

一个炒房人的终极预测 ——调控将彻底失败



1、本次调控对真正的炒房者没有任何作用，我就是炒房者，我从银行贷款根本不需要买房的按揭贷款，我有多种渠道。如下：我自己有公司，银行有授信额度。我可以以实业名义贷款。我原有 50 多套房（我只是个低级的炒房者，资产算少的），前一段时间出售了一半，即便如此我还可以抵押我的现有房产贷款。民间借贷对我们炒房者渠道非常畅通，我有很好的信誉。所以首付 50% 的政策只是在限制现在有投资买房保值意愿白领等人，其实国家要调控的就是不想让全民炒房，真正炒房的人是不管的。

2、完税证明，和社保证明根本没有任何意义。在北京成立一个公司很容易，社保和交点税也很容易，我在北京上海都交过税，这点钱对于炒房利润来说太少了。

3、据本人了解本次政策只在部分一类城市实施，在原本房价不高的二类城市根本不会实施（政府和银行的内部消息），知道为什么去年开始万科、富力、恒大等大型房地产公司在二三线城市布点拿地吗，因为政府调控的目的是，限制一线城市房价上涨，带动二三线城市的土地价格及城市发展。其实早在去年我已经在有潜力的二三线城市布局了，虽然上涨空间有限，但租售比高，稳挣不赔，接下来就等着去一起炒作二线城市。

4、物业税将在 5 年以后开征，那时候全国已经没有一块便宜的土地了和房子了，国家也卖不掉多少房子了，中国人口红利时代过去了。国家的税收也没有了保证，而傻老百姓已经强烈呼吁物业税了，那时候，我们炒房的人早就全部解套房惨了，死的人是谁大家都知道

了。

5、其实北、上、深等一类城市的价格并不是多大的泡沫，日本房价崩溃，东京的房价降了吗？。本次调控的结果是炒房人必将再次超底一类城市，进而控制未来的国际大都市的房子。那是 10 万每平的房子随处可见，大多数人是买不起了，但是社会富裕阶层的人买的起，别人只有租了，那时候北京的租金是多少呢，将是现在的 5 倍到 10 倍。北京也彻底解决了人口过多涌入的问题。

总之，看清形式吧，这就是现实，我是一个炒房者最近比较闲在我自己三亚的房子里度假，和大家探讨一下。我是文化水平不高，不过我在炒房的人里算高的了，看来幸亏我没上那么多学，否则我肯定不会有今天的成就了。我是没有那个闲心去看字，拼音打出来就好了。

我们在政府和银行都有很密切的交往，甚至有很多政府银行的人也在炒房，恒大布局二线城市有 2 年了，恒大的背景你们知道吧。二线城市大量修建地铁，市政建设，城市花园，钱从哪来。房价上涨、低价上涨就解决了。为什么人们都往北京上海跑，因为配套好，教育等资源多，怎么解决这个问题，大力发展二三线城市满足我国城市化进程，怎么发展，哪来钱，低价上涨。

接下来政策还会有，不过针对谁，你们自己分析吧。总之物业费不会近期推出的，更不要指望物业费能降低房价。二三线朋友们看着你们的房价吧，了解一下你们的银行，据我所知都没有施行新政。石家庄、西安、太原，这些北方城市，你们的房价不涨可能吗，一个即将建设多条地铁的城市平均房价在 5000 左右，难道有泡沫吗？需要

调控吗？

给你们这些有文化的人，给你们推荐一本书，吴思的《潜规则》讲的是历史，道理确实现在的。看完在说我说的对不对。现在低价抛盘的，有单蹦的炒房者，有急需资金重新布局的，但不是主流的炒房者，主流的炒房者是团队，有智囊团，有利益网，甚至有实业，对于聪明人来说现在的房地产是社会资本的再分配。

国企为什么退出房地产，为什么不先调控再退出，而是先退出再调控，因为他们不是真的退出，只是交给接盘的人，再是平息民怨的。国企还会再来，那时候是炒底，换个马甲抄底。知道海尔吧、知道华为、中兴吧。这些在中国崛起的制造业厂家已经在全世界占据一席之地，他们在做什么，知道他们在中国有多少房地产吗，去了解吧，对于他们参与房地产政府是愿意的。对于他们牟利国家是有力的，那是我们国家的核心竞争里。

这个世界永远都只有 20%的人能看明白表面事务下面的真理的，看你属于不属于这 20%了。我是前天才看见这个网站的，觉得不错。我在这里和你们说这些是为大家好。说实话以前我真的没时间上网写这些。欢迎虚心的朋友提问，我回尽我所知回答的。其实准确的说，不是政府调控失败，政府是在为利益团体考虑，包括国家利益，前一段暴涨也是国家利益所在，这么多年布局，没有出货时间怎么行，6个多月够了。

所有利益团体，包括炒房集团、银行、政府都知道，一味暴涨就意味着大家什么都没有了，留着这些抱有幻想的老百姓，他们还会奋

斗，还会拼命的为国家发展经济出力，只要给他们点希望，和那么一点报酬就好了，留着羊不愁没奶吃。

2015 年--2020 年中国开始结束人口红利，劳动力不在是我国的优势了，这个世界也没有那么多机会给老百姓了，那时候中国玩的是卓越的精英层了，暴富的机会永远没有。广大人民就和谐了，不会再抱怨房价太高了，只能抱怨投错胎了。那时候大家知道富人是一个阶层，穷人的机会就只有嫁入豪门了。中国即将走入发达国家的行列。

所以说，朋友，对于你们只有 10 年的时间，到时候你也许连中产都算不上了，只能做个政府救济的穷人了，学历再高有什么用呢。我从来不认为 zf 是为了降房价，而出政策的。老虎喜欢吃羊，但不会把羊都吃光的，那样老虎也会饿死的，所以老虎也会应羊的要求，斋戒几日的。不过老虎终究还是会吃羊的，不过等羊在养的胖点。那些空军们继续攒钱吧，等你们钱攒够了，老虎再来吃你们。

浙江炒房团 03 年以后就开始布局海南房地产，只不过是缓慢布局，去年底的暴涨实际是人为陷阱，是要找人接盘的。是让山西煤老板、东北爆发户接盘的。09 年 7 月，全国多数北方城市都有海南的房产推广项目，宣传到 11 月开始组织大规模看房团，你以为是偶然的吗？不要把无知当本钱炫耀，不过这次海南不会象 90 年代一样崩盘，在未来 2 年内还有一次机会，就看你敢不敢抓住了。是呀，股市涨的太高了人们可以不买，楼房不会的，终究会有人买的，所以楼市会涨会跌但不会崩盘的。

【楼主能问你一个问题么？你囤积房屋以后的目的什么？还不

是要找到下家出手？新政以后你很难再找到合适的下家，就算你有本事继续筹钱，下家也有这个本事么？你囤积的房子最后都要卖给像你一样的炒房客么？这种没有普通住户接盘的传递方式又能传递几次呢？你找不到下家，其他炒房客也找不到下家，这种拆东墙补西墙又能撑多久呢？这个都考虑不到还敢号称炒家？最多也就是个小房虫罢了。所以别装逼了，洗洗睡吧，你在三亚的网吧我还比较相信。】

你注定永远成为不了 20%，今年的暴涨一线城市我已经出货了，二三线城市我也成功布局了。其实原来接盘的就是原本象你这样的人，但他们坚持不住了。三亚的别墅是我自己住的，我可以开游艇住别墅就是因为有太多你这样的人。这次你没有接盘不要紧，因为你还有机会，2020 年以后如果你还没出手，你将成为没有尊严的住在政府救济房里的世世代代的穷人。你将无法面对你的后代，告诉他们你是如何因为无知错过了一个黄金时代的。

【楼主，问你一个问题，你觉得浙江县级市的房价最高会到多少？现在是 1 万多左右。】

北京的朋友都知道，房价过去涨的最多的不是市中心发达地区，而是五环外，因为那里的市政、资源发展变化最大，在全国炒房也一样，浙江的房子我们是不会炒的，不过西部、北部很多地方还是有机会的，特别是城市化差的省份，如果你是山西人县里的人，假如你手里有 50 万，目前在北京工作，你在北京是买不到房的，可是你回到太原，你可以贷款买 150 平，你买吗，如果北京房子 1 年不降，或只降 10%，而太原房子一直在涨，你怎么办，给你个忠告赶快买，2 种

选择在太原买一个品质好的房子，1、在北京买一个三环以内（南部除外）很小的房子，自己继续奋斗挣钱。2、在太原买一个大房子，附近有好学校好医院，还可以把父母接过去。如果你继续等着北京能降到你能买的时候，那就。

【二三线城市连租售比都没有，因为无数的二手房屋空着租不出去.五年,十年.直至成为建筑垃圾.】

不是所有的二三线城市都有机会，是有部分，租售比不要追求太高，相当于银行的贷款利率就可以了，毕竟中国人多，房子永远在增值。多看看几个城市，多看看一些人，不要老是眼看这自己身边的人，老是盯着自己城市的房价，你永远也解脱不了。换个思路你就知道什么是机会了。要不就找个圈内的人，跟着别人的思路走。我不过也是600万起家的人。我认为现在中国的房地产还有机会。大家好，我是第一次在这里留言，也是偶然发现这里，原来有这么多人讨论房价，忍不住了。

其实，你们怎么想和我没关系，平时在生活中我是很低调的，我的很多同学都想不通我是怎么做到现在这么大的。我现在还有实业公司，是通讯行业的，有通讯行业的问题也可以问我。我炒房起家的钱就是做通讯设备挣的。不过通讯挣钱和房地产没法比，我基本上交给经理人管理。我也是穷孩子出身，所以我想劝有些人一下，思路决定出路，不只是房地产，什么都是如此。不会思考只是盲目期望世界为你而改变的人，注定被时代淘汰的。

以后我会经常关注这个论坛的，希望多和大家交流。东京首都圈

的普通公寓均价为 64.2 万日元/m²，平均每套单位价格为 4535 万日元，约人民币 5 万元/m²，平均 352 万元一套住宅。而目前首尔的一套 90 平方米的普通住房大约 4 亿到 5 亿韩元左右，约人民币 3 万元/m²，250 万到 320 万元左右一套。日本小城镇的医疗教育水平比我们北京也不差，地区差异性很小，东京的地域优势无法和北京上海比。韩国施行的政策就是很多国人人倡导的不允许异地购房的政策，总统退休了都要回老家。中国北京的房价必然要超过日本东京，和韩国首尔的。所以我们炒房的还有抄底的机会，这次调控的越低越好。

【楼主就凭你这点实力就能断定楼市方向，股市从 6000 多点跌下来，那些手握几十亿资金的庄家照样割肉亏钱。除非你能控盘中国楼市，不过你起码要有几万亿资金，楼主有吗？】

实力没有用，要有智慧，6000 点下来前，你知道有多少散户成功出逃吗？3 月 28 日，我成功的抛出了北京最后一套应该抛的房产（我在北京还有几处可以抗风险的房产），虽然政策不是我制定的，我看懂就行了。

【你说我无知就当我不知好了，我也不想反驳！！无论谁接的盘，你自己也说了，是让山西煤老板、东北爆发户接盘的。总之炒房的接盘了，政府打击什么？？打击你和你的朋友？？不针对你，这次可以肯定的是：打击炒房者。房价降不降，我从来都不评论，但这点可以肯定：打击炒房者。你继续布局。你继续搞点啥名言出来。你继续玩你的智慧，其实那玩意大多数人都不缺。】

政府调控中国的房地产就是要财富重新分配，也是政府的意愿，

不是说有钱的就一定保护,但也绝不是要让大多数物质的人都买的起房。看清出在每一套房价背后是一个个大的利益体的博弈,身为弱势群体的你,无知将会在博弈中被牺牲掉。很多人没有的看看我写的观点,只是知道一味谩骂,这也就是中国房地产市场这几年为什么这样的原因,很多朋友提的问题和质疑,我会统一回复的,只是希望有兴趣的朋友们多探讨。

【北京有可以抗风险的房产--LZ 说说什么样的房子抗风险?】

网上说的特别多,地段好的市区,北京我有十多套房子没有抛,总的来说有如下特点。

1、地段好或交通发达的地点如二环三环之间(南部除外),北五环、东部五环轻轨附近。这样的房子如果总价低,就是崩盘都不要紧,只要不是国家经济崩溃,就是不卖租金也会越来越高。

2、周边住宿的环境好,学校、医院配套完善。近年来疯狂的房价使人们忽略了生活得便意性,如果房价真的一直降了,人们可以理性的选择房子(我是说如果),不是只考虑升值,这样的房子会更抢手。

3、周边人群邻居素质好。中国的刚性需求,主要集中在年青夫妇和改善型需求,都是自己住的邻居的文化氛围自然很重要。

4、最重要的是小户型,有效面积大,比如 40 平一居、70 平 2 居,90 平的三居。本轮调控政策对这类房子其实是个利好,因为大房子不会轻易下降的,房地产商会扛着的,二手房主也会扛的,刚需们手里钱就那么多,只能买小的了。

还有部分小投资者为了防通胀的人也只能瞄准我留的这类房子了，你说这样的房该不该留着。最绝的就是针对一套大于 90 平的调控，太绝了，简直就是逼着人们去买我留着这类房，不然就耗着，看看房子能降多少，如果 1 年后就降了 10%—20%你还等吗，北京房子降 20%你就能买的起了吗，可是国家就不会那么想了，可能就考虑救市了。

所以在北京我说的这类房是不怕调控的，有这种房的千万不要出售，例如我在北五环有一套万科星园 40 多平的一居，买的时 7000，不到三十万，高级社区，容积率低，绿化率高，现在租金 3000，能卖 120 万，我卖了我不是傻，2 条轻轨交叉。不要老被专家租售比忽悠，房产收益要看租售比还要看房产价值变化，只有在你的房子贬值超过房屋折旧的时候，才可以考虑租售比。否则就是忽悠。不知道大家会不会好好算算这个帐。

我从来不会这么早睡的，黑夜是我黑色的眼睛，我却用他寻找光明。走了，朋友叫去吃宵夜。

我注册的时候没有写那么多资料是觉得没必要，不过今天看这个论坛人气这么旺，我就自曝一下我的简单情况吧，男。40 岁，专科学历。祖籍山西，不是煤老板，陕西出生的，创业初期在深圳，现在家安在北京，孩子在北京。我这么有诚意希望观点不同的朋友不要在谩骂了，我不是房托，房托有这么多论据和观点吗，我接触的是全国的房子。不过我倒是希望看到，善意的不同意见。另外对子女教育，以及网络通讯技术感兴趣的朋友可以多聊聊。房子只是我生活的一少部

分，只是现在太热们了。再见了朋友们，我一般上午在睡懒觉的。下午或晚上有时间会上网的。

【个人认为长三角，珠三角的二三线城市房价涨还有可能，但是北方地区的房价再涨，大家就买不起了，很多北方城市没有什么企业，楼主建议回太原这样的城市买房子，那也是买养老的房子，在大城市租房子住，因为回老家根本找不到合适的工作，也许以后普通的白领在大城市买不起房，就租房一辈子，然后回家养老，还有一个前提，就是不养孩子!】

很多人都有这个误区，认为西安、太原等相对落后地区的房子一定会没有任何投资机会，。其实大家都忽略了一个问题，北京、上海、房价为什么贵不是因为北京人多，而是全国的人都去那里买房。在广东省的高速上你会发现到处都是城市，如果东莞和广州、深圳的房价差 5-10 倍，你会在哪里买房，我想不会花 10 倍的钱去广州买房，因为东莞的城市配套、交通也很好。可是在山西，就是差 5-10 倍，那些山西地市的人都会去太原买房（去过山西其它地市的朋友应该知道，世界污染第三的城市临汾房价已经 5000 了，太原才从 5000 多在上涨，你说临汾有钱人，在太原买个单价上万的房子他会觉得不应该吗）。

所以说横量太原、西安的潜力更大，不是看本市的潜在买家，山西有上百万资产上亿的人，他们超房的同时就不在自己最熟悉的省会买房吗，去太原看看吧，就知道了，西安就更有可投资价值了，西北部地区的人都是潜在购买群体，西安的教育资源是全国所有二线城市

无法比的。多个角度思考问题，千万不要信那些专家和网上的忽悠，投资房产其实拼的是智商，和信息、以及对文化的全面了解，而不是大多数人说的是财力。

【头一次听说华为中兴还干炒房的事，那请教楼主爱立信在中国炒房没？】

你真是孤陋寡闻，问问华为的人问问中兴的人，然他们告诉你吧，这两个公司都有自己的房地产子公司，老总我都认识，我不便在这里多说。顺便告诉你，我的公司做的就是华为的设备，如果有好的项目可以合作。

【和楼主探讨一个问题。长期来看，我还是比较看好北京的楼市。本人现在有两套房子，一套是02年买的130平公寓，前一阵中介报价大概在260万左右。还有一套在顺义潮白河的别墅，离城里比较远，到上班地方开车得一个小时，目前没法当第一居所。我目前小区租同样的房子大概4000元左右，我目前别墅的贷款每月利息大概6000元。我有点想把目前城里的房子卖掉的打算，然后再租一个本小区的房子。卖掉房子的钱可以还一部分房贷，还可以找机会在有潜力的二、三线城市再投资一套房产。但是目前比较担心物业税实施，如果卖掉目前的房子，别墅成了唯一的房子。这样的话我的别墅估计物业税负担比较重，按照目前网上看到的说法，估计每年的税得5、6万。但是确实比较喜欢那的环境，在潮白河森林公园旁边，而且估计我以后很难再买得起别墅了。不知道楼主有何建议？】

这种事情我不好直接告诉你怎么做，毕竟你的很多具体的情况我

不知道，不过我可以告诉你几点

1、你的那套别墅非常有投资价值，记住我的话，顺义潮白河的别墅，只要是大楼盘，未来5年最保守翻一倍。如果是独栋，那就更厉害了。

2、不过你要考虑结合一下自己的收入情况，别墅毕竟持有成本较大。

3、物业费不要太担心，物业费不是为了降房价，网上的各种版本物业费方案，包括一些自以为是网有的建议，都非常不科学，短期（5年内）不可能实施，就是实施也会有很多漏洞的，这个有机会我在把理由（很多内容）告诉你吧。

【看了楼主的帖子感觉楼主绝对是能看明白表面事务下面的真理的20%的人，所以才这么NB啊，不过你把只有你们20%的人才看透的真理告诉了我等80%的PM,请问楼主你是不是SB啊，干嘛不沉默中等20%外的人接你的单啊】

炒房者有很多，不要就知道一味的仇富，其实现在的很多仇富的人就知道谩骂。政府也深深的知道，这样的人是不能让他们支配这个世界的主要资源的，精英社会是中国几千年的社会构架，让更多的资源交给更有能力的人去支配，我接触的炒房者有很多具有社会责任感使命感，他们挣了钱会去非洲开发石油。去资助北斗星系统，试想如果这些钱给了谩骂者，他们能做什么呢。我说的这些观点不是我个人的，是很多高层官员和社会精英层所深知的。

【大哥，小弟非常敬佩你的成功，麻烦用你专业房产知识分析一

下小弟该出手了么？小弟刚成三口之家，准备在本地四川的一地级市购买一套自住多层，单价 3500，这几天受新政影响，很纠结。你觉得我现在还出手了吗？谢谢咯！】

不用纠结，现在有人纠结正是你出手的时候，你可以安心心的挑一个适合自住、环境、户型、交通等都好的房子，听我的。等那些谩骂的人反过味来，你什么都来不及了。不过趁这个机会一定要好好挑房，不要被开放商忽悠，怎么选好房是一门学问，好好学学再买。有机会再和你探讨怎么挑房。

【非常佩服楼主的才干和智慧，我是搞技术的，计算机网络技术，和楼主的专业接近吧，圈内的朋友都认为我搞技术很有天份，但是始终也发不了财。现在总算有个机会和朋友搞了个计算机公司，算是起步了，梦想有天也能做到楼主的境界。详情楼主帮分析一下天津是否现在应该买房？我 03 年买了一套房，现在自住没问题，现在看中一套 50 万左右，40 多平米的跃层（中环线边上），手头钱很紧，是否该买呢，诚心请教楼主。】

天津的房价，大形势上一定是有上涨，而且很有发展空间，燕郊房子都 1 万了，你说天津房子贵吗。不过短期走势，大家分歧比较多，毕竟买房上户口需求已经释放，天津的优势和劣势都是离北京太近，还有国家大北京的战略以及北京卫星城的发展情况，都会影响到天津房价（我觉得天津、珠海、杭州等地房价走势都可以好好讨论，很有意思）。不过你这种情况，我认为如果你的经济可以负担，好位置的小户型是可以考虑的，而且可以长期持有，肯定比你自己手里握着钱

好。

【以前都是空空门给大家讲实事摆道理，现在刚好是反过来，能到多多门出来讲实事摆道理了！最近风向有点变？】

我不是多军，也不是空军，市场没有绝对的多空，只有抓住机会的和错失机会的。人也没有绝对的好人坏人，只有。。。辩论多空是无知的，学会用脑才是最重要的。

【楼主对沈阳的房产行情有了解吗？我不是刚需，顶多算改善性需求吧！一直想换买大房子或别墅，又对“房产保有税”有点担忧，目前很矛盾】

沈阳的房价一直很特别，和别的城市走势不一样。近期还是观望为好，本次调控政策是包括沈阳的，不象有些二线城市。不过不要老想抄底，差不多就出手，不过在沈阳买房要注意品质，比如物业档次要高等等，地铁也是沈阳的一个利好。不要担心什么保有税，我要吃饭去了，有时间我再和你解释为什么不要担心保有税，物业费。

没想到这里的人气这么旺，感谢大家的支持，很多问题我尽量回复。我是第二天上这个论坛，给我很震惊，没想到有这么多朋友对很多其实很简单的问题都没有弄明白，如果将来有时间我会写个博客，不过今年肯定不行，今年我在实业做了很多事，当然资金是我抄房挣来的。我有自己品牌的产品，不过正在开创品牌的阶段，主要是光传输和无线通讯方面的。最近在三亚弄了个研发中心，其实主要是为了招待客户，展示品牌。

我原本是做华为设备代理起家的，我还会在这个行业做下去。我

有个朋友抄房做得很大，他现在在非洲作能源开发，还有一个在南美做通讯运营商。在哪些地方大使馆都会帮他攻关当地政府关系的。他们不认为自己是抄房者，他们更愿意称自己是崛起的资本新贵。同志们要清醒了，现在不是太太抄房团的时代了，就像当年温州做假冒产品起家的時候，没有一个人看好，可是后来呢，他们的产品是中国的骄傲。旧的时代已经过去了，抄房起家的基本算是原罪最小的了，你不清楚，国家清楚。我是白手起家的人，现在有很多人还有我当年的影子，我愿意帮助大家，是因为我也是在高人的点播下才有今天的成就。

我 2002 年拿着自己辛辛苦苦挣的 600 万抄房的时候，我也经历了很多坎坷，甚至失败。不要说现在房价高，97 年的时候就有人说房价高了（估计又有人看不下去开始谩骂了，哈哈）。我并不是说房子一直会涨我是说房地产永远都有机会，看看李嘉诚吧。

不要谩骂，这个世界，你不知道的东西多了。因为房地产中国几乎所有人都想学经济学、都想研究政府。所以大家都被伪专家忽悠了。而这些伪专家富了，他们也买到了房子。真正的专家都在精英智囊团，政府有，抄房团有甚至煤老板在组建自己的智囊团。有机会我会给大家介绍智囊团的运作方法和主要人员构成。希望有思想的朋友们在这里阐述你们的观点，和看法。其实不一定是房地产的，我更希望我们的讨论能够成为一种头脑风暴（其实这也是成功人士常用的一种讨论方式）。

看了大家的问题包括质疑主要有下面几点：

1、政策经济对房地产影响类的，我会在我未来的回帖里统一的慢慢的讲述，有兴趣的朋友看全我的回帖就可以了。

2、对全国各个城市以及自己对是否继续买进和持有房产的个人问题。房价走势是个综合问题，涉及到地域、文化、地方政策。。。很多方面的问题，这类问题我首先声明，我不是专家，没有任何专家和抄房者能明白全国每个地方的情况的。如果我知道的我会说的，不过仅供参考，风险自控。

3、质疑我的观点问题，欢迎讨论，有高度的问题我会回答的。!!关于本次政府调控目的、手段、决心等一系列问题的分析。!!!!（请大家认真看明白我的意思在质疑。看不懂的人要虚心）很多回帖说了这一次政府会怎么样，决心有多大，总理怎么样。我不想就这些细节说，我不是政府我说政府怎么想得你们也不信。我给你说几个假如吧。假如。。。我制定政府策略，我也会调控的，可能下手还要狠。

因为每个有实力的抄房者已经积累了很多财富，而且最重要的是他们已经调整了手上的房产的结构了，就如同换股、建仓。而且留了很多资金。半年多的暴涨给了他们多好的时机，清仓、换股都可以。接下来要做的是做什么。

1、稳定民心，让大家欢呼国家调控，房价下跌。

2、但是全民的热情已经起来了，而且只要不崩盘（有关崩盘的议题我以后单独展开说），这种热情将保持很长时间。这时候抄房团最需要什么，需要一个新的机会，新的机会怎么来，国家调控。房价下降，不会普降的，只会降出新的价值洼地的。08年深圳房价开始

跌的时候价格是多少，那时候大家都在欢呼房价下跌了，其实真正欢呼的人是谁。。。。。。

假如。我是制定政府政策，我也会调控，我调控的是谁，是那些现在有一点钱的广大所谓中产阶级、白领之类的，因为他们现在不好好工作了，老是想着抄房，其中有很多当年迷茫错过机会的人现在觉醒了，都懂得用金钱的杠杆原理抄房了。怎么办，已经形成资本阶级知道这些人才是中国的希望，是未来 10 年房价上涨的支撑力，如果，他们也可以用银行的钱抄房，中国可就真的完了，于是出政策控制他们，提高首付、提高利率、产生房价大跌预期。限制第三套房贷款，（试问有没有听说过只有三套房的人也称作抄房者的）。这些社会的主要力量，白领、小企业主还是会好好工作，社会正常运转，他们继续攒钱。一切步入正轨。假如.....你是一个拥有上亿资产，多处房产的抄房者，你制定国家政策，你会不会也是这么调控，这时候你发现调控还有一个收获，一大堆，几辈子都注定买不起房的人在为你欢呼，支持你高唱凯歌，这么好的事，我想问问，大家换位思考，谁都会这么做的。

【LZ 仔细阅读了您的帖子想向您请教一下：我家现在在北京五环外靠近门头沟地区有一套 58 平左右的 91 年的老式板楼，去年一年五环外房价涨得比较快现在应该价值 90 万左右。因为我们家户口不在北京老家是山东潍坊的属于三线接近二线的城市吧这两年发展很好如果现在回老家买房的话房价应该是 30 万能买 100 平左右的房子像 LZ 您所说的未来二三线城市房价还有上涨空间不知道山东潍坊的

房价会有多大上涨幅度？现在北京五环外的房子还有多大升值空间？是一直持有现在的房子等待升值好呢还是干脆卖掉回潍坊多买几套房子好呢？殷切盼望您的回复！谢谢！】

回答你的问题捎带就回答很多疑问。

1、从资产升值的角度，在越长的时间段内，大城市的资产增值是远远大于小城市的，这是国际通行的道理，我说的二三线机会是相对于一的短的时间段的。

2、你目前的资产情况，面对的情况和我很多年前有点象，我觉得首先应该确定买房的原则是为了自己的生活服务的，然后才考虑保值。比如可以在老家买房让父母住将来自己可以住，如果工作丢了，可以把北京的房子租出去，回去过生活。你可以在家乡享受一种很好的生活。这样你才可以在北京放手的拼搏，开创自己的事业。

3、提醒你一句，在落后的城市买房，买的是生活方式，一定不要图便宜买本地房产商很差的房子。要看后期物业服务理念，邻居成员组成等等，在很多房地产开发不充分的二三线城市，很多需求是改善型需求，他们要改善的不仅是面积，更重要的是生活。好的物业理念，好的房地产公司的房子，具有很大的升值潜力。最好别碰小产权（小产权房其实有很多种，不是都不能碰，也有炒作方法，不过不建议大多数人买，有兴趣的朋友可以以后探讨）

【楼主说的有道理。请教楼主，我这几天在北京西二环刚出手了一套房子，手里有120万左右，请问何时，在北京哪里购买合适？谢谢！】

北京楼市的确有点过热，主要问题是概念提前透支，什么 CBD 东扩，开发南部，还有那么多地铁。你可以现在开始盯几个楼盘，反复比较，等待价格下跌，适当进入，没有必要等最低点，进场时间的选择说起来话长。以后慢慢说吧。如果有实力可以考虑别墅，没有实力可以考虑小户型，短期保值可以考虑有轨道交通的东部或北部五环位置。如果考虑长期升值率，可以考虑顺义、亦庄等将来会有重大改观的郊区位置。国家新政对小户型是有很大好处。

【SB，你连华为中兴炒不炒房都不知道敢在这里丢人现眼，华为根本不炒房炒地，中兴买地只做写字间。还好意识说自己是做通信行业，我现在知道你做什么的了，通信工程队的包工头我见多，你什么底细出身我太了解，别在这里现眼了。丢人你就是命好，赶上中国通信行业发展的好时候，跟着运营商和设备商喝汤的主，还敢托大，真恶心。】

本不想理你，知道你就是个无知的外包商员工，华为在 2003 年就进入了地产界，第一次是在湖南，高尔夫地产。现在也在做，不是用的华为的名义，不要以为任正非说过不做房地产就真的不做吗。中兴更是明的做，子公司，中兴发展。重庆、杭州、燕郊等都有住宅，写字楼，工业地产都有。自己了解清楚再去说别人。最后一次和你这样的人对话，你真是无知，我说为什么，最近感觉华为的外包商越来越差了。多学习吧，要不你连眼前的工作都保不住。只有做无知的谩骂者了，不过这也是网络的一个风景，挺好玩的。哈哈。睡觉了，明天去深圳了，有点事，估计晚上不上论坛了，大家谅解。

【在房观上很少能看到楼主这样的精彩发言、寓教于乐。呵呵，现诚心请教几个问题、如下：

1、楼主说 2015-2020 人口红利期结束、房价渐入下行通道。我记得上次看过一篇社科院的文章、人口 2020 达到峰值、2030 年开始回落。剔除老龄化社会结构的成因，人口红利期从现阶段算起、起码还得有 10 年以上。请楼主帮忙解读，谢谢！2、物业费：现阶段个人也不认为会出台物业费。新兴市场中、购买力还没有完全释放之前是不可能出台这个税种的。个人认为什么时候房价真的步入下行通道、什么时候物业费出台。不知道这个观点对不对、其次、如果出台物业费是全国范围内普征还是极个别地域先予施行。问这个问题的初衷是我发现以北京、上海为例。城区周边的几乎没有新地。换句话说、城市的扩张已经到了极致。即便就原有旧城区进行改造，仅凭这些资金无法支撑起当地的土地财政政策。请楼主答疑。

3、本人是湖南长沙人、很想知道楼主对长沙房地产市场怎么看？湖南房价相对于全国来说算是比较低的、虽然省市机关以及直属部门多有福利房，但造成目前价格还有其他成因吗？请楼主谈谈看法。

4、本人买房不炒房。一直偏爱大户型，目前持有三套：120（学区已出租）139（市中心自住）、143（大型社区配套完善在建按揭但位置一般）看完楼主对房屋的选购、有心思打算换小户型投资。当与不当请楼主释疑。另：这些多余的房产迟早是要变现的、只是时机选择不确定、想听听楼主的意见。

5、怎么解决买房过程中出现购买多套住房资金链紧张的办法，

呵呵，这个问题有些强人所难。因为现在针对房贷出台的办法中我这种情况的需要全款、而市中心旧城区改造项目中本人有幸得一指标。这就势必需要我出售掉其中一套房产、怎么解决请楼主赐教。本人单身无配偶、亲戚朋友皆不在此地。】

今天有事，只能回一个贴这个朋友的问题很好涉级到很多方面，我会慢慢回答，先回答你个人的问题。

第三个问题：

1、首先告诉你，我在长沙有多套房产，即有市府那边的小户型，也有开福区的独栋别墅。长沙北有武汉、南有广州，潜在客户群覆盖区域不是很大，不过也注定长沙房地是抄房者较晚进入的地区，长沙房价没有经历过爆炒，也是充满机会的地区，不过很多抄房者都在长沙拥有房产，不是抄是为了保值等待。。机会。现在华南地区经济发展迅速，交通发达，教育资源丰富。我相信你目前的几套房产已经升值了不少了，不过未来你的资产价值翻倍是必然的。

2、很多长沙人的消费观念较好，注重品牌和消费层次，其实这对房地产价格并不完全是好事，事实证明越是不舍得消费的老百姓越是会攒钱买房。不过随着万科、恒大、绿城这些全国性的大房地产商的进入，一种全新的生活方式，将被很多的湖南人所推崇。据有好的物业及生活理念的房产要关注。

3、建议你可以考虑核心地区的小户型、和万科等大型地产商的中、大户型和位置较好的别墅，你这种情况买别墅自住也不错。不过选择别墅要好好学习。

4、如果你有一定资产后，一定要杀入大城市，我说过的那句话，在越长的时间段，你就会看出城市越大资产增值越大。短期几年内，这不一定。对长沙你应该比我更了解，所以你自己会选出好地方的，在这个时代生在长沙是你的幸运，因为你现在的机会，很多其他城市的人已经没有了。

第四个问题：

也是很多刚开始买房投资人的主要困惑。解决这个问题也不是很容易，特别是在现在的国家政策下。不过还是有办法。做过大企业的人都知道，如果一个企业的资产负债率在40%以下，基本上这个企业是做不大的，只能越做越小。一个良性发展的企业资产负债率应该在50%-60%之间（这是经济的范畴，不知道大家能明白里面的道理吗）。

经济学杠杆效应可以让你的收益放大，当然也会使风险放大，这个在初次进入的住房投资的朋友一定要考虑。这里面你要考虑。解决融资的问题我提几个解决办法。你自己可以参考。

1、银行，现行的贷款是银行的业务，用自有房产抵押的贷款（不是新房的按揭贷款）是银行很愿意做的，你可以把你自有的正在出租的房子抵押出去。不过这个需要你在银行有关系，至于走哪个方法贷款，我在这里不能说，你找个银行很懂的朋友聊聊吧，有低利息的贷款方式，如果你个人有公司或厂就更好办了。

2、民间融资渠道，这个看你的圈子了，现在中国其实钱很多，很多资本不知道如何保值。

3、以前用过的土办法，自买自卖。把一套自己的房子，找熟人

或一个水平高的中介帮忙，把房子评估价值提高，比如市价 100 万的房子评成 150 万（同样的房子评估差异很大，就看你的水平了），名义上卖给你的亲人。首付 75 万，你可以贷出 75 万。你从银行就贷出了 75 万，你可以继续挣租金还贷。也可以过些时候卖掉这套房，忽悠的好的话，时候卖个 130 万，你可以告诉买家你是挥泪抛售（150 万买 130 万卖），他是挣了大便宜的。他还会欢呼国家政策好，抄房的都跳水了，就和这里很多空军一样。

4、还有别的方法，不适合你，都是大资本的抄房者用的，我就不说了。总的来说，都有一定难度的，要想成为一个职业的抄房者，必须和政府、银行有很好的关系，还有就是由民间融资渠道，这是必须的。银行贷款可以考虑农行、邮储银行、还有一些大的金融财务公司，银行的人都有贷款任务，其实你贷他款（只要你肯定能还）就是帮他。不过最后重要提示：不要玩得太大，安全是第一位的。

帖子如此火爆，有朋友劝我不要再写了，我却不怕，我是一个靠自己的头脑和努力致富的人，我对国家的贡献绝对远远大于那些谩骂者。还有不要挑我的错别字，我的回帖都是自己一气呵成的能看懂意思就行了，那些会挑错别字的，可以区别的地方发挥你们的特长。

感谢大家的支持，由于帖子太多，我无法回答很多具体问题，请谅解。其实以前回答具体问题，主要是希望大家学习里面的道理。今天我就把我的秘籍告诉你们。

我是一个价值型抄房者，类似于股市的价值型投资。因为我的资本在抄房中太渺小了，我追求得不是资本金利益最大化，我追求的

是风险和利润相对最合理化，所以我必须了解房地产中的很多细节，真正有钱的是不需要自己去分析那么多的。我简单描述一下我的购房方法，我想如果你们能真的融会贯通，你的房产保值增值是没有问题的。

我的房产总的来说有三类，我说说我是如何用这三类房产进行资本轮动从而达到保值增值的。

一类，是正在经历暴涨的。如3月份时的北京通州房产，1月份时的海南房产。这种房我买的时候，他还没有暴涨，其实是我后面说到的第三类房。当它暴涨（不正常的涨价速度，）的时候我开始分批抛售，一般分4-5批，先抛品质、户型相对不好的，最后抛户型、朝向等条件好的房型。抛完为止，抛不完留着就，一旦暴涨结束就不要抛了，那时候即使有人买也很挑剔，风险要勇于承担。在08年底调控前，我还没有抛完。当时我留下来了，出来混就不要怕亏。

二类，是现在就很有保值价值的（是相对泡沫最少的，），租售比相对较高的（记住是相对较高，不要指望能像专家们说的那样），比如，繁华地区的小户型，位置较好的别墅。

三类，是稀缺资源（如三亚海景房、离市区近的独栋别墅，不要忘了土地是中国最大的稀缺资源，拥有独栋，就独立拥有一片合法的土地）和未来潜力最大的（如未来城市的热点地区，地铁。认真分析城市规划、人口流动、当地文化等你也可以很容易找到这种房）。这一类房也是大型抄房团最容易盯着得。比如我03年时买入了一些北京望京的地产，05年买入三亚地产。04年由于交通等问题，那里的

房子一直都表现平淡。一直到 09 年底他才充分的爆发。这一类房你要做好长期持有的准备。

目前我手里只有二类和三类房了。10 年 3 月的暴涨是我原来没料到的，所以这一次我有充分的出手时间。第二类房什么时候都可以买，因为是准备长期持有，如果人人都买不起房了，租金会涨多少倍，就是人人都买不起房了，好的别墅也有人能买得起。当房价陷入低潮过程的时候，这种时候基本上售楼处没有人看房，这是一个最简单的分辨楼市转折点方法，再结合其他方法，综合分析找到房价低潮期其实很容易，不需要整天研究政策、受网络等各种媒体误导。

低潮期时我开始分批买入第三类房。其实往往在我手上还有很多现金结余的时候房价就开始回调了，我是属于比较保守的投资者，所以我的资产和抄房成绩，在圈内是不好意思说出来的。

我现在就在等房价低潮期，应该等不了多久了，机会会很快显现的。我重来不等最低点，能猜到最低点的那是神仙，能预测崩盘的也是神仙了，哈哈现金、股票、房产等都是资本，只有资本流动起来他的价值才会变大。如果只知道接着房产，那不算挣钱，因为房产的价值也是波动的，如果手里就知道拿着钱，那也是虚的，如果真的像那些人说的崩盘了，通货膨胀将会疯狂的降临，钱会在瞬间变成废纸。我的每一类的房产基本上各占三分之一，其实作投资最重要的是不要太贪，我一般不和那些资金太大抄房团队一起炒，我有我的团队和圈子。

说说物业税吧，如果你现在还寄希望于国家马上推出物业税，能

降低房价解决目前的房价问题，我明确地告诉你，那是幻想，除非2012地球爆炸了。

1、操作层面的问题很多；物业费不是交易税，国家收缴很困难。大家想想，我们不是美国，那么多中国人连物业费、暖气费都不交，会主动交物业费去。我们不可能让税务局员工一个一个上门去收吧（如果真那样，大家都可以去税务局上班了）。国家出台年收入12万以上的个人所得税时候，多少穷人欢呼过，结果呢，没听说哪个抄房的交过。如果真是像那些人说的第一套免收，或者人均多少平米以下免收。

目前我国的房地产网络没有联网，各省信息网络不统一（有好多厂家做出来的系统），很多省份存在信息数据混乱，有房人还可以申请经济适用房的事情到处可见。本次调控政策出来后，认证第二套房的事上就出了很多问题，大多数还是以银行信息为主，有些地方出现了，有人贷款买了一套房，但是已经卖了，准备换个大点的结果也被认作是第二套。房屋价值认定，人为因素大，看谁又办法了，结果还是老百姓吃亏。交易税就更不用说了，现在就有二手房交易税，大家想想是谁在交。

2、谁是拥有多套房子的人，房子在个人资产所在比例最多的人，不是抄房者，是有几套房的老百姓。还有就是公务员。你们在你所在城市的房地局随便找你个人，不论级别，不会有少于三套房产的。受物业费就是在让这些入付出比例更大的钱，而对抄房者，那点钱不算什么事。

3、如果一切成真了开征了物业税。看看国外。。。有没有一个国家因为开征物业税而降价的。美国、韩国都有物业税。

4、马上开征物业税，抄房者不会抛售的，因为对他们影响太小了，他随便租几套房租金就够他交几十套房的税了。所以市场依旧供不应求，直接结果就是房租上涨，租售比越来越好。刚需又被逼到必须要么自己买房，要么租房帮别人供房的境地。结果房价继续上涨，如果物业税收 0.5-1%每年你会抛你的房子吗，你的房子每年增值小于 1%。

所以，冷静的想想，不要再想物业税了。你们傻，国家还不想让你们这么快被逼疯。那些说加息的人，，，给你介绍两本书，好好看看，辩证的学《货币战争 2》《金融的逻辑》，然后分析一下现在的国际形式，加息带来的直接的后果就是外币不择手段的涌入中国，然后，就不只是房价暴涨了，那时候危险的就不是房价了而是我们国家，欢呼的就是美国人了。

中国解放这么多年了，人民怎么就不好好提高自己的素质。就知道为了自己的小利做愤青，所以我说中国必将成为一个纯粹的精英阶层统治国家的超级大国。民主在这个国家永远不能实行。否则就是毁灭性的。我会分三次探讨以下三个问题（今晚只回答第一个，后两个下次再答）

1、政府到底为谁服务？

2、还有中国未来社会阶级结构怎样，是否会发展成欧美的纺锤型？

3、中国能否成为世界第一强国。中国广大老百姓的出路在哪里？

中国人就是爱谈政治，很多人都问到政府立场导向的问题。有的把政府说的太坏，我是不赞成的，其实我对政府是有信心的。否则都像有些人说的老百姓都起义了，我买房子自然也没有用了。有人说政府会没收富人财产，更可笑的说到过再来一次文化大革命。。这样的人是无知。所以说我劝年轻人一句，历史一定好好好学。

1、政府到底是为谁服务的？

这个问题其实我不用回答，你们谁可以告诉我当前世界，看遍全球所有国家的政府，包括朝鲜、古巴。都是为谁服务的，中国也绝不会跑到月球上的。不过这并不影响，中国老百姓过上好日子，瑞典、芬兰资本主义政府，人民照样过得很舒坦。（我会在探讨第三个问题时阐述中国老百姓该怎么办，怎样都过上幸福的生活）朝鲜？一个无产阶级专政的政权，他们的无产阶级过着什么日子，肯定会有人又说了朝鲜可以采用极端的政府手段剥夺全社会的财富，他就是为广大穷人服务的，我反问一句，那些希望政府没收富人财产的人们，（其实朝鲜政府是用货币政策没收了所有人的财产）。

如果让你选择，你是愿意在朝鲜、还是愿意在中国。朝鲜的政府你可以理解成为类似古代的封建社会，王权集中制。就好理解了。朱元璋某种意义上讲也很象无产阶级的代言人，结果呢明朝是中国最黑暗的朝代。很多敏感的话题，我不想直说。一个简单的故事（不完全恰当），悟透其中的道理。

看懂的举手，在一个孤岛上，有一群狼他们拥有强大暴力优势，

还有更大是一群羊，假设狼和羊都是有智慧的。过了很久，你会发现狼没有把羊吃光，而很多羊在幸福的吃草。为什么，难道说狼是良心发现了？不是，因为狼知道，羊是要一边吃一边养的，狼甚至可以帮着羊抚养下一代。

等很多小羊长大了再慢慢逐个吃掉。一边吃一边让羊繁殖小羊。后来整个孤岛进入了稳定期，总有羊被吃点，不过还不断的有小羊出生。这时候这个岛的结构是 20%的狼、80%的羊。狼群出台了一个法规，就是不准偷吃羊，每天只能吃定量的羊，而且这些羊都是犯了罪的（什么罪那就是狼定的了）。如果哪只狼敢偷吃羊，就会被处死。于是羊都在欢呼为他们有这样的领导者而欢呼。这个岛，永远保持了平衡。当狼太多了，每天能吃的羊就那么多，就会有狼，偷着去吃羊，于是很多狼就会被处决。又达到了平衡。不过当狼的数量不足 20%的时候，羊太多的时候，就是有的狼天天偷吃羊都没事的，他们知道再多吃点羊都不要紧。

以上谨代表个人观点，是在探讨中国如何能够和平崛起的过程中的一种思考。今天和大家说第二个问题，请看懂的朋友好好思考一下。有什么想法可以和我说。

2、还有中国未来社会阶级结构怎样，是否会发展成欧美的纺锤型？

目前在我们国家很多人都希望中国能够发展成为向欧美一样，财富阶层和无产者数量较小，是纺锤型的两头，中间庞大的是中产阶级。可恨的是很多专家也在推崇这种结构，还成天引用大量的理论。我可

以明确断言，中国短期内（15年）是不会出现这种结构的。道理很简单，认为美国是纺锤型社会结构的人，忽略了一个最大的问题，现在的美国不是孤立，不能作为一个孤立的国家看待。

如果美国不以任何国家发生贸易，独立的自给自足维持社会体的运行，美国绝对维持不下去那么大的所谓中产阶级。美国老百姓的美好生活是建立在像我们中国一样发展中国家的残酷压榨的基础上的。谁支撑了美国人民过上如此奢靡的生活得，中国老百姓的功劳最大。如果算上支撑美国人民过如此奢侈的生活的发展中国家辛勤劳作的人民，美国的社会结构应该是标准的金字塔型。

最底层的是我们勤劳的中国人民。不要在忽悠什么中产了，他们的中产就是我们供养的。美国就是20%我们是80%。关于国家如何进入20%的问题，我以后在探讨。我们从事各行各业，大家想想，你们行业的核心技术、主要命脉在谁的手里。我举几个例子：

基因垄断：大豆，全世界的大豆是谁控制、价格谁控制。奶牛，问问蒙牛伊利，他们就是做到世界第一，奶牛种群资源在哪？中国的奶牛的种牛都是哪来的。西班牙猪肉，中国这么多。其实却被荷兰控制着种群资源。中国政府为什么在苦苦的抵抗。为什么保护大豆，为什么保护猪肉。可是仅是保护是没用的。中国真正的英雄只有袁隆平，他解决了我们吃米的问题。要不然我们中国现在可真的就危险了，可恨的是政府和人民养了那么多的专家，都只知道哗众取宠，也不能全怪他们，社会风气如此，那么多没有国家使命感和历史责任感的人就喜欢听专家的那些论断。

技术垄断：电力设备、医疗设备等等众多行业的核心技术专利都在什么人手里可能有华为的朋友会说他们做的如何如何。全球多少强，那相当于在给别人打工。就拿 CDMA 来说，每一个手机都会给高通交钱，更不要说无线基站和其他设备了。如果美国不高兴，不让你玩，你什么网络都建不起来，现在为什么让你玩，因为你是羊。你吃得再壮也是等着喂饱他的。

资源垄断：有朋友说，美国管不了我们的资源，大错特错了，去年经济危机，国内的一家公司(航空公司，不点名了)愚昧的和高盛对赌石油油价，在 70 美金的地方大量吃进，结果呢，油价跌到 30 美金，直到这次为国家损失了多少钱吗，我不说了，有心的朋友可以去了解，说出来你们会吐血的，够建多少保障住房了。有朋友就会说，我们的煤矿、我们的铁矿肯定是我们自己管的，错了，你们的煤、你们的铁价值怎么衡量，定价权谁说得算，你需要的时候，价就很高，说铁矿石。你需要的时候，必须大量购买的时候，价格就很会 200%的涨，这也是刚需呀。

朋友们醒醒吧，在这些现实面前还争房价有什么意义呢。我要是政府，我就会让我国能看懂这些问题的人并能解决的人来支配中国的财富和资源，而不是那些所谓国家资本的代表。那些某些大国企的代言人了，当然更不能让那些不去奋斗只知道嚷着暴动到处谩骂的可笑的人(如果真的要暴动的话这些人肯定是最蠢的种)。

这些钱是我们辛劳的中国人民用自己汗水积累的，这些矿产资源是我们自己的，要让最懂得用它的人来支配。现在中国的关键问题是，

全民躁动，整体性缺乏国家责任感和民族责任感。全民抄房是因为信仰缺失。那些买不起房的人想象，一个拥有几十上百亿资产的人，他为什么还在不停的挣钱。根据马斯洛理论（不懂得朋友学学人力资源管理）他的已经上升到了自我实现的阶段。他追求的不是钱是自我实现。

马斯洛认为：在人自我实现的创造性过程中，产生出一种所谓的“高峰体验”的情感，这个时候是人处于最激荡人心的时刻，是人的存在的最高、最完美、最和谐的状态，这时的人具有一种欣喜若狂、如醉如痴的感觉。想一下一个拥有上百亿资产的人你告他挣了 1000 万他有什么感觉。其实我觉得自己也在需求的这个阶段，虽然我的资产不够多。

全民抄房，老百姓是因为价值观缺失，认为有钱就幸福了。有钱人抄房，只能是因为没有别的方法让他达到自我实现的目的。结果就是现状，有钱人也不快乐，穷人也不快乐、白领也不快乐。所以未来的中国的社会阶层结构只有一个结果，就是金字塔型，就是 20%的精英层，拥有社会主要资源管理和支配权，但是如果中国要想强大就必须保持活力，必须保证这个社会那金字塔底端的人永远有机会进入那 20%。

所以现在还一无所有的朋友，现在你的唯一机会就是用你的智慧和勇气加上你的努力，成就你的梦想。到时候精英层的整体水平将决定着中国的未来。决定这是不是我们也可以有个纺锤型的社会结构，可以让别的国家的人做金字塔的底端，而不是靠革命，窝里斗的本市

我们中国人是重来不缺的。我们中国人民这些年受革命的害还少吗。

那我们是不是没有机会了，在下一个问题中，我回论述中国老百姓的出路，未来还是美好的。

今天回到北京了，郁闷呀，刚下飞机就遇到堵车。中国人多呀，所以中国的房价问题是不能拿任何国家最对比的。一个月没见到孩子了，今天要抽时间多为我的孩子做点事。第三个问题，我以后和朋友们分享吧有朋友说我前两天发的帖子有点危险，小心被和谐了。这个我倒不怕，最应该和谐的是那些谩骂者，就属他们不和谐了。我还是相信政府的，我都可以这么从容地对待谩骂者，他们更有那个包容心态的对待我的帖子。

我在上一个回复里说了，一个国家一个体制如果能让 80%的社会大多数人，有很多机会通过自己的努力、智慧、奋斗转化成 20%的拥有财富精英层。那么这个国家就是有活力的，就是进步的，美国当年是怎么强大起来的，因为一个普通的大学生(比尔·盖茨)能够成为世界首富。现在最有活力的国家不是美国，而是中国。

不要再谩骂抄房者，李嘉诚就不是抄房者了吗，准备房地产投资的朋友，建议研究一下李嘉诚，会很有帮助的。香港为什么发展那么快，因为他包容，有活力，李嘉诚还是穷人的时候，有很多人比他有钱，可是没有他有头脑，没有他勤奋。最后市场是最好的淘汰机制，让那些没有能力拥有这些财富的人，都破产了，他却成了华人的骄傲。

我的两个回复，就是让大家明白，学会洞察事物本质。真心奉劝那些还在为自己理想奋斗的 80 后 90 后们，少些抱怨，不论你觉得社

会多么不公。因为现在的中国给了你机会了，不要觉的你们错过了机会，机会永远都会有的。就是成不了 20%也要对得起你们的父母亲人，对得起你们的后代。不要学有些人那样消极的在家里等着 2012 和世界大革命。

我经常对我公司的年轻员工说：生在中国，你们是幸运的，对于年轻人来说，现在的中国是全世界机会最多的地方，不要和过去比，我刚毕业的的时候是比现在机会多，可是那时候人的认知是很有限的，获取知识的渠道也很少，视野很小。只能自己领悟。中国的房价终究还是要上涨的，不要盼着房价暴跌，跌到你可以不用努力就能住上大房子的价位。更不要盼着崩盘和世界末日，还是我那个故事。如果世界末日到了，羊肯定是最先死的。看过电影 2012 吧。方舟里做的人不可能是你。

最后鄙视一下某些边缘的网络媒体，发现一个不知名的网站，号称搜狐财经记者，采访一个资深抄房者，谢先生。所有观点都和我 19 日的帖子内容一样，说得像模像样的。所以说网络的有些资讯是不可信的，大家要睁大眼睛。不过有个网站把我的回复编辑整理，我是很欢迎的，我的思想是愿意无偿和大家共享的，最感激的是还帮我改了错字。我是一个思维习惯很快的人，所以我写东西，不愿意抠字眼，那样思维就不连贯了。也希望看到更多的有思想的朋友把自己的观点在这里发表(我欣慰的发现有素质的人越来越多了)。

今天在网上初略看了凤凰卫视的 23 日的锵锵三人行，我觉得媒体太不负责了，就是跟着政府走，没有几个敢说真话。旁边的两个所

谓的专家的人，更是非常可笑。都为政策效果高唱凯歌，为什么老是忽悠老百姓呢一点真是的能力都没有。我觉得政府和媒体没有必要把老百姓当傻子，指望忽悠走一些老百姓就能改变购房预期。

1、有个专家找了一些所谓的论据，什么北京一个炒房客抛售 20 多套、深圳某人抛售 100 套（后来网上已经证实这个是假的）。这些论据切不说是不是真的，就算是真的，这能说明什么，北京的炒房客就那一个人。被炒的房子就那么点吗？切不说这两天还有多少刚需还在买房。北京的朋友可以去附近的中介看看北京的二手房，降了吗？通州降了 2000（也不知道是不是真的，有空的朋友可以去核实一下啊），那仅是调控前 2 天的涨幅。

2、还有个专家说现在中介电话接的多了就是要降价了，那更可笑了，北京、上海、深圳的人都知道中介电话打的多时都是房价红火的时候，真正房价跌的时候，大家想一想那时有几家中介会打电话给你，比如 2009 年初的深圳。

3、有个专家说国家控制流动性就会让我这样的人无法用实业贷款，我有个实业的公司，我的财务报表可以说是同行业里最好看的，授信额度也是（相对）最大的。调控流动性只能调控那些只做实业，却不懂得做房产投资的企业主。就是给他们都不发贷款了也会给我发的。

4、说调控的是预期，人民都不买房了，房价就降了。你们每个人想想，现在每一个手里有点钱的人买房的想法灭了么，我看大多数是更加强列的想买房了，只不过不是马上买。更加关注房地产了都等

着抄底呢。想想 08 年那次调控的时候，全北京几乎没有几个人去看房，更别说是二手房了，现在的北京呢还有很多人在看，而且看得很细，为什么？琢磨什么时候抄底呢。想想 08 年调控，机会多大（一线城市基本上都是平均 100% 的涨幅），可是有些人太贪（总在等着跌到 1000 元/平米、有些人太傻（充分信任媒体了）错过了机会。我相信只要你不做太贪或太傻的人，你一定可以抓住这次机会，成为一个通过房产分享国家发展红利的人。

另外我可以预测本轮保障性住房的政策也将失败（对老百姓来说）!!!! 我会在下一个回复里论述!!!!

所谓保障性住房，我可以断言，照现在的这个弄法还是失败的。前两天看了好像是中央台的一个节目，主要说广州的保障性住房，说什么买 4000，对面就是 3 万的高档，小区弄得比 3 万的还好。看了这个我觉得政府真是让我失望。

原因如下：美国的保障性住房、香港的保障性住房都是分区制，就是穷人住保障性住房。富人是不会去买的，穷人在里面住，就自认自己应该受穷，如果不想在这里住，就奋斗，就去买商品房。为了尊严为了后代很多穷人奋斗成功了就很快的离开保障房，这样新的穷人就可以住进去。这样的保障性住房就是白给，富人也不去住的。所以他的保障性就能真实的体现出来。

在中国，特别是在本次调控前后，你可能发现在很多城市包括二三级城市，政府已经把保障性住房做为政绩工程了。那房建的比花园洋房还好，，结果你可想而知了。有权的人弄到了，有办法的人买了，

穷人买了当他变富了以后也决不会退回给政府的，就是不让卖也可以自住还可以出租。在北京最初实用经济适用房的时候，有人提出要公用厕所的建议，结果遭到大家的狂批。结果呢，北京的经济适用房谁有，告诉大家一个现实，我就有北京的经济适用房，而且是合法的拥有。而且我认识的很多炒房者都拥有经济适用房。

说实话这几天的媒体表现太让我失望了，中国民众现在有一个错误的论断就是人不分贵贱，，每个人都应该享受同等的待遇，包括哪怕是奢侈的享乐。一个不努力不奋斗没有能力的人，只要叫嚣几句就应该拥有住大房子的待遇，就应该可以用 4000/平米住上 30000/平米的房子，享受同等的待遇，这就是个大大的谎言。结果呢，腐败就来了，各种转政策空子的人就来了。

大家都知道深圳保障房小区的豪华车吧。这种情况必将在祖国大江南北开花。其实现在最重要的是让老百姓明白，如果想住好地方，享受好的教育资源（中国的医疗、教育资源问题也是同理），就要自己奋斗，自己努力。国家要做的就是给穷人中的有思想又能力的人创造更多的机会，，，而不是让他们一天只能幻想共产主义的实现。

另外一个消息，内部的，自己参考。今晚和一个政界人士吃饭，得到一个新消息，国家在讨论在十二五放开计划生育政策，以应对 2030 年会到来严重的人口负债（人口红利的反面）的情况。朋友们，你今天的决策可能会直接影响到你的下一代了。先说那位朋友发的牛刀的第一个帖子的论点。一个很明显的悖论，我想如果真的象牛刀说的，房价下跌 50%，，开放商资金链断裂，都疯狂抛售现房，我会第一

个欢呼的，为什么，就拿北京来说，可售房源不足 10 万套，就算有 20 万套，那是什么概念，远远不够 1-2 年的刚需增长的量。

如果房地产商资金链断裂，最好他们都破产了，或者都不盖房子了，那最好了。我手里的房子还害怕跌价吗，这种现象在我国某些小城市出现过，就是城市进程缓慢，房产需求不旺盛，可是结果不是房价降了，是没有房子再卖。可是需求终归还是要增长的。迎来的就是房价的报复性反弹。如果整个楼市陷入萧条，我可以让我的房产静静的等几年，我去做我的实业，也可以天天度假，我不怕他不涨。牛刀总以为房地产商没钱了房子就会降价，其实不是，当房地产利润很低，很多房地产商都会破产，那受苦的其实是老百姓，当然不是牛刀这样的骗子专家。其实每个炒房客最不怕的就是房地产商破产，如果房地产商集体破产，地产业崩盘，最倒霉的是现在买了期房的老百姓，因为由于资金链断裂，那些房子很有可能成为烂尾楼。

而炒房客的房子都是现房，越是在烂尾楼横行的时候，二手房以及现房需求越旺。其实要想房价涨，只需要做两件事第一减少供应，第二压抑刚性需求，等待压不住的时候集中释放。目前政府在做这两件事，牛刀的忽悠在帮着压抑需求。

其实中国的房子为什么有这些年的怪现象，其中一个主要的原因（原因很多）就是：房子的供应满足不了人们日益增长的需求，也是时代造成的。说实话这么多年，我从来没有看过象牛刀这样的专家说过的话，我觉得那些话要不是最近上论坛，我真的不知道有这么一个人，他怎么说取决于怎么吸引眼球，怎么能挣到钱，怎么能住上豪华

的大房子。我可以断言这个牛刀绝对不止一套房，而且他的房子一定不会很小。这么多年，想想他害了多少曾经有多少次机会买房的年轻人，这样的人其实就应该好好查查他的资产。

其实要想降低房价很简单，增加土地供应，鼓励房地产商大量盖房，同时加强保障房的建设，建真正的保障房而不是腐败房。提供大量的不受户籍限制的廉租房。我认为可以规定保障房两户公用一个卫生间。而且有退出鼓励制度，就是你原来住的保障房，自己通过努力把此房还给国家的时候，要有很大的税收鼓励，或再买商品房时可以低息免税。让每一个大学毕业生都可以先住上保障房或廉租房，可以安心的去奋斗去努力。

真正的刚需是一套房都没有的城市漂泊一族，而不是去买第二套、第三套房的人。政府不解决一套房都没有的人的住房问题，老是把眼睛盯到炒房的人本是就是失败的，也是牛刀这些没有良知的（我相信他绝不是无知）忽悠的结果。

有的时候看到我自己公司很多很好的的青年，因为租房漂泊。我也真为他们感到不公。他们其实要求不高，就是要在北京有一个住处，一个租金低，可以不用动不动被房东以各种理由撵出去的房子。他们有梦想，不怕现在穷，可是现在的都市却不让他安心的去为了梦想而奋斗，你说他们在这种情况下，一定会倾尽父母亲人所有财产去买房子，成了真正的刚需。国家只要建大量的可以让他们住的廉租房就解决问题了，可是牛刀老师说什么，让房产崩溃吧，房产商破产吧，他和论坛里的谩骂者唯一的区别是，他是可以通过谩骂而获利的。

无知的谩骂者并不可怕，可怕地是没有良知的“专家”（其实他们什么道理都懂）。害了多少人呀。先去吃宵夜，回来再说关于牛刀的第二遍帖子。

再说一个观点，也是批驳牛刀的。“我所认识的一位服装老板，原本是拿到贷款准备去全国各大城市做 500 家连锁店，一下在银行贷了 3 个亿人民币，结果只是留下了 3000 万做流动资金，一家连锁店也没开，就把 2.7 亿人民币全部拿去炒楼。”——牛刀说的一个案例。

我想问问大家，这个炒房的服装老板有错吗，我认为没有错，一个商人放着 100%的利润不去挣，而去做只有百分之几利润的服装他才是有病。所以现在的舆论导向，大家去骂炒房者本身就是错误的。我在 2002 年把本该投在通讯业的资金投在了房子上，有多少人骂我有病，因为那时候通讯业的利润远远大于炒房的利润。那时候人们就是因为有觉悟吗，不去炒房吗。不是！是因为随便代理个什么交换机之类的利润都比买卖房子大。现在，我把炒房的钱再投入实业，也有很多人说我傻。

说真的，不是因为我认为炒房利润少，我是觉得中国人还是要有有点民族责任心的，国家还是需要实业的。可是我不能要求所有的炒房人都成为精神追求很高的人，特别是还要面对社会上这些无理谩骂。

牛刀说什么真的富人是不炒房的，更是可笑。李嘉诚不炒房吗，只不过别人把那叫做投资了（好好学习李嘉诚吧，我炒房就遵循着他的理念）。

马云、丁磊、马化腾他们不炒房，那是因为他们现在利润可以大

于他们去炒房。互联网是什么，经历过 02 年互联网泡沫的人那时候都认为互联网就是泡沫，会彻底崩盘，可是现实呢。马云正是坚信互联网的终究不会因为所谓的泡沫破灭而毁灭，才会有今天的成绩。可是中国能有几个马云，我是当不了，牛刀更是当不了了，否则他就不用靠卖嘴而谋生了。

在当前的政策导向下，我也坚信，中国的房价很难真正的降下来，老百姓的安居梦离实现还很遥远。错不在炒房的人，资本的逐利性是市场经济不变的道理。如何解决这个问题，中华民族的先祖，几千年前的大禹早就告诉我们了，要疏导而不是围堵。所以说中华民族真是伟大。

我这几天走了三个城市，西安、太原、现在在石家庄。不是为了炒房，是为了实业的事。不过顺带了解了一下这三个地方的房地产情况，应该是都没有降，好的楼盘还有很多人等着开盘，有些楼盘和二手房还有涨幅。去了解的人还是很多。这三个地方文化和地域特征有很大的问题，有机会我再逐一分析。今天就说说西安吧，看起好像从收入比来讲是有泡沫，可是你有没有看到西安的未来发展，这两年内有多少企业大规模的进驻西安，且不说和记黄埔、美光、海德鲁、日立、康明斯、ABB、SK 等等，就是华为、中兴这两家所带来的高收入人群，以及对经济发展推进就已经十分惊人了。西安的人才资源、盛唐文化的软资源、历史遗产、地理优势，种种这些。

你说不到 5000 每平方米的价格（均价）高吗。其实很多城市都和西安一样有清晰的优势和发展趋势。象牛刀那样不懂文化、不懂现状、

不懂历史就敢断言说二三线城市会降 30%的人，值得大家的尊重吗。

我没看过牛刀别的文章，就刚才朋友发的那两篇来看，问题太大了，逻辑不清论据不明，就是一味的追求眼球。这就是专家呀。说说现在房价讨论中的很多错误方法，就是以大量的错误论据为依据。现在的网络很会编造人们所需要的论据，而不是依据事实。不论你想论证什么结论，都可以在网络上找到很多论据。记得在 09 年 6 月份的时候媒体也是说，楼市如何如何冷清，成交量和价格如何如何跌了。房地产商都快破产了。我当时在一个周末去了 3 个售楼处，我当时发现看房的人明显增加了很多，销量已经开始攀升。那时候我就明白房价马上就要涨了。

还有一个常见的错误方法，就是过度的研究政策，包括现在关于经济适用房的很多政策，什么资产虚假报告就取消 5 年的保障房申请资格。什么经济适用房的有些有问题的房主会当面约见。这种政策我看都不看。没用，只能误导大家。

很多时候，我们不缺政策，缺的是办法。就拿第三套房产的人定来说，为什么不把所有政府的公务员房产数量公示一下，用不着财产公开，就公开房产就行。先把他们的房产认定出来，再说怎么认定别人吧。其实我从来不会幻想国家政策能解决这些问题，原因就是我在以前论证过的许多理论。也就是我看明白了。

所以我都可以不去过多的关注政策，因为那会浪费我的时间和精力。我发现很多朋友没有看或看全我的全部的回帖，我想我会在有空的时候把帖子整理到博客里。

我的这些帖子都是我随手写来，可能有很多不太严密的地方和错别字，请大家谅解。今后有时间，我会就我的很多观点做详细的逐一的整理以及论述。这些天我发现害人的专家太可怕了，他害的可能是一代人。

相比现在，我大学刚毕业的时候，没有互联网这个媒介，很多东西都要自己去领悟更好。现在的社会，就不给人独立思考的时间，这对年轻人来说是非常可怕的。

今天准备回北京了，希望今后朋友们可以把你身边的房地产（包括新房和二手房）的现状情况在帖子上说说，我们可以分享。网络上的林林总总太不真实。自己的眼睛还是最可靠的。另外有哪些专家的文章如果你觉得很好，也可以放上啦分享。我平时很少看这些专家的东西，一是太多无法分辨含金量，一是觉得有用的少。另外我的公司最近在办进出口贸易的资质，有这方面经验的朋友可以交流一下。

陪孩子去了趟江西的龙虎山和四川的青城山，这些天在外玩的很累，没有上网。没想到有这么多朋友关心，谢谢了。首先请大家放心，我不会因为几个连我的帖子都没看全就断章取义骂我的帖子而离开的。我是一个很渴望享受生活的人，所以虽然我炒房可是房子在我的生活里可能只占很少一部分。我喜欢旅游，虽然不是专业的驴友，却也很是喜欢背着行囊包自己旅游。

这次主要是带孩子感受一下道家的文化，所以去了龙虎山和青城山，感觉很好。推荐大家旅游的时候，做有文化主题深度旅游，会收获很大的。有个长发飘飘的朋友，发了很多次帖子和留言，让我不回

都不好意思了,对于你的情况你自己最清楚,我不好随便出什么主意。主要还是看你自己,从你的描述中也可以看出你是一个很懂得安排自己生活的人也懂得思考,这样的女性现在不是很多了。我给我老婆看我写的帖子,我老婆就说了三个字,看不懂,哈哈。说实话对于解决你这类问题我可不是专家,我平时不会考虑这种问题,生活中也接触不多。

偶有些了解,也是因为我生活中很关注年轻人的种种困境,也经常和我的员工讨论这些问题,所以还是有一些想法,仅供参考。

1、我觉得你浏阳的房子买的很好,在小城市买房一定要买政府的或者是好单位的房子,这样后期才有保证。中国的很多房子存在众多隐患,比如几十年后房子变成危房怎么办、物业将来没有人管怎么办、电梯维护几十年以后怎么办。。。很多小地方的小开发商做的商品房,我是不赞成买的。你在浏阳买房既能用上政府的关系又能让妈妈高兴我觉得这个房子买的太值了。

2、目前我国很多年轻人有两个极端,一个是把自己全家的身家全部压在房子上,每个月高额的月供,生活彻底没有了。工作中也很郁闷,本来想跳巢也不敢了。这样也影响了自己的事业。还有一类人,高唱租房生活的美好,生活中颇为小资,可是由于没有自己的房子,这些人内心深处有一种漂泊感,只能通过最求所谓的高品质生活而弥补自己内心的漂泊感了,而几年下来他更加觉得漂泊了。这两种方式都是不可取的,我认为如果有条件,还是要尽量的买房,但不要贪大,不要贪图一步到位,人的欲望是没有头的。生活还是要一步步改变。

3、你的情况首先我建议还是想法筹钱在北京买房。你的户籍长沙，我建议你可以考虑长沙经济适用房。很多在大城市工作的朋友，都会忽略自己在户籍所在地的经济适用房，其实这是国家给你的资源，你用它改变生活为什么不申请。不要担心什么年收入、家庭财产等门槛，随便找个公司做个收入证明去申请吧。已经在别的城市买过房的人要尽快申请，在房地网联网之前zf是无法认定的。（具体手续我不知道，我只知道我有个同学在上海有3套房，他回去还可以申请经济适用房而且成功了，没找任何关系。）只要你在户籍所在地没有房子目前是可以申请的。不要担心自己的良心。前几年在我国很多地方都存在地方政府把经济适用房当内部单位福利分了，而且都不对外发售，比起他们你没什么可愧疚的。

4、在北京，如果你老公的单位不是特别固定的。有可能跳巢的。有一个办法是以租养租，我们单位有的年轻人就用这种方法。就举个我们单位的员工的例子吧。我们单位在北四环外，他自己买的房子在西二环，是个很小的一居（40多平）不过社区很好，能租2800元。他把自己的小房子租出去了，用3000每月在北七家附近租了个大3居，而且他把父母接过来的了，小区环境也不错。这样他生活质量也得到了保证。所以长发飘飘，以你目前的状况，你可以综合考虑，买房在租售比高的好位置的小户型，然后自己在租售比的低的地方租房。其实在北京你要是下点功夫研究你会发现这里面技巧很多。将来如果收入提高了再考虑买大房子。

5、关于在北京的买房子，目前肯定是观望，等中介公司大量关

门,看房的人几乎没有的时候,你就可以去考察看房了,包括二手房,自己踏踏实实的选一个自己认为最合适的房子,如果发现看房人明显增多了,就马上出手否则就晚了。不要太多的关注政策和别人对房价的预测(北京好像出了些很雷人的政策,我随后会和大家一块说说,目前的政府有点晕)。

对于一些朋友的具体问题,我可不是专家,所以请大家用辩证的思想去看待我的建议,要结合自己的情况,你未来如何规划,最好的决策者就是你自己。关于近期国家各地市的调控的政策,西安的 16 条新规。

1、有些朋友在网上骂西安的调控政策,其实这 16 条新规基本上很多是空话,这样的新规将在中国的很多地市出现,北京的新规,北京新规最吸引大家眼球的莫过一个家庭新买房产不能超过一套这个规定了。北京的这条新政一出,有高呼万岁的又指责政府政策倒退会计划经济的。其实大可不必。

此次北京的新政可以看成是政治行为。是为了表示国家队控制炒房的决心,也是为了配合现在主流媒体对民众购房预期的引导。首先此条新政带有明显的时间特性,既不会永远实行下去,其实现在很多政策都有这个特点。

我从目前的情况看本条新政和纳税证明的购房约束等条款一样,将在 1 年左右变成名存实亡的条款,那时房地产公司和中介公司都会告诉你解决办法,大家也不用担心,其实现在就有规避的办法,只不过在风头上他们还没有大规模的作。(假离婚)最后政府最终取消这种

可笑的政策。请各位朋友做个见证。

很多仔细看完我全部留言的朋友，如果还没有明白本次调控到底怎么回事的，需要反省一下。学会独立思考，比任何观点更重要。鉴于现在很多朋友还没有明白当前的种种乱象之后的道理，我就给大家讲讲。借鉴一下 08 年政府调控过程，分析本次政府调控的深层原因。

这么多年来，北京的房地产走势对中央政策的影响是最直接的。如果研究过这些年房价走势的朋友是否还记得，在 2006 年以前北京的房子一直保持匀速上涨。也是政府最希望看到。那些时候上海的上涨模式则不然，不涨则以要涨就是跳涨，短期内大涨。这两种模式的结果是，北京房价的上涨带来的是政府卖地收入的赶上了房价的上涨，也是政府利益最大化。而上海的上涨模式带来的是地产商的巨额利润，由于涨的太快使得地产商和短期炒房客获得了巨大的利润空间。

也就是政府需要的是 06 年以前的北京式的上涨模式所以那个时期的国家政策基本是鼓励信贷买房的。全国性的抑制房价的政策也没有出台。直到 2007 年 2008 年北京以及全国很多地方也开始了上海的类型跳涨，国家忍无可忍终于出手了。表面看起来当时政府调控的目的是控制房价，其实则不然，政策本质是政府与地产商与炒房者争利。

可当时很多老百姓抱有幻想认为房子可以降到随便什么人都能买得起的价位。所以最后只有部分有头脑的人成功的抄了底。2008 年调控后政府能容忍的房价下跌底线就是地价不能有大规模的实质性下跌，整个国家经济不能受到太大的影响。所以 09 年当房价下跌过

了这个底线的时候，救市政策却来得那么坚决。政府希望房价下降挤压的是房地产商合炒房者的利润。这次调控中，万科用了借船出海的策略。利用国家的调控，高调唱空清理了很多小的房地产公司，稳稳的确立的自己地产界老大的地位。也就是在这次调控中，

中国很多炒房群体开始觉醒，知道只会用资金盲目炒房是不行的。一些炒房团发展了自己的智囊团，以李嘉诚投资理念为主体的价值波动炒房法被很多炒房者所认可，在此之前很多炒房团是很盲目的，没有什么策略。同时炒房团也开始注意利用公司进行相关的实体投资和房产投资。很多炒房团队都有自己的房地产中介公司，还有的在商品零售业、制造业等可以用实业名义拿到土地的行业进行投资。更高级的团体有自己的投资公司。目前媒体给大家展示的炒房者，充其量是土炒房者。

09 年底海南风波，就是专业的投资团队，对新生的土炒房者的一次猎杀。那次的内情可谓跌宕起伏，绝对可以写一个小说。一些参与其中的朋友也许会知道一些，在这个过程中当地政府也是幕后推手之一。

在 08 年国家出台调控政策后，在 09 年初错过买房的刚需，你们要好好地反省一下自己了，我认为贪婪是主要的问题。为什么每一次的波动和变革受苦的总是老百姓呢。因为老百姓比炒房者更在乎房价。我这个年龄的朋友都知道，这么多年你身边的人从来没有停止过抱怨房价太高。而 2005 年山西煤老板进京的时候有多少北京老百姓说他们傻买那么贵的房子。过度精明是普通老百姓投资的大计，房产如此

股票投资亦如此。

本次调控刚刚开始，不过却比以往都轰轰烈烈，各类人表现的林林总总非常热闹。所谓专家、空军、多军、愤青都仿佛找到了自己的位置，其实这种时候真正的高手都在淡定的等着又一次机会的到来。历史会证明狂躁者是抓不住任何机会的。说说本次调控政策的特点。

本次政府出手调控与 08 年调控有一个共同的本质，就是官民争利，就是政府与人民争利。不过与上次不同的是：上次是政府与开发商与大的炒房者争利。本次调控政府与开放商与大的炒房团体是在一个阵营的（经过几次斗争大的开发商们已经和政府形成了很好的默契），09 年和 10 年初的楼市疯狂已经让政府、开放商、大型炒房团都挣的盆满钵满的。在发展下去，只有崩盘了。通过这些年我国房地产市场的畸形发展，利益阶层的同盟越来越牢固了。

本次调控是政府与大的资本团体在设置门槛将一些刚刚觉醒的小炒房者以及刚刚准备炒房小企业家团体限制出去。从而保证 20% 的狼群的种群数量。这时候还有那么多人高呼万岁，好像接下来就会发生文化大革命了。

1、本次调控，目标群就是贷款融资渠道困乏、资本金小的小炒家，和有炒房意识的一些普通人。目的只有一个就是现在包括将来都不能让这种人再分享房价上涨的红利了。看看政策的内容就可以看出来，08 年调控主要打的是开发商，那时候小开发商也很多不懂规矩，还有一些爆炒的炒房团，所以 08 不仅仅是出台什么 90 平以下超过 70%，什么封顶后才可以销售，重要的是收紧开发商的贷款。虽然那

些政策后来在执行上打了折扣，不过国家还是实现了调控的目的，很多不懂事的小的房地产商消失了。留下的就是懂事的大房地产商了。本次则不同，真正的房地产商没有感觉到痛苦，倒是很多想多卖两套的房小老百姓感受到了。

2、本次调控，同以往不同的是各种媒体仿佛一夜之间统一了思想，疯狂的宣传。目的就是降低房价上涨的预期。我说过只有老百姓才过度在意房价在短期的涨跌，大的资本团体关注的是机会，抓住机会就不愁利益了。让中国刚刚觉醒的老百姓灭了想炒房年头，如果还灭不了，就直接不让你买了。等老百姓都死了心了，谁也不想拥有几套房产了。一套房没有的刚需与改善性行需求的增长是可以计算出来的，国家就可以通过控制供应量，保证房价良性的匀速曲线上涨，注意!! 是控制供应量，老百姓永远都不会觉得房子多的没人住，因为土地是国家控制的。政府、开放商、资本炒房团这些狼族就就可以安心得吃羊肉了。

3、本次调控，有明显的地区差异性。北京、上海、深圳的政策力度与沈阳、长沙、西安等二三线城市的政策有很大的差异。也就是一直保持匀速上涨模式的城市，其实是政府认可，在这次调控中，这种城市的地方政府最担心的就是被误伤。他们会想尽一切办法对抗调控，促进本地房价良性上涨的，从而进一步发展城市建设。规划的那么多地铁、公园、开发区。都是地方政府的政绩呀，钱从哪来呀。

4、与上次相同的是，上次调控中万科率先跳出来，挑起了降价大旗，其实纵观起全国地产真正有实质性降价的没几个，只是通过此

举，即做广告、又可以扩大地盘挤掉一些小的地产公司，其结果是很多小地产公司推出一线城市。本次则是恒大跳了出来，不过比起万科恒大的降价更虚。买过恒大房子的朋友都知道，恒大在开盘时从来就是很大的折扣率，后期着逐渐上涨。朋友们可以观察一下恒大的已经成熟的社区的二期三期是不是真的有降价。恒大果然不是一般的地产商，本次调控对恒大来说是一个最好的机会，利用调控洗牌，清洗掉二三线城市的小房产商，恒大野心也很大呀。

5、小产权房的整治政策更是可以看出。本次调控的动机。小产权代表的是地方基层政府的利益圈，收拾小产权房就是让地方政府和部分小的资本群体明白，你牟利可以，不要乱了规矩，房地产暴力不允许他们吃第一道利的。如果小产权房真的收拾了。那房地产的供需矛盾将更大，上涨压力就更大，特别是在一些二三线城市。

其实综合以上的分析，我们不难看出今后会发生什么。记得 2002 年当时的思科中国区总裁由于业绩优秀被提升为整个思科的副总裁后说的一句话。他把自己的成功总结成为四个字“顺风飘扬（就是搭上了当时中国通信市场高速发展的东风）”。那些还在盲目和纠结朋友们看明白大势你才能“顺风飘扬”。只要做到“顺风飘扬”，任何困难都是好克服的。

谢谢大家的鼓励，你们的鼓励是我回帖的动力。很多朋友们提出的问题，我会在有空的时间回复的，我更希望你能自己领悟出解决问题的办法。平时我比较忙，这个帖子我身边的人是不知道的，我也不想找别人代笔，所以回帖不是很及时，请大家谅解。

政府需要的是控制房价上涨的速度和节奏，其实房价的上涨速度在没有干扰的情况下是由供需决定的。而目前政府是可以控制住土地的供应节奏，从而控制房产的供应速度。可是前一段时间当全民炒房时代来临的时候，政府已经无法控制需求速度了，一方面有经济风险，另一方面，由于这种炒作需求导致的房价上涨并没有带来政府的收益，政府是无法容忍的。这也是为什么去年连万科这样的大地产商都去布局二三线城市，因为他看出了当时的现状，政府肯定是不能容忍的，所以政府本次调控的尽头不是房价的大幅下跌，而是小老百姓明白了不能去炒房的时候。如果全国房价真正实质性大跌的时候（而不是现在的分散的、虚假的、做秀的），第一个救市就是政府。不要担心刚需们买不起房，当大多数人都买不起房的时候，你就会发现可买的房子其实已经很少了（其实现在也不多）。到时候，没房的刚需们就会发动全家辛苦劳作挣钱。中国老百姓那么会攒钱，没有房价的持续上涨，通货膨胀怎么解决。

没有房价上涨的带领下，广大白领蓝领们还会一直拼命工作吗？如果中国人民都象欧美人民那样懒散的生活，我们一不能剥削别的国家，二没有用之不竭的资源。人民如果还很懒散，国家不大乱才怪呢，我想哪届政府也不会希望政权在自己手上完蛋吧。最近大家讨论很多，我觉得有几个误区我想谈一谈。

误区之一，国家调控后，成交量越小，房价有下降趋势了，炒作需求就减少了，国家媒体也是这样导向的。其实，成交量小的时候，房价感觉上有下降趋势的时候，真实需求是增大了，特别是改善型需

求和炒作需求。大家想想在房价跳价飞涨的时候很多稍微有点经验的买房人，和炒房人都会心里打鼓，不考虑近期买房。可是当国家一调控，房价有下降趋势，有选择余地的时候，很多原来都不关注的人都开始关注了，虽然他们不买，是在心里关注，很多人都开始筹措资金准备抄底。

然后是发挥比较优势，比较的基础就是前期的高点。打个比方，当 2009 年底通州短时间涨到价格 20000 的时候很多有点钱的人认为房价太高了，因为他们认为通州房子就值 1 万多，他们认为是炒高的，他们就已经不考虑买房了，可是到 10 年 3 月份涨到了 30000 后，政府开始大力调控了，本次调控通州房价又回到 20000 以后（如果国家政策照目前这个样子，我看这只能算假设）。原本在 2009 年对通州 20000 就觉得贵的人，现在肯定不会觉得贵。会毫不犹豫的出手得的。这样无形中通过调控，让大家对房产价值重新认定，多出了很多需求。

我打个比方就是假如本次国家不调控，通州房价涨没人管几个月内涨到 50000，结果是必定崩盘，房价下跌，跌到 20000 时，你会买吗，肯定不会。大家觉得那是泡沫，我就是有钱也不会买。可是国家一调控，其结果就是让大多数人认为，国家花了这么大力度去调控，房价都没降多少，这显然不是泡沫，我要是有钱肯定要考虑抄底了，结果需求每经历一次调控就会呈几何级数的放大。

任何政策都无法控制这种需求的，中国人的智慧是可以面对任何法规的。空子很快就有了，现在中介公司就已经有了很多应对北京政策的办法。调控的结果就是，加大了炒房预期，只要手里有点钱的人

就会想着买第二套、第三套。错过前两次调控的人，就寄希望于本次调控抄底了。本来政府如果不调控，这类人是不会买的，他们应该都是各行业的骨干精英，懂得大家都去炒作的时候就不能买的基本判断。

误区之二，拥有大量房源的炒房者每天都很忙着关注房价，看到房价下跌就会抛售。

我认为几乎所有的有一定规模的炒房者他们生活都很清闲，只不过他们宁可天天打麻将也不愿意像我一样在这里给大家讲道理。他们大多数都过着很清闲的日志，除非手上有实业的。所以质疑我说我能有时间来这里发帖子的朋友，我也许是炒房者里最忙的人之一。他们根本不会在意短期房价下跌，有很多人甚至什么都不关注，就跟着团队走。这些人单靠租金收入就够他们每天挥霍了，资产价值对他们来说只是个数值没有实际意义。他们现在根本懒得去关心房价降了没有，我也是因为最近发帖子才关心具体有没有下降。指望国家一调控就会有大规模炒房者跳水，那是不可能的。

其实就是房价跌 50%他们都不一定抛售的，第一他们持有成本低于 50%，第二他们信念坚定的很呢。不过可能刚跌 20%国家开始宣传房价已经大跌了，调控效果多么显著。然后，什么股市也不行了，经济受到影响了，于是就为救市做舆论准备了。那么现在在有些地方抛售房产的是什么人呢。是没有资金实力的小炒房者，他们很多抛售也是为了留点资金在更低点买进。他们也是下一轮房价上涨的第一批推进者。所以永远都不要相信什么炒房者大规模的抛售房产的这种媒体消息。就像 CCTV 采访的一个有三套房的炒房者的那个情节似的，

都是非常可笑的。

误区之三，房价走势的问题复杂化。论据复杂化。其实我写了这么多贴子，我的核心的东西很简单。只不过很多朋友都没有看明白。现在大家讨论影响房价走势因素已经太多了，什么民生、经济、国际形式、货币政策甚至还有什么社会动乱，什么经济崩溃。大家想想如果国家都完蛋而来，社会都动乱了，那还考虑什么房价。能出国的出国，能去农村隐居的隐居。

我觉得大家可以学习经济，研究国际形式，不过不要去通过那些推断房价。自己给自己找麻烦。其实中国现在需要的是思想家，哲学家、以及有思想的文学家。最不缺的就是经济学家，如果想在经济学有所建树的朋友建议还是绝了这个念头(我会在回答我第3个问题的时候说说)。

另外现在的论据复杂，一会恒大宣称降价了，结果就会有一大堆论据说什么房地产商都跟进了。结果呢，恒大把大家好好的玩了一把。什么某地一个炒房客抛售了多少房，如何跳水价。如果真的想了解，很简单，找个恒大楼盘跑一趟，问问已经入住的什么价，现在什么价。折是怎么打的，去新楼盘看看，不过提醒大家二手中介也基本上没有真话，他们对买房的人说房价没降，对卖房的人说房价大降这种事常有。

误区之四，不同地方的房价走势判断过度比对其它城市。算收入比的时候，却只算本地居民。08年政府调控的时候深圳降了都快到50%了，可是我想问问那次武汉、长沙、西安、沈阳、太原，降了多

少？不同的城市有不同的情况，要根据自己的城市的情况判断房价。

城市发展规划、地域环境、城市内外的交通规划、国家的区域战略，甚至你身边的人都可以帮助你判断自己所在城市的价格。还有在考虑租售比、房价收入比的时候要全面。在城市来说，轨道建设会很快拉动郊区的租金上涨，北京就是个很明显的例子。

我们国家很大，高铁会拉近城市距离，在考虑房价收入比的时候要考虑外地人购房比例和组成。同时还要考虑挤出效应，就拿燕郊来说吧，当年我都无法相信那个地方的价格可以到1万，是燕郊的河北人收入高吗？。可是现在随着将来城际高铁的开通，北京到燕郊的时间和去青岛、时间恐怕都差不多了。算青岛的收入比时算上北京的青岛人了吗？算上在青岛买房的北京人了吗。

今天先到这里吧，其实大大小小的误区有很多很多，说是说不完的，一会要去陪几个朋友游泳了。下次再写吧。

光说道理总有朋友不想听。我将在本次回复中，预测接下来发生的事情，不怕鞭尸。先说说在历次调控央视等主流媒体的表现可以分为以下几个阶段：

- 1、调控出台前期，大力揭露房价暴涨的情况，主要依据是北京、上海等一线城市。宣传高房价带来的民生等各种问题。

- 2、调控前期，就是前一段时期，痛表政府决心。

- 3、调控中期，夸大调控结果。就是目前这个时期。一套组合拳打出后，主要一线城市已经有一点效果了，其实全国广大的二三线城市根本没有什么效果。一些前期经过爆炒区域的房价有所下调。主流

媒体就开始宣传调控成果了。

4、调控后期，开发商开始集体性降价（其实降价幅度远小于调控前他们拿地后房价暴涨的幅度，也就是说它们还有很多利润）。继续扩大宣传调控效果，同时宣传开发商资金链紧张，上下游产业受影响情况，股市受影响多大。其实当很多开发商同时降价的时候，他们是在做秀，一是给广大老百姓看，吸引人气。二是给政府看，要挟政府。

5、政府托市、救市。

目前的情况很明显已经进入了第三个阶段。我说说今后会发生的事情，大家可以做个见证。本次调控，我认为有个特殊性，国家再也经不起调控失败后的暴涨。所以房价走势也不会像上一次那样。

1、媒体将前期引导大家房价下跌的预期变为引导为房价将在未来的日子里起稳预期。于是媒体将宣传鼓励一套房没有的人不要观望，马上买房。会有专家站出来说自主需求的人现在是买房的最好的时候，不要过多考虑房价。同时宣传租金上涨，其实最近租金已经在上涨了。

2、可悲的是，很多自主需求的人这个时候是不会买房的，他们渴望的房价继续能有个实质性的下降。这个时候国家却不能允许房价继续下跌了。媒体会大力宣传看房人少，开放商很多暗降的情况。随后看房的人会有所增多，但是大多数是看而不会买。

3、在 08 年调控的那次，09 年房价刚跌了一部分（很多二三线城市根本就没有跌），政府一下就出台了救市措施，结果造成了房价后来的暴涨，本次政府会吸取教训，将放慢托市步伐，同时变明托为

暗中托市。部分政策表面不会改变，而且对广大有 1、2 套房老百姓还会实行的严格的信贷控制。但银行政策执行将会有所转变，首先会加大大额消费信贷，就是很多人现在用自己已有的房产抵押贷款的方式，目前这个贷款还可以到 7 折的。

这样表面上看全款买房的人就会增加，其实只不过是有力和有办法的炒家还是在用银行的钱在买。象北京市这种一家只允许新买一套住宅的政策将明存实亡。这个时候普通有点炒房意识老百姓还是买不了房，信贷政策还是比较紧。接下来发生的事情将取决于市场情况，如果房价起稳，成交量匀速增长。国家就会保持现状。如果房价还有下跌迹象，国家可能会分步放松房地产调控政策，钱很少却想买多套房的老百姓才可能方便的贷款买房。

如果房价开始快速上涨，国家可能会一方面动用行政手段控制银行，同时动用媒体手段继续宣传国家决心和挑动下一调控政策的预期。并警示大的开发商。当然也不排除更严厉的政策。国家所能承受的北京上海广州等城市的增速将是 10%-20% 每年。目前中国的房地产投资群体还没有形成完全垄断，这也是为什么炒房比炒股容易挣钱。炒房没有真正的大庄家，炒股则不然。所以炒房是目前中国老百姓唯一可以通过自己头脑（合理分析）、勤奋（积极跑动了解信息）而进行有效的资产增值的方法。

不过，我认为 5-10 年中这种状况将不再存在。和政府想法完全同步的房地产投资群体将主导房价走势（也可以说是政府与他们想法同步）。

所以本次调控中国家能否保持住房价的稳定很难说，因为不是每个炒房者都和我一样看明白了有些事情。如果我要是能在房地产中做庄，我就会配合国家稳定房价(年增幅不超过 10%)1-2 年，同时加大信贷限制，让刚需们好好的攒两年钱。2 年中会逐渐恢复信贷政策，此时房价也不会大涨，因为大家对房地产的预期是匀速上涨。在 3-4 年的时候通过信贷、宣传等手段带动新一轮的暴涨，手中房产全部出货。然后再配合国家进行下一波段调控。现在的众多小炒房者充斥市场的现象有点像几年前北京的房地产商情况。当时还有很多资金小规模小的房地产商。当市场预期变化时。那时候小开放商降价往往最快，最具盲动性。调控中这种小房地产商的房子，往往可以有很大的议价空间，我在 05 年以前买房经常可以找到这样的房产商，如果要的套数多的话，甚至可以很低的价格拿到，在 05 年 6 月那时候观望气候很浓，我曾经在一个小开发商那里以市场价 6 折，拿下他那个楼盘的 80 多套期房，06 年房子盖好后，市场价已经翻了一倍。后来那个老板给我看了他的销售列表，从 05 年一月开始他的销售就一直下滑，最低点是在 7 月，所以卖我房子时候他根本没底，加上自己不会销售，所以很自然的就底价卖给我了。没想到 06 年房价大涨。所以在 2002 年到 05 年间房价虽然没有大的波动，我却依然可以很轻松的挣钱。可惜现在就难了。现在的房产商都大家形成联盟了。

大家请注意，我上面说的仅限于一线城市，特别是北京，因为多次调控可以看出政府对北京房价最为敏感。在二三线城市的朋友们可千万不能参考。否则延误自己购房时机。二三线城市每个城市都有不

同,目前状况总的来说不会有什么实质性下跌的,调控中的观望气氛,是选房买房最好时机。如果一个宽松的选房机会(而不是像去年那样,好房子你根本就排不上),加上合理的选择至少可以帮你找到 20-30% 的价值增量。

朋友们你们想想 10 年后,当中国现在的投资客演变成金融资本家的时候,你们还有多少梦想可以实现,你辛辛苦苦攒了一辈子的资产将在一次经济危机中被吞噬。就像现在的美国,时间会告诉大家,金融危机最大受益者将是那些资本大鳄们,那些垄断组织。想想这么多年忽悠你们的人吧,什么牛刀,什么那个发起 3 年不买房的人,他们都会为自己买房,我想他们早看清了这个道理,越早买房是抵御未来经济风险的最好办法。08 年房价跌的时候有个朋友怪我忽悠他买早了,可是现实呢。

如果你觉得中国的经济明年就崩溃了,全民失业、国家破产、粮食都没了,房价可能跌到 1000,那你也不用买房了,留点钱买粮食活命吧。大家好,很久没上了,很多朋友问我原因。我和大家说一下主要是这一段时间真的很忙,没有别的原因,更没有什么受到威胁之类的事了。

1、新的更有力度政策短期内不可能出台的。国家对调控成果其实已经大部分认可了,现在想的不是让房价降了,而是怕房价报复性上涨。还指望房价下降就是傻了。我有个亲戚三年前 40 万买了一只大盘股现在变成 10 万了,国家管吗,国家高兴还来不及呢,省的你们钱多没处放,炒这炒那的,在股市套着多好。可是如果你三年前 40

万买的房子先在变成 10 万了，国家就完蛋了，因为那里面有 80%是银行的钱。更不用说对房地产业直接相关的 59 个行业以及对国家经济的影响了。

2、在 08 年北京深圳等房价下调的时候你回发现身边很多人都会说再过几个月是买房的最好时机，可是这么说的人大多数也没有抓住买房的好时机，因为人性贪婪支配着行动。如果现在你还在家里纸上谈兵不出去行动的话。

3、大家应该都明白新政策暂时不会有了，很多看空的朋友都寄希望于中央在政策执行的力度上，幻想中央能加强政策执行。那就大错了，中国的一个政策一般会在 2 个月内有应对方案，1 年后这个政策基本就形同虚设了。想想几年前的 70%90 平的政策，房子封顶才能预售的政策等等哪个是执行的越来越有效的。

道理都说了很多了，预测也做过了。今天说说操作层面的事吧。

1、目前一线城市的二手房机会很多，一手房机会较少。想出手的朋友现在可以好好下点功夫，很多很实惠的机会。

2、二线特别是三线城市，二手房市场供给少品质不好，一手楼盘有部分捂盘。所以二三线城市本次调控后基本感觉到的是没什么效果。如果现在有合适一手房，可以出手了，如果没有，我建议现在可以订住几个捂盘的估计 8-9 月会集中放量，到时候出手要快。

3、一些北方中西部的二三线城市买房一定要考虑品质，由于城市开发进度慢，这些城市会在近 1-3 年内爆发出很大的改善性住房的需求，引发房价上涨是不可避免的，而且可能有较大的上涨。不过房

产质量和社区、物业都会同城市规划一块提升。

4、南方和沿海的二三线城市，要考虑高铁等交通因素家大城市的挤出效应，还有很大的上涨机会。

5、北京、上海等城市国家会想尽办法控制价格的，控制不住就在统计数据上做文章。大家要学会看统计数据，有个朋友连同比、环比都没搞清楚就和我谈价格变化。一线城市缓慢上涨的局面不会太远了，不要想等到明年的某个时候再抄底了。

6、说说贷款，在二套房认定方面，除北京、上海外大部分城市均是认贷不认房，你只要没有贷过款还是可以享受首套待遇的。在大多数城市，对于贷过款的不管二套、三套乃至是第五套，只要你还清了大多数城市都是可以贷款的，就是能否享受利率折扣要看当地和银行的情况了。我一个朋友买的第四套房，昨天拿拿到的贷款合同首付40%利率七折，他是第三次贷款，房多了，他以前贷过2次都还清了，北方某省会城市买的。

7、社保证明等问题基本不是问题，大家自己了解解决办法吧。

8、说说保障型住房，目前看基本没有什么太大进展，没有出现保障性住房的大幅供给的情况，很多城市存在经济适用房推迟放号的现象，地方政府都不想在政策的风口浪尖上惹麻烦。保障型住房是可以解决部分人的住房问题，但对改变供需矛盾没有什么帮助，在我国大多数城市的经济适用房大约有40%左右不是真正需要买房的。廉租房、公租房、和所谓的对夹心层住房的解决方案都是政治工程，又有一批干部会受益于此次房地产的民生运动了。以上说法都是个人论断，

没有严格的调研数据支持，何去何从，你们自己拿主意吧。

很多朋友问我在网上发帖的目的，只有一个：头脑风暴，一是提升自己。和大家讨论也是我提高的过程，二是我了解更多人想法的渠道。所以希望大家多来讨论，更欢迎提不同意见。所以我不会写博客，一是没有时间，二也不想出名。当前社会是价值缺失舆论泛滥，其实很多领域的事情，就像当前流行的中医一样，高手都在民间，出名的都是二把刀，只有靠出名来挣钱了。什么经济、炒股、炒房都不要听太多专家的。。所以说中国的隐士文化还是有一定道理的。

【请教楼主：广州及其附近城市，论经济不比北京上海差，可以说南方民间更富，但是广州及其附近城市得房价比北京上海低不少，怎么解】

一个城市的房价不仅是看本地的购买力决定的，而是很大程度由它辐射地区的广度和购买能力决定的，准确的说城市房价的上涨很大程度上取决于外地人口的购买力。广州的房价一直以来都没有北京上海的价格。

1、广州无法同北京上海相比，虽然可以算做一线城市，可是其城市辐射能力要远小于北京上海，广州的富人很多都会去北京上海买房，可是北京上海的人很少会考虑广州买房吧。

2、从广大白领的购买力来说，广东省的城市建设很好，在广东的高速上走你会发现基本上全部是城市了，打个比方一个在东莞、惠州的白领，如果广州房价太贵的话，他们没有必要在广州买房，因为他们在东莞、惠州一样可以享受很好的城市服务、医疗、教育。

3、深圳的发展会减少广州的吸引力，就象天津离着北京进对其房价提升来说未必是好事。

4、高速、高铁的发达，使得部分在广州买不起房的外来人口会选择在广东其他地区买房。

5、前些年社会治安、城中村问题也是影响广州的主要问题之一，不过近些年好多了。所以说近几年广州还是有一定的上涨空间的，不过要赶上北京上海不大可能。其实房价说白了是由供需决定的。在这个前提下，仔细分析你会发现每个城市现在的房价都是有原因的。

就拿三亚来说，你说三亚本地有几个有钱人，可是它的房价却能那么高，因为他吸引着全国的购买力。还有一个定律，就是大多数城市房价上涨都是由外来人口购买力造成的，土生土长的本城市的人是炒不高价格的。所以说不解决夹心层住房问题房价是控制不住的。试问上一代在北京的人哪个没有房子，搞什么经济适用房需要户籍限制，对房价能有什么帮助。同时，通过外来人口的流入潜力（特别是高收入人口），城市对外地人的吸引力，也是判断一个城市房价走势的很好方法。

说说物业税，现在有房产税试点的说法，我还是那个观点物业税会开通的。不是为了降房价是为了政府的财政收入，当大量的一线城市土地开发达到一定饱和的时候，政府如何维持高额的财政开支：

1、开征物业税，2、推动城市化进程，继续卖二三线城市的地。中央党校周天勇教授，提出我国政府养公务员的支出占到财政支出的44%日本的行政公务开支只占 2.4%比较昂贵的政府可能是意大利，意

大利大概是 19%。我国去年财政收入大概是 11 万亿多，11 万亿多要占 GDP 的 34%，今年我国财政收入将达 15 万亿。

五年后（2015 年左右）物业税会开通的，我可以断定物业税是不会降低房价的，租金涨是肯定的，道理很简单，这方面的讨论也很多，大家自己判断吧。从河北 13 个县的近期新闻及燕郊房价看次次调控的本质。从目前来看，全国大都面临着新一轮的上涨压力，如果现在还说房价会降的朋友，建议你们多去看看楼盘，比较一下二手房的价格和一个月前的变化。去看看那些曾经萧条的中介和售楼处现在怎样了。

这几个月的过程中，有很多政策也有很多声音，我都懒得分析了，如果我们明白了事情的本质一切就迎刃而解，不要被繁华纷乱的表象所迷惑。对于还在迷茫彷徨的朋友。我今天就先说说最近北京周边河北 13 个县近期种种新闻的本质吧。

给熟悉北京地产的朋友们，拿河北燕郊说说吧，本次调控中北京周边影响最大的算是燕郊的房价（从万元跌倒 7000 到 6000），关键是进入十月以后燕郊房价面临着全面崩溃的可能（即房价跌到 09 出 4000 元以下），成交量非常少。对于老百姓来说其实燕郊的房价崩溃是最大的福音，因为那可以直接震撼北京楼市，改变目前大多数人房价不可能跌的预期。同时对国家的损失也是少之又少。在前些年里，我从来不赞成投资燕郊地产。原因很多人都知道，我就不多说了。但是在十月的时候有个朋友和我说燕郊房价要跌到 09 年出的水平，和我打赌，我说不会的。

河北政府为什么在这个时候弄出这些新闻，为什么不等呢，等半年燕郊房价再降降不好吗，试问：一个这么小的地方就算是房地产崩溃也不会对银行造成多大影响。却可以对全国广大的区域造成很大的心里影响，可以更好的改变大家的投资预期。可以敲山震虎，让一小部分人因买房而亏欠，可以让大部人改变房价不会跌的预期，让全国人民不再想着炒房那不更好吗，这不貌似符合今年这么多调控的用意吗？试问：为什么本次调控比 08 年重的多，却远没有效果吗？不要说因为金融危机，目前看金融危机约严重越应该买房，才可以抵御风险，也不要说通货膨胀。而是全民对房价走势的预期，在 08 年-09 年初的时候，全国没有几个人会认为，房价不可能暴跌并随时可能暴涨，那时候大家看到的是一线城市房价真实的下跌。

然而在经历了 09 年底房价的疯狂暴涨后，全国人民都在传颂着一个个炒房发家的事迹，每个人都在渴望还会有房价抄底的机会出现。所以本次调控来到时，全国有一大批觉醒的人在等待机会，真正在那里听牛刀之类讲故事的人，是少数，而且都是没钱抄底的人。在这种状况下就是国家停止贷款了，房价也不会降的。事实上现在全款买房的人也不在少数。

所以说，想让房价下降需要的不是调控，需要的是真实的房价崩盘的案例和教训。打造河北环北京经济圈的新闻会给燕郊等北京周围的地方房价带来什么效果，国家不知道吗，河北省长还是北京市长不知道吗，真的要打造为什么不先踏踏实实做，而是要大张旗鼓的宣传呢，这就是标准的救市。你们想想连燕郊这么个弹丸之地，都不能降。

全国能降吗，北京能降吗。

我就不说背后的利益和原因了，大家还是好好看看我原来讲的狼和羊的故事吧。捎带说说物业费、房产税之类的，我在开贴就预测了，5年之后。5年内国家能准确掌握全国40%的公房、军产央产地方产、大企业产权的所属（目前有很大一部分在房地局数据里没有），5年内能统计清楚小产权房的产权归属并解决小产权转正，5年内能真正实现所有房产信息全国联网就已经算快的了。否则要是开通房产税，小产权或未联网的单位产权公房又会变成紧俏商品了。

戏天天都在唱，可是我不懂，为什么总有人以为是现实呢。如果是我，一个非常简单的政策就可以解决现在的问题，所有全国科级以上干部家庭最多只允许持有2套住房，多余房产限定一年内必须销售否则进行行政处罚。假离婚和销售给亲属的进行严查并公示。

这个帖子点击快到100万了，感谢大家的支持，近期一直在忙，我不是网络写手也没有别人帮着写，时间上没有那么多时间发贴。虽然我从来没有停止过买卖房产但是我也不是每天关注房产，所以我更不可能总来更新了。