

---

## 目录

1. 小城市老城还是新区 .....	3
2. 民生问题会一直被忽视 .....	5
3. 物价和房价 .....	6
4. 王莽的改制（土地兼并） .....	8
5. 十年就到期的官僚集团，下台哪管洪水滔天。 .....	13
6. 土地兼并只会越演越烈，这只是个开始。 .....	17
7. 最大的问题就是吃饭的问题。 .....	24
8. 上次自然灾害饿死人的时候，离现在才多长时间.....	27
9. 刚性腐败抢走的钱，一定出在购房者身上。 .....	31
11. 买新房就相当于打新股 .....	35
12. 解放前的重庆 .....	36
13. 什么叫泡沫 .....	38
14. 抗战争前的昆明 .....	40
15. 不靠谱的政策，还特受广大群众的欢迎 .....	42
16. 开发商和炒房客不是房价上涨的原因，权贵的利益才是房价上涨的原因 .....	43
17. 话语权在谁手里，谁的话就是真理。 .....	50
19. 布局云南，将来一定会有惊喜。 .....	53
20. 把民众死死压在底层的不是房地产，而是我们的保障体系。 .....	54
21. 最后一棒了吗？ .....	57
22. 云南的旅游地产 .....	59
23. 檀渊之盟 .....	60
24. 甲午战争 .....	69
25. 为什么小学生就一定要上名校？ .....	73
26. 投资方法 .....	75
27. 中国最大的特色就是教育。 .....	76
28. 在重庆早买房是幸运的，房价只会越推越高。 .....	78
29. 房产税，就要容忍基层执法人员踹门扰民。 .....	79
30. 对于楼市疯狂的判断是可笑的。 .....	96
31. 关于投资 .....	105
32. 房产未来将进入分化时代 .....	116
33. 房产的保值作用在于高租金时代即将来临 .....	118
34. 邦国制与帝国制 .....	122
36. 北京的房子变成了收藏品。 .....	130
37. 不得志的小青年愤青知识分子，才是最可怕的.....	132
38. 琥珀之路 .....	135
39. 兄台怎么看待清取代明 .....	135
40. 很快有一天，就没有什么人谈房子了，因为房子的分配大体上已经完成。 .....	138
41. 符合人对美好生活的追求的品种，都具有收藏价值.....	150
42. 崇祯 .....	151
43. 公元 1644 .....	157

---

# 1.小城市老城还是新区？

问：我在连云港赣榆县，是一名学校老师，收入微薄，年薪两万出头。

现在想买房有三个选择：

一处在新城，价格 3000；

一处是县城北面，价格 2800，周围有医院、高中，交通也不错；

一处在新开发的小区，有些偏，价格 2200，没什么人气，离商业区、新城较远。

不知该买哪出，望楼主指点！

另想请教下，县城其实房子空置率是很高的，很多新小区只有百分 40 入住率，其实大多数都是农村老师买的，根本没法。

现在造新城，政府等机关都去新城了。

不知道 3000 均价是不是虚高，未来能涨？涨多少！其实县里基本没什么工业，楼主认为这样新城能否发展起来，那么多楼会有足够人住！

——楼主一定不吝赐教啊！！

答：你要仔细了解一下政府的规划，**很多人口规模小的县级市发展新城会完全放弃老城**，商业和配套都会在新城发展。

选择政府大力投资的区域买房，一般都不会错。

不过政府常常朝令夕改，这个规划是不是靠谱，领导决心和力度有多大，一定要打听清楚。

**如果有能力最好自己在县城附近买块地，自己盖的院，将来会受益无穷。**

其实买房抗通胀是个没办法的办法。

如果有钱有关系，又符合公务员报考条件，花个二三百万买套房，真的不如花个两三百万买个热门点的公务员指标更抗通胀，也比买房养老更靠谱。

以后买官会比较容易，只要肯花大价钱。工薪族想挣大钱很难，钱必须从资本市场赚出来，有钱买个官才是正道理，生命财产安全才会有点保障。

或者背景离乡移民。

但是国外旅游好玩，长期生活很难习惯。

打算放弃一线城市生活，逃离北上广的，可能生活会更好。

但前提是一线城市挣到足够的钱。

然后到小城市，能够买到官做。

将比在一线城市生活的体面，滋润的多。

没有这个前提，在小城市生活一样困难。

# 2.民生问题会一直被忽视

民生问题，不到矛盾不可调和的时候，会一直忽视。

消灭小摊贩，即使针头线脑，白菜苹果也要进天价商铺才能销售，物价怎么能不被推高？

---

是谁推高了房价？

是谁推高了物价？

我想仅仅是开发商和炒房客绝对没有这样的能耐，但是在媒体的宣传攻势下，却成了罪魁祸首。

如今，把房价推到风口浪尖只是政治的需要。

但是在这个过程中，最难过的是低层屁民，吃饭问题会变成尖锐的社会矛盾。当社会矛盾加剧，不管哪路神仙上台，如果弃之不顾，社会稳定甚至正全稳定将无从谈起。

### 3.物价和房价

问：是不是可以这样认为，在一段时间内，政府是允许物价涨而房价压的？

当物价涨到危及政权稳定的时候，政府又会反而行之，压物价保房价？

答：也可以这么认为。

政府不是允许物价上涨，而是房价是政治斗争的工具，必须打压房价，物价就必然上涨。政府不允许也没办法，政治斗争的关键期，民生要放在后面。

高房价是贫富两极分化的必然结果，也是现有体制运行的必然结果。

有了高房价作为吸进的蓄水池，才能保证低层屁民有口饭吃。但是这个蓄水池一旦不能蓄水，屁民的肚子就面临着大问题。

除非找到一个容量足够大的蓄水池替代，房产才会解放出来。但是这个蓄水池起码在很长一段时间找不到替代品。

根源还是体制，这个问题无法解决。

续：持有房产的风险不在于跌，而是拆迁，如果若干年后，无偿拆迁发生，也不是不可能。

跟献血相同。

号召人民无偿献血

需要血的人必须支付高昂的费用。

又问：政治斗争和房价有什么关系？莫非你的意思是说，为了证明自己有本事，证明自己无愧于下一代领导人，所以不惜一切代价打压房价？

答：为什么要用政治斗争这个字眼。

就说赵匡胤、赵光义、赵普，革命时期的亲密兄弟和战友。

革命成功了吧，先是赵光义和赵普的翻脸，表面是胜似亲兄弟，背后互相捅刀子。赵匡胤偏向了自己的亲兄弟赵光义，赶走了赵普。

结果呢？

赵光义把赵匡胤毒死了，还篡了权。

政治斗争表面上是政见不同，实际还是派系斗争。

都是对人不对事。没事也要找事。

又问：赵匡胤怎么是被毒死的啊？谁说的？

答：赵光义继位，从正史上不可能找到赵匡胤的死因。

但是，我们发现赵匡胤死的简直莫名其妙，而且死的当夜，身边只有赵光义侍奉。

赵匡胤暴亡，赵光义继位，无论如何推理赵光义都逃不了嫌疑。

所以，这段历史采用野史的说法，是可信的。

---

问：观察股市最近的表现。  
发现跟 2007 年 530 以后有着非常相似的地方。  
发动大蓝筹推动大盘上涨。  
吸引跟风资金直到逼空成功。  
然后再撤退。  
完成一次华丽的洗劫。  
股市就是这样，周而复始的消灭流动性。  
那是比房地产更好的吸金利器。  
而且大家还愿赌服输，赔死了都不会怨政府。  
答：这个说的好。

不过，现在和 2007 年不同的是，机构主力做空可以赚钱，而普通小散不能。又是一种双轨制。

所以把小散全都拉进去更容易屠宰。逼空行情，对于机灵的，倒是赚钱的好机会。

股市筹码在主力手里，就会逼空骗进散户，筹码到了散户手里就要屠宰。

这与房市不同，房市大头都在权贵手里，土地在政府手里，好房子在官员手里，只有涨才有更大的利益。

一旦没地卖了，还可以拆了重新卖。

今天搜狐有篇文章提到了官民购房的双轨制问题，这个问题是没办法解决的。

在政治斗争中，排除异己，揪出个别的可以，大老板也会丢卒保车。但是如果清查，是没有可能的，要陷入无政府状态，不但亡党还要亡国，历史没有这个先例。

## 4.王莽的改制（土地兼并）

关于土地兼并，希望不会发生，寄托于某位神仙英明，是不现实的。

想想王莽是怎么完蛋的。

王莽的改制，就是立足于阻止土地兼并，得罪了大地主阶层，完蛋了。

王莽企图恢复井田制，王田不得买卖，严禁高利贷，废除五铢钱，所有的政策都是亲民的，违背大地主利益的，结果呢？

结果就是完蛋。

王莽改制和王安石变法的失败是一个道理，初衷都是好的，亲民的。

然而不在于政策的出发点，而是通过谁去执行。

通过谁去执行？

只能是官吏权贵执行，不可能通过屁民自己执行，那是无政府。

结果，没有政策才是最好的政策，无为反而让老百姓能过几天舒服日子，参见文景之治。

而任何政策都变成官吏权贵执行时大肆搜刮的工具，都会引起社会不稳，甚至正权不稳。

王莽一个励精图治的人，完蛋的即冤枉又不冤枉。仅仅出发点是好的是没有用处的。结果就是民不聊生，崩溃。

回顾一下，我们的各项政策执行下来，无不变成了加税，增加老百姓大的负担。这是必然的。

**所以底层屁民们就不要妄图什么样的政策能让自己过上好日子了！**

**什么样的政策都是李刚执行。**

---

李刚执行的政策的结果，无非是自己多了几套房子，底层日子更难过而已。

问：楼主，如何理解权力斗争期，民生可以暂时不管，任由农产品轮番涨价？

答：这个事，可以参看王莽·蔡京，那都是搞通货膨胀的祖宗。

又答：简单的说一下对王莽此人的评价：

王莽，一个希望通过达到权力的巅峰实现自己治世才华的理想主义者。

他爱惜百姓，打击豪强，驱逐外戚，减免灾区百姓赋税，为穷人建廉租房，并自己出钱捐给灾区人民，自始至终，人品是没的说的。

可惜，他只是一个**理想主义者**，没有认识到官僚利益集团的强大，天真的以为改制可以让人民富足，国家强大。

结果跟王安石的下场相同，好的初衷反成祸国殃民，社会大乱，民不聊生。

**官僚利益集团才是国家的主宰**，他们是一切政策的执行者，不顾这个阶层的利益，任何好的政策都会变性，只会激化矛盾，致使社会与国家崩溃。

王莽的爱民结果反倒导致赤眉与绿林起义。

以至于夏言在《申议天地分祭疏》中说：用周礼误天下者，王莽·刘歆·苏绰·王安石也。

把王莽说成奸臣，是因为他篡权而又没能成功（如果成功就叫做开国名主）。

但是说王莽是虚伪小人，篡权后变成十恶不赦的坏蛋，显然是不客观的，也是违背历史的。

王莽只不过是另一个王安石。

王安石搞改革争取皇帝的支持，而王莽搞改革，要自己当皇帝才能实现这一抱负，仅此而已。

王莽不是奸臣，而是失败的改革者。理想主义不能治理国家，只能毁灭国家。

王莽时期曾经为了限制豪强大搞土地兼并，搞王田禁止土地交易，结果费力不讨好，遭到豪强的强烈反对，老百姓得不到土地的产权也不高兴，因为压力太大，最后不得不恢复土地自由交易。

（王田也就是公田，从豪强那里没收出来，交给老百姓耕种，但是土地所有权不属于老百姓，而是属于国家——跟 49 年以后到改革开放前的制度差不多）

禁止土地交易，结果费力不讨好，遭到豪强的强烈反对，老百姓得不到土地的产权也不高兴，因为压力太大，最后不得不恢复土地自由交易。

这有点象我们的限购令。

呵呵！

问：中国的房价一直涨但任何事物都不可能一成不变的呀，分久必合，合久必分！盛极必衰，中国的房价是以什么方式来实现？

答：这个说的好，分久必合，合久必分。

当发生大规模饥荒，房价跟政权是一起崩溃的。

指望体制改革，成功可能性很小。

但是崩溃的时候，房产虽然一钱不值，手里的现金一样是废纸。

黄金换不来几个窝头。

如果没有及时移民，手里的美金也没有兑换的可能，一样是废纸。

问：感谢楼主热心回答。

楼主，如果我现在有一套房，之前已经消贷 50 万，利率为基准利率下浮 10%。

现在手头有 60 万现金，请问现在这个时期，是观望等待合适时机出手再全款买一套好呢？

还是全部还贷比较划算？

---

所在城市为**南宁**，请楼主指点！

答：还贷是最不划算的。

银行房贷利率不可能高过通胀。通胀期借款投资最为明智。

投资品种是要认真研究且果断下手的。南宁投资房产也是一个聪明的选择，不过具体楼盘还要认真考察才行。

## 5.十年就到期的官僚集团，下台哪管洪水滔天。

问：一方面是大量资金在股市.楼市.农产品上炒作，一方面是寅吃卯粮，养老金帐户空挂（很多大型国企都是退休的时候补齐所有养老金然后再退，这种方法不知道能持续多少年）楼主，这个事情上您怎么看？

答：自古开国皇帝都讲个基业长青，但是中期的皇帝就不讲了，想都不会去想。

更何况十年就到期的官僚集团。上台搞好自己的子孙万代，下台哪管洪水滔天。

几十年以后，不乱就不错，还谈什么养老金。

问：现在在山东一个地级市里。

在这个城市里，大多数城区就象被原子弹炸过一样凝固在中国 80 年代中后期，到处肮脏不堪，尘土四扬。

无论是马路上从不洒水清扫，在我看来，他们扫马路的行为更象是一个烟雾缭绕的行为艺术；还是几乎任何一个餐厅里都是餐巾纸满地丢掷和随处可见的痰渍斑斑；法国泡桐

---

高大倔强，但每一片叶子上都蒙着厚厚的尘土，无一例外。

答：山东除了青岛，其他地方还真没有象点样的。

不过不耽误房价上涨。

尘土飞扬，大兴土木，没有土地财政，地方简直就过不下去，房价不涨才怪。

要说土地财政的典范当推球书记。（仇和）

球书记走到哪里，

拆迁队就拆到哪里

资金就跟到哪里

地价就涨到哪里

房价就涨到哪里

跟着球书记的足迹

想不发财都难。

问：我等屁民惨

最近菜市场经常看到有人抢菜叶的情景

答：红眼病傻空小白领只知道自己踏空没挣着钱心理不平衡。只要房价跌，就有高潮有快感，希望大米涨到 100 块钱一斤，猪肉涨到 1000 块一斤。他们从来不会想到，还要很多人越来越吃不上饭了。

问：现在买房还能抵御财产缩水吗？

答：长期看肯定会抵御财产缩水。短期一线不会有上涨空间，可以有充足时间挑选合适房子，择机下手，也可谨慎

---

选择二. 三线城市投资，获取短期收益。

在一年内部分二三线城市仍有 50%左右的上涨空间。

问：楼主，如果未来开征高额的资本利得税是否对楼市会产生致命的打击？

答：关键是高额资本利得税向谁征收？

只针对卖小换大的改善型屁民，收不上多少钱。

全员征收，到了当权的既得利益者那里，又执行不下去。

谁能资本利得？跟风的屁民绝对不是主体。

这个除了加深社会矛盾，没有一点好处。

这个政策不管哪路神仙提出来，等待他的都是迅速倒台。

政治斗争经验丰富，具有高智商的神仙，绝对不会推这个政策。

问：受楼主“蛊惑”，周末去西三旗的枫丹丽舍，和富力桃园看了一天。

**枫丹丽舍**，小区不大，中介说是 03 年的房子，开价都是 24000，那中介手上只有楼顶卖了，90 平左右。楼顶没阳台是露台，而且窗户是“老虎窗”，就是那个墙是斜着的。

**富力桃园**，是次新盘，黑灯率很高。高层 80-90 平，都带精装修的，开价 22000 左右。

业主们都不着急卖。估计是买入的成本和持有的成本和这个房价的飙升比起来还是太小太小了。



---

外面就建材城，市政配套基本没有。

答：建材城马上就搬走了，变成中央部委福利房，配套将是大大的。所以才是潜力股。只是这个消息大家都知道，谁都不肯轻易丢筹码。

13 号线建材城东站即将开通也是个利好。

富力桃园 22000 算不上贵，但也不便宜，利好兑现后合理价格也就是 25000（不考虑一线城市未来房价整体上涨的因素）。

枫丹丽舍低密度洋房具有绝对的稀缺性，未来涨幅会远远超过周边楼盘。只是大家惜售明显，好房子还要慢慢淘。

补：2018 年三月，富力桃园 66000，枫丹丽舍 74000。

## 6.土地兼并只会越演越烈，这只是个开始

问：虽然二三线的房价还会进一步的上涨，但是变现会不会越发的困难呢，富人不缺房子，穷人买不起，而且房产税的开征会增加持有房子的成本。

答：二三线不缺房子，但是缺好房子。由于城市建设起步晚，主要以老旧房为主，老旧房拆迁成本越来越高，高品质楼盘稀缺，且二三线拥有大量外来人口.并有相当比例的富裕人口，高品质楼盘变现不是问题。

**四线城市由于外来人口较少，权贵及富裕人口所占比例太小，确实不好变现，但资源丰富的顶级旅游城市除外。**

问：今天新京报载:全国 20 多省市撤村圈地,取消自然村,农民被迫上楼,他们的宅基地复垦换取城市建设用地.而农民置换的住房居然连房产证和宅基地证都没有,只有集体土地证,真是赤裸裸的剥削,中国的农民真可怜啊!

答：土地兼并只会越演越烈，这只是个开始。

无论是农民还是居民，只要是屁民都是受害者。

土地.房产将越来越向权贵集中。

评 1：在小地方小县城，会更加明显的，脚步进行的非常快

评 2：土地是最后一道防线。过了基本就是王朝末期了。看来又是个短命帝国。

问：物价飞涨，看着存在银行的钱贬值，加上对政府多次调控的失望，现在很想再买一套房子。

---

请楼主分析下能不能买：

本人在**无锡**，有一套全款买下的房子，家庭年收入大约 9 万左右，手头有存款 30 万。

看中一套价格 7500 左右，105 平米，总价大约 75 万以上的房子。

房子在无锡的第一条地铁边上，走路 8 分钟到地铁站，地铁 2013 年开通。（2010 年）

目前房子周围还没有什么配套设施，两房精装修的租金只有 1500。

想用公积金贷款 50 万，首付 25 万以上。不知道选择贷款 20 年还是 25 年。

算了算利息总额，维修基金，税金，装修的钱。感觉房子必须要涨 40% 才能收回成本。突然就觉得投资房子也是风险很大的。

答：利息只是小账，通货膨胀的速度要远高于利息。

二三线城市涨个 40% 是个很轻松的事。我昆明的房子，从 4 月调控到现在涨的虽然不多，也达到了 50%。这个担心完全没有必要。

问：楼主，你好！

我在买房子上是比较失败的。

在 09 年 5 月份就把自己的一套自住的旧房子卖了，当然卖在了低点。

搬到自己当时为了投资买的不太满意的 2 居室中，然后开始买自己喜欢的房子，09 年房子都是抢，我和老公都满意的房子不好找呀，而且跳价，弄的我们也没有了心情，结果房价暴涨，然后调控，直到现在。

现在手上现金 300 万左右，想买好一点的三居室，或者别墅。贷款过一次。我俩工作都不稳定。预计贷款不想超过 200 万。

楼主认为我们是该现在买还是在等等，因为房产税若出台，可能大户型，别墅肯定是重灾区，到时候是否能出来些便宜的房子呢？

请推荐几个好的项目。我们对东边比较熟悉。

楼主，现在北京房子能下手吗？我们是改善性需求。

答：300 万外加 200 万贷款，在一线恐怕买不了象样的别墅。在一线城市可以多看看，不急着手，找到真正满意的才好。

二三线买别墅要趁早下手，越小城市贫富分化越厉害，豪宅越有市场。

续问：快下班了，刷新一下，看到楼主这么快就回复了我，真的好高兴。

但是有用信息不是很多哟，希望楼主多多指点一下。

说真的，我也没有觉得住别墅多么提高生活质量，顺义那边中央别墅区，机场高速经常堵车，而且大型超市不多。北边的别墅都和天通苑、回龙观比较近，交通也是大问题。现在有点后悔 09 年 11 月 320 万的橘郡小别墅没有买，但是真的周末才有人，生活很不便利。

离城市近的别墅价格已经远远超出我们可以承受的范围。

我们不会去二三线买别墅，我们双方父母都在北京，外地也不熟悉，也不会常住。

看来就只能在北京城市里找还不错的房子了，各方面都合适的比较难找呀。

答：朱辛庄的圆墅 07 才 9700，当时我也是鬼迷心窍了，没下手，错过了就追不上了，呵呵。

不过就是这个圆墅总价也到了 700 万左右了，500 万还真搞不下来。

还不如搞个大平层，我有个朋友刚在陶然亭买了 200 多平的，二手房，600 万，性价比还不错。

这个买房子每个人喜好不同，还得看自己的眼光。也别指望别墅和市中心大户型有实质性降价，富裕阶层还真不再乎这个房产税。远郊的大户型就不保险了。

问：楼主这么晚还没睡，我现在手里有一套立水桥明天第一城的 80 多的房子，属于朝阳区，是 50 年产权，想来就郁闷，所以很想把它立即变现，楼主觉得意下如何啊？

---

这个商住两用的房子因为过户要交的税太高，大家交易都是全款，弄得房子反倒不如旁边昌平的房子好卖，烦死了！

答：50 年产权房投资主要还是博取租金收益，如果租金不理想，尽早出手为好。

问：想跟楼主请教下移民的问题

我和我老婆有三个比较心仪的目标——美国、新西兰和澳大利亚。

1，美国是我们的首选，也有亲戚在那边。但我俩有些担心那边的专业要求远远高于国内，求职会相对困难（我俩在国内应该算是高级专业人才，都成功办到了上海户口）

2，新西兰和澳大利亚有相对宽松的移民政策，也有较高的人均生活水平。

能否请楼主谈谈移民这两类国家的利弊？或有其他推荐就更感激了

答：这个没啥研究，真的不敢妄谈。

身边朋友移的民主要还是美国、澳洲、加拿大。加拿大工作最不好找。澳洲也不是很容易，还是要看专业和个人。其实国外的机会比国内少，出国移民更适合富豪出国享受人生和资产保全，海外淘金太不容易。

问：楼主你好，看了你的贴有好久了，我也坚信你的观点，特别是 2、3 线城市房价的预测。

**昆明**应该是属于 2 线城市吧，而且有着富饶的旅游资源和得天独厚的气候，是比较适宜度假和居住的城市之一，所以对于昆明房价来说，上涨的空间还是很大的。

我有套房子位于北京路长线，应该是位于 2 环边上，处于北市区商业中心，旁边有财富中心，欣都龙城(13000/平米)，好世界，而且处于 2 号地铁出口处，地理位置是相当不错的。

但是就是比不过隔壁邻居楼盘的价格，我自己觉得唯一的原因就是小区内部环境不是太好，还有就是我们楼层户型的设计（两个电梯连接了一条走廊，走廊两侧是 85 平的小户型，然后两端头是 149 的大户型）。

我现在准备把它卖掉，连上一个地上独立的 25 平米的车库，准备卖 135 万，房子是精装修，而且户型相当好，可是现在快两个月了，看房的也很多，但是给的价格实在太低了，如果不带车库，才出价 96 万。

我现在很纠结，不知道现在是该卖还是不该卖，请您帮我分析下，实在感激不尽，谢谢！

答：不知道是否新房，如果是老房，物业和景观不好，出手会不容易，不过这个位置是相当不错的，卖房不要着急，随着昆明新房的持续走高，很多人会回头转向二手房，等等一定可以卖个好价格。

问：谢谢您的回复，这套房子这个月刚满 5 年，正好在北京路延长线上，靠路边，有 15 层，房子在 6 层，有 149.04 平，地上独立车库有 25 平米，我的理想价位在 135 万。

也不知道这个位置这个价位是否高了？请你帮我参考下，在什么价格出售最合适？再次感谢！

答：低于 150 万不要着急出手。

又问：谢谢您的回复，这套房子这个月刚满 5 年，是个小高层（共 15 层，我们在 6 层），正好在北京路延长线上（在路边），在财富中心和江东好世界中间，正好在 2 号地铁的出口处，就是因为房子在路边，而且物管和景观不是特别好，所以我怕自己要的价格会错过卖房的机会，所以请您帮我分析下，这样的房子在多少出售最好。再次感谢！

答：房子的位置很好，完全不必担心。

不久的将来，昆明的房价二环（2005 年后盖的）的房子，应该在 13000-15000，北市不会低于 10000，即使物业差点，卖到 1 万一平没有问题。

问：只是楼主，我出的 135 万在附近中介，同样大小的房子，价格已经几乎高出 30 万了，我是一直看你的贴，对昆明未来的房价充满了信心的，只是不明白他们房子怎么都标价那么低，所以我自己也心里没底了，最主要是自己想尽快卖，又想卖的心理舒服，我也知道

---

这个房子以后肯定是要翻番的，几乎所有已有地铁城市，地铁周边的房价无一不高的，但是昆明这里的人不知道怎么了，难道他们不知道自己的房子未来价值吗，都卖的那么低，真是奇怪呀！不知道您说的 150 万，能在一年内达到吗？

答：房价低是因为大户型的原因，调控限制外地人贷款，大户型总价高，一次性付清负担还是重的，所以不好出手。

昆明富裕人口很多，但对物业绿化位置非常挑剔。翡翠湾 15000 一平，300 万总价一套照样一次性付清。月牙塘小区湖畔之梦，云南印象的大户型都不愁卖，但是物业绿化差的就难卖。

随着改善需求的增加，特别是外来人口对大户型的需求越来越大，大户型的价值就会发现。特别是地州的贷款一旦放开，大户型的价格就会迅速攀升。所以不建议着急出手。

问：不知道楼主知道涿州么，河北省的地，离北京比较近和房山挨着，北京有公交车 917 到涿州。

借北京房价高涨之风，一路飙升，涿州房价现在已经 6000 了，我和男朋友打算明后年结婚，前段时间看上了个房子，交了定金 1 万。

刚交了定金又加息又调控的，心里很是犹豫，怕房价跌好多。

我们都刚工作，手里也没多少钱，都是贷款的。房子已经交了定金，明天就要办手续了，现在我心里很是犹豫到底要不要买呢，楼主给指点下吧！

答：涿州不好说，北京周边受到调控影响会比较大，也不如北京市区抗跌。不过 6000 的价格即使下跌也有限，自住不用太在意短期涨跌。

又问：那这个时间会是多久呢？

答：时间恐怕得 1-2 年。

如果着急，可以现价卖掉大户型，立即在北市区购入两套物业绿化好的小户型二手房，升值会快，但会损失税费。

问：“千千万万的流氓无产”说此话者素质一般！在一栋楼上有几个房间就是中产阶级了？多买了几间就是资本家了？你们上代脱贫才几天？就说别人？

答：什么叫流氓无产者，不懂就查查字典。

过去说的就是村里二流子，好吃懒做，不务正业，没事踹个寡妇门，抢小孩钱，最痛恨社会，成天对社会不满，天天等着天上掉馅饼，一看见动乱就高兴得屁颠屁颠的，赶紧跟着打砸抢烧。

这种人越来越多，谁是这种人谁心里清楚。

评 1：要是放在上个世纪 20-40 年代，你说的这群人可是我党最待见的，是先进生产力的代表，是歌名觉悟最高，最彻底的那群人。

不过时代不同了，同样是拿刀去警察局，有人就搞成了开国马歇尔，有人只能上断头台。

问：楼主请给我建议。

我今年买了第二套房，主要是因为现在小区物业环境很差。首付 52 万，贷款 51 万。全商贷，但是每年可以取一次公积金。

12 月我家唯一的一个投资要退股，约 50 万，以后将不会有大笔收入了。请问您，这笔钱用来还贷合算吗？利息的确很高，差不多 7%。我们也没有其他投资渠道。但是还了公积金就取不出来了，存在那也是贬值。

您能给我个建议吗？谢谢！

答：不会还了取不出公积金吧？我第一套房子早还完了，后面公积金照样取。

高通胀期最好不提前还贷，没得投资，就尽量变成易保存的商品：中药、茅台酒、好玉，

---

适当配置一定比例黄金。

## 7.最大的问题就是吃饭的问题。

发改委说出社会发展必须靠高物价.高通胀.高人工的言论是很危险的，有违维稳。会导致朝代短命。权利斗争越来越激烈了。

最大的问题就是吃饭的问题。

高通胀和土地兼并都会加剧矛盾，导致底层吃饭问题。

当大面积人口吃不上，流氓无产者中会投机的，就真的得势了。

问：我现在才真正明白在什么时候干什么事情是多么的重要。比如解放前加入地下党，比如 90 年买房，也许当时都是抱着博一把的心态，但是事实证明，博赢了！

答：解放前加入地下党，这个恐怕不行，下场很悲惨。

去台湾的才是赌赢了。

跟着流氓无产者，下场好的不多，别说财产，人身安全都没有。跟着黄巢的，有几个有好下场的。朱温投降了官军，才有了出身。

问：调控到现在，政策一条条的出，看似很严厉。但细细品位哈，好像都是为了增加政府税收的。

比如增加二套房.三套房的交易税，办理 2 证的税；公积金贷款更难了，等于你的公积金不能变现了，都成政府的

---

了。

说说武汉的房价现状，9月.10月到现在11月的开头，日均成交量在500套，这个量比起6月份的300套日均成交量高出不少，而且临江临湖的楼盘在9月.10月.11月每个月里都有涨价，10月底又涨了10%以上。

一点也看不出降价趋势。

答：巧立名目的苛捐杂税，会越来越多，越来越重，是一定的。

说十二五不用保八，庞大的公务员队伍，高昂的刚性腐败成本，用什么支付？

成本越来越高，税赋越来越重，土地兼并越演越烈，对经济运行影响会很大，社会矛盾会更大。

适度的高通胀可以缓解矛盾，但是无限制发行货币会加速崩溃。

不是不想保八，恐怕是做不到保八。

一旦无法保八，税费种类更多，权贵会更加拼命敛财。

根源问题无法解决，矛盾会越来越突出。稳定会成问题。

历史上企图通过解决土地兼并问题的，缓解社会矛盾的，看看都是谁：王莽.贾似道.王安石.蔡京.刘瑾，最后都被历史定义为奸臣（只有王安石有争议），改革的结果都是加剧社会矛盾，至百姓于水火，加速王朝灭亡。

历史从来逃不过：

---

开国明主—中兴—土地兼并，苛捐杂税——改革加剧矛盾——民乱——新贵取而代之的轮回。

新加坡高薪养廉，为什么我们的官员越高薪越贪？

体制问题才是根本。

任何调控政策. 任何改革都将成为权贵敛财的大旗，只会加剧百姓负担，越是底层的越是受害者。

无论是房产税. 车船税还是别的什么税，税多了的结果一定是加剧社会矛盾，底层吃不饱饭就是崩溃的信号。

如果企图中兴，只有减税一条路。

评 1：目前就是实行减税政策。（2018 年）

官僚集团任期一到，捞够就跑，才是致命的。

急功近利，促成了任何政策. 任何改革，任何调控都是捞钱的接口。

皇帝还是要讲基业长青的，但现在不用。

过去捞钱出事了没地方跑，要杀头，现在可以出国。

新旧社会的差别，这才是根本。

问：还是做体制内好啊，听说公务员又要涨工资了。

每次通胀，政府都不会亏待自己的小弟。

答：通货膨胀也涨，金融危机也涨，万物皆使公务员工资涨。

问：请楼主帮忙分析下我该买哪个楼盘：

二三线城市，两个楼盘在地铁的同一个站附近。都是中

---

等的开放商。地铁过 2 年才开通。

A: 离地铁站 500 米，步行过去没问题，105 平米，76 万，两房两卫，小区里基本都是 20 多层的高楼。2012 年底交房。（2010 年）

B: 离地铁 1500 米，步行去地铁已经有点远了。89 平米。65 万，两房一卫，小区 80% 都是别墅和小洋房。20 多层的房子只占 20% 的地。2012 年 3 月交房。

我是投资用的，目前自住一套 06 年买的三房。买这个小的想先租出去。以后看情况卖掉。不知道哪个更具升值空间呢？

昨天公布了公积金买二套房首付 50% 的消息。如果严格执行，我买 76 万的首付大概不够了。我没有使用过公积金，也没有用过商业贷款，今天打听了一下商业贷款我仍然可以算首套房，不知道公积金能否算首套呢？

另外现在真的是贷款 30 年最划算吗？我目前贷款 20 年的话有些紧张，贷款 25 年比较能接受，选贷款多少年好啊？

如果我工资能有剩余，我其实也没有什么好的投资方式，还是存银行吧。

答：选 A，贷款 30 年。

B 除非买洋房。

问：目前的科技水平，经济发展水平，和政府控制维稳



---

的水平，“底层吃不饱饭”大面积出现，还是很难的吧！

答：这个还真不好说，遇到大灾，抵抗力还真不见得多高，特别是不但失去土地的人多，失去的耕地更多。没有人彻查过粮库，如果彻查，不知多少人该杀头。

评 1：现在开始查粮库了。（2018）

评 2：现在粮库开始“失火”了。（2018）

答：楼主您好，发言基本赞同，请教问题。

我在 4 线城市**桂林** 10 年 3 月 3500 购房 2 室 2 厅，31W，首付 20%不到 8W，15 年等额本金（本金相同利息递减）月供 2200，让我疑惑的是，本区域 10 年房龄旧房租金 700，也就是说我再花几万装修好了租金也就 800—900 吧，就是感觉太不平衡了，呵呵，确实是自己出钱给租客谋福利。

楼主能解释一下这种情况么？我是不是应该等 2-3 年找个机会卖了（现在旁边 4200）？

还是装修了出租呢？

放着清水房，也是资源的浪费呀！

桂林这个城市名气虽大，发展缓慢，麻烦楼主分析一下，发展如何呢？

前面有朋友提及类似内容，可能楼主的发言被删掉了，麻烦再谈谈。

照楼主划分，属于体制内基层，自住便宜. 质量规划较差的集资房。惭愧！

---

个人认为，中央会以普遍涨工资的名义，造成大幅货币贬值，化解 RMB 超发问题，可能房价没有降下来，房租倒是涨上去了，白面 10 元一斤，房租估计也要同步上涨吧！

答：桂林投资不是很看好，升值不会太快。要投资还是到省会。

小城市租金低是因为外来人口少，以后租金涨幅也不会太大。

房价和租金都是外来人口决定的。省会就不同，外来人口多，机会大。

## **8.上次自然灾害饿死人的时候，离现在才多长时间**

答：原子弹的发明，以及转基因及农业科技的提升，把楼主说的极度悲观的可能性降到了最低。

楼主没必要吓唬这里的一些胆小者。

与其杞人忧天担忧这些不靠谱的东东。

答：我说的这个，我们这一代人死的时候是肯定见不到的，生产力的水平不一样，否则还买屁房子。不过西方革命没有一点借鉴意义，完全不同的土壤。

我们还活在盛世，越是盛世，我们眼里看到的负面东西越多，空前繁荣才会滋生腐败。

---

开元盛世是土地兼并最大张旗鼓的时候。反而真的到无可救药的时候，大家眼里什么都看不见，千方百计的想办法吃饱肚子是正经。

除非真的发生大面积饿死人才会变天。

上次自然灾害饿死人的时候，离现在才多长时间。90 后有几个知道的，有几个愿意相信的？

现在出生的小崽子，后半辈子真不好说。

问：楼主，对于你的大部分观点我个人深表赞同，这里说一下我的情况，请帮忙参谋一下。

我是一个中产家庭出身，一直没缺过钱，但也没什么大钱，因为出国留学花了家里不少。

一直想挣点回来帮着贴补一下家用。

长春新房的售价由最初的 3 千元一路上涨到现在的新房均价 5000，我是一直在看的。

现在有一套房源，距离长春市商圈大概 2 站车的车程，旧房（单位福利），房龄 15 年左右。

因为是旧房，楼层高，无电梯，而且是二次供水，原来的业主就准备搬出去了。

因为跟业主比较熟，这套旧房卖给我售价是 3000 元每平，我自己非常心动，但是又不能。

坚定信心去贷款，楼主能给个意见吗？

PS：这个商圈附近最新开盘报价是 1.1 万每平方米。

---

答：我没看错吧？长春市区 3000 一平的房？

还犹豫？

还不能坚定信心去贷款？

我真的没看错吧！

起：股市的上涨行情，美国的疯狂印钞，都会导致资金流到楼市。

行政调控可以暂时性限制热钱流入楼市，变得不好收拾，但是毕竟不是长久之计。

过了春节，一线城市的刚需要认真看房了，如果没有更有效的政策，说不定二季度又是一波反弹高潮。

即使出台更有效的政策（我估计是全面限制房产交易），刚需仍然没机会买房，一旦政策撤销，房价会直线飙升，有钱都不见得抢的着。

**如果房产税真的出台，是一个抄底的绝好机会。**

经过不超过六个季度的下跌，彻底清洗掉资金短缺的投资投机客，房子将与小资金的刚需和投资客彻底无缘，好房子会被权贵和真正富裕阶层垄断，高租金时代将来临。

但对社会的稳定是非常不利的。

周小川又出来语出惊人了。

对老手来说，现在的股市是一个非常好的机会，一波不小的行情。

但对多数人，以后就是绞肉机。

---

我国股市资金容量是有限的，但作唯一的蓄水池圈掉热钱，完全没有操作性。

周的嘴从来没把门的。

问：楼主真诚的请教您一个问题。开发商为了业主不退房，提出 " 分期付款 " 的方式：

业主在收房前，将余款还清，不收利息，作为投资需求，如果手里还有一张 " 房票 "，是等着开发商办贷款呢？

还是采用开发商的 " 分期付款 " ？

如果和朋友家人凑一凑，还能在一年半内把余款凑到的，这样银行没有贷款记录，还可以以后代款投资另一套房子。

哎，只是这三年日子很苦啊！

可是为了孩子，现在苦点，以后也许生活就好了。也许，也仅仅是也许。

答：首先还是要考察开发商的资质，愿意 " 分期付款 " 的估计是小开发商，所以要把安全放在第一位。

现房无所谓，期房首先判断开发商会不会自己断了跑路。

调控是对小开发商的清洗，大开发商的日子越来越好过，小开发商会逐渐退出，所以跑路问题要防范。

问楼主，这个项目是北京开发商是在河北开发的。

答：如果开发商没问题，这个分期付款是值得的。建议

---

分期付款。

问：楼主现在认为房产税有可能征收了？

答：常理不会，要取决于政治斗争的需要。

问：请问杰妨我跟老公 06 年毕业，现某中铁上班，08 年底很想买房，苦于没钱。到今年首付终于够了，但七月份公公生病，花了 7W 多药费。

现在的情况是我跟老公还有 10W 多点的存款，我们是等到明年下半年再买个大点地段好点的房子？

还是现在就勉强付首付，买个地段偏面积又小的呢？

由于我们的工作性质，就算买了房子也要等个四年左右，小孩上幼儿园才会入住。

对了，我们在长沙买房。

等 or 不等？

答：这个问题比较纠结，等，长沙的房价一定会涨，不等，首付又不够。

我也不好回答。

刚需买房尽量一次到位。

问：麻烦楼主，我想问一个具体的问题，看帖子楼主对北京的西三旗和回龙观的确比较熟，想麻烦帮我分析一下，看了一套回龙观龙博园的房子，顶层，80 平，户型不好，两卧北向，客厅南，挨着 13 号线城铁站，轨道交通方便，也算是在西三旗和回龙观交界处，价格在 1.8 万/平（全办完

---

的价格，包含了各项费用了），觉得值吗？

纠结中，价格似乎不错，户型和楼层不足，还没定，请楼主帮忙分析解惑。

答：价格很好，户型也将就，就是楼顶夏天热，不知漏不漏水。

这个就是价格和舒适性之间的选择。

性价比倒是超高的。

又问：再问楼主，还是北京回龙观和西三旗的地段，有个 17 年的老房子，小区也不小，叫龙乡小区，房子很旧，但是便宜，板楼，小三居，5 层，140，得房率很高，但是离高压线只有 20 米，五楼，正好和高压线平行，对身体有影响吗？

对这个房子也很纠结，房子其实外面无所谓，装修里边好了住着也舒服，但是高压线这个是真不知道有多大的影响，楼主见多识广，能给参谋一下吗？

在线等，多谢！

答：高压线这个问题不好说，说没影响心理上很不好接受。

我国做过这方面的实验，结果是没影响，但这个结果可信度多高就不好说了。

问：再请教楼主！

已有一套 100 平住房，看了楼主的帖子打算再买，地点

---

长春。

一个方案是二环新楼盘的四期,17 层的高层,均价 6800,距离 2016 年开通的地铁站步行 15 分钟,不知道是买 47 平的还是买 100 零几平的,这个可公积金贷款。

一个方案是离长春现在最繁华的商圈 2.5 公里的位置买一处面积小的旧房,如果价位不高,很可能不能贷要一次性付款,现在这个区域 5000 多的价格吧。

但长春的二手房贷款很麻烦,很多房主都喜欢一次性,二手房做公积金贷款更难了。

请楼主给出出主意。

答:二三线城市,如果不是绝对的商业中心,最好回避 47 的小户型,买 80-120 的主力户型较好。

问:KK 楼主,我的情况如下:

地处宁波,07 年在宁波购房 1 套,今年 8 月份新购一套期房(02 年上半年交付)。

现朋友有一套期房(今年年底交付)60 平方,一室一厅的单身公寓,精装修。

08 年朋友购买价格 50 多万,价格约 8500/平,目前此小区均价约 16000/平。

价格:朋友首付 10 万多,贷款还有 38 万,7 折利率月供 1900 元。据说目前出租的话约 1600-2000/月之间。

位置:小区前面跨过一条 6 车道的马路就是宁波高教园



---

区绿化公园，离地铁规划路口约 1000 米左右（地铁可能在 10 年也可能 20 年后），离宁波南部商务区大概 2 千米。

预购价格和付款方式：目前宁波一是限购，二是买房 5 年内过户有 5.5% 的营业税。我计划这 38 万的贷款我来月供，扣掉这贷款然后我把房价的余额分半年全部支付给朋友。

可以避开 2 套限购又可以省一些营业税和月供利息（利息省 20 万，避税 5 万左右，合计可省 25 万，实际上贷款估计在 1-2 年左右可以还清）。

购房用途：防通胀。

想听听你的建议，有哪些风险否？

就是房产证暂时还是挂在朋友名下，5 年后再过户给我。

答：要看朋友是否靠谱，未来房价大涨，朋友不卖了就麻烦，为了一套房朋友成仇的太多了。

不过浙江人信誉好，可信度比别的地方高。

## **9. 刚性腐败抢走的钱，一定出在购房者身上。**

问：记者昨日从有关渠道获悉，有关部委正着手制定相关管理办法，根据该办法，价格主管部门将可以对房价进行直接行政调控。

据了解，该办法的核心内容包括：当房价出现较大幅度

---

上涨时，经省级人民政府同意，省级物价部门有权直接出手限制商品房销售价格，如直接限制利润水平. 直接限定销售价格等。（后略）

答：为房产调控出的政策名义上是降房价，普惠大众，实际上真实目的和具体操作完全不是一回事。

比如为保障购房者的利益，要严抓验收：

操作起来就变成了只要关系不铁，钱没送到位，就别想通过验收。

目的还是敛财。

羊毛出在羊身上，刚性腐败抢走的钱，一定出在购房者身上。

问：最多很多爆出超发 43 万亿的事，这个新闻不是对中央不利的吗？

中央允许这么大面积的报道. 讨论，究竟带着什么目的呢？

现在通货膨胀是确定的事了，如果说手上有 100 万，为了保值是应该买进美元？

还是买房子？

或者这个国家实在呆不下去了，想办法移民呢 。

答：我国货币超发一方面是由于效率低下的政府投资造成的。

另一方面人民币发现制度采取的紧盯美元，我们所说的

---

人民币升值也仅指的相对美元升值。在美元发现泛滥的阶段，兑换美元是不合适的。

100 万就移民实在太不靠谱了，呵呵。

明代保证国家机器正常运行的机制是科道言官制度，可以起到自我纠正的作用，防止官僚集团对百姓的无限度盘剥，以免影响到政权稳定。

我们现在没有科道言官制度，如果在明代，公权力会无限膨胀，造成朝代短命。

但是现在的媒体恰恰起到了科道言官的作用，比科道言官制度更有效率。

所以，媒体报道负面新闻不是什么奇怪的事情，也不是民主的表现。

明代的“文死谏”，所谓的名士清流要比现在的媒体更敢说话，并且以冒犯天颜为荣，如果因谏被皇帝打死，不但不会害怕，还会引以为傲，流芳千古。

现在的媒体是只要吸引眼球，无论真假满嘴胡喷，不过客观上也起到了约束公权力过分滥用的作用。

评 1：现在的主流媒体已经天天唱红歌了，至于现在的互联网媒体，每天就是写个危言耸听的标题，拍拍那个女明星半夜出去开房此类新闻了，现在的舆论监督，真真是严。

问：非常佩服楼主的见识，一路看来受益匪浅，最近在楼主的影响下也开始看《史记》了。

---

顺便请教一下楼主，我和老婆目前都在深圳工作，家庭年收入约 25W，老家二线城市第一套房月供需 4K。

目前想在深圳买房，35W 的现金只能考虑关外较偏地段二手房，单价一般也在 1W 以上。

现在的问题是：

1. 老婆不大满意关外的环境，觉得我们倾其所有在这样的地段买房太不值得，而且小孩以后的配套教育条件也不如老家好，希望回老家发展，但因为工作原因，我们最快也只能 2 年后回去。

2. 如果回老家我总觉得于心不甘，还是希望能在这里买房，特别是有了小孩后，不再愿意租房住。

恳请楼主帮忙出出主意，感激不尽！

答：回老家如果有更好的发展机会是没问题的，**二线城市更依靠背景和关系**，如果有这方面的优势，灰色收入会很多，比一线城市更容易。

但如果没有关系. 背景，发展机会比一线城市要小，这个要自己权衡。

以 25W 的家庭年收入，在深圳买房应该没问题，应该考虑买 2 万一平左右的房子。很多人开始并不是真的买不起房子，而是心理上觉得买不起，不愿意承受压力，直到房价越来越高，最后真的买不起。

问：楼主，请教一个问题：

---

去年有个风气说要收什么房屋维修基金等，尤其是电梯房，该死的电梯老坏老修，物业上还老贴个收支单子在大门口，意思是老入不敷出，问题是电梯已经十来年了，这个高层的维修是不是也很大？政府会不会在这个上面做个敛财的动作？

答：住高层电梯房的，时间长了，电梯老旧后，以后绝对是大问题。

好的单位福利房单位都会负责，可怕的是商品房小区，特别是小开发的楼盘，麻烦会很大。所以这样的楼盘最好不要买。

问：楼主你好，请教个问题。

本人现在四川的一个地级市，现在看到两处房产难以抉择，希望您能给点建议：

一处是电梯公寓，该楼盘 1-3 楼全部规划成商场，4 楼以上才是住宅（总共 17 楼，一层四户），并且开发商现在已经和台湾大型超市大润发签订合同，明年入驻；

该楼盘附近有一大型农贸市场，还有本市的中医院。该楼盘有个**卖点**是开发商送的面积多，80 几平的房子送了 10 几平，而且设计成 3 室两厅。**缺点**是该楼盘在主干道旁边，比较吵，灰比较大，另外也紧邻铁路（关于铁路的噪音影响，我咨询过该住在该楼盘附近的同事，他们回答说影响不大）。

另外一处是离比现在这个地方偏一点的多层楼房中的 4

---

楼，目前周围很多在建的大型楼盘，配套目前基本没有，不过这个楼盘离第一次备选楼盘也就 20 分钟步行路程，也就是说大润发超市入驻应该也可以辐射到这个楼盘。

呵呵 补充一点 第二备选楼盘，（就是多层中的 4 楼）优点是绿化不错，很安静，不挨主干道和铁路。同时第一备选楼盘（大润发楼盘）由于楼下全部是超市，估计除了超市楼顶会做点空中花园什么的，就没有绿化了。

希望得到您宝贵的建议，谢谢了！

答：投资或者在意升值还是大润发比较理想。

自住全看个人喜好。

地级市里步行 20 分钟也不算近了。

## 11.买新房就相当于打新股

问：个人感觉中国的通货膨胀已经无法控制了，房价更控制不了了，房价还要由省一级政府定价，这太荒唐了，还有脸要求人家承认中国的市场经济地位吗？整个就是一个流氓

答：如果真的实行了政府定价，供应量一定成问题，普通人买新房就相当于打新股，中签率很低。但中了只赚不赔。多数人买房只有寻求二手市场。

借着定价权，政府也可以乘机多收点好处费。

助涨房价没有比这个更有效的了。

---

评 1：哈哈，现在政府限价是不是就是楼主说的政府定价

评 2：正在“打新股”。

## 12.解放前的重庆

续上：为神马说房子还是相对安全的品种，因为地租收益。

为神马叫地租？

因为城里的住房和乡下的土地具有相似的性质。

即使社会乱的一天，房产并不会因为某些流氓无产者所谓的“崩盘”可以随便白捡。

解放前的重庆，房子没人炒，房产也不增值，但是大多数人都买不起。

房价不涨（基本也没啥交易），但房租可不低。

1948 年，普通房子每平米的月租金是 40 万法币，租套两居室，相当于当时大学教师一个月的工资。

国民党也关注民生问题，为防止租金过高出了“限租令”——刊登在 1948 的“正报”。

“限租令”规定了不同户型和位置的房租上限，上限定的有点低，结果就是大家愿意把房空置也不愿意出租，房源一下子少了好多，租客不得不出高价暗中跟房东租房，反而造成房租大涨。

---

这就是“限购令”一类的政策反而推涨的实例。

别以为解放前重庆的房价不涨就是好事，解放前的已经说不上涨不涨，因为绝大多数人都没钱买，即使有点钱的高薪阶层如大学老师、洋行职员也根本买不起。

解放前重庆的房产几乎就没有交易，有房子的不愿意卖，别说低价不肯卖，就是偶尔遇到有钱人出高价也不愿意卖，而没房子的一般群众想买也买不了。谁说交易量下降就意味着房价跌的？

解放前重庆的房产只有租赁市场，没有买卖市场。

有套房子也算下蛋的金鸡。我党地下工作者通常就花大钱租住在重庆房东的高租金公寓里。

房产税这玩意儿，民国时期就有，也是保有环节征收，不是什么新鲜东西。

目的也是平抑租金，理论基础就是通过对保有环节征税，让更多的房源流进市场。

政府给房子制定一个假想的租金，然后按照租金的 10% 征税，无论出租与否，都要按月缴。结果大家都猜得到，都转嫁给租客了。

我党的智慧并没有高出民国多少。

## 13、什么叫泡沫

问：那时候（重庆解放前）的房子哪里有这么多，开发



---

商有这么多？

经济发展这么快？那时候社会还在动荡，谁有空去炒楼？现在这么多炒楼的，情况怎么有可比性，楼主麻烦给说说。

答：什么叫泡沫，一人一套房子叫正好，有人多占了就叫有泡沫？

这么判断也太天真了吧。

岳飞怎么样？英雄吧。

此人有房产 498 套，估计还都是四合院。有 1400 多亩地用来出租。这可不是我瞎编的，是他孙子在“祖宗田米直”里写的。

人家囤房子囤地也没觉得不好意思，也没觉得有泡沫。古代的民族英雄囤这么多房子也没泡沫，现在权贵囤房子就有泡沫了？

房价不是炒房客炒出来的，炒房客是打短线，必须找下家，没有实力也没有话语权。只有岳飞这样的只囤积不出手，才是高房价的支撑。

权贵为神马把黑来的大把现金囤成房子？这个就不要我多说了吧。

谁有空去炒楼？———这话说的。解放钱的人也发展经济，也不是天天搞潜伏，天天想着上街游行。不过解放前的重庆贫富分化更厉害，绝大多数人别说炒楼，填饱肚子就不错了。所以房价无所谓高低，高低都没人买的起，所以

---

无交易。

如果解放前重庆跟现在一样发达，房价早炒上天去了。

又问：那时候的楼盘有像现在这个时代如雨后春笋般地冒出来吗？

有这么多等钱用，需要现金流的开发商吗？

家境殷实有钱人有几套房子卖不卖是对他们无所谓，反正除了房子，还有足够消费的收入，那么哪些手里一弄十几二十几套甚至成千上百套的炒房团，看情况不对（政策方面）就会争先恐后获利出局见好就收吗？

由于上述开发商和炒房团等短期获利意图明显的团体来说，到他们看势头不对撑不住的时候，争先恐后的抛盘结果不会导致房价一跌再跌吗？

楼主别误会哦，我没有别的意思，就是有点困惑。

答：房价跌不跌（趋势）还真跟开发商炒房团多不多没关系。一旦城市的地位上升，外来人口增加，房价会快速上涨，没有炒房团，也会有囤房团，一旦城市的地位下降，外拉人口减少，房价就会快速下跌，不是炒房团，囤房团的人家，也会卖掉房子搬家走人。

如果北京不是首都了，上海也不是经济中心了，房价会跌得惨不忍睹。

但如果城市的地位不变，即使房价高到绝大部分人买不起，一样不会有风险。

---

没有人抱怨高房价，高低跟大家都没关系，但是大家要抱怨的是高租金。炒房客消失，摇身一变包租婆。

举解放前重庆的例子不是不合适，而是非常合适。重庆的陪都地位特殊，北京上海的地位就不特殊？

看看解放前作为大后方的昆明也是如此，先是高房价，后是高租金，直到逃到大后方的大佬们撤离，城市级别下降，房价和房租才有所下降。

民国时期没有大量的房产开发，但民国时期有多少人口，现在有多少人口？

民国时期没有炒房客，但军阀大佬手里，谁没有几十套，甚至上百套房子，他们不是炒房客，城市只要没有大的变化，他们的房产只囤积不卖。大佬不是傻瓜，不会不要房产而持有不断贬值的法币的。

再看现在，炒房客手里的房子与权贵手中囤积的房子相比可以说微不足道，拥有大量房产的权贵也不会傻的去持有持续贬值的法币。

开发商和炒房客不是房价上涨的原因，权贵的利益才是房价上涨的原因。

与官僚集团相比，开发商和炒房客屁都不是，说他们影响房价走势，实在是抬举他们了。

## 14.抗战前的昆明

---

抗日战争前的**昆明**，房价很便宜，抗战后，富商名流都跑到了这个安全的大后方，房价飙涨，一夜之间到了本地土著只可以仰望的地步。

富商名流滚蛋以后，房价才稍微下降，但一旦涨起来就回不到以前的价格了。

另一个例子是**解放前的天津**，富商大佬来天津置业，天津房价立即飙涨。后来国民党去了大后方，天津房价才略有下降。

战乱时期，谁说房价不涨？只要对外来人口有吸引力，富人愿意去的地方，房价就没有下降的道理。

更何况，资金泛滥的今天。

问：楼主远见。

今天新京报载：全国 20 多省市撤村圈地，取消自然村，农民被迫上楼，他们的宅基地复垦换取城市建设用地。而农民置换的住房居然连房产证和宅基地证都没有，只有集体土地证，真是赤裸裸的剥削，中国的农民真可怜啊 ！

答：土地兼并只会越演越烈，这只是个开始，无论是农民还是居民，只要是屁民都是受害者。

土地、房产将越来越向权贵集中。

问：重庆转户农民宅基地补偿最低每亩 9.6 万元。

自己去想。

那些五毛出来！

---

答：即使在如贵州偏远之村寨，农民之间的交易，每亩也不低于 40 万。这可是我实地考察的结论。我的博士论文本来就想写土地问题，结果因为太敏感被导师否掉了。哎。

每亩补十万实际就是明抢。

问：谢谢楼主，收益量多！

请问 1：如果在深圳投资小户型，30-40m 单身公寓，房龄 8 年，回报率 5%左右，十分好租，年底地铁开通，离地铁站 5 分钟，是否值得出手？

2. 如果在深圳相同的资金用来投资，是买一套 60--70 米的房子还是买两套 30-40 的比较划算？

答：小开间好租，60-70 的好卖，如果想博取租金收益 30-40 的会好，如果想升职后出手卖高价，还是 60-70 的为好。

问：最近的新闻无疑不在印证楼主的说法，当初看到帖子的时候觉得楼主的话有些大了。至少有些超出我们普通人的思维，但没想到这么快就印证了。

只是不希望楼主说的城头变换大王旗那天 我等屁民可以看到 到时是我等屁民的末日。

答：这一天到来起码还要有一个漫长的过程，所以不必担心。

当时很多有识之士确实对傻空圣地的某人是否上台很担心了一把。生怕一切加速。

---

问：今天加班加点，赶在光棍节结束之前，总算赶上楼主的进度了。受益匪浅。

请教一下：我看上了北京阳光上东的一个 143 平的两居，07 年的房子，实在是完美的绝版户型，而且 9 层的低板，位于小区的中心位置，安静。

目前的情况是，没有人出手，中介去找了可能的业主，全小区一共就那么 9 户，只有一个业主说，卖，可以，4 万一平米，不讲价。所以很纠结。

我不是刚需，已经有其他住房了，只是想如果能搬到东边住就更好了。

其实不搬也没啥，就是上班从西四环到东三环，有些郁闷。

这种情况下，是买还是不买呢？该小区是我目前最喜欢的小区了，品质高（基本全是精装修），出租率相当好，以至于现在在卖的房子大部分都是带租约的，这个户型也是月租 1 万 3 的。

楼主有没有类似的小区可以推荐呢：自住投资而且房子品质，物业管理都很好的。谢谢。

喜欢这个户型的原因在于：

- 1) 三面采光，而且卧室客厅都是南向
- 2) 厨房餐厅客厅是连在一起的开阔空间，便于家人交流，这个要求基本是我对房子的第一要求了！

---

3) 室外有阳台，可以安装卫星电视。哈哈。

4) 卧室大小合适：超过 25 平米的傻大卧室，给人空旷感，不好。太小了，衣柜放不进去，不好用。

整个户型没有一丝一毫的浪费。

地暖，精装修。

其实它好还不在于好在面积大，我看过比这个更大的 170 平米也就 2 室，但是真的格局没有这个好。

所以才会如此动心啊，呵呵。

答：这个房子自己喜欢就好，全凭个人爱好。人生短暂，钱不就是为了改善生活吗？

我个人倒是喜欢小房间，160 的户型，有 5 室 2 厅，大概每个房间 12 平米左右，我都嫌大，老觉得小房间才有安全感，呵呵。

## **15.不靠谱的政策，还特受广大群众的欢迎**

不靠谱的政策越来越多，还往往特受广大群众的欢迎，都是教育工作做得好啊。

党说为了……目的，特制定……政策。

大家一看见：为了……目的，就疯狂叫好，也不想想政策的后果。

---

王安石为私盐贩子太多而头疼，就问苏辙：如何让私盐贩子减少。

苏辙说：把官盐价格卖的和私盐一样，私盐贩子就没了。

王安石说，不行，国家收钱就少了。不让有奖举报吧！

于是发布公告：为了让大家吃到放心盐，不要买私盐贩子手里的私盐，否则容易吃出病。大家只要举报私盐贩子，就得到重奖。

结果是，很多老百姓为了得到奖金，买了一点官盐，偷偷放进别人的包裹里，然后去污告。搞的乌烟瘴气，世风日下。

这就是著名的王安石钓鱼事件。

问：现在各地节能减排搞限电，农村经常停电，无奈。

答：中国的节能减排等于强制拉闸限电，跟产业升级没有一点关系。通过节能减排实现产业升级是当笑话听的。

村骗乡，乡骗县，一骗骗到国务院，国务院自己骗自己，这是我国历来的优秀传统。

问：现在看好位于北京**马驹桥**的**珠江**的一个盘，打算买个2居。现在的实际情况和问题是这样的：

1、小区2居的面积基本在87~98平左右，户型比较中意，小区环境还可以，月底亦庄轻轨也该通了。

2、不过，考虑政府经常念叨的房产税，您说我是买90平以下的呢？还是90平以上的，就怕90成为杠杠，以后真



---

出房产税了，我再挨收拾。

答：这个还是看自己的实际需求和经济状况，最好一次到位。不要去管房产税。好比个人所得税，普通工薪层，交个税多的人的日子一定比交个税少的人好过。

不过，特权阶层则根本不用交，日子最好过。

二问：珠江这个房子有的带装修，有的不带。

2居 87~98 平左右，二手房市场总价一般是：精装的，110~130W 居多；毛坯，100~115W 居多。

如果按照精装的均价看，大概在 1.2~1.3w/平这个样子。

我觉得价格还算可以，尽管已经是六环外了。

楼主请您给看看，年底到春节这段时间，是否可以出手？价格能有大的变动么？

答：春节前后个人觉得是买房的好时机，当然还要多观察，看房的人一旦越来越多，就不妨尽快出手。

马驹桥现在比较荒凉，但以后还是会有发展，这个位置买在精装修价格 1 万多一点，不敢说是最底部，但就是跌的余地也不大。

三问：再有一个比较重要的问题，就是这个盘现在四期都已经开始收房了，而一期是去年 5 月交的房子，但是到现在还没有下来房产证，我和开发商打听了一下，可能年底会有 2 栋一期的楼，房产证会办下来。

---

您觉得在房产证没有办下来之前，出手购买该二手房的话，是不是会有很大的风险呢？

我在网上查了下，通常都说这个情况的二手房交易很有风险，但是珠江是比较大的开发商，我如果再找比较正规的中介的话，是否可以避免现在所担忧的风险呢？

再有，就是房子有没有房产证，是否对它的价格有比较大的影响呢？

答：如果开发商开盘销售的五证齐全，房产证迟早会下来。

房产证下来后，房价一定会比现在高。为防范风险，在合同中最好约定清楚，如果没有房产证无法过户，业主应该支付较高的违约金。

四问：楼主您对购买二手房，能否给点建议？对于马驹桥区域您怎么看它的未来发展？

答：这个还是经济情况决定的，1 万出头的价格，这个位置会有升值空间，如果上班不是太远，还是比较合适的。

问：楼主你好，看完贴收获很多，看到你耐心的解答各位的问题，自己也想求教一二。

屁民生活在昆明，关于仇书记，只能说他在给昆明当今的飞速发展同时也带来了巨大的财政亏空，至于出发点是政绩还是百姓，大家各有看法。

如今到了适婚年纪，对于房子的确是刚需。

---

目前情况是父母有两套：

一套 08 年购置的新房；

另一套早期的老福利房（二环边，位置凑活，而且一墙之隔已经被拆推平）

现在和媳妇准备买房（我两工作稳定 收入加起来 1W+）目标是北市区，那片基本是未来北市区的经济中心，周围商业配套齐全，地铁就在小区楼下，但价格相对高些，而且产权只有五十年。

想请问两问题：

1. 对于小产权 50 年的投资自己购买入住合适吗？

2. 如果问题 1 得到的是肯定的答复，那有必要去将福利房卖掉来减轻负担吗？

望楼主解答，不甚感激！

答：欣都龙城？

自住尽量不要选择 50 年产权。

北市区万科的金域，城建的花好月圆都还不错，就是不知道何时开盘。

家庭月收入 1 万，好像也没什么压力，除非买的户型特别大。

问：请楼主指点！

我今年刚在北京工作，不算体制内，但因为是军工类央企，也算稳定，一年都加上能到 10W 吧。

---

家里看现在北京房价这个情况，觉得应该尽快买房。

目前的情况是，家里能够支持 120W 左右资金，父母在外地，工作也都稳定。

目前家里的想法是买一套一居或者小两居，家里借 30-40W 左右，想全款付掉，家里主要是想这么做，理由是我现在还没女朋友，所以这套房子纯粹过度，将来等到结婚时可以再换房。

这套房子买到后，在未来两年内用于出租，我住单位宿舍。这套房子可以写我父母的名字，将来我再换房仍然算首套，还能享受到优惠政策。

另一种想法就是一步到位，120W（或者再借一部分）作为首付，我再贷款 80W 左右，买套相对合适的房子。

但问题在于我工作尚未满一年，不能用公积金贷款。

如果这套用商贷，就必须写我的名字，就不能再买第二套房子了，就即便限购令解除，也不能再用公积金贷款了。

这两种方案哪个更好，请楼主帮忙分析一下，谢谢啊！

答：我的意见还是一次到位，以后一般家庭改善住房会越来越不容易，房价只会越来越贵。国家也没有义务让首套变的便宜。

不过，如果可以申请到保障房指标，第一种办法还是可行的。

## **17. 话语权在谁手里，谁的话就是真理。**

---

好比段祺瑞，还有谁知道此人的盖世之才。

知道这个名字的，还是从教课书里看的，一个负面人物，卖国贼。

而真实的历史，有人知道吗？

“其人短处固所不免，然不顾一身利害，为国家勇于负责，举国中恐无人能比。”这是梁启超对此人的评价。

日本人企图通过段祺瑞组织华北伪政府。被段祺瑞严词拒绝。

段祺瑞说：“日本横暴行为，已到情不能感理不可喻之地步。我国唯有上下一心一德努力自救。语云：‘求人不如求己。’全国积极备战，合力应付，则虽有十个日本，何足畏哉？”

可是为什么段祺瑞成了每个小朋友眼里的卖国贼？

我们在接受什么样的基础教育？

读着“爱迪生救妈妈”等胡编乱造的故事长大的一代，分的清真假. 善恶. 美丑吗？

起：朋友看上某旅游村镇的一块地。打算 40 万一亩买 40 年使用权，结果这块地被政府看上了，4 万 7 一亩从私人手里收上来，个人不卖还不行，由不得。

然后 40 万一亩转给开发商。当然加上好处费绝对远高于 40 万。

开发商再盖成当地民居大院，一亩地盖 3 个院子，每个

---

院子定价 210 万，三个院子正好一亩地，由 40 万变成了 630 万。

院子还没盖，就一抢而空。

幸好朋友还有个备选的地，只好退而求其次，找当地人还想压压价格，结果被一美国人以 200 万一亩（20 年使用权）买走。

土地不止在北上广才值钱。

这个朋友是做文化产业的，说白了文化产业也是房地产。

低价找一块地，文化包装后就是所谓的价值发现，然后高价转手。

只是低价找一块潜力的地，现在已经越来越没谱了。

又起：这几天实在太忙，连上网的时间都没有。

一线城市貌似平静，可全国范围都在搞**新圈地运动**，走下去就知道多么轰轰烈烈了，资金泛滥的程度也让人惊诧。

参与新圈地运动的都有政府背景，都可以轻松拿到海量资金。虽然货币政策将趋紧，但对这些人毫无影响。因为他们有保护伞，有话语权。

影响最大的是民营中小企业，是实体经济，又不知道多少家会关张。

对明年的经济形势不乐观，但对房地产却非常有信心，因为这个产业足够黑。

---

为什么中国的货币政策打击不了房地产？

跟节能减排拉闸限电一个道理，限的谁的电？民营企业的电，国有垄断企业照样该怎么浪费还是怎么浪费。

道理是一样的。

实体经济，民营中小企业的投资环境会更恶劣。黑产业反而更嚣张。

因为当钱紧张的时候，别的人搞不到，他们能搞得到，只有跟着他们干才会有暴利。

## **19.布局云南，将来一定会有惊喜。**

又起：中年兄提到国军的抗日名将，大家有兴趣的可以了解一下芷江大会战，那是真正振奋人心的一场大战，抗日名将张灵普的一个师干掉日军一个师团。

日军的最后一战，以惨败告终。

有去凤凰玩的同学不妨去芷江凭吊一下，离凤凰很近。到了那里才知道究竟谁是抗日英雄。还有美味的芷江鸭子品尝哦！

起：谢国忠所谓的房价跌让我想起了一则假新闻。

媒体大张旗鼓的报道红木价格暴跌，而实际情况是从今年10月1日前到11月后，红木价格已经翻番。

为什么媒体要做红木暴跌的假新闻，因为有大资金要进入红木投资这个行业，又不想高位接盘，要打压红木价格，

---

才可以有机会。

所以说媒体黑，话语权从来都是为权贵服务的。

读新闻，要擦亮眼睛。

看专家的话，更要擦亮眼睛。

媒体和专家，不是一般的黑。

## **20.把民众死死压在底层的不是房地产， 而是我们的保障体系。**

问：一直关注，终于看完了，呵呵。楼主分析果然透彻，在下有个小小的疑问，望楼主解答。

如果利用房地产，把全国的 80%民众死死压在底层，那么，房价大家是不用在考虑了，但是还有其它行业，比如汽车之类投入比较大的行业，还有发展空间吗？

大家都没钱买了啊，拿什么去支撑其它行业的发展呢？难道真的住不起吃不起病不起，死在一块儿？

这对政府统治也很不利的呀，甚至可以说是自掘坟墓。

该有何解？

答：把 80%民众死死压在底层的不是房地产，而是我们的保障体系。

因为保障体系的缺失，无论教育，医疗，养老，失业等社会问题，都成了个人问题，个人对未来的恐惧和无助，这



---

才是中国消费不足的根本。

所以我们发现中国的经济发展依靠投资推动而无法依靠消费拉动。凡是具有投资属性的商品都被热炒，而消费需求却很难有大的提升。

房产只是在诸多具备投资品属性的商品中最被广大群众认可的一个品种。如果货币没有超发，物价稳定，多数资金可能会趴在银行，就像几年前一样，用于教育，医疗，养老，失业的备用金。

但货币泛滥和通货膨胀致使银行存款人间蒸发，使这些资金不得不进行大转移，恐慌性的寻找投资渠道，但对于邮市、木材、古董字画等投资品来说，需要较强专业知识，多数人无法参与，股市和黄金对资金容纳是有限的，且存在较高风险，因此房产成为广大群众投资与保值的共识。

对一线调控，资金就向二、三线流动，对房产调控，资金就会向农产品流动。暂时压住房价，资金就会推高生活必需品的物价，进而推高人工成本，物价的全面上涨，又会推升建筑成本上涨，反过来又会推动房价上涨。

房价上涨是体制的必然结果，而不是说政府在利用高房价让大多数百姓受穷。

如果解决房价问题，就要做到以下三点：

第一：国家承担公民的教育、医疗、养老。

第二：能够有效解决体制外失业问题。

---

第三：打破土地垄断，实行土地私有化。

但显然以上三条没有一样可以实现的。

关于保障房的问题，茅于軾曾经提出过不盖厕所，受到了底层的强烈抨击，都想等着国家白给舒适好住的大房子，但结果是舒适好住的大房子成为保障房后，都分给了权贵作为牟利工具了。

所以，最后连没厕所的小房子都没有。

底层群众是最好糊弄的，多数人都分不清好歹，这也是我们教育体制的功劳。

铁老大宣布火车票过时作废，而动车不受影响的事件闹得沸沸扬扬。

制定越来越多的政策打劫穷人，使社会越来越不公平，是历朝历代发展到中期的表现，我们也未能逃脱。

无论披着何种美丽外衣的加费加税政策，最终损失最大的一定是底层，这也包括最被底层支持的房产税。

## 21、最后一棒了吗？

这个贴的本意是希望能让尚无片瓦的年轻人明白一些道理，多读书，多思考，不要因为被愚弄而一次次丧失本来可以使生活过得好些的机会，但现在这个帖子放佛已经成为了早已觉醒的中产阶级房产投资交流的帖子。

呵呵。

---

可以说党的教育是成功的，很多底层群众头脑里已经分不出黑白，把牛刀当做圣经，谁要说点真话，反而是无知群众第一个不答应。

关于房产，06 年没买房的羡慕 05 年买房的赚了，06 年以后再买就是接最后一棒了。07 年没买房的人同样项目 06 年买房的赚了，07 年以后再买就是接最后一棒了。包括现在，很多群众表现出来的仍然是羡慕，嫉妒，恨。

一个朝代的中期远没到变换大王旗的时候，接最后一棒也就无从谈起。不承认现实无异于把头埋在沙子里躲避危险的鸵鸟，是自欺欺人而已。

也许一些尚未买房的朋友，对于今天一线城市的房价已经无能为力了，但千万不要再错过二三线城市的好房子。

二三四线城市会继续上涨，没有悬念。

一线已经按不住了。

智商无下限，我们笑看还有多少脑残的政策出来。任何极端的做法都会导致社会不稳定因素的增加。

把调控要当做一场运动来看，甚至提升到当年批斗孔老二的高度。

问：楼主你好！我是**成都**的，现有住房一套，是按揭的。现在我想把我在一个比较偏远的小县城里的一个商用门面房卖了，到成都的三环外（南边）买一套 80 平的住房作为投资（估计钱刚好够），你看现在这种情况可行吗？谢谢！

---

答：投资房最重要的就是位置，其次是品质和环境。好好评估一下你的商铺，好的商铺是可遇不可求的，不要轻易放弃你的商铺，哪怕是偏远的县城。

二. 三线以下城市，特别是四线城市，房价的上涨与一线城市是完全不同的，此轮的上涨完全是由成本上升推动造成的，钢筋. 水泥. 人工. 地价的上涨推动了二三线以下城市的房价迅速上涨，但需求量无法和一线城市相比，所以投资对位置. 品质和环境要求非常高。

二三线及以下城市投资，一定要选择位置稀缺的高端楼盘，比如市中心，学区房. 公园地产。

但也恰恰因为二三线以下城市的房价上涨是有成本推动的，指望回调难于登天。投资者要谨慎选择楼盘，因为将来要涉及变现问题。

而自住者要抓紧购买适合自己的住房，等降价的心理是要不得的。

问：楼主认为这种不是典型的四线城市将来会不会出现变现困难？低于市场价出售也困难？这是个复杂问题，还牵扯医疗保障的转移，退休的各种节假日补贴，故土难离等问题。

答：同样是四线城市但差别非常大，房产变现是否容易取决于当地的经济发展. 旅游资源和外来人口是否会持续涌入。

对于外来人口不多的城市，房产变现会非常困难，特别

---

是老房子。

而对于外来人口持续涌入的城市房价不但有强劲支撑变现也相当容易，甚至会出现一房难求。

如果不购置沈阳房产，可置换成盘锦当地高端楼盘，位置、学区和景观环境要综合评估。

**越小的城市贫富分化越严重，越要选择高档楼盘。**

因为成本的大幅提升，二三线以下城市正在房价上升期，所以出售之后，要尽快买入新房。

问：请教楼主，这可能也是很多四线城市的朋友关心的问题，如**盘锦**。

这个城市的外来人口不多，现在大量盖新房，父母的那个房产处于市中心，小区，位置，户型，采暖，物业，都是很不错的，但不是学区房。

正如你说，学区房是升值很快，现在动员父母卖掉老房，购进盘锦新房，他们没精力折腾了，那如果继续持有，出租，会不会风险很大？如果仅仅是卖掉手拿几十万现金，岂不是贬值更快？谢谢您的耐心解答！

答：如你所说，市中心，小区，位置，户型，采暖，物业，都是很不错的。

我不明白这样的房子持有会有什么风险？最起码比手里拿个几十万现金而没用任何用处要强。与其拿着现金限制，还不如不卖。

---

我跟你算一下现在的建房成本，2-3 层的低层楼房，如果是框架结构，建筑的硬成本是 1000-1100，只会多不会少，如果是高层电梯房建筑成本还要高，也就是说盖一座高层电梯楼不考虑任何其他费用，仅仅建筑成本就要在 1300-1500（设计不同，成本也所差别，但基本在这个区域）。

如果外加上土地成本，各项税费，即使是相对偏远的县级市，开发商的成本至少要达到 2000 一个平方。而且指的是空地，这个成本是不含拆迁成本、官员孝敬费用和开发商的推广成本的。

所以说四级城市的房价上涨完全是成本推动的，成本分成两个部分：

第一是人工和建材成本的持续增加。

第二是城市升级改造大张旗鼓，而费用全部要摊进房地产，由买房者承担。

所以四级城市 4000-5000 的房价怎么可能下跌呢？

问：谢谢楼主，这个问题是很多中小城市的人很关注的，也是大家的核心利益，所以感谢楼主的清晰的解答。

对于三线以下城市，为什么政府在没有大量外来人口的情况下，大规模进行城市建设，也就是房地产开发，这要有人去买才能持续下去，开发商不可能是傻子，盖了房子闲置在那里，谁来消化？

这个是很多小城市的困惑，请楼主解答？

---

答：政府的如意算盘是强制征收农民土地，加快土地兼并，强迫农民进城，就是所谓的加快农村城镇化进程。

承接房价的自然是在农村的富裕人口（不要以为是农民就都穷的叮当响，真实的农村贫富两级分化也非常厉害）。

政府都在搞城市升级，但有的地方能够实现，而有的地方只是一个幻想。四级城市之间的区别非常大，取决于经济发展和城市资源。

经济是否支撑，有无独特的资源（比如，风光，历史文化，矿产、气候，经济价值较高的农业出产），交通是否发达，都决定了小城市的房产价格和变现能力。

盘锦是否有发展潜力，还是要自己多观察，做足功课。

问：楼主您好，终于把您的贴子看完了，感触良深。

2010 年 11 月份，刚刚在**秦皇岛**市区买了两套房子，我刚毕业，月薪 6000 左右（以后收入会涨），我老婆 1500（因为买房贷款刚领的结婚证），家里给了我一部分钱，让我买一套房子，后来我把钱分开贷款买了两套：

一个 101 平 6800（5 层，共 6 层，现房自住，位置没第二个好）；

一个 71 平 7300（26 层，共 27 层，期房），首付都是 30%，一个贷 20 年，一个贷 30 年，一个月还 5300。

买了房之后才看到您的贴子，我感觉秦皇岛是一个外来人口较多，环境还可以的，介于三四线之间的城市。

---

最近半年秦皇岛的房价上涨了 2000 多，您感觉我这种做法对吗？您对秦皇岛的楼市走向有什么看法？希望您赐教，谢谢您！

答：秦皇岛是比较看好的一个城市，据我所知，目前在北京做生意的打算在秦皇岛买房的不少。

问：我手上有一套老房子 97 年的，还有一套电梯房是 07 年的，面积比较大，156 平方左右。

最近又贷款买了一套 90 平方左右的买 5 送 6 的。

我想把老的卖了，装修那两套，现在住的 97 年的 80 几个平方小，孩子大了，觉得拥挤了，还有我和父母住一起的。

你说我是不是在熬几年在卖那套老的呢，还是现在就出手把房子卖了呢，今天终于等到楼主了，希望给个建议！

答：如果有合适的房子可买，或者有好的投资项目，倒不妨卖了老房。

如果卖了换来钱要闲置，就不如等等。

问：请楼主和酱酱兄推荐几本经济类的书，惭愧的很，还没有完整的读过一本经济类的书籍，这个论坛的大多数帖子都不值一看。

答：经济学方面的书最好还是从萨米尔森的经济学看起，尽管很多人觉得很入门级，很不齿，经常有人对于老萨的理论提出质疑。

但是它是经济学的基础，吃透了这本书，再读其他的，



---

都很好融会贯通。

象平狄克的“微观经济学”. 曼昆的“宏观经济学”之类的教科书，是需要在读通老萨的经济学以后再读。

凯恩斯的“就业. 利息和货币通论”一定要读，可以说没有凯恩斯就没有宏观经济学。

笑老凯的人也很多，可是学明白老凯的人很少，把自己学傻了的人却不少。

## 22.云南的旅游地产

问：楼主说说**弥勒**吧！现在来旅游的昆明人太多了，说说以后的发展空间大吗。

弥勒的温泉比安宁的好多了，有湖泉，有红酒庄，高尔夫场，以后还有 Imax 影院。过两年高速路和云桂高铁就通了，去昆明很方便。

答：云南的旅游地产里面，大理的洱海庄园. 弥勒的湖泉湾 1 号都是不错的项目，升值空间是毋庸置疑的。特别是弥勒，湖泉生态园的温泉. 湖景，以及未来的交通优势，决定了旅游地产的价值。

西双版纳的告庄西双景也很值得期待。就是不知道价格会如何。

别墅物业里面大理山水间最宜居也最有升值潜力。

至于洱海国际生态城. 抚仙湖的湖畔圣水尽管环境不

---

错，但是价格已经偏高了。

云南旅游地产里面性价比高的其实不多，一定要擦亮眼睛。

## 23.檀渊之盟

关于历史和政治，从来都是云里雾里的，看历史其实是件再辛苦不过的事，找到历史的真相，既辛苦又充满乐趣。

**檀渊之盟**是我们小时候教科书里被当做宋代历史耻辱的一页来讲的。

大意是在有利的军事形势下，却屈辱求和，丧权辱国，北宋威风扫地，在法律意义上丢失了收复燕云十六州的权利。

而辽国在不利的军事形势下占尽了便宜。

教科书里还告诉我们，寇准极力主战，真宗和广大主和派群臣瞒着寇准签下了丧权辱国的檀渊之盟。

对檀渊之盟做出同样批评的，却出自**寇准**的政治死敌，被寇准认为“罪可斩首”的主和派领袖**王钦若**。

而主战派寇准恰恰是达成檀渊之盟的大功臣。

面对契丹的大举入侵，屡战屡败的大宋朝廷君臣上下惶恐不安，迁都避战的声音充满朝野。

寇准立排众议，坚决主战，促使宋真宗下决心御驾亲征，在军事上取得局部胜利的情况下，达成了檀渊之盟。

---

檀渊之盟是无奈之举，也是明智的政治决策，局部的战役胜利并不能改变北宋与契丹军事实力的巨大差距，以较少的代价，换来了百余年的宋辽两国的和平。

寇准作为达成檀渊之盟的第一功臣，威望日隆。并且为此深得真宗的器重。

寇准的声望越高，越早到他的政治死敌王钦若的记恨。

王钦若对真宗说：“您重用寇准，是因为他促成檀渊之盟为国家立了大功吗？”

真宗说：“没错”。

王钦若又说：“澶渊之役，陛下应该以为耻，怎么能说寇准有功呢？”

真宗问其故。

王钦若说：“《春秋》里认为城下之盟是奇耻大辱哦。澶渊之盟实际就是城下之盟，您难道不认为是耻辱吗？寇准象个赌徒一样孤注一掷，又订立丧权辱国的盟约，您还认为他是功臣吗？”

作为寇准的政治死敌，主和派的王钦若真在真宗面前，对寇准促成的檀渊之盟做出了与我们现代教科书一样的评价。

结果就是真宗对寇准的冷淡与疏远。

**历史和政治，有时候就是一个玩笑。**

我认为历史再聪明，再伟大的政治家，比起那位一边高喊着驱除鞑虏的气壮山河的口号，一边躲在西北的好江南种

---

植鸦片的巨人，都要渺小的多，弱智的多。

问：楼主还在线不？有问题请教哈！纠结好多天了，想听听楼主的建议。

俺在洛阳，目前有 10 万现金，之前是打算买二手房的，但是看了将近一个月，满意的真的好难找。

现在俺老公公司有一项福利性的投资，年收益不低于 30% 没有任何风险。

五年后支付本息（每年返还 12%，五年后补齐盈利差额）

他们公司刚上市，应该还靠谱，而且不同领导级别的人投资的最大限额是有限制的。

现在俺很犹豫，是借点钱付个首付买套二手房呢还是把钱拿去投资？

新房的话看了几个楼盘，基本上都是两年后交房。

哎！

二手房就存在泰山绝顶说的：新的税费太高，旧的没有税费但是户型环境什么的不喜欢。

前几天看上一个 03 年的房子，快 5000 一平了，小区环境物业都不错，户型也还好。

房东买来估计就是投资的，还是毛坯，但是首付加各种税费办下来得 20 万吧！还要装修……

也有便宜点的二手房，我看了一些都不想下手，实在不想住在那种环境那种户型里。

---

穷人的日子不好过啊！

洛阳房价看起来不高，但是和平均工资比起来真的不低了。

新开的盘直逼 7000，排号的贼多。

答：如果是为了改善生活自住，建议买房，挣钱的最终目的也是为了生活更好。

二三线及以下城市正进入房价的上升期，自住还是早买胜于晚买。

如果是投资，还是选择每年有 30%受益的更为稳妥。二三线及以下城市未来 2-3 年内经过 50%-100%的涨幅，将进入一段时间的滞涨期，5 年的期限内未必跑赢年收益 30%的投资项目。

问：作为曾经体制内现在体制外的人，看得后背发凉，人生最可怕的事情，莫过于对趋势的错误判断啊！

非常想请教一下楼主：体制外人的前景和未来的避险措施。

感觉楼主对体制外的前景非常不看好啊！

如果目前在体制外已经走上正轨，是中产或以上，该怎么样才能获得相对的安稳呢？

是继续之前囤房置地资产保值，还是想办法再次跻身体制内需求庇护？

以楼主的判断，未来的趋势，我们是会走上明确的阶层

---

划分，比如分为富裕. 中产. 小康. 贫困等，还是直接一刀切分为有特色的‘体制内和体制外’？

政府有一天真会以强硬的形式没收体制外人的财富吗？这种情况发生的可能性有多高？

谢谢楼主，同时也希望帖子里的各位高人发表下对这个问题的见解。

答：诚如你所说的买房置地只是为了闲置资金保值增值，是没有办法当做事业来做的。

体制外也不一定没有出路，关键是看个人如何把握，只不过比体制内要付出更多的努力，没有精明的头脑和祖上积德赚来的运气是不成的。

**体制内掌握着资源，但也需要向体制外寻租。**体制内的权力要和体制外的头脑和资金相结合，才能产生收益。

不过作为体制外的精英一定要认清形势，王石很低调的说过：国家可以随时拿走万科。这就是王石做人的精明。

而黄光裕在被领导多次耐心后还顽固不化，最后的下场大家都看到了。

问：KK 楼主，您好！

非常同意您的见解，但现在进入楼市的门槛已经很高了。既然楼市会一直涨下去，那么现在买入房地产的股票做长线。

是不是也可以获得很高的收益呢？

---

请指教，谢谢！

答：这个完全不同，**股票炒的是概念，是政策。**

房地产挣钱不假，但是黑生意，拿不上台面，巨大的利益，跟股票投资一毛钱关系都没有。

房地产是没有概念的行业，房市爆棚的时候，房产股不见得跑的赢大盘，但房市调控期，房价没影响，但房产股价会跌的一塌糊涂。

问：楼主，您好，一直关注您的这个贴子，每天必看，也非常仰慕您，现在我遇到了一个折磨我的问题，盼望得到您的指点：

我在**昆明**一直想买套房，去年转让了一套单位的所谓团购房，结果上当了，白白等了一年，损失了一些钱，重要的是一年的购房机会成本，现在房价已不是去年可比，涨到了让我无从下手的地步，退出团购的钱后，现在我手上还有近50万现金，考虑到钱放着贬值，我想继续在昆明购买一套房子，想请教您几个问题：

1、如此高价下，昆明现在的房子给还能买？本来我理想的目标是想买在北市区，但北市区现在的房价涨得太高，刚开盘的金领时代毛房也是9000多还可能抢不到，只能看下南边了，目前我看中一个楼盘：

2、南市区世纪城旁的海伦国际，据说年底开盘。楼主对昆明似乎比较熟悉，是否能推荐一两个值得购买的楼盘，

---

楼主认为哪个区域升值空间更大呢？

3. 据说房产税明年初开始试点，是否现在暂时不要买房，观望下试点城市明年征税后的反应再做打算？补充一句，我家住在州县，5年后才考虑上昆明居住。

渴望楼主一定给予下答复，这几天我为房子的事焦虑得好几天睡不好了，谢谢！

答：昆明的房价还会继续上涨，下手要趁早，很快就会达到二环1万5，三环外过万。

现在的新盘比较多，西市即将开盘得经典双城.北市的花好月圆二期，万科金域缇香.南市的海伦国际.红星国际都可以考虑。

房产税的事，先对增量房征收，挑好啃的骨头下嘴的可能性大，也只有增量房这个骨头下得了嘴。

但是一旦个别城市试点，就很可能引发全国性的抢购潮，快速推升房价。

反正房产税这玩意长期看，无论对房价还是房租都是助涨的。政府要这块肥肉，又不能激起乱子，也是煞费苦心了。

问：我现在有个问题想请教下楼主：

本人在北京百子湾附近有一套104平米的两居室，2007年购买时单价为1.25万元，现在如果卖的话单价大概在2.7万元左右，总价在280万元左右，目前还有35万元的贷款未还。



---

由于我在西面上班，而现在的房子在近东五环，上班实在太远，所以现在想在西面好一些的位置换套差不多大小的房子，不知是否可进行如下操作：

前面看楼主说北京的房价近期内可能不会有大的上涨，而二三线城市近两年内的部分楼盘涨幅将达到 50%-100%，由于本人家在成都，因此现在的想法是先把北京的这套房子卖了，在成都再贷款 200 万买套别墅，由于有认识的人，所以别墅的买价能比市场价低一些，但现在具体可以优惠多少还不太清楚。

等一年别墅升值后再把成都的房子卖了，回北京西面好些的地段买一套房子，但我现在有几个问题还比较担心：

1. 北京的房价近一年内平稳的可能性大吗？我看今天的新闻刊登的明年经济工作的重点是控通胀稳物价，但对房地产的调控并没有出现在经济工作的主要任务中，所以比较担心北京的房价会出现大幅度的上涨；

2. 如果我把北京的这套房子卖出去后，那明年如果再回来买的话，按照现在的政策，已经算二套房了，银行贷款利率要上浮 10%，这样的话不知道是否划算？

答：如果就是这么一套房就别瞎折腾了，我看北京的房价就要压不住了，明年北京难说不涨，除非暂停交易。

你这个操作是有风险的。搞不好折腾回来赚那点钱还不够交手续费。

---

如果是闲钱或者手头上北京的房子比较多，倒是值得倒腾一下的，明年一线城市的涨幅大体上会低于二三线城市。

问：请教一下，北京三环内的老房子值得买吗？

我问了下，房龄很老，80 年代初的居多，事业单位的房子居多，70 年产权倒是没有疑问。

特点是：低密度，很少有塔楼，50 平米就有可能是二居室，60 平米就有可能是三居。

价格是 2.8 万每平方米左右，而新房在西三旗也有 2.4 万了。

你认为 80 年代老房 2.8 万在三环内，与新房 2.4 万在西二旗，哪个更加划算？

答：如果是北三环，2.8 没什么犹豫的。选北三环牢房，必须的。

买老房改房，首选部属单位的房子，最好回避已倒闭老工厂的宿舍。

问：我想请教一个问题，是关于是否出租的问题。

楼盘位于**江西上饶市**（地级市）的市区，多层六跃七，实用面积 100 平米，另有 30 平米的大露台。2010 年刚交房，目前市值 45 万（无贷款），毛坯，预计 5 年内不会出售。

如果现在装修，预计花费 10 万元，目前年租金 1 万元左右。

我想请教楼主，像我目前这种情况，是装修之后出租，

---

还是空在那里等待升值呢？

房子已经空置半年多了，一直在犹豫中，请赐教，多谢！

答：对于外来人口少的城市，新房精装修出租是不太合算的。很可能租金抵不上装修出租的损耗。

问：我是昆明人，目前在一个沿海城市工作，也在当地买了房。

一直想回昆明买个房，平时让父母住（目前他们住的小区环境不太好），自己回去的时候也可以住。考虑从这几个小区中选择：

南边的盛高大城，北边的花好月圆和金域堤香。

目前我手上有现金 100 万左右，大部分买了基金，年收益 15% 左右。我现在很犹豫，到底是持币还是买房？

答：给父母买个改善性住房，做儿女的表示一下孝心，是理所应当的。而且，昆明房价上涨速度在最近两年内一定远远快过你的基金收益。

北边的花好月圆还没开盘就已经全部被内部认购，可以不予考虑了。

如果比较喜欢花好月圆的位置和景观，可以选择云南映象的二手房，8000 多的房价，性价比非常高，升值空间也还不错，涨到 1 万 2-1 万 3 不成问题。

万科的金域堤香未来的升值空间应该还可以，地理位置也好，周围有昆十中和城铁，目前 1 万左右地价格，未来涨

---

到 1 万 5 不成问题。

盛高大城紧邻南二环，位置没得说，但与高架太近，临高架的不适合居住，离高架稍远的价格已经高达 12000 以上。

## 24.甲午战争

起：房价上涨的根本原因，既不是因为仰望星空，也不是因为脚踏实地，既不是因为开发商黑心，也不是因为炒房客的无耻，而是体制使然。什么样的体制，就会有什么样的社会现象。

李合肥（李鸿章），是清史上为数不多有抱负有作为的官员，是曾国藩的得意门生，作为一个头上顶戴花翎的清廷大员，能够认真的研究西方的蒸汽机，已经实属难能可贵，我以为以“治世之能臣，国家之栋梁”来评价这位洋务派领袖李中堂，是毫不为过的。

然而洋务运动以甲午战争的失败告终，因为马关条约，李中堂也成了朝廷的替罪羊。

非李合肥之过也，实乃体制使然。

甲午海战的失败，不是战略战术问题，而是体制问题。失败是必然的。

当时，有识之士已经意识到甲午战争的失败是体制问

---

题，才有了以明治维新为蓝本，维新变法的提议。

关于维新变法，西太后本来是支持的，没有一个国家的统治者希望自己的国家落后挨打，西太后也不例外。

然而这个变法的终极目标是三权分立，君主立宪，这就搞到了老佛爷自己的头上，促动了**帝国王朝的体制**，于是变法失败，也是必然的规律。

中国不是日本，看着有相似的地方，但却是完全不同的土壤。

不要说清末提三权分立，就是今后的 100 年，也没有这种可能。

大家如果有时间，倒是有必要研究下日本的历史，因为那是与中国完全不同的。

世界上没有任何一国，经历过如此漫长的大一统帝国时代。日本也没有。

日本人出现在中国的历史典籍里，最早是汉朝班固的《汉书·地理志》：乐浪海中有倭人，分为百余国，以岁时来献见。

我们可以把百余国，理解为百余个部落，因为从考古发现来看，那时小日本还在原始社会。

后来在日本西部地区崛起了一个国家，这个国家人口众多，有 7 万多人，国王就是我们在玩三国志游戏里出现的倭女王。倭女王曾经给魏王进贡，不过三国志游戏里，我都是

---

毫不客气的把倭女王灭掉。

倭女王之后就是大和国的崛起，所以小日本老是称自己为大和民族。

日本的天皇时代始于 646 年的大化改新。小日本觉得唐朝的制度很好，很强大，拥立了孝德天皇，在强大唐朝的影响下，把唐朝制度搬到了日本，迅速跑步进入中央集权的帝国时代。也就是日本的天皇时代。

问：竟然日本的天皇时代是人类历史上最长的时代，照楼主的说法，应该有 1400 多年了。

呵呵，比周朝的 800 年要长，比东罗马帝国也要长

答：日本天皇时代在 1185 年，镰仓幕府成立就结束了。时间从 646 到 1185，也不算短。

但是天皇时代与我们\*\*\*帝国时代不同的是，大一统的中央集权制极其不稳定，贵族的势力非常大，一直威胁着皇权的稳定，真正天皇掌权而又比较安定的时期，从 794 年到 1068 年，只有短短的 200 多年。

接着就进入幕府时代，然后是南北朝. 战国直到明治维新。

从 1185 年以后日本天皇就基本结束了，取而代之的是贵族势力，军阀割据，象中国的三国. 五代一样，涌现出一个个伟大的英雄人物。

比如幕府时代一休哥里面的足利一满. 战国时期的织田

---

信长. 丰臣秀吉. 德川家康。

日本武士道精神就始于镰仓幕府，镰仓幕府是低级武士建立的第一个政权。

从此日本进入了由武士掌权的时代。

建立镰仓幕府的这个低级武士的名字叫做源赖朝。这个名字要比丰臣秀吉响亮的多。

源赖朝的发家，始于天皇和外戚的内讧，由于太上天皇和外戚贵族藤原氏搞政治斗争，武士阶层作为政治斗争的筹码迅速崛起，当时武士分为两大集团：一个是平氏为首的关西集团；

一个是以源氏为首的关东集团。

源赖朝就是源氏集团的成员。

两大武士集团一通 PK，以源氏失败告终，源氏集团支持的外戚贵族藤原信赖一起玩完。源赖朝的老爸战死，源赖朝流放到伊豆。

为什么一定要提源赖朝，因为日本多数声名显赫的武士家族都跟源氏有着千丝万缕的联系。

平氏家族掌握了政权，皇室自然就靠边站了，日本重新恢复到以武士阶层为基石的封建领主社会，短暂的帝国时代彻底结束。

然而平氏拥有强大的军事实力，却没有治理天下的才能，平氏的独断专行与飞扬跋扈，惹怒了正个武士阶层。武

---

士已经形成了一个强大的利益阶层，无论谁执掌政权都应该维护武士阶层的利益，争取武士阶层的支持，武士阶层的利益是碰都不能碰的，谁碰谁就会下台。

但平氏恰恰犯了这个致命的错误，武士阶层是由拥有土地而又手持战刀的低级封建领主组成的，与西方的骑士完全相同，而平氏却大搞土地兼并，引起了整个武士阶层的不满，于是源赖朝趁机起事，由于有武士的支持，短短 5 年的时间，消灭了平氏家族，建立了镰仓幕府。

日本声名显赫的北条家族也就是在这个时候出名的，因为北条时政是源赖朝的岳父，跟随源赖朝讨伐平氏家族，是镰仓幕府时期最有势力的外戚贵族。

而著名的源氏足利家族，是北条家族的得力武将。

问：趁楼主在问下问题。本人在苏州相成 04 年买了套两室户的小高层，位于 2014 年通车的二号线站点走路 10 分钟。

今年上半年买了一套位于这个地铁站点东面走路 5 分钟的一个 140 平的房子，叫国际服装城，05 年盖好的，一楼二楼是商铺，上面 4 层是住宅。

我的是三楼。但这个项目一直没开发好，商铺到现在还是空的（以前开过部分，不过都撤走了）。

本来是想换个大的住，把小的租掉，但买了后老婆觉得那边不是纯小区，感觉住不好。



---

但要换现在又赶上政策变化了，贷款都不合算了。如果把国际服装城的租掉，感觉稍微装一下也要费用，到时候租多长时间还都是未知数，时间短也不划算，价格也租不上去，简装的估计和我现在住的两室的租金差不多。

现在不太清楚后面该如何处置新买的房子，是放着等升值还是怎么样，望楼主能指点迷津！万分感谢！

再说下，这个新房子买的价格和现在住的差了 3000 多一平方，可能就是因为不是纯小区的原因吧。

现在如果卖应该也赚不了几万。现在在住的小区西面有五六个已建或新建的楼盘，都是大开发商，但离二号线站点要远很多。这么多新楼盘会不会影响我们这些二手楼盘的价格。如果我把两个房子都卖了换个更好的区域（我老婆是这个想法）呢。但这样只能两套换一套了。还请楼主费心分析下。感谢！

答：总之，象下面是底商，居住环境差的小区是不适宜居住的，如果底商做不起来，租金也成问题。可以考虑出售后，再买更合适的住宅小区。

## **25.为什么小学生就一定要上名校？**

问：楼主，我也在北京，很佩服你对人生的见解，一直很纠结，万般无奈，只好麻烦您，向您请教一下，对于小学学区房有什么建议吗？

---

我有二套房子，一套自住在单位附近。另一套学区房，但是离我工作地点实在太远了。如果跑车基本每天三个小时在路上，而且没有任何人可以帮助我来带一带孩子。可如果就近上小学，那孩子升初中会是一个很麻烦的事情，而且附近的小学教师都是采用“暴力作业”的方式教育孩子，教育方法我不认同。

其实择名校也就是想择一个名师，可是真正的名师又怎么能分给我们这种没权没钱没势的人呢？

心里虽然明白人生是长跑，孩子的综合素质心理健康最重要，但是孩子只有一个，谁也不敢轻易的试验啊。

答：为什么小学生就一定要上名校？

1. 名校老师的素质高，水平高。

2. 名校的学生的家庭都是不错的，同学的素质高，小孩子只会学好，不会学坏。

3. 不能让孩子输在起跑线上，名校肯定好，不让小孩上名校是对孩子不负责任

有条件的必须上名校，没条件的创造条件也要上名校。

以上三条，应该是绝大多数家长的想法。

如果家长有条件，谁愿意让自己的孩子跟农民工子弟一起上学呢？

所以名校才会成稀缺资源，所以学区房也成了稀缺资源。

---

我倒是觉得，小孩的教育，最重要的就是父母，其次才是学校，对于普通家庭的小孩来说，是不是费尽心力把小孩送进名校就等于对小孩负责。我看未必。

亲眼目睹，普通家庭的父母自己省吃俭用花大价钱把孩子送入某名校，有一天父亲开着捷达去接小孩的时候，小孩突然说：爸爸，你以后别开车接我了。

小孩爸爸当时就愣住了。

原因很简单，因为下学接小孩的一辆辆奔驰. 宝马. 奥迪，家长开个破捷达在里面就非常扎眼。当时这个当父亲的心理有多难过可想而知。而普通家庭的小孩在这样学校里是何心理感受，也不难猜测。

小孩能否健康成长，父母的教育是最重要的。学会如何教育孩子要比想方设法创造条件让小孩上名校重要的多。

## 26.投资方法

问：也请赐教，偶有一套两居室在市里，但想改进型的时候，发现周围的中信城. 四合上院早已买不到(中心的房子现在是权贵的房子，不是有银子就能搞定的)，拿手里的银子的通货膨胀的今天有何对策？

1. 打新股？
2. 去 2/3 线城市买房？
3. ？？

---

答：投资的渠道很多，但是必须有专业知识。古董玉器，只要你有眼力，肯定比房子涨的快。

打新股，就看你的运气了，这个每个人都有自己的运到，我还见过职业彩民呢，每年都花 10 来万买彩票，每年都中几十万的奖金，大奖倒是也没中过，但每年几十万的固定彩票受益，估计 1 万个人里，也找不出几个。

2/3 线城市买房，不是不可以，但要慎重，买前必须经过足够的调研。

在北京的二手房里做足功课，收益一定不小，何必一定要买新盘。

## **27.中国最大的特色就是教育。**

中国最大的特色就是教育。

随手举个例子，比如狂犬病的防治，为什么世界卫生组织在 2004 年推广的十日观察法到了中国就推行不了？不但不能推广，还极尽夸大狂犬病的危害，愣说健康的狗咬人也得狂犬病，最终实现了只要被狗咬就必须去打针的良好效果。

如果十日观察法推行起来，怕是国产疫苗带来的财源滚滚就此泡汤。

问：这个不能算是教育吧！

应该算媒体宣传吧！

---

报禁，宣传管制的情况下，媒体人很难有独立的人格，要么搞些狗血八卦的新闻，要么就是跟风假大空。

答：不光是媒体的宣传，所有卫生部的文件，包阔所有对民众普及型的培训，全部都不承认世界卫生组织在全世界推广的此方法。

### 【2011 年第一贴】

2010 年就这么忽忽的过完了，群众们大眼瞪小眼的想：我们究竟收获了什么。

让人们津津乐道颇具喜感的 77 事件迎来了新的一年的开始。

在新的一年里，收入分配将加速调整，贫富差距将会进一步扩大而没可能缩小。

体制外的低级小白领（严格说应该是无一技之长的在民营企业打工的大学毕业生）被有技术的农民工迅速超越，彻底沦为社会最底层，现在没有能力买房的，其中的多数注定了今后与拥有商品房彻底无缘。

而劳动力和技术人才的收入将得到大幅提高，也是今后刚需购房的主力军。

说来好笑，以前认识的几个装修工长在 2010 年相继买了房子，而很多小白领还在幻想房价暴跌 50%。

劳动力收入的不断上涨加快了二.三.四线城市升级的脚步，也将进一步推高二.三.四线的房价。

---

2011 很可能是多数二.三.四线城市房价上涨最快的一年。

目前二.三.四线城市的房价还在绝大多数普通家庭买的起的范围内。买不了城里的可以买郊区，买不了大的可以先买个小的，只要不太挑剔，工作个几年贷款买房是肯定是没有问题的。但是过了 2011 年，恐怕很多人就要望房兴叹了。

问：问个问题，“期房的契税”是按照购房合同签订的时间来订？还是拿房的时候办房产证时候订？

契税的标准，吹风说要涨。

答：契税是按照你合同的备案时间定的，基本算是购房合同签订时间。

问：这个好像不是吧，至少北京不这样，俺的房产证由于开发商的原因晚办了几年，办房本时按“现价”交的契税。不太清除其它地方的情况。

答：开发商可能当时没有给你做备案。

## 28.有关廉租房。

假设 1000 套廉租房，让公务员占了 990 套，拿出 10 套来给贫困人口抽号，这抽着的贫困人口绝对是感激涕零，也是宣传上绝对真实的例子。

可是能解决什么问题呢？

中国的很多事情是只能宣传，不可能推广的。

---

## 29.房产税，就要容忍基层执法人员踹门扰民

问：楼主，难道房产税就这样出来了？对增量房收税，什么时候收呢？谁做评估呢？是每年一次还是一次评估呢？要每年评谁来评？要只评一次我就不装修了，可以评少吗？

答：这东西真正实施起来没有那么容易。

**如果真的要下决心收，就要容忍基层执法人员踹门扰民，打，砸等暴力事件会频繁发生，公民的基本人生和财产安全将得不到基本保障。**

**如果这个决心下不了，最后又会不了了之，不痛不痒。**

唐德宗征收房产税决心就非常大，结果发生了兵变，兵变的士卒口号就是“废除房产税（唐朝的名字叫间架税）。唐德宗仓皇出逃，最后不得不废除了之。

不过打砸抢烧是红小兵的拿手本领，真要收起来，正是红小兵大显神通的时候。

红小兵时代成长起来的精英已经培养起来了。

重庆就是先例。

没有生活在重庆，是很多人的幸运。

让傻空们聚集在傻空圣地去欢呼吧。新一代红小兵是这样炼成的。

问：潜水好久，钦佩楼主的渊博与锐利，请教楼主对卢先生下面一片文章的看法：

征收房产税将是一次艰难的政治考验——卢麒元。

答：此文做了一个征收房产税的目的是解决民生及社会公平的假设。

征收房产税的真正目的是什么？重庆征收高端房产税的目的又是什么？

关于**摊丁入亩**，文章根本就没有阐述清楚，我觉得很有必要谈一谈摊丁入亩。

摊丁入亩推行的起因是，经过土地大量兼并，农户不堪人头税的重负，流离失所大量逃亡。而农民失去了土地，没有经济来源，政府想征人头税，可是要钱没有，要命一条，以至于丁银收不上来，国库出现亏空。失去土地的流民多了就会引发暴乱，动摇政权。

摊丁入亩的推行，一定程度上缓解了权贵与农民激烈的矛盾，并且大大的“增加”了人口。这些人口是怎么增加的？

不是生出来的，而是大量隐匿的流民被登记入册。被增加出来的这些流民得到了合法的生计，国库也增加了税收。

摊丁入亩政策可以起到清查隐匿流民的作用，因为政策毕竟是有利与流民的。

**而房产税的推行却不能查权贵的收入来源，因为房产税如果站在权贵利益的对立面，根本无法推行。**

摊丁入亩的直接结果是权贵地主阶层的土地兼并行为受到一定的限制，占有土地就要交纳赋税，所以必须让土地有产出，这就需要雇佣农民来耕地。

而农民取消了人头税，又可以租用权贵的田地耕种，维持生计有了保证。

农民生产积极性的增加，致使产出也大大增加了，权贵的利益反而得到了保证。对于国家来说，生产的人多了，国库的税收也大大的增加了。

权摊丁入亩相对于人头税，的确是重大的进步。

但是，大家要看到的是，摊丁入亩以后，田产并没有因此降价抛售，底层的农民也并不能因为摊丁入亩买到廉价的田产一跃而晋升为地主。

亩税是一种比丁税更有利的税种，它的作用只是把拿刀子抢劫随时可能被杀头的流寇，变成了靠没日没夜的替地主耕种而勉强糊口的老实农民。

穷人的负担并没有减少，而是增加了，而且随着地租的上涨，负担越来越重。权贵的日

---

子反而比以前丁税时代守着荒芜的地皮更好过的多。

**房产税也只是一种赋税，其意义与作用也无法与摊丁入亩相提并论的。**

房产税的作用只是政府增加税收的一种手段，必然会导致人民整体负担加重，因为历朝历代税收都是层层转嫁的。

大鱼吃小鱼，小鱼吃虾米是这是丛林法则社会的根本规律。其征收难点在于利益平衡：房产税的多少与土地财政收入之间的平衡。

政府希望的是能够作为土地财政的补充，如果一旦土地财政无法持续，可以靠房产税的收入来替代土地财政获得长期稳定的收入。

2.房产税的效果与社会稳定的平衡。

房产税并没有解决民生与社会公平的职能，而相反却能加剧社会矛盾与社会稳定。

房产税的细则将由有话语权的群体来制定，谁有话语权？肯定不会是上无片瓦或者只有一间蜗居的屁民。

权贵拥有的话语权决定了自身具备逃避房产税的先天条件，那么以增加政府收入为目的，甚至要承担挑起未来政府收入大梁这一重任的沉重负担势必全部落到丧失话语权的弱势群体身上。

所以，房产税是天生就会激化社会矛盾，加重社会不公的税种。如果要达到房产税的推行目的，必将会挑战底层群众的忍耐底线。

**作为掌握话语权的群体，这个东西的推出最直接的好处还在于可以作为打压异己的政治斗争工具。**这也是傻空圣地急着抢着试点的根本原因。

好比在西方合法的红灯区，鸡国法律是禁止的。但是却全国遍地开花。有的场子要严打，有的场子不能打。你开的场子我不敢打；他开的场子我就要打。我在台上谁敢打。我要上台了，你要滚蛋了，我打的就是你。

好比贪腐，并不是因为你贪腐我要搞掉你，而是因为我要搞掉你，所以我就要查你的贪腐。所以有人巨贪没事，有人贪一点就被抓。

任何巨大的利益，无论是红灯区，土地拍卖还是房产税，既是话语权阶层追求的目标，又是话语权阶层利用的工具。

对于广大没有话语权的屁民来说，房产税就好比温水煮青蛙，一点一点的来。等知道烫了，也差不多快熟了。

好像电影里的那句话，**凡是收钱的事，富人要先做个表率的，仅仅是个表率，表率完了，就该收穷人的了，从穷人手里拿的钱，还是富人分。所以富人的表率只是一种投资。投资不大，回报却非常大。**

问：主对昆明比较熟悉，请教一下对云上城这个楼盘怎么看，属于学区房，价格多少合适，如果打算买了出手的话买多大面积合适？

答：云上城的位置是相当好的，但是一直捂盘，预计开出来要在 12000 左右。如果是自住婚房 12000 倒是值得出手，这个位置两三年到 15000 不成问题，如果投资还是选择次新盘二手房为好，升值空间更大，而且是现房交易。面积选择 80-120 的两居或三居主力户型。

起：春节就要到了，一线城市现在房价也在小幅攀升，二三线城市都在蓄势待涨。

春节后的房价走势几乎没有悬念。2011 会保持 2010 的调控为常态，并且还会推出提高首套房门槛的政策来限制成交量，直接打压的就是刚需的需求。

刚需购买首套房很可能会要支付更多的首付款，支付更多的贷款利息。

对政策不断推高的置业成本来说，刚需是最敏感也是受影响最大的群体。

目前尚正在努力攒钱购置首套房途中的人会忽然发现房子离自己越来越远。

问：楼主你好，认真的看完了全部内容（当然可能被和谐的内容并未看到）很后悔在



---

11 年的这会儿才发现楼主的帖子，其实我算是楼主想交流的那一类吧，曾经是一直都不想买房，到现在买不起房的 85 年生人。

我是北京远郊平谷的夏各庄村的，前年底赶上了整村原地上楼，现在楼已经基本盖起来了，预计也就今明两年能够入住了吧！

我家是分到回迁的两居室，加起来 173 平米吧。但是由于我一直是在市区工作，所以觉得这房子也没什么用，就像楼主说的上下班成本过高。

所以是打算把家里的一套房子卖了，凑个首付在至少市区地带买个哪怕小一居，先有个自己的安家之所，也为了上班方便（西二环），毕竟我现在的行业回到自己的区工作不太现实。

但是其实工作这几年真的就是月光族了，也没有存款，看到前面那么多动不动就几十万上百万的人，觉得鸭梨好大。

我现在月收入税后也就才 5K 多一些吧，所以不知道老师能够给我什么建议呢？说实话家里家境很一般，如果不卖掉一套回迁房的话，甚至都拿不出首付来，但是如果现在再不买，真的就像老师说的可能都再也买不起房子了，所以希望能够得到老师诚恳的建议，谢谢。

答：平谷二手房 80 平的大概能卖在 70 万-100 万之间，可用于首付款。你的月收入 5k，不知道家庭月收入多少？按照单身月入 5k 来算，贷款最好不要超过 50 万，否则基本生活将无法保证。

所以建议在城铁沿线购买总价 120 万-150 万，单价 2 万左右，60-70 平米的二手老房子比较合适，西南四环附近这样的老房应该不难找。

起：最近老有人提到只有一套自住房，不投资房产，房价无论涨跌都不受影响。

其实，房价的涨跌对无房刚需，一套自住房，改善型需求者，还有投资客都是有影响的。深受房价上涨之害的就是无房刚需。

是不是仅有一套自住房的就真无所谓房价涨跌了呢？

肯定不是。

随着社会的发展，人已经不能固定在一个地方了。

个人随着工作的调动，收入条件的变化，不同阶段对房子就会有不同的需求，人生本来就起伏起伏，有钱了当然愿意住市中心大户型，没钱了就会降低标准，房屋的价值在人的一生中起着重要的作用。

现代人的工作调动、小孩上学等问题都是关系到每个人的生活，以前上班很近的房子变得离新工作地点很远。

这样就不得不考虑换房，如果你要换房位置的房子大涨，就你的不涨，那结果就是悲剧，你不得不低价卖了你的房子，然后花大价钱买更合适的房子。

但如果你的房子也涨的很好，你就可能不花一分钱换一套房子。

**对于改善性需求想要换大房子的业主来说，首套房的价值决定了你再换大房子需要多支付多少钱。**

对于房屋价值高的业主，如果一旦需要资金，可以将昂贵的房屋卖掉，买一套小一点的，偏远一点的房子，剩下的钱可以用于度过难关。顶多生活品质下降一些罢了。

但如果如果没有房子，或者只有一套价值很低勉强自住的房子，到困难的时候就一点周转余地都没有。

对于不求上进的业主，一旦失业了，干不动了，还可以把房子卖了，回到家乡颐养天年，大城市一套房子，在家乡小城市吃穿住用也就不愁了。现在这样的人好像有增加的趋势，呵呵。

关于今天大亚湾空置率的新闻，我说说我的看法。

---

又起：大亚湾的发展投入的资金一定会体现在房价上，对于新兴发展的区域，大量新盘拔地而起的时机，指望二手房能够火爆交易，纯粹就是胡扯。

**只有当新盘逐渐减少的时候，二手房的成交量才会上升。**

如果政府的持续投入没问题，大亚湾后面的配套能够跟上，二手房的升值与变现都不会有问题。

不要动不动拿 90 年代的海南、北海等沿海地区泡沫破灭说事，现在的情况完全不同。

90 年代在国家整体不充裕的前提下，北京、上海等战略性城市的升级还没有启动，却把有限的资金投入炒海边的地皮，这不是泡沫的问题，而是投资方向的问题。

但现在完全不同，国家货币泛滥，多到国家都不知拿他们怎么办好，现在正好是二三线城市、沿海经济区以及内陆边境贸易口岸发展的最好时机。

问：济南出台“限购令”，今年（2011 年）每户限买一套新建商品住房，盼楼主解读，并祝楼主心情愉快！

答：今年开年一些城市陆续出台了限购令，不仅济南，昆明也是。

地方看到其他城市限购对房价没什么大影响，就表个姿态而已，限购令出的很虚伪。

若说到对这类二三线城市的影响，主要还是以下几点：

一、**稀缺的才会限购**，就像当年买粮需要粮票，限购令会造成二手房惜售，以致二手房源紧张。因此成交量会有所下降，但价格上涨趋势不变。

二、一些资金可能会向周边四线城市转移，促进周边城市量价齐涨。

问：追了一个多礼拜，总算追到了，有一个问题向楼主请教？

我是浙江的，现在浙江所属县市很多房价都过万了，极端的都直逼北上广了，就比如我老家，也是一县级市，前两天开一新盘，均价 12000，还都是 150 平方以上的，而且买的人超多，在这种地方投资有风险吗？

答：投资最好还是在一线城市、省会级以上二三线城市、具有稀缺性并且配套较好的旅游城市。

县级市不是不可以投资，打造富县强县是国家的发展计划，未来县与县之间的差别非常大，取决于县的独特资源，气候，自身经济发展潜力。

东部一些富裕县房价以体现了未来预期，风险虽然不大，但是回报也不会很大。反而中西部一些资源独特的县会成为黑马。

问：一直跟楼主大哥这个帖子，对房产的认识比以前清晰多了，要是能烦请楼主大哥能帮我出个主意，真是比一个涨停板还开心：

我和女朋友准备今年结婚，但是目前没有单独住房。

背景：我和女友都是北京人，我 30 岁，女友 25 岁；

收入状况：我收入较稳定外加些辛苦钱年入 12~18W，女友刚工作 1 年收入暂不计，未来应可年入 7~8W；

家庭情况：我父母均已退休但是已无力再助我买房，我有一哥已结婚有独立住房，女方家庭情况尚可。

我们俩都在人大附近上班。

我家住房情况：目前我和父母一起居住 68 平两居，房子在亚运村附近，离地铁 10 号线较近，距离我们俩单位也在 25 分钟车程内。

房子是父亲单位分的公房但是由于历史原因一直未拿到房产证，目前还在争取办房产证中，我哥已婚房子在通州。

女方家住房情况：两套房，目前住在西四环附近，另一套在大兴黄村不过今年年底才能交房。

---

如果今年结婚，肯定要买一套房子。

买房资金：我自己有 40w,我哥可借我 30w,女方家可出 40w,共计 110w, 考虑贷款承受能力我觉得贷 60w/ (还 30 年) 比较合适，因此我觉得买房总价应控制在 180w 以下。

方案 1，按北京目前的房价我觉得在市内单位附近肯定买不到满意的房子，因此我想用现在的两居室作为婚房，然后给我父母在通州我哥家附近买一套两居养老房，这个方案我家全家都同意，但是女方考虑我家这套房子无房产证及房龄较老（90 年房）.未来会有分家等麻烦不太赞同。

方案 2，女方家已在大兴黄村买的 3 居，2012 年后可入住，因为我父母身体不太好，可能未来主要由我岳父母帮我们一起带孩子，女方家建议我们俩新买房子自己居住，（虽未明确具体地点，但是建议买在黄村附近的新房或次新房以便未来抚养孩子上学等）。我考虑上班路途成本以及生活习惯等不愿意搬出 4 环居住。

由于这两个方案均不能让双方皆大欢喜，因为春节马上双方父母要见面，而且会商议买房这个事情，所以我想提前想出一个较合理的方案能让双方满意，不知 kk 大哥能不能帮我出个主意？

答：你们的情况还是考虑你上班近一点的位置，这样双方父母谁也不能说啥。

关于总价你定的太保守了。

未来买房越来越贵，越来越难，除非收入有大的提高，否则改善起来很困难，现在勉强将就，未来的生活因为房子问题的摩擦就会不断。

你的情况完全可以买更合适的房子，首付 100 万，贷款 150 万，月供大约 1 万左右，留出 10 万来应急。你们开始辛苦点，一次到位买个 250 左右住房，以后的问题就会少很多。生活本应该先苦后甜。3 万一平的住房，买 80 平米，你们的选择会很多。

问：楼主，您感觉**秦皇岛**和**石家庄**三年后的房价分别能达到多少？（市区）

现在市区大概都是 7000 左右，投资的话，哪个更合适？

答：呵呵，我不是算命的，对这两个城市的具体楼盘也没了解过，三年后的房价是多少肯定回答不了，但是肯定要高于现在。

如果投资，秦皇岛要好于石家庄。河北定调的大北京概念实际上对石家庄的房价是不利的。

问：又出新政了，分析分析呗，广大 P 民都在等着呢！

答：仅政策本身来说，政府也知道没啥用，从 2010 年调控开始，有点经济实力买房改善或者求个抗通胀的，全款付已经是多数了。特别是到二三线投资的，基本是全款买房。

我猜出这个政策的目的是给首套房提高首付比例做铺垫，房价持续上涨，首套房首付很可能提高到 40%。

如果不提高二套房首付款比例，直接提高首套房首付比例，将会引起多数人的不满，所以一定要这样做个铺垫。

房产调控是对刚需和迫切改善需求的人群的精准打击，对富裕阶层和权贵阶层，影响是非常有限的。

无论是限购还是二套房提高首付，都给人们传达了一个这样的信息：

卖房容易买房难，只要曾经贷款买过房，即使已经卖掉，仍然算多套房，因此再买房就会越来越困难，这会让人产生惜售心理。

惜售的后果就是降低成交量，但是助涨房价，而刚需的感觉就是买房更困难。

问：**苏北地级市**，老家集镇上有宅基地，我的户口由于上学迁出，07 年在市区买了 90 平方的商品房，老婆户口在市区，请问我的户口是迁回老家还是迁到市区好？

还有，市区不大，我的房子在市府新区，在政府规划的第二商圈核心区，离老商业中心

---

也很近，步行上班 10 分钟路程。

离我房子 5 公里的湖边有一片以新农村名义建设的小产权别墅，买的人基本上都是体制内的（我是体制内单位的体制外人员），每套 200 多平方，售价在 40 万以内（我的房子可以卖到 50 万，还有贷款 12 万），请问我能卖掉现在的房子买这个小别墅吗？还是我把房子卖了跟我老婆再每人首付一套房子？（结过婚了，还没拿结婚证）

答：1.你家有一个户口在市区就可以了，宅基地在哪里，你的户口就应该在哪里，有办法迁回农业户口是最好不过的，农转非轻而易举，非转农难于登天。

2.小产权房自住改善生活没问题，但不适合投资。这个看你自己怎么想。

问：楼主！潜水专注很久了。有个问题请教下。12 月在**成都东大街**买了套房，华置都市华汇。一万五多一平，首付百分之五十，商贷二十年。请楼主指点下，前景如何，是否要提前还清贷款。谢谢

答：成都我只认得春熙路，盐市口。以外的区域虽然可能去过，但搞不清楚名字，所以具体楼盘就没法给建议了。**提前还贷在资金泛滥而且越演越烈的中国是完全不可取的。**所以在我国才有以后的债不是债的说法。

**起：中国凡是资源型的必需品，如果货币化就价格奇高，如果不货币化，就是领导的专利。**领导专利时期，大家都认为理所应当，反而货币化抱怨的人多了。

国人总是看不得身边的人比自己好，要是领导一个人奢侈，大家都很穷，反而认了。

问：个人感觉这么个调法，调控越紧，越不能持久，过两年就会松的，不知道楼主怎么看？

答：我不认为不能持久，相反，将变成常态。因为调控的结果是：

1.惜售。

2.买房者愿意一次到位。

3.成交量下降，但强劲的购买力足以支撑一个合理的水平。

4.房价不跌甚至上涨。

政府对房价其实不敏感，但对成交量非常敏感，只有限制成交量，才能控制贷款规模。其实所有的政策最终指向的都是贷款规模。只要贷款规模抬头，政府就会出进一步调控政策。

问：刚才接到银行电话，首套房都要按照基准利率执行，没有 85 折优惠了！

答：让首套房门槛越来越高的政策还在后面呢。

问：请问楼市无大规模贷款支撑后，请问强劲的购买力在哪里？支撑合理的水平又是多少？烦楼主赐教！

答：现在已经不是以前了，买楼资金全靠信贷的时期已经过去了，手里大把资金又无事可做，干等着贬值的大有人在，这部分资金抗风险能力又弱，最后只能进入楼市，总比持币看着购买力持续下降要好得多。

**从长期来看，持有房产要比持有闲置货币安全的多。**

问：现在有 50 万左右的贷款（7 折优惠的），20 年还清。

目前手头的余钱，够还上这部分贷款。

本来想到二三线城市再买套房，保值升值一下，现在看，是不是应该把贷款还上？

当然，一种说法是：欠着银行的钱才能抵制通胀，在前面的跟帖中我也看到这种意见，还是不还为好。

但面对强烈的通胀，怎么办才好呢？买黄金？昨晚宋红兵那厮在北京台鼓吹买白银，是否该信他呢。

答：1.能够贷款一定不要提前还。

---

二三线购房，不是什么难事。政策是一回事，执行又是一回事。  
通过银行，政府，甚至中介的关系，规避异地买房的限制门槛还是轻而易举的。  
所有政策限制的都是没路子没关系的普通屁民，越往下面的城市，执行起来折扣越大。  
好比法律严禁卖淫，卖淫就能绝迹吗？我们高明的地方就在于我们没有卖淫女，却有广大失足妇女。  
关于投资，为什么房产越调越涨？就是因为没有适合大众的投资渠道。  
房产起码在未来 10 年都是抗通胀的唯一品种。  
当然，对于有钻研精神的，可以认真研究一些小品种的投资，比如翡翠玉石，琥珀.碧玺.邮票.红木等，收益都会高于房产。  
不过对于门外汉来说，也意味着巨大的风险。  
白银适合机构操作，个人很难变现，这是白银自身的特性决定的。

## 30.对于楼市疯狂的判断是可笑的。

问：国内楼市要是走向疯狂，那个时候的表现是什么呢？

答：我不认为楼市疯狂，相反，跟货币发行速度比，显然是滞后的。楼市的风险要跟货币发行量去比才有意义。

如果货币量不增长，楼价是涨不动的。楼价只是起到货币的吸收作用。

当这种吸收速度比不过货币的增长速度，我们才会看到米，菜，油等生活必须品，邮票.和田玉.股东.字画等投资品的飞涨。

所以，对于楼市疯狂的判断是可笑的。

我们走过了 1996 年-2006 年，货币最稳定的 10 年，迎来的很可能是 2007-2017 年货币超发，高速通胀的 10 年。  
楼市价格的上涨不如说是货币购买力的下降更为贴切。

当我们看着高高的房价，又迎来高高的物价的时候，我

---

们总以为疯了，要崩盘了。有多少人想过，其实是我们货币的购买力在持续下降，我们辛辛苦苦的血汗钱，被政府收割了。

问：关于异地置产，比较困惑一些。北京好办，遍地都是中介，只要站到门口就会有人出来陪你聊上个 10 分钟。只要聊过 3 个中介公司，你对周边的房价情况以及走势，会有些自己的认识。

而外地的房产，太抽象，对于地段儿等信息全无印象。楼主你是怎么不出门而知天下事的？

答：这个必须得出门。从 2001 年-2008 年，我一直在全国跑来跑去，欧美国家也去过一些。光坐在家里知天下事，怕是不行。

一般人异地置业都是选择比较熟悉的，或者有亲戚朋友的城市。一无所知的异地置业，风险实在太大了。

问：国务院同意在部分城市进行对个人住房征收房产税改革试点，具体征收办法由试点省、自治区、直辖市自行制定。

答：关于重庆政府的房产税的解释，不考虑别墅，针对高端住房的收税，实际跟上海是相同的，也是针对新购住房。

2011 年，新购住房在 9941 元单价以上的都要征收。可以解释为：

1. 重庆房产税的实质与上海并没有区别，新老划断。

---

2. 重庆房产税凡是好地段的房子都在征收范围（稍好点的房子单价都高于 9941 元。

3. 重庆房产税与上海相同，首套只对超出部分面积征收。所谓的高端住房如果是首套，可以对 100 平以内免征。

4. 对外地人买第二套房开始征税。

5. 税基以新购房交易价格为准。

6. 凡是今年新购房（地段好点的）都将纳入数据库，这些人都将被死死盯住以后跑都跑不了。

7. 所有以前拥有多套住房的权贵，胜利大逃亡。

无论重庆和上海的房产税，都是非常温和的，是对强大利益集团妥协的结果。

倒霉的是 2011 年新购房的普通百姓，无论首套还是二套，都将进入数据库成为政府紧盯的目标。以后的层层加码都是针对这一批人，他们在今后漫长的岁月里，将逃无可逃。

所谓的高档房是以去年前年平均数据的两倍，这个数据就比较有讲究，乍一听与老百姓没啥关系，但实际把地段稍好的普通新房一网打尽。

并且 9941 元的收税标准，也将导致低端稍偏的房产价格向 9941 元靠拢。

即使房产税这样的调控政策都成了房价的推手，不得不 对政府的智慧叹为观止。

关于重庆所说的低端有保障，公租房可以购买产权的这

---

个口子，给保障房到底保障的是谁，留下了无限的想象空间。

体制外要想得到这个待遇，相当于中彩票。体制内享受双轨制的好处，就变成了顺理成章。

限购令最直接导致房东惜售。房产税细则的推出增强了这一效果。

房东惜售与部分多套房业主暂缓投资，实际是相互抵消的。

很多人可能后悔在房产税出台之前没有多抢一套房子，这给房产税尚未推行的城市传达了一个不好的信号。很可能会推涨其他城市的房价。

问：楼主，我有一些困惑：

1) 为什么重庆市长在新闻发布会上反复说：持有阶段的税是无法转嫁的？

如果我的房子在出租，有了这个额外的税，我当然会提高租金，如果我的房子将来要卖，此前所交过的所有房产税都沉淀为这个房子的真正成本，我当然会提高价钱卖，这不就实现了转嫁了吗？

2) 即使对于在征税范围内的房子，也会有很多破解的办法，导致政府根本收不上来，

比如：

对于 9941 元这个线，并没有说是针对毛坯房还是精装房，假若我的楼盘，精装卖 13,000，我可以和买房的合同签



---

为:9000 是房价,另外 4,000 是装修费或者其他的什么费用等等,就不再属于征税范围内的了。

3) 对于外地 3 无人员的房产征税,更不靠谱,随便找一个什么单位,把自己挂靠在里面,每个月在那里领点工资,不就是有工作的了吗?

还不用交个人所得税,当然这个工资最终是我自己出,一年成本也没有多少., 况且什么样的工作算是有工作也没有具体定义,我在一个纳税年度里面,只工作了一个月或者一个星期,也可以算是有工作了吧?

我总体的意思是说,政策本身比较温和,具体执行上又可能有很多空子,对房价的影响肯定是没有多少的,但是即使打击炒房,貌似也没多少力度。

答: 1. 政府不管能不能转嫁,就是要开征收持有税的口子。过去的营业税. 契税全部转嫁到买家头上,为了使开征持有税的理由冠冕堂皇,一定要强调与过去加税的不同,找到的理由就是无法转嫁。

但真的无法转嫁吗? 事实上,任何税收都是可以层层转嫁的。

2. 首先要弄清楚 9441 的目的是什么?

9441 元的真实目的就是为了公务员新购房不受房产税的约束。

因为公务员买房价格是极低的,无论是经适房. 集资房.

---

团购房，价格都只是市价的几分之一。

即使公务员买联排别墅也不可能超过 9441 的价格。因此，房产税把联排别墅（公务员中层干部的主力户型）存量房排除在外。9441 元又把公务员新购住房排除在外。

9441 只能限制位置好的新盘的价格，对二手房没有任何影响，而且会推涨位置偏的新盘的房价。

3. 这个问题就跟限购房是一样的，在二三线城市找中介交一笔费用，即可办理一年的纳税，并立刻开除一年交税证明。这对于地方政府税收是有好处的。

所以政策是一回事，执行又是一回事。

新调控政策的二套房 60%是给首套房的 40%做铺垫。

限购令是给房产税做铺垫。

以规避资金热炒未争房产税的地区，政府考虑的还是很周密的。但上有政策下有对策，实际上有门路的投资客投资其他地区房产还是很容易的。

上海收税就比较简单，因为上海很少有公务员的经济适用房和集资房，基本上是市场化的，所以不用按指定价格进行征收。

关于为什么会新老划断，除了要考虑公务员多套房的问题，还要考虑拆迁户的问题。

很多拆迁户都是分配多套房子，如果对存量房征收，将会使日后大规模拆迁变得困难，所以规避拆迁户进入纳税范

---

围，就必须对新购房征收。拆迁户分房不会进入税基数据库。

问：老公是**上海**的户口，是否趁现在房产税还没有全面铺开的时候在上海买房。因我们在地有房，如果按人均 60 平方算，再买就会超面积了。

我感觉这个形势到时候房产拥有情况应该是全国联网，全面征收，但是又感觉房子价格应该会降一点，个人看法哦。

请楼主指正！谢谢！

答：如果你在上海无房，又有户口，应该是首套。有合适的房子就抓紧出手吧！

问：楼主好，我是在入手第二套房的时候开始跟随楼主的帖子的，收益很多，谢谢楼主。

我在**青岛**，是楼主所说的二线旅游城市，房子是多层小房，不到一百平，位置还可以，但价位也不便宜，达到 17000 一平，其实这个房子面积跟我的房子差不多，买这个房子也纯属抵抗通胀的想法，因为我们两个都不擅长其他的投资，这些年错过了很多买房的机会。

楼主来过青岛吗，怎么看待青岛未来的房价？跟北上广相比，青岛典型的是收入低，消费高的城市。

答：青岛. 大连. 海南. 厦门，旅游资源优越，配套完善都是全国性的投资及居住的热土，长期看好。

同样的海边，为什么很多城市不行，因为配套。配套这个东西不是短时间能够搞起来的。

---

问：还好听了楼主的建议，今年1月4日我在昆明金星立交旁买了套06年85平的精装二手房，7400一平，现在已经出租。

在现在的大风雨政策下，不知是否买对，想再听听楼主的意见。

另外，我在太平新区还有套160平的房子，不知太平的前景如何，能否请楼主再指教下？感谢！

答：昆明限购令后，对周边及地州旅游地产是个利好。但是安宁太平镇存在不确定性，如果高速不取消收费，太平镇的房子出手变现就是个问题。

在昆明较近的地州投资旅游地产是个更好的办法。比如大理的洱海国际生态城，红河州弥勒县的湖泉湾1号。都是很好的投资品种。

因为独特稀缺的湖景与温泉资源，交通便利，配套不成问题，升值空间大，也很好变现。

问：上海重庆开苞后，其他一线城市估计也为期不远咯。昨天还接到开发商电话告知要涨价，鼓动抓紧买。

毕竟房产税征收的不针对存量房，换个说法就是，还没开征的城市现在买多少套都可以，手上有银子的，赶紧出手吧！

楼主分析下杭州的市场情况吧！

答：有限购令的约束，对想抢在房产税之前买房的还是有一定约制作用的。不过这种限制对于有路子的不构成障

---

碍。尽量找路子买吧。

杭州. 南京的房价都有强劲购买力支撑。

又问：政策推广后，我担心政府会中间变卦，突然对存量房也收割，那就搞大了。

还有就是比如一人买了 10 套在杭州，杭州也开始收割了，接下来再买或卖，之前的 10 套就曝光了，就不是存量了？计入系统了？

楼主你以为呢？

答：将来如何让存量房交税，而又不触及权贵的利益，肯定是下一步的计划。

但是起码现在，政府还没有想出好的办法。只能一小波一小波的蚕食。很长时间新购房都将是政府紧盯的目标。

对于在开征房产税地区已有多套房的投资客（不是短线炒家），是不会轻易出售的，持房惜售，享受租金上涨的乐趣，但却可以在房产税以外地区投资，这是不受限制的。

**房产税是地税**，你不能在一个城市拥有多套房，但你却可以在每个大城市及旅游城市购置一套房。

**房产税的推出会加快异地置业的脚步，这是二三线城市和旅游地产发展的黄金时期。**

问：我在上海，房子已经有 3 套了。

现在还有 50 万现金，在存抵贷账户里，利率 4.2，我从未做过股票。

---

有 10 万基金是亏的。想请教您这 50 万现金还有没有更好的理财方式。

答：投资上海周边资源稀缺，交通方便的旅游地产。

对于大城市周边地市县资源独特，交通方便的旅游地产，是限购令出台以后，最好的投资品种。

问：在云南异地买房，比如你所说的大理的洱海国际生态城，红河州弥勒县的湖泉湾 1 号。

总价大概是多少？

只能全款吗

答：要全款。

都是小户型海景公寓，大理毛坯的要 1 万左右吧，30-50 平，弥勒的精装修 5000-6000, 50-70 平，都是全款 30-50 万吧，好投资，好渡假，好出手。那边别墅也多，就是占资金，出手就不那么容易了。

## 31.关于投资

关于投资，每个人的个性不同，要求不同，每个人有自己的习惯，每个人都有自己的方式。

好比做股票，有人专门跟凶悍的强庄，有人专门抢涨停板，有人只拿低价股，还有人顶多打打新股，股票从不参与。根据自己的性格找到最适合自己的投资才是重要的。别人的呈贡案例，在另一个性格不同的人身上，很可能完全不适用。

---

对房产投资也是一样，关于大城市周边旅游地产的投资方式，只适合不知如何保值的闲置资金，作为抗通胀的长期投资是没有问题的，但是追求短期收益和资金利用率，就完全不合适。

房产调控也不是一点效果没有，对于资金不大，追求快进快出，利用杠杆的短线炒家是有明显抑制作用的。

头几年的短线炒房客，已经完成了原始的资金积累，华丽的转变为长期投资。

而现在资金不大，打算靠短线炒房迅速暴富的，已经成了不可能的任务。最好的时机一旦错过，将不会重来。

对于追求快速见效的房产投资的同学，最好的办法就是在重庆市不要太偏的地方，抢购一套 6000 左右的新房，在很短的时间内，看着它涨到 9900。

收了房产税还唯恐房价不涨的聪明绝顶的重庆政府，给了擅于无风险套利的短线资金一个绝好的机会。

**重庆的房产税限价方式，是一个摧涨房价的利器。**

2011 年的限价是 9941，低于 9941 的楼盘都将尽量向这个目标靠齐，这将会使重庆 2011 年的均价迅速提升。

到 2012 年的限价标准将会提升到 12000 左右。新的限价标准的提高，又会摧涨 2012 年的房价。

没有在重庆购房的外省同学，很值得在重庆搞一套的。

二三线城市里面房价相对不高，全款支付不难，适合长

---

期投资的，大概列了列。

1. 投资居住两相宜的宜居城市：成都. 昆明。

2. 城市发展前景看好：广西. 西安. 武汉。

问：我在**江苏扬州**，现居住市区周边配套很好的老公房，3口之家，约65平方。10年12月底新购了一套约120平的期房（12年5月底交付），位置不是太偏（扬州城也不大），但周边配套目前不理想。

问题：我是应该先提前还贷，结清银行的14.7万房贷呢？还是将资金先用于装修，然后移居至新屋，将老公房出租呢？（12年头，会有固定的一笔收入入账）

我的意见倾向于后者，但妻子考虑小孩上学的接送. 银行欠债的压力等，倾向于前者。

答：人工费和材料费的趋势是持续上涨，上涨幅度绝对大于你的银行贷款，所以有装修打算的可要抓紧了。

5年前农村自己的宅基地，建一栋土木结构的房子（建筑面积300平），大约10来万，3年前大约20来万，现在怕是有40多万。

**人工和材料成本的上涨是持续的。**

可以说四线城市房价上涨完全是成本推动的，地价. 税收. 建材. 人工都在涨。

对于偏远. 气候恶劣，人口只出不进的县城，房子盖出来，即使没人买的起，宁可空置，烂尾，也不能降。



---

这就是真正的有价无市，一方面价格不可能降，成本摆在那里，一方面没有人买，购买力和人口结构摆在那里。

死城和鬼城就是这样形成的。

我们上小学时候，课本对资本主义经济危机奶牛场宁肯把牛奶倒掉的做法进行了咬牙切齿的批判。而我们现在也在不断重复这个曾经的不齿，宁肯让香蕉烂在地里，让大白菜烂在地里，让棉花烂在地里，让砖头瓦块烂在地里。

经济问题是复杂，供求关系是根本，但是除了供求关系，也受到多方面因素的影响，成本就是最重要的一个。

比如服装和电子产品，原材料几乎都是工业产品（除了棉花和丝绸），利润体现在新产品的推出，能不能挣钱，取决于新品推出时利润赚的够不够，然后就必须尽快甩货，甩货不怕低于成本，关键是跑的快，要回笼资金，推出下一批新品，因为尾货低于成本的部分是要用推出新品的部分利润来来弥补的。

但是农牧产品、房地产等依靠不可再生的土地资源的品种就完全不同，土地是有限的，投入成本是固定的，行情不好的时候，生产的越多，投入的就越多，赔的就越多。

所以看着行情不好，宁可让东西烂掉，让土地限制，让房屋烂尾，也不会低于成本价销售。

行情好的时候，土地是有限的，也不可能有更多的产出，只能靠不断的太高价钱，赚取更多的利润。

---

电子产品的利润来源于创新和技术进步。而技术进步虽然可以不断提高农产品的产量，但是是有限度的，终究要依靠于不可再生的土地。

电子产品可以无限生产，可以通过降低价格，大幅提高销量，提高利润。

但是农产品、艺术品、收藏品、房屋就完全不同，没有可能无限的生产，产量是一定的，也就没有可能通过降价来提升销量来获取利润。

所以有人质疑物价并不是一直再涨，而是有升有降。比如汽车在降，电子产品在降。但是决定民生幸福感的并不是电子产品，而是生活必需品。当连吃饭买菜都成问题的时候，你会因为电纸书的降价而欣喜若狂吗？

还有汽车，汽车是工业品，原材料成本与汽车的价格来比微乎其微，所以汽车的价格随着销量的提高，产量的提高而下降，但是你开车的成本却在不断上涨，因为汽油是稀缺资源，不是无限生产的。汽车成本的下降，销量的提升，反而会导致汽油紧缺，价格飞涨。这就是我们所说的买的起车，开不起车。

说了前面这些，就要说到租金。

房屋不是工业品，体现房屋价值的不是房价而是房租。我们看到的房价高企，一方面是成本原因，是政府垄断，地价上涨，税收增加造成的；

---

另一方面是体现了市场的预期。

房价中不但包含了成本，开发商利润，也包括了对未来预期的溢价。

这个预期指的就是未来的通货膨胀，租金上涨。

**换句话说，现在的房价体现的不是现在房租，而是未来的房租。**所以不能用现在的房价收入比来衡量房屋的价格是否有泡沫。而事实上，房租也是不断上涨的。通货膨胀越厉害，租金的上涨越快。

推进房租上涨的因素是多方面的

### 1. 供求因素

这个因素是起到决定作用的。市区的好房特别是学区房永远供不应求，而郊区偏远的房屋出租就不那么容易。

### 2. 投资预期

房价和房租是不能分开来看的，当房价上涨的时候，投资者心理预期在于房屋差价的利润，对于房租不是很在意。

这时，房租在次要地位，因此我们才有高房价，低房租的现象。

当调控来临，投资者对房价的预期发生了变化，必然将投资收益转移到房租上来，这种心理变化导致了房屋的整体租金上涨。

这就是调控导致房租上涨的原因。

### 3. 成本因素

---

成本是房东的心理底线，在通货膨胀和房产税双重影响下，房东的普遍心理会发生变化，心理持有成本会持续提升，房租也会持续增加。

对于偏远地区供大于求的房子来说，房租不一定会降，多数人是不会接受降价的，因为心理持有成本在那里摆着。所以宁肯选择空置。

随着配套的到位，房租的上涨，需求的增加，偏远地方的空置率会逐渐降低。

这次政策，关键不是多套房的人是不是因此惜售，而是市场上的待售房源是不是因此增多。

很显然，如果不限购的话，多房者纵然将房子卖掉了，也还是要买回来的，甚至变本加厉的买的更多。所以限购对于多房者这一方面来说，他们无法买进更多的房子，而不是他们如何地惜售。这些人退出抢房大军，房源相应增多。

其次，如果不限购，贪官和炒房者疯抢房子，一人一出手就是几套十几套甚至几十套，那么可以留给刚需买的房源又是少而又少的。

很显然，因为限购，贪官和炒房者无法疯狂地大批量囤房+多房者也无法继续囤积大白菜一样地囤积房子，这导致新房源的数量更多地面对真正需要的刚需，刚需可选择的房源大大地增加。

限购在一线城市管的要严一点，但在二三线城市，基本

---

是上有政策，下有对策，政府也是争一眼闭一眼。

限购对于普通屁民可能是个门槛，但对于有点路子的，不过是一纸空文。

特别是二三线城市的房价数据，普通百姓看到的房价是随随便便 1 万多，可是政府统计均价也就 5000 大元？

因为这个数据包含了大量体制内的低价经适房，集资房，市价 1 万的，体制内买下来也就 3000。一平均，均价就下来了。

限购令可以限制屁民，但是不限制体制内的经适房，团购房，他们占有了更多的土地，普通屁民的选择就小了。

问：只恨自己碰上楼主太晚，以前深受时寒冰曹建海等人的影响，错过了买房好时机。

去年因为到了结婚年龄，丈母娘没房不嫁女，所以不得不关注买房，可是现在首付已经付不起了。

我在北京平谷事业单位，原先手里有十来万，一年半前还能付得起首付，现在没有小 30 万根本别想买房。幸亏看到楼主的帖子赶紧在女朋友的老家廊坊跟人合伙买了一处房子，房子是内部价 7 千，市面一万左右。

看到楼主贴后我对廊坊和平谷做了一次评价比较：廊坊外来人比例高，平谷基本当地人，消费力廊坊比平谷高，所处位置廊坊比平谷有发展潜力，特别北京地铁通到廊坊后房价上升空间更大，且廊坊现在房价比平谷便宜，平谷现在房

---

价高位运行，后续上涨空间不大。

所以我在现有条件里跟人合伙在廊坊买了一处，等着增值为以后在平谷买房首付使（不知妥不妥，因为眼下买不起房子，无奈的办法，希望楼主给个建议）。

现在廊坊还有一处可以买，可以赶团购，是在廊坊最核心的地段，需要首付三十万，我现在手里没钱，不过我老家房产（在内蒙古一个地级市）占地四亩地，离市政府十分钟车程，在开发区，现在值 60 万。我现在纠结的是把老家房产可能一年左右增值到 100 万，我是把它现在变现了，在廊坊买一处做投资，同时在平谷买一处自己住，还是留着老宅不变等增值？

拿不定主意，我事业单位，月工资两千多，女友老师三千。希望楼主给个建议。

答：地级市占地四亩是什么概念，那是以后无数人梦想都梦想不到的。一定不能卖，卖了就是败家子。

廊坊投资量力而行，有能力投资升值当然好，没能力也不要勉强，也可以跟信得过的人合作，搭伙购房。

问：楼主先生，请问在**云南大理**买房必须要全款吗？要是按揭需要什么资格呢？我 2 月底去大理，顺便看看有没有合适的。

答：10 月份就只能全款不能按揭了。

---

不过，小户型公寓总价不高，大概 30-50 万的样子。下关临海的洱海庄园，海东新区的洱海国际生态城都可以看看。大理古城有个中介，那个女的还是蛮热心的，也可以去她那看看二手房。

问：你说秦皇岛的房子也有投资价值，我也曾考虑过，离北京近，开车 3 个小时可以到达。但好像身边的人似乎都不看好，前两年有同学买过那里的海景房，升值太慢，比北京同价值的房子比获利甚微。也许，现在机会才真正到来。

答：秦皇岛不要买海景房，要买市中心。

问：请问**桂林**的房产怎么看，我想在那投资，曾经在那里读过四年大学。目前在杭州已有房产一套。

答：广西的南宁是我一直看好的，并且继续看好。桂林这类的城市受到南宁的影响，在过去很难有大的升值空间，但是新政恰恰给桂林这类城市带来了利好，大城市周边的旅游城市的春天已经来临。抱着长线投资的心态会有不错的收获，但是抱着短期获利的心态，就不要出手了。

问：说说**苏州**这边的地级市吧！

答：华东就不说了，怎么买抗通胀都没问题，只是想找个价值洼地也难。

问：我们在常熟，这边房价 2010 年在飞。

我在小镇上买了个独院，后悔没买湖边上的商品房，升值太慢了。

---

乡下独院有双证的才 60 多万全款付的，可湖边的房子快要过两万，我的决策错了？

不过我完全有能力付首付，现在很后悔。

答：湖边才是稀缺资源啊。也只有湖边才能提的上旅游地产。

特别提出云南大理的洱海边和弥勒的湖泉边，也是这个意思。

东部地区的价值洼地找不到了，但是西部却有很多机会。

问：请教 KK 大哥，我是宁波人，80 年代下海经商挣大钱时，我还是小学生，90 年代我还在读初中高中大学，2000 年初我刚工作，乡下人经验不足没有马上买房，体制内的人，2009 年我才买了二套房，挣了几十万吧，现在 2010 年代了，房产暴利时代快结束了，下一个暴利项目会是什么，请 KK 大哥多多指教？

答：随着财富的提高，资金的泛滥，政府的垄断，小资金想在投资市场找到暴利品种是越来越难。

90 年代有点头脑就能赚钱，2000 年初有点头脑有点小钱就能赚钱，这个时代已经一去不复返了。

以后财富将越来越向政府背景和大资金集中，贫富分化进一步加剧。底层生活变得更不容易，中产如果不会理财就会被通胀收割，沦为底层。



---

房地产仍然是中产保值增值，抵抗通胀的最好品种，只不过追求暴利的时代已经过去。

小资金追求暴利就要冒高风险，也只有小品种上还有机会。

最近游资进入翡翠市场，连砖头料都炒成天价，但退潮了才知道谁是裸泳，大资金收藏的高端翡翠只涨不降，而小资金收的砖头料的命运就如同兰花、普洱茶，不知要死多少人。不过，跑的快的也就赚到了。

关于投资品小品种也是存在价值洼地的，比如琥珀，资源日益稀缺，且国内资金没有意识到琥珀的升值潜力。国外的琥珀收藏已经越来越热，一旦琥珀热传入国内，一定会受到资金追捧。作为国际上认可的有机宝石，无论国外和国内的价格都是持续上涨的，要比投资龙陵玉这种毫无基础的新玩意，安全得多。不过，要投资琥珀必须有专业知识和眼力，因为国内销售的琥珀 90%都是塑料仿制和碎料压制合成。

## 32.房产未来将进入分化时代

1.城市远郊区的房产，在配套不能跟进的前提下，很可能陷入长期滞涨，并且很难出租的困境。

2.城中心，新政府所在地，地铁周边，政府投资力度大配套完善的新开发区房价将持续上涨。

3.位置好，环境好的 120-200 平米大中户型房价很可能超过小户型房价。

省会城市周边地市县级交通便捷、配套建设没问题的旅游地产将异军突起，成为房地产中领涨的一匹黑马。去年年底我已经开始布局这一品种。

但是对于交通不便，配套跟不上的伪旅游地产将面临有价无市的尴尬境地。

问：我的情况是这样的，目前在深圳工作，且已将户口调入深圳，我老婆是非深户，在深圳看房也有一段时间了，本来想在深圳买个 70 平左右的两房，但越看越心寒，所以和老

---

婆商量了一下。

现在的打算是我们有两种选择：

一是将低我们的预期，在深圳买个更小的，50 平左右的一房一厅（预计 85 万左右）；

二是在我老家的省会武汉买一套（郊区，预计 60 万左右）或在老婆老家江西宜春买一套（城区，预计 50 万左右），另说一下个人的状况，典型的刚需，近两三年不会离开深圳，目前存款 20W，两个人的总收入 1.1W/年。

答：既然两三年不会离开深圳，未来也不知道去哪里，还是在深圳买吧。

就是以后不住深圳了，把房子卖了回家乡再买也是不成问题的。

问：楼主新年快乐。

我倒是就在**大理**边上，因为家距离大理不远，飞回昆明的飞机上看到这个楼盘的广告了国际洱海城。

楼主提了很多次，有点想去看看的冲动了。

另外本地的电力上的朋友说很多人在腾冲买了楼，电表一个字都没有走啊。

楼主为啥没有在腾冲投资，现在是热点啊！大有超过丽江的趋势。

答：腾冲的旅游不会亚于丽江，但对腾冲的旅游地产很不看好。

从旅游景观来看，腾冲的主要景观是和顺侨乡，热海，温泉，火山，北海湿地，旅游资源丰富但景点分散，且腾冲最大的吸引力就是和顺侨乡与温泉，但是和顺是不可能大规模开发房地产的，温泉离县城较远，配套是个大问题。

从交通来看，毕竟不是很方便，旅游地产很难对昆明及省外构成长期的吸引力，资金热炒之后，找人接手就变得困难。其实版纳也存在这个问题。

旅游地产的关键是旅游资源、交通、配套，缺一不可，云南旅游地产资源最具有吸引力的就是海边和温泉，交通最好在昆明 2 小时车程内（高铁开通后，大理到昆明刚好两个小时），配套非常重要，一定要有城市依托。大理和弥勒，刚好符合上述条件。而腾冲，版纳都存在先天不足。

丽江的人气跟腾冲一样是集中在大研古镇和束河古镇，由于交通问题，对于新近在玉龙县开发的房地产业很不乐观。

问：技术上，房价 5 浪上升已经走完，高位放量，滞涨，09 年末到 11 年，一直处于高位滞涨，收益上看，已经远远落后其他资产价格上涨，顶多与 CPI 持平，大家平静来看待吧。

答：房产只是闲置资金抗通胀，保值增值的一种手段，追求暴利的时代已经过去了，长期上涨趋势不变，跑过 CPI 是没问题的。

能够获取暴利的行业仍然很多，只是普通人很难参与，对于机构和经验丰富的专业人士来说，可以说机会遍地，但对于普通人，如果贸然参与，很可能辛辛苦苦的血汗钱瞬间灰飞烟灭。

投资获利的门槛只会越来越高，以前靠头脑灵活一点就能暴富的时代已经过去了，暴富的机会是留给权贵的，保值抗通胀的机会是留给中产的，而中下层绝大多数都会是绞杀的对象。选择合适的房产投资仍然是普通中产不让自己积攒的血汗钱变成废纸的唯一出路。

**房产的保值作用还不在于房产本身价格的上涨，而是在于高租金时代即将来临。**

未来租金的昂贵程度是绝大多数人无法想象的。对于只看眼前的体制外租客一族来说未来真的就是杯具。

未来的保障房会以体制内单位自建为主，体制外中低收入群体想住进保障房只能凭祖上积德得来的运气。

这相当于体制内重回福利分房时代，体制外基本放弃。这与开放前的本质基本相同。

旅游地产，中药材，工艺大师制作的艺术品，榿木红木等稀缺木材，宝石级玉石、琥珀，都是肯定会获暴利的投资品种。

中药材风险大，榿木交易违法而且国家查的很严，红木、艺术品、玉石对资金和专业知识要求都很高。

高风险高收益，若要追求高收益，一定要结合自己的实际情况，否则很可能血本无归。

很多人认为廉租房是做样子，我认为不是，这个是真的。

这个不是政府想不想的问题，而是钱从哪里出的问题。全靠政府拨款不现实，而且以后政府投资第一要解决的不是住的问题，而是吃的问题，外加上庞大的政府开支，即使有心也无能为力。政府出资建廉租房是非常有限的。

最大的可能就是单位自建，谁建房谁受益，土地资源是有限的，强势部门自建房不是问题，弱势单位就困难了，钱一旦不是门槛，背景、权力、关系就成了唯一的衡量标准，这还是体制内的，有捞得肥的，也有捞不着的。

体制外的幸运儿就更是个别现象。政策是一回事，但具体到如何分配，是最高领导控制不了的。

重庆模式重点也不是搞廉租房，而是公租房，政府投资结合社会资金，未来目的还是牟利。

并且给特权阶层开了可以购买产权的口子。

**公租房的实质还是房租垄断。**真正的廉租房数量肯定不会很多。

问：体制外的，工作10年，在北市区有一套无房贷77平的房子，因公司搬迁到呈贡，在呈贡贷款整了一套180平的房子，现在开始还贷了，月供3500，夫妻俩月收入总共9000+（含所有的收入和公积金），有一个1岁半的女儿。

现在的情况是：

- 1 因呈贡买房搞得手里没有钱了。
- 2 每个月的收入除去房贷和生活花销，所剩不多，攒不下钱来。
- 3 夫妻俩的工作都跟销售有关（不是直接的销售），所以工作和收入也不是特别稳定。
- 4 下半年公司可能要搬迁到呈贡。盖小区时说有小学、幼儿园，但是到现在还没有影子。

现在纠结的是：

- 1 呈贡的房子买大了，成了负担，但是现在也没有办法了。
- 2 到呈贡上班后，要么来回奔波，但是短时间没有钱自己买车，只能去坐公交车。

要么就搬过去住，但是那边现在配套还不好，女儿上学、看病等又是问题。而且还没有钱装修。

所以想：

1 卖掉北市区房子（今年下半年卖），拿出钱来装修房子，再买个车，没有事就在小区一片活动，有事有个车方便一点。

2 搬到呈贡住，公司就在旁边，上班比较省心，妻子上班也不算远。

3 远离市区，就去发现、寻找郊区的乐趣。不见得比住在城里面差。

4 如果2年后，幼儿园还没有好，就送女儿到新区或者呈贡的幼儿园，实在不行，还可以送到她外婆家上。

5 卖房的钱还有剩余的话，看看有什么投资，搞点投资（跑赢CPI就行）。

答：搬到呈贡，也就是苦两年的事，公务员都开始搬了，配套没道理建不起来。

地铁开通后，呈贡居住还是方便。

北市区房子能不卖就先不要卖，否则以后肯定后悔。可以先租出去缓解一下资金压力。

你们两个9000+的收入外加上租金，过日子还是没问题的，养成记账的习惯，可以控制

支出，避免大手大脚。

问：今晚一直追楼主的帖子到现在，我住在**广东中山**，目前城区房价已达 7500-10000，年前广珠城轨已开通，目前自住一套 99 年建的东区老房子，价位 3500 左右，年前卖了一套位于下边镇区成熟社区的电梯房（128 平方，由于房产证拖欠 4 年未办），一次性低价出手获得 48 万，加上自有证券资产共 75 万左右，本想在城区新城附近购得一套住房改善居住环境兼顾保值。无奈现逢国家调控，加息周期，2 套 3 套难以贷款，且有点不堪压力，虽家庭年收入 12 万左右。

现诚恳请教：

1，中山的地产具有投资升值潜力么？

2，中山的新楼盘都是大户型，一新城中心规划区大楼盘均价 8500,135 方，总价去到 125 万，近现在居住地和小孩小学，另一城郊地带小楼盘 6000，223 方，带精装修，总价 140 万，近广珠城轨中山站（1.5 公里），大交通干线边，但暂无其他成熟社区配套，且近镇区上班地点，请问如 2 选 1 做如何取舍（2 楼盘均为香港上市公司所建，相距不到 3 公里，品质都不错）？

3，目前是否是最好的出手时机，如果是您如何取舍？（本人投资基金的年平均收益可达 20%左右，如投资买房，将会有较大还款压力，并且只能以我老爸的名义购买，只能贷 8 年，而且也没有 85 折的利率优惠了）

坐等老师指教，再次感谢！

接：今天朋友打电话过来，她读大学的孩子在春节看中近中心城的那个楼盘并已买下了，据楼盘人员讲，年后还要涨到过万元，悲剧啊，（那个楼盘差不多卖完了，中山所有的楼盘不愁卖，网上备案查过底的）

请问老师，现在要不要跟进啊？

答：调控政策的结果就是逼涨租金，逼涨生活必需品价格，逼涨 2，3，4 线城市房产价格。中山房产受到租金追捧是意料之中的。

广州与内地省会的不同在于，广州并不是一个以牺牲周边发展而一城独大的畸形城市，广东省内的各城市都有独立发展的基础，都有强劲的经济支撑。

限购令的推出，是对广东省内东莞，佛山，中山等城市的巨大利好。是否跟进还要结合自己的经济实力决定。

如果是没有好的投资项目的闲钱，不妨跟进。

问：请问邮票市场有机会吗？

我老家在河北靠近辽宁的一个山区，铁矿多一些

县城附近正在修高铁，高铁建成后，到北京一个小时，那我可不可以在这个县城镇政府附近投资商铺呢？商铺价格现在一万多

答：邮票适合逢低时候买入，投资收藏，已经高涨就不要追高。

商铺的风险大，投资回报也大，投资商铺眼光要好。县城里的商铺是否值得投资，取决于县城的经济发展，人口规模，外来人口是否多，如果人口不多，外来人口少，还是不要投资。

## 34.邦国制与帝国制

---

中国的数据不要太较真，数据牵扯到的是利益，就不可能以真实为目的，所以从来都是先有结论，再有数据。不但ZC是方方面面的权衡，数据也一样。

CPI 看着控制不了了，干脆改一下统计方法。呵呵，做国人你就一定要淡定。

人民币的发行是与外汇挂钩，但实际是个黑箱，所以才有民间上人民币是印出来的说法。中国模式的房价下跌表现的房屋本身价格的下降，而是货币的贬值。西方通行的做法在中国就完全不同，究其原因还是邦国制度与帝国制度的不同。

**西方是以邦国制为基础**，表现为以神为代表的知识分子（医学. 化学. 文学等知识几乎只掌握在神职人员手里）. 君主和贵族之间的权利平衡，君主并没有绝对的权力，地位有点相似于武侠小说里的武林盟主。

我们在秦以前，也是邦国制，由于没有蛮族入侵罗马帝国这段历史，神职人员的地位也就没有树立起来，因此表现为君权和贵族之间的权利平衡，从战国四大公子的故事来看，君权与四公子的权力相比，实在是个摆设。

秦以后标志着帝国时代的开始，郡县制取代了邦国制，权力由贵族向帝王集中，由地方向中央集中，于是贵族阶层终于消失在中国历史的舞台。

从宰相到县令，全部是皇家的打工仔。

---

当然其中也有反复，比如秦建立的郡县制根基不稳，很快就以邦国制为代表的楚汉推翻了。

邦国制最大的问题，就是君主没有绝对的权威，天下不可能一统，只有在帝国制度下，天下一统才能够实现。

所以刘邦上台以后，意识到了邦国制度将重蹈割据，而恢复秦时的帝国制度将根基不稳，于是先搞了个过渡，半邦国半帝国，循序渐进，逐步取消诸侯的权力，树立自己的权威。

刘邦也不是后来的帝王，一个人说了算，治理国家的权力交给了宰相，帝王行驶的是否决权和问责权。

这个制度的好处就是由大臣负责治理国家，享有治国的权力，负有治国的责任，帝王只要问责就可以了，责权利分明。所以从刘邦到文景，成就了历史上少有的太平盛世。

当然刘邦的半邦国和半帝国制度只是一个过渡，因为秦始皇为后世帝王的霸业树立了一个好榜样，对权力无止境的追求，造就了汉武帝的登台。而早在武帝之前，有个叫晁错的仁兄为了帝王的权威，搭进了自己的性命。

作为国人我们常常为刘彻赶走匈奴的丰功伟绩而激动不已，而代价是中产阶级全部破产，底层百姓食不果腹，大汉基业从此风雨飘摇。如果你作为当时的百姓，你会饿着肚子自豪吗？事实也是汉武帝并没有解决游牧民族的入侵问题，游牧民族对汉族的入侵一直伴随着中国的历史。

---

帝王绝对权威的树立，是从知识分子服务于帝王开始的，而西方的邦国制，知识分子只服务于神。知识分子服务于帝王的直接结果就是君权神授，神权与王权合二唯一，帝国制度因此才变得不可动摇。

帝国制度下，彻底消灭了贵族，在秦以前贵族拥有领地和军队，强大的力量挑战着君主的权威，这是帝国时代的君主完全不能允许的。废除贵族，提拔平民，让有知识有能力的人成为帝王的私人打工仔是帝国制度的基本国策。科举制也就成为了历史的必然。“读书人都是宰相根苗”成为了中世纪西方无法理解的神话，这就是帝国制和邦国制的根本不同。

帝国制度没有了贵族，另一个强大的阶层应运而生——官僚集团。官僚集团的力量是可怕的，足以与帝王制衡。

刘邦确立了宰相制度，而帝王要集权，于是撤销了宰相。由宰相治理国家变为唐代的三权分立，又由三权分立变为内阁，从外朝变为内廷，明代干脆由宦官走上了历史的舞台，这都是官僚集团与帝王权力争斗的表现。

比如明代，东林党代表官僚集团，也就是所谓的清流，而魏忠贤代表的是皇权。

帝国的先期发展基本上是这样一個过程：消灭贵族——君权神授——权力不断向帝王集中。

但是随着科技的发展和生产力的提高，官僚集团走上历

---

史的舞台，并最终走上帝国的最前端呼风唤雨是历史的必然。

东方的不让说，不妨讲讲西方的故事。

西方的邦国制度始于希腊，而最早的三权分立始于罗马。

罗马的执政官代表王权，元老院代表贵族，保民官代表平民，执政官、元老院和保民官的斗争，实际上就是君主、贵族和平民之间利益上的斗争。这是西方民主制度的基础。罗马的执政官可没东方的君主那么威风，执政官在卧室无论谈话还是睡觉，元老院都有人在门口盯着，不是偷听，而是大大方方的听，别且记录。

罗马开始的军事制度是没有职业军人的，而是公民兵制，所以军人的职责就是保卫公民，在公民兵制度下，罗马的军队才是真正公民的军队。

但是随着战争不断，兵源成了大问题，公民兵制度成了募集兵源的阻碍。这时候平民出身的执政官马略提出了军事制度的改革，由公民兵制度改为征兵制度。军人变成了一种专门的职业。这个重大的转变实质是军队性质的转变，罗马军队由公民的军队一下子变成了独立的战斗机器。军队已经不再属于公民。

马略军事改革解决了兵源问题，却导致贵族出身的军事统帅苏拉用罗马的军队血洗了罗马城，军事独裁官诞生了。



---

没有马略的军事改革就没有以后的罗马帝国，军事独裁官的出现，是罗马日后成为军事帝国的基础。

军事独裁并没能带来至高无上的君权，伟大的凯撒被贵族刺杀了，屋大维也知道军事独裁官不表示绝对的权力，他不敢称皇帝，而是称为第一公民。

制约贵族元老院的力量也不是代表君权的执政官，而是代表民权的保民官，所以屋大维辞去了执政官的职务，继而担任保民官职务与统治大权职务。

罗马帝国之后，查理曼大帝和他的十二圣骑士创造了亚历山大·凯撒之后另一个军事神话。然而军事上的强大，也没能使欧洲的统一成为可能。亚历山大·凯撒·屋大维不是我们东方意义上的皇帝，查理曼大帝一样也不是。

查理曼大帝作为蛮族的军事领袖，皈依了基督教。因为辉煌的罗马帝国全部知识都掌握在教会手里，军事臣服于知识。查理曼大帝没能建立统一的日耳曼帝国，而基督教却统治了中世纪的整个欧洲。

基督教对欧洲的统治，在于对知识的垄断。基督教以外的宗教信仰都被视为异端，遭到血腥的镇压。我们所熟悉的凯尔特人传说亚瑟王的魔法师梅林，就是德鲁伊教的，德鲁伊教在欧洲曾经有过辉煌的历史，但在上帝的屠刀前烟消云散。

基督教为了加强统治，拒绝世人看圣经，教会作为神与

---

人间的使者，对圣经享有唯一解释权。而位于东罗马帝国的东正教，就没有这一教义。

在基督教的神权统治下，骑士阶层成为了社会的基石。得到世俗君主赏识，春风得意的骑士为国王效命，而没落的或者失去土地的骑士就成为了教会的职业打手。教会发动的伟大的十字军东征，一开始就是靠这样一大批企图到东方发财的没落骑士。欧洲史上著名的教会骑士团：圣殿骑士团，就是这样一批职业打手，流氓兼文盲。

关于基督教，丝毫没有诋毁的意思，基督教对知识的垄断和对中世纪欧洲黑暗的压迫是铁的事实。西方大国的崛起正是基于西方社会掀起的宗教改革。任何宗教的宗旨都应该是与人为善的，当宗教不再依靠强权和屠刀，才能回归宗教的本真。

宗教信仰能使人幸福，而没有任何信仰才是可怕的，也是可悲的。

问：麻烦楼主赶紧出来说下北京最新的政策啊，纳税 5 年才可以买房，我想问下要是这样的情况能买吗？

1. 来北京 5 年了，前面 4 年工资很低，才 2000 每月，不需要交税，到第 5 年的时候开始工资到 8000 了，想买房了，那这种算纳税 5 年吗？

娘的，不知道国家怎么想的，我草！一群脑残吧！

答：说来说去还是去年那句话，北京自住需求越早买越

---

好，短线投机绝不会有什么受益。

二三线城市投资还是个很好的去处，对于自住来说更要尽早买房。

北京抑制房价的唯一办法就是限制交易，这是去年就说过，限制交易的结果，就是刚需和改善需求者不但发现离拥有自己的房产越来越远，还要遭受日益上涨的房租的致命打击。

现在反而是已经拥有多套房的人是最踏实的，买和卖都不必参与，坐等租售比由媒体所说的不合理变得更为合理，当然是以房租快速上涨的形式。

无处可投资的闲钱，仍然可以投资到房地产上，当然要找二三线合适的品种，投资回报不会太高，但绝对会跑赢通胀。

至于股市，没有相当的心理承受能力，心态不好的建议不要贸然杀人。股市玩的是心态。

珠宝市场倒是一个很好的投资品种，门槛要比古董低得多，起码鉴别起来比古董要容易。

受北京新政影响最大的是成交量。中高端楼盘，房价会略微下降，以前被集中热炒的新房和次新房也会略微下降。二手老房，位置在5环到6环间价格偏低的房子会小幅上涨。总体来说涨跌互现。

刚毕业留京的大学生一下子杯具了，新政让他们深刻理

---

解了北京户口的重要性。

起：房观里面多空互相的谩骂，空房对调控和房产税的大声欢呼，以及政府精确打击刚需的房产调控政策，让我们想起来小时候学习的**狐狸分饼**的故事：

说得是一天兔子兄弟俩得到一块饼子，在场院中拿着一个大饼发呆，怎么分一个饼才公平呢。

这时候跑来一个胖胖的狐狸，狐狸说：不忙不忙，我来帮你们呀，我是最公正的你们完全可以信赖我。

说着狐狸就把饼掰作了俩半，狐狸故意把左边一块分大一点递给兔哥哥，把小的一块给了兔弟弟。

兔弟弟哭了：我不干，兔哥哥的比我的大。

狐狸说：没事没事，我是最公正的。狐狸咬了一口兔哥哥的饼，兔弟弟笑了。

兔哥哥哭了：不行，兔弟弟的比我的大。

狐狸说：不怕不怕，我是最公正的，我一定会做出公正的调节。说着狐狸又咬了一口兔弟弟的饼。

兔弟弟又不干了。。。。。

直到最后，兔哥哥兔弟弟手里都空了，胖胖的狐狸笑了。就这样左一口.右一口，一块饼子被狐狸咬光了。

### **36. 北京的房子变成了收藏品。**

无处可投资的闲钱，仍然可以投资到房地产上，当然要找二三线合适的品种，投资回报不会太高，但绝对会跑赢通

---

胀。

问：刚在北京买了一套。是不是很失误？汗。。

答：北京为了控制城市人口，搞了这个歧视外来人口，限制人口自由流动的政策。

房子已经失去了商品的属性，由投资品变成了收藏品。

想想我们改革开放之前，干部家庭拥有独家大院，而普通百姓挤占大杂院，住筒子楼。

干部家豪华的独门大院在那个时代并不能变成现金，可是确是身份的象征，高层次生活的标志。

一旦货币化，干部的院子就成了极度紧俏的投资品。

北京的房子也一样。多持有一套房子不是什么坏事，在安享租金上涨的过程中，等待商品化的那一天。

二三线城市就不可能干出这么离谱的事情。

国家资源基本都被北京上海占了，二三线城市发展靠什么？二三线城市出台的调控将温和的多，执行起来也马马虎虎的多。

地级市，县城存在大把的年收入几十万、几百万甚至上千万元的官员、垄断企业职工以及小矿主，他们的资金不能在北京抢房子了，就会转移到二三线城市。

即使有限购令，普通老百姓遵纪守法只能干瞪眼，对他们来说都不是障碍。

所以我说二三线城市，特别是中西部的二三线城市，仍

---

是投资的好去处。

北京对外来人口的控制和新政的出台，对全国的巨大吸金能力将发生一定程度的改变，不过不会是质的改变。

人才，劳动力和资金有一部分回向二三线回流，而县一级的富裕阶层直接将资金投向一线城市的现象也得到遏制，转而向省会城市。

中西部二三线城市的发展会迎来前所未有的黄金期，这也是从去年以来反复提到的。

另外，劳动力从东部城市向中西部城市回流也是大势所趋，劳动力成本的提高，资产价格的上涨也将推动中西部房价的持续走高。

过去广州深圳对湖南富裕人口的吸引力将有所减弱，长沙等类似城市将迎来自己的黄金期。

问：请楼主兄回答一下，我在**南京**，去年在浏览你的帖子之后，在南京奥体区域买了一个房子 140m 大约 259 万左右，我本人在市区还有一个 99 年的 75m 房子，是一个老小区，请问我是不是应该把这个老小区卖了，当前价格约 14000/m 换一个江宁（郊区）的房子，或者是提前还贷，因为我觉得江宁同样 100 多万的新房子（2010 年的），未来的增值空间要大一些。

答：江宁有什么样的发展潜力，现在怎么样，未来会怎么样？你自己先清清楚楚的列出来，自然答案也就出来了。

---

问：这次房价会崩盘吗？

答：崩盘肯定不至于。你往前翻翻，一线城市要参看解放前的重庆，这个前面我专门提到过。

房市是不可能让他崩的，高端装备制造是花钱的，土地及房子仍然是政府的主要财源。

政府也越来越担忧社会不稳定问题，维稳是第一位的，大把的钱要花在这个方向，土地和房子不能崩。

## **37.不得志的小青年愤青知识分子,才是最可怕的**

官僚集团对历史的理解是最透彻的，因为就是靠这个起的家。

为什么公务员的最稳定的铁饭碗，而且基层公务员的待遇一再提高？那是因为政府太明白了历史了，想想当年下岗小公务员李自成.张献忠，什么都明白了。

现在图书管理员都能凭高级，为什么？湖南，韶山，伟人，什么都明白了。

不得志的小青年愤青知识分子，才是最可怕的。天不怕地不怕就怕流氓有文化。

大学毕业找不着好工作的愤青蚁族，是重点防范的对象。

要不然一听到哪有个蚁族聚集区，赶紧就拆房子。唐家

---

岭不是个例。

看到这里先回复一个，前一阵这位不厚大人勒令电视台在黄金时间只能播红色节目，还时不时用装甲车部队上街巡逻！还有我们的市树是黄桷树，深受广大人民喜爱，可大人不喜欢啊，觉得档次低了花几十上百亿到外地购入银杏树，一棵当几十上百棵啊，关键还死了不少，老百姓是深厌之，都奔走相问，大人何时高升啊！

此人与昆明的球某人，何其相似！

投资酱酱同学提到**茅台酒**，我觉得是个办法，但这东西当投资品做到很难。

前年和去年倒是搞了几箱茅台，本来初衷是投资，结果喝得差不多了。

现在搞到真茅台很难。

银子就不要搞实物的了，没法变现，太容易氧化了。小资金可参与纸黄金，纸白银。

珠宝玉石我是把它们作为优秀品种推荐的，比古董靠谱得多，学起来不难。

下点功夫真假还是分辨的。

资金大的可以收点好的和田玉翡翠，资金小的，南红玛瑙，琥珀都是很好的东西。

藏有越来越多，很容易转让变现。

昨天去了趟王府井工艺美术，吓了我一跳，波罗的海的



---

蜜蜡手串，大概 20 多克的样子，市价也就 1000 块钱的东西，居然打完折卖 11000，而且居然有人买，我看的目瞪口呆。

前一段看新闻，有个女的琥珀手排被小偷偷了，价值 8 万，还出示购买票据，把小偷给判了。

我看那个小偷真冤。那个手排估计那女的在大商场买的，实际上可能也就价值个 8000 块，1 万顶天了。这小偷，死在乱报高价的商场手里了。

珠宝首饰不行就先上个培训班吧，什么都会了。必须有知识储备才行。

统计局的平均工资概念和领导也买不起房都是极其荒谬的。

我国历代官员实行的都是低工资制度，三年清知府，十万雪花银，财富都来自工资之外。

把权力变成钱，并且有一定标准，上至大夫，小至屁民，都有奉行这个法律不允许但又管不了的规则。

这个规则，皇帝也不敢禁止，因为没人执行，如果真的靠强大的国家机器强行禁止，帝国的根基就会崩溃。

当然潜规则的结果就是层层压榨，喝的都是底层屁民的血。一旦血干了，帝国也就完了。

于是有人就提出了高薪养廉。

我们说的这个人是雍正爷。雍正爷是个明白人，知道官员低工资制度的弊端，搞起了耗羨归公，高薪养廉。

---

当然官员的基本工资不变，增加了养廉银子。

如果捅鸡局去捅鸡官员平均工资的话，平均工资仍然按照以前的低工资去捅鸡。大家看的数据依然很低。养廉银子也就是补贴是不计入内的。

那么养廉银子，也就是补贴是多少呢？总督的年薪是180两，这是捅鸡在捅鸡局数据内的。而补贴是18000两，是年薪的100倍，这是捅鸡局数据之外的。

县令的年薪是45两，而补贴至少有400两，多的高达2000两，补贴部分都在捅鸡局之外。

领导们张贴起告示，告诉屁民，我们的工资都买不起房。说的也没错，但是这个工资并不是全部收入，不包含补贴部分，更不包括权力寻租部分。这个工资只相当于养廉银子的几十分之一，甚至几百分之一。

然而高薪养廉了吗？

答案是没有。

工资不变，大幅度的增加了补贴，可是权力寻租丝毫没有减少，最终所有负担仍然落在底层屁民身上，屁民的负担反倒更重了。

## 38.琥珀之路

推荐一本书，“琥珀之路”讲的不是珠宝，而是欧洲历史，看了对欧洲的历史有个大概的了解。琥珀在欧洲人眼里

---

的价值是远远高于我们的。

## 39.兄台怎么看待清取代明

问：兄台怎么看待清取代明。

怎么评价清。

本人对于屏幕上漫天的辫子戏粉饰历史深恶痛疾

答：如果没有满清入关，明王朝随着国家机器的完善，科技和经济的发展，将走向官僚集团的时代，君主的权力将被弱化。

但是满清入关了。

直到满清入关初期，鞑子仍是一个封建政权，君主没有绝对的权威，权力分配在八旗贵族手里。

这时候我要纠正一个概念，国家和民族是完全不相同的，好比北欧海盗做了英格兰的王，盎格鲁-撒克逊人就失去了自己的国家，而英格兰还在，由盎格鲁撒克逊人建立的政权变成了北欧海盗建立的政权。

亚历山大攻下了埃及，埃及人就失去了自己建立的国家，而埃及还在，但是政权已经不是埃及人的，而是希腊人的。

在元代和清代，汉人已经失去了自己的国家，由游牧民族建立的国家取而代之。

生存状态较差，文明尚不够发达的满清入关以后，在惊

---

叹汉人国家的富足的同时，君主已经被汉的大一统文化深深吸引，已经不满足于盟主的地位，复制帝国制度，削弱贵族权力，就成了第一大事。

这件大事，在康熙的满汉一家的大略下，顺利完成。鳌拜的轰然倒台，给强大的贵族势力划上了句号。

明王朝由君主集权向官僚集团集权的过程在满清戛然而止。也许明王朝的最终走向是帝国特色的君主立宪，但是一切随着汉国家的灭亡，满清国家的建立而打断。

对满清的粉饰，实际是对帝国大一统的崇拜和终极追求。

帝王和官僚集团的残酷斗争中，以官僚集团的胜利而告终。这个离我们并不遥远的时代，大家心里都明白。

中国历次走向立宪，都被外族入侵打断，已经上千年。最近的一次就是可恶的日本鬼子。

唯一不明白的，就是为啥总有人对帝王情结情有独钟呢？如果在恰当的时代，没有恰当的图书管理员，中国的历史就被改变了。

没有帝国特色的大一统，中国很可能也是邦国制，你要是去趟四川很可能要办签证。要维持如此广大地域，多民族的统一，没有帝国制度是行不通的。老蒋只能去了台湾。

---

## 40.很快有一天，就没有什么人谈房子了，因为房子的分配大体上已经完成。

房子我都不谈了，因为没什么可谈的。很快有一天，就没有什么人谈房子了，因为房子的分配大体上已经完成。

体制外的买了的也就买了，买过好几套的，就自己偷偷得意去了，即使有钱再想买，政府也不卖给你了。

至今没买的，还买不起的，多数人也就买不起了，自有产权房跟你也基本上没什么关系了。

体制内的，既得利益享有了多套房的，依然享受房子带来的好处，还没有房的，一定会分到，公租房转化成产权房都留着活口，跟经济适用房的区别其实不大。

房子的分配既然已大体完成，也就没什么可讨论的了。体制外买不了房的，多数人也幸运不到能占保障房的便宜，顶多也就抱怨抱怨房租为什么会越来越贵，钱为什么总是贬值。

慢慢的，谈房子的人就会少了。

问：刚看到**昆明**的限购，无语了，限购主城区的房子，岂不是要推涨非主城区的房价？

答：昆明的开发商都转向了商业.郊区和地州，眼看着商业房产，郊区.地州的房产被忽忽的推高。

昆明是一个没有完成城市升级改造的城市，老百姓的买房意识比较晚，新房开发才是最近几年的事情，以前的老房

---

子没人愿意要，新盘本来就不多，限购令又让开发商减少了新盘的投放，新盘和次新盘就变得极其稀缺。

一方面是刚刚释放出来的改善性需求，另一方面是供给的大幅减少，其后果可想而知。

问：请教一下您对北京、福州楼市的看法。

我是福州人，在北京工作，户口在福州。在北京的纳税、社保才两年不到，被限购了。将来很难说政策会不会更严，搞不好三年后我纳税满五年了，又出来更严格的新规，还是买不了。手头刚攒够的一点首付，到时候都不知道贬值成啥样了。

现在有个朦胧的想法，北京不能买了，干脆在福州买个别墅，刚开始月供会很吃力，我是企业（体制内），最近通货膨胀、公务员事业单位加工资，估计工资也会加一点。

一则别墅是稀缺资源，至少能保值，就当是强制存款了；二则别墅给我父母住，提高他们的居住品质。

请楼主赐教。

答：买别墅改善生活是个好想法，不过以后很可能是房产税的重点征收对象，这个还要自己权衡。

市中心的大户型无论自住，投资都是好的品种，即便是征收房产税也可以以租金的方式轻松转嫁，建议考虑。

起：看到有人提到**管仲买鹿制楚**的故事，其实这一手是管仲大搞经济战的老把戏。

---

鲁国和梁国的老百姓都爱穿一种叫“绋”的绸子。管仲师傅就让齐桓公带头穿绋，于是大臣们纷纷效仿，“绋”就成了时尚界的新潮流，有钱老百姓也都该穿绋，不穿这玩意，你就不好意思上大街。后果就是齐国的绋价飞涨。

鲁梁两国的国君看见“绋”这中时装可以获取暴利，让所有的百姓都织绋，以至于农业生荒弃。

过了一年，管师傅又让齐桓公改穿另一种丝绸“帛”，并且说“绋”这个东西过时了，不许穿了，谁穿谁丢人，而且也不许进口绋，并且不允许粮食出口。

鲁国和梁两国织了一大堆过时了的“绋”，又缺少粮食，结果就是闹饥荒。

管老师不费一兵一足降服了鲁国和梁国。

管老师是打经济战的鼻祖，而齐桓公是时装界的鼻祖，领导时尚新潮流。

管老师搞经济的理念最终要的一条就是提倡奢嗜，提倡高消费。当然这个奢嗜和高消费的主体是君主、贵族和富豪。只有君主和权贵肯花钱，老百姓才能吃饱肚子。

《管子·乘马数》中说“故修宫室台榭，非丽其乐也，以平国策也”大意就是大兴土木搞房地产不是为了享乐，而是基本国策。

《管子·事语》中说“非高其台榭，美其宫室，则郡材不散”大意就是，不搞好房地产，各种木材就没有销路。

---

在《管子·侈靡》里，我们甚至看到管师傅提倡：鸡蛋要画上图案才能煮了吃，柴火要雕成美丽的花纹才能烧。

提倡权贵穷奢极欲，管老师的思想，是我们继承的最好的。几千年都不改变。

管老师不但不反对奢侈，相反提倡奢侈。

无论“绋”、“帛”，“鹿”还是“亭台楼阁”都是奢侈品，本身都是管老师提倡的，在齐国很流行。但是为什么衰败的不是齐国，反而是鲁国、梁国和楚国呢？

因为奢侈品是小众群体，服务于王公贵族的，消费者是小众群体，制造者也是小众群体，如果奢侈品一旦能够量产，价格就会下降，就会占用大量的劳动力，占用大量的土地资源，严重影响生活基本必须品的生产。

管老师明白这个道理，齐国流行“绋”、“帛”，“鹿”，“亭台楼阁”，但是限制生产，保持高价，比如说“绋”。一旦产量过大，就会由奢侈品变为普通商品，“绋”就失去了奢侈品的价值，而用“帛”取代“绋”，成为新的潮流。稀缺的才尊贵，才能体现权贵的面子。所以齐国生产奢侈品的只是小众，生产规模受到限制。不会影响到齐国的农业。

而鲁国、梁国和楚国不明白这个道理，让全民参与奢侈品的制造，荒废了根本，奢侈品如果能大量生产，还是奢侈品吗？

我们的政府已经明白商品房也是奢侈品的道理，所以才



---

会限购，所以才会抑制开发。

问：楼主您好！我想请教您对于**天津**这座城市的看法，我刚刚大学毕业，准备在这座城市发展了。

我从网上查找到了一些资料：

1. 目前天津人口增长很快，每年人口净增长差不多30-40万。

2. 国家目前对天津有政策扶持，HJT 同志对天津提出了“一个排头兵”和“两个走在全国前列”的期望，同时天津滨海新区也得到了国家的重点政策照顾。

3. 目前天津发展主要依赖与滨海新区，会不会造成发展不均衡的现象呢？2010年滨海新区GDP超过5000亿，居然占了天津市GDP总量的55%以上.GDP增长量的70%多（天津有17个区县，当然面积大小不一，但滨海新区所占天津面积仅为20%多一点点）。

4. 天津本土没有什么拿得出手的大企业，大的基本都是央企国企和外企。

5. 天津的优势和劣势，都是离北京太近。

您对天津的房地产市场，未来10年有何看法呢，我怕以后房价太高了，永远也买不起了，目前父母还是可以资助我首付的，但是还贷会有一定的压力，此外您觉得天津以后发展潜力大吗？我很想听听您的意见。

答：天津已经脱离了北京跟昆虫的角色走出了自己的发

---

展道路，未来发展潜力是很大的。

买房这种事，只有有能力就要赶紧买，郭家的意图就是把多数普通屁民拉过来租他的公租房，所以限制房地产，推涨房租，这都是郭家定好的策略。房租不涨，他的公租房就没有效益。公租房是个巨大的利益蛋糕，从去年开贴就讲了。所以要拥有自己的产权房，必须抓紧时间。

我有个亲戚也在天津，大学毕业参加工作好多年了，老觉得房价高，有钱时舍不得，房价涨起来后干脆买不起了，最后不得已在老家买了个房子。都是血淋淋的教训。

买房的门槛过去就是钱的问题，以后不光是钱的问题了，就更可怕。

问：清华分房千套，房改立成神马 。

热门消息：清华大学将向教师分房 1000 套，并拟再建 5000 套！好大的气魄！好阔的腰包！给人的印象：清华不但有名，而且有钱，还肯为改善教师福利待遇花钱，并且能够大把的花，公开的花，花上“两会”的新闻榜！

请楼主解读如果成效了，将会对房地产市场产生什么样的影响？

答：没什么影响，保障房主要是解决体制内的，体制外的人极少数人有个好命，但多数人全得靠自己。

问：两会中雷人提案一个接一个，住房空置税都出来了。一批流氓无产阶级叫嚣着要打地主分房子呢，呵呵。

---

答：我觉得房产政策那些限购啊. 提高首付利率什么的都是扯淡，只有遗产税和住房空置税才是根本发展经济. 控制房价的手段，当然现在不具备实际操作的条件。

遗产税不符合当权的利益，很难实施，空置税目前是没有操作性的。

问：我是在天津。目前有公产权房一套，是我单身的时候自己买的。市区中心地段，离我工作的地点步行不到 5 分钟。小 2 居室，户型好，就是是 10 年的房子，还有是顶楼，还迁的房子，没有什么品质。

我先生有小 2 居室一套，在中环线附近，虽然不如我的地段好，也是比较好的地点了，是军产，（他老爹给他的）20 年的老房子了，也是小 2 居室，户型楼层都很好。

最近我看中了市中心的一个新楼盘，地点离我的公产权房不远，地点非常的好。3 居室的小户型，107 平米，另外赠 20 多平米，通透，全明，户型超好，总价要 280 万左右。

难得的市中心低密度楼盘，这个楼盘中，有高层，洋房，和别墅。就剩最后的一座高层了，其他的都卖的差不多了，第一座高层开盘 2 个小时内抢光了，别墅，其实也就是叠拼，也差不多被抢光了，呵呵！

我期待着这新开盘的最后的高层，但是价格却不太美貌了，要 25000 元一平了。去年 6 月开盘是 20000 一平，年前预告是 2 月开盘，说大约 220000 一平，但现在居然要这么

---

多了，真是让人觉得性价比不高了。

而且，最后的这个高层，下面有 5 层的底商，虽然和住户不走同样的电梯，也是隔离的，但是总让人感觉不好，毕竟，万一高层有火灾呢，而下面有商铺的时候，感觉火灾隐患更大啊！

我如果买这个小高层，就要把我的 2 处小房子都卖了，再贷款 100 万左右。

如果不卖呢，也许我老公的小房子有拆迁的机会，毕竟 20 年的老房子，楼间距大，地点好，被开发商看重的可能性很大啊。

而且，我们学校马上要在郊区的校园内盖一批小产权的房子，都是 11 层的小高层，因为是学校用地，虽然是小产权，也不担心被强拆。而且，只需付一部分款，其他的 2 年后再付清。如果出手了小三室，就怕到时候没钱买那个了。

我不知道现在是否该出手用我的 2 套换那一套小三室？那个小三室，我一见倾心啊，感觉户型太好了，但是我老公家人不太喜欢，挑剔下面有底商。

我非常的纠结啊。

放弃了吧，恐怕这样的好户型的小三室在市中心绝迹了。买吧，感觉太贵了点，（这个该死的开发商简直是坐地涨钱，没几个月，就涨了 3000 元每平方米。而且，底商真的是很不好吗？

---

因为我们学校是俩个校区，所以学校的那个房子对我而言，没有什么居住价值，估计也就是倒手卖掉。

我和我老公的公积金都没有用过，我感觉每个月 4 千多元扔在账户上也不能取出来很可惜，就想买房了。

我们工作都很稳定，我是高校，他是央企，不过不算高收入一族，糊口吧！

答：你们的情况是改善性需求的典型，买个市中心高品质的住宅楼为的就是提升生活品质，不用太在意房价短期的涨跌。

毕竟人生苦短，拥有一套陪伴自己大半生的舒适房产是生活品质 and 地位的象征。

在市中心买房，底商的问题不应该太在意，毕竟位置摆在哪里，市中心图的就是方便，如果在市中心追求个清静，目标不免定得太高了，也不是 25000 的价格可以解决的了。

问：你什么时候回来？

我知道很多高人都愿谈论房价了。

但作为非体制外的普通人又该如何保障自己的利益，如何在这样激烈的竞争中生存下来呢？

不想被鱼肉！

答：这个恐怕很不容易，越是喜欢折腾的，被收割的越快。国家拿着镰刀等在那里，就等着屁民自己往镰刀上撞。

问：楼主好，一直跟随你的帖子，获益良多，先谢谢。

---

我发现你对云南的情况比较了解，想请教一下，昆明呈贡新区的商铺有投资价值么？你对呈贡的发展前景怎么看？因昆明也限购了，住宅我已经买不了了，想看看有没有合适的商铺投资？

因本人虽住在市区，但工作在呈贡，所以在这里投资也算比较方便打理的吧。

谢谢，请不吝赐教。

答：靠呈贡的商铺追求投资回报，怕是比较难，已经过度炒作了。

又问：那在目前昆明住宅被限购的情况下，楼主能给我一些建议么？是否像您前文中所提到的，关注昆明周边的旅游地产？

答：这个我已经反复说过了。不过与上次说过的时间，过了没多久，大理的房价又已经迈上了一个新台阶，弥勒的湖泉湾1号的湖景房也从5000多已经涨到了6500以上。且好点户型已经很难买到了。

这种优秀的旅游地产一定要下手得早才行啊！

问：手里只有十万块钱，可以请楼主看看怎样才能保值升值么？

答：这钱多买点好吃的吧，趁现在还能吃得起。

又问：吃下肚去就没有啦！变成肥料了。

答：人生苦短，不对自己好一些是不行的。变肥料，起

---

码比打水漂要强多了。

害怕手里钱贬值，盲目投资反而很容易打水漂，倒不如对自己好一点，旅游旅游，吃点好的。

当然你是股市高手或者古玩玉器行家就另当别论了。不说别的，10 万块钱买块好的南红玛瑙，过个两年翻倍是不成问题的，但是你被假货骗了，就不如吃喝旅游了。

问：我所在的城市是浙江省的一个海岛，刚被省里列为海洋开发试验区。现在我持有三套商品房，估计市价 240 万（自住房购入满 2 年，出租房购入已满 5 年，一套尚未交房），银行贷款 60 万（公积金，每月还贷 3000 元），手头现金还有 30 万。家庭年收入约 25 万左右（不固定，确保 20 万，也可能 30 万），年支出 10 万（包括还贷）。双方父母均为农民，无社保。

最近，我想在老市区或新城区以父母的名义（他们还能再贷款 8 年，属于首套）再购入 60 平米左右的小套二手房，总价控制在 100 万以内（目前单价在 12000-15000 元之间），用于保值增值。

但这个想法得到了全家人的反对，他们的理由是：

1. 如果再购入，只能贷 8 年，每年光还本就要 13 万，再加上利息，年还贷总额估计在 15 万以上，压力太大。

2. 小孩子已近一周岁，而我们还没有汽车，出行不方便，所以希望购一辆家庭用车。

---

3. 目前房价已处高位，涨跌不确定，风险太大。

再次请教 KK 老师，我是否真的有必要再购入小套二手房？

答：现在这个阶段，对于刚需和无处可去的闲置资金有合适的房子还是应该买的，长期跑赢通胀。但是拿手头上需要用的钱投资房产，太占资金。有了孩子，汽车就是必需品，还是应该买车。

问：本人于 2011 年 3 月中旬，在河北省香河县买了一套二居室，南北通透，明厨暗卫，单价 6890 元每平方米，85 平米，六层板楼，北京香醍。

我买的是一楼，赠 10 平米花园，和 10 平米地下室。

小区的楼间距是 20 米，初春这个季节，阳光能照到 1 楼前 2 米。

目前香河的主流价位，是 6000—6500 元每平方米，而我买的这套由于赠花园. 地下室，单价要高些。

情况是：

1. 小区里大部分汽车的牌照是北京的；
2. 小区在香河县东外环，永泰路，离 938（从香河到北京东站）总站不到 1000 米，用北京一卡通坐 938，票价 6 元，若无一卡通就是 13 元。
3. 坐 938 京沈高速专线，周日，从起点到终点用了 1 个半小时。还有一个 938 慢车，没坐过。



---

有一个说法，说香河到北京的距离，比燕郊远，但开车来，由于京沈高速不象京通快速那样堵，进京反而比燕郊要快，也不知是真是假。

4. 据说香河县的规划是“城区西移，开发区东移”。

具体说来：县政府要往西挪，但东边有个未来上海绿地将投资 300 亿元开发的“华北民用进口商品贸易区”，据售楼处说，这儿将是奢侈品市场；

5. 香河县在京沈高速上，县东. 西面，各有一个出口，西出口离县城近，而东出口远些。

6. 售楼处吹牛说，自己这是“低密度豪宅”。

说整个香河县，只有他们手里有 2 个六层板楼项目（北京香醍. 北京丽府），别的开发商那儿都没有板楼项目。

在香河大街上散发的广告，倒确实都是高层，我确实没见到低层。这似乎印证了售楼处的说法。

7. 房屋的建筑质量，据我老婆评价“太差”，外墙是泡沫塑料，外面漆极不平整，而且非常容易脱落。

门是木门，在户主拿到钥匙前，房里的暖气片被盗，户主入住时需要向物业要求重装。

8. 我买此房的目的，是想投资。如果房价跌了，我就当是给父母买养老房。

现在请教：

1. 我在这个时候，在香河买房，买对了吗？

---

## 2. 香河有发展前景吗？

答：我在帖子里一直提到，2010 年的调控的实质是压制一线城市的需求，引发了二三线城市的快速上涨，2011 年又紧急限购二线城市住房，再次引发三四线城市房价快速上涨。

限购调控的结果就是原来一线城市承担的高房价，现在全国都要承担。

很多抱着在一线城市打拼几年然后回家买房过日子想法的人们会突然发现，也许他在北京打拼的积蓄回家后依然买不起房。

河北打造大北京概念，也算选对了时机，香河作为大北京概念受益板块，会成为炒作的重点。

大北京概念对香河是有实际支撑的，未来的趋势很可能打造成大北京高端家具、奢饰品批发的集散地，我个人还是比较看好。

以香河目前的房价还是有一定的上涨空间。

至于高铁没有正式规划出来之前，谁也说说不准，这是地方能量的大比拼，存在很多不确定性。

问：朋友说他的一朋友打算将自己的一瓶 1991 年的茅台酒以 8 万元的价格出售，想请高人给指点下，这个价格靠谱吗？我对这种年份酒的价格心里一点没底，多谢了！

答：91 年都 8 万，那我那两瓶 80 年代的茅台得卖多少

---

钱？

15 年以上茅台市价 3-5 万，你这个价格显然高了。

前两天开了一瓶 2000 年的茅台，居然已经挥发了将近一成，茅台厂的包装也真够瞧的。

起：现在还有很多自住需求的朋友站短询问该不该买房的问题。体制内的，特别是公务员不妨等等，这么多保障性住房一定会分到，时间有先后。

至于体制外，除非运气特别好出门经常能拣钱包的，能买就赶紧买吧，保障房跟绝大多数体制外人士无关。

## **41.符合人对美好生活的追求的品种，都具有收藏价值**

保值增值的不止是房子，玉石，黄金，邮票，纪念币，茅台酒，只要有稀缺性，又让人喜欢，符合人对美好生活的追求的品种，都具有收藏价值。

机会无数次的从人们身边溜走，而是否能够抓住，最终取决于人的性格。所以才有性格决定命运的说法。

## **42.崇祯**

起：崇祯至少有两次机会可以继续当他的皇帝，可是由于他本人性格上的权限，他走上了死路。

---

保住他和他的明王朝的最好办法就是南迁，把京城迁到南京。李自成老哥的主力雄踞西北，而山东以南是没有像样点的农民军队伍的。如果崇祯学习南宋，至少可以保住半壁江山。

崇祯也很想南迁，但自己又不愿背上丢弃祖宗基业的罪名，于是鼓动大臣提出南迁的议案。

南迁可以保住明王朝的半壁江山，但生死确实也是要背负骂名的，这个骂名，崇祯想让大臣背。

但是大臣却装聋作哑，好容易有人提出了南迁的提议，却有人建议崇祯留守北京，让太子去南京。这个主意非常损，意思就是崇祯你就以身殉国吧，我们保你儿子继续当皇帝。

这是崇祯最不愿意听到的方案，当时大怒，再也不提南迁的事情，选择了在北京等死。

大臣们明明知道崇祯的真实想法是南迁，为什么这么不给崇祯面子呢？

原因还在于崇祯的性格比较变态，生性多疑，刻薄寡恩。自己不肯担任何责任，所有的问题都推给大臣。

如果哪个大臣提出南迁的建议，大家随崇祯到迁都南京后，崇祯一定会把丢失祖宗基业的罪责推到这个大臣脑袋上，下场可想而知。

为什么李自成进北京后，很多大臣都表示愿意归降一个西北的农民，这根**崇祯的刻薄寡恩**有很大关系。

---

崇祯的第二个机会来自李自成。

李自成从来就没想过做皇帝，他的目标是做西北王。

这是一个典型的小农意识：富贵不还乡如衣锦夜行。

李自成打进北京就是为了回到家乡人前显贵，从来没想到如何治理天下，如何做一个皇帝。

所以才有李自成进京烧杀掳掠，京城百姓无不恨之入骨，由一代英雄沦落为流寇蚁贼。

李自成却不知道，揭竿而起当老大自古以来就是个不归路，没有在家乡安享富贵的可能，大一统的思想告诉我们，天下没有二主，这个游戏一开始就注定是你死我活的。

李自成的大军列队在北京城下，他却没有立刻攻城，而是选择了与崇祯议和。条件是崇祯还做他的皇帝，而他李自成做西北王。

对于崇祯来说，这无疑是天上掉馅饼的好事。

可是崇祯又一次放弃了机会。

原因还是崇祯希望大臣们提议：同意议和。

与李自成议和对于皇帝来说也算丢面子的事，所以这个提议要由大臣发起，黑锅也应该由大臣来背。

大臣们早就对崇祯的伎俩再熟悉不过了，谁也不肯出头。而且李自成进京，大臣们不一定死，通常情况下投降就可以了，而只有皇帝死的概率比较大。

崇祯看见大臣不上当，自己宁可吊死也终于没有做出同

---

意义和的决定。与其说崇祯选择了尊严的死，不如说崇祯的性格缺陷导致了他的灭亡。

其实崇祯完全不必上吊。

在崇祯上吊之前，李自成从来没想到过杀死皇帝，甚至都没想过把皇帝赶下龙床。他希望的仍然是崇祯继续做他的皇帝，而自己做个西北王就可以了。

李自成对崇祯的自杀，很诧异，也很不解。

李自成做不了皇帝，从另外一件事上能够看出来。

这件事跟一个美女有关，不错，你猜对了。就是那个“家本姑苏浣花里，圆圆小字娇罗绮”“为君别唱吴宫曲，汉水东南日夜流”的陈圆圆。

抢走了陈圆圆，抓了那位“恸哭六军俱缟素，冲冠一怒为红颜”的吴三桂的老爸的，是**权将军刘宗敏**。

李自成对待吴三桂的态度起初还是比较诚恳的，但是他的一个致命的弱点就是军权旁落，事实上在李自成军中，刘宗敏拥兵自重，完全可以和他分庭抗理。

尽管李自成对权将军对待吴三桂家人的做法很不满意，但是却是毫无办法。

李自成不是朱元璋，不仅没有朱元璋平定天下，做天下之主的气度，甚至在军中的权力也是有限的。这一点，他很像洪秀全。

当时三十三岁的管宁铁骑之主，吴三桂，正值风华正茂，

---

可以说他对陈圆圆的爱情是真摯的。

突然其来的明王朝覆灭，让吴三桂无法尽忠。父亲被蚁贼抓去拷问，又让吴三桂无法尽孝。陈圆圆被人抢去做老婆，更让青年时期的吴三桂感受到无法忍受的痛苦。

把吴三桂说成十恶不赦的汉奸，我个人认为是不公平的。

吴三桂和他的三万关宁铁骑，面对李自成的十万大军，选择了背水一战。寡不敌众，吴三桂无奈之下向满清请兵。他并没有想到投降而是请兵。辫子军抓住了历史赐给他的最好机会，将大军屯于山海关外，逼迫吴三桂投降。

当吴三桂站在山海关城头，眼看着跟随自己多年的关宁铁骑兄弟将要被蚁贼屠戮殆尽，无奈选择了向满清投降。

在满清贵族与蚁贼流寇之间，吴三桂选择满清贵族。至少满清贵族还是讲信誉的，不会无缘无故抓降将的老爸，抢降将的老婆。

妻子岂应关大计，英雄无奈是多情。

全家白骨成灰土，一代红妆照汗青。

我以为吴梅村对吴三桂和陈圆圆的理解还是很到位的。

问：楼大你好，可能你太忙没有看到我的帖子。确实真心想请教下，我的情况是这样的：

属于体制外的，平时做一点小生意有点积蓄，最大的爱好就是存够了钱买房子，到底是投资市中心的小户型好，还

---

是投资城郊的洋房别墅啊？谢谢了！

答：纯投资要在市中心或者商业聚居区，自住的第二套以上住房兼顾投资选近郊洋房别墅。

问：深圳从去年年底就在说二手房要按评估价过户？但到现在还没出这个政策。

你觉得这个政策短期内有可能出吗？

出这个政策会有什么影响？

答：评估价这个东西起码近期内推出是不大可能的。

谁来评估？需要多少人投入评估？对评估有争议怎么办？商品房怎么定评估价？评估标准什么时候拿出来？评估标准怎么出台才能兼顾各方面的利益，争取到强势群体的支持？

你认为这些问题是几个月能解决得了的吗？

评估的实质是什么？

大家都看过鉴宝节目，往往专家给出一个评估价。

这个价格通常是近期专家知道的成交价格，如果没有成交过，专家会和相似的东西比对，给出一个价格。

比如专家知道你这个东西去年拍卖过，成交价是 10 万，专家觉得怎么也得比去年贵点，就给了个评估价 12 万。假如有人出 20 万从你手里买走了。专家再估价时就会评估成 22 万。

这其实不是评估价，而是参考价。



---

评估则不同，评估这个东西是带强制性的，其实质就是政府强制定价，如果不具备强制性，把评估价写入政策就完全没有意义。这个强制性的价格如何定才能权衡强势群体的利益，如何定才能让多数人接受不至于大规模反抗，是一定会慎之又慎的。

我们现行采用的评估价其实就是政府自行制定的价格，并不是真正的评估价格，目的只是为了规避阴阳合同。以现在评估价的制定方案为基础，制定政策，肯定是不可行的。这不仅仅是二手房过户问题，还涉及到未来的房产税。在郭家不能拿出一个可行的评估标准之前，以评估价为基础的任何政策都无法大规模推行。

## 43.公元 1644

问：楼主啥时来啊？那个公元 1644 我看了两遍！

性格决定命运！！

答：公元 1644 是很好的纪录片，史料非常真实，视角也非常独到。

起：很长时间没上来了，实在太忙了，居然又出了个 kk，好玩。最近还在忙，一段时间上不来，不过没有弃楼。等过一段腾出时间继续。

以前跟大家提到的琥珀，南红等有谁参与投资了，现在已经涨得惊人。涨得最快的当属珊瑚了。祝大家有个好收益。如果有人刚刚进入这个圈子，一定要擦亮眼睛，高科技造假手段越来越高了。

目前，特别是翡翠造假已经达到令行家打眼的程度。

问：楼主你对**北京通州区的房价**怎么看？

我去年新政前接手了个高价二手房，当时打算自住，但是因为离单位太远，一时又搬不过去，我市中心还有一套，但房子较老，居住环境不好，我以前对政治经济一向不关注，目前是被迫关注，还望指点一二，如何操作能保证生活质量，又能让资产不至于大福缩水（现在已经缩了，通州那边现在降了 20%多）。

---

答：通州是资金炒作的重点区域，调控期受影响最大，但是一旦行情到来，涨势会非常凶悍。如同强庄关照的股票，容易暴涨暴跌。

有个三五套房产自住刚需并不奇怪，有个十套八套房产自住也很正常。

一个外地来京家庭起码需要四套房，为父母准备一套，为岳父母准备一套，为子女准备一套。自住一套。

另外，如果财力够，4套买在城里，郊区还要有一套别墅用于周末渡假。象海南，昆明，这些著名的渡假胜地，也都应每个地方要有一套或者两套房产，才能过的舒服。

如果有婚外情的打算，城里和郊区还要各置一套房产，比较方便。

如果有小的养着，起码一个小的要有一套房子。

鲁迅说的好:如果不能给她名份，就给她一套房子。

所以人的刚需三五套房子，甚至十套房子是很正常的。

傻空们担心多军空着房子是没道理的。就好象农民担心皇帝用金锄头锄地不好使一样。