**2010年的房地产调控，我们收获了什么？写在房价暴涨前**

kkndme

2010年的房地产调控，让很多人看到了希望：让房价降得再猛烈些吧。还有人更是幸灾乐祸似的呼喊：让房地产赶紧崩盘吧。让没房子的好好看看有房子的笑话，是人生的一大快事。但是我们是不是要仔细想想，为什么调控？调控期望得到什么样的效果？

1、是如千千万万想买房子的人期望的那样，让人人买的起房吗？

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

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

1、人人都有居住权。房子是用来住的，不是用来炒的。

2、房子太贵了，租售比严重不合理，空置率太高，人均收入太低，早晚要崩盘。

3、房价上涨造成物价上涨，人民生活变得困难。

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

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

1、人人都有居住权。房子是用来住的，不是用来炒的。

　其实这是一个伪命题。房子包括房屋及房屋所属的土地两个部分。房屋本身只有居住价值；而土地所具备稀缺性，决定了土地的投资价值。房地产贵的不是房屋，而是房屋下面那块地皮。所以商品房具备了投资与自住双重属性。

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

2、房子太贵了，租售比严重不合理，空置率太高，人均收入太低，早晚要崩盘。

　这个问题比较大。房价是不是太贵了？有没有泡沫？我们首先从国民的收入结构来分析。

一个遵从“丛林法则”的精英社会决定了国民收入的金字塔结构。

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

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

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

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

　答案显然是否定的。

　可以确认的是，房价不是由统计局的平均收入决定的。而是精英的平均收入决定的。

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

　　什么决定商品的价格，价值？对不起，我只能说你上学上傻了。

　　是供求关系，只有供求关系。

　 我们判断一个核心城市市区内的商品房是具备足够稀缺性的。

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

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

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

房问题很像是中国的上学问题，而且简直是异曲同工。

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

　　上重点中学凭什么？我们简单的剥离掉其他社会因素的影响，可以认为想上重点中学就要凭好成绩，小孩努力考到前多少名，就可以上重点中学。这与努力赚钱买房是一个道理，有钱的出高价就能买到好位置好环境的房子。

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

同理，当好位置的商品房成为稀缺资源，各类炒房客的出现是必然的。

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

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

　　最被提及与泡沫有关的是以下两点：

　　第一，中国的房价甚至高于某些发达国家的房价。

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

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

第二：租售比问题

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

　　3、房价上涨造成物价上涨，人民生活变得困难。

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

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

　 其实如果房地产交易量下降，不再具有吸金功能，那么农产品等生活必须品以及房屋租金等等就会大幅上涨。这是因为多出来的大量钞票总要有个流向，如果不被房地产吸收，就会被大蒜，绿豆，姜，及全部生活必须品的上涨来吸收。

事实也证明确实如此。2010年房产调控后，物价上涨的势头非常迅猛。

那麽是不是房地产就没有泡沫呢？

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

　 但是房价高了就有风险，政府从感性上还是有清楚认识的。

　　注意，我们前面啰嗦了很多，现在才开始接近这次调控的真实意图。

防范金融风险？不错，你说的很对，但是没这么简单。

辨别利益是看透一切事物真相的武器。

　　高房价谁是受益者？

　　诸侯、开发商、炒房客。

　　独独缺了中央。

这时你是否猜到中央为什么要调控？如果还猜不到没关系，听我道来。

纵观古上位者最不能容忍的是别人受益，自己背黑锅。

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

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

　　中央深深的感觉到要想国家队受益，要想控制风险只有做到两个字：垄断。

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

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

既然油价高于美国是合理的，那麽房价高于美国一定也是合理的，关键在于垄断。

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

　　真正厉害的，还是房租的垄断。公租房的推出是房租垄断进程的里程碑。

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

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

说到房产泡沫的问题，就不得说说官方的统计数据。

　　官方的统计数据从来是可以很雷，但不可以很真。

　　我们的统计原则基本就是：村骗乡，乡骗县，一骗骗到国务院。

　　不知道有人去市、县、乡、村进行过社会调查没有？

　　社会调查是怎么一回事？

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

　　你问了数据编来编去的意义在哪里呢？

　　意义很大，起码跟向上申请拨款是关系非常密切的。数据不假，钱从哪来？

　　统计数据无所谓是否真实并不重要，重要的是它是获取利益的重要手段。

　　假设官方想证明房地产不存在泡沫，那么一定拿的出不存在泡沫的统计数据作证。反之，也一样。

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

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

　　无论是左还是右，同样都是不科学，都是现有结论，再有证据。

我们到底应该信谁？

闲扯了一下统计数据

　　还是回到这次调控中来

　　房地产游戏的模式三个环节：地方政府卖地、银行贷款、开发商在二级市场销售

　　地方政府卖地之后，剩余的风险和收益都归银行和开发商

　　地方政府卖地的款则用于地方广场，地铁，公路之类的建设和权贵的挥霍。

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

　　税收从来都是向下游转嫁的，政府多收出来的钱一定是通过最下游的房租来体现。

　　当然，也有很多明白人士大声疾呼反对房产税。

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

　　国家的富庶都是以老百姓勒紧裤腰带为代价的。

　　所以，政府是不会理会部分明白人反对房产税的呼声的。

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

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

　　就会变成赔了夫人又折兵。

这样的买卖，政府是不会轻易做的。

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

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

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

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

　 垄断的市场是没有风险的，土地是完全垄断的，所以地方政府完全没有风险。

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

　　地方政府土地垄断没有风险，完全可以置身事外。

　　可是银行呢？属于国家的银行。

　　银行正在承担自由竞争市场房价高涨积聚的风险。

　　这是中央不允许看到的，地方政府受益，而风险全部甩给中央。

既然垄断的市场是没有风险的，那还是让房屋和土地一起垄断好了。

垄断还可以解决一个问题：社会稳定。

　　常被媒体和群情激奋群众所提及的一个重要问题就是:房价收入比。

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

　　路人甲：我们一个月就挣2000多块钱，干一辈子买不起房啊。

　　路人乙：我一个月上万都买不起房。

　　媒体：一个家庭不吃不喝22年买一套房

大量的疯狂印刷的人民币在哪里呢？

在精英手里。

　　我们在回顾一下开篇，我们奉行的是精英社会，丛林法则，金字塔式收入结构。

　　人民币再多，也不可能流到金字塔的底端。

　　地方政府垄断卖地也就让百姓们发发牢骚。

　　而炒房客，开发商赚的盆满钵满就让生活在中下层的老百姓眼红和不能容忍。

　　不患寡而患不均啊。

　　垄断，国家队的垄断，可以解决眼红问题，也就是社会稳定问题。

　　还有一个最重要的问题：银行和民营开发商之间，是官与民之间的问题。

而银行和国家队央企，是左兜和右兜的问题。

土地是垄断的

　　然而房屋垄断并不是一件容易的事情。

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

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

俗话说，问渠哪得清如许，唯有源头活水来。

　　要垄断，必须抓住源头。

　　源头在哪里？

　　在一级市场，而不是二级市场。

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

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

　　一级市场包括的内容是一般开发商无法参与的：

　　城市规划，城中村改造，旧房拆迁，城市综合体开发。

　　可以说从规划、改造拆迁、开发、到二级市场销售，一条龙服务。

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

国家垄断控制风险的意义还在于：需求可以拆出来。

以后的路，民营开发商的日子将变得越发艰难。

　　土地是地方政府的，商品房开发是央企和国企的。

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

　　商品房将逐渐往金字塔的上层积聚。

　　处于金字塔下层40%的无房家庭将只能以租房来解决居住问题。

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

公租房，呼之欲出。

自古以来，民生问题的底线就是不要出现陈胜吴广的极端情况。所以政府更在意的是农民问题。

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

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

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

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

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

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

　　为了权贵生活的更好，就要维持大量的底层群众。

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

房产税的问题我觉得政府还是慎重的

　　1、如果采用不公平法则：

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

　　2、如果实行公平法则

　　小产权房，福利房，权贵囤积房都要上税，执行难度太大，可操作性不强，阻力几乎难以逾越。

如果真的收房产税，采用不公平法则的可能性最大，普通的无房百姓生活将变得非常艰难。

维稳问题其实最终还是吃饭问题。

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

说到公租房问题

　　首先还是要提到我们实行的双轨制

　　从某一方面可以简单的理解为统治阶级内和统治阶级外。

　　也就是我们常说的体制内，体制外。

　　体制内:公务员、垄断企业及医院高校科研院所等事业单位。

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

　　我们感受最深的就是涨工资的问题，一旦政府涨工资，那就一定是体制内涨工资，跟体制外完全没有关系。在金融危机的08年，大批企业关门，减薪，裁员，美国欧洲因为钱紧不得不降低公务员薪水。而这时，我们神奇的国家在干一件事：公务员普遍加薪，是为了全国百姓着想—刺激消费。

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

　　体制外的群众，那是别想得到一点好处的。谁让你是被统治阶级呢。

　　公租房的推出，也要解决两个问题：

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

2、向体制外被统治的小民稳定收钱的问题。

房产税无论是持有环节征收，还是交易环节征收都是要向最终租房人转嫁的。

　　好比鸡饲料上涨没有可能鸡肉不涨价，但是养鸡的并没有赚更多钱。

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

国家调控的根本原因还是中央在房地产的游戏中没有得到好处。调控是为了让中央的国家队参与进来，成为主体。垄断的目的还在于能够控制价格，为了维稳，中央是不希望暴涨的，但也不希望不涨。

回头还说公租房

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

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

　　因此，在房价高涨的时代，保障房才成为中央默认的公务员房、垄断企业房。

　　公租房首要解决的就是手下里面最底层人士的住房问题。

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

体制外对公租房的申请就没有那么幸运了。

钱的问题，地方政府也想到了解决的办法。

　　在卖地时就要求开发商配套建设一定比例的经适房、廉租房或公租房。

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

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

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

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

　　1、df划拨土地，征集开发商建经适房、公租房

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

　　3、体制内单位自有土地，集资建房。

　　多管齐下，体制内人员的住房不难解决，甚至体制内人员每人住好房子大房子多套房子的问题都不难解决。处于金字塔的中上层，他们俯瞰着芸芸众生。

处于金字塔下层的体制外的广大群众怎么办？

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

　　体制外广大群众的住房问题也要解决，这关系到社会稳定。

　　能不能拿出一个办法，即解决了群众住房问题，又可以从群众手里长期获取收益？

　　细水长流收租子的事情开发商做不了，但政府可以做。

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

既然房地产开发最肥的肉留给了国家队，国家队也应该投身到公租房的建设中来。

国家队全面进场之前，大鱼小鱼虾米泥鳅，皆可得利。

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

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

　　土地将回到国家队手中，这个世界将变得清爽。

　　让时光倒流到80、90年代，我们的地方政府守着蕴藏着巨大财富的金矿、锡矿、铜矿却过着贫穷的日子。没有资金，矿山是没有办法变成财富的。于是招商引资，为了gdp,为了解决就业问题，出台了各种优惠政策，于是外商堂而皇之的走进来了。成为了这些矿山的主人。5年，7年或者10年，外商享受的免税期满的时候，外商卷着巨额财富走了，留下了一个个废弃的充满危险的大坑。这是血琳琳的教训，政府没有理由不吸取。外资、私企、小业主总有一天会让他们清场，尽管这一天晚来了十几年。

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

商品房和公租房的区别实际就是土地性质的不同，一个是出让，一个是划拨

　　出让那必须是招拍挂，那必须是天价。

　　划拨就基本算是白给，收钱就是象征性的意思意思。

　　是商品房还是公租房，土地的性质说了算，地方政府说了算。跟房屋质量没有关系。

一套房子假设20000一平，房子的价值也就占30%，剩余的都是土地的价值。

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

　　假设出台又一个新税种，无乱它叫什么，我们暂定为财产税。既然有了新税种，就要定任务，那好了为了这个税种制定了年上缴多少多少的任务。

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

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

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

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

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

书生误国啊。

许多兄弟关心房价什么时候会涨

　　那么先看看这次调控后都出现了什么样的现象。

　　1、全国房产成交量大幅下降

　　2、一线城市房价略有下跌，但并不持续，到现在基本跌不动了

　　3、多数二三线城市房价不跌反涨，成交量逐渐回升

　　4、大多数二线以上城市租金持续上涨

　　5、农产品价格有上涨迹象，大蒜、姜等小品种农产品遭遇爆炒。

　　6、变化莫测的政策导致精英阶层出现移民潮

还有什么，欢迎大家补充。

农产品价格的上涨是很值得警惕的。想买房子但嫌房子贵的都市白领对农产品的价格很不敏感，但是金字塔最底层的最大多数群众是很敏感的。领导们也很敏感。这牵扯到相当大比例人口的吃饭问题，稳定压倒一切。

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

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

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

明年物价进入持续上涨期是一个不容回避的问题。

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

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

　　二三线城市的房价的上涨使与一线城市的差价缩小，为一线城市的发力提供了动能。

无论你喜欢还是不喜欢，都不是以人的意志为转移的。

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

　　任何事物都是有其规律性的。关键是否有一双慧眼能够穿透重重的迷雾。

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

　　石家庄作为一个二线省会怎么会不涨？长沙的房价怎么那么低？

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

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

昆明是云南省内唯一的大城市，且相邻的二线以上城市离云南省都比较远。云南地州资源丰富，虽然穷人占的比例大，富人的数量却也不少。昆明南有滇池，北有长虫山，作为一个700万人口的城市，土地资源非常稀缺。所以贵，一定有贵的原因。便宜一定有便宜的道理。

中国和日本最大的不同在于日本的货币是开放的，中国的不是，是不能自由兑换的。

　　暴涨是相对于钱而言的，不是相对于实际购买力而言的。

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

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

货币的持续贬值你没有考虑。

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

　　土地有的是，房子有的是，但好位置的土地和房子并不多。

　　一方面大量的小县城和乡镇、村庄人口锐减，因为缺乏谋生手段不得不背景离乡外出打工，另一方面超大型城市越来越拥挤，土地资源越来越稀缺。

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

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

　　首先理解一下老百姓，也就是民到底是什么？

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

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

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

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

　　刘邦看到了萧何的行为非常高兴，知道萧何不会造反就放心了。

百姓不是牛羊是什么？

在红色高棉统治下的柬埔寨人，民连牛羊都不如呀。

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

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

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

公道自在人心。

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

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

　　因为秦以后漫长帝国时代的大一统，才会把中央集权延续到现在。

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

　　在制度上完全的不可比性，使向国际接轨成为了笑话。

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

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

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

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

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

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

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

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

　　体制外的高层、中层，以他们的资金实力买多套房子都是不成问题的。

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

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

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

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

　　没有这个群体的存在，金字塔上层的权贵是无法享受舒适的生活的。

　　社会需要底层群体用巨大的付出和极少的收获为金字塔上层群体服务。

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

　　这些少数人带给了底层群体奋斗的希望。

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

兄弟，你所描述的是另外一个问题。先说说你所说的这个问题，再谈谈什么叫低薪

　　先说06年你月薪3000买房子的问题。

　　我们打一个比方：

　　假设80年代，咱们两个月薪都是100块。你喜欢清朝的瓷盘子，咬咬牙，一年用好不容易攒下的100块钱买了清朝瓷盘子。我喜欢缝纫机，用一年好不容易攒的钱买了一个缝纫机。

　　市场有价值发现功能。显然，80年代清代瓷盘子的价值没有得到发现。

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

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

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

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

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

再说说收入高低，不同城市，不同消费水平，对收入高低有着不同的理解。

　　我们举北京为例。

　　反映真实居住成本的是房屋租金，而不是房价。

　　在北京生活，一家三口的通常情况

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

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

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

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

我的中心思想是：北京的白领普遍买的起房子，但是有一部分不买，其原因是想花最少的钱去获得最好的地段，最好的楼层，最好的朝向的房子，这是划算不划算的问题，不是买得起买不起的问题，当然有的人会说：买房了，得病了怎么办？失业了怎么办？一大堆怎么办！那么请问：既然你知道早晚要见马克思，为什么现在还活着啊？一刀了断了算了。呵呵你说的这类人其实是因为贪婪和恐惧，幸运不会垂青即贪婪又恐惧的人。用天涯的语言来说：就是传说中的傻空。

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

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

　　这样就保证了公租房的价格低于市场。

　　公租房不是廉租房，政府要持续赚钱，他的定价不会低，私人房就会定得更高，这将导致市场上的房租整体上涨。

　　公租房的吸引力在哪里？

　　1、对体制内会有单位补贴

　　2、对体制外人员可以提供一个较长的稳定租期。

3、政府定价的标杆作用，无论怎么定价，公租房都会低于周边市场价格。

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

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

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

取决于政策，有较高风险。

今天下午才出门，上午闲来无事，跑来再说两句。

一是再说说房租问题，房租的发展趋势：

　　现在房租低的一个重要原因是因为，大多数都市小白领还希望能够买一套属于自己的产权房，至少他们觉得即使现在钱钱不够，但是努力一把，跳个脚还能够得着。所以他们省吃俭用拼命的存钱。一个月薪10000块的小白领租一套月租金3000元的还算舒适的两居室是没有问题的，但是他为了攒钱买房宁可几个人合租一室，仅仅愿意在居住上花费少得可怜的500元钱。

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

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

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

房租的价格一定会通过市场发现功能，找到他的位置。

二是再说说粮食问题：

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

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

　　各地储粮通行的做法是以储粮为名收购的东北米加价在市场上出售牟取利润，再低价收购难吃的广西米用于粮食储备。

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

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

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

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

　　商人在粮食稀缺时期进行囤积会枪毙，在粮食丰收时期囤积粮食只能亏损（第二年的米就没人吃了。

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

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

二是再说说粮食问题

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

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

　　各地储粮通行的做法是以储粮为名收购的东北米加价在市场上出售牟取利润，再低价收购难吃的广西米用于粮食储备。

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

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

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

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

　　商人在粮食稀缺时期进行囤积会枪毙，在粮食丰收时期囤积粮食只能亏损（第二年的米就没人吃了）。

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

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

还有一个关于实体经济的问题，房地产是资本市场还是实体经济？

　　我们回顾一下，房地产的居住属性和产权属性是剥离的。

　　依照房地产的居住属性，房地产绝对属于实体经济。

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

　　从上游来说，钢铁、水泥、机械等行业无一不受到到房地产的影响。

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

　　依照房地产的产权属性，房地产又是资本市场。

　　资金推动了商品房价格的快速上涨。

房地产为政府积聚了大量的财富（卖地），这些财富用来建造地铁、公园、广场、办公大楼、公款招待、潇洒挥霍，又推动了实体经济的增长。

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

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

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

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

　　但事实上市中心的大房子是绝对稀缺的，人上有人，天外有天。

买房子还是量力而行。有1000万资产的人是买不起价值2000万的翡翠的。有1个亿资产的人也不能买下故宫的居住权。

关于买房量力而行的事，还是有必要再说得清楚些的。

　　还是打个比方

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

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

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

这种行为叫什么？这就叫傻空。

再比如说

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

　　如果他对未来的收入预期也不是很高的话，房价未来的上涨将使他进一步对买方绝望，他将彻底放弃攒钱买房，带着老婆孩子搬出跟人合租的城中村，每月花费2500块钱在回龙观租一间两室一厅的住宅。

　　日子就这么过下去了。

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

　　小时候看春秋战国之类的书籍，总弄不明白一个问题：

　　a国家跟c国家打，他的邻国b就会很害怕，害怕a国家灭了c国家实力更强大，对自己不利。

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

　　后来我终于弄懂了。

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

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

分析问题，一定要深入的研究啊！

在北京一个年薪15万的普通家庭仍然买的起房，在五环外，只是你愿不愿意买。

　　但以后一个年薪15-20万的普通家庭买房子，即使是五环外的，也只能是梦想了。

租房将成为今后小白领主流的生活方式。

旅行的第一站，是贵阳。

　　一座低收入高消费的西部边远城市。

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

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

　　越是资源匮乏的地区，权贵阶层越富裕，这是以绝大多数人的贫穷为代价的。

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

　　于是权贵们鲜衣怒马，下层群众褴褛衣衫。

　　贵州难道不是中国的缩影吗？

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

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

　　但是我们能就此判断贵阳的房价存在巨大泡沫吗？

　　贵阳到处是山，地少人多，物产极不丰富。

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

　　看看贵阳，想想中国。

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

生活必需品和房价都会变得比西方国家更贵。

刚从青岩古镇玩回来，饭前说说货币贬值。

　　货币贬值，来自于大量的印钞。

　　可不可以少发点钞票。

　　对不起，不行。

　　这是我国的官有经济体制决定的。

　　凡是去过美国的朋友，会惊奇一个现象：

　　除了人工服务行业，几乎大多数产品的绝对价格都低于国内。

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

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

贫穷的发展中国家——我们的物价却远远高于美国，这是什么样的原因呢？

　　我想主要还是我们的体制决定的：

　　1、高昂的行政成本

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

　　2、过渡依靠政府投资。

　　大家都知道，中国的经济发展，是依靠政府投资为主导的，全世界都知道，政府投资的效率是最底下的，1个亿的投资往好了说只能产生3000万的效益，剩余7000万损耗掉了。因此政府不得不持续增加货币发行量

　　3、惊人的fb成本

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

　　这中间不仅仅是高速费，当公路及铁路运输变得紧张的时候，你不得不花费比高速费更贵的支出用于打点关系。

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

　　4、低附加值产品出口创汇

　　低附加值产品出口创汇是我国经济发展的主要支柱。

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

　　所以说我国高通胀，货币持续贬值，是官有经济体制所决定的。

　　是不可能改变的。

持有闲置现金的风险，比持有任何一种可保存的商品的风险都大。

奉劝那些盼着政府政策出打击房产直到崩盘，以此得到高潮的同志们，真的不要等了，除非出现明末的极端事件，否则一辈子等不到高潮。

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

百姓们希望领导们能给自己做个主，可是几千年以来，中国的上位者们从来都只考虑一个问题：“卧榻之上，岂容他人安睡。”真的没有时间管你们的那些小事儿。

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

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

几天没有上来，发现来了很多比较鸡冻的同志。心情可予以理解。

　　但是鸡冻并不能让日子过的更好。

　　油价大涨小跌，我们鸡冻了，但是事实并没有改变。

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

　　房价就能真如很多人所愿，使劲跌到人人买的起吗？今后的现实将告诉我们答案。

　　房价会不会跌？

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

　　下跌一定是另一种方式：当农产品价格以几年翻10倍甚至几十倍的速度上涨的时候，房产却相对滞涨。这是最有可能的下跌方式。

最善良的意愿并不能阻止事务向邪恶的方向发展。

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

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

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

　　对于很多鸡冻的群众，指着鼻子问我：国家会不管吗？疯狂难道不是导致灭亡吗？

我告诉你，通货膨胀就是减缓灭亡时间的最好良药。

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

　　但是，从国家的统治与巩固来讲，的确是良药啊（当然有一定限度）。

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

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

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

让我们回顾一下过去：

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

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

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

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

　　汽车和商品房的发展成为消灭老百姓手中的流动性的最好工具。

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

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

　　大量印刷的货币还是有一定数量留到勤劳肯干的白领手中的，而这些货币又因为通货膨胀因素消耗在不断上涨的生活必需品上，必需品中商品房占了大头。

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

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

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

　　明朝灭亡的真正原因，是经济原因。

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

　　明朝真正灭亡的原因是：货币供给不足。

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

货币供给不足，明朝的经济崩溃了。

再谈谈鸦片战争和那个满脑子浆糊的林则徐。

　　鸦片战争的原因，在于大清国与欧洲诸国之间存在的巨大贸易顺差。

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

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

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

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

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

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

经济问题才是导致社会动荡，战争爆发的根源。

感谢大家的支持，不少朋友还提了一些关于房产投资的问题。

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

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

　　不过，关于房产投资的方向，也有几点心得：供大家参考：

　　一、坚决不能投资自己不熟悉的城市。

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

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

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

很多朋友都关心买房时机问题

　　对于自住需求者和投资需求者是要区别对待的

　　对于一线城市与二三线城市也是要区别对待的

对于自住需求者（仅指普通群众）来说，只要你还有钱能够买的起房，那你就买吧。不要赌博和赌气，因为真的赌不起。人人都可以买得起商品房，只是一个美丽的童话。当然如果你赶上了国家调控的好时机，那你就要认真选房，做足功课，迅速出手。因为买到一套户型、位置、楼层都让你满意的房子，在商品房热销期，是很难的事情，根本没有给你挑选的机会，而在调控期，或许房价没怎么下降，但绝对给了你挑选的余地。

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

　　总的来说在严厉调控期，需要关注以下几点：

　　一、当新盘的价格低于周边二手房的价格。

　　二、当看房的人不断增加

　　三、当开发商拿地热情大减，以至于多处土地流拍

　　以上三点是提示你准备出手的信号。

　　对于一线城市，一定会有一段时期小幅下跌，及跌后滞涨。

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

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

　　但是有一点可以肯定，拆迁的目的，不是为了拆迁户过得更好更舒服。开发商愿意支付高额的拆迁费（只限于超大型文明的城市，许多城市拆迁户的补偿是很可怜的）而是有更大的利润可图。

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

兄弟你还是去了解一下体制内分福利房的真相吧。

　　福利房占用的都是经济适用房的指标啊

　　真正向社会公示的保障房才有多少呢？相对于数量庞大的福利房，可以说凤毛麟角。

　　不了解真相就没有发言权啊

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

不信你可以问问身边的公务员、银行员工、垄断企业员工。

我并没有搞错，体制内员工分配的福利房就是经济适用房。

　　我举个例子，昆明武警干部的福利房叫恒安新邻居，它的官方名称叫什么？

　　我告诉你，叫做“武警经济适用房小区”

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

房子将会是普通人越来越难以参与的游戏，门槛越来越高。

　　只有努力工作赚钱才是唯一能抵抗通胀的办法，这也是政府最希望看到的。

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

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

这也就是国家能够维持运转的根源所在啊。

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

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

至于体制外，无论打工仔和个体户都是自生自灭的。

体制外人员养老确实是个问题

　　做生意的赚钱养老

　　聪明的下手早的以房养老

　　最惨的是没有混上去，且又没有特殊技能的私企打工仔。养老实在是个大问题。

　　所以东部地区才有宁挣老板1000元，不赚打工5000块的说法。

双轨制下，低层群众想翻身确实比较难

刚从深山老林钻出来，终于找到地方洗澡了，我激动啊。

　　洗完澡轻松，讲一个刚从支书那里听来的故事。

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

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

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

这个故事告诉我们，哪怕当个农民也必须了解政府的意图。

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

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

　　这次同样对村民做了入户调查，发现了一件有意思的事情。

　　村民最感到遗憾的事情就是早在2000年初，那时村里还没有电，村民为了想让全村通电，卖掉了所有山上的古树。电通了，当时的村民很高兴，而且认为古树卖了一个高价格（当时总共卖了6万块钱），换来了全村的生活方便。

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

村民们用最朴实无华的思想总结了一个道理：存钱不如存房子、存木头、存树。

全国人民都知道有个以雷厉风行著称的球书记

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

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

　　可是我听到的意思却是：政府卖地卖得太低了，应该大幅提高土地价格。

　　果然不久就出台了54321政策，以前拿地没走招拍挂程序的，一律按照54321补交土地款，否则开发商不发放任何证件，以至于升级到已买了房的业主也拿不到房产证。

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

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

　　如果从民生着想，会做出这样荒唐的事来吗。

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

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

利益才是政府行为的指挥棒。

说到买房子，无论投资还是自住，最重要的还是稀缺性，首选还是学区房。

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

关于流氓无产者，在宰荡村子里还听了个故事

　　说很久以前的事情。

　　宰荡村民都很勤劳很淳朴。但是意外的出了一个叫罗老黑的人。

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

　　罗老黑在村里到处宣传他的逻辑：村里的庄稼、蔬菜、猪牛应该见者有份。

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

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

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

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

换届后的老板不可能去接一个烂摊子，这是关键的地方。

目前传言与辟谣越来越频繁，如何透过重重的迷雾看到事情背后的真相。

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

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

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

作为二三线城市的刚需买房者，多数城市的情况都是早买胜于晚买。

要用发展的眼光看问题，只要你还年轻，即使你现在给老板打工只能赚4000块，并不意味着以后多少年都只赚4000块，随着经验和阅历的增长，薪水是会提高的，当然前提是肯学习，肯吃苦，提高能力和才干。

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

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

　　精英社会的根本就是以人治国，就是要承认人与人之间的差别。

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

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

　　一个人很可能决定一个国家的命运。

也许任何一个国家，甚至中国历史上任何一个朝代都没有象现在那样金权至上。

　　无论中国的儒家思想还是西方的骑士精神，都告诉人们，人总是要有所追求的，不能仅仅盯着钱。

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

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

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

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

关于供求关系还是有必要解释一下的

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

　　实际上供求关系跟空置率和闲置率完全没有关系。

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

如果手头有钱，又是自住，到不一定非要考虑抄在最底部。

　　因为钱要贬值是毋庸置疑的，房价在一段较长时期上涨的趋势也是毋庸置疑的。

　　但短期，波段性的抄底和逃顶是很难把握的，尤其是自住，考虑太多实在没有意义。

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

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

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

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

现在的状况是，中央对调控后一线城市的房价增幅及成交量基本是满意的。

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

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

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

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

　旅行中，上个网是很不容易的事情。

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

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

维持在正常成交量，保持一个缓步上涨的趋势，是zy最愿意看到的。因为zy很清楚，除非体制上有大动作，否则让房价下跌只是唱给人听的口号。体制是不能动摇的根本，是国家稳定的基础，高房价是体制造成的必然结果。zy很清楚，最好的方式就是以一个平缓的速度增长。但是决策者是不是有此能力控制房价缓慢上涨，这是值得仔细研究的。

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

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

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

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

军官霸占的田产不仅仅是士兵的，更多的是当地老百姓的。

　　按理说，这应该是个老百姓叫好的政策，而事实上这是老百姓头上的噩梦。

　　执行人是谁？地方官。

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

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

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

　　调控也是为了缓和矛盾，要温水煮青蛙，而不要一把火把青蛙烧死。

　　关于自己打自己嘴巴的事，那是太多了，自古以来，统治者也从来不怕自己打自己嘴巴。古人就总结过，只准州官放火，不准百姓点灯。

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

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

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

　　在二三线以下城市，无房户的需求其实并不大，真正的刚需来自改善性住房。城市升级使人们开始不满足过去老旧式住房的居住环境，开始追求大盘大开放商的品质住宅。房价也由此迎来全面上涨。这种全面上涨，不能理解为全面泡沫，而是有基础存在的。不能理解为全国炒房。特别是四线及以下城市尽管新盘价格高涨，老旧住宅却乏人问津，县级市二手房变现也比较困难。在2010年的调控的大背景下，却神奇的出现了二三线以下城市的刚需大量释放现象，不得不令人叹为观止。这神秘的幕后推手其实就是资金的规律。

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

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

你知道什么叫资本主义制度吗？

　　首先基础是三权分立。

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

而作为一个人治而非法制国家，怎么能说是资本主义呢？

建议个别不读书，不研究，不了解中西方历史，不懂经济，对社会制度基本的理解基本是个白痴的同志，就不要乱发表议论了，惹人笑话。

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

　　古代君主统治国家征服世界靠战争武器，现在则靠金融武器。

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

　　而现在，哈布斯堡家族控制着华尔街，继而通过华尔街控制着全球的经济。

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

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

完全不懂历史，就等于完全不懂得社会。

你的朋友考虑是有道理的。

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

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

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

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

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

以后，商品房本来就变成了富人间的游戏，普通人将不能卖进参与的门槛。

　　到多数人真的买不起房时也就安心了，也不用关心房价的涨跌了。

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

最可怕的不是农民而是失去土地的农民。

　　为什么说新民主主义革命是工人阶级领导的？

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

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

　　我想真正的原因还是群众基础。

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

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

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

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

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

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

而真正一无所有的将是大量在都市中沦为贫困的人群。在打拼挣扎的打工仔，如果没有能力购置房产，也没有得到向上爬的机会，在都市立足将变得困难，而又毫无退路。

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

　上层人士的享受是靠底层群众勒紧裤腰带过日子换来的。

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

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

　　因为zf官员任期的限制，决定了官员的短视，决定了城市规划的短视。

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

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

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

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

　　未来，租房将成为常态，所以房子的位置环境装修的档次不同，房租的差距将会非常明显。但好房子一定只有中等收入以上家庭才租得起。

而买房子是富人阶层的事，中等收入家庭想都不敢想。

除了房价高，贷款也没那么容易。而且除了房子，各方面的花销都会涨得离谱，这是太平盛世后期的普遍规律。

关键还在于体制外的中产，都是逆水行舟，一旦不能前进，就可能沦为赤贫。

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

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

　　这些国家的人民不如中国人勤奋，从不攒钱，只图眼前享受，我想主要原因还是由于币值不稳定，通货膨胀比较严重，所以没有人愿意攒钱。在拉美国家是无法炒房地产的，比如苏里南平均25平方公里有一口人，真的是地广人稀。所以才保留了世界上最高的森林覆盖率。拉美人的懒惰会让中国人瞠目结舌，当地的蔬菜价格昂贵，尽管有大片肥沃的土地，当地却没有人愿意耕种，很多去苏里南种植蔬菜的中国人为此发了大财。

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

拉美国家尽管有这样那样的问题，但是确实是法制国家与民主国家，私人财产神圣不可侵犯，这是与中国完全没有可比性的。

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

　　拉美的官僚机构，国企、医院、警察我都见识过。

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

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

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

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

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

要解释通膨和房价的关系，我来建个简单的模型，跟大家说说

　　假设5年前，某个国家一共有10个一篮子生活必须品（包括吃，穿，住，行的所有的必需品），这个国家发行了100万货币，一共有10个人。那么这个国家的毎个篮子生活必须品价值10万。

　　假设这10个人每人得到了10万元收入，则每个人刚好分配了一个篮子。

　　实际情况是，这10个人中，有人得到了10万元，有人得到了8万元，有人得到12万元。那么这10个篮子通过在品质上的差别有所区分，卖给这10个人，刚好1人1份，只不过有的品质略好些，有的品质略差些。

　　时间过了5年，这个国家增加到20个一篮子生活必须品，人口还是10个人，但是发行了1000万的货币，那么这个国家的毎个篮子生活必须品价值50万。价格翻了5倍。如果每个人平均是100万，则每个人可以得到2篮子生活必需品，生活提高了。但实际上是，这10个人中，4个穷人每人还是10万，3个普通人每人是20万，剩下3个富人每人300万。

　　这3个富人共900万可以买掉18个一篮子生活必需品。剩下7个人只能分配到2个一篮子生活必需品。这样势必有人会饿死。而且无论是穷人还是普通人都买不起任何一个一篮子生活必需品。社会不可能只有富人才配生存，没有穷人，富人就不会存在。

　　因此必须有一项物品能够从一篮子生活必须品中剥离出来，吸收掉富人庞大的资金，同时也要让穷人和普通人能够买的起一篮子生活必需品中能够维持生命的最基本的生活品。

　　于是就要把一篮子生活必须品进行拆分。找到一项物品，不拥有不会饿死，但拥有能够让人过的舒服，具备高的使用价值，能够保存，具备稀缺性。

　　这个东西就是具备产权房屋（注意不是使用权），而一篮子生活必须品中其他的东西都不具备这个条件。

　　吃的不能保存，衣服不具备稀缺性，

　 土地和房屋，是生产，居住，商业贸易的必需品，可以保存，具备稀缺性，富人拥有房屋土地的所有权可以租给普通人和穷人进行生产和居住。土地和房屋超过租金部分的溢价就变成了富人中吸收资金，炫耀财富的特殊品。

　　所以请注意，真正吸收大量发行的被富人拥有的货币的，是土地和房屋超过租金部分的溢价，所以房屋的租售比很低是货币大量发行造成的。房屋土地租金成为了新的一篮子货币中的必需品，而房屋土地所有权被剥离出来变成了富人之间货币再分配的游戏。

　　这样一篮子生活必须品进行了重新定义，本来包括的房屋，变成了房屋租金，而房屋所有权被从一篮子生活必须品中剥离出来，变成了吸收富人多出来的货币的奢嗜品。而一篮子生活品分成两大类，即最基本的和品质高的。

　　最基本的又变成了10万一个，保证这个国家的4个穷人可以每人得到一份。

　　品质高的，20万一个,3个普通人和3个富人每人得到一份就可以得到较好品质的生活。

　　多出来的840万，就是房屋的所有权，供3个富人拥有。房屋所有权的价格远高于租金，这是因为房屋所有权已经变成了富人炫耀的资本，身份的象征。

　　因此说，高房价的根本原因是由于货币发行泛滥和收入分配不公。这个根本问题不解决房价不可能下降。

　　而且单纯的依靠行政手段让房价下跌不但不能抑制通货膨胀，多出来的流动泛滥的货币得不到有效吸收，会推动生活必需品上涨，使穷人的生活更加艰难。

　　当然，有人的说，这多出来的840万为什么不投入到创新领域带动需求，增加一篮子生活必须品的品质。

　　这显然是不现实的，900万的财富集中在3个人手里，剩余7个人总共只分到100万，而平均一篮子生活必需品的价格是50万，7个人应该有350才能满足生活需要。购买力的不足一定会使远离生活必须品的任何东西都没有市场。

　　高房价，低租金是货币泛滥发行和分配不公的必然结果，而不是推动通货膨胀的，阻碍实体经济发展的原因。

货币泛滥和分配不公才是实体经济发展困难，房价高企的根本原因。

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

大盘高端盘对房价的带动作用是显而易见的。

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

我本人对意大利的住房模式还是比较赞同的。

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

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

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

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

这是一个坏的预兆。

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

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

我国实行的是外汇管制，人民币不能自由兑换，不可能大批人口通过地下钱庄转移资产。只有官员和少部分有背景的高端人士才能做到人民币资产顺利兑换转移。

　　一旦发现较多资金量的人民币兑换美元出境，国家将采取强制管制措施。

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