如果真出了书，还是很值得看以下的。

经济学不能只盯着萨缪尔森，要用历史观来看。特别是对法币的理解。

中世纪西方的华尔街在耶路撒冷，金融信用依靠的圣殿骑士团强大的武力，信用标志就是圣殿骑士醒目的战旗。

当然也因为另人难以置信的财富遭到了两个红眼病人的嫉妒。这两个红眼病人可不是在网上发发帖子胡搅蛮缠的小人物，一个是教皇，另一个就是法国国王美男子飞利浦四世。于是不可一世的圣殿骑士团被加以异端之罪，灰飞烟灭。

法币信用的背后是强大的国家机器。

但是从某种意义上来说，这个信用并不可靠。

比如在古代，甲借了乙两斗米，约定好一年后归还三斗。

现在就要复杂一些，甲借了乙 1 块钱，约定好一年后还 1 块 5，当时的米价 1 块钱刚好买 1 斤。一年以后，甲得到了 1 块 5，但是，但是米价涨到了 2 块，甲反而买不到 1 斤米。也就是说甲借了 1 斤米给乙，一年后按照约定，乙只需要偿还 0.75 斤米，就可以偿还债务。

国家有保持法币稳定的义务，但国家并不这么做。可见这个国家信用并不那么牢靠。

39、安插亲信与反安插的激烈斗争

关于房产税，将来一定会出，凡是敛财的事情，政府都想做，但是时机还不成熟，这里面的利益太大，斗争异常惨烈。

当下要做的，最重要的两件事：

第一、安插亲信与反安插的激烈斗争。

第二、维稳，不惜大比例的追加维稳资金，暴力执法机关全面出动，打黑、扫黄、截访，这也是第一条的具体体现。

40、目光会投向西安

关于西安，作为西北地区唯一的大城市，政府迟早会把

关注的目光投向那里，资金也会流向那里。

市中心 15000 的高档楼盘，相比其他二线城市，确实不算高。

济宁相当于三线城市，发展还是不错的。山东的潍坊和济宁，我的印象都不错。

但是如果投资，把有限的资金投向青岛吧，稀缺性决定了青岛的价值。

问：楼主，您对石家庄的房子的升值空间怎样看？买二手房还是新房的升值空间更大？对石家庄房市未来的预期怎样？

答：自住无论怎样都应该有自己的一套房子，投资不看好。（石家庄 2010 年五六千，2016 年已两万加。）

41、各项房地产“新政”——权力交接

问：楼主还在吗？

你怎么看这几天连续出台的各项房地产“新政”？

对未来短期走势有何影响？

答：还是那句话，权力交接在即，房价维稳是一定的，两年内调控都不会放松。所以一线城市房价要站在政治高度去看。

关于提高首套首付 30%，只是一个过渡，首套首付未来

有可能会进一步提高，理想状况应该是 40%。

调控的原因：

一、房价维稳，以便权力顺利交接。

因为通胀压力过大，中央害怕一线城市报复性上涨。要用调控对冲通胀预期。实现房价平稳上涨的目标。

二、一方面央企与地方政府的巨大负债；一方面人民币升值预期明显，热钱涌入国内。中央不敢轻易加息。人民币存款不足问题凸显，所以控制贷款增幅是中央最为关心的问题。限制穷人买房，可以降低金融风险，有效控制贷款增幅。

“不要把房子卖给穷人”是中央从美国次贷危机中学习的宝贵经验。

三、政府幕僚认为房价持续上涨的原因是因为中国年轻一代买房过早，平均首次置业年龄远低于国外，提高首套首付比例，可以延缓年轻人买房，此举被幕僚们认为是稳定房价的得意之作。

四、房产税时机尚未成熟，房产税的匆忙推出，反而导致社会的不稳定。换届之际，维稳第一，所以至少未来几年内，房产税不会推出。

政策的影响就是以后穷人买房越来越困难。房地产越来越成为富人的游戏。房租价格将进一步上涨。一线城市是调控重点，调控和通胀的对冲效果预计房价会小幅平稳上涨。二三线城市会继续上涨，这是资金的运作规律。

问：楼主说的甚是，但是北京的刚需很凶猛的，越压制，越是想买，只要土地还被垄断，钞票还在不停的印刷，刚需就看不到希望，我要是刚需，我也巴不得早买，让刚需绝望，是需要时间的。而且从以往出台的政策来看，刚需根本压不住，所以这两年的所谓平稳过渡，是很考验党的忽悠功底的

答：是的，非常考验政府的水平。往往事情的结果是政府控制不了的。

42、异地投资

关于异地投资，我再啰嗦两句

异地投资，跨省基本是全款买房。全款买房的比例也在大幅度提升。所以说中国人的大头还是隐性收入，看平均工资没有任何意义。

但是全款买房催生了一个问题，一房两卖，甚至一房多卖。所以要严格考察开发商的信用。

特别是异地购房，不了解情况的千万不要参与所谓的集资房、团购房（二、三线城市比较多），很容易上当受骗。昆明的华西滨湖国际就是典型的例子，几个小混混骗了上亿财产。上当的还都是体制内的高薪人员。

问：但是全款买房催生了一个问题，一房两卖，甚至一

房多卖。所以要严格考察开发商的信用。

楼主，此话怎讲？为什么全款买房会导致一房多卖？我房子一买，产权不是已经到了我名下了吗？开发商还怎样再卖一次？

答：新盘是期房，你付清全款，他未登记备案，又将房子卖给别家，到时小开发商跑路，血本无归。或者将你的全款房产抵押给银行，迟迟办不下房产证。这种现象特别是在三线和三线以下城市还是屡见不鲜。

问：楼主关于楼市的言论绝大部分都赞同，本人（30岁）也是未来10年楼市的坚定看多做多者，手里2套房，一套一线城市（06年初购入），一套今年6月底买入，二线省会城市。

一个技术问题，请问楼主和楼里的达人，一房多卖从哪里可以查？楼主的这个提醒倒惊醒梦中人了，我怕今年入手的这套陷入不必要的麻烦。

另外，楼主关于汇率和经济解决的方案有点扯，如果楼市一定要崩盘，经济也要崩盘，那我们现在要做的就是卖掉房子去农村买地才是正确的。

但显然5年内楼市崩盘是不可能的

答：我认为20年内崩盘都是不可能的，一个朝代没那么短。崩盘的那天希望有生之年不要看到。

问：3成首付和外地购房必须全款可能真的会打击房价和成交量，开发商不敢再随便加价了，因为相当一部分客源

没有了,特别是对 2/3 线城市和海南岛这种旅游地产为主的地方来说,楼主认为影响如何?

答:3 成首付的效果是有,限制了穷人(主要指都市小白领)买房,但对房价没有影响,短暂的影响一下成交量,这个政策会长期执行。

外地购房必须全款这个比较厉害,会导致快速降温,抑制楼市涨幅过快。但是这个政策只适用于短期,过一段时间就会松懈。如果认真执行,一线和旅游地产受这个政策影响最大,二三线以下城市相对好些。但只是短暂抑制涨幅,不能持久。

外地购房必须全款关键还是要看执行力,越往下越容易走样。由于与地方政府的利益冲突较大,对异地定居的刚需杀伤力也非常大,很难坚持执行下去。

但一线城市,中央盯的比较紧,买房时间很不好把握,还是多看房,除非有真正合适的,否则不要轻易下手。

旅游地产必须具备绝对的稀缺性,如三亚、青岛等一线旅游地产,会有较强的支撑力度。类似秦皇岛、北戴河、乳山等二三线旅游地产,受影响会很大,且无论涨跌,将来变现都比较困难。

43、人民币泛滥期,炒房跟也要炒概念

我在广州有一套物业,170 平,03 年购入,当时价格是 5000+,地处城市东扩中心的居住密集区域,距公交 BRT 约

1000 米路程，相对周边物业占有小学的学位优势，属大开发商的大型楼盘，中高档次，在整个楼盘中占据户型和朝向的绝对优势，目前市值约 280 万，楼龄 7 年。临近新盘预售均价为 22000，在投资时忽略了现在炒得火热的地铁概念，虽是闹中带静的区域，但 5 年内是不会有地铁规划，价格升幅始终滞后于周边区域（始终迷惑，不知什么原因）。我有打算近期变现并利用金融杠杆更多地重新配置投资对象，犹豫中。

不知楼主对广州楼市有何见教？如果重新配置，需注意些什么，请赐教！

答：人民币泛滥期，炒房跟也要炒概念，所以资金追着政府规划走、**地铁就是政府规划**的重要概念。但是，概念的爆炒也往往让风险积聚，这类房产最容易暴涨暴跌。

我不知道你的 170 平米房是不是自住的，如果你现在是自住的，你的意思是不是打算用这套自住房换成多套小户型投资住宅？

如果是，相当于你要牺牲居住品质，这样做是否值得？

另外，现在贷款收紧，你买第三套房需要全款支付，杠杆作用有限，现在进行置换，相当不划算。

再问：谢谢楼主的点评。

曾经自住，现在空置两年了。由于是大面积，租金不理想，加上曾经重金装修，担心租出去后毁了装修不利于自住或出售，所以长期空置。自己也觉得挺可惜，加上前面所说

升幅始终滞后于周边楼盘，由此种种才想着套现转战投资其他升值潜力好的物业。

个人的想法是把这套房子按市价变现，然后选择三两套一居或者两居的小户型出租。目前手头现金不多了，只是想把变现后有限的资金再投资。既然坚持做多头，我就希望把这些现金通过金融杠杆最大化地投入进去。现在比较犯愁的是对广州楼价的走势没有把握。

两年前已经搬离去市郊住，面积稍小，但环境更适合家人。厌倦了闹市的吵杂，喧嚣和拥堵。过去住在市区的时候，广州的私家车还不算太多，我住的小区还算安静，车位还基本够用，周围邻居多是自住型买家。这几年私车数量暴增，小区周围的市政路两旁都划上了停车位，本来就不宽的道路变得异常拥挤。上下班时间出入地下车库竟然都要排长队，好不容易到了大路上，不是红灯就是会车造成的拥堵，这已是常态，不胜其扰。居住人口也愈发繁杂了，总之是生活不得安宁。

还有就是空气污染，实在是无法忍受。现在早已习惯住在郊外的生活，虽然离市区稍远，但交通顺畅，花在路上的时间不但没有增多，反而减少。

空气也比市区好了许多，夏天的夜晚，市郊的气温比失去低了 3-5 度。

西方的许多城市，人们早已热衷于把家安在远离闹市的郊区。我认为目前国内的一线城市也有许多人像我这样的做

法，选择住在市郊。这会不会是一种趋势？如果是，会对目前市内中心区域的楼价走势产生什么影响？请楼主说说。

盼楼主关注

答：我们跟西方的区别还是挺大的，国情不同。

首选**近郊别墅，相当于奢侈品**，如同种水色俱佳的翡翠，只有涨没有跌。

第二选市中心楼盘，最好是闹中取静的楼盘，稀缺性决定了价值。

第三，是政府重点规划的近郊高端楼盘，最好是电梯花园洋房。

问：楼主，有事想请教一下，老家里面有一套住房，两百多平方的宅基地住房，在县城背街，爸妈准备55万卖掉，然后到贵阳来买套门面或买套住房，但是在那里住了这么多年有感情，有点舍不得卖掉，不过现在不卖，等房子以后老了就难卖了，因为地段不占优势，楼主你觉得卖掉是否划算，望答复。

县城里变现比较困难，但宅基地卖掉是否可惜？

答：宅基地卖掉可惜了。贵阳的房子投资也不是很适合。除非打算去贵阳定居。

贵阳合适的门面貌似比较难找，金阳的门面可以考察一下，要是价格不高，倒是值得出手。如果真能找到合适的门面倒不妨把宅基地出了。毕竟好的门面才是下金蛋的母鸡。

再问：楼主，你说宅基地卖了可惜，可是如果不卖，县

城变现比较困难，而且我家是在背街，地段不是非常好，如果再等以后卖，2004 年修的房子到时候旧了估计就不好卖了！还有你说金阳如果门面好的话可以考虑，但是金阳的人气始终是个问题，而且金阳门面也不少，现在租门面做生意的基本上都在亏，你说这样还有发展潜力吗？谢谢楼主！

答：一个商圈的培养需要很长时间的，政府大力发展金阳很明确了，并且已经带头搬迁，但现在金阳的入住率不到 20%，如果再经过 5-6 年的发展，金阳的商铺将会逐渐成熟，但是很多小本生意人会死在通往光明的半路上。要以发展的眼光观点看问题。

金阳的商铺是否值得买，还是要看位置 and 价格。金阳是不是价值洼地还要认真考察，如果位置还可以的临街商铺在 10000 元以内或者附近，可以重点考虑。如果超过 12000，说明该区位已经溢价，购买就要慎重了。

宅基地贵的是地皮而不是房子。

说个例子，贵州某地级市有人在一个比较偏的位置买了个很破的老房子，也是宅基地，买的时候很便宜，300 平米的宅基地，10 几万买的（买的也比较早），然后投了 80 多万，搞了个复古的茶楼，现在有人出 300 万要买。

宅基地还是不要轻易贱卖。

问：关于房产税的事，神仙打架，轮不到我们操心。将来推出以后，无论是租房的，还是只有一套自住的，谁都跑不了。这个税国家能收到的大头也都着落在他们身上。

现在的很多人真是巴不得回到吃大锅饭，均贫富的年代。

我没钱我想的是如何让大家都没钱， 而不是如何抓紧挣钱 呵呵

呼吁房产税就是某些人的心理极端写照。

答：中国从来不缺汉奸和红眼病。

红眼病人的丑态，在这个帖子里变现得淋漓尽致。

红眼病这件事干好了，就是革命家。

红眼病这件事没干好，也就是个祥林嫂。

假设全国 100 万个红眼病，国家拿出 1 万套房子免费供给他们。

红眼病人打算怎么分呢？

闹得最凶的，反而一套都没分着，怎么办？

问：问楼主的问题，楼主没有理我，呵呵，沈阳的市区地铁房，未来能涨到什么程度？将来变现容易吗？谢谢！

答：沈阳是东北最大的城市，将来上涨空间较大，且变现容易。

问：楼主虚心请教一下，盼看到后回复一下

楼主，追你的帖子很久了，也很佩服你的见解。这段时间想在广州投资一套房子，现在又两个选择，一个是亚运城，一个是市区的小公寓，我个人偏向公寓，毕竟出租稳定，亚运城是否概念炒作占大部分。

可惜刚收到消息说人家房东又不肯卖公寓了，本来看的

价格还比较低。现在想买个房子也难，主要钱少，想楼主给我分析一下广州这两种类型住宅投资的要点啊，谢谢先。

答：广州的具体楼盘不是很熟悉。小公寓要看产权性质和租金收入。如果租金收入在 25 年内可回本，就值得购买。

产权性质根据物权法，住宅 70 年到期可自动续期，届时需要适当补交一些费用，并且拆迁时有补偿金。如果是商业不受物权法保护，到期很可能自动终止。到期拆迁没有补偿金或者补偿金很低。

对于概念炒作比较厉害的区域，应该回避。

44、鸦片战争的重要原因

问：深圳限购，未知楼主如何看？

答：限购政策的出台，估计是地方政府为了对付政绩考核，临时抱佛脚。不可能长期执行，不必理会。

说来这样的政策非常搞笑，明摆着就是告诉大家，我深圳的房子是绝对稀缺的东西，有多少钱你都别想买。

好比 80 年代的外汇券，按照官方汇率根本不可能兑换，在黑市上炒到了天价。

搞双轨制，权力部门内部低价拿指标，再在市场上高价出售，是体制内快速发财致富的方法，已历经千年，还会世世代代延续。

好比性工作者在鸡国是非法的，但是这个古老而又有前途的职业在历朝历代，古今中外都盛行不衰，并且是经济繁

荣的重要指标。

如果象西方合法化，鸡国的捕快们就没有油水了。合法政府要收税，不合法官员就要收保护费，收税不管要多高，总是有个标准。收保护费就完全不同了，权力有多大，保护费就有多高。

鸦片战争的重要原因就是禁海，海外贸易非法，虽然非法但不影响海外贸易，只不过由大清收税，变成了官员私下收保护费。

保护费是没有标准的，层层扒皮，以至于西洋鬼子认为满清简直不可理喻。

45、百姓指的是百官

关于百姓一说，要有充分的理解。

在封建社会时期（秦以前），普通群众是没有姓的。只有贵族才有姓，所以百姓指的是百官，全体贵族阶层，而不是群众。

那时的姓是很有规矩的。

只有诸侯国的嫡长子（君主继承人）才能够继承君主的姓。比如姜子牙，老姜头是齐国的君主，只有老姜头的嫡长子才能够姓姜，作为世子继承老姜头的国君位置。

那么老姜头的其他儿子姓什么呢？只能姓公子，比如老姜头的三儿子叫鱼，那么他的全名就是公子鱼，他的姓就是公子。

所以并不是什么人都能称为公子的，那时一听到一个人名字叫公子鸡或者公子鱼，一定是国君的儿子。

国君的其他儿子姓公子，公子的儿子就姓公孙，公子鱼的儿子如果名字叫鸡，那么他的全名就叫公孙鸡。

只要有人姓公孙，一定是君主旁系的孙子辈。

公孙鸡如果生了儿子，他就不能姓公子或者公孙等表示君主家族身份的姓，他只能以公孙鸡的名字为姓。假设公孙鸡生了个儿子，起名叫狗，他的儿子只能姓鸡名狗，全名为鸡狗。虽然是贵族，但是已经断掉了跟君主家族的联系。

士大夫家族的姓是他的封地，秦以前我国才是正真的封建社会（封建分封制），官员都是贵族，世袭制，都有封地，老子的官位和封地，儿子、孙子、重孙世代继承。比如有个叫“觉”的士大夫，封地在叫“屎”的地方，那么这个士大夫就姓屎名觉，全名叫屎觉。

中国通史把我国秦以前叫奴隶社会，秦以后叫封建社会，是政治的需要，纯粹是瞎扯。奴隶不是一项制度，一直到清朝还有失去人身自由的奴隶。而美国在南北战争期间还有奴隶存在。

了解西方的历史，就知道中国通史社会的划分是多么的扯。

总之关于姓，是贵族的专利，百姓则是贵族阶层的统称。爱护百姓，指的是什么？大家应该清楚了。

问：楼主！我最近想在杭州买房，由于手头的钱不多，估计只能买城区的老房子。你有没有什么看法和建议？谢谢了！

楼主你是不是没有看到我的问题啊，希望你能给我点建议啊！谢谢了！

我追你的帖子很久了，这也是我第一次在一个帖子里留这么多次言。

答：买杭州城区的老房子很好呀，以后买房的门槛越来越高，趁有钱的时候，要抓紧了。

问：这次政府急于从百姓身上多征税，鸡国是否会比预想的更快亡国？

答：鸡国要想活的长点，收税必须有节制才行。真到了迫不得已，不得不收敛那一天，随时就玩完了。

问：再请教楼主，预计深圳政府这招令人大跌眼睛的狠招能延续多久？

限购令一出，怎么说楼市也得立马冻结了吧？

应该还是有不少开发产或小炒房客降价抛盘，会否导致跟风的跌价潮？

抑或是在深圳政府的高压下，深圳的房价一两年内都会形成拉锯战？

答：小炒房客顶多就是一池浑水里的小泡泡，不起决定作用，有些资金链紧张的抛抛盘，是有好处的。政府也认为，无论是开发商还是炒房客，钱不多的，就别参与房地产这个

游戏了。应该留给高端人士玩的东西，让平民参与进来就会很不爽。

这个政策肯定是短期的，考核完了，该干嘛干嘛。

46、美国开始耍流氓大搞贸易保护

问：‘黎明中的星光’的转载很有说服力，和楼主说的相反，楼主怎么看？

答：呵呵，这个文章适用于日本，但并不适用与中国。老美结实的玩了小日本一把又一把，但是对非市场化的中国却有点无可奈何，现在开始耍流氓大搞贸易保护。

第一、我国的房地产是不能用市场经济来解释的。一线城市市中心随便有两套房子就上千万，如果卖掉房子换成美元，跑去移民去国外就是富翁。

第二、但是，如果一旦卖房移民的人口达到引起中央关注的数量，国家就会严格外汇管制，人民币将无法兑换成美元，也不可能允许大量外汇出逃。

美国是不可能跟朝鲜打一场货币战争的，因为根本无从下手。有些方面要向朝鲜方向理解。记住中国不是日韩。

第二、经济学里有个理论，比如说农民，每个个体的农民都希望大丰收，大丰收就可以获取更高的收益，但事实是，整体的大丰收却使粮食因为产量大而变得不值钱，农民个体的收益反而减少了。文章判断的储蓄将好于房产投资，就是以这个理论为基础的。

但这个理论并不适用于房地产。为什么不适用，就不用我过多解释了。

任何国家政府都有保持法币稳定的义务，但在我们国家却不适用。储蓄的结果就是购买力逐渐化为乌有。

单纯的用经济学的观点分析问题就会得出错误的判断。

中国的贵族阶层是地主而不是资本家，这个要有深刻的认识。

在中国资本创造不出苹果和微软。

官僚资本集团的利益体现在对土地、矿、石油的占有。

法币=政府的白条，白条的信用怎么样，不用我说了。

国家不会允许人民币大幅升值，但是升值是一定的。

外贸如果受影响大，国家一定会暗补。

内战内行，外战外行。

国外的损失一定是国内补。依然要靠底层勒紧裤腰带。

补贴的钱一定来自于地租、房租、垄断企业提价。但不会明目张胆的收人头税，一定是有更好听的名字。

我们外战赔的越惨，国内底层生活就越难。但一定不能发生大饥荒。否则，稳定的前提将不存在。那时，钱和房子都没用，黄金也没用，参考黄巢时期的人吃人。

如果发生了大饥荒，人吃人，举手的那一天有可能会到来。但是不知道有多少人能够活下来。

真的举手那天，不见得能见到统一的中国，很可能北京人去四川和云南要凭护照和签证。

我们的房地产行业很黑。即使五证齐全，也不见得就能安全的拿到房产证。

比如说开发商违规加盖楼层，规划 18 层，盖了 20 层。还比如规划建 500 套房，结果建了 800 套房。

最神奇的是消费者无权到规划局查规划，如果想查，只有出了问题后，走法律程序，委托律师查询。消费者个人是没有资格查询的。

规划有问题就不能通过验收，如果开发商没办法花钱走关系摆平，业主就拿不到房产证。

即使打官司都没用，拖不起，一拖就是三年五载。即使胜诉顶多是原价退款，那时你再买房子，房价不知涨了多少了，一套房子的钱退回来再买，只能买一间屋子。而且还很可能退不回钱，开发商把钱投在项目里，没钱退给你。

我们买房子的风险不在于房价下跌，而在于购房时的风险。

所以买小开发商的楼盘一定要选择现房，期房尽量买大开发商的品质楼盘。

47、中介的陷阱更厉害。

中介的陷阱更厉害。

买房时什么都答应你，比如说明明不能贷款，他说可以贷。

等你交了首付款和中介费，他再告诉你贷不下款，必须

补足全款。如果你放弃可以，但是中介费不可能退。

买二手房，一定不要盲目相信中介。特别是中介费，最好是办完过户手续再向中介支付。

酱酱同学的理解很深刻，是我们这批人教训和经验的总结。

新世纪我们听到的都是媒体鼓吹的张扬个性、小资、新新人类、哈 X 一族。10 年后，时过境迁，回头看看还留下些什么？

反而是家庭观念强的传统人类收获最多。

很多人买房并不是因为投资升值，而是因为家庭观念比较强，思想比较传统。辛辛苦苦的在一线城市打拼，就是为了买房子置业，把父母、岳父母接过来一起团聚，其乐融融。先是买个小房子，过小夫妻二人世界，随着收入的提高，积蓄的增多，再购置改善性大户型住房，接父母同住。有了宝宝，再把学区房纳入视野。

随着房价的一涨再涨，无意当中，由一个普通家庭进入 1000 万资产的富裕家庭。

回头再看看租房不如买房的新新人类，一下转变为愤青、傻空、红眼病，什么情调、小资全都不见了踪影。

为什么新民主主义革命是土地的革命，而不是工业革命？这才是根本问题。只有这个问题想清楚了，才能找到正确的答案。

新民主主义革命为什么是土地的革命？

靠土地革命起家的政权，代表什么样的利益？

明代，为什么治理国家的是官僚集团而非皇帝？

回顾一下历史，再看看现在。

答案要靠自己找。

问：担心的事有二：

一是，开发商出问题，经年拿不到房产证。

二是，房价或大涨，卖方还是有毁约的动机的。

另外，房产合同是否备案，作为二手买家的我是可能查询到？如果备案了，是不是就不会有开发商一房多卖的问题了呢？

请楼主指点，如何规避或减小可能的风险？

答：开发商说和第三期一起办，只可能有两个原因：

第一、未交清土地款（小地方很多都不走招拍挂），如果不交清土地款，三期工程肯定拿不到预售许可证，一旦小开发商的资金有问题，办房产证就会遥遥无期。

第二、开发商将已售房屋抵押给银行，如果开发商资金出现问题，银行会冻结房产进行拍卖。业主将得不到赔偿。

中小城市买房一定要看开发商的实力，这个很关键。

购买没有房产证的房子还是有一定风险的，如果未来房价大幅上涨，原房主很有可能毁约，退还本金并按照合同约定赔偿。

关于原房主合同是否备案，应该要求原房主带着原购房合同到房管局查验。未搞清楚前，一定不能出手购买。

鉴于情况已经发生，一方面要求原房主查验原合同备案情况，另一方面要通过银行、政府等多种渠道打听一下开发商的信誉。如果没有问题，就可以放心了。

但是万一真的有问题，作为弱势群体的业主也基本上没有什么好办法解决。

前因：旅行的第一站，是贵阳。一座低收入高消费的西部边远城市。

问：今天才发现楼主 8 月份旅游的地方是贵阳。

不知道楼主对贵阳看法如何，对**西南片区成都、重庆、贵阳、昆明、南宁五市**的房市怎么看？那些地方会有大的空间？

答：贵阳的房子不是上涨空间问题，而是变现问题，你说的西南五市里面，只有贵阳不建议投资。但如果是自住，还是要趁早购买。

问：楼主，您好，一直考虑买房的事，国庆期间用了三天多的时间终于把这帖子看完了感觉受益匪浅！现有问题请教，麻烦楼主百忙中给予解答，感谢！

我在**洛阳**，目前这边房价，市中心二手较新的毛胚房大概 5000 左右，全市新房均价 4200 以上。

9 月初，我们看上了一套二手房，顶楼（6 楼），8 年房龄，农发行的单位房，双证齐全，住房面积 163 平，土地使用面积 90 多些，据说是当初十亩地盖了两幢六层的房子。

04 年装修，质量尚可。一口价 49 万，合计 3006/每平，

与同地段房价相比不高。

洛阳近两年在洛南新区开发了很多新盘，市政府也已搬到了新区即洛南新区。

看上的二手房在西工区，位置尚可，位于洛河边，紧邻公园，处于王城大桥北头，一过王城大桥即是洛南新区了。

看楼主的帖子，考虑了很多，这套房子位于这么个位置，将来是否会搬迁？这套房子买的合适吗？心里纠结中！

我和老公今年刚结婚，买房纯粹是为了自住，目前这房距离西工区政府很近，就是担心万一搬迁不划算。

答：我倒是去过洛阳，但那是十几年前的事了。现在洛阳变成什么样子，一点概念都没有。

你们应该是首套婚房，买房不能光考虑价格是否便宜，我来说说你们要考虑的因素：

一、要首先考虑学区房。如果不是富二代，只是普通工薪层，以后买房只会越来越难。所以，一次到位很重要。如果以后有要宝宝的打算，首先要考虑学区房。

二、三线以下城市最好买大开发商的高品质新盘，无论是舒适度还是未来升值都有保障。如果选择二手房，最好选择大开发商开发的次新房。二、三线以下城市都面临这拆迁改造、城市升级问题，但是越小的城市拆迁的补偿金越低，所以要规避拆迁风险。

如果你选择的片区周围有大量的老旧多层住宅或者城中村，拆迁的风险就很大。如果周围大多是新盘、次新盘高

层住宅，则拆迁的可能性就很小。

三、二三线城市尽量选择在城中心或者政府有明确规划的高端住宅群。

切忌贪图便宜在偏远地区买房。以后改善置业的门槛越来越高，首次置业尽量一次到位。

本帖的女性观众比较多，女性观众在买房置业方面往往比男性观众更有见识。很多家庭是由一个死多美女老婆、一个死空郁闷老公组成的。

有一个有意思的问题摆在面前，假设美女的老爸和美女的老公同时掉到河里。

美女会选择先救谁？

早在春秋时期，一个叫做雍姬的美女做了一个有趣的选择。

郑国有个叫公子突的帅哥（大家通过他的名字可以知道，他是郑国国君的儿子，但不是嫡长子），因为一场政治斗，登上了国君的宝座。公子突变成了郑伯（周天子尚在时，郑国的国君只是伯爵，所以叫郑伯，地位比齐国、鲁国等诸侯要低，齐国、鲁国的诸侯都是侯爵），也就是史上的郑厉公。

新一代郑伯是一代名将，但政治能力一般，国家被一个叫祭仲的大臣控制着。

有一天，新郑伯在花园里散步，祭仲的女婿雍纠跑了过来。

雍纠说：“大王是不是忧虑祭仲把持朝政。臣愿意给大王分忧”

郑伯说：“他不是你的岳父吗？”

雍纠说：臣坚定的支持大王。等祭仲出城祭祀的时候，我用毒酒毒死他。”

雍纠向郑伯表了忠心，回头把这件事还告诉了自己的老婆雍姬。

雍姬正是祭仲的女儿。

很不理解这个雍纠为什么这么缺心眼。

雍姬听到了这个消息，就陷入了一个两难的抉择：到底老爸重要还是老公重要？

美丽的雍姬很迷茫，就去问自己的母亲。

雍姬的母亲是个牛人，对女儿说(左传原文)：“人尽夫也，父一而已”。

这是一句令人笑喷的千古名句，大意是：所有男人的都可以拿来当老公，但老爸只有一个。

美丽的雍姬听从了母亲的建议，把老公的阴谋告诉了老爸。

第二天早上雍姬老公的尸体漂浮在另一个大臣周氏家的池塘里。

郑伯亲自到周氏家看了一眼雍纠的尸体，驾着马车，一直跑路了，由郑伯又做回了他的公子突。国君的位子算个屁，别说郑国国君是个伯爵，就是公爵也不做了，还是保命

是第一位的。

美丽的雍姬轻松的做出了她的选择，以老公的生命为代价。

那个时代，是权术家、阴谋家、政治家、军事家的舞台。

“春秋”和“左传”皆出自鲁国人的手笔。在史书中相当艰涩难懂。但是如果能够读懂了春秋，你会为古人的智慧而惊叹，即使现在，也根本无法超越。

我们常在三国演义里看到关公总是在读春秋，如果关公真的读懂了春秋，一定不会走麦城。

我怀疑周杰伦的“满城尽带黄金甲”的故事原型就出自春秋。

郑国的国君夫人武姜生了两个儿子，世子寤生、次子叫段。武姜很喜欢小儿子段，对老大很不满意。所以总是跟国君老公说大儿子的坏话，打算立段为世子。

国君很有立场，拒绝了枕边风。

国君死后，世子寤生继位。没多久，武姜找寤生谈话，要求把一座叫制的大城封给段。

寤生坚决不同意，制是一个军事要塞，易守难攻，而且制有造反的先例。把制封给段，很可能让国家分裂。

武姜就生气了，说：“那就把京城封给段吧。”

郑国的大夫听说了，纷纷表示反对，相当于一个国家有了两个国君，哪有这样的道理？

寤生说：“没办法，老姜非这样干，我有什么办法？”

大夫们气的露胳膊挽袖子，拔出宝剑，拍着国君寤生的肩膀嗷嗷号角（那时候，君主和大臣们都是同桌吃饭，开会大臣们都可以挎着宝剑，君臣之间没有那么多礼法）

祭仲甚至鸡冻的说：“干脆我们先把段杀掉吧。”

寤生伯爵冷静的说了一句话：“多行不义必自毙。”此为春秋原文。

段高高兴兴带着随从到京城上任了。命令京城的官员听命于自己，并且把京城的士兵都编入了自己的军队。并且还派兵占领了两座城池。当然背后是老妈武姜的支持。

武姜说：如果段能够取代寤生当了国君，将死而无憾。

公子吕看了这种情况很忧虑，对寤生伯爵说：“天无二日，民无二主，你赶紧制止段的行为吧。现在已经人心惶惶了。”

寤生伯爵轻松的说：“别急，还不到时候。”

段准备攻打寤生伯爵所在的新郑，并且送信给武姜，让武姜做内应。

段和武姜一切准备就绪，只等夺取新郑，杀了寤生，由段做郑国的国君。

可是段和武姜都没有想到，寤生早在段和武姜身边派了间谍，段的所有计划，都在寤生的掌握之中。

当段的大军开到新郑城下，段的老窝京城已经被公子吕占领了。

段的军队士气立刻直线下降，士兵跑掉了一大半。段失败逃亡了。

段去了哪里，《春秋》和《左传》没有记载，《公羊传》认为段被寤生伯爵杀死了。

春秋只记录了六个字“郑伯克段于鄆”

六个字演艺出一部波涛汹涌的电影“满城尽带黄金甲”

这就是春秋笔法。

上小学的时候还看不懂左传，那时候看过东周列国，但是被家里发现把书没收了。原因是这东西太不健康，讲的都是子弑父、臣弑君、老婆算计老公。很影响小朋友的思想品德。

左传里讲到宋国的弑君事件，尤其令人印象深刻。

宋国的大司马孔父嘉，相当于国防部长，娶了个美丽的女人。

一天宋国的大夫华父督跑出去逛街，正碰上国防部长夫人。华大夫目逆而送之，曰“美而艳”

大意是：这女的也太性感了吧。华大夫的文采大概不怎么样，实在找不出合适的形容词。

华老哥回去以后就把持不住了，带着家里的私人武装，突然袭击了大司马府，做掉了孔父嘉部长，抢走了部长的美女夫人。

宋国的国君宋殇公知道了，很生气，后果也很严重。

华老哥害怕宋殇公让他杀人偿命，干脆把宋殇公也杀掉

了，迎立公子冯为国君。

华老哥因为杀死国君有功，被提拔为大宰。

什么叫礼崩乐坏，无过如此。

楚国是蛮夷之国，祖先据说是高阳，高阳是皇帝的孙子。

楚国的君主地位比较低，子爵。公、侯、伯、子、男里面排在老四，一个国家的国君才是个子爵，是非常少见的。按常理，无论东、西方，伯爵以下，是没有资格建立国家的。

楚国的地位低，但是武力却很强大。楚国的国君叫熊通，也就是楚武王，此人有意问鼎中原。

在汉水一代，中原诸侯最强大的就是随国。楚武王亲自率领大军驻扎在随国境内，准备开仗。

打仗之前，照例先谈判，有点象黑社会干架。两个老大先坐在谈判桌上，一旦谈崩，双方小弟立刻开始砍人。

随国的国君派出大夫少师当谈判代表。

楚国的大夫斗伯比（名字比较怪）对楚王说：“我们老想扩张势力，但是老没能如愿。就是因为老用武力欺负弱小，弱小的国家都联合起来对付我们。随国是中原地区强大的国家，一向很骄傲，我们应该示弱，这样就很容易打败骄傲的随国。我们应该找些老弱残兵给随国的谈判代表少师看，让随国以为我们不堪一击。”

另一个叫熊率比（这个名字更怪）的大夫说：“我们能骗得了少师，但是随国还有个叫季梁的大夫，我们骗不了季梁啊。”

楚武王按照斗大夫的计划，把精锐藏起来，派了一些老弱残兵给少师看。

少师看完了，大喜，赶紧跑回去报告随侯（随国国君，侯爵），说：楚军的战斗力太差了。”要求随国国君马上出兵攻打楚军。

大夫季梁立刻拦住了少师，对随侯说：“楚军纵横江汉，所向无敌，怎么可能是老弱残兵呢？一定是个阴谋。大王还是赶紧整顿内政，团结周边的中原国家共同抵御楚国的入侵。”

随侯听信了大夫季梁的话，放弃了进攻楚军。

楚军看没有达到孤立随军的目的，不得不撤兵了。

过了两年，楚军第二次讨伐随国。

随国的大夫季梁认为，打仗的准备还没有完成，应该尽量通过外交途径拖延时间，使楚人放松警惕，并做好战争的准备工作的。

大夫少师是典型的鹰派，充满了爱国主义情操，很愤慨很激动的说：“必速战，不然将失楚师。”说的很牛叉。意思是：赶紧打吧，不然就没机会消灭掉楚军了。

随侯这回听了少师的话，准备开打。

季梁又建议随侯：“楚国的人以左为尊，楚军的左军应该是精锐部队。我们应该全力攻击右军，右军一败，左军的士气崩溃了，必然大败。”

凡是季梁说的，无论对错，少师一定反对。这就是明代

党争亡国的道理。

少师很有气魄的说“要打，就轰轰烈烈的干一架。打的就是楚王的精锐。”

大概是少师的话比较中听，比较有气魄，随侯又听了少师的话。

战争的结果是，两军主力一交火，随军就溃败了，随侯撒腿就跑，跑得比较快，少师惨死。

关羽如果看过这段故事，如果看懂了这段故事，一定不会走麦城。

问：这个，《左传》虽然也香艳，不过还真没女人多少事。宋殇公被杀关键是在位 10 年就打了 11 年的仗。本来位置就是捡来的，叔叔非不把位置传儿子要还给他，底下都不服，还这么不知道天高地厚，不是自己找死吗？人家连他靠山都敢砍，还怕砍了他？！

不是那个料就不要往前站，站也只能站一时。想赵飞燕诬陷许皇后时是多么地意气风发，跟赵合德专宠并秽乱后宫时又是那样地只手遮天，结果呢？成帝死在赵合德床上，昭仪自杀以谢罪。飞燕后来虽以皇太后的身份战战兢兢、如履薄冰，奈何没有靠山的穷家小户女不过是王、许二家斗争的棋子，哀帝一死，成帝的老妈、王凤的妹妹、王莽的姑母——太皇太后王政君寻即问罪。赵飞燕先被贬为庶人再被逼自杀，一代舞蹈家就这样香消玉殒。

这个故事告诉我们，当没后台没背景的小人物登上权力顶峰，风光的时候固然可以很风光，落难的时候也可以很落难。

京城某个被泼墨的女星就是个例子。

答：呵呵，专门兄所言极是。

宋殇公害怕公子冯的威胁，靠发动战争转嫁国内矛盾，结果丧军辱国丢人现世。

孔父嘉身为国防部长，不知道劝阻国君，反而助纣为虐，也是死有应得。华大夫因为女人搞掉国防部长和国君，却得到了广大人民群众的支持，也算是奇谈了。

问：想咨询下楼主，这两年北京到处冒出的四五十年产权的商改住项目，产权期满之后是不是直接收回呢？

答：根据物权法，商业项目到期自动终止，住宅项目到期自动续期（但是需要补交延期费用）。

不过我们的政策是早上一个样，晚上一个样，法律基本是摆设。

个人觉得到期如果需要延期，都要补一大笔钱。但两者的区别是，住宅到期拆迁会有补偿。商业可能没有补偿。

反正除了真正的商铺，我是不会碰商改住的。

问：楼主的帖子跟着看了几天了，就目前国内环境，房价的走势楼主已经分析的很透彻了，但有个问题想请楼主回答。不好意思，可能楼主之前有过论述，但我没理解，烦楼

主再讲明白点，谢谢先！

如果人民币对美元汇率持续上涨，（我感觉人民币实际价值是被高估的），那会不会出现相对国外环境的资产严重泡沫。如果达到那种程度的时候，再调控会是怎样的方向？

答：那会不会出现相对国外环境的资产严重泡沫。——
————这句话没有理解，能说的再清楚一点吗？

又问：假设人民币对美元变成 4:1，那么京深沪这种一线城市会有大把资产超过百万美元，年收入甚至会超过米国的中产阶级，说实话我不觉得我们国力有这么强大。相比发达国家的综合国力，国内的资产不就是泡沫了吗？

答：我不认为人民币能到 4:1，国家也不可能允许 4:1。如果出现贸易逆差，就会崩。

不光是经济崩，政府一起崩。

四川已经开始出政策支持明抢了。

我国历代没权没势的群众，持有让人眼红的宝贝，都很难有好下场。

丛林法则下，人身及财产安全都不受法律保护。

所以要警惕要低调，财不能外露。

这一点江浙人做的很好，几千万甚至上亿的身价，看着很像普通打工仔，一点也不起眼。

东北人做的很差，手头但凡有个几百万的，宝马香车，小平头，大皮搂。高调就很容易栽进去。

普通人娶了美女老婆很容易变成武大郎。

息妫是息国国君的夫人，也是陈国国君的女儿，有倾国倾城的美貌。

蔡国的国君叫献舞，娶了息妫的姐姐当老婆。

有一天息妫回娘家，路过蔡国。献舞作为姐夫，一定要请小姨子吃饭。并且一边吃饭一边流口水，动手动脚。

美丽的息妫很生气，回去把这件事告诉了老公。

息侯听了火冒三丈，但是又害怕打不过蔡国。就派人求见楚王。

使者对楚王说了一通话，大意是，我们息国仰慕楚王的威名，早想跟着楚王混，蔡国的献舞不把您放在眼里。楚王你不如来攻打我们息国，蔡国一定会发兵救援，我们联合起来把蔡国收拾掉。

楚王听了自然很高兴，按照约定发兵攻打息国。

献舞一看楚国的野蛮人攻打美丽的小姨子的国家，立刻发兵救援，不幸中了楚国和息国的圈套，蔡侯献舞本人也被楚国俘虏了。

息侯看到蔡侯被算计了，很高兴，总算报了辱妻之恨。

献舞被俘后，发现被息侯耍了，郁闷透顶，就总是跟楚王说息侯的老婆如何美貌。楚王听了直流鼻血。赶紧跑去探望息侯，趁机找武士把息侯绑架了，把息妫抢来做自己老婆。

息妫到了楚国后很不开心。楚王知道息妫憎恨蔡国，为了讨好息妫，发兵收服了蔡国。

匹夫无罪，怀璧其罪。

这是人治社会最可怕的地方。

限制购房套数，第一个这么搞的是北京，跟 9.29 也没关系。作用肯定还是有，无论作用有多大，起码表明了一个态度。水平是一回事，态度又是另一回事。zy 的水平也没见到高哪里去，所以即使水平不高，态度起码很端正。

调控的目标城市：四个一线城市。北京是最先表了态的。

上海提了个房产税方案，但对中央来说这绝对不是短时期能搞起来的事，而且牵头的也是中央，轮不到上海。这不是你的权限范围。

9.29，深圳先表了个态，这不是经济问题，也不是抑制房价问题，而是政治问题。跑在第二位，就有点被动了，但起码还是认得清形式。支持顺利换届的事，地方政府不能无动于衷。

上海就更被动了，过了国庆匆匆忙忙跳出来，不过作为中国经济中心，出限购这样的招数，也够为难的了。

关于房产税，还是那句话，时机还远没有成熟，强行推出，政权不稳。消息漫天飞打的是心理战。

等推出的那一天，对手里有好位置房产的，无论是一套还是多套的，都没影响。经历一个短期下跌洗盘过程后，房

价不但不会稳住，还会爆发式上涨。房租涨得会很离谱。那时，年薪十几万，二十来万的小白领家庭，如果还没买房，真的与房无缘了。

现在低房租享受的生活品质，什么名牌服装化妆品、出国旅游、隔三差五出去大餐一下，周末晚上泡个吧，唱个卡拉 ok，除非是公款，否则想都不要想，拿出一半薪水先付房租吧。

关于买房时机问题：

也还是那句话，一线城市是调控目标，趁着调控抓紧看房，有合适的位置和户型，迅速拿下，没有合适的，就继续看。

二三线城市，补涨还远未结束，晚买不如早买。

有关《左传》

左传是一部职场教科书，要读懂也不容易。

历史教课书错误的把汉武帝以后历代王朝当作了封建社会，所以大家反而对真正封建社会时期的商周列国的政治、文化很不了解。

对西方历史比较了解的，再看春秋就好懂一些，特别是东周列国时期，跟早期的希腊以及中世纪的欧洲在制度方面有些相似。

在封建时代，贵族的继承性还是很好的。

比如说宋国。武王伐纣，周灭了商，但是商朝并没有连根拔掉，纣王的哥哥微子被封为宋国的国君，封地就在商都

的原地，商的贵族和子民都在宋国幸福的生活。看看中世纪的欧洲，也基本如此。

而帝国时代就完全不同了，旧的朝代完蛋，新的王朝建立，原来朝代的皇族该杀的杀，该流放的流放。顷刻间变成了死人、阶下囚、草民。皇权才是至高无上的，庶民的人身生命、人身自由和财产都得不到起码的保护。

看春秋，仔细的读者会发现春秋时代有两个王，一个是周王、一个楚王。

中原的诸侯国中，除了周贵为天子称为王，其他诸侯的最高级别的是公爵，多数是侯和伯，特别小的国家也有子爵和男爵。

但是楚为什么是王？

因为楚是外族，如果把中原诸侯理解为希腊的各城邦，那么楚就是特洛伊，跟希腊完全没有关系。

所以楚是外族，尽管周天子封国楚国国君为子爵，但是楚并没有受封，也根本没有服从周王室的打算。

所以楚王的意思，就是外族的国王，楚与中原诸侯的战争，算作国际大战。

中原诸侯的老大名义上是周天子，实际却是齐恒公。

齐恒公姜小白同学（此人不愧为姜子牙的后代，还是挺牛的）领着“鲁、宋、陈、卫、郑、许、曹”共八国联军攻打楚国，实际是欺负本属于中原诸侯但战败投降了楚国的蔡国，一举干掉了蔡国，俘虏了蔡穆公。然后跟楚国对峙了一

阵，以和解撤军告终。楚国的使者在跟八国联军交涉时，还创造了一句成语：“君处北海、寡人处南海。唯风马牛不相及。”

总之，齐恒公的八国联军班师了。

这时联军中陈国的大臣辕涛涂跟郑国大夫申侯（此人名字叫侯，不是侯爵）说：“大军如取到陈国、郑国，我们两国都要供应粮草，负担太重了。如果大军走东方海滨，边旅游边回家，我们两国就轻松了。”

申侯说：“这是个好主意，你跟齐侯反映一下吧。”

辕涛涂跑去跟齐恒公一说，齐恒公没多想就同意了。

这时，申侯跑去找齐恒公，说：“您怎么能让大军到海边旅游呢？现在海边都是夷人，黑导游又多，太不安全了，还是走陈国和郑国比较安全。

齐恒公一听，恍然大悟，认为这个辕涛涂太黑了，为了让自己国家省粮食，拿八国联军的安全去冒险，万一碰上黑导游起步血本无归？同时认为，这个申侯真是好同志，太厚道了，非常淳朴。

于是要求郑国的国君把制（地名）给申侯做封地。制也就是虎牢关，自古兵家必争之地，申侯耍了个小聪明，轻易得到了。

齐恒公又把所谓的坏蛋辕涛涂抓了起来，又派兵讨伐陈国，直到陈国国君认错赔钱，才把辕涛涂放掉了。

辕涛涂很不甘心，就跑去制（虎牢关）看望申侯，对申

侯说：“你应该加高城墙，才显得气派。”申侯听了很高兴，就加高了城墙。

辕涛涂又去对郑国的国君说：“申侯加高虎牢关的城墙，想要造反。”

郑国国君从此埋下了对申侯仇恨的种子。

春秋时期的诡诈，可以作为职场教科书。

房价的事，争论来争论去，没什么意义。

统治阶级需要大量的社会底层，日子才能好过

房东需要大量的空军和无房户，日子才能好过。

郭海藻不稀缺，宋思明稀缺

社会底层不稀缺，金字塔中上层的稀缺

租房客不稀缺，好位置楼盘稀缺。

做小本生意的不稀缺，好位置商铺稀缺。

电脑电视不稀缺，和田玉翡翠稀缺

儿童和人民教师不稀缺，重点学校稀缺

没有医保的病人不稀缺，好医院稀缺

人民币最不稀缺，好的投资品种稀缺。

无所谓唱多还是唱空，都没有意义，就是个茶余饭后的话题而已。

房价涨跌有它自己的规律，不是谁唱什么就能改变的。

问：看到好多贴里，楼主都提到过昆明，我想你对昆明应是比较熟悉吧？十大地产之一的恒大地产在距离昆明 17 公里的安宁太平 镇 开发了恒大金碧天下，现在均价 4800 左右，我想请您帮我分析下是否有投资的价值，谢谢 1

答：恒大金碧天下我也去看了，本来冲着别墅去的，可惜没抢着。我去时卖完了。恒大金碧的别墅还是有价值的，景观很大气，天然的湖山，对城区有点钱的还是有吸引力。但是高层的投资价值就不大了。特别是后来盖的高层还是塔楼，就更是没价值。

就高层来说，装修的不错，但卧室太小，如果精装修还是好户型，低于 4000 有闲钱倒是可以出手，4800 就太离谱了。

还有那个云报记者村，纯粹想钱想疯了。

要是你真有闲钱，大理的可以看看，弥勒的湖泉湾也有价值。

问：楼主你好！

这个帖子煞是热闹，各种各样的声音在这里交织，各位思想火花的碰撞，让我偷学了不少。

我和老公在北京工作，都是外地人，属于体制内，收入不高，但很稳定，两个人一月一共才 1 万多点吧。

在父母支持下，07 年初在长阳板块全款买了一套 140 多平的房子，一直简装出租。

09 年中旬在他老家郑州买了个商铺，前三年的房租用于

抵充房款，所以尚未有收益。

我们目前住在老公单位的公寓内（北三环），但这里距离我自己的单位（西三旗）有点距离。

准备今年就要小孩。

目前有 100 个现金，是父母给的（他父母做生意每年大概有几十万的收入，具体多少不详），不想放着贬值，想买房。

请你给出主意，我们商量了一下有这两个方案：

1、在我单位西三旗附近买一个小二居，85 平米，145 万的样子，这样有了宝宝以后，我的父母可以住下，帮我带宝宝；

2、在北三环买个 1 居，目前看中的有两套（安华西里板楼 40 平米，110 万；黄寺后身五路通小学学区房，40 平，125 万），这样以后租出去月租金也有 3000 左右，可以用这个钱在西三旗的单位大院里租套房子，离我上班的地点更方便。

你有空的话，不妨指点一下。

我们应该全款，还是贷款呢？

答：有了家庭，又快有了宝宝，首要考虑的还是能够舒适的自住，自己的居住问题没有解决就考虑投资有点得不偿失，租房子住的幸福感和自己房子完全不同，自己的房子才有利于家庭稳定。黄寺的学区房太小，不适合家庭居住，如果有闲钱可以给宝宝以后上学占个坑，但还不是首要考虑

的。

以你们的情况，应首要考虑买一套 80-100 平米的两房或三房自住，购买总价以 180-200 万为好，区域可考虑在北五环至西三旗之间。

据我所知西三旗稍好些的小区，单价在 20000 左右，你所说 85 平 145 万不知是哪个小区，要低于市场价格，如果房子还不错，建议购买。因为你们家宝宝需要父母照顾，如果能在北五环到西三旗之间找到 200 万内 100 平左右好户型房源，最好不过，85 平还是略显拥挤。

问：房产税如果征收的话中上阶层就损失一些小钱，但我们小老百姓就倒霉了，房租和房价又要上去了，羊毛出在羊身上。希望如楼主所言，只是吓唬我们小老百姓的。

这几天断断续续看了楼主的帖子，不管是谈房产经济或者讲历史故事，都非常精彩，获益良多。我最近一直纠结一个问题，想请教一下楼主，我手头有一套二手房两房去年 70 万买的，位于上海郊区卫星。

镇上，现在价格 100 万左右，我是继续持有呢？还是在江苏的四线小镇上，开车到上海需 3 个小时，花 100 万买 10 亩地，再借钱造厂房出租掉，等地皮升值比较好一点呢？谢谢楼主！

答：买地当然是上上之策，干什么都不如买地。但是买地一定要慎重。你买的地是什么性质非常关键，如果是工业用地，用来建厂房建议不要，这个东西风险很大。

现在很多小城市可以通过关系拿到住宅用地，自己盖楼。我有个同学在大理买了一块地 300 平，不过几十万，盖了 3 层楼的别墅，如果出手至少 500 万。

但是工业用地风险很大，一定要慎重。

有关春秋

晋文公伐卫，楚王请盟军鲁僖公发兵救援。鲁国的公子买率军抵达卫国，卫国却发生了内乱，卫国土大夫不满意卫成公投靠楚国，驱逐了卫成公（这就是民意，然而民意不可能是广大目不识丁的村夫的意见——因为没受过教育，他们也提不出什么像样的意见，而是多数贵族知识分子阶层的意见）。

鲁僖公感觉到了晋国很可能成为中原诸侯的霸主，不想因为救卫得罪了晋国，想撤军，但又怕得罪楚国，于是想了一个主意。

鲁僖公命令撤军，并且杀了主帅公子买，然后向楚王汇报“公子买不听命令擅自撤军，我已经把他杀了。”

春秋：“公子买戍卫，不卒戍，刺之。”为什么不用杀，而用刺？阴谋。

直到现在，正直的员工常被老板出卖，正直的官员常被主子出卖。鲁僖公开了个好头。

介绍春秋，只是给不太理解这段历史的人一个大致的印象。

有一个重要的问题不得不思考。

东周列国，礼崩乐坏，秦统一六国，中国结束了封建时代，进入了漫长的帝国时代，直至如今。

而罗马衰败后，查理曼大帝征服了欧洲，欧洲却真正进入相当于我们春秋时期的封建时代，直至工业大革命。

中、欧的历史为什么是完全不同的轨迹。

我们能不能得出这样一个结论：

罗马的衰落，日耳曼蛮族入侵，一个野蛮的文明侵占了一个先进的文明。没有知识与文化的民族可以拥有强大的武力，却不能治理强大的国家。而知识与文明，掌握在基督教手中，因此欧洲开启了一个以基督教为领袖的神权政治时代。世俗的封建君主成为了基督教的附庸。或者说拥有强大武力的封建君主成为了知识阶层的附庸。

而中国，贵族诸侯逐鹿中原，虽然礼崩乐坏，知识与文明却得到了更好的继承与发扬。贵族知识分子阶层成为君主的附庸，于是君权神授，天下一统。中国的精英知识分子注定了御用于统治阶层。

精英知识分子掌握着话语权。

在欧洲，精英知识分子作为资产阶级的代表，掌握着国家的命运。

在中国，精英知识分子作为统治阶级的附庸，被统治阶级掌握。

问：惭愧，贾志刚的说春秋居然没看过，听大家提起，跑去大致看了一下，文笔相当的好。刚看了一点，不过觉得

很值得好好看看。有些地方也有些不同意见。

比如：

——王后急了

领导不高兴了。

从理论上说，后宫的领导不是天子，而是王后。《礼记》上就这么说的。

王后姓申，是申侯的女儿。但是也可以说她姓姜，因为申侯原本姓姜。所以，史书上说她是申姜、申后或者姜后，三种说法都算正确答案。

在这里，我们统称她为申后。

答：关于王后姓申，是没办法同意的。春秋时期，女性贵族只有姓，没有名字。申姜是后人这么叫的。申姜的意思是：此女为姜姓国君的女儿，嫁给了申国的国君，所以叫申姜。所以此女应姓姜不姓申，没有名字。

比如息妫，是妫姓国君的女儿嫁给了息国国君，所以叫息妫，息妫姓妫，没有名字。

申后，是申国的女儿姜姓，因为嫁给了天子，所以叫申姜，姜是申后的姓。

春秋女性贵族的称谓大致有以下几种：

一、如息妫

妫姓国君的女儿嫁给息国国君为妻，称为息妫。

二、如申姜

姜姓国君（申国）的女儿嫁给天子，不能称为周姜，因

此只能称为申姜。

三、如文姜

姜姓国君（齐国）的女儿嫁给诸侯（鲁国），但是由于该女子有特殊的才能，以才能为称谓。文姜有很好的文采，所以没有称为鲁姜，而称为文姜。

四、如宣姜

姜姓国君（齐国）的女儿，嫁给了卫宣公，没有称为卫姜，而是称为宣姜。

春秋的女子，只有姓没有名字，至于申姜、宣姜、文姜等都是后人的称谓。

问：楼主你好，持续看你的帖子两个多星期，学习甚多
在此向你表达谢意～尤其是对历史的解读，我从内心深感赞同！

原先我也是持批评政府愈改革愈高涨

但是看到最后，感觉即使时寒冰先生说的是对的

这世道却也越来越偏离，越来越妖魔。

于是带着“房价肯定崩盘，只是时辰未到”的心理，关注起是否要买房了。

我现在上海，所住的房子是父母 05 年买的外环以内，但靠近外环一个两居室 80 平方的房子，因为外地人来沪有诸多不便，所以全家当时一咬牙就买下了，当时已经觉得有点两眼发晕，可是为了有个落脚地，怎么也就忍了。购买时候房价 8000/平方，现在在 2 万 2 上下徘徊。最近一年，我在

上海遇到我先生，两人前一阵子结婚了。先生也是外地人，但因家境贫寒无力购房，说白了就是没有第一桶金。所以现在住在我们家。我们是典型的不能再典型的千年组合。张江男+80 独生子女+外地人+小白O+、n 多其他标签。

现在我们就遇到一个问题，未来打算要孩子，未来是该进取还是原地踏步？

A “将现在的房子卖掉，约合 190 万，将其中的 100 万拿来做首付，我们夫妇贷款再上海再购入一个三居室左右的房子，将那 90 万交还父母，让其在省会郑州新城区再购入一个房子，以求保值 “

B”跟父母亲朋借钱+筹钱，在上海现在家的附近再购入一套两居室 “

C”坐等房价下跌，or 干脆到国外读书移民，重新奋斗”

始终爱着这个国家，始终希望中国人能够通过奋斗来建设好自己的家园。可是现在有些人贪婪的过分，自觉螳臂挡车力补足兮。因此发帖问问楼主，我该何去何从？请楼主点拨！

答：酱酱同学已经从资产升值的角度回答了你。

如果是把钱给父母买房为投资保值，不如在上海买方。压力大一些，但是收获会更大。

关于二三线城市房价最近一、两年内的涨幅会远远超过一线城市，但从一段较长时间看，一线城市肯定会跑赢二三线城市。

有关土地

房子的问题其实就是土地的问题。

我国进入帝国时代以后，和平与战乱，反抗与顺从，云起云落，朝代更替，一直围绕着关于土地的两个核心问题。

一、土地的税租

从中唐以来，土地的税租是按照朝廷的定额征收，而不是按照实际田产征收。于是产生了一个问题：豪强权贵通过巧取豪夺占有了大量田产，但并不被官府统计在册，反而不用交税。而农户即使失去了田产，但仍然在官府的统计中（有点相当于我们二套房贷款政策，即使你卖掉了唯一的住房，再买房仍然算二套），所以失去土地的农民仍然要交沉重的税负。土地的税租问题加速了豪强对农民的土地兼并。第二个问题与第一个问题密不可分。

二、土地的兼并

帝国时代以后，历朝历代王朝，开国皇帝一旦挂掉，土地兼并的大幕就会拉开，从不例外。而宋朝，太祖建国之初，就鼓励土地兼并。唐朝为了抵御外族入侵，致使藩镇军力空前强大，朝廷不能控制，以至于安史之乱后形成诸侯割据的局面，诸侯的大量土地兼并，导致唐朝时期最可怕的动乱，黄巢之乱。于是，中国历史上经历了最黑暗大的五代十国时期。

总结唐朝的经验教训，太祖搞了一个杯酒释兵权，实质就是赠予开国功臣大量的土地换取功臣手中的兵权，这是一

个仁慈的交易。但是宋初时期就大搞土地兼并，就注定了以后的风雨飘摇。

一个王朝的崩溃，根本原因都是以上两个问题集中爆发的结果。

房产税的征收是一个标志，将预示着土地兼并的大幕拉开。

问："房产税的征收是一个标志，将预示着土地兼并的大幕拉开"。

很佩服你对中国土地制度和历史的理解. 不过还是不明白, 请问楼主, 这句话怎么理解?

答：简单的可以理解成，置业门槛将越来越高，好房子将逐步集中到权贵手中。穷人租房过日子的成本会越来越高。

无论是城市还是农村都存在兼并问题，而且将越演越烈。农村将出现大量的失去土地的农民，城市将出现大量不得不支付高房租的低层无房户。

问：请问楼主，怎么看海淀西北山后地区的房产投资潜力呢？

我在保利西山林语买了房子，一个百万平的大盘，现在在等他们出第三期，届时可能会公布和名校签约吧？

现在的房价才2万左右，个人觉得，南边大兴区都卖到1万5、6了，这里应该算是价值洼地吧？

不过那里有垃圾填埋场，今后会不会建焚烧厂不知道，

不过环境真是北京最好的了。

请您指教，谢谢哈！

答：资金走到哪里，房地产就涨到哪里。北城无论舒适度还是配套都好于南城，但是只发展北城，不重视南城，将导致北城无地可卖，而南城又卖不上价格。所以北京市已经停止了北城的发展，大力发展南城，一方面南城有大量的土地可卖，另一方面可以大幅提高南城土地的价格。

中短线投资要跟着政府规划走，但是长线投资和自住还是选择配套完善，环境优美的地方为好。

问：楼主，赶紧出来吧，南京也出政策了，好像现在全国都在出政策啊，是不是房子真要跌个 10%啊，搞得我想先卖掉房子再说了，很烦啊！楼主指点一下，说一下你对接下来 1 年左右北京房价的走势看法，谢谢！

答：出政策不是房价的问题，而是站队伍的问题。赵高的指鹿为马，无所谓是鹿还是马，关键是选择站在哪个队伍里。可以心里不满，不能公然抗拒。这是赵高的智慧。

北京打响了第一枪，无论有用没用，深圳、上海都表明了态度。接下来会有更多的城市要表态。

一直强调一线城市是调控的重点，在换届之际，不可能任其大涨，将影响权利的顺利交接。如果通过限贷手段控制不住，一定还会采用更极端的办法，比如限制或暂停交易，国家队的垄断正在形成中。

二三线城市（特别是欠发达城市）的房价在这次调控中

会迅速攀升。

租金也在这次调控中迅速攀升。

置业门槛会越来越高，穷人买房以后将不可能，租房的负担将越来越重。

未来的趋势就是大型城市的大量房产集中在权贵手中，多数人都只能支付高昂的房租住出租房。

关于媒体反复强调的贫富差距过大与收入分配不公的问题，才是最可怕的。

不提上日程还好，提上日程，就变成了加税。满清 zf 尚且知道安民必须减轻赋税，而如今所有的问题都将成为加税的借口。

一旦以调节贫富差距为借口，大幅征税，社会不稳定性将加剧。

希望朝代轮回的事件不要提前发生。

续有关土地：

由于土地的稀缺性，大型城市的房产天生具备投资品的属性。

投资品是什么？

说个极端的例子。

假如有 10 个清代花瓶存世，每个价值 10 万，10 个花瓶价值 1 百万。

有收藏家要将 10 个花瓶收齐。他收藏一个不就行了吗？自己欣赏足够了，为什么要收齐 10 个？

但是，这个收藏家偏偏要将 10 个花瓶收齐。

收齐之后，收藏家做出了一个令人惊奇的事情。他砸碎了 9 个花瓶，只留下 1 个花瓶。

这个人不是疯了吗？9 个花瓶价值 90 万啊。一下毁掉了 90 万，他不心疼吗？

你要注意，原来 1 个花瓶价值 10 万，10 个花瓶总共价值 100 万。但是，当世界上只有一个花瓶的时候，这个花瓶就不是只值 10 万了，一下子变成了无价之宝。

好的房子越是集中在少数人手里，房价才会越高，房租才会越高。

政府一定会大幅提高购房的准入门槛，只有垄断的生意才是无风险的，才能保证既得利益者的利益。

明朝初期，由于元末明初的长期战争，人口减少，荒废土地增加，明政府得以大规模的展开招抚流民，开垦荒田，分配土地。由于这一时期，大地主阶级的力量在战争中遭到极大的削弱，因此，明朝初期的全国自耕农占了农耕人口的大部分，地主所占的地比例并不大，这就为明朝初年的经济的发展奠定了坚实的基础。由于自耕农是封建社会的经济的主要支撑力量和税收来源，因此，洪武，永乐年间的政府财政收入，国家能够征用的人力，物力和财力都是整个明朝历史中最高峰。洪武时，各州县每年垦田少者以千亩计，多者达 20 万亩。1391 年（洪武二十四年），除军屯、牧马草场和永不起科地，全国纳税土田总数达 387.4 万余顷。洪熙年间，更增加到 416

万余顷。

明中叶后，土地越来越高度集中。皇帝带头掠夺地产，大量设置皇庄，是这一时期土地兼并的突出特点。皇庄始于永乐时期。此后皇庄日益增多。明代皇庄之多，超过了以往任何一个朝代。

洪熙、宣德以后，亲王庄田逐渐增多。他们占田多通过钦赐、奏讨、纳献、夺买和直接劫夺等手段。诸王都是明代大地主。此外，外戚宦官同样夺民业为庄田，如正德时的谷大用便强占民田至万顷。

明廷规定，王府及功臣之家钦赐田土，亩收子粒银三分。但实际征收往往超过这个规定数。如山东德王府白云湖庄田，征租的内官旗校，就擅自改作每亩征银五分。

官僚和缙绅也通过各种手段兼并大量土地。特别是乡宦，如首辅徐阶在苏松占田 24 万亩，拥有佃户几万人。在北方，“畿内八府良田，半属势家”。

于是，出现了土地高度集中的严重后果。

随着土地兼并的恶性发展，卫所屯田也逐渐破坏。诸王、公侯、监军太监、统兵将领、卫所军官和地主豪强竞相侵吞屯田，役使军丁。弘治年间，官僚马文升指出，天下屯田被“卫所官旗势豪军民侵占盗卖十去其五”。

太监、军官不仅侵占屯田，同时还役使军丁为他们耕种。军户不堪剥削和虐待，被迫逃亡。1438 年（正统三年），逃军数目竟达 120 余万。军屯在明初农业生产中曾经起过积

极作用，军粮原来依靠军屯供应。随着军屯制度的破坏，到正德时军粮只能靠国库支付。军屯制度的破坏，不仅影响到明朝国库的收入，也削弱了明朝的边防力量。

明朝末年，土地制度已经到了糜烂的地步，土地兼并膨胀到了惊人的程度，广大农民流离失所，富者有良田千亩，贫者无立锥之地，加上明朝末年正是中国历史上的第二次小冰河时期，陕甘赤地千里，灾荒遍地，饿殍遍野，此时明朝的经济已经崩溃，国家机器完全瘫痪，整个中国陷入了战乱之中，所谓的土地法制已经无从谈起。

上海很少分福利房，所以均价不好控制。

以后控制房价就靠限制交易。不让买卖，看房价还怎么涨。等着大跌抄底的，肯定是不可能了。

昆明就搞的挺好。新盘都不发预售证。想要预售证是有条件的，要给体制内配发福利房。市场价 12000 的房子，体制内福利房不能高于 5000 块。

昆明现在市场价没有低于 7000 的房子，但给体制内团购也就 3000 多。

房价一平均下来，也就 5000 多，属于低房价城市。可是一般群众买房三环外至少也要 7000 多，二环内则上万了。

异地到二三线买房，对当地情况不熟悉，风险还是不小。小开发商卷钱跑路的屡见不鲜，大开发商的提前认筹排号，拿了认筹卡等一年两年也不一定开盘，而且好点户型没有关

系是根本搞不到的。

很有心想到二三线城市买房投资的可以提供一个思路：选择外国人喜欢扎堆的城市，专挑高品质的景观大盘，买了精装后只租给外国人。租售比相当的高。

房价的问题讨论的真是越来越热闹了，呵呵！

调控中所谓的限制买房只是为了顺利换届，不可能长期执行，然而置业门槛会越来越高倒是千真万确的，保持较高的首付比例会是常态。

房地产的实质就是大型城市的准入证。当大型城市的人口越来越多，资源越来越匮乏。这个准入证办下来一定越来越难。

降低北京房价的最好办法就是只允许北京户口的家庭买房。房价一定会降。但房价降了，对渴望来京工作的外地人又有什么意义呢？

北京市缺了全国性人才的流入也将失去了发展的动力。

高房价和高门槛一定是大型城市防止过度膨胀的最有效选择。无论zf走多少弯路，最终还会回来。

一线城市，人才扎堆，人才的竞争将进入白热化。只有人才中的顶尖才能够立足。

而大量的人口（在中小城市觉对算得上人才）怀揣着有朝一日发黄腾达的梦想，却始终挣扎在金字塔的底层，不得不忍受着高物价，高房租，为精英人士的富足生活，挥洒自

己的血和汗。

只有这种模式，一线城市才能得到高速的发展，金字塔的中上层才能过上优越的生活。

中国的人口数量庞大，不可能全国精英都扎在一线城市。二三线省会级城市未来也会走这个模式。而且二三线城市的法制程度更低，权贵阶层牟取暴利更容易，也更不容易被关注，底层群众也更容易被压榨。

问：楼主终于又现身了，楼主提了西三旗的枫丹丽舍 硅谷先锋 森林大第 富力桃园。枫丹丽舍看了看，五年了，没有税，我不要求什么学区房，只想自己便利些，觉得也还可以，不知道楼主对那块还能分析些么？西三旗那块好点的地方全是部委的福利房。

答：枫丹丽舍的稀缺性是显而易见的，要知道，3-4 层的多层花园洋房，相比高层塔楼价值不是高个一点半点。但西三旗一直是价值洼地，枫丹丽舍的真正价值还没有被发现。

硅谷先锋缺乏景观和物业，均价大概 2 万，比枫丹丽舍要低，性价比还是不错的。

森林大地属昌平，不是海淀，这是最大的问题。物业也不好。

富力桃园是次新盘，总体还可以，但是价格已经与枫丹丽舍接近了，不如买枫丹丽舍

只是枫丹丽舍户型偏大，总价较高，还要考虑总价是否能承受。

4520 楼：

看了燕同学贴的其他网站转载我的帖子，居然还真不少，很有成就感。有些帖子里的回复，骂的可比燕同学厉害多了，满篇对有房人的刻骨仇恨啊，对本人基本定性为 zf 和开发商的走狗。

说走狗我还真没这个资格，一个屁民而已，只是不想被通胀绞杀，投了几套房子保值而已。

我也不是什么恶人。现在什么是恶人已经基本定性了：凡是跟 zf 对着干的，都叫恶。

我向毛主席保证：我是个顺民。

关于和我一样，投资几套房子为了保值，避免被通胀收割的屁民，对七七八八的抽风政策完全不用担心，只要是土地垄断不改，房价就没有真正下跌的可能。除非我们的土地真正市场化了，房价才会有泡沫一说，泡沫才会有破的一天。但我们的土地会市场化吗。

让傻空们耐心的等待房价的暴跌吧。谁住在出租房里被房东涨房租，谁自己清楚。

买房子不是投资股票，为的是对抗通胀，保值增值。房

产投资，只要位置户型尚可，中长线是一定会远远跑赢通胀的，不能用逃顶抄底的思维，当然纯粹炒房的除外（纯粹炒房的最重要的是资金链不要断掉，博取的是短期收益，也要承担政策变化的风险）。

其实买房抗通胀是一个没有办法的办法。

如果换届左派上台

从傻空圣地的老大，到权力的巅峰

发动群众斗群众

对普通中产进行一次大清洗，

然后权贵大搞土地兼并

将是全民的悲哀。

中产跑不了

底层一样跟着倒霉。

社会稳定荡然无存。

问：支持楼主，顺便请教一下，真存在有钱就是不买房的人吗？

感觉不可思议，谁有钱还不自然的想到买房改善居住环境。

我的一位朋友说买了大房子，精神面貌都不一样，每天都特有精神，都特想回家，租房能有这种感受吗？

至于那月供相对于具有定所的安定感，根本不算什么。

答：这个我身边就有，70年代的人了，还在租房住。此

人 03 年就有 100 多万现金，执着于股市，坚定看空房地产，07 年现金最高峰达到 700 多万，现在大概还有个 300 多万现金吧。至今带孩子住出租房。

还有一个更惨的，04 年年薪就二十多万了，06 年年薪 50 万，但此人有多少花多少，到现在存款也没达到 100 万。08 年事业高峰期过了，岁数也不饶人，薪水直线下降，一直没买房，现在想买也买不起了。

2000 年谁手里有个 100 万，绝对算富裕人口了，现在有个 500 万资产的勉强算个中产。钱只能越来越毛，贫富两极分化只会越来越厉害。从 2005 年开始调控，就说是为了保护穷人，不让穷人入房市，一直说到现在，结果呢？穷人越来越穷。

既得利益者是不希望看到有人说真话的，穷人越多，既得利益者才会越有钱。所以牛刀才会大热，任志强才会不招人待见。

如果用钱能买个官做。

一定要买一个。

比买房要保险得多。

前提不但要有钱，还要有关系。

大多数人参与不了。

空圣地的房价只会越来越高。

雷霆手段是为了降房价吗？

结果被傻空圣地某区级领导道出了真谛。

用人不查啊。

何必跟几个刷屏的傻子打口水战。

是买了房的倒霉还是没买房的倒霉，每个人自己都很清楚，05年手里有个一两百万的，但凡在一线城市买个几套，哪个资产没上千万？

傻空骂的那么厉害，无非是犯红眼病。实际上悔得肠子早青了。

你们先聊着，今天出个远门，走得比较远。时差也比较大，得过些日子进来聊了。

终于回来了，怎么那么冷啊，居然不适应了。

我们解决了吃的问题，纠结于住的问题。

很快，又将要翻回头来解决吃的问题。

这一天很快就可以看到。

问：楼主终于回来了，赶快发表一下近期政策感言吧！

答：呵呵，没啥感言。

今天上午打电话跟几个小城市的同学聊了聊，不少西部地级市的房价从年初到现在已经翻倍了，租金也翻倍了，这个**房产调控政策的实质结果是全面的通货膨胀**。

一线城市被搞得象压紧的弹簧，资金则推动物价全面上涨，真是什么样的水平导致什么样的结果。不得不感叹一下。

问：北京出台地方规章，规定商品房预售金存入专用账户，优先用于建设，不会对开发商资金链造成重大影响么？

另外，我觉得北京这两个月的价格确实有所降低啊。

我 8 月在北三环买的 3.5w 的期房，现在出来特价 3.3w 了，搞得我小郁闷了。虽然长期肯定涨，不过我多少还是会纠结于短期的涨跌。

答：呵呵，买房毕竟不是炒股，只要坚定持有就可以了。不必在意短期涨跌。北京等一线城市的调控还会持续，起码要过了政治斗争关键期。这个时期正是欠发达城市、中小城市房价上涨的黄金时期。这段时期过了以后，一线就守得云开见月明。二三线城市将陷入一段时间的滞涨。只是这个时期有点长，二三线欠发达城市和中小城市会涨的比较厉害。

08 年我有个同学在西二旗买的房 14000，结果后来跌到 10500（但只是内部价，外面人买不到），这个同学伤心了很长时间，结果 09 年底涨到 25000。

开发商门槛越高，房价供应量就会越少，限购执行力度越大，相当于弹簧压得越紧。

这些因素都会导致将来房价的报复性反弹。改革开放 N 多年，反而是管理水平越来越低。

48、法币=白条

问：楼主终于回来啦！

最近物价涨的有点恐怖，油价昨晚也调高了。

答：法币=白条，毫无信用。物价上涨才开了个头，好戏还在后头。

以后要解决的是大量底层群众的温饱问题，而不是中产的房价问题。一线城市的房价已经变成政治斗争的工具了，坐稳了以后，翻回头来必须解决温饱问题，这才是真正的民生问题。

问：楼主，请问物价涨的这么快，如何保证解决底层群众的温饱？是不是要多发工资了？那多发工资的钱从何而来？

答：解决民生问题是有保有牺牲的。

保的第一是农民，拥有土地就拥有财富。政府鼓励农转非，将来是谁转谁惨，农转非很容易，转了的会很后悔。非转农将难于登天。有了土地就有了饭碗。

保的第二位，是劳动力。劳动力成本会持续上升，解决这批人的饭碗关乎稳定。

牺牲的是无特长的都市小白领，这些人将会最困难，涨工资会导致大批人失业，保证就业就没办法涨工资。而且农民和劳力生活水平的提高，都是以牺牲这些人的利益为代价的。

至于金字塔的中高层仍然会越来越富，解决民生不会牺牲这些人的利益。