



现在房产投资绝对是 个技术活

海男的故事

现在房产投资绝对是个技术活

海男的故事

目前阶段,有房产投资价值的中国城市也就 10 个左右,北,上,深最优,但就算在北,上,深,如果买房时机不对,房子地段不太好,也会套好多年.

房地产遍地黄金的年代已经过去了,现在房产投资绝对是个技术活,大家要多学习,多了解,谋定而后动.

有机会会结合一些实例讲一些房产投资方面的基本知识.

买个名牌包包,买块名牌手表,哪怕买个名车,都不会使人陷入绝境,但错误的投资会使人走向绝境,切记!切记!切记!!!

房地产是经济的重要组成部分,明白了经济的本质,能更好理解房地产.

经济的本质是组合各种要素,包括人力,资金,资源,满足人们的需求.中国政府发展经济的过程中,始终围绕三个主题转

- 1,促就业
- 2.控通胀
- 3.保障金融系统的安全

明白了上面的情况,很多房产乱象就有了合理的注解.

作者:海男的故事 日期:2016-05-26 19:23

房产短期走势主要由首付比例,利率,房产政策决定;
长期走势由人口决定.

一个人口净流出的城市,是绝对不适合投资房产的.

作者:海男的故事 日期:2016-05-26 19:28

选定城市之后,如何选择区域和小区,就成了重中之重.

一个大型城市的经济核心一般集中在 CBD 区域,在 CBD 办公的主要是大企业总部,金融企业,保险企业,咨询企业,传媒企业等,这些企业效益好,员工工资比较高.

一般情况下,CBD 企业的高管喜欢在企业附近居住,中高层一般买在 5 站左右地铁通达的地方,普通员工一般买在 15 站地铁以内通达的地方.

房产投资可以根据自己的资金情况,按照上述规律选房买房,一般都能保值增值.如果小区边上有个不错的学校,就更好了.

好的高新区边上也是不错的选择.

作者:海男的故事 日期:2016-05-26 20:09

中国房产市场的第一个坑是 2011 年的大中城市限购,导致各路不明真相的资金被迫到中小城市投资买房,很多房子不但没有涨价,还跌价,最可悲的是有价无市,认错的机会都不给;最最可悲的是大城市经过 2013,2015,2016 年的大涨,房价又翻了几倍。

苍天啊，大地啊，能给条活路吗

作者:海男的故事 日期:2016-05-26 20:31

现在房地产市场又在挖第二个坑，那就是到大都市圈附近不限购的小城市投资买房，这些小城市购买的绝大部分房子都将面对租不掉，卖不掉，住不了的窘境，多少人又得血本无归呀

作者:海男的故事 日期:2016-05-27 09:41

@aa80 2016-05-26 23:55:12

认同楼主，房地产后续进入结构性调整阶段。请教，好地段的老房子，近郊的新房子，哪个值得投资？

投资房产有些基本的原则：

1. 你的房子在主流社会成员的购买范围中,CBD 企业员工,政府工作人员,好的高新区工作人员是主流社会成员的代表,大部分社会财富集中在他们手上.

2. 你的房子所在区域已经进入或即将进入二手房为主的阶段.

作者:海男的故事 日期:2016-05-27 17:23

买房区域的选择有个简单的办法,那里限购就想办法到那里买,同时注意一下时机

作者:海男的故事 日期:2016-05-27 20:47

区别一个城市的房地产是否值得买,有个简单粗暴的方

法:看看二手房能不能顺利的卖掉,如果不能顺利的脱手,或者跟新房比差别巨大,那么这个城市的房地产结构一定是有大量过剩.

作者:海男的故事 日期:2016-05-28 18:54

@aa80 2016-05-26 23:55:12

认同楼主,房地产后续进入结构性调整阶段。请教,好地段的老房子,近郊的新房子,哪个值得投资?

@rosigi 2016-05-28 00:47:22

兄台,你要告诉大家老房子房龄,和近郊是近到什么程度才能做参考的

白领喜欢近郊的房子,小商人喜欢市区的老房子

白领容易用杠杆,但有一点一定要注意,如果近郊是刚开发,套现的时间成本和资金成本会比较高.

作者:海男的故事 日期:2016-05-28 19:19

@aa80 2016-05-26 23:55:12

认同楼主,房地产后续进入结构性调整阶段。请教,好地段的老房子,近郊的新房子,哪个值得投资?

@rosigi 2016-05-28 00:47:22

兄台,你要告诉大家老房子房龄,和近郊是近到什么程

度才能做参考的

@海男的故事 2016-05-28 18:54:37

白领喜欢近郊的房子,小商人喜欢市区的老房子

白领容易用杠杆,但有一点一定要注意,如果近郊是刚开发,套现的时间成本和资金成本会比较高.

近郊的房子一定要选择有学校配套的

作者:海男的故事 日期:2016-05-28 20:13

大城市核心区的房子是最保险的,但不是收益最大的,收益最大的是变化最大的非核心市区,例如交通不便的地方修了地铁,远远大于核心区多修一条地铁的影响.

作者:海男的故事 日期:2016-05-28 20:26

本人既不是砖家,也不是叫兽,是和大家一样的普通人,机缘巧合,见得多一点,经历的多一点,平时也勤于思考,对房产的本质有一些了解,写出来和大家一起分享,如果能让大家少走弯路,就很满足了.大家如果在购房的过程中遇到一些疑问,可以随时说出来交流.

作者:海男的故事 日期:2016-05-28 22:55

如果大家明白了这次房价大涨的原因,接下来的投资就会进退有据,不会掉到坑里.

这次大涨的原因需要追溯到2011年,那年国家颁布了举

世闻名的大城市限购限贷,导致大城市需求萎缩,相应的开发商也减慢了在大城市的买地建房,跑到三四线城市去买地建房了,这样的结果是大城市 2011-2014 的房屋供应是萎缩的,三四线城市的供应是增加的

2014 年 9 月,2015 年 3 月,国家出台宽松政策,放松了大城市限贷限购,大城市积压的自住需求一下子爆发出来,由于供应没跟上,导致供不应求,价格开始上涨,产生赚钱效应,更多的投资投机资金开始进入房地产,特别是 2015 年 6 月股市开始暴跌,大量资金由股市转战房市,价格进一步被推高,这刺激开发商开始在大城市大规模买地建房,随着时间的推移,大城市房子开始供求平衡,直至最后供大于求,然后开始下一个周期.但一二三线还是会有一些差别.

一线:北上深以存量房为主,调整比较小,由于人口不停流入,房价接着会继续往上.

二线:随着供应量的加大,房价会适当调整,投资投机资金会停止进入或退出,导致进一步的调整,这时房子会出现投资价值,但前提是这个城市不停有人口流入.

三线:不限购的三线城市最近几年一直处于市场环境中,价格泡沫已经被挤掉了,沿海的三线城市市中心会有一些投资机会.

作者:海男的故事 日期:2016-05-28 23:00

@wandcs 2016-05-28 22:09:12

什么时候投资南京，杭州好呢？

南京和杭州是有差别的，南京现在暂时不能进。杭州2010 房价能和上海媲美，导致大批开发商入杭买地建房，严重供大于求，最近几年价格都萎靡不振，但随着这几年的库存消化，今年估计慢慢有机会了

作者：海男的故事 日期：2016-05-29 10:30

房产短期走势主要由首付比例，利率，房产政策决定；
长期走势由人口决定。

一个人口净流出的城市，是绝对不适合投资房产的。

作者：海男的故事 日期：2016-05-29 11:08

房地产市场相对来说还是个市场化程度比较高的市场，各个环节情况如下：

政府：政府垄断了市场供应，原则上会控制市场，慢慢卖，其实不然，在现有的政治生态下，没有谁会把土地留给下任卖，任内大卖特卖，发展经济，搞政绩是不二选择；就算自己会连任，但土地市场的行情时有波动，行情好的时候赶紧卖，筹钱搞政绩是上策，没有谁会考虑 10 年 20 年的事情

开发商：开发商大部分都是民营企业，行情好时，大干快上，行情不好时会减慢节奏，毕竟是自己的钱。

购房者：买涨不买跌，行情好时，投资投机的都来了，行情不好时，投资投机不干了，刚许也开始观望。

综上所述:房地产和别的行业差别不大,行情好时,各路开发商蜂拥而入,大肆拿地建房,直到过剩卖不动为止.例如三四线不限购城市,但大城市房地产有一个不同的特点,就是限购限贷,限购限贷人为的制造供不应求,创造了很多投资机会.

限购限贷是房产投资的福音!!!

限购限贷是房产投资的福音!!!

限购限贷是房产投资的福音!!!

重要的话说三遍.

作者:海男的故事 日期:2016-05-29 11:50

@江湖红尘 TY 2016-05-29 11:19:32

楼主实操经验丰富,佩服!不知楼主如何评价现阶段的苏州楼市?

主要取决于政府的行动:

如果限购限贷,楼市会冰冻,新的供应量会减小,房价会小幅调整,还会有很大的投资机会;如果不限购,房价还会小涨一段,等最近拍卖的土地大量上市时,就会有比较大调整,以后的楼市进入以市场为主导的正常楼市,如果苏州经济转型成功,人口大量流入,就还会有投资机会.

苏州有一个隐忧,他的城市行政级别太低,在出口为王的年代,这个不是问题,但在接下来的发展模式,这是个很

大的问题

作者:海男的故事 日期:2016-05-29 11:56

@江湖红尘 TY 2016-05-29 11:28:43

楼主是实操高手，佩服！不知楼主对现阶段苏州楼市如何评价？

@任洛洛 2016 2016-05-29 11:33:58

苏州现在房价涨幅也大，很多人都到周边区投资，比如上海投资公寓之内的，回报率都比较高，风险也比较小

上海至少 20 年内都有投资价值,但最好买住房.

作者:海男的故事 日期:2016-05-29 15:17

要投资房产,就一定要对房产这个产品本身的一些属性了然于胸

1. 面积及对应人群

90 平米以下(小户型) 首套刚需

90-140 平米(中小户型) 首次改善需求

140-200 平米(中大户型) 多次改善需求

200 平米以上(大户型) 享受需求

投资房产涉及到买卖两个方面,现在是卖出 90-140 平米房子的好时间,同时买入 140-200 平米的房子,因为现在 90-140 是需求最大的房子,有些供不应求,140-200 平米供求

基本平衡,能买到性价比高的房子,随着经济和社会的发展,140-200 平米需求会越来越大. 作投资一定要有一些前瞻性

2. 地段,地段,地段

房产投资中说的地段和传统的环为单位的地段是有一些差别的,房产投资的地段是以到 CBD 的便捷程度和时间为标准,再加上教育和商业作为辅助标准

作者:海男的故事 日期:2016-05-29 19:37

@江湖红尘 TY 2016-05-29 19:24:26

我有长期盯过三个不同类型城市的房市,发现楼主很多观点确实是真知灼见。我近期主要对苏州楼市观察得较多,提出点观察所得向楼主请教。首先从中介及房产交易中心的交易状况看,成交量在 5 月份后迅速转冷,观望氛围浓厚,少量低于市价的急卖房会很快成交,所以我的判断是苏州房市现在已进入盘整阶段,而且这个盘整时间会延续到 2019 年左右。其次,对于苏州的转型,鉴于苏州的工业积累及其在长三角城市群中的定位,她只适宜转型.....

苏州房产的走势主要看政府接下来的政策,前几天搞了一个不疼不痒的拍地熔断政策,基本和没出政策是一样,这也好理解,苦逼了好几年,好不容易高价卖点地,真出个限购政策,又得苦逼了,不出吧,中央又盯着,只好开始打太极,东

拉西扯出些政策.

作者:海男的故事 日期:2016-05-29 20:31

@wuyuanory 2016-05-29 19:52:57

房产投资尽量满足以下两个条件: 1) 一线或强二线城市 2) 有产业支撑和人口流入的开发区域。

如果海啸来了, 尽量站在山顶, 可以比山下的人死的慢点, 或许可以躲过洪水

说的不错

作者:海男的故事 日期:2016-05-30 12:00

@李大波 2016 2016-05-30 00:24:05

请教楼主, 对成都房价五年走势有什么见解, 感谢分享。
感觉成都是最难以判别的强二线。

2015 年没有逼空式上涨的城市都没有大的投资机会。

城都解除限购后, 并没有发生房价大涨的情况, 说明

1. 没有被满足的需求并不多

2. 没有赚钱效应的城市, 不会有投资投机资金进入。

以后成都就是一个按市场规律运行的房市, 自住不错, 但不会有太大的投资机会了。

作者:海男的故事 日期:2016-05-30 16:58

政府干预, 是导致房市逼空式上涨的根本原因.

不管什么产品,只要有不错的利润,如果政府不干预,迟早供大于求.

如果政府干预的少一点,大城市的房价断不会如此之高.下面以限贷限购给大家解释一下:

当房价上涨时,地方政府开始疯狂卖地,大量开发商开始买地建房,因为开发房屋有个时间周期,不能马上产生市场供应,房价继续上涨,民怨开始沸腾,中央开始出调控政策,例如限购限贷,导致市场被冰冻,这严重改变了开发商的预期,已经拿地的放慢开发节奏,没拿地的暂缓拿地,供应因此没有大量增加,但需求并没有消失,过段时间解除调控,积累的需求如火山喷发,由于供应没有实质的增加,房市继续供不应求,房价开始上涨,投资投机资金介入,

房价继续上涨,地方政府开始大量卖地,开发商踊跃购地,还没来得及大量开发,中央政府又开始调控,周而复始,坑爹无极限.

如果我们的政府出政策时,考虑一下开发商的感受,毕竟他们才是房子的供应主体,给他们完整的市场,大量开发赚钱是不二选择,供过于求只是迟早的事.

作者:海男的故事 日期:2016-05-30 17:23

北上深继续限购限贷,有购买力的人继续流入,逼空式上涨还将继续存在.

好的二线城市可以去找有逼空式上涨的区域,但难度比

较大,得有丰富的经验.

作者:海男的故事 日期:2016-05-30 17:36

还有一种投资思维是投资大城市中租金收益率大于同期银行房贷利率的房子.

作者:海男的故事 日期:2016-05-31 10:50

@aa80 2016-05-26 23:55:12

认同楼主,房地产后续进入结构性调整阶段。请教,好地段的老房子,近郊的新房子,哪个值得投资?

@rosigi 2016-05-28 00:47:22

兄台,你要告诉大家老房子房龄,和近郊是近到什么程度才能做参考的

@海男的故事 2016-05-28 18:54:37

白领喜欢近郊的房子,小商人喜欢市区的老房子

白领容易用杠杆,但有一点一定要注意,如果近郊是刚开发,套现的时间成本和资金成本会比较高.

@海男的故事 2016-05-28 19:19:42

近郊的房子一定要选择有学校配套的

@aa80 2016-05-30 22:09:40

已选择杭州拱墅祥符三墩片

有地铁和学校吗

作者:海男的故事 日期:2016-05-31 15:17

@你是饭团我是叉 2016-05-31 11:41:48

@aa80 2016-05-26 23:55:12

认同楼主，房地产后续进入结构性调整阶段。请教，好地段的老房子，近郊的新房子，哪个值得投资？

@rosigi 2016-05-28 00:47:22

兄台，你要告诉大家老房子房龄，和近郊是近到什么程度才能做参考的

@海男的故事 2016-05-28 18:54:37

白领喜欢近郊的房子,小商人喜欢市区的老房.....

三年涨 30%应该算不错了,但赚不到钱,交易税费和利息太多了,现在已经没法投资,只能投机,大涨前买入,大涨后卖出.

作者:海男的故事 日期:2016-05-31 17:15

京沪深房价何时到拐点

房子也是一种商品,供求关系永远是有效的,虽然各种

干预扭曲了供求,但回归正常是迟早的事

限购限贷抑制开发商的积极性,减少了一手供应,高额的交易税费又抑制了二手的供应,供不应求导致房价飙升,但树不能长到天上去,当房价涨到一定程度,有效需求会急剧减少,不多的供应也会过剩,房价出现拐点,投资投机资金撤出,房价进入下跌通道. 跌倒什么程度呢,合理的收入房价比和租售比就是房价的支撑点. 以上海为例预测:

房价的最高点:人民广场附近均价 18 万左右,徐家汇 13 万左右,莘庄 9 万左右

房价支撑点:人民广场附近均价 14 万左右,徐家汇 10 万左右,莘庄 6 万左右

然后随着收入的上涨,房租的上涨,房价会慢慢上涨,但靠投资房产致富已经不太可能了.

上述预测纯属个人意见,大家就当故事看看吧.

作者:海男的故事 日期:2016-05-31 17:47

@u_110465956 2016-05-31 11:08:56

楼主好,打算西安买房自住,想请教西安未来两年房价走势,谢谢!

自住买得起就买吧,在中国,房子绑定太多的因素,包括感情,婚姻,教育,幸福指数等

作者:海男的故事 日期:2016-05-31 20:59

2007 年全球金融危机是楼市分水岭，

2007 年全球金融危机之前出口经济快速发展，大家生活水平大幅提高，对房产需求很大，导致房子供不应求，价格上涨，但价格始终在合理范围内，因为 2007 年全球金融危机之前，没有太多的投资投机，原因如下：1. 出口工业比房地产挣钱，很多钱优先进入制造业领域 2. 就业不错，政府没有必要通过放水进行基建，解决就业问题。

2007 年全球金融危机之后，出口遇阻，高歌猛进的房地产也因为购房者预期的改变进入萧条，导致社会出现大批失业人员，在稳定压倒一切的情况下，政府开始放水投资基建，同时鼓励房地产购买，毕竟房市还是供不应求，随着买气的加大，房价开始上涨，产生了赚钱效应，制造业由于不如以前好赚钱，纷纷进入房地产，基建放的水最终也流到了房地产，引起了房市一波一波的上涨。

作者：海男的故事 日期：2016-06-01 13:27

很多人都有一个错误的思维，觉得自己买了一个房子，不管涨跌，都有个实物在那里，不吃亏。

其实是大家没有经历过房市的逆周期，如果你有幸 2007 年在深圳某些地方高点买了房子，98 年面对的是下跌超过首付款，你还得付息还按揭，如果你是投资房产，可怜的租金 2% 不到，远远低于利息；

苍天啊，大地啊，我这哪里拿的是房产，分明拿的是炸

弹.

好在国家给力,很快开始放水,解放了大家,就算国家不放水,最后也会解套,因为那时房子还是供不应求的,只是恐慌导致需求极度萎缩,过一段时间需求还是会释放出来的.

时过境迁,今时不同往日,现在的情况是中小城市已经过剩,大城市如果不限贷限购,市场自由发展,1-2年也会过剩.如果投资不慎,买在高点,接下来很多人将会体会到什么是生不如死.

投资是残酷的,不管房产,还是其它的.

作者:海男的故事 日期:2016-06-02 10:42

@小小玲珑童 2016-06-01 20:55:22

楼主的阅历实在让人羡慕,感谢分享。能分析一下厦门的房产吗?谢谢

如果不调控,还会慢慢涨,一年左右会到最高点,后面的趋势就是往下了

作者:海男的故事 日期:2016-06-02 11:49

@海男的故事 2016-05-31 17:15:31

京沪深房价何时到拐点

房子也是一种商品,供求关系永远是有效的,虽然各种干预扭曲了供求,但回归正常是迟早的事

限购限贷抑制开发商的积极性,减少了一手供应,高额

的交易税费又抑制了二手的供应,供不应求导致房价飙升,但树不能长到天上去,当房价涨到一定程度,有效需求会急剧减少,不多的供应也会过剩,房价出现拐点,投资投机资金撤出,房价进入下跌通道. 跌倒什么程度呢,合理的收入房价比和租售比就是房价的支撑点. 以上海为.....

@chouchou_rourou 2016-06-02 11:36:54

LZ 高人! 您对北京房价的支撑点价格能能否也大胆预测下? 多谢!

大约还有 50%的上涨,但多长时间涨到位暂时不确定,支撑位就是现在的价位附近.

作者:海男的故事 日期:2016-06-02 11:58

@hawk115780 2016-06-02 11:21:03

楼主,武汉汉口中央 CBD 泛海国际的 90 平,年前 170w,年后 205w。小区旁边是省重点小学初中。现在能下手吗,我 2-3 年后才需要房子,不是特别刚需!

武汉现在的 CBD 是建设大道金融聚集地,

滨江 CBD 因该是下一个崛起的 CBD.

王家墩泛海位置不错,但要成为武汉的顶级 CBD,难度很大.

作者:海男的故事 日期:2016-06-02 12:23

@小小玲珑童 2016-06-01 20:55:22

楼主的阅历实在让人羡慕,感谢分享。能分析一下厦门的房产吗?谢谢

@海男的故事 2016-06-02 10:42:11

如果不调控,还会慢慢涨,一年左右会到最高点,后面的趋势就是往下了

@小小玲珑童 2016-06-02 12:14:19

谢谢,为什么这么不看好厦门呢

不是不看好厦门,现在除了北京,上海,深圳外,其它的大城市这两年都会到最高点,供求关系始终会起作用,除非国家又调控,打乱节奏.

作者:海男的故事 日期:2016-06-02 14:04

@金蟾蜍 88 2016-06-02 13:15:55

楼主真是高人,希望都分享!

我分享一些内容,是希望大家能慢慢学会一些分析问题的能力,凡事不能想当然,多站在相关利益方考虑考虑.

随着财富的积累,大家都将面对财富的保值增值,投资

之前多学习学习,多想想常识,错误的投资是真的会把人逼向绝境.

投资

作者:海男的故事 日期:2016-06-02 17:56

地铁的修建

很多人以为修建地铁是为了方便居民出行,其实不然,修地铁主要是为了连通 CBD,开发区,交通枢纽.

明白了上述道理,你就会知道那条地铁将优先建.

作者:海男的故事 日期:2016-06-02 18:14

房产和金融

房产和金融像一对孪生姐妹,如影随形,现在买房完全不贷款的已经很少了.

学好金融知识,不但买房能少走弯路,还能改变人的一些思维.

金融知识相对来说比较复杂,我会举一些以前帮朋友做过的例子方便大家理解.

目前个人能接触的贷款分三类:

信用贷款,按揭贷款,抵押消费贷款.

作者:海男的故事 日期:2016-06-03 09:02

@nnff20102015 2016-06-02 21:48:03

请教楼主,对于东北沈阳的房产投资有什么建议?现在是否适再投资?已有4套房。

想办法换成北京的房子吧

作者:海男的故事 日期:2016-06-03 11:56

地王对供需双方的影响:

1. 二手房卖方:地王影响预期,停止卖出或调高价格,导致供应量减小同时涨价.

2. 开发商:开发商虽然拍了地,但由于价格比较高,近期不会开发,不产生实际供应量.

3. 买方:买涨不买跌,继续买入,价格逐步走高,随着价格走高,有效需求减少,最后供大于求,价格调整.

综上所述,地王会加快赶顶的速度.

作者:海男的故事 日期:2016-06-03 18:08

@北极雪 2013 2016-06-03 16:18:10

楼主:您好!

请问临近深圳的东莞地区的房价有没有投资价值?近年来实体经济不好,明显感觉外来人口少了.

我相信你投资临近深圳的东莞地区,不是为了卖给东莞工作的人.既然卖给深圳工作的人,那就要注意两点

1. 深圳南山高新区,福田 CBD 等主流人群会过来这边买吗(交通便捷快速,有好的学校)

2. 就算会来买,会买二手房吗

作者:海男的故事 日期:2016-06-04 07:47

@wjswwxz 2016-06-03 18:36:34

楼主, 请问南京江北新区的房子现在还能买吗? 去年过江隧道还没免费的时候房价普遍 1 万 6.7, 年后现在好的楼盘已经涨到 2 万 5.6 了, 现在还能入手吗?

江北新区的房子不要碰.

作者:海男的故事 日期:2016-06-04 07:56

大家都在问买房子的事, 我统一回答一下:

大家有没有感觉到周围的人都在谈论买房子, 这个场景何其熟悉, 在去年 6 月份的股市也出现过, 当普通人都在讨论一个事情了, 悲剧可能要开始, 20/80 原则是有效的. 不是说投资房子绝对赚不到钱, 但难度已经很高了.

作者:海男的故事 日期:2016-06-04 13:15

@冰雪飘翔 2016-06-04 10:45:56

那现在深圳福田南的房子还可以入手吗? 首套房, 但还可以等等。是现在入手还是可以等到下半年或明年。

给大家分享一个具体买房子的干货. 绝对绝对的干货

1. 到选定区域的房产中介挂个号, 如果这些中介频繁给你打电话, 那肯定不是买的好时候, 慢慢的中介给你打的电话越来越少, 甚至不打了, 就得赶紧买了, 中介不给你打电话,

一般情况是到店的客户太多,没有时间也没有必要搭理你了.

2. 每周或每两周到交易中心看看,然后再结合第 1 条,一般都能买在比较低的位置.

凡事多动动脑,多动腿,都有好的解决方案.

作者:海男的故事 日期:2016-06-04 20:46

@LUANSHI 泉雄 2016-06-04 18:10:10

三线城市, 15 年楼龄, 单价 4500, 重点小学, 初中在附近, 是学位房, 地段是老城区中心, 附近人流挺多的, 这样的房子值得买吗?

小城市是没有太多学位房概念的, 找找关系都能上的.
大城市的学位房也是对外地人的, 本地人能找关系上的.

作者:海男的故事 日期:2016-06-05 14:33

@生活不是童话呀 2016-06-04 22:15:27

楼主, 你好, 请教一下, 天津市, 离外环三四公里的开发区, 一万六左右, 精装, 现在可以入手吗, 离地铁和商场 10 分钟路程, 周围的二手房也差不多这个价位

你可以问自己几个问题:

1. 地铁到市中心 CBD 方便吗
2. 小区边上有学校吗

3. 附近供应量大吗, 包括一手和二手

4. 开发区是高新开发区吗.

作者: 海男的故事 日期: 2016-06-05 17:12

@wanggaoming321 2016-06-05 15:35:48

谢谢楼主, 我下手在成都天府大道上的地铁站华府大道附近买了一套房, 感觉房价比年前涨了一些, 125 平, 83.5 万, 不知如何

现在投资房产要注意核算成本收入:

成本=首付资金成本+按揭贷款成本+买进卖出交易税费

收入=房租+买进卖出差价

收入是否能够大于成本?

或者说有没有别的更好的投资

作者: 海男的故事 日期: 2016-06-05 17:22

@梦回梧桐下 2016-06-05 14:25:42

现在在合肥买房呢, 能不能进了, 涨的很厉害啊, 还是选择在合肥下的肥西买呢

自住就想办法在合肥买吧, 不要在肥西买.

至于投资, 可以调整的时候买, 要赚得是差价.

作者: 海男的故事 日期: 2016-06-05 17:37

@天天大罗马 2016-06-05 13:41:44

问一下楼主，麻烦给个意见，坐标苏州，三月下旬最疯狂的时候，卖掉了一套苏州市中心的老破小学区房，现在现金在手，还买房子吗;-)

调控导致暴涨，暴涨才有投资价值，如果苏州不出调控政策，房市就会市场化为主，相对来说比较平稳，投资难度加大，买进卖出的时点要相当精准.

作者:海男的故事 日期:2016-06-05 17:52

@诗兰 2014 2016-06-04 01:18:01

手里有现金，每年都贬值。如何才能避免这些呢？

现在每年的贬值在 10%多一点，有量化的计算公式：

贬值=金融机构总资产增长率-GDP

对普通老百姓来说，暴富的机会已经很少了。以后要实现财富自由，更多的是好好上班，早早的开始理财。

接下来资本市场是最大的机会，一定要多学习，学会布局。

我们很多人平时不学习，不留心，不布局，市场高热的时候匆忙进入，亏钱了说市场有问题，其实什么行业都基本遵循 20/80 原则，我们要做的是成为 20 那部分人。

作者:海男的故事 日期:2016-06-06 09:27

@天天大罗马 2016-06-05 20:54:46

谢谢楼主，个人也是这样认为的，就是道理有点想不明白，现在你这样一说，明白了;-)

给大家分享一点心得，如果能给大家一点参考，就很满足了

作者:海男的故事 日期:2016-06-06 12:10

@天蓝小羊羊 2016-06-06 09:29:03

楼主您好，有个问题请教您，我前两年被老公一哭二闹三上吊逼迫买了郑州的两套商住两用房，四十年产权，买一层送一层，八十多万一共二百平，最近附近开发商大牌云集，是比较好的成熟地段，现在住宅基本在一万左右，还在涨，因为是工薪阶层，这两套房我首付了家里所有的钱一共四十万，贷款十年也是四十万，目前月供四千五，今年交房后出租可以顶上月供，应该略有盈余，可是心里总是不踏实，想起就睡不着，想问下是不是不该买啊.....

一般情况下不要买商住，涨得慢，转让时税费高，居住水电贵。

既然买了，就不要太焦急，交房了赶紧出租吧。

投资房产是个大事，大家要多多做功课，同时

1。下决定前找附近熟悉房地产靠谱的人多问问。

2。要有成本意识，首付的资金和贷款的资金都是有成

本的，交易税费也是成本。例如三年涨 20%肯定是赚不到钱的。

3。租售比以后会是一个很重要的投资指标。

4。投资不能想当然，多学习，冷静思考。

作者:海男的故事 日期:2016-06-06 13:12

@天蓝小羊羊 2016-06-06 09:29:03

楼主您好，有个问题请教您，我前两年被老公一哭二闹三上吊逼迫买了郑州的两套商住两用房，四十年产权，买一层送一层，八十多万一共二百平，最近附近开发商大牌云集，是比较好的成熟地段，现在住宅基本在一万左右，还在涨，因为是工薪阶层，这两套房我首付了家里所有的钱一共四十万，贷款十年也是四十万，目前月供四千五，今年交房后出租可以顶上月供，应该略有盈余，可是心里总是不踏实，想起就睡不着，想问下是不是不该买啊.....

@海男的故事 2016-06-06 12:10:24

一般情况下不要买商住，涨得慢，转让时税费高，居住水电贵。

既然买了，就不要太焦急，交房了赶紧出租吧。

投资房产是个大事，大家要多多做功课，同时

1。下决定前找附近熟悉房地产靠谱的人多问问。

2。要有成本意识，首付的资金和贷款的资金都是有成

本的，交易税费也是成本。例如三年涨 20%肯定是赚不到钱的。

3。租售比以后会是一个很重要的投资指标。

4。投资不能想当然，多学习，冷静思考。

@天蓝小羊羊 2016-06-06 13:09:55

哎，怎么办呢，难道现在再卖出入手住宅么

交房了先看看出租情况吧

作者:海男的故事 日期:2016-06-06 14:05

@天蓝小羊羊 2016-06-06 09:29:03

楼主您好，有个问题请教您，我前两年被老公一哭二闹三上吊逼迫买了郑州的两套商住两用房，四十年产权，买一层送一层，八十多万一共二百平，最近附近开发商大牌云集，是比较好的成熟地段，现在住宅基本在一万左右，还在涨，因为是工薪阶层，这两套房我首付了家里所有的钱一共四十万，贷款十年也是四十万，目前月供四千五，今年交房后出租可以顶上月供，应该略有盈余，可是心里总是不踏实，想起就睡不着，想问下是不是不该买啊.....

@海男的故事 2016-06-06 12:10:24

一般情况下不要买商住，涨得慢，转让时税费高，居住

水电贵。

既然买了，就不要太焦急，交房了赶紧出租吧。

投资房产是个大事，大家要多多做功课，同时

1。下决定前找附近熟悉房地产靠谱的人多问问。

2。要有成本意识，首付的资金和贷款的资金都是有成本的，交易税费也是成本。例如三年涨 20%肯定是赚不到钱的。

3。租售比以后会是一个很重要的投资指标。

4。投资不能想当然，多学习，冷静思考。

@天蓝小羊羊 2016-06-06 13:09:55

哎，怎么办呢，难道现在再卖出入手住宅么

@海男的故事 2016-06-06 13:12:56

交房了先看看出租情况吧

@天蓝小羊羊 2016-06-06 13:50:11

多谢楼主回复，现在八月交房的那套已被一小劳务公司租走，月租三千，他们自己简装一下，这个房子月供是 2160，贷款十年，另一套年底交，但是租够月供的 2200 比较容易，只好走一步看一步了，另外由于这两套综合条件做生意确实不错，我也有将来自己开个小咖啡馆的想法（周围住户和公

司都非常多)，再次感谢楼主。

你的房子租售比不错，超过 5%了，可以长期持有。

作者:海男的故事 日期:2016-06-06 15:05

@timwang0571 2016-06-06 14:20:09

楼主经验多，帮我建议下^_^

本人和老婆都已经 33 岁左右，2016 年来杭州工作，目前算了下，除去开支每月可以攒六千到七千，租房住。老家中部 4 线小城市，有一个 2013 年贷款买的毛胚房，有个全款小商铺，商铺租金不多，但够还房贷，父母自己也有套全款的房子住，帮我们在家带孩子。我和老婆的工作类型没有太多优势，年纪一大，竞争力不高，在考虑是不是在杭州拼几年挣点钱回家随便找个工作，毕竟一家人可以到时候在一起，或者.....

把家里的两套房子卖掉，在杭州买一套好一点的房子，把父母孩子全部接到杭州来。

买房子有时候就是给孩子买平台，买机会。

商铺做一个严格的成本收益核算，以决定是否持有。

中国随着工业化的结束，中西部会重新衰败。长三角会成为世界级的城市群，如果在繁华的杭州都找不到工作，回破败的老家能找到工作？

你现在要做的是先置换房产，努力工作，提高技能，教育好孩子。

思路一变天地宽。

作者:海男的故事 日期:2016-06-06 16:12

@wyy319qd 2016-06-06 15:47:50

感谢楼主分享，楼主能否分析下青岛的楼市啊，感觉2016年涨了一些，但算不上大涨。现在适合改善换房吗？

自住按照下面的技巧就行了

1. 到选定区域的房产中介挂个号，如果这些中介频繁给你打电话，那肯定不是买的好时候，慢慢的中介给你打的电话越来越少，甚至不打了，就得赶紧买了，中介不给你打电话，一般情况是到店的客户太多，没有时间也没有必要搭理你了。

2. 每周或每两周到交易中心看看，然后再结合第1条，一般都能买在比较低的位置。

作者:海男的故事 日期:2016-06-06 21:05

下面讲一些灵活利用金融政策买房的例子

小峰是我的老乡，2014要离开上海去杭州工作，他在上海杨浦有套两室的房子，想卖掉了去杭州买房子，问我的意见，被我批评了一顿，给他出了个方案，还掉剩下的20万按揭，然后抵押消费贷款70万，利息1.2倍，接着拿着70万去杭州

按揭了一个不错的房子. 思维一变, 稍微折腾一下就有了两套房子, 碰上 2015, 2016 的房价上涨, 现在房子增值都快 200 万.

上面的例子可以当故事看, 重点是了解金融产品.

作者: 海男的故事 日期: 2016-06-06 21:52

@纤尘怨染 2016-06-06 21:23:05

同问合肥房价、现在买还是继续观望年后再买、挺纠结的涨价涨的心里挺不是滋味

自住现在就可以买

作者: 海男的故事 日期: 2016-06-07 09:48

@无事生蜚 2016-06-07 09:44:08

想请教下楼主, 嘉善是否具有投资的潜力, 在上海周边的小城市。

嘉善的房子没有投资价值

作者: 海男的故事 日期: 2016-06-07 11:14

自住买房和投资买房的差别

自住买房和投资买房是完全不同的两种思维, 现在很多人纠结, 就是把这两种情况混在一起了.

1. 自住买房关心的是过一段时间之后房价是不是涨了, 并不关心成本. 在国家不停放水的情况下, 一二线城市的房

价大趋势总归是向上的.

结论:自住买方在一二线城市随时可以买,如果能运用我前面写的买房技巧买在更好的点上,就完美了.

2. 投资买房:投资买房关注的是收益,成本就是重中之重,特别是持有成本. 投资房产的黄金时期已经过去了,买了放着就赚钱的好日子一去不复返了. 现在投资房产买进卖出的时点非常重要,决定了是否有收益.

房子同样是 3 年涨 20%,自住的可能很高兴,high 的不得了,投资的可能就愁眉苦脸了.

作者:海男的故事 日期:2016-06-07 11:24

@小猴 ABC 2016-06-07 09:58:26

楼主你好! 有空的话请教你对大连的房产怎么看? 想提前给女儿买好, 现在是好的时间点吗?

自住买房在一二线城市随时可以买,如果能运用我前面写的买房技巧买在更好的点上,就完美了.

作者:海男的故事 日期:2016-06-07 12:22

@面包就是老大 2016-06-06 22:28:17

小小的珠海 连地铁也没有! 房价 25000-30000

想以小换大 可是觉得这个价格是否合理呀

个人观察像一般公务人教师收入 13000 又

存在即合理，只是你不知道这个理而已，很多城市对外地人是有辐射力的，最明显的就是厦门，珠海虽然经济不行，但环境很好，还是有很多有钱人喜欢的。

作者:海男的故事 日期:2016-06-07 13:08

@wyy319qd 2016-06-06 15:47:50

感谢楼主分享，楼主能否分析下青岛的楼市啊，感觉2016年涨了一些，但算不上大涨。现在适合改善换房吗？

@海男的故事 2016-06-06 16:12:22

自住按照下面的技巧就行了

1. 到选定区域的房产中介挂个号，如果这些中介频繁给你打电话，那肯定不是买的好时候，慢慢的中介给你打的电话越来越少，甚至不打了，就得赶紧买了，中介不给你打电话，一般情况是到店的客户太多，没有时间也没有必要搭理你了。

2. 每周或每两周到交易中心看看，然后再结合第1条，一般都能买在比较低的位置。

@wyy319qd 2016-06-07 13:00:02

楼主，按照你的技巧来说，目前中介们也是持续不断给我电话，但是房产交易中心也是天天人满为患，都得提前苏排队，那是购房的好时机吗？

你要去现场看房子，就能知道情况。现场是否火爆，能看的房子多不多，是否一套房子短时间有多人带看等。

我是给大家一个思路，具体你得多跑跑，多动动，

作者:海男的故事 日期:2016-06-07 14:51

@wyy319qd 2016-06-06 15:47:50

感谢楼主分享，楼主能否分析下青岛的楼市啊，感觉2016年涨了一些，但算不上大涨。现在适合改善换房吗？

@海男的故事 2016-06-06 16:12:22

自住按照下面的技巧就行了

1. 到选定区域的房产中介挂个号，如果这些中介频繁给你打电话，那肯定不是买的好时候，慢慢的中介给你打的电话越来越少，甚至不打了，就得赶紧买了，中介不给你打电话，一般情况是到店的客户太多，没有时间也没有必要搭理你了。

2. 每周或每两周到交易中心看看，然后再结合第1条，一般都能买在比较低的位置。

@wyy319qd 2016-06-07 13:00:02

楼主，按照你的技巧来说，目前中介们也是持续不断给我电话，但是房产交易中心也是天天人满为患，都得提前苏

排队，那是购房的好时机吗？

@海男的故事 2016-06-07 13:08:13

你要去现场看房子，就能知道情况。现场是否火爆，能看的房子多不多，是否一套房子短时间有多人带看等。

我是给大家一个思路，具体你得多跑跑，多动动，

@wyy319qd 2016-06-07 13:32:43

最近看了近 20 套房子了，目前看好两套，犹豫不决，麻烦楼主从自住兼投资角度帮分析一下哪套更值得出手。我家已有学区房，所以我买房时不一定要学区房。

一套是 06 年的房子，17 层的高层，距离市政府一站地铁站距离，140 平三室的，单价 1.9 万，优点是属于城市成熟区，生活方便，而且是当地一所中等偏上小学的学区房，周边都是 16.7 年以上的多层。缺点是靠着条生活性道路，虽不很吵但是还是有点声音，而且小区很小就两幢楼，没.....

投资和自住的思维是完全不同的，我上面已经写过。

第一套环境太差，前景有限

第二套根据你的描述，附近供应量很大，投资难度很大。

就大的环境来说，青岛相对济南的地位会不断下降，现

在在青岛投资房产赚钱难度有点大。

作者:海男的故事 日期:2016-06-07 16:53

@静水流深小美 2016-06-07 15:10:26

楼主先生好,

我是 70 后大妈级的人了,看见您对房地产的分享,完全认同。

我在 15-16 年前投资了两个小商铺,总计也就 20 万多点,每年收益 20%以上,受互联网冲击,商铺生意不好,以前收益都有 30-35%,也算是跑赢了通胀,我在长江边的小城市,但是也是长三角确定进去的小城市之一。

现在在这个小地方有住宅 2 套,准备留一套花园洋房自住。还有一套高层顶层复式,想卖掉,但是好像不好卖。

另外 2013 年在省会合肥投.....

投资还算不错,有一点遗憾是没有跑到一线来,其实好多限制都是有办法解决的,但我们往往喜欢自己吓自己,自己给自己设限.或者说我们对社会了解不够彻底,有时候规定和实际执行并不一致.当然如果一线有朋友指点指点就更好了.

高层顶层复式想办法卖掉,置换到一二线城市,小城市有个缺陷,就是没有什么二手市场,卖会有点难.

接下来投资收益最高的是好一点的省会城市的部分区

域,一线城市比较安全,但接下来收益不是最高的.当然二线城市及区域的选择对能力要求比较高.

中国地大物博,很多地方都有机会,一直想到各个城市走走,考察考察,怎奈俗务缠身.我有个想法,可以建一个群,大家可以说说自己当地的情况,然后大家一起交流.

作者:海男的故事 日期:2016-06-08 12:08

房子的价格是可以分拆成各种组成部分的,这样可以评估价格是否是洼地,以及以后是否有前景

房价=地段(30-40%)+小区及房子品质(20-30%)+小区附近环境(10%-15%)+教育资源(5-20%)+二级商务资源(10%左右)+商业资源(10%)

地段:到达主流CBD的便捷程度及时间。

教育资源:教育资源在有些房子的价格构成中比例较大,但教育资源经常有调整,有一定的风险。

上面的组成弄清楚了,房子的前景就很了然了。

比如在市區,上面的组成都很成熟了,房子的价格已经包含了上述组成部分,房子的涨跌随大势,没有额外的惊喜。

近郊和市区边缘就不一样了,修条地铁,涨,建个学校,涨,建个商业中心,涨,这也就是市区边缘涨幅远远大于市中心的原因。

作者:海男的故事 日期:2016-06-08 16:41

合肥又在折磨开发商,对投资房产是利好

作者:海男的故事 日期:2016-06-08 19:08

@hello130 2016-06-08 18:04:01

楼主大哥，您好，感谢您的分享，太有道理了。

我在北京，北京有一种房子，不知道是否可以入手。

就是 70 年产权的公寓，可以落户口和上学，房本上写着住宅（公寓），民水民电，一般小区就几栋楼，比如一共 5 栋有两栋可以开公司的，工商局给注册登记，另外 3 栋就是住宅，然后里面也可能有办公的，这种房子缺点就是有办公的人多杂，然后物业费贵一些。单价比纯住宅低一些，我买来自住是否可行呢？感谢大哥。

可以看作一个老破小的房子

作者:海男的故事 日期:2016-06-09 17:04

@海男的故事 2016-05-26 19:19:26

房地产是经济的重要组成部分，明白了经济的本质，能更好理解房地产。

经济的本质是组合各种要素，包括人力，资金，资源，满足人们的需求。中国政府发展经济的过程中，始终围绕三个主题转

- 1, 促就业
2. 控通胀
3. 保障金融系统的安全

明白了上面的情况,很多房产乱象就有了合理的注解.

@省电教馆投影 2016-06-09 10:00:18

请教楼主 ZF 如何保证不发生次贷危机,房价涨的这么高,如果要继续慢涨维持就要继续放水,M2 就要增速加大,那样汇率要跌,外资和国内资本卖掉人民币资产换入欧美国家固定资产,国内是一地鸡毛,通胀严重,是不是这个逻辑,上周央行是货币政策适当收紧,是否意味着房价到顶

现在就业和通胀都没有问题,目前金融系统的安全主要是国有企业和地方政府,占用了太多资源,没有有效产出.

我们国家是外汇管制的国家,而且国家手头资源很多。汇率不会出太大的问题,

通胀也不是大问题,国家还有大的货币池子都没使用。

货币政策不会收紧,国企和地方政府受不了。就业也怕出问题。

综上所述,国家手上牌还很多,问题不大,现在是工业化向后工业化转型,这几年会过得比较艰难。

具体的经济问题,以后会专门写到。

房价具体城市是不一样的,有的城市的房价是受益于国家经济下滑的。

作者:海男的故事 日期:2016-06-09 17:11

@西门北门 123 2016-06-09 12:52:22

楼主。通州成为北京副中心，对周边的燕郊，大厂夏垫有利好么，现在进入合适么

利好是有的，但价格已经透支了这个利好。现在进入持有成本会比较高。

作者:海男的故事 日期:2016-06-09 17:16

@olaamigo 2016-06-09 12:32:28

请问楼主，宁波的房子有投资价值吗？最近长三角规划，五大都市圈之一的宁波都市圈定位为国际航运，贸易中心。

真正的国际航运，贸易中心是上海，宁波只是一个出口型的工业城市，接下来的发展模式杭州更占优势。

作者:海男的故事 日期:2016-06-09 20:54

@文盲癞蛤蟆 2016-06-09 18:26:40

很荣幸看到楼主的贴子，受益非浅！

楼主知识面广，经验丰富，见解独到，很受启发！

我在深圳，2010年买了个两居室，100万，现在市价在450万左右。打算盘活资金，卖掉现有住房，到手370万，然后供一个三居室600万左右自住，再投资一套300万左右。投资这套应该比稳妥的，因为是开发商内部给的指标房，会低于市场价。

请问楼主，可行否？有什么需要注意？

盘活资产不是你这样盘的，交易税费损耗太大，都几十万了。

现有住房可以做个抵押消费贷款，然后作为首付款去按揭新的房子。

需要注意的是抵押消费贷款和按揭贷款的衔接问题，这个可以先找个本地银行顾问问清楚再动手。

作者:海男的故事 日期:2016-06-10 09:46

@文盲癞蛤蟆 2016-06-09 18:26:40

很荣幸看到楼主的贴子，受益非浅！

楼主知识面广，经验丰富，见解独到，很受启发！

我在深圳，2010年买了个两居室，100万，现在市价在450万左右。打算盘活资金，卖掉现有住房，到手370万，然后供一个三居室600万左右自住，再投资一套300万左右。投资这套应该比稳妥的，因为是开发商内部给的指标房，会低于市场价。

请问楼主，可行否？有什么需要注意？

@海男的故事 2016-06-09 20:54:36

盘活资产不是你这样盘的，交易税费损耗太大，都几十万了。

现有住房可以做个抵押消费贷款，然后作为首付款去按揭新的房子。

需要注意的是抵押消费贷款和按揭贷款的衔接问题，这个可以先找个本地银行顾问问清楚再动手。

如果你觉得现在的房子不好,要优化资产那另当别论

作者:海男的故事 日期:2016-06-10 18:51

@有目标才有方向 88 2016-06-10 17:09:03

楼主好,对房产分析的很准确,本人计划在郑州投资一套两室的房子,现在时机合适么,另外开封距郑州东区 40 公里,郑汴一体化概念,郑开城铁已通车,郑开大道/物流通道交通很方便,开封西区高层 5500 左右,郑州东区边缘 8000-10000,开封房产能投资吗

买郑州的房子,优先 CBD 附近的,如果钱不够,可以买有地铁直达 CBD 的区域.

千万不要买开封的.

作者:海男的故事 日期:2016-06-11 09:44

@477 丫蛋儿 2016-06-10 22:45:44

不知楼主还在吗

在武汉 女的 毕业三年 想买套房子 投资用 暂时没想到自住 所以看的大都是成熟商圈的二手房(光谷附近 不知

道了不了解) 57 平的总价要 85 万了(年前只要 65 万左右)
杂七杂八加起来 首付要付 30 左右 月供三千多 但租金只有
两千二左右 看了你之前讲的成本与收益比 完全达不到阿
总感觉光谷这的房子涨的快到顶峰了

现在又在考虑要不要看看位置偏一点 未来 3~5 年能开
通地铁的新楼盘 这样面积会大一点 首.....

投资房产的黄金时代已经过去了,简单的买个房子放着
等升值的机会不多了.

研究一下 2000 到现在的房产价格变化,你会发现几个特
征:

1. 涨的越来越慢,房地产行业进入成熟期.
2. 上涨不是匀速上涨,往往是调整几年,然后短期一个
大的上涨,这和人性是符合的,买涨不买跌,涨的时候大家都
过来买,调整的时候大家都观望.
3. 准确的选择城市,区域,产品,把握好买进卖出的时点
才能赚到大钱.

房产是个大的产业,赚钱的机会一直会有,但这个机会
以后更多的属于专业的投资人士.

普通人要想赚钱,要么努力学习变成专业人士,要么找
专业人士帮忙.

现在房市进入这波行情的后期,已属鸡肋,等下一个周

期是明智的选择.

投资房产有两个收益点,一个是买进卖出的差价,一个是租金.投资要围绕这些展开.

具体到你说的情况,武汉是个有发展前景的城市,多到中南,建设大道,水果湖,光谷等地方走走,看看,争取下一个周期来的时候能淘到好的区域和产品.

我前面写过的内容已经包含了投资房产的精髓,多看多领会.

作者:海男的故事 日期:2016-06-11 19:11

@477 丫蛋儿 2016-06-10 22:45:44

不知楼主还在吗

在武汉 女的 毕业三年 想买套房子 投资用 暂时没想到自住 所以看的大都是成熟商圈的二手房(光谷附近 不知道了不了解) 57平的总价要85万了(年前只要65万左右) 杂七杂八加起来 首付要付30左右 月供三千多 但租金只有两千二左右 看了你之前讲的成本与收益比 完全达不到阿

总感觉光谷这的房子涨的快到顶峰了

现在又在考虑要不要看看位置偏一点 未来3~5年能开通地铁的新楼盘 这样面积会大一点 首.....

@海男的故事 2016-06-11 09:44:32

投资房产的黄金时代已经过去了,简单的买个房子放着

等升值的机会不多了.

研究一下 2000 到现在的房产价格变化,你会发现几个特征:

1. 涨的越来越慢,房地产行业进入成熟期.
2. 上涨不是匀速上涨,往往是调整几年,然后短期一个大的上涨,这和人性是符合的,买涨不买跌,涨的时候大家都过来买,调整的时候大家都观望.
3. 准确的选择城市,区域,产品,把握好买进卖出的时点才能赚到大钱.

房产是个大的产业,赚钱的机会一直会有,但这个机会以后更多的属于专业的投资人士.

普通人要想赚钱,要么努力学习变成专业人士,要么找专业人士帮忙.

现在房市进入这波行情的后期,已属鸡肋,等下一个周期是明智的选择.

投资房产有两个收益点,一个是买进卖出的差价,一个是租金.投资要围绕这些展开.

具体到你说的情况,武汉是个有发展前景的城市,多到中南,建设大道,水果湖,光谷等地方走走,看看,争取下一个周期来的时候能淘到好的区域和产品.

我前面写过的内容已经包含了投资房产的精髓,多看多领会.

@477 丫蛋儿 2016-06-11 16:34:05

那还有别的投资当时推荐吗？

股票和偏股性基金现在是布局的时候,但很多人不懂,我就不推荐了,你还是继续找房子吧

作者:海男的故事 日期:2016-06-11 19:45

@winner1983518 2016-06-11 19:18:28

能不能具体分析一下地区,我们这处京津冀腹地,离京津保差不多各 100 公里,三角地带,年初到现在涨了 25%,有的人说到年底还得涨一千,一个小县城现在房价已经 5000 了,当然这跟交通便利了有关,津保高铁已经通车,年底据说还要开工通北京新机场的城铁,就是最近半年,很多北京人来买房,有的小区 80%房源都是北京人买的,您看,我们这投资房产,上升空间大不大?我是本地人,已经有两套楼房,一所平房了,想买个大的,做改善型.....

没有投资价值,这一波大城市周边的房产投资会让很多人血本无归,陷入绝境.

作者:海男的故事 日期:2016-06-11 20:19

@winner1983518 2016-06-11 19:18:28

能不能具体分析一下地区,我们这处京津冀腹地,离京

津保差不多各 100 公里，三角地带，年初到现在涨了 25%，有的人说到年底还得涨一千，一个小县城现在房价已经 5000 了，当然这跟交通便利了有关，津保高铁已经通车，年底据说还要开工通北京新机场的城铁，就是最近半年，很多北京人来买房，有的小区 80% 房源都是北京人买的，您看，我们这投资房产，上升空间大不大？我是本地人，已经有两套楼房，一所平房了，想买个大的，做改善型.....

@海男的故事 2016-06-11 19:45:39

没有投资价值,这一波大城市周边的房产投资会让很多人血本无归,陷入绝境.

@winner1983518 2016-06-11 19:51:45

意思是不久的将来京津冀周边的小城房价都得崩？

可京津冀已经出台政策，5 年内不新增住宅用地（5 月份有文件），这不会造成京津冀地区的房价被动上涨么？还有好几条轨道交通都在筹划修建，不会带动沿线放假么？要真是这样，我心里就踏实了，就怕在一体化的幌子下，别的没变化，房价一体化了

北京,天津的主流人群不会过来,没法通勤.

作者:海男的故事 日期:2016-06-12 12:43

投资房产有两个概念,一个是买了就赚钱,一个是以后会赚钱.

买了就赚钱的房产是租金大于贷款利息,交房后就可以产生正现金,房价涨了就更爽了

以后会赚钱的房产就是租金很少,靠以后暴涨赚钱.

投资房产有时候就是个体力活,得到处淘房子.

作者:海男的故事 日期:2016-06-12 17:36

@hzcylkwk 2016-06-12 13:25:52

楼主 您好,我现在关于房子是炒鸡苦恼,敬请帮忙分析一下

我是河北人,老公南昌人,目前定居宁波,我家房子是2012年买的,140万裸价110平,税费加装修差不多35万,成本1.6万/平。前几天房产中介问是否卖房子,估价1.2万-1.3/平。

学区一般,离地铁1000米差不多,公交站就在小区门口。幼儿园是个六星级的,还行,

当时首付70万,贷款70万,目前月还4500左右。

我们经过几年的积累,还清了一些债务,目前.....

去杭州,买个房子放着就保值增值的时代已经过去了,现在投资房产对区域的选择,产品的选择,买进卖出的时点都很重要,已不是业余投资者随便能搞定的.多学学别的理

财方式吧.

作者:海男的故事 日期:2016-06-12 17:47

@hzcylkwxk 2016-06-12 13:25:52

楼主 您好,我现在关于房子是炒鸡苦恼,敬请帮忙分析一下

我是河北人,老公南昌人,目前定居宁波,我家房子是2012年买的,140万裸价110平,税费加装修差不多35万,成本1.6万/平。前几天房产中介问是否卖房子,估价1.2万-1.3/平。

学区一般,离地铁1000米差不多,公交站就在小区门口。幼儿园是个六星级的,还行,

当时首付70万,贷款70万,目前月还4500左右。

我们经过几年的积累,还清了一些债务,目前.....

@海男的故事 2016-06-12 17:36:56

去杭州,买个房子放着就保值增值的时代已经过去了,现在投资房产对区域的选择,产品的选择,买进卖出的时点都很重要,已不是业余投资者随便能搞定的.多学学别的理财方式吧.

特别对自己不熟的地方更要谨慎,我相信这几年宁波也有地方的房子是上涨的.

作者:海男的故事 日期:2016-06-12 18:20

@三乡 2016-06-12 14:36:03

楼主大哥，现在杭州的楼市也慢慢回升了（相比 2011 年）。

想问一下，现在那个区还可以投资？

城东新城哪里如何？能给点意见吗？

我上面已经写过投资房产的一些规则，你可以按上面的规则考察一些区域。

现在的房产已经不能说是投资了，应该说到了投机的阶段。

作者:海男的故事 日期:2016-06-16 09:45

@肆意怀念 2016-06-15 11:26:44

楼主您好，我最近打算在上海附近的嘉善（干窑镇），东鼎名人府邸买一个 64 平的房子做投资，考虑到离上海 20 分钟高铁，到西塘 6 公里，总价是 42 万，您看这个值得投资吗，我的打算是 5 年之内应该就会出手卖掉。恳请楼主指点，因为过段时间就要签合同了。跪谢

嘉善的房子不要买，原因我在前面回答另外一个人的时候已经说过了。

作者:海男的故事 日期:2016-06-16 10:27

@落叶满暨阳 2016-06-16 03:14:10

楼主好，我认为下一个热点城市或许是武汉和无锡，武汉可以和合肥比较，都是省会，都在底部区域上来了，无锡和苏州相比较，也不是差很多，我就投资无锡吧，不要大房子，您看如何？

无锡只是一个工业型的地级市，在接下来的发展模式，完全没有优势。

作者：海男的故事 日期：2016-06-16 11:57

@seears 2016-06-16 11:19:29

楼主您好：最近打算在昆山（苏州下辖县级市）购入一套房（自住非投资、投机）。今年三、四月经过一轮暴涨，去年单价 9000 多，现在已经爬到 12000 多。看中一套小户（89 平方），大户购不起。地段城西，目前在本市属于较好地段（城市公园、学区、小区环境不错），较适合居住（工厂较少）。目前本市未修地铁。县级市也不存在 CBD 一说了。目前疑虑：县级市 12000 多一平方是否过贵，虽说自住，但也不想做接盘侠啊！今年暴涨过后，应该.....

县级市的主流人群是公务员，小商人，小企业主，他们买在那里，你就买在那里，资源会像他们倾斜。

作者：海男的故事 日期：2016-06-16 16:45

@一束发菜 999 2016-06-16 13:21:39

收入房价比是指城市居民家庭年收入与住房价格之比，意思就是说“上海的收入房价比是指：上海人或者是在上海的工作者的家庭年收入与上海房子价格之比。”但是，这只是理论情况。而现实情况不是这样的，现实情况是在上海买房的人：一部分是上海人或是在上海工作者（其中收入最高的一部分，也即高级白领）；另外一部分国内其他城市的有钱人（他们大多说应该说是抱着投资心态买的）；还有一部分是国外的有钱人（这部分也是抱着投.....

当房产进入大的调整周期的时候，所有的投资需求都会退出和消失，支撑房价的只有真实需求，看待事物要有前瞻性，不要用顺周期的经验套逆周期，否则会很受伤的。

作者：海男的故事 日期：2016-06-16 16:50

@文盲癞蛤蟆 2016-06-09 18:26:40

很荣幸看到楼主的贴子，受益非浅！

楼主知识面广，经验丰富，见解独到，很受启发！

我在深圳，2010年买了个两居室，100万，现在市价在450万左右。打算盘活资金，卖掉现有住房，到手370万，然后供一个三居室600万左右自住，再投资一套300万左右。投资这套应该比稳妥的，因为是开发商内部给的指标房，会低于市场价。

请问楼主，可行否？有什么需要注意？

@海男的故事 2016-06-09 20:54:36

盘活资产不是你这样盘的，交易税费损耗太大，都几十万了。

现有住房可以做个抵押消费贷款，然后作为首付款去按揭新的房子。

需要注意的是抵押消费贷款和按揭贷款的衔接问题，这个可以先找个本地银行顾问问清楚再动手。

@weiweiqinyi2015 2016-06-16 12:05:50

楼主，看了你的帖子，觉得你真是高人，我现在面临和他一样的问题，我 2010 年在上海这边 108 万买了 2 居室的房子，这些年一直准备买 2 套，结果炒股亏钱，在老家投资房子，现在卖不掉，导致我一直攒不够 2 套的首付，现在上海要 5 层，手里总是缺 50 万左右，我现在也想到房子抵押按揭，最近跑了几个公司，利率我还可以接受都在 6% 年息，可是都是 100 万起贷，我害怕，贷了之后，影响银行审批二套的贷款。一直焦虑中，因为我现在一套一个还.....

这个有方案的，可以用参贷的形式或者夫妻俩一个抵押，一个按揭。

作者:海男的故事 日期:2016-06-16 17:41

@seears 2016-06-16 11:19:29

楼主您好：最近打算在昆山（苏州下辖县级市）购入一套房（自住非投资、投机）。今年三、四月经过一轮暴涨，去年单价 9000 多，现在已经爬到 12000 多。看中一套小户（89 平方），大户购不起。地段城西，目前在本市属于较好地段（城市公园、学区、小区环境不错），较适合居住（工厂较少）。目前本市未修地铁。县级市也不存在 CBD 一说了。目前疑虑：县级市 12000 多一平方是否过贵，虽说自住，但也不想做接盘侠啊！今年暴涨过后，应该.....

@海男的故事 2016-06-16 11:57:33

县级市的主流人群是公务员,小商人,小企业主,他们买在那里,你就买在那里,资源会像他们倾斜.

@seears 2016-06-16 13:11:05

您说的是对的。资源确实会像他们倾斜，优质资源会重叠出现在一块。但是县级市 13000 的房价是泡沫化严重，还是资源堆砌使然？现在需要一些勇气与您的指点，方能勇气拿下或拒绝。

我说的资源是内外部环境比较好,可能会有好的学校,

不会有乱七八糟的东西建在附近,我相信昆山也有便宜的地方,但好的房子在什么地方都是稀缺的,国家不停的放水,昆山的经济还不错,房价还是会向上涨的.

昆山这种地方,一定要买好的房子.

作者:海男的故事 日期:2016-06-17 15:25

@119122110 2016-06-16 23:11:44

楼主您好!长沙在中部省会人均 GDP 和收入都第一,但房价比倒数第二的南昌还低了 30%,这算是机会吗?一类地段各方面条件较好的 20 年 60 平老房现在月租仅 1200,同价换偏点位置的新房月租 1800 请问出手合适么?(来自天涯社区客户端)

湖南这一波都没怎么涨,以后没有机会大涨了,要投资仔细算算租售比吧.

作者:海男的故事 日期:2016-06-18 14:31

@u_113853488 2016-06-16 18:38:05

楼主 说一下厦门的房产 投资用 谢谢

厦门的房产只能等调整后再观察

作者:海男的故事 日期:2016-06-20 12:20

@u_110383327 2016-06-19 12:33:11

请教一下楼主,想在苏州园区投资套房子可行不

现在已经开始调整了,先观察观察吧.

作者:海男的故事 日期:2016-06-20 20:23

@阿呆阿瓜是一家 2016-06-20 12:59:40

请教一下楼主: 武汉恒大常青花园有投资优势吗? 刚开盘的

@阿呆阿瓜是一家 2016-06-20 13:01:17

价格 13000 到 14000,精装修,买给小孩读书用,顺带投资

自己住,问题不大

作者:海男的故事 日期:2016-06-20 20:26

@32766093 2016-06-20 14:43:49

楼主您好,麻烦您说下廊坊的房地产市场,感觉从去年一直在涨,所有房产销售都是说什么新机场了,修地铁了什么的,麻烦您给分析下,谢谢。

只有极少数有些价值,绝大部分是没法通勤到北京主流的商贸中心,而且这种地方二手不发达.变现困难.

作者:海男的故事 日期:2016-06-20 20:38

最近地王频出,而且大部分都是央企,很多人以为央企

特别看好房地产. 其实不然, 央企为什么这么疯狂, 后面的背景是国家要安排央企兼并重组, 包括房地产, 一般情况下都是大的并小的, 央企领导为了保住自己的位置, 拼命的想办法扩张壮大自己, 赚钱是次要的, 保住地位才是王道.

作者: 海男的故事 日期: 2016-06-21 09:27

@阳光小哥 2016-06-21 06:27:11

请教楼主, 想在上海浦东惠南镇或者临港新城买房, 自助加投资因素都有, 现在惠南镇价格二手学区房在 2 万 5 到 2 万 9 之间, 临港新城也要两万出头, 现在能入手吗?

不要在这些地方买, 有些粉丝前几年在这些地方买的现在都没有脱身. 这些地方配套没有, 房子管够.

多到浦西和"浦东靠市区"的地方看看, 哪怕小一点都可以

作者: 海男的故事 日期: 2016-06-21 16:32

@棠槭宝宝 2016-06-21 15:54:05

楼主, 有个疑问, 我看了你的回帖, 在二线城市中比如提到杭州, 你都是坚定不移的叫大家立刻出手, 置换过去。为什么每每说到厦门, 你就说要等等, 等回调呢。杭州和厦门都是二线中房价涨得比较好的城市, 其中的区别在哪里, 请不吝赐教。

杭州已经调整 5 年多了, 厦门这几年涨得很多, 没有一次像样的调整. 想当年, 杭州都要 PK 上海了, 谁能想到这几年如此衰弱.

投资是个很严肃的事情, 对市场还是要敬畏, 当大家都想着靠房产保值增值的时候, 就已经不正常, 投资毕竟是少部分人赚钱的游戏.

作者: 海男的故事 日期: 2016-06-21 16:47

@棠槭宝宝 2016-06-21 16:12:05

还有再请教下关于股票的事情, 楼主有看到股市有要启动的迹象吗? 时间大概会有多长, 高度有多高呢?

股市要求比较高, 牛市也有很多人亏钱, 帮网上的朋友比较麻烦, 只能帮帮身边的朋友.

大家可以找身边投资比较好的多交流交流.

作者: 海男的故事 日期: 2016-06-21 16:59

@棠槭宝宝 2016-06-21 15:54:05

楼主, 有个疑问, 我看了你的回帖, 在二线城市中比如提到杭州, 你都是坚定不移的叫大家立刻出手, 置换过去。为什么每每说到厦门, 你就说要等等, 等回调呢。杭州和厦门都是二线中房价涨得比较好的城市, 其中的区别在哪里, 请不吝赐教。

@海男的故事 2016-06-21 16:32:39

杭州已经调整 5 年多了, 厦门这几年涨得很多, 没有一次像样的调整. 想当年, 杭州都要 PK 上海了, 谁能想到这几年如此衰弱.

投资是个很严肃的事情, 对市场还是要敬畏, 当大家都想着靠房产保值增值的时候, 就已经不正常, 投资毕竟是少部分人赚钱的游戏.

@棠槭宝宝 2016-06-21 16:41:27

楼主能分析下厦门这么多年逆势疯涨的原因吗? 厦门是个小城市, 人口也不多, 地缘也没有特别优越, 产业支撑也不足, 人均收入也不高. 这么多年在二线城市一直独领鳌头, 回过头看, 原因是什么呢?

主要原因是这几年外贸不好, 福建积累的资金需要寻找出路.

而厦门市是福建土豪的最爱, 一旦厦门房市有赚钱效应, 资金就都跑过来了.

当然政府放水也起到了推波助澜的作用.

作者: 海男的故事 日期: 2016-06-22 08:49

@worest 2016-06-22 01:34:45

楼主好 说的再详细点 楼盘旁边今年拍的地价就在 3.6

到 3.7 河西南目前每个盘都是很多人认购 基本开盘一两小时内光 整个河西南最少还有一大半空地未拍卖

南京的房价已到强弩之末,保留好手中的钱,等以后的机会吧.

作者:海男的故事 日期:2016-06-22 08:54

@fupeide 2016-06-21 21:33:26

楼主:天津房价三四万,外来人口少,什么时候入手合适,央行放水死保房价,受不了

想办法到北京去买房吧.有北京在,天津不会有大的发展.

作者:海男的故事 日期:2016-06-22 12:20

@worest 2016-06-22 11:04:49

楼主好 再问一下 南京刚刚入选长三角特大城市 河西南目前看起来是政府重点发展方向 周边地价已经高于房价 (近期附近开的盘都是秒光,很多人抢一套这种) 想买的这个盘还有关系户对外放号 20W 一个 长久来看 (以五至十年为时间单位) 我们是自住和投资需求都有 同时压力会比较大 现在能不能买 还有南京为什么是强弩之末 能不能稍微详细点分析 感谢感谢!

自住和投资是两回事,自住随时都可以买 至于入选长三角特大城市,看看就行了,有上海在,南京永无出头之日.

举个自住和投资的例子,现在500万买房子,10年后涨到750万,自住的肯定很high,投资的除掉利息和交易税费,估计得哭晕在厕所了

作者:海男的故事 日期:2016-06-22 12:34

@上帝的儿媳 2016-06-22 12:06:03

北京70年住宅一套去年买的,今年有了点钱,想换大房,但是今年卖掉换房的话太亏了,有增值税,所以买了两个商住两用,等明年后年脱手,连同现在这套70年的住宅一起卖掉换大房。

以上是我目前的做法,是否有更好的方法呢?

其实我自己投资能有年化30%不到的回报,但是和房子的1/2杠杆比,感觉还是会追不上,房子一年涨15%,其实就到30%的年化收益了。

能有30%的年化收益还买啥房子.等你卖房子的时候你就知道理论上的收益和现实的实际收益是有差别的.

房子是不动产,变现没那么容易,稍微把握不好就会错失最佳变现时期.

作者:海男的故事 日期:2016-06-22 12:38

@xuesued 2016-06-22 09:25:48

楼主，成都的房价能买几套作为投资吗？

成都的房子基本没怎么涨过。

平均每年 10%约 1000 元的涨幅吧

成都的房子不太可能暴涨,投资需要重点关注租售比.

作者:海男的故事 日期:2016-06-22 15:01

@上帝的儿媳 2016-06-22 12:06:03

北京 70 年住宅一套去年买的，今年有了点钱，想换大房，但是今年卖掉换房的话太亏了，有增值税，所以买了两个商住两用，等明年后年脱手，连同现在这套 70 年的住宅一起卖掉换大房。

以上是我目前的做法，是否有更好的方法呢？

其实我自己投资能有年化 30%不到的回报，但是和房子的 1/2 杠杆比，感觉还是会追不上，房子一年涨 15%，其实就到 30%的年化收益了。

@海男的故事 2016-06-22 12:34:27

能有 30%的年化收益还买啥房子.等你卖房子的时候你就知道理论上的收益和现实的实际收益是有差别的.

房子是不动产,变现没那么容易,稍微把握不好就会错失最佳变现时期.

@上帝的儿媳 2016-06-22 12:48:33

但是感觉北京还是涨幅会高。赌一下吧。反正也没有把全部身家弄到房子上，基本上一半现金一半房产。均衡一下。

自己决定吧，你的房产都不太优质，下次买的时候要注意。

作者:海男的故事 日期:2016-06-22 19:27

@努力赚钱最重要 2016-06-22 18:55:49

请问一下楼主，本人在北京，没有购房资格。如果花钱找人办大概花个六七万明年五六月办下工作居住证可在北京买住宅。另一种方案就是现在买商住房。但是最近北京传闻商住限购，又怕以后更不好出手。要么就是把钱存银行。这三种方案。请楼主给我一点建议。还挺纠结不知道费这么大劲花钱弄指标背贷款值得不值得。

越难的事越值得搞，利润也越高。

作者:海男的故事 日期:2016-06-22 19:50

@wwe2017 2016-06-22 17:23:06

看了楼主的观点，感觉受益匪浅。我最近也想在天津买房，您上面说天津发展不大，我也觉得天津的 GDP 虽然很高，但含金量不足，工资水平并不足以支撑太高的房价。

(1) 那请问天津房价的上涨空间还有吗？最近一年每

平 6-7 千的涨幅实在是太快了。

(2) 想请教您关于房产税的问题，网上有传言说这届任内必出，那到时候会不会引起房价大跌？

这两个问题想向楼主请教，希望您能多多指教！

天津的价值就是它是一个直辖市，很多人买房子都是为了孩子上学高考，同时有一部分北京限购资金也会过来，投资投机氛围比较严重，投资投机不完全是坏事，它可以让房价快速上涨，但前提是你不能成为最后一棒。

房产税上海早就开征了，影响比想象中的小，至于全国什么时候铺开，这个不知道。

作者：海男的故事 日期：2016-06-23 09:10

@五月至夏 2016-06-22 20:54:16

想咨询楼主两个问题：1. 一朋友在上海被限购，但手里应该有些现金，现在想通过我的名义在上海买一套，可行否？（注：本人于 2015 年在上海购得一套住房，目前在还贷中）

2. 由于工作关系，14 年在石家庄定了一套期房，17 年初交房，14 年时价 7000，现价 9000 左右，目前有一朋友想以 8000 左右价格收购，想问下我是自己留着做投资还是转手比较好？自己留着的话估计要等到 2 年以后出房产证才可以出手。希望楼主给个建议吧。

两个问题其实是一个问题.

可以考虑卖掉石家庄的,再在上海买一套,资产需要优化.

作者:海男的故事 日期:2016-06-23 12:22

@u_114138611 2016-06-22 20:17:54

楼主,我去在大厂以七千的价格买了一套房子,明年年底交房,这套房后期该长期持有还是在一定价位上出手呢?请楼主帮忙分析,谢谢!

这些地方二级市场不太发达,你可以先挂出去试试水.

作者:海男的故事 日期:2016-06-23 12:39

@食衣 2016-06-23 11:56:03

认真看了楼主的所有回帖,很是佩服.想请教楼主,最近在看嘉定南翔的房子,150万左右,打算买下先租出去,等以后父母老了来上海居住,本人外地女.因为资金有限,想请教楼主 LOFT 和 30 年老公房哪个更适合?南翔和嘉定城区哪个更合适?谢谢

30 年老公房可能都没有金融属性,卖的时候如果对方不能贷款,价格很难卖高.住着也不舒服.

LOFT 物业,水,电都比较贵,以后卖出税比较多.现在国

家要给 loft 提供方便,水电民用化,但不知道什么时候出具
体政策.

作者:海男的故事 日期:2016-06-23 13:37

@u_114138611 2016-06-22 20:17:54

楼主,我去在大厂以七千的价格买了一套房子,明年年
底交房,这套房后期该长期持有还是在一定价位上出手呢?
请楼主帮忙分析,谢谢!

@海男的故事 2016-06-23 12:22:57

这些地方二手市场不太发达,你可以先挂出去试试水.

@u_114138611 2016-06-23 13:23:05

谢谢楼主!这些地方二手市场确实不行,已经挂出去无
人,几乎都没人问.

小地方大家只会买新房.只有大城市才好变现.

作者:海男的故事 日期:2016-06-23 13:53

@食衣 2016-06-23 11:56:03

认真看了楼主的所有回帖,很是佩服.想请教楼主,最
近在看嘉定南翔的房子,150 万左右,打算买下先租出去,
等以后父母老了来上海居住,本人外地女.因为资金有限,
想请教楼主 LOFT 和 30 年老公房哪个更适合?南翔和嘉定城

区哪个更合适？谢谢

@海男的故事 2016-06-23 12:39:10

30 年老公房可能都没有金融属性,卖的时候如果对方不能贷款,价格很难卖高.住着也不舒服.

LOFT 物业,水,电都比较贵,以后卖出税比较多.现在国家要给 loft 提供方便,水电民用化,但不知道什么时候出具体政策.

@食衣 2016-06-23 13:25:26

非常感谢楼主的建议,那索性追问楼主,目前我们这个情况,适合怎么样置业投资?谢谢!最近刚看了一个南翔的商铺,格子铺,说是前 10 年保底 6%,另外还有营业额 9:1 分成,可否?

这种商铺风险太大,你一点主动性都没有.9 号线松江那边找找应该有满足你需求的次新房.

作者:海男的故事 日期:2016-06-23 17:30

@henry0304 2016-06-23 14:47:11

楼主的帖子干货足,谢谢分享。就是看不够,一会就翻完了。请教下,关于房地产、股市,有没有好的帖子、书籍推荐?另外,期待楼主另个帖子的更新。

有很多东西要写,一直抽不出时间,楼市现在有些坑,先写写楼市.

世事洞明皆学问,人情练达即文章

先推荐大家看看吴思的<潜规则>和<血酬定律>;

看完之后应该会对社会有个全面的了解,不会再犯幼稚病了.

作者:海男的故事 日期:2016-06-23 17:33

@浮上年华 7025 2016-06-23 15:02:46

楼主你好,家里 09 在滁州市中心买了两套公寓,一套三十多平方,一套九十多平方,两套 90 万,装修 20 万,到现在为止租出去过两年,两套一年 4.8,今年大套没租,小套没租掉都空在那,家里没人入住,老公一家在上海,我一个人因为工作在县城住。楼主建议下,还是卖了去合肥,或者上海付首付呢,还是这样等着继续租

没有人住赶紧卖了去上海买房,资产要定期优化,把不好的资产换成优质的资产.

作者:海男的故事 日期:2016-06-23 19:15

@超级迷茫的 2014 2016-06-23 17:20:27

LZ,请教下你,广州在今年年初的这一波楼价升势中没

怎么升，可能主要是土地供应量太大了，近郊的萝岗、南沙土地供应量太大，而且远郊的佛山和增城都不限购，分流了很多刚需买家。你觉得未来几年，近郊的萝岗区楼价会调整吗？

前段时间去萝岗区看房子，冲动支付了定金，离地铁口 500 米左右，地铁 17-18 年开通，8 个站到天河核心区，电梯楼，带的学位比较有名气，精装修 11000 元左右。其实我没下定金前觉得楼价应该会调整的，.....

自住的没问题

作者:海男的故事 日期:2016-06-23 19:20

@亚理 2016-06-23 16:02:18

LZ，我打算在西安买房，城南是高新区，交通配套好，一般得 8K 以上，城北是近几年新开发的，目前是西安发展得最快的，市政府等政府机构都搬到城北了，新行政中心附近大概 7K 右，地铁今年底就通了，配套还好，同面积房子城南租金比城北贵几百到 1000 不等吧，现纠结着买哪好，预算不多，你怎么看尼

优先城南,西安没有好的 CBD,高新区算是好的地方了.

作者:海男的故事 日期:2016-06-23 19:43

@可言者不过二三 2016-06-23 15:20:49

楼主认为南昌九龙湖新区的房子适合投资，还是郑州航空港新区？南昌九龙湖新区是江西省政府大力发展的新区，省政府已搬迁至九龙湖。郑州航空港是国家级新区，纳入国家十三五规划。请楼主帮忙分析，在南昌买需要商贷，郑州可以公积金贷款。

相对来说，郑东新区更好，作为发展了这么多年的 CBD 还是很有前途的。新区能发展起来的并不多，而且刚开始房子会很多，升值困难。

作者:海男的故事 日期:2016-06-23 19:46

@u_103666000 2016-06-23 15:44:00

感谢楼主分享，楼主是不是 闲侃财房的 主播啊。说正事，想咨询楼主。坐标济南，万科在济南高新区拿 1 块地。这个项目一共 4 栋住宅。距离济南 CBD 开车 10 分钟。比较纠结的是只有 4 栋楼的社区，值得投资出租吗（附近企业很多，房租在济南比较高）本人想长期持有。可行否？

如果租售比高，完全可以投资。

作者:海男的故事 日期:2016-06-23 19:57

@风中追风 99 2016-06-23 17:06:57

楼主大哥你好，，我现在在离杭州附近的小县城上班，，想在杭州买套房子，，手里资金有限，，总价想控制在 140 万

以内,, 投资的,, 以后可以给小孩子,, 我是现在买好呢还是在等等, 杭州的房价已经涨了好多了,, 买在哪个区比较好,, 谢谢大哥,,, 还有市区的老破小能买吗?

钱江新城 CBD 附近, 小一点的次新房. 杭州已经调整好几年了, 泡沫相对来说比较小.

作者: 海男的故事 日期: 2016-06-23 22:46

@海男的故事 279 楼 2016-06-23 19:43:00

@可言者不过二三 2016-06-23 15:20:49

楼主认为南昌九龙湖新区的房子适合投资, 还是郑州航空港新区? 南昌九龙湖新区是江西省政府大力发展的新区, 省政府已搬迁至九龙湖。郑州航空港是国家级新区, 纳入国家十三五规划。请楼主帮忙分析, 在南昌买需要商贷, 郑州可以公积金贷款。

@可言者不过二三 2016-06-23 20:59:25

相对来说, 郑东新区更好, 作为发展了这么多年的 CB

郑东新区房价已经一万多了, 还适合投资吗? 手上钱不多, 一万多的也买不起, 才会在新区里面选。

可以买小一点的, 虽然一万多, 性价比应该比另外两个

高

作者:海男的故事 日期:2016-06-23 22:49

@利箭在弦 111 2016-06-23 22:32:23

楼主你好!

请问楼主对成都的楼市看法如何?

我是四川的,最近手上有点闲钱,想到成都主城区的 CBD 区域买个 50 多平一室一厅的次新小房作为投资。初步看了下,这种房子精装修的出租回报率大概只有 4%多一点,不知是否有投资价值?现在进入还是再等待观望观望?何时进入比较合适呢?楼主能给个意见吗?谢谢

4%多一点可以投资,好地方的租金肯定是向上的.

作者:海男的故事 日期:2016-06-24 11:19

@风中追风 99 2016-06-23 17:06:57

楼主大哥你好,,我现在在离杭州附近的小县城上班,,想在杭州买套房子,,手里资金有限,,总价想控制在 140 万以内,,投资的,,以后可以给小孩子,,我是现在买好呢还是在等等,杭州的房价已经涨了好多了,,买在哪个区比较好,,谢谢大哥,,还有市区的老破小能买吗?

@海男的故事 2016-06-23 19:57:32

钱江新城 CBD 附近,小一点的次新房. 杭州已经调整好几

年了,泡沫相对来说比较小.

@风中追风 99 2016-06-24 10:06:57

现在钱江新城房价好高,, 56 十方都要近 200 万,, 还能买吗

附近是指地铁方便快捷到达钱江新城 CBD 的地方 (例如 5 站地铁, 小区附近最好有个学校。

作者:海男的故事 日期:2016-06-24 16:25

@左脚追逐右脚 2016-06-24 12:52:19

楼主方便的时候说说对目前股市、股票型基金的看法, 现在是否是介入时机? 如何选择? 谢谢

大机会暂时还没有出来

作者:海男的故事 日期:2016-06-24 16:37

@亮 9D 2016-06-24 13:36:06

楼主, 你好。本人坐标广州, 10 年底在广州市番禺区买了一套房, 107 平 150 万 (雅居乐的楼盘, 周边现在配套一般, 未来应该还可以), 房到 2016 年初贷款全部还完, 目前升至 240 万 (因为地铁开通的原因, 小区离地铁只有 20 米), 算是广州升的快的, 其实广州的房子涨幅一直不大。目前有一个小孩, 1 岁半。

因第一套还完了，爸妈手头也有一些闲钱，也考虑到小孩读书，所以考虑市区的房子，在6月初在市中心越秀区买了一套81平480万的.....

广州的投资投机氛围不是特别严重，所以没有暴涨，但相应泡沫也不大.

两个房子都不错，属于优质资产.

至于住在市区还是郊区，得看你自己的感觉，怎么爽怎么来.

作者:海男的故事 日期:2016-06-24 17:00

@海男的故事 3楼 2016-05-26 19:19

房地产是经济的重要组成部分，明白了经济的本质，能更好理解房地产.

经济的本质是组合各种要素，包括人力，资金，资源，满足人们的需求. 中国政府发展经济的过程中，始终围绕三个主题转

- 1, 促就业
2. 控通胀
3. 保障金融系统的安全

明白了上面的情况，很多房产乱象就有了合理的注解.

@我爱栀子花 2016 2016-06-24 13:58:07

楼主请教您一个问题可以吗？请问您对合肥房价后续会大跌或跌吗？我在合肥有一套房二环靠近一环，属于包河区 离合肥火车南站很近各方面都很方便 地铁站（今年底通车）到小区楼下走路 10 分钟，老公叫卖掉置换到上海，因为上海有套房有房贷有上海户口可以二套房，但是要首付 7 成。卖掉合肥的估计最多 130 万还要加几十万才能买上海 230 万左右六七十平的房子，我有两个小孩女儿 9 月五年级儿子 9 月份一年级，我认为换上海后压力大会影响对小.....

合肥的房价调整后还会上涨,原因如下:

1. 地方政府干预开发商,导致供应量减少,房价大涨,迫于中央压力,通过限贷减少需求端. 房价会暂时调整.
2. 政府限贷减少需求端.,开发商就会减少开发,但需求没有消失,一旦出现新利好,那就会逼空式上涨.

合肥的房子不要卖,那点钱在上海买不到优质的标的,你合肥的房子的涨幅不会比上海少.

保持现状,提高生活质量,或者激进一点,合肥的房子做抵押消费贷款,趁调整再在合肥买一套好的房子.

作者:海男的故事 日期:2016-06-24 17:23

@棠槭宝宝 2016-06-24 16:58:01

楼主觉得厦门的房价大体调整到什么价位有投资价值？

厦门的房价可以参考杭州

作者:海男的故事 日期:2016-06-25 13:16

@海南新房团购网 2016-06-25 10:14:13

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%
2F252349255.jpg {EIMAGE}

我没有组织任何团购活动,大家谨防受骗.

作者:海男的故事 日期:2016-06-25 13:20

@xiaozaizai2016 2016-06-24 17:28:40

楼主觉得珠海跟中山边界坦洲的房价以后趋势怎样?

坦洲我不知道具体位置,但这么边缘的位置,主流人群肯定没兴趣,你以后打算卖给谁.

作者:海男的故事 日期:2016-06-25 13:24

@海男的故事 306 楼 2016-06-24 17:00

@海男的故事 3 楼 2016-05-26 19:19

房地产是经济的重要组成部分,明白了经济的本质,能更好理解房地产.

经济的本质是组合各种要素,包括人力,资金,资源,满足人们的需求.中国政府发展经济的过程中,始终围绕三个主题转

- 1, 促就业
2. 控通胀
3. 保障金融系统的安全

明白了上面的情况,很多房产乱象就有了合理的注解.

@我爱栀子花 2016 2016-06-24 13:58:07

楼主请……

@我爱栀子花 2016 2016-06-25 09:23:38

楼主再请教您一下,很多人说合肥没有工业支撑房价,以合肥的工资也很难支付房款,说合肥的房价是虚的。

现在的房市就是一个投资投机市场,合肥是省会,辐射的是大部风的安徽人,不仅仅是合肥.

作者:海男的故事 日期:2016-06-25 13:26

@海男的故事 306 楼 2016-06-24 17:00

@海男的故事 3 楼 2016-05-26 19:19

房地产是经济的重要组成部分,明白了经济的本质,能更好理解房地产.

经济的本质是组合各种要素,包括人力,资金,资源,满足人们的需求.中国政府发展经济的过程中,始终围绕三个主题转

- 1,促就业
- 2.控通胀
- 3.保障金融系统的安全

明白了上面的情况,很多房产乱象就有了合理的注解.

@我爱栀子花 2016 2016-06-24 13:58:07

楼主请.....

@我爱栀子花 2016 2016-06-25 09:15:56

谢谢您的回复,当初08年买时一说地址别人都知道,只是后来不如滨湖区,我那房子是一号线学校也在边上,不错的只是算不上学区房反正各种方便,缺点就是小区一供7栋高层,一号楼2号楼是动迁房单独围栏和入口,三号四号五号是商品房单独的围栏小区入口,六号楼6a6b这两栋是公寓楼靠马路,所以拉低了房子价格。去年租给别人2000一个月,如果租客到期不租估计能租到2300~2500的,里面还是简单装修的哪种。我哥在合肥叫我卖掉置.....

资产进行优化是个很重要的工作,能够优化的时候果断优化.

作者:海男的故事 日期:2016-06-25 13:27

@天蓝小羊羊 2016-06-24 18:25:54

我之前请教过楼主在郑州投资的商住两用，在郑州高新区核心地段，今天住宅交房了，上点图

恭喜恭喜

作者:海男的故事 日期:2016-06-25 13:32

@u_114140258 2016-06-24 23:49:25

楼主你好，我跟老公迫于无奈，做生意亏本，卖掉了南京的房子，还掉贷款只有 93 万，想回老家南通发展，我们剩下的是在南京买房子然后租给别人，还是回南通买啊，南通有拆迁的房子

投资肯定是南京好. 你南京的房子不应该卖, 做个赎楼贷, 还掉贷款, 然后做个抵押消费贷款, 还掉债务, 还掉赎楼贷就好了. 房子还在, 问题也解决了.

作者:海男的故事 日期:2016-06-25 13:34

@u_114140258 2016-06-24 23:49:25

楼主你好，我跟老公迫于无奈，做生意亏本，卖掉了南京的房子，还掉贷款只有 93 万，想回老家南通发展，我们剩下的是在南京买房子然后租给别人，还是回南通买啊，南通有拆迁的房子

@海男的故事 2016-06-25 13:32:08

投资肯定是南京好. 你南京的房子不应该卖, 做个赎楼贷, 还掉贷款, 然后做个抵押消费贷款, 还掉债务, 还掉赎楼贷就好了. 房子还在, 问题也解决了.

如果真要投资, 还是优先南京.

作者: 海男的故事 日期: 2016-06-25 19:54

只讲房市, 不讲经济, 大家会有只见树木, 不见森林的感觉.

先提纲式的讲讲, 在慢慢细化

1. 汇率和国内资产价格.

国际上有个蒙代尔不可能三角, 也称三难选择, 其含义是: 本国货币政策的独立性, 汇率的稳定性, 资本的完全流动性不能同时实现, 最多只能同时满足两个目标, 而放弃另外一个目标。

中国是资本管制国家, 也就是资本不能完全流动, 那么本国货币政策的独立性和汇率的稳定性是可以实现的, 也就是国内资产不会暴跌, 汇率也不会暴跌.

汇率会在政府的控制下小幅阴跌一段时间, 因为有些非美货币对美元跌幅太大, 人民币只能适当的跌一跌, 保保出口, 保出口就是保就业, 但目前中国的就业问题并不严重.

汇率还有一个更重要的使命, 就是推进人民币国际化, 实现中国崛起, 顺利跨越中等收入国家陷阱. 一个暴跌的货

币是没法国际化的.

综上所述,国内资产不会暴跌,汇率也不会暴跌

作者:海男的故事 日期:2016-06-25 20:02

@babyinarm 2016-06-25 19:53:16

不知道楼主有没有时间谈谈对武汉光谷的见解,那边目前基建和房产都搞的很快,但是学校和配套都没,值得投资吗?

学校很重要,没有学校,30多岁有小孩的企业骨干(有钱人)会慢慢搬离这里,那么房价很快就会进入天花板.

政府应该会意识到这个问题,加强这方面资源的投入,平时多留心这方面的信息.

作者:海男的故事 日期:2016-06-25 21:16

@翼动可娘 2016-06-25 20:35:46

请教 LZ: 武汉某楼盘,次新,很多未满俩年,均价在2万左右,出租率居然在70%,请问这是什么现象?二手房待售的也较多。反而是一下06年前的,我看房屋结构图不太好,却只有几套待售。当然作为比较的俩出楼盘都是地铁房,学区房,只是看不明白为什么新楼盘待售的房源那么多?都是近俩年买的投资套现?

武汉06年前投资投机的少,自住的多.最近的次新房投

资投机的多,房价暴涨,一般人买不起,只好租了,租售比应该不高.这种房子肯定有一个比较大幅度的调整.

作者:海男的故事 日期:2016-06-25 21:19

@nj352013 2016-06-25 20:24:50

楼主,你好。像您学习了。本人愚钝,不懂经济,也不懂房产,目前在上海松江有一套自住房,前两天在奉贤大学城那边看上了一个一手的小商铺,二楼的,开发商讲明年地铁5号线的延长线有一站会开通。现在想抵押贷款买这个商铺,请您指教,是否值得投资或长期持有,在奉贤买商铺风险大吗?

没投资过商铺,不能给你太多建议.

作者:海男的故事 日期:2016-06-26 19:18

英国脱欧的影响:

1. 中国的汇率会随着贬值一部分.
2. 美国估计今年不会加息了.
3. 中国外部形式变坏,国内又要放水了. 资产价格可能要上涨了.

作者:海男的故事 日期:2016-06-26 22:13

@yanhaiyin 2016-06-26 22:06:51

楼主您好,请教下问题,目前,我和女朋友异地,男方江西人在广东佛山国企上班,女方广西人浙江诸暨大型民企

上班，两个人工资差不多，每人年薪十多万。打算今年结婚，现在纠结是在杭州买房，还是佛山买房，都在说杭州地理区域好属于长三角且靠近上海，发展前景好，回家方便，但是去浙江工作需要重新开始，房价也高，开始几年压力大，买车摇号也难，佛山新城这里买房配套好，房价相对低，周边有图书馆，地铁，学校，大公园等配.....

肯定是杭州. 佛山, 无锡这种城市崛起于出口称王的时代, 接下来的发展模式省会更占优势.

作者: 海男的故事 日期: 2016-06-26 22:20

@小龙龙娘 2016-06-26 22:02:53

花了一晚上时间看楼主回帖，见解高明。现在心中正有疑问，想请楼主解答：本人现在手里 50 左右闲散资金，上海已限购，现在几个方案，哪个好呢？

A、9 号线松江大学城地铁口商住 2 用，29 平 Loft73 万，税 2.5，毛坯明年交，预计装修要小十万。月供 2 千多，装修后租金大概 3 千。但是面积太小，怕以后转手不易

B、去不限购城市，比如苏州，买 80 平左右住宅。但也不知是市区二手好，还是吴中一带新盘潜力更高？

C、看淘宝拍.....

你这种情况暂时不要动，先存银行或买货币基金，等待

机会的出现.

作者:海男的故事 日期:2016-06-27 09:12

中国的住房问题和吃饭问题是一样的

现在大家都吃得饱了,接下来要求是吃得好,吃得安全.

通过十几年的房地产发展,大家基本上都有房子住了,
接下来大家的需求是住得好,住得舒适.

作投资一定要有前瞻性,把握未来的趋势,接下来的投资一定要买大城市的好房子.

作者:海男的故事 日期:2016-06-27 09:31

@夏天的微笑 1986 2016-06-27 01:35:44

楼主你好,真的很幸运看到你的帖子,我准备去杭州买房,投资用的,儿子也才4岁,20年以后如果到杭州发展可以用,手头资金估计120万左右,不知道是买一个新房公积金贷款,还是买一个破一点的房子,可以全款付清的,那个破一点的房子是98年的,小区环境很不好,三个字脏,乱,差。楼下是商铺,楼上是住宅,所以看了房价上涨的幅度不是很大,周边新楼盘都22000了,它才13000,这套房首地段不错,马路对面就是2号线还是在马路门.....

破一点的房子如果没有拆迁价值不大.

如果买新房和次新房,尽量多贷款买好房子.

作者:海男的故事 日期:2016-06-27 11:44

当前经济面对的最大问题就是国有企业占有了大量资源,却没有有效产出,拖累经济.

中央已经下决心解决这个问题,但央企是 QG 的,地方国企是地方政府的. 问题比较复杂. 好在这届政府比较强悍. 已经解决了一部分.

石油石化撕开了口子,进口使用权和进口权已经部分放开.

电力也撕开了口子,售电方面已经开始放开,以后怎么走,可以参考通讯行业. 如果你家里装过 3000 多块还得托人的固定电话,你就能感受到通讯行业的进步有多大.

金融行业也撕开了口子,虽然目前民营银行还只有几家,但口子开了以后,只会越来越大.

学校和医院也已经开始对内对外开放.

上面都是硬骨头,这届政府还是做了很多事情的. 当然也放了一些水,没办法的事情,目前中国积重难返的事情太多,政府需要时间处理这些问题,同时为了维护社会稳定,以空间换时间也是一个不错的选择.

作者:海男的故事 日期:2016-06-27 12:35

国家对房价的定位:

国家对主流城市的房价定位是慢慢上涨.

国家最怕的是暴涨暴跌,容易崩盘.

国家是否能掌控房价,答案是肯定的.

土地资源,金融资源,政策资源全部在国家手里,控盘是没有问题.

房价涨时打压一下,房价跌时支持一下.

投资房产,跟随国家的节奏,投资主流城市还是不错的.

作者:海男的故事 日期:2016-06-27 16:19

@海男的故事 2016-06-27 09:31:13

@夏天的微笑 1986 2016-06-27 01:35:44 楼主你好,真的很幸运看到你的帖子,我准备去杭州买房,投资用的,儿子也才4岁,20年以后如果到杭州发展可以用,手头资金估计120万...

@夏天的微笑 1986 2016-06-27 14:35:51

谢谢楼主,楼主对杭州了不了解的,应该买哪个地方的好,那套便宜的房子130万,105方的,问了很多人都说会拆,但是近10年不会,我要不要等,听说明年地铁口建好就会升值一点,在浙大紫金港边上,对面就是地铁口,我真是很为难啊,好一点的要3万一平了,涨了一万了,还有升值空间吗,

我主要是告诉大家一些投资房产的基本思维,避免大家犯低级错误,至于具体的决策,大家还是需要根据收集到的信息自己做决定.

作者:海男的故事 日期:2016-06-27 18:57

@u_105238341 2016-06-27 16:51:23

楼主谈谈福州楼市吧。买 soho 会增值吗? 40 年地契是咋回事? 买市区主干道的 soho 应该注意什么?

应该就是商住两用的房子.

作者:海男的故事 日期:2016-06-27 20:26

@wz8561075 2016-06-27 18:00:33

楼主真是高人,本人在杭州买了一套房,半投资半自助,刚买一个月左右,目前涨了 1000 元/M2,周边配套双地铁,一个 800 米到,一个 400 米,有大型广场等,期待更多的是对未来的房价的一个预测,楼主简单评测下!

杭州这几年一直调整,泡沫不大.

作者:海男的故事 日期:2016-06-27 22:06

@左脚追逐右脚 2016-06-27 21:32:07

每天都来看看楼主,分析的通俗易懂且透彻,大爱楼主。昨天周末去看了北京香河的房子,均价快到 13000 元,过了北京五环还得开 45km,市区到那路程不是一般的远,回程居然京哈高速堵车。正如楼主说的,价格已经透支利好,果断放弃了。请教楼主投资杭州或宁波房产? 宁波是我家乡,内心更倾向那。先谢谢~

不要投宁波,要投投杭州. 出口经济时代已经结束, 宁波, 青岛等出口工业型城市都会走下坡路.

作者:海男的故事 日期:2016-06-27 22:40

@u_95361656 2016-06-27 22:16:32

楼主, 我想买投资房, 有两个选择。一是武汉, 核心区住宅, 一是广州, 但无房票, 只能买商住。能否请教哪个选择可能更好?

目前为止, 商住收益不太理想, 买武汉核心区住宅是更好选择.

作者:海男的故事 日期:2016-06-28 08:52

@fupeide 2016-06-21 21:33:26

楼主:天津房价三四万, 外来人口少, 什么时候入手合适, 央行放水死保房价, 受不了

@海男的故事 2016-06-22 08:54:38

想办法到北京去买房吧. 有北京在, 天津不会有大的发展.

@山鬼子慕 2016-06-27 21:59:48

楼主的意思是这一轮天津涨的已经基本到位。

我的意思是天津暴涨的机会不多,投资难度比较大,买入卖出点要把握好.

作者:海男的故事 日期:2016-06-28 10:00

@啤酒有劲 2016-06-27 23:41:10

楼主你好 我是厦门本地的 想买一套住宅纯投资用
现在厦门岛内核心区次新房 5 6 万 20 几年房子 3 4 万
岛外新城 1 2 年后通地铁现在 3 万多 年初到现在厦门整体涨了 1 2 万 看了几天房子感觉现在投资的话扣掉利息和税赚不到什么钱 还是我目光太短浅了? 楼主你有什么建议吗

厦门目前是投资投机比较严重的城市,必须得有一次像样的调整,才有投资价值

作者:海男的故事 日期:2016-06-28 13:02

@数不尽的星星 2016-06-28 10:24:42

在 2015 年年初,当时已经意识到房子要涨,手里也没有钱,当时都想过走金融贷款机构将现在的房子通过银行赎回,然后再贷款,做首付,当时如果做了,就成功了,可是时过境迁,房价已经变样了,主要是家人当时想法的阻挠,未成行。

此次主要考虑通胀,手里的现金贬值的问题。

机会一直都会有,但是是给有准备的人,智慧,耐心是投资者必须的素质,

投资是因为发现了好的项目,而不是手头有钱为投资而投资.

作者:海男的故事 日期:2016-06-30 20:13

@聿晴妤理 2016-06-29 13:56:52

您好楼主我是南京的,今年卖掉两套老房子,一套是市区六十几平的房子和郊区一套六十几的,买了南京桥北地区146平的新房子,贷款了55万,现在用桥北一套85平的两室的新房子的租金还贷,想再投资一套,目前市区的房价已经涨到太高了,首付艰难,还贷压力大,我们收入都不高。目前看中六合市区一套学区房,开发商是六合品牌开发商,小区环境不错,周边有新建的公园和医院,但是顶楼,是平层,据说现在是整浇建筑模式,所以漏水.....

六合的不要买,以主流区域为主吧,我上面写过如何选择房子,你可以再看看。

作者:海男的故事 日期:2016-06-30 20:17

@worest 2016-06-29 00:04:36

楼主抽空说说现在推行的不动产证吧 这是要开征房产税吗? 如果开征了 会有什么影响

上海都开征好几年了，影响一般，而且本地人会有很大的免税面积

作者:海男的故事 日期:2016-06-30 20:18

@啤酒有劲 2016-06-27 23:41:10

楼主你好 我是厦门本地的 想买一套住宅纯投资用 现在厦门岛内核心区次新房 5 6 万 20 几年房子 3 4 万 岛外新城 1 2 年后通地铁现在 3 万多 年初到现在厦门整体涨了 1 2 万 看了几天房子感觉现在投资的话扣掉利息和税赚不到什么钱 还是我目光太短浅了？ 楼主你有什么建议吗

@海男的故事 2016-06-28 10:00:57

厦门目前是投资投机比较严重的城市,必须得有一次像样的调整,才有投资价值

@eisbier 2016-06-29 10:05:17

楼主你说的调整是限购限贷还是房子降价 你觉得厦门核心区房子什么价位可以入手

房子降价

作者:海男的故事 日期:2016-06-30 20:21

@ty_114390720 2016-06-29 12:39:02

楼主好厉害，能不能实力分析一波三四线小城市房产投资要点。毕竟能在一线城市买房的人占少部分。我这边看了一套商业区的老房子 60 个平方 25 万。一年租出去 1.5 左右，适合投资不啊，对面就是市里二中。谢谢

小城市只能买最好的房子，这样才能有二手市场，才能变现增值。

另外，租售比超过 5% 的房子也可以投资。

作者:海男的故事 日期:2016-06-30 20:27

@数不尽的星星 2016-06-28 10:24:42

在 2015 年年初，当时已经意识到房子要涨，手里也没有钱，当时都想过走金融贷款机构将现在的房子通过银行赎回，然后再贷款，做首付，当时如果做了，就成功了，可是时过境迁，房价已经变样了，主要是家人当时想法的阻挠，未成行。

此次主要考虑通胀，手里的现金贬值的问题。

@海男的故事 2016-06-28 13:02:11

机会一直都会有，但是是给有准备的人，智慧，耐心是投资者必须的素质，

投资是因为发现了好的项目，而不是手头有钱为投资而投资。

@北京买房 2016 2016-06-30 13:48:04

楼主，首付 70W 在北京买哪个地段的房子升值空间大呢？楼主好人，看到我，为买房子的事情快焦虑死我，我们现在带着孩子住在老公单位分的房子，买了打算出租抵一部分房贷，还希望楼主能指点迷津，多谢您了

70 万在北京买房有点难，5 环附近碰碰运气吧。

作者:海男的故事 日期:2016-06-30 20:28

@citicwr 2016-06-30 14:03:27

请教楼主,有个很现实的问题,我现在打算在北京买房,东三环中路团结湖附近的老房子小户型和通州燕郊的新房子,哪个更有升值空间?预算不多也就 400 万,还买不了太大的,望指点一二,多谢!

东三环中路团结湖附近的老房子小户型和通州燕郊的新房子都不是好选择，到 5 环附近看看次新房吧。

作者:海男的故事 日期:2016-06-30 21:01

@海男的故事 2016-05-26 19:19:26

房地产是经济的重要组成部分,明白了经济的本质,能更好理解房地产.

经济的本质是组合各种要素,包括人力,资金,资源,满

足人们的需求. 中国政府发展经济的过程中, 始终围绕三个主题转

- 1, 促就业
2. 控通胀
3. 保障金融系统的安全

明白了上面的情况, 很多房产乱象就有了合理的注解.

@ty_114333922 2016-06-30 20:51:43

楼主, 我家在南京有两套小户, 一套公婆住, 要拆迁, 下个月搬迁在浦口区, 一套我们住在下关, 说是大概 3、5 年的时间要拆迁! 但是我和老公目前准备生宝宝, 这套生孩子后住就不方便了! 现在手上有 25 万左右想投资一套 2 居室小户型, 以后有宝宝住也方便。前期希望买过来可以出租出去! 是买下关附近的老房还是买江北新区的房子合适?

下关附近的老房更适合, 新区想发展起来很难的。

作者: 海男的故事 日期: 2016-07-01 10:31

@王一涯 2016-07-01 09:18:06

看了你关于合肥房价的评论, 觉得蛮有道理, 请问如果是半自住半投资应该怎么做比较好?

目前纠结的是合肥房价在半年多涨了近一倍, 感觉买了压力很大, 不买担心再也买不起, 开始觉得合肥并没有支撑

房价的购买力，今天看了楼主的分析觉得有政府的调控，也不太可能降价，这会更纠结了。

合肥虽然是省会，可是省内好几个市区的人感觉不会成为合肥的购买力，譬如马鞍山，芜湖，滁州，因为这几个城市离江浙比较近，江浙的经.....

合肥辐射安徽部分地市，房价暴涨的时候，全国投资者都会来。

限贷后的下半年是买房的好机会。

作者:海男的故事 日期:2016-07-01 11:18

@数不尽的星星 2016-06-28 10:24:42

在2015年年初，当时已经意识到房子要涨，手里也没有钱，当时都想过走金融贷款机构将现在的房子通过银行赎回，然后再贷款，做首付，当时如果做了，就成功了，可是时过境迁，房价已经变样了，主要是家人当时想法的阻挠，未成行。

此次主要考虑通胀，手里的现金贬值的问题。

@海男的故事 2016-06-28 13:02:11

机会一直都会有，但是是给有准备的人，智慧，耐心是投资者必须的素质，

投资是因为发现了好的项目，而不是手头有钱为投资而

投资.

@北京买房 2016 2016-06-30 13:48:04

楼主，首付 70W 在北京买哪个地段的房子升值空间大呢？楼主好人，看到我，为买房子的事情快焦虑死我，我们现在带着孩子住在老公单位分的房子，买了打算出租抵一部分房贷，还希望楼主能指点迷津，多谢您了

@海男的故事 2016-06-30 20:27:26

70 万在北京买房有点难，5 环附近碰碰运气吧。

@北京买房 2016 2016-07-01 10:55:53

谢谢楼主，那您有没有好的推荐呢，比如哪里还有您觉得什么时候买合适呢，现在二手房一直降温啊

自己多跑跑吧，如何抓时机上面已经写过

作者：海男的故事 日期：2016-07-01 20:05

@数不尽的星星 2016-06-28 10:24:42

在 2015 年年初，当时已经意识到房子要涨，手里也没有钱，当时都想过走金融贷款机构将现在的房子通过银行赎回，然后再贷款，做首付，当时如果做了，就成功了，可是时过境迁，房价已经变样了，主要是家人当时想法的阻挠，

未成行。

此次主要考虑通胀，手里的现金贬值的问题。

@海男的故事 2016-06-28 13:02:11

机会一直都会有，但是是给有准备的人，智慧，耐心是投资者必须的素质，

投资是因为发现了好的项目，而不是手头有钱为投资而投资。

@北京买房 2016 2016-06-30 13:48:04

楼主，首付 70W 在北京买哪个地段的房子升值空间大呢？楼主好人，看到我，为买房子的事情快焦虑死我，我们现在带着孩子住在老公单位分的房子，买了打算出租抵一部分房贷，还希望楼主能指点迷津，多谢您了

@海男的故事 2016-06-30 20:27:26

70 万在北京买房有点难，5 环附近碰碰运气吧。

@北京买房 2016 2016-07-01 10:55:53

谢谢楼主，那您有没有好的推荐呢，比如哪里还有您觉得什么时候买合适呢，现在二手房一直降温啊

@海男的故事 2016-07-01 11:18:54

自己多跑跑吧,如何抓时机上面已经写过

@rosecoloredli 2016-07-01 17:51:02

楼主您好,我想买六环边马驹桥附近的房子,属于通州,最近总在涨,房子卖的很快,我现在买合适吗?谢谢!

我主要是给大家提供一些买房的基本知识,暂时没法提供具体买那个房子.

作者:海男的故事 日期:2016-07-02 18:29

@yangyang9670 2016-07-01 12:35:55

楼主,我在苏州高新区有套房,16年元旦入手的,作为投资用的,在高新区浒墅关。刚入手时单价和高新区科技城差不多,现在两者差了有4000一个平方。想请教楼主,我要不要换到科技城或者是园区?哪个升值空间更大点?请楼主指点一下,谢谢了!

园区优先

作者:海男的故事 日期:2016-07-03 12:03

@飞跃流年 420 2016-07-02 19:47:25

@海男的故事 :本土豪赏(100赏金)聊表敬意,对您的敬仰如滔滔江水连绵不绝。【我也要打赏】

谢谢你的赏金,更谢谢你的鼓励,

作者:海男的故事 日期:2016-07-03 12:47

@海男的故事 2016-06-03 11:56:24

地王对供需双方的影响:

1. 二手房卖方:地王影响预期,停止卖出或调高价格,导致供应量减小同时涨价.

2. 开发商:开发商虽然拍了地,但由于价格比较高,近期不会开发,不产生实际供应量.

3. 买方:买涨不买跌,继续买入,价格逐步走高,随着价格走高,有效需求减少,最后供大于求,价格调整.

综上所述,地王会加快赶顶的速度.

@emy857 2016-07-02 20:46:47

楼主您好!

发了很长一段的站内消息请教一个问题,烦请您抽空看看给点儿指点,多谢!

已经回了,以后尽量在帖子里说,这样看到的人更多,说不定能给大家一些启发.

作者:海男的故事 日期:2016-07-03 12:56

@飞跃流年 420 2016-07-02 19:58:00

@冰雪飘翔 2016-06-04 10:45:56

那现在深圳福田南的房子还可以入手吗？首套房，但还可以等等。是现在入手还是可以等到下半年或明年。

@海男的故事 82 楼 2016-06-04 13:15:00

给大家分享一个具体买房子的干货. 绝对绝对的干货

1. 到选定区域的房产中介挂个号, 如果这些中介频繁给你打电话, 那肯定不是买的好时候, 慢慢的中介给你打的电话越来越少, 甚至不打了, ...

中介频繁给你打电话证明楼市不好, 还在向下.

中介人满为患大家都疯狂的时候, 房市还在向上.

买房最希望的是在下跌结束, 开始上涨的时候买房, 中介和交易中心会给你信号, 可以让你买在一个比较低的区间.

作者: 海男的故事 日期: 2016-07-03 13:18

@好汉爱吃汉堡包 2016-07-02 21:17:56

楼主您好, 追看了您的文章和回复, 很受启发。

想请教楼主置业城市的选择: 个人计划 2017 年底 2018 年初, 准备首次置业。

情况如下:

1. 工作性质基本是天天出差, 所以出行方便很重要。出

差的城市理论上是全国，远的地方是乘飞机，近的地方以高铁为主。但实际上出差地点以“江浙沪”为主。

2、公司总部地址在上海，但住在什么地方没有讲究，从工作方便的角度考虑了以下几个城市：

1) 上海（限购，个人没有资.....

如果近期可以解决限购问题，首选上海。商住虽然有些政策出来，但具体情况还不明朗，以前的涨幅不大。

如果上海不行，南京现在就可以开始看起来，在南京，一定要选一个好房子。

作者：海男的故事 日期：2016-07-03 14:51

@海男的故事 2016-06-03 11:56:24

地王对供需双方的影响：

1. 二手房卖方：地王影响预期，停止卖出或调高价格，导致供应量减小同时涨价。

2. 开发商：开发商虽然拍了地，但由于价格比较高，近期不会开发，不产生实际供应量。

3. 买方：买涨不买跌，继续买入，价格逐步走高，随着价格走高，有效需求减少，最后供大于求，价格调整。

综上所述，地王会加快赶顶的速度。

@emy857 2016-07-02 20:46:47

楼主您好！

发了很长一段的站内消息请教一个问题，烦请您抽空看看给点儿指点，多谢！

@海男的故事 2016-07-03 12:47:18

已经回了，以后尽量在帖子里说，这样看到的人更多，说不定能给大家一些启发.

@emy857 2016-07-03 13:43:28

嗯，谢谢！

说白了就是想趁着顺德地王还没真正入市的前夕，趁着还可能买到不超过1万5的房子（假如），然后在3年后溢价到2万左右的时候放出，打个时间差，2万主要面向的是番禺广州南站附近的外溢客，因佛山入户门槛太低，方便入户及子女读书等等，现在顺德陈村核心区有盘卖1.8万好像成交还不错

但我又感觉这价还不如考虑佛山唯一可能称得上CBD的千灯湖（目前佛山最贵的地方，核心区2万左右）呢

二手房我也在.....

买一手房和二手房都没关系，关键是要看当地二手房市场发不发达，如果不发达，房子变现比较困难.

作者:海男的故事 日期:2016-07-03 14:57

房产的变现

很多中小城市是没有发达的二手房市场的,主流人群都是买新房.买二手房要么就是特别便宜,要么就是有特别的资源.

作者:海男的故事 日期:2016-07-03 21:39

建国以来,出的几次问题都和国企有关,每次都是国企占有过多资源,没有有效产出.

60-70 年代,国企(包括人民公社)占有资源没有产出,产生了巨大的社会危机,代价大家都知道,就不说了.

90 年代,国企占有过多资源生产产品过剩,还不起贷款,产生金融系统危机,代价是 3000 万人下岗.后来出口兴起,才解决问题.

10 年代,国企占有过多资源生产产品全面过剩,还不起贷款,再加上地方政府的贷款,金融系统还是比较麻烦的,这次肯定会有更多的人付出代价.

但国家还是有能力解决这次的国企的问题,债市解决一部分,股市解决一部分,银行承担一部分,卖一部分.

国家这次支持房地产,是为了解决国企问题争取时间.

作者:海男的故事 日期:2016-07-04 12:28

@飞跃流年 420 2016-07-03 22:46:06

楼主, 你的帖子让我受益匪浅! 感谢您!

不知楼主对目前武汉楼市怎么看？

这半年多来，武汉楼市新房价格普遍上涨 30-50%，部分区域翻翻。我们是工薪阶层，自有住房一套，数年后有置换需求。目前手上有些积蓄。买了怕高位接盘，后面行情萎靡向下。不买实在没有什么增值手段，更怕楼市继续火爆能买的越来越小。

但汉口西北湖区域二手房房龄偏大，成交一般，价格也涨幅不大，但位置较好交通便捷。

现在的武汉楼市.....

二线城市二手市场现阶段还不够发达，还是新房为主。投资还是以一线城市为优。

现在房子的品质的起码要求就是车位够，人车分流。

作者：海男的故事 日期：2016-07-04 18:10

@scientist2016 2016-07-04 16:23:15

楼主您好，

关于您提到目前房地产第二个坑是大城市周围不限购的房地产，大城市圈周围的房产不适合购买。有个问题想请教一下，

最近北京延庆与怀来交界的 150-200 平叠拼联排的项目比较火，感觉是改善型的住房，

去看了一次环境要比北京城里的住宅好的多，价格可以

承受，主要是目前我家有 3 个孩子，北京城里的房子感觉住着太小，考虑买来周末或者孩子放假父母带着一起在那边住，不知道这种房子适合买吗，请给指点，.....

如果自住，全凭喜欢，但这个地方太远了，度假住酒店更省事.

如果投资，这绝对就是一个大坑.

综上所述，这种房子就不要买了.

作者：海男的故事 日期：2016-07-04 18:41

浮盈和实际利润

下面讲的故事是真事，大家可以从中揣摩一些道理.

2010 年，一个企业家朋友想在上海崇明花 1000 万买一个 2 亩地的别墅，跑过来征求我的意见，我当场就说这种房子不能买，他说考虑一下，后来还是去买了. 其实人是很难改变的，特别是这种有点小成就的人，但术业有专攻啊.

2015 年，企业遇到困难，需要钱，想把崇明的房子卖掉，中介说大约值 1500 万，先挂牌 1500 万，问的人都没有，后来降到 1200 万，1000 万还是没有人问，再后来挂牌 800，也没人买. 只能用来度度假了，这就是典型的有价无市，再多也只是纸面富贵.

而他 2007 在上海市中心花 300 万买的自住房，都涨到 1000 多万了. 也算一个大的安慰了.

人生如戏,一步踏错,难受半辈子.

作者:海男的故事 日期:2016-07-04 19:11

@sylviaxian 2016-07-04 18:54:51

楼主你好,帮忙分析一下东莞的房价走势吧,年初由于深圳客的长驱直入,导致临深片区房价暴涨,市区的房价也跟着水涨船高,想在市区买套房给小孩读书用,可是暴涨后的房价让人纠结,不知是等等看还是立即入手?

自己住,买得起现在就可以开始准备了.

作者:海男的故事 日期:2016-07-05 10:45

@赤羽九天 2016-07-05 08:06:47

@海男的故事 现在的北三县月月涨啊,楼主意思是陷阱?如果北京一直涨,那么北三县也应该一直涨啊,不明白,求指导。

你就当你有套房子,你去二手市场卖一卖,所有的情况就都清楚了.

作者:海男的故事 日期:2016-07-05 13:56

@赤羽九天 2016-07-05 08:06:47

@海男的故事 现在的北三县月月涨啊,楼主意思是陷阱?如果北京一直涨,那么北三县也应该一直涨啊,不明白,求指导。

@海男的故事 2016-07-05 10:45:53

你就当你有套房子,你去二手市场卖一卖,所有的情况就都清楚了.

@赤羽九天 2016-07-05 11:24:24

好的我到网上发布一个看看,,

现场中介那边去看看,去听听,网上得到的信息不全面.

作者:海男的故事 日期:2016-07-05 17:16

@ROCKCT 2016-07-05 14:15:04

钦佩楼主的见解,能从宏观和微观分析当前形势,对我们投资住房相当有帮助。

本人 14 年在杭州奥体板块（与钱江新城 CBD 隔江而望）首次置业自住,当时房价还是处于低谷,1.4 万/平;

经历去年末和今年初的大涨后,现在房价已经突破 2 万/平了。

虽然房价涨了,但是由于是自住属性,并没有给我太大的感觉。

现在想向楼主讨教两个问题:

1、 楼主一直提到杭州的发展模式,你所说的是以阿里为代表的互联网+模式.....

不管 P2P 还是房产投资,都只是一种投资方式.房产离 CBD 是否方便快捷是最重要的,至于 G20,亚运会,会让附近的基础设施和交通配套好一些.想让附近变成 CBD 还是很难的.上海世博会附近到现在都没成 CBD,那可是在市中心.

作者:海男的故事 日期:2016-07-05 19:18

改革开放以来,国家经历了几个发展阶段,不同的发展阶段对应了不同的经济模式,不同的经济模式和城市地位,个人经济有密切的关系.

第一阶段:80 年代到 90 年代中期,以国企为主导.央行再贷款给商业银行,商业银行贷款给国企.国企成了货币的集散中心.相应的,老工业基地哈尔滨,长春,辽宁,武汉等城市经济相当发达,工人经济地位也相当高.

第二阶段:90 年代中期到 2007 年,增量货币以结汇的形式产生,外资企业和出口企业成了货币的集散中心,东莞,深圳,苏州,广州,宁波,温州等出口型城市风声水起.北京和上海也因为大量外企的进入,提供了大量的高薪职位.外企的工作人员和出口企业的工作人员也赚得盆满钵满.

这个时期是真正创造财富的时期.小小的东莞 GDP 居然超过了武汉,哈尔滨等老牌的大城市.

第三阶段:2008 年到 2014 年,由于金融危机,国家鼓励国企和地方政府借钱建设,增量货币以信用货币的形式大量扩

张, 国企和地方政府成了货币的集散中心. 企业越大, 借的越多; 城市级别越高, 借得越多. 相应的, 央企和大的地方国企崛起了, 大城市天津, 武汉, 重庆等重新崛起了. 同时, 黑领崛起了, 秒杀曾经的白领. 这个时期并没有创造太多的财富, 更多的是一种财富转移.

第四阶段: 2014 年到未来, 曾经辉煌的出口和没有产出的国家投资慢慢势微, 高科技新产业和高端服务业将慢慢崛起. 上市公司和股票市场将成为货币的集散中心, 知识和智慧成为最重要的资本. 北京, 上海, 深圳, 武汉, 杭州, 南京等知识型城市将崛起, 码农也有春天了.

国家已经开始了股票市场的基础制度建设, 新的财富机会即将出现. Are You Ready!!!!

作者: 海男的故事 日期: 2016-07-05 20:35

@jiu909jiu 2016-07-05 19:07:20

请教楼主: 投资天津房产怎样? 哪个区好些呢?

双创特区对房价有什么影响?

以 CBD 或高新区为中心选房, 双创特区这种虚头巴脑的就不要管它了。

作者: 海男的故事 日期: 2016-07-05 20:58

不同的经济模式对城市的房价影响巨大, 温州有很长一段时间房价都是高于上海的, 金融危机之后, 出口开始走下

坡路，温州的房价从3万多被腰斩，上海的房价从2万多变成了5万多。

不管投资，还是做企业，都要明白大势，顺势而为。

作者:海男的故事 日期:2016-07-06 11:21

@我的快乐会来到 2016-07-06 09:49:03

万年潜水党，只佩服与认可楼主的房产经验，因一直被房子烦，特请楼主解惑：

2006年在上海中外环间购100平住宅，目前价格6万到7万/平.纠结在于卖还是不卖：

卖：

1. 本人三年前已定居国外，未来不太可肯回上海
 2. 房子是底楼（带花园），不是主流楼层，喜欢的很喜欢，不喜欢的就是不喜欢
 3. 考虑过出租，但苦于没人打理，把钥匙完全给中介又不放心，房子维修或收租金，人在国外，确实不方便操作。
- 目前.....

你的房子是非常优质的资产，卖或者不卖.就看你有没有更优质的资产购买.

至于盘活资产，可以做抵押消费贷款.

汇率不会大跌，这是国家利益所在.

作者:海男的故事 日期:2016-07-06 11:45

@人到中年心累 2016-07-06 10:07:18

楼主高才，本人武汉人，人在广东，想回武汉投资，请教一下武汉地产投资的重点区域或投资原则。多谢！

武汉老是的 CBD 是建设大道西北湖附近，后来又规划了王家墩和沿江。

武汉的高新区是光谷

以 CBD 和高新区为中心选房。

作者：海男的故事 日期：2016-07-06 12:19

@我的快乐会来到 2016-07-06 09:49:03

万年潜水党，只佩服与认可楼主的房产经验，因一直被房子烦，特请楼主解惑：

2006 年在上海中外环间购 100 平住宅，目前价格 6 万到 7 万/平。纠结在于卖还是不卖：

卖：

1. 本人三年前已定居国外，未来不太可肯回上海

@海男的故事 2016-07-06 11:21:29

你的房子是非常优质的资产，卖或者不卖。就看你有没有更优质的资产购买。

至于盘活资产，可以做抵押消费贷款。

汇率不会大跌，这是国家利益所在。

@我的快乐会来到 2016-07-06 11:48:39

一上午在等楼主回复，谢先。楼主一语中的。就是没找到更优质的资产。

人在国外，没搞明白，一挂牌就卖出去了，其实我不想卖的，但架不住身边包括父母都让卖，等我回国内签字时，后悔不迭。

之后看回澳洲，坑太多，好不容易决定伦敦，还脱欧了，又看回上海（老公有资格买）

，这一买，又变成纯投资，好像又不可取，迷茫啊。

楼主我还要考虑回买上海吗？父母让我在老家（三线城市）给他们买

首先,三线的房子投资价值不大,如果尽孝,另当别论.

上海看到好的标的,可以果断入手.一进一出税费车马费都上百万了,可以买多少奢侈品啊.

以后做大的决定,一定要三思后行.

父母由于生长生活时代的局限性,他们的有些思维已经不适应现代的经济.

我接下来会写一些发达国家未来的发展趋势,你也可以看看.

作者:海男的故事 日期:2016-07-06 12:57

@易易易易 1986 2016-07-05 23:53:59

请教楼主：

坐标南京，目前家庭合计 4 套房产，其中 3 套在南京主城，另 1 套在南京郊区，因为我目前在该郊区工作，所以郊区这套我暂时自住。我自己以后的职业规划也是打算离开郊区回主城，这个郊区的产业 人口流入都偏弱，房子是三年前冲高的时候买的，后由于该区域库存持续高涨，所以房价跌了，这套房产目前亏损中，大概亏 25%，不过幸好绝对值也不是很高。

关于这套房产，我比较犹豫，是现在出手果断卖了，用这个做首付.....

郊区的房子就算修了地铁,80 分钟太长了,也不会有主流人群去购买,不会有太大的涨幅,而且持有是有成本的. 你主城的房子可能也有一部分是非优质资产.

你这种情况,要做整体资产优化,出掉非优质资产,集中资源购买优质资产.

商住房最好不要买,便宜有便宜的道理.

现在南京限房价 限地价,会减少房产供应,为以后的暴涨埋下伏笔.

作者:海男的故事 日期:2016-07-06 13:14

@我的快乐会来到 2016-07-06 09:49:03

@海男的故事 2016-07-06 11:21:29

你的房子是非常优质的资产,卖或者不卖.就看你有没有更优质的资产购买.

至于盘活资产,可以做抵押消费贷款.

汇率不会大跌,这是国家利益所在.

@我的快乐会来到 2016-07-06 11:48:39

一上午在等楼主回复,谢先。楼主一语中的。就是没找到更优质的资产。

人在国外,没搞明白,一挂牌就卖出去了,其实我不想卖的,但架不住身边包括父母都让卖,等我回国内签字时,后悔不迭。

之后看回澳洲,坑太多,好不容易决定伦敦,还脱欧了,又看回上海(老公有资格买)

,这一买,又变成纯投资,好像又不可取,迷茫啊。

楼主我还要考虑回买上海吗?父母让我在老家(三线城市)给他们买

@海男的故事 2016-07-06 12:19:40

首先,三线的房子投资价值不大,如果尽孝,另当别论.

上海看到好的标的,可以果断入手.一进一出税费车马

费都上百万了,可以买多少奢侈品啊.

以后做大的决定,一定要三思后行.

父母由于生长生活时代的局限性,他们的有些思维已经不适应现代的经济.

我接下来会写一些发达国家未来的发展趋势,你也可以看看.

@我的快乐会来到 2016-07-06 12:47:59

的确是自己的失误,在国外呆傻了,只能想办法弥补。

一,去买中环内的,比如黄埔,徐汇,古北,这个钱只够买一居,单价至少十万,还有上涨空间吗?人不在上海,出租同样是问题

二,是同一个小区买回,但卖时是六万一,现在七万,只三个月时间,加税费,像楼主说的上百万的折腾成本。

是不是方案一可取?

真的很想听楼主关于国外的高见。大致了解过一些,无非是澳洲,美国,英国,新加坡,香港,考虑到中国.....

卖了就卖了,也不需太纠结.

现在投资房子不像以前那么容易了,匆匆忙忙买房子容易犯新的错误.慢慢留心吧.

接下来中国资本股权市场是风口,你如果有这方面的朋

友,可以多咨询他们.

作者:海男的故事 日期:2016-07-06 15:20

@随意江南 1 2016-07-05 21:14:50

楼主咨询一下目前有一套杭州郊区的小户型,全款,租售比大概 5 不到点,该区域目前是杭州大力开发的区域,预计要通地铁,同时考虑在下沙买个学区房,以便小孩上学,是卖掉小户型,还是咬牙再供一套,有公积金

集中资源,贷足款买入优质资产.

作者:海男的故事 日期:2016-07-06 15:26

@kissapplepeng 2016-07-06 00:18:07

楼主,请问昆明现在可以入手投资二套吗?最近关注很久了

昆明不太了解,但真正做投资的人,是不会局限在一个地方,那里有钱赚就去哪里.

作者:海男的故事 日期:2016-07-06 15:59

@ty_林林 470 2016-07-06 13:49:36

@海男的故事 ,高人,建微信群或这 QQ 群小窗我啊.

现在有些忙,建群之后怕没时间维护,反倒不好,以后建了,一定通知大家.

作者:海男的故事 日期:2016-07-06 16:32

@金乌星神 2016-07-06 09:04:40

楼主您好,手头有点闲钱,想着买套房子抵御通货膨胀,我是眼睁睁地见证了 2015 年年底北京这波的暴涨!当时只看了东西城,但种种原因没有看上老破小,结果老破小也涨得让人瞠目结舌。正是今天你看我不起,明天你高攀不起。

我在反思,到底该买什么样的房子? 是继续看已经涨了 100 多万的老破小,老破小都在东西城老城区二环内,地段好,还是看涨了 100 多万的次新,次新在西城广安门外,那有几个次新楼盘小户型。

多谢.....

次新优先,老破小金融属性不足. 房龄太长,贷款比较麻烦.

作者:海男的故事 日期:2016-07-06 16:50

@煲粥 2016-07-06 15:34:37

细细品读了楼主的大作,楼主确是行家里手,特别是对大伙的留言都一一答复,更是有大爱!!!

本人坐标在深圳,财务状况尚且可以,目前手里几套房的还贷压力不到收入的一半,手头没有什么现金,但还有一张老人的房票,计划红本抵押贷款的方式,贷个 100 万买套规划的地铁上小公寓,预计 5 年后地铁开通,以 160 万左右

出手卖了，扣去交易成本和 5 年持有成本 20 多万，只能小挣个 30 来万，这笔生意划不划得来？？？

感觉现在价.....

人在国内，换黄金和美元，意义不大.

国外投资，坑很多，没有特别可靠的人帮忙，需谨慎.

东南出口型城市在接下来的发展模式，会逐渐式微.

出清非优质资产，集中资源，在一线城市购入优质资产.

作者:海男的故事 日期:2016-07-06 18:18

@煲粥 2016-07-06 15:34:37

细细品读了楼主的大作，楼主确是行家里手，特别是对大伙的留言都一一答复，更是有大爱!!!

本人坐标在深圳，财务状况尚且可以，目前手里几套房的还贷压力不到收入的一半，手头没有什么现金，但还有一张老人的房票，计划红本抵押贷款的方式，贷个 100 万买套规划的地铁上小公寓，预计 5 年后地铁开通，以 160 万左右出手卖了，扣去交易成本和 5 年持有成本 20 多万，只能小挣个 30 来万，这笔生意划不划得来？？？

感觉现在价.....

@海男的故事 2016-07-06 16:50:59

人在国内，换黄金和美元，意义不大.

国外投资,坑很多,没有特别可靠的人帮忙,需谨慎.

东南出口型城市在接下来的发展模式,会逐渐式微.

出清非优质资产,集中资源,在一线城市购入优质资产.

@煲粥 2016-07-06 17:16:26

一直在线等答复,非常感谢楼主的耐心解答!!!

投资那个规划地铁小公寓会不会太小打小闹了?该位置周边小产权房比较多,旧改难度大,预计5年后顶多也就是从现在3万/平涨到5万/平,收益不是特别高,,,只是现在在有渠道知道那里有地铁枢纽换乘的规划,想提前介入。

现在投资房产真是想楼主说的那样,是一个技术活!感觉现在离下一波上涨小周期有一段时间,是不是忍一忍到年底或明年初再看情况出手更合适?

只能快进快出,拿着就是成本,现在能做的就是等着下一波的买入信号.

作者:海男的故事 日期:2016-07-06 20:02

@糖糖妈妈爱糖糖 2016-07-06 17:39:36

@糖糖妈妈爱糖糖 461楼 2016-07-06 17:24:00

楼主您好!

我是山西太原的,上个月迷迷糊糊的下手了一套60平的85年的二手房,在太原高新开发区,买时7500一平,恒

大的二手房在 8000 左右。周边新房在 8500 左右。

好处:一、出门就是地铁（建设中）

二、属于太原快速发展的地段

三、旁边学校从幼儿园至高中都是步行十分钟可到的

四、小区属中铁十二局局宿舍，管理好，绿化好，安逸

五，周边.....

问题不大，边上教育资源不错。太原虽然经济不行，但聚集了山西的大部分财富。以后有合适的机会可以进行资产优化。

作者:海男的故事 日期:2016-07-06 20:05

@无事生蜚 2016-06-07 09:44:08

想请教下楼主，嘉善是否具有投资的潜力，在上海周边的小城市。

@海男的故事 2016-06-07 09:48:40

嘉善的房子没有投资价值

@止于云端 2016-07-06 17:27:45

楼主那花桥的房子呢

我建议你从上海乘坐公共交通到现场去看看二手房的

行情，具体情况就一清二楚了。

作者:海男的故事 日期:2016-07-06 20:08

@李大波 2016 2016-05-30 00:24:05

请教楼主，对成都房价五年走势有什么见解，感谢分享。
感觉成都是最难以判别的强二线。

@海男的故事 2016-05-30 12:00:00

2015 年没有逼空式上涨的城市都没有大的投资机会。

城都解除限购后，并没有发生房价大涨的情况，说明

1。没有被满足的需求并不多

2。没有赚钱效应的城市，不会有投资投机资金进入。

以后成都就是一个按市场规律运行的房市，自住不错，
但不会有太大的投资机会了。

@u_113458626 2016-07-06 19:26:02

你可以对照前几年的涨幅，市中心有些没有学区的不涨
反跌

我下面会写一个文化和房价的关系，原因就一清二楚了。

作者:海男的故事 日期:2016-07-06 20:34

@糖糖妈妈爱糖糖 2016-07-06 20:13:53

@糖糖妈妈爱糖糖 2016-07-06 17:39:36

@糖糖妈妈爱糖糖 461 楼 2016-07-06 17:24:00

楼主您好！

我是山西太原的，上个月迷迷糊糊的下手了一套 60 平的 85 年的二手房，在太原高新开发区，买时 7500 一平，恒大的二手房在 8000 左右。周边新房在 8500 左右。

好处：一、出门就是地铁（建设中）

二、属于太原快速发展的地段

三、旁边学校从幼儿园至高中都是步行十分钟可到的

四、小区属中铁十二.....

怕打击你，没敢说得太直接，但不排除有拆迁的可能。

作者：海男的故事 日期：2016-07-06 20:39

@wjswwxz 2016-06-03 18:36:34

楼主，请问南京江北新区的房子现在还能买吗？去年过江隧道还没免费的时候房价普遍 1 万 6.7，年后现在好的楼盘已经涨到 2 万 5.6 了，现在还能入手吗？

@u_113458626 2016-07-06 20:05:08

我也买了万科璞悦山，这两天担心未来的规划是否能落实了

江北就是一个大坑，以后投资新区一定要注意。

新区有可能发展起来的前提条件是靠近市区，能共享市区的资源。

作者:海男的故事 日期:2016-07-06 21:16

文化和房价

长三角和珠三角商业文化发达，投资投机氛围比较严重，房价容易暴涨暴跌。尤以深圳，厦门，浙江的部分城市为甚。

北方官本位文化发达，政治资源丰富，在中国，政治是最大的资源，相应的钱就比较多，但房价并不太离谱，以北京为例，按它的存款余额和人口数，房价应该是最贵的，但现实是它的房价低于深圳蛮多的，和上海差不多。

长沙，重庆，成都享乐文化发达，有了钱之后更多的是考虑享乐，并不热衷于投资投机，所以当地的房价比较平淡。

以上是我的一些感受和思考，欢迎大家讨论。

作者:海男的故事 日期:2016-07-06 21:53

@小妖妞妞 3 2016-07-06 21:47:37

楼主我经常来看你的回复，一直在学习中，期待你建群带我一起飞

好的

作者:海男的故事 日期:2016-07-07 11:35

@aixwyh 2016-07-06 21:54:09

楼主，我现在在深圳有套房，70年商住，利地铁口4站

公交站，周边配套好，但是没小区，没阳台，物业差，有该地最好的学位。现在想换同区域有小区的四房，价格贵一倍，周边配套没有现在的好，小学学位也不是最好的，主要看中优美的小区环境。请问值得置换么？还有现在是换房的好时机么？

置换房屋随时都可以的，需不需要置换看你的情况，如果有小孩子需要用到学区，可以暂时不换。

作者:海男的故事 日期:2016-07-07 11:40

@飞跃流年 420 2016-07-06 23:01:27

楼主，请问武汉的房子现在还能买吗？经过九个月的上涨，大部分新房价格有较大幅度上涨，周边的朋友看法分歧蛮大，有的认为九十月份还会大涨，有的认为应该会有蛮长时间横盘期。请问楼主怎么看？本人楼市小白，恳请赐教

国家对主流城市的房价定位是慢慢上涨，涨得太多国家就会调控了。

作者:海男的故事 日期:2016-07-07 11:44

@糖糖妈妈爱糖糖 2016-07-07 09:00:09

@糖糖妈妈爱糖糖 2016-07-06 20:13:53

@糖糖妈妈爱糖糖 2016-07-06 17:39:36

@糖糖妈妈爱糖糖 461 楼 2016-07-06 17:24:00

楼主您好！

我是山西太原的，上个月迷迷糊糊的下手了一套 60 平的 85 年的二手房，在太原高新开发区，买时 7500 一平，恒大的二手房在 8000 左右。周边新房在 8500 左右。

好处：一、出门就是地铁（建设中）

二、属于太原快速发展的地段

三、旁边学校从幼儿园至高中.....

政府喜欢搞形象工程，偶尔搞搞名声工程应付一下，因为形象工程政绩明显。

作者：海男的故事 日期：2016-07-07 11:57

@阿徐姐姐 2016-07-07 08:51:06

楼主，能否谈谈学区房投资的趋势？国家今年出了“多校划片”，也就是一个小区对应多个小学初中，让买了学区房的家庭也不确定到底能上哪个学校，这个政策不知道会不会实质推开。是不是真的不适合买学区房了？

我家坐标郑州，孩子双胞胎 4 年后上小学，现在正愁要不要将出租的那套 90 平两房换学区房（现出租两房在郑东新区，单价 15000，总价 135 万，租金 3500 元。学区房在市中心地铁旁，位置优越，配套成熟，房龄 15 年左右，单价.....

多校划片已经在有些地方推行，接下来应该会全国推行。

一个政策是否会推行，就看它损害的是谁的利益，如果是屁民的利益，很快就能推行，如果损害的是统治者的利益，就很难推行。

多校划片损害的是有学区房的屁民的利益，推行起来没问题。

作者:海男的故事 日期:2016-07-07 12:12

@u_113458626 2016-07-06 23:10:32

那南京浦口新区靠近河西最高的房价呢，也没有什么带动作用吗？我觉得浦口新城的大开发商特别多才想投资的

地方政府就是一个大号的企业，现在有个说法叫运营城市，其实就是运营房地产。

地方政府最喜欢的就是找个郊区的地方，向中央申请利好，然后借助媒体大肆宣传造势，私底下政府以低价大面积征地，接着和大开发商合作炒高地价房价，地卖完就撤了，搞别的地方去了，规划的内容能实现 30%就不错了，一般地铁肯定会修的。

作者:海男的故事 日期:2016-07-07 12:39

房地产的利益相关方

房地产的利益相关方主要是中央政府，地方政府，开发商，购房者。

中央政府希望房价慢慢上涨，保持社会稳定，保证金融系统安全。

地方政府希望地价，房价快快上涨，多卖地，多卖钱。

开发商希望地价低，房价高，这不现实，因为地方政府更强势，职能求其次，高买高卖。

购房者（包括投资者）：被迫接受不合理的房价。

现在地方政府和开发商吃相难看，房产投资者油水已经很少了。

作者:海男的故事 日期:2016-07-07 13:16

@千米 1122 2016-07-07 12:46:17

楼主高人！

说下我的情况，本人 13 年初在郑州西区买了一套保利的开山之作（保利郑州的第一个项目），本打算回去，后因工作原因没有回去，一直出租；14 年又在武汉光谷南 较偏的位置买了一套洋房（湖景，环境相当好），但周边配套不行，最关键是没有好的小学；所以最近考虑 卖掉郑州的房子，打算在武汉光谷，买一套有比较好小学的房子，给娃上学用，小孩马上 4 岁；请高人给分析下，妥否？谢谢

可以的

作者:海男的故事 日期:2016-07-07 13:36

@u_111446795 2016-07-07 12:44:30

大神你好。看了很多帖子觉得你是说的最有道理最值得相信的。我有个疑问想请教：我感觉你有一个观点是现在投资房地产，就要在涨价前买入，涨价后卖出，不鼓励长期持有。是觉得房地产长远来看必然崩盘还是其他原因呢？

现在房价基数已经比较高了，像以前那样过几年涨一倍已经不太可能了。房子是有持有成本的，持有太长，会吃掉涨幅。房价不是每年匀速上涨，而是一个周期可能好几年都在盘整，上涨也就一年半就完成了。

作者:海男的故事 日期:2016-07-07 13:38

@fupeide 2016-07-07 13:01:49

明年经济更差，硬着陆

政府手上还有很多牌，经济转型有些阵痛而已。

作者:海男的故事 日期:2016-07-07 16:03

@重返寒武纪 2016-07-07 14:47:39

房产的大方向的帖子很多，罕有楼主这样实际操作方面的，谢谢楼主的干货。还请楼主指点：济南东部房价从去年年底到现在涨了很多，涨的最猛的楼盘能涨 50%，因为新任市长提出要在东部新建一个 CBD。此外就是教育资源最集中的历下区的学区房涨势猛。请问楼主对济南楼市怎么看，还有投资价值吗？曾经想去杭州买房，今年也去看过几次，最

近家庭收入出点问题，资金不足，异地管理也麻烦，最终作罢。

如果是投资，等下一个周期吧。北方的城市除了北京，其它的城市要谨慎。

作者:海男的故事 日期:2016-07-07 16:50

@海男的故事 2016-06-02 17:56:36

地铁的修建

很多人以为修建地铁是为了方便居民出行,其实不然,修地铁主要是为了连通 CBD,开发区,交通枢纽.

明白了上述道理,你就会知道那条地铁将优先建.

@moyanxx 2016-07-07 16:41:48

楼主你好，目前这些二线城市里，天津算不算适合投资的城市呢。

北方除了北京，也就天津可以看看。

不管是经济产业，还是购房人群，天津都是吃北京剩下的，有些尴尬。

作者:海男的故事 日期:2016-07-07 20:11

@u_111446795 2016-07-07 12:44:30

大神你好。看了很多帖子觉得你是说的最有道理最值得

相信的。我有个疑问想请教：我感觉你有一个观点是现在投资房地产，就要在涨价前买入，涨价后卖出，不鼓励长期持有。是觉得房地产长远来看必然崩盘还是其他原因呢？

@海男的故事 2016-07-07 13:36:27

现在房价基数已经比较高了，像以前那样过几年涨一倍已经不太可能了。房子是有持有成本的，持有太长，会吃掉涨幅。房价不是每年匀速上涨，而是一个周期可能好几年都在盘整，上涨也就一年半就完成了。

@u_111446795 2016-07-07 18:30:02

多谢楼主回复。楼主的意思是房价经过这次大涨后的调整，很可能只剩一轮大涨的机会了吗？我本来想买一套楼主说的优质资产长期持有，但是如果房价只剩这么点涨幅的话，我就不想买了。筹首付和还贷款压力也挺大的

你没有理解我的意思，现在投资房产，已经不能简单的买了之后，长期持有，而是临涨前买入，涨后卖掉，等下一次机会，当然这个难度比较大了。房产一直都会有赚钱机会，但难度会越来越大。

作者:海男的故事 日期:2016-07-08 15:38

@u_113458626 2016-07-06 23:10:32

那南京浦口新区靠近河西最高的房价呢，也没有什么带动作用吗？我觉得浦口新城的大开发商特别多才想投资的

@海男的故事 2016-07-07 12:12:05

地方政府就是一个大号的企业，现在有个说法叫运营城市，其实就是运营房地产。

地方政府最喜欢的就是找个郊区的地方，向中央申请利好，然后借助媒体大肆宣传造势，私底下政府以低价大面积征地，接着和大开发商合作炒高地价房价，地卖完就撤了，搞别的地方去了，规划的内容能实现 30%就不错了，一般地铁肯定会修的。

@u_113458626 2016-07-07 18:01:09

感谢您的回复，那么卖的地那么多的钱，政府为什么不能讲诚信树口碑建立一个美好宜居新城，老城是那么的拥堵老旧，何不让南京变成更加有魅力的城市争取一线，房产投资是城市的股票，只要在南京买房的人看好南京所以花钱了，这么大的体量，政府真敢肆无忌惮的愚弄百姓吗，您见多识广讲两句

政府需要花钱的地方多得去了；政府人员也不会亏待自己，这也是人之常情。政府也不是故意要这样，政府有政府

的难处，资源有限。

作者:海男的故事 日期:2016-07-08 15:55

@卍太阳鸟卍 2016-07-07 22:52:04

看了楼主的观点，目前楼市投资就是炒股:选好进场时机，选好股票，低吸高抛，不长期持有，然后等下一波行情…

现在基本上就是投机了。

作者:海男的故事 日期:2016-07-08 16:01

@熊水蓝 2016-07-08 09:21:59

@海男的故事 楼主好，一直看帖，楼主好人，我是外地单身，目前在上海属于限购，明年二三月能拿到上海户口，目前手头有 100W 现金。工作地点在浦东金桥，我是等到户口下来在金桥老城区首付个老破小；还是在上海周边的昆山有通往上海地铁的沿线先买一套，等待过两年置换到上海，人民币贬值，房价一路上涨，手里的钱拿着心慌慌，请楼主指点。

拿好钱，等户口转好了在上海买房。

作者:海男的故事 日期:2016-07-08 16:36

@卍太阳鸟卍 2016-07-07 22:52:04

看了楼主的观点，目前楼市投资就是炒股:选好进场时机，选好股票，低吸高抛，不长期持有，然后等下一波行情…

@海男的故事 2016-07-08 15:55:11

现在基本上就是投机了。

@u_111446795 2016-07-08 16:02:33

可是股票交易手续费很低，房子这样交易，交的税都够持有很多年了吧

持房期间，除了利息，还有机会成本。多交的税大致相当于一年的持房成本。

最大的问题还不是这些，房价的大涨是和政策密切相关的。接下来是否还有政策，什么时候出政策，都是未知数，等待政策发出信号，再买入，可以避免最大的一块风险。投资房产最怕的就是搞成房东。

作者:海男的故事 日期:2016-07-08 17:28

中国政府发展经济的过程中,始终围绕三个主题转

- 1,促就业
2. 控通胀
3. 保障金融系统的安全

房地产对这三个方面都有调节作用，但不同的时期侧重点不一样。

2007 年之前，外汇占款急剧增加，流通货币太多，通过

房地产吸收了增发的大部分货币，保证了基本生活物质的稳定。

2008 年到 2013 年，因为国际金融危机，出口势微，中小型出口企业大量倒闭，就业就成了大问题，通过支持房地产，带动大量产业发展，成功地解决了就业问题。

2014 年以后，通过前几年的放水大发展，企业（主要是国有企业和地方平台）的财务杠杆高得离谱，直接影响到金融系统的安全。急需去杠杆。直接去杠杆，经济会急剧下滑，影响社会稳定。国家综合权衡之后，决定企业去杠杆的同时，政府和居民加杠杆，政府通过发债加杠杆，居民通过房产加杠杆。效果如何呢，目前效果还是不错的，M1

增速接近 M2 增速的 2 倍，居民财富大量转移到企业手上。

接下来，房价会如何，有个粗暴的方法，就是观察 M1 和 M2 的变化。

作者:海男的故事 日期:2016-07-08 18:19

下次再出积极的房产政策，一定是就业出了问题。

作者:海男的故事 日期:2016-07-08 18:37

@chp092 2016-07-08 18:33:25

@海男的故事 我们也正想投资一些房产，想投资一些租售比高的城市，同时又具备有较大增值空间的城市，能否请楼主列举一下全国 10 个城市比较有潜力，而且租售比

高的城市呢？

租售比高，同时又具备有较大增值空间的城市基本没有，只能求其次投资有较大增值空间的城市

作者:海男的故事 日期:2016-07-08 19:57

@小布袋咯 2016-07-08 19:27:57

楼主您好呀～最近想在北京买房求指点

我现在社保还差两年才有资格买普通住宅，目前租房中，所以想先买商住房。之前只看过6号线草房那边的中弘像素，自住的需求不是特别迫切，如果入手应该会出租。楼主觉得这个地段怎么样呢？或者有别的推荐吗？

现在也在考虑大兴那边，主要是期望机场建成后有升值空间，这个估计要长期持有…楼主对大兴和房山的发展前景看好吗？

楼主大神看到我～～～求指点～～～

商住房尽量不要买。

北京有三个中心位置，西城的金融街，朝阳的国贸CBD，海淀的中关村。买房就是到上述地方方便。

作者:海男的故事 日期:2016-07-09 11:05

@小布袋咯 2016-07-08 19:27:57

楼主您好呀～最近想在北京买房求指点

我现在社保还差两年才有资格买普通住宅，目前租房中，所以想先买商住房。之前只看过6号线草房那边的中弘像素，自住的需求不是特别迫切，如果入手应该会出租。楼主觉得这个地段怎么样呢？或者有别的推荐吗？

现在也在考虑大兴那边，主要是期望机场建成后有升值空间，这个估计要长期持有…楼主对大兴和房山的发展前景看好吗？

楼主大神看到我～～～求指点～～～

@海男的故事 2016-07-08 19:57:08

商住房尽量不要买。

北京有三个中心位置，西城的金融街，朝阳的国贸CBD，海淀的中关村。买房就是到上述地方方便。

@小布袋咯 2016-07-08 20:18:58

多谢楼主回复～是考虑以后转手费用太高么？现在主要是有些闲散资金不知怎么利用= =

商住房涨幅一直比住房小的多。

就算有浮盈，变现也比较困难。

作者:海男的故事 日期:2016-07-09 11:13

@煲粥 2016-07-06 15:34:37

细细品读了楼主的大作，楼主确是行家里手，特别是对大伙的留言都一一答复，更是有大爱!!!

本人坐标在深圳，财务状况尚且可以，目前手里几套房的还贷压力不到收入的一半，手头没有什么现金，但还有一张老人的房票，计划红本抵押贷款的方式，贷个 100 万买套规划的地铁上小公寓，预计 5 年后地铁开通，以 160 万左右出手卖了，扣去交易成本和 5 年持有成本 20 多万，只能小挣个 30 来万，这笔生意划不划得来???

感觉现在价.....

@海男的故事 2016-07-06 16:50:59

人在国内,换黄金和美元,意义不大.

国外投资,坑很多,没有特别可靠的人帮忙,需谨慎.

东南出口型城市在接下来的发展模式,会逐渐式微.

出清非优质资产,集中资源,在一线城市购入优质资产.

@emy857 2016-07-08 22:29:17

如果一线城市买不起，强二线省会城市（如武汉）可以考虑吧？

强二线城市可以考虑，武汉还是不错的。

作者:海男的故事 日期:2016-07-09 11:19

@chp092 2016-07-08 18:33:25

@海男的故事 我们也正想投资一些房产，想投资一些租售比高的城市，同时又具备有较大增值空间的城市，能否请楼主列举一下全国 10 个城市比较有潜力，而且租售比高的城市呢？

@海男的故事 2016-07-08 18:37:39

租售比高，同时又具备有较大增值空间的城市基本没有，只能求其次投资有较大增值空间的城市

@eisbier 2016-07-09 10:23:58

厦门 7 月 15 号要限贷 有房有贷首付 60% 是不是又有投资机会了呢

是的，出政策后，应该会有调整。但要赚到比较丰厚的利益，时机很重要。

作者:海男的故事 日期:2016-07-09 11:26

@止于云端 2016-07-09 03:08:04

楼主您好，我目前有一套房贷款还没还完。手里还有四十几万现金，想在花桥地铁口买房，这两天咨询了下那边房价，小户型首付差不多在四十万，二手的已装修的首付在五十万，我是想买了投资到时租出去，租金可以抵一部分还款，

马上 7.15 昆山要土拍，是不是土拍后房子又要涨，买一手的和二手的哪个会更好一点，那边未来的发展潜力多大，麻烦帮我分析下，谢谢楼主

花桥的房子前面已经写过了，你可以看看。

作者:海男的故事 日期:2016-07-09 11:48

@阿徐姐姐 2016-07-07 08:51:06

楼主，能否谈谈 学区 房投资的趋势？国家今年出了“多校划片”，也就是一个小区对应多个小学初中，让买了 学区 房的家庭也不确定到底能上哪个学校，这个政策不知道会不会实质推开。是不是真的不适合买 学区 房了？

我家坐标郑州，孩子双胞胎 4 年后上小学，现在正愁要不要将出租的那套 90 平两房换 学区 房（现出租两房在郑东新区，单价 15000，总价 135 万，租金 3500 元。 学区 房在市中心地铁旁，位置优越，配套成熟，房龄 15 年左右，单价.....

@海男的故事 2016-07-07 11:57:11

多校划片已经在有些地方推行，接下来应该会全国推行。

一个政策是否会推行，就看它损害的是谁的利益，如果是屁民的利益，很快就能推行，如果损害的是统治者的利益，

就很难推行。

多校划片损害的是有学区房的屁民的利益，推行起来没问题。

@emy857 2016-07-08 23:17:10

好感谢楼主这一贴，这是我在房产观澜里面学到最多房产知识的一贴，感谢楼主的热心又浅显易懂的解答

说起学区房，我最近又在提前研究佛山城区的二手学区房（主要是为了公办初中）了，小孩儿下半年读小学三年级，看到你提到的这个多校划片可能会推行，那么是不是该观望到小孩儿小学五年级的时候再准备呢？

另外请问二手房重点关注哪些方面？

1. 学区学位；
2. 社区配套；
3. 楼龄；
4. 交通配套如地铁.....

很多地方的学区不是现买现读，是有入住时间要求的。这个你可以到当地具体了解。

二手房投资要关注那些方面，前面已经写了很多，你可以多读读，多思考。

作者:海男的故事 日期:2016-07-09 16:22

@海男的故事 2016-05-26 19:19:26

房地产是经济的重要组成部分,明白了经济的本质,能更好理解房地产.

经济的本质是组合各种要素,包括人力,资金,资源,满足人们的需求. 中国政府发展经济的过程中,始终围绕三个主题转

- 1,促就业
2. 控通胀
3. 保障金融系统的安全

明白了上面的情况,很多房产乱象就有了合理的注解.

@xuwen224400 2016-07-09 15:48:08

楼主请教下几个问题:

1、上海 汉中路地铁站附近的小区有投资价值吗? 看地址位置离人民广场就 3 公里, 2 站地铁, 现在这里 05 年左右二手小区的价格也就 7 万左右。

2、现在上海 3 月份这波刚涨完, 325 新政出来之后, 市场冷静了一下, 但最近貌似又复苏了。您觉得大概何时适合入手呢? 还是说用您前面的小技巧, 看什么时候中介不给我电话了可以入手?

3、3 房 150 平、3 房 120 平 2 种户型 是不是大户型比较适合现在投资?

.....

现在可以开始看起来了，如果 120 平房型没有瑕疵，120 平优先。

作者:海男的故事 日期:2016-07-09 17:09

@feelgood168 2016-07-09 14:12:33

楼主没有实地考察过北上深？现在市区同地段房价深圳和北京上海差不多吧，同地段房租深圳还是比北京低一点的。武汉小开发商开发的次新房质量真是太差了，五到十年内的二手房好多外墙脱落的，看了真无语。外墙都做不好，还能指望看不到里面的钢筋水泥。

做房产投资，一定要实地跑盘，而且最好买五年内二手房。

市区的房价三个地方是差不多的，我说的是包括郊区的价格，郊区拉低了北京上海的价格。

一线城市市区的房价太高了，这个门槛已经把很多人吓住了，其实现阶段真正的金矿在市区。

现在各地考察的频率确实没以前那么频繁，好在有个圈子，一线和强二线的信息都能及时分享。

房产投资是个非常非常辛苦的工作，减肥效果相当好，要减肥，多看房。

房子质量最好的既不是全国级的驰名开发商，更不是小开发商，而是本地市区两级的龙头开发商。

作者:海男的故事 日期:2016-07-09 17:22

@海男的故事 2016-05-26 19:19:26

房地产是经济的重要组成部分,明白了经济的本质,能更好理解房地产.

经济的本质是组合各种要素,包括人力,资金,资源,满足人们的需求. 中国政府发展经济的过程中,始终围绕三个主题转

- 1,促就业
2. 控通胀
3. 保障金融系统的安全

明白了上面的情况,很多房产乱象就有了合理的注解.

@xuwen224400 2016-07-09 15:48:08

楼主请教下几个问题:

1、上海 汉中路地铁站附近的小区有投资价值吗? 看地址位置离人民广场就 3 公里, 2 站地铁, 现在这里 05 年左右二手小区的价格也就 7 万左右。

2、现在上海 3 月份这波刚涨完, 325 新政出来之后, 市场冷静了一下, 但最近貌似又复苏了。您觉得大概何时适合入手呢? 还是说用您前面的小技巧, 看什么时候中介不给我

电话了可以入手？

3、3 房 150 平、3 房 120 平 2 种户型 是不是大户型比较适合现在投资？

.....

@海男的故事 2016-07-09 16:22:13

现在可以开始看起来了，如果 120 平房型没有瑕疵，120 平优先。

@xuwen224400 2016-07-09 17:13:43

汉中路附近板块怎么样？或者上海有哪个板块你比较看好？因为是投资，所以在上海的都可以。

汉中路不错，火车站搬走之后，原地会建高端商务中心。会和人民广场，淮海中路连成一片高端商务区，媲美东西走向的陆家嘴，南东，南西，静安寺片区。

作者:海男的故事 日期:2016-07-09 17:47

@chp092 2016-07-09 15:29:01

@海男的故事 武汉的大学很多，人口也多，二线城市之首，值得投资吗？

武汉在可投资城市之列。

作者:海男的故事 日期:2016-07-09 19:45

@junhaocom 2016-07-09 19:27:44

楼主的帖子我从头看到尾 讲的也很透彻 学习了不少东西 但是天涯类似分析一线强二线的帖子太多 每天都是北上深 南京 天津…… 却看不到海南的旅游地产方面投资应该注意的东西 所以希望楼主开个先河 宏观 微观 透彻的 给大家讲讲 投资海南合不合适 注意什么。

海南房地产我不熟

作者:海男的故事 日期:2016-07-09 20:04

@u_113063032 2016-07-09 18:53:53

请教楼主,我觉得郑州的房市还有潜力,想在郑州投资小商铺或小公寓,想让楼主把把关。郑州现在的商圈或楼盘多的很,容易看花眼和走眼,拿不定主意

郑东新区以后会发展不错

作者:海男的故事 日期:2016-07-09 20:14

@fupeide 2016-07-09 15:44:06

天津西青区可.以买吗,今天老姐去看房了,二万多,我觉得不值,楼主对天津有什么高见

要买买市区的

作者:海男的故事 日期:2016-07-09 20:55

@gugululuhappy 2016-07-09 19:36:02

楼主大神，我计划在北京买一套 400w 左右的房子，考虑木樨园、大兴、南苑这几处，木樨园一套房 2000 年的，出门就是三环，但周边环境较差，以后改造感觉也不会提高多少。大兴和旧宫就是五环次新房了，按照您前面的分析应该入手，大兴建设较好，南苑马上通地铁 8 号线，目前建设不如大兴，但房价比大兴便宜，这三处您怎么看？

北京的南边一直都不行，没有高大上的产业，以后估计也很难有。

可以到东边和北边的 4，5 环附近看看。

价格低不一定是价值洼地。

作者:海男的故事 日期:2016-07-10 09:21

@u_113458626 2016-07-09 21:46:45

帮我看看香河，北京北三县有什么高见，谢谢

北京周围，除了燕郊能勉强投资之外，其它地方都是坑。

作者:海男的故事 日期:2016-07-10 09:28

@海男的故事 2016-05-26 19:19:26

房地产是经济的重要组成部分，明白了经济的本质，能更好理解房地产。

经济的本质是组合各种要素,包括人力,资金,资源,满足人们的需求. 中国政府发展经济的过程中,始终围绕三个主题转

- 1,促就业
2. 控通胀
3. 保障金融系统的安全

明白了上面的情况,很多房产乱象就有了合理的注解.

@xuwen224400 2016-07-10 09:23:44

楼主,请教下,2房120,3房140,3房150,均价差不多,哪个户型更适合投资?

我上面回答过你了,仔细看。

作者:海男的故事 日期:2016-07-10 09:37

厦门这次的调控政策虽然比较温柔,但厦门房价已到强弩之末,调整会相当惨烈,参见2011的杭州。

作者:海男的故事 日期:2016-07-10 10:11

大城市大家为什么买不到满意的房:

1. 对所在城市缺乏整体了解,只对自己现居住地附近比较了解

2. 对城市产业布局缺乏整体了解,不能快速锁定有发展前途的区域

3。看房是个很累很耗心力的事，看过一段之后，会身心俱疲，一般就会将就着买一个自己觉得过得去的房子。

还有更惨的，辨别不清国家政策虚实，听信砖家的话，被误导被坑的也不在少数。

作者:海男的故事 日期:2016-07-10 10:17

我有个建议，大家可以自己按照学到的知识先分析自己所要投资的房产，我再做个互动点评。

作者:海男的故事 日期:2016-07-10 13:54

@demoney 2016-07-10 10:43:16

楼主大才，反复看了三遍，真是字字珠玑！本人有俩问题请教，望楼主指导：1. 大望路附近投资有部分办公人群的住宅(单价较低),还是朝青或者东五环外 10 年内的次新房？2. 本想低首付高杠杆投资，后来思路有调整，想到既然不是长期持有，仅是做波段，不如全款后抵押消费贷。这样在谈价格时有优势。

目前拿不定主意，请楼主指教。多谢！

商住最好就不要买了，我身边买商住的，不管是以前，还是现在，都没赚多少钱，有的还砸在手上了。

至于住房，东边和北边的 4，5 环多看看，争取能买到好房子，买到好房子就成功了一大半。

在北京和上海不要奢望房价现阶段会跌多少，顶多就是

横盘，这就有了买好房子的机会。

作者:海男的故事 日期:2016-07-10 14:39

@demoney 2016-07-10 10:43:16

楼主大才，反复看了三遍，真是字字珠玑！本人有俩问题请教，望楼主指导：1. 大望路附近投资有部分办公人群的住宅(单价较低),还是朝青或者东五环外 10 年内的次新房？2. 本想低首付高杠杆投资，后来思路有调整，想到既然不是长期持有，仅是做波段，不如全款后抵押消费贷。这样在谈价格时有优势。

目前拿不定主意，请楼主指教。多谢！

@海男的故事 2016-07-10 13:54:45

商住最好就不要买了，我身边买商住的，不管是以前，还是现在，都没赚多少钱，有的还砸在手上了。

至于住房，东边和北边的 4，5 环多看看，争取能买到好房子，买到好房子就成功了一大半。

在北京和上海不要奢望房价现阶段会跌多少，顶多就是横盘，这就有了买好房子的机会。

@demoney 2016-07-10 14:19:36

楼主，我一直看住宅呢！大望路那个小区因为有部分出租用来办公了。也就是因为这个原因和学区比较差，价格偏

低。我觉得值得投资，租金回报可以。而且如果以后将办公都清理出去，作为纯住宅应该会补涨。

现状是很难改变的，便宜有便宜的原因，你自己决定吧。

作者:海男的故事 日期:2016-07-10 17:08

@海男的故事 2016-07-10 10:17

我有个建议，大家可以自己按照学到的知识先分析自己所要投资的房产，我再做个互动点评。

@阅读人生 168 2016-07-10 12:34:55

楼主，拜读了您的观点，佩服！有一个问题想请教您，希望能得到您的指点。本人在天津，今年3月买了一套90多平米的小三室，6楼砖房，房型方正，离高新技术区2分钟，带学区，有地铁，地铁到CBD大概78站，是个配套成熟的小区。买时130多万，现在账面上升值大概50~60万，房租每月3500。但这套房子有个致命的缺点，顶楼，所以打算两年或五年后卖了换个低楼层的更优质的房子。请教楼主，卖房时有什么技巧吗？卖房时机如何选择？非.....

这种有点点瑕疵的房子只有在行情火爆的时候才能卖上好价钱。卖房技巧和时机根据上面讲的买房时机反向操作就可以。

买房一定要买好的房子!!!!!!

作者:海男的故事 日期:2016-07-10 17:51

@hurryg0 2016-07-10 16:44:22

楼主刚看到你的帖子,觉得收益匪浅。现在本人在温州,所以特意仔细看了下关于温州的,发现你只在经济发展趋势顺带提了一下。目前想在温州买套房子自住,我自己简单分析了下:优点:1.温州近几年房价一直比较低迷,从去年随着全国行情也开始上涨了不少,但距离11年巅峰还是差了不少。感觉差不多低位向上一点,应该也没多少下跌空间了。2.人口本身比较多,虽然经济下滑,但外来人口流入还是有增加的,无论是下面县市还是周边省.....

温州下跌的空间不大,但暴涨的机会也不大。投资有点鸡肋。

作者:海男的故事 日期:2016-07-10 18:09

@hurryg0 2016-07-10 16:44:22

楼主刚看到你的帖子,觉得收益匪浅。现在本人在温州,所以特意仔细看了下关于温州的,发现你只在经济发展趋势顺带提了一下。目前想在温州买套房子自住,我自己简单分析了下:优点:1.温州近几年房价一直比较低迷,从去年随着全国行情也开始上涨了不少,但距离11年巅峰还是差了不少。感觉差不多低位向上一点,应该也没多少下跌空间了。

2. 人口本身比较多，虽然经济下滑，但外来人口流入还是有增加的，无论是下面县市还是周边省.....

@海男的故事 2016-07-10 17:51:56

温州下跌的空间不大，但暴涨的机会也不大。投资有点鸡肋。

@hurryg0 2016-07-10 17:58:48

谢谢楼主点评！主要是考虑自住改善，考虑周围配套设施还算齐全，感觉有些小涨空间。

自住可以买，在自己的能力范围内，买最好的房子。

作者:海男的故事 日期:2016-07-10 19:32

@时代的希望 2016-07-10 18:55:34

这些观点我看了，和鹏程蛇口大同小异，我不知道这号是否换个马甲继续骗钱的，如果不是就当以小人之心度君子之腹。我记得哪怕是2015年之前，那些要买房的都主要是以自住为主，2015年之后，风气为之一变，都变成了投资投机的需要了，看楼主和鹏程蛇口的帖子就反映出来了，什么时候一样东西变成投资投机作为主导时候，就危险了。

多看看帖子里的大势分析，不要太自以为是

作者:海男的故事 日期:2016-07-10 20:22

@时代的希望 2016-07-10 20:06:32

大势分析，呵呵，天涯里搞大势分析的多了，有几个是蒙对的，就算有几个蒙对了，当年也是骂声一片，远的不说，2011年有几个蒙到一线城市会涨成那个样子的，投资本来就是少数人获利，多数人赔的游戏，你的论点要是大部分人赞同，就要分析哪里出了问题。反之骂的人越多，赞同你的越少，你正确率就越高。

没您那么牛逼，我就是和大家聊聊常识。

作者:海男的故事 日期:2016-07-10 20:34

@时代的希望 2016-07-10 20:23:12

我最奇怪的是比如08年，12年，14年房产低迷的时候，没看到你们这么一批人大谈房产投资价值和技巧，实际上那时候谈是最好的，反而是房价高涨了，老百姓耐不住你们出来谈，什么目的啊？

我希望你能仔细看看帖子，什么目的帖子里已经写过了。谦虚使人进步。

作者:海男的故事 日期:2016-07-10 20:58

@时代的希望 2016-07-10 20:47:35

其他我不多说了，真传一句话，假传一本书，用我的好

朋友，天涯从来没预测错误的房多钱少先生的一句话来说，买房最主要的是时机和价格。楼主你看懂了吗，呵呵。

没你那么厉害，能一句话说清楚所有的事。

作者:海男的故事 日期:2016-07-11 08:51

@wintewish 2016-07-11 03:19:11

lz 我在上海 现在只有 40 万的首付 现在看下来只能买不带学区的老破小 或者郊区超远的新房 你觉这种情况是不要买房 还是投资哪种比较好 谢谢

资金太少，如果有别的投资方式就不要买房了，实在要买，就买老破小吧，不要买远郊的。

作者:海男的故事 日期:2016-07-11 09:01

@我是 19890220 2016-07-11 02:38:31

深夜看完楼主所有的发言及回复，可以看出楼主是个拥有丰富阅历的男人。

我也有一事请教楼主：

我老家有一套房产，价值 40W，还没还清。现在准备入手广州远郊 1W 的房子。我该怎么操作，才能利益最大化，楼主提到的抵押贷款，怎么操作。如何计算成本？请赐教。

买广州远郊的房子，不是利益最大化的问题，而是陷进

去的可能很大。

抵押贷款分为一抵和二抵

一抵需要先结清贷款，大部分银行都能办理，额度高，利息比基准利率略高。

二抵不需要先结清贷款，少部分银行能办理，利息高。

有些社会机构也办理抵押业务

作者:海男的故事 日期:2016-07-11 09:23

@海男的故事 2016-06-03 11:56:24

地王对供需双方的影响:

1. 二手房卖方:地王影响预期,停止卖出或调高价格,导致供应量减小同时涨价.

2. 开发商:开发商虽然拍了地,但由于价格比较高,近期不会开发,不产生实际供应量.

3. 买方:买涨不买跌,继续买入,价格逐步走高,随着价格走高,有效需求减少,最后供大于求,价格调整.

综上所述,地王会加快赶顶的速度.

@还在漂的鱼 2016-07-11 00:47:44

楼主写的帖子有很多可操作性,很值得学习。但我想请教楼主,超发货币的冲动ZF总是难以克制,但从前面几次四万亿的刺激来看,对经济的刺激作用越来越弱,并导致很多不良后果;这次的楼市去库存,许多普通老百姓背上了杆

杆或者将多年的积蓄耗尽；后面再超发货币，能刺激楼市吗？还能采取超发货币刺激经济的做法吗？我也很苦恼，错过了 14-15 年初在北京买房的机会，目前在武汉中心城区中山公园附近有一套住宅，在汉南有一套别墅.....

资产需要优化，别墅太偏了，肯定需要优化，但不一定好卖。

作者:海男的故事 日期:2016-07-11 12:07

房地产的第三个坑：鼓励大家回家乡买房

很多中西部的中小城市是没有工作机会的，大部分人都
在外打工，辛苦打工的钱回家买个房，平时住不了，还贬值。

随着经济模式的转变，越来越多的中小城市会衰败。尽可能在东南沿海大中城市购房，为自己，为孩子争取一些未来机会。故乡已是回不去的故乡，那里给不了你最后的保障。

作者:海男的故事 日期:2016-07-11 12:55

@fupeide 2016-07-11 12:34:45

楼主:下半年降准降息，又放水啊，受不了了

有美帝在边上，国家还是会有所节制。毕竟目前汇率也很重要。

作者:海男的故事 日期:2016-07-11 15:33

@ROCKCT 2016-07-11 13:37:00

希望楼主能多说些金融类的知识！

刚好我现在有笔信贷在手上，想拿去付首付，然后再按揭买房

但是有些难度，想跟楼主学习学习，如何杠杆最大化

过度杠杆化是柄双刃剑，首付只是一方面，真正考验的是你的月供能力

作者:海男的故事 日期:2016-07-11 17:06

@liaoshuxian 2016-07-11 16:40:31

另外向楼主请教一个问题，我在浦东川沙于 14 年下半年以 287W 入手了一套 139m 的 02 年电梯 3 房，当时也是冲动型买入，从动起念头到买入一个星期全部搞定，当时营业差额税有点高 12W 多吧，杂七杂八一共 310W，现在大概 460 到 480W 间吧，歪打正着户型很好，居住体验很好，虽然是 02 年房子，但在川沙附近属中等偏上。一:我想是否需要卖了再买入新点房子，只是劳累加一来一去中介费用，好处是保值增值好点。二:继续住着等以后有合适机会出现.....

有时间可以到市中心看看，市中心性价比比较高。

作者:海男的故事 日期:2016-07-11 19:33

@海男的故事 2016-07-11 12:07:47

房地产的第三个坑：鼓励大家回家乡买房

很多中西部的中小城市是没有工作机会的，大部分人都
在外打工，辛苦打工的钱回家买个房，平时住不了，还贬值。

随着经济模式的转变，越来越多的中小城市会衰败。尽
可能在东南沿海大中城市购房，为自己，为孩子争取一些未
来机会。故乡已是回不去的故乡，那里给不了你最后的保障。

@ty_小丸子 2 2016-07-11 18:37:10

买了上海的房子 落户也不是那么容易的
落不了户口 买房也没有用 到了高考还是要回原籍

南边还是比较人性化，上海这边有文凭或职称，积分都
是购的，可以读书和高考。而且教育现在已经放开了，国际
学校和私利学校越来越多，有钱就行。

作者:海男的故事 日期:2016-07-11 19:39

@ty_小丸子 2 2016-07-11 18:40:11

某些小城市还是值得投资的

比如嘉兴

出了个和上海公积金对接的政策，房价瞬间涨幅全国第

三

能享此殊荣的全国唯一。

等于上海源源不断的给嘉兴输血了

对了 胡 BOSS 的 儿子在那小城市做一把手

我说的东南沿海大中城市购房指的是工作，生活的自住
购房，不是投资购房，投资只能在大城市。

作者:海男的故事 日期:2016-07-11 20:06

@ty_小丸子 2 2016-07-11 18:40:11

某些小城市还是值得投资的

比如嘉兴

出了个和上海公积金对接的政策，房价瞬间涨幅全国第

三

能享此殊荣的全国唯一。

等于上海源源不断的给嘉兴输血了

对了 胡 BOSS 的 儿子在那小城市做一把手

@海男的故事 2016-07-11 19:39:27

我说的东南沿海大中城市购房指的是工作，生活的自住
购房，不是投资购房，投资只能在大城市。

@ty_小丸子 2 2016-07-11 19:58:07

大城市投资不了 都限购了

目的就是把资金赶到周边小城市去 实行人口分流

上海周边的小城市还是有投资价值的

昆山就涨了很多 房价一旦起来 就很难跌下去

涨一千 最多跌 300

楼主别一棒子打死大城市周边的小城市嘛 那是一片特殊的地方

还是有投资价值的

你说成都附近的小城市 那绝对没投资价值了 成都本来就不涨别说成都周边

但是北京 深圳 上海周边的小城市 那就不一样了

.....

投资关键是看二手房市场。我只是把我看到和知道的说出来，也不一定全对，买房最后都是自己拿主意的。

作者:海男的故事 日期:2016-07-11 20:30

@kangli_11 2016-07-11 17:21:02

楼主，你好，最近想在武汉白沙洲的烽胜路附近买一套房，交通相对比较方便，有一条地铁马上就要修起来，但目前那里的配套和环境都比较差，商业和学校规划的实现也遥遥无期。然而，现在那边的新盘开发出来都一抢而光，二手房的价格加上税费差不多也要一万到一万一左右了，房价从年前的 7000 左右一跃至现在的一万左右，想问下楼主，在这种情况下买房，我会不会属于高价买入，这一地区的涨幅空间还大吗？

这个价格已经透支了地铁的利好，如果政府继续放水，过几年价格还会更高，但投资不一定能赚到钱。可以到市区看看，说不定能找到性价比更高的房子。

作者:海男的故事 日期:2016-07-12 08:36

@wintewish 2016-07-11 03:19:11

lz 我在上海 现在只有 40 万的首付 现在看下来只能买不带学区的老破小 或者郊区超远的新房 你觉这种情况是不要买房 还是投资哪种比较好 谢谢

@海男的故事 2016-07-11 08:51:19

资金太少，如果有别的投资方式就不要买房了，实在要买，就买老破小吧，不要买远郊的。

@wintewish 2016-07-12 01:14:39

LZ LZ 那彭浦 87 年的老公房值得入手吗 出租比较容易但是怕以后脱不了手 还有就是不知道什么时候会动迁。。。

这种房子最怕的就是卖的时候贷不了款，失去金融属性。砸在自己手上。

如果工资高，可以通过一些金融手段提高购买力。

作者:海男的故事 日期:2016-07-12 11:17

被隐藏了看不到，我单独回帖请教吧

@emy857 2016-07-11 22:17:43

楼主再请教你，我看到你有回答涯友利用赎楼贷和抵押消费贷款的方式盘活债务和房子，避免卖房还贷，感觉出了金融的重要性。

我的情况是：有两套房，第一套房纯商贷贷款 20 万（当年首套房利率 85 折）已供楼 4 年，第二套房公积金贷款 30 万已供楼 3 年，两套贷款都是 20-30 年的吧，月供 3k 不到，还款压力不大，我主要是考虑下一次投资可以用首套房的首付比率和利率折扣优惠，目前手头没啥现金了，靠攒工资积累第三套房首付的过程.....

信用贷就可以了，如果要一次申请多家银行，可能要找第三方帮你办理。

作者:海男的故事 日期:2016-07-12 12:26

@lion2003 2016-07-12 11:55:58

楼主你好，向你请教一下我的情况：

我是长沙本地人，就绝大多数的人来说，受制于信息对称和熟人，很难投资外地资产。错过了北京深圳这些随便翻番的地，一是没实力，二是没途径。而长沙，是一个价格很低，而且投资回报很低的城市，但是土著也没办法选择，2005

年房地产市场腾飞，到 2015 年，长沙房价从 3000 到了 6000 多，应该是幸福感爆棚的城市，要不是看着北上广的童鞋动辄说多赚了三五百万，分分钟都变成了千万富翁初步实.....

我上面写过长沙的情况，长沙，成都，重庆商业文化不重，有些钱就喜欢享受，投资投机不严重，房价就不会暴涨暴跌，也就没有投资价值。你作为本地人，你觉得上面的分析和现实是契合的吗。

找到自己喜欢满意的房子不容易，条件允许可以买了。

供应量大其实是个伪命题，武汉供应量超大，价格还不是长得很快，武汉的商业文化比不上闽，浙，但也挺强的。投资投机也比较严重。

福建的福州，厦门经济那么差，房价高的离谱，无它，投机。

浙江的杭州，温州房价曾经超过上海，无它，投机。

潮汕人在深圳的经济地位相当重，把投机带到了深圳，导致深圳房价超过北京。

投机并不全是坏事，给大家发大财的机会。关键你要有投机的能力。

作者:海男的故事 日期:2016-07-12 13:08

@千般愿 B 2016-07-12 00:59:20

楼主您好，我未婚借父母的闲钱投资，6月19在北三县大厂买了一套二手房，总价110，加税费中介等共计116万不到，均价11500，房产证大概有7、8天就能出来了，现在我看中介公司同等面积大小的均价已经到了15000的均价了，感觉挺 恐怖 的，因为通州和北三县统一规划，加上在大厂住的朋友说大厂有40多个楼盘在规划中，有的已经在打地基，而且都说河北没有说肯定还能涨，但是我现在有点害怕。燕郊的基本没有新楼盘了，且新楼.....

北京周边的情况我统一说一下，以后不再回答。

北京周边要买建议买燕郊，燕郊有先发优势，聚集了很多常驻人口，会吸引企业过来办商业，商业应该很快会起来，教育资源也不错。周边几个城市都是有竞争的，稍微经济条件好一点的自住都会选燕郊。

其它一些城市就是超级投机场。能全身而退的时间窗口并不多。

商业有个基本规则，很多人不知道。房子上涨，不是因为卖家定价高，而是因为和你一样的买家太多，产品下跌，不是买家不原意多出钱，而是因为和你一样的卖家太多。

以大场举例：

大家买大场的房子绝大部分不是自住，因为政府放水，大家不想手头的钱贬值，但大部分人钱又不多，只能挤到大

场来买房，导致房价高涨，一旦房价向下，大家都开始卖房，互为竞争对手，开发商还在建新房，加剧竞争，而此时买方会急剧萎缩，因为大家买涨不买跌。

投机失败是很惨的。

如果你明白了我说的，你就应该知道如何处理了。

作者:海男的故事 日期:2016-07-12 13:49

超干货

1. 买涨不买跌-----大众的买房心理，每天被三遍

2. 暴利来自于竞争少。

买房时，你的竞争者是和你一起买房的

卖房时，你的竞争者是和你一起卖房的。

明白了上述道理，你就知道该买什么样的房。

3. 一个普通人想脱颖而出，必须踮着脚走路。

作者:海男的故事 日期:2016-07-12 15:21

@海男的故事 2016-05-30 17:36:50

还有一种投资思维是投资大城市中租金收益率大于同期银行房贷利率的房子。

@思考者承志 2016-07-12 12:09:09

现在这样的房子在深圳可不多见

一线城市基本没有了

作者:海男的故事 日期:2016-07-12 17:47

@海男的故事 2016-05-30 17:36:50

还有一种投资思维是投资大城市中租金收益率大于同期银行房贷利率的房子.

@思考者承志 2016-07-12 12:09:09

现在这样的房子在深圳可不多见

@海男的故事 2016-07-12 15:21:43

一线城市基本没有了

@mandoguo 2016-07-12 15:42:41

请教楼主,现在买天津河西区或者南开区的房子合适吗?应该买什么样的?

你可以自己根据上面写的点自己分析一下自己要买的房子。你自己的思路会更清晰。

作者:海男的故事 日期:2016-07-12 19:37

@fupeide 2016-07-12 19:02:57

楼主大大,我首付差20个,想用老家的房办抵押贷款,问了中介,说银行不允许

不要说买房，办抵押消费贷款。

作者:海男的故事 日期:2016-07-12 21:52

@ty_染指流年 1 2016-07-12 20:19:19

请问楼主能对杭州郊区房产进行一些分析吗

你可以自己先分析一下，再互动，思路会更清楚

作者:海男的故事 日期:2016-07-13 11:59

@敏敏郡主 12345 2016-07-13 10:29:31

你好，您的贴写的特别打动我。请教一个问题：我想卖掉郑州金水区东风路天明路的小房子，然后置换个大一点的房子，请问置换哪个区更好？郑东新区这一年每平涨价 5000 左右，除了东区，还有哪个区比较好？非自住。

你可以根据前面写的 CBD，高新区作分析。

作者:海男的故事 日期:2016-07-13 14:44

@千般愿 B 2016-07-12 00:59:20

楼主您好，我未婚借父母的闲钱投资，6 月 19 在北三县大厂买了一套二手房，总价 110，加税费中介等共计 116 万不到，均价 11500，房产证大概有 7、8 天就能出来了，现在我看中介公司同等面积大小的均价已经到了 15000 的均价了，感觉挺 恐怖 的，因为通州和北三县统一规划，加上在大厂住的朋友说大厂有 40 多个楼盘在规划中，有的已经

在打地基，而且都说河北没有说肯定还能涨，但是我现在有点害怕。燕郊的基本没有新楼盘了，且新楼.....

@海男的故事 2016-07-12 13:08:50

北京周边的情况我统一说一下，以后不再回答。

北京周边要买建议买燕郊，燕郊有先发优势，聚集了很多常驻人口，会吸引企业过来办商业，商业应该很快会起来，教育资源也不错。周边几个城市都是有竞争的，稍微经济条件好一点的自住都会选燕郊。

其它一些城市就是超级投机场。能全身而退的时间窗口并不多。

商业有个基本规则，很多人不知道。房子上涨，不是因为卖家定价高，而是因为和你一样的买家太多，产品下跌，不是买家不原意多出钱，而是因为和你一样的卖家太多。

以大场举例：

大家买大场的房子绝大部分不是自住，因为政府放水，大家不想手头的钱贬值，但大部分人钱又不多，只能挤到大场来买房，导致房价高涨，一旦房价向下，大家都开始卖房，互为竞争对手，开发商还在建新房，加剧竞争，而此时买方会急剧萎缩，因为大家买涨不买跌。

投机失败是很惨的。

如果你明白了我说的，你就因该知道如何处理了。

@千般愿 B 2016-07-13 12:06:18

非常感谢您的回复,我买的是在大厂夏垫 102 国道旁边,离燕郊很近过了燕郊行宫两站地就到了,不是大厂县城,又直接到国贸的几趟公交车,1 个小时 10 分左右,不知道您是否还是上面的建议,我买房子的时候确实很坚定,可是我觉得您说的也很有道理,还希望您能再帮我指点一下

不管什么行业,竞争对手多了,都难赚钱。

作者:海男的故事 日期:2016-07-13 14:49

@小妖妞妞 3 2016-07-13 13:06:03

楼主大人,最近股市好像有点抬头了,有何建议吗?

现在的行情适合老司机操作,普通人买了放着暂时还没到时间,需要等待。

作者:海男的故事 日期:2016-07-13 15:11

@ty_xxx773 2016-07-13 06:58:21

楼主看好花桥未来吗?

前面我做了一个北京北三县的分析,你可以参考一下。

作者:海男的故事 日期:2016-07-13 19:28

@风光不与众生同 2016-07-13 16:10:16

楼主，坐标天津市中心海河边，闲钱投资房产的话基本五万一平，怎么也得 500 万，略带点款，现在现金理财七弄八弄也有个五个点，怎么合适呢？

投资方式各种各样，根据自己熟悉的方式均衡考虑收益就可以了。

作者:海男的故事 日期:2016-07-13 21:09

@大器晚成之必成 2016-07-13 20:25:52

@风光不与众生同 2016-07-13 16:10:16

楼主，坐标天津市中心海河边，闲钱投资房产的话基本五万一平，怎么也得 500 万，略带点款，现在现金理财七弄八弄也有个五个点，怎么合适呢？

@海男的故事 669 楼 2016-07-13 19:28:00

投资方式各种各样，根据自己熟悉的方式均衡考虑收益就可以了。

请教下楼主，深圳房子深圳还.....

深圳买房可以等一等

作者:海男的故事 日期:2016-07-14 11:51

@summersummer111 2016-07-13 17:51:36

请教楼主，北京门头沟和房山的楼盘有投资价值吗？多谢！

这种郊区要看具体位置的

作者:海男的故事 日期:2016-07-14 17:48

地段和总价

地段决定了什么人会生活在这里，相应的这个地方的购买力上限就出来了。

虽然有一些投资的介入，但最终还是要卖给自住的人。

上海最近 4，5 年，有些地方的房子也没怎么涨。

如松江新桥的上海合生国际花园，青浦朱家角的青浦珠江苑，普陀的天汇广场等基本没涨。

什么原因让这些小区没有涨，关键还是地段。大部分中远郊都没有涨多少，还有就是一些商住的。

作者:海男的故事 日期:2016-07-15 13:33

@LHDC 海陆空 2016-07-15 02:34:39

苏州楼市怎么看，楼主

都没调控就开始调整，就等它调整好了再说吧。

作者:海男的故事 日期:2016-07-15 13:37

@jessica2233 2016-07-14 22:57:36

楼主好！有房产投资方面的问题请教，本人合肥土著，

现在合肥有两套房，一套有贷款，双方父母均本地人有房住。
目前手上还有现金，有朋友在杭州，觉得杭州本轮涨幅不大，
想请教杭州的房子目前还能投资吗？现金可以做首付买
250W 左右的房子，还贷基本没压力

合肥也不错

作者:海男的故事 日期:2016-07-16 19:38

m1,m2 剪刀差越来越大，更多的钱脱实进虚，利好资产
价格，下一个涨的是房市还是股市!!!

作者:海男的故事 日期:2016-07-16 21:13

房子在以下几种情况下会下跌

1。政府刺破资产价格保汇率，目前汇率问题不大，暂时
没有这个可能。

2。发生恶性通货膨胀，政府被迫收紧银根，在工业产
品普遍过剩的情况，暂时不会发生。

3。股市长牛，赚钱效应导致资金脱房入股。

4。经济形势恶化，启动农村土地私有化，资金从房市
入土地。这个情况只有在政府玩不下去了才会发生。

综上所述，对房市影响最大最直接的是一个几年的股市长
牛。

作者:海男的故事 日期:2016-07-17 13:12

@老猫爪 2016-07-15 15:07:14

谢谢您给我等屁民出谋划策。一直反复学习您思路。几年前学习天涯高人帖子在市中心买了最好的学区房。双学区。刚卖了郊区房子。想以后改善，又怕没赶上这波到时没有机会了。现在手上的米也就 50 个。公积金没用过，现在自住的学区不打算卖，朝向不大好。二个小孩要用。烦请指点下，感谢。坐标武汉

多看看 ， 多跑跑

作者:海男的故事 日期:2016-07-17 13:13

@辰佩斯 2016-07-16 15:30:21

借钱买呢，还是再等等？ 现在涨得太凶了。感觉房子太多，住的人少，全是投资的

有他们哭的时候

作者:海男的故事 日期:2016-07-17 13:20

@哈雷飞扬 2016-07-16 09:45:20

楼主:

我想向您请教一下:我居住在南京,目前在市区有个小套(小二房),中小学区属于南京二类学区。我家小孩马上四年级了,想给他买一类学区房。看中一类中学学区的二手好房(房龄新、小区好的)大概要 400+万,贷款有些吃力。我的打算:一是在该一类学区内买个普通类的三房,大概

340+万，卖掉手中的房子，贷一点款，这样居住宽敞舒适一点；二是，我暂时不改善居住条件，目前的房子不卖，再买一个 50 平方左右的小套（也要.....

竭尽全力买 400+万的，一来孩子是最重要的，二来学区边上的好房子是稀缺资源。就算以后学区有改变，房子好影响也不大。

作者:海男的故事 日期:2016-07-18 08:06

@weeweeeeee3 2016-07-18 06:26:30

楼主你好，坐标上海，两个人都在上海已交五年社保，各种悲剧啊，无一套房子，现在买房是首套首贷，有米 50，小孩明年上小学，最近在看无锡滨湖，苏州科技园房子，各种纠结啊，到底在哪买，烦请楼主指点一二

不要上错车，坚持在上海买。

如果工资高，可以通过金融杠杆提高购买力。

如果工资一般，可以到九号线沿线看看。可以买到的。

作者:海男的故事 日期:2016-07-18 08:14

@suyier1980 2016-07-18 04:22:51

楼主您好！

本人在合肥两套房，第一套 90 多，第二套 130 多。两套房都有贷款，总计 90 万元，两套房泡沫总市值 360 万。

安家合肥。

另外合肥有一套小商铺也有贷款，租售比 8%，月供抵贷款，11 年 60 万买入，目前市值还只有 60 万。

目前手上有资金 100 万多，准备在杭州滨江区买一套房投资，用弟弟名义购买，总价在 250 万房子，3 成首付 80 万左右，买完房应该还剩 20-30 万作为备用资金。

另外想明年卖掉目前市值 150 万合肥.....

现在房产已进入投资阶段，买进卖出时机很重要。

像以前一样买房一直放着就赚钱的机会不多了。

房价已经涨过一波，机会肯定不是现在。

作者:海男的故事 日期:2016-07-18 08:36

@u_110890223 2016-07-17 20:18:20

还是杭州，我觉得以后老旧的高层不会有人要了，小高层和高层会好很多，而且拆迁也会容易，超小户型（60 以下的）也不会有人要了。楼主觉得下沙怎么样？只有一条地铁是不是说明 ZF 不会再增加投入了？

分析的不错，武林才是真正 CBD，城西阿里巴巴可以看成是一个高新区，有时间可以看看那边还有那些好的公司，海康好像已经过去了。如果好公司多，就是一个不错的高新区。钱江新城是一个二类 CBD，目前还不成熟，房价倒是上

去了。

我说的地段，不是完全指物理地段，而是能方便快捷到达中心 CBD 或好的高新区。

选好地段后，尽己所能的买同地段的好房子。

其实现在大部分人都有房了，主流需求是改善，一定要适合主流需求。

作者:海男的故事 日期:2016-07-18 08:41

@u_112216523 2016-07-18 08:23:44

楼主，看到我，南通怎么样啊？

南通经济不错，但投资房产要慎重，本地人基本都有房了，由于产业层次不高，外地过来打工的人工资并不高。

作者:海男的故事 日期:2016-07-18 10:50

@chlltd 2016-07-18 09:47:46

楼主，您好，广东中山市三乡镇房市分析一下？

去年年度深中通道炒作起来，半年时间房价提高30%-50%

近珠海，中山市三乡镇，房价之前4-5行，现在大概8-9千，还会继续上涨吗？

改善型住房，要不要买啊？工薪阶级的我非常纠结！

你都说了是炒作，买不买就很清楚了。

作者:海男的故事 日期:2016-07-18 11:20

新城新区列传:

为了描述的生动,有一些角色替代:

中央:爷爷

当地政府:爸爸

新城新区:孙子

得到爷爷的支持,又在爸爸的势力范围,孙子一般都能有所成就。

爷爷不爱,离爸爸太远罩不住,孙子很难成功,爸爸索性就卖孙子赚点钱。

另外一方面,工人,农民的孙子超过爸爸爷爷很容易,因为爸爸爷爷掌握的资源少,努力供孙子读个大学,孙子的资源就比他们多了。这就是有些弱二线城市和中小城市新区会超过老城区的原因。

相反,商人和官员的孙子不容易超过爸爸爷爷,因为爷爷爸爸掌握了很多资源,就算孙子得到爸爸爷爷的支持,也很难超过爷爷爸爸的资源。这就是北京,上海的市中心永远是最强的原因。

接下来将从陆家嘴开始扒。

作者:海男的故事 日期:2016-07-18 11:58

@寒谷春深 2016-07-18 11:29:46

请问楼主如何看待城市会展中心有建立对周边房价及

商业的影响？

是城市会展中心还是国家会展中心？

作者：海男的故事 日期：2016-07-18 19:15

@我也来轧轧 2016-07-18 12:11:38

@海男的故事

首先，不否认在和平时期，以上海为首的长三角在房价方面的升值预期。

但是一个很大的问题是沿海局势，如在小范围内有动作，是否影响不动产？（大规模的就不考虑房子，估计人都没了）。

另一个问题是核污染，虽然目前都说对沿海城市没影响，但是不排除日本官方有隐瞒而造成的伤害预估不足。据说很多日本公司在上海有设海外办事处的公司高层想办法调到上海来工作了。

以上两点是个未知数，能算是.....

就算沿海被战争抹平，给 10 年时间，沿海依然会崛起，人永远是最重要的。

沿海的人的商业思维起码领先西部 20 年。

房价的暴涨暴跌最重要的因素是投机投资严重。

不管是成都还是重庆投机氛围都不重。房产投资就是一个鸡肋。

作者:海男的故事 日期:2016-07-19 09:28

@autumnpetra0415 2016-07-18 20:57:25

楼主, 您觉得北京亦庄的房子未来升值如何呢? 200 平米的大户型, 但是离地铁 2 公里, 开车到国贸, 15-20 分钟, 有学校

位置可以, 房型不对。

作者:海男的故事 日期:2016-07-19 11:46

@寒谷春深 2016-07-18 11:29:46

请问楼主如何看待城市会展中心有建立对周边房价及商业的影响?

@海男的故事 2016-07-18 11:58:12

是城市会展中心还是国家会展中心?

@寒谷春深 2016-07-19 11:00:58

是西南的省会会展中心, 很大一片新建的大型会展建筑群。在城市边地形开阔交通还算便利的位置, 有规划的地铁站相连。会展有活动举办期间倒是很热闹, 活动结束了就处于冷清状态。

原来老城区边上也有这种会展中心, 多年来并没有感觉对周边的商业有吸引作用, 感觉一直来都不冷不热的状态。

现在又新建更大的会展中心，不太明白这种模式的动机。
所以想请教，先谢谢了

会展中心没什么用

作者:海男的故事 日期:2016-07-19 11:47

@独善其身 2013A 2016-07-19 10:56:47

楼主，看到我，现金 200 万，已贬值。哭哭。现在合肥一套。家里合肥下面的设区的市 2 套房、都价值 100 万。现在合肥房不好买。我天天乱想。广州。南京，杭州。上海花桥。不知道怎么选。。楼主看到我。

在合肥把资产优化优化就可以了。

作者:海男的故事 日期:2016-07-19 11:50

@u_113063032 2016-07-09 18:53:53

请教楼主，我觉得郑州的房市还有潜力，想在郑州投资小商铺或小公寓，想让楼主把把关。郑州现在的商圈或楼盘多的很，容易看花眼和走眼，拿不定主意

@海男的故事 2016-07-09 20:04:04

郑东新区以后会发展不错

@灰色的猪啊 2016-07-18 20:36:18

郑东新区已经不能算是新区了。。很成熟了。。楼主对郑州航空港区怎么看

郑东新区离成熟还远了，郑州资源有限，只能支撑郑东新区这么一个新区。

作者:海男的故事 日期:2016-07-19 11:55

@阳光划过指尖、 2016-07-19 10:26:31

目前在南京板桥新城有套 69 平的小房子，高层有电梯，去年入住的新房，没满 2 年，2 室 2 厅，贷款马上还完，板桥交通不方便，未来几年没地铁，准备卖掉这套，换大一些，交通方便的。

目前关注 2 个地方

一个是 3 号线秦淮区雨花门地铁口附近的 2000 年左右老房子，（没电梯，3 楼，户型好。得房率高，就是外观破，小区环境不好），88 平，180 万左右。

还有一个在 1 号线科学园的房子，2010 年（有电梯，11 层，户型一般，毛坯），8.....

你可以接着按照我上面讲的房价的构成继续分析，我希望看我贴的同学最后都能有自己分析判别的能力。

作者:海男的故事 日期:2016-07-19 15:01

@小马 ger2016 2016-07-19 09:42:39

楼主威武！特注册了账号来支持

谢谢

作者:海男的故事 日期:2016-07-19 17:24

@阳光划过指尖、 2016-07-19 16:49:26

还有一个问题，请楼主预估南京大概什么时候会限购？

限贷就搞定了，估计用不着限购

作者:海男的故事 日期:2016-07-19 17:42

新城新区之陆家嘴：

陆家嘴的行政级别是副省部级，位置也很优越，与市中心一江之隔，绝对在爸爸的势力范围内，受爸爸已有资源的强力辐射，爷爷倾其所有支持。就这样，刚开始还发展缓慢，金融企业都不搬过去，最后没办法，爷爷爸爸使绝招，强迫金融企业搬过去，这样才开始好转，即使发展了这么多年，也只是商务办公环境不错，生活配套方面还是有欠缺。

作者:海男的故事 日期:2016-07-19 19:41

新城新区之滨海新区：

滨海新区的行政级别是副省部级，位置距离市中心太远，爸爸的资源基本没办法辐射过去，好在爷爷给力，安排了很多央企的大的工业项目在那边，最后搞成了爷爷的飞地，GDP是搞上去了，但造血能力不足，没法发展高端服务业，随着

工业产品的过剩，收益开始下降，属于滨海新区最辉煌的时刻已经过去。

作者:海男的故事 日期:2016-07-19 20:51

@u_110890223 2016-07-19 20:29:28

@海男的故事 还是杭州，地段不错比较成熟的经济适用房小区，很多人都不推荐买，觉得房子品质不高，以后不好出手。但周围新盘也不多，经济适用房和回迁房应该比周围商品房低多少才正常呢？现在是 20%

买房就是买邻居，有钱的不会住到回迁房里。我上面写过房价的构成，你拆开逐项比较就知道了。而且考虑未来的前景，肯定是好房子更保值，以后的主流是改善，一定要站在风口。

作者:海男的故事 日期:2016-07-20 21:17

@GuGu 快跑 2016-07-19 22:44:58

楼主，看了你帖子好久，感觉楼主很专业，心中有一问题想请教，我南京桥北靠地铁口一套 3 居房子，去年刚花 20 万装修，但是工作需要，我和老婆去了苏州，在苏州租房子住，南京房子空着，这个情况楼主有什么好的建议么？谢谢（来自天涯社区微论客户端），楼主，给个建议呗

有些情况没有说具体，我先随便说几个方案。

1。如果工资高，南京的房子可以做个消费抵押贷款，然后再苏州买房。

2。就资产来说，未来的南京比苏州有前途，保持现状。

3。如果确定长期定居苏州，又不想折腾，卖掉南京的房，在苏州买房。

作者:海男的故事 日期:2016-07-20 21:22

@385565846M 2016-07-19 22:32:22

咨询楼主 目前房产在顾村 两室的 均价 45000 因为刚需想置换到松江大学城那边三室的 目前看中一套 10 年的房子。豪装，学区不错 旁边还有私立学校 离万达地铁都非常近 不过因为顶楼复式 产证少 税也少 实际使用有三倍的面积 如果按使用面积来算 价格要比同样面积的平层便宜 40%左右。这种房子可以买不？

关键是最上面那层的情况你是否能接受，原本是个隔热层，有的建的好，有的建的差，能接受就可以买。

作者:海男的故事 日期:2016-07-20 21:29

@ty_善道 2016-07-20 14:30:55

济南最近房价突飞猛进的涨，特别是东部 CBD 已经 1 万 6 以上，南部是养老旅游片区价格在 1 万 1 左右，请问我应该入手那边合适一些

肯定 CBD，但有一个问题要注意，你说的 CBD 是不是真正的 CBD。

作者:海男的故事 日期:2016-07-20 21:34

@只想炒股 2016-07-20 18:00:27

@海男的故事，楼主你好。本人坐标广州天河。目前有一套自住房，90 多平的小三房，如果父母过来共住还是嫌小，所以一直想买套大的。但是因为手头资金不够，又恰逢孩子读书，所以在 cbd 的珠江新城买了套 28 平米的小房，住宅性质的，学位房，出租，杂费全部总价 99 万，目前租金 3400. 但是因为本人的疏忽大意，公积金没有及时转房，所以目前公积金提取额度到限，想要继续提取必须买房，没办法，因为广州限购，手头资金也不多，又.....

集中所有资源买一套好房。

作者:海男的故事 日期:2016-07-20 21:42

@Rettellyis 2016-07-20 02:41:11

一口气全部看完，特别登录来顶一顶，支持一下楼主！

楼主观点非常珍贵，感谢无私分享！只是有一个特殊现象不明白，还望楼主能够提供一下您的看法。

坐标广州的六大老城区来看，房价除天河区珠江新城及汇景新城，以及越秀区老东山好学位的一手或某些较新二手盘偶有 5-8 万的报价外，广州中心市区整体楼价，以北上广

深一线来对比，都一直偏低太多，六区内主中心 98%的房价，大约就是 2-4 万，楼梯楼 2-3 万，较新的二手电梯 3-.....

广州对外没有太大的辐射力，gdp 比深圳高，存款余额却比深圳低。

广州人比较务实，投资投机氛围不重，房价也就不会暴涨。

广州在全国的经济地位最辉煌的时刻已经过去了，房产投资就成了一个鸡肋。

作者:海男的故事 日期:2016-07-20 22:04

地王原因续。

前一段时间的地王是央企，主要是争夺江湖地位，在接下来的重组合并中占据有利地位。可能是社会影响不好，被大领导训话了，最近收敛多了。

最近的地王主要是地方国企和激进的民企，主要是房企的钱太多，从 M1，M2 的剪刀差越来越大可以看出来，钱都从居民手上转移到房企手上了。但现在值得房企投资的城市比较有限，手中没地，心中发慌，于是乎大量的房企，大量的钱集中在一二线城市抢地，产生地王是顺理成章的事，但没有谁保证房企一定能赚到钱。

作者:海男的故事 日期:2016-07-21 08:48

@sperfect 2016-07-21 01:58:48

楼主看到我看到我看到我

本人目前在北京北五环有一套老破小紧凑两居，香河一套新房一居，房本快下来了。目前计划，先将北京自住的两居换成改善三居，香河待定。我工作在上地，也就是北京重点发展的海淀北部新区，不知道算不算您说的cbd，目前很多大企业入住，很想买北部新区的房子，但看了百旺府，尚峰尚水，单价已经非常贵了，总价都700多。现实的问题是爱人上班在二环，所以交通也是问题。目前看了海淀北部清河西二旗.....

中关村（包括上地）是中国最好的高新区，未来的硅谷，这里将不断产生财富新贵。

作者:海男的故事 日期:2016-07-21 12:16

@中国茶嗜 2016-07-21 09:49:42

楼主好，本人坐标厦门，在市区有两套小房子。现在有买学区房的需求。两个选择，一是像您说的，高抛低吸，先都卖了，赌房子会下跌。另外一种就是等房价略低一点再换房（因为这样换房的成本较小）。小孩今年2岁，在2年内得买好学区房。您看厦门这个走势，是哪种选择比较好呢？

另外对您不看好厦门房价我比较疑惑，因为我感觉从08年末厦门（岛内思明区）房价在一个低谷以后，后续就是持

续上涨的状态，再也没跌过。最多是不.....

你研究研究杭州的房价历史，就会知道接下来厦门的情况，太阳底下没有新鲜事。

作者:海男的故事 日期:2016-07-21 12:52

@小马 ger2016 2016-07-21 12:35:18

感谢楼主回复站内短信！

还想请教您：在北京，全部家当，是选择市区有个好三居，还是选择市区一个小三居加一个北五环的房子收点租好呢。一家三口人了。

在北京房租相对于房价基本微不足道，买个货币基金都比房租强。买房主要是想升值。

作者:海男的故事 日期:2016-07-21 14:37

@加油的娃 2016-07-21 11:56:35

楼主您好，我爸说100万银行理财到期了，接下来怎么弄。银行理财现在才4.1，保险理财5年保本保收益6.1。我想是不是应该买房，我是杭州的，但对房产投资一窍不通。想来问问您，1、如果买郊区的小别墅排屋，估计地理位置得很远，闲林在过去，绿城桃源小镇，平时估计不太会去，就周末度假，可是这样是不是也不对，就钱变成了房子，利用率不高。2、买文三街本部的学区房，价格一直居高不下

的，具体金额我没去看过。学区房是不是有.....

6.1 的收益不错了，如果要投资房子，先多看看帖子，有了具体的标的了再交流可能更好。

作者:海男的故事 日期:2016-07-21 16:08

复制粘贴一下当时楼主的回复

@海男的故事 2016-07-12 12:26:31

我上面写过长沙的情况，长沙，成都，重庆商业文化不重，有些钱就喜欢享受，投资投机不严重，房价就不会暴涨暴跌，也就没有投资价值。你作为本地人，你觉得上面的分析和现实是契合的吗。

找到自己喜欢满意的房子不容易，条件允许可以买了。

供应量大其实是个伪命题，武汉供应量超大，价格还不是长得很快，武汉的商业文化比不上闽，浙，但也挺强的。投资投机也比较严重。

福建的福州，厦门经济那么差，房价高的离谱，无它，投机。

浙江的杭州，温州房价曾经超过上海，无它，投机。

潮汕人在深圳的经济地位相当重，把投机带到了深圳，导致深圳房价超过北京。

投机并不全是坏事，给大家发大财的机会。关键你要有投机的能力。

@lion2003 2016-07-21 09:30:23

另外，补充问楼主一个问题：

长沙的情况确实是这样，估计有大行情是不可能了，保持稳步缓慢上涨，但是另外一个重要的问题：贷款！！目前在面临贬值情况下，长沙这类省会或经济好点的二线城市，是不是要尽量保持背着贷款前行，十年来，我家的房贷基本还清了，现在买房的动机除了投资保值增值以外，就是改善性住房加用上贷款，公积金也比较高，能用上公积金贷款更好（貌似二套房贷过了就不能再贷），现行政策商业贷也.....

在长沙这种城市，房子一定要好，要稀缺才能升值，所以量不是最重要的，最大化利用贷款，优化资产。

作者:海男的故事 日期:2016-07-21 20:04

@中国茶嗜 2016-07-21 09:49:42

楼主好，本人坐标厦门，在市区有两套小房子。现在有买学区房的需求。两个选择，一是像您说的，高抛低吸，先都卖了，赌房子会下跌。另外一种就是等房价略低一点再换房（因为这样换房的成本较小）。小孩今年2岁，在2年内得买好学区房。您看厦门这个走势，是哪种选择比较好呢？

另外对您不看好厦门房价我比较疑惑，因为我感觉从 08 年末厦门（岛内思明区）房价在一个低谷以后，后续就是持续上涨的状态，再也没跌过。最多是不.....

@海男的故事 2016-07-21 12:16:06

你研究研究杭州的房价 历史 ，就会知道接下来厦门的情况，太阳底下没有新鲜事。

@中国茶嗜 2016-07-21 16:49:57

楼主再帮我解惑一下，那我这两套房子确实是得卖了，卖完等厦门跌了再买，钱做个银行理财，还是这时候去买个杭州的？

我不替大家做决定，只是给些参考和建议。

作者:海男的故事 日期:2016-07-21 22:08

@u_110761609 2016-07-21 16:53:41

楼主帮忙分析一下石家庄的房价吧 ，感觉石家庄 工资不高但是 房价很高啊，，普通人工资也就 3000 多一点 房价二环附近都 9000 左右了 ，，自住， 石家庄农村人， 楼主帮忙分析一下

石家庄是省会城市，价格也不会太低。

作者:海男的故事 日期:2016-07-22 09:19

@u_112634031 2016-07-22 07:39:21

楼主帮忙参考下，我在老家农村有两套房子，一套没住人，价值 3 万，一套新房估计值 25 万。一辆车 10 万，父母住一套房子肯定要，考虑要不要把房子和车卖掉在杭州付首付生活，我有公积金可以贷 50 万，

必须的，资产必须不停优化。

作者:海男的故事 日期:2016-07-22 13:45

@lishuo9009 2016-07-22 08:57:51

一直关注着楼主，楼主大才，首先非常感谢楼主的无私分享。本人刚需，目前看中了银城蓝溪郡和夫子庙的老破小，银城房子的优势是新房，小学较好（南京前五），缺点是距离上班的地方有 20km，夫子庙老破小优点是主城区生活方便，距离工作地点较近，缺点是没啥升值空间，也没车位，学区一般。麻烦楼主帮忙分析

可以继续看房子

作者:海男的故事 日期:2016-07-22 14:24

@加油的娃 2016-07-22 00:43:08

还有套房子，64 平，180 万，黄龙体育中心附近，房龄 12 年，学区房，房子品质、物业都不错，月租金 4500，缺

点就是年份有点大了。作为留给女儿的固定资产合适吗？我算了下 180 万理财 6 个点算是一年 10.8 万，租金 $4500 \times 12 = 54000$ 。这样算，怎么不划算，还是亏的呀，是我的算法有问题吗？还有 64 平留给女儿以后是不是太小了，二手房估计要一次性付款，也承担不了太贵的

大城市的租售比很低的，有好的投资渠道不一定要投资房产，二手房也可以贷款。

作者:海男的故事 日期:2016-07-22 17:10

@加油的娃 2016-07-22 00:43:08

还有套房子，64 平，180 万，黄龙体育中心附近，房龄 12 年，学区房，房子品质、物业都不错，月租金 4500，缺点就是年份有点大了。作为留给女儿的固定资产合适吗？我算了下 180 万理财 6 个点算是一年 10.8 万，租金 $4500 \times 12 = 54000$ 。这样算，怎么不划算，还是亏的呀，是我的算法有问题吗？还有 64 平留给女儿以后是不是太小了，二手房估计要一次性付款，也承担不了太贵的

@海男的故事 2016-07-22 14:24

大城市的租售比很低的，有好的投资渠道不一定要投资房产，二手房也可以贷款。

@加油的娃 2016-07-22 16:58:00

谢谢楼主，我周末打算去看房，目前打算看 2 个版块，1 是申花板块，2 是未来科技城，到时了解到具体的房型价格还要麻烦楼主帮忙看看。还有想问下，杭州目前的情况是不是不用着急买了，先去看看房子，过去几个月再入手？

投资都要做准备工作，了解情况，学习技巧。谋定而后动。

作者:海男的故事 日期:2016-07-23 16:32

@1092811842 2016-07-23 15:07:42

楼主，本人刚需购房，在南京江宁区看中一套二手 70 年产权公寓，可落户，地铁口，单价 17000 左右，总价 120 万左右。距离市中心地铁 9 站。距离南京高铁站 1 站路，周边有普通的中小学，并且靠近一所 211 大学，生活配套相对完善，房子是 03 年的。这类房子适合购买吗？还是等政府调控在购买呢？虽然是自住，但过几年也会卖掉置换，参考了楼主的各项意见，觉得地段很重要，但是同等价位很难买到满意的房子，楼主觉得这套房子如何呢？

你说的房子还可以。

作者:海男的故事 日期:2016-07-24 11:09

房地产市场的信息不对称：

信息费用的存在，阻碍了市场的完全有效性，正因如此，才会产生机会，说的再直接一点，你掌握的信息丰富，你赚钱。

1. 平时多跑跑，收集尽可能多的信息。

2. 多思考，学会辨别信息的有效性。

作者:海男的故事 日期:2016-07-24 12:35

商住楼的问题:

商住楼的土地性质是商服地块，商服地块是为了促进GDP，促进经济，和工业地块类似。商服地块的价格一般只有住宅价格土地的 $3/1-1/2$ 。开发商打擦边球开发了商住楼，虽然便宜但开发商也能赚很多钱。但政府也不是傻子，做了很多限制性政策，导致商住楼一直得不到主流人群的认可，价格基本没涨多少。

作者:海男的故事 日期:2016-07-24 19:59

@betty72_2002 2016-07-24 11:59:50

楼主你好，看了你的帖子之后，对您的才识和见解非常佩服。本人也有关于房产投资的问题想要请教：本人在北京被限购了，单纯从投资的角度看，请问您觉得是购买天津市区的新房（或二手房）好呢还是北京好地段的商住房？还是塘沽区的新房更合适？或者说最看好杭州？多谢了。

1. 首先看看北京有没有优化的空间。

2。买天津市中心的住房比北京的商住房好。

作者:海男的故事 日期:2016-07-25 09:19

@emy857 2016-07-24 23:09:51

楼主你觉得顺德城区华侨城欢乐谷这种项目旁边区域的房产值得投资么？

1. 顺德城区扩展区域；
2. 紧挨这华侨城欢乐海岸项目；
3. 有规划的地铁站且今年可能动工；
4. 目前还没多少地产项目主要是华侨城自己的别墅

我是想了解下后面如果有洋房推出是否有投资价值，目前房价 1 万出头，这片区域是顺德以后打造旅游、美食、娱乐等文化片区，附近广州番禺长隆的各种机动游戏或动物园、水上乐园都是很高客流量的，.....

这种项目只能带来交通的改善，投资价值要看价格，你可以看看类似地理位置的房价是多少。

作者:海男的故事 日期:2016-07-25 16:25

@作作麻 2016-07-25 13:34:17

楼主您好，想请教下您，目前本人持有浦东（靠近浦西位置）一套小房，均价 6.2W 左右，周边有地铁，配套设施相对齐全，但是对口的学校一般。想置换浦西中心位置一套大房，均价 10W 左右，周围配套设施齐全，对口学校也不错，

但是家里人不是很同意，觉得现在房价是顶峰的时候，必然会降。我想请教您现在适合置换吗？还是再观望一段时间？
谢谢！希望您能答复 @海男的故事

上海市中心的好房子基本属于可遇不可求，看到合适就可以买了。关键是别买到伪豪宅。

作者:海男的故事 日期:2016-07-25 16:53

@加油的娃 2016-07-25 13:08:39

给楼主顶一下，最近天气好热，也就没跑楼盘。我说去看申花板块，我妈说那边以前是化纤厂，土地不好，我说去看未来科技城，我妈说那边太远了，要是阿里巴巴搬走了呢，且现在价格都上去好多啦。我觉得二手房的价格都没怎么涨，那我们现在入手的房子得等两年后再卖，到时变成现在的二手房，是不是也较难卖啦。一个纠结的房产小白

投资不一定要买新房，次新房也可以。

以武林广场 CBD 为中心，地铁 10 站以内带学区的次新房。

作者:海男的故事 日期:2016-07-25 19:00

@多姿多彩 q 2016-06-04 06:16:31

楼主好棒！请问楼主，天津的房子值得买吗？买哪里好？想在天津落个户口。不自住。

@依依不舍 TY 2016-07-25 15:51:15

同问天津。

尽量买市中心

作者:海男的故事 日期:2016-07-25 20:06

@你是一颗树吗 2016-07-25 17:20:20

@海男的故事 楼主大才，我今年 29，请问您对青岛的房价如何看待，目前在青岛工作，但是不知道能干多久。老家省会市中心 1 套住房，青岛西海岸发展很快，地铁也修过来了，但是新房太多了，遍地都是房子，犹豫要不要买一套保值或者增值，因本人是做工程材料的，收入并不稳定，一年吃饱 2 年饿那种，而且年轻人毕竟见识有限，望楼主指点，非常感谢。

这种工业性的港口城市没有对应的省会城市有前途

作者:海男的故事 日期:2016-07-25 20:48

@kermitzq 2016-07-25 17:21:34

@海男的故事 楼主可能分析下合肥的房价，三个新区价格高的吓人啊

能起来一个新区就不错了。

作者:海男的故事 日期:2016-07-26 11:18

@iamsmileboy 2016-07-25 23:46:09

向楼主请教,本人三套房产在广州远郊和近郊,每次估值都感到非常失落。本来抱着投资心而来,目前看来最多赚个利息。

其实在广州市中心和广州近郊的几个朋友的房子,2010年来涨幅也不大,估计只比郊区多涨30%左右。市中心应该是7年1.3-1.6倍的涨幅,远郊7年接近或刚好1倍的涨幅。

广州各区比深圳东莞中山都差很远。

最近因经济原因要卖房,广州二手房市场比舆论和公布的价格数据事实要差很多,本人的房子比去年降.....

@luguo7612 2016-07-26 10:35:04

广州整个城市总体是向东向南发展

2009年初买的华南板块的房子6000多

现在22000

2010年荔湾老城区的电梯楼17500

现在22000

2009年花都区狮岭山前旅游大道小区的联排80万,

现在120万

另外,楼主说的咱基本都认同

要提高识别能力，知道那里能发展起来。

1. 市政府有好的规划。

2. 早期能共享市区的资源。

3. 周边环境不错，没有乱七八糟影响环境还拆不掉的建筑物。

4. 有钱人过来很方便或者边上就有很多有钱人

5. 边上未来会有有钱人，涉及经济，产业的判断。

作者:海男的故事 日期:2016-07-26 12:07

@iamsmileboy 2016-07-25 23:46:09

向楼主请教，本人三套房产在广州远郊和近郊，每次估值都感到非常失落。本来抱着投资心而来，目前看来最多赚个利息。

其实在广州市中心和广州近郊的几个朋友的房子，2010年来涨幅也不大，估计只比郊区多涨30%左右。市中心应该是7年1.3-1.6倍的涨幅，远郊7年接近或刚好1倍的涨幅。

广州各区比深圳东莞中山都差很远。

最近因经济原因要卖房，广州二手房市场比舆论和公布的价格数据事实要差很多，本人的房子比去年降.....

点评一下：

1、第一套在花都区狮岭山前旅游大道小区，2009年底买的，风景和环境很好，管理也很不错，一直自住。但最大

的缺点是公共交通不便、公立小学不属于重点小学。地铁不到这，广清城轨导师在狮岭有一站，因距离 3-5 公里，估计对本小区没什么用途。原来好点的房子是 6000 多一方，本房应该算楼王单位，但因面积大且目前是交易淡季，现在降价到 5500 一方，自住型精装修，楼梯三楼。小区内有幼儿园和刚建好的北师大附属中小学校。

几个问题：

1。不能方便快捷的到达 CBD，没有主流人群过来，附近工厂员工消费能力有限。

2。这个 DS 位置，决定了它的承受上限，你买了个 5 房，直接拉高总价，别说涨价，找个接盘的都难。

随着周边制造业生意萧条，这个地方会更加衰败。除非有个地铁。

2、第二套在花都区中心，2011 年买的，双地铁口，个人的户口目前落在这，属旧区最繁华的步行街和商业街的楼上，生活等非常便利，只是感觉周围有点拥挤，就象广州的老城区，现在没有未来也不可能有新区那么大的马路和人行道。该房离广州火车北站走路几分钟，离两个地铁口走路都在 10 分钟以内，现在看到明文的广州北站的未来规划有多种且还算不错，当然花都因交通不便这几年被搞残了（地铁修了 8 年了要明年底才通，本人买房时就说第二年能通，现在快过 5 年）。电梯 9 楼，160 多方四房，现在经济萧条，这

是花都最旺的地，楼下铺位是整个花都最贵的，本住房降价10%左右半年了，都未租出去（有人租但租期短没答应，或者因为价格原因），个人不喜欢住这边因为管理很一般，只有一点卫生和监控。好处就是处于交通中心和北站商业核心圈内、有花都区最好的公立小学之一的学位（划片还不错，是省一级小学），因小孩过几年上学时要靠户口划片。虽然不喜欢，但为了小孩教育（因资金不够市中心应该买不到好房了），感觉暂时不能卖。

几个问题：

1. 楼下就是商业中心对房子有很大的负面作用，而不是正面作用。

2. 火车站对小区并没有太多正面作用。

3. 学位可以加分。

4. 最关键的就是地铁站，地铁什么时候修好，通向那里。地铁给力，可以拿着。

3、第三套是因为没资格再买住宅，去年炒股赚了点钱要管住手，就立即买了长隆地铁口的带装修复式公寓新房，商业产权，非住宅，要今年年底才收楼，明年才有房产证。三号线和七号线双地铁口，走路到地铁400来米。复式公寓，楼层是电梯的次顶（大概是最贵的），70方，加税收等应该是2万一方，能明火、通天然气、带阳台的保利大都汇。当时旁边奥园毛胚只卖1万5千多都卖不动，等保利19000左

右卖光了奥园才能走货，也是在去年年底很快就卖光了。

现在，旁边的保利红馆平层住宅带精装楼 26500-30000 一方。我的房虽是复式最好楼层，但因是公寓，个人现在估计到明年出房产证时，能卖 2 万一方原价出售就不错了（应该是亏了利息的）。你如何看这样的公寓？你觉得这样的价格比出售合适吗？不值得保留吗？

商住楼先看看租售比吧！

作者:海男的故事 日期:2016-07-26 12:56

@u_113033259 2016-07-26 10:17:54

坐标无锡，市区一套 70 年产权的商住公寓，周围地铁学区商业设施完善，租售比达到 5%，目前在租房，租金一个月 2000，所以想出手买下这套公寓，以后换了房再把这套出租楼主你觉得可行吗。刚工作一两年，积蓄不多，但想多学学投资或者买房的技巧，希望楼主多多指点

直接买房不就行了，商住公寓有很多限制，税费也高。

作者:海男的故事 日期:2016-07-26 17:22

@木ノ木 2016 2016-07-26 16:46:52

楼主，看汇率趋势，人民币还要大跌。对一线城市房价走势影响有多大？

中国有能力不让人民币大跌，顶多就是慢慢阴跌。

作者:海男的故事 日期:2016-07-26 18:37

@海男的故事 2016-07-04 18:41:42

浮盈和实际利润

下面讲的故事是真事,大家可以从中揣摩一些道理.

2010年,一个企业家朋友想在上海崇明花1000万买一个2亩地的别墅,跑过来征求我的意见,我当场就说这种房子不能买,他说考虑一下,后来还是去买了.其实人是很难改变的,特别是这种有点小成就的人,但术业有专攻啊.

2015年,企业遇到困难,需要钱,想把崇明的房子卖掉,中介说大约值1500万,先挂牌1500万,问的人都没有,后来降到1200万,1000万还是没有人问,再后来.....

@ty_115888953 2016-07-26 18:13:16

卖不出去,不能做资产抵押贷款吗,1500万,7成也能把本回来了,难道还要挂800亏本卖??

你当银行是冤大头,上海这边的银行有白名单,名单之外的小区很难抵押贷款。

作者:海男的故事 日期:2016-07-26 20:00

@美嚼王 2016-07-26 16:37:06

为什么没有早点看到楼楼的帖啊! 请教,三线市中心内和二线边边上待发展地区,价格差不多,都有学校,怎

么选～

你说的太笼统，没法回答你

作者:海男的故事 日期:2016-07-26 20:13

@青山深水微澜 2016-07-26 08:53:48

昨天的回复没看见，今天再发一下。非常感谢楼主的分享和指导。坐标上海，刚需，有学区需求。想买 330 万以内的小 2 房。现看了 2 处，一是北洋泾地铁站附近的老破小，挨着内环高架，对口较好学区。80 年代的房子。另一个是张江镇的老破小，学区一般能接受。面积稍大点。1994,95 年。不知道哪个更好？

这个应该没有什么好纠结的，如果你特别看中学区，就是北洋泾，一般学区也能接受，就是张江。

作者:海男的故事 日期:2016-07-26 20:27

@小龙龙娘 2016-07-26 15:50:29

LZ, 你的贴子一直在跟，和你分享一下我的换房（还不能称之为投资）之路：

一穷二白 05 年毕业来到上海，进入互联网公司，薪资还可以。

1. 离莘庄 2 站路 1 房

09 年时一个人攒了十来万，考虑买房还是买车，最终决

定买房，于一周内看来买入，加税总价 40W。毛坯

09 年装修入住

2. 嘉定江桥 2 房

与 LG 认识前，他也是一穷二白全凭自己在上海买了期房。大约买入 65W。我们婚后入住

15 年开始由于有了孩子，想.....

不要乱投资，以后有机会集中所有资源换个好的学区房，老破小住着不舒服，邻居层次参差不齐，对小孩子成长不是特别好。

作者:海男的故事 日期:2016-07-26 21:02

@myron1989 2016-07-26 20:10:54

看到楼主的帖子非常振奋，很认同，我在陆家嘴上班，目前手里有 115 左右，想买一套刚需住宅。目前想买在花木板块或者龙阳路板块，大概 70 平米。按照楼主的分析，这个板块四站地铁到陆家嘴，且交通便利。是否有更好的推荐？感谢感谢！另外，我和男朋友收入比较高，有什么扩大杠杆的好方法吗？感谢！

很多陆家嘴上班的都在世纪公园附近住。

杠杆最简单的就是信用贷，如果金额大，可以多申请几家，先申请额度，然后统一放款。

作者:海男的故事 日期:2016-07-27 11:25

@江湖红尘 TY 2016-05-29 11:19:32

楼主实操经验丰富，佩服！不知楼主如何评价现阶段的苏州楼市？

@海男的故事 2016-05-29 11:50:54

主要取决于政府的行动：

如果限购限贷，楼市会冰冻，新的供应量会减小，房价会小幅调整，还会有很大的投资机会；如果不限购，房价还会小涨一段，等最近拍卖的土地大量上市时，就会有比较大调整，以后的楼市进入以市场为主导的正常楼市，如果苏州经济转型成功，人口大量流入，就还会有投资机会。

苏州有一个隐忧，他的城市行政级别太低，在出口为王的年代，这个不是问题，但在接下来的发展模式，这是个很大的问题

@bayern04 2016-07-27 11:02:43

苏州行政级别低？和杭州南京一个级别副部级的好吗

苏州是个标准的地级市。

作者:海男的故事 日期:2016-07-27 11:41

@echomaozim 2016-07-27 11:31:26

楼主预测真准，南京开始限贷了

等待好的投资机会吧

作者:海男的故事 日期:2016-07-27 11:48

接下来就是武汉了，有可能和苏州一样，都不需要政府真正出手。武汉今年上半年是双冠王（销售面积和套数），投资投机有些严重。

作者:海男的故事 日期:2016-07-27 11:54

@lsyangyan 2016-07-27 11:16:12

万达在西安高新的大商业带住宅投资价值如何？请楼主点评一下。位置在高新 CBD, 周围有重点小学中学，不带重点小中学指标，大户型为主，三或四室

几个问题：

1. 没有学区是硬伤。
2. CBD 一般和高新区是两个概念，你可以去考察有哪些企业，是否真的有 CBD 类的企业。
3. 万达是做商业的，不是做商务的。
4. 你可以比较一下相近地理位置的价格。

作者:海男的故事 日期:2016-07-27 15:01

@老顽童 1290 2016-07-27 12:48:56

楼主对投资小产权房（北京）有什么看法？

小产权有居住功能，没有金融功能，不能贷款，涨幅有限。

作者:海男的故事 日期:2016-07-27 18:28

昨天政治局经济工作会议上出现了一个新提法：抑制资产泡沫

这个说法很重。

资产主要指房产和股票，股票市场大盘蓝筹估值基本合理，中小创有泡沫，今天股市中小创暴跌，那些伪高新股估计要现形了，同时真正有价值的中小创会迭出机会来。

我个人觉得中央说的抑制资产泡沫更多的是指房产，接下来的贷款政策会收紧，一套自住影响不大，投资投机的会收紧。最受伤的应该是二线城市。

作者:海男的故事 日期:2016-07-27 19:40

@1092811842 2016-07-23 15:07:42

楼主，本人刚需购房，在南京江宁区看中一套二手 70 年产权公寓，可落户，地铁口，单价 17000 左右，总价 120 万左右。距离市中心地铁 9 站。距离南京高铁站 1 站路，周边有普通的中小学，并且靠近一所 211 大学，生活配套相对完善，房子是 03 年的。这类房子适合购买吗？还是等政府调控在购买呢？虽然是自住，但过几年也会卖掉置换，参考了楼主的各项意见，觉得地段很重要，但是同等价位很难买

到满意的房子，楼主觉得这套房子如何呢？

@海男的故事 2016-07-23 16:32:35

你说的房子还可以。

@小春尚愚 2016-07-27 18:39:18

本人县城工作生活，2016 年元旦在南京江浦老山买了一叠墅 150 平方，外加赠送共有 200 多平方，270 多万，商业贷款加住房公积金，本人付现金 30 多万。感觉有点冲动，女儿二年后即将工作，离市中心较远，上班不方便，一直不安。本月在河西万达广场附近将所有现金全款购置一套 2000 年房改房，40 多平方单室套，房子一楼有院，结构算合理，精装。房贷小紧，一下感觉好穷，想把小房子租了，犹豫中。房屋都是将来自住兼保值，怕将来买不起.....

河西房改房还可以。叠墅太偏了，有机会可以置换掉。

作者:海男的故事 日期:2016-07-27 20:22

@nicole2266 2016-07-27 17:13:02

@冻僵的小鸡 876 楼 2016-07-27 16:52:00

楼主你好，花了一下午看完这个帖子，感觉受益良多。咨询无锡楼市的朋友比较少，能帮分析下无锡的楼市吗？无锡太湖新城涨幅很大，你怎么看呢？我在无锡工作，所以考

虑在无锡投资，由什么好建议吗？

无锡说过啦，爬前面的楼。

@冻僵的小鸡 2016-07-27 19:53:43

楼主对无锡的看法说的很简单，就是认为无锡没大的发展，毕竟一个城市各个区情况不一样的，我是希望有机会听听楼主详细的看法。

你可以按照我上面讲的自己先分析分析。

作者:海男的故事 日期:2016-07-27 20:45

新城新区之其它：

国家后来又陆陆续续批准了重庆两江新区，浙江舟山群岛新区，甘肃兰州新区，广州南沙新区，陕西西咸新区，贵州贵安新区，南京江北新区和四川天府新区等国家级新区。

孙子多了，爷爷也没以前那么宝贝了，一般起个名字，给个名份就结束了，没有了真金白银的支持。

这些新区基本上只能靠爸爸了，但爸爸的实力范围也是有限的，离原市区近到会慢慢发展起来；离原市区远的估计就是修条地铁，卖点土地赚点钱，要发展起来有点难。

作者:海男的故事 日期:2016-07-27 21:33

@nicole2266 2016-07-27 17:13:02

@冻僵的小鸡 876 楼 2016-07-27 16:52:00

楼主你好，花了一下午看完这个帖子，感觉受益良多。
咨询无锡楼市的朋友比较少，能帮分析下无锡的楼市吗？无锡太湖新城涨幅很大，你怎么看呢？我在无锡工作，所以考虑在无锡投资，由什么好建议吗？

无锡说过啦，爬前面的楼。

@冻僵的小鸡 2016-07-27 19:53:43

楼主对无锡的看法说的很简单，就是认为无锡没大的发展，毕竟一个城市各个区情况不一样的，我是希望有机会听听楼主详细的看法。

@海男的故事 2016-07-27 20:22:46

你可以按照我上面讲的自己先分析分析。

@冻僵的小鸡 2016-07-27 20:26:28

我感觉无锡现在炒房的人挺多的，都是被上海，苏州高价过来的，短期会持续上涨。

无锡主要是工业，外来员工的工资并不是特别高，本地人基本有房子，炒高的房价谁接盘。

作者:海男的故事 日期:2016-07-28 11:48

@shenlanyinxiang 2016-07-27 21:46:10

赶上楼主直播了！请问楼主对石家庄的楼市了解吗？最近石家庄的房价涨的也不少啊。我家有一个老旧小区学区房，精装，面积不到80平，次顶楼（6楼），建于1998年，小学初中都是不错的学校，现在这个小区均价在13000-14000左右，1楼的有和我家面积差不多的挂到了120万，单价超过了15000。请问：现在我这套房子是否适合出手？若出手，根据您的经验，多层6楼的房子一般会比1楼的房子便宜多少？先谢谢楼主了！

电梯房是以后的主流，可以置换成小高层。

至于价格你自己去中介试试看就知道了。

作者:海男的故事 日期:2016-07-28 11:54

@ausportgears 2016-07-27 21:52:26

楼主，重庆现在的房价好像不高，是不是有投资前景？

你这个思维有问题，投资是买卖畅销的产品，不是买低价的产品。

重庆没有投资前景。

作者:海男的故事 日期:2016-07-28 12:19

@傻LA吧唧 2016-07-27 23:09:06

楼主，真心请教，沈阳的房价走势会怎样，现有自有住房一套，还可以投资抑制通胀吗。？我现在有些闲钱，但大概有 18% 的年化收益，但风险也较大，想买房长线投资。可否？？？

沈阳自住可以，投资难度比较大。

作者:海男的故事 日期:2016-07-28 16:19

@要命的马甲 SXY 2016-07-28 14:06:10

楼主，您对徐州地区的房价有了解么？我在县城工作并定居，孩子在市区高中，而徐州也在修地铁，2020 年之前有三条轨道交通线可运营。昨天您提到了资产泡沫对二线城市的影响，那么徐州属于三线了吧？房价还会有所调整么？可以在 17~18 年等待机会出手么？谢谢您！

现在是一城一策，像徐州这种城市估计不会有太严厉的政策。

作者:海男的故事 日期:2016-07-28 16:20

@manager617 2016-07-28 13:28:07

楼主，希望??到我，是这样的，我老家浙江某市下面镇上，属于典型的高房价低房租，自己有 3 套房，一套父母居住，一套在建，这套以后回老家自己住，一直在外地工作生活，另外一套一直出租，租金很便宜一年 2 万左右，卖的话

120 万，加上不是小区房，房子越来越老，唯一好的旁边是个不错的小学。如果不动的话，估计会租一辈子，未来房价也涨不了多少，寻思着回报太少，想把他卖了，然后去无锡和杭州各入一套，买一万左右的小户型，.....

集中所有资源在杭州买个好房子。

作者:海男的故事 日期:2016-07-28 16:25

@梧婧 2016-07-28 14:02:04

求大神分析南京江北新区的投资价值

江北新区既没有中央的真金白银支持，离现有的市中心也远，要发展起来难度很大，而且房价也不低，没有投资价值。

作者:海男的故事 日期:2016-07-28 17:31

@woenye 2016-07-28 16:29:09

大神，恳请帮忙分析一下惠州临深片区可以买吗？沉寂好几年的房价，去年居然和深圳一起爆发了。

其实你自己可以分析一下，惠州临深片区是否可以方便快捷的到达深圳 CBD 或高新区，如果不可以，买房的都是炒房的，房价炒这么高了准备谁接盘。

作者:海男的故事 日期:2016-07-28 18:14

@woenye 2016-07-28 16:29:09

大神，恳请帮忙分析一下惠州临深片区可以买吗？沉寂好几年的房价，去年居然和深圳一起爆发了。

@海男的故事 2016-07-28 17:31:16

其实你自己可以分析一下，惠州临深片区是否可以方便快捷的到达深圳 CBD 或高新区，如果不可以，买房的都是炒房的，房价炒这么高了准备谁接盘。

@woenye 2016-07-28 17:43:42

感谢老师回复，临深确实不是太方便，有很多高铁可以到深圳北站单程 16 块多，20 分钟那样。开车走沿海高速到罗湖过路费单程 6 块钱。确实好鸡肋。

不过房价比起深圳的确实便宜了太多，以现在的经济实力还算轻松。就是担心未来房价和深圳一起继续飞啊。

投资是为了赚钱，不是为了买便宜货，等深圳调整的差不多了，在深圳买房吧。

房价涨的时候，深圳先涨，周边后涨，
跌的时候，周边先跌，深圳后跌或不跌。

作者:海男的故事 日期:2016-07-28 19:30

@因为偶是水瓶座 2016-07-28 11:24:08

楼主的指点很到位啊，赞。

另想请教，坐标广州，中心城区在 90 年代末到 2005 左右经过一轮疯狂的建房后，现在已经饱和，少有新楼盘了，作为普通人没有太强的投资眼光，不敢投资近郊或更远的新盘，不能判断将来的发展情况。那么投资中心城区（老城区）的 15 年左右楼龄的小户型怎么样呢？中心城区较新的楼盘也基本上都是 2000 年左右的了。不需增值，能保值吗？

改善性购房会是接下来的主流，房子的整体品质就很重要了。市中心的好房子优先，近郊的也可以考虑，但要慎重选择。

作者:海男的故事 日期:2016-07-29 09:21

@海医面条 2016-07-29 06:19:46

请教楼主，投资二套房，想买二手房，钱不多，是在广州买老的楼梯房还是在佛山南海买 5 年内的次新房？广州的是老城区，不会有太大的变动，南海的房子周边都是在规划地铁，商圈，按照您的思路似乎南海的房子更有升值空间，但是佛山东莞毕竟是在走下坡路的制造工厂，佛山的楼市一直受广州影响，又不限购，估计上涨也没那么容易。自己两夫妻已经在南海有一套小三房，目前也满足在广州买房的条件，非常纠结到底是买广州的楼梯房还.....

广州的选房很简单：

广州的最好的商务区是以珠江新城为核心的 CBD,以 CBD 为中心，能方便快捷到达 cbd 的地方都是不错的，方便快捷的工具一般地铁为主，有钱的买近一点，钱少的买远一点，也就是地铁多几站。

作者:海男的故事 日期:2016-07-29 10:45

@ty_軍 737 2016-07-29 01:17:00

楼主了解佛山三水吗，我打算在那投资可以嘛，听说过几年会通地铁

关键是地铁通到哪里

作者:海男的故事 日期:2016-07-29 12:08

@GuGu 快跑 2016-07-28 19:28:38

昆山市房子不知道能不能投资，想请问下楼主？

深圳周边，北京周边，上海周边城市前面已经讲过了。

作者:海男的故事 日期:2016-07-29 12:59

@putaoqiu 2016-07-29 12:43:59

楼主，我的资金有限，请问买珠江新城的电梯大单间好呢，还是周边的楼梯两房好呢？

这两种都不是好的房子，可以沿地铁往外走一走。

作者:海男的故事 日期:2016-07-29 16:55

@putaoqiu 2016-07-29 12:43:59

楼主，我的资金有限，请问买珠江新城的电梯大单间好呢，还是周边的楼梯两房好呢？

@海男的故事 2016-07-29 12:59:16

这两种都不是好的房子，可以沿地铁往外走一走。

@生如夏花 2010ABC 2016-07-29 16:08:29

百度了一下 最低也五万每平米 ...

钱不多沿地铁往外走。

作者:海男的故事 日期:2016-07-29 21:30

@sxx520lff 2016-07-29 17:23:14

楼主，您好！恭维的话我就不多说了，您确实有二把刷子。看您对武汉也比较熟悉，特来咨询。

1、2016年2月份在武汉徐东徐家棚地铁口（共三条地铁交汇处，明年通2条，2020年通1条）买了85平方楼梯二房。房龄2000年，4楼、建筑质量非常好。

2、该小区部份电梯、部份楼梯，我买的是楼梯。

3、该小区与绿地606非常近。绿地606（也就是所谓的滨江商务区），不知道以后能不能发展起来？

4、目前这个房子是出租状态，.....

武汉的投资思路是：

武昌重点在光谷高新区，CBD 重点在汉口沿江，建设大道王家墩，武昌沿江，中南也会有一些写字楼，但级别没有汉口高。

你的房子位置还可以，如果是电梯房会更好一些。如果小区内外环境比较好，学区不错就可以继续持有。

作者：海男的故事 日期：2016-07-29 21:40

@woenye 2016-07-28 16:29:09

大神，恳请帮忙分析一下惠州临深片区可以买吗？沉寂好几年的房价，去年居然和深圳一起爆发了。

@海男的故事 2016-07-28 17:31:16

其实你自己可以分析一下，惠州临深片区是否可以方便快捷的到达深圳 CBD 或高新区，如果不可以，买房的都是炒房的，房价炒这么高了准备谁接盘。

@woenye 2016-07-28 17:43:42

感谢老师回复，临深确实不是太方便，有很多高铁可以到深圳北站单程 16 块多，20 分钟那样。开车走沿海高速到罗湖过路费单程 6 块钱。确实好鸡肋。

不过房价比起深圳的确实便宜了太多，以现在的经济实力还算轻松。就是担心未来房价和深圳一起继续飞啊。

@海男的故事 2016-07-28 18:14:14

投资是为了赚钱，不是为了买便宜货，等深圳调整的差不多了，在深圳买房吧。

房价涨的时候，深圳先涨，周边后涨，
跌的时候，周边先跌，深圳后跌或不跌。

@woenye 2016-07-29 18:05:07

感谢老师解惑！还有个问题，那深圳的统建房可以考虑吗？深圳好像有一半房子都属于小产权房。

有没有金融属性，可不可以贷款。

作者:海男的故事 日期:2016-07-29 22:04

@梧婧 2016-07-29 17:46:44

大神，听您的建议我放弃江北新区的房子了，改为雨花台区城南小行地铁站附近的房子，可行吗？求分析，谢谢！

南京 CBD 在新街口一带，河西新城以后也会成为不错的 CBD，你选的小区如果能方便快捷的到达上述 CBD 就是不错的，同时你要比较一下相类似位置的价格。

作者:海男的故事 日期:2016-07-30 13:35

@独立思考 80 2016-07-29 23:09:13

你好楼主，非常膜拜你的观点。请教一下现在很多专家说中国马上陷入通缩，经济增长在下行。大家感到赚钱不像以前那么容易了，房价一下子爆发涨那么多，你认为会有下跌的风险吗？

中国现在是一个冰火两重天的社会，工业品有些通缩，消费品和服务温和上涨，股市盘整，债市已到高点，大宗商品暴涨暴跌，房价暴涨（内部又是冰火两重天，大城市暴涨，小城市还在下跌）。

这些都是表象，真正的原因是传统工业已无钱可赚，大批资金无处安身，到处流窜，所到之处价格高涨，过后就是一地鸡毛。

其实真正对政府有约束力的是国际社会，具体体现就是汇率。政府本来希望大城市的房价慢慢上涨，汇率慢慢下跌，但市场有它自己的规律，大城市的房价暴涨，给汇率很大压力，政府通过外汇管制勉强撑住汇率，但外汇管制又会影响人民币的国际化，真是多难啊！

也不是没有解决办法，就是进行真正的改革，开放一些赚钱的行业，让资金有去处。这个事情说起来容易做起来难，涉及到利益的重新分配。好在这届政府有能力做这个事，在

市场的倒逼下，已经做了很多这方面的工作，冰冻三尺非一日之寒，问题积累了这么久，解决起来也需要时间，估计还需要 5 年才能走上正轨。

具体到房市，大城市涨的太多，国家需要它进行适当的调整，但又不希望它跌幅太大。

作者:海男的故事 日期:2016-07-30 14:02

@Rettellyis 2016-07-30 11:11:02

楼主的大方向是对的，非常有料，但在这里我要叫板一下奇葩的广州楼市。

广州这个一线城市，新房是二线城市房价，二手房是三线城市房价，而且房价近三年都没动过，就算最近这波全国跳涨，已经动了成交量，但二手房价也是整体平均拉动 10-20% 左右，而且只是维持了 4-6 月这 3 个月，现在 7 月又停了，甚至又回到下降通道，真是一大奇葩。

不要老说广州的珠江新城 cbd，其实在老广州人的眼里，珠江新城，包括附近的天河北一带.....

其实我上面写的很清楚，能快捷方便到达 CBD，内外环境不错，有学区的房子是不错的房子，不是特指 CBD 边上的房子，在广州这种大城市，10 站地铁以内都算是方便快捷到达。帖子前面我以上海举例说明过什么叫方便快捷到达。

其实没有哪一个城市能均衡发展，包括北京和上海，均

衡发展只是政府的一厢情愿。因为一个城市的好企业资源是有限的，而且喜欢扎堆。

作者:海男的故事 日期:2016-07-30 21:55

@小小方若愚 2016-07-30 15:59:19

楼主，我在深圳工作，现有一套房子在重庆大学城，入手4年不涨反跌。现打算卖掉重庆的住房，在临深（东莞大岭山）入手一套两房。会不会是从一个坑跌入另一个坑？

你可以分析一下为什么买这套房，标准是什么

作者:海男的故事 日期:2016-07-30 22:02

@u_110671320 2016-07-30 16:04:34

真是好贴啊。小弟有个问题想请教一下。

我看前面都没人提/

不知道楼主对惠州这个城市怎么看

以后有前途吗。可以在惠州入手房产吗？

惠州本身并不会有太大发展，关键是能不能和深圳搭上关系。

作者:海男的故事 日期:2016-07-30 22:05

@ty_116105852 2016-07-30 15:31:03

楼主能不能帮忙分析天津的房子，目前想入手一套80平的40年产权的房子，首付3成，贷30年，开发区说是学

区放，在天津河西区，

40 年产权是什么性质，纯住宅，还是商住

作者:海男的故事 日期:2016-07-31 11:02

@吧啦小七 2016-07-31 00:17:06

楼主好，想咨询下福建三明这边小城市，市政府正对面府中大厦 08 年二手房，房价 11000，算是三明这个小地方比较贵的了，但是有市实验幼儿园实验小学中学学区，对比周边八几年的老房子均价 8500 左右，同样学区，哪个更值得入手呢？我只是为了学区，本身有房子住。谢谢！

我前面写过房价的构成，你按照分析，就知道该买哪个了。

作者:海男的故事 日期:2016-07-31 11:08

@海男的故事 2016-07-05 19:18:15

改革开放以来，国家经历了几个发展阶段，不同的发展阶段对应了不同的经济模式，不同的经济模式和城市地位，个人经济有密切的关系。

第一阶段:80 年代到 90 年代中期，以国企为主导。央行再贷款给商业银行，商业银行贷款给国企。国企成了货币的集散中心。相应的，老工业基地哈尔滨，长春，辽宁，武汉等城市经济相当发达，工人经济地位也相当高。

第二阶段:90 年代中期到 2007 年,增量货币以结汇的形式产生,外资企业和出口企业成了货币的集.....

@ha2831 2016-07-30 18:14:19

楼主,您好!请教一下职业发展的问题。我在上海,我本身是一名建筑类的土建工程师出身,建筑行业类的证书(一级建造师,工程师等证书都考,评出来了。)随着目前建筑行业整体比较低迷,感觉本行业比较难有大的发展,而且不太喜欢工程行业的漂泊,想着怎么转行。但若一个无头苍蝇,不知应该去怎么转,深感上海房价这一轮疯长,甚至想着要不要去做一名房地产中介。

看到您说到现在经济进入第四个阶段,高科技新产业及高端.....

金融未来有前途的一个是资管,一个是保险。

作者:海男的故事 日期:2016-07-31 11:14

@生如夏花 2010ABC 2016-07-31 09:49:23

每天顶一下 楼主 我是北方人 想买杭州的房子 孩子目前高中 想孩子以后去工作 我们也迁移 选那区域 谢谢

武林广场周围现在是最主流的 CBD,钱江新城以后也会

是个不错的 CBD，以它们为核心根据经济情况选房。高新区现在已经有阿里巴巴，海康等企业，后续如果再有几家好企业进驻，那就是一个好的高新区了，目前高新区这边要观察观察。

作者:海男的故事 日期:2016-07-31 11:24

新城新区之未来新区虹桥新区:

虹桥商务区变成虹桥新区只是时间问题，发展起来也是毫无疑问的。

1。爷爷给力，派商务部过来投入真金白银的建了国家会展中心。

2。离市中心不远，能充分分享市区的资源，逐渐壮大自己。

但房价有点透支了。

作者:海男的故事 日期:2016-07-31 17:51

@生如夏花 2010ABC 2016-07-31 13:17:14

武林广场附近都 5 万左右 我钱不多买不起.....

沿着地铁往外走

作者:海男的故事 日期:2016-07-31 18:08

@woenye 2016-07-31 13:56:29

感谢老师的几次解答，非常感谢。希望更多人能看到楼主对经济和房产的观点，客观有见识。

还希望能得到老师的一个指点：坐标深圳，我现在想做两个选择：

1. 购买深圳地段比较好的统建房，这样总价就算 100 万吧，首付 50 万，后面 50 万 3 年还清。好处是以后没有月供，甚至还挨着地铁靠近中心，5 年后也能交易，小产权房这两年涨的也好猛。同地段商品房首付都要 100 多万，月供也要 1 万多。缺点当然也不少，花园小或者没有，没有.....

1. 统建房居住功能还是不错的，就是不能用金融杠杆，涨幅可能不是特别大。但统建房有转正的可能，等地卖完了，政府估计会让小产权房补交一些钱转正。

2. 惠州通勤时间比较长，如果价格比较低，自住也是可以考虑的。

作者:海男的故事 日期:2016-08-01 14:37

@吧啦小七 2016-07-31 00:17:06

楼主好，想咨询下福建三明这边小城市，市政府正对面府中大厦 08 年二手房，房价 11000，算是三明这个小地方比较贵的了，但是有市实验幼儿园实验小学中学学区，对比周边八几年的老房子均价 8500 左右，同样学区，哪个更值得入手呢？我只是为了学区，本身有房子住。谢谢！

@海男的故事 2016-07-31 11:02:57

我前面写过房价的构成，你按照分析，就知道该买哪个了。

@吧啦小七 2016-07-31 13:25:44

本人愚钝，还请楼主详细指点下。非常感谢！

@吧啦小七 2016-08-01 10:21:01

我们现在主要考虑上学，所以好纠结啊

肯定买 11000 的，好的内外部环境和好的邻居肯定值 3000 块。

作者:海男的故事 日期:2016-08-01 14:52

@小妖妞妞 3 2016-08-01 14:27:46

2006 年底在我老家汉中买了一个产权面积为 19.14，实际使用面积为 12.24 的小商铺，单价 21800 每平，历史高价啊，被售楼小姐忽悠说是每年租金高达 4 万，10 年回本，70 年产权什么的。当时手上有点股市里边赚的小钱，头脑一发热买了。熟读历史的朋友应该知道汉中这个小城市，一共就 70 万常住人口，属于 5 线还是 6、7、8 线的小地方。当时最高端的住宅卖 2000 一平米。

可以说这是一次很失败的投资，2006 年买房到 2008 年.....

把资产向有发展前途的地方转移肯定是正确的。

开个玩笑，如果当时把买商铺的钱作为首付在上海买房，基本已经是千万资产了。

投资确实是个技术活，现在这个社会，普通的人也要多了解了解社会和经济。

作者:海男的故事 日期:2016-08-01 16:25

@吧啦小七 2016-07-31 00:17:06

楼主好，想咨询下福建三明这边小城市，市政府正对面府中大厦 08 年二手房，房价 11000，算是三明这个小地方比较贵的了，但是有市实验幼儿园实验小学中学学区，对比周边八几年的老房子均价 8500 左右，同样学区，哪个更值得入手呢？我只是为了学区，本身有房子住。谢谢！

@海男的故事 2016-07-31 11:02:57

我前面写过房价的构成，你按照分析，就知道该买哪个了。

@吧啦小七 2016-07-31 13:25:44

本人愚钝，还请楼主详细指点下。非常感谢！

@吧啦小七 2016-08-01 10:21:01

我们现在主要考虑上学，所以好纠结啊

@海男的故事 2016-08-01 14:37:09

肯定买 11000 的，好的内外部环境和好的邻居肯定值 3000 块。

@吧啦小七 2016-08-01 15:59:15

谢谢楼主，还有一个问题哈，同样 11000 的，一个是 93 平两室，一个 57 平单身公寓，都是七十年产权的。不知道买哪个以后出租或者卖掉更容易？

既然是学区房，93 平两室更好。

作者:海男的故事 日期:2016-08-02 10:30

@冰剑纹 2016-08-01 19:37:50

楼主您好！请教一下扬州的房子，如何投资。扬州是个旅游城市，没有特别好的实业支撑。人均工资不是很高，但是房价动辄上万，二手房市场不是很活跃。谢谢。

扬州没有投资价值

作者:海男的故事 日期:2016-08-02 10:49

@海男的故事 2016-07-18 11:20:24

新城新区列传：

为了描述的生动，有一些角色替代：

中央：爷爷

当地政府：爸爸

新城新区：孙子

得到爷爷的支持，又在爸爸的势力范围，孙子一般都能有所成就。

爷爷不爱，离爸爸太远罩不住，孙子很难成功，爸爸索性就卖孙子赚点钱。

另外一方面，工人，农民的孙子超过爸爸爷爷很容易，因为爸爸爷爷掌握的资源少，努力供孙子读个大学，孙子的资源就比他们多了。这就是有些弱二线城市和中小城市新.....

@过路的鬼 3366 2016-08-01 17:57:38

楼主讲的可真有意思。有时间楼主分析下郑州滨河国际新城呗？这个算是农民的孙子么？听说以后要搞物贸区、使馆区等等，现在还很荒，但是，地王已经拍了地了，买入怎么样？

郑东新区是孙子，这个孙子正在快速发展起来，别的新区没有机会了，资源有限。

作者:海男的故事 日期:2016-08-02 13:02

@海男的故事 2016-07-18 11:20:24

新城新区列传：

为了描述的生动，有一些角色替代：

中央：爷爷

当地政府：爸爸

新城新区：孙子

得到爷爷的支持，又在爸爸的势力范围，孙子一般都能有所成就。

爷爷不爱，离爸爸太远罩不住，孙子很难成功，爸爸索性就卖孙子赚点钱。

另外一方面，工人，农民的孙子超过爸爸爷爷很容易，因为爸爸爷爷掌握的资源少，努力供孙子读个大学，孙子的资源就比他们多了。这就是有些弱二线城市和中小城市新.....

@过路的鬼 3366 2016-08-01 17:57:38

楼主讲的可真有意思。有时间楼主分析下郑州滨河国际新城呗？这个算是农民的孙子么？听说以后要搞物贸区、使馆区等等，现在还很荒，但是，地王已经拍了地了，买入怎么样？

@海男的故事 2016-08-02 10:49:45

郑东新区是孙子，这个孙子正在快速发展起来，别的新区没有机会了，资源有限。

@Nine_Sir 2016-08-02 12:51:58

想请教楼主，对北京丽泽商务区怎么看呢？挨着二环位置挺好。。。然后就是北七家的未来科技城的前景如何？未来科技城朋友去过，说人烟很稀少。。。

北京的格局大体如下：金融街，国贸是 CBD

中光村是最好的高新区

望京，亚运村是次级商务区

接下来的商务区和科技城都只能是一个补充了。

作者:海男的故事 日期:2016-08-02 19:02

@miumiu 很郁闷 2016-08-02 12:05:15

感谢楼主大神给大家的指点，我着重看了下您关于北京和燕郊的分析，辛苦~

请教您一下，本人 85 后，已婚，目前北京房产 2 套（均为一居），都在西南五环，有贷款。公婆家一套房自住，也在我们房子附近，以后有孩子了打算就近读书，学区房太贵无力承担。燕郊开间一套目前出租（燕郊地段及环境比较好的小区，达到您说的“人车分流”标准），租金 1650 元/月，市值 100 万，已问过中介，这个价格是比较容易卖出的。

想请问您是否.....

@miumiu 很郁闷 2016-08-02 14:14:50

楼主大神，按您上面回复“北京的格局大体如下：金融街，国贸是CBD”，我感觉我燕郊的房子不应该卖了，有国贸和行政副中心的辐射，是否应该持有呢？这个我自己的分析不知道对不对，还请您看看~感谢哦~

燕郊是北京周边唯一可能发展起来的城镇，如果是置换顺义，大兴就没有太多意义了。

作者:海男的故事 日期:2016-08-02 19:10

@蓝兔在旅途 2016-08-02 17:22:12

楼主大神您好！好不容易从头到尾看完您的分析，觉得您太厉害了！

请教下，在上海两套房，一套闵行罗阳3居（98平米），一套徐家汇田林1居（61平米），目前出租中。想置换，看中了青浦赵巷李嘉诚开发的别墅（类独栋别墅，288平，878万，送地下127平），离地铁17号线嘉松中路站2.5公里，9号线佘山站3.5公里，周边有国际学校，奥特莱斯等配套，您觉得这个位置怎么样？一想自住，二也带点投资性质。目前手上资金约70万，大部.....

可以的，赵巷是一个不错的别墅区。

作者:海男的故事 日期:2016-08-02 21:03

楼主熟悉广西南宁吗？这边的房价未来什么情况呢，

@独孤求败的鱼 2016-08-02 19:57:16

没有买房的人

南宁不太熟悉。

作者:海男的故事 日期:2016-08-03 10:29

@shenszf 2016-08-03 09:38:38

楼主您好，我想询问一个关于房子的问题。

郑州市高新区的安置房，也就是城中村拆迁分配的房子。

位置相对来说比较偏僻了，在四环和绕城高速之间，但是是一条地铁线的起始站点，地铁说是 2020 年底开通运营。

郑州高新区楼盘 以刚需为主，大部分都是 70-90 的房子。稍微大点的 120 平左右的房子目前属于花园洋房，价格也不低。

我们安置房房型有 50 平的一居室，80 平左右的两居室，130 左右的三居室。

要是出租的.....

安置房好像要过几年才能成为流通商品房，各地可能略

有不同，你可以去银行问问。

作者:海男的故事 日期:2016-08-03 11:42

@胡同里的那只猫 2016-08-03 10:21:16

请教楼主，我们在南宁有一套自住房但是学区不好。我们上周在一个新区也是南宁未来的cbd附近万科金域蓝湾交了定金，到底在那买值不值，小区离地铁2、3号线800米距离，但是地铁正在挖不知道什么时候通车。我们买那主要是考虑小孩念书，南宁最有名的小学和中学都在小区旁边有分校并开始招生。可是毕竟是新建分校区，不知道教学质量如何。而且现在那片周围都是工地，不知道两年后是不是好一点，两年后我小孩上小学。以前我们一直看的是琅东滨湖校区二手房，单价都1.2万以上，加上税，中介费都很高不划算，所以才转战南宁五象新区的期房。这个五象新区是广西重点打造的新区，今年三月分申报国家级新区，到底能不能批不知道。楼主觉得这个房值得购买吗

@胡同里的那只猫 2016-08-03 10:26:14

补充一下：现自住房125平三房，这个购买的也是125平，但是是四房。

南宁不太熟

作者:海男的故事 日期:2016-08-03 15:09

@蓝兔在旅途 2016-08-02 17:22:12

楼主大神您好！好不容易从头到尾看完您的分析，觉得您太厉害了！

请教下，在上海两套房，一套闵行罗阳3居（98平米），一套徐家汇田林1居（61平米），目前出租中。想置换，看中了青浦赵巷李嘉诚开发的别墅（类独栋别墅，288平，878万，送地下127平），离地铁17号线嘉松中路站2.5公里，9号线佘山站3.5公里，周边有国际学校，奥特莱斯等配套，您觉得这个位置怎么样？一想自住，二也带点投资性质。目前手上资金约70万，大部.....

@海男的故事 2016-08-02 19:10:57

可以的，赵巷是一个不错的别墅区。

@chimerica2008 2016-08-03 11:56:20

不换，别墅也是个坑，不如市中心大平层。08，09年，赵巷很多别墅都低价脱手。

08，09年什么房子都难脱手。买涨不买跌。

作者:海男的故事 日期:2016-08-03 15:11

@muyan429_0faeb2 2016-08-03 13:55:23

楼主，我想投资一室的，商业地段和学区哪个合适？

学区更重要，其实对一般房子来说，最重要的是地铁和学区。

作者:海男的故事 日期:2016-08-03 20:40

@透明 DI 忧伤 2016-08-03 17:59:17

@海男的故事 楼主你好，看到楼主写的帖子受益颇深。感觉楼主对房地产的分析很到位。

我和老公都是杭州本地，我们结婚没有买过房，住房是双方父母提供的。

现在我们以及双方父母没有任何负债。双方父母都各持有两套住房，存款各持有一百万左右。我和老公由于工作时间不长，存款持有在五十万左右。。以我们现在个人的收入在杭州买房还是很吃力的。另外就是我们因为目前有父母提供的房子可以住，。所以也不想太大的.....

现在投资房子是个技术活，同样在杭州，有的区域翻倍了，有的没怎么涨。

双方父母都有四个房子了，还是留点活钱，过好生活。另外行情低迷时，房子很难出手的。

你们自己倒是可以买房。

作者:海男的故事 日期:2016-08-03 21:00

@lisapass7168 2016-08-03 20:44:02

楼主您好！目前自住杭州城北 2014 年次新房，学区中等。刚入手城东新城期房，学区未定，估计不会太好。如果想将目前自住的次新房置换成市中心上等学区的房子，应该什么时候进行置换呢？目前买了期房没有多余的资金了，市中心上等学区的房子估计只能换个老破小。市中心上等学区的老破小，上涨幅度会大于城北中等学区 2014 年次新房吗？万望赐教！

@lisapass7168 2016-08-03 20:46:19

小孩 2020 年上小学，打算二胎。前面城东新城期房一激动就买了，没有过多考虑学区问题，现在又点点后悔。烦请楼主帮忙分析一下，谢谢楼主！

@lisapass7168 2016-08-03 20:50:54

杭州城北 2014 年次新房 2019 年开通地铁，家门口距离 400 米。

可以把期房转掉，买市中心上等学区的老破小。

作者:海男的故事 日期:2016-08-03 21:23

@lisapass7168 2016-08-03 20:44:02

楼主您好！目前自住杭州城北 2014 年次新房，学区中等。刚入手城东新城期房，学区未定，估计不会太好。如果

想将目前自住的次新房置换成市中心上等学区的房子，应该什么时候进行置换呢？目前买了期房没有多余的资金了，市中心上等学区的房子估计只能换个老破小。市中心上等学区的老破小，上涨幅度会大于城北中等学区 2014 年次新房吗？万望赐教！

@lisapass7168 2016-08-03 20:46:19

小孩 2020 年上小学，打算二胎。前面城东新城期房一激动就买了，没有过多考虑学区问题，现在又点点后悔。烦请楼主帮忙分析一下，谢谢楼主！

@lisapass7168 2016-08-03 20:50:54

杭州城北 2014 年次新房 2019 年开通地铁，家门口距离 400 米。

@海男的故事 2016-08-03 21:00:53

可以把期房转掉，买市中心上等学区的老破小。

@lisapass7168 2016-08-03 21:02:19

期房还没交付如何转手？可以操作吗？

@lisapass7168 2016-08-03 21:09:42

城东新城的期房也不错的，139 方四室，户型不错，目前已开通双地铁口距离六七百米，距武林广场、钱江新城都是五六站地铁的距离，以后还会有多个商业配套在建，旁边就是新成立的小学幼儿园，今年 9 月开始招生，但这个小学估计不会好。期房唯一的缺憾就是学区。因为目前住的次新房只有 83 方两室，二胎的话不够住。有点难选择。

房子都不错，得你自己决定。

作者:海男的故事 日期:2016-08-04 10:55

@echomaozim 2016-08-04 09:05:00

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F255872305.jpg{EIMAGE}

楼主，今天新闻说南京政府要建设江北新区呢，这个难道只是烟雾弹么？

一个地方能不能发展起来是需要客观条件的，不是规划规划就可以的。

作者:海男的故事 日期:2016-08-05 11:20

@manager617 2016-08-04 14:53:29

楼主，怎么看中部城市武汉的发展，会超过杭州嘛？另外武汉可以买两套，杭州只能买一套，投资角度分析哪个合适，大方向上。谢谢。

经济规模已经超过杭州，但存款余额没有杭州多。

杭州已是后工业时代，武汉还是工业时代后期，武汉接下来会面临转型，经济会放慢。

相对来说，杭州更稳健一些。

作者:海男的故事 日期:2016-08-05 16:51

@wjswwxz 2016-08-05 16:09:04

楼主你好，我是南京的，在市区看中一套房龄老了点的房子，是现在就入手，还是等南京限贷政策出来后再买？害怕现在买是站在高位了??

现在还不能确定，等限贷政策出来后，根据相关数据才能做判断。

作者:海男的故事 日期:2016-08-06 13:01

@淡然若水 201607 2016-08-05 19:34:13

楼主的帖子看了好几天，如果是在2个月之前看到，我想杭州买的应该是另外一套。

这几年买的2套房子，每次买完心理都有那么点觉得没有尽力，一点儿喜悦都没有。

坐标上海，14年的秋天考虑买房，当时我们人在上海，但是要买房了，我老公想去杭州买，第一上海社保时间不够，第二杭州离婆婆家近，当时家人也都倾向于我们回去杭州买，

唯一我在坚持，当时我是说，退出了一线可能我们再也回不来了，上海买了以后我的孩子就.....

几个问题：

1。投资打乱仗，没有自己的把握，估计平时都没做功课。

2。金融知识欠缺，或者说没有做好金融准备，10万就把你难倒了，随便一个大额信用卡就足够了。

3。投资现在确实是个技术活，同样在杭州，房子的涨跌都不一样。

几个建议：

1。平时多做功课，关键时候要有主见。

2。做好金融准备。

作者：海男的故事 日期：2016-08-06 13:04

@淡然若水 201607 2016-08-05 21:11:31

在前面的帖子中，楼主有提到过，期房也是可以转手的，是怎么操作的可以指点下吗，如果可以，我想短期内把买的这套不太理想的房子置换掉

不知道你的房子到了那个环节，可以去问问你的销售，给点好处他应该会给你提供一些解决方案。

作者：海男的故事 日期：2016-08-06 15:42

@淡然若水 201607 2016-08-05 19:34:13

楼主的帖子看了好几天，如果是在 2 个月之前看到，我想杭州买的应该是另外一套。

这几年买的 2 套房子，每次买完心理都有那么点觉得没有尽力，一点儿喜悦都没有。

坐标上海，14 年的秋天考虑买房，当时我们人在上海，但是要买房了，我老公想去杭州买，第一上海社保时间不够，第二杭州离婆婆家近，当时家人也都倾向于我们回去杭州买，唯一我在坚持，当时我是说，退出了一线可能我们再也回不来了，上海买了以后我的孩子就.....

@海男的故事 2016-08-06 13:01:44

几个问题：

1. 投资打乱仗，没有自己的把握，估计平时都没做功课。

2. 金融知识欠缺，或者说没有做好金融准备，10 万就把你难倒了，随便一个大额信用卡就足够了。

3. 投资现在确实是个技术活，同样在杭州，房子的涨跌都不一样。

几个建议：

1. 平时多做功课，关键时候要有主见。

2. 做好金融准备。

@淡然若水 201607 2016-08-06 13:47:05

是的，你说的很对，我们没有一点儿的金融知识，的确在买这2套房子之前都没有做一点儿功课，以后如果有闲钱了，一定注意！信用卡一直没有使用过。

以后多关注一些这方面的知识。

房子其实有很强的金融属性，对金融不熟悉会吃亏，有机会我会在帖子里系统的讲讲金融知识。

作者:海男的故事 日期:2016-08-07 09:27

@淡然若水 201607 2016-08-05 19:34:13

楼主的帖子看了好几天，如果是在2个月之前看到，我想杭州买的应该是另外一套。

这几年买的2套房子，每次买完心理都有那么点觉得没有尽力，一点儿喜悦都没有。

坐标上海，14年的秋天考虑买房，当时我们人在上海，但是要买房了，我老公想去杭州买，第一上海社保时间不够，第二杭州离婆婆家近，当时家人也都倾向于我们回去杭州买，唯一我在坚持，当时我是说，退出了一线可能我们再也回不来了，上海买了以后我的孩子就.....

@海男的故事 2016-08-06 13:01:44

几个问题：

1. 投资打乱仗，没有自己的把握，估计平时都没做功课。

2. 金融知识欠缺，或者说没有做好金融准备，10 万就把你难倒了，随便一个大额信用卡就足够了。

3. 投资现在确实是个技术活，同样在杭州，房子的涨跌都不一样。

几个建议：

1. 平时多做功课，关键时候要有主见。

2. 做好金融准备。

@淡然若水 201607 2016-08-06 13:47:05

是的，你说的很对，我们没有一点儿的金融知识，的确在买这 2 套房子之前都没有做一点儿功课，以后如果有闲钱了，一定注意！信用卡一直没有使用过。

以后多关注一些这方面的知识。

@海男的故事 2016-08-06 15:42:34

房子其实有很强的金融属性，对金融不熟悉会吃亏，有机会我会在帖子里系统的讲讲金融知识。

@淡然若水 201607 2016-08-06 16:29:15

刚刚去网上买了本经济学原理，抽空翻来看看，还出去申请了个信用卡！以后我会关注你的帖子，辛辛苦苦赚的钱，不容易。

最好是搞个金卡。

作者:海男的故事 日期:2016-08-07 15:37

@echomaozim 2016-08-07 14:26:16

楼主，现在南京最新的消息是限贷政策流产了，那这种情况下会不会房价一直缓慢涨下去？如果看到比较好一点的房子是不是就可以出手了？

根据手头的数据分析，南京还会慢慢涨几个月。

作者:海男的故事 日期:2016-08-08 15:09

@qiqi_2013 2016-08-08 14:02:11

楼主辛苦了！有个买房的问题咨询下：

我在东莞的周边镇上有两套房子，我想卖掉一套去东莞市区买房，给孩子读小学。但现在有两个选择：

1. 买带省一级中心小学学位的二手房，不用迁户口。因为现在东莞市区不允许新楼盘带学位，只能买二手房。所以带学位的二手房价格很高。

2. 买不带学位的新房或二手房，要迁户口才能读公立小学。因为我们是镇上的户口，只要市内转移就可以。但是这

些房子所在的学区属于一所市重点.....

这个很简单，肯定买带省一级中心小学学位的二手房。
高买高卖，优质资源是稀缺的。

作者:海男的故事 日期:2016-08-08 15:14

@szboka 2016-08-08 11:53:23

请问楼主要是买广州新塘（地铁明年底通车，到天河中心
6 站）呢还是买郑州 CBD 附近呢？

肯定是广州。

作者:海男的故事 日期:2016-08-08 15:16

@青山深水微澜 2016-08-08 10:38:22

楼主好，最近炒作深圳均价降 5 千的事，请问您如何看
京沪的后市，尤其沪市已经涨了不少？

根据各方面数据的综合分析，沪市最近还会向上。

作者:海男的故事 日期:2016-08-08 16:22

@蓝兔在旅途 2016-08-02 17:22:12

楼主大神您好！好不容易从头到尾看完您的分析，觉得
您太厉害了！

请教下，在上海两套房，一套闵行罗阳 3 居（98 平米），
一套徐家汇田林 1 居（61 平米），目前出租中。想置换，看

中了青浦赵巷李嘉诚开发的别墅（类独栋别墅，288 平，878 万，送地下 127 平），离地铁 17 号线嘉松中路站 2.5 公里，9 号线佘山站 3.5 公里，周边有国际学校，奥特莱斯等配套，您觉得这个位置怎么样？一想自住，二也带点投资性质。目前手上资金约 70 万，大部.....

@海男的故事 2016-08-02 19:10:57

可以的，赵巷是一个不错的别墅区。

@chimerica2008 2016-08-03 11:56:20

不换，别墅也是个坑，不如市中心大平层。08，09 年，赵巷很多别墅都低价脱手。

@海男的故事 2016-08-03 15:09:32

08，09 年什么房子都难脱手。买涨不买跌。

@chimerica2008 2016-08-08 16:06:03

但是现在赵巷的别墅也是涨幅比较小的

其实不是别墅的问题，总价高的这几年都长得慢，市中心的豪宅也长得慢。大家买房也是不停改善，不停升级，接下来好的别墅会受青睐。

作者:海男的故事 日期:2016-08-09 11:38

@minmin9999999 2016-08-08 18:06:00

楼主建群没?

最近有点忙

作者:海男的故事 日期:2016-08-09 11:47

@飞跃流年 420 2016-08-08 15:39:39

楼主好,七月武汉楼市也没有停滞,进入八月份又出现了跳涨,请问您如何看武汉的后市,是不是风险正在聚集,还可以入手吗?您最看好哪个区域?感谢

涨得太多国家会出手的,从监控到的数据,现在武汉暂时还不会掉头向下,但也不会涨太多,投资现在比较尴尬,等下一波可能会更好。

作者:海男的故事 日期:2016-08-09 15:10

国家调控难度越来越大,钱像水一样,那里有钱赚就窜到那里,很多中小城市的人也开始投资不限购大城市的房产。不限购大城市高温不退,部分城市国家有可能会重新限购。

作者:海男的故事 日期:2016-08-09 20:57

也不知道是哪位兄弟一直在这里捣乱,有啥话就说吗,何必一直躲躲闪闪。

作者:海男的故事 日期:2016-08-09 21:32

有人免费帮顶，帖子一直在前面，真好。

作者:海男的故事 日期:2016-08-10 09:24

@sunk88add 2016-08-09 23:51:15

@aa80 2016-05-26 23:55:12.893

认同楼主，房地产后续进入结构性调整阶段。请教，好地段的老房子，近郊的新房子，哪个值得投资？

在

投资老房子最好要有好的学区

近郊的房子要有地铁，最好是直达市中心。

作者:海男的故事 日期:2016-08-10 19:15

@老猫爪 2016-08-10 17:50:11

好好的帖子，就被冒牌楼主这些炒股的给毁了……楼主也不出来打假:)

这明显是在捣乱

作者:海男的故事 日期:2016-08-10 19:26

@kirsten20152015 2016-08-10 19:20:46

楼主居然在。麻烦看到我??

本人有个疑问：我是否应该卖掉武汉两套房来买深圳的第二套住宅？

武汉的可以卖 140 万,做首付可以在深圳买一套 200-250 万的房（因现在住的有 90 万欠款，所以要首付 7 成）。

现在是武汉合适的卖点吗？（一套二环待拆迁，一套沌口，均无贷款）

武汉现在还在往上走。

作者:海男的故事 日期:2016-08-10 22:11

@你特么在逗我 2016-08-10 22:02:26

楼主还在吗？我们这河北邢台四五线的小城市了，经济不发达，市周边一堆盖楼的，我想买我们村开发的楼，二环内，位置好，重点小学学区，目前我们有两套房，想生二孩，再买一套留给孩子，不卖。不知道现在买合适吗

孩子多大，房子在不停的更新换代，如果太小，留给他的可能就是一个老破小。

作者:海男的故事 日期:2016-08-11 09:51

@海男的故事 2016-08-09 15:10:40

国家调控难度越来越大，钱像水一样，那里有钱赚就窜到那里，很多中小城市的人也开始投资不限购大城市的房产。不限购大城市高温不退，部分城市国家有可能会重新限购。

看来我的评估还是蛮准的，苏州要开始限购了。

作者:海男的故事 日期:2016-08-11 10:03

@海男的故事 2016-08-09 15:10:40

国家调控难度越来越大，钱像水一样，那里有钱赚就窜到那里，很多中小城市的人也开始投资不限购大城市的房产。不限购大城市高温不退，部分城市国家有可能会重新限购。

@海男的故事 2016-08-11 09:51:11

看来我的评估还是蛮准的，苏州要开始限购了。

@ST 胶泥 2016-08-11 09:55:03

很准确

其它几个涨的厉害的城市估计也要跟进了，接下来这些钱会流到哪里去？

作者:海男的故事 日期:2016-08-11 10:41

@zhoub0606 2016-08-10 22:28:31

楼主楼主 help!

总是很少人提到重庆，重庆的房价走势预测如何？

目前看了一堆二手房和新楼盘，比较困惑。

重庆的房贷放量，估计有一波行情。

作者:海男的故事 日期:2016-08-11 14:07

@狗代 100 2016-08-11 14:00:14

楼主你好。我是南京江北浦口的。现有房子两套。一套在下关，已出租。一套在浦口 130 平的多层老房子自住。打算在浦口换房子，买朗诗的科技房，期房要到 2018 年年底拿房。买一套自住，另买一套 2 房的用做投资。看中的这个科技房均价 2.8 万，精装修的，比周边的毛胚房贵 1 万。请问这个房子能投资吗？两年后不知道江北的房价会不会掉阿？麻烦你帮忙分析一下。

房价和政策密切相关，现在不知道以后会出啥政策，也没法预测两年后的房价。

作者:海男的故事 日期:2016-08-11 15:15

@duoduo0502 2016-08-11 13:00:55

楼主，真心求教，坐标上海，我刚办了户口所以有了买房资格，首套房不限购而且贷款利率有优惠，想好好利用这个名额。家里人要求买新房或 3 年内二手房，所以看的都是松江青浦嘉定之类的地方，拼一拼可以买 300 万左右的两房。但我内心很纠结，因为这几个月房价涨了太多，我犹豫着是不是买个靠近地铁 60 平米左右 200 万出头的一房，这样资金压力也小，以后出租也比较容易。

这个房子买来我估计住不了两年就会用来出租甚至出售，因.....

上海还会往上涨一段时间。

作者:海男的故事 日期:2016-08-11 15:19

@luoweipjj 2016-08-11 12:07:02

楼主大才！真的像楼主说的，每个月还房贷是硬伤啊。说一下个人情况，家庭月收入 1W5 左右，双方父母暂时身体也还行，加起来收入也有个 1W5 左右，按理说总收入在苏州生活也还可以了。在苏州有一套拆迁老小区的 63 平小房子，现在双方父母都退休了，也想接来苏州共同生活，去年买了个商住公寓。最近也动念头想要二胎，所以想把房子给换成大一点的三室或者四室，去年底到今年这房价蹭蹭往上涨，好点位置的都得要 2W2, 3 以上了，每个月.....

限购会抑制一些需求，能抑制到什么程度不知道，现在大家手头的钱没有去处，都想买房子。

作者:海男的故事 日期:2016-08-11 20:34

@牙 aya 2016-08-11 20:15:52

楼主 想请教您下 刚需 现在厦门适合买房吗 厦门的房价短期您是看涨还是看跌？谢谢

短期还要涨一涨

作者:海男的故事 日期:2016-08-11 20:49

苏州和南京的限代限购出来了，太宽松了，估计没什么效果。

作者:海男的故事 日期:2016-08-11 21:52

最近两个月的数据让人担心，地方政府和银行为自己的利益，不管不顾的推高房价，居民也被迫裹挟其中，中央口头说要抑制资产泡沫，到现在还没有具体政策，估计还没想好让这些钱哪里去。继续这样下去，只有两种可能，要么自己崩盘，要么国家被迫刺破泡沫。

阳光底下没有新鲜事，2011 的限购政策可能会拿出来。

最终这些钱估计会被赶到股市，目前股市还有一些容量，国家的转型也寄希望于资本市场培育出一批创新企业出来。

现在投资房产，有种刀口舔血的感觉。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fbq.tianyaui.com%2Fd%2Fch.gif{E
IMAGE}

作者:海男的故事 日期:2016-08-11 21:55

厦门的情况最令人担心，最近几个月的房贷数据相比于4月份，直接翻倍，可见投机之严重。

作者:海男的故事 日期:2016-08-12 08:59

@费老劲 2016-08-12 01:38:19

@u_113063032 2016-07-09 18:53:53

一口气看完，88 页啊。真的是尽力通过大家的事例学习大侠的真知灼见啊，忍不住也想让大侠帮我把把脉，小女子

在此先谢过啦！

基本情况如下：

夫妻二人生活工作均在北京顺义区，名下两套住宅。

一套在顺义县城自住，2002 年多层老小区，97 平一层带花园，有 80 万的公积金贷款，小区环境还可以，自带学区也还可以，不过我们没有学区需求，距地铁 15 号线 500 米。

另外一套在望.....

有几个方案供参考：

1. 望京的房子没有贷款有点吃亏，是否可以考虑房子卖掉，贷款买一个更好的房子。税费估计有点贵。

2. 买燕郊的房子。

3. 商住房，商住房有以下问题要注意：

a. 商住房以收租为主，涨幅有限，这个要有心理准备。

b. 租金是否能跑赢同期贷款利率。

c. 商住房的水电煤，物业费都比较贵，租给普通住户没有优势，一般是租给小的公司，这就要求位置比较好，太偏的位置到时候准备租给谁，这个要想好。

作者：海男的故事 日期：2016-08-12 09:12

@小白穿马甲 2016-08-12 01:23:44

楼主大材，为什么把厦门的后市对比 11 年后的杭州，

感觉这两个城市可比性不大，杭州周边太多的优秀城市，厦门直径 400 公里内就都没有知名城市，不管后市如何，厦门比杭州这个总觉的没可比性。

另外对福州楼市了解吗？现在有闲钱，还能投资吗？

不是拿厦门和杭州比，而是说厦门的房价如果要调整，情况可能和 2011 年后杭州的房价调整类似，过程会比较长。

想当年，杭州的房价媲美上海，而今，厦门的房价在北上深之后，远超广州，南京，杭州，虽有福建土豪的支撑，但也难免给人投机太重的感觉。

福建和厦门类似，只是程度轻一点。

作者:海男的故事 日期:2016-08-12 09:18

请大家注意，我没有在帖子里发任何广告，大家提高警惕，谨防上当!!!!!!!

作者:海男的故事 日期:2016-08-12 10:51

@费老劲 2016-08-12 09:55:54

谢谢大侠指点。

也曾想过把望京房升级，后来又想再投资一套，原来想虽然商住比不上住宅但是周围都涨起来了它也不会太差吧，一度比较热衷，后来天天看链家在线上的买卖情况发现房源非常多，天天都有新上的房源，也联系中介问问买的话税费的问题，我就想看来这种房子不是很好卖，而且竞争太多（当

然也有好的商住，但那也不是我能承受的)。

大侠，1. 您给提供的几个方案中您最推荐哪一个呢？

12. 假设我要升级望京房.....

能换到好房子还是可以的

作者:海男的故事 日期:2016-08-12 16:30

@luoweipjj 2016-08-12 15:55:19

楼主看过来，苏州今天真的出台限购政策了，楼主判断下后期苏州楼市会怎么样了？真觉得苏州是一个以电子厂之类劳动密集型企业为基础发展起来的一个工业化城市，现在全球经济那么糟，好多电子企业不盈利或者处于亏损状态，苏州那么高的房价又逼得那些用工企业离开苏州这个城市。苏州离上海那么近，真想转型成金融或者电子商务类的高附加值的工业不容易，等苏州的人工流入红利消失了，不知道靠什么来支撑起苏州这个城市的高房价。

苏州最辉煌的时刻早就过去了，苏州曾经超过深圳，排行第四，现在排名第七。

苏州因出口而兴，也会随着出口的衰败而衰败。

更要命的是苏州的行政地位太低，只是一个地级市。

苏州的房价是上海人撑起来的，上海限购，钱都跑到苏州来了。

目前钱没有出路，暂时都沉淀在房市。

作者:海男的故事 日期:2016-08-12 16:38

@悸景飘绪 2016-08-12 14:48:29

楼主你好！看了你的帖子感触颇深，说说我的情况，希望能得到您的指教：

外地未婚女生在北京，之前看了很久老小区的房子，在今年1月房价暴涨的情况下，心里发慌，当天看了一套在学院路32平70年公寓以210万买下（能落户），贷款120万。买完之后就非常后悔，完全不喜欢这房子，实在太小，感觉完全被形势所逼。

现在此房出租，年租金为68460元。了解到现在行情能卖240万左右，请问楼主我是继续持有还是卖出再换套老小区.....

你说的公寓应该就是商住房，这种房子涨幅不会太大。

可以置换成5环附近的次新房。

以后投资之前要多做功课。

作者:海男的故事 日期:2016-08-12 16:49

@zhoub0606 2016-08-10 22:28:31

楼主楼主 help!

总是很少人提到重庆，重庆的房价走势预测如何？

目前看了一堆二手房和新楼盘，比较困惑。

@海男的故事 2016-08-11 10:41:48

重庆的房贷放量，估计有一波行情。

@zhou0606 2016-08-11 11:11:20

谢大侠！说说具体情况好旁观者帮我指导下，感觉更像是向专业理财师咨询了，呵呵。

重庆渝北区，看中两路老城区一小区（门前贴着轻轨站江北机场门后贴着公园），左边小学右边几百米就是渝北老城区中心商业地段，建面单价 72~7300 吧，不比旁边新城区（空港新城）便宜多少，房龄都 10 多年了。

旁边渝北区的新城呢均价也是 8000 左右吧，当然新城也有中央公园 N 条轻轨之类，楼盘公园旁边最贵 14000 到 11000（兼带名校指标）

.....

1。如果可能，可以把四线的房子置换到重庆。

2。可以考虑公园旁边最贵的房子（兼带名校指标），你说 N 条轻轨是已经有了，还是规划。

作者:海男的故事 日期:2016-08-12 21:48

@众木成林 555 2016-08-12 19:56:05

我手头没什么钱，苏州科技城的房子 1、6 有压力，相

到离我上班 25 公里的无锡买？父母都是农民不希望花太多钱在房子上感觉不值得，您觉得如何？

谁买房子都有压力，好好的苏州不买去买无锡，买房子不是看便宜，而是看有没有前景。

作者:海男的故事 日期:2016-08-12 21:49

@悸景飘绪 2016-08-12 17:27:12

@悸景飘绪 2016-08-12 14:48:29

楼主你好！看了你的帖子感触颇深，说说我的情况，希望能得到您的指教：

外地未婚女生在北京，之前看了很久老小区的房子，在今年 1 月房价暴涨的情况下，心里发慌，当天看了一套在学院路 32 平 70 年公寓以 210 万买下（能落户），贷款 120 万。买完之后就非常后悔，完全不喜欢这房子，实在太小，感觉完全被形势所逼。

现在此房出租，年租金为 68460 元。了解到现在行情能卖 240 万左右，请.....

北京的大格局我前面已经写过了，你在帖子里看看，就知道该买哪里了。

作者:海男的故事 日期:2016-08-13 20:01

@海草 2014 2016-08-13 17:42

@飞跃流年 420 2016-08-08 15:39:39

楼主好，七月武汉楼市也没有停滞，进入八月份又出现了跳涨，请问您如何看武汉的后市，是不是风险正在聚集，还可以入手吗？您最看好哪个区域？感谢

———.

你想的太简单了

作者:海男的故事 日期:2016-08-13 20:23

@海草 2014 2016-08-13 17:42

@飞跃流年 420 2016-08-08 15:39:39

楼主好，七月武汉楼市也没有停滞，进入八月份又出现了跳涨，请问您如何看武汉的后市，是不是风险正在聚集，还可以入手吗？您最看好哪个区域？感谢

———.

@海男的故事 2016-08-13 20:01

你想的太简单了

你可以试着找一下深圳最近几个月的房贷数据

作者:海男的故事 日期:2016-08-13 20:24

@费老劲 2016-08-13 19:56

大侠再明示一下在北京“次新房”的概念吧！

-----说的简单一点，就是最近几年的，让人感觉舒服的房子。

作者:海男的故事 日期:2016-08-13 20:40

@我的宝贝拉拉 2016-08-13 01:20

楼主威武，想必是房产局土地局统计局等政府机关重要人物。请教楼主，现在省会城市开发商为了楼盘卖高价，都向政府申请在小区附近建重点小学重点中学的分校，重点学区老校区住宅是老破小，分校住宅是高大上的新.....

你高看我了，我只是一个喜欢投资，喜欢学习，喜欢思考的普通人，相关部门倒确实有些朋友，有时间会和他们交流交流，学习学习。名校最大的好处是有一些去上一级学校的保送名额和提前录取名额。至于房子，我上面写过房价的构成，你可以参考参考。

作者:海男的故事 日期:2016-08-14 19:50

@外号小老跨 2016-08-14 07:58:23

本人是工薪族手里有 80w 想在上海周边投资房产~比如昆山和嘉兴现在适合吗还是再等等

现在不适合，以后也不适合。

作者:海男的故事 日期:2016-08-14 20:08

@chentw720 2016-08-14 08:14:18

楼主，看了你的帖受益匪浅，身处魔都，2010 在莲花路地铁站附近买了套小户型，去年 7 月就开始看房，最终因各种原因到现在还在置换中，肠子都悔青了。感觉这两个月成交量又开始起来了，也看了好些地方的房子，有些问题向楼主请教下：

1. 北九亭 02-09 年的小区现在还值得入手吗，不过对头顶轰轰而过的飞机噪音还是觉得有点烦扰，另外就是泗泾板块如何？

2. 现在学位房是考虑不起，同小区的二手房置换是否值得考虑，毕竟.....

同小区置换优先，卖时严格约定首付款时间，余款到位时间，同时约定违约赔偿金。

同时买的时候给付大额定金。

你们是自住，一些别的金融手段就不说了，都有成本。

作者：海男的故事 日期：2016-08-14 20:10

@ty_可乐 972 2016-08-14 01:33:57

楼主 咱家小两口在上海工作 但是由于中途社保断过被限购 现在准备在武汉买首套房 最近在光谷一带看房子 两种选择 一种是年代老一点 03 年左右的 可以一次性买个大的三房 还有一种选择是买品牌和次新房 但是估计只能买个小两室 楼主觉得那种可能更好？ 近几年可能暂时

不会回武汉 买老房子一般带装修 可以先出租 减低点压力
买品牌次新就先闲置 而且后面肯定要置换... 楼主可否给
点见解 还有 新房的话有没有值得推荐的区域或.....

把钱留着做些理财，准备上海买房子。

作者:海男的故事 日期:2016-08-14 20:31

@松毛山的猴子 2016-08-14 00:42:34

看了楼主的贴子，感觉楼主是真有水平的。那么也请教
下关于投资的问题吧。

楼主前面的回复中说重庆的房产没有投资价值，后面回
复又说可能有一波行情，是与时俱进？

先介绍下我的投资情况：在沙坪坝区西南医院（三甲）
旁有一套自住房，方便小孩在沙区读书，因为沙区是重庆的
教育区，好学校多，平均教育水平高。现在公交汽车交通多，
且一条轻轨 17 年即将建成，另一条规划也确定，车站都在
小区附近。房价未来应该会缓慢上.....

我说的可能有一波行情就是股票中的反弹，这个时候是
出掉劣质资产，换成优质资产的好时候。

商务中心加学区是最佳标的。商务中心不是交通中心，
也不是商业中心，商务中心就是高档写字楼比较多的地方。

沙坪坝区西南医院（三甲）旁的自住房有学区，如果轻

轨能够方便到 CBD，这就是优质标的。

玉清寺片区的房子一般，缺少高端人群，租金难上去。

观音桥步行街的房子还可以，附近是不有些商务楼，否则租金不会这么高，银行贷款期限太短，导致每月是负的现金流。

作者:海男的故事 日期:2016-08-14 20:35

@上海一间房 2016-08-12 21:21:44

能看到这样的帖子也是运气。请教楼主。坐标上海青浦朱家角附近，现房一套因涨幅不大想卖掉另外投资，但距此 4 公里处，最近拍出地王，是否应该卖？另外投资是指商铺或商住两，因为住宅限购了。谢谢！

商铺不熟悉，商住楼涨幅不会太大，如果要投资，可以到杭州买套好房子。

作者:海男的故事 日期:2016-08-14 20:37

@sprao9999 2016-08-12 22:44:41

楼主对房产的分析有独到之处，请教楼主：

本人情况：1、在上海普陀区内中环间有住房一套 130 平米，电梯房，周围有地铁 13 号线（已通车）及 15 号线（在建）；2、有现金 300 万元，去年买了 2 年期信托产品，今年年底底到期，目前年利率 10%，但明年再买的话就没有这么高的利率了；3、每年家庭工资性收入约 40 万元，夫妻俩职

业稳定，收入也稳定，公积金好多年没有用过；4、有一孩读大学，每年费用约 10 万元，估计 8 年后成家。

由.....

能买就买吧，以后会更贵。

作者:海男的故事 日期:2016-08-14 20:42

@ty_加菲猫 502 2016-08-13 08:46:47

楼主 你对东莞房市如何看 一年同比涨幅百分之四十
目前政府还没有限购 地铁也开通了 但是只开了一条线 市中心还是开车方便 现在是否值得投资 刚看了一套 富人区商业区中心位置楼盘 一万八九一平米 周围有三四个小学 目前该小区是外国人在东莞最集中的小区 求楼主意见该出手吗

(来自天涯社区客户端)

以后东莞的发展，靠深圳的产业溢出和资金溢出，买房按照这两条线就可以了，

作者:海男的故事 日期:2016-08-14 20:46

@魏巍然不动 2016-08-13 14:55:51

急需楼主高人指点迷津：鄙人坐标武汉，自有一套房在百步亭现代城，小区环境宜人，轻轨旁。规划的学校为育才分校，目前小孩两岁。以上为背景，工作地点离香港路地铁

挺近。

手上有点小钱，近期想入手第二套，作为投资加改善（有学位房最好），看中一下三个楼盘，实在纠结难于选择。第一是黄孝河路颐和丽晶：2010 年交房，新证，19/26 层，57 平，120 万，学位房（育才二小），简装，离地铁 3，6，9 号线换乘站香港路站步行 18 分钟.....

王府花园最优。

作者:海男的故事 日期:2016-08-14 21:39

@ty_加菲猫 502 2016-08-14 21:08:14

楼主对东莞房价的回复能不能说的简单点 是建议买临深区吗 不过临深区涨的太多而且没有什么配套 泡沫严重都是投资客 楼主能简单点 说话的方式简单点吗

例如深圳有些产业都转到松山湖了，慢慢的松山湖就可能发展成一个高新区了，购买实力就比较强了。临深区肯定也有地方会发展起来，现在就可以盯着，等一次大的调整后买入。

作者:海男的故事 日期:2016-08-15 11:40

新城新区之非国家级新城新区：

苏州园区：洋爷爷发展起来的新区，随着出口的日益式微，江湖地位开始下降。

郑东新区：靠着老市区发展起来的新区，将青出于蓝而胜于蓝，成为郑州最好的区域。

钱江新城：靠着老市区发展起来的新城，以后将会成为和武林广场媲美的 CBD。

河西新城：靠着老市区发展起来的新城，以后将会成为和新街口媲美的 CBD。

新城新区到这里就写完了。

作者:海男的故事 日期:2016-08-15 12:40

央行陆陆续续发了一些数据。

7 月份人民币贷款增加 4636 亿元，同比少增 1.01 万亿元。分部门看，住户部门贷款增加 4575 亿元，其中，短期贷款减少 197 亿元，中长期贷款增加 4773 元。

解读：7 月份的贷款基本就是房贷撑着，换句话说，现在的经济就是房地产和基建撑着，估计国家近期也不敢出太严厉的政策，只能慢慢的挤泡沫，大城市的房价还暂难调头。

间接融资不理想，我们可以看看直接融资情况是不是好一点。

作者:海男的故事 日期:2016-08-15 13:22

@海男的故事 2016-08-15 12:40:51

央行陆陆续续发了一些数据。

7 月份人民币贷款增加 4636 亿元，同比少增 1.01 万亿元。分部门看，住户部门贷款增加 4575 亿元，其中，短期

贷款减少 197 亿元，中长期贷款增加 4773 元。

解读：7 月份的贷款基本就是房贷撑着，换句话说，现在的经济就是房地产和基建撑着，估计国家近期也不敢出太严厉的政策，只能慢慢的挤泡沫，大城市的房价还暂难调头。

间接融资不理想，我们可以看看直接融资情况是不是好一点。

直接融资的主要方式是债券和股票：

7 月企业债券净融资增加 2188 亿元，同比少 644 亿元；非金融企业境内股票融资 1135 亿元，同比多 520 亿元。

解读：随着 2014 进入降息通道，债市开始进入牛市，投资者为了赚取更多利益，想尽办法加杠杆，时至今日，已经积累了很多风险，随着近期一些企业的违约，风险开始暴露，处理不好，就会重蹈去年股市的覆辙。

股票融资开始好转。

作者：海男的故事 日期：2016-08-15 13:39

楼市已经进入一种癫狂状态，等潮水退去，谁没穿裤子就一目了然。

商业有个简单的常识，大家都参与的投资活动，是赚不到钱的!!!!!!!!!!

房价短期看货币和库存，长期看经济，那些没有经济支撑的地方的房子，可能会成为很多人一辈子的梦魇。

现在一线城市相对安全，一是经济相对好，后备需求比较多，二是限购扎了一道篱笆。

作者:海男的故事 日期:2016-08-15 20:05

@海男的故事 2016-08-09 15:10:40

国家调控难度越来越大，钱像水一样，那里有钱赚就窜到那里，很多中小城市的人也开始投资不限购大城市的房产。不限购大城市高温不退，部分城市国家有可能会重新限购。

@海男的故事 2016-08-11 09:51:11

看来我的评估还是蛮准的，苏州要开始限购了。

@ST 胶泥 2016-08-11 09:55:03

很准确

@海男的故事 2016-08-11 10:03:00

其它几个涨的厉害的城市估计也要跟进，接下来这些钱会流到哪里去？

@jiu909jiu 2016-08-15 18:34:31

楼主可否预测一下，接下来这些钱会流到哪里去？尤其华北地区的

实业赚不到钱，估计是暂时不会流到实业了；债市也到了高点，企业频频违约，风险纷纷暴露，钱也不会流到债市了，不限购的二线城市可能会流进去一部份，股市会流进去一部分。

作者:海男的故事 日期:2016-08-16 12:13

@329183083 2016-08-15 13:22:53

楼主你好，惠州临近深圳，最靠近深圳的淡水房价在半年了翻了两三倍，主城区惠城区也被深圳客抬高了 40%，城轨开通的预期，加上未来深圳人 5+2 生活方式会带来大规模深圳住户，是这波投资的最大噱头。我计划十年内买一套房子给父母养老住，很多人劝我现在就赶紧买，不然过两年就买不起了。楼主你觉得能买吗？

等一等吧

作者:海男的故事 日期:2016-08-16 12:13

@329183083 2016-08-15 13:22:53

楼主你好，惠州临近深圳，最靠近深圳的淡水房价在半年了翻了两三倍，主城区惠城区也被深圳客抬高了 40%，城轨开通的预期，加上未来深圳人 5+2 生活方式会带来大规模深圳住户，是这波投资的最大噱头。我计划十年内买一套房子给父母养老住，很多人劝我现在就赶紧买，不然过两年就买不起了。楼主你觉得能买吗？

等一等

作者:海男的故事 日期:2016-08-16 12:18

@329183083 2016-08-15 13:22:53

楼主你好，惠州临近深圳，最靠近深圳的淡水房价在半年了翻了两三倍，主城区惠城区也被深圳客抬高了 40%，城轨开通的预期，加上未来深圳人 5+2 生活方式会带来大规模深圳住户，是这波投资的最大噱头。我计划十年内买一套房子给父母养老住，很多人劝我现在就赶紧买，不然过两年就买不起了。楼主你觉得能买吗？

两年后买房的机会多得很。

作者:海男的故事 日期:2016-08-16 12:21

@myron1989 2016-08-15 14:14:21

楼主好，上周末成交了一套龙阳路南边培华板块，属于花木社区的 96 年两房，均价 5 万。您看好这边吗？之后这边会配套浦东图书馆、档案馆，又比较临近陆家嘴。我个人觉得位置还不错，您觉得如何？

位置还不错，就是房子老了一点，如果有学区就好了。

作者:海男的故事 日期:2016-08-16 12:22

@greed_island 2016-08-15 16:43:57

@海男的故事 楼主，现在北京限购+价格太高买不起。北京周边县市无房+价格离谱。本人想去成都投资买房，您给看看靠谱不？

机会有时候是需要等待的，看好自己的钱，别瞎折腾。

作者:海男的故事 日期:2016-08-16 12:24

商铺不熟悉，商住楼涨幅不会太大，如果要投资，可以到杭州买套好房子。

@上海一间房 2016-08-12 21:21:44

能看到这样的帖子也是运气。请教楼主。坐标上海青浦朱家角附近，现房一套因涨幅不大想卖掉另外投资，但距此4公里处，最近拍出地王，是否应该卖？另外投资是指商铺或商住两，因为住宅限购了。谢谢！

@上海一间房 2016-08-16 00:20:44

商铺不熟悉，商住楼涨幅不会太大，如果要投资，可以到杭州买套好房子。

楼主的预测太准了。我这套房主要是我父母想卖，但现在房价只有1.8万左右，而我认为今后会有很大的空间，又

说服不了父母，楼主能帮忙明示该不该卖，这个板块今后的趋势怎样。你的意见，我父母一定会听的。谢谢。

你这个房子会涨，但不会有太大的上涨空间。不属于优质资产。

作者:海男的故事 日期:2016-08-16 12:28

@gexiyou 2016-08-16 07:30:48

楼主，看到您的帖子真是受益匪浅！我在天津南开区看中一套新房 102 平米，两室，均价 45000，地铁房周边配套完善！距离天津 cbd 地铁有八站地！前年开盘房价 24000，现在翻了快一倍了！总感觉房子的房价有点透支周边的利好！还有投资的价值吗？未来天津的房价走势如何？

还看中了北京大厂的一套新房，90 平米两室，均价 20000，价格相对便宜，未来规划很好，距离北京新政府 5 公里左右，请问两套房如何取舍，那个更具投资价值？

两个都不太好，等机会吧。

作者:海男的故事 日期:2016-08-16 12:30

@gexiyou 2016-08-16 07:30:48

楼主，看到您的帖子真是受益匪浅！我在天津南开区看中一套新房 102 平米，两室，均价 45000，地铁房周边配套完善！距离天津 cbd 地铁有八站地！前年开盘房价 24000，

现在翻了快一倍了！总感觉房子的房价有点透支周边的利好！
还有投资的价值吗？未来天津的房价走势如何？

还看中了北京大厂的一套新房,90 平米两室,均价 20000,
价格相对便宜,未来规划很好,距离北京新政府 5 公里左右,
请问两套房如何取舍, 那个更具投资价值？

两个都不太好, 等机会吧。

作者:海男的故事 日期:2016-08-16 15:27

@飞跃流年 420 2016-08-16 14:30:29

楼主, 您好! 今天武汉三环外东西湖区又拍出地王, 地面价近 1.1。周边五六年左右二手房均价 0.9 左右。武汉其实三环内楼盘去年底至目前普遍翻倍, 靠三环外楼盘拉低了均价, 看上似乎增长没有四小龙明显。而且目前在售楼盘普遍捂盘, 等待金九银十。不知楼主对以上现象如何解读? 下半年的行情还是继续上行吗? 衷心的感谢您!

城市内部现在也是分化的, 市中心一般不是长得最多的, 但稳定安全, 变化大的地方一般长得多, 当然是好的方向变化, 现在已经不能用环来划分城市, 有地铁快速到市中心, 有学位, 内外环境都不错的市区边上的房子是涨的最快的。

武汉上半年是全国的聚财王。

作者:海男的故事 日期:2016-08-16 15:35

@jennifer1003 2016-08-16 13:49:27

@海男的故事 : 本土豪赏(2000 赏金)聊表敬意,
有幸看到您的帖子,受益匪浅,辛苦了,谢谢!【 我也要打赏 】

谢谢打赏,你的认可给了我继续写下去的巨大动力。

作者:海男的故事 日期:2016-08-16 21:00

1264 楼

@sunk88add 2016-08-09 23:51:15

@aa80 2016-05-26 23:55:12.893

认同楼主,房地产后续进入结构性调整阶段。请教,好
地段的老房子,近郊的新房子,哪个值得投资?

在

@GTLAQ123 2016-08-16 19:07

投资老房子最好要有好的学区

近郊的房子要有地铁,最好是直达市中心。

.....

13 年买在儿子名下的新房离地铁口四公钟,30 分钟直
达东山口、区庄,中转 30 分钟到珠江.....

@不了不了 ABC 2016-08-16 20:37:08

如果早点看到楼主的帖子，我也不会这么悲催了，地标郑州，年初决定把在北三环近四环的联排复式卖了，在东区CBD附近或市区学区房买一套二手房，结果就贱卖了，现在房价飞涨，损失几十万，想买的地方更是飞涨，换房主要是两个小孩，卖的那套房子太远，和我们现在住的这套市中心的学区房不是一个类型，将来一人一套害怕有失公平，所以也是想换个市内学区房，结果买卖顺序搞错了，欲哭无泪呀，家里这段时间氛围非常压抑，想请教.....

自己住赶紧买吧，人生起起落落，不必太在意一时的得失。

作者:海男的故事 日期:2016-08-16 21:10

@GTLAQ123 2016-08-16 17:54:42

海男的故事

2016-08-11 21:52

1726 楼

最近两个月的数据让人担心，地方政府和银行为了自己的利益，不管不顾的推高房价，居民也被迫裹挟其中，中央口头说要抑制资产泡沫，到现在还没有具体政策，估计还没想好让这些钱哪里去。继续这样下去，只有两种可能，要么自己崩盘，要么国家被迫刺破泡沫。

阳光底下没有新鲜事，2011 的限购政策可能会拿出来。

最终这些钱估计会被赶到股市，目前股市还有一些容量，
国.....

科学城新区有好学区吗？

作者:海男的故事 日期:2016-08-16 21:13

海男的故事

2016-08-10 09:24

1264 楼

@sunk88add 2016-08-09 23:51:15

@aa80 2016-05-26 23:55:12.893

认同楼主，房地产后续进入结构性调整阶段。请教，好
地段的老房子，近郊的新房子，哪个值得投资？

在

@GTLAQ123 2016-08-16 19:07:42

投资老房子最好要有好的学区

近郊的房子要有地铁，最好是直达市中心。

.....

13 年买在儿子名下的新房离地铁口四公钟，30 分钟直
达东山口、区庄，中转 30 分钟到珠江新城，可是学位不好。

现在一了解儿子名下有了这套房，原来我们名下的学位不能用了，所以想再买个小房当学位，现在有必要马上买吗？

可以买

作者:海男的故事 日期:2016-08-16 22:27

@GTLAQ123 2016-08-16 17:54:42

海男的故事

2016-08-11 21:52

1726 楼

最近两个月的数据让人担心，地方政府和银行为了自己的利益，不管不顾的推高房价，居民也被迫裹挟其中，中央口头说要抑制资产泡沫，到现在还没有具体政策，估计还没想好让这些钱哪里去。继续这样下去，只有两种可能，要么自己崩盘，要么国家被迫刺破泡沫。

阳光底下没有新鲜事，2011 的限购政策可能会拿出来。

最终这些钱估计会被赶到股市，目前股市还有一些容量，
国.....

科学城新区好，老城区没有学区的房子涨的很慢。

作者:海男的故事 日期:2016-08-16 22:56

@炒股赚钱买小窝 2016-08-16 21:26:39

@海男的故事 : 本土豪赏(100 赏金)聊表敬意，对

您的敬仰如滔滔江水连绵不绝。【我也要打赏】

谢谢土豪

作者:海男的故事 日期:2016-08-16 22:58

@GTLAQ123 2016-08-16 21:27:18

@海男的故事 :本土豪赏(2000 赏金)聊表敬意,
好贴,受益。【我也要打赏】

谢谢大土豪

作者:海男的故事 日期:2016-08-17 09:07

@小布袋咯 2016-07-08 19:27:57

楼主您好呀~最近想在北京买房求指点

我现在社保还差两年才有资格买普通住宅,目前租房中,
所以想先买商住房。之前只看过6号线草房那边的中弘像素,
自住的需求不是特别迫切,如果入手应该会出租。楼主觉得
这个地段怎么样呢?或者有别的推荐吗?

现在也在考虑大兴那边,主要是期望机场建成后有升值
空间,这个估计要长期持有...楼主对大兴和房山的发展前景
看好吗?

楼主大神看到我~~~求指点~~~

@海男的故事 2016-07-08 19:57:08

商住房尽量不要买。

北京有三个中心位置，西城的金融街，朝阳的国贸 CBD，
海淀的中关村。买房就是到上述地方方便。

@老王欧兰特 2016-08-17 04:44:14

仔细通读楼主文章，楼主确实有水平！不过上面你提到这三个地方，老破小也基本上十万一平了，根本不适合普通人投资，这也说明你对北京房市还是只有个大概的认识…

你的理解和我要表达的意思完全两样，我建议你再仔细看一遍帖子。

作者:海男的故事 日期:2016-08-17 09:10

@ty_朵拉 128 2016-08-17 05:52:00

楼主好，今年3月我把金山的133平米的电梯房卖了，
买在上海莲花路地铁站附近南方商城后面的97年小区73平米，
现在金山大涨，我一直在深深的懊恼后悔自责，觉得自己这一步走的大错了。
现在金山新盘都捂着不卖，二手市场非常火爆。接下来我该怎么走？

莘庄的商务中心是利好金山的，南方商城也蛮不错的，
房子稍微老一点，如果有学区支撑就更好了。

作者:海男的故事 日期:2016-08-17 09:22

再次强调一下商业常识：大家都参与的投资活动是很难赚钱的，房产投资前几年容易赚钱是投资的人少，从 1998 年到现在，如果拉个图标出来，就会发现参与投资的人越来越多，利润越来越少!!!!!!

浙江商人是中国最棒的商人，每次都能抓住风口，大家可以观察一下他们最近在干吗？

作者:海男的故事 日期:2016-08-18 09:26

很多人咨询北上深的房子，我统一谈一下看法。

北上深的楼市政策至少 5 年内不会再放松了，北上深目前已进入存量市场，目前的房价估计会涨到明年，大约还有 20-30% 的涨幅，接下来应该有个 4-5 年的滞涨期，然后开始下跌 1-2 年，接着继续涨。投资房产的人一定要懂人性。

作者:海男的故事 日期:2016-08-18 11:50

@海男的故事 2016-08-17 09:22

再次强调一下商业常识：大家都参与的投资活动是很难赚钱的，房产投资前几年容易赚钱是投资的人少，从 1998 年到现在，如果拉个图标出来，就会发现参与投资的人越来越多，利润越来越少!!!!!!

浙江商人是.....

@夏之明媚 2016-08-18 11:02:44

海男 海男 看到我 看到我 浙江宁波下面县级市 工作

事业编 家有住房三套 97 平电梯房一家三口住 120 平市中心 20 年房龄楼梯房公婆两人住 原来公婆住 70 平老破小出租 有拆迁预期 租金月 1200 自有资金 130 万 家庭工资年收入 20 万 130 万的理财连房租约 6 万 女儿 17 岁 夫妻都是 43 岁 现在理财收入太低 怕现金贬值 本来预想到宁波买房 女儿还需在宁波读书 5 年 涨价了最好 卖掉 女儿有自住需求就自己住 我看你的建议宁波投资没意思.....

做投资一定要想想谁来接你的盘，我问几个问题你想想：

1. 小县城会增加很多有钱外地人口吗？
2. 本地有钱人会买你的二手盘，还是买新开盘？。
3. 学区对本地有钱人来说到底有多大价值，是否人家找找关系，花点钱就可以上好学校了 。
4. 如果房价不涨，是否租金连理财都不如。

功课没做好之前，看好手中的钱，不要随意投资。

作者:海男的故事 日期:2016-08-18 12:07

@塔希提的故事 2016-08-18 09:28:59

请问楼主，对南昌的房子熟悉么，江西省会，平均工资不高，但是房价不低，目前想改善性住房，目标是新区，九龙湖，省府规划的新区，多是市级省级政府集资房，现在因为是新区，什么配套都没有，刚刚才有几个省府的集资房交

房，但是利好规划几乎都往这边走，规划中有 2 条地铁线，明年会通一条，2021 年再通一条，到新区 CBD 地铁也就 7 站地铁。万达旅游城也在这附近，因为大多政府房，所以以后好学校 and 好医院应该也会有，自从省府去.....

像这种新区，房子的供应量会很大。

你投资后打算卖给谁，附近上班的都有集资房，

作者:海男的故事 日期:2016-08-18 12:15

@yuanyuan3265 2016-08-17 11:30:16

@海男的故事 可能我说的啰嗦了没有收到回复。

本人坐标兰州，两套房，打算卖一套去深圳买房（有深圳户口），但经过上半年房价的飞涨还有必要吗？

我已经写了北上深接下来的情况，你可以参考。

作者:海男的故事 日期:2016-08-18 12:30

@ty_雪 319 2016-08-18 10:08:33

楼主：

您好！

北京考虑投资一套房，已限购，且有一套 37 平米商住，离 CBD 6 个地铁站。

投资金额，考虑 300W 左右，贷款不能考虑太多

目前三种选择： 1. 投资顺义 地铁站旁边的商住 loft

价格 200 万，离望京 25 分钟地铁。

2. 固安，2-3 居？或别墅？平层目前 15000/平米

3. 购买理财产品

希望听取楼主宝贵建议，不知还有其他可能吗？ 杭州等地外地人买不了房子吧？

1. 商住比较过剩，顺义这种郊区的商住不但涨价难，估计也比较难租。

2. 固安投资一定要想清楚卖给谁，现在买的都是投资的，自住的很少。一旦行情逆转，可能都没法出手。

3 杭州，南京外地人可以买，但一定要做好功课，同一个城市，有的区域涨得多，有的区域没怎么涨。

4. 功课没做好前，先买理财产品。

5. 不知限购是啥原因，如果是因为有房，是否可以考虑优化。

作者:海男的故事 日期:2016-08-18 13:40

@ty_117141773 2016-08-18 13:30:19

@海男的故事 请问楼主，对广州南沙怎么看

国家级自贸区，到深圳规划 20 分钟高铁，20 分钟车程到深圳宝安机场

30 分钟到广州东站，4 条地铁线路

但是距离广州市区非常远，现在还没有发展起来，新楼

盘太多

好的楼盘 1 万 5 左右，买来投资如何呢？

非常感谢楼主的答复哈

这种地方既不能产生 CBD，也不会产生高新区，顶多只能办工厂，房子卖给谁。

投资房产之前，一定要想好谁来接盘。

作者:海男的故事 日期:2016-08-19 09:09

@爱吃的波妞 2016-08-19 09:07:37

楼主，看到我！看到我！浙江商人现在在干吗？

我周围的浙江人好多在搞天使投资，投 IT 创业企业哎，你看呢？

印股票

作者:海男的故事 日期:2016-08-19 09:11

@_流氓才子_ 2016-08-18 23:46:27

楼主你好，最近非常的烦恼。我所在地是福州，有一套老房子地段还不错，不过发现涨幅总是跟不上次新房。目前感觉福州房价正处于快速上涨阶段，准备把老房子 80 平卖了，买 3 房边上的次新房 120 平左右，不够房价很高一平接近 2 万，压力很大，你怎么看

赶紧换吧。

作者:海男的故事 日期:2016-08-19 09:16

@emy857 2016-08-18 17:45:04

楼主您好！我看到您在前面有提到省会城市拥有更多的行政资源，传统外向型制造业城市日趋没落，我搜了下“苏州、东莞、宁波、青岛、佛山、无锡”的进出口数据，发现苏州、东莞、宁波的进出口额很高，而青岛、佛山、无锡相对较低，以我理解青岛、佛山的制造业都是定位内需大于外需（各种品牌而非只是代工多），那么能不能简单的理解在这些城市里面，长期来看青岛、佛山这种发展潜力更大些？（受出口影响小一些）

另外，最.....

国家现在投鼠忌器，估计要涨到明年。

比较城市要纵比。

作者:海男的故事 日期:2016-08-19 09:17

@飞跃流年 420 2016-08-18 16:47:43

坐标武汉，请教楼主，不知武汉下半年还会出现上半年样的上涨行情？

看房近两月，二手房品质好点的都要价甚高，新房大都捂盘惜售，一再推迟开盘时间。本地的论坛也是看涨声一片，搅得人心惶惶。本人两三年后有置换需求，心里怕过两三年

房价更是高攀不起，但眼下境况也是无房可选。估计九十月份会有颇多楼盘推出。请问楼主如何看待武汉楼市？感谢楼主费目。

国家现在投鼠忌器，估计要涨到明年。

自己住的赶紧换，次新房也可以。

作者:海男的故事 日期:2016-08-19 09:19

@年年有珞 2016-08-19 07:59:53

现在在沈阳投资门市怎么样！老师

没投资过门市，不熟悉这方面的情况。

作者:海男的故事 日期:2016-08-19 10:20

@爱吃的波妞 2016-08-19 09:07:37

楼主，看到我！看到我！浙江商人现在在干吗？

我周围的浙江人好多在搞天使投资，投 IT 创业企业哎，你看呢？

@海男的故事 2016-08-19 09:09:08

印股票

@爱吃的波妞 2016-08-19 10:03:13

印股票？和我说的是一个意思吗，还是二级市场买股票

发行股票，一些很一般的企业，都能搞上市。

作者:海男的故事 日期:2016-08-19 12:00

@海男的故事 2016-08-18 09:26:27

很多人咨询北上深的房子，我统一谈一下看法。

北上深的楼市政策至少 5 年内不会再放松了，北上深目前已进入存量市场，目前的房价估计会涨到明年，大约还有 20-30% 的涨幅，接下来应该有个 4-5 年的滞涨期，然后开始下跌 1-2 年，接着继续涨。投资房产的人一定要懂人性。

@nicole004 2016-08-19 11:45:01

楼主大神,请看到我. 坐标深圳,已有一套小两房,目前手上现金 200W+,想再买一套,算是投资兼以后自住吧. 按楼主的分析现在应该是可以入手了吗? 好多信息反应下半年房价应该会调整下来. 因为手上的钱也不是很多,所以一直在犹豫什么时候出手好? 另外楼主对深圳龙岗中心城了解吗? 这个区域买房怎么样? 万分感谢楼主百忙中答疑解惑,谢谢!

北上深的情况我前面写的很清楚,至于买哪里,方便快捷到 CBD 和高新区,有个学区就满足基本条件了.

作者:海男的故事 日期:2016-08-19 12:04

@liw5 2016-08-19 11:38:01

我住上海，投资了套重庆北滨路高层江景两房。离江北嘴，观音桥都不远，规划中地铁有二条线交汇。不过重庆太热了，好像不宜居。楼主给点鼓励

重庆的房子不适合一直持有.

作者:海男的故事 日期:2016-08-19 12:17

@u_112912334 2016-08-19 11:34:06

楼主,你好!看了帖子学到很多!

请问你怎么看待深圳的前海片区的前景和房价,现在已经奔 10 万;

你觉得深圳 CBD\高新区定位在哪里?后海算吗

深圳的 CBD 在福田,高新区在南山.

作者:海男的故事 日期:2016-08-19 13:10

@18156836697 2016-08-19 12:21:46

合肥滨湖新区、高新很偏的地方都普遍一万五六，反而市区二手房也差不多这个价，感觉大家的注意力都被吸引到新房上去了

地产网（365、房天下、安居客）等，都建了很多微信群，都是要买房子的，一有什么开盘信息，网站的人都会在群里发，感觉是圈起来宰一样。

真正的投资者会独立思考的,无知的人群被忽悠到了郊区,市区有学区的好房子性价比就超高了.

我讲讲这次房子上涨如何收场,大家就当故事看看.

这次房子继续上涨,和以前的原因有所不同,钱是一方面,重要的另一方面是人心,大家都相信在大城市买个房子就能赚钱,而且一旦形成这个观念就很难改变,于是大家纷纷投资大城市的房子,而且房子买了就持有,导致供应变少,推高房价,继续持有.虽然造了很多房子,但流通盘不多.

但房子涨到一定程度,需求变少(买不起),房子开始供大于求,但这个时候房子也不会跌,因为投资者相信房价还会涨,降价卖给你了不是亏大了,这样就有一个很长的横盘时间,直到投资者心理开始动摇,纷纷抛出房产,房价下跌,有经济支撑的城市过几年还能涨回去,没支撑的城市就是一场噩梦.

作者:海男的故事 日期:2016-08-19 13:16

@放开那妹仔 2016-08-19 12:19:38

@海男的故事 楼主楼主,一定要看到我!你对卖掉大城市房子回老家三线城市生活怎么看?我是去年毕业的,上学时家里全款在上大学大城市买了房子,目前已经翻了一倍多

不要卖,两个原因:

1. 大城市的房子是优质资产,小城市的房子基本只能算个生活用品.

2. 随着工业时代的结束,小城市好的工作机会越来越少.

作者:海男的故事 日期:2016-08-19 13:23

@xhyhzy 2016-08-19 12:48:34

请教楼主:坐标无锡,楼主非常不看好的工业城市。我在无锡工作,老公在上海工作,静安区。在无锡市中心有一个小学学区房单间,目前老人住,很小以后没办法住一起。15分钟车程有一大房子目前自住,但是上学上班高峰会很堵。2年后孩子上小学。

方案1:尽快在学校附近再买一套房子,以后全家都住那里,但是会占用现金。

方案2:钱留着做理财,等3年后上海有了房票买上海的房子。目前年入税后40,现金100

方案3:还是.....

你现在就可以在上海买房子,买新房是可以过一段时间再办产证的.

作者:海男的故事 日期:2016-08-20 12:15

@ty_董董 79 2016-08-20 04:32

请教楼主：

深圳南山后海有一套房子，想去龙岗换成两套，纯投资用，可行吗？有必要吗？

说说你的理由

作者:海男的故事 日期:2016-08-20 12:27

@学投资的小小 90 后 2016-08-20 10:43

楼主，您好！看了您的帖子，特别赞同您的观点，准备长期跟帖，跟着经验丰富的楼主长见识！小女子现在郑州工作，以后有可能会去武汉发展。近期本单位出福利政策，有机会在洛阳市区购买福利房（本单位自己开发的.....

洛阳的房子不要买，投资是看前景，而不是价格低，既然要去武汉，就早点在武汉布局吧

作者:海男的故事 日期:2016-08-20 12:38

@jennifer1003 2016-08-20 10:05

偶然看到这个帖子，发现楼主不仅专业还很贴心，用我们老百姓看的懂的语言在写，一直在追，很有收获。有个小建议：那些跟我一样觉得有所收获的，或是提了问题楼主回复的了，随手打个赏呗，一点点小心意，也是对.....

我写这个帖子，主要是给大家普及一些投资的基础知识，

希望大家不要掉到坑里啦。给我打赏，是对我的深层次认可，我还是蛮高兴的；不打赏也不要紧，只要你们能学到东西，我就很开心了，我实现了我开贴的目的。

作者:海男的故事 日期:2016-08-20 12:47

@ty_可乐 972 2016-08-20 12:37

武汉的经济撑得起武汉房价吗？光谷东怎么样？值得布局么

武汉是二线中最有爆发力的城市。

作者:海男的故事 日期:2016-08-20 13:00

@汪汪喵喵萌萌哒 2016-08-20 12:09

楼主您好！看到你前面楼层也说过了，福州经济差，但是房价奇高，原因在于投机。那我作为在福州的刚需，现阶段适合入手吗？从七月份起看房，看着房东坐地起价。最早的打算是卖掉近郊的房产，换入市区房（原本工.....

近郊的房子问你几个问题

1. 能方便快捷的到市中心吗

2. 有过得去的学区吗

如果回答都是否定的，而且近期也不会有改善，请赶紧卖掉，以后会更难卖。

市区的老破小如果没有好的学区，也没啥前途。

市区边缘的房子，一般质量和内外环境都不错，找到那些能快速方便到达市中心，同时有个不错学区的地方买房，是比较好的选择。

作者:海男的故事 日期:2016-08-20 13:02

@我是开心的小吃货 2016-08-19 21:52

楼主您好，您觉得西安的房子还有投资的价值吗？想买套留着给孩子备着。但是又怕房价一直都不会有太大动静，占用资金还不好租。 flashlds

.....

孩子多大

作者:海男的故事 日期:2016-08-20 16:05

@lashende 2016-08-20 15:40

楼主你好，我是北方三线小地方的，有几十万余元钱，想在昆山靠近上海的地方如千灯买房，如何？

千万不要买

作者:海男的故事 日期:2016-08-21 12:09

@ty_Amy226 2016-08-21 11:29

楼主你好，我现在看中了上面-今晚吃酸菜鱼丁 -所贴出的新闻中类似的项目，请你帮我分析哈！！

该项目在武汉市近郊的主干道边，有各路公交到中心城

区，有在建的地铁，该项目正在地铁口 2018 年通车，该项目.....

这种项目风险重重，问题很多，还是买个小点的住宅吧

作者:海男的故事 日期:2016-08-21 12:33

@今晚吃酸菜鱼丁 2016-08-21 01:16

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fmh%2F257328209.jpg {EIMAGE}

房价上涨最大的受益者是地方政府，你觉得它会自宫吗，无非是迫于中央压力，做做样子。

作者:海男的故事 日期:2016-08-21 12:52

@外号小老跨 2016-08-21 07:46

@外号小老跨 2016-08-14 07:58:23

本人是工薪族手里有 80w 想在上海周边投资房产～比如昆山和嘉兴现在适合吗还是再等等

@海男的故事 2075 楼 2016-08-14 19.....

可以选择别的城市，择机买入。

作者:海男的故事 日期:2016-08-21 13:00

@u_99782789 2016-08-21 03:31

楼主，请教一下。孩子在上海上大学。女孩。未来是留上海工作，还是回家乡考公务员。哪个未来更有前途，目前上海买房只能出首付 100 万左右，家乡是常州。回家无需购房。

江苏的公务员还是不错的，上海如果房子买了，生活也很舒服，如果有上海房票，可以先在上海买个房子，进可攻，退可守。

作者:海男的故事 日期:2016-08-21 21:05

@ty_可乐 972 2016-08-20 12:37

武汉的经济撑得起武汉房价吗？光谷东怎么样？值得布局么

@海男的故事 2016-08-20 12:47:51

武汉是二线中最有爆发力的城市。

@sql173 2016-08-21 19:24

很有幸看到这个帖子，好多好消息和建议，分析也很中肯。有个问题请教下，感觉武汉应该和苏杭有一拼，但是房价偏低，未来应该有后劲，不知道哪个区域是武汉的发展方向，有什么建议吗？

武汉的财富目前还没有苏杭多，但增长很快。

作者:海男的故事 日期:2016-08-21 21:14

@peterwu5 2016-08-21 16:57

楼主，您好，我是无锡的，手上有点闲钱，也在考虑买房的事情，在市场上看了一下。

1，最近三个月无锡房价涨幅惊人，太湖新城的房子普遍每平米涨幅在3000~4000，万科甚至开到了18000的高价，要知道今年初.....

一手房价高，只代表你的买入成本高，不代表你能赚钱。2011大城市限购之后，中小城市一手房价疯涨，不明真相的群众纷纷买入，然后呢，然后就亏本也卖不出去。

现在换了个马甲，在大城市周边继续重演，大家就不认得了，继续上当。

作者:海男的故事 日期:2016-08-21 21:17

@幽灵行者 Z 2016-08-21 14:43

@海男的故事，楼主你好。我在深圳布吉靠近丹竹头地铁站附近有个70平米的2房，04年的房子，现在考虑到这个房子有12年的房龄了，想卖掉，但是在深圳从新买房太难了，如果不卖，又怕以后时间久了，烂自己手里，很.....

这个房龄还可以。

作者:海男的故事 日期:2016-08-21 21:21

@仍然走漏 2016-08-21 14:59

楼主看到我看到我，去年本想在上海买房，犹豫不决间错失机会，今年购房资格变为社保满5，目前失去购房资格。转而在苏州吴江和杭州各买入一套小三房。望楼主给予指引。这个应该算为投资，因为本人在上海，其他.....

苏杭买在好的位置，问题不大，但苏州你买在吴江，杭州估计也不是好位置，估计掉坑里了。

作者:海男的故事 日期:2016-08-21 21:48

@幽灵行者 Z 2016-08-21 14:43

@海男的故事，楼主你好。我在深圳布吉靠近丹竹头地铁站附近有个70平米的2房，04年的房子，现在考虑到这个房子有12年的房龄了，想卖掉，但是在深圳从新买房太难了，如果不卖，又怕以后时间久了，烂自己手里，很.....

@海男的故事 2016-08-21 21:17

这个房龄还可以。

@幽灵行者 Z 2016-08-21 21:29

那一般到多少年要考虑卖掉？商品房这玩意儿是不是住个10几年就要卖掉，然后再换新的，不然以后难以脱手？

能贷款就行。你如果有更好的标的，随时可以卖。

作者:海男的故事 日期:2016-08-22 09:28

@爱吃的波妞 2016-08-19 09:07:37

楼主，看到我！看到我！浙江商人现在在干吗？

我周围的浙江人好多在搞天使投资，投 IT 创业企业哎，你看呢？

@海男的故事 2016-08-19 09:09

印股票 sanm1978

@GTLAQ123 2016-08-22 08:49:01

我们印不了股票怎么做？买股票？

你的思维太窄了，有各种收益方式，如加入这种公司，为这种公司提供服务，成为他的供应商，搞点早期股票等。大势确定之后，围绕大势作工作，都能分一杯羹。90 年代后期到 2007 年，外企的天下，围绕外企作工作，肯定能赚到钱，2008-2014 年，工程的天下，围绕政府做工作，肯定能赚到钱。

作者:海男的故事 日期:2016-08-22 10:26

@绝地反击丫丫 2016-08-22 10:22:30

请问楼主，浙江嘉兴和昆山千灯，哪个更有投资价值????
请问楼主，浙江嘉兴和昆山千灯，哪个更有投资价值????

都没有价值。

作者:海男的故事 日期:2016-08-22 11:10

@亮 9D 2016-08-21 22:17:18

@海男的故事

咨询一个资金使用的技术问题，怎么交最少的税并适量借款加杠杆，充分利用资金价值。

坐标广州，家庭房2套，都是与老婆联名（共同共有的），一套郊区无贷值260，一套市区学位房有贷值500 贷款330，手头现金10万以内。市区那套是刚买的，产证还没有，所以契税还没交（约15万契税，当时比较傻没有跟老婆分开买，这样只用交1个点的契税，不用3个点）。现在想卖掉郊区的，投资一套市区的500左右的次新2房（90.....

你的问题难搞，没有产证，不能去名。现在唯一的可能，就是参贷人离婚后买房算不算一套，各家银行不一样，你可以问问。

作者:海男的故事 日期:2016-08-22 11:44

@ercindy 2016-08-22 11:34:36

楼主，北京昌平区北七家在北六环，附近有未来科技城，

人口也比较密集，2018 年开通的地铁到国贸 CBD 只要 12 站地铁，问题是没有新小区，大部分是 96 年的房子，或别墅，如果投资一套 96 年的小房子，我的判断还是有升值空间的，您看呢？

两个问题：

- 1。地铁 2018 年是否会开通。
- 2。贷款，房子太老，以后卖的时候有没有可能不能贷款。

作者:海男的故事 日期:2016-08-22 12:26

@海男的故事 2016-07-05 19:18:15

改革开放以来，国家经历了几个发展阶段，不同的发展阶段对应了不同的经济模式，不同的经济模式和城市地位，个人经济有密切的关系。

第一阶段:80 年代到 90 年代中期，以国企为主导。央行再贷款给商业银行，商业银行贷款给国企。国企成了货币的集散中心。相应的，老工业基地哈尔滨，长春，辽宁，武汉等城市经济相当发达，工人经济地位也相当高。

第二阶段:90 年代中期到 2007 年，增量货币以结汇的形式产生，外资企业和出口企业成了货币的集.....

这段话是这个帖子的核心，不管做什么投资，都要跟着

大势走。

作者:海男的故事 日期:2016-08-22 13:44

@海男的故事 2016-08-19 09:09

印股票 sanm1978

@GTLAQ123 2016-08-22 08:49:01

我们印不了股票怎么做？买股票？

@GTLAQ123 2016-08-22 12:55:50

你的思维太窄了，有各种收益方式，如加入这种公司，为这种公司提供服务，成为他的供应商，搞点早期股票等。大势确定之后，围绕大势作工作，都能分一杯羹。90年代后期到2007年，外企的天下，围绕外企作工作，肯定能赚到钱，2008-2014年，工程的天下，围绕政府做工作，肯定能赚到钱。

.....
不是一般人能介入的，汗！

可能是你的圈子和这个比较隔绝吧。

作者:海男的故事 日期:2016-08-22 13:48

@GTLAQ123 2016-08-22 13:10:25

楼主对自建房怎么看？

我在离广州窖口客运站几公里过黄岐大桥的沙溪村有一自建房（有土地证房产证，属佛山南海），附近有几个商品房小区，看着升值空间不大又不好租自己又不住，是否应该卖掉买商品房？这栋房子真是压在心头的一块大石头！不知如何是好！恳请楼主解惑！

你的房子应该没有金融属性。同时买房买邻居，一般人不愿意和村民呆一起。

作者:海男的故事 日期:2016-08-22 15:28

房地产投资是个技术活，别说现在不好赚钱，黄金 10 年，很多人买房都没赚到钱。

不负责任的媒体，只报道投资房产一夜暴富的事迹，从不报道投资房产血本无归的情况，

导致不明真相，毫无房产投资经验的人纷纷涌入，一个一个掉到坑里。

写这篇帖子也知道并不能改变什么，算是给大家的一个提醒吧。

作者:海男的故事 日期:2016-08-22 18:54

@海男的故事 2016-08-22 15:28:33

房地产投资是个技术活，别说现在不好赚钱，黄金 10 年，很多人买房都没赚到钱。

不负责任的媒体，只报道投资房产一夜暴富的事迹，从

不报道投资房产血本无归的情况，

导致不明真相，毫无房产投资经验的人纷纷涌入，一个一个掉到坑里。

写这篇帖子也知道并不能改变什么，算是给大家的一个提醒吧。

@爱吃的波妞 2016-08-22 17:28:34

楼主，房子现在很奇怪，杭州钱塘江两岸因 G20 概念涨了很多，尤其钱江南岸的，完全没有配套，全是工地，主要一个会场在那里，还有亚运会场馆；北岸倒是有钱江新城 CBD，这波无论哪个区的新房都疯长，但是市区的二手房却没涨多少，你怎么看？

我有改善需求，另外二手房税费太高，现在换，还是再等等。

最近这一波的投资者毫无经验和常识，让房地产商和媒体带到坑里去了，尽买一些只有概念，什么配套都没有的房子。市中心现在确实性价比很高。

自己住赶紧买吧，在涨一些之后横盘时间会很长，要跌也是好几年后的事了。随着经济的发展，市区好的房子就算跌也跌不到现在的价格。

作者:海男的故事 日期:2016-08-22 20:56

@ty_xiaoZ464 2016-08-22 20:29:34

海男大哥你好,坐标重庆,现手上有 90 万左右,父母有房,由于没有投资渠道,打算买房改善下居住环境,同时希望购买的房产可以保值增值,看了海男大哥你的帖子我把买房的范围缩小只看商圈附近中心地段的房子,现在在考虑华润二十四城的二手但没有入学指标,但小孩在大坪有读书指标,另外只是接送辛苦点,建面 1 万多点,想买个建面 126 左右的 3 房,该楼盘附近有 2 号线轻轨和在建的轨道南坪环线 2017 年通车.目前就跑了下二手的华润,感觉小区品质和.....

你的想法有些瑕疵,你不用上学指标,卖的时候下家需要入学指标的,多找找,买个既能方便快捷到市中心,又有不错学区的房子,哪怕贵一点都可以。

作者:海男的故事 日期:2016-08-22 20:59

@水云涵 2016-08-22 16:33:15

很感谢楼主,跟着您学到不少东西,刚才看到老房子以后交易存在不能贷款的可能,百度了一下,确实楼龄和贷款年限挂钩,看来老破小以后还不能轻易买了啊

我今年买了 98 年的房改房,虽然使用年限可能长一些,但楼龄还是快 20 年了,我还计划过几年卖掉呢,这怎么办了,希望群主能给我指引一下,谢谢

有能力就置换一个好一点的房子。

作者:海男的故事 日期:2016-08-22 21:04

@ty_若蓝 183 2016-08-22 15:36:52

实在不好意思，手机发错地方，发到评论里去了……请
楼主大哥看这里，看我，请帮忙看看我家情况卖不卖商用房！
南五环边上自住房2居88平2010年入住，期房买时总价100，
贷款20年7折利率，现每月还3千5不到；天津红桥区一
套3居全款124万2011年买入（正在办蓝印户口，为两儿
子买的），现出租3300元每月，明年可能到天津陪读，还不
知道租房住还是收房回来自住；亦庄线地铁附近有套商住一
居室，52平，11年82万全款买入，现出租每月4.……

如果条件允许，可以把南五环的房子和商住房置换到国
贸或中关村附近。

作者:海男的故事 日期:2016-08-22 21:07

@茉莉花 884422 2016-08-22 14:52:51

楼主，您好！今年武汉的房价暴涨，唯独两个地方滞涨，
一是汉口北，据说是空气质量不好引起，另一个就是我所居
住的江夏庙山，今年汤逊湖被淹也有原因，庙山之前规划是
有地铁9号线的，后来考虑到与武咸城际铁路线路部门重叠，
故取消了线路，交通不变无规划，这可能是主要原因，08年
买了一套小公寓，看重了城际铁路，周围大学城，对面的华

师寄宿学校，KFC，苏宁电器，汤逊湖的环境很好，距离光谷软件园开车 10 分钟的车程，光谷中.....

置换成光谷有学区的房子吧。

作者:海男的故事 日期:2016-08-22 21:08

@lrddlr 2016-08-22 14:05:38

楼主你好，我在石家庄，多年前就想在一环买学区房，但总认为房价会跌没买，最近一环老破小学区猛涨，1.5 万了，我现住一个 50 多平，想贷款再买大点的，孩子也需要自己房间，请楼主给个建议吧

自己住赶紧买吧。

作者:海男的故事 日期:2016-08-22 21:15

@ty_116957533 2016-08-22 03:42:02

说多了都是泪，求大神指导。坐标广州白云区，目前三套房。一白云区会议中心板块，小开发商小小区，交通方便，配套齐全，地铁出口步行 10 分钟，有幼儿园、小学但太一般。私立学校有方园、广外口碑还行。建面 97 方，2/12 层，有个超大平台，全款，09 年 80 万购入，现 180-200 之间。现自住，下个月搬家，请问宜放租或卖掉，纠结中。二花都狮岭板块一小联排墅 167 方，买综合成本 140 十（因各种原因），毛坯，100 卖一年.....

多看看深圳吧，深圳以后会和北京，上海并驾齐驱的。

作者:海男的故事 日期:2016-08-22 21:20

@bjtueko 2016-08-21 23:43:51

@千般愿 B 2016-07-12 00:59:20

楼主您好，我未婚借父母的闲钱投资，6月19在北三县大厂买了一套二手房，总价110，加税费中介等共计116万不到，均价11500，房产证大概有7、8天就能出来了，现在我看中介公司同等面积大小的均价已经到了15000的均价了，感觉挺恐怖的，因为通州和北三县统一规划，加上在大厂住的朋友说大厂有40多个楼盘在规划中，有的已经在打地基，而且都说河北没有说肯定还能涨，但是我现在有点害怕。.....

燕郊有先发优势，有很多人是自主的。

作者:海男的故事 日期:2016-08-23 15:24

@peterwu5 2016-08-21 16:57:19

楼主，您好，我是无锡的，手上有点闲钱，也在考虑买房的事情，在市场上看了一下。

1，最近三个月无锡房价涨幅惊人，太湖新城的房子普遍每平米涨幅在3000~4000，万科甚至开到了18000的高价，要知道今年初时才10000出头。而且现在好多楼盘都捂盘不

卖。

2，近日无锡拍了三块地，其中两块位置较好的地折合楼面价已经到 10000 了。而且马上要拍一块市政府旁边的地，号称要出新的地王。

3，现在无锡每天的成交量都不小，每天都有三百多套新房，一两百套二手房交易。

现在都说无锡要补涨到苏州的水平，均价要到 20000。可是我觉得不太可能啊，因为

- 1，无锡现在经济在走下坡，而且人口流入也不多；
- 2，本地人一是没有太大的买房需求（因为无锡的安居房非常多，而且地段都不错）；
- 3，工薪阶层收入也不高。

现在感觉比较迷茫，麻烦楼主能指点一下迷津，现在适不适合出手，如果出手时买新房（杠杆高）还是买二手房（首付高，价格稍低），谢谢！

@ty_玉米玉 2016-08-23 08:11:07

我也在无锡！同样的困惑！！

你们分析的挺不错。

作者:海男的故事 日期:2016-08-23 15:27

@GTLAQ123 2016-08-22 21:50:31

看着大家都在买买买心里发虚！未来还会怎么涨？买房还能赚吗？

250 万，买越秀区双地铁小面积学区房（十来年的二手电梯）好，还是新区面积大的期房（虽有配套但与市区无法相提并论）。

感觉只有学区房才能真正保值呢！

你首先要分析的是新区发展得起来吗。

作者:海男的故事 日期:2016-08-23 15:39

@海男的故事 2016-08-22 15:28:33

房地产投资是个技术活，别说现在不好赚钱，黄金 10 年，很多人买房都没赚到钱。

不负责任的媒体，只报道投资房产一夜暴富的事迹，从不报道投资房产血本无归的情况，

导致不明真相，毫无房产投资经验的人纷纷涌入，一个一个掉到坑里。

写这篇帖子也知道并不能改变什么，算是给大家的一个提醒吧。

@爱吃的波妞 2016-08-22 17:28:34

楼主，房子现在很奇怪，杭州钱塘江两岸因 G20 概念涨了很多，尤其钱江南岸的，完全没有配套，全是工地，主要

一个会场在那里，还有亚运会场馆；北岸倒是有钱江新城 CBD，这波无论哪个区的新房都疯长，但是市区的二手房却没涨多少，你怎么看？

我有改善需求，另外二手房税费太高，现在换，还是再等等。

现在投资房产的这拨人大部分是些没有经验的人，还有一些甚至是外地的。在媒体和开发商的忽悠下去买一些毫无配套的概念房，结果可想而知。

市区现在有一些性价比不错的房子，正好可以买进。

作者:海男的故事 日期:2016-08-23 15:41

@海男的故事 2016-07-18 11:20:24

新城新区列传：

为了描述的生动，有一些角色替代：

中央：爷爷

当地政府：爸爸

新城新区：孙子

得到爷爷的支持，又在爸爸的势力范围，孙子一般都能有所成就。

爷爷不爱，离爸爸太远罩不住，孙子很难成功，爸爸索性就卖孙子赚点钱。

另外一方面，工人，农民的孙子超过爸爸爷爷很容易，

因为爸爸爷爷掌握的资源少，努力供孙子读个大学，孙子的资源就比他们多了。这就是有些弱二线城市和中小城市新.....

@过路的鬼 3366 2016-08-01 17:57:38

楼主讲的可真有意思。有时间楼主分析下郑州滨河国际新城呗？这个算是农民的孙子么？听说以后要搞物贸区、使馆区等等，现在还很荒，但是，地王已经拍了地了，买入怎么样？

@海男的故事 2016-08-02 10:49:45

郑东新区是孙子，这个孙子正在快速发展起来，别的新区没有机会了，资源有限。

@Nine_Sir 2016-08-02 12:51:58

想请教楼主，对北京丽泽商务区怎么看呢？挨着二环位置挺好。。。然后就是北七家的未来科技城的前景如何？未来科技城朋友去过，说人烟很稀少。。。

@海男的故事 2016-08-02 13:02:01

北京的格局大体如下：金融街，国贸是 CBD

中光村是最好的高新区

望京，亚运村是次级商务区

接下来的商务区和科技城都只能是一个补充了。

@sfswk 2016-08-23 00:42:15

楼主，我看中一个房子，但是和您的理论里各种指标略有冲突，麻烦帮忙分析下，看中的房子在三环内，是个 70 年产权的公寓（民水商电不带燃气）但是不让落户，离国贸地铁 7 站，离三元桥地铁半站地（也算个小型商业区），周边无好小学，单价基本是周围楼盘的 5 到 6 成，租售比 1:300，房龄是 08 年的，我预计这房子没什么涨幅，但是租金还行，总价是我可承受的上限，作为保值是否值得购入呢？还是去搏一下通州的副中心值得呢？谢谢

70 年产权的公寓就是商住楼。

作者:海男的故事 日期:2016-08-23 19:09

@技术 1981 2016-08-23 14:11

天津宝坻区的房产可以买吗？中心区域 1 万

宝坻太偏了。

作者:海男的故事 日期:2016-08-23 21:06

@u_113458626 2016-07-06 23:10

那南京浦口新区靠近河西最高的房价呢，也没有什么带

动作用吗？我觉得浦口新城的大开发商特别多才想投资的

地方政府和大开发商合作，把一些新城新区的房价炒的高高的，一套好多年。

作者:海男的故事 日期:2016-08-23 21:06

@飞跃流年 420 2016-07-06 23:01

楼主，请问武汉的房子现在还能买吗？经过九个月的上涨，大部分新房价格有较大幅度上涨，周边的朋友看法分歧蛮大，有的认为九十月份还会大涨，有的认为应该会有蛮长时间横盘期。请问楼主怎么看？本人楼市小白，.....

还会涨一段时间。

作者:海男的故事 日期:2016-08-24 09:42

@呢呢啦啦 2016 2016-08-23 23:59

楼主！请赐教！谢！望京的房子二手都七万出头了，没什么小区环境，周边设施都比较成熟，有好学区。首付六成，贷 200。买了租出去几年后给父母来京时住…总觉得心慌得很，近期涨太狠了，不大敢在这个点买。可是.....

多看看，东北 5 环附近都可以的

作者:海男的故事 日期:2016-08-24 09:45

@绝地反击丫丫 2016-08-23 22:56

请问您看好上海莘庄吗 会成为下一个发现比较好的
CBD 吗 离莘庄地铁 10 站左右附近房子买了可以增值吗
自住的 朋友推荐去青浦购买 纠结 烦请楼主有空 给
点建议 不甚感激???????? (来自天涯社区客户端)

.....

莘庄只可能是个二级 cbd, 距离它 10 站地铁, 有基本学
区的房子价格最多只能达到它的一半, 拿这个标准去套就知
道可不可以投资。

作者:海男的故事 日期:2016-08-24 09:47

最近出去玩几天, 暂时不能解答大家的问题。

作者:海男的故事 日期:2016-08-24 15:28

@呢呢啦啦 2016 2016-08-23 23:59

楼主! 请赐教! 谢! 望京的房子二手都七万出头了, 没
什么小区环境, 周边设施都比较成熟, 有好学区。首付六成,
贷 200。买了租出去几年后给父母来京时住...总觉得心慌得
很, 近期涨太狠了, 不大敢在这个点买。可是.....

@海男的故事 2016-08-24 09:42:13

多看看, 东北 5 环附近都可以的

@呢呢啦啦 2016 2016-08-24 10:27

谢谢！我现在选择迟疑，2000 的老楼不出房，小两居，朝向不满意，租出去 7500，没小区可谈，但门口就是好的九年制学校。还有新些的高档小区，近东北四环，大一居，租出去 6500，也有好小学。新小区总价要便宜几.....

两个都可以，一个学区更好一些，一个环境好些，就看你自己的侧重点了，

作者:海男的故事 日期:2016-08-24 15:32

@ty_117285293 2016-08-24 12:34

@海男的故事 楼主，您好！我坐标深圳，你的这个贴子是别人分享给我的，关注有一周了，觉得楼主很有前瞻性眼光；目前我准备换房（自住加投资），拿不定主意，特意注册个账号，楼主能否给点意见：14 年买的西乡招.....

买好一点的房子，在大城市，好房子永远是稀缺的。

作者:海男的故事 日期:2016-08-29 09:46

@ty_经纶 2016-08-27 06:07:34

楼主你好，我想投资杭州，你觉的九堡这边怎么样？相比其他区域，这一块明显处于洼地，值得入手吗？

九堡为什么是洼地，有什么价值，你先分析分析。我再点评。

作者:海男的故事 日期:2016-08-29 10:22

@蓝兔在旅途 2016-08-26 10:05:12

楼主您好！这几天听说上海又要出严厉措施控制楼市，您有什么评价？房价会不会有调整？房子是不是暂时不宜买了呢？

不会有大的调整，整体市场会冰冻起来，多布局，有急抛的好房子可以入手。

作者:海男的故事 日期:2016-08-29 11:21

@猎手 88 2016-08-24 17:21:20

@海男的故事 关注您的帖子有段时间了，很感谢您的分享。特意注册这个账号来请教楼主，坐标上海，差不多的总价的房子，比如说联洋社区仁恒河滨城的 1500 万的房子（三房），和新天地翠湖天地的 1500 万左右的房子（两房），从中长期来看，哪个保值升值的能力强？我目前在仁恒有套两房，认同您的观点，目前持有的中小户型的房子有条件的话还是换大一些的，所以有置换的打算，本想同小区换个 1500 万以内的三房，现在突然觉得应该.....

新天地对标的是陆家嘴滨江，联洋社区要低一档，1500 万以上的房子就得在豪宅区，否则转手困难。

作者:海男的故事 日期:2016-08-29 15:22

@lancelot11 2016-08-25 09:31:45

@海男的故事

LZ 您好，您好像不看好花桥等环上海周边地区的投资性房产，那如何看待像安亭等处上海边缘地区的房产？

特点是离市区远但是有地铁，周边配套尚可，房价相对较低。

随着居住成本日益增高以及上海总人口和总建筑用地控制措施，上海未来将开启选人模式，在上海生存的门槛越来越高。对于新上海人来说，像安亭或类似的远郊地铁房至少满足了在上海居住的基本要求，而且这部分群体总需求旺盛，是否这些地段.....

远郊会通过近郊的副中心来辐射，远郊的房子现在也不便宜，以后的主流需求是改善型需求，随着上海的人口流入开始停滞，还有多少刚需支撑远郊的房子，得打个问号了？

作者:海男的故事 日期:2016-08-29 16:35

@韬宝嘀麻麻 2016-08-29 13:01:21

楼主，请问东莞松山湖从 2014 年底的一万蹭蹭蹭的涨到了现在的三万，还能投吗？

你要想清楚，投了卖给谁。深圳是有一些产业转过来，但也只是一些相对低端的。

作者:海男的故事 日期:2016-08-29 17:13

@西域胡笳 2016-08-29 17:05:34

楼主怎么看北京北边八达岭沿线的楼盘，主打京张高铁和冬奥会概念，算不算价值洼地？

仔细看看帖子吧

作者:海男的故事 日期:2016-08-29 19:43

@棠槭宝宝 2016-08-29 18:11:15

楼主看到我，厦门八月份的土拍，岛外达到了三万八的楼面地价，是否是新一波推高楼市的动力？还有，对厦门农村的宅基地怎么看呢？

贴子里有人买过广州的宅基地，效果一般。

作者:海男的故事 日期:2016-08-29 20:20

@棠槭宝宝 2016-08-29 18:11:15

楼主看到我，厦门八月份的土拍，岛外达到了三万八的楼面地价，是否是新一波推高楼市的动力？还有，对厦门农村的宅基地怎么看呢？

@海男的故事 2016-08-29 19:43

贴子里有人买过广州的宅基地，效果一般。

@棠槭宝宝 2016-08-29 20:12:20

不是买的，购买宅基地是不合法的。我的意思是自有宅基地在这种房价高涨的地方前景如何？进岛开车 20 分钟的地方，翔安区。

没有金融功能，没法涨得太多。

作者:海男的故事 日期:2016-08-29 22:10

@赤羽九天 2016-08-29 20:28

请假 2 个问题，1，北京不发商住预售证了，是否可以投资商住了

2，美国要不如加息周期，对内地有什么影响

商住是开发商赚钱，投资者赚不到什么钱。

美国加息，资金外流，人民币有贬值压力。

作者:海男的故事 日期:2016-08-30 10:44

@azaz2014 2016-08-30 09:58:27

班主，想请教一下南京江宁大学城东方龙湖湾的房子是否继续持有？

1. 2010 年 10 月购买的 70 平小户型 7 楼（小高层最高 11 层，得房率 86%），自己在南京的唯一房子；

2. 现在市值大概 200 万，2010 年大概 75 万买的，当前是毛坯出租，每月租金可以抵利息；

3. 学区房，园区有幼儿园，附近有小学，菜场等
4. 环境好，别墅区在附近
5. 周围高校 10 几所，在校师生 16 万人以上
6. 现在还有商业贷款 23 万（7 折利率），每月.....

前面已经说过了一些买卖的方法，你可以挂牌去测试测试市场，真正愿意买的人愿意出多少钱。

作者:海男的故事 日期:2016-08-30 11:27

@azaz2014 2016-08-30 10:55:03

您的建议南京江宁大学城房子是今年年底继续持有还是抛出？

我只能说到这里啦，怎么进一步的测试你可以动脑筋想一想。

作者:海男的故事 日期:2016-08-30 17:36

@海男的故事 2016-08-29 15:22:39

远郊会通过近郊的副中心来辐射，远郊的房子现在也不便宜，以后的主流需求是改善型需求，随着上海的人口流入开始停滞，还有多少刚需支撑远郊的房子，得打个问号了？

@lancelot11 2016-08-30 16:11:39

我觉得上海人口停止增长有两种途径：一是成为封闭系统，靠行政手段不再接纳新人口；二是优胜劣汰，靠市场手段进行筛选，提高居住成本，留得下的是精英，留不下的自然会离开。个人觉得优胜劣汰的可能性更大。

如果是封闭系统，那远郊房子自然会逐步被遗弃；但如果是优胜劣汰的话，由于远郊房子是最低门槛，是年轻人想要留在上海的最后机会，反而会得到坚实支撑。而这些最低门槛房产的支撑，则是上一层及上上层房产改善.....

你的逻辑本身没有问题，但你的逻辑有个前提，就是上海的经济继续保持好的发展，提供很多好的职位。但上海的经济现在有点看不清，不知道中央会再给它什么政策。

上海给自己定位了 4 个中心，但都不太成功。

航运中心：航运的繁荣是出口工业时代的产物，外贸最辉煌的时代过去了，航运最好的时间也过去了，看看各大航运公司的业绩以及波罗的海指数，就知道情况并不乐观。上海能维持目前的情况就不错了。

金融中心：目前是个半拉子工程，寄予厚望的外资金融要死不活，国内大的金融机构的总部大部分在北京，各种所谓的上海第二总部更像是一种安慰。

贸易中心：线上的贸易中心是杭州，线下的贸易中心以前是广州，广州现在都在衰退，不知道上海有什么优势逆势

大发展。

经济中心：这个比较泛，好歹 gdp 现在还是第一。

当然，上海也有上海的优势。

1. 高端制造：上海工业基础扎实，高端制造还是有优势的。

2. 享乐氛围和文化：上海是中国最好的享乐之都，吸引着各路有钱人来上海定居生活。

一些新的发展方向也没有大的进展：

1. 自贸区进展没有想象的那么快，那么大。

2. 建成具有全球影响力的科技创新中心，基本也就是一个口号，在上海这种享乐性城市，创新创业氛围并不浓。

最新中央又给了上海一个定位：全球城市，不知道会给些啥政策。

2015 年，上海外来常住人口首现 15 万净流出，这些人有可能是些低端产业的从业者，但这也不是个好现象。

作者：海男的故事 日期：2016-08-30 18:42

@披个马甲发帖 ABC 2016-08-30 15:17:47

遇到麻烦了，诚心请教楼主，请指教：

事情是这样的，我在北京，今年 2 月份，为了孩子上学，以近 10 万单价，900 多万的总价买了一套西城的学区房，那种 88 年的楼梯房，房子挺老，6 层中的 5 层。为此卖了朝阳区 150 平的花园洋房又贷款了 300 万，代价巨大，但没办法，

朝阳的房子没学区对口的小学几乎是村小，而孩子已经 5 岁明年就要上学，实在等不起了。

买的学区之所以房子老还这么贵是因为是老西城的直升校，直升西城最好的.....

没有太大的关系，至少有个好的初中。高中在国内读，还是在国外读都不一定，没什么好焦虑的，10 几年之后的事谁说得定。倒是你的房子说不定会贬值，我前面已经说过学区房的风险，大家要留心。

作者:海男的故事 日期:2016-08-30 18:47

@youmyday 2016-08-30 11:43:12

楼主好，一直关注你的帖子！最欣赏你的“思路一变天地宽”这句话!!!

请教一下从巴西奥运期间很火的“碧桂园”你怎么看？碧桂园到我们三线城市来建房，位置商业圈附近，双学区有小学、中学，房价比我们城市均价贵 40%，前期众筹很火，120 左右的小户型更火，值得入手吗？是 120 平米还是 150 平米以上？

@youmyday 2016-08-30 18:05:13

@海男的故事 大神看过来.....

我前面写过房价的构成，你比对着分析一下就知道该不该买了。

作者:海男的故事 日期:2016-08-30 19:03

@azaz2014 2016-08-30 10:55:03

您的建议南京江宁大学城房子是今年年底继续持有还是抛出？

@海男的故事 2016-08-30 11:27:29

我只能说到这里啦，怎么进一步的测试你可以动脑筋想一想。

@今生要健康快乐 2016-08-30 15:10:58

楼主你好，我们也是苦逼的留京一族，毕业后在北京安家落户，现在有四五环之间的三居室一套自住，孩子高二，手里一百万多一点的存款，这点钱不知道怎么办好，股市也赔。本人是一个很犹豫的人，先生更是一个跟理财不沾边的人，这些年就一直在试探、他反对的过程中犹豫，错过了买房的好时机，现在他终于意识到要买房了，但这点钱在北京找不到像样的房了，也不敢背很多贷款（四个老人在农村），现在犹豫着是在武汉好地段买房.....

你这种情况买房未必是最好的选择，想办法买个保守一

点的信托产品吧。

作者:海男的故事 日期:2016-08-30 19:37

@披个马甲发帖 ABC 2016-08-30 15:17:47

遇到麻烦了，诚心请教楼主，请指教：

事情是这样的，我在北京，今年2月份，为了孩子上学，以近10万单价，900多万的总价买了一套西城的学区房，那种88年的楼梯房，房子挺老，6层中的5层。为此卖了朝阳区150平的花园洋房又贷款了300万，代价巨大，但没办法，朝阳的房子没学区对口的小学几乎是村小，而孩子已经5岁明年就要上学，实在等不起了。

买的学区之所以房子老还这么贵是因为是老西城的直升校，直升西城最好的.....

@海男的故事 2016-08-30 18:42:54

没有太大的关系，至少有个好的初中。高中在国内读，还是在国外读都不一定，没什么好焦虑的，10几年之后的事谁说得定。倒是你的房子说不定会贬值，我前面已经说过学区房的风险，大家要留心。

@海绵风筝 2016-08-30 19:13:37

前些天刚问过中介，北京这边目前80年之前的砖混也就是六层板楼比较难贷款，钢混还没啥限制，给大家提个醒

你提醒的好，买老破小的一定要注意，一个不小心，房子就失去了金融属性。

作者:海男的故事 日期:2016-08-30 19:39

@ty_大远 1 2016-08-30 19:13:47

楼主您好，请您帮我分析一下，坐标东莞塘下，靠近镇政府，隔一条马路，有个一房一厅的房子，可以隔一个小两间，75平房左右，2010年的次新房，现在对外租能有2000左右，听说附近2公里内会建地铁接龙华线，现在还不确定。可以出手买吗？美国年底要加息，会不会对中国房价有影响？（来自天涯社区客户端）

你可以分析一下，你的房子离哪个核心的位置方便快捷，学区咋样。

作者:海男的故事 日期:2016-08-30 20:58

@鱼鱼柳 2016-08-29 18:58:09

我收入不稳定，手头没积蓄，担心重新购置房产会不会压力大？但又不想错过增值机会，所以蛮纠结该如何抉择。

你这叫优化资产，但没看到你的具体优化计划，没法点评。

作者:海男的故事 日期:2016-08-31 11:39

做房产投资的同志们，可以开始考虑出货了，现在可能不是最高点，但应该是一个不错的卖点。投资房产要与时俱进，思维不能停留在以前的状态中了，现在的房价基数已经很高了，动不动涨个 50%，翻一倍的可能已经不大了，一个 3-5 年横盘后，哪怕有个 20-30% 的涨幅，也基本无利可图。以前那种买了就一直持有的方法，可能已经不适应现在的市场了。

作者:海男的故事 日期:2016-08-31 11:43

@lix434 2016-08-31 09:59:26

请问楼主，现在北京有 70 万，已经被限购有什么好的投资地方么，想投资一个小产权房，正好离现在住的地方比较近，以后老人来了有地方住还好照顾，就是怕有政策风险，要是买商住，只能是个开间，估计居住不太舒服，您还有什么好建议么？

小产权房居住功能没问题。

作者:海男的故事 日期:2016-08-31 12:29

@清风明月 20131016 2016-08-31 10:24:26

楼主您好，看了您的帖子，也看了您对北京这边地段的分析，还是想向您具体咨询一下：

先说一下我自己的情况吧：

在北京房山长阳这边有一套 100 平的小三居，目前市价

370 万左右，当时 2012 年底 172 万买入，80 万首付，92 万的公积金贷款。

在市区里面有一套小户型，270 万刚刚卖掉，不过周期比较长，要 9 个月，明年 5 月初才能拿到钱。这套房子虽然是我全款，但是当时我的

身份证在补办，只好拿我弟弟的名买下了（弟.....

首先表扬一下，自己分析分析估计对自己的思路也是有帮助的。

几个问题交流一下。

1. 买房要 9 个月拿到钱，这个时间太长。这个也应证了房子的不动产属性，要变现并不是那么容易。

2. 资产保值增值量不是重要的，总金额是重要的，在总金额一定的情况下，一套好的房产优于不怎么好的两套，而且利率方面还优惠。

3. 买中关村核心一点的位置，不要买现在的外延位置。

4. 至于应急变现，这个问题，现在金融很发达，有个像样的工作，信用贷款很方便的。应急一般源于意外和疾病，你可以考虑买些合适的保险，不要买万能险。

作者:海男的故事 日期:2016-08-31 13:14

@lakegirl1981 2016-08-31 08:54:01

楼主，我在上海，目前只有一套自住房，新政传言出来

后，上海成交量暴增，我们决定反向操作～卖个高价，然后持币观望，等待下一轮信贷宽松，等待好的房源出现，是否可行？

这个难度有点大，新政出来之后，房事会冰冻起来，不会快速下跌。投资的倒是可以趁高出货，等待别的投资机会，自住的要卖首先家里要达成一致，同时卖房的钱要有一些投资渠道。

作者:海男的故事 日期:2016-08-31 15:39

@ty_经纶 2016-08-31 15:21:35

请教楼主，目前持币观望还是继续投资房产？实在迷惑，望解惑

这一波最好的投资时机已经过去了。

作者:海男的故事 日期:2016-08-31 18:10

@海男的故事 2016-08-09 15:10:40

国家调控难度越来越大，钱像水一样，那里有钱赚就窜到那里，很多中小城市的人也开始投资不限购大城市的房产。不限购大城市高温不退，部分城市国家有可能会重新限购。

@海男的故事 2016-08-11 09:51:11

看来我的评估还是蛮准的，苏州要开始限购了。

厦门开始限购了。

作者:海男的故事 日期:2016-08-31 19:39

@海男的故事 2016-08-09 15:10:40

国家调控难度越来越大，钱像水一样，那里有钱赚就窜到那里，很多中小城市的人也开始投资不限购大城市的房产。不限购大城市高温不退，部分城市国家有可能会重新限购。

@海男的故事 2016-08-11 09:51:11

看来我的评估还是蛮准的，苏州要开始限购了。

@海男的故事 2016-08-31 18:10:32

厦门开始限购了。

@eisbier 2016-08-31 18:32:28

厦门限购到17年12月 刚好地铁要开通 今年拍的地王刚好开盘

接下来，南京，合肥，武汉，天津等城市估计也会跟进。

作者:海男的故事 日期:2016-08-31 20:09

@海男的故事 2016-08-09 15:10:40

国家调控难度越来越大，钱像水一样，那里有钱赚就窜

到那里，很多中小城市的人也开始投资不限购大城市的房产。
不限购大城市高温不退，部分城市国家有可能会重新限购。

@海男的故事 2016-08-11 09:51:11

看来我的评估还是蛮准的，苏州要开始限购了。

@海男的故事 2016-08-31 18:10:32

厦门开始限购了。

@eisbier 2016-08-31 18:32:28

厦门限购到 17 年 12 月 刚好地铁要开通 今年拍的地
王刚好开盘

@海男的故事 2016-08-31 19:39:18

接下来，南京，合肥，武汉，天津等城市估计也会跟进。

社会上的钱会流向何处？

作者:海男的故事 日期:2016-08-31 21:03

@ty_一个人独舞 2016-08-31 16:17:17

请教楼主，坐标天津。我们现在和婆婆住一起，房子是
婆婆的名字，两室学区房。我准备买个西青限价房 7000 一
平，老公婆婆都不让买，说现在有住的不挺好吗！请楼主帮

我参考下

限价房有什么限制条件。

作者:海男的故事 日期:2016-09-01 09:25

@海男的故事 2016-08-09 15:10:40

国家调控难度越来越大，钱像水一样，那里有钱赚就窜到那里，很多中小城市的人也开始投资不限购大城市的房产。不限购大城市高温不退，部分城市国家有可能会重新限购。

@海男的故事 2016-08-11 09:51:11

看来我的评估还是蛮准的，苏州要开始限购了。

@海男的故事 2016-08-31 18:10:32

厦门开始限购了。

@eisbier 2016-08-31 18:32:28

厦门限购到 17 年 12 月 刚好地铁要开通 今年拍的地王刚好开盘

@海男的故事 2016-08-31 19:39:18

接下来，南京，合肥，武汉，天津等城市估计也会跟进。

@海男的故事 2016-08-31 20:09:18

社会上的钱会流向何处？

@jsb102697 2016-08-31 22:29:09

- 1、流向长沙等二线弱城市；
 - 2、进股市；
 - 3、换美元？
-

这波行情要结束了，大家一定要有自己的主见，不要被忽悠到一些不合适的城市买房，可能会涨一点，但你不一定能全身而退。

作者:海男的故事 日期:2016-09-01 11:04

@海男的故事 2016-08-09 15:10:40

国家调控难度越来越大，钱像水一样，那里有钱赚就窜到那里，很多中小城市的人也开始投资不限购大城市的房产。不限购大城市高温不退，部分城市国家有可能会重新限购。

@海男的故事 2016-08-11 09:51:11

看来我的评估还是蛮准的，苏州要开始限购了。

@海男的故事 2016-08-31 18:10:32

厦门开始限购了。

@eisbier 2016-08-31 18:32:28

厦门限购到 17 年 12 月 刚好地铁要开通 今年拍的地王刚好开盘

@海男的故事 2016-08-31 19:39:18

接下来，南京，合肥，武汉，天津等城市估计也会跟进。

@海男的故事 2016-08-31 20:09:18

社会上的钱会流向何处？

@jsb102697 2016-08-31 22:29:09

- 1、流向长沙等二线弱城市；
- 2、进股市；
- 3、换美元？

@海男的故事 2016-09-01 09:25

这波行情要结束了，大家一定要有自己的主见，不要被忽悠到一些不合适的城市买房，可能会涨一点，但你不一定能全身而退。

@ELASERP 2016-09-01 10:22:23

2016-08-31 22:43

@海男的故事 请问楼主广州想在 CBD 附近买一地铁学位三房什么时候比较合适呢？去年十月至现在一套已涨 150 万至 200 万。另我现在两套房子都不适合自住，一套在萝岗离地铁三公里的大型小区带十二年公办学位，年底通地铁。一套离 CBD 四站双地铁小面积学位房。请问换房在什么节点操作如较适宜？

换房自住现在就可以准备。

作者:海男的故事 日期:2016-09-01 15:05

@海男的故事 2016-08-09 15:10:40

国家调控难度越来越大，钱像水一样，那里有钱赚就窜到那里，很多中小城市的人也开始投资不限购大城市的房产。不限购大城市高温不退，部分城市国家有可能会重新限购。

@海男的故事 2016-08-11 09:51:11

看来我的评估还是蛮准的，苏州要开始限购了。

@海男的故事 2016-08-31 18:10:32

厦门开始限购了。

@eisbier 2016-08-31 18:32:28

厦门限购到 17 年 12 月 刚好地铁要开通 今年拍的地王
刚好开盘

@海男的故事 2016-08-31 19:39:18

接下来，南京，合肥，武汉，天津等城市估计也会跟进。

@海男的故事 2016-08-31 20:09:18

社会上的钱会流向何处？

@jsb102697 2016-08-31 22:29:09

- 1、流向长沙等二线弱城市；
- 2、进股市；
- 3、换美元？

@海男的故事 2016-09-01 09:25

这波行情要结束了，大家一定要有自己的主见，不要被
忽悠到一些不合适的城市买房，可能会涨一点，但你不一定
能全身而退。

@ELASERP 2016-09-01 10:22:23

2016-08-31 22:43

@海男的故事 请问楼主广州想在 CBD 附近买一地铁

学位三房什么时候比较合适呢？去年十月至现在一套已涨150万至200万。另我现在两套房子都不适合自住，一套在萝岗离地铁三公里的大型小区带十二年公办学位，年底通地铁。一套离CBD四站双地铁小面积学位房。请问换房在什么节点操作如较适宜？

@海男的故事 2016-09-01 11:04:05

换房自住现在就可以准备。

@叶格格魏 2016-09-01 14:56:07

楼主，芜湖房价最近上涨太厉害了，有楼盘突破一万了，听说马上又要通地铁了，现在很多楼盘都捂着不卖。手里有笔闲钱又没有投资渠道，所以有冲动想去买房，不知道合适不？又不知道在哪里买，望赐教

新盘价格高，只代表你的成本高，不代表你能赚到钱。

作者:海男的故事 日期:2016-09-01 15:10

@哇诗猫 2016-09-01 14:57:41

楼主您好，可以买北京的四合院吗，预算不多，700万的全款，买有重点学区的四合院划算吗？

@曾经的蓝调 2016-09-01 15:06:29

这个价格买不到什么四合院的。平房倒是可以

四合院可以买，四合院买的是地。好的四合院可遇而不可求。

作者:海男的故事 日期:2016-09-01 15:18

@农民进城 19 2016-09-01 13:45:39

楼主您好，看了您对虹桥和重庆的分析，还是想向您具体咨询一下：

自己的情况

14年初在杨浦鞍山买了一套80平的两房（二手学区，2000年左右的楼梯房），今年5月份在重庆渝中解放碑附近区买了一套滨江的平层（期房，学区房，父母自住+投资，比较看好这个地段的人文和商业），从去年底关注虹桥的期房，眼睁睁看着价格上涨了65%。

有几个问题还望楼主点拨一二

1、 之前的购房过程，有哪些考虑欠妥的地方

2、 现.....

两个房子时间都不错，重庆的房子由于热点城市的挤出效应，估计还会涨一段。

作者:海男的故事 日期:2016-09-01 15:26

@农民进城 19 2016-09-01 13:45:39

楼主您好，看了您对虹桥和重庆的分析，还是想向您具体咨询一下：

自己的情况

14年初在杨浦鞍山买了一套80平的两房（二手学区，2000年左右的楼梯房），今年5月份在重庆渝中解放碑附近区买了一套滨江的平层（期房，学区房，父母自住+投资，比较看好这个地段的人文和商业），从去年底关注虹桥的期房，眼睁睁看着价格上涨了65%。

有几个问题还望楼主点拨一二

1、 之前的购房过程，有哪些考虑欠妥的地方

2、 现.....

@海男的故事 2016-09-01 15:18:37

两个房子时间都不错，重庆的房子由于热点城市的挤出效应，估计还会涨一段。

至于虹桥，就是一个二级商务区，和莘庄一个级别，现在的房价基本透支了。

有时间可以去看看前滩后滩附近的房子，那里办公开发商的级别高，如嘉里，怡和，太古等。

作者：海男的故事 日期：2016-09-01 16:35

@彼岸的鱼 2013 2016-09-01 15:19:23

楼主你好，之前看到你说 140-200 平的房子是将来的刚需，请问我要不要卖掉现在上海杨浦区和宝山大华地区的八十多平的二室去换个 140 平以上的大房子？或者卖掉其中一套添钱置换成 140 平以上的大房子？

你这种情况可以置换市区边上的别墅，真正值钱的是土地。

作者:海男的故事 日期:2016-09-01 18:18

在中国，对社会和经济影响最大的是央地博弈，中央和地方为钱的事一直博弈不休。

80 年代-94 年：为了调动地方搞经济的积极性，国家实行财税包干，地方给中央交过包干定额之后，剩下的是自己的，和小岗村的联产承包责任制类似。随着经济快速发展，财富越来越多，但大头被地方政府占有了，中央的用度捉襟见肘，过年的钱都得找地方政府借，中央不爽了，94 推出了分税制。

94-2008 年：94 年实行分税制，好的税种中央薅走了，地方肯定不愿意，为了安抚地方，中央安排土地出让金归地方。这绝对坑爹，那个时候还没有房地产，沿海城市，由于出口工业的快速发展，出让了很多工业用地，日子过得还是挺滋润的；内地那叫一个悲催，穷得滴血，很多地方政府基本靠中央转移支付过日子，公务员和老师的工资都不能按时

发放，后来随着房地产的发展，才有所改善。

2008年-2013年：2008年全球金融危机，国家决定放水抵御经济危机，在借到就是赚到的思想指导下，国企和地方政府拼命借钱，那叫一个酸爽，债务节节攀升，没几年就增加了几十万亿，无所谓了，反正也没打算还。

2013年-未来：新领导上台了，首先控制了地方政府的借债，然后留着泪开始擦屁股，被坑的感觉不好受。接着开始进行新的财税改革，欲建立事权，财权匹配的财税政策，第一步推出了营改增，把地方的营业税又薅走了一块。地方政府本来就钱少事多，现在又被薅了一块，说好的事权，财权匹配呢？又坑我，说起来都是泪。随着土地财政接近尾声，很多中小城市将会陷入困境。

金融机构在央地博弈中扮演了一个很重要的角色，行政上，它属于中央，听中央的话，但有时候为了利益，也会和地方政府眉来眼去。

明白了上述情况，中国的很多现象你就知道了原因。在房地产这一块，中央希望房地产慢慢涨，不要出现系统性金融风险，地方则希望房价快快涨，越高越好，同时地价高高多卖钱。

作者:海男的故事 日期:2016-09-01 19:02

@林语边的鸽子 2016-09-01 16:44:51

@海男的故事

您说真正值钱的是土地，可是中国土地不适永久产权的，而且别墅受众小，涨得慢，更难变现呀

你的想法离真相很远。

涨得慢的是总价高的房子，不一定是别墅。

别墅受众小指的是远郊的别墅，有钱的人不愿意去，愿意去的人买不起。市区边上配套好的别墅很紧俏。

土地不是永久产权，这个根本不是问题，也没见政府拆迁不给钱。

20年后，现在的高层公寓就成了老破小，混得好的估计都搬走了，如果没有好的学区撑着，价值会大打折扣，容积率这么高，估计也没人有兴趣拆迁。别墅则不一样，维护翻新自己可以做主，感觉不会那么旧，同时还有可能成为传说中的拆迁户。

投资要有前瞻性。

透露一个小消息，圈子里有兄弟2008年在上海莘庄南广场买了一个别墅，今年6月份卖了，翻了将近5倍。

大家做投资要勤思考，勤考察。

作者:海男的故事 日期:2016-09-01 19:03

@林语边的鸽子 2016-09-01 16:44:51

@海男的故事

您说真正值钱的是土地，可是中国土地不适永久产权的，

而且别墅受众小，涨得慢，更难变现呀

@海男的故事 2016-09-01 19:02:18

你的想法离真相很远。

涨得慢的是总价高的房子，不一定是别墅。

别墅受众小指的是远郊的别墅，有钱的人不愿意去，愿意去的人买不起。市区边上配套好的别墅很紧俏。

土地不是永久产权，这个根本不是问题，也没见政府拆迁不给钱。

20年后，现在的高层公寓就成了老破小，混得好的估计都搬走了，如果没有好的学区撑着，价值会大打折扣，容积率这么高，估计也没人有兴趣拆迁。别墅则不一样，维护翻新自己可以做.....

更正一下，是莘庄南广场附近。

作者:海男的故事 日期:2016-09-01 20:41

@快乐天使 0228 2016-09-01 17:28:07

@海男的故事 请教楼主，北京的房子会调整吗，现在已经很贵了，现在买合适吗？北京已经3个月没供地了，商住马上要限购，以后的房价还会不停的涨吗，很担心涨的越来越买不起。

一句话：有钱则买，无钱不买。需要则买，不需不买。

可气的是，大家都买不起，然后用一种办法，先让你上车，再让你下不了车。承受巨额的贷款，然后让我们下不了车，那就悲催了。

自住可以买，短期不会有大的调整。

作者:海男的故事 日期:2016-09-01 20:43

@点点天天 520 2016-09-01 17:04:45

请教楼主！坐标武汉，家庭有一套房出租，一套房自住。

现孩子读初中，离住的位置有点远，正好手里有这样一笔闲钱，就打算在初中附近步行 15 分钟的范围内买一套小两房，自住兼投资。

但学校所在的位置是老城区，周边都是老房子，最新的房子也是 2008 年左右的。看中一套万科的老楼盘，房子也不算太好，70 多平，到手价大概要 130 万，且要全款，如果租同小区的房子大概 3000 一个月。

我现在该怎么办，是租房，还是买房呢.....

全款买就没有太多必要了，耐心等待新的机会吧。

作者:海男的故事 日期:2016-09-01 20:48

普通人投资房产的最大问题是信息不对称，包括两方面：

1. 没有时间和精力去收集，整理信息。
2. 没有能力分析信息。

作者:海男的故事 日期:2016-09-02 10:00

@海男的故事 2016-09-01 20:48

普通人投资房产的最大问题是信息不对称，包括两方面：

1. 没有时间和精力去收集，整理信息。
 2. 没有能力分析信息。
-

@阅读人生 168 2016-09-01 21:12:19

楼主您好！今年天津涨的非常多。我在今年3月份投资了一套学区房，高新技术区附近，小三室，一个地铁，买时135万，现在大概230万。这些日子中介一直给我打电话，劝我卖房，说我们小区已经没房子卖了，尤其是三室，特别紧俏，因为我买的是六楼顶楼，所以有点动心思卖的，但毕竟没有满两年，税费多，又怕涨势这么好，卖早了～

现在看上了一个小区，我觉得优点是低密度，楼层好，大三室，周围三个地铁，更重要的是挨着去年.....

分析一下两套房的优缺点：

高新区的那套，有地铁，有学区，有高新区，唯一的瑕疵是6楼。

看上的那套，有地铁（3条和1条差别不是非常大，有和没有差别大），内部环境好，楼层好，地王会让外部环境更好，唯一的瑕疵是没有学区。

这两套房子都很棒，如何取舍，得看你的现场感觉。

作者:海男的故事 日期:2016-09-02 11:26

@漂浮的梦 0801 2016-09-02 10:25:47

楼主，最近传闻天津也要限购了

我们名下有两套房，限购以后就没有买房资格了，所以想请教下：是现在趁着还没限购再买一套房好，还是等政策出来再想办法，谢谢了

高点是出货的，低点是布局的。

作者:海男的故事 日期:2016-09-02 11:49

说真正值钱的是土地，可是中国土地不适永久产权的，而且别墅受众小，涨得慢，更难变现呀

你的想法离真相很远。

涨得慢的是总价高的房子，不一定是别墅。

别墅受众小指的是远郊的别墅，有钱的人不愿意去，愿意去的人买不起。市区边上配套好的别墅很紧俏。

土地不是永久产权，这个根本不是问题，也没见政府拆迁不给钱。

20年后，现在的高层公寓就成了老破小，混得好的估计都搬走了，如果没有好的学区撑着，价值会大打折扣，容积率这么高，估计也没人有兴趣拆迁。别墅则不一样，维护翻

新自己可以做主，感觉不会那么旧，同时还有可能成为传说中的拆迁户。

投资要有前瞻性。

透露一个小消息，圈子里有兄弟 2008 年在上海莘庄南广场买了一个别墅，今年 6 月份卖了，翻了将近 5 倍。

大家做投资要勤思考，勤考察。

@彼岸的鱼 2013 2016-09-02 07:59:40

谢谢楼主指点，那上海宝山上海大学附近有很多新楼盘也有别墅，能否考虑那里？或者您有哪些区域推荐的？

上海是地倾西南，北边发展的相对慢点，上海大学附近本身没有商务中心，得接受静安寺 CBD 的辐射，但离静安寺有点远，中高层不会过来，主要是中基层员工，他们能接受的价格是刚需 200-300 万，改善型的 500-600 万。别墅和公寓都受所在地段的总价约束。

作者:海男的故事 日期:2016-09-02 12:07

@漂浮的梦 0801 2016-09-02 10:25:47

楼主，最近传闻天津也要限购了

我们名下有两套房，限购以后就没有买房资格了，所以想请教下：是现在趁着还没限购再买一套房好，还是等政策

出来再想办法，谢谢了

@海男的故事 2016-09-02 11:26:26

高点是出货的，低点是布局的。

@ty_可乐 972 2016-09-02 12:02:15

什么时候是高点 什么时候是低点？

自己想一想吧。

作者:海男的故事 日期:2016-09-02 14:16

@飞跃流年 420 2016-09-02 13:14:54

楼主，您好！又来请教。武汉昨天实行了限贷政策，但力度不大，仅二套房首付提升至 40%（原来是 20-30%）。对首套房及外地购房没有限制。这两天楼市还是持续火爆。感觉地方 ZF 出台的这个政策根本不是想控制房价，只是隔靴搔痒，做个样子？本人有不迫切的置换需求（2-3 年内置换均可），现在看不清楚后面走势，是该硬着头皮接受高房价还是该等等看明年再下手？烦请您指点，感谢！

迟早会限购，但限购之后也不会有多大跌幅，房事会冰冻起来，经过几年的横盘才会下跌。

作者:海男的故事 日期:2016-09-02 14:37

@鱼鱼柳 2016-09-02 12:25:59

楼主很睿智难得也很热心，我之前的问题你说没看到计划，再发一遍，希望楼主指点。

我在珠海西区有两套，一套 08 年 30 多万购入，目前可卖 100 万，小两房自住。

另外一套同地段的，去年疯狂前买入 80 多万三房，现在已经翻倍。我打算明年年底交楼搬过去住。

目前的小两房唯一亮点就是地段还不错，附近也有医院学校大超市在建，珠海的各种利好港珠澳大桥明年通车，轻轨城轨交通规划，这是中心点，目前觉得房价有点疯.....

出租不合算，100 万的房子年租金不到两万。至于要不要重新投资，你自己决定。房子还会涨一涨，接着会有很长时间的横盘。

作者:海男的故事 日期:2016-09-02 16:37

@songwinter 2016-09-02 15:51:06

@海男的故事

这两天正要入坑，看到楼主在此，特来求教。

本人郑州的，我和爱人目前名下无房，住的父母给买的房子，

工作比较稳定，工资不高，家庭年收入大概 10w，

最近郑州房子因为楼王频出，两个月暴涨 2 成

目前看中了一套中心城区的二手学区房，应该是你说的老破小，70 平 92 万

打算凑 40 万首付，剩下用公积金贷款 20 年，算下来每月还 3200，

我们夫妻双方公积金每月一共 2500，房子租出去有 2.....

这波行情已近尾声，什么时候结束不知道，但结束了也不会大跌。

说说你的房子：

1. 总价 92 万，年租金 3 万，租售比 3 点多，还可以。
2. 可以套现公积金。
3. 市中心学区房，有支撑，中上学区比较好，，如果学区太好，政府调整学区，影响比较大，。

综上所述，可以买。

作者:海男的故事 日期:2016-09-02 16:40

@GTLAQ123 2016-09-02 12:15:07

最近去看广州珠江新城，金融城二手房，有网友上半年买过，与他们的买价比居然涨了五十点，还能买吗？

涨可能还会涨一点，但已近尾声。进去没太大意思。

作者:海男的故事 日期:2016-09-02 16:48

@点点天天 520 2016-09-02 11:48:37

@海男的故事

再次请教楼主，武汉老城区，比较旧的房子有没有可买的价值呢？

租售比不高的话，我是不是在孩子初中的这段时间，先租房子暂住？等待其他机会，在合适的区域买房呢？

全款买房的风险在哪里呢？我们普通百姓，除了银行的理财，也没有其他安全的投资渠道啊。

我太小白，问题太多，望楼主赐教，万分感谢！

你们已经有了两套房子，再买房子其实是投资，就得按投资的方式来考虑问题。帖子已经写了很多投资的方法，按照方法找房子就行了。

全款没有什么风险，只是失去了从银行拿资金的机会，同时没有杠杠，收益会变小。

至于小孩子读书的事，租房就可以了。

作者:海男的故事 日期:2016-09-02 17:21

@woenye 2016-07-31 13:56:29

感谢老师的几次解答，非常感谢。希望更多人能看到楼主对经济和房产的观点，客观有见识。

还希望能得到老师的一个指点：坐标深圳，我现在想做两个选择：

1. 购买深圳地段比较好的统建房，这样总价就算 100 万吧，首付 50 万，后面 50 万 3 年还清。好处是以后没有月供，甚至还挨着地铁靠近中心，5 年后也能交易，小产权房这两年涨的也好猛。同地段商品房首付都要 100 多万，月供也要 1 万多。缺点当然也不少，花园小或者没有，没有土地所有权等等。

至于小孩上学，我们一家都在转深户，到时候属于 4 类，深圳上学问题应该不大。而且还考虑申请安居房，如果在深圳买了商品房就没机会申请了。如果现在有个自己的房子住，后面几年慢慢申请也不着急。

2. 购买惠州南站学位房，去深圳北站路程也就 20 分钟 16 元钱。也就是 1 小时内从家到北站，北站地铁也发达，到哪里都方便。惠州南站的价格便宜，和深圳统建房价格差不多，不过可以贷款 30 年有金融属性。

还请老师帮忙分析一下利弊。

@瑞根 1985 2016-09-02 16:40:00

从惠阳星河丹堤去深圳北站，路上的时间，上车过安检，怎么都要 40 分钟

惠州南站可以先排除，统建房和商品房各有优缺点。

统建房：价格便宜，但邻居参差不齐，孩子成长环境偏

差。至于安居房，那就是坑爹。

商品房：价格比较贵，但可以贷款，环境比较好。

综上所述，买什么房子，就要看你的每月家庭收入，如果每月还贷不超过收入的 50%，可以考虑买商品房。

作者:海男的故事 日期:2016-09-02 17:37

@1092811842 2016-09-02 17:32:01

楼主，南京接下来会限购吗？限购会不会对楼市有很大的影响呢？本来刚需购房，一直在犹豫。

刚需赶紧买吧。

作者:海男的故事 日期:2016-09-02 18:08

现在大城市的上涨只有严厉限购限贷能抑制，因为现阶段的上漲更多的是一种心理暗示造成的：房价不可能暴跌并随时可能暴涨，没有三四年的横盘然后下跌，是不可能改变这种心理的。下跌之后会怎样，有的城市还会涨起来，有的城市可能就 game over。什么城市会涨回来？符合第四阶段发展方式的会涨回来。

作者:海男的故事 日期:2016-09-02 19:59

@1092811842 2016-09-02 17:32:01

楼主，南京接下来会限购吗？限购会不会对楼市有很大的影响呢？本来刚需购房，一直在犹豫。

@海男的故事 2016-09-02 17:37:10

刚需赶紧买吧。

@小春尚愚 2016-09-02 19:09:37

南京江浦老山那地方现在在建别墅挺多的，且不断有江北各种利好规划在实施和即将实施，布局很美好，本人在老山的叠墅旁边有一国际学校“汉开书院”已开学，房子半年多涨了近 100 万，是家庭刚需房，如果置换到河西也就 80 多平方学区房。请教老师怎么看。

位置有点偏，100 万是个理论值，估计真卖没这么多，位置决定了房子总价极限，以后叠墅没有河西的 80 多平方学区房涨得快。

作者:海男的故事 日期:2016-09-03 14:56

@lancelot11 2016-09-01 22:04:10

@海男的故事

LZ 怎么看杭州的楼市？感觉上海这波差不多也该休整了，南京苏州合肥也涨了很多，并逐渐收紧，唯有杭州涨幅相对较理性。投资杭州目前涨幅不大的地铁房，后续会不会由于上海的溢出效应而继续补涨？

@ssqqzzrr 2016-09-03 10:36

@海男的故事

同问楼主，对杭州楼市接下来怎么看？

话鼓励

.....

杭州的房价本来就不低，这一波涨到现在也不少了。

作者:海男的故事 日期:2016-09-03 16:45

@ghostbread 2016-09-03 15:50

请教楼主，我在东莞，从去年到今年一直在看房，一直没果断出手，结果看中的都涨了 30%，近段看了靠近惠州的房子（和东莞一江之隔），均价 6000 左右，算下来的 70W 左右，入手无压力，但考虑孩子后续上中学等方面，又觉得不是很.....

买东莞的房子。

作者:海男的故事 日期:2016-09-03 17:34

@u_100243768 2016-09-03 16:53

楼主极其睿智，现将我家情况讲讲，请楼主指点。

目前在北京有三套房，第一套是 1998 年的 58 平一居，2006 年 43 万全款购买，等一傻在于当时不知道贷款买更大的，目前市值 380 万，带朝阳人大附学区，该房有抵押.....

商住房和硬伤房得赶紧出了，至于望京 1500 万的房子，要有大幅增值有点困难，望京只能算一个二级商务区，这种位置目前几年的总价天花板应该就在 1500 万。1500 万级别的房子，可以慢慢找。

作者:海男的故事 日期:2016-09-03 19:37

@czswhh 2016-09-03 09:31

五线小城市，看你的贴子把手中的安置房卖了，用公积金在我们这的地级市买了一套房，现居住单位集资房效区，没有居住环境，卖房的线在手上不知道咋弄，买个房子改善居住环境？单位集资房空置不划算（地级市买.....

省会在哪里，子女是什么情况

作者:海男的故事 日期:2016-09-03 19:38

@老汤不老 2016-09-03 10:02

补充一下，老家长沙的，家里人都建议去长沙河西再买一套，本人感觉长沙房子真的太多了，跟大亚湾的房子有的拼，都是房子，不过人气比大亚湾好太多了！

把钱留着，等着广州和深圳的机会。

作者:海男的故事 日期:2016-09-03 19:42

@海男的故事 2016-09-02 18:08

现在大城市的上涨只有严厉限购限贷能抑制，因为现阶

段的上涨更多的是一种心理暗示造成的：房价不可能暴跌并随时可能暴涨，没有三四年的横盘然后下跌，是不可能改变这种心理的。下跌之后会怎样，有的城市还会涨.....

@萧和 123 2016-09-03 10:11

楼主，武汉未来房价还会持续增长吗？

武汉在可投资城市之列，但要注意时机和区域。

作者：海男的故事 日期：2016-09-03 19:44

@话鼓励 2016-09-02 21:10

楼主：目标成都3环外.安置房.人流很大.该小区有政府幼儿园.其他幼儿园4

个1公立有小学.还有万达高中.地铁也化在内.坐公交车20分钟就到凯德商场.主要是外地人口多.没有房产证.值得投资吗？附近还有一个大型.....

@话鼓励 2016-09-02 21:46

坐等楼主

成都不要买太偏地方的房子。

作者：海男的故事 日期：2016-09-03 22:00

@话鼓励 2016-09-02 21:10

楼主：目标成都3环外.安置房.人流很大.该小区有政府幼儿园.其他幼儿园4

个1公立有小学.还有万达高中.地铁也化在内.坐公交车20分钟就到凯德商场.主要是外地人口多.没有房产证.值得投资吗?附近还有一个大型.....

@话鼓励 2016-09-02 21:46

坐等楼主

@海男的故事 2016-09-03 19:44

成都不要买太偏地方的房子。

@话鼓励 2016-09-03 21:41

楼主.谢谢.现在看成都高新区的房子.去年9月8000现在16000.也是很吓人.不知道房子是否还会继续涨.任先生说房子还有30年的空间.不知道是不是有依据.?

好的高新区和cbd会涨得快,一手房价格高,代表成本高,多结合着看看二手房,心里更有底。

作者:海男的故事 日期:2016-09-04 08:56

@家有一箩筐 2016-09-04 00:03

您分析得太到位了!是迄今为止讲得最中肯的高人!我

有个疑问哈，烦请提点一二：我马上 40 岁，在上海有 3 套房子，一套自住，二套出租中。购入时间分别为 2006/2012/2015 。手头还有有几十万闲钱，家庭收入.....

不要到走下坡路的城市或自己完全不懂的城市投资房产。

作者:海男的故事 日期:2016-09-04 20:47

@三楼的房客 2016-09-04 17:21:20

楼主，如何看待厦门这次的限购政策，您对厦门这个城市未来房价的走势？

房市会冰冻起来。

作者:海男的故事 日期:2016-09-05 13:49

@海男的故事 2016-05-29 15:17:06

要投资房产,就一定要对房产这个产品本身的一些属性了然于胸

1. 面积及对应人群

90 平米以下(小户型) 首套刚需

90-140 平米(中小户型) 首次改善需求

140-200 平米(中大户型) 多次改善需求

200 平米以上(大户型) 享受需求

投资房产涉及到买卖两个方面,现在是卖出 90-140 平米房子的好时间,同时买入 140-200 平米的房子,因为现在 90-140 是需求最大的房子,有些供不应求,140-200 平米供求基本平衡,能买到性价.....

@258W0 2016-09-05 12:20:06

房子越大越难卖

大家都在不停升级,现在三房很好卖的,随着房价的暴涨,以后房型可能会变小,三房 115 平左右,四房 140 平左右,但结构趋势不会变化,四房会被越来越多的人需要。

作者:海男的故事 日期:2016-09-05 14:32

@海男的故事 2016-05-29 15:17:06

要投资房产,就一定要对房产这个产品本身的一些属性了然于胸

1. 面积及对应人群

90 平米以下(小户型) 首套刚需

90-140 平米(中小户型) 首次改善需求

140-200 平米(中大户型) 多次改善需求

200 平米以上(大户型) 享受需求

投资房产涉及到买卖两个方面,现在是卖出 90-140 平米房子的好时间,同时买入 140-200 平米的房子,因为现在

90-140 是需求最大的房子,有些供不应求,140-200 平米供求基本平衡,能买到性价.....

@258W0 2016-09-05 12:20:06

房子越大越难卖

@海男的故事 2016-09-05 13:49:27

大家都在不停升级,现在三房很好卖的,随着房价的暴涨,以后房型可能会变小,三房 115 平左右,四房 140 平左右,但结构趋势不会变化,四房会被越来越多的人需要。

@258W0 2016-09-05 14:14:50

你只看到了自己所看到的 没有看其他的不可以偏概全就想说房价涨了 是涨了 但绝大多数是跌了 都是报喜不报忧

房子这个事情大家一直都有不同看法,市场会检验一切。

作者:海男的故事 日期:2016-09-05 15:08

@矛盾体综合体 2016-09-05 05:14:21

楼主您好,坐标昆山,房价比去年涨了 40%~50%。目前市场情况是二手房没有房子买,大家都捂在手里不卖。现在刚需买不起,有近 50%的上海、苏州的投资客来这边买房。

成交额中大部分是一手房。我能不能把手里的唯一一套房卖掉，手持现金慢慢买？（我们小房换大房）

你这个要等好几年，你自己根据自己的情况决定。

作者:海男的故事 日期:2016-09-05 15:13

@不捣乱 2 2016-09-05 09:48:39

合肥楼市可能 9.15 要调控，现在楼房也是价格疯涨，银行都贷款都不认可这个房价，滨湖区万达 2 万的出手价，银行要办贷款只认可 16000 元一平米，请问楼主合肥现在投资个 2 套房还是等限购政策结束呢？

银行是按最近半年的加权平均价格来评估房价的，所以不存在银行不认可房价的说法，要不要投资就看你能不能承受政策风险，谁也不知道会限购多久。

作者:海男的故事 日期:2016-09-05 15:16

@树的智慧 2016-09-05 00:02:21

楼主分析的很到位，好久没看过水平这么高的帖子了。楼主怎么看海淀万柳的房子，现在好小区单价都十万到十二万了，一套三居 1300 万到两千万是正常的，置换小三居也得加五六百万，还款压力大些。现在 G20 传出 2018 要收房产税，我觉得对房市算利空，会不会到时有急抛的房出来。海南怎么看这条消息对房市的影响，万柳那边的房子还会大

幅上涨吗？谢谢！

万柳的房子价格是正常的，这种价格大涨的可能性也不大。房产税没有想象中的影响大，上海的房产税都收好几年了。

作者：海男的故事 日期：2016-09-05 15:32

@海男的故事 2016-05-29 15:17:06

要投资房产，就一定要对房产这个产品本身的一些属性了然于胸

1. 面积及对应人群

90 平米以下(小户型) 首套刚需

90-140 平米(中小户型) 首次改善需求

140-200 平米(中大户型) 多次改善需求

200 平米以上(大户型) 享受需求

投资房产涉及到买卖两个方面，现在是卖出 90-140 平米房子的好时间，同时买入 140-200 平米的房子，因为现在 90-140 是需求最大的房子，有些供不应求，140-200 平米供求基本平衡，能买到性价.....

@258W0 2016-09-05 12:20:06

房子越大越难卖

@海男的故事 2016-09-05 13:49:27

大家都在不停升级，现在三房很好卖的，随着房价的暴涨，以后房型可能会变小，三房 115 平左右，四房 140 平左右，但结构趋势不会变化，四房会被越来越多的人需要。

@258W0 2016-09-05 14:14:50

你只看到了自己所看到的 没有看其他的不可以偏概全就想说房价涨了 是涨了 但绝大多数是跌了 都是报喜不报忧

@海男的故事 2016-09-05 14:32:11

房子这个事情大家一直都有不同看法，市场会检验一切。

兄弟，你是不是在鄂尔多斯，这个地方没法投资的。

作者:海男的故事 日期:2016-09-05 16:44

@默存 2016-09-05 14:10:05

作者:默存 时间:2016-09-05 14:01:00

@海男的故事

楼主看得我看到我看到我看到我。太兴奋了，这简直是雪中送炭的帖子呀。在兰州上班生活，单位福利房自住，前几年感觉风向好投资了一套新房。正如您分析的一样，西部工业衰败会引发后工业时代。租金去除月供还有几百的结余，

但是卖前四年就觉得不好卖。感觉投资比较失败，现在想赶紧出手套现后做首付（在北京做首付还是远远不够的，兰州这房子买了 5 年了算上所有装修.....

有合适的就可以买。

作者:海男的故事 日期:2016-09-05 18:30

@gexiyou 2016-09-05 18:21:01

楼主一直关注您的帖子，受益匪浅！有个问题想请教一下您！我现在再天津市中心看中一套大三室的房子，周边的配套成熟，有地铁（距离中心商务区 6 站地）和公园，均价 40000 了！另外就是在北京买石油附小的学区房，均价 80000 的老破小！请问那个更具投资价值？总感觉天津和北京的房子处在此时房价真心很高了！犹豫和焦虑中，期盼楼主回复！（来自天涯社区客户端）

北京和天津的房子有什么优缺点，你可以先分析下。

作者:海男的故事 日期:2016-09-05 21:33

@茂兰春天 2016-09-05 20:03:55

请教楼主，坐标天津，学区刚需，阴差阳错推到现在才决定让孩子去最好的学区（和平区，天津核心区）上学。孩子明年就要入学，现在买房风险是不是很大？进入九月后价格又暴涨了，而且房源还不多。请指点。

前面说过，都持房待涨，供应量变小。

作者:海男的故事 日期:2016-09-05 21:34

@摆摆宝贝贝 2016-09-05 19:35:34

好希望楼主给我提提建议啊，坐标南京，想买 2.5 万以内的房子，尽量靠个还说的过去的学区，好头疼啊，没头绪啊，天天看帖子也总结不出经验啊，急死了啊……………

学区划定，去跑房子。

作者:海男的故事 日期:2016-09-06 09:06

@默存 2016-09-05 23:05

@海男的故事

ps:之前看帖子你说会讨论到国外的那些坑。我现在看了南加州一个小城的房产，特别想听听您对国外的把控。请不吝赐教~~!

人性是一样的，外国人不例外，销售的话能有 5 分真就不错了，多了解加州的政策，问问本地人，还有哪些费用是你不知道。千万别搞成房子刚买，又蹦出一堆费用。

作者:海男的故事 日期:2016-09-06 14:58

@天蓝小羊羊 2016-09-06 11:30:24

楼主您好，再次请教，请问未来一线和中部省会城市租

房前景如何？也就是房子好不好出租？

好租，但租售比很低。

作者:海男的故事 日期:2016-09-06 15:01

@ty_117960653 2016-09-06 11:21:08

@海男的故事

兄弟，最近很纠结，还望赐教：

我和老婆在深圳有套房，工作都在杭州，现在因为小孩上学想在杭州买个学区房，两个方案：1. 把深圳房卖掉在杭州买；2. 用深圳房子做抵押贷款，在杭州买一套。第一种没什么压力，第二种小有压力，月供较大，不知兄台有什么建议？感谢！

肯定是第二种，但要注意按揭和抵押的衔接问题，最好找专业的人士为你做。

作者:海男的故事 日期:2016-09-06 16:22

@xxx1977_221 2016-09-06 15:19:04

受益非浅啊，要是早点看到这个贴子就好了。

我7月底刚把上海远郊的小三房卖掉（自己不知道行情已起来，所以接受了下家的置换），原本想慢慢看房，置换个近市区的学区房或地铁房的，因置换周期太长，后来看中两套房子皆因上家不接受我的付款方式而泡汤，挺受打击。

眼看着房价上涨速度越来越快，匆匆忙忙在家附近定了一套大一房用于出租（松江九亭），后来朋友都说一室一厅将来很难转手，现在悔的肠子都青了，天天自责中.....

随着房价的上涨，一室一厅会涨得不错，多听听专业人士的，不要被朋友的一些言论搞的郁闷。

这个过程中，你的最大问题是懂金融知识，把置换搞砸了。

作者:海男的故事 日期:2016-09-06 16:31

@jerrycheen 2016-09-06 14:55:05

楼主厉害 都是真知灼见 很受启发。非常感谢。请问楼主对美国楼市有什么看法吗，尤其是旧金山湾区也就是硅谷一带。如果在这边工作定居，近期买房合适吗？

美国的具体楼市不熟悉，但可以给你提供一些思路，美国的楼市不可能像中国这样暴涨，所以租金就很重要，租金减去每年需要交的费用，剩下的钱能跑赢利息，就比较保险。硅谷是全球最好的高新区，财富增长还是蛮快的。

作者:海男的故事 日期:2016-09-06 16:38

@成长的小散 2016-09-05 23:36:48

楼主，最近很困惑，望指教，外地80后二口子，在上海闵行区上班，在闵行颛桥租房，月入共1w，老家四级县城

有一套 92 平二房，目前父母住帮带大孩子上小学二年级，国庆二宝又要出生，目前有现金 40w，想在上海买房该如何谋划？盼指教，谢谢！

我认为你们目前的当务之急是想办法提升工资，首付可以通过金融手段，但月供是实实在在的，现在又添一个小孩，压力会很大。实现要买，可以看看金山，车墩。

作者:海男的故事 日期:2016-09-07 17:37

@youmyday 2016-09-07 17:03:19

已申请好友，请通过！橙子

早就通过了。

作者:海男的故事 日期:2016-09-07 17:48

@色的流口水 2016-09-07 17:28:28

楼主，你好，感觉你分析很有道理。我们的情况是这样，目前北京有一套房自住，邯郸有一套房子。邯郸的房子是 2010 年买的，那时大概是 3600 元/平，加上装修 6w，总价大概在 60w 左右。由于没有北京户口，所以考虑在天津买一套学区房。孩子已经 5 周岁了。现在天津的房价涨的厉害，我同事的姐姐就是今年 8 月 10 日买的 134w 的房子，同样的房子现在已经 160w 了。看你的分析说现在天津的房价就快到顶了，你说现在我们出手买房合适吗？

我.....

邯郸的房子置换到天津思路是正确的。

在天津买地铁带学区的房子也是正确。

天津的房子过段时间到顶了，会横盘很长时间。

现在能买到想要的房子就是 ok 的。

作者:海男的故事 日期:2016-09-07 18:03

@赵雨和 2016-09-06 19:03:21

@海男的故事 楼主好！再请教一下。我在上海两个房子，一个马桥万科的三房去年买的，作为投资，贷款七成。现在因为自住的学区房居住环境不好，莘庄年底又会有 Todtown 和金地的新房上市，所以有点想卖了郊区的房子置换到新房。但是这样压力会很大，70%的收入要用作还贷款，工作在外企，也不是很稳定。您觉得这样是不是太冒险？谢谢

首先这是一个资产优化的过程，方向是正确的。

只要不是长期失业，可以用一套投融资方案解决后顾之忧。

作者:海男的故事 日期:2016-09-07 18:16

@锄禾太辛苦 2016-09-06 20:46:13

本来我是知道房价要涨的，2 月份我要激进买武汉，老

婆死不同意，错过最佳时机，有女儿 10 岁，加买菜车一辆，想生 2 胎，留 100 就是这个考虑，但老婆不积极，。老婆不是一般的保守，根本不懂经济，要拿钱吃利息，我也是醉了，我房贷都是 85 折，需要提前还小套的款吗？我本打算如果有一天实在供不起就住小套，租出去大套。楼主愿意借您一点时间解答我的问题吗？

这波房产最大的那段涨幅已经过去了，现在进去没太大意思。

不要还款，先拿着做理财，等机会。

作者:海男的故事 日期:2016-09-07 18:19

@007 之黑 2016-09-07 00:58:56

看到楼主的帖子太晚了，现在才知道房子有金融功能。请教楼主，我应该如何规划自己资产。广州番禺一套 80 方学区房价值 120 万，另一套靠近佛山也属于番禺，自己住，两套都是全款付的。年收入 40 万左右。基金，股票，现金合计大概 200 万。觉得两个房子都是郊区，属于垃圾资产，应该怎么调整？把第一套卖了去珠江新城附近买个小房如何？

郊区有地铁带学区的房子是优质资产。

只有那种交通不方便，还没有学区的偏远房子才是垃圾。

作者:海男的故事 日期:2016-09-07 18:51

@生在七十年代闪 2016-09-07 01:22:59

楼主您好！特别欣赏楼主，膜拜啊！

请问，我在上海，夫妻均外地人。限购前已分别购买住房两套，杨浦 38 平，现价值 220 万左右，出租 3000 左右。现自住宝山大华 106 平，市值 500 万左右，若出租有五六千。均无贷款记录。目前善有两百多万闲钱，理财中，怕贬值。想投资上海周边，请问哪里适合呢？或不说投资，怎样运作我的资产，能更加受益呢？期待回复赐教！

@生在七十年代闪 2016-09-07 01:26:30

哦，还有我老公公积金 30 万没用过。他上海名下无房无贷款。由于我有房，家庭为单位限购中

继续先理财，在现在这个疯狂的时间点，保住资产是第一位的，不要轻易投资不懂的区域和产品。疯狂过后会有很多机会的。

作者:海男的故事 日期:2016-09-07 18:55

@ty_海阔天空 657 2016-09-07 09:14:18

楼主看我！帖子很棒！分析透彻、客观！见解深刻！在天涯房产论坛绝对前三！

不知楼主对济南楼市有何看法？本人在 CBD 附近一套

100 平二室房，目前市场价 1.6 万，想置换也是 CBD 附近两室或三室学区房，目前均价 2.5，无奈目前济南东部房价疯涨，学区房源太少！此时跟换是否合适？

请楼主帮分析一下，十分感谢！

就算近段时间不涨，也不会跌。

如果需要学区，只能尽快入手。

作者:海男的故事 日期:2016-09-07 19:32

@昨天的玛瑙 2016-09-07 10:42:05

楼主好

您怎么看待丁克的未来

我和我爱人，户口北京，有一个一居室，城区，98 年分的，最近已经卖掉

父母都系北京人，他们百年后，可能还能继承一套城区房

我们卖掉的原因是因为工作有变动，单位搬到了开发区但最近房价猛涨，所以也不打算出手买房子，在单位附近租房住

拿着钱也战战兢兢，您有什么好的投资建议吗，我们这种情况

我们自己打算过七八年退休后，就旅居全国，不固定在北京

您.....

你们的钱应该够买信托，正规信托的门槛是 300 万，收益 7%左右，买一些大城市政府发行的信托比较安全。如果还有多的，可以买个货币基金，等待股市的机会。同时要和银行有一些提前交往，以便急用钱时，可以快速拿到钱。如果没有商业保险，可以补一些商业保险。

作者:海男的故事 日期:2016-09-07 19:39

@色的流口水 2016-09-07 17:28:28

楼主，你好，感觉你分析很有道理。我们的情况是这样，目前北京有一套房自住，邯郸有一套房子。邯郸的房子是 2010 年买的，那时大概是 3600 元/平，加上装修 6w，总价大概在 60w 左右。由于没有北京户口，所以考虑在天津买一套学区房。孩子已经 5 周岁了。现在天津的房价涨的厉害，我同事的姐姐就是今年 8 月 10 日买的 134w 的房子，同样的房子现在已经 160w 了。看你的分析说现在天津的房价就快到顶了，你说现在我们出手买房合适吗？

我.....

@海男的故事 2016-09-07 17:48:03

邯郸的房子置换到天津思路是正确的。

在天津买地铁带学区的房子也是正确。

天津的房子过段时间到顶了，会横盘很长时间。

现在能买到想要的房子就是 ok 的。

@色的流口水 2016-09-07 17:52:22

感谢楼主的回复，如果买学区房为了给孩子上学，是否可以不用考虑横盘的时间呢？学区房将来出手也要等 6 年后了。

赶紧买

作者:海男的故事 日期:2016-09-07 19:41

@快乐又富足 2016-09-07 13:02:43

楼主怎么看“个税抵房贷”这个政策啊？会不会继续加热房价啊？

这个应该暂时不会实行，这是割政府的肉，估计是为了去库存造势。

作者:海男的故事 日期:2016-09-07 19:42

@WFL-001 2016-09-07 13:08:55

楼主，你说首付可以金融手段，具体有什么办法呢？

方法很多，个人情况不一样，方法也不一样。

作者:海男的故事 日期:2016-09-07 20:55

@昨天的玛瑙 2016-09-07 10:42:05

楼主好

您怎么看待丁克的未来

我和我爱人，户口北京，有一个一居室，城区，98 年分的，最近已经卖掉

父母都系北京人，他们百年后，可能还能继承一套城区房

我们卖掉的原因是因为工作有变动，单位搬到了开发区但最近房价猛涨，所以也不打算出手买房子，在单位附近租房住

拿着钱也战战兢兢，您有什么好的投资建议吗，我们这种情况

我们自己打算过七八年退休后，就旅居全国，不固定在北京

您.....

@海男的故事 2016-09-07 19:32:25

你们的钱应该够买信托，正规信托的门槛是 300 万，收益 7%左右，买一些大城市政府发行的信托比较安全。如果还有多的，可以买个货币基金，等待股市的机会。同时要 and 银行有一些提前交往，以便急用钱时，可以快速拿到钱。如果没有商业保险，可以补一些商业保险。

@eisbier 2016-09-07 19:39:58

楼主 200 万可以买信托吗 这个有风险吗 应该从哪些途径购买呢 找银行吗?

现在有些信托 100 万也可以买, 如果收益 7%左右, 风险会比较小, 网上也有, 银行也会代销。你先找找看, 如果实在找不到放心的, 我到时帮你问问信托公司的朋友, 让他们帮忙介绍一些好的产品。

作者:海男的故事 日期:2016-09-08 13:25

@锄禾太辛苦 2016-09-06 20:46:13

本来我是知道房价要涨的, 2 月份我要激进买武汉, 老婆死不同意, 错过最佳时机, 有女儿 10 岁, 加买菜车一辆, 想生 2 胎, 留 100 就是这个考虑, 但老婆不积极,。老婆不是一般的保守, 根本不懂经济, 要拿钱吃利息, 我也是醉了, 我房贷都是 85 折, 需要提前还小套的款吗? 我本打算如果有一天实在供不起就住小套, 租出去大套。楼主愿意借您一点时间解答我的问题吗?

@海男的故事 2016-09-07 18:16:51

这波房产最大的那段涨幅已经过去了, 现在进去没太大意思。

不要还款，先拿着做理财，等机会。

@点点天天 520 2016-09-07 22:09:33

感觉近来武汉房市有些可怕，房主都十万十万的涨价，而且拿出来卖的二手房也很少。好些原先放房出来卖的房主，又决定不卖了，观望一阵。我看的一些房子一个月内都是百分之十到二十的涨幅。

有些看不懂，请楼主不吝赐教！谢谢！

这个情况我前面已经说过，这是最后的逼空式上涨，房价上涨，成交量变小，最后有价无市，开始横盘，过个1-2年，开始零星小幅降价抛盘，再过个1-2年，开始批量降价抛盘。好的大城市会涨回来，一般的城市可能就game over，

作者:海男的故事 日期:2016-09-08 15:13

@婵之 2016-09-08 10:44:39

广州限购政策非常严格，没有房票，市区换房难度也很大。这两年用零花钱买了两套广州地铁沿线的小产权房，90年代的小区，房子较旧，没有电梯，有小区，有封闭管理，安全卫生方面还可以。优势是离地铁口很近，不到100米，租金可以，租售比达到8%左右。不知道是否值得长期持有？

如果你的租金/现在的房价=8%，肯定可以长期持有。同

时监控租售比的变化。

作者:海男的故事 日期:2016-09-08 15:17

@ty_Champagne1 2016-09-07 21:46:36

楼主你好。想请教下,三口之家,孩子两周岁不到,我和孩子是北京户口。在天通苑有一套160多的大三居,在朝阳有套70年产权的住房,但是那栋楼办公很多,导致房价比周围低了两三万一平。现在考虑给孩子换套学区房。想请教楼主,1.是卖通苑房子还是朝阳房子?天通苑这边虽然人多,但是我们夫妻上班五号线挺方便,另外大户型住着也舒服。朝阳的房子目前出租,租售比一比三十的样子。

2套现后是立刻置换学区房还是持币先观望.....

北京学区房降价的可能性不大,碰到合适的就迅速拿下。

作者:海男的故事 日期:2016-09-08 15:18

@海男的故事 2016-05-26 19:19

房地产是经济的重要组成部分,明白了经济的本质,能更好理解房地产.

经济的本质是组合各种要素,包括人力,资金,资源,满足人们的需求.中国政府发展经济的过程中,始终围绕三个主题转

1,促就业

2.控通胀.....

@红铂琉 2016-09-07 22:33:42

楼主好！麻烦问下：北京西三环的三环新城的房子咋样？能买吗？女儿在京工作，现在租房想买

自住可以买。

作者:海男的故事 日期:2016-09-08 16:17

@陈洸 2016-09-08 10:51:16

楼主，看这里，有事请教您，我在广州于 09 年在番禺华南板块购入小户型 2 房，总价 62 万，15 年 6 月广州限购政策放宽后在还没有落地的情况下，我出售到手 140 万，当月购入同小区同栋同层的 103 平米的三房，单价 17800，单价比 2 房贵了 200 元一个平方。现在目前我这个户型涨到了 25000 一个平方。因为当时银行贷款属于第二套，首付给了七成。关于番禺华南板块的房子目前 25000 是我们小区这个户型最高价位，但是周边配套基本成熟，小区门口地.....

你们之间意见没有大的差别，长沙的房子卖掉是没问题。

至于是否卖掉广州番禺的房子，关键是看你现在要买的两套是不是比番禺的好，好的话卖掉没问题。

作者:海男的故事 日期:2016-09-08 17:22

@xxx1977_221 2016-09-06 15:19:04

受益非浅啊，要是早点看到这个贴子就好了。

我7月底刚把上海远郊的小三房卖掉（自己不知道行情已起来，所以接受了下家的置换），原本想慢慢看房，置换个近市区的学区房或地铁房的，因置换周期太长，后来看中两套房子皆因上家不接受我的付款方式而泡汤，挺受打击。眼看着房价上涨速度越来越快，匆匆忙忙在家附近定了一套大一房用于出租（松江九亭），后来朋友都说一室一厅将来很难转手，现在悔的肠子都青了，天天自责中.....

随着房价的上涨，一室一厅会涨得不错，多听听专业人士的，不要被朋友的一些言论搞的郁闷。

这个过程中，你的最大问题是懂金融知识，把置换搞砸了。

@xxx1977_221 2016-09-08 11:51:35

过两年我想把这套房子卖掉，换个两居的新房（但位置可能会偏一点），不知道这样做值不值得？

根据发展情况再做决定吧。

作者:海男的故事 日期:2016-09-08 21:00

@婵之 2016-09-08 10:44:39

广州限购政策非常严格，没有房票，市区换房难度也很

大。这两年用零花钱买了两套广州地铁沿线的小产权房，90年代的小区，房子较旧，没有电梯，有小区，有封闭管理，安全卫生方面还可以。优势是离地铁口很近，不到100米，租金可以，租售比达到8%左右。不知道是否值得长期持有？

@海男的故事 2016-09-08 15:13:45

如果你的租金/现在的房价=8%，肯定可以长期持有。同时监控租售比的变化。

@婵之 2016-09-08 18:31:30

感谢楼主回复。根据近五年来的观察，该小区房价增值缓慢，涨幅约在每年5%~10%左右。但是租金涨的很快，三年基本翻了一番。最近这几年本小区房屋换手率明显上升，新业主重新室内装修后，租金飞涨，带高了整个小区的租户素质。感觉目前租金水平已经达到一个高位，再往上涨的机会不大了。好在地铁口的房子极易出租，几乎没有空置期，持有房屋的回报还是很稳定的。不过小产权没有房产证不能贷款，失去了不动产的金融属性，房价.....

如果有金融属性，就是现金奶牛了。

作者:海男的故事 日期:2016-09-08 21:08

@静亭山_010 2016-09-08 19:47:49

@WFL-001 2016-09-07 13:08:55

楼主，你说首付可以金融手段，具体有什么办法呢？

@海男的故事 5060 楼 2016-09-07 19:42:00

方法很多，个人情况不一样，方法也不一样。

苏州还有投资价值吗？想等退休后去苏州生活，也是为孩子的将来打算，计划买个两居室，现金 80 万，再贷款 150 万左右，前期出租，以后可以置换个大.....

投资可能要等下一波了；如果是有自住性质的布局，现在就可以准备了。

作者:海男的故事 日期:2016-09-09 10:01

@lutian1212 2016-09-09 08:46:34

楼主你好，我毕业四年，湖北农村人。

我去年按揭一套 95 万的房，坐标：武汉光谷东，东湖高新自贸区附近，地铁口，学区房，配套商业正在建设，现价 170 万左右。我和媳妇在广东东莞上班，单位有两室一厅房子住，至少三年内不考虑回去。买房首付付了 60 万，找亲戚借了 40 万。

我的问题是房子如何处理，现在如果卖掉可以置换便宜点的房子，还掉欠款，还可以买辆车。不卖的话自己慢慢还

贷，还贷压力不大，但是手上几年内都会.....

投资需要的是有前景的房子，不是便宜房子。

作者:海男的故事 日期:2016-09-09 13:59

@lhx901019 2016-09-09 12:58:57

请楼主关注一下我的问题，谢谢，5233 楼

南京的情况前面已经写过了。

作者:海男的故事 日期:2016-09-09 16:05

@ty_Jack28 2016-09-09 15:50:00

楼主好，请看我看我，花了一整个晚上爬完楼，感觉受益匪浅!! 说出来都是泪，目前一个人长期在北京工作，虽然在北京多年，但并未买房，眼瞅着房价一步步的高涨悔的肠子都青了，家在外地老人老婆孩子都在外地，我每周来回跑，未来看来两地来回跑的情况一直会持续，因为北京的赚钱效应没得比，外地机会太少。现在手里有点 100 多个，不知道现在该不该在北京买房，买多大的合适？单位在 CBD。谢谢！

100 多个估计只能在东 5 环买个房子。

作者:海男的故事 日期:2016-09-09 16:06

@1092811842 2016-09-09 14:12:41

楼主，本人首次购房，看中南京雨花台区的经适房，单价 19000，面积比较小，55 平米，总价所有费用 105 万。小区门口在建地铁，预计后年要开通，周边互联网企业多，租出去一个月租金大约 2500。您觉得如何？

你说的经适房产权有什么限制。

作者:海男的故事 日期:2016-09-09 16:09

@u_112912334 2016-09-09 15:05:44

楼主如何看待深圳的前海片区？

深圳的经济体量能支撑福田 CBD 和前海 CBD，但前海的房价有些透支了。

作者:海男的故事 日期:2016-09-09 17:26

@ty_Jack28 2016-09-09 15:50:00

楼主好，请看看我，花了一整个晚上爬完楼，感觉受益匪浅！！说出来都是泪，目前一个人长期在北京工作，虽然在北京多年，但并未买房，眼瞅着房价一步步的高涨悔的肠子都青了，家在外地老人老婆孩子都在外地，我每周来回跑，未来看来两地来回跑的情况一直会持续，因为北京的赚钱效应没得比，外地机会太少。现在手里有点 100 多个，不知道现在该不该在北京买房，买多大的合适？单位在 CBD。谢谢！

@海男的故事 2016-09-09 16:05:36

100 多个估计只能在东 5 环买个房子。

@喜欢就要去追 2016-09-09 16:15:08

谢谢楼主，现在该不该买呢？

自己住就买吧。

作者:海男的故事 日期:2016-09-09 20:48

@狂躁的小精灵 2016-09-09 19:37:24

楼主，想咨询您个问题。我坐标广州，最近看到了一个小户型房源，比市场价格便宜十万，属于市区里次繁华地段，电梯楼。关键是，这套房源跟我现住的房子就在一个小区一栋楼！都属于小户型，一房一厅那种，很小。结合预算实际，比较想买入，但又觉得同一楼栋买两个小户型房子会不会有把鸡蛋装一个篮子的风险？最近我住的小区也有些纠纷，业主们也在维权，但问她还不太大，想听听您的建议，您觉得值得入手吗？谢谢

觉得小区的位置，学区，交通好就可以买。

作者:海男的故事 日期:2016-09-10 09:55

@djb2412 2016-09-09 23:00:54

感觉开封化为自贸区后这边的房价会很快上涨，现在价格相对来说还不高，长得也很慢，几百几百的涨，所以想在这里买两套。

@bjtueko 2016-09-10 08:07:47

现在不是宋朝了。。。

自住可以，投资不是好的选择。

作者:海男的故事 日期:2016-09-10 09:56

@1092811842 2016-09-09 21:42:37

@1092811842 2016-09-09 14:12:41

楼主，本人首次购房，看中南京雨花台区的经适房，单价 19000，面积比较小，55 平米，总价所有费用 105 万。小区门口在建地铁，预计后年要开通，周边互联网企业多，租出去一个月租金大约 2500。您觉得如何？

@海男的故事 5491 楼 2016-09-09 16:06:00

你说的经适房产权有什么限制。

两.....

可以买。

作者:海男的故事 日期:2016-09-10 15:09

@暖暖的月光光 2016-09-10 14:06:58

楼主，你好，帖子让我受益匪浅，学到了很多。真诚的感谢。

我在北京，一直想投资一套房产，可能现在不是时候，伺机而动吧。很认同楼主对北京的分析，金融街，上地，望京等地区这波确实涨幅较大，通州副中心涨幅也非常大，想听听楼主对通州的想法。通州未来的潜力和上述几个区域想必潜力大吗？国内国外这种行政中心外迁的发展的情况怎么样呢

？通州会赶超上地，望京这些区域吗？我在望京，想投资二手房带学区.....

通州以后就是一个政务区，商业企业没有理由需要从国贸周边搬到通州，金融企业更不可能从西城搬到通州，中关村企业的崛起和它周边的高校和科研院所息息相关，搬到通州是找抽。

综上所述，主流企业是不会搬到通州的，通州的发展前途有限。

作者:海男的故事 日期:2016-09-10 15:16

@小嘟儿 2016-09-10 14:08:30

楼主觉得这两年各地政府围绕高铁建立的高铁新城有可能会成功的城市吗？我怎么感觉特别不靠谱呢，对比楼主分享的爷爷，爸爸，孙子的故事，感觉就是在卖孙子啊……

靠大城市非常近的可能会有 1-2 个不错的城市享受同城效应，但房价已经上去了，没有太多投资价值；其它的城市就是坑爹无极限。

作者:海男的故事 日期:2016-09-10 21:48

@小嘟儿 2016-09-10 14:08:30

楼主觉得这两年各地政府围绕高铁建立的高铁新城有可能会成功的城市吗？我怎么感觉特别不靠谱呢，对比楼主分享的爷爷，爸爸，孙子的故事，感觉就是在卖孙子啊……

@海男的故事 2016-09-10 15:16:24

靠大城市非常近的可能会有 1-2 个不错的城市享受同城效应，但房价已经上去了，没有太多投资价值；其它的城市就是坑爹无极限。

@冰剑纹 2016-09-10 21:26:06

楼主看到我！我又来了。上次请教扬州房子投资情况的。我先来分析下扬州的情况。我住东区，有一套房，三室的。东区这边房价上涨缓慢，尤其是过了扬州大桥，东南角

一块，配套不全，有小学、有菜场，初中估计 6 年内会建，交通还便利，但没有大型的商业中心，做不到吃喝玩乐购一条龙。人流量不算小，东南角属于广陵产业园。东北角的状况相对好一点，是信息产业园，京东、1 号店之类的电商都有进驻。

西区环境好，有很多.....

在中小城市，要买有资源的房子，西区住着舒服，估计还能升值。

作者:海男的故事 日期:2016-09-11 09:24

@jinghao_0 2016-09-11 05:32:51

睡前看到楼主的帖子，如获至宝，拜读到深夜。看到几个月以来，直到现在楼主依然在坚持回复，十分惊喜。本人有房产组合问题诚心请教，希望楼主不吝赐教，也希望听到楼里大神的高见。

（一）家庭收支基本情况：工作地点北京，33 岁，我湖北人，老公河北人。目前夫妻 2 人拿到手收入 25 万每年，有女孩一名 2 周岁，无二胎计划，目前有住所无需支付房租，无车，夫妻 2 人公司均提供 3 餐，婆婆帮着带孩子花费较少，一年能有 15 万到 18 万.....

资产置换肯定是往更有前景的地方置换，北京优先，实

在不行天津。小地方的房子除了自住的，得借这次爆炒机会出掉了，现在买廊坊或固安的房子，就是往坑里跳。

作者:海男的故事 日期:2016-09-11 09:25

@三楼的房客 2016-09-04 17:21:20 楼主，如何看待厦门这次的限购政策，您对厦门这个城市未来房价的走势？

@海男的故事 2016-09-04 20:47

房市会冰冻起来。 13714803926

2016-09-.....

@bepheis 2016-09-11 00:46:29

厦门限购有期限，到17年12月31日。请问楼主，到期之后，厦门房价是涨还是跌？现在半刚需买厦门岛内核心区域的学区房外加地铁房还有前景吗？半刚需是因为想移居厦门，但是又怕以后房价跌。

半刚需就先观察观察吧。

作者:海男的故事 日期:2016-09-11 09:31

@u_112689946 2016-09-10 22:17:09

想请教您对滨海新区开发区房价快速增长怎么看，是发展前景太好了么还是怎样

是社会上钱太多了。

作者:海男的故事 日期:2016-09-11 09:35

@Jinanspring 2016-09-11 00:46:28

楼主好，帖子写得实在太好了！本人生活在济南，看房一个多月了，有些困惑，请楼主及群内高手释惑。本人目前有两套房产，均无贷款，均为 90 平小三室，学区都不错，一套郊区，一套市中心区（二环内，历下区），郊区现在出租，因离我单位近，也不想出售；现在一家人（三口，还有父母）住市区那套，小孩四岁，手头现金 90 万，想在周边买一套，父母住，住得近也可以帮助看看孩子。周边基本都是老破学区（上世纪八十年代），但价格都涨.....

高溢价的学区房现在是有些风险的，领导们怕个脑袋，你的学区房可能就大打折扣了。

作者:海男的故事 日期:2016-09-11 09:37

@四十大道趟 2016-09-10 23:08:34

大神在上请先收小弟一拜 orz，能否说说奉贤南桥的房子现在值不值得入手呢

南桥的价格已经不低了。

作者:海男的故事 日期:2016-09-11 09:38

@吉品牛牛仔 2016-09-10 23:53:23

请问楼主，广州增城区荔城目前最好一线江景房 1.6 万平方能买吗？18 年初交楼。谢谢

你先分析一下这个房子的价值所在，我再点评。

作者:海男的故事 日期:2016-09-11 14:27

@三楼的房客 2016-09-04 17:21:20 楼主，如何看待厦门这次的限购政策，您对厦门这个城市未来房价的走势？

----- @海男的故事
2016-09-04 20:47 房市会冰冻起来。

13714803926 2016-09-.....

----- @bepheis 2016-09-11
00:46:29 厦门限购有期限，到 17 年 12 月 31 日。请问楼主，到期之后，厦门房价是涨还是跌？现在半刚需买厦门岛内核心区域的学区房外加地铁房还有前景吗？半刚需是因为想移居厦门，但是又怕以后房价跌。

----- @海男的故事
2016-09-11 09:25 半刚需就先观察观察吧。

@bepheis 2016-09-11 09:50

谢谢楼主，我看完楼主大部分帖子，发现楼主对北上深的房价信心比较坚定。对厦门信心稍显不足，厦门体量小，房价却不低。网传厦门年内还要土拍。楼主对厦门岛内核心

区域(中山公园附近)，放开限购以后，房价走势.....

走一步，看一步。国家政策会不停变化。

作者:海男的故事 日期:2016-09-11 20:34

@家有一箩筐 2016-09-11 19:17:43

楼主您好，特别佩服和膜拜您。烦请给分析一下，叩谢！
本人坐标上海 3 套房产。一套内环 07 年购入的 110 平自住，目前市值 8-900 万，无贷款。一套外环外别墅区 2012 年购入低密度精装修 90 平公寓一套，有地铁，无贷款，目前市值 400 万，出租中。一套 2015 年中购入内环内靠近地铁的 40 多平老公房一套学区房，贷款公积金能覆盖，出租中，目前市值 350 万。手头尚有现金 70 万，夫妻收入比较稳定。考虑到上海限购，家庭收入比较稳定，是否适合在.....

杭州是个前景不错的城市，但杭州的房产已经发展好多年，现在要有好的收益，需要选对区域。

作者:海男的故事 日期:2016-09-11 20:48

@锄禾太辛苦 2016-09-11 16:33:25

感谢楼主对我的回复，谢谢！但是目前来看，各地买房投资都晚了，不是好时机，（广州除外）。但有 100 现金如何打理增值保值？人到快 40 岁了，除了老婆孩子房子车子，其他啥都没有。没地位没个像样的高收入，也没有自己的人

脉和事业，感觉打工已经到头了。很没有安全感，怕一觉醒来，啥都没了，成天很焦虑。楼主是大智慧，想必也是成功人士，给点指引吧。

投资讲究时机，暂时没有机会时，可以做些功课，迎接接下来的机会。

作者:海男的故事 日期:2016-09-11 20:53

@赵雨和 2016-09-11 16:14:17

谢谢楼主回复。已经开始准备出郊区的投资方，以供置换。您对春节前上海房价的走势怎么看呢？最近看下来，除了新房，莘庄的二手房还算稳定。是不是从投资角度看，买新房不如买同区域的次新二手房呢？谢谢

各时间点，各区域具体情况是在变化的，差价不大买新房，差价大买二手房。

作者:海男的故事 日期:2016-09-11 21:04

@小满的达达 2016-09-11 16:02:15

特地注册帐号请教楼主，望楼主不吝赐教！
深圳，手头资金不足，想投资一套小两房
目前看了两个地方，一是机场附近，要建国际会展中心（距离小区大概4公里），离地铁步行7.8分钟，学校也得10分钟，房子是楼梯房，绿化一般，单价四万多。 另一

个在光明，配套成熟，附近小学中学都有，楼梯房，地铁 19 年开通，单价低点，选哪个好？

机场附近的房子重点是地铁和学校。

光明附近有学校，地铁还没开通，但 19 年会开通，单价低。

作为投资，只要光明的地铁线不太差，优选光明的房产。

作者:海男的故事 日期:2016-09-11 21:09

@iamliuyuehexiang 2016-09-11 10:53:25

坐标上海，两套学区房，其中之一是老破小，另手头有些闲余，想考虑保值，以下几种方案请楼主帮忙分析一下利弊

1 在杭州滨江区买入一套次新学区房，理由是看好杭州在科技创新领域的发展，（如阿里爸爸），GDP 增长两位数，而且属于二线强城市，相对其他城市来说，泡沫不是很大，但是这一轮上涨的速度不够快，是否升值有限？而且杭州这两年二手房不是很好卖，有点犹豫。

2 在黄浦区买入一套使用产权房，使用产权房不会.....

为买黄浦区的房子做准备吧，有时候买到一套性价比高的房子是需要好长时间的。

作者:海男的故事 日期:2016-09-12 12:04

@cathy Zhang198625 2016-09-12 10:54:43

只所以回深圳，就是担心自己辛苦赚的钱贬值太厉害，又找不到其他投资途径。前些天买的那套 480 万的房贷款有 330 万，手里付完首付还有 350 万，其中有十几万美金，其他全部放银行理财，收益很低但是很保险。想过两年能赚到钱再去福田看看好的学位房。

只要人有心，会有各种各样的机会出现。当暂时没有机会时，一定保护好子弹，不要浪费子弹。

作者:海男的故事 日期:2016-09-12 12:05

@hyf871015 2016-09-12 07:34:29

楼主 一口气看完您的帖子，可谓是眼光长远 分析独到，
本人坐标江苏省连云港，目前中心地段房价 9500 均价，手里存款 40 多万，想购买准备自住，因为过几年孩子上学也会用到学区，但是就四线沿海城市来说，价位同比有些虚高，周边的相对便宜些，7000 左右，但是担心一旦买了，未来如果大跌又很难抛售，目前适合购买吗？
请楼主帮我分下

中小城市一定要买最中心，最好的房子。

作者:海男的故事 日期:2016-09-12 12:08

@hxrlq2010 2016-09-12 08:42:55

楼主，坐标广州，目前已有新房但还没交楼。租的房子房东又要涨价让搬家，好烦。刚看到租住的小区有一套3楼的一室一厅约41平出售，单价约1.8-1.9万，心想要不要再买一套自住算了。这小区楼龄普遍都在25年，附近300米有地铁，以后有双地铁，荔湾区繁华地带，以后出租应该没问题。就是怕楼太旧，又一室一厅难以出手，请教楼主值得出手吗？谢谢您！

我前面写过房价的构成，你先分解试试看。

作者:海男的故事 日期:2016-09-12 13:24

有志从事投资事业的同学们，一定要学一点基础的经济知识，否则容易进退无据，一不小心就搭进去了。

作者:海男的故事 日期:2016-09-12 13:26

@海男的故事 2016-09-12 13:24:39

有志从事投资事业的同学们，一定要学一点基础的经济知识，否则容易进退无据，一不小心就搭进去了。

接下来我会用通俗易懂的语言讲一些经济的干货。

作者:海男的故事 日期:2016-09-12 16:39

财富的产生，转移，消灭

货币是财富的表现形式，为了方便说明，我们用货币代

替财富。

货币分为基础货币和信用货币，我们说的财富是指信用货币。基础货币是央行发出来的货币，信用货币是商业银行拿到央行的货币后，通过贷款-存款的循环派生出来的货币。

目前基础货币是 30 多万亿，信用货币是 150 多万亿。

既然信用货币是通过贷款-存款的循环派生出来的，只要我们贷过款，我们就参与创造了货币
{SIMAGE}http%3A%2F%2Fbq.tianyaui.com%2Fd%2Fch.gif{E
IMAGE}。

房地产是最近 10 年最大的货币创造器，它通过一级土地市场，二级土地市场，房产开发，按揭创造了大量的贷款，同时派生了大量存款。

目前房地产也是一个蓄水池，大量的财富沉淀在里面，侧面保证了民生价格的稳定。

房地产同时还是一个财富转移器，大量的财富转移到离土地更近的人手上。

货币的消灭是个困难的事情，明面上资本外流会消灭一部分货币，银行的倒闭也会消灭一部分货币，但央行很容易就补回去了，能真正约束货币的是通胀和汇率。

作者:海男的故事 日期:2016-09-12 19:07

@吉品牛牛仔 2016-09-11 22:40:14

@吉品牛牛仔 2016-09-10 23:53:23

请问楼主，广州增城区荔城目前最好一线江景房 1.6 万平方能买吗？18 年初交楼。谢谢

@海男的故事 5550 楼 2016-09-11 09:38:00

你先分析一下这个房子的价值所在，我再点评。

价值所在为 1. 目前增城荔城最好的江景房，专梯专户型，带精装新房，是广州天河珠江新城江景豪宅在增城类似.....

地铁是通到哪里，有学校吗

作者:海男的故事 日期:2016-09-12 21:44

@牧马人朝阳门 2016-09-12 18:39:59

楼主你好，真高人啊！我在北京，年初在东五环入手一套二手大一居，住的很舒服，但是确实面积有点小，现在想卖掉，同时把老家房子卖了，再贷款 250 左右换同小区的三居室，因不到两年，卖房税是不是很多，同时还有公积金贷款未还清不知是否可行？多谢楼主指点

如果大一居贷款不多，同时经济条件允许，可以做抵押贷款，然后再加老家的房款买三居室。

作者:海男的故事 日期:2016-09-12 22:01

@天堂向左现实往右 2016-09-12 18:33:20

楼主，看看我，帮我分析一下，想听听楼主的高见，谢谢。

1、15 年底，在济南老城区最繁华地段泉城路买了世茂国际广场公寓，一室 49.6 平，租给酒店管理公司（类似途家那类），租售比 5.87%，酒店公司给的租金还不是很高的，只是我们省事，如对外出租给个人大概在 6.6%左右。地理位置极其优越，周围景点围布，如大明湖，趵突泉，黑虎潭，解放阁，宽厚里等。

对于公寓的疑惑：公寓虽说租售比可以，但是单价每年涨幅有限，.....

点评一下：

1. 世茂国际广场公寓租售 5.87，是以买价为准，还是以现在的市价为准，如果是市价为准，租售比不错，不要买了。

2. 红岛新城区起来的可能性不大，离现有城区太远了。杭州的钱江新城和南京的河西新城离各自的老城区很近，发展了 10 多年才勉强强。房子再观察观察，逢高卖掉。然后在主城区的次热点区域或有发展潜力的区域买。

作者：海男的故事 日期：2016-09-12 22:05

@花样作死冠_军 2016-09-12 15:53:17

楼主你好，本人夫妻都在厦门思明区软件园二期上班，小孩两岁，想在附近买首付在 40 万左右房子，属于首套刚需，但是现在岛内房价太高，如果买岛外上班的时间成本又太高，而且集美的房价也已经到 3 万了。

想请教一下楼主两个问题，第一，厦门现在刚需买房合适吗？第二，以我们的情况买岛外新房，比如集美（配套相对比较好的地方），还是岛内二手房好，请楼主帮我解答，谢谢！

近两年价格不会有大的下跌，不管岛内还是岛外，无非就是小孩子上学方便，大人上班方便，具体房子你根据自己的情况找。

作者:海男的故事 日期:2016-09-13 22:05

@快乐凉皮 2016-09-13 15:12

@海男的故事 黑龙江哈尔滨房子还有投资价值吗？不知道是还房贷还是再投资一套房子？

哈尔滨投资房产赚钱的可能不大。

作者:海男的故事 日期:2016-09-14 10:45

@庐州晓月 2016-09-14 07:59:56

不过仍然有点困惑，

为啥市中心的老破旧不能投呢？

最近研究重庆的楼市，发现很有意思

市中心，解放碑、两路口、沙坪坝、观音桥，地铁口 1 公里左右的二手房，7500 到 1 万吧

很多二手房也不算很旧，2000 年到 2005 年前后的都有
比照母山新房低，照母山都十公里以外了，新房都是 1 万多

作为老手，纯投资，照母山肯定不考虑了，只是疑问市中心 2000 年的房子不能投吗？

没说过老破小不能投，只要价格低于价值，都是好的投资标的。

作者:海男的故事 日期:2016-09-14 15:13

@悠悠花雨 2016-09-14 14:31:36

@海男的故事 楼主，下午好！看了好些天楼主的帖子。希望楼主能引导一下，感谢！

在厦门，有一套 15 年龄 110 平三房中介那看了一平 3.8 万；另外商住公寓一套市价 90 万。

想换舒适新的五缘湾楼盘好的学区房…大概了解一套 110-140 平总价 800-1000 万…

现在很发愁是等限购一段时间？还是尽快决定？…资金等方面如何配置比较理想？…

厦门短期不会有大的下降。

作者:海男的故事 日期:2016-09-14 17:12

@空心乐乐 U 2016-09-14 10:40:29

楼主您好!一直在追您的贴子,很受益请教下:女儿现在北京上大学,金融大一,有留在北京的打算,想在北京买房,请问下在那个区域购买风险少些。我们没有北京户口是不是只能买商住?西直门那的商住钻河公馆可入手吗,还有西山国际?

实在要买,可以买市中心的商住。

作者:海男的故事 日期:2016-09-14 22:09

@海男的故事 2016-07-27 18:28:01

昨天政治局经济工作会议上出现了一个新提法:抑制资产泡沫

这个说法很重。

资产主要指房产和股票,股票市场大盘蓝筹估值基本合理,中小创有泡沫,今天股市中小创暴跌,那些伪高新股估计要现形了,同时真正有价值的中小创会迭出机会来。

@庐州晓月 2016-09-14 21:23:11

深港通 11 月应该是铁定开通了,港股小盘股估值低到令人发指,A 股中小创很危险

现在全仓港股，房子的事放一放了

股票才是接下来的热点。篱笆扎好之后，就是大牛市了。

作者:海男的故事 日期:2016-09-16 10:31

@海男的故事 2016-07-27 18:28:01 昨天政治局经济工作会议上出现了一个新提法：抑制资产泡沫 这个说法很重。 资产主要指房产和股票，股票市场大盘蓝筹估值基本合理，中小创有泡沫，今天股市中小创暴跌，那些伪高新股估计要现形了，同时真正有价值的中小创会迭出机会来。 ----- @庐州晓月

2016-09-14 21:23:11 深港通 11 月应该是铁定开通了，港股小盘股估值低到令人发指，A 股中小创很危险 现在全仓港股，房子的事放一放了

@ty_月光百合 2016-09-16 04:37

@海男的故事 老师好，四线城市 4200 元/平方电梯新房是否值得投资，在省会合肥边上，合肥房价已涨

不值得

作者:海男的故事 日期:2016-09-16 11:07

@甄安荷樟亲 2016-09-16 09:33

不要意思，问题没问完就发出去了。 还有疑问，就

是您说的如果买二套房，就用第一套房抵押做第二套房首付，然后等二套房下来了办理入住后再卖掉首套房？那抵押的各种费用不是很高吗？卖掉再买不是更省钱？

你说的事在上海都发生过，随着房价的上涨和交通的拥挤，好位置的房子最终都涨上去了。

由于房产交易的流程时间比较长，在房价大幅上涨的时候置换房子，容易发生卖了之后买，房价又涨了很多，甚至买不起了。

大开发商掌控能力强，又有品牌溢价，肉都被它们吃掉了，投资它们的新房难度比较大。

作者:海男的故事 日期:2016-09-16 11:12

@水色潮汐 2016-09-15 23:43

楼主你好，坐标上海，市区有老大楼唯一住房 70 平，8 月初以 520 万签掉居间协议，本来是因为快有宝宝了想置换大一点的小三房，目标也看好了，从内环换往中环威宁路仁恒河滨小三房，但 8 月的新政传言让目标房价一个.....

自己住得买。

作者:海男的故事 日期:2016-09-16 11:38

@水色潮汐 2016-09-15 23:43 楼主你好，坐标上海，市区有老大楼唯一住房 70 平，8 月初以 520 万签掉居间协议，

本来是因为快有宝宝了想置换大一点的小三房，目标也看好了，从内环换往中环威宁路仁恒河滨小三房，但 8 月的新政传言让目标房价一个

----- @海男的故事
2016-09-16 11:12:32 自己住得买。

@水色潮汐 2016-09-16 11:20

谢谢楼主回复。那是否需要再调低点目标，仁恒这样的楼盘主要看中它的小区品质和物业管理，未来抗风险或保值程度高么？ 甄安荷樟亲

.....

仁恒在上海坑了不少人。

作者:海男的故事 日期:2016-09-16 21:09

@蓝兔在旅途 2016-08-02 17:22:12

楼主大神您好！好不容易从头到尾看完您的分析，觉得您太厉害了！

请教下，在上海两套房，一套闵行罗阳 3 居（98 平米），一套徐家汇田林 1 居（61 平米），目前出租中。想置换，看中了青浦赵巷李嘉诚开发的别墅（类独栋别墅，288 平，878 万，送地下 127 平），离地铁 17 号线嘉松中路站 2.5 公里，9 号线佘山站 3.5 公里，周边有国际学校，奥特莱斯等配套，

您觉得这个位置怎么样？一想自住，二也带点投资性质。目前手上资金约 70 万，大部.....

@海男的故事 2016-08-02 19:10:57

可以的，赵巷是一个不错的别墅区。

@chimerica2008 2016-08-03 11:56:20

不换，别墅也是个坑，不如市中心大平层。08，09 年，赵巷很多别墅都低价脱手。

@海男的故事 2016-08-03 15:09:32

08，09 年什么房子都难脱手。买涨不买跌。

@句且 2016-09-16 16:22:55

同在上海，04 年开始投资房产。同意 chimerica，不能卖掉两套去置换赵巷的一套别墅。以后子孙后代再慢慢往市区折腾？不能反方向

现在大家情愿买外环边上的次新房，也不愿买城区的老破小，我相信 10 年后，20 年后这个人性也不会变。

城区除了真正的豪宅外，10 年后大部分的房子都会变成老破小或老破大，吸引力会下降。

市区现在最有吸引力的是办公资源和教育资源，但随着郊区办公资源的崛起和教育的开放，郊区和市区的差距在缩小。这种情况在商业资源上已经验证过了，随着郊区商业的崛起，郊区去市中心买东西的人越来越少。

作者:海男的故事 日期:2016-09-16 22:02

@句且 2016-09-16 21:37

看来还是见仁见智啊！君子求同存异：（跟楼主唠叨一下我的情况，坐标上海：1,04 年购入中环外边不远三房(128 平),9000 一平 2,07 年购入中环内三房(120 平), 13000 一平 3,09 年购入外环外联排.....

其实不管是市区还是近郊，总价太高的赚钱都少。

作者:海男的故事 日期:2016-09-17 11:22

@村长小哥 2016-09-16 23:55

楼主，你好，请问如何看现在的嘉兴房产，从今年的6月开始，一个月涨了2-3千。5月嘉兴还好多67千的房子，而且二手房遍地都是，7月更是涨幅全国第一。到现在南湖区基本都14000左右，秀洲12000左右。并且没房源，.....

价格贵只代表成本高，对于房产，现在是收网的时候，不是布局的时候。中国现在投资机会多的是，市场上这么多货币，不会消失，还会增加，实体流不进，只好在资产上轮

动，流到哪里哪里暴涨。

作者:海男的故事 日期:2016-09-17 21:29

@xiaolin999 2016-09-16 23:53

今天跑到杭州来了，还是觉得异地购房不方便。

城市内部也在分化，功课没做好，不要盲动。

作者:海男的故事 日期:2016-09-18 12:18

@zhenfan1025 2016-09-18 11:34:33

LZ 大神！麻烦帮我分析下，我在武汉光谷有套 89 万科小三居，学区房。当时 77W 买的，现在中介说能到 180W，另在该房有车位一个估计能卖 13W。出租的话租金约房 3500 车位 350。6 月在汉阳二环线边入手一套万科大三房 147 平当时价格 1.35W，现在售楼部新房大概 1.6-1.7 且没房。明年 12 月底交房，本人非刚需，明年 9 月小孩毕业后光谷的房就没用了。求教 LZ 未来如何操作？谢谢！

光谷的房子先保留，汉阳的房子时刻警惕，逢高卖掉。

作者:海男的故事 日期:2016-09-18 14:15

@消失的时间 3473 2016-09-18 13:10:19

认同人口流入是房价上涨的基础，但是一线大城市是否就会一直流入呢，房价的上涨会使生活成本增加，作为企业各项经营开支也增加了，企业会不会搬走到偏远一点的地方

去，例如在深圳已经使很多的企业搬到了东莞，惠州，连华为也在松山湖建立了基地，给东莞交的税收已经超过了深圳，交通的发展，网络信息化的建设，会不会使很多公司没必要待在大城市中心区里呢，到偏一点的地方一样能做好事，还有智能制造，无人工厂等，似乎也不.....

低端的，工厂类的企业会搬离大城市，高端的，高薪的岗位会更加集中到大城市。

作者:海男的故事 日期:2016-09-18 17:07

@yaowang2017 2016-09-18 14:53:12

从发帖就开始看到现在，中间一直没说话，在看，确实有很多帮助。

不过现在市场行情，还需要请教楼主。

情况是，北京，外地人，燕郊和顺义有房。顺义的是老小区，都有贷款。想法是换房。

燕郊暂时自住，孩子还在上幼儿园，顺义考虑过两年孩子上学过去住，可以在那上小学。去年年底到现在整个北京和环京都很疯狂，考虑卖了燕郊，换五环内房子，首付够，贷款近两到三年也没问题。

本来从看你帖子那个时候就考虑.....

自己住赶紧换。

作者:海男的故事 日期:2016-09-18 17:22

广告是骗人的，和我没有任何关系。

作者:海男的故事 日期:2016-09-18 19:12

@血色珊瑚 2016-09-18 18:23:00

杭州刚抬头就限购了

杭州的房子本来就不便宜。刚抬头就限购证明一切都在政府的掌控中。

作者:海男的故事 日期:2016-09-18 19:22

@uq222222 2016-09-18 17:23:54

楼主，讲讲这次郑州新政的影响吧，谢谢了！长沙有投资的价值么？跪谢啊!!!!

郑州新政是折磨开发商，这样只会推高房价。长沙只能投机。

作者:海男的故事 日期:2016-09-18 20:00

@lndtk 2016-09-18 19:52:12

楼主，成都近期房价涨势火爆，还是加速度越涨越凶的步伐，很多外省投机客乘着飞机来成都好地段抢房，一买甚至很多套，买十几二十套的也有，成都城区均价也是环比上涨，持续好多月了，现在越演越烈…

成都房价楼主怎么看？

我前面已经写过了，成都和重庆的房价会有一段上涨，但这些地方进去容易出来难。

作者:海男的故事 日期:2016-09-18 20:13

国家房地产去库存的思路:

通过一线城市和强二线城市炒热房价，然后通过限购限贷把资金逼到非热点城市，实现整体去库存。很多人的记忆确实只有 7 秒，伤都没好就忘记了痛。

作者:海男的故事 日期:2016-09-18 21:30

@youlang88 2016-09-18 20:18:51

楼主，最近南京江宁九龙湖的万科翡翠公园要开盘，价格大概在三万左右，想买套小户型投资，觉得这个可行吗？非常感谢（来自天涯社区客户端）

房子有那些优点，你买的原因，你得先说一说。

作者:海男的故事 日期:2016-09-19 10:14

@消失的时间 3473 2016-09-18 13:10:19 认同人口流入是房价上涨的基础，但是一线大城市是否就会一直流入呢，房价的上涨会使生活成本增加，作为企业各项经营开支也增加了，企业会不会搬走到偏远一点的地方去，例如在深圳已经使很多的企业搬到了东莞，惠州，连华为也在松山湖建立了基地，给东莞交的税收已经超过了深圳，交通的发

展，网络信息化的建设，会不会使很多公司没必要待在大城市中心区里呢，到偏一点的地方一样能做好事，还有智能制造，无人工厂等，似乎也不.....

----- @海男的故事

2016-09-18 14:15:39 低端的，工厂类的企业会搬离大城市，高端的，高薪的岗位会更加集中到大城市。

@消失的时间 3473 2016-09-19 09:37

美国 城市郊区化发生在 20 世纪 50~70 年代，主要表现是城市人口向郊区转移，大城市外围分散布局卫星城镇，根本原因在于城市人口、服务业及相关产业向郊区迁移的一种离心分散化。美国从 18 世纪末城市化的初始阶.....

大城市已经是这样了，大部分人住在市区边上和近郊，最好的工作在市中心的商务中心，差一点的工作在近郊的商务中心，再差的就在远郊和周边的中小城市。

作者:海男的故事 日期:2016-09-19 11:25

@流光飞舞 0120 2016-09-19 05:40:42

楼主，我是廊坊下面的县城。至少二十几个同事都在廊坊买房了，并不住，出租或闲置。眼看着廊坊的房从七千多涨到一万好几。内心纠结，现在还有必要跟风购买吗？现在手里的钱可以交首付

这个问题已经写很多了。

作者:海男的故事 日期:2016-09-19 16:14

@陈小黑 8888 2016-09-19 13:37:27

请问楼主，上海在今年这波涨幅后，感觉郊区和市中心的差距减小了，接下来买房的投资方向是往市中心买还是类似张江、紫竹这样的高新区附近买？谢谢楼主！

肯定是市中心。

作者:海男的故事 日期:2016-09-19 16:18

@海男的故事 2016-09-18 20:13:12

国家房地产去库存的思路：

通过一线城市和强二线城市炒热房价，然后通过限购限贷把资金逼到非热点城市，实现整体去库存。很多人的记忆确实只有 7 秒，伤都没好就忘记了痛。

@林语边的鸽子 2016-09-19 16:05:02

楼主，不太认同你的这个观点，下面弱二线和三四线的房子谁会去买呢？资金也不傻呀！这波大涨的背景是经济普遍不好，逼得国家需要通过强拉大城市的房地产来实现顺利放贷的目标吧，大多数的贷款都是房贷了，钞票就是这么印出来的

你不去并不代表别人不去，大城市周边炙手可热，长沙最近都火起来了，无锡也火起来了.....。

作者:海男的故事 日期:2016-09-19 20:17

@ty_布衣 242 2016-09-19 19:05:59

请教楼主，就你而言，房产的投资和投机是怎么区分的，有何本质区别。看你的帖子这两个词基本上都是同时在使用。是不是现阶段基本没有差别

有差别，投资的城市可以一直持有，也可以卖掉，都没问题；投机的城市逢高一定要出掉，否则就砸手里了。

作者:海男的故事 日期:2016-09-20 09:27

@茂兰春天 2016-09-20 07:29

@ty_布衣 242 2016-09-19 19:05:59 请教楼主，就你而言，房产的投资和投机是怎么区分的，有何本质区别。看你的帖子这两个词基本上都是同时在使用。是不是现阶段基本没有差别 -----.....

简单一句话，投机就是投资者赚投资者的钱，这个难度可想而知。

作者:海男的故事 日期:2016-09-20 09:33

@骰往金来 2016-09-20 09:06

楼主你好 看了你的分析本人很是佩服 我是这波上涨才关注楼市的 也见识到了楼市半年之内也能翻翻的上涨 涨起来丝毫不逊色于上证指数 真是涨见识了 对于楼主说的这波上涨见顶后 会横盘 1-2 年 然后在下跌 1.....

中国大城市这么多，各个城市又处于不同的发展阶段，涨跌时间也不一致，机会还是很多的，但一般的人抓不住。

作者:海男的故事 日期:2016-09-20 09:36

@清晨的向日葵 008 2016-09-19 22:17

楼主你好，一边哄娃一边看你的帖子，还没有全部看完。我坐标北京，在东五环有一套全款的商住房，在燕郊有一套小两居，当时购入单价是八千多，现在市价两万五，在天津宝坻有一套小户型，当时购入单价五千多，现.....

肯定是北京买纯住宅。

作者:海男的故事 日期:2016-09-20 11:38

@海男的故事 2016-09-18 20:13:12

国家房地产去库存的思路：

通过一线城市和强二线城市炒热房价，然后通过限购限贷把资金逼到非热点城市，实现整体去库存。很多人的记忆确实只有 7 秒，伤都没好就忘记了痛。

@youmyday 2016-09-20 11:31:42

那么，弱二线和三线的“好房子”能买吗？

弱二线和三线二手房市场不发达，套现困难。

作者:海男的故事 日期:2016-09-20 13:31

@月下帆船 2016-09-20 13:06:02

请楼主看到我……

纠结要不要把六里桥的次新两居室换到德胜门老破小学区。六里桥房龄七八年，楼下两条地铁，南边丽泽商务区正在建设，最大的硬伤就是没学区。而德胜门是公认的西城教育资源最均衡的片区，这两年由五万多涨到十一二万，房子是真老真破。娃儿目前一岁半。

方案一，卖掉六里桥，加杠杆换一套两居学区房

方案二，六里桥抵押出去，加上手里的现金买一套最小的学区房落户

方案三，继续观望

请……

方案二不错。

作者:海男的故事 日期:2016-09-20 15:17

@静水流深 1232016 2016-09-20 10:42:21

不知道还能看到我吗？我在厦门旁边的三线城市泉州，有一套楼梯房，地段不佳。想改善居住兼保值，看了新市政府东海那的唯一一个学区楼盘。那边单价几乎都在一万以内，只有这个楼盘要一万三。地段配套现在都不好，在市政府对面，但是什么配套都没有。就是依靠一个重点小学分校撑着。小区买入人口主要是周边教育不发达的县区，一半以上带走投资兼自住心里。买了大户型，五房。感觉买错了。之前怕厦门限购房价波及泉州，下手急了.....

既买之，则安之。

作者:海男的故事 日期:2016-09-20 16:34

@鲸鲸丫头 2016-09-20 15:43:17

爬完了楼主的帖子，眼睛很酸，但是受益匪浅啊。我坐标武汉，目前两套住房，一套loft的商铺。一套住房是12年210万购入的170平米的四房，地点在建设大道王家墩CBD附近，目前自住，现在市值约340万。一套是13年120万购入的王家墩CBD学区房，带省重点小学学位，目前3800/月出租，现在市值约220万。loft性质是商用，78平，11年100万购入，目前年租8万，因为没有卖盘，市值不清楚。楼主，请问您怎么评价我这套商用房？再有，目前.....

商住租售比不错。目前的情况，可以留着钱等机会，如

果房价涨，你有三个房子受益，如果房子跌，你可以买进。

激进一点的方式就是继续买。

作者:海男的故事 日期:2016-09-20 17:00

@小妖妞妞 3 2016-09-20 16:50:57

楼主，杭州最近房价暴涨，是不是已经不适合投资？

比较尴尬，涨还会涨一点，但不会涨太多。

作者:海男的故事 日期:2016-09-20 17:12

说说最近的一些经济动态：

1. ppi 降幅收窄，估计年底就要转正了，会对 cpi 构成影响，cpi 增幅如果过大，货币政策可能会慢慢紧缩。

2. ppp 项目超预期，银行的贷款估计会向 PPP 倾斜，有些地方的房贷估计会慢慢收紧了。

作者:海男的故事 日期:2016-09-20 19:47

@静水流深 1232016 2016-09-20 17:40:36

评论 海男的故事：楼主，请看到我~谢谢了~

另外，目前对于泉州这种城市，本来担心厦门限购带来的房价上涨。按您的分析是不是吗？

那会不会大跌呢？这次受厦门影响稍有涨幅。

小城市就买市中心有资源的房子。

作者:海男的故事 日期:2016-09-20 20:18

@海男的故事 2016-09-20 16:34:13

@鲸鲸丫头 2016-09-20 15:43:17 爬完了楼主的帖子，眼睛很酸，但是受益匪浅啊。我坐标武汉，目前两套住房，一套loft的商铺。一套住房是12年210万购入的170平米的四房，...

@鲸鲸 6 2016-09-20 18:16:38

武汉现在房价涨幅很大，内环核心新盘基本2.5-3.5万，连汉阳都基本一万多。楼主您觉得武汉房价还能有多大空间？

武汉另外一个巨大的机会要出现了。

作者:海男的故事 日期:2016-09-21 09:17

@清晨的向日葵 008 2016-09-19 22:17

楼主你好，一边哄娃一边看你的帖子，还没有全部看完。我坐标北京，在东五环有一套全款的商住房，在燕郊有一套小两居，当时购入单价是八千多，现在市价两万五，在天津宝坻有一套小户型，当时购入单价五千多，现.....

@海男的故事 2016-09-20 09:36:05

肯定是北京买纯住宅。

@清晨的向日葵 008 2016-09-20 23:43:50

确实应该买北京纯住宅！但是天津的房太小，一家四口略拥挤，想住的舒服点！

这个简单，把自己的租出去，租一个自己觉得舒服的房子。

作者:海男的故事 日期:2016-09-21 09:27

@小布什爱萨达姆 2016-09-20 23:30:37

楼主还在吗？请教

本人南京江宁大学城工作，刚需，首付预计 30w 最多，附近实在买不起。最近看了湖熟（靠近句容的小镇，南京户口）开车上班 20 分钟，有高速出口，估计均价 1w 左右，预计自住 5-7 年，镇上生活方便，有幼小中，但都不是好学校。目前有风声大地产商要整体投资该区（但这不在我考虑范围）。目前期待是：住到下次房价上涨置换单位附近房。请问按住 5-7 年有可能达到预期吗？

如果去镇上买，江宁的房子你就越来越买不起。建议在工作地点买个小房子，如果工作不错，可以借助金融手段买个大房。

作者:海男的故事 日期:2016-09-21 09:29

@海男的故事 2016-09-20 16:34:13

@鲸鲸丫头 2016-09-20 15:43:17 爬完了楼主的帖子，眼睛很酸，但是受益匪浅啊。我坐标武汉，目前两套住房，一套loft的商铺。一套住房是12年210万购入的170平米的四房，...

@鲸鲸6 2016-09-20 18:16:38
武汉现在房价涨幅很大，内环核心新盘基本2.5-3.5万，连汉阳都基本一万多。楼主您觉得武汉房价还能有多大空间？

@海男的故事 2016-09-20 20:18:53
武汉另外一个巨大的机会要出现了。

@点点天天520 2016-09-20 21:21:12
好奇，是什么？身为武汉人，却没留意到，惭愧啊！望楼主赐教！

不要问了，自己想一想吧。

作者:海男的故事 日期:2016-09-21 09:33

@打爆空头 2016 2016-09-20 21:16:08

楼主的买楼经验和观点值得学习。只不过貌似中国只要大家疯抢的玩意后面都是一地鸡毛

大家疯的时候你就停下来等机会。

作者:海男的故事 日期:2016-09-21 09:37

@多学习多进步 2016-09-20 23:12:14

楼主，请问杭州主要考虑投资，目前选择哪个区块更合适。申花、未来科技城、滨江奥体、世纪城，现在新盘价格都太高了，我想还是选择次新房，但是板块不知应如何选。若是选次新，是不是可以缓缓。谢谢啦

自己先试着分析分析各个板块。

作者:海男的故事 日期:2016-09-21 11:22

@多学习多进步 2016-09-21 09:45:34

楼主楼主，7月份的时候有存款到期，想着是不是买房。坐标杭州，5月份身边同事买了城北万科杭宸，精装110方，1.8万带车库，7月份时2.1万啦，因为也不懂没买过房，又是18年期房就没动。现在都2.6万了。杭州其他地区房子也都上涨的厉害，我是不是错过机会了。我觉得虽然过去了，我还是应该找找原因，不让下次再出错。请问当时7月份时是不是该出手，5千一平就是55万啦。还有了解了下市中心的房子，05年的山水人家，这种算是中心.....

你这么安逸的生活，自己把自己搞得很郁闷，实在是没

有必要。你们家四套房子，房价上涨你们是最大的受益者。
中国是一个日新月异的城市，机会还是很多的，平时利用闲暇时间学学财富管理，慢慢增加财产性收入就好了。房子起起落落，机会有的是。

作者:海男的故事 日期:2016-09-21 12:49

@多学习多进步 2016-09-21 09:45:34 楼主楼主，7月份的时候有存款到期，想着是不是买房。坐标杭州，5月份身边同事买了城北万科杭宸，精装110方，1.8万带车库，7月份时2.1万啦，因为也不懂没买过房，又是18年期房就没动。现在都2.6万了。杭州其他地区房子也都上涨的厉害，我是不是错过机会了。我觉得虽然过去了，我还是应该找找原因，不让下次再出错。请问当时7月份时是不是该出手，5千一平就是55万啦。还有了解了下市中心的房子，05年的山水人家，这种算是中心.....

@海男的故事 2016-09-21 11:22

你这么安逸的生活，自己把自己搞得很郁闷，实在是没有必要。你们家四套房子，房价上涨你们是最大的受益者。
中国是一个日新月异的城市，机会还是很多的，平时利用闲暇时间学学财富管理，慢慢增加财产性收入就好了。.....

@多学习多进步 2016-09-21 12:18:32

谢谢楼主的回复。刚才打字到最后的时候的确有点急，擦掉几滴泪，没给同事看到。四套房最大的问题都是回迁房，优点是黄龙体育中心附近，离武林还算近，学区房，学区不错，但是九年一贯教育，公办初中完全比不上民办的。缺点就是无地铁。周边商品房二手 3 万多，可我回迁房，无本本，所以房价上涨我也不算是获利者。生活很安逸，父母公婆住同一小区不同幢，每周五晚聚会搓麻将，2 家相处的很好，公婆对我也很好。我是看到周围朋.....

如果你是老杭州人，2011-2015 这个时间段多少人被套的欲哭无泪你应该知道，有潮起就有潮落，这次机会没把握住就等下次。

作者:海男的故事 日期:2016-09-21 12:53

@海男的故事 2016-09-20 17:12:57

说说最近的一些经济动态:

1. ppi 降幅收窄，估计年底就要转正了，会对 cpi 构成影响，cpi 增幅如果过大，货币政策可能会慢慢紧缩。

2. ppp 项目超预期，银行的贷款估计会向 PPP 倾斜，有些地方的房贷估计会慢慢收紧了。

这次 ppp 蛋糕确实很大，实体估计要慢慢好起来了。

作者:海男的故事 日期:2016-09-21 12:57

@榕树下风亭边 2016-09-21 12:32:56

@海男的故事 楼主，我当前的情况咨询一下。当前两套住房，深圳罗湖一套小两房，04 年的房子，学位很一般，市值 260 万，剩余贷款 50 万；老婆家强二线一套三居室，学位很好，门口地铁、公园、CBD 不远，市值 280 万，剩余贷款 40 万。当前手头现金 80 万，年收入 70 万（外企不稳定）。我的计划是：1、用手头现金还完老家房贷，因为这套房子太好了，自己不会卖，还完老家贷款方便深圳贷款；2、把深圳罗湖房子卖掉，套现 200 万，然后加上.....

我只说一句，当行情往下走时，比较偏地方的房子跌幅会比较大，市中心的房子跌幅小甚至不迭。

作者:海男的故事 日期:2016-09-21 13:03

@魔幻双琪座脊 bk 2016-09-20 22:21:40

目前的最新消息，南京好几个楼盘都封盘了，明年再开

利令智昏，明年说不定大家都不关心房产投资了，就像今年大家不关心股市一样。

作者:海男的故事 日期:2016-09-21 16:05

@u_98504677 2016-09-21 15:25:21

楼主您好，觉得您的见识很全面，想请教您。我跟我老公安徽人，我老公 89 年，我 91 年，目前没有孩子。现在在

上海上班，3 月份在上海松江买了房子 74 平，130 万，因为突然出限购政策，导致跟房东和平解约，房子没有买成。当时社保差 6 个月，心里有执念一心想留在上海，所以其他地方的房子都没有考虑。等到 9 月份社保满的时候，发现上海的房子已经买不起了，之前的房子都涨到 230 万了，其他地方也看了，稍微地段好一点的 2 房，价格都在 18.....

逢高卖掉吧，还是得买回上海。

作者:海男的故事 日期:2016-09-21 16:12

@呢呢啦啦 2016 2016-09-21 15:22:18

楼主帮忙分析下房屋抵押贷和个人信用贷的利弊？谢谢！

房屋抵押贷时间可以比较长，最长可以 20 年，个人信用贷最长 3 年。你的情况不具体，没法更多建议。

作者:海男的故事 日期:2016-09-21 16:14

@u_98504677 2016-09-21 15:25:21

楼主您好，觉得您的见识很全面，想请教您。我跟我老公安徽人，我老公 89 年，我 91 年，目前没有孩子。现在在上海上班，3 月份在上海松江买了房子 74 平，130 万，因为突然出限购政策，导致跟房东和平解约，房子没有买成。当时社保差 6 个月，心里有执念一心想留在上海，所以其他地

方的房子都没有考虑。等到 9 月份社保满的时候，发现上海的房子已经买不起了，之前的房子都涨到 230 万了，其他地方也看了，稍微地段好一点的 2 房，价格都在 18.....

@海男的故事 2016-09-21 16:05:48

逢高卖掉吧，还是得买回上海。

@tiffanyhong123 2016-09-21 16:08:14

芜湖二手房好卖吗？有点慌

趁这波疯狂，估计还可以脱手。

作者:海男的故事 日期:2016-09-21 17:26

@u_98504677 2016-09-21 15:25:21

楼主您好，觉得您的见识很全面，想请教您。我跟我老公安徽人，我老公 89 年，我 91 年，目前没有孩子。现在在上海上班，3 月份在上海松江买了房子 74 平，130 万，因为突然出限购政策，导致跟房东和平解约，房子没有买成。当时社保差 6 个月，心里有执念一心想留在上海，所以其他地方的房子都没有考虑。等到 9 月份社保满的时候，发现上海的房子已经买不起了，之前的房子都涨到 230 万了，其他地方也看了，稍微地段好一点的 2 房，价格都在 18.....

@海男的故事 2016-09-21 16:05:48

逢高卖掉吧，还是得买回上海。

@tiffanyhong123 2016-09-21 16:08:14

芜湖二手房好卖吗？有点慌

@海男的故事 2016-09-21 16:14:59

趁这波疯狂，估计还可以脱手。

@tiffanyhong123 2016-09-21 16:24:36

谢谢楼主 我也私信你了 我和这人情况很像 不过还没下手买 现在这套楼盘均价也是1万左右 楼主觉得芜湖一个三线城市涨到一万三 靠谱吗？太疯狂了

这就是个货币现象，小城市潮水过后，一地鸡毛。

作者:海男的故事 日期:2016-09-21 20:18

@zhaoxq0105 2016-09-21 19:58:52

楼主，希望能够给我一个好建议。

刚刚在无锡地铁三号线二期（一期今年刚开工）旁定了一个房子，定金一万。

当时看到网上说无锡房价大涨，就过去定了这个房子，现在好后悔，有点不想买了。又在想定金损失了挺可惜，要

不要买下来等等涨上去再卖掉？

好像无锡现在 70%都是外地人在买房子，以后估计也没人接盘。

纠结中。

可以卖号，说不定还可以赚点钱。

作者:海男的故事 日期:2016-09-21 20:22

最近咋没人打赏了，看来大家不认可啊！

作者:海男的故事 日期:2016-09-21 21:28

@u_98504677 2016-09-21 15:25:21 楼主您好，觉得您的见识很全面，想请教您。我跟我老公安徽人，我老公 89 年，我 91 年，目前没有孩子。现在在上海上班，3 月份在上海松江买了房子 74 平，130 万，因为突然出限购政策，导致跟房东和平解约，房子没有买成。当时社保差 6 个月，心里有执念一心想留在上海，所以其他地方的房子都没有考虑。等到 9 月份社保满的时候，发现上海的房子已经买不起了，之前的房子都涨到 230 万了，其他地方也看了，稍微地段好一点 的 2 房 ， 价 格 都 在 18.....-----@海男的故事

2016-09-21 16:05:48 逢高卖掉吧，还是得买回上海。

-----@tiffanyhong123

2016-09-21 16:08:14 芜湖二手房好卖吗？有点慌

-----@ 海 男 的 故 事
2016-09-21 16:14:59 趁这波疯狂，估计还可以脱手。

-----@tiffanyhong123
2016-09-21 16:24:36 谢谢楼主 我也私信你了 我和这人情
况很像 不过还没下手买 现在这套楼盘均价也是1万左右
楼主觉得芜湖一个三线城市涨到一万三 靠谱吗？太疯狂了
-----@海男的故事 2016-09-21
17:26 这就是个货币现象，小城市潮水过后，一地鸡毛。

@北漂1代 2016-09-21 18:31
楼主看到我看到我，有事纠结急需请教，本人北京通州，
自住两居室，最近想换个同小区的三居室，所以把望京花家
地小区的房子卖了，打算在本小区买三居，但是本小区现在
没有三居可卖，隔壁小区有个三居，环境和小区配.....

需要就买隔壁小区的吧，好的房子可遇不可求。
作者:海男的故事 日期:2016-09-21 22:02
@呢呢啦啦 2016 2016-09-21 15:22:18
楼主帮忙分析下房屋抵押贷和个人信用贷的利弊？谢
谢！

@海男的故事 2016-09-21 16:12:58

房屋抵押贷时间可以比较长，最长可以 20 年，个人信用贷最长 3 年。你的情况不具体，没法更多建议。

@呢呢啦啦 2016 2016-09-21 22:00:02

东北五环一居（学区次新房地边 475）首付差几十，本来想把望京房（学区地铁边 800 以上）抵押贷款，抵个几十有点不划算。后来听说也可以信用贷，月供也可以勉强承受。请教楼主，两者利弊？

信用贷能解决问题，就不需要抵押贷。

作者:海男的故事 日期:2016-09-21 22:23

@海男的故事 2016-09-21 20:22

最近咋没人打赏了，看来大家不认可啊！

楼主您好！我坐标深圳，学习了您的思路后，分析下我目前的状况，想听听您的建议，多谢！

1. 家庭情况：四个老人，身体都不是很好但尚能帮忙带下孩子，未来 5 年可能不需要大资金的健康投入；一个小孩正上幼儿园；二胎规划不确定；家庭年收入税后 50 万；现金 200 万；另有 50 万在股市不打算动；无负债；夫妻双方人到中年，工作尚稳定但都面临瓶颈期，未来职业提升和转型难度较大

2. 房产状况：1<家庭名下原有一套商品房，今年已出

手；2<另有一套三室安居房自住，安居房地段很好，周边大型商业写字楼学校已在建，且离地铁口不远，未来片区还将再有一个地铁口，和高铁站；3<劝不住父母，父母执意在惠州大亚湾已入手一套商品房 150 万全款；4<父母在老家（三级城市）有两套商品房

3. 资产规划：

方案一<用手头 200 万现金购买深圳西丽大学城片区四房。优点：满足二胎需求一步到位；周边就是地铁口，且有三个学校，其中两个学校学位较好，小型科技园（十几栋写字楼，不高），大型商业在建，南科大校园和小区仅隔条马路；

缺点：均价已 7 万，总价 600 万，加上装修等费用，对手头现金和月供要求较高，如有二胎女方收入必定下降，生活将收到影响。即使将安居房出租，租金 5000，可降低一部分压力，但压力还是很大

方案二<在龙岗中心区购买一套 370 万左右三房投资。

优点：龙岗中心区是深圳重点打造的东部中心，未来有一系列资金投入和规划，小区自身和周边都有大型商业，地铁口，且周边科学馆，图书馆，少年宫，书城正在建设，未来又有两条地铁规划在小区附近，且总价低，均价四万多，月供压力小不影响生活

缺点：离市中心太远，担心辐射影响力不够；此小区没

有学校，硬伤；周边大面积已纳入规划的旧改，未来环境不错，目前环境不好，人口密集嘈杂

方案三<购买龙岗大运大学城房子。此地段距离龙岗中心区不远，价格差不多

优点：大运有大运体育场馆设施和大学城的概念。龙岗大学城规划是国际大学城（西丽大学城规划是国内大学城），周边不涉及旧改，全是地直接建。yy 是不是未来龙岗大学城会比龙岗中心区更高端？

缺点：远，偏

方案四<投资目前安居房附近好的学位房，两房 450 万，不能自住，仅看中学位好

综上所述，

方案一以自住为目的，房子具备所有利好，但压力大

方案二方案三以投资为目的，压力小，赌博性质大，担心投资不划算

方案四，主要是买个学位给孩子，兼顾保值

以上是我的分析，想和您交流下，我目前选择哪种方案比较合适，或者，是否有更优的资产配置方案，多谢！

.....

@ty_花菇菇 2016-09-21 21:35:04

方案一，方案四都可以。大学城边上没有高新区和商务中心是没有太多意义的。

作者:海男的故事 日期:2016-09-21 22:24

@海男的故事 2016-09-21 20:22

最近咋没人打赏了，看来大家不认可啊！

楼主您好！我坐标深圳，学习了您的思路后，分析下我目前的状况，想听听您的建议，多谢！

1. 家庭情况：四个老人，身体都不是很好但尚能帮忙带下孩子，未来5年可能不需要大资金的健康投入；一个小孩正上幼儿园；二胎规划不确定；家庭年收入税后50万；现金200万；另有50万在股市不打算动；无负债；夫妻双方人到中年，工作尚稳定但都面临瓶颈期，未来职业提升和转型难度较大

2. 房产状况：1<家庭名下原有一套商品房，今年已出手；2<另有一套三室安居房自住，安居房地段很好，周边大型商业写字楼学校已在建，且离地铁口不远，未来片区还将再有一个地铁口，和高铁站；3<劝不住父母，父母执意在惠州大亚湾已入手一套商品房150万全款；4<父母在老家（三级城市）有两套商品房

3. 资产规划：

方案一<用手头200万现金购买深圳西丽大学城片区四房。优点：满足二胎需求一步到位；周边就是地铁口，且有

三个学校，其中两个学校学位较好，小型科技园（十几栋写字楼，不高），大型商业在建，南科大校园和小区仅隔条马路；

缺点：均价已 7 万，总价 600 万，加上装修等费用，对手头现金和月供要求较高，如有二胎女方收入必定下降，生活将收到影响。即使将安居房出租，租金 5000，可降低一部分压力，但压力还是很大

方案二<在龙岗中心区购买一套 370 万左右三房投资。

优点：龙岗中心区是深圳重点打造的东部中心，未来有一系列资金投入和规划，小区自身和周边都有大型商业，地铁口，且周边科学馆，图书馆，少年宫，书城正在建设，未来又有两条地铁规划在小区附近，且总价低，均价四万多，月供压力小不影响生活

缺点：离市中心太远，担心辐射影响力不够；此小区没有学校，硬伤；周边大面积已纳入规划的旧改，未来环境不错，目前环境不好，人口密集嘈杂

方案三<购买龙岗大运大学城的房子。此地段距离龙岗中心区不远，价格差不多

优点：大运有大运体育场馆设施和大学城的概念。龙岗大学城规划是国际大学城（西丽大学城规划是国内大学城），周边不涉及旧改，全是地直接建。yy 是不是未来龙岗大学城会比龙岗中心区更高端？

缺点：远，偏

方案四<投资目前安居房附近好的学位房，两房 450 万，不能自住，仅看中学位好

综上所述，

方案一以自住为目的，房子具备所有利好，但压力大

方案二方案三以投资为目的，压力小，赌博性质大，担心投资不划算

方案四，主要是买个学位给孩子，兼顾保值

以上是我的分析，想和您交流下，我目前选择哪种方案比较合适，或者，是否有更优的资产配置方案，多谢！

.....

@ty_花菇菇 2016-09-21 21:35:04

方案一，方案四都可以。大学城边上没有高新区和商务中心是没有太多意义的。

作者:海男的故事 日期:2016-09-22 11:14

@榕树下风亭边 2016-09-22 00:50:51

@海男的故事 : 本土豪赏(1000 赏金)聊表敬意，
对您的敬仰如滔滔江水连绵不绝。【 我也要打赏 】

谢 谢 土 豪 打 赏

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fbq.tianyaui.com%2Fd%2Fxiao.gif>

{EIMAGE}

作者:海男的故事 日期:2016-09-22 11:15

@doctorsmar 2016-09-22 10:00:40

@海男的故事 : 本土豪赏 1 根 鹅毛 (10 赏金) 聊表敬意, 礼轻情意重【 我也要打赏 】

谢 谢 打 赏

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fbq.tianyaui.com%2Fd%2Fxiao.gif>

{EIMAGE}

作者:海男的故事 日期:2016-09-22 12:22

@亲亲萌萌 2016-09-22 09:50:59

楼主看这里

本人坐标苏州园区,目前有套自住小三房,现在价值 240 万的样子,贷款还有 20 万未还清,手里积蓄有 60 万,问题是这样的,这边的公积金政策规定 40 岁前买第二套房的话,可以继续动用公积金还住房贷款,我的公积金比例是 34% 的样子,每月大概 5000 左右,我今年 39 岁了,明年就到 40,前几年没有关注房子,属于典型后知后觉型的傻人,本来看到去年房价暴涨决定不再买房以免变成最后一棒的接盘人,但被同事提醒这个公积金.....

再买个小房，房子买好之后，去银行办个随借随还的信用贷，以备急用。家里的顶梁柱如果没有意外险可能需要买个意外险。

作者:海男的故事 日期:2016-09-22 12:36

@盼叔早已无力吐槽 2016-09-21 16:20:53

楼主您好，近一周才看到您的帖子，每一页基本都看过了。有一些看法和问题，想跟您探讨一下：

1. 最近成都城南高新区以及天府新区新盘几乎都是跳涨，有些几乎涨了 60%以上。城南高新区，天府二街到天府四街的范围，基本价格已经跳涨到 1.3-1.5W 的水平，之前才 9000 多很多。月涨幅大多在 25%以上。很盘不靠学区，只有几个靠近学区但是只有二手的老盘，价格已经是 2W+的水平。大量新盘周围也并没有好多配套，写字楼比较多，写字.....

你自住，买市区自己买的起的适合自己的不就好了吗。

作者:海男的故事 日期:2016-09-22 16:29

@亲亲萌萌 2016-09-22 09:50:59 楼主看这里本人坐标苏州园区，目前有套自住小三房，现在价值 240 万的样子，贷款还有 20 万未还清，手里积蓄有 60 万，问题是这样的，这边的公积金政策规定 40 岁前买第二套房的话，可以继续动用公积金还住房贷款，我的公积金比例是 34%的样子，每

月大概 5000 左右，我今年 39 岁了，明年就到 40，前几年没有关注房子，属于典型后知后觉型的傻人，本来看到去年房价暴涨决定不再买房以免变成最后一棒的接盘人，但被同事提醒这个公积金.....-----@

海男的故事 2016-09-22 12:22:00 再买个小房，房子买好之后，去银行办个随借随还的信用贷，以备急用。家里的顶梁柱如果没有意外险可能需要买个意外险。

@emy857 2016-09-22 14:31

请教楼主，家里的顶梁柱一定要买商业险是吧，一般买什么险种组合更合适（二线城市年收入 20），大陆买还是香港买呢？谢谢！

买个纯意外险就可以了，不要被忽悠的买带投资功能的意外险。

作者:海男的故事 日期:2016-09-22 17:23

@ty_ESH 2016-09-22 17:09:16

请教楼主，坐标上海，两个选择，180 平四房南翔华润，140 平三房天山河畔花园，哪个更加值得投资？多谢！

你自己先分析一下各自优缺点。

作者:海男的故事 日期:2016-09-22 19:09

@利晶 2016-09-22 18:32:28

仔细的看完成了楼主的帖子，又学到了许多知识，有种茅塞顿开的感觉。

目前很矛盾，请教一下楼主，目前我在福州大学城这边工作，家里已经有一套房子，但有贷款，老婆没有工作，小孩子还在上小学，生活压力也挺大的。手里还有 70 万，也没有什么投资渠道，放在银行感觉贬值厉害啊，最近这几个月房价涨的很厉害，也不指望赚多少钱，希望买房子钱保值。现在在闽侯南屿，上街（到福州市中心 10 几公里，地点有点偏了）靠近海西科.....

你这种情况不要买房，房子套起人来很残酷的。

作者:海男的故事 日期:2016-09-22 20:31

@亲亲萌萌 2016-09-22 09:50:59 楼主看这里本人坐标苏州园区，目前有套自住小三房，现在价值 240 万的样子，贷款还有 20 万未还清，手里积蓄有 60 万，问题是这样的，这边的公积金政策规定 40 岁前买第二套房的话，可以继续动用公积金还住房贷款，我的公积金比例是 34% 的样子，每月大概 5000 左右，我今年 39 岁了，明年就到 40，前几年没有关注房子，属于典型后知后觉型的傻人，本来看到去年房价暴涨决定不再买房以免变成最后一棒的接盘人，但被同事提醒这个公积金.....

@海男的故事 2016-09-22 12:22

再买个小房，房子买好之后，去银行办个随借随还的信用贷，以备急用。家里的顶梁柱如果没有意外险可能需要买个意外险。

@亲亲萌萌 2016-09-22 20:18:13

楼主再帮忙分析一下，买个小房

1 属于园区的小房，单价 2 万 3，没有地铁，到园区湖东中心只有一座大桥可去，正在修可 10 分钟通到湖东中心的另一座高架，这套房子可用公积金每月还款 5000

2 苏州高铁站附近的房子，属于相城区，交通方便，高铁，地铁，高架都在附近，单价一万 6，买的话每月只能用公积金还 2500

买哪个好

公积金用掉只是一方面，要买一个有前景的房子，你说的两个都不咋地。

作者:海男的故事 日期:2016-09-23 10:18

@woxiangfeiqwer 2016-09-22 22:28:45

楼主好，目前我是有一个北京三环内 86 年 57 平米钢混电梯房，5 楼。公积金贷款 29 年，每月 5400。现在俩人公积金加起来能有 6000。每月家庭净剩 1.5w。目前剩余 10w

存款。既然无力再买北京房子，大趋势您看是国内买点美元还是买纸黄金，还是想办法去香港开个海外账户买理财？或者香港保险？家里有亲戚是可以跟投万科房地产项目。最近一年选哪个合适？

在国内换美元没啥意思，利息还低。美元要加息了，黄金不能买。保险买个纯的意外险就行了。先买个货币基金，年底股市调整基本会结束，到时可以定投股票基金。

作者:海男的故事 日期:2016-09-23 11:22

为什么你如此努力还这么穷

我们身边有很多朋友，工作兢兢业业，生活克勤克俭，希望靠勤劳过上中产的生活，但往往事与愿违，始终无法摆脱屌丝的地位。是什么阻止了他们的中产之路，通过多年的观察和交流，发现他们有一些共同特征：

1. 只有职务性收入，甚少财产性收入。
2. 现代金融知识基本为零。
3. 银行负债率为零。

中国这样的国家，经济处于长期的增长通道，而增长的很大动力来自于投资，其必然呈现的景象是：财富的增长与货币的泡沫化为共生性现象。所以，如何利用货币的杠杆效应，放大自己的财富，是为个人财富增长的第一要义。

对于一位有可持续收入的人来说，无论他是开出租还是

在摩天大楼里当白领，咬着牙维持一定的家庭负债是必须的，在我看来，50%的负债率是安全的。“既无外债也无内债”，是一种“犯罪”。

当货币的杠杆效应被激活之后，一个人的财产性收入在家庭收入中的比例就会逐渐提高，而这一比例正是告别屌丝、从工薪阶层向中产阶层递进的台阶。如果一个家庭的财产性收入与职务性收入各占一半之时，财务自由的曙光便可能出现了，而当前者占到绝大比例之后，你就会摆脱对职业的依赖，越来越自信，开始考虑如何过一种自己喜欢的生活

如何告别屌丝阶层，对于普通的上班族来说，也许你不适合、也不懂得如何创业，可是，你仍然能够一边干着自己的工作，一边投融资让自己挤入中产阶层。

作者:海男的故事 日期:2016-09-23 12:06

一个中产家庭的财富管理包括三个方面：

1. 融资：当机会来临时，你能快速融到所需资金，就已经成功了一半。现代社会，融资的手段多种多样，多接触了解些金融产品，有些能预先申请的，先申请了备着。

2. 投资：投资要做有心人，多学习，多了解经济和市场，提早布局，不要每次都成为别人的接盘侠。在中国，靠谱的投资只有两个，一个房市，一个股市。

3. 保障：有投融资，就一定要有保障，否则一点意外就会让家庭崩盘。一般要买一些意外险，有余力可以买些健康

险，社保覆盖有限。

中国是全球机会最大的国家，每年这么多新的货币财富产生，就看你抓不抓得住。

白领是最近几年比较失意的群体，工资涨得不多，投资由于对社会了解不够，经常失误。

当然，不管是白领，还是中产和土豪，在每年增量货币15-20%的情况下，稍一疏忽，就会被甩下财富快车，社会地位严重下降。为了保住地位，大家都在拼命努力，一方面，提高工作能力，增加工资性收入；另一方面，提高财富管理能力，增加财产性收入，现在的理财产品，良莠不齐，陷阱多多，大家要多学习，提高鉴别能力。

作者:海男的故事 日期:2016-09-23 12:31

@u_111437821 2016-09-23 12:28:05

@海男的故事 2016-09-23 12:06:06

楼主 请教一下 我要在北京房山窦店买个小户型为了落户口，是十一前定下来 还是过了十一再买，麻烦楼主了，挺着急的

赶紧买了赶紧落，这个也要纠结。

作者:海男的故事 日期:2016-09-23 16:18

@xiaobecky 2016-09-23 15:42:23

楼主，您好。

请问北京北边，北四环到北五环哪片的房子比较优质。
学院路一带都是老房子，也没什么学区，感觉没什么前景。
请问北五环的清河附近距奥体公园最北端的那片的房子有投资价值么？

你自己先试着分析分析你看中的房产。

作者:海男的故事 日期:2016-09-23 20:11

@tianxiewudi 2016-09-23 16:49:59

楼主你好，看了你大神的分析，我在上海已9年无房，13年在六线小城市买了房产，但是现在也卖不掉，现在上海房价飞起，我没赶上，现在购房资格有，年底差不多能有一百二十万吧，年收入目前25万吧，市场不好，明后年工作收入也没保证，老婆没工作，孩在老家上学，与家人两地分居，请楼主分析我适合在上海购房吗，如果适合购买您觉得我什么时候出手合适，刚需，也想老婆孩子在身边，小孩明年上小学。谢谢

现在就可以在上海开始看房。

作者:海男的故事 日期:2016-09-23 20:17

@Vincent2030 2016-09-23 00:44:07

@海男的故事 谢谢能看到这么好的帖，想请教下楼主。

楼主好，本人坐标武汉，刚买一套房在汉南区，现在想让小孩上学去沌口开发区那边读书，离汉南不是很远过去比较方便。打算用公积金贷款买房，公积金一年大概5万左右，现在武汉房价涨的吓人，100平的房子压力还是很大。三环边上均价都是一万一二左右，看了过三环外的八千多，周边对口学校还行，矛盾的是，这种情况买房买哪？还可以考虑吗？还是放弃买房，我们都是老师.....

沌口开发区小孩子读书的附近买。

作者:海男的故事 日期:2016-09-24 09:17

@ty_ESH 2016-09-22 17:09:16 请教楼主，坐标上海，两个选择，180平四房南翔华润，140平三房天山河畔花园，哪个更加值得投资？多谢！

-----@海男的故事 2016-09-22 17:23:35 你自己先分析一下各自优缺点。

@ty_ESH 2016-09-24 00:59

天山河畔，位置好一些，去虹桥和中山公园上班很方便，旁边商业也够发达，生活方便，出租会比较好租，但房龄稍长，小区和物业一般，房型不够方正，装修都比较普通。华润中央公园，位置较远，不属于核心市区，出租应.....

地段决定总价，举个例子，买天山的能承受 1500 万的总价，愿意去南翔的可能只能承受 1200 的总价。

作者:海男的故事 日期:2016-09-24 12:33

@olinacdd 2016-09-24 11:53

楼主大神，一个月前买了一个小城市景区前面的商铺，做美食的。后面追了您的帖子之后，觉得投资商铺还不如买住宅。可是我已经交了首付了，还没办理贷款，请问我有什么办法可以取回首付去投资住宅啊？多谢多谢，.....

和经办人聊一聊，给点好处试试。

作者:海男的故事 日期:2016-09-24 16:31

@woxiangfeiqwer 2016-09-24 14:46

楼主这段话怎么看：银行精英的见解，果然精辟：不用怀疑上层的智商，从数月前权威人士的隔空喊话，到如今官媒不咸不淡的敲打，都说明上层精英很清楚这种缺乏基本面支撑的非理性的上涨所蕴藏的风险。但他们仍然选择.....

这位银行精英想多了。

1. 房地产交易不能消灭货币，只能转移和放大货币。

2. 中国的外汇一直是管制的，不能自由兑换。

3. 地方债的问题早就有了解决方案：债券置换，明年再置换置换就解决完了。

这次的房地产狂热，肯定会让很多人血本无归倒是真的。

作者:海男的故事 日期:2016-09-24 16:36

@woxiangfeiqwer 2016-09-24 14:46 楼主这段话怎么看:
银行精英的见解,果然精辟:不用怀疑上层的智商,从数月前权威人士的隔空喊话,到如今官媒不咸不淡的敲打,都说明上层精英很清楚这种缺乏基本面支撑的非理性的上涨所蕴藏的风险.但他们仍然选择.....-----

@海男的故事 2016-09-24 16:31

这位银行精英想多了。1. 房地产交易不能消灭货币,只能转移和放大货币。2. 中国的外汇一直是管制的,不能自由兑换。3. 地方债的问题早就有了解决方案:债券置换,明年再置换置换就解决完了。这次的房地产狂热,肯定会.....

4. 企业杠杆太高,通过债务转移,降低企业杠杆,增加居民杠杆,避免系统性金融风险。

作者:海男的故事 日期:2016-09-24 19:10

@阴阳八卦图 2016-09-24 16:36:10

楼主,科普一下 CDS 啊,知识是了解的,科普一下国家政府 银行,国企 保险或者基金公司 怎么玩?我们小百姓该怎么办?

CDS 是信用违约互换，说人话就是债券担保。举个简单例子，甲向乙借钱，乙愿意借又觉得有风险，于是去找认识甲的丙，希望他做担保，条件是给它一部分利息，丙觉得甲还不错，愿意担保，如果到时候甲还不上他还。

作者:海男的故事 日期:2016-09-24 19:40

@ercindy 2016-09-23 14:38:34

楼主，帮我看看，我在北京东四环有一套次新2居室，还可以再买一套，是现在买合适还是等几个月再买？因为都说可能这波上涨快结束了，过几个月横盘调整时再买更好。不知您看如何？

目前首付不够，听说第一套房可以进行二次抵押贷款来获得首付，您听说过吗靠谱吗？谢谢

二次抵押有些银行是可以做的，利息会高一点，但会影响第二套房的贷款额度。如果工资不是特别高，可能要做一些安排，如假离婚，和亲戚朋友交叉付首付，找小贷公司做无抵押公正贷款等。

作者:海男的故事 日期:2016-09-25 08:18

@利晶 2016-09-25 00:27

@海男的故事：本土豪赏8个赞（800赏金）聊表敬意，点赞是风气，越赞越大气【我也要打赏】

谢谢土豪打赏

作者:海男的故事 日期:2016-09-25 10:04

@侯塞因小丸子 2016-09-25 06:28

看了您写的，真是收益匪浅，您觉得这房子还的涨多久？
我准备一地鸡毛的时候投一套，现天津已有两套住宅，看不
好时机，望您指点下，谢谢

已经有两套了，钱留着下次调整后再买。

作者:海男的故事 日期:2016-09-25 16:21

@格子里的叶 2016-09-24 22:53

楼主，你好！看了你对楼市的分析，很是佩服！现有个
问题想请教您： 我现在是想半投资半自住。应该去合肥
的市中心买二手房（会选学区房），还是在天津买海河教育
园新房（有学区，地铁在规划中（估计和多年后.....

你可以先分析一下这两个房的优缺点。

作者:海男的故事 日期:2016-09-25 19:36

@恰恰嘟 2016-09-25 18:18

楼主，南京下午出限购政策了，明天实施。

我的预估还是蛮准的。

作者:海男的故事 日期:2016-09-25 22:37

@timwang0571 2016-06-06 14:20:09 楼主经验多，帮我建议下^_^ 本人和老婆都已经 33 岁左右，2016 年来杭州工作，目前算了下，除去开支每月可以攒六千到七千，租房住。老家中部 4 线小城市，有一个 2013 年贷款买的毛胚房，有个全款小商铺，商铺租金不多，但够还房贷，父母自己也有套全款的房子住，帮我们在家带孩子。我和老婆的工作类型没有太多优势，年纪一大，竞争力不高，在考虑是不是在杭州拼几年挣点钱回家随便找个工作，毕竟一家人可以到时候在一起，或者..... -----@

海男的故事 2016-06-06 15:05:13 把家里的两套房子卖掉，在杭州买一套好一点的房子，把父母孩子全部接到杭州来。买房子有时候就是给孩子买平台，买机会。 商铺做一个严格的成本收益核算，以决定是否持有。 中国随着工业化的结束，中西部会重新衰败。长三角会成为世界级的城市群，如果在繁华的杭州都找不到工作，回破败的老家能找到工作？ 你现在要做的是先置换房产，努力工作，提高技能，教育好孩子。 思路一变天地宽。

@ty_水心 67 2016-09-25 21:21

楼主，你好。一直拜读大作，深感佩服。但是您说中西部会衰落，那作为中部中心城市武汉也会衰落？这点我不太认同，中国这么大，不可能只有一个长三角，珠三角，中西

部区域核心城市武汉成都不会衰落，反而会快速发展.....

中西部衰落，是个概述，不代表每个城市都衰落，也有崛起的城市，只是数量比较少。这和国家级贫困县里也有富翁是一个道理。

作者:海男的故事 日期:2016-09-25 22:40

@u_110163967 2016-09-25 21:35

楼主，长沙的房市现在咋看 值得入手吗 自住为主 投资为辅

二级市场不发达的城市，你买了准备卖给谁。

作者:海男的故事 日期:2016-09-26 09:18

@鱼贝 2016 2016-09-26 04:14:47

楼主，我在深圳，我一直在纠结要不要再投资一套，目前两个人的收入加起来刚刚比现在的房贷多 3000 左右，现每月要从交完首付剩的钱里贴钱过去还房贷，并且剩的钱也就够供三年，现手头 100 万左右，月供 26700，我当初卖房的初衷就是换套学位房子后再投一套，但现在房价确实高，两套时间差不多怕站岗，且这第二套也是想两年后卖掉 再拿钱出来供现在住的，按这情况，必须买一套两年有较大升值空间的才有意义，如未升值或卖不掉，家.....

你这不是投资，是搏命，前面已经说的很清楚了，这次横盘的时间会比较长。看好自己的钱，等待新的投资机会。

作者:海男的故事 日期:2016-09-26 10:18

@悸景飘绪 2016-08-12 17:27:12

@悸景飘绪 2016-08-12 14:48:29

楼主你好！看了你的帖子感触颇深，说说我的情况，希望能得到您的指教：

外地未婚女生在北京，之前看了很久老小区的房子，在今年1月房价暴涨的情况下，心里发慌，当天看了一套在学院路32平70年公寓以210万买下（能落户），贷款120万。买完之后就非常后悔，完全不喜欢这房子，实在太小，感觉完全被形势所逼。

现在此房出租，年租金为68460元。了解到现在行情能卖240万左右，请.....

@悸景飘绪 2016-09-26 10:01:04

楼主大哥，您好！看到最近成都涨幅很大，怕又是下一个合肥南京，我是应该将北四环这个小公寓抵押贷部分资金出来供成都天府新区的首付，还是放弃成都楼盘，趁目前楼市情况还不错将北四环的小公寓置换为北五环的两居，已经纠结了好长一段时间，请楼主明示。非常感谢！

能在北京买房是种福利。

成都 2015 年底-2016 上半年都没怎么涨，说明本地的购房需求并不旺盛。

下半年开始暴涨的原因无非就是好的城市限购限贷，投资投机的钱被迫流向了这里。

本地真实需求不大，二手房市场不发达，大家投资了准备卖给谁。

作者:海男的故事 日期:2016-09-26 10:28

@猪小慧 ABC 2016-09-26 03:36:44

楼主，您好！为房苦恼到失眠，半夜看到你的帖子犹如救命稻草，求赐教！请看到我啊~~~~~!!!

我家情况很特别，简述如下：

在江苏昆山有小两居一套，65 平，双学区，离市中心不远，贷款少，目前仅 19 万多，纯公积金，小孩 2 岁，目前年入 30 万多点，手上存款仅 27 万。

去年老公换工作到武汉，因武汉项目前景不明，也不太喜欢这个城市，预计 18 年底合约到期后回江浙沪发展。

本计划约满回江浙沪定好将来工作的.....

上海的辐射能力没有那么大，现在也才辐射到上海近郊，稍微偏远一点的房子也就 3 万左右。

作者:海男的故事 日期:2016-09-26 13:10

@费老劲 2016-09-26 12:53:24

再发一遍，希望 lz 看到我，嘿嘿！

想不清楚看不明白，特向大侠再次取经。（坐标北京）

八月注册有幸看到大侠贴，页页翻看，努力消化理解，咨询投资事宜。已有自住，投资各一套，是再买一套商住投资，还是升级已有的小套。最后采纳大侠建议升级已有的小套。

网上看，实地跑，发现实际情况不容乐观。

原有基本情况：目前投资的这一套为 2007 年的 47 平米东向开间，无燃气，不在小区里（就是封闭小区外另外有三栋.....

置换的目的是换到更好的房子，没有找到好房子之前，保持现状，一旦好房子出现果断拿下。平时和自己中意区域的中介搞好关系，这样有好房子他才会第一时间通知你。

作者：海男的故事 日期：2016-09-26 13:22

@ty_水心 67 2016-09-26 12:55:02

@海男的故事 ：本土豪赏（168 赏金）聊表敬意，对您的敬仰如滔滔江水连绵不绝。【 我也要打赏 】

谢谢土豪打赏。

作者：海男的故事 日期：2016-09-26 15:20

@等待奇迹 2015 2016-09-26 11:49:19

昨天晚上才发现楼主好贴，一直看到凌晨3点半，恨晚啊，楼主的知识，眼界，心胸都极为佩服。个人刚好遇到选择题，望指点迷津。 现在北京朝青附近有一套90左右小两居，一直自住，孩子已经附近上小学，我...

@等待奇迹 2015 2016-09-26 11:55:00

补充一下，现在的房是老婆名字婚前购买，但我们现在同时提取公积金，小区的房基本都是05.06的房子，大三居总价在800万左右，多谢楼主，希望看到我。

从投资的角度买小三居，居住的角度肯定是大三房，结合自己的经济情况，自己决定。

作者:海男的故事 日期:2016-09-26 15:30

@崇拜坚持 2016-09-26 12:54:11

楼主您好！介绍下我的情况望指点。

2015年在北京昌平县城买了套110平新房自主，负债200万，2015年年底在燕郊贷款投了套50平的70年产权的小户型15000入手，目前卖出价在28000-30000左右，卖完能到手95万左右北京，北京四惠东古建筑群2013年投资一套小产权45平，连装修花费45万，目前租金3000；打算11月份把燕郊的房子卖掉，用到手的钱去做理财年收益12

个点。再把四惠的卖掉，目前燕郊好出手但是四惠的不好出手，打算等房.....

你先说说这样操作的依据。

作者:海男的故事 日期:2016-09-26 16:16

@清风徐来稻花香 2016-09-23 22:09:35

楼主，学习基础的金融知识请推荐几本书。

经济方面的书太多事实而非的东东，实际指导作用不强，看看社会方面的书吧，如吴思的《血酬定律》，《潜规则》。

作者:海男的故事 日期:2016-09-26 17:12

@lorote2012 2016-09-26 15:42:43

楼主，长沙下半年已经涨了二三十个点了，改善型住房可以再等等不？

等的时间可能比较长了。

作者:海男的故事 日期:2016-09-26 17:18

@默存 2016-09-26 15:22:02

@海男的故事

楼主好，手里没有什么钱。想给孩子落户北京，是需要这轮调整完成了再入手还是必须马上就入手？手里的钱目前够在济南买房的首付。现在的问题比较清楚，请楼主明示。

北京买得起就买吧。

作者:海男的故事 日期:2016-09-26 19:03

@倪小倪 2016-09-26 17:26:00

7 页留名，对近期持币观望的我有很大帮助，之前还想考虑商住，看完之后果断 PASS，楼主好人，打算看完这几十页后再做决定。请问楼主，这时间放股市作长线合适吗

股市还没到时候，还要等一等。

作者:海男的故事 日期:2016-09-26 20:31

@费老劲 2016-09-26 19:58:35

谢谢大侠的建议。这轮涨的我感觉内心好像有个小人在隐隐地告诉我不要盲目前行。

尊重常识就行了：一个投资大家都做时，就会风险大收益小。

作者:海男的故事 日期:2016-09-26 20:33

@muyan429_0faeb2 2016-08-03 13:55:23

楼主，我想投资一室的，商业地段和学区哪个合适？

@海男的故事 2016-08-03 15:11:19

学区更重要，其实对一般房子来说，最重要的是地铁和

学区。

@ty_水心 67 2016-09-26 19:17:04

请问楼主，公交这个指标不用考虑了吗？

大城市，公交车只能作为地铁的一个补充。

作者:海男的故事 日期:2016-09-26 20:36

@ty_水心 67 2016-09-26 19:10:24

请教楼主一个问题，

本人在外地工作的武汉人，想买武汉的房子，将来有可能回武汉。

但是目前没有武汉的社保跟公积金。我想找个公司帮我代缴社保跟公积金，这样将来买房子，利息负担会减轻。

方案一，现在就开始代缴，大概交个两年左右，也可能比这个时间长，主要看买房的时机。

方案二：先不代缴，等房子买好之后，再转公积金贷款，但是怕之后公积金政策有变，做不了商转公，我的同学在嘉兴买的房子就是被.....

你在地缴纳社保吗？

作者:海男的故事 日期:2016-09-26 20:37

@ty_cc143 2016-09-26 17:21:17

我在罗湖区老城区草埔刚购买了一套 98 年建的楼梯房二楼，面山面树木。很适宜居住，还有一套现在正在居住的电梯房 96 建的。楼梯房打算自己居住，电梯房是放出去出租 5000 一个月好还是卖掉在重新购置新的小一点的次新房或者新房好？我当心电梯房太老旧了。以后不会升值，但是地理环境很好四通发达。求楼主指点迷津~~

有好的房子可以置换。

作者:海男的故事 日期:2016-09-26 20:46

@xiaobecky 2016-09-26 12:14:00

楼主，你好。

都说国家支持房地产是为了为产业转型争取时间，您觉得转型是向哪个方向转型。新能源汽车，锂电池什么的，哪些才是未来真正的有前途的产业。

后工业时代，科技时代转型。

作者:海男的故事 日期:2016-09-27 10:21

@海男的故事 2016-08-18 09:26:27

很多人咨询北上深的房子，我统一谈一下看法。

北上深的楼市政策至少 5 年内不会再放松了，北上深目前已进入存量市场，目前的房价估计会涨到明年，大约还有 20-30% 的涨幅，接下来应该有个 4-5 年的滞涨期，然后开始

下跌 1-2 年，接着继续涨。投资房产的人一定要懂人性。

@ty_水心 67 2016-09-27 10:06:36

请教楼主一个数学问题，如果楼市横盘五年，比方说 100 万的房子，首付 30 万，商业贷款 70 万，等额本金还款，每个月供 2917，20 年还清。假设理财年收益 5%。请问，5 年之后大概亏多少钱？

是不是这样计算：首付的亏损 $30 * 5\% * 5 = 7.5$ 万

请问贷款 70 万的亏损要怎么计算呢？

自己到网上找工具算。

作者：海男的故事 日期：2016-09-27 10:23

@海男的故事 2016-05-26 19:19:26

房地产是经济的重要组成部分，明白了经济的本质，能更好理解房地产。

经济的本质是组合各种要素，包括人力，资金，资源，满足人们的需求。中国政府发展经济的过程中，始终围绕三个主题转

- 1, 促就业
2. 控通胀
3. 保障金融系统的安全

明白了上面的情况，很多房产乱象就有了合理的注解。

@vipxh 2016-09-27 09:17:44

@海男的故事

楼主好，花了 3-4 天终于扫完楼了，受益不少。如果早 3 个月看到帖子，现在也就不忧愁了。说下自己情况，希望能指点下。

坐标北京，13 年为了结婚，着急上车买了一套 50 平 86 年 6 楼顶楼老破小，没贷款。买完就在山岗上欣赏风景了。。。之前一直为了安稳，还打算等着满五年再置换，买完也没有太关注房价走势，只知道在降，但也不关心，过自己的小日子。

今年有了娃，老人来看，顶楼没电梯就实在太糟心，加上.....

硬伤房顺利出手的机会并不多。

作者:海男的故事 日期:2016-09-27 12:09

上面说股票的和我没有任何关系，大家提高警惕。

作者:海男的故事 日期:2016-09-27 12:11

@Little_紫 2016-09-27 11:21:53

楼主请看到我~~~~~

1、坐标重庆，目前有一套位于渝北火车北站附近 3km 的双轻轨小三房。按照楼主对于房子的分析标准，交通便利，

配套较完善，无名校指标但周边学校上学比较方便，人流量也较大，距离江北嘴 CBD 7km 左右，适合出租。

2、看中一套改善性住房，二手房，位于渝北汽博中心的高尔夫球场附近，建面 141，房东要价 93 万，分析这套房子的优缺点：商业配套不完善，但有菜市场；出行不便利，无轨道交通只有 6 路公交车.....

自己住的房子，喜欢又承担的起就可以买了。

作者:海男的故事 日期:2016-09-27 16:46

@清风徐来稻花香 2016-09-27 13:20:00

楼主大神,今天看到一个文章,请点评下.

学者：人民币国际化 高房价拐点来了

2016 年 09 月 27 日 06:41

来源：新京报

337 人参与 2 评论

楼市追踪

人民币实现可自由兑换之际，就是房价暴跌之时；反过来，由于高房价绑架了中国经济，同样会成为人民币国际化进程中的最大障碍。

房价近日如此疯长，很多读者疑问，高房价的拐点究竟何时到来？

在回答这个问题前，需要科普点金融常识。简言之，

人.....

两个字：幼稚，还误导人。

政治经济学，政治在经济之上，你当海里的精英都是摆设。

中国 2001 入 WTO 时，经济金融方面做了很多承诺，兑现了多少，有心的朋友可以去查一查。

中国的内部问题没有解决好之前，是不可能让货币真正自由兑换的。

房地产的问题很好解决，等经济缓过劲来，直接把房地产冰冻 10 年，价格也就显得不是那么高了。2011-2015 年不是冰冻过吗？

很多人谈日本的房市崩溃，很少有人谈到点子上，其实当年是日本政府主动刺破泡沫的，因为日本的土地是私有的，高地价房价严重影响了工商业和出口的发展。

中国则不同，一方面是中国的土地是公有的，更重要的是政府通过高的住宅用地来补贴工商用地，很多工商用地都是半卖半送，甚至直接开送，政府不可能直接让房价大降，顶多就是冰冻起来，通过时间把房价稀释掉。

作者:海男的故事 日期:2016-09-27 17:02

财富管理的真谛

很多人一提到财富管理，就觉得很复杂，是不是要学习

很多经济金融知识，其实不然，财富管理的真谛是养成一种关心经济和资产的习惯，每天可能只需要5分钟，如果没有渠道看看我的帖子就行了

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fbq.tianyaui.com%2Fd%2Fxiao.gif
{EIMAGE}

，这样当投资机会来临时你就能提前感知到，提前布局，而不是像现在，等你感知到的时候，已经是结束的时候了，你正好进去站岗。

作者:海男的故事 日期:2016-09-27 20:53

@陈小黑 8888 2016-09-19 13:37:27

请问楼主，上海在今年这波涨幅后，感觉郊区和市中心的差距减小了，接下来买房的投资方向是往市中心买还是类似张江、紫竹这样的高新区附近买？谢谢楼主！

@海男的故事 2016-09-19 16:14:19

肯定是市中心。

@pippoqq 2016-09-27 20:20:27

楼主说要买市中心，为什么又说以后郊区和市区差距越来越小，市区十年后都是老破大，如果这样，为什么不去买郊区啊，毕竟郊区新房多，市中心基本都是老房子

市中心有一类房子叫豪宅，维护的很好，价格这些年也

没怎么涨，性价比很高。另外市中心也有一些新房子。

作者:海男的故事 日期:2016-09-27 20:55

@woxiangfeiqwer 2016-09-24 14:46

楼主这段话怎么看：银行精英的见解，果然精辟：不用怀疑上层的智商，从数月前权威人士的隔空喊话，到如今官媒不咸不淡的敲打，都说明上层精英很清楚这种缺乏基本面支撑的非理性的上涨所蕴藏的风险。但他们仍然选择.....

@海男的故事 2016-09-24 16:31:14

这位银行精英想多了。

1. 房地产交易不能消灭货币，只能转移和放大货币。
2. 中国的外汇一直是管制的，不能自由兑换。
3. 地方债的问题早就有了解决方案：债券置换，明年再置换置换就解决完了。

这次的房地产狂热，肯定会让很多人血本无归倒是真的。

@uq222222 2016-09-27 19:27:30

请教楼主，为啥会血本无归呢？是指他们追高，站岗了么？

有价无市。

作者:海男的故事 日期:2016-09-27 21:07

@lancelot11 2016-08-25 09:31:45

@海男的故事

LZ 您好，您好像不看好花桥等环上海周边地区的投资性房产，那如何看待像安亭等处上海边缘地区的房产？

特点是离市区远但是有地铁，周边配套尚可，房价相对较低。

随着居住成本日益增高以及上海总人口和总建筑用地控制措施，上海未来将开启选人模式，在上海生存的门槛越来越高。对于新上海人来说，像安亭或类似的远郊地铁房至少满足了在上海居住的基本要求，而且这部分群体总需求旺盛，是否这些地段.....

@海男的故事 2016-08-29 15:22:39

远郊会通过近郊的副中心来辐射，远郊的房子现在也不便宜，以后的主流需求是改善型需求，随着上海的人口流入开始停滞，还有多少刚需支撑远郊的房子，得打个问号了？

@ty_水心 67 2016-09-27 19:57:04

上海人口流入停滞？我看网上说北上深每年都有几百万的人口流入啊

多看看上海本地的新闻和报纸吧！

作者:海男的故事 日期:2016-09-27 21:22

@海男的故事 2016-09-27 17:02:18

财富管理的真谛

很多人一提到财富管理，就觉得很复杂，是不是要学习很多经济金融知识，其实不然，财富管理的真谛是养成一种关心经济和资产的习惯，每天可能只需要 5 分钟，如果没有渠道看看我的帖子就行了
{SIMAGE}http%3A%2F%2Fbq.tianyaui.com%2Fd%2Fxiaogif
{EIMAGE}，这样当投资机会来临时你就能提前感知到，提前布局，而不是像现在，等你感知到的时候，已经是结束的时候了，你正好进去站岗。

养成财富管理的习惯以后，还有一个好处，就是不会乱花钱了，那些不需要花的钱都会攒起来做投资，如果一个人大学毕业就有财富管理意识，估计 40 岁左右就会有很多财产性收入了，甚至财务自由。年纪大一点的人，由于历史原因，没有这方面的意识，一直埋头做工作，40 岁以后，身体和能力开始走下坡路，竞争力越来越小，一不小心就陷入中年危机。也挺悲催的。

作者:海男的故事 日期:2016-09-27 21:48

上面炒股的和我没有任何关系，大家提高警惕，不要上当。

作者:海男的故事 日期:2016-09-27 21:55

@昆山 65 2016-09-27 12:49:09

楼主你好，目前情况：在苏州工作，相城一套自住房子，市场价 2 万左右。现在这套房子已经卖了几个月了，还是没卖掉。我在我爱我家和房天下查询的，我家小区最近至少 2 个月几乎没有成交。并且在售房源特别多。还有一个情况就是现在苏州同一区域的二手房要比新房价格要低。目前我所知政策：吴江 10 月 1 号开始正式开始限购了，吴江限后苏州吴江以外也开始正式限，（之前苏州虽然限购但不是那么紧）

1. 想换套大的改善下。是卖了重新.....

好的城市涨得多，国家已经开始打压了，现在才开始涨的不好的城市，估计是进去容易出来难。

作者:海男的故事 日期:2016-09-28 16:09

@andyandrainbow 2016-09-28 13:22:11

@海南的故事 1z1z 一定要看到我 急切， 本人坐标北京，拥有两居室 大概 90 多平米 按道理说一个娃也刚刚够，如果不来客人的话，但是目前怀孕要了老二，15 年中的时候心想着攒点钱换个三居室，没想到年底和 16 年一年房子像做了火箭一样往上跑 。8 月份实在按耐不住了 心想着多带些款买吧，但是没想到原来贷款 200 能凑合买个 3 局，现在要贷款 300，压力非常大，关键是还不好找房子 几乎没

有房子。感觉心情被房子绑架了，请教楼主，.....

继续看，看到好的就下手。

作者:海男的故事 日期:2016-09-28 16:31

@xiaxuemei85 2016-09-28 15:36:19

花了两天时间看完楼主的贴子。

学到了很多東西，多谢楼主。

我和老公在深圳工作，孩子也在深圳上学。

2012 年元旦失误把房子买到东莞的樟木头了。

现在想卖了那边的房子来深圳市外买房。

请问我是先卖了东莞的房子等两年再在深圳买，

还是等两年要在深圳买时再卖那边的房子好？

另外什么时候下手好呢？

我们工资一般，手头不是很宽裕。

如果按现在的房价，卖了那边的房子，加点积蓄，

.....

涨的时候是深圳先涨，跌得时候是东莞先跌。

作者:海男的故事 日期:2016-09-28 16:31

@啄木鸟医生 2016 2016-09-28 14:06:29

楼主请看到我，一定要看到我呀！

我在天津有三套房，但都不同程度有缺点，例如企业产、

顶层、老破小。手里还有 200 万，请问现在是卖掉小房买入大房的好时机吗？急切盼望您的指点，先谢了。

现在可以做资产优化。

作者:海男的故事 日期:2016-09-28 16:33

@海男的故事 2016-09-27 21:48:15

上面炒股的和我没有任何关系，大家提高警惕，不要上当。

@目标赚 2W 2016-09-28 12:31:35

楼主您好！合肥这个地方的房子值不值的投资？看到您前面提到像长沙这个二线城市只能投机，赶紧脱手，合肥会不会也属这种情况？谢谢

合肥不属于，2015 年开始涨的地。方表明本地有支撑

作者:海男的故事 日期:2016-09-28 16:40

@森林 K4 2016-09-28 11:20:15

大楼主分析分析一下我的资产分配情况

1,广州天河区智慧城万科云公寓一套 55 平 18000 一平, 17 年开通地铁,20 分钟到珠江新城 CBD,地铁口 600 米左右,我预计过 2 年后最高也就 25000-29000 左右

2,广州增城区珠村,中国铁建花园 90 平一套 10700 一

平，地铁口也是 600 米左右 17 年通 40 分钟珠江新城 CBD，
同时还有一个教育城利好，几十所学校，十几万人，但是需
要 2-3 年时间，现在 14500 左右，预计 5 年后 22000 左右
-25000 左右

3，江西.....

杭州已经有了武林广场和钱江新城两个 CBD，就杭州的
资源，再起一个 CBD 有点困难了。

作者:海男的故事 日期:2016-09-28 16:46

@ty_Crystal958 2016-09-28 03:24:16

楼主看到我、看到我

14 年在东莞常平投资一套 95 的两房、总价 60 万，首付
3 成，分 30 年月供 2400 左右，以 2500/月出租了 2 年，现
在总价涨到 95 万（带装修）、空置 2 月余租不出去。

前两天在临深片区的凤岗镇（也属于东莞市）以单价
22000/平，投资一套 83 平的 2+1 房，首付 3 成，30 年贷款，
月供 7 千，18 年初交房、未来租金大概在 3000/月。旁边是
广济医院、英才学校，这个凤岗镇位置特殊，三面夹角在深
圳内，是否还有升值空间？

.....

常平的房子可以进行资产优化。

作者:海男的故事 日期:2016-09-28 17:19

@逸之方想 2016-09-28 01:28:37

现居武汉，我们家基本是个投资小白，只会最简单的银行理财，现在手上有点闲钱，爸妈想投资，楼主觉得最开始接触什么比较好啊？

由于将来有出国打算，我是想要他们现在买一套房子，如果他们在国内，以后就自住，如果在国外就顺便投资，因为移民的可能性很大，所以我买房当投资的倾向比较重，但是也希望投资的话能够在近几年能换现。

看了楼主对武汉的分析，我大概理解是买房投资不是短期投资，需要等待房价慢慢涨起来.....

商铺如果没有 5%的收益，就要想法转掉了。

至于住宅，光谷还不错。

作者:海男的故事 日期:2016-09-28 17:19

@八年一亿 2016-09-27 23:36:34

楼主您好，现在昆山张家港嘉善等地还有投资价值么？

（来自天涯社区客户端）

这类城市前面已经写过了。

作者:海男的故事 日期:2016-09-28 17:21

@海男的故事 2016-08-18 09:26:27

很多人咨询北上深的房子，我统一谈一下看法。

北上深的楼市政策至少 5 年内不会再放松了，北上深目前已进入存量市场，目前的房价估计会涨到明年，大约还有 20-30% 的涨幅，接下来应该有个 4-5 年的滞涨期，然后开始下跌 1-2 年，接着继续涨。投资房产的人一定要懂人性。

@ty_水心 67 2016-09-27 10:06:36

请教楼主一个数学问题，如果楼市横盘五年，比方说 100 万的房子，首付 30 万，商业贷款 70 万，等额本金还款，每个月供 2917，20 年还清。假设理财年收益 5%。请问，5 年之后大概亏多少钱？

是不是这样计算：首付的亏损 $30 \times 5\% \times 5 = 7.5$ 万

请问贷款 70 万的亏损要怎么计算呢？

@海男的故事 2016-09-27 10:21:45

自己到网上找工具算。

@怀月月 2016-09-27 20:20:19

@海男的故事

楼主您好，北京房市从 8 月到现在已经提前涨完了 20%~30%，您还觉得北京房价会涨的明年？这次北京很多人加了大杠杆，会等 4~5 年在抛售？

仔细看看帖子，具体演变情况已经写过了。

作者:海男的故事 日期:2016-09-29 09:41

@u_110779981 2016-09-29 01:10:22

楼主您好！本人地标广州，有一套公积金贷款楼梯楼，市价约 200W，还有约 50W 贷款，位置在广州海珠区琶洲附近。因要上班又要接送小孩上学，想搬到单位附近住以节省时间，单位附近房价楼梯房 2w，电梯房 3.5W，3~5 年内无新楼盘。手头有闲钱，是还清首套贷款，再消费贷款作为二套首付呢？还是老老实实存够钱再买二套？

根据你的月供能力决定。

作者:海男的故事 日期:2016-09-29 09:52

@xiayuemei85 2016-09-28 15:36:19

花了两三天时间看完楼主的贴子。

学到了很多，多谢楼主。

我和老公在深圳工作，孩子也在深圳上学。

2012 年元旦失误把房子买到东莞的樟木头了。

现在想卖了那边的房子来深圳市外买房。

请问我是先卖了东莞的房子等两年再在深圳买，

还是等两年要在深圳买时再卖那边的房子好？

另外什么时候下手好呢？

我们工资一般，手头不是很宽裕。

如果按现在的房价，卖了那边的房子，加点积蓄，

.....

@海男的故事 2016-09-28 16:31:00

涨的时候是深圳先涨，跌得时候是东莞先跌。

@xiaxuemei85 2016-09-29 09:44:43

楼主，这点我看你贴子，知道。

我现在定位想在深圳的龙岗买，请问需要再等等吗？

目前看好像不怎么涨，而且深圳新闻报看到说政府在严查不正当操作行为

欢迎举报以团购，集资等方式导致房价暴涨

所以我在考虑，要不要等等看。

请给出指点。多谢！

深圳的涨势基本结束，如果再涨政府会出大杀器。

作者:海男的故事 日期:2016-09-29 10:25

@开心飘雪花 2016-09-28 16:47:53

楼主，我很纠结，特请教:现住步梯房6层，半年前每天走路，走多了膝关节酸软，现在觉得6层高了，爬得累，想换房，但今年全国房价都在涨，小县城也不例外，我现住

房，老小区，面积 150 平，在市中心，离单位走路 10 分钟，无物业费，停车不要钱，缺点是有个卫生间是暗卫，如果换电梯房的话，小区环境要好些，但离单位远，搭公交 30 分钟，有物业停车费，请问，像我们这种县市级，有没必要急着这轮买房？还是等等再说？

县级市通过这几年的折腾，泡沫已经很小了。需要就可以买。

作者:海男的故事 日期:2016-09-29 16:17

@hz1271760497 2016-09-29 13:51:10

楼主你好，看了你的文章大有启发。温州一写字楼，需要 300 万，买下后租金前三年每年 20 万，可否入手

投资就是投城市，温州最风光的时代已经过去了。

作者:海男的故事 日期:2016-09-29 16:27

我准备建个公众号，包括投资，融资，保障，大家帮忙起个名字。

作者:海男的故事 日期:2016-09-29 17:25

我自己先说两个，抛砖引玉：

海男投融资工作室

海男理财工作室

作者:海男的故事 日期:2016-09-29 18:32

@费老劲 2016-09-29 13:02:19

@海男的故事 : 本土豪赏(1000 赏金)聊表敬意,
对您的敬仰如滔滔江水连绵不绝。【 我也要打赏 】

谢谢土豪打赏。

作者:海男的故事 日期:2016-09-29 20:02

@海男的故事 2016-08-22 15:28:33

房地产投资是个技术活,别说现在不好赚钱,黄金 10 年,很多人买房都没赚到钱。

不负责任的媒体,只报道投资房产一夜暴富的事迹,从不报道投资房产血本无归的情况,

导致不明真相,毫无房产投资经验的人纷纷涌入,一个一个掉到坑里。

写这篇帖子也知道并不能改变什么,算是给大家的一个提醒吧。

@爱吃的波妞 2016-08-22 17:28:34

楼主,房子现在很奇怪,杭州钱塘江两岸因 G20 概念涨了很多,尤其钱江南岸的,完全没有配套,全是工地,主要一个会场在那里,还有亚运会场馆;北岸倒是有钱江新城 CBD,这波无论哪个区的新房都疯长,但是市区的二手房却没涨多少,你怎么看?

我有改善需求，另外二手房税费太高，现在换，还是再等等。

@海男的故事 2016-08-23 15:39:11

现在投资房产的这拨人大部分是些没有经验的人，还有一些甚至是外地的。在媒体和开发商的忽悠下去买一些毫无配套的概念房，结果可想而知。

市区现在有一些性价比不错的房子，正好可以买进。

@tiffanyhong123 2016-09-29 17:36:22

楼主您好 本想十一去杭州市中心转转 投资一套租售比高的老破小 以便两年后拿到上海房票去置换 可是这几天杭州政府限购一道接一道连环绝杀 这是不是一个不好的信号？我还该不该去投资呢？求建议

投资看大势，既然政府打压，肯定是不希望上涨太多。

作者:海男的故事 日期:2016-09-30 12:50

@cc201609 2016-09-30 09:23:57

@海男的故事 楼主楼主看我看我，我在天津，房产两个，一套市区自住，另一套近郊的住房计划择机卖出，这套房子自年初到现在价格番了将近一番，明年年中通地铁，关于卖出的时点问题，我是现在卖出还是等明年通了地铁再

卖？

你现在需要关心的是炒房潮什么时候结束。

作者：海男的故事 日期：2016-09-30 12:54

@绿色动力 1981 2016-09-30 09:14:40

请教楼主：

本人坐标广州荔湾区，打算买一套小的房子 42 平米，
现在要 136 万

优点：1. 有个环市西小学（市级）学位，在这附近算还可以的学校了

2. 都是电梯楼 有个东向的 3 楼 ，有个西向的 12 楼

3. 有地铁 以后会双地铁

4. 附近的带小区的电梯楼不多，近地铁是唯一的

缺点：1. 1 房的不好出手

2. 靠近内环高架 吵

3. 由于附近的鞋城，服装批发生意不好做，比较难出租了， 租金约 3000

4. 我属于 2.....

这么大的代价买这个房子没有太多搞头，等接下来的别的机会。

作者:海男的故事 日期:2016-09-30 13:48

@ty_Sea540 2016-09-29 20:16:26

楼主，请问佘山一品值得买不？

我的情况是这样：

现在住莘庄地铁旁的房子。

金山有一套 100 来万的房子、

另外佘山那边明年 9 月还有两套小的动迁房到期。

有两个孩子。

方案一是卖金山，加手上现金换车墩那边便宜一些的别墅。

方案二是卖金山，莘庄房子换佘山贵一点的别墅。

方案三是维持现状。

麻烦你看看哪个方案适合呢？

莘庄房子是优质资产，应保留，可以把其它的资产置换成佘山的别墅。

作者:海男的故事 日期:2016-09-30 14:24

@我想有个果园 2016-09-29 22:31:21

@海男的故事 2016-07-18 11:20

楼主大神，今天下午看到楼主的帖子后，连续看了四五个小时，眼睛始终不忍离开这个帖子，呵呵。

楼主，你在帖子里提了好几次武汉光谷，请问能帮忙推

荐几个楼盘吗？

我在周边小城市里，想劝说家里人把非中心地区的门面卖掉或做抵押贷款，去武汉那边首付买套房子？

还有亲戚在放三分的息，他现在也是想把钱收回来去武汉买房作为投资，您看合适吗？：)

现在不是最好的投资时机。

作者:海男的故事 日期:2016-09-30 14:55

中国将走向何处

中国接下来 20 年最重要的使命是跨越中等收入陷阱，进入中等收入国家。

中国如何跨入中等收入国家，只有一个办法，剥削全世界。

剥削别的国家有两个途径，一个是产业剥削，一个是货币剥削。

现在通过产业和货币剥削全世界的是美国，英国，德国，日本，法国，韩国等几个发达国家，中国要做的就是干掉它们，代替他们剥削全世界。

这个说起来容易，做起来还是很难的，而且像游戏闯关一样，得一关一关过。

第一关：韩国，法国

这一关正在过，估计 5 年之内能顺利过关。

第二关：日本，德国，英国

德国，日本的有些产业在国际上是相当的彪悍，英国的金融也不输纽约。如何打败这些巨头，想想都倒抽一口凉气，好在当年朱相的教育产业化为国家培养了成百上千万的工程师，我相信凭着他们的执着，聪明，10年后应该可以取代这几个国家的大部分产业。

第三国：美国

恭喜中国顺利闯过前两关，终于有资格挑战当今霸主美国，争夺全球铸币权。这是巅峰对决，是政治，军事，经济，金融的全方位较量，鹿死谁手，不知道。但愿天佑中华。

闯关最重要的是资源，中国拥有哪些资源，还缺哪些资源。

中国拥有和平的环境，成千上万勤劳，聪明，敢于拼搏的人民。只要政府不出昏招，约束一下国有企业，尽可能的把资源倾向民间。我们就有可能一步一步实现目标。

当然闯关的过程中我们也缺一些资源，最缺的其实是时间窗口，中国这个庞然大物向前发展的过程中，得不停的增加货币养活自己，增发的货币如果没有蓄水池，就会引发恶性通胀，引起社会问题。所以蓄水池的容量和数量决定了我们闯关的时间窗口，目前中国的蓄水池有股市，房市，债市，农村土地等，还有一个就是国企的私有化也可以争取一些时间，总共可以提供大约20年的缓冲时间，如果20年闯关成

功，人民币全球扩散，一切皆好。不成功会咋样，大家自己发挥想象力去想想。

作者:海男的故事 日期:2016-09-30 17:11

@woxiangfeiqwer 2016-09-30 14:41:38

楼主好 ”海男评房事 ” 还有一个事情请教一下。刚才翻了一下之前的资料。说是美国日本房地产泡沫破裂后，房地产行业失业率大幅增加，非耐用品行业第一年下跌后，第二年都能回复过来。我作为地产行业一员是否需要杞人忧天？另谋行业，还是多虑了？

任何行业，顶尖的人才都不会失业，所以重点不是换行业，而是提高能力。当然如果有一些财产性收入，进退就更加从容了。

作者:海男的故事 日期:2016-09-30 17:13

@小树的一家 2016-09-30 15:51:33

楼主看到我啊，特后悔今天才看到这个帖子。我居住在一个四线小城市，因为孩子上学想在南京投资买一套房子。但是一直在观望，房价就这样迅速在我的一天天观察中涨上去了。限贷政策出来以后，外地人在南京没房的还可以买。但是南京哪个区域房价都好贵，连江北和江宁的房价都二万多了。新盘都说没房，看看二手房价格更是离谱，市区老破小房龄 30 多年的均价都要 3 万。请问向我这种怕资产贬值

想投资的是买新盘还是老破小呢，买多大.....

买不到好的房子就等一等。

作者:海男的故事 日期:2016-09-30 22:39

@我想有个果园 2016-09-29 22:31:21@海男的故事
2016-07-18 11:20 楼主大神，今天下午看到楼主的帖子后，连续看了四五个小时，眼睛始终不忍离开这个帖子，呵呵。楼主，你在帖子里提了好几次武汉光谷，请问能帮忙推荐几个楼盘吗？我在周边小城市里，想劝说家里人把非中心地区的门面卖掉或做抵押贷款，去武汉那边首付买套房子？还有亲戚在放三分的息，他现在也是想把钱收回来去武汉买房作为投资，您看合适吗？ :)-----@海男的故事 2016-09-30 14:24 现在不是最好的投资时机。

@我想有个果园 2016-09-30 15:29

不是最好的投资时机，意思是可以投只是不是很好，还是说过几年？小城市的门面房置换成大城市的小住房，这样进行优化可以吗？

行情已经接近尾声，收益小，风险大。

作者:海男的故事 日期:2016-09-30 22:45

@利晶 2016-09-30 20:58

楼上的广告太烦人了，楼主能否删除掉。这两天，新闻都在说：中国终于加入 SDR，利空中国房价，楼主是否认可？人民币加入 SDR 对房价影响有多大，能否分析一下。

广告我删不了，只能举报。

sdr 对房价影响不大，因为我们的政府还是蛮厉害，有好处就遵守规则，有坏处就打太极。这个已经在 wto 上有成功表现。

作者：海男的故事 日期：2016-10-01 09:25

@费老劲 2016-09-30 23:06:57

北京楼市调控新政：首套房首付款提高至 35% 二套房首付不低于 50%

北京今日出台楼市调控新政，购买首套普通自住房首付款比例由 20%提高至不低于 35%，拥有 1 套住房居民家庭，为改善居住条件再申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，首付款比例由 30%提高至不低于 50%。

大侠怎么看这个。

一叶知秋，一二线城市限购限贷升级，市场冰冻起来，驱赶傻钱到中小城市。

作者：海男的故事 日期：2016-10-01 09:28

@chyin2002 2016-09-30 23:51:51

楼主，现在上海周边像嘉兴嘉善，苏州的昆山，太仓，江阴等等基本上都是期房，现房几乎没有，一般都是要到2018年才能拿到房，请问这些地区的房子能买吗？而且房价也是离谱，在我们菜市场门口经常有发这几个地方卖房子的传单。假如在2018年期间，房价崩了，那房子没到手，那且不是要砸到手里了吗。宁波的二手房有7000-8000的价格能不能买呢？

仔细看看帖子吧。

作者:海男的故事 日期:2016-10-01 09:31

@海男的故事 2016-05-26 19:19

房地产是经济的重要组成部分,明白了经济的本质,能更好理解房地产.经济的本质是组合各种要素,包括人力,资金,资源,满足人们的需求.中国政府发展经济的过程中,始终围绕三个主题转 1,促就业 2.控通胀 3.保障金融系统.....

@大北京 2016 2016-10-01 03:01:15

楼主好，看了你的观点感觉收获很大，特意注册个账号咨询您个问题。

1. 我和老婆在北京刚毕业一年，刚需买房，首付双方父母凑，首付最高170，总价不超过400。

2. 最近几个月开始准备买房，但是 8 月初房价暴涨，到现在看的房子从 300 涨到了 400 多，非常着急，最近两周每天都去看房，准备迅速买一个。

以上是背景，有个问题诚心的问下楼主，希望帮忙提个建议。

北京 9 月 30 日新政，对于我们这种刚需买房的，是近两个.....

碰到合适的就买吧。

作者:海男的故事 日期:2016-10-01 09:34

@水佩 2016 2016-10-01 07:52:25

楼主，您的帖子基本追完了，觉得你好像不看好现在投资房产。现将自己情况发上咨询下。本人坐标山东滨州，地级市，经济一般，勉强可以算三线吧，三口之家，两套房产，一套三室，一套四室，现打算将三室卖掉，卖价 80 多万，已收首付，去省会济南选套房子，在济南东区 cbd 附近看了下，刚刚下手，付了 2 万定金，不能退，下手晚，价格已上涨，单价 1.4w，总价 160w，18 年底交房，现在无配套，规划有学校建设，但师资不确定。现在犹豫了.....

行情已接近尾声，专业投资的都在往外走。

作者:海男的故事 日期:2016-10-01 09:37

@pujiarui 2016-10-01 08:35:56

楼主，您好，我目前在武汉汉口中心地段有一个小三室的房子，双方父母都是外地人，在老家都各有一套房子，有二胎计划，夫妻二人年收入共约 50 万，目前是事业起步期，收入以后还有提升的空间，附近的大三房约 135 平米的二手房，可以付到 40% 的首付，贷 20 年的话，每月约一万的月供，最近在网上看一些房产新闻，有人建议目前武汉楼市开始调控，最好十一月及十二月再考虑入手，但目前武汉房价涨的厉害，特别是附近的二手房，一天一.....

仔细看看帖子再交流。

作者:海男的故事 日期:2016-10-01 10:05

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并转给亲朋好友。这个国庆肯定很多人买房，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2016-10-01 11:00

最新收到的消息，最近 3，4 线城市开始动起来，国家真狠。

作者:海男的故事 日期:2016-10-01 11:22

@海男的故事 2016-10-01 11:00:34

最新收到的消息，最近 3，4 线城市开始动起来，国家

真狠。

请大家帮忙把公众号分享到朋友圈，让更多的人受益。

作者:海男的故事 日期:2016-10-01 12:01

@海男的故事 2016-10-01 11:00:34

最新收到的消息，最近 3，4 线城市开始动起来，国家真狠。

@海男的故事 2016-10-01 11:22:31

请大家帮忙把公众号分享到朋友圈，让更多的人受益。

随便打开一片文章，点击右上角的三个点，就会出现各种各样的分享方式。

作者:海男的故事 日期:2016-10-01 12:50

@海男的故事 2016-10-01 11:00:34

最新收到的消息，最近 3，4 线城市开始动起来，国家真狠。

@海男的故事 2016-10-01 11:22:31

请大家帮忙把公众号分享到朋友圈，让更多的人受益。

@海男的故事 2016-10-01 12:01:14

随便打开一片文章，点击右上角的三个点，就会出现各种各样的分享方式。

查看历史消息可以看到文章。

作者:海男的故事 日期:2016-10-01 13:32

@海男的故事 2016-05-26 19:19 房地产是经济的重要组成部分,明白了经济的本质,能更好理解房地产.经济的本质是组合各种要素,包括人力,资金,资源,满足人们的需求.中国政府发展经济的过程中,始终围绕三个主题转 1,促就业 2. 控通胀 3. 保障金融系统..... @大北京

2016 2016-10-01 03:01:15 楼主好，看了你的观点感觉收获很大，特意注册个账号咨询您个问题。1. 我和老婆在北京刚毕业一年，刚需买房，首付双方父母凑，首付最高 170，总价不超过 400。2. 最近几个月开始准备买房，但是 8 月初房价暴涨，到现在看的房子从 300 涨到了 400 多，非常着急，最近两周每天都去看房，准备迅速买一个。以上是背景，有个问题诚心的问下楼主，希望帮忙提个建议。北京 9 月 30 日新政，对于我们这种刚需买房的，是近两个.....

@海男的故事 2016-10-01 09:31

碰到合适的就买吧。

@大北京 2016 2016-10-01 11:01:47

求问海总，啥时候入手比较合适？半年内吗？

现在碰到自己中意的就可以买。

作者:海男的故事 日期:2016-10-01 14:16

@海男的故事 2016-08-22 15:28:33

房地产投资是个技术活，别说现在不好赚钱，黄金 10 年，很多人买房都没赚到钱。

不负责任的媒体，只报道投资房产一夜暴富的事迹，从不报道投资房产血本无归的情况，

导致不明真相，毫无房产投资经验的人纷纷涌入，一个一个掉到坑里。

写这篇帖子也知道并不能改变什么，算是给大家的一个提醒吧。

@爱吃的波妞 2016-08-22 17:28:34

楼主，房子现在很奇怪，杭州钱塘江两岸因 G20 概念涨了很多，尤其钱江南岸的，完全没有配套，全是工地，主要一个会场在那里，还有亚运会场馆；北岸倒是有钱江新城 CBD，这波无论哪个区的新房都疯长，但是市区的二手房却没涨多少，你怎么看？

我有改善需求，另外二手房税费太高，现在换，还是再等等。

@海男的故事 2016-08-23 15:39:11

现在投资房产的这拨人大部分是些没有经验的人，还有一些甚至是外地的。在媒体和开发商的忽悠下去买一些毫无配套的概念房，结果可想而知。

市区现在有一些性价比不错的房子，正好可以买进。

@tiffanyhong123 2016-09-29 17:35:50

楼主您好 本想十一去杭州市中心转转 投资一套租售比高的老破小 以便两年后拿到上海房票去置换 可是这几天杭州政府限购一道接一道连环绝杀 这是不是一个不好的信号？我还该不该去投资呢？求建议

肯定不是好信号。

作者:海男的故事 日期:2016-10-01 15:29

@费老劲 2016-10-01 15:00:42

大侠觉得北京这次新政会对房价有什么影响呢？

价格估计要横盘了。

作者:海男的故事 日期:2016-10-01 15:35

@chyin2002 2016-10-01 14:35:57

楼主觉得金华市或者宁波的房子能买吗

这种地方只能投机，难度很高。

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。这个国庆肯定很多人买房，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者：海男的故事 日期：2016-10-01 16:08

@一个简单的看客 2016-10-01 14:17:34

@小树的一家 2016-09-30 15:51:33

楼主看到我啊，特后悔今天才看到这个帖子。我居住在一个四线小城市，因为孩子上学想在南京投资买一套房子。但是一直在观望，房价就这样迅速在我的一天天观察中涨上去了。限贷政策出来以后，外地人在南京没房的还可以买。但是南京哪个区域房价都好贵，连江北和江宁的房价都二万多了。新盘都说没房，看看二手房价格更是离谱，市区老破小房龄 30 多年的均价都要 3 万。请问向我这种怕资产.....

投资不着急，慢慢看，慢慢买。买个有硬伤的房子，成功的可能性会大打折扣。

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。这个国庆肯定很多人买房，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2016-10-01 16:34

@纤尘怨染 2016-06-06 21:23:05

同问合肥房价、现在买还是继续观望年后再买、挺纠结的涨价涨的心里挺不是滋味

@海男的故事 2016-06-06 21:52:38

自住现在就可以买

@chyin2002 2016-10-01 16:03:07

意思是投资的就不要买了吧

投资就慢慢看，慢慢买。买不到好房子，成功的可能性会大打折扣。

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。这个国庆肯定很多人买房，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2016-10-01 16:43

@一个简单的看客 2016-10-01 15:47:53

嘉兴五县二区房价都涨了，5线城市从7000涨到11000了，朋友自住想买，现在没好房源，只能从中介手里买了，自住要找中介买吗

自住只能买，争取买一个有资源的好房子。

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有10多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。这个国庆肯定很多人买房，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者：海男的故事 日期：2016-10-01 18:00

@j10321 2016-10-01 17:29:41

已关注海男房产投资工作室。请教楼主：一线郊区房换二线中心房值得吗？

昨天才发现楼主的帖子，相见恨晚。非常赞赏楼主的专业分析，感谢楼主持续分享自己的宝贵经验。

现在有个房子的事情有点纠结，很想听听楼主的建议。我在深圳有3套2房小户型，8月时朋友在重庆市中心解放碑附近买了一套200平方期房，于是我也下订了一套建面148平方的，205万，打算过几年退休后长住。考虑到供楼压力会比较大，原打算卖掉一套深.....

重庆不行，置换也应该是在深圳。

不管在哪里，太高端的房子都涨不动。

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。这个国庆肯定很多人买房，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者：海男的故事 日期：2016-10-01 18:56

@费老劲 2016-09-30 23:06:57

北京楼市调控新政：首套房首付款提高至 35% 二套房首付不低于 50%

北京今日出台楼市调控新政，购买首套普通自住房首付款比例由 20%提高至不低于 35%，拥有 1 套住房居民家庭，为改善居住条件再申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，首付款比例由 30%提高至不低于 50%。

大侠怎么看这个。

@海男的故事 2016-10-01 09:25:49

一叶知秋，一二线城市限购限贷升级，市场冰冻起来，驱赶傻钱到中小城市。

@赤羽九天 2016-10-01 18:33:34

这个限购影响不大吧

这个杠杆下的很厉害。

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。这个国庆肯定很多人买房，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2016-10-01 20:13

@飞韵儿 2013 2016-10-01 19:34:49

苏州吴江呢，在打造太湖新城，去年 8000，. 今年 15000

多看少动。

作者:海男的故事 日期:2016-10-01 20:43

@handyouacupoftea 2016-10-01 17:46:47

楼主你好，读了您的帖子收获很多。因为最近考虑买房，想向您请教下~

我今年研究生毕业，目前在上海工作，工作地点在市中心（新天地）。预计 10 月底左右可以正式拿到上海户口。

想问下：

1) 结合近期房地产状况，现在买房是合适的时机吗？

2) 关于买房区域的选择。我目前初步考虑嘉定区 11 号地铁沿线。因为价格的原因，可能会考虑比较远的站，如安亭站。您觉得如何？ 增值空间大吗？ 您可能推荐哪些其他区域.....

置换的成本其实挺高的，要么尽力买个好一点的，要么等一等。

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。这个国庆肯定很多人买房，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2016-10-02 16:11

@木小哀 2016-10-02 08:49

楼主对成都 郑州限购怎么看，谢谢

郑州的限购还算严格，成都打酱油，可以理解，成都熊了这么久，好不容易涨点。

作者:海男的故事 日期:2016-10-02 16:17

@你真有毅力 2016-10-02 12:00

现在天津刚卖一套，有没有必要赶快买，梅江好一些还是北辰新开发的居住区有发展？

全身而退，偷着乐吧。

作者:海男的故事 日期:2016-10-03 10:44

阳光底下没有新鲜事，过去发生的事，现在正在发生，以后还会发生，如果你一直关心房事，现在的情况应该觉得

十分熟悉，2014-2016 不就是 09-11 的翻版吗，只是规模更大。接下来会咋样，是 11-14 的翻版，还是会时间更长。

作者:海男的故事 日期:2016-10-03 13:33

@海男的故事 2016-10-03 10:44

阳光底下没有新鲜事，过去发生的事，现在正在发生，以后还会发生，如果你一直关心房事，现在的情况应该觉得十分熟悉，2014-2016 不就是 09-11 的翻版吗，只是规模更大。接下来会咋样，是 11-14 的翻版，还是会时间.....

帖子前面写的内容一件一件的应验，包括限购，包括傻钱被逼到小城市。接下来哪些地方是陷阱，哪些地方是财富之地也会被时间验证。有些太真实的话我不能说，大家悠着点吧。

作者:海男的故事 日期:2016-10-03 19:44

@lishuo9009 2016-10-03 16:57

海男大哥，你觉得徐州适合自住兼容投资吗。以后可能会回去

自住可以，投资不行。

作者:海男的故事 日期:2016-10-03 22:22

@凡米麦 2016-10-03 21:52

扬州的房子投资现在可以上车吗。万科的几个楼盘？

扬州自住可以，投资不行。

作者:海男的故事 日期:2016-10-03 22:34

@密码又忘记了 2016 2016-10-03 21:56

海男老师，我坐标上海，想请教一下。我去年上半年买了个两房（单身上海户口，已被限购），现在市值 1000 万左右。一直还是觉得两房不到位，从长远看无论是自住需求还是趋势来看，三房四房更保值升值，所以最近动.....

置换等会再说，我现在比较关心的是你的小区是伪豪宅小区，还是真豪宅小区，这决定了你房子以后的前景。

作者:海男的故事 日期:2016-10-04 06:27

@风中的叶子 2016 2016-10-03 22:58

楼主老师，我在山东海滨小城日照，现有一套两室房想卖，这套房 10 年底买入，成本价约 70 万，多层的五楼（不是顶层），我市最好的小学学区，初中学区也不错，算是双学区房，可现在卖价 76 万挂了半年多了也卖不了，.....

趁行情好赶紧卖掉，就算涨也是很短的时间窗口，把握不好又砸在手上了。

作者:海男的故事 日期:2016-10-04 23:17

@u_111912696 2016-10-04 07:21

楼主，早点看到你的贴子就好了。我昨天刚下手订了长沙一套 94 平房子，8 千一平了。当时冲动了，买完回家觉得性价比不高，房子省府板块，不是商业区。附近没有名校，离地铁线 10 分钟路程(走路)。小开发商只有 4 栋 33.....

长沙不是一个适合投资的地方。

作者:海男的故事 日期:2016-10-04 23:25

这几天走亲访友，不能及时回复大家，还请见谅。

作者:海男的故事 日期:2016-10-04 23:29

@handyouacupoftea 2016-10-04 22:53

广州楼市新政出台:2 套房最低首付款比例不得低于 70%
http://finance.ifeng.com/a/20161004/14919867_0.shtm
1 深圳楼市新政:二套房首付提至七成
http://finance.ifeng.com/a/20161004/14919821_0.shtm
1 楼主对.....

楼市冻起来，开始横盘。

作者:海男的故事 日期:2016-10-04 23:46

@密码又忘记了 2016 2016-10-03 21:56 海男老师，
我坐标上海，想请教一下。我去年上半年买了个两房（单身上海户口，已被限购），现在市值 1000 万左右。一直还是觉得两房不到位，从长远看无论是自住需求还是趋势来看，三

房 四 房 更 保 值 升 值 ， 所 以 最 近
动-----@海男的故事

2016-10-03 22:34:11 置换等会再说，我现在比较关心的是
你的小区是伪豪宅小区，还是真豪宅小区，这决定了你房子
以后的前景。-----

@密码又忘记了 2016 2016-10-04 17:24

厉害，您一下子说到点子上了，佩服！小区是联洋的仁
恒河滨城，谈不上豪宅，算高档小区吧。居住体验很好，房
子本身质量结构一般，而且快 10 年房龄，体量又大（5000
多户）。但是就小区环境和社区环境来说，我觉得在上.....

仁恒河滨城是真豪宅，刚开始价格比较高，入住层次高，
但地段差一点。现在 1000 多万的房子上涨有些乏力。

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友
圈。这个国庆肯定很多人买房，如果这些文章能给他们一些
参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2016-10-07 21:47

@欣然红尘 2016-10-06 20:02:03

楼主，你好，向你请教个问题。国庆期间，所在城市限
购，我在限购前订了一套房，现在可按限购前政策贷款，但
我现在有点当局者迷，犹豫着到底要贷款还是全款。这套房

买了后，就彻底被限购住了，如果不贷款，后面就没机会贷款了；如果贷款，贷出来的款也没什么用处，几年后限购解除，说不定还要先还贷才能再买。我到底是贷还是不贷呢？
纠结。

我在公众号里写过一篇文章，“为什么你如此努力还这么穷”，你可以看看，应该会对你有些启发。

作者:海男的故事 日期:2016-10-08 13:20

@小妖妞妞 3 2016-10-08 13:16:25

一叶知秋，一二线城市限购限贷升级，市场冰冻起来，驱赶傻钱到中小城市。

海哥我现在是不是应该趁机会把我汉中的那个小商铺给处理掉啊？一如商铺深似海，甩都甩不掉啊。

这种城市人会越来越少，赶紧置换吧。

作者:海男的故事 日期:2016-10-08 13:22

@lele20142016 2016-10-08 13:02:42

请教楼主，看中上海宝山大场附近新房一套，均价六万五左右，附近配套暂时没起来，2018 年交房，说是配套会完善，不知道能买么，谢谢楼主大好人（来自天涯社区客户端）

六万五有很多选择，什么原因一定要买大场。

作者:海男的故事 日期:2016-10-08 13:29

@beulah2016 2016-10-08 12:57:04

楼主您好，花时间把您的帖子全部看完了，请教一下，我在武汉汉口宝丰一带看中了两套二手房，一套 04 年的房子 300 万 140 多平米需要装修，一套 08 年 390 万 160 多平米可直接入住，都是 4 室，两套房均为十年左右的房龄，我们是首套房，夫妻双方月收入 4-5 万，收入较稳定，小孩快要出生，按贷款 20 年算，第一套房每月需还贷款 9000 多，第二套房每月需还一万四千多，虽只隔一条街，第二套房环境比第一套房好，住户素质较高，但每月还贷较多，.....

你们这种情况，买第二套比较合适。

作者:海男的故事 日期:2016-10-08 13:40

@anlence 2016-10-08 12:53:54

@海男的故事 : 本土豪赏(100 赏金)聊表敬意，对您的敬仰如滔滔江水连绵不绝。【 我也要打赏 】

谢谢土豪打赏。

作者:海男的故事 日期:2016-10-08 13:51

@ty_虫虫向前冲 2016-10-08 10:19:25

其他城市都出了收紧政策，只有上海没动静。请问楼主，它城的收紧政策对上海会有什么影响？

上海政府会有压力，一旦有上涨的趋势，调控就会升级，可能会认房又认贷。

作者:海男的故事 日期:2016-10-08 13:59

@ty_阿洛 234 2016-10-08 10:13:57

海男你好，整个国庆都靠你的帖子了，你讲的都是实在的经验，分析理性，总结精确，很喜欢你的风格[呲牙]。希望除房子外也多讲一些其他金融手段。

到微信问了问题，可能没看到，这里再问下，希望能多点思路，下一步能做什么：

现在我比较迷茫。我在上海有三套房：浦东内环三房，自住有贷；五角场三房，有贷利率较低，涨得慢；长宁老破小，前年全款。今年上半年在杭州钱江新城2期贷款买了三房，明年交房，现在涨了50%。.....

暂时不要动，房子都还不错。市中心有些豪宅性价比不错，但在目前的这种政策下，上涨也不容易。

作者:海男的故事 日期:2016-10-08 14:27

@南宁小小周 2016-10-07 22:35:20

你好，海男老师，关注这个帖子好久了，我是湖南人，现在定居南宁，我在外企工作好多年，老婆的收入也算挺不错的，双方月收入税后一起有2万多，现南宁有5套住房，

2套120左右的三房，3套40多平方的公寓，一套自住，四套出租，房子都位于东盟商务区，租金大概8000多一个月，三套小房都在CBD附近，都是离地铁走路不到5分钟路程，大三房的出租年回报率只有3.6，小户型的出租回报率都在7%，双方的公积金能抵贷款（小户型都是一次性.....

南宁还会涨一些，你的几套房子都还不错，住宅回报率不如公寓，但涨幅一般会比公寓好。房子就保持现状，不要再买了，可以等机会配置别的资产。

作者:海男的故事 日期:2016-10-08 14:38

@亮亮高跟鞋 2016-10-07 22:12:44

老师 请问了解广州么？调控下房子需要卖出么？

房地产发展到现在，想靠买了一只持有赚大钱有点难了，现在需要布局-持有-出货等更专业的手段。一般人由于手头资源、信息有限，难以把握买卖点。

作者:海男的故事 日期:2016-10-08 14:51

@红色步行者 2016-10-07 21:45:04

楼主，现在嘉兴的房子有上升空间吗？我是在苏州定居的，目前有2套房在苏州，现在没钱在苏州买房了，考虑周边便宜的地方买个大点的房子，退休了去住，苏州2套房用来养老，但也考虑要有升值空间的，谢谢楼主！

嘉兴没有太多上升空间。

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者：海男的故事 日期：2016-10-08 17:59

@小妖妞妞 3 2016-10-08 13:16:25

一叶知秋，一二线城市限购限贷升级，市场冰冻起来，驱赶傻钱到中小城市。

海哥我现在是不是应该趁机会把我汉中的那个小商铺给处理掉啊？一如商铺深似海，甩都甩不掉啊。

@海男的故事 2016-10-08 13:20:53

这种城市人会越来越少，赶紧置换吧。

@小妖妞妞 3 2016-10-08 14:05:33

我去年 7 月开始挂牌卖一直没人接啊，06 年买进来 45 万，去年有人还到 38 万没卖，后来一直无人问津。到明年 3 月产证满 2 年可以免掉 5.36% 的营业税。希望这波涨价潮能吹到汉中去，争取明年 3 月份可以卖掉。海哥给我一个建议觉得有人接手的话我的最低卖价多少？

@小妖妞妞 3 2016-10-08 14:06:59

现在一年租金 2 万 2

@瑞根 1985 2016-10-08 17:46:20

按这租金，回报还不错，不用卖了

租金收益率 5%不到，如果贷款，利息都覆盖不了。

06 年如果在上海按揭买个房，现在都是千万土豪了
{SIMAGE}http%3A%2F%2Fbq.tianyaui.com%2Fd%2Fam.gif{E
IMAGE}。

房产投资确实是个技术活，投资的好很快变土豪，投资
不好财富严重缩水。

作者:海男的故事 日期:2016-10-08 18:02

@小妖妞妞 3 2016-10-08 13:16:25

一叶知秋，一二线城市限购限贷升级，市场冰冻起来，
驱赶傻钱到中小城市。

海哥我现在是不是应该趁机会把我汉中的那个小商铺
给处理掉啊？一如商铺深似海，甩都甩不掉啊。

@海男的故事 2016-10-08 13:20:53

这种城市人会越来越少，赶紧置换吧。

@小妖妞妞 3 2016-10-08 14:05:33

我去年 7 月开始挂牌卖一直没人接啊，06 年买进来 45 万，去年有人还到 38 万没卖，后来一直无人问津。到明年 3 月产证满 2 年可以免掉 5.36%的营业税。希望这波涨价潮能吹到汉中去，争取明年 3 月份可以卖掉。海哥给我一个建议觉得有人接手的话我的最低卖价多少？

@小妖妞妞 3 2016-10-08 14:06:59

现在一年租金 2 万 2

@瑞根 1985 2016-10-08 17:46:20

按这租金，回报还不错，不用卖了

@海男的故事 2016-10-08 17:59:34

租金收益率 5%不到，如果贷款，利息都覆盖不了。

06 年如果在上海按揭买个房，现在都是千万土豪了
{SIMAGE}http%3A%2F%2Fbq.tianyaui.com%2Fd%2Fam.gif{E
IMAGE} 。

房产投资确实是个技术活，投资的好很快变土豪，投资不好财富严重缩水。

现在房产投资难度更大，大家一定要谨慎行事，谋定而后动。

作者:海男的故事 日期:2016-10-08 19:17

@dinga_puco 2016-10-06 14:36:27

@海男的故事

楼主，你好

我就一个问题相关问题，房价已经涨了很多，怎么市场上还有那么多傻钱？

甚至都感觉有消耗不完的傻钱

其实钱一直多，以前分散在各地，不是特别明显。现在不管是银行、企业还是居民，大家手中的钱都没有去处，即所谓的资产荒，只好把钱堆到资产上。

作者:海男的故事 日期:2016-10-08 19:54

上面的内容和我没有任何关系。

作者:海男的故事 日期:2016-10-08 21:03

@海男的故事 2016-10-08 19:54:41

上面的内容和我没有任何关系。

我说的是前面的一个广告，估计被版主干掉了。

作者:海男的故事 日期:2016-10-08 21:24

@iamliuyuehexiang 2016-10-08 14:53:47

博学的楼主，现有几个选择：1 买入上海某个二手酒店式公寓，出租回报大概 4.7% 2. 买入黄浦使用权房，一百五十万左右，不能贷款，可以搏若干年后拆迁，另一方面因总价低，且是一类学区，可能等几年后转让。但出租回报非常低，拆迁也可能等很久。3 买理财产品。请楼主给点分析意见？多谢

先买理财产品等机会。

作者:海男的故事 日期:2016-10-08 21:37

@海男的故事 2016-10-04 23:25:21

这几天走亲访友，不能及时回复大家，还请见谅。

@xfdedz 2016-10-08 15:19:31

海男看这里！

看了你的帖子和公众号很受启发，我的情况是这样子的：

1、现有广州市中心两房电梯房一套，价值在 200w 上下，贷款还剩下 40w 左右，放租的话月租金在 4k 以上；

2、手上现金 150w 左右

因为两房已经不够住，现在想购入带学区的三房，目标总价 300-400w。我的困惑有两个：

1、是该继续观望？还是把第一套房卖掉再买入？还是还清首套然后继续加杠杆购入？如果继续加杠杆贷款 400w

以内的房子，估计月.....

两套性价比差不多的，都不错，投资第一套更好，自住根据自己的喜好选择。

作者:海男的故事 日期:2016-10-09 10:30

@小妖妞妞 3 2016-10-08 13:16:25

一叶知秋，一二线城市限购限贷升级，市场冰冻起来，驱赶傻钱到中小城市。

海哥我现在是不是应该趁机会把我汉中的那个小商铺给处理掉啊？一如商铺深似海，甩都甩不掉啊。

@海男的故事 2016-10-08 13:20:53

这种城市人会越来越少，赶紧置换吧。

@小妖妞妞 3 2016-10-08 14:05:33

我去年7月开始挂牌卖一直没人接啊，06年买进来45万，去年有人还到38万没卖，后来一直无人问津。到明年3月产证满2年可以免掉5.36%的营业税。希望这波涨价潮能吹到汉中去，争取明年3月份可以卖掉。海哥给我一个建议觉得有人接手的话我的最低卖价多少？

@小妖妞妞 3 2016-10-08 14:06:59

现在一年租金 2 万 2

@瑞根 1985 2016-10-08 17:46:20

按这租金，回报还不错，不用卖了

@海男的故事 2016-10-08 17:59:34

租金收益率 5%不到，如果贷款，利息都覆盖不了。

06 年如果在上海按揭买个房，现在都是千万土豪了
{SIMAGE}http%3A%2F%2Fbq.tianyaui.com%2Fd%2Fam.gif{E
IMAGE}。

房产投资确实是个技术活，投资的好很快变土豪，投资
不好财富严重缩水。

@小妖妞妞 3 2016-10-08 21:48:53

哎，当初买在上海我也算人生赢家了啊。说多了都是泪
啊，海哥你帮我看看最低什么价位可以出手？不要亏的太难
看就好

这个简单，租金/卖价<银行贷款利率。这是一个大
概的公式，因为租金和银行贷款利率是动态的。

作者:海男的故事 日期:2016-10-09 10:41

@xxx1977_221 2016-10-09 09:10:46

楼主：您好。想请教您一个问题。

我婆婆在江西农村有一块土地，她想建个楼房养老，以后还可以留给下一代。我的意思是农村人口现在越来越少，等她百年后这个房子很难卖掉，我们回去住的机会不多，还不如加点钱在九江市区买套房，以后也好转手，现在大家意见不统一。关于农村土地将来的发展趋势楼主有什么见解吗？

这个问题不是简单的房子问题，涉及到各种感情：

1. 如果你们工作不在九江，在九江买房不是一个好的选择，一来九江不是一个好的投资地，二来老人在那边住着，亲朋好友不在身边，没有幸福感。

2. 在老家建房子，就是一个投入，不能奢求太多回报。

3. 如果你们工作所在地比较好，可以考虑把老人接到一起。

作者：海男的故事 日期：2016-10-09 12:58

@开心飘雪花 2016-10-09 12:32:52

楼主，五六线城市，湖北下面，现住单位院子楼梯房6楼，年初因为走路多膝盖伤了，现在萌生了想买电梯房的想法。但是从今年开始房价也开始涨了，我分析了下原因，一是全国涨跟着涨，二是今年开始不准私人宅基地建房，三是市里本身楼盘就不是太多。当然不知道分析对不对，结果现

在我想换房，一轮看下来，发现房价往上涨，有一点犹豫了。主要是考虑是小县城，有这么涨的快吗，另外一个恐怕自己买在高点。请教楼主，我是现在购入.....

小地方，要么买有教育资源的地方，要么买公务员比较扎堆的地方，要买抓紧买，货币会有一部分流到中小城市。

作者:海男的故事 日期:2016-10-09 15:34

@xiaobecky 2016-10-09 13:32:24

请教楼主，保定的房子能投资么？

保定没有太大投资价值。

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2016-10-09 20:33

@飞韵儿 2013 2016-10-09 19:53:24

楼主帮忙分析下我是不是做了件傻事

我家有乡下自建别墅和一个商铺，老公家市区自建别墅和一套 160 的商品房，几年前，在没认识老公前父母帮我付了大部分房款，我承担小部分公积金贷款买了套 146 的商品房，今年年前房价猛涨，我买的房子大概涨了几十万，然后，

我一冲动下卖了房子，卖的价格呢跟现在比起来大概少了十几万，为了这事心疼了很久，可是我是有私心的，哎，我爱炒股，自认为接下来股市比房市更有行情，当然这存在.....

这个操作没有问题，卖在高位就不错了，不要老想着卖在最高点。

作者:海男的故事 日期:2016-10-09 20:39

@u_100243768 2016-10-09 13:46

楼主，我在北京，我有一硬伤房(严重遮挡)和商住两用房一直想卖，请问现在是出货的好时机吗？另外，现在很多换房的买家要6~7个月周期，因为我卖了还是想买房，请问这个周期能给吗？我又担心等我卖了，房价又像.....

@u_100243768 2016-10-09 18:13:36

楼主，快看到我。。。

卖吧，房价暂时不会大涨了。

作者:海男的故事 日期:2016-10-09 21:07

@真味平淡 2016-10-09 18:39:25

搂住对汇率怎么看？现在换美元外汇等升值有多大意义？

生活在国内，换美元没有太大意义。

作者:海男的故事 日期:2016-10-10 09:29

房地产将走向何处

现阶段房地产市场乱象重生，投资投机严重，价格暴涨，普通民众也被裹挟其中，不知所措，买吧，怕站岗，不买吧，怕以后更贵。

作为投资者，一定要透过现象看本质，拨开房市迷雾，洞悉市场真相。

国家对房价的愿景是温和上涨，涨幅略低于 GDP。

国家对房地产的定位：1. 解决就业。2. 沉淀货币。

房地产产业链上的土地，信贷，政策都在国家的控制之中，原则上国家是可以让房价温和上涨的。但经济的突然失速，国家不得不把房地产当作救急工具使用，短时间内倾斜太多资源，导致房价暴涨，为了防止之后的暴跌，国家会在基本完成任务之后，采用极端手段，把房市冰冻几年，让房价横盘或微跌，通过时间让房价重回正轨。

上面是宏观分析，下面说说微观方面。

中国的房地产分为两块，一块是大城市，一块是中小城市，虽然同在中国，但行情却冰火两重天。

大城市的这波连续上涨，已经严重超过国家的预期，如果经济不出大问题，接下来的冰冻时间会比较长。

中小城市经过这几年的调整，随着大开发商的陆续退出及小开发商的倒闭，供需会慢慢平衡，房价会稳定下来。

综上所述，只有大城市才适合房产投资，而大城市房价又和经济密切相关，经济好，房价温和上涨，经济下滑，房价才有可能暴涨。

哪些大城市投资机会更好，留待以后分解。

作者:海男的故事 日期:2016-10-10 11:10

@小桥流水人家 2013 2016-10-10 07:32:58

楼主请教河北高碑店的期房，高铁 30 分钟内到北京西站，18 年低交工，6 月 8 月各入一套，交了首付，能持有吗？

北京暂时辐射不到这里来。

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2016-10-10 12:36

@等待奇迹 2015 2016-10-10 12:15:47

楼主，北京二换三已经同时签约。目前遇到贷款额度和方式的疑问，

1. 直接商代 320

2. 短期中介垫付 200 个，利息差不多 9 个，然后直接公

积金贷 120

3. 混合贷

您觉得那种方式更好些？在线等，非常感谢

2 条不理解，中介垫付的 200 你准备如何还给他。

作者:海男的故事 日期:2016-10-10 14:13

@海男的故事 2016-10-10 12:36:04

@等待奇迹 2015 2016-10-10 12:15:47 楼主，北京二换三已经同时签约。目前遇到贷款额度和方式的疑问， 1. 直接商代 320 2. 短期中介垫付 200 个，利息差不多 9 个...

@等待奇迹 2015 2016-10-10 13:34:52

另外我是西南二居换的东西 130 平三居

能混合贷就混合贷，不行就商贷，按揭这种便宜的贷款一定要贷足，接下来还会有各种投资机会。

如果不想贷太多款，很多银行还款 1 年就可以提前还款，这样利息比三个月的垫付利息还少。

和银行签合同时一定要问清楚提前还款条件。

你的金融知识太匮乏了，我这个方案可以给你节省好几万，得给我发个大红包

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fbq.tianyaui.com%2Fd%2Fxiu.gif>{

EIMAGE}。

作者:海男的故事 日期:2016-10-10 16:38

@ty_青火 2016-10-10 16:17:23

楼主你好，我7月在廊坊大学城买1万一平买的2018年底的期房，现在涨到15000左右了，还没签合同，贷款也没办呢。首付30万。大学城还有潜力吗，心里总是毛毛的。现在有人想要收购我的这个购房名额，能加个10多万。卖还是不卖啊，望楼主赐教。

你先说说卖或者不卖的根据，我再点评。

作者:海男的故事 日期:2016-10-10 18:04

@海男的故事 2016-10-10 14:13:57

@海男的故事 2016-10-10 12:36:04 @等待奇迹
2015 2016-10-10 12:15:47 楼主，北京二换三已经同时签约。目前遇到贷款额度和方式的疑问， 1.直接商...

@等待奇迹 2015 2016-10-10 14:31:55

多谢楼主指导，我知道提前还款这个思路，主要是觉得满额公积金利率很低哈，怎么发红包，我马上学习

另外我这个置换楼主觉得如何，我卖的单价比买的三居均价高出1万多

不错，三居是以后的主流需求。

作者:海男的故事 日期:2016-10-10 19:17

@xiayuemei85 2016-10-10 09:24:46

海男老师，看到我，看到我

现在深圳出台了较严格的限购政策

我们在深圳无房，孩子明年就要读小学了，也算是刚需。

请问我们是再等等买房还是看 就买呢？

政策出来后成交量好少，感觉应该会下调一点。

请问你怎么看？

因为手头钱也不多，希望等等能降一点压力没那么大。

房价暂时不会有实质性的下降。

作者:海男的故事 日期:2016-10-10 20:15

@chenlei16ab 2016-10-10 19:22:30

楼主你好。准备在南京买房 但是现在 80 才能落户，资金不够 能否先买 40 平的 可以先出租？求海男指导

现在不会有大的涨幅了，等一等，钱够了买 80 平落户。

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2016-10-10 21:06

@JLBCJ 2016-10-09 20:20:55

楼主，怎么看待江苏常州的楼市呀。

货币流过来，涨涨就歇菜了。

作者:海男的故事 日期:2016-10-10 21:56

@风雨中飞旋 2016-10-09 22:26:00

楼主看到我

海哥，你好，关注您的帖子很久，也关注了微信。普通老百姓一枚，没有太多资产，特地来请教您怎样不会让财富缩水。

在东莞有套两房，购买时 6000，现在涨到 1.4w 一平米，目前出租中，刚好抵掉月供。

重庆现有住房一套，自住。由于工作原因回到重庆，东莞的房子不方便打理，现在是否有必要趁着大涨机会出手？东莞还有升值空间吗？由于附近在规划地铁，我个人觉得还是有一点空间，但如果深圳房价下跌，.....

可以买了等机会，现在不是买入的时候。

作者:海男的故事 日期:2016-10-11 09:00

@100EI 2016-10-10 22:34:37

楼主好，本人坐标哈尔滨，10 年之前在北京通州买了地

铁口住宅一套，现在价格涨了不少，今年又有些闲钱，趁着地铁还没开通，准备在燕郊再投资一套，您觉得怎么样？多谢指点。

可以的，北京限购升级，燕郊受益。

作者:海男的故事 日期:2016-10-11 18:08

????@linekely2016?2016-10-11?10:57:28

????楼主，本人三线城市，隔壁省会城市国庆限购了。我们这房价不高，5000 左右吧，请问还能否买房啊？我看的房子地段不错，公积金就能还贷，压力不大

????-----

能说具体一点吗

作者:海男的故事 日期:2016-10-11 18:10

????@summersummerty?2016-10-11?12:15:26

????楼主您好，

????我十一前一周在北京通州买了套三居，单价 4 万 8，总价 620 万。04 年的房子，有点老。买完就出政策了，我现在很担心房价会下降或者几年后这个房子由于老，总价高卖不出去就砸手里了。

????正好现在没有网签，想解除合同的话 10 万定金可能要要不回。现在是最后决定要不要咬牙买的时刻，一介小女子最近寝食难安，实在没有主意了，求大神指点一下!! 现

在要是不买了就等等回老家（老家有房）或者等机会再买一套新一点的.....

????-----

自己住买吧，北京不会跌，哪怕跌一点也会涨回去的。

作者:海男的故事 日期:2016-10-11 18:15

????@yuanxiaoyi2013?2016-10-11?10:58:37

????楼主您好！坐标，上海宝山中外环之间靠近地铁二手房。因为自住刚需上个月我把小户型卖了，贷款150万置换了一套附近二房。现在手上有40万的闲钱。

????因为老婆是高邮的，所以她打算回高邮投资一套二手房，35万，出租没风险的话租金预计1.2万/年。

????看了你的帖子，我觉得这个计划不妥，请问楼主是否有更好的建议？

????-----

这种城市主要靠租金，如果租售比达不到5%，价值不大。

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

??里面已经有10多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2016-10-11 18:47

????@xxx1977_221?2016-10-11?10:47:55

????婆婆在九江还有大儿子，但她想单独住。我手上现

在没钱，想过一年赚够了再去买，但又担心九江房产跟着涨起来，所以有点纠结。我需要现在借钱在九江买房吗？

????-----

两个选项：九江买，老家建，如何选择，可以算个帐。

假设九江买个房子 100 万，那每年的资金成本是 5%，5 万，如果 5 年不涨就损失 25 万。基本上可以在农村建个房子了。

所以如何选择，就看你如何判断九江的房市。

作者:海男的故事 日期:2016-10-11 20:10

????@nancyyy183ABC?2016-10-11?16:30:47

????楼主好！诚心请教：

????坐标成都，已有一套全款房，有再在成都买套房的打算，兼有改善和资产保值双重目的。

????成都房产自 8、9 月份才开始涨价，短短 1、2 个月幅度至少 30%~50%，您看我是趁目前调控马上下手，还是继续观望半年呢？

????-----

投资不需要这么急。

作者:海男的故事 日期:2016-10-11 20:24

@chenlei16ab ?2016-10-10?19:22:30?

楼主你好。准备在南京买房?但是现在 80 才能落户，资金不够?能否先买 40 平的?可以先出租？求海男指导？

?? @海男的故事 ?2016-10-10?20:15:07?

现在不会有大的涨幅了，等一等，钱够了买 80 平落户。?

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。?

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

????-----

@chenlei16ab 2016-10-11 17:57:47

等等后，能否买入雨花台区域的房子，还是买河西的房子

河西的房子更好。

作者：海男的故事 日期：2016-10-11 20:58

财富保卫战

2016-10-11 海男的故事 海男房产投资工作室

在每年增量货币 15-20%的情况下，保卫自己的财富就成了一场艰难的战斗。

目前广大居民还没有系统的财富管理知识，只会买一些简单的理财产品，由于金融知识匮乏，还经常被骗。

如何提高自己的财富管理能力，就成了一个迫切的需要，现在社会上也有一些这方面的知识分享，但不太系统。

下面我用通俗易懂的语言给大家分享一些这方面的知识。希望能给大家一些帮助。

1. 做好本职工作，使收入不断提高，这个不多说。

2. 购买理财产品：这是大部分普通人正在做的财富管理方式，收益不高，风险也不高。目前主要有以下几类产品。

a. 银行理财：银行理财的收益大约在 4%，资金一般委托券商资管和基金子公司投资债券市场，但债券市场的收益率只有 3%左右，券商资管和基金子公司

只好通过不断质押回购加杠杆，在银行间市场取得一些便宜资金，稀释成本，维持收益。随着银监会打击金融杠杆和发债企业违约增多，银行理财的收益还会下降。

b. 基金：基金分为货币基金，债券基金，股票基金。货币基金一般投资银行存款和结算备付金、买入返售金融资产等，也有的会购买部分债券，整体收益和利息正相关，目前在 2%走右；债券基金顾名思义主要投资债券，整体收益和利息反相关，目前在 3%走右；股票基金顾名思义主要投资股票，有风险，股市行情好时收益比较大。还有一种就是把上述投资标的混合在一起的，叫混合型基金。

c. 保险理财：目前收益在 4%左右，由于对保险资金的投资限制比较松，保险公司的投资风格比较凶残，在上市公司股权争夺和各地地王的背后都有保险

公司的身影。如此激进，让人捏把汗。

d. 信托：目前收益在 7%左右，门槛比较高，一般 300 万以上，也有少部分 100 万起的；封闭时间长，至少 1 年。

还有一些其它理财产品，如 P2P、私募、资管等，不是太主流，以后有机会再给大家讲。

3. 房市：随着这次房地产去库存的顺利完成，国家以后对房地产的干预会越来越少。最近几年大城市出让和可出让的住宅用地越来越少，小城市随着大开

发商的退出和小开发商的倒闭，也不会有太多的地出让了，土地财政接近尾声。房地产接下来的大事是房产税，全国联网之日，就是收税之日。

当然大城市的房子作为一个保值工具还是不错的，年均收益率大约和 GDP 接近，想靠它发财就有点难了，当然不排除几个黑马城市会提供一些不错的机会。

4. 股市：股市将是下一个财富圣地，大家首先要放弃对股市的偏见，多学习、多关注，错过了房市，不能再错过股市了。股市诞生之日起就是政府解决问题的工具，更具体一点说就是解决国有企业的问题。这次也不例外，国企降杠杆只能靠股市了，这次还有另外一个目的，培育创新型企业。那对普通人来说，我们该如何抓住机会？机会有两块：

1). 主板市场：牛熊转换节奏越来越快，3、4 年就会一个周期，这对投资来说是很给力的，抓住一次财富就会大增长，当然长牛更好了，投资最不喜欢的就是横盘。但大部分

人不知道什么时候该买，什么时候该卖，这个需要加强学习，有机会我也会给大家一些提示。

2) . 新三板：国家一直想打通居民财富和企业股权之间的通道，新三板就是这么一个载体，新三板这几年一直在推进，分层制度已经建立，就差最后临门一脚转板制度的安排，目前正在等时机，但一定会推出，因为新三板在帝都。我们要做的就是在事情完全明朗之前，拿出一部分钱买入创新层的股票潜伏，一旦转板制度推出，股票顺利转板收益会超出想象。

最近几年的资产乱象，都和银行有关，利率市场化改革之后，银行收益率大幅下降；同时由于经济下行，不良率大幅提高，银行有强烈做大资产的冲动，但实体萎靡，没有太多的资金需求，银行资金只好去到资产市场。去年的股市，今年的房市，长牛几年的债市，背后的金主都是银行。接下来也不会有大的改变，实体基本靠基建撑着，资金需求有限，银行的资金还得在资产市场上蹿，房市被控制住了，只能在股市和债市了

作者:海男的故事 日期:2016-10-12 09:46

房产即金融，一直想给大家讲讲金融方面的东东，但金融是柄双刃剑，时机对，用得好，财富快速增长；时机不好，用得不对，会造成很大的伤害。现决定不在公共论坛上讲比较深的内容，以后有机会会在小范围内给有志于投资的人分

享。

作者:海男的故事 日期:2016-10-12 15:06

@海纳万万山 2016-10-12 14:41:40

从头看楼主的贴，好多干货，有个问题请教，杭州的写字楼能否投资，要注意些什么？

写字楼不熟，帮不上你的忙。

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2016-10-12 19:03

@阅读人生 168 2016-10-12 15:19:23

最近有个问题想不明白，希望楼主赐教～十一前，天津限购，外地人不能在市内六区及武清买第二套房。限购市内六区我能理解，可为什么要限购武清？京津一体化的概念使武清近期的价格猛涨，可我比较疑惑，真能辐射到武清吗？我的理解是武清的房价是炒出来的，政府限购市内六区是为了抑制投资，限购武清是为了抑制投机。不知道这样理解准不准确，还望楼主解惑。谢谢！

很多北京的朋友都在武清买房落户，为孩子的高考。

作者:海男的故事 日期:2016-10-12 19:09

@LUISDOWWW 2016-10-12 09:12:57

楼主，我想请教下关于我目前的房子的问题。

我在大连有一套自住的 70 平的房子，位置不是中心，12500 买的；另外还有两套在市中心 40 平的小房子，12 年 11000 买的，但是由于被开发商忽悠了房屋质量不好，想卖但估计也就 10000 左右吧。

现在的想法是就算亏点把两个小房子卖掉，然后现有自主的房子留给父母，再在市区（非中心）买一套大点的作为改善。

我的问题：

1、大连的房地产环境现在卖这两套小房子是不是最.....

房子如果不是优质资产，可以趁涨价出掉。什么时候是最高点，没人知道。

作者:海男的故事 日期:2016-10-12 19:11

@骰往金来 2016-10-11 11:47:37

有个问题想请教楼主 限购越严的地方 肯定越是好地方 但是限购了也就没有买房资格了 要等到取消限购的时候出手么

不能这样笼统的说，还有很多别的方面需要关注。

作者:海男的故事 日期:2016-10-12 19:20

@aa80 2016-05-26 23:55:12

认同楼主，房地产后续进入结构性调整阶段。请教，好地段的老房子，近郊的新房子，哪个值得投资？

@rosigi 2016-05-28 00:47:22

兄台，你要告诉大家老房子房龄，和近郊是近到什么程度才能做参考的

?? @海男的故事 2016-05-28 18:54:37

白领喜欢近郊的房子，小商人喜欢市区的老房子

白领容易用杠杆，但有一点一定要注意，如果近郊是刚开发，套现的时间成本和资金成本会比较高。

@白羊座 de 路痴 2016-10-11 21:41:51

白领为什么喜欢买郊区房子？年轻人不是喜欢繁华吗

白领当然喜欢市中心的新房子，但价格太贵，在市中心老破小和近郊新房子之间，白领一般会选择近郊新房子。

作者:海男的故事 日期:2016-10-12 19:47

@小周她爹 2016-10-12 00:48:29

一直潜水，拜读了楼主的大作，观点很是认同和欣赏，也想从资产优化或者投资的角度和楼主请教一下：

本人基本情况：祖籍湖北，京户，70 后尾巴，名下三套房产和一个商铺，住房都是刚需，一套奥森边万科大三居（自住），一套立水桥商住一居（可落户，民水民电，自己父母住），一套武汉金银湖板块银湖翡翠大四居（目前老丈人和丈母娘住），房屋市值总价 1500 多万，贷款大概 250（房贷）+50 万不上征信的信用贷，由于三套房都是.....

第二个方案不错，有些银行的抵押贷款也可以提前还款的，如果需要，我可以帮你问问银行的朋友。

至于商铺，得看资金，但西安的情况整体不太行。

说到这里，顺便说说贷款的问题。

几个大的城市比较下来，上海的金融效率和资金成本是最底的。

期缴保单和房子抵押是可以异地贷款的，有些连续贷款和多次贷款是需要规划的，顺序反了会影响很大。

金融是比较复杂，融资和投资都有很多细节需要注意，都需要好好规划。

作者：海男的故事 日期：2016-10-12 20:10

@小周她爹 2016-10-12 00:48:29

一直潜水，拜读了楼主的大作，观点很是认同和欣赏，

也想从资产优化或者投资的角度和楼主请教一下：

本人基本情况：祖籍湖北，京户，70 后尾巴，名下三套房产和一个商铺，住房都是刚需，一套奥森边万科大三居（自住），一套立水桥商住一居（可落户，民水民电，自己父母住），一套武汉金银湖板块银湖翡翠大四居（目前老丈人和丈母娘住），房屋市值总价 1500 多万，贷款大概 250（房贷）+50 万不上征信的信用贷，由于三套房都是.....

@小周她爹 2016-10-12 03:02:15

另外，还想补充咨询一下，写出几套房产大概位置的目的，是想让楼主从专业的眼光看看配置是否合理：

1. 自住的三居，按照楼主的理论，基本是符合要求的，去中关村（包括上地高新区）、望京和亚运村二级商贸区都非常方便、小区周边配套齐全、离地铁走路 7-8 分钟、花园小区、环境很好、物业万科应该属于一流、特别还有一个加分项，去奥森公园走路 10 分钟以内，唯一不足的就是学区，小学老牌区重点分校，但是没有好的对口中学.....

北京的房子不错，不说了，说说武汉的房子，离火车站不远，那就离王家墩 CBD 和西北湖都不远了。面积合适的 3，4 室是以后需求比较大的房型，如果交通方便，学区不错，可以留着，

作者:海男的故事 日期:2016-10-12 20:13

@靖哥哥和 QQ 弹 2016-10-12 17:47:20

老师,2800-2900 潜伏股市 1.5 倍杠杆。。你觉得可行不。。

暂时没有大的机会。

作者:海男的故事 日期:2016-10-12 20:47

@JLBCJ 2016-10-09 20:20:55

楼主, 怎么看待江苏常州的楼市呀。

@海男的故事 2016-10-10 21:06:10

货币流过来, 涨涨就歇菜了。

@JLBCJ 2016-10-12 20:01:11

常州 3 年没批土地, 去库存 5 个月左右。2017 年开始土拍, 控制在 1500-2000 亩, 政府意图因该是保价不放量呀, 再说马上武进西太湖成立苏澳合作园, 拟建娱乐, 金融, 工业中心。澳门政府一期投资 100 亿美元, 共要投资 600 亿美元。这样常州要举世闻名了。(注意: 武进 30 年来外资总共投资才 44 亿美元)。两年后地铁一号线开通。这形势房价不会涨吗?

3 年没卖地, 有机会肯定会大卖, 错过这个村就没这个

店了。不要看他如何说，而要看他怎么做。

至于和澳门合作，这些产业并不能带来太多高薪岗位，对房价的促进是有限的。

作者:海男的故事 日期:2016-10-12 21:03

@雪上一枝蒿 2016 2016-10-12 16:30:31

楼主你好，请你帮我看看安徽芜湖的房价今年年底适不适合买，就最近几个月涨了起来的，准备买来自住的。谢谢

至于年底是不是好的机会，暂时还不能下结论。但最近一段时间不会有实质性的下跌。

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2016-10-13 11:04

@ty_青火 2016-10-10 16:17:23

楼主你好，我 7 月在廊坊大学城买 1 万一平买的 2018 年底的期房，现在涨到 15000 左右了，还没签合同，贷款也没办呢。首付 30 万。大学城还有潜力吗，心里总是毛毛的。现在有人想要收购我的这个购房名额，能加个 10 多万。卖还是不卖啊，望楼主赐教。

@海男的故事 2016-10-10 16:38:41

你先说说卖或者不卖的根据，我再点评。

@电线 1111111111 2016-10-13 09:51:20

楼主好，不卖的理由就是廊坊离北京还是比较近的，而且19年会通地铁，燕郊的房子已经2万多了，觉得廊坊应该还会涨一点。卖的理由就是，那边都是平原，供给量很大，还都是期房，更主要的都是北京投资的，以后怕有价无市卖不出去。而且看楼主的帖子学习到了持有成本的概念，这个也需要考虑。希望楼主能帮我分析分析，卖还是不卖呢 万分感谢

商业有个简单的规则：竞争烈度决定利润，赚钱买的时候一窝蜂，成本高，价格下降的时候卖的也是一窝蜂，利润低，这就是人性，小城市就是一个击鼓传花的游戏，卖了出来，等下次机会吧。

作者:海男的故事 日期:2016-10-13 11:24

不管是做生意还是做投资，一定要有推理能力，最好是能多推几步。

举个例子，房地产被管控住了，大家会想到什么。

房子被管控住了，为了就业和经济，势必加大基建力度，基建会对那些产业有拉动，钢筋水泥建材行业，工程行业，

环保行业，水利，交通。再往上会不会拉动大宗商品，大宗商品会不会拉动航运。航运会不会拉动造船，等等不一而足。

作为生意人，是不是得囤点钢筋水泥，是不是可以收购一些和上述有关但现在比较困难的企业。

作为普通人，是不是可以找些这方面的股票，逢低潜伏。毕竟转型是要时间的，基建的力度这几年会越来越大。

作为经济人，一定要不停的训练自己的经济推理能力，国家一出政策，你马上就能推理出对各方面的影响。

作者:海男的故事 日期:2016-10-13 12:33

理财在以前是一个可选项，现在是一个必选项，但对于如何理财，不要说普通老百姓，就连专业财富管理公司有些领导都一片迷茫。还经常私下咨询我，因为他们清楚的知道，7%左右的收益根本跑不赢货币增量。

又说多了，低调。

作者:海男的故事 日期:2016-10-13 16:15

@czswhh 2016-10-13 12:27:31

@海男的故事 : 本土豪赏(1000 赏金)聊表敬意, 谢谢您的回复, 打赏不知道去哪儿, 看吧, 就是这么 low 的人, 再试一次, 第一次哎, 【 我也要打赏 】

谢谢土豪打赏。

作者:海男的故事 日期:2016-10-13 16:25

@骰往金来 2016-10-11 11:47:37

有个问题想请教楼主 限购越严的地方 肯定越是好地方 但是限购了也就没有买房资格了 要等到取消限购的时候出手么

@海男的故事 2016-10-12 19:11:58

不能这样笼统的说，还有很多别的方面需要关注。

@骰往金来 2016-10-13 10:14:16

嗯嗯 我个人觉得租售比（按年租金算）就像股市的市盈率 20 年租售比是相当于 20 倍市盈率是比较合理的 但一二线城市 租售比普遍 50、60 年都很正常 我个人理解就像股市的成长股 预期未来收益即未来的租金会大幅上涨 所以给予房价更高的估值 那么从这点讲 楼市的价值主要还是对未来租金大幅上涨的预期 如果楼市的上涨伴随房租也能大幅上涨 在楼市横盘的时候 房租的上涨 大幅降低租售比 即有价值 楼市上涨但.....

房子最看重的是房价上涨，不是房租，股票最看重的是股价上涨，不是分红。房子边上整体配套变好，房价上涨是正常的，但如果暴涨，就是货币现象。企业盈利变好，股价上涨是正常的，但如果暴涨，就是货币现象。所以，不管是

投资房市还是股市，大部分都是赚的货币宽松的钱，也就是沾央行的光赚的钱。

作者:海男的故事 日期:2016-10-13 16:28

@骰往金来 2016-10-11 11:47:37

有个问题想请教楼主 限购越严的地方 肯定越是好地方 但是限购了也就没有买房资格了 要等到取消限购的时候出手么

@海男的故事 2016-10-12 19:11:58

不能这样笼统的说，还有很多别的方面需要关注。

@骰往金来 2016-10-13 10:14:16

嗯嗯 我个人觉得租售比（按年租金算） 就像股市的市盈率 20 年租售比是相当于 20 倍市盈率是比较合理的 但一二线城市 租售比普遍 50、60 年都很正常 我个人理解就像股市的成长股 预期未来收益即未来的租金会大幅上涨 所以给予房价更高的估值 那么从这点讲 楼市的价值主要还是对未来租金大幅上涨的预期 如果楼市的上涨伴随房租也能大幅上涨 在楼市横盘的时候 房租的上涨 大幅降低租售比 即有价值 楼市上涨但.....

@海男的故事 2016-10-13 16:25:54

房子最看重的是房价上涨，不是房租，股票最看重的是股价上涨，不是分红。房子边上整体配套变好，房价上涨是正常的，但如果暴涨，就是货币现象。企业盈利变好，股价上涨是正常的，但如果暴涨，就是货币现象。所以，不管是投资房市还是股市，大部分都是赚的货币宽松的钱，也就是沾央行的光赚的钱。

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者：海男的故事 日期：2016-10-13 20:07

@小周她爹 2016-10-12 00:48:29

一直潜水，拜读了楼主的大作，观点很是认同和欣赏，也想从资产优化或者投资的角度和楼主请教一下：

本人基本情况：祖籍湖北，京户，70 后尾巴，名下三套房产和一个商铺，住房都是刚需，一套奥森边万科大三居（自住），一套立水桥商住一居（可落户，民水民电，自己父母住），一套武汉金银湖板块银湖翡翠大四居（目前老丈人和丈母娘住），房屋市值总价 1500 多万，贷款大概 250（房贷）+50 万不上征信的信用贷，由于三套房都是.....

@海男的故事 2016-10-12 19:47:03

第二个方案不错，有些银行的抵押贷款也可以提前还款的，如果需要，我可以帮你问问银行的朋友。

至于商铺，得看资金，但西安的情况整体不太行。

说到这里，顺便说说贷款的问题。

几个大的城市比较下来，上海的金融效率和资金成本是最底的。

期缴保单和房子抵押是可以异地贷款的，有些连续贷款和多次贷款是需要规划的，顺序反了会影响很大。

金融是比较复杂，融资和投资都有很多细节需要注意，都需要好好.....

@小周她爹 2016-10-12 21:31:27

非常感谢楼主的热心快速回复，确实个人也觉得二次抵押贷款操作最简单，唯一的缺点就是利率上浮 30%，约 6.37 了，如果没有持续 7 个点以上的理财收益，但是优点可以留上一笔资金为下次购房做准备。

另外这些天在朋友圈也看到了有人做了抵押贷款 30 年期的，1.1 倍利率的，楼主高人，估计金融圈朋友不会少，所以想咨询一下楼主以下问题，望楼主百忙中帮忙解答：

1. 咨询过一些北京担保公司的人事，异地贷款基本都不给做，不知.....

-
1. 50 年以上产权的商住可以抵押。
 2. 抵押可以直接做成抵押消费贷款。
 3. 入押要到房产所在地。

各个地方，银行可能不一样。

作者:海男的故事 日期:2016-10-13 20:11

@皮皮爱学习 2017 2016-10-13 12:02:32

楼主你好，花了一晚和一上午上的时间拜读了你的全部帖子，关于您的言论还是很支持的，现在本人也面临买房的问题，想向您请教。和男朋友的工作都在济南，但是月薪很低，他们家是希望全款买房，不太考虑贷款，坐标山东济南，可能这边人的思想比较保守，济南今年高新区发展得很快，政府规划的cbd地区已经快成熟，说是cbd是因为政府给它取的名字就叫cbd，真正的商业中心还在泉城广场，现在我们目前手里的钱只买得起高新区偏远的.....

高新区的价格没有说。

作者:海男的故事 日期:2016-10-13 21:23

@小周她爹 2016-10-12 00:48:29

一直潜水，拜读了楼主的大作，观点很是认同和欣赏，也想从资产优化或者投资的角度和楼主请教一下：

本人基本情况：祖籍湖北，京户，70后尾巴，名下三套

房产和一个商铺，住房都是刚需，一套奥森边万科大三居（自住），一套立水桥商住一居（可落户，民水民电，自己父母住），一套武汉金银湖板块银湖翡翠大四居（目前老丈人和丈母娘住），房屋市值总价 1500 多万，贷款大概 250（房贷）+50 万不上征信的信用贷，由于三套房都是.....

@海男的故事 2016-10-12 19:47:03

第二个方案不错，有些银行的抵押贷款也可以提前还款的，如果需要，我可以帮你问问银行的朋友。

至于商铺，得看资金，但西安的情况整体不太行。

说到这里，顺便说说贷款的问题。

几个大的城市比较下来，上海的金融效率和资金成本是最底的。

期缴保单和房子抵押是可以异地贷款的，有些连续贷款和多次贷款是需要规划的，顺序反了会影响很大。

金融是比较复杂，融资和投资都有很多细节需要注意，都需要好好.....

@小周她爹 2016-10-12 21:31:27

非常感谢楼主的热心快速回复，确实个人也觉得二次抵押贷款操作最简单，唯一的缺点就是利率上浮 30%，约 6.37 了，如果没有持续 7 个点以上的理财收益，但是优点可以留

上一笔资金为下次购房做准备。

另外这些天在朋友圈也看到了有人做了抵押贷款 30 年期的，1.1 倍利率的，楼主高人，估计金融圈朋友不会少，所以想咨询一下楼主以下问题，望楼主百忙中帮忙解答：

1. 咨询过一些北京担保公司的人事，异地贷款基本都不给做，不知.....

@海男的故事 2016-10-13 20:07:27

1. 50 年以上产权的商住可以抵押。
2. 抵押可以直接做成抵押消费贷款。
3. 入押要到房产所在地。

各个地方，银行可能不一样。

@小周她爹 2016-10-13 20:58:30

非常感谢楼主的及时回复，关于第二条抵押可以直接做成抵押消费贷款是否理解就是银行可以直接放款，比如在北京操作中信银行的二次抵押贷款是否可以直接找银行操作，钱是否直接可以入账呢？这样就不需要担保公司来转到手，收取手续费了，我的理解对吗？关于第三条就是异地贷款的意思是，还是得回到抵押房产的地方去办理，只是社保工作可以在外地？我的理解对否？谢谢

第二条你可以问一下中信，第三条和社保没关系，这是银行的不同分行的协作。

作者:海男的故事 日期:2016-10-14 09:01

@东子丘 2016-10-13 23:31:53

海哥，有空看过来，看过来，加了

上面的股票信息跟我没关系，是骗人的。

作者:海男的故事 日期:2016-10-14 09:04

这么多广告，严重影响交流。

作者:海男的故事 日期:2016-10-14 09:07

@海男的故事 2016-10-14 09:04:51

这么多广告，严重影响交流。

如果大家有紧急重要的事需要我及时回复的，可以通过微信和我联系，微信号在公众号里公布过了。

作者:海男的故事 日期:2016-10-14 14:25

@萧和 123 2016-10-14 11:07:48

楼主大人，我在武汉的一套未来地铁房，两室，有贷款，2017年底交房，2020年通地铁。我想把武汉的这套房卖了，去杭州买房，纯投资。请问什么时间点卖房和买房啊？

为什么要把武汉的房子卖了买杭州？

作者:海男的故事 日期:2016-10-14 14:28

@皮皮爱学习 2017 2016-10-13 12:02:32

楼主你好，花了一晚和一上午上的时间拜读了你的全部帖子，关于您的言论还是很支持的，现在本人也面临买房的问题，想向您请教。和男朋友的工作都在济南，但是月薪很低，他们家是希望全款买房，不太考虑贷款，坐标山东济南，可能这边人的思想比较保守，济南今年高新区发展得很快，政府规划的cbd地区已经快成熟，说是cbd是因为政府给它取的名字就叫cbd，真正的商业中心还在泉城广场，现在我们目前手里的钱只买得起高新区偏远的.....

@海男的故事 2016-10-13 20:11:27

高新区的价格没有说。

@皮皮爱学习 2017 2016-10-13 22:19:27

高新区的价格七八月是一万虽有，现在普遍到两万了，偏远一点的也得一万五，再偏远一万左右的就到旁边的县级市了，不过那个县级市好像刚要划区，高新区拆迁人口就有好几万，那边的拆迁户都在疯狂买，因为年中出了两个楼王，还有个万达文旅城，现在高新区的房价可以一天涨6000，之前一万觉得还可以，现在炒到两万觉得有点透支未来价格了，不知道我的想法对不对

高新区有很多好的企业，能提供很多高薪的职位？如果答案是否定的，这个房价是有问题的。

作者:海男的故事 日期:2016-10-14 14:30

@桔子桔子桔子汁 2016-10-13 23:42:26

楼主，您对天津楼市怎么看，北辰推出新楼盘现在入手是时机吗？还是在等等求大神指点

横盘，投资可以等等。

作者:海男的故事 日期:2016-10-14 14:36

投资房产现在一般都知道选大城市，但大城市的房市出现一个新特征，城市内部开始分化，有些区域涨得很凶，有些区域没怎么涨，如何选择区域成了房产投资的重中之重。

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2016-10-14 21:30

@吃樱桃啃洋芋 2016-10-14 15:24:35

楼主，想咨询你一下。刚毕业在广州萝岗区上班，这边房价从 8 月份出地王就开始涨。我才后知后觉要打算买房，主要是先买个小户型。

9 月中秋节下了两万定金定了知识城一套万科幸福誉的房子，73 平小户型，所有优惠算下来每平 1.25 万，首付 30 万左右。但还没有签约，说 11 月签约。现在已经涨到 1.6 万了，但不知道为什么心里空落落的，觉得把父母多年积蓄掏干净很不孝顺，有些迟疑不想买了，又怕房价涨了以后买不起。

这个房子.....

有两个方面可以考虑：

1. 规划的地铁，学校能否按时实现。
2. 如果空地太多，以后供应量相对会比较大。意味着横盘时间会比较长。

作者:海男的故事 日期:2016-10-14 21:31

@小鱼 123777 2016-10-14 21:00:14

请问 LZ 武汉小学的对口小区的老破小房子可以投资不

边上的新房价格是多少，老破大价格是多少，老破小价格是多少。

作者:海男的故事 日期:2016-10-14 21:34

@小鱼 123777 2016-10-14 21:00:14

请问 LZ 武汉小学的对口小区的老破小房子可以投资不

@海男的故事 2016-10-14 21:31:46

边上的新房价格是多少，老破大价格是多少，老破小价格是多少。

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2016-10-15 09:20

@打爆空头 2016 2016-10-15 08:57:52

我想说，楼主你不认可投机也好，但没有投机成分的楼是没有机会赚钱的。赚钱的一定是有投机成分在内而且还要占据大比例。

学的我的话，仔细看帖子。投资要有前瞻性，多了解社会本质，不要被一些事实而非的东西影响。

作者:海男的故事 日期:2016-10-15 09:25

@打爆空头 2016 2016-10-15 09:11:55

武汉成都存款余额超杭州，也不看看人均

中西部贫富差距更大，你认可这个事实吧。

浙江是不错，但杭州对金华，绍兴，宁波并没有统治力，

可能和上海有关。这么富的省份省会城市并不突出。

作者:海男的故事 日期:2016-10-15 11:25

@打爆空头 2016 2016-10-15 09:45:51

@打爆空头 2016 2016-10-15 09:11:55

武汉成都存款余额超杭州，也不看看人均

@海男的故事 7866 楼 2016-10-15 09:25:00

中西部贫富差距更大，你认可这个事实吧。

浙江是不错，但杭州对金华，绍兴，宁波并没有统治力，可能和上海有关。这么富的省份省会城市并不突出。

杭州楼市暴涨和上海关系不大的，浙江只有.....

不排除衢州金华和绍兴温州人很多都在杭州购房。但杭州是在上海3月份限购之后加速上涨的，这是事实。

作者:海男的故事 日期:2016-10-15 11:43

@打爆空头 2016 2016-10-15 11:35:03

@打爆空头 2016 2016-10-15 09:45:51

@打爆空头 2016 2016-10-15 09:11:55

武汉成都存款余额超杭州，也不看看人均

@海男的故事 7866 楼 2016-10-15 09:25:00

中西部贫富差距更大，你认可这个事实吧。

浙江是不错，但杭州对金华，绍兴，宁波并没有统治力，可能和上海有关。这么富的省份省会城市并不突出。

-----.....

没关系，每个人都有自己的想法，各人对各人行为负责。

作者:海男的故事 日期:2016-10-15 20:31

@打爆空头 2016 2016-10-15 12:55:23

@打爆空头 2016 2016-10-15 12:09:05

@打爆空头 2016 2016-10-15 11:35:03 @打爆空
头 2016 2016-10-15 09:45:51 @打爆空头 2016
2016-10-15 09:11:55 武...

@erbifuzi 7874 楼 2016-10-15 12:49:00

认可你说的嘉兴靠上海一说。嘉善更是，尤其嘉善南，新盘都有 1.8 的了，年初市中心的价格都没破 5 位数的。我也感觉不能入手了，我老公却说只要上海.....

上海周边城市都会受上海影响，嘉兴体量小，影响比较明显。平时我一般只到大城市考察考察，但我能从人性的角度分析很多城市，一般离真相很近。下面我以杭州为例，把上涨和下跌说透，让大家对房市有个更清楚的认识。

杭州 2010 由于投资投机严重，房价进入巅峰，那时候跨省区投资较少，大部分都是省内投资者，2011 发布严厉的限购限贷政策，改变了人们的预期，加上前期透支严重，杭州房价经历了长达 5 年的下跌盘整，这严重改变了人们的预期，投资杭州房子亏本，2015 年南京暴涨的时候，杭州还在跌，这是因为虽然周边城市的上涨，让有一部分人觉得杭州会涨，开始进行一些买入，但抵挡不住解套的抛压，始终无法突破 2010 高点，这进一步加强了浙江人杭州买房不赚钱的预期。要打破这种僵局，得有一个大的外部买力过来，这种外部买力敢过来，是因为他认为投资房产赚钱，而且确实赚到钱了，并且赚到钱的地方不让他们继续干了。插个笑话，2015 年底的一天，沪杭高铁上一个上海人和一个杭州人相遇，上海人夸夸其谈投资房产赚钱，杭州人表面应和，心里骂道，赚你妹，老子都套好多年了。又过了几天，另一个杭州人和上海人在高铁上相遇了，杭州人大倒苦水，说投资房产亏了不少钱，上海人表面没说什么，心里骂道，SB，投资房产居然亏钱，老子这几年投资房产赚的盆满钵满。这就是环境对人的影响。2016 年 3 月限购前，上海人赚的盆满钵满，在他们的心里，投资房产一定赚钱，限购后，上海的资金纷纷跑到杭州，苏州去，上海资金的到来，冲破了解套的抛压，房价开始上涨，这改变了浙江人投资杭州房产亏钱的预期，抛压变少，买入增加，房价快速上涨，这又强化了投资杭州房

产赚钱的预期，浙江省的人好了伤疤忘了痛，开始纷纷买入，北京，深圳的人也开始过来，房价继续上涨，G20只是让上涨更猛烈，并不是涨的原因。G20之后，杭州很快推出限购，房价又进入僵持状态，浙江省内的购房者成了最不稳定的因数，刚解套或前两年割肉出货，现在又被套，这种感觉非常不好，一旦房价开始下跌，他们就是最积极的抛售者，抛出了之后可能一辈子都不会投资房产了。那房价是否会跌的比较多，还是会涨，这取决于最开始轻微降价的卖出的房子有没有人及时接盘，如果有人接盘，就稳定了大家的预期，后期如果有流入人口，房价继续上涨。其它城市房市原理和这个相同，所以，北上深的房子横盘一段时间，略微跌一点后会继续上涨，因为有人接盘，但区域会分化。大城市周边就不乐观了，如果房价跌个15%左右没人接盘，有些人（包括开发商）会继续降价抛售，这会改变大家的预期，引发抛售潮。这个过程时间可能会比较长。

作者:海男的故事 日期:2016-10-15 21:21

@qiailj 2016-10-15 21:11:31

@打爆空头 2016 2016-10-15 09:11:55

武汉成都存款余额超杭州，也不看看人均

@海男的故事 7866 楼 2016-10-15 09:25:00

中西部贫富差距更大，你认可这个事实吧。

浙江是不错，但杭州对金华，绍兴，宁波并没有统治力，可能和上海有关。这么富的省份省会城市并不突出。

楼主从人均存款来比较杭州武汉的房价是不.....

只渡有缘人。

作者:海男的故事 日期:2016-10-15 21:35

@qiailj 2016-10-15 21:20:46

@打爆空头 2016 2016-10-15 09:11:55

武汉成都存款余额超杭州，也不看看人均

@海男的故事 7866 楼 2016-10-15 09:25:00

中西部贫富差距更大，你认可这个事实吧。

浙江是不错，但杭州对金华，绍兴，宁波并没有统治力，可能和上海有关。这么富的省份省会城市并不突出。

另外说下淘宝北京杭州双总部，核心还在杭.....

鱼大了自然会游到更深的水域。哪怕有阻力，它最终还是会游出去，这是常识。最新的长三角城市规划，杭州低南京一等，和合肥一个级别。

作者:海男的故事 日期:2016-10-16 17:20

@多学习多进步 2016-10-16 16:50:31

海哥，坐标杭州，今天去看了申花郡的房子，拱墅区，现在房价 3.2-3.3 万，准现房，88 房边套，亲戚在去年 12 月份的时候买了 1 套，当时价格 1.7 万，上涨了快一倍呢。周围有个地铁 2 号线，距离 700 多米，配套小学一般，大关小学，目前无配套中学，以后租金大概 5000 多一月。自己有房，也不会搬，作为投资用，现在的价格是不是已经不用考虑了，谢谢

现在不是投资的好机会，等下一次机会吧。

作者:海男的故事 日期:2016-10-16 17:27

@东岸的精锐陆军 2016-10-16 13:18:22

楼主您好，我在成都郊区有一套小三居，当时购入价 48 万，以父母的名义买的，最近几年房价一直没变化，现在出租，一年租金 15000。附近厂区较多，不是学区房，一直想出掉，但家人不同意，估计现在出会亏点钱。最近小区附近开始动工修建地铁。请问我是最近出还是等地铁修通呢？
(来自天涯社区客户端)

如果没有好的投资，就等地铁开通再说。

投资有些失误，既没地铁，也没学区，不涨也是正常。

成都有些区域涨的还是很多，区域分化会越来越严重。

作者:海男的故事 日期:2016-10-16 17:39

@海男的故事 2016-10-15 21:35:24

@qiailj 2016-10-15 21:20:46 @打爆空头 2016
2016-10-15 09:11:55 武汉成都存款余额超杭州，也不看
看人均 —————...

@erbifuzi 2016-10-16 11:35:42

目前国家规划确实上海之后就南京。楼主，那长三角规
划中。苏州在什么位置？仅仅是上海的外延吗？

有一段时间，苏州比深圳还牛。随着外贸的式微，江湖
地位不断下滑，关键是行政级别还低，只是地级市，在现行
的发展模式下很吃亏。以后做好上海的贴身小弟就不错了。

作者:海男的故事 日期:2016-10-16 17:59

@打爆空头 2016 2016-10-16 06:24:30

@qiailj 2016-10-15 21:20:46

@打爆空头 2016 2016-10-15 09:11:55

武汉成都存款余额超杭州，也不看看人均

@海男的故事 7866 楼 2016-10-15 09:25:00

中西部贫富差距更大，你认可这个事实吧。

浙江是不错，但杭州对金华，绍兴，宁波并没有统治力，

可能和上海有关。这么富的省份省会城市并不突出。

.....

我们不是选城市居住，是投资房产，要的是能爆发性增长的城市，是高的收益率。就如大城市市中心，繁华似锦，配套齐全，住着很舒服。但比起投资收益，它却远远弱于市郊。如果你有投资房产的好的想法，可以整理整理，给大家分享一些干货。

作者:海男的故事 日期:2016-10-16 18:17

@qiailj 2016-10-15 21:58:23

@qiailj 2016-10-15 21:20:46

@打爆空头 2016 2016-10-15 09:11:55

武汉成都存款余额超杭州，也不看看人均

@海男的故事 7866 楼 2016-10-15 09:25:00

中西部贫富差距更大，你认可这个事实吧。

浙江是不错，但杭州对金华，绍兴，宁波并没有统治力，可能和上海有关。这么富的省份省会城市并不突出。

.....

上海算不算这里，我不关心人口如何增加，我只知道一旦上升为特大城市，国家分配的资源会更多，举债能力更强。

作者:海男的故事 日期:2016-10-16 18:23

@飞跃流年 420 2016-10-16 17:22:18

楼主大才！既然谈到了杭州和武汉，恳请楼主也能分析一下武汉楼市！

感觉目前武汉的限购限贷政策就是表面文章，地方ZF没有真动作。中心城区的房价没有任何下降苗头，开发商捂盘惜售提价的伎俩继续上演。二手房还是惜售严重、价格甚至贵过新房。接下来，武汉中心城区房价会是如何走向？什么时候会是相对好的购房时机？感谢楼主！

会横盘，投资暂时没有好的机会。

作者:海男的故事 日期:2016-10-16 19:33

@东岸的精锐陆军 2016-10-16 13:18:22

楼主您好，我在成都郊区有一套小三居，当时购入价48万，以父母的名义买的，最近几年房价一直没变化，现在出租，一年租金15000。附近厂区较多，不是学区房，一直想出掉，但家人不同意，估计现在出会亏点钱。最近小区附近开始动工修建地铁。请问我是最近出还是等地铁修通呢？

（来自天涯社区客户端）

@海男的故事 2016-10-16 17:27:13

如果没有好的投资，就等地铁开通再说。

投资有些失误，既没地铁，也没学区，不涨也是正常。

成都有些区域涨的还是很多，区域分化会越来越严重。

@东岸的精锐陆军 2016-10-16 18:33:05

打算明年置换一套，可行吗

找到好的投资区域了吗。别搞得这边因为地铁，开始上涨，你新买的地方因为前期涨得多，现在开始调整，就悲催了。

作者:海男的故事 日期:2016-10-16 19:36

@每天一个冰淇淋 2016-10-16 01:06:35

就是 70 年产权的公寓，可以落户口和上学，房本上写着住宅（公寓），民水民电，一般小区就几栋楼，比如一共 5 栋有两栋可以开公司的，工商局给注册登记，另外 3 栋就是住宅，然后里面也可能有办公的，这种房子缺点就是有办公的人多杂，然后物业费贵一些。单价比纯住宅低一些，我买来自住是否可行呢？感谢大哥。

楼主，我的情况和这位网友类似，在上海，地段内环，交通便利，离人民广场 3 公里，楼龄 16 年，不算太老吧，面积 140 平不到。产权几年不清楚，楼下几层是商铺，楼上

都是住宅，房本用途是居住，民水民电，可落户口。缺点就是没有小区，独幢大楼。还有楼内公司租借的很多。我买的时候单价比同地段环境好的小区低大概 40%。从面积、楼龄来说似乎也算不上老破小，但外部环境确实不是最好。主要看中地段好，价格便宜，面积大。刚买，心里忐忑，请求楼主看到我！谢谢！

@每天一个冰淇淋 2016-10-16 02:08:00

补充一下，是高层，物业费挺便宜。

自住觉得好就行了。

作者:海男的故事 日期:2016-10-16 19:40

@qiailj 2016-10-15 22:32:32

@qiailj 2016-10-15 21:20:46

@打爆空头 2016 2016-10-15 09:11:55

武汉成都存款余额超杭州，也不看看人均

@海男的故事 7866 楼 2016-10-15 09:25:00

中西部贫富差距更大，你认可这个事实吧。

浙江是不错，但杭州对金华，绍兴，宁波并没有统治力，可能和上海有关。这么富的省份省会城市并不突出。

.....

我们需要的是有效人口，总不能指望农民工买省城的房子吧。顺着这个思路你就应该知道要什么数据。

作者:海男的故事 日期:2016-10-16 19:57

@散步的蜗牛 88 2016-10-15 17:03:05

拜读了楼主的帖子，诚信请教下楼主，我和老公两人在上海，现在想在上海一些比较便宜的区购置一套便宜的房子，楼主觉得现在入手合适吗？我两收入很低，加起来才一万五，好在管吃住，楼主觉得我们在这边可以考虑买吗？现实吗

赶紧看起来，能在上海买房子是你们的福利。不要买的太偏。

作者:海男的故事 日期:2016-10-17 09:55

很多人对每年货币增加 15-20%不知道具体内涵。下面具体说一说：

央妈印的不多，是金融系统的信用扩张，大家现在说的M2 是一个主流指标，但不全面，有一个更好的指标，就是金融系统的资产负债表，扩张很快，每年基本都超过 15%，就算这样，也还有一部分没有完全包括进来，就是 3 大政策性银行的货币投放，例如这次东北的 1.6 万亿，基本是通过政策性银行操作。

作者:海男的故事 日期:2016-10-17 10:27

@chenlei16ab 2016-10-17 09:32:08

海南你好 南京河西男楼盘被限价在 3.5 万 基本是 3.4-3.5 目前开了 4 个盘 价格都在这个位置 投资是否等等再入手

你们对政策太不敏感了，从国庆节的大量城市限购及后续的严厉措施，传出的型号就是不许涨价，而不是缓慢上涨。你们这种政治素养，，投资房产会把自己砸进去的。抓紧学习，提高自己的能力。

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2016-10-17 10:33

广告都是骗人的，和我没有任何关系。

作者:海男的故事 日期:2016-10-17 13:37

@ty_Bruce576 2016-10-16 21:14:20

海哥，你好，谢谢你对大家问题的耐心专业的解答，收益匪浅。说一下我的情况，我在上海闵行，请问那的君莲板块的 2012 年左右的次新动迁房可以买吗？要到 2017 年的 1 月才能过户，目前单价在 3.7 万到 4 万 5，到地铁 15 号线双

柏路 10 分钟之内步行，2020 年开通。另外听说附近会有一个 60 万方的商业综合体叫伦敦城，但不知道啥时候开工，就在闵行星河湾的东边地块。

目前在颛桥的银桥花园有套 90 平的两室户自住，目前单价 4 万，还剩 43 万.....

自己住，问题不大。

作者:海男的故事 日期:2016-10-17 13:43

@suxiaochao 2016-10-16 23:56:11

楼主，正在为买房纠结，真心求教:北京南四环外 2 公里(距地铁也是 2 公里)，新房，门口马路直通西单，自驾半小时内的车程，周边配套还不是特别成熟。精装修 7 万，马上就要开盘了。从投资的角度看，现在是买的时机吗？担心买了房价会降。另外，买 89 的小三居还是 110 的大三居更易转手？

碰到好的房子可以买入，89 的小三居更有投资价值。

作者:海男的故事 日期:2016-10-17 13:48

@青竹摇梦影 2016-10-17 00:06:47

楼主回复的都好认真，解读也很深刻，受教了。

想请教楼主对于郑州房子怎么看。

手上有一套住宅，一套商铺，国庆前看了三环内一套住

宅，三室 120 多平，三环内边上，交通不错，距地铁站 2 站约 10 分钟路程，但是节后限购了，目前均价报的一万四，不知道限购后会不会下调一点？是不是过段时间入手比较好？

对比 11 年的限购，什么时候买入好呢？

楼主看到我 o>_<o

看附近的新盘多不多，如果多，估计会跌一点。

作者:海男的故事 日期:2016-10-17 15:21

@lonely8859 2016-10-17 00:09:31

你好楼主，请分析下深圳前海南投资怎么样，七万多一平，想买个看南山的房子，投资期五年！谢谢

先等等，国家政策相当严厉。

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2016-10-17 16:23

@东岸的精锐陆军 2016-10-16 13:18:22

楼主您好，我在成都郊区有一套小三居，当时购入价 48

万，以父母的名义买的，最近几年房价一直没变化，现在出租，一年租金 15000。附近厂区较多，不是学区房，一直想出掉，但家人不同意，估计现在出会亏点钱。最近小区附近开始动工修建地铁。请问我是最近出还是等地铁修通呢？
(来自天涯社区客户端)

@海男的故事 2016-10-16 17:27:13

如果没有好的投资，就等地铁开通再说。

投资有些失误，既没地铁，也没学区，不涨也是正常。
成都有些区域涨的还是很多，区域分化会越来越严重。

@东岸的精锐陆军 2016-10-16 18:33:05

打算明年置换一套，可行吗

@海男的故事 2016-10-16 19:33:14

找到好的投资区域了吗。别搞得这边因为地铁，开始上涨，你新买的地方因为前期涨得多，现在开始调整，就悲催了。

@东岸的精锐陆军 2016-10-16 22:42:38

打算买到市区去

@东岸的精锐陆军 2016-10-16 22:50:36

楼主您好，我老家小县城还有一套老房子，多层，在七楼。父母单位分的房子，现在父母年纪大了，想换一个低点的，但是这套老房子挂着一直没人问，小县城的房子难道套牢出不掉了么？坐标四川

人口外流，卖给谁呢？

如果有资产配置和资产优化方面的困惑及需求，需要进行深入交流的，可以加我微信。

最新的公众号文章里有微信号

作者:海男的故事 日期:2016-10-17 17:41

@xxx1977_221 2016-10-17 10:49:03

海男老师，能帮我分析一下吗？我现在很纠结：

坐标：上海市松江北九亭（传言会并入虹桥新区）

有两套房产，其中三房自住，另一套是8月份刚入手的一房带产权车位（无贷款），租金市场4800元/月，房子10月底拿到。我现在的想法是：

方案一：把一房卖掉（以不KUI本为限），换成闵行马桥镇当代万国府（17年上半年还会再开盘，附近在建地铁5号线延伸线，另还规划一条新地铁线，嘉闵高架也要竣工了，周围名校很多，感.....

闵行这边重点发展的是莘庄-虹桥这一段，九亭有一部分在里面，位置比马桥好，而且马桥是个动迁基地，到时候资源竞争比较激烈。

作者:海男的故事 日期:2016-10-18 09:24

@流溪漩 2016-10-18 08:58:08

希望楼主能发一些普极房产投资知识的文章，而不是一去解答问题，授人予鱼不如授人予渔。

公众号里有很多这方面的文章。

作者:海男的故事 日期:2016-10-18 09:27

@u_109249044 2016-10-17 19:43:42

楼主老师，你的意思是国家近期限制一二线上涨，那是不是要憋着劲也要让三四线涨上来呢？那，是不是三四线还有一波上涨？谢谢！

@erbifuzi 2016-10-17 22:24:04

楼主没这么说吧，他一直在跟大家说买房投资要看城市，城市挑房还要看区域规划。小城市价格和量都上不来是没有发力点，也没有人口流入。

有些中小城市会有一波上涨，但时间窗口很短，而且这种城市二手市场不发达，想及时脱身很难，搞不好就掉到坑

里了，风险大于收益。

作者:海男的故事 日期:2016-10-18 09:31

@流溪漩 2016-10-18 08:58:08

希望楼主能发一些普极房产投资知识的文章，而不是一去解答问题，授人予鱼不如授人予渔。

@海男的故事 2016-10-18 09:24:12

公众号里有很多这方面的文章。

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

如果有资产配置和资产优化方面的困惑及需求，需要进行深入交流的，可以加我微信。

最新的公众号文章里有微信号。

作者:海男的故事 日期:2016-10-18 12:41

@小笨婆 2016-10-18 06:25:06

楼主，请问广州番禺万博投资前景如何？想买那里地铁上盖的 Loft 小公寓用来长期投资，是不是面积越小越好？

商住房尽量少碰。

作者:海男的故事 日期:2016-10-18 14:50

@suxiaochao 2016-10-16 23:56:11

楼主，正在为买房纠结，真心求教：北京南四环外 2 公里(距地铁也是 2 公里)，新房，门口马路直通西单，自驾半小时内的车程，周边配套还不是特别成熟。精装修 7 万，马上就要开盘了。从投资的角度看，现在是买的时机吗？担心买了房价会降。另外，买 89 的小三居还是 110 的大三居更易转手？

@海男的故事 2016-10-17 13:43:46

碰到好的房子可以买入，89 的小三居更有投资价值。

@ty_水心 67 2016-10-18 14:00:03

楼主大大，为什么 89 的三居更有投资价值呢？89 会不会太小，一般人改善型需求，都希望换个大点的房子吧？89 房子给年轻刚需？刚需应该更喜欢新房子吧？个人认为 100 平以上的大三房比 89 的小三房更有投资价值。

在房价便宜的地方是这样的，在北京这种房价高企的地方，总价约束是很大的，资金有限，是个三房就可以，而且 89，110 的三房都是 DS 房子，没有质的差别。

作者:海男的故事 日期:2016-10-18 14:52

@u_110575931 2016-10-18 13:56:11

楼主，您好，我在 2016 年 3 月以 60 万的价格入手了无锡太湖新城一套新现房（投资用），走到地铁口 20 分钟，地铁到市区半小时，小区左面是无锡排名前三的一个私立学校，右边一所公立幼儿园今年已招生，公立小学明年招生，生活配套还不完善，目前 100 万可以出手，10 月份限购之前天天有中介打电话来催卖房，限购之后没电话来了，请问是现在卖掉还是两年之后卖掉合适一些，还是干脆放个五年再说？

你可以先说说你的看法。

作者:海男的故事 日期:2016-10-18 16:35

@u_110575931 2016-10-18 13:56:11

楼主，您好，我在 2016 年 3 月以 60 万的价格入手了无锡太湖新城一套新现房（投资用），走到地铁口 20 分钟，地铁到市区半小时，小区左面是无锡排名前三的一个私立学校，右边一所公立幼儿园今年已招生，公立小学明年招生，生活配套还不完善，目前 100 万可以出手，10 月份限购之前天天有中介打电话来催卖房，限购之后没电话来了，请问是现在卖掉还是两年之后卖掉合适一些，还是干脆放个五年再说？

@海男的故事 2016-10-18 14:52:50

你可以先说说你的看法。

@u_110575931 2016-10-18 16:08:51

我是苏州的，当初买无锡是因为当时苏州已涨，无锡的价格实在是太低，看好她会涨一波，也确实涨了，就房子本身而言，面积、户型、小区环境、物业管理、学校都不错，但是有一个很大的弊端，房子的前面有一片足球场大小的变电站（离得很近），买的时候就低于周边楼盘价格，后期涨幅也低于其他楼盘，买它是因为资金有限，这种房子涨的少跌的多，感觉接下来会横盘或微跌，现在能卖 100 万，如果 5 年之后还是卖 100 万，还不如现在就.....

无锡的房子有可能不是微跌。

作者:海男的故事 日期:2016-10-18 19:17

@ty_可乐 972 2016-10-18 18:05:41

武汉 刚需 月底开盘了 买吗？ 同一楼盘 这次开盘比上次八月初的开盘涨了近 10%

这得看你有多刚了。

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

如果有资产配置和资产优化方面的困惑及需求，需要进行深入交流的，可以加我微信。最新的公众号文章里有微信号。

作者:海男的故事 日期:2016-10-18 20:14

@恒恒和宁宁的妈妈 2016-10-18 18:19:17

楼主，你好，能帮忙分析一下吗？楼主，我在北京有套自住两居房，目前尚有 80 万公积金贷款。老家泉州有一套今年 7 月新购两居贷款 54 万，上周卖掉一套燕郊住房，手上有近 80 万现金。想请教楼主我这 80 万是要还贷款还是继续投资。我想把北京两居卖掉换成三居，但又担心目前是房价高点。可不投资房产，又担心人民币贬值请问楼主我如何安排为好？或者是不卖北京的两居再买个小北京小一居如何？另外，个人也很想购买厦门的房子可是厦门.....

厦门没法和北京比，可以把北京的两居换成 3 居，时机可以看我前面写的一个小技巧。

作者:海男的故事 日期:2016-10-19 08:54

@生在七十年代闪 2016-10-18 20:53:45

神男，男神，楼主大人:) 是不是我不会说话，或问得太过。大家的都回了，怎么不回我呢。嘿嘿，坐等啊。

你问的太泛了，你得有一定的具体想法，才好交流。

作者:海男的故事 日期:2016-10-19 09:16

@给我乌云 2016-10-19 04:13:16

拜读楼主大作，至此开始培养理财理念。

从7月份起关注武汉楼市，正如楼主所描述一样变化。

一周前武汉光谷楼盘开盘 均价1万6 都是摇号的 还是很火爆。

不过武汉房价应该进入横盘了，大幅上涨恐怕领导就要被问责了。

另请教下楼主，手上没有钱了（全家在武汉买5套房，都是45-130的，没有大户型），银行现在还能用无房贷的房产抵押，去做首付买江边或者东湖附近的高档住宅吗或者大户型吗？

虽然感觉武汉.....

这次横盘不会很快结束。你的思维还不够专业，持盘成本是很高的，它会吸掉你的很多收益。

作者:海男的故事 日期:2016-10-19 14:53

人类对居住条件的改善是永无止境的，同时科技的发展，加速了房子的更新换代。十几年前土豪们喜欢的房子，有些现在看起来像个笑话，当然，真正的豪宅还是不错的。

改善除了意愿，更重要的是实力，所以不停改善的都是经济条件不错的群体，他们需要的是好房子。什么是好房子

呢？一是房子本身好，二是周边资源丰富。但市中心的好房子已经被老富豪占有，不断产生的新富豪，需要建立新的聚居区，新的需求，就有新的机会。

随着社会的发展，城市的格局也在不断变迁，城市副中心不断涌现，随着副中心商业和商务中心的不断建设，交通和环境的改善，为住宅的崛起提供了很大的支撑，新富豪们有了自己的好房子。副中心能成功取决于两个方面，一是早期能共享市中心的已有资源，二是后期有人口流入。

中国经济还会不断发展，每年 15-20%的货币增量，会产生很多新的富裕阶层，为房产的后续发展提供了强劲的支撑。

中国区域广阔，大城市都十好几个，而且发展阶段不一样，情况各异，为房产投资提供了很多很多的机会，当然也要注意时机。

把握时机，努力投资，早日实现财务自由。

作者:海男的故事 日期:2016-10-19 14:54

@海男的故事 2016-10-19 14:53:23

人类对居住条件的改善是永无止境的，同时科技的发展，加速了房子的更新换代。十几年前土豪们喜欢的房子，有些现在看起来像个笑话，当然，真正的豪宅还是不错的。

改善除了意愿，更重要的是实力，所以不停改善的都是经济条件不错的群体，他们需要的是好房子。什么是好房子呢？一是房子本身好，二是周边资源丰富。但市中心的好房

子已经被老富豪占有，不断产生的新富豪，需要建立新的聚居区，新的需求，就有新的机会。

.....

房产投资是永远的朝阳行业。

作者:海男的故事 日期:2016-10-19 15:18

@蓝天 plus 白云 2016-10-19 11:33:14

楼主，您好！我们现在有个机会能买入农村的工业用地，价格比较低，3万/亩，您觉得前景怎么样？我们这属于低端制造的那种行业比较多，最近经济不好，好多关门的。虽然价格比较低，位置还可以（离大路不远），但还是很担心。因为买了必须要盖，还要投入，万一盖了又租不出去就麻烦了。我觉得您见识很多，所以请教您一下！

还是搞点别的，别说三万/亩，我有个朋友，政府送给他，他都退回去了，地方政府把地便宜给你，是希望你给地方经济做贡献，不是让你坐等升值的。

作者:海男的故事 日期:2016-10-19 20:16

@09898980 2016-10-19 16:04:15

楼主你好，本人89年单身女，手上有10多万的资金，现在想在长沙买二手装修好的50-60平米的房子自住，回长沙发展。看到你说的资源只会向一线城市倾斜。所以犹豫是

否按照表姐推荐的在惠州买个 30-40 平的单身公寓用于出租。

@09898980 2016-10-19 16:07:42

不好意思，介绍不具体，本人现在在深圳上班，工资税后 7000

惠州只有很少的一部分能接受深圳的辐射。

作者:海男的故事 日期:2016-10-19 21:25

@庐州月亮 2016-10-19 21:08:30

楼主请赐教，亲戚想买写字楼，40 平米一套，他是买南面的几套好呢还是买北边的几套好？价格大约相差 1 千多一平米，坐标合肥

写字楼不熟。

作者:海男的故事 日期:2016-10-20 09:10

@mm 小文文 2016-10-20 06:44:36

再发一遍希望楼主能回复。谢谢啦。

楼主，在上下班路上看完您的帖子。真的特别佩服你。坐标北京，今年 8 月初卖掉一套西南四环外总部基地次次新小区一居，8 月 21 日订了套海淀的学区房（西四环内一点，学校还可以排名海淀第三第四的）多加了近 200 万贷款。令人郁闷的是卖掉的那小区在我们后面 20 天卖的那套单价就

涨了1万3千多，定的学区也涨了，但涨幅小不少。卖的昨天刚网签，买的还在资格审核。买这学区主要是考虑和现在自住.....

有机会换个回迁的三居，或者回迁的两居，这得看你们的经济条件和工资多少，回迁的一居不要卖了，这是一个进可攻，退可守的长远方案。

作者:海男的故事 日期:2016-10-20 09:10

@南昌房价 2016-10-19 22:09:18

楼主急，现在想投资南昌的房子可以吗？南昌这个城市有前景吗？

南昌前景一般。

作者:海男的故事 日期:2016-10-20 09:12

@生在七十年代闪 2016-10-19 22:31:47

是啊，真是抱歉。表达能力太差。那么想问下您。我在上海投资买房，普陀真如，嘉定新城及宝山大华哪个更看好呢，谢谢??!

这些板块太热，投资收益可能不是最优。

作者:海男的故事 日期:2016-10-20 09:17

@开心辞典 2009 2016-10-19 13:33:42

石家庄正定新区 8000 一平米，未来市政府搬过去，已经有医院和学校，地铁在建配套，请问海男神是否可以投资一套高层？我预计升值 1.5 万一平米，您的建议呢？

@Flower 凡凡 2016-10-20 08:58:58

同问啊！你也是石家庄人吗？？？？

正定新区离老的城区太远，早期不能共享老城区的资源，发展前景堪忧。兰州新区就出现过政府搬过去一部分，后来又搬回老城区的例子，兰州新区可是国家级的新区。

作者:海男的故事 日期:2016-10-20 09:19

@ty_alice981 2016-10-20 08:19:04

新华社痛批楼市，楼主您怎么看？

前一段时间咋没看见他们痛批，房地产就是一个尿壶，需要的时候就拿出来，不要时就一脚踢到床下。

作者:海男的故事 日期:2016-10-20 09:24

@xt12016 2016-10-19 13:41:56

看了楼主的问答，佩服得一塌糊涂！本人结婚两年半，目前夫妻俩在上海上班，除去开销合起来月存 1.3W，手中现金约 30W，有一小孩，2 岁，留守湖北农村老家（离武汉约 100 公里）。老家农村有两层楼房，离县城 20 多公里，人口

净流出，房价 3000 出头，房子很多，空置率很大，大多都是外地打工，回来买房。现在考虑到小孩明年要上幼儿园，是不是该拿手中的现金回老家县城买一套？本想考虑武汉，但现在武汉房价已经太高，回武汉工作难找.....

如果满足积分要求，攒钱在上海买，千万不要把有限的子弹浪费了。

作者:海男的故事 日期:2016-10-20 14:07

@打爆空头 2016 2016-10-20 13:30:27

@xtl2016 2016-10-19 13:41:56

看了楼主的问答，佩服得一塌糊涂！本人结婚两年半，目前夫妻俩在上海上班，除去开销合起来月存 1.3W，手中现金约 30W，有一小孩，2 岁，留守湖北农村老家（离武汉约 100 公里）。老家农村有两层楼房，离县城 20 多公里，人口净流出，房价 3000 出头，房子很多，空置率很大，大多都是外地打工，回来买房。现在考虑到小孩明年要上幼儿园，是不是该拿手中的现金回老家县城买一套？本想考虑武汉，但.....

普通人往上走，只能惦着脚。

作者:海男的故事 日期:2016-10-20 14:10

把公众号里的一些好文章转过来。

马蓉逆袭

前一段时间，马蓉和王宝强的离婚事件闹得沸沸扬扬，各种段子手粉墨登场，你方唱罢我登场，八卦娱乐 high 无边。

但我看到的却是一个 DS 通过房产投资逆袭的故事，马蓉是一个很有投资头脑的同志，苦于没有启动资金，于是找到移动 ATM 宝哥，开始了自己的逆袭人生，由于眼光独到，外加投资稳、准、狠，很快就通过房地产逆袭成功，成功了当然想过自己想要的生活。

现在社会上有很多人，因为各种原因没有赶上前几波的房产投资大潮，有些迷茫，有些失落，其实大可不必，机会一直都有。哪怕房价之前翻了十倍也不要紧，之后只要再翻一倍同样赚得盆满钵满，因为基数大。10 万翻 10 倍和 100 万翻倍，又有什么差别呢。

可能我们手头启动资金不是很多，没关系，多学金融知识，银行会帮助我们的，争取下一次机会来临的时候，我们同样大赚特赚，甚至赚的更多，因为我们知耻而后勇，更努力的学习房产投资知识。

那些有几套房子的同学们，也要时刻检视自己的资产，是否杠杆率已经很低了，是否有些房子需要置换优化。财富快车滚滚前行，一不小心就会被甩下来。

努力学习，努力投资，争取早日财务自由。

如果有资产配置和资产优化方面的需求，需要进行深入交流的，可以加我微信。

微信号在最近几篇公众号文章里。

作者:海男的故事 日期:2016-10-20 19:29

@译飞 2016-10-20 19:23:33

@海男的故事 : 本土豪赏(1000 赏金)聊表敬意, 对您的敬仰如滔滔江水连绵不绝。【 我也要打赏 】

谢谢土豪打赏。

作者:海男的故事 日期:2016-10-20 19:30

@woncoyoo 2016-10-20 16:31:21

打算建一个群里，把楼主拉进来，大家海聊房产、金融、投资，如何？

有时间了再给大家建群。

作者:海男的故事 日期:2016-10-20 19:47

@iamcrazy1983 2016-10-20 17:38:15

同问 上海现在是继续观望等到年前还是马上下手（今年年初已经置换到一个大套，用足了贷款，目前父母养老钱在手上担心贬值，因此想买一个普通住宅的二套，大概两百五十万左右的小套，可惜没能下得了决心，还没有看到特别特别中意的）

看到好房子可以下手。

作者:海男的故事 日期:2016-10-20 19:50

@ty_玉米玉 2016-10-20 15:10:39

尊敬的楼主大人 您了解无锡吗? 230W 市区或滨湖区的高层商品房 140 平 与城北地铁口郊区 惠山新城板块的别墅面积 200 多平三层自带车库 总价一样的情况下 您觉得哪种更适合入手呢? 纠结的很!!

你自己先分析一下。

作者:海男的故事 日期:2016-10-21 09:22

@我爱丫丫小朋友 2016-10-21 08:27:49

@海男的故事 : 本土豪赏 10 个 赞 (1000 赏金) 聊表敬意, 点赞是风气, 越赞越大气【 我也要打赏 】

谢谢土豪打赏。

作者:海男的故事 日期:2016-10-21 10:36

@18902693615 2016-10-21 10:13:07

楼主, 回复我一呗, 给我点意见, 急啊

你算一下租售比大约有多少。

作者:海男的故事 日期:2016-10-21 11:11

@zhengmingti 2016-10-21 10:27:14

请教海哥个问题:

若经济崩溃了,国家要么保楼市要么保汇率,这个该怎么理解。现在人民币汇率一直在跌,有人预计汇率还要继续跌,对房市有什么样的影响?

经济崩溃,什么都保不住,回家洗洗睡了。正确的说法是中国的资产(主要是房子)比价比较高,如何处理,中国一般采用中庸之道,汇率每年贬一点,房子冰冻起来,每年贬一点,几年问题就解决了。我们的政府能力不错,打得一手好太极,搞得美帝哭笑不得。

作者:海男的故事 日期:2016-10-21 12:14

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有10多篇文章,大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑,如果这些文章能给他们一些参考,就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2016-10-21 12:47

@罗纳尔多南京 2016-10-21 12:38:58

公众号已经关注了

楼主,我在南京江宁近郊有一套80平米的小二房,价值150万。现在想换河西100平的三房价值300多万学区房。

有两种方案，您看？第一，现在卖掉江宁，买入河西。第二，现在卖掉江宁，租房待一年后再买入河西。那种资金收益最大呢？

（来自天涯社区客户端）

一年，两年没法提前判断，只能根据具体发展情况具体判断。

作者:海男的故事 日期:2016-10-21 12:52

公众号里有篇文章“房地产的未来走势”非常不错，推荐大家看看。

作者:海男的故事 日期:2016-10-21 14:22

@从那来到哪去 2016-10-20 19:08:29

@xt12016 2016-10-19 13:41:56

看了楼主的问答，佩服得一塌糊涂！本人结婚两年半，目前夫妻俩在上海上班，除去开销合起来月存 1.3W，手中现金约 30W，有一小孩，2 岁，留守湖北农村老家（离武汉约 100 公里）。老家农村有两层楼房，离县城 20 多公里，人口净流出，房价 3000 出头，房子很多，空置率很大，大多都是外地打工，回来买房。现在考虑到小孩明年要上幼儿园，是不是该拿手中的现金回老家县城买一套？本想考虑武汉，但.....

何止是房子，包括今后的生活、保障、财富的管理都得好好规划。

作者:海男的故事 日期:2016-10-21 16:32

@18902693615 2016-10-21 16:31:01

专业投资还是得专业人士才行，第一次试水投资就弄得身心俱疲，??

已经在前面的评论里回答你了。

作者:海男的故事 日期:2016-10-21 17:00

@倪小倪 2016-10-21 16:53:01

强烈要求进群，学习！

暂时没有群，有个公众号“海男房产投资工作室”。

作者:海男的故事 日期:2016-10-21 21:25

@18902693615 2016-10-21 18:16:31

@海男的故事 : 本土豪赏 1 个 红包 (1000 赏金)聊表敬意,封个吉利,讨个欢喜【 我也要打赏 】

谢谢土豪打赏。

作者:海男的故事 日期:2016-10-21 21:56

空手套白狼

随着社会的发展，金融产品越来越多，这给了很多激进

投资者以小博大甚至空手套白狼的机会。以买房举例：

买房最重要的是首付，筹首付有很多种方式，如找朋友借钱，信用贷，找小贷公司或互联网金融垫首付等，下面说说各自的优缺点。

1. 信用贷：信用贷会上征信作为负债，影响额度，如果工资比较高的，可以采取这种方式。

2. 找朋友借钱：找朋友借钱买好房后，可以以每月按揭还款作为信用，向银行申请信用贷，还朋友钱及继续还贷。

3. 小贷公司或互联网金融垫首付，然后以每月按揭还款作为信用，向银行申请信用贷，还小贷公司或互联网金融钱及继续还贷。

首付之后，办理按揭，办理产证。过了一段时间，房价上涨，房产增值，可以做抵押贷款，继续买房。甚至可以联合家族成员把这个规模做的很大。

这个模式需要当事人有一些整体经济，货币，信贷方面的知识，同时对房价的涨跌有一定认识，能做一些基本的预判。只要不买到长期下跌的地方，风险不大。

虽然以前帮助过很多朋友通过这种方式赚到了钱，但这次写这篇文章，主要是希望帮到那些收入不错，但没有首付的人能及时买上房。

当然还有很多别的空手套白狼的方法，这里就不一一讲了，担心大家出偏差，反噬自己。

作者:海男的故事 日期:2016-10-21 22:30

@mm 小文文 2016-10-20 06:44:36

再发一遍希望楼主能回复。谢谢啦。

楼主，在上下班路上看完您的帖子。真的特别佩服你。
坐标北京，今年8月初卖掉一套西南四环外总部基地次次新小区一居，8月21日订了套海淀的学区房（西四环内一点，学校还可以排名海淀第三第四的）多加了近200万贷款。令人郁闷的是卖掉的那小区在我们后面20天卖的那套单价就涨了1万3千多，定的学区也涨了，但涨幅小不少。卖的昨天刚网签，买的还在资格审核。买这学区主要是考虑和现在自住.....

@海男的故事 2016-10-20 09:10:05

有机会换个回迁的三居，或者回迁的两居，这得看你们的经济条件和工资多少，回迁的一居不要卖了，这是一个进可攻，退可守的长远方案。

@mm 小文文 2016-10-21 07:37:37

看到楼主的回复太高兴啦。

我再追问一下，回迁两居和自住的两居总价差不多，什么时候置换比较好？

回迁三居的话，假设两边涨跌程度一样，得存两年钱。

在这种情况下和形式下 什么时候换比较好？

商品房小点的三居 两套换一套也掂着脚可以够着，家庭年收入税后小 100，现贷款 400。麻烦再分析一下，上天涯好多年 之前都浏览别的板块 看您贴才注册个账号额

你要二胎，还是换个三居。现在想办法筹钱买，过两年买都没关系。一来是北京会横盘一段时间，二来是置换，涨跌基本同步。

作者:海男的故事 日期:2016-10-21 22:31

@罗纳尔多南京 2016-10-21 22:30:28

欢迎加入海男天涯粉丝总群，群号码：595737938

此群和我没有任何关系。

作者:海男的故事 日期:2016-10-22 10:29

@少年伊辰 2016-10-22 09:18:53

楼主，对南昌的房价做何分析，最近想出手红谷滩学位房，单价 1.3w，离地铁十五分钟值得出手吗？主要是为了小孩读书，以后还有升值空间吗

你先说说你的想法。

作者:海男的故事 日期:2016-10-22 17:24

从链家得到的消息，开始折腾卖家了，接下来房贷额度

估计会收缩，房市会被彻底冰冻起来。

老乡，不要跑。

作者:海男的故事 日期:2016-10-22 18:53

@罗纳尔多南京 2016-10-22 18:32:13

欢迎加入海男天涯粉丝总群，群号码：595737938

此群和我没有任何关系。

作者:海男的故事 日期:2016-10-22 20:18

@iegatol 2016-10-22 19:35:02

楼主大大在线哎，可以帮我看看吗？想换套房，有点犹豫

换到哪里，一次性说清楚。

作者:海男的故事 日期:2016-10-23 09:46

@扬枝甘露 2016 2016-10-22 17:11:03

楼主先生，请问成都西南 2.5 环的房子(红牌楼片区)，
这个时间可以卖了吗？谢谢

接下来很长一段时间是横盘和微跌。卖不卖自己决定。

作者:海男的故事 日期:2016-10-23 09:48

@海男的故事 2016-10-22 17:24:31

从链家得到的消息，开始折腾卖家了，接下来房贷额度

估计会收缩，房市会被彻底冰冻起来。 老乡，不要跑。
zhengmingti: 2016-10-22 18:08:32?是不是每年年底贷款都...

@等待奇迹 2015 2016-10-22 22:00:07

链家最近撤掉了很多房源。楼主认为的房贷收缩是指贷款额度和折扣都会收紧？我这刚面签提交贷款资料了，不会给卡住了吧，我是商贷 320 个，85 折扣

应该没问题，会慢慢收紧。

作者:海男的故事 日期:2016-10-23 09:50

@珠海张勇刚 2016-10-22 22:02:52

楼主如何看待房地产税？

全国联网之日，就是房产税全面实施之日。

大城市影响不大，有转嫁能力。

作者:海男的故事 日期:2016-10-23 10:59

@ty_alice981 2016-10-22 07:37:19

之前想发，发了几次没成功，我再试试哈。请教楼主，您如何看杭州拱辰桥附近的次新房价格走势？今年九月之前一直横盘，九月限购前外地人突击买房，出现新房荒，带动二手房上涨，目前大概有 20-30% 的涨幅。19 年有地铁五

号线开通的利好，离地铁站大概 600-700 米。

一直横盘，证明本地人不看好，后来全国各地来了很多不明真相的群众，买买买，什么房子都推高了，限购了，有些房子又要苦批了。

作者:海男的故事 日期:2016-10-23 11:07

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

如果有资产配置和资产优化方面的困惑及需求，需要进行深入交流的，可以加我微信。最新的公众号文章里有微信号

作者:海男的故事 日期:2016-10-23 12:09

@烟台小飞鱼 2016-10-23 07:39:50

楼主好，不知道楼主对山东烟台的房事是否了解？我在烟台开发区，目前两套房，一套小两居，无贷款，一套三居，公积金贷款还款中。两套都是开发区实验中学学区房，小学初中都离得很近，很方便。目前想出手第三套，有门路让我父亲的名办公积金贷款 45 万。请给看法

烟台不是一个投资房产的理想地方。

作者:海男的故事 日期:2016-10-23 14:47

@少年伊辰 2016-10-22 17:38:44

我现在主要是选择在南昌买还是在广州买，如果在广州买，我的首付钱只能买比较远的地方了靠近增城那边，没有好的学位，买南昌的话有学位，房龄是2004年的，周边配套比较完善，我爱人现在是在广州上班，现在纠结是不是要为了小孩读好的学位房而回南昌，工作和工资我们没问题，和在广州不会相差很远，请楼主分

广州有更大的平台，更高的眼界，对小孩子更好，当然增值也更有保障，筹点钱在广州买个好一点的房子。

作者:海男的故事 日期:2016-10-23 19:01

@少年伊辰 2016-10-22 17:38:44

我现在主要是选择在南昌买还是在广州买，如果在广州买，我的首付钱只能买比较远的地方了靠近增城那边，没有好的学位，买南昌的话有学位，房龄是2004年的，周边配套比较完善，我爱人现在是在广州上班，现在纠结是不是要为了小孩读好的学位房而回南昌，工作和工资我们没问题，和在广州不会相差很远，请楼主分

@海男的故事 2016-10-23 14:47:44

广州有更大的平台，更高的眼界，对小孩子更好，当然

增值也更有保障，筹点钱在广州买个好一点的房子。

@吉品妞 2016-10-23 18:03:19

如果买在增城的话，和南昌相比难说。我在增城

其实你已经有了决定。

作者:海男的故事 日期:2016-10-24 12:07

@龙弥尼 2016-10-24 01:46:46

楼主您好，我全部房产+积蓄总值大约 110 万左右。打算去常州或者无锡发展。

对这两个城市不甚了解，我想做 UI 设计师或者是电子商务的工作。请问我该去哪里比较合适？

无锡和常州挨着，过来看看就知道了。

作者:海男的故事 日期:2016-10-24 15:20

@azmax 2016-10-24 13:30:27

海哥您好，最近把这个帖子从头到尾看了一遍，有点豁然开朗的感觉，请帮忙分析下我的情况如何处理：

坐标济南，由于担心期房的学校配套耽误孩子上学，今年把之前的老破小卖掉 9 月份商贷买了一套靠近 CBD 的 2000 年左右的无电梯多层三室顶楼学区房。但是无电梯顶楼以后父母过来帮忙照顾孩子很不方便，这么仓促换这个房子也是

被市场恐慌情绪影响了。我现在的想法是：

①顶楼出租，再在附近租个低楼层自住。5年后孩子用完上.....

多层顶楼不是优质资产，试着卖一下。同时在另外的中介挂号买房，这样既卖又买基本能摸清行情，争取卖一个不错的价格，再买一定买电梯房。

作者:海男的故事 日期:2016-10-24 15:32

@bjtueko 2016-10-23 20:27:40

最近实在是焦躁得不行了，去年就天天想买房，一直就没买，后来变成想买也买不到，然后眼看着蹭蹭蹭跟火箭一样起飞到现在，武汉十一出的这个限购政策感觉跟没出一样啊，疯狂劲好像丝毫没有减弱，郊区的新盘开盘还是跟打仗一模一样的，我住的周边二手房报价比前两个月还要疯狂，都感觉自己的房子跟金子一样啊，看样子根本没几个想卖的，都说限购以后会冷静一些会横盘，武汉一点没看出来，好想买房的我好焦躁好焦躁啊

我是.....

买到好房子是投资成功的一个很大因素，现在这个点上，已是高位，又买不到好房子，不是投资的好时机。

作者:海男的故事 日期:2016-10-24 15:33

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2016-10-24 22:04

@ty_117610642 2016-10-24 17:26:36

京城五环不到三万的房能入手吗？商业盘

商住不要碰，赚到钱 50%交给国家，二手市场很不发达，涨幅远远落后于住宅。

作者:海男的故事 日期:2016-10-25 10:33

@ty_Lisa439 2016-10-25 09:16:55

请问下，上海新场的酒店式公寓能买吗？现在 交了定金，想不买了。

赚到钱 50%交给国家，二手市场很不发达，涨幅远远落后于住宅。

作者:海男的故事 日期:2016-10-25 12:06

@ty_117404020 2016-10-25 11:21:24

楼主：你好！本人坐标西安，有一大一小两套住房，大的三居自住，小的公寓出租，目前想再买套改善四居，想买在曲江新区南湖附近，最好靠近地铁四号线，这样可以兼具

居住环境和方便程度。国庆期间看过高新区的万达 one，但是是期房而且几乎无房可选了，请问楼主曲江的房子现在可以买吗？已经涨了一定幅度。

既然是改善，就要买到好房子。

作者:海男的故事 日期:2016-10-25 13:56

@u_111387318 2016-10-25 12:13:53

北京限购的，因为学区房也不能换大的人，该怎么投资房产呢？考虑成都高新区地铁旁可以吗？

大城市最好的投资时机过去了。

作者:海男的故事 日期:2016-10-25 14:46

@u_111387318 2016-10-25 12:13:53

北京限购的，因为学区房也不能换大的人，该怎么投资房产呢？考虑成都高新区地铁旁可以吗？

@海男的故事 2016-10-25 13:56:27

大城市最好的投资时机过去了。

@u_111387318 2016-10-25 14:11:10

那只能做理财吗？理财目前也就 6-7%

该如何办，我在“中产如何不再焦虑”这篇公众号文章里已经写的很清楚了。

作者:海男的故事 日期:2016-10-25 16:16

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

如果有资产配置和资产优化方面的困惑及需求，需要进行深入交流的，可以加我微信。最新的公众号文章里有微信号。

作者:海男的故事 日期:2016-10-25 19:07

@ty_117404020 2016-10-25 11:21:24

楼主：你好！本人坐标西安，有一大一小两套住房，大的三居自住，小的公寓出租，目前想再买套改善四居，想买在曲江新区南湖附近，最好靠近地铁四号线，这样可以兼具居住环境和方便程度。国庆期间看过高新区的万达 one，但是是期房而且几乎无房可选了，请问楼主曲江的房子现在可以买吗？已经涨了一定幅度。

@海男的故事 2016-10-25 12:06:05

既然是改善，就要买到好房子。

@ty_117404020 2016-10-25 17:57:49

曲江在楼主眼中算好房子吗？因为上班还是离现在住的三居更方便些，所以想请教您，现在已经涨了一定幅度的曲江房子还可以入手吗，虽然是改善，也不想买在高点？

帖子前面有买房时机的小技巧。

作者:海男的故事 日期:2016-10-25 20:34

@gltglt2012 2016-10-25 15:40:00

请问，重庆的房子可以投资吗，帮我分析一下

这个问的太宽泛了，你总的有点自己的想法。

作者:海男的故事 日期:2016-10-25 22:14

@iegatol 2016-10-25 22:08:38

@海男的故事：本土豪赏（100 赏金）聊表敬意，对您的敬仰如滔滔江水连绵不绝。【我也要打赏】

谢谢土豪打赏。

作者:海男的故事 日期:2016-10-26 09:59

@等待奇迹 2015 2016-10-25 22:12:27

老大对沈阳房市如何看待，目前一致唱衰东北，但感觉沈阳已经跌无可跌了，未来京沈高铁开通，也就2个半小时，您觉得目前适合投资介入么？或者买个豪宅假期可以度假

高铁开通，更方便北京吸雪。

作者:海男的故事 日期:2016-10-26 11:03

广告太多，看不清爽。

大家有紧急重要的事情问的，请微信联系，微信号在最近的公众号文章里。

作者:海男的故事 日期:2016-10-26 15:24

PPI 转正，CPI 同比 1.9%，通胀压力加大，货币要适当收紧了，先行指标银行间市场利率开始上涨。

作者:海男的故事 日期:2016-10-26 16:35

@花开半夏 85 2016-10-26 16:31:14

楼主，目前无锡和宁波哪里更适合买房？无锡不太熟，宁波稍微好点，不过今年宁波房价普遍高

投资现在都不太合适。

作者:海男的故事 日期:2016-10-26 21:16

@花开半夏 85 2016-10-26 16:08:36

没明白自主技巧？为什么不打电话才是买房最佳时期？

到店的人数多，不搭理你了，还得结合一下房产交易中心的情况。

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

如果有资产配置和资产优化方面的困惑及需求，需要进行深入交流的，可以加我微信。最新的公众号文章里有微信号。

作者:海男的故事 日期:2016-10-27 13:12

@亮亮高跟鞋 2016-10-27 12:42:15

接下来投资

广州深圳选哪个好？

楼主看到

广州、深圳都不错。

作者:海男的故事 日期:2016-10-27 13:14

@hkmomall 2016-10-27 00:26:43

楼主好人，建议海男兄开个分答，天下没有不劳而获的知识。尤其是涉及到财富大头的房产，合理的分析和建议更值钱，付费咨询，愿打愿挨。

谢谢你的建议，房产投资包含很多金融方面的东西，不太适合在公众场合讨论，交流。

作者:海男的故事 日期:2016-10-27 15:25

@樱桃小丸子的娘 2016-10-26 23:52:47

楼主请教一个问题,本人三线城市,夫妻俩均事业单位,孩子5岁。住在老机关小区,小区里面有很好的市级机关幼儿园,300米内是我工作的市直小学,数一数二,学区超好,初中学区市内第二,但我孩子不用小学学区也可以上学。房子是顶楼75平小三室,不久前卖了想换大一点的。现在看中一个原老破小区三楼,112平方94万,装修一般,车可以停在我单位车库,生活方便。还有小学初中同一学区的河边环境好房子新的146平方110万小高层7楼.....

新房子有什么瑕疵吗?

作者:海男的故事 日期:2016-10-27 17:37

@lymjxjlyh 2016-10-27 09:47:07

尊敬的楼主,看到我,青岛黄岛区这半年楼市成交火爆,现在房管局约谈开发商,价格超过1.2万不给办预售,1万-1.2万的每周限网签2套,多了要申请,投资是不是先等等?谢谢!

黄岛离主城太远,不太看好。

作者:海男的故事 日期:2016-10-27 19:56

@樱桃小丸子的娘 2016-10-27 19:32:57

为这个事情，我简直要跟老公闹掰了。

跟他说，房子除了基本的居住功能，还附带金融属性。

新房子是好啊，七千出头，可是人家宁愿花九千甚至一万去买这老破的房子，好楼层直接是抢着签合同的。

但是老公不听，他觉得这房子养老很好啊，孩子才5周岁，就想一直住下去了。他一致渴望住大房子开好车，又满足于现状并不设法去挣钱。

心累，把这个帖子给他看，也不知道看了没有。

我不想将来孩子大了，遇到用钱.....

你们不用通过房子来上学，从自住的角度说，肯定新房子住着舒服。从保值增值的角度说，老小区的房子更胜一筹。如何取舍，得你自己决定。

作者:海男的故事 日期:2016-10-27 20:56

@仍然走漏 2016-10-26 22:09:07

楼主，目前上海房价已经逆天，郊区大三房已超过600万，实在是有点吃不消。我到底该买市区的老破小好呢，还是买郊区的新房好呢。亦或者转而去杭州买，因为压力小些。上海以后和父母一起住。父母看到房价这么涨反对我在上海买房了最近，觉得还贷压力大，另外他们觉得房价总不会一直上涨可能之后会有小幅度降价，迷茫死了

当成一个投资就不会这样想了。具体买房时机，前面说过一个小技巧。

作者:海男的故事 日期:2016-10-28 11:41

@007 风一样的男子 2016-10-28 08:54:11

楼主您好，想请教中国楼市隐藏巨大的危机，上市房企负债近2万亿。明后年是偿付的高潮期，并且多为债券和表外的理财资金，如果政府打压楼价，会造成大量房企资不抵债而倒闭，如果这样会不会逼迫政府明后年又放开楼价以避免出现大的危机？

政府什么时候说过要打压楼价。

作者:海男的故事 日期:2016-10-28 11:53

@清风笑 02 2016-10-28 11:46:02

您好，楼主，特意注册请教，北京通州，有一套房子自住，想着再买一套带些投资性质，也想着以后老人来了也可以住，本想在同小区买一个1居，但是没有新房，二手房首付多买不了，于是选择在梨园附近靠近地铁的地方定了一个新房，6.6万每平，付了押金5万，同小区二手房5.5-6万左右，因为在售的新楼盘一共没有几个，可供选择的比较少，二手房加上税费首付普遍比较高，能凑起的首付也就只能买个新房的1居，买的时候剩下最后一个1居.....

投资不是搏命，接下来几年不涨你撑得住吗

作者:海男的故事 日期:2016-10-28 12:13

投资最重要的是控制风险，现在好多人完全没有风险意识，杠杆用的大大的，月供比收入还多，如果盘整时间长一点，很多人会死在黎明前，以后房子再大涨也和他没有关系，这也是我一直不愿意讲金融的原因，用不好会反噬的。

财富管理是一门科学的知识，如何控制风险，如何赚取利益，都需要统筹规划，确保出现极端情况，也不会完全被打垮。

作者:海男的故事 日期:2016-10-28 15:31

@乌云中漫步的日子 2016-10-28 13:13:51

坐标合肥，商住精装修公寓，40年产权，45平做成挑高2层，价格55万，能不能买？其实想给父母住的，但别人都说商住公寓不好。

居住功能没有大问题。

作者:海男的故事 日期:2016-10-28 20:41

@ty_虫虫向前冲 2016-10-28 17:11:46

上海，有内环老破小学区房一套，中环老破小自住一套。

九月初卖了中环自住的，打算买内环那所学校附近的两房自住，方便孩子明年上学。钱不多，算上能贷的款项只能买总价400万的老房子了。看了一圈，基本上都是30多年

房龄的老破小，且大多有硬伤，不是朝向有问题就是遮挡严重。偶尔一个没有太大问题的房子均价都是接近七万一平。我那带学位的小房子已经是八万多一平。

今天中介说这个月开始房东那边的议价空间能大一.....

@ty_虫虫向前冲 2016-10-28 17:20:37

我的意思是，应该买朝向好但学位普通的两房自住还是应该买朝向不好（比如朝西或朝东）但是带好学位的两房自住？还是再等等看看有没有更好的房子出来？小孩子要在那里读完幼儿园和小学，共八年。谢谢！

你不就是奔着学位去的，否则你卖掉中环的房子干嘛。

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

如果有资产配置和资产优化方面的困惑及需求，需要进行深入交流的，可以加我微信。最新的公众号文章里有微信号。

作者：海男的故事 日期：2016-10-28 21:23

@不 YY 不舒服斯基 2016-10-28 17:13:03

我和我老婆在东莞虎门工作，我是四川人，老婆湖南人，我们在老婆家城市岳阳市有套房还在还贷中，几年住不了，反正没想过回去找工作，我们现在两人月收入 15000 左右，现在有 35 万存款，我本来想在东莞虎门买房，今天开年房价上天了，深圳客把我们害惨了，现在虎门新房 16500 左右，二手 12000 左右，想买个二手次新房加税费还差钱，岳阳的暂时卖不掉，请问，我们是继续存钱在东莞虎门买房，还是先去老婆家省会长沙买房，还是到我家.....

虎门的前景取决于是否能和深圳建立紧密联系，目前的南山和福田还暂时辐射不到虎门。

如果要买家乡的省会城市，成都优先。

作者:海男的故事 日期:2016-10-28 21:26

@清风笑 02 2016-10-28 11:46:02

您好，楼主，特意注册请教，北京通州，有一套房子自住，想着再买一套带些投资性质，也想着以后老人来了也可以住，本想在同小区买一个 1 居，但是没有新房，二手房首付多买不了，于是选择在梨园附近靠近地铁的地方定了一个新房，6.6 万每平，付了押金 5 万，同小区二手房 5.5-6 万左右，因为在售的新楼盘一共没有几个，可供选择的比较少，二手房加上税费首付普通比较高，能凑起的首付也就只能买个新房的 1 居，买的时候剩下最后一个 1 居.....

你的房子不算一个优质资产。

作者:海男的故事 日期:2016-10-28 21:29

@ty_114918196 2016-10-28 11:00:42

麻烦咨询下楼主，北京东五环有套 90 平二居，12 年的多层洋房，容积率 1.6，居住环境不错。现在工作变动了就一直出租在。是否能卖掉北京去天津和武汉（老家）各换一套？二套房政策首付一直不够，天津这波涨得人买不起了。谢谢

北京的房子不要卖，可以通过金融手段套出钱来买一套外地的。

作者:海男的故事 日期:2016-10-29 12:10

@会飞的鱼 W4 2016-10-29 06:56:02

楼主你好，请问现在适合在深圳买房吗？谢谢

暂时不是好时机。

作者:海男的故事 日期:2016-10-29 19:28

@清风笑 02 2016-10-28 11:46:02

您好，楼主，特意注册请教，北京通州，有一套房子自住，想着再买一套带些投资性质，也想着以后老人来了也可以住，本想在同小区买一个 1 居，但是没有新房，二手房首

付多买不了，于是选择在梨园附近靠近地铁的地方定了一个新房，6.6万每平，付了押金5万，同小区二手房5.5-6万左右，因为在售的新楼盘一共没有几个，可供选择的比较少，二手房加上税费首付普通比较高，能凑起的首付也就只能买个新房的1居，买的时候剩下最后一个1居.....

@海男的故事 2016-10-28 11:53:46

投资不是搏命，接下来几年不涨你撑得住吗

@清风笑 02 2016-10-29 18:02:14

感谢回复，这个原来的打算是，后面收入会增多，但收入的增加赶不上房价上涨的速度，想着前期先紧一紧，后面收入多了后会慢慢好一点，买第一套房子的时候也觉得很有压力，但后来随着收入的增多，后来就没有了多大的压力，是不是过于乐观了，如果房市横盘几年，确实到时压力也太大的，本来是想再拥有一个房子，现在也想放弃了，不过要损失几万押金。另外问下楼主，对一楼的房子怎么看？

一楼不带院子不是好的标的。如果实在要投资，把风险分割。

作者:海男的故事 日期:2016-10-29 22:53

@清风笑 02 2016-10-29 00:42:49

感谢楼主的回复，另外请教下，如果只论投资，是不是买二手房比较好，因为新房普遍周期比较长，交房要一两年，交房后拿到房本又要两年左右，即使逢低买入，等房价上涨的时候也不一定能卖，相反，在横盘的时候买入，等拿到房本后，也有可能就到了上涨期了，楼主怎么看新房等待周期长这个问题？另外一楼算不算有硬伤的房子，出手是否容易？十分感谢！

一楼如果有院子不算硬伤。

作者:海男的故事 日期:2016-10-30 08:56

@u_95724178 2016-10-29 23:03:17

"海淀区永丰产业基地3宗地块平均销售限价为53400元/平方米"，楼主怎么看？

这种房和普通老百姓没有关系。

作者:海男的故事 日期:2016-10-30 19:15

@ty_嬛嬛671 2016-10-30 11:45:41

现在杭州涨那么多了 还能买吗？

投资要等时机。

作者:海男的故事 日期:2016-10-31 11:34

@飞跃流年420 2016-10-30 22:45:34

建议楼主可建一个微信群！规模不要太大，适当收费入群。大家可以交流信息。

其实这也是我一直在考虑的问题，建立一个好的团队，大家的财富会几何级增长，但投资对人的要求是很高的，对人选方面必须宁缺勿滥，要找到那些有志于投资致富同时能够承担一定风险的人。收费虽然简单粗暴，但也不失为一个临时的有效办法。

作者:海男的故事 日期:2016-10-31 12:31

@iegatol 2016-10-31 12:06:41

楼主说的很准确，预判得很有前瞻性，基建开始大动，15号线已到江对岸，部分公交线路10月28号起，因为修轻轨的原因，已经改道，其它规划也在陆续出炉。

预判这个太简单了。房价接下来怎么走，哪些城市是黑马，我都明明白白。

作者:海男的故事 日期:2016-10-31 15:10

@igorjuss 2016-10-31 12:24:31

楼主您好，想跟您咨询两个问题。

第一，坐标北京，我和老公刚需首套，想购入丰台或者大兴的房子，930新政后目前观察的情况是挂牌价有所下跌，成交价变动不大。我们的想法是观望几个月，等双通透的户

型。请问我们的想法可行吗？

第二，坐标保定，父母需要卖了保定的一套住房帮我们凑首付，位于市区的三居，请问现在是卖房好时机吗？还是等我们北京的房子定下来再卖？

请您为我们和有类似情况的朋友指点迷津，谢谢.....

北京现在肯定买不到好房子，要等的时间可能会长一点。

作者:海男的故事 日期:2016-10-31 16:56

@等待奇迹 2015 2016-10-31 15:34:31

和楼主请教下，新政出来后，开始横盘。另外的一个政策大家好像没太注意，就是 9070，以后 90 平以下的新盘供应有保证，是不是说明三居室或者改善型大户型会紧缺，最后三居室单价上升明显？目前北京的小户型单价会比同小区的大户型高出 5000 到 10000 的空间，以后会缩窄吧，也就是说三居室是目前介入相对好的机会？不知道理解的对不对

小三室，小四室是以后的优质资源。

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

如果有资产配置和资产优化方面的困惑及需求，需要进行深入交流的，可以加我微信。最新的公众号文章里有微信号。

作者:海男的故事 日期:2016-10-31 18:10

@海男的故事 2016-10-31 16:56:53

@等待奇迹 2015 2016-10-31 15:34:31 和楼主请教下，新政出来后，开始横盘。另外的一个政策大家好像没太注意，就是 9070，以后 90 平以下的新盘供应有保证，是不是说明三居室...

@等待奇迹 2015 2016-10-31 18:03:03

小三居可理解成 140 以下的户型吧，刚好避开非普

以后的小四居估计都会做成 140 以下了。

作者:海男的故事 日期:2016-10-31 20:06

@ty_大远 1 2016-10-31 17:47:54

刚出了继承取得房产的征收 20%的税，楼主怎么看？这是要暴涨的节奏吗？

有很多规避的方法。

作者:海男的故事 日期:2016-10-31 21:52

@A 姚程瀚 2016-10-31 21:48:18

楼主您好，本人老家豫西山区县城，现在和媳妇在魔都工作，俩人月入一万五左右，本人律师，以后可能会更好（只是可能）。因为考虑到以后小孩生小孩，上学，明年打算洛阳置一套二手房（离家近），不知楼主有啥建议，是考回去还是就在上海奋斗？西安也很近（西安外地有条件），该如何选择？何时入手？

资源越来越向大城市集中，做事要顺大势。

作者:海男的故事 日期:2016-10-31 22:36

@igorjuss 2016-10-31 12:24:31

楼主您好，想跟您咨询两个问题。

第一，坐标北京，我和老公刚需首套，想购入丰台或者大兴的房子，930新政后目前观察的情况是挂牌价有所下跌，成交价变动不大。我们的想法是观望几个月，等双通透的户型。请问我们的想法可行吗？

第二，坐标保定，父母需要卖了保定的一套住房帮我们凑首付，位于市区的三居，请问现在是卖房好时机吗？还是等我们北京的房子定下来再卖？

请您为我们和有类似情况的朋友指点迷津，谢谢.....

@海男的故事 2016-10-31 15:10:13

北京现在肯定买不到好房子，要等的时间可能会长一点。

@igorjuss 2016-10-31 15:58:50

那请问保定那边现在是出售的合适时机吗？之后房价会有下跌吗？谢谢

有些三线城市可能会涨一波，保定不知道有没有钱过去，你可以多关注关注。

作者:海男的故事 日期:2016-11-01 12:43

@A 姚程瀚 2016-10-31 21:48:18

楼主您好，本人老家豫西山区县城，现在和媳妇在魔都工作，俩人月入一万五左右，本人律师，以后可能会更好（只是可能）。因为考虑到以后小孩生小孩，上学，明年打算洛阳置一套二手房（离家近），不知楼主有啥建议，是考回去还是就在上海奋斗？西安也很近（西安外地有条件），该如何选择？何时入手？

@海男的故事 2016-10-31 21:52:34

资源越来越向大城市集中，做事要顺大势。

@A 姚程瀚 2016-10-31 21:56:53

上海房价太高，落户也是问题，该怎么解决？

落户不需纠结，积分够，小孩上学就没问题。

房价高你可以换个思维思考，涨个 20%就上百万。

作者:海男的故事 日期:2016-11-01 14:03

@A 姚程瀚 2016-10-31 21:48:18

楼主您好，本人老家豫西山区县城，现在和媳妇在魔都工作，俩人月入一万五左右，本人律师，以后可能会更好（只是可能）。因为考虑到以后小孩生小孩，上学，明年打算洛阳置一套二手房（离家近），不知楼主有啥建议，是考回去还是就在上海奋斗？西安也很近（西安外地有条件），该如何选择？何时入手？

@海男的故事 2016-10-31 21:52:34

资源越来越向大城市集中，做事要顺大势。

@A 姚程瀚 2016-10-31 21:56:53

上海房价太高，落户也是问题，该怎么解决？

@海男的故事 2016-11-01 12:43:13

落户不需纠结，积分够，小孩上学就没问题。

房价高你可以换个思维思考，涨个 20%就上百万。

@点点天天 520 2016-11-01 13:03:42

@海男的故事 再请教一下老师，我在武汉，这个价格涨上来了，是回不去了吗？以我一直在观望的一处二手房为例。房主的报价：今年2月大概是1万1，5月大概是1万2，6月大概1万4，7月1万6，8月1万7，9月1万9，现在2万1。这算跳涨吗？将来也只会横在2w左右的价格很长一段时间，然后根据城市的发展来决定走势吗？谢谢您，请您指点！（来自天涯社区客户端）

还没开始调整，继续盯着。

作者:海男的故事 日期:2016-11-01 16:27

日本房产泡沫破灭解析

这些年有很多人分析日本房产泡沫破灭的原因，说到点子上的不多，其实泡沫是日本政府直接刺破的，因为日本的土地是私有的，高地价严重影响了工商业，没有哪一个国家的领导人会相信房地产能够强国富民，刺破是必需的。中国不同，土地国有，而且通过高价住宅用地补贴工商用地，工商用地价格远远低于住宅用地，这种情况下，国家是不可能真正打压房价的，而且大城市的住宅用地出让越来越少。

作者:海男的故事 日期:2016-11-01 16:30

@金玉良言 nice 2016-11-01 10:04:03

楼主，看到我。请问，北京通州小产权房房子我们可以入手吗？因为限购，大产权我们外地人不能买，不是刚需，就

是投资或投机。梨园的老小区，3室的。如果买，过户时注意什么事项。您预测还会涨吗，而且以后好出手吗？

小产权房没有金融属性。

作者:海男的故事 日期:2016-11-01 17:34

@红色步行者 2016-10-31 23:21:19

@igorjuss 2016-10-31 12:24:31

楼主您好，想跟您咨询两个问题。

第一，坐标北京，我和老公刚需首套，想购入丰台或者大兴的房子，930新政后目前观察的情况是挂牌价有所下跌，成交价变动不大。我们的想法是观望几个月，等双通透的户型。请问我们的想法可行吗？

第二，坐标保定，父母需要卖了保定的一套住房帮我们凑首付，位于市区的三居，请问现在是卖房好时机吗？还是等我们北京的房子定下来再卖？

.....

苏州园区的高管们会去住吗，如果不去谁来接你的盘。

作者:海男的故事 日期:2016-11-01 18:15

@小春尚愚 2016-11-01 17:48:58

老师全才，请教有没有这样的保险：人到中年，投疾病身故或意外身故定期险，不要还本，保费低保额高额。和保

险工作人员交流，都是带理财性质，保费太高。

中国纯保障性的比较少了，新加坡这种保障性的多。

作者:海男的故事 日期:2016-11-01 19:55

@u_99280558 2016-11-01 18:46:15

感谢楼主的无私分享！

有帮助就好。

作者:海男的故事 日期:2016-11-01 21:34

@ty_在路上 53 2016-11-01 20:35:04

海男老师，您好！本人家住西安，现在有两套住房，其中一套住房是 107 平的小三室的经适房，房子买时三十万，位置离即将开通的地铁三号线地铁口约五分钟路程，地处繁华地段，出租可以租到每月 2500 元以上，但自从买来后十年了，房价没怎么涨价，现在只能卖六十万多一些，您看我是卖掉好投资一处更好的地段的房子，还是以后长期出租好？请您指点一下，谢谢！

市中心的涨幅不一定是最大的。

作者:海男的故事 日期:2016-11-01 21:35

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友

圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

如果有资产配置和资产优化方面的困惑及需求，需要进行深入交流的，可以加我微信。最新的公众号文章里有微信号。

作者:海男的故事 日期:2016-11-02 10:57

@欣然红尘 2016-11-02 07:59:03

楼主，股市现在算是在底部磨合区吗？

还没到时候。

作者:海男的故事 日期:2016-11-02 12:06

国家改革开放这些年的发展路径，不停的在核心和外围之间切换，国家级别的核心是北京和上海，大城市内部也是不停核心和外围之间切换。如果踏准这个节拍投资房产，财富将快速增长。

作者:海男的故事 日期:2016-11-02 16:40

@海男的故事 2016-11-02 12:06:43

国家改革开放这些年的发展路径，不停的在核心和外围之间切换，国家级别的核心是北京和上海，大城市内部也是不停核心和外围之间切换。如果踏准这个节拍投资房产，财富将快速增长。

@南离炎儿 2016-11-02 13:25:55

楼主，惠州怎么看，今年以来房价翻倍了，10 月份调控都没降一点，网签数量还在上升，何时下手比较合适？

等调整。

作者:海男的故事 日期:2016-11-02 19:28

@u_99280558 2016-11-01 22:28:54

楼主，你好！我也有一事想请楼主指点一下。本人在广州，工薪阶层，目前已有改善住房一套，在住。犹豫的是不知道该不该把老爸名下的老破小卖掉。该房是电梯楼顶楼（九楼），96 年楼，目前出租中，租售比不到 2%；邻近新金融城，到地铁口 15 分钟的路程，传闻有拆迁的规划，但不知道大概时间。卖掉的钱也没好去处，但老爸比较倾向出掉，用这些钱还部分目前住房的贷款和改善生活用。请楼主指点迷津，感谢。

要么等拆迁，要么卖掉买入新一点的房子。

作者:海男的故事 日期:2016-11-02 20:36

@caocheng8230 2016-11-02 18:28:28

@海男的故事 17 楼 2016-05-28 20:13:00

大城市核心区的房子是最保险的，但不是收益最大的，收益最大的是变化最大的非核心市区，例如交通不便的地方

修了地铁,远远大于核心区多修一条地铁的影响.

同意,我 14 年买的北京郊区房,现在已经 3 倍。从 9000 涨到 3 万。原因就是新规划了个地铁口

这是核心向外围切换的标准例子。

作者:海男的故事 日期:2016-11-03 13:00

@ty_嬛嬛 671 2016-11-02 22:05:24

杭州市中心的地铁口的老破小房子能买吗?我们主要想套用公积金

可以的

作者:海男的故事 日期:2016-11-03 15:14

@u_104685265 2016-11-03 14:53:15

海哥,回我啊

很多人问现在该不该买房。

上周五,中共中央政治局举行会议,提出货币政策“在保持流动性合理充裕的同时,注重抑制资产泡沫和防范经济金融风险”。这是中国最高级别的会议了,话已经说的很直白了,不排除有些地方还会涨一点,但逆大势而为只能自求多福了。

作者:海男的故事 日期:2016-11-03 16:34

@ty_120646857 2016-11-03 14:36:59

被限购，社保还差3年，现在能否在上海买一套商住两用房自住？ @海哥

还是等着买住宅。

作者:海男的故事 日期:2016-11-03 21:15

上周五，中国最高级别的会议，明确提出抑制资产泡沫，现在投资房产的还是悠着点，三四线城市可能会有一波上涨，但就怕进去容易出来难。

作者:海男的故事 日期:2016-11-04 13:18

@海男的故事 2016-11-03 21:15:55

上周五，中国最高级别的会议，明确提出抑制资产泡沫，现在投资房产的还是悠着点，三四线城市可能会有一波上涨，但就怕进去容易出来难。

@ty_120646857 2016-11-04 08:47:39

上海的拍卖房可不可以买？

没有购房资格可以买，现在拍买房不便宜。

作者:海男的故事 日期:2016-11-04 16:29

@caocheng8230 2016-11-02 18:28:28

@海男的故事 17 楼 2016-05-28 20:13:00

大城市核心区的房子是最保险的,但不是收益最大的,收益最大的是变化最大的非核心市区,例如交通不便的地方修了地铁,远远大于核心区多修一条地铁的影响.

同意,我 14 年买的北京郊区房,现在已经 3 倍。从 9000 涨到 3 万。原因就是新规划了个地铁口

@海男的故事 2016-11-02 20:36:59

这是核心向外围切换的标准例子。

@milan_mnf 2016-11-04 15:35:36

14 年北京哪个郊区有 9000 的房子, 也许我孤陋寡闻, 别说房山, 大兴, 昌平了, 连密云怀柔都没有。我猜应该是燕郊, 但燕郊不属于北京, 是河北省的地界。

另外, 楼主关于核心区和郊区的观点并不完全准确。不同地区的涨幅对比应该与比较的时间段有关, 如果从 14 年算起, 燕郊的涨幅的确大于北京所有的区县, 无论市区还是郊区, 甚至比市政府东迁直接受益的通州都高, 我觉得除了利好因素, 还应该看到北京实行的是严格限购的政.....

最近几年高于市中心不就是开始切换了。

作者:海男的故事 日期:2016-11-05 20:28

@何门老四 2016-11-05 09:22:57

楼主，未来科技城跟萧山奥体钱江世纪城板块哪个更适合投资。本人现住滨江（有一栋民房可拆迁可出租），准备入手一套新房，但对于板块比较难取舍。奥体板块：海上明月&世纪之光 pk 未来科技城：万科溪望&万科星空。均价都是 3w 左右哪个更适合投资？还是选择偏远一点的萧山闻堰义桥板块（买奥体跟未来科技城 90 方的首付 = 买闻堰板块 108 方和 89 方两套首付的总和。未来闻堰义桥板块有地铁但是预计要等 5-7 年）咨询一下楼主觉得哪个.....

你自己先分析一下各自的优缺点。

作者:海男的故事 日期:2016-11-07 11:26

@喜歡房子的人 2016-11-07 11:12:06

海男老師,我在蘇州的常熟市,想在這邊買房,請問有投資價值嗎?

既然是投资，就要想清楚到时候卖给哪个群体，上海的群体，苏州的群体，还是本地的群体。

作者:海男的故事 日期:2016-11-07 11:35

@何门老四 2016-11-05 09:22:57

楼主，未来科技城跟萧山奥体钱江世纪城板块哪个更适

合投资。本人现住滨江（有一栋民房可拆迁可出租），准备入手一套新房，但对于板块比较难取舍。奥体板块：海上明月&世纪之光 pk 未来科技城：万科溪望&万科星空。均价都是 3w 左右哪个更适合投资？还是选择偏远一点的萧山闻堰义桥板块（买奥体跟未来科技城 90 方的首付 = 买闻堰板块 108 方和 89 方两套首付的总和。未来闻堰义桥板块有地铁但是预计要等 5-7 年）咨询一下楼主觉得哪个.....

@海男的故事 2016-11-05 20:28:13

你自己先分析一下各自的优缺点。

@何门老四 2016-11-05 22:08:44

1 奥体板块：地理位置钱塘江以南，离杭州市新政府地址比较近隔岸钱江新城板块可能会进入杭州钱塘江时代，交通：未来周边地铁 3 条线 2 高架 1 隧道 1 机场 1 火车站；医院：未来有个浙江省妇保但是其他比较好的医疗体系相对不够健全；教育：不考虑（都是新房），企业：传统轻工业为主（娃哈哈、传化集团、东南网架、杭钢、鲁冠球相关产业）企业活力不够。板块特色：奥体及奥体周边大量新建商务写字楼，但是有没有好的高新企业进入表示.....

一线城市已经是由市区往外围发展，二线城市还是在发

展市区，大部分资源会砸在市区。投资房产还有注意时机，如果边上到处都是新房，这个地方缓一缓，把钱投到更有效率的地方。

作者:海男的故事 日期:2016-11-07 11:36

@梁材 2016-11-06 20:19:46

我也想问一下楼主乌鲁木齐的房子现在能不能买入，是应该买郊区的新房子，还是买市中心的二手房、、？ 不知道楼主会不会回复我 嘻嘻

要买肯定买市区，市区都没发展好，投到郊区的资源会很少。

作者:海男的故事 日期:2016-11-07 13:16

@落叶飞飞 TY 2016-11-07 12:37:55

在搜狐看到有人推荐楼主，从昨天开始到现在看完楼主的贴子确名不虚传，特注册账号向老师咨询一下：我在离烟台 46 公里的一个镇上班，想退休后到市中心生活，时间应在 5 到 10 年之间，是现在买好房放着还是到时现买。

这种港口性城市前途有限，可以考虑济南。

作者:海男的故事 日期:2016-11-07 13:31

@喜歡房子的人 2016-11-07 11:12:06

海男老師,我在蘇州的常熟市,想在這邊買房,請問有投

資價值嗎？

@海男的故事 2016-11-07 11:26:46

既然是投資，就要想清楚到時候賣給哪個群體，上海的群體，蘇州的群體，還是本地的群體。

@喜歡房子的人 2016-11-07 13:12:20

看到海男老師的回復太高興了，這邊的房子估計只能賣給本地或來此地打工的外地人。

基本沒有大幅上漲的可能。

作者：海男的故事 日期：2016-11-07 13:33

公眾號名稱暫定為：海男房產投資工作室。

裡面已經有 10 多篇文章，大家趕緊關注並分享給朋友圈。目前很多人對買房比較困惑，如果這些文章能給他們一些參考，就善莫大焉。

作者：海男的故事 日期：2016-11-07 16:31

@何門老四 2016-11-05 09:22:57

樓主，未來科技城跟蕭山奧體錢江世紀城板塊哪個更適合投資。本人現住濱江（有一棟民房可拆遷可出租），準備入手一套新房，但對於板塊比較難取舍。奧體板塊：海上明月&世紀之光 pk 未來科技城：萬科溪望&萬科星空。均價都

是 3w 左右哪个更适合投资？还是选择偏远一点的萧山闻堰义桥板块（买奥体跟未来科技城 90 方的首付 = 买闻堰板块 108 方和 89 方两套首付的总和。未来闻堰义桥板块有地铁但是预计要等 5-7 年）咨询一下楼主觉得哪个.....

@海男的故事 2016-11-05 20:28:13

你自己先分析一下各自的优缺点。

@何门老四 2016-11-05 22:08:44

1 奥体板块：地理位置钱塘江以南，离杭州市新政府地址比较近隔岸钱江新城板块可能会进入杭州钱塘江时代，交通：未来周边地铁 3 条线 2 高架 1 隧道 1 机场 1 火车站；医院：未来有个浙江省妇保但是其他比较好的医疗体系相对不够健全；教育：不考虑（都是新房），企业：传统轻工业为主（娃哈哈、传化集团、东南网架、杭钢、鲁冠球相关产业）企业活力不够。板块特色：奥体及奥体周边大量新建商务写字楼，但是有没有好的高新企业进入表示.....

@海男的故事 2016-11-07 11:35:37

一线城市已经是由市区往外围发展，二线城市还是在发展市区，大部分资源会砸在市区。投资房产还有注意时机，如果边上到处都是新房，这个地方缓一缓，把钱投到更有效

率的地方。

@何门老四 2016-11-07 16:11:26

楼主杭州是二线城市还是一线城市（预期）？

杭州是二线城市。

作者:海男的故事 日期:2016-11-07 16:35

@小龙龙娘 2016-11-07 16:15:06

海南老师，我坐标上海，已经限购。本来今年想买个松江大学城附近商住两用房投资，但看了老师的贴子，决定还是把钱存理财，等待住宅的机会。

等明年钱到期，投资的问题还是会迎面而来，请问：

1. 淘宝拍卖平台拍卖房。以前据说以类拍卖房不计入限购政策，不知道现在政策如何？海男老师觉得这种拍卖房可以入吗？

2. 曾经一次旅游路过珠海，觉得遥望澳门相当不错。珠海的房子可有价值，会发展成下一个深圳吗？

.....

1. 拍买房价格不比市场价低，而且还没有选择。

2. 珠海没前途，澳门自己都不行，拿什么辐射珠海。

3. 国内的都没搞清楚，国外的还是省省吧。

作者:海男的故事 日期:2016-11-07 18:03

@举重若轻玲 2016-11-07 18:01:23

@海男的故事 : 本土豪赏 1 朵 鲜花 (100 赏金) 聊表敬意, 赠人鲜花, 手有余香【 我也要打赏 】

谢谢土豪打赏。

作者:海男的故事 日期:2016-11-07 21:24

@iegatol 2016-11-07 20:46:14

有谁能确认下, 是不是上海已经开始收房产税了?

都收几年了。

作者:海男的故事 日期:2016-11-08 10:39

@igorjuss 2016-11-07 22:32:25

楼主您好, 坐标北京, 我们刚需首套, 想主要自住兼顾一些投资, 目前南五环双通透, 东 5.5 环, 北 5.5 环价格差不多, 都是临近地铁, 请问入手哪里比较合适? 谢谢!

东边或者北边。

作者:海男的故事 日期:2016-11-08 16:33

@千万不要浮躁 2016-11-07 21:28:39

楼主, 你好。我和老婆都是湖北人, 现在深圳。看的房子坐标武汉, 离光谷广场 3.5 公里, 雄楚大道边的一个小区,

房子是 02 年的，满五唯一，140 平 180 万。刚需，很着急要
不要买，想的是过几年回武汉发展。现在买的话手头很紧，
首付要借 20 万的样子，楼主求指点，要年前买吗？

性价比不错。

作者:海男的故事 日期:2016-11-08 16:37

@ty_Fighting391 2016-11-07 12:09:02

楼主，你好。最近偶然从别的论坛看到推荐你的帖子，
过来一口子看完了。想就自己的情况咨询一下楼主。

我在深圳，目前有三套，自主的房子是 13 年上半年购
入的，在布吉，目前价值三百万出头。然后 15 年 9 月购入
了一套龙岗中心城附近的 120 平不到的复式 4 房，近 500 万
总价，当时买入是想自主的，但是现在又不太想住了。最后
在 16 年 3 月购入了一套西乡靠近福永的小三房，算是投资
房，总价 400 万。后面两套都是买的新房，15 年买的最近.....

布吉的可以换到南山或受南山辐射的宝安区域。

作者:海男的故事 日期:2016-11-08 21:01

@梁材 2016-11-08 00:12:48

我也来请教一下楼主，乌鲁木齐的房价近两年会是什么
走向呢？应该买近郊的新房还是中心地段的二手房

尽可能买中心的次新房了。

作者:海男的故事 日期:2016-11-09 14:32

@风 Cm 2016-11-09 10:00:44

楼主你好 帮我分析一下 北京 近郊 廊坊市固安县 北京第二机场落户固安 还有未休的两个地铁口 未入住的大红门物流园。当前房价是 1.8 万 到 2.2 万元。

利好都是好多年后的事，现在不是拿筹码的好时机。

作者:海男的故事 日期:2016-11-09 14:33

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2016-11-10 12:03

@仍然走漏 2016-11-10 11:26:33

楼主，上海房产税 16 年年底之前需缴纳，这样的情况下上海房价会降吗

很多人都交了好几年了。

作者:海男的故事 日期:2016-11-10 12:20

@ty_伽伊 2016-11-10 11:25:18

看到这个帖子真是学到好多，把一些重要的话都摘录在WORD上面，以后可以集中反复看。

坐标成都，在成都有房，但是当时刚毕业还款能力不佳，于是家里是全款给买的房，涨幅实在有限，2011年买入价88万，现在也就是110万的样子。离高新区倒是不远，主要当时是考虑离公司近。附近有长江三峡、西南建筑设计院、人大、联通、新华社这样的公司还有数栋写字楼，交通便利，周围不错的学校从小学到高中基本都有。只能等将来价格平稳.....

关键什么时候拆迁。

作者:海男的故事 日期:2016-11-10 12:45

因应大家的建议，建了一个群，具体情况大家可以查看公众号中的通告。

作者:海男的故事 日期:2016-11-10 16:52

土豪决定房价

大城市的住宅用地越来越少，新房子的供应量也越来越少，好地段的新房子就更少了，土豪的承受能力就成了新房子定价的基础。

新房子是旧房子的标杆，对旧房子的价格有很强的传导作用。

作者:海男的故事 日期:2016-11-10 20:23

@不 YY 不舒服斯基 2016-11-10 17:29:47

楼主你好，产权还剩 30 年的房能买吗？坐标东莞，我看中一套房，房子在城市中轴线主干道两边的一幢建筑，楼下 4 层是商业，楼上 22 层是住宅，96 年拿的地，2004 年建成，房龄 12 年，产权年限还有 30 年，这套房没什么硬伤，采光房型都好，价格也合理，这套房是民水民电，一手房东买来我看了下房产证上性质是商住，但是今年买来的新房产证上都改为了住宅。现在主要是产权还剩 30 年这个问题，中介说到时可能续期的，但银行现在就贷不满 2.

金融属性受到一定限制，涨幅也会受到限制。

作者:海男的故事 日期:2016-11-10 21:45

@ty_伽伊 2016-11-10 11:25:18

看到这个帖子真是学到好多，把一些重要的话都摘录在 WORD 上面，以后可以集中反复看。

坐标成都，在成都买房，但是当时刚毕业还款能力不佳，于是家里是全款给买的房，涨幅实在有限，2011 年买入价 88 万，现在也就是 110 万的样子。离高新区倒是不远，主要当时是考虑离公司近。附近有长江三峡、西南建筑设计院、人大、联通、新华社这样的公司还有数栋写字楼，交通便利，周围不错的学校从小学到高中基本都有。只能等将来价格平稳.....

@海男的故事 2016-11-10 12:20:03

关键什么时候拆迁。

@ty_伽伊 2016-11-10 14:39:44

这个很大的工厂小区有一部分房子因为当年 5.12 大地震损毁，剩余的房子基本都是加固后不影响居住。损毁房屋

的居民是政府在其它地方给了房子，这部分土地被收归国有。如果能知道拆迁的具体时间，我还是希望货币了结，就是现在只有传言；但是租金平时只有 400 每月，卖了也觉得没值多少钱，只是如果一直不拆迁最后是不是就只剩土地了？

想听听楼主的意见。

你又不是宅基地，土地价值不大。

作者:海男的故事 日期:2016-11-11 11:38

杭州限购限贷加码，国家对房价严防死守。

这已经给出了很明确的信号，大家悠着点。

作者:海男的故事 日期:2016-11-11 11:40

@ty_伽伊 2016-11-10 16:49:17

还有一个小问题，因为暂时不买房，父母也想说让我帮忙买点理财产品。

正常的银行普通五万十万起步的理财产品的年化收益率大概是 4%出头，当然在目前的情况来说都算不错了。

我朋友前几天给我推荐了一款 APP 理财产品“口袋理财”，一千起步就可以投资，而且一个月的年化收益率可以达到 6.5%，类似余额宝功能的零钱包都有 5%的年化收益率，当然半年和一年的更高。我还是有点担心，不过听她说这几个创始人是从腾讯出来的.....

高收益产品只会是短期吸引客户用的。

作者:海男的故事 日期:2016-11-12 12:40

@格子阳光 y 2016-11-11 16:53:46

这是 11 层的小高层，这栋楼前面是 4 层的叠拼，楼后同样是小高层，楼间距大，不存在挡光的问题。地下车库的顶棚把院子挡的严，但是是玻璃做的，不挡光。别人家的院子是开阔的，无遮挡，我们的全被车库的侧壁围着。

这个房子有点别扭。

作者:海男的故事 日期:2016-11-12 14:15

国家从各个方面折磨开发商和购房者，这只会减少供应和延缓需求，并没有真正解决供求失衡的问题，为下一次的暴涨打下伏笔。

作者:海男的故事 日期:2016-11-12 17:23

@亮 9D 2016-11-12 17:09:22

海男老师，问一个契税相关问题：

坐标广州。请问，我第一套是买了一手楼，已经在供，但房产证未出，还未交契税

现买第二套，是二手，要去过户。这时交契税算一套还是二套？

然后等以后第一套出房产证，那交契税是一套还是二套？

两套都是小于 90 平的。到处问了，大致情况是，现在第二套按照 3 个点交，但是一年后第一套去交契税，到时候查到我名下两套，又交 3 个点，岂不是两套都算二套？那就亏死了。求海男.....

直接去问一下对应的房产审税部门就可以了。

作者:海男的故事 日期:2016-11-12 22:29

@handyouacupoftea 2016-11-12 20:25:02

海男老师你好，上海目前 14 号线在建，建成后将贯通嘉定、普陀、静安、黄浦、浦东 5 个区，听中介说 2017 年底部分站点通车（比如嘉定江桥）。

您怎么看待地铁通车对沿线房价影响？通车对哪些区域房价影响最大？

通车之前就涨上去了，通车对租金上涨有帮助。

作者:海男的故事 日期:2016-11-13 11:38

@handyouacupoftea 2016-11-12 20:25:02

海男老师你好，上海目前 14 号线在建，建成后将贯通嘉定、普陀、静安、黄浦、浦东 5 个区，听中介说 2017 年底部分站点通车（比如嘉定江桥）。

您怎么看待地铁通车对沿线房价影响？通车对哪些区域房价影响最大？

@海男的故事 2016-11-12 22:29:53

通车之前就涨上去了，通车对租金上涨有帮助。

@handyouacupoftea 2016-11-13 00:30:02

您意思是地铁通车之前就涨上去了，通车之后基本不会再涨了？

这是一种普适的规律？

大部分涨幅通车之前就实现了。

作者:海男的故事 日期:2016-11-13 11:43

我们需要换美元吗？

最近有很多人咨询换美元的事，这里写一篇文章说说美元对人民币汇率的前世今生以及未来的展望，希望对大家有

帮助。

从 2005 年汇率改革至 2013 年末，人民币兑美元升值幅度达到 35.7%，其中除 2009 年受金融危机影响小幅贬值外，其余年份均呈现升值之势。2014 全年贬值 0.36%，虽然幅度不大，却是一个拐点，2015 贬值幅度扩大到 5.8%，2016 估计也是 5%左右。

上面说了 2005 年以来人民币兑美元的大概情况，下面说说原因。

2005-2008：经济飞速发展，赚钱效应明显，广大国际友人携带大量美元来中国投资经营，需要兑换大量人民币，搞得人民币洛阳纸贵，升值是必须的，同时由于中国的特殊金融制度，央行印了很多人民币来兑换入境美元，人民币多了，以人民币计价的资产自然水涨船高，在此期间房子和股票涨得杠杠的，同时这也是人民币内贬外升的原因。

2009-2013：金融危机对美国的经济构成了很大的冲击，为了缓解经济的下降，美国推出了 QE，放出大量美元，但银行担心企业经营状况，不愿放贷，

大量美元沉淀在银行，急需寻找出路；同一时间，欧洲受金融危机影响发生了欧债危机，大量在欧美元也需要找出路，他们用望远镜全球扫描了一遍，发现中国经济还不错，中国虽然也受到了金融危机的影响，但国家推出了重磅刺激计划，经济还是坚挺的，如是乎，全球大量美元跑步进入中

国，中国外汇占款大量增加，2013 年末达到了最高的 3.82 万亿美元。如果分类看，贸易项下的美元增加比较少，资本项下的美元增加比较多，这和实际情况比较契合，外贸从 2008 年之后没有大的发展，欧美进入中国的避险资金比较多。在此期间，股市涨了一次，大城市的房市又涨了两次。

2014-2016，2014 年美国经济开始恢复，同时开始缩减 QE 并于年底退出了 QE，欧洲也在这一年开始走出欧债危机，经济开始好转，而中国却由于前期的刺激，导致产能过剩，经济开始下滑，美元回流美国和欧洲就成了顺理成章的事，接下来人民币的贬值也是很自然的事。资本外流，资产价格本来应该下跌，但中国却逆势导演了股市暴涨，楼市暴涨，本意估计是想通过赚钱效应留住美元，同时解决经济问题，但事与愿违，聪明的钱高位套现出逃了，留下了股市的一地鸡毛，楼市也到了非常危险的时刻，幸好中央国庆节及时出手，用行政手段冰冻了楼市，否则后果不堪设想。据小道消息，美联储本来等着中国楼市继续上涨，然后突然加息爆掉中国楼市。

展望未来：

1. 2017 年人民币兑美元会继续贬值吗？

会贬，但不会超过 5%。

2. 需不需要换美元？

不需要，经济小白除外。

3. 人民币兑美元贬值对房产的影响？

短期利空，长期利好，总体来说是大大的利好。

4. 人民币兑美元为什么贬值？

现阶段，美元资产收益预期和安全性比人民币资产强，美元大量回流美国，人民币当然贬值。

5. 国家对人民币兑美元贬值的态度？

希望有一定贬值，释放部分风险，但不希望贬值太多，影响人民币国际化战略。更不希望因为贬值而导致资本大批外流。

6. 国家如何阻止人民币兑美元贬值和资本外流？

通过外汇市场干预是个临时措施，解决问题的方法是让渡利益，吸引国际资本流入中国。让渡利益一般通过货币市场和资本市场，货币市场主要是通过大幅加息，拉大和美国的息差，目前国内正在去产能、去杠杆，需要宽松的环境，不可能主动加息，货币市场暂时不能用。那就需要用资本市场，估计会折价让出一部分国有企业股权（和当年银行一样），吸引国际资本流入中国，制造股市赚钱效应，既能阻止资本外流，又能靠股市彻底解决去产能、去杠杆的问题。

7. 人民币兑美元以后会升值吗？

肯定会。早期中国通过土地，人力的优势，吸引外资来中国投资经营，创造了一段繁荣期，也创造一段人名币兑美

元连续升值的佳话。随着人力，土地成本的高企，这种方式走到了尽头。但通过资产让利的方式吸引外资才刚刚开始，以后随着外资的再度涌入，人名币兑美元升值那是必须的。

如果你看懂了上面这篇文章，财富在前方你招手。

作者:海男的故事 日期:2016-11-13 17:54

@handyouacupoftea 2016-11-13 17:07:25

海男老师怎么看国内股市？现在是进入的好时机吗？

还没到好时机。

作者:海男的故事 日期:2016-11-14 13:11

@范爷威武 2016-11-13 18:04:36

请问楼主，我目前在魔都有3套房，一套九亭130的三房，一套虹口的80平两房，都是次新房，出租中。现在全家住在浦东一套老公房里，之所以住老公房，是因为这套是学区房，两个小孩上学相当方便。但是环境和条件都不好。

象我这种情况该怎么折腾才能保值增值呢？卖掉两套换一套条件好的，还是直接卖掉一套钱捏在手里等机会？

盼楼主高见。

如果你有别的投资能力，可以卖掉房子投资。

如果没有，继续拿着房子。

如果想学习投资，可以到群里交流学习。

作者:海男的故事 日期:2016-11-14 17:33

我没有在帖子里公布任何 qq 号，微信号，大家不要上当。

作者:海男的故事 日期:2016-11-14 18:20

城市群的问题。

城市群是需要有分层，有协作的，国内真正称得上城市群的只有长三角，上海发展高端服务业，南京、杭州、合肥发展高新产业，其它城市发展制造业，随着长江经济带的发展，以后会扩展到整个长江沿线，这个地方的经济会占中国经济的 50-60%。深圳、香港、广州是三个地理位置在一起的城市，并没有多少关联。北方就是北京一柱擎天，周边城市根本没有受益，河北被吭的欲哭无泪。

作者:海男的故事 日期:2016-11-15 11:09

@ty_宠物之家 1 2016-11-14 23:01:49

楼主，你好 想请教一下：

我是在义乌做生意的，买了一套垂直楼带商铺的，5 百多万，租售比只有约 4%，是带学区的，准备给小孩读书的，这个可能会长期持有

生意一直在做，有一些富余的资金，可能一年有一两百万左右净收入，是继续买房吗，义乌的城区是一直在扩大，但是这几年生意不太好做，感觉义乌的人口增长很缓慢或者不增长。不知道房价会涨点还是会降，是否值得继续买房，

应该买城区中心的老旧房子还是买周边.....

义乌这个城市大的发展可能没有了，能维持就不错了，不是一个房产投资的好地方。

中国能跑赢货币增量的只有大城市的房子和股市，这里的股市不是去炒股，而是资产配置方面的指数基金或主题基金的低位批量买入。

更多的可以到群里学习。

作者:海男的故事 日期:2016-11-15 11:13

@1278298787 2016-11-15 10:20:40

楼主，请教一下，长三角沿海城市绍兴，最近几年房价没怎么涨，最近新市政府搬迁到老市区隔壁1公里的新区，目前很多高档小区，打扮已入住，这些房子以后有价值吗？地铁口的。还有杭州的地铁也已经到附近柯桥了，以后去西湖最多1小时，这些是利好还是利空？是被吸血还是辐射？

绍兴经济不错，但城市建设一般，这也是浙江很多城市的通病。如果接下来城市建设跟不上，有钱人可能会到杭州买房了。

作者:海男的故事 日期:2016-11-15 11:23

@ty_宠物之家 1 2016-11-14 23:01:49

楼主，你好 想请教一下：

我是在义乌做生意的，买了一套垂直楼带商铺的，5 百多万，租售比只有约 4%，是带学区的，准备给小孩读书的，这个可能会长期持有

生意一直在做，有一些富余的资金，可能一年有一两百万左右净收入，是继续买房吗，义乌的城区是一直在扩大，但是这几年生意不太好做，感觉义乌的人口增长很缓慢或者不增长。不知道房价会涨点还是会降，是否值得继续买房，应该买城区中心的老旧房子还是买周边.....

@海男的故事 2016-11-15 11:09:57

义乌这个城市大的发展可能没有了，能维持就不错了，不是一个房产投资的好地方。

中国能跑赢货币增量的只有大城市的房子和股市，这里的股市不是去炒股，而是资产配置方面的指数基金或主题基金的低位批量买入。

更多的可以到群里学习。

可以先看看公众号里的文章。

作者:海男的故事 日期:2016-11-15 13:40

@ty_宠物之家 1 2016-11-14 23:01:49

楼主，你好 想请教一下：

我是在义乌做生意的，买了一套垂直楼带商铺的，5 百

多万，租售比只有约 4%，是带学区的，准备给小孩读书的，这个可能会长期持有

生意一直在做，有一些富余的资金，可能一年有一两百万左右净收入，是继续买房吗，义乌的城区是一直在扩大，但是这几年生意不太好做，感觉义乌的人口增长很缓慢或者不增长。不知道房价会涨点还是会降，是否值得继续买房，应该买城区中心的老旧房子还是买周边.....

@海男的故事 2016-11-15 11:09:57

义乌这个城市大的发展可能没有了，能维持就不错了，不是一个房产投资的好地方。

中国能跑赢货币增量的只有大城市的房子和股市，这里的股市不是去炒股，而是资产配置方面的指数基金或主题基金的低位批量买入。

更多的可以到群里学习。

@海男的故事 2016-11-15 11:23:32

可以先看看公众号里的文章。

@ty_宠物之家 1 2016-11-15 12:34:10

谢谢海南老师回复，只是平时比较忙，股市什么的没有时间去钻研，随便弄一下怕是要亏本

不是炒股，是在大盘相对低位时分批买入指数基金或主题基金，然后放着，牛市时卖出，一般 3-4 年一个循环，按这种方法操作的朋友，年均收益都在 20%以上。

作者:海男的故事 日期:2016-11-15 17:26

我没有在帖子里留过任何 qq 号和微信号，大家谨防受骗。

作者:海男的故事 日期:2016-11-15 18:11

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2016-11-16 11:31

@ty_四月 382 2016-11-15 22:38:34

楼主，最近南通收到很多上海苏州投资客的青睐房价大涨，本人首套自住房，是再等等还是现在赶紧买呢，因为马上要有高铁地铁了

自住赶紧买，一手的涨得多，看看二手的。

作者:海男的故事 日期:2016-11-16 18:38

@勿忘最初恋 2016-11-16 13:49:03

楼主，你好，坐标武汉，想问您下房子的问题，由于武

汉 11 月 15 日的限购政策，主城区不能买了，要买只能到远城区了，只是离上班的地方就会蛮远，是现在在远城区买，还是等个两三年？这期间是一直处于横盘，还是价格会下跌些

武汉现在还是处于发展市区阶段，远城区估计各种不方便。

作者:海男的故事 日期:2016-11-17 12:33

@igorjuss 2016-11-17 11:27:48

楼主您好！坐标北京，刚需首套，现在正在考虑一套五环地铁房，双通透大两居，价格回落到了九月中旬，唯一的缺点是房子位于六层中的五层，无电梯。请问五层会不会在以后换房的时候成为障碍？我们是购买这套还是等低楼层的房子出现？谢谢！

横盘的时候就是可以挑房子的时候，争取买到自己心仪的房子。

作者:海男的故事 日期:2016-11-17 12:35

现在广告好乱，有急事咨询请微信联系我，具体联系方式公众号文章里有。

作者:海男的故事 日期:2016-11-17 12:52

@勿忘最初恋 2016-11-16 13:49:03

楼主，你好，坐标武汉，想问您下房子的问题，由于武汉 11 月 15 日的限购政策，主城区不能买了，要买只能到远城区了，只是离上班的地方就会蛮远，是现在在远城区买，还是等个两三年？这期间是一直处于横盘，还是价格会下跌些

@海男的故事 2016-11-16 18:38:10

武汉现在还是处于发展市区阶段，远城区估计各种不方便。

@勿忘最初恋 2016-11-17 10:33:27

谢谢楼主的回复，要不要先在远城区买（只付首付），过几年再转手，然后再在主城区买。要是不在远城区买，首付的钱就闲置了，该怎么办

远城现在布局有点太早，资源不过去，很难涨，相反跌的时候跌得快。

如果想学习投资，可以到群里来学习交流，群里有一帮层次蛮高的群友。

作者:海男的故事 日期:2016-11-17 16:19

我没有在帖子里发布任何联系方式，包括微信号，qq 号，电话。大家谨防上当。

作者:海男的故事 日期:2016-11-17 16:23

@小龙龙娘 2016-11-17 14:11:58

海南老师，追你贴子到现在了，但是一直没看到一个具体的指导，特别是针对

已经限购、手里 50-200 闲散的读者群体（因为一二线城市限购现在相当严格，所以这部分人群基数也很大，也是这个贴子读者的主要状态）

针对这部分读者，请海南老师有什么具体的投资方向？

为了满足大家的需求，已经建了一个群，交流投资方面的内容，具体可以看公众号中的建群公告。

作者:海男的故事 日期:2016-11-17 17:10

群里有一些不错的交流内容，给大家分享到帖子里来。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F264014587.png {EIMAGE}

作者:海男的故事 日期:2016-11-18 19:27

@砚子童话 2016-11-18 17:25:59

好像被涯叔吃掉了，再发一次

楼主，您好，向您请教下。我们外地户口，孩子四岁。在佘山地铁站新凯家园有套房子，多层五楼，为了小朋友上学，现在想换到闵行春馨苑（对口七宝实小）03年的房子，旁边在造商场和医院（家里老人比较介意医院这么近）中介

说规划了 19 号地铁。想请您帮忙看看我是现在马上换还是观望一段

现在能换就换。

作者:海男的故事 日期:2016-11-18 19:28

我没有在帖子里公布任何联系方式，大家谨防受骗。

作者:海男的故事 日期:2016-11-18 19:30

@igorjuss 2016-11-18 07:54:35

楼主您好，之前向您请教过问题，坐标北京，请问无电梯六层地铁房，五层和三层在卖出时价格大致会差多少？谢谢！

这个因人而异，看房东心态。

作者:海男的故事 日期:2016-11-18 19:32

@zhang0032mh 2016-11-18 00:44:18

@zhang0032mh 12845 楼 2016-11-18 00:39:00

大神，成都天府新区高新区又进一步严格限购了，传言限贷也快出台了：首付七成。怎么办，刚需有购房资格该不该现在买，还是等限购限贷发酵有可能新房降价优惠

盼楼主看到，职业原因消息闭塞视野不开阔，也没有理财知识。从五月份起看房到现在没买，原因还是资金不宽裕，

一开始还眼光高，看着看着都买不起了。最近看了您的帖子.....

可以开始看房，帖子前面有买房时机小技巧，你仔细看看。

作者:海男的故事 日期:2016-11-18 19:36

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2016-11-19 22:06

因应大家的要求建了一个群，一期规划接受 100 个人，大家非常热情，10 天不到就超过 90 人，大家交流也非常融洽，为了更好的服务大家，达到 100 人后会先停一停，11 月份暂不接受群员。12 月份主要是提高群的效率和管理，接收的人会比较少，不超过 30 人，门槛也会适当提高。

谢谢大家一直以来的支持。

作者:海男的故事 日期:2016-11-20 09:48

@qinyaz 2016-11-19 13:31:48

请教楼主，请帮忙分析下长沙现在的房价趋势，值不值得投资？

不值得投资。

作者:海男的故事 日期:2016-11-21 19:57

最新公众号文章:

城市的脉动，财富的脉动

经常听到有人抱怨，别人的房子涨得飞快，自己的房子却纹丝不动。同样是房子，咋差别这么大呢。

房价和资源是密切相关的，城市又是资源的载体，资源丰富的城市房价自然涨得快，城市内部也是这个规律。

从全国层面讲，北京、上海是核心，资源优先给它们，现在北京、上海发展好了，资源开始向其它大城市倾斜，这从最新的高铁规划和城市地铁建设规划可以看出来。接下来，北京、上海是房产投资最保险的城市，但涨幅最大的可能是其它大城市。

说完了全国，再以北京为例说说城市内部房价随资源而变的情况。

80年代，房产跟着单位走，西城、东城资源丰富，如果能在西城、东城分套房，在现在资源可以变现的时代，收益还是很多的。

90年代，国贸开张，大批外资企业进入，资源大量聚集到朝阳区东三环，朝阳区靠近国贸的房价开始快速上涨。同样在90年代，北京还有一个大事，就是亚运会，资源大量向朝阳区北四环聚集，亚运村附近房子涨幅领先。

21 世纪，科技资源变得越来越重要，拥有大量科技资源的海淀风生水起，房价涨得那叫一个欢。

接下来几年，东北 5 环附近还会聚集更多资源，房价也会有不错的涨幅，但城市受各种资源的约束不会一直往外扩。大约 5-10 年后，北京会进行城市更新，西南 3-4 环将会聚集大量资源，房价也会大大受益。

其它大城市比北京慢 1-2 个节拍，它们的商贸资源和科技资源也会崛起，附近的房价也会崛起。

作者:海男的故事 日期:2016-11-21 20:21

在群员的积极参与下，通过投票的方式，我们的群愿景诞生了，给大家分享一下：

以诚会友，共赢财富，乐享生活。

作者:海男的故事 日期:2016-11-22 11:36

@费老劲 2016-11-21 23:21:05

大侠，实在是迷茫的不行不行了，北京自住一套，还有一套小房，想要将小房卖了换大点的，现在是不是合适的时机啊，盼复中～

看到合适的房子就可以换。

作者:海男的故事 日期:2016-11-22 13:20

群聊内容（1）

如果手头有些钱在等机会，可以买些货基，随买随赎，

微信里面就可以操作。暂时不要买债基和理财了，理财有很大一部分也是投向债券，还加了杠杆，现在 shibor 利息连续上涨，钱开始紧张，美国还等着加息，货币一时半会松不了，这对债券打击很大。买货基要注意看看投资组合说明，有些挂羊头，卖狗肉，明明是债基，却说是货基。

作者:海男的故事 日期:2016-11-22 22:51

城市发展脉络

北京:

发展脉动里面都是利益，站在地方政府角度考虑问题，所有问题都水落石出。当年国贸选择东三环，因为那边靠着使馆区，又有成片的地，国贸开张后，接着往哪里发展，摆上政府的案头，东、北四环都是农地，征地容易，价格便宜，政府麻烦少，挣钱多。至于配套，卖地的钱拿出一小部分就解决了。如果发展西、南三环，拆迁麻烦，成本高，还有可能引来麻烦。用屁股想一想就知道该往东、北四环发展，而且这个惯性会一直往外，直到综合比价低于西、南三、四环，就会城市更新，发展西南三、四环，地方政府是大号的公司，哪里赚钱哪里去。这就是西南面这些年一直没有大的发展，政府虽然口头说要发展，但资源不往这边投。如果北京办世博会，一定在西南。

上海

上海地倾西南，最开始的市中心是外滩和南京路，随着

发展，向南扩张到淮海路，向西扩张到南京西路，再继续发展，向南扩张到徐家汇，向西扩张到中山公园，继续往外，南到莘庄，西到虹桥。这些年政府也说发展北边，但实际投入的资源很少，拆迁困难，成本高，赚不到钱是主要原因。接下来西、南还会继续往外发展，直到综合比价低于北边中外环，城市会更新，北边会迎来大发展。如果上海办奥运会一定在北边。上海还有浦东一条线，早期由西向东发展陆家嘴-张江-迪斯尼。接下来将会由北向南发展陆家嘴-后滩-前滩。

作者:海男的故事 日期:2016-11-22 22:53

@飞跃流年 420 2016-07-02 19:58:00

@冰雪飘翔 2016-06-04 10:45:56

那现在深圳福田南的房子还可以入手吗？首套房，但还可以等等。是现在入手还是可以等到下半年或明年。

@海男的故事 82 楼 2016-06-04 13:15:00

给大家分享一个具体买房子的干货. 绝对绝对的干货

1. 到选定区域的房产中介挂个号,如果这些中介频繁给你打电话,那肯定不是买的好时候,慢慢的中介给你打的电话越来越少,甚至不打了,.....

@海男的故事 2016-07-03 12:56:59

中介频繁给你打电话证明楼市不好,还在向下.

中介人满为患大家都疯狂的时候,房市还在向上.

买房最希望的是在下跌结束,开始上涨的时候买房,中介和交易中心会给你信号,可以让你买在一个比较低的区间.

@荟情 2016-11-22 17:28:05

楼主您好!看了你的贴真是受益匪浅,我是上海网友,首套房是20年老房子,68平,颀桥不是学区,只有地铁5号线,现在想置换,是2016年年前换合适,还是年后换合适?置换有什么主意事项吗?还有90万贷款未还清,我们是2013年9月购买的,结婚三年,计划要小孩。请楼主给建议,在线坐等。

要换年前换。

作者:海男的故事 日期:2016-11-22 22:55

@ty_刘小毛 2016-11-22 14:38:32

楼主!郑州CBD区域的一处住宅,是军用地转民用地,但还未正式批下来,单价是周边的一半,是否值得投资?如果军转民没批下来,就尴尬了……

看你愿意冒多大的风险。军地博弈利益应该落不到老百

姓头上。

作者:海男的故事 日期:2016-11-23 11:52

@君子兰 qq 2016-11-23 08:57:25

前天福州的地又拍出新高，昨天限购救出来了，现在这样的行情怎么看？

绝不允许引起恐慌性上涨。

作者:海男的故事 日期:2016-11-23 17:33

最近经常有些朋友找我私聊，都是一脸茫然，一脸焦虑，有房的不知道未来咋样，没房的不知道什么时候该买，还有些犯低级错误，损失都是以百万计。其实帖子里和工众号中的文章基本把房产投资的问题都说清楚了，大家多多研读，争取少犯错误。

作者:海男的故事 日期:2016-11-24 10:16

@ty_ALOE 2016-11-24 09:05:23

@海男的故事 。楼主大人，看过来呀，看过来！上文用发表回复+评论的方式，介绍了我的情况和疑问。担心楼主大人看的不舒服，我整体再发一次。楼主大人谅解呀，我玩天涯不溜呀。

我在上海，两套房。一套上大两居（2014年买、今年1月交房），门口双轨交。涨一倍。一套普陀89年老破小，45平，隔成两居，5/6层。面对小区花园（夏天真心凉快，而

且蚊子也不多，估计是5楼太高了，哈哈……)，不临街，安静，离小区大门近……

房子有点老，金融属性会慢慢缺失，需要置换，但所得的钱有些尴尬，只能买远郊，但远郊经过这次上涨，已经透支了，我建议把两套房子卖了，在市区买一套好的。

作者:海男的故事 日期:2016-11-24 14:08

@亮亮高跟鞋 2016-11-24 13:56:11

楼主好～

记得您说广州是金砖～

前日拍地出了5区5地王，听说观望的一夜无眠，您看现在还能入手么？比如萝岗

（明天还要拍地）

我最看好的是新黄浦。

作者:海男的故事 日期:2016-11-24 19:05

@phonewtdmhup 2016-11-23 14:40:23

都想去国外买房子了，国内房价实在太高。。。听说去欧洲买房还可以移民。这么好，哪位网友知道啊。。。

我没有在帖子里留任何联系方式，大家谨防上当。

作者:海男的故事 日期:2016-11-24 19:09

@海男的故事 2016-11-19 22:06:10

因应大家的要求建了一个群，一期规划接受 100 个人，大家非常热情，10 天不到就超过 90 人，大家交流也非常融洽，为了更好的服务大家，达到 100 人后会先停一停，11 月份暂不接受群员。12 月份主要是提高群的效率和管理，接收的人会比较少，不超过 30 人，门槛也会适当提高。

谢谢大家一直以来的支持。

@君子兰 qq 2016-11-24 16:22:08

请问还可以加人进去吗？

11 月没有名额了，前几天就达到 100。可以报名 12 月份的名额。

作者:海男的故事 日期:2016-11-24 19:13

@彤妈爱宝宝 2016-11-23 18:35:32

楼主，我最近也是被这个房子搞得很焦虑，因为帖子太长，都看花眼了，我就有几个问题想请教下：

1、本人坐标上海，现有两套房子，一套是市区外环内的老公房小两房，一套是外郊区小三房。现在考虑到小孩要上学，想置换一套学区房，但是学区房价高，也存在一定风险，就目前情况来看，是否值得？

2、第二个方案是不买学区房，买个大三房，那么是买

近郊的新房（别墅）还是市区的二手房？

3、怎么置换才划算？

希望.....

你有别的上学渠道吗。

作者:海男的故事 日期:2016-11-24 19:16

@xtl2016 2016-10-19 13:41:56

看了楼主的问答，佩服得一塌糊涂！本人结婚两年半，目前夫妻俩在上海上班，除去开销合起来月存 1.3W，手中现金约 30W，有一小孩，2 岁，留守湖北农村老家（离武汉约 100 公里）。老家农村有两层楼房，离县城 20 多公里，人口净流出，房价 3000 出头，房子很多，空置率很大，大多都是外地打工，回来买房。现在考虑到小孩明年要上幼儿园，是不是该拿手中的现金回老家县城买一套？本想考虑武汉，但现在武汉房价已经太高，回武汉工作难找、工资低，没有武汉户口，将来小孩上学也麻烦。麻烦楼主分析下像我这样的底层人民该如何是好？盼楼主解答

@haidiyouyu 2016-11-24 08:24:44

恩也是咸宁的？

租房可以上学吗

作者:海男的故事 日期:2016-11-24 19:20

@海男的故事 2016-05-26 20:31:40

现在房地产市场又在挖第二个坑，那就是到大都市圈附近不限购的小城市投资买房，这些小城市购买的绝大部分房子都将面对租不掉，卖不掉，住不了的窘境，多少人又得血本无归呀

@庄周公 2016-11-21 15:02:46

这个要看大城市周边小城市的就业机会，比如说，我原本在深圳上班，无力买房，后来在惠州买房，惠州上班，对于能力有限的我来说，是个不错的选择。

是指投资。自住无所谓的。

作者:海男的故事 日期:2016-11-24 19:23

@今天凉飕飕 2016-11-21 11:58:45

终于爬完楼了，关于成都信息好少

生小孩后朋友一直给我推荐商业保险，自己闲得没事算了许多账，才发现不对自己的钱做规划是多么可怕的事情，能想到稳当的就是买房子，于是乎上天涯了解，有幸看到楼主，希望给一些意见。

成都郊区人，有无产权的拆迁安置房居住。目前手上有20w存款，可承担2000~3000月供。想在市区购入个房用于

出租，是不是比放银行会强很多呀？股票基金货币全是小白，我们本想先用于改善自己居住环.....

如果购买安置房的买家不能贷款，可以卖掉多余的安置房，购入市区的商品房。

作者:海男的故事 日期:2016-11-24 22:01

@数不尽的星星 2016-06-28 10:16:33

楼主的观点很赞同。

目前在深圳，有唯一一套小三居，面积很小，2012 年入手，现在手里贷款 70W，已经转为公积金。

目前手里现金 30W，考虑通胀，那在每天都在担心随着通胀而慢慢蒸发。

所以，想在深圳再买一套小户型做投资使用，但是现在这 30W 按照二套房，首付不够买，哪怕一个一室一厅，都不够，所以考虑用信用贷款，3 年还清的那种，但是这个也涉及到月供压力的问题。

另一个思路就是在老家西安城南高新区附.....

@ty_诚信赢天下 842 2016-11-24 18:08:04

可以考虑来惠阳买套 3 房，首付 30 万就可以了~高铁地铁口

谁买谁套。

作者:海男的故事 日期:2016-11-25 11:35

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章,大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑,如果这些文章能给他们一些参考,就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2016-11-25 18:05

@彤妈爱宝宝 2016-11-23 18:35:32

楼主,我最近也是被这个房子搞得很焦虑,因为帖子太长,都看花眼了,我就有几个问题想请教下:

1、本人坐标上海,现有两套房子,一套是市区外环内的老公房小两房,一套是外郊区小三房。现在考虑到小孩要上学,想置换一套学区房,但是学区房价高,也存在一定风险,就目前情况来看,是否值得?

2、第二个方案是不买学区房,买个大三房,那么是买近郊的新房(别墅)还是市区的二手房?

3、怎么置换才划算?

希望.....

@海男的故事 2016-11-24 19:13:45

你有别的上学渠道吗。

@彤妈爱宝宝 2016-11-25 15:44:56

市区的房子对口的是个菜场小学，教学质量一般，如果考不上好的私立，就只能读这里。所以想准备一个好点的学校保底。楼主，你的意思是不要置换学区房吗？还是说等一等时机再置换？我还有比较纠结的是如果要置换，是置换一套重点学区房（老破小），还是说换一套居住条件比较好的新小区但是配套有普通学区的房子呢？

老破小业主层次参差不齐，不管是居住环境，还是人文环境都不太好，在条件有限的情况下，换一套居住条件比较好的新小区但是配套有普通学区的房子。不管是升值，还是小孩的身心健康都更好，而且风险也小，政府对学区的政策极不稳定。

作者:海男的故事 日期:2016-11-26 21:55

@彤妈爱宝宝 2016-11-26 14:15:21

@彤妈爱宝宝 2016-11-23 18:35:32

楼主，我最近也是被这个房子搞得很焦虑，因为帖子太长，都看花眼了，我就有几个问题想请教下：

1、本人坐标上海，现有两套房子，一套是市区外环内的老公房小两房，一套是外郊区小三房。现在考虑到小孩要上学，想置换一套学区房，但是学区房价高，也存在一定风险，就目前情况来看，是否值得？

2、第二个方案是不买学区房，买个大三房，那么是买近郊的新房（别墅）还是市区.....

碰到中意的房子就换。

作者:海男的故事 日期:2016-11-26 21:55

@handyouacupoftea 2016-11-26 20:40:12

楼主怎么看上海青浦区未来的发展？朱家角那边的新房值得买吗？

价值一般。

作者:海男的故事 日期:2016-11-26 22:11

群里昨天给大家讲了一下重庆的情况，给大家贴过来分享一下。

重庆你要把它当成一个省来看。

渝北是新工业基地，九龙坡是老工业基地，他们的经济排名前两名，重庆还处于工业主导的阶段，整体经济情况比成都落后 3-5 年。

重庆真正的城区和城郊的 gdp 是少于成都的，房价低于成都是正常的。

国家接下来会在重庆继续大投资，经济会快速增长，达到一定体量后，会对商业服务产生大量需求，市区 cbd 才会真正崛起。

5-10 年，重庆会赶上成都，大约 2030 年左右，真正的西南双雄诞生，媲美华南双雄。

作者:海男的故事 日期:2016-11-26 22:25

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2016-11-27 14:00

@紫云芳华 2016-11-26 22:51:56

楼主你好。请问现在厦门适宜投资吗？我们现在自住一套岛内三房，现有一些资金 200-300 左右吧，由于限购 180，只能买大面积的。可用兄弟的名下去买，这样可按首套，可以多贷，相对来说我们比较怕首付够不着，月供多贷一点问题不是很大。

现在我们纠结的是，这么点首付，要么就是岛外翔安区（过海底隧道仅 10 分钟，以后有地铁），有 200 平左右的一手房别墅，学校一般，配套当然也不如岛内，您觉得投资岛外的别墅合适吗？到时.....

总价太高的房子涨幅慢，变现困难。除非碰上特别便宜的才可以考虑。

作者:海男的故事 日期:2016-11-27 19:08

我没有在帖子里留任何联系方式，大家谨防受骗。

作者:海男的故事 日期:2016-11-28 11:50

@每天一个冰淇淋 2016-11-28 05:26:43

跪求海男大师，小女子坐标上海，大概有 200 万资金想一次性付款（已无贷款资格）买一间小房子投资，平时不住出租，等升值。请问现在是合适的时候吗？200 万估计只能买一间老破小。请问大师上海哪里区域比较合适呢？求推荐区域或楼盘等，万分感谢!!!

200 万有很多投资方式的，没有杠杆投资老破小不是一个好的方式。也不知道你的具体情况，没法推荐投资方式。有机会来群里和大家一起交流可能会对你有帮助。

作者:海男的故事 日期:2016-11-28 14:56

@倪小倪 2016-11-28 12:24:03

跟贴许久，学到不少，想请教下楼主，目前手里 100 万左右现钱，坐标北京，但北京没房票，现放在重庆老家买房，看了某个地铁边的小区，30 平左右的房子卖 30 万，月租 1200，年回报基本能在 5 左右，而且灵活好转手，想请问，买三套这样的房子，用于出租，可行吗？目前的预期仅是希望能保值并高于理财产品。

请楼主看解答一下，万分感谢！

请楼主看解答一下，万分感谢！

请楼主看解答一下，万分感谢！

房龄几年

作者:海男的故事 日期:2016-11-28 15:12

@gigi101010 2016-11-28 14:40:14

楼主你好，一直潜水跟你帖子，非常赞同你的投资观点，也拜读了你微信里的所有投资文章。现在也向楼主请教。本人 70 后，坐标深圳，目前在深圳南山有两套小房（有一套还有不到 50 万贷款）。将来想退休后回北方养老，不想呆在深圳。目前想在青岛、大连这两个地方买个 100 平左右房，到时退休后过去住，也兼顾一些投资因素。目前手上的资金也不多，大约 40 左右。想请教楼主这两个城市选哪个以及城市区域比较好些，恳请楼主指点一下，.....

你这个问题太宽泛了，你自己有具体想法再交流。

作者:海男的故事 日期:2016-11-28 21:19

房地产铁三角，中央政府希望慢慢涨，地方政府希望快快涨，银行希望快快涨，所以大城市的房子最差的情况就是慢慢涨，如果涨的太快，中央政府就会把房子冰冻起来，用时间来消化多余的涨幅。

作者:海男的故事 日期:2016-11-29 10:05

@handyouacupoftea 2016-11-28 21:32:09

上海刚调整住房信贷政策，楼主有何评价？

彻底冰冻起来。机会终于要出现了。

作者:海男的故事 日期:2016-11-29 10:06

@小乖宝爸爸 2016-11-28 22:24:17

尊敬的海男大师，您看广东惠州的房子值得投资吗？如果投资的话 是投资在靠近深圳的片区还是投资在惠州的城区？

不值得，选更好的位置投资吧。

作者:海男的故事 日期:2016-11-29 10:09

@gigil01010 2016-11-28 14:40:14

楼主你好，一直潜水跟你帖子，非常赞同你的投资观点，也拜读了你微信里的所有投资文章。现在也向楼主请教。本人 70 后，坐标深圳，目前在深圳南山有两套小房（有一套还有不到 50 万贷款）。将来想退休后回北方养老，不想呆在深圳。目前想在青岛、大连这两个地方买个 100 平左右房，到时退休后过去住，也兼顾一些投资因素。目前手头的资金也不多，大约 40 万左右。想请教楼主这两个城市选哪个以及城市区域比较好些，恳请楼主指点一下，.....

@海男的故事 2016-11-28 15:12:14

你这个问题太宽泛了，你自己有具体想法再交流。

@gigi101010 2016-11-29 09:12:03

感谢楼主百忙中回复啊。我的想法比较简单。在青岛或大连买房也不是完全以投资为目的。但升值高些会更好 1、深圳 2 套房不卖，退休之后 2 套房出租（以目前市场 2 套租金在 1 万元左右），以租金养老，加上退休后退休金应该能满足后续生活需求。

2、以手头现有的 40 左右资金在青岛或者大连再买一套房，10 多年后退休来住，但要有一定的升值空间，这样将来如计划有变动时，房子也可以出手，不至于亏。

基于以上，想请教楼主，

.....

自己先分析一下，帖子不能白看。

作者:海男的故事 日期:2016-11-29 11:24

@ty_花开遍世界 2016-11-29 11:03:04

楼主，群在哪呢？怎么才能加？

公众号里有加入的联系方式。

作者:海男的故事 日期:2016-11-29 11:26

@handyouacupoftea 2016-11-28 21:32:09

上海刚调整住房信贷政策，楼主有何评价？

@海男的故事 2016-11-29 10:05:14

彻底冰冻起来。机会终于要出现了。

@小龙龙娘 2016-11-29 11:19:38

早上看到上海出政策也很鸡动啊。刚好理财明年下半年到期，到时看是否可以伺机出手了

请教海南老师，最好的时间，从规律来看，一般是冻结后几年？

政策经常在变化，群里会有实时的分析，帖子里有时候也会从群里转一些内容过来。

作者:海男的故事 日期:2016-11-29 11:54

@木小哀 2016-11-29 11:23:26

@海男的故事

楼主，申请 12 月入群资格，谢谢

公众号菜单里有加入我们的方法。

作者:海男的故事 日期:2016-11-29 14:28

@倪小倪 2016-11-28 12:24:03

跟贴许久，学到不少，想请教下楼主，目前手里 100 万

左右现钱，坐标北京，但北京没房票，现放在重庆老家买房，看了某个地铁边的小区，30 平左右的房子卖 30 万，月租 1200，年回报基本能在 5 左右，而且灵活好转手，想请问，买三套这样的房子，用于出租，可行吗？目前的预期仅是希望能保值并高于理财产品。

请楼主看解答一下，万分感谢！

请楼主看解答一下，万分感谢！

请楼主看解答一下，万分感谢！

@倪小倪 2016-11-29 13:41:15

09 年的房子电梯楼，旁边有两所大学，所以非常好租，走到地铁 10 分钟，周边配套比较齐全，大型超市，小学，公交站都有。位置在南岸区

还行，有时间可以到渝中区看看。多走走，多看看，投资房产这是必备素质。

作者:海男的故事 日期:2016-11-29 15:29

既要发展经济，又要降杠杆，除了借助股市没有别的办法。

那什么时候出现行情，目前暂时没有大行情，资金外流，美联储加息，钱紧。

根据美国的就业，他们也很苦，美国明年的加息机会并

不多。可能会给中国喘气的机会。

国内经济不乐观，主要靠基建撑着提供改革的时间，国企改革明年估计真刀真枪了。明年只要美国给机会，中国肯定要放水，外流的渠道基本堵死，钱只能在国内转。房市不让进，结合降杠杆的考虑，估计会把钱逼到股市。

作者:海男的故事 日期:2016-11-29 21:43

@每天一个冰淇淋 2016-11-28 05:26:43

跪求海男大师，小女子坐标上海，大概有 200 万资金想一次性付款（已无贷款资格）买一间小房子投资，平时不住出租，等升值。请问现在是合适的时候吗？200 万估计只能买一间老破小。请问大师上海哪里区域比较合适呢？求推荐区域或楼盘等，万分感谢!!!

@海男的故事 2016-11-28 11:50:34

200 万有很多投资方式的，没有杠杆投资老破小不是一个好的方式。也不知道你的具体情况，没法推荐投资方式。有机会来群里和大家一起交流可能会对你有帮助。

@荟情 2016-11-29 17:45:23

楼主求群号

微信群，没有群号。公众号里有加入方式。

作者:海男的故事 日期:2016-11-30 10:54

房地产全面冰冻, shibor14 个交易日上涨, 资金紧张, 不管房市, 股市, 大家都悠着点, 好好工作, 争取多拿点年终奖。

作者:海男的故事 日期:2016-11-30 16:02

@炫酷拽的马甲 2016-11-30 14:46:25

老师可以给分析下河北沧州房价还会涨吗, 托京津冀一体化的福, 沧州的房价一路高歌猛进, 从去年 4000-5000 一平, 今年一路飙涨到 9000-15000, 去年犹豫了一下没买房, 今年这个涨法根本买不起。

没有实际支撑的地方, 涨起来快, 跌起来也快

作者:海男的故事 日期:2016-11-30 17:47

@chyin2002 2016-11-30 12:54:37

楼主, 镇江句容的房子能买吗? 现在被南京人炒的涨起来了, 因为要修南京到句容的地铁, 我是 11 月上旬买的优惠后 7100 一平方, 现在涨到 7800 元一平方, 你看还有升值空间吗?

那得看到南京中心是否方便快捷。

作者:海男的故事 日期:2016-12-01 11:48

@jnscgg 2016-12-01 08:50:26

一直想咨询，在租售比严重正常水平的情况下，租房是不是比买房好呢？200W 放银行保本的理财年利息怎么着也够房租啦，每月挣的钱来改善生活，提高生活品质，度度假旅旅游，给孩子一个好的生活环境，人生区区 3 万天，为什么一定要给自己背上一个沉重的壳，去做房奴，满足自己有几套房子荣誉感，虽然钱在银行不能抵御通胀，但全民疯狂炒房的今天，到头来一大推的钢筋水泥，又能带来什么，记得多年前患癌复旦大学女硕士临终遗言，.....

你有好的投资渠道，确实不需要买房，投资房产是普通人人数不多的靠谱投资渠道。

作者:海男的故事 日期:2016-12-01 11:59

@海男的故事 2016-11-29 15:29:45

既要发展经济，又要降杠杆，除了借助股市没有别的办法。

那什么时候出现行情，目前暂时没有大行情，资金外流，美联储加息，钱紧。

根据美国的就业，他们也很苦，美国明年的加息机会并不多。可能会给中国喘气的机会。

国内经济不乐观，主要靠基建撑着提供改革的时间，国企改革明年估计真刀真枪了。明年只要美国给机会，中国肯定要放水，外流的渠道基本堵死，钱只能在国内转。房市不

让进，结合降杠杆的考虑，估计.....

@ty_铭 156 2016-11-30 23:27:37

楼主的逻辑清晰，不过有一点不太明白：特朗普上台，美元加息预期可能提前吧。在美国加息的背景下，考虑到国内经济下行的压力，央行加息的可能不大，但为了汇率的基本稳定，收紧流动性的可能性会大一些吧？为何楼主判断明年会加大印钞的马力呢？股市明年是有机会，但若一堵一紧，机会就不明显了。

通过银行收紧流动性降杠杆的试验在 2013 年就失败了，现在的主流是宽松环境下通过股市降杠杆。但国际环境比较紧，放水并不是那么容易，有机会就会放。

作者:海男的故事 日期:2016-12-01 13:07

群聊内容 (2)

现在社会，大家多多少少都要和银行打交道，有些人除了按揭贷款之外，还需要信用贷款和抵押贷款，这当中猫腻很多，一不小心就会被坑多花利息。

最常见的忽悠就是用年化利息代替实际利息，其实差别很大的，5%的年华利息，实际利息其实将近 10%。

另外还会在还款方式上做一些文章，一般还款方式有等额本息，按月还息、一次还本等，有时候表面利息一样，但

还款方式不一样，导致实际支出成本大不相同。

不管银行怎么说，你只需要注意一条，让他给你算出总还款额，然后你用房贷计算器，输入借款金额，借款时间，不停调整利息，使算出的还款总额等于银行给的总额，那这个利息就是真实利息。

作者:海男的故事 日期:2016-12-01 13:10

@海男的故事 2016-11-29 15:29:45

既要发展经济，又要降杠杆，除了借助股市没有别的办法。

那什么时候出现行情，目前暂时没有大行情，资金外流，美联储加息，钱紧。

根据美国的就业，他们也很苦，美国明年的加息机会并不多。可能会给中国喘气的机会。

国内经济不乐观，主要靠基建撑着提供改革的时间，国企改革明年估计真刀真枪了。明年只要美国给机会，中国肯定要放水，外流的渠道基本堵死，钱只能在国内转。房市不让进，结合降杠杆的考虑，估计.....

@ty_铭 156 2016-11-30 23:27:37

楼主的逻辑清晰，不过有一点不太明白：特朗普上台，美元加息预期可能提前吧。在美国加息的背景下，考虑到国内经济下行的压力，央行加息的可能不大，但为了汇率的基

本稳定，收紧流动性的可能性会大一些吧？为何楼主判断明年会加大印钞的马力呢？股市明年是有机会，但若一堵一紧，机会就不明显了。

@海男的故事 2016-12-01 11:59:17

通过银行收紧流动性降杠杆的试验在 2013 年就失败了，现在的主流是宽松环境下通过股市降杠杆。但国际环境比较紧，放水并不是那么容易，有机会就会放。

---- 那 什 么 时 候 是 进 入 股 市 的 时 机 呢 ？

@ty_伽伊 2016-12-01 13:01:10

这个会在群里说，有时候也会在帖子里说，注意关注。

作者:海男的故事 日期:2016-12-01 15:09

@费老劲 2016-12-01 15:05:57

大侠说碰到好房子就可以换，可是迷茫啊，一会觉得好房好多，一会又觉得没什么好房子，其实还是不会看，大侠能否指点迷津??

公众号里有个菜单“加入我们”。

作者:海男的故事 日期:2016-12-01 16:53

@海男的故事 2016-11-30 10:54:58

房地产全面冰冻，shibor14个交易日上涨，资金紧张，不管房市，股市，大家都悠着点，好好工作，争取多拿点年终奖。

@诺拉 5556 2016-11-30 15:13:21

楼主，现在上海出了新政，比北京严厉，你觉得北京年底前楼市政策会升级么？北京东二环至东三环单价7万左右的三居学区房（建筑年代98年），户型朝向都不错，现在能买吗，明年会跌多少呢？其实我也不想现在买，但孩子明年上学等不了了。

北京的好房子不会有太多的下跌。

作者:海男的故事 日期:2016-12-01 18:02

@海男的故事 2016-11-29 15:29:45

既要发展经济，又要降杠杆，除了借助股市没有别的办法。

那什么时候出现行情，目前暂时没有大行情，资金外流，美联储加息，钱紧。

根据美国的就业，他们也很苦，美国明年的加息机会并不多。可能会给中国喘气的机会。

国内经济不乐观，主要靠基建撑着提供改革的时间，国企改革明年估计真刀真枪了。明年只要美国给机会，中国肯

定要放水，外流的渠道基本堵死，钱只能在国内转。房市不让进，结合降杠杆的考虑，估计.....

@ty_铭 156 2016-11-30 23:27:37

楼主的逻辑清晰，不过有一点不太明白：特朗普上台，美元加息预期可能提前吧。在美国加息的背景下，考虑到国内经济下行的压力，央行加息的可能不大，但为了汇率的基本稳定，收紧流动性的可能性会大一些吧？为何楼主判断明年会加大印钞的马力呢？股市明年是有机会，但若一堵一紧，机会就不明显了。

@海男的故事 2016-12-01 11:59:17

通过银行收紧流动性降杠杆的试验在 2013 年就失败了，现在的主流是宽松环境下通过股市降杠杆。但国际环境比较紧，放水并不是那么容易，有机会就会放。

---- 那 什 么 时 候 是 进 入 股 市 的 时 机 呢 ？

@ty_伽伊 2016-12-01 13:01:10

@海男的故事 2016-12-01 13:10:19

这个会在群里说，有时候也会在帖子里说，注意关注。

@ty_伽伊 2016-12-01 17:23:33

我坐标成都，自住房几年前很傻没贷款，是家里全款付的。

这几年总是看着成都的房价不涨，觉得买房很亏，资金成本都赚不回来，直到这波大幅度的上涨才傻眼。而自己的自住房因为当初是处于 2011 年的高点买的，而且那时候周边配套已经很齐全，交通这些都没有很大的改观，所以房价涨的很少，也就 25%，亏的简直可以哭了。

现在的钱在做理财，口袋理财，都是超短期，一个月的，年化 6.5%。更长时间更高回报的我也不想买，总.....

现在精力主要在群里，有些好的内容也会转过来。

作者:海男的故事 日期:2016-12-01 21:16

@ty_蕾蕾 673 2016-12-01 15:51:42

楼主，请问仙林大学城仙林湖附近的新盘可以入吗？现在价格已经 3 万左右了，本人年前置换了一套老的学区房，后悔原来房子卖掉，没赶上 16 年的大涨，请问仙林湖房子现在可以考虑吗？还是再等等，谢谢！

现在国家都不让涨了，可以慢慢看，帖子前面有个买房时机小技巧。

作者:海男的故事 日期:2016-12-01 23:04

最近和粉丝的互动比较多，反应最多的就是迷茫，看不清未来，没有安全感。

其实大家也不是一定要投资房产，实在是没有别的投资渠道，身边的人在投，自己也只好跟着投。

有个粉丝说了句话让我印象深刻，他说：“不做规划的人生真可怕”。确实，没有规划的人生是流浪，有规划的人生是奋斗。

中国没有什么像样的投资方面的教育，大家投资方面的觉醒也比较晚，但时间恰恰又是投资最重要的因素，我们拼死拼活的工作，不就是希望活的有尊严，50岁时不用看人家脸色。但现实是残酷的，除了国企，其它企业50岁以上的员工越来越少。

在每年货币大量增发的情況下，工作只能解决温饱问题，要让自己活得舒服一点，投资就变成了一个很重要的事情。

早做规划，努力工作，努力学习投资，一步一个脚印，早日实现财务自由，是每一个年轻人迫切需要做的事情。

群里计划12月份接受30名新群员，没想1天就加了一大半，可见大家对学习投资的积极性，不管在群里，还是帖子里，我都会尽己所能和大家交流。

作者:海男的故事 日期:2016-12-02 09:11

@ty_蕾蕾 673 2016-12-02 08:52:58

特别赞成楼主观点，工作只能解决温饱问题，我感觉房

价每涨一次，手里的钱就要被稀释一次，楼主帖子我已跟了好久，我说说我的理解，请楼主指正～关于房子，目前是全民讨论房子，全民都在计划有钱买套房子，但是现在买套房子就赚钱的机会已经过去了，目前是好多坑，只有北上广深都大都市，房价长期还是看涨，尽管如此，应该也是没有 15 到 16 年暴涨的行情了，这时候需要考验眼光，需要会选房！好的房子是好的资产，老房子房龄较久.....

你得说说房子的具体情况。

作者:海男的故事 日期:2016-12-02 12:16

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2016-12-02 13:43

@ty_蕾蕾 673 2016-12-02 12:27:05

帖子里有人转的任大炮的话，楼主怎么看？

如果经济不是特别糟糕，房地产这两年就会冰冻。人民币国际化更重要，房价太高给汇率太大压力。

作者:海男的故事 日期:2016-12-02 18:05

@牧马人朝阳门 2016-09-12 18:39:59

楼主你好，真高人啊！我在北京，年初在东五环入手一套二手大一居，住的很舒服，但是确实面积有点小，现在想卖掉，同时把老家房子卖了，再贷款 250 左右换同小区的三居室，因不到两年，卖房税是不是很多，同时还有公积金贷款未还清不知是否可行？多谢楼主指点

@海男的故事 2016-09-12 21:44:29

如果大一居贷款不多，同时经济条件允许，可以做抵押贷款，然后再加老家的房款买三居室。

@南二里半 2016-12-02 17:49:53

看楼主看了两天了，比方说房子市值 300 万，抵押贷款能贷到多少？期限、利率如何？

贷款额度是市值的 50-70%。期限最长可以 20 年，一般利息 8%左右，如果单位好，利息会低。

作者:海男的故事 日期:2016-12-02 18:07

@蓝天 plus 白云 2016-12-02 13:57:12

楼主，请问重庆这个城市您怎么看？想去重庆买套房放着，把孩子户口迁过去，孩子大了可以去考重庆的大学，将来留在重庆，压力可能会小一点。现在河北的孩子真心很累。

可以的，在渝中解放碑 cbd 地铁 3-5 的地方买比较好。

群里有些重庆的群友，有机会可以让他们帮你看看。

作者:海男的故事 日期:2016-12-02 22:20

@蓝天 plus 白云 2016-12-02 13:57:12

楼主，请问重庆这个城市您怎么看？想去重庆买套房放着，把孩子户口迁过去，孩子大了可以去考重庆的大学，将来留在重庆，压力可能会小一点。现在河北的孩子真心很累。

@海男的故事 2016-12-02 18:07:19

可以的，在渝中解放碑 cbd 地铁 3-5 的地方买比较好。

群里有些重庆的群友，有机会可以让他们帮你看看。

@道法自然 80 2016-12-02 19:53:57

我也有意在重庆买房，目前在郑州的一个县城。解放碑那里目前什么价位？

15000-20000.

作者:海男的故事 日期:2016-12-04 16:39

群聊内容 (3)

基金投资

可以在相对低位分批买入指数基金和主题基金放着，牛市卖出。

这个模式承认人性的缺陷，相对低位通过周k线这种大级别的线基本能确认，分批购买又上了一道保险，可以避免极端情况，再加上经济和货币分析，买在相对低点问题就不大了，买后大家放着不要天天看，等到时候发出卖出指令就行了，持有期限根据大势，短则半年，长则3-4年。这种模式在很多人身上验证过了，收益还是很可观的。无非就是持有时间长短的问题，普通人刚好有的是时间。

现在楼市被冰冻，很多人欢呼股市马上要牛了，其实不是这样的。

股市走牛和三方面相关，一是货币宽松、利息低。二是投资者风险偏好度上升。三是企业效益上升。其中货币宽松又是最重要的，目前货币实在难言宽松。顶多因为有些周期企业效益改善，有些风险度偏好高的投资者楼市转战股市，产生结构性行情，就是所谓的赚了指数不赚钱，结构性行情要注意见好就收。真正的牛市还是要等货币宽松，货币宽松又和美国的政策息息相关，美国的政策又和它的非农就业和核心通胀有关。做点小投资得操总理的心，真心不容易。

作者:海男的故事 日期:2016-12-04 20:04

@宫清安 2016-12-04 16:23:36

楼主，看了这么多页，关于沈阳的内容不多，请您评价下沈阳目前的情况，该出手呢，还是继续等回暖

谢谢谢谢

沈阳自住可以，投资不行。

作者:海男的故事 日期:2016-12-05 13:04

@express 上海 2016-12-04 23:14:17

楼主，说说无锡的房子吧，上海是买不起了，想去无锡找份工作，所以先打算在无锡买套房自住，听说新区好，楼主给个建议，什么价位买比较合适。朋友年前在东亭蓝光五彩城买的，8000 左右

先到无锡工作了再买。

作者:海男的故事 日期:2016-12-05 17:46

@珍爱雪儿 2016-12-05 08:19:06

楼主早上好！请问成都投资买房哪个区域合适

每个城市的情况我在群里讲过了，篇幅很大，有机会到群里看。

作者:海男的故事 日期:2016-12-05 22:06

我没有在帖子里留任何联系方式，大家谨防受骗。

作者:海男的故事 日期:2016-12-06 21:27

@加油的娃 2016-12-05 08:40:43

楼主，请问杭州现在还适合投资买房吗？

帖子前面有买房时机小技巧，多看看房对市场会更有感觉。

作者:海男的故事 日期:2016-12-07 22:03

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2016-12-08 18:46

@ty_lixiang889 2016-12-08 18:33:31

@海男的故事 楼主，我家在山东潍坊下面的县级市，离市区 20 公里。现在房价 5000，请问投资纯别墅小区有价值么？了解了一下，220 平带 200 平院子，价格在 150 万左右

这种小城市没有投资价值。

作者:海男的故事 日期:2016-12-08 21:53

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2016-12-09 19:55

@云淡风轻 1997ABC 2016-12-09 11:15:46

楼主您好，麻烦问下北京大兴四号线地铁义和庄附近的商住值得投资吗，好几个大牌开发商在那拿地，开发商住，您百忙之中回复下，谢谢

最好不要投资郊区的商住。

作者:海男的故事 日期:2016-12-09 22:16

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2016-12-10 09:39

@云淡风轻 1997ABC 2016-12-10 09:07:22

楼主，您对 2017 年的北京房价怎么看，政府消息面一直说是抑制泡沫，北京会不会降点

横盘，局部有微降。

作者:海男的故事 日期:2016-12-11 11:12

@loong612 2016-12-11 10:16:19

楼主对 9 号的政治局会议咋看？对房价有啥影响不？

主要还是三去一降一补的进展，其中降杠杆是最难的，不管银行还是债券都是加杠杆的，只有股市是降杠杆的。目

前非金融企业的债务都达到了 gdp 的 250%，关键是还在快速增长，300%也就是最近几年的事，这么重的任务最后都得靠股市解决，没个 10 年根本解决不了问题。

不管国家愿意不愿意，接下来 10 年国家都得倚重股市解决问题。个人如果能把握好机会，财富应该有一个很大的提升。

作者:海男的故事 日期:2016-12-11 11:23

最近大家一直在问各城市的房市问题，我也陆陆续续讲了一些，以后也会继续讲。但可能没有群里讲的系统和完整，有机会大家也可以到群里去看看。

作者:海男的故事 日期:2016-12-11 14:44

@loong612 2016-12-11 14:21:01

@loong612 2016-12-11 10:16:19

楼主对 9 号的政治局会议咋看？对房价有啥影响不？

@海男的故事 15226 楼 2016-12-11 11:12:00

主要还是三去一降一补的进展，其中降杠杆是最难的，不管银行还是债券都是加杠杆的，只有股市是降杠杆的。目前非金融企业的债务都达到了 gdp 的 250%，关键是还在快速增长，300%也就是最近几年的事，这么重的任务最后都得靠股市解决，没.....

南山-宝安-长安-松山湖这一带是财富聚集地，东莞属于这一带的房产才有投资价值。

作者:海男的故事 日期:2016-12-11 18:53

@加油的娃 2016-12-11 18:49:49

楼主你好，坐标杭州，今天去看了翡翠城的房子，4期，明年3、4月份开盘，90方的是5、6月份开盘，期房，2019年底交房，精装修，价格预计2-2.2万，属余杭区闲林，无学区，只有绿城自己的民办学校，学校还在建。销售说地铁现在不确定通不通，样板房看了，绿城品质还是不错的，离阿里巴巴未来科技城开车5分钟，到时有90、128、138，这3种户型，销售说90房估计买的人很多，不能买到。到时开盘前确定买交30万定金，定金不能退，不能.....

绿城的房子是投资的毒药。

作者:海男的故事 日期:2016-12-11 21:12

@加油的娃 2016-12-11 19:44:12

谢谢，楼主回复的好及时。我就看了3个盘，一个绿城翡翠城，一个景瑞申花郡，一个协安紫郡，就看装修风格，还是最爱绿城，也心动，其他2个是毛胚也有样板房看，不过的确买房投资是大事，也不是自己住，买个房也是伤经动骨的，要理性仔理性，谢谢啦

绿城的房子品质确实不错，但它的品牌溢价已经吃掉了很多潜在的利润。

作者:海男的故事 日期:2016-12-11 21:41

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2016-12-12 22:10

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2016-12-14 18:40

@加油的娃 2016-12-14 13:33:34

楼主，有 2 套房子在考虑，投资用，请帮忙看看选哪个合适 1、杭州河滨之城，融创，物业绿城，西湖区，余杭塘路与五常港路交汇处，离西溪银泰 2.2 公里，地铁也在西溪银泰，那么离地铁也是 2.2 公里，旁边有万科西庐、西溪里，89 方，毛胚，3.3 万，房子明年 3 月 30 日交付，算是准现房，学区暂时没定。背后是浙大紫金港人才房在造；2、万家花城，二手房，城西银泰正对面，89 方报价 300 万左右。价格 2 个地方差不多，请问哪个地方做投资更好.....

万家花城有学区吗，房龄是多少？万家花城内外环境怎么样。

作者:海男的故事 日期:2016-12-14 18:42

群聊内容（4）

小产权房那些事

小产权房的事表面上看起来错综复杂，其实如果站在政府的角度来分析问题，很多困扰大家的问题就水落石出，清清楚楚了，下面我用问答的形式来说说小产权房的事。

问：小产权房为什么便宜？

答：没有产证是表面原因，真正的原因一是土地便宜，二是小产权房没有金融属性，不能贷款。

问：政府问什么打击小产权房？

答：小产权房的建设影响了地方政府的土地高价出让，但也不是所有的都打击，毕竟要保证社会稳定，主要的打击对象是附近有大量地块要出让的小产权房。

问：小产权房会转正吗？

答：会，等土地出让金越来越少，房产税越来越多时，就会让小产权房补交一些钱转正。

问：小产权房有投资价值吗？

答：小产权房转正后会具有金融属性，价格会有一个质的提升，但转正可能要等很长时间，买入时机就显得非常重

要。

问：什么样的小产权房可以作为一个长期投资标的。

答：大城市位置好的小产权房如果租售比超过同期银行贷款利息，可以作为一个长期投资标的。

作者:海男的故事 日期:2016-12-14 21:57

@加油的娃 2016-12-14 20:29:04

刚才发到评论了，万家花城在城西银泰对面，位置挺好的，学区是大关小学，小区属普通小区，人车分流，2010年的房子，90方租金4500-5000元

现在关键是新房子的学区。

作者:海男的故事 日期:2016-12-15 16:23

@ty_Ren942 2016-12-15 15:49:16

楼主，请问最近链家停售了很多

楼市冰冻起来。

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有10多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2016-12-15 16:25

@daodaoxi 2016-12-15 10:31:42

楼主好！

爬了很久的楼，受益匪浅。还是想请教：

坐标武汉，看中光谷大道和雄楚大道交叉口的新盘（泷悦华府），106 平三房，大概二百万。本人是刚需首套，现在在武汉有地方住但房子不是自己所有。买了房子也不会马上去住。看楼主的观念，经济没问题明年会横盘，可能光谷受自贸区的影响会涨。

比较纠结的是现在是否是入市的好时机，感觉 1 万 8、9 的单价也已经透支这块的利好了。是否应再观望？谢谢。

投资还是自住。

作者：海男的故事 日期：2016-12-15 20:13

@ty_哥哥 882 2016-12-15 16:38:27

楼主确实很有见地！每当迷茫的时候就会把此贴看一遍。现有一事纠结很久，特来请教：坐标郑州，纯投资用，二环内热门地段，地铁高架学区全占了，同一小区，24 平的单价 160000，民电民水，很好租，每月 1500；71 平的单价 120000，是个大房间，带卫生间，一般只能租给公司，月租 2800，民电商水。产权都是 70 年。请问哪套合适！

看描述不是住宅，是公寓，租售比两个都达不到银行贷款同期利息，只能靠升值，但公寓升值慢。

作者:海男的故事 日期:2016-12-15 22:53

我没有在帖子里留任何联系方式，大家谨防受骗。

作者:海男的故事 日期:2016-12-16 13:09

@daodaoxi 2016-12-15 10:31:42

楼主好！

爬了很久的楼，受益匪浅。还是想请教：

坐标武汉，看中光谷大道和雄楚大道交叉口的新盘（泷悦华府），106 平三房，大概二百万。本人是刚需首套，现在在武汉有地方住但房子不是自己所有。买了房子也不会马上去住。看楼主的观念，经济没问题明年会横盘，可能光谷受自贸区的影响会涨。

比较纠结的是现在是否是入市的好时机，感觉 1 万 8、9 的单价也已经透支这块的利好了。是否应再观望？谢谢。

@海男的故事 2016-12-15 16:25:24

投资还是自住。

@daodaoxi 2016-12-16 10:56:00

自主，小孩现在 2 岁。但不急着搬新房子。

不急可以多看看房。

作者:海男的故事 日期:2016-12-16 17:52

最近群里一直在交流一些经济预期和投资的事，给大家做了很多经济和投资的科普，现在结合最近的美元加息也给贴友科普一下。

其实在美国真正决定加息前，中国已经做了好长时间的准备工作，一直收紧货币，导致实际利息上升，银行间拆借市场拆借成本都快高于利率债收益，投资机构开始主动去杠杆，债市开始下跌，国家又出了债市去杠杆防风险指引，导致债市雪上加霜，开始大跌，几近崩盘，搞的国家这两天不顾汇率，强行放水，缓解崩盘。债市和利率是负相关，利率是实际利率，不是银行利率，实际利率参考 shibor,, gc001, gc007, r001 等。还好提前给群友普及债券和利息的关系，大家及时抛掉了和债券相关的资产。

接下来一段时间，社会资金还会紧张，股市还会调整，1-2 月份估计会出现布局机会。由于美元继续加息的压力，明年国家不会放大水，会放一些小水，股市会有一些结构性的行情，特别是国企改革（包括混改，重组，卖壳，资产注入），基建，环保等板块会很不错。

11 月底在群里和大家说股市会调整，有的人抛了，有的人还在等最后一个铜板，人性贪婪啦。

接下来汇率压力比较大，国家可能会加强外汇市场的管制。

有志于投资的人可以看看美林时钟，虽然在现在的中国

有些失效，但是还是值得参考的。

其实投资很简单，首先看国家货币是不是宽松，然后看哪一块在加杠杆，果断介入。如果货币政策收紧，保护好自己的现金，买点真正的货币基金，等待机会。

理财以前是可选项，现在是必选项，多学习，了解事物本质，谋定而后动，不要像无头苍蝇乱窜，最后怎么死的都不知道。

作者:海男的故事 日期:2016-12-16 21:30

钱紧的时候会爆发跑路潮，大家投资互联网金融，p2p，第三方理财的悠着点，你要人家的息，人家要你的本。

作者:海男的故事 日期:2016-12-17 14:16

@海男的故事 2016-12-16 17:52:29

最近群里一直在交流一些经济预期和投资的事，给大家做了很多经济和投资的科普，现在结合最近的美元加息也给贴友科普一下。

其实在美国真正决定加息前，中国已经做了好长时间的准备工作，一直收紧货币，导致实际利息上升，银行间拆借市场拆借成本都快高于利率债收益，投资机构开始主动去杠杆，债市开始下跌，国家又出了债市去杠杆防风险指引，导致债市雪上加霜，开始大跌，几近崩盘，搞的国家这两天不顾汇率，强行放水，缓解崩盘。债市和利率是负相关，利率是实际利率，不是银行利率，实际利率参考 shibor,, gc001,

gc007, r001 等。还好提前给群友普及债券和利息的关系，大家及时抛掉了和债券相关的资产。

接下来一段时间，社会资金还会紧张，股市还会调整，1-2 月份估计会出现布局机会。由于美元继续加息的压力，明年国家不会放大水，会放一些小水，股市会有一些结构性的行情，特别是国企改革（包括混改，重组，卖壳，资产注入），基建，环保等板块会很不错。

11 月底在群里和大家说股市会调整，有的人抛了，有的人还在等最后一个铜板，人性贪婪啦。

接下来汇率压力比较大，国家可能会加强外汇市场的管制。

有志于投资的人可以看看美林时钟，虽然在现在的中国有些失效，但是还是值得参考的。

其实投资很简单，首先看国家货币是不是宽松，然后看哪一块在加杠杆，果断介入。如果货币政策收紧，保护好自己的现金，买点真正的货币基金，等待机会。

理财以前是可选项，现在是必选项，多学习，了解事物本质，谋定而后动，不要像无头苍蝇乱窜，最后怎么死的都不知道。

@ty_欣然 984 2016-12-16 22:28:25

感谢楼主！学习了！

风声鹤唳的时候保住本金是王道。

作者:海男的故事 日期:2016-12-18 14:47

@海男的故事 2016-12-16 17:52:29

最近群里一直在交流一些经济预期和投资的事，给大家做了很多经济和投资的科普，现在结合最近的美元加息也给贴友科普一下。

其实在美国真正决定加息前，中国已经做了好长时间的准备工作，一直收紧货币，导致实际利息上升，银行间拆借市场拆借成本都快高于利率债收益，投资机构开始主动去杠杆，债市开始下跌，国家又出了债市去杠杆防风险指引，导致债市雪上加霜，开始大跌，几近崩盘，搞的国家这两天不顾汇率，强行放水，缓解崩盘。债市和利率是负相关，利率是实际利率，不是银行利率，实际利率参考 shibor,, gc001, gc007, r001 等。还好提前给群友普及债券和利息的关系，大家及时抛掉了和债券相关的资产。

接下来一段时间，社会资金还会紧张，股市还会调整，1-2 月份估计会出现布局机会。由于美元继续加息的压力，明年国家不会放大水，会放一些小水，股市会有一些结构性的行情，特别是国企改革（包括混改，重组，卖壳，资产注入），基建，环保等板块会很不错。

11 月底在群里和大家说股市会调整，有的人抛了，有的

人还在等最后一个铜板，人性贪婪啦。

接下来汇率压力比较大，国家可能会加强外汇市场的管制。

有志于投资的人可以看看美林时钟，虽然在现在的中国有些失效，但是还是值得参考的。

其实投资很简单，首先看国家货币是不是宽松，然后看哪一块在加杠杆，果断介入。如果货币政策收紧，保护好自己现金，买点真正的货币基金，等待机会。

理财以前是可选项，现在是必选项，多学习，了解事物本质，谋定而后动，不要像无头苍蝇乱窜，最后怎么死的都不知道。

@ty_欣然 984 2016-12-16 22:28:25

感谢楼主！学习了！

@海男的故事 2016-12-17 14:16:25

风声鹤唳的时候保住本金是王道。

@AnlakHui 2016-12-17 14:24:35

人在上海，被限购，最近看了 17 号线青浦站旁的绿地商住两用房，老是觉得可以买吗，或者有好的建议吗，谢谢了

商住的租售比是多少。

作者:海男的故事 日期:2016-12-18 22:21

@长三角云中燕 2016-12-17 16:35:43

LZ, 目前扬州西区的新盘能买吗, 电梯房单价 1 万向上。

投资还是自住。

作者:海男的故事 日期:2016-12-19 10:22

@sf50663520 2016-12-18 22:53:38

楼主, 看中了徐州新城区的房子, 靠近市政府, 旁边有国际学校和公立九年制学校, 规划有地铁, 目前还没有什么人气, 新城区小区目前较多。价格在 5000+, 请问适合投资吗

暂时等一等, 等房子消耗的差不多了再说, 哪怕少赚一点也要控制风险。

作者:海男的故事 日期:2016-12-19 16:12

@aasx2010 2016-12-19 11:58:24

楼主为啥我没有早点看到你的帖子, 要不也不会陷到现在限贷限购的两难境地了!

求教楼主, 本人在合肥, 一套 2 室出租, 一套三室自住, 两套房子同一学区, 都在地铁三号线边上, 小房子有拆迁预

期。位置自认为不错，周边有写字楼集群，有购物中心，还有本地中等偏上的幼儿园中小学。离政务区，高新区，老城区都在十到二十分钟车程，交通便捷。一部车。目前小房子商业贷款用租金抵，剩余 13 年，20w 左右；大房子贷款公积金付，每.....

投资不需要这么慌慌张张，投资是一个谨慎的事，先提高自己的投资知识和能力，机会一直都会有。群里经常会讲授一些投资的基础知识，以及一些将会出现的投资机会，有机会你可以进群里学习，也有机会和合肥的群友进行深入交流。

作者:海男的故事 日期:2016-12-19 16:57

@海男的故事 2016-12-16 17:52:29

最近群里一直在交流一些经济预期和投资的事，给大家做了很多经济和投资的科普，现在结合最近的美元加息也给贴友科普一下。

其实在美国真正决定加息前，中国已经做了好长时间的准备工作，一直收紧货币，导致实际利息上升，银行间拆借市场拆借成本都快高于利率债收益，投资机构开始主动去杠杆，债市开始下跌，国家又出了债市去杠杆防风险指引，导致债市雪上加霜，开始大跌，几近崩盘，搞的国家这两天不顾汇率，强行放水，缓解崩盘。债市和利率是负相关，利率

是实际利率，不是银行利率，实际利率参考 shibor,, gc001, gc007, r001 等。还好提前给群友普及债券和利息的关系，大家及时抛掉了和债券相关的资产。

接下来一段时间，社会资金还会紧张，股市还会调整，1-2 月份估计会出现布局机会。由于美元继续加息的压力，明年国家不会放大水，会放一些小水，股市会有一些结构性的行情，特别是国企改革（包括混改，重组，卖壳，资产注入），基建，环保等板块会很不错。

11 月底在群里和大家说股市会调整，有的人抛了，有的人还在等最后一个铜板，人性贪婪啦。

接下来汇率压力比较大，国家可能会加强外汇市场的管制。

有志于投资的人可以看看美林时钟，虽然在现在的中国有些失效，但是还是值得参考的。

其实投资很简单，首先看国家货币是不是宽松，然后看哪一块在加杠杆，果断介入。如果货币政策收紧，保护好现金，买点真正的货币基金，等待机会。

理财以前是可选项，现在是必选项，多学习，了解事物本质，谋定而后动，不要像无头苍蝇乱窜，最后怎么死的都不知道。

@ty_欣然 984 2016-12-16 22:28:25

感谢楼主！学习了！

@海男的故事 2016-12-17 14:16:25

风声鹤唳的时候保住本金是王道。

@AnlakHui 2016-12-17 14:24:35

人在上海，被限购，最近看了 17 号线青浦站旁的绿地商住两用房，老是觉得可以买吗，或者有好的建议吗，谢谢了

@海男的故事 2016-12-18 14:47:25

商住的租售比是多少。

@AnlakHui 2016-12-19 16:37:04

54 平 loft 商住大概 150W，地铁那边还没通，开通之后，参考类似位置的应该 4000 左右，租售比应该 1:375 左右，比较低了，如果买住宅的话，社保还差三年多，怕到时候涨了又买不起了，老师有好的建议吗

首先这个租售比不理想，另外你是根据什么判断 loft 这几年一定会涨，我倒是担心你这个 loft 以后能不能顺利脱手。我的建议是先做一些别的投资，社保时间到了买住宅。

作者:海男的故事 日期:2016-12-19 22:14

@woenye 2016-07-28 16:29:09

大神，恳请帮忙分析一下惠州临深片区可以买吗？沉寂好几年的房价，去年居然和深圳一起爆发了。

@海男的故事 2016-07-28 17:31:16

其实你自己可以分析一下，惠州临深片区是否可以方便快捷的到达深圳 CBD 或高新区，如果不可以，买房的都是炒房的，房价炒这么高了准备谁接盘。

@woenye 2016-07-28 17:43:42

感谢老师回复，临深确实不是太方便，有很多高铁可以到深圳北站单程 16 块多，20 分钟那样。开车走沿海高速到罗湖过路费单程 6 块钱。确实好鸡肋。

不过房价比起深圳的确实便宜了太多，以现在的经济实力还算轻松。就是担心未来房价和深圳一起继续飞啊。

@海男的故事 2016-07-28 18:14:14

投资是为了赚钱，不是为了买便宜货，等深圳调整的差不多了，在深圳买房吧。

房价涨的时候，深圳先涨，周边后涨，
跌的时候，周边先跌，深圳后跌或不跌。

@这次起个什么名 2016-12-19 20:23:08

什么程度算是调整的差不多

帖子前面有买房时机小技巧。

作者:海男的故事 日期:2016-12-20 11:12

@无言已成路 2016-12-19 19:38:06

楼主成都天府新区刚涨价，现在入手合适吗？

投资可以先等等。

作者:海男的故事 日期:2016-12-20 15:04

货币基金涨到4点多了，大家有闲钱的可以买一点，暂时不要碰债券类的产品。

作者:海男的故事 日期:2016-12-20 17:40

@海男的故事 2016-09-02 18:08:27

现在大城市的上涨只有严厉限购限贷能抑制，因为现阶段的上漲更多的是一种心理暗示造成的：房价不可能暴跌并随时可能暴涨，没有三四年的横盘然后下跌，是不可能改变这种心理的。下跌之后会怎样，有的城市还会涨起来，有的城市可能就 game over。什么城市会涨回来？符合第四阶段发展方式的会涨回来。

@冰影剑 2016-12-20 17:12:04

再请教楼主，福州的楼市属于 game over 还是会涨回来的？

厦门和福州泡沫有点大。

作者:海男的故事 日期:2016-12-20 20:20

@海男的故事 2016-09-02 18:08:27

现在大城市的上涨只有严厉限购限贷能抑制，因为现阶段的上漲更多的是一种心理暗示造成的：房价不可能暴跌并随时可能暴涨，没有三四年的横盘然后下跌，是不可能改变这种心理的。下跌之后会怎样，有的城市还会涨起来，有的城市可能就 game over。什么城市会涨回来？符合第四阶段发展方式的会涨回来。

@冰影剑 2016-12-20 17:12:04

再请教楼主，福州的楼市属于 game over 还是会涨回来的？

@海男的故事 2016-12-20 17:40:46

厦门和福州泡沫有点大。

@冰影剑 2016-12-20 19:27:50

这么说楼主认为福州属于 game over 的城市了？

还有一个话题，我最近想进中国联通 A 股了，您觉得怎样？

也不是，福州以后是对台窗口，还是有前景的，可能这次调整会剧烈一点。

关于股票，是个实时变化的东西，没法一句话说清楚，群里每天都会实时的讲经济，货币，大盘。想在股市长期赚钱，还是要顺势而为。

群里有两条投资的原则，分享出来希望对大家有帮助。

1. 不赚最后一个铜板。2. 像鳄鱼一样耐心等待机会。

作者:海男的故事 日期:2016-12-20 23:12

@111110623 2016-12-20 16:41:28

哪里的货币基金呢？我一直放余额宝在。

余额宝是有点低，可以下个天天基金 app，里面有些不错的货币基金。买的时候要注意投资组合，银行存款和结算备付金，固定收益投资比较安全，买入返售金融资产有些风险。

作者:海男的故事 日期:2016-12-21 11:29

大家要养成良好的投资习惯，不管行情好还是不好，每个月都看几套房，去房产中心转一转，保持对市场的敏感。

作者:海男的故事 日期:2016-12-21 14:14

@海男的故事 2016-09-02 18:08:27

现在大城市的上涨只有严厉限购限贷能抑制，因为现阶段的上漲更多的是一种心理暗示造成的：房价不可能暴跌并随时可能暴涨，没有三四年的横盘然后下跌，是不可能改变这种心理的。下跌之后会怎样，有的城市还会涨起来，有的城市可能就 game over。什么城市会涨回来？符合第四阶段发展方式的会涨回来。

@冰影剑 2016-12-20 17:12:04

再请教楼主，福州的楼市属于 game over 还是会涨回来的？

@海男的故事 2016-12-20 17:40:46

厦门和福州泡沫有点大。

@冰影剑 2016-12-20 19:27:50

这么说楼主认为福州属于 game over 的城市了？

还有一个话题，我最近想进中国联通 A 股了，您觉得怎样？

@海男的故事 2016-12-20 20:20:37

也不是，福州以后是对台窗口，还是有前景的，可能这次调整会剧烈一点。

关于股票，是个实时变化的东西，没法一句话说清楚，群里每天都会实时的讲经济，货币，大盘。想在股市长期赚钱，还是要顺势而为。

群里有两条投资的原则，分享出来希望对大家有帮助。

1. 不赚最后一个铜板。2. 像鳄鱼一样耐心等待机会。

@冰影剑 2016-12-20 20:53:10

照我们自己的圈子分析，17 年将有一轮结构性牛市，其中国企混改股和煤炭股将会比较出色。

福州 16 年的二手房交易数据详细信息还没有拿到手，不知道是投资的多还是刚需的多。

明年的情况我前面写的很清楚了，结构性行情。

作者:海男的故事 日期:2016-12-22 16:51

嘉善都开始限购，地方政府压力大。

作者:海男的故事 日期:2016-12-22 20:39

@iegatol 2016-10-31 12:06:41

楼主说的很准确，预判得很有前瞻性，基建开始大动，15 号线已到江对岸，部分公交线路 10 月 28 号起，因为修轻轨的原因，已经改道，其它规划也在陆续出炉。

@海男的故事 2016-10-31 12:31:15

预判这个太简单了。房价接下来怎么走，哪些城市是黑马，我都明明白白。

@田在勇 2016-12-22 17:34:06

你说的这个地方是那里？

看看接下来的八横八纵高铁。

作者:海男的故事 日期:2016-12-22 22:17

@笼中的小猴 2016-12-22 22:06:35

楼主好，非常受益。人在上海，限购青浦城区未来 17 号线青浦站的绿地中心商住两用可以投资吗？非常紧张，无论是首付还是之后的月供，可能会影响生活质量。请问有必要吗？

p. s 上面也有一个同志问了这个商住两用房，可见项目还是挺火的

上海商住这些年涨幅不大，而且转让税费重。如果租售比不高，投资意义不大。

作者:海男的故事 日期:2016-12-23 13:59

@381309311 2016-12-23 00:41:09

楼主，想问一下，我是山东淄博的，想刚需结婚，名下有一套新房，现在想再新区买一套在，现在淄博新区房价7500+，最近一年涨了1500+，最近一直在纠结，想买一套140左右的，家里想把老城区一套房子卖了，大概可以卖50万左右，然后父母搬到我的那套新房去，现在在纠结是再新区买还是在靠近新区与老区中间的地方买，现在看中的靠近高新区核心地带，离淄博新区也挺近，房价大概是6000+，离北边新建的高铁站也可以，是否可以给以下.....

高新区附近买。

作者:海男的故事 日期:2016-12-23 18:12

公众号文章-----解析国家最近房产政策

最近国家高级别的会议，接连提到抑制房地产，用语还是一如既往的高深莫测，搞得吃瓜群众一头雾水，下面挑一些重要内容解析解析，拨开大家眼前的雾水，洞见事物本质。

1. 综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段,加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制,既抑制房地产泡沫,又防止出现大起大落。

解析：国家对房地产的定位是慢慢涨，涨得快了就休息一下，横盘一段时间，通过时间消解泡沫，让房地产重回正常的轨道。在货币每年增发15-20%的情况下，不涨就是跌。

2. 房子是用来住的，不是用来炒的

解析：这句话极具迷惑性，容易引起误解。这句话指的是上海周边，北京周边，深圳周边中小城市的房产，由于大城市限购限贷，很多人跑到这些地方去投资，但由于通勤原因，很少会有人住过去，慢慢的就会形成鬼小区。以后随着经济的发展，有些地方会和大城市形成一体，但大部分的地方可能套一辈子了。

3. 要在宏观上管住货币，微观信贷政策要支持合理自住购房，严格限制信贷流向投资投机性购房。

解析：社会上钱那么多，只要有赚钱预期，什么政策都挡不住。

4. 要落实人地挂钩政策，根据人口流动情况分配建设用地指标。要落实地方政府主体责任，房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，提高住宅用地比例，盘活城市闲置和低效用地。

解析：中央把税都收走了，把事都交给地方政府，正所谓“巧妇难为无米之炊”，地方政府卖点高价地，中央也只能睁只眼闭只眼。再说流动人口的情况在地方手里，装饰装修不要太容易。

5. 特大城市要加快疏解部分城市功能，带动周边中小城市发展。

解析：特大城市能疏解的工业都疏解出去了，接着只能疏解服务业了，关键是服务业离开了高密度的人口聚集，能

开展的好吗？

作者:海男的故事 日期:2016-12-23 20:49

@田在勇 2016-12-22 20:09:03

@海男的故事 4楼 2016-05-26 19:23:00

房产短期走势主要由首付比例,利率,房产政策决定;

长期走势由人口决定.

一个人口净流出的城市,是绝对不适合投资房产的.

楼主,我每年股票投资收益稳定在30%左右。能拉我进群吗?我擅长成长股。。

公众号里有加群的方法。

作者:海男的故事 日期:2016-12-23 22:08

@qiaoxun1991 2016-12-22 18:42:46

楼主你好,拜读文章之后收获颇丰,想向您请教一下个人房产问题。

我在北京,土著,顺义有两套房产,均在父母名下,一套100m²,一套90m²,位置均在地铁15号线周围,东北六环外一点。

1. 请教楼主如何看待北京顺义房市发展;

2. 本人未婚,名下无房,东城工作,家里存款能凑出5,60万,目前犹豫是申请自住房购买,还是在东五环外购买商品

房，请您指教自住房与商品房哪个更值得买？如果买商品房，卖掉顺义一套房产，加.....

能买商品房就买商品房。

作者:海男的故事 日期:2016-12-24 21:35

随着国家对房产公司融资渠道全方位封堵，明年下半年很多开发商会缺钱，以新房为主的

一些不错的二线城市估计会出现新房降价，甚至一、二手房倒挂，是不错的买入时机。

作者:海男的故事 日期:2016-12-25 10:19

@朔朔他爸 2016-12-24 22:14:42

有幸看到楼主的帖子想请教楼主先生:杭州余杭附近的房子现在入手合适吗？大概 1.2 万每平，目前只够付首付，要走按揭。老家河南在杭务工，想着能让孩子们在自然环境及人文环境都不错的杭州生活！请楼主指教！

房子附近有地铁和学校吗

作者:海男的故事 日期:2016-12-25 14:18

@007 风一样的男子 2016-12-25 08:39:18

5. 特大城市要加快疏解部分城市功能，带动周边中小城市发展。

解析：特大城市能疏解的工业都疏解出去了，接着只能

疏解服务业了，关键是服务业离开了高密度的人口聚集，能开展的好吗？

楼主真是高高人，看到太多问题的实质，所以大城市的服务业根本没有办法疏散，一旦散去就是猴孙散一样，不再存在。

社会坑太多，一不小心一夜回到解放前。不管政府怎么说，我们只认常识和事物本质。

作者:海男的故事 日期:2016-12-26 15:42

@咦萬 2016-12-25 18:27:19

@天蓝小羊羊 2016-06-06 09:29:03

楼主您好，有个问题请教您，我前两年被老公一哭二闹三上吊逼迫买了郑州的两套商住两用房，四十年产权，买一层送一层，八十多万一共二百平，最近附近开发商大牌云集，是比较好的成熟地段，现在住宅基本在一万左右，还在涨，因为是工薪阶层，这两套房我首付了家里所有的钱一共四十万，贷款十年也是四十万，目前月供四千五，今年交房后出租可以顶上月供，应该略有盈余，可是心里总是不.....

租售比是年租金/售价，如果能高于银行同期贷款利率，就可以接受。

作者:海男的故事 日期:2016-12-26 22:17

最近感觉投资房产的都开始团队化作战，资源互补，协同作战，不但能规避限购限贷政策，能量也是几何级增长。个人投资者估计会慢慢的边缘化。

作者:海男的故事 日期:2016-12-27 10:16

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2016-12-27 11:27

@此刻凝视自己 2016-12-26 17:12:12

楼主您好，我在嘉兴的海盐县（县城内）买了一套房，是今年 12 月份初入手的，单价接近一万，现在一个叫美国六旗的娱乐项目，据说投资 300 亿，目前正在建了。我的想法是等娱乐项目建起来（19 年开园）之后房价涨了，转手卖掉那时候再在上海买房，因为现在没有房票，不知道这样的想法对不对，那里房子会有升值空间吗？

房子投资价值不大。

作者:海男的故事 日期:2016-12-27 16:19

@海男的故事 2016-12-26 22:17:08

最近感觉投资房产的都开始团队化作战，资源互补，协同作战，不但能规避限购限贷政策，能量也是几何级增长。

个人投资者估计会慢慢的边缘化。

@出魅鱼 2016-12-26 22:28:20

楼主怎样团队作战？楼主是否先建个群？

群早就建好了，加群的方法在公众号里面有。

作者:海男的故事 日期:2016-12-27 16:58

现在钱紧，国债逆回购的年化收益达到 20%以上，手头有闲钱的可以买一买。

作者:海男的故事 日期:2016-12-28 12:57

@xzy182392185 2016-12-27 18:37:23

东莞房价都涨了一倍了，没上车占位，后悔。现在在大岭山还能买不

以后发展前途大的是南山-宝安-长安-松山湖这一带。大岭山勉强算这里面，可以关注，具体买房时机可以看帖子前面的买房时机小技巧。

作者:海男的故事 日期:2016-12-29 18:45

@总是慢一拍_ 2016-12-29 15:11:45

@海南的故事 楼主，今年珠海的房价涨了一倍，现在还适合入手吗？

不适合入手，珠海不是一个好的房产投资城市。

作者:海男的故事 日期:2016-12-29 19:01

@欣然红尘 2016-12-28 16:24:11

楼主，从大盘状况来看，股市现在可以抄底了吗？

股市投资表面是投资企业的业绩和预期，实质是对经济货币和人性的分析。

现在钱这么紧张，股市还得往下调整，不排除有些股票往上涨，但对普通人来说，我们要赚的是趋势的钱，逆势而为的事还是让那些不怕死的“武林高手”去做吧。

投资股市是个系统工作，需要布局买进、持有、卖出的整体策略。

你什么都不知道，整天尽想着抄底，大概率是韭菜的命。

群里正在分批进行股市投资训导，有机会可以进群里学习学习，可能排队时间比较长。

作者:海男的故事 日期:2016-12-30 20:45

@叉燒和 2016-12-30 14:45:05

楼主好，求指点，目前我的情况是这样的：

工作在深圳，有小孩刚刚满月。

深圳和武汉各有一套房，深圳是一个单身公寓（住宅）2013 年购入，贷款还有 30 万未还，位于龙岗中心城，地铁荷坳站的地铁口，龙岗谢可直达福田 CBD，但比较远，50 万

购入，现在市场价 135 万。武汉的是 2003 年的房子，位于古田四路与长丰大道交汇处名字叫云鹤园,84 平 2 房楼梯房，总高 6 层，我的是 3 层，目前市场价 105 万左右，周边没有好的学校，但小区.....

武汉的房子需要置换成电梯学区房，不要全款，尽量多贷，贷款时间尽量长.

深圳流入的年轻人很多，深圳的房子碰到合适的可以置换，也可以留着.

作者:海男的故事 日期:2017-01-02 21:20

@仍然走漏 2017-01-02 14:40:30

楼大大，看中一个小的写字楼想买，坐标上海，算了下租金超过每月贷款还有收益，能买吗

租售比是多少。

作者:海男的故事 日期:2017-01-02 22:17

@仍然走漏 2017-01-02 14:40:30

楼大大，看中一个小的写字楼想买，坐标上海，算了下租金超过每月贷款还有收益，能买吗

@海男的故事 2017-01-02 21:20:47

租售比是多少。

@ty_灯火阑珊 417 2017-01-02 21:31:05

请问楼主，现在北京周围的永清，霸州值得投资吗？正在修到北京 3 环的城际铁路，30 分钟到北京 3 环，现在房价 1 万 5 左右

没有投资价值，供应可以无限。想办法到北京买房子。

作者:海男的故事 日期:2017-01-02 22:22

@海男的故事 2016-05-26 19:19:26

房地产是经济的重要组成部分,明白了经济的本质,能更好理解房地产.

经济的本质是组合各种要素,包括人力,资金,资源,满足人们的需求. 中国政府发展经济的过程中,始终围绕三个主题转

- 1,促就业
2. 控通胀
3. 保障金融系统的安全

明白了上面的情况,很多房产乱象就有了合理的注解.

@海角奔马 2017-01-02 17:25:32

楼主你好。请教一下。我现在上海外环有一套房子。现在手上有点资金。是趁现在市场稳定,换个大一点的房子呢,

或是在上海再买个小房子投资呢。或是去嘉兴市买个好点的学区房子好呢。因为我小孩子们现在上海读小学。但因为积分不够可能不能中考。请帮忙分析一下。不胜感激。

去考个中级职称积分就够了。

作者:海男的故事 日期:2017-01-03 12:57

@每天一个冰淇淋 2016-11-28 05:26:43

跪求海男大师，小女子坐标上海，大概有 200 万资金想一次性付款（已无贷款资格）买一间小房子投资，平时不住出租，等升值。请问现在是合适的时候吗？200 万估计只能买一间老破小。请问大师上海哪里区域比较合适呢？求推荐区域或楼盘等，万分感谢!!!

@海男的故事 2016-11-28 11:50:34

200 万有很多投资方式的，没有杠杆投资老破小不是一个好的方式。也不知道你的具体情况，没法推荐投资方式。有机会来群里和大家一起交流可能会对你有帮助。

@每天一个冰淇淋 2017-01-03 02:36:01

楼主再贷款我一没资格二没能力还了。目前一套房价值 900 多万有 200 万不到商贷贷款，另一套房价值 700 万有 220 万商贷，家庭总收入还贷后也只够吃吃用用了。手头的 200

万是当初父母卖房后凑婚房首付后剩余。所以即使再买房也绝对不能再贷款了。而做股票做基金似乎风险又太大而且也没时间又没这方面能力。请楼主指教究竟该如何利用好这200万？买个小房子哪里适合呢？工作太忙人精力有限，恳切请求楼主高见指点迷津！！

到九号线九亭看看小的次新房。

作者:海男的故事 日期:2017-01-03 17:34

我没有在帖子里留任何联系方式，大家谨防上当。

作者:海男的故事 日期:2017-01-03 17:38

@没有意识形态特征 2017-01-02 22:17:24

真心的请教楼主，我在16年错过买房时机，现在要多付30万才能买个合适的房子，压力很大，也很苦恼。我想问成都现在适合买房吗，感觉很多盘都以没有预售许可证为借口没房源卖，现在是高点，还是17年还要涨一波，万分感谢

可以到1号线西北方向的三环附近看看，接下来的发展重点是天府广场、春熙路、骡马市这一块构成的CBD。

作者:海男的故事 日期:2017-01-03 17:44

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有10多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友

圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-01-03 22:29

@比比巴巴啾啾 2017-01-03 18:45:18

海南老师，十年的房子是次新吗？多少年之间算次新？

一般 5 年以内。

作者:海男的故事 日期:2017-01-04 21:59

@致安然 2017-01-04 21:08:43

@海男的故事

楼主，我想请教您一下，温州是新晋的二线城市，请问未来有投资的潜力吗？谢谢

温州最辉煌的时代过去了，温州不适合投资。

作者:海男的故事 日期:2017-01-04 22:03

@没有意识形态特征 2017-01-02 22:17:24

真心的请教楼主，我在 16 年错过买房时机，现在要多付 30 万才能买个合适的房子，压力很大，也很苦恼。我想问成都现在适合买房吗，感觉很多盘都以没有预售许可证为借口没房源卖，现在是高点，还是 17 年还要涨一波，万分感谢

@海男的故事 2017-01-03 17:38:16

可以到 1 号线西北方向的三环附近看看，接下来的发展重点是天府广场、春熙路、骡马市这一块构成的 CBD。

@无言已成路 2017-01-04 20:13:05

3 环 1 号线西北面建设的差不多了啊，再说骡马市春熙路天府广场这一块已经非常成熟了，望楼主帮忙解答下。

cbd 里面的企业会更新。投资房产是个辛苦活，多看房，看个 100 套再来问。

作者:海男的故事 日期:2017-01-04 22:05

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-01-05 13:17

@handyouacupoftea 2017-01-05 12:53:56

海男老师，现在是股市进入好的时机吗？

时机还没有到。群里正在进行股票（基金）的训导，有机会可以来参加，参加的人比较多，需要排队。

作者:海男的故事 日期:2017-01-05 14:46

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者：海男的故事 日期：2017-01-05 16:37

@想上岸的懒鱼 2017-01-04 14:24:52

你好楼主，请问福州的房子现在适合买吗？本人在金山现有两居室一套，目前不够住了，考虑到资金问题，请问是去周边买套两房先投资保值？还是再等明年下半年手里钱够了直接一步到位？

明年直接一部到位，周边的很多房子是坑。

作者：海男的故事 日期：2017-01-05 16:53

@ty_蒨 2017-01-05 12:25:41

楼主，请问海口市的房子能不能买，想卖了天津自己的房子，留着双方父母的房子，再来海口多买几套出租吃租金，天津的冬天雾霾太严重了！现在在海口已经持有两套，地点紧临海南大学，租售比都在 5%左右，谢谢！

刨去空置期，如果租售比超过 5%还是不错的。

作者：海男的故事 日期：2017-01-05 22:52

@海男的故事 2016-05-26 19:19:26

房地产是经济的重要组成部分,明白了经济的本质,能更好理解房地产.

经济的本质是组合各种要素,包括人力,资金,资源,满足人们的需求. 中国政府发展经济的过程中,始终围绕三个主题转

- 1, 促就业
2. 控通胀
3. 保障金融系统的安全

明白了上面的情况,很多房产乱象就有了合理的注解.

@海角奔马 2017-01-02 17:25:32

楼主你好。请教一下。我现在上海外环有一套房子。现在手上有点资金。是趁现在市场稳定,换个大一点的房子呢,或是在上海再买个小房子投资呢。或是去嘉兴市买个好点的学区房子好呢。因为我小孩子们现在上海读小学。但因为积分不够可能不能中考。请帮忙分析一下。不胜感激。

@海男的故事 2017-01-02 22:22:42

去考个中级职称积分就够了。

@海角奔马 2017-01-05 20:34:37

那楼主意见是在上海换个大点的房子对吧

是的，孩子的读书两个方式，一是考职称，积分靠上去，
二是读国际学校。

作者:海男的故事 日期:2017-01-06 10:46

@zf0704281 2017-01-06 04:19:47

老师您好，我想咨询一下：我和丈夫工作在宁波，刚结婚一年无孩，年收入 25 万，公积金余额 60 万，手里现金不多。最近想投资新市政府所在的高新区（区域好，环境好，地铁口，学区一般，16 年已高涨一波），二手的绿城高端大平层单价 2 万面积 173 平（很吃力），二手安置房单价 1 万 5 面积 120 平（基本无压力），想请教一下，依我的情况，您推荐哪个？以及现在买入还是继续观望？万分感谢!!!

是纯投资吗

作者:海男的故事 日期:2017-01-06 12:42

@zsnan6688 2017-01-06 11:28:09

另外，最近被雾霾困扰，我想以后南方城市会不会更走俏，毕竟健康最大，所以不知道昆明那边投资房产的话潜力怎样？楼主您有啥看法？

应该是到深圳。

作者:海男的故事 日期:2017-01-06 15:31

@蓝飞梦梦之蓝 2017-01-06 13:10:36

楼主大神，您好！

之前没看您的贴子，糊里糊涂在嘉兴海盐那边买了套房子，单价接近 1 万入手的，18 年底交房，首付百分之二十，首付二十多万，贷款八十多万，贷三十年，按照银行贷款利率打九折，虽然旁边有个投资很大的游乐项目在建，估计那里最终二手房不好卖，也卖不出价格，现在该怎么操作，请指示。（本人在上海工作，上海的房票 19 月下旬年才有）

没有太多办法，能割肉出局就是最好的结局。

这么大的标的，一点投资常识都没有就出手了，无知者无畏。

作者:海男的故事 日期:2017-01-06 15:33

@蓝飞梦梦之蓝 2017-01-06 13:10:36

楼主大神，您好！

之前没看您的贴子，糊里糊涂在嘉兴海盐那边买了套房子，单价接近 1 万入手的，18 年底交房，首付百分之二十，首付二十多万，贷款八十多万，贷三十年，按照银行贷款利率打九折，虽然旁边有个投资很大的游乐项目在建，估计那里最终二手房不好卖，也卖不出价格，现在该怎么操作，请指示。（本人在上海工作，上海的房票 19 月下旬年才有）

@海男的故事 2017-01-06 15:31:03

没有太多办法，能割肉出局就是最好的结局。

这么大的标的，一点投资常识都没有就出手了，无知者无畏。

公众号里有很多不错的文章，有时间多看看。如果有志于投资，可以来群里学习。

作者:海男的故事 日期:2017-01-06 17:38

@zf0704281 2017-01-06 04:19:47

老师您好，我想咨询一下：我和丈夫工作在宁波，刚结婚一年无孩，年收入 25 万，公积金余额 60 万，手里现金不多。最近想投资新市政府所在的高新区（区域好，环境好，地铁口，学区一般，16 年已高涨一波），二手的绿城高端大平层单价 2 万面积 173 平（很吃力），二手安置房单价 1 万 5 面积 120 平（基本无压力），想请教一下，依我的情况，您推荐哪个？以及现在买入还是继续观望？万分感谢!!!

@海男的故事 2017-01-06 10:46:17

是纯投资吗

@zf0704281 2017-01-06 15:49:24

老师 能给我一些宁波购房投资的指导意见吗？

作为投资，绿城这种高大上的盘不是好的标的。宁波本身也不是一个合适的投资城市。

作者:海男的故事 日期:2017-01-06 22:12

@earlysum 2017-01-06 21:15:21

请教一下楼主，怎么看上海前滩的规划，那里的房子值不值得入手，近期可能会开盘，价格9万左右

前滩资源都掌握在政府手里，很难拿到便宜筹码。

作者:海男的故事 日期:2017-01-07 22:27

@橙冠希 2017 2017-01-07 19:04:50

楼主，北上广势必继续涨，请问您天津的房子有投资价值吗？我是小城市的，家里卖了房子和生意的钱，凑了1000万，上海只能法拍房，我想投资天津，您看如何??

北方环境太恶劣，除了北京，别的都不合适，还是往南走。现在投资难度很大，选对了城市还得选对区域，多学习，谋定而后动。

作者:海男的故事 日期:2017-01-07 22:45

@emy857 2017-01-07 10:57:57

请教海男老师，佛山和东莞您更看好哪个？纯投资角度，谢谢！

佛山就是广佛边界，比如靠近广州荔湾区的千灯湖（佛山唯一称得上 CBD 的区域）和靠近广州番禺区的顺德北部片区

东莞就是临深片区，比如虎门、长安、大岭山、松山湖这一片，靠近深圳的松岗沙井

肯定是临深更好，但需要等时机。

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-01-08 21:54

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-01-09 12:41

@樱桃小丸子的娘 2017-01-08 22:44:46

朋友去重庆买房了，请问楼主有什么建议呢？

重庆的房子和它的经济是匹配的，没有低估之说，重庆现在一手房占主导，进去容易出来难。

作者:海男的故事 日期:2017-01-09 12:42

@云淡风轻 1997ABC 2017-01-09 08:30:40

楼主您好，北京通州马驹桥的房子，土地性质是工业用地，北京交大拿的地是科研用地，学校有大产权，个人只有使用权，五十年使用权，只有协议，没有合同，学校老师转手卖的，这样的房子能买吗？麻烦楼主百忙之中回复，谢谢

应该不能贷款，没有金融属性的房子，价值不大。

作者:海男的故事 日期:2017-01-09 12:42

@寒江待舟 2017-01-08 22:49:40

@梦回梧桐下 89楼 2016-06-05 14:25:00

现在在合肥买房呢，能不能进了，涨的很厉害啊，还是选择在合肥下的肥西买呢

合肥现在想买房 真的风险太大

合肥的房子要等时机。

作者:海男的故事 日期:2017-01-09 15:05

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-01-10 12:24

@查理宝宝 2017-01-10 10:22:46

楼主大大 请教下上海非刚需首套房 一手房 是买外环内的宝山上大附近高层 还是松江佘山的叠墅

比较交通和学校。

作者:海男的故事 日期:2017-01-10 20:47

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章,大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑,如果这些文章能给他们一些参考,就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-01-11 10:41

@我爱建国 2017-01-10 22:49:17

楼主看到我,北京健德门地铁 200 米,投资一套小户型 30 平米左右的开间怎么样? 70 年产权可以落户的公寓。商水民电。不知道未来潜力如何。因为资金不够现在北京几乎没有 250 万以下的正规一居了,只有这种开间价位还可以接受,不过也单价不低了,八万多了。不自主纯投资,租金也还可以。楼主觉得可以考虑吗?

涨得慢,转让税比较高。

作者:海男的故事 日期:2017-01-11 11:23

@dezhiy 2017-01-10 22:49:34

楼主，地标天津，向您请教，我现有一套住房，上班方便，地铁 10 分钟，近商场，东丽区 90 平。今年 5 月购入学区房一套，市区 54 平，还款压力较大。请问，如果今年将现住房换出，购入市区改善型住房是否合适？市区房价上涨或保值功能是否更好些？

市区快饱和了，接下来天津会由市区向近郊发展，资源会倾斜到市郊，可以慢慢布局有地铁、学校的市郊房子，但要注意时机，目前市郊房子多，会有一波调整。

作者:海男的故事 日期:2017-01-11 12:38

股市赚钱其实很简单

过去的 10 年，国家通过银行加杠杆，打通了居民财富和房产的链接，使财富沉淀在房产中，为居民带来大量的财产性收入。

接下来的 10 年，去杠杆是国家最重要的事，但这个事只能通过股市实现，国家一定会全力打通居民财富和股权的链接，让财富沉淀到股权中。

尽管大家都说股市是骗人的，但牛市来的时候，能置身事外的人并不多，绝大部分人会被裹挟其中，原因无它，大家手头的财富没有太多保值增值的渠道。与其被动卷入，不如早点了解股市本质，提前做准备。下面以问答的形式说明

股市的本质。

1. 股市是什么？

股市是国家解决国有企业问题的工具，现在又多了一个使命，培育新兴产业的加速器。

2. 股市怎么赚钱？

股市赚钱有三块，一是赚央行放水的钱，二是赚企业效益提升的钱，三是赚其它参与者的钱。

3. 散户能赚到钱吗？

散户只有发挥自己的优势才能赚到钱。散户相对机构不管是资金，还是技术，消息都远远不如，但散户有一个优势，他的资金是自由的，是没有时间限制的，这是机构梦寐以求而不得的状态。

4. 散户如何利用自己的优势？

散户的优势是资金是自由的，是没有时间限制的，为了利用和维护这个优势，有些事是不能做的：不能借钱投资股市；不能用短期需要使用的钱投资股市；不能频繁操作，在相对低位用闲钱买入持有，等待股市牛熊转换。

5. 散户如何赚到钱？

首先要明确我们只赚央行放水的钱，这个是大钱。在社会钱紧股市低迷的时候，在相对低位布局股票，等待央行放水。暴富不能保证，但年均收益跑赢 15-20%的货币增量是没有问题的。

6. 如何判断社会钱紧。

可以通过银行间拆借市场 shibor 和交易所国债逆回购来判断钱松钱紧。

作者:海男的故事 日期:2017-01-11 21:19

@摆摆宝贝贝 2017-01-11 18:24:45

楼主紧急求助，紧急求助！看中南京大桥南路家乐福附近的光夏新村，属于老破小，但是小学和初中都不错，附近预计三年左右拉一条地铁线，总价 200 万 80 平方，能买吗？

不可行的话能给个建议吗？

如果学校不错，这个房子还可以，关键地铁靠不靠谱。

作者:海男的故事 日期:2017-01-11 21:21

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-01-12 11:23

我没有在帖子里留任何联系方式，大家谨防上当。

作者:海男的故事 日期:2017-01-13 21:42

@落花配对配夕阳 2017-01-11 22:26:04

老师，武汉 2016 年楼市双冠王，

目前光谷东的房子可以入手吗？满庭春，绿地理想城，

还有北辰，这几个楼盘都在几公里内。

可以去汉口看看有地铁 10 站内直接到汉口中心的房子

作者:海男的故事 日期:2017-01-13 22:17

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-01-14 21:51

股市 ipo 危机:

由于新股发行太多，打新股收益大大降低，同时为了打新股而买的蓝筹股由于钱紧开始下跌，导致收益覆盖不了成本，大批打新资金将会退出，容易引起踩踏，投资股票的可以先退出，等稳定下来再做打算。留得青山在，不怕没柴烧。

作者:海男的故事 日期:2017-01-15 10:35

@mmshkwy 2017-01-14 21:49:55

@落花配对配夕阳 2017-01-11 22:26:04

老师，武汉 2016 年楼市双冠王，

目前光谷东的房子可以入手吗？满庭春，绿地理想城，还有北辰，这几个楼盘都在几公里内。

@海男的故事 20573 楼 2017-01-13 21:42:00

可以去汉口看看有地铁 10 站内直接到汉口中心的房子

为什么不是光谷呢？价格炒太高？还是中心城市的发展.....

经济发展到一定体量，市中心的 cbd 就会是发展重点，cbd 肯定是汉口。

作者:海男的故事 日期:2017-01-15 14:16

@sjie0716 2017-01-15 13:29:54

请教楼主：如果不在当地，如何在第一时间准确获得当地楼盘开盘信息？是不是随时关注安居客之类的 APP 啊？

如果当地没朋友，最好悠着点。

作者:海男的故事 日期:2017-01-15 20:17

春节买房陷阱

中国一年一度的传统节日春节马上就要到了，辛苦一年的人们从四面八方涌回家乡，一家团聚，和和美美。房子是 2016 年绝大部分时间的热点话题，相信也是这个春节的热点话题。中小城市的开发商也引颈翘盼了一年，相信他们不会放过这次大家回乡的营销机会，很多人估计也会被忽悠买房。写这篇文章是希望能给大家一些提醒。

中国的工业时代已经过去了，传统产业能勉强维持就不

错了，接下来发展比较快的是金融业，高端服务业，高科技业。这些产业只会在大城市发展，和中小城市关系不大。人口跟着产业走，大城市的人口会越来越多，中小城市会越来越萧条，一如如今时今日的农村，当然沿海的中小城市会好一点，但也不复往日荣光。房地产和人口密切相关，人口流出的中小城市的房子没有投资价值，大家切记!!!

人一辈子真正的机会并不多，选择了一个机会，就得放弃另外一个机会，如果选择错误，成本会非常之大。特别是房地产，它是不动产，如果在这方面犯了大错，连认错的机会都没有，割肉都卖不掉；犯了小错，资金沉淀在房子里，新的赚钱机会只能眼睁睁的错过。做房产投资切记盲目，一定要谋定而后动。

目前中国发展还是蛮快的，新财富不断产生，存量的 150 多万亿财富也会不停流动，各种机会多多，大家要努力学习，不断强大自己。

作者:海男的故事 日期:2017-01-15 21:47

@ty_蕉风椰雨 2017-01-15 21:20:25

评论 海男的故事：楼主好，朋友介绍我来看你的帖子，果然厉害。

本人 70 后，坐标浙江湖州，16 年因上海杭州溢出效应，房子也涨了不少。目前住一套绝对的市中心电梯高层房，离医院购物公园都是几步路，贷款刚还清，均价 1.2 左右。因

感觉市中心比较嘈杂，也觉得高层比较压抑，想 17 年入手一套更宜居的多层电梯房，位置是次中心，生活也都方便，大概 19 年交房，还没开盘，所以价格不知道不过因为是多层带电梯，所以 1.1 万应该差不.....

自己住喜欢就好。

作者:海男的故事 日期:2017-01-15 22:01

我没有在帖子里留任何联系方式，大家谨防上当。

作者:海男的故事 日期:2017-01-16 16:21

@max 潘 2017-01-16 15:34:42

楼主，您对江苏常州市中心棚户区（80 年代造的房子，国有土地）的 200 平米房子如何看？现在出手还是硬等拆迁？谢谢。

棚户区的房子没有投资过，没有经验。

作者:海男的故事 日期:2017-01-16 21:56

@海男的故事 2017-01-14 21:51:27

股市 ipo 危机：

由于新股发行太多，打新股收益大大降低，同时为了打新股而买的蓝筹股由于钱紧开始下跌，导致收益覆盖不了成本，大批打新资金将会退出，容易引起踩踏，投资股票的可以先退出，等稳定下来再做打算。留得青山在，不怕没柴烧。

股市今天完全按我的预估运行，虽然国家强力干预，减缓了跌幅，但下降的趋势并没结束，想抄底的悠着点。

作者:海男的故事 日期:2017-01-20 18:28

@蓝飞梦梦之蓝 2017-01-06 13:10:36

楼主大神，您好！

之前没看您的贴子，糊里糊涂在嘉兴海盐那边买了套房子，单价接近1万入手的，18年底交房，首付百分之二十，首付二十多万，贷款八十多万，贷三十年，按照银行贷款利率打九折，虽然旁边有个投资很大的游乐项目在建，估计那里最终二手房不好卖，也卖不出价格，现在该怎么操作，请指示。（本人在上海工作，上海的房票19下半年才有）

@海男的故事 2017-01-06 15:31:03

没有太多办法，能割肉出局就是最好的结局。

这么大的标的，一点投资常识都没有就出手了，无知者无畏。

@海男的故事 2017-01-06 15:33:17

公众号里有很多不错的文章，有时间多看看。如果有志于投资，可以来群里学习。

@蓝飞梦梦之蓝 2017-01-20 16:11:50

现在该如何操作呢，能支个招不，楼主大人！

公众号里有篇文章“春节买房陷阱”有类似的内容，自己去看。

作者:海男的故事 日期:2017-01-22 17:28

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-01-23 13:11

@nujian1983a 2017-01-23 08:48:50

楼主，西部城市的房产怎么看，三线城市 5800 购房，是否会站岗，最近拆迁似乎成了中介们狂欢的噱头，而且 2016 年年初中介经常打电话，从 2016 年 10 月份以后，中介明显牛逼了，看房还要收费，哈哈。还有西安的房子是否值得投资，本身有一套 130 的学区房

西安不适合投资，没有像样的产业，吸引不了外来人口，房价没法大涨。小城市更加不行了。

作者:海男的故事 日期:2017-01-23 16:27

@阅读人生 168 2016-10-12 15:19:23

最近有个问题想不明白，希望楼主赐教～十一前，天津限购，外地人不能在市内六区及武清买第二套房。限购市内六区我能理解，可为什么要限购武清？京津一体化的概念使武清近期的价格猛涨，可我比较疑惑，真能辐射到武清吗？我的理解是武清的房价是炒出来的，政府限购市内六区是为了抑制投资，限购武清是为了抑制投机。不知道这样理解准不准确，还望楼主解惑。谢谢！

@海男的故事 2016-10-12 19:03:21

很多北京的朋友都在武清买房落户，为孩子的高考。

@饭桶夫人 2017-01-23 15:00:39

我也想问下，武清到底是不是个坑，我就是武清的，武清本镇的经济水平和现在的房价根本就匹配，而且空置的房子特别的多，街里的房子均价 15000 左右了，大神，望赐教！

很简单，是否能通勤到北京上班，能就不是坑，不能就是坑。为了孩子高考另当别论。

作者:海男的故事 日期:2017-01-23 16:28

@u_106267819 2017-01-23 15:39:23

@海男的故事

楼主，现在京唐高铁，津滨高铁等都过宝坻，好多人都

到宝坻买房，请问宝坻的投资价值大吗？谢谢

很简单，能通勤到北京上班就有价值，否则没有价值。

作者:海男的故事 日期:2017-01-25 09:44

@静水流深小美 2016-06-07 15:10:26

楼主先生好，

我是 70 后大妈级的人了，看见您对房地产的分享，完全认同。

我在 15-16 年前投资了两个小商铺，总计也就 20 万多点，每年收益 20%以上，受互联网冲击，商铺生意不好，以前收益都有 30-35%，也算是跑赢了通胀，我在长江边的小城市，但是也是长三角确定进去的小城市之一。

现在在这个小地方有住宅 2 套，准备留一套花园洋房自住。还有一套高层顶层复式，想卖掉，但是好像不好卖。

另外 2013 年在省会合肥投.....

@海男的故事 2016-06-07 16:53:49

投资还算不错，有一点遗憾是没有跑到一线来，其实好多限制都是有办法解决的，但我们往往喜欢自己吓自己，自己给自己设限。或者说我们对社会了解不够彻底，有时候规定和实际执行并不一致。当然如果一线有朋友指点指点就更好了。

高层顶层复式想办法卖掉,置换到一二线城市,小城市有个缺陷,就是没有什么二手市场,卖会有点难.

接下来投资收益最高的是好一点的省会城市的部分区域,一线城市比较安全,但接下来收益不是最高的.当然.....

现在很多朋友不知道怎么加群,我统一说一下,微信公众号里有加群的相关信息。

作者:海男的故事 日期:2017-01-25 09:47

@来俩 2017-01-24 22:51:18

楼主,北海的房子能入吗,现在

如果是投资,你要想好谁接你的盘。

作者:海男的故事 日期:2017-01-25 18:35

@thezs724 2017-01-25 10:47:19

楼主你好,问个问题

现在看好武汉汉阳区滨江的一套万科。首套,期房

离王家墩cbd大概5站,离滨江cbd大概10站。靠近地铁,但不是特别近。附近有学校。

想问的是:现在是否不是买房的好时机&汉阳是否不适合投资?如果有地铁的话也不考虑吗?

离地铁多远，步行多长时间。

作者:海男的故事 日期:2017-01-26 20:33

@北京律师甲 2017-01-25 22:56:39

楼主你好！

深中通道今年已经开工，预计 2020 年通车。通车后中山市火炬开发区到深圳南山也就四十分钟路程，但过桥费单程估计四十元左右。现在中山市火炬开发区较好楼盘的高层四房住宅 170 平方左右，单价在 13K-14K，有投资价值吗？南山区人员可以在公司附近买一个小房子居住，周末回到中山享受大房子，类似于北京上海城区的人到郊区购买别墅或者高层视野好的房子。

没有投资价值。

作者:海男的故事 日期:2017-01-28 23:24

@查理宝宝 2017-01-28 19:09:05

楼主新年快乐??

贴友们新年快乐。

作者:海男的故事 日期:2017-02-01 19:24

@zhaoyao1962dent 2017-02-01 12:11:52

楼主金融通大才也。。。 请教楼主重庆改善型住房，小孩上学，买房的大思路应该是怎样的呢，谢谢

有地铁，学校符合要求就可以了。

作者:海男的故事 日期:2017-02-04 14:47

@穷鬼暴发户 2017-02-02 10:59:20

楼主你好 请问宁波是否入手

宁波没有太大投资价值。

作者:海男的故事 日期:2017-02-04 21:22

说说今年的股市，IPO 节奏继续，主要是中小企业，支持新产业发展，定增和无厘头的重组会严管。大的热点应该是国企的混改，大的国企基本都有上市载体，所以新的上市大国企不会太多，有些可能会通过香港解决。更多的是资产重组、资产注入、整体上市，可能会出现很多妖股。

作者:海男的故事 日期:2017-02-05 23:34

@文森文森 2017-02-01 23:13:51

海哥，在雾霾四孽的大环境下，您对旅游地产怎么看(海南，张家口，云南)，有没有投资价值？

有一些促进作用，但旅游地产供应量可以很大，以海南为例，以前是三亚，海口，最近又开发出文昌，澄迈，万宁等，以后还可以开发出别的区域，要大涨难度有些大。

作者:海男的故事 日期:2017-02-06 13:08

@ty_小逸 781 2017-01-29 12:48:08

楼主新年快乐！

请教下， 没广州户口，投资佛山买房还是东莞买房合适。

东莞更合适,但现在不是好时机.

作者:海男的故事 日期:2017-02-06 17:55

@沙狐 shawn 2017-02-06 14:21:39

楼主 新年啊，浏览了之前您的回帖，感受很深，学到很多东西。现有个人房产问题请教如下：本人 15 年在京购买一套 150 平三居，贷款 300 万。现生意上急需用钱，加上还款压力大，计划以 1000 万卖掉房产，回老家武汉再购置房产。 请问楼主这样处理是否合适？

武汉也不错,具体怎么做,我不知道你的具体情况,没法给出具体建议.

作者:海男的故事 日期:2017-02-06 17:57

我没有在帖子里留任何联系方式,大家谨防上当.

作者:海男的故事 日期:2017-02-07 13:13

@梅落天边 2017-02-07 11:26:44

楼主 天津房价什么走势？能预测下吗

横盘，后期会有一些下跌。

作者:海男的故事 日期:2017-02-08 22:35

@千米 1122 2017-02-08 21:17:14

海哥，你好！能不能预测 17 年郑州房价的大致趋势？

整体是横盘，局部不成熟的地方会下跌。

作者:海男的故事 日期:2017-02-09 14:42

@寒风冷雨 123 2017-02-09 10:26:44

西安的房子现在还能买吗？

西安没有投资价值。

作者:海男的故事 日期:2017-02-09 21:44

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-02-10 18:35

房产是否还有暴利

不管各行各业，暴利都来自于竞争比较少。

房地产行业也不例外，早些年大家房产投资意识不强，投资的人不多，竞争不激烈，又可以加很高的杠杆，所以比较暴利。现在是个人都知道投资房产，国家又严控杠杆，想

赚暴利非常难，反倒投资不当，血本无归的会很多。

如何在现在的情况赚取更多的利润，需要仔细考虑房产投资的整个链条，首先是定位有前景的城市，城市是否有前景和产业密切相关，目前和以后有前景的产业是金融业，高端服务业，高科技业。金融业，高端服务业基本是北上深的专利，其它的二线城市要崛起更多的依靠高科技业，目前发展不错的是武汉和杭州。城市选定之后就是选区域，区域最好选半成熟区域，地铁和学校已有和将有，其它配套还不完善，这样风险小，收益快，随着区域配套的完善，房价会不断上涨。区域选好了，就要选房子，由于半成熟区域一般是郊区，土豪不会过来，同时现在很多城市改善型需求进入主流，小三房和小四房就是最好的房子。买好之后，需要考虑的就是什么时候卖，随着配套的成熟，区域房价的额外上涨越来越小，最后会随大势涨跌，这个时候就是要卖出的时候了。

大城市的房子现在还属于上涨周期，和 2015 年的 4000 多点的股市特别像。股市 4000 多点时，一批在股市长期存活下来的老鳄鱼就开始清仓了，一来布局早，已经赚到钱了，二来风格保守；另外一批年轻的鳄鱼继续博弈，有的 5000 点左右及时退出了，有的没有能及时退出。

随着房产投资越来越难，利润越来越低，中国也会像美国一样，居民资产配置的大头由房产变为金融资产。

作者:海男的故事 日期:2017-02-11 12:25

@红色步行者 2017-02-11 11:48:10

楼主大大，您看苏州今年的大势会涨吗？长期看，苏州郊区的发展趋势乐观吗

城市房价取决于城市的产业发展，苏州在转型，能不能成功还不好说。

作者:海男的故事 日期:2017-02-11 14:00

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-02-11 17:34

@ty_小逸 781 2017-01-29 12:48:08

楼主新年快乐！

请教下， 没广州户口，投资佛山买房还是东莞买房合适。

@海男的故事 2017-02-06 13:08:14

东莞更合适,但现在不是好时机.

@ty_Fighting391 2017-02-11 15:20:15

难道东莞还会有调整下跌的时候吗？

多去看看二手市场。

作者:海男的故事 日期:2017-02-11 17:35

@easykly 2017-02-10 22:43:51

请问 2017 青岛房价走势？

城市内部走势会分化。

作者:海男的故事 日期:2017-02-14 12:45

@我们都是小太阳哒 2017-02-12 22:57:13

楼主大大，盼回复。我与先生 16 年上半年在杭州购入一套二手房，每月贷款 5000 元，年限 30 年。现在已经涨价一半。我们想在杭州还未限购的地区再入一套小户型，每月贷款约 3000 元，您看了行吗？我俩收入还这个贷款基本没压力，但是担心此时投资会不会是个好时机。

不管哪里买，地铁和学校是最重要的，杭州因为亚运会，地铁网络会大大丰富，照这个思路去考虑，当然时机也很重要。

作者:海男的故事 日期:2017-02-14 12:47

@1278298787 2017-02-12 11:18:37

请教老师，浙江绍兴目前大举拆迁城建地铁，杭州相临，

长远看杭绍同城有可能吗？今后的房价有没有投资价值？
谢谢！

方便杭州吸绍兴的血。

作者:海男的故事 日期:2017-02-14 12:47

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-02-14 12:48

@散步的蜗牛 88 2017-02-12 15:50:40

楼主，想在石家庄投资买房，楼主觉得石家庄的房价还有再涨的潜力吗

石家庄不太适合再投资了。

作者:海男的故事 日期:2017-02-14 20:29

@沙狐 shawn 2017-02-06 14:21:39

楼主 新年啊，浏览了之前您的回帖，感受很深，学到很多东西。现有个人房产问题请教如下：本人 15 年在北京购买一套 150 平三居，贷款 300 万。现生意上急需用钱，加上还款压力大，计划以 1000 万卖掉房产，回老家武汉再购置房产。 请问楼主这样处理是否合适？

@海男的故事 2017-02-06 17:55:31

武汉也不错,具体怎么做,我不知道你的具体情况,没法给出具体建议.

@沙狐 shawn 2017-02-14 16:23:44

在北京的房子有贷款 250 万,月供 1 万。现在打算做第二次抵押 200 万在武汉买房。等搬到武汉后出租北京的房子,以减小还款压力。楼主这样处理是否合适?

二抵的利息很高,10%左右,这么高的成本赚钱比较难。而且贷款的去向监管很严,不能做首付。

作者:海男的故事 日期:2017-02-14 22:03

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章,大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑,如果这些文章能给他们一些参考,就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-02-15 12:58

在投资房子之前,一定要想好你要买的房子准备卖给谁,买家能承受多高的总价。

作者:海男的故事 日期:2017-02-15 22:20

我没有在帖子里留任何联系方式,大家谨防上当。

作者:海男的故事 日期:2017-02-15 22:20

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章,大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑,如果这些文章能给他们一些参考,就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-02-16 12:50

@服务区广州 2017-02-15 23:02:44

楼主,我在广州天河两套房,一套一手自住,单体楼,靠马路,超向一般;另一套去年买的老破旧,算是去年楼价暴涨,没有太多思考下买的,两套都不适合居住,今年一直想换个有小区的,离孩子读书近的房子,但卖了第一套不舍的,第二套又不够两年,贷款也需要比较多,我是继续观望,还是宁愿多缴税卖了老破旧,赶紧换个诚心如意的,比较纠结,请指点。广州房子还会继续涨吗

两套都不算优质,为什么第一套不舍得卖。

作者:海男的故事 日期:2017-02-17 09:56

最近群里分享了一个大城市红利的概念,在帖子里也讲一讲。

大城市买个房子是升值的,小城市买个房子是贬值的。大城市从事的工作一般是朝阳的行业,越来越值钱,夕阳的都淘汰到中小城市去了,小城市的工作做着做着就下岗了,

而且再也难找到对口的。大家智商一样，付出的努力一样，只是城市不一样，最后的结果却天上地下。

作者:海男的故事 日期:2017-02-17 15:11

房产投资之有效需求

投资买房的目的就是以后能高价卖出，这就要求接盘者既有经济实力，又有意愿。下面分几种情况具体讲这个问题。

一线城市：已经进入二手房市场，投资者的福音，大部分买家都是有效接盘者，意愿没有问题，房价取决于经济实力，房贷放松可以提高接盘者的实力。

二线城市：绝大部分还没有进入二手市场，虽然买房的人很多，但大部分会买一手房，不是有效接盘者，要想高价出售需要持有比较长时间，虽然也会随新房上涨而上涨，但涨幅小得多。

中小城市：二手市场很不发达，区域也不大，交通瓶颈不突出，城市随时可以外扩，新房供应量可以很大，只有有资源如学区的二手房才有些价值。

大城市周边：二手市场不发达，一手房由于大城市投资买力的溢出，大幅上涨，但二手房涨得并不多。由于通勤问题，大城市有经济实力的自住者并没有意愿过来接盘，特别是二手盘。那些高价买入一手房的投资者很多将掉到坑里。

作者:海男的故事 日期:2017-02-17 21:08

@每天一个冰淇淋 2017-02-17 18:52:04

楼主大帅哥，请教个问题！魔都有种类型的房子不知你了解吗？2000 年左右的，独栋楼无小区，当时这种楼算外销房，房子质量很好，地段也很好，比较靠近市中心，虽然朝马路，但交通很方便。用地类型是综合用地，但房屋用途是居住(公寓)，所以是民用民电可以落户口，学区、贷款、缴税和一般普通住房都一样，没有任何区别。楼下几层是商铺，其他都是住宅。但是楼里公司借来办公的很多。房子面积都比较大，大部分朝向不好，不朝南的.....

主要是总面积大，得房率低。

作者:海男的故事 日期:2017-02-17 22:51

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-02-18 14:06

@每天一个冰淇淋 2017-02-17 18:52:04

楼主大帅哥，请教个问题！魔都有种类型的房子不知你了解吗？2000 年左右的，独栋楼无小区，当时这种楼算外销房，房子质量很好，地段也很好，比较靠近市中心，虽然朝马路，但交通很方便。用地类型是综合用地，但房屋用途是居住(公寓)，所以是民用民电可以落户口，学区、贷款、缴

税和一般普通住房都一样，没有任何区别。楼下几层是商铺，其他都是住宅。但是楼里公司借来办公的很多。房子面积都比较大，大部分朝向不好，不朝南的.....

@bjtueko 2017-02-18 10:00:31

居住感受太差是一个重要的原因吧，感觉不像是正经住人的地方

在上海房价这么贵的城市，没钱没法太讲究，有些老公房居住条件也很差，但面积小，得房率高，总价低，但单价不低。

作者:海男的故事 日期:2017-02-18 19:38

以后决定一个人的经济地位的不是工资，而是理财。同样的工资的两个人，一个在东部，一个在西部，10年后，两个人的差别会很大。东部有很好的投资标的，很好的投资理念，西部最多的就是买个理财，东西部财富差距还会不断拉大。用样一个地方的两个人，一个会理财，一个不会理财，最后差别也会很大。

作者:海男的故事 日期:2017-02-18 22:28

@微雨红尘心 2017-02-18 22:16:40

LZ 你看看了你的帖子深有启发，有问题想问问 LZ，麻烦你了。我这里是浙江省下面的一个小城市，经济不发达，

号称浙江的西藏，主要打造园林休闲城市。家里现有一套市中心次优学校的学区房，周围配套成熟，学校商场医院菜场均步行十分钟左右就到，出售大概能卖 70-75 万，出租月租金才 1200 元，该房现在房龄有 15 年。现在我想买一个市里比着重开发的新区的楼盘，新区现有大部分市区的机关单位，比如市政府、报社等等，正在建设和规划.....

好的房子能赚钱。

作者:海男的故事 日期:2017-02-19 13:22

@hawk115780 2016-06-02 11:21:03

楼主，武汉汉口中央 CBD 泛海国际的 90 平，年前 170w，年后 205w。小区旁边是省重点小学初中。现在能下手吗，我 2-3 年后才需要房子，不是特别刚需！

@海男的故事 2016-06-02 11:58:09

武汉现在的 CBD 是建设大道金融聚集地，

滨江 CBD 因该是下一个崛起的 CBD.

王家墩泛海位置不错,但要成为武汉的顶级 CBD,难度很大.

@huaoye815 2017-02-19 07:24:40

楼主，滨江 CBD 与王家墩 CBD ，武昌 CBD ，汉阳 CBD 哪

个将成为最佳潜力新人？

汉阳不可能有cbd。真正的cbd肯定在汉口。

作者:海男的故事 日期:2017-02-19 13:29

@年少春衫薄燕子 2017-02-18 23:43:13

楼主好，我在深圳上班，想买东莞的房子，看中一个大岭山地段的房子，一个东坑的，这两个都是比较贵的，但是地段好点，还有个惠州龙溪的，便宜点，我是想以后能升值最好了，万一升值不了自己住，你说选择哪里最合适呢？我好纠结，因为毕竟也很辛苦赚钱，想花对地方，希望给点合适的建议，谢谢了！现在该不该买呢？压力比较大

沿着南山-宝安-长安-松山湖这一带的东莞区域买。

作者:海男的故事 日期:2017-02-19 16:46

@藏在梦中的梦 2017-02-19 15:41:03

请问前辈，可以分析一下 昆明的房价为什么从2012年开始就一直不涨呢

没什么增量人口没法涨。

作者:海男的故事 日期:2017-02-19 17:15

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有10多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友

圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-02-19 21:16

@微雨红尘心 2017-02-19 18:10:34

昨天给师傅留言的时候，帖子看的还不够后面，后来看到师傅希望大家能自己分下，我就写了点。本市较小，无地铁，交通基本靠公交车或者私家车，人口年流出约 10 万，无高新产业，经济在浙江省落后，但是市区近郊农村已经不允许建自建房了，拆迁补偿为房票补偿，需要再一年内购置商品房使用，还有就是有下面县市的人群是市区购房。本人家庭现有住房 2 套。

1，市中心小户型架上一楼，目前出租 1200 每月。优点：周边配套设施成熟.....

自住买个 170 的房子，另外两个择机卖掉，想办法再到杭州买房子。

作者:海男的故事 日期:2017-02-20 09:21

@ty_Fighting391 2017-02-19 22:59:02

@我们都是小太阳哒 2017-02-12 22:57:13

楼主大大，盼回复。我与先生 16 年上半年在杭州购入一套二手房，每月贷款 5000 元，年限 30 年。现在已经涨价一半。我们想在杭州还未限购的地区再入一套小户型，每月

贷款约 3000 元，您看了行吗？我俩收入还这个贷款基本没压力，但是担心此时投资会不会是个好时机。

@海男的故事 26596 楼 2017-02-14 12:45:00

不管哪里买，地.....

时刻关注国家的政策和经济，分析房地产利益方的情况，特别是地方政府。但问题是大部门人看不懂政策，对数据也不敏感。

作者:海男的故事 日期:2017-02-20 10:42

@宰书翠 2017-02-20 00:34:37

楼楼对于成都楼市了解不？能否预测下成都楼市 17 年趋势，现在值得买不？

内部会分化，有些地方会微涨，有些会微跌。

作者:海男的故事 日期:2017-02-21 12:44

@小鱼 123777 2017-02-20 12:30:37

又帅又智慧的楼主，请教下，武汉光谷周边地区的联排别墅，离来光谷未来城和将要开通的地铁 15 分钟的车程，值得投资吗？这里不限购，而且别墅单价较低，个人感觉很有投资价值，但不知道别墅上涨空间如何，将来有人接盘吗？

别墅现在总价 100 万多一点。觉得随着老龄化的到来，
60 后和 70 后中有点实力的都想住别墅啊

请智慧帅气的楼主谈谈对别墅的趋势看法，尤其是武汉
光谷周边的别墅的走势看法，期待。。。

不限购往往是库存多，让别人先去填坑，差不多了再进。
利益可能会少点，但能避开大的风险。

作者:海男的故事 日期:2017-02-21 19:26

@u_99339773 2017-02-21 14:31:59

珠海现在可以买房吗？

自住还是投资

作者:海男的故事 日期:2017-02-21 19:56

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友
圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一
些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-02-22 10:59

@zf0704281 2017-02-22 09:43:58

楼主 现在杭州西湖边武林、凤起版块二手学区房可以
入手吗？

投资等行情稳定下来再说。

作者:海男的故事 日期:2017-02-22 20:20

楼市何时松绑

随着去年 10 月各大城市房地产调控政策的陆续出台，楼市被冰冻起来了，什么时候解冻，成了很多人非常关心的问题。

天下熙熙皆为利来天下攘攘皆为利往，很多事情的本质无外乎利益两个字，房地产也不例外。

房地产的最大两个利益方是中央政府和地方政府，中央政府希望房地产慢慢涨，能促进经济发展，解决就业，提供税收，吸收货币；地方政府希望快快涨，方便高价卖地，然后有钱发展经济，保障民生。但涨的太快容易引起系统性金融风险，这是中央政府不能接受的，所以涨得快的时候会调控一下，房价下跌中央政府也不能接受，一来影响经济，二来土地不好出让，影响地方政府的收入，进而影响基建市政投资和民生保证。

中央政府一直在预防系统性金融风险和保证地方政府收入方面做平衡，目前开发商坚信房地产还会涨，继续高价拿地，地方政府卖地也很顺利，所以楼市短期不会松绑，等哪一天地方政府土地卖不出去了，就会考虑松绑楼市。

作者:海男的故事 日期:2017-02-22 22:38

@亮亮高跟鞋 2017-02-22 22:01:45

广州还在涨

几时才能跌???

政府从来没说让房价跌.

作者:海男的故事 日期:2017-02-23 16:49

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章,大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑,如果这些文章能给他们一些参考,就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-02-23 18:04

@海男的故事 2017-02-23 16:49:49

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章,大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑,如果这些文章能给他们一些参考,就善莫大焉。

@ty_笑歌 756 2017-02-23 17:33:05

楼主,请问合肥的高铁南站附近现在适合买房投资吗。
信达天御的房子,1.65

投资可以等房价稳定下来再说。

作者:海男的故事 日期:2017-02-23 21:38

@17605393840 2017-02-23 20:50:56

楼主能加你微信吗？交个朋友。向你学习。

ttlxiaolabing

公众号里有联系方式。

作者:海男的故事 日期:2017-02-24 12:29

@乐宝我爱你 2017-02-23 22:41:40

楼主继续分析一下股市行情啊

日线上涨要结束了。

作者:海男的故事 日期:2017-02-24 20:04

@ty_微笑 762 2017-02-24 13:17:22

海男老师，您好。

拜读了您2个关于房产投资的帖子，讲的太透彻了，总算弄明白了房价的真相。

您去年6月在另个帖里提到“广州”是个正常的城市，但自10月广州调控后房价疯涨，离珠城CBD地铁一小时的郊区，刚需现在还能买吗？还是该再等等

等说具体一点。

作者:海男的故事 日期:2017-02-25 10:27

@云顶顶云 2017-02-24 22:41:21

海男你既然投资房产这么成功，干嘛要建群收费呢？

建群的目标在建群公告里写的很清楚。

一来大家可以交流投资方面的事情。

二来希望给大家带来一些可靠人脉。

三来希望给大家建设一个精神家园。

设置群门槛，控制群员数量在一个合适的范围是很有必要的。

作者：海男的故事 日期：2017-02-25 11:37

@ty_微笑 762 2017-02-25 11:14:45

@海男老师 ，您好。

我现居小区美心翡翠明庭，邻区金海岸花园，附近还有尚东尚筑和东湖洲花园2大楼盘，东湖洲在售新盘均价28000起，这2个楼盘带新建公办村小学位，不光有规划中的地铁站，还有百年名校仲元中学初中校区已选址待建，在东湖洲旁。

根据我理解的您的理论，应该尚东和东湖洲才是最有前景的，但目前能力有限，没法一步到位，只能先尽力买套大的，过2年再置换，

您看如何选？

感谢您的关注。

你按下列格式把这四个小区整理一下：

名称，地铁（已有或将来什么时候有，离小区距离），
学校（级别，离小区距离），房龄，房型，价格。

作者：海男的故事 日期：2017-02-25 14:51

在中国，能跑赢货币增量的投资只有大城市的房产和股市，房子说的比较多了，稍微说说股市。现在还有很多人对股市有偏见，一如十几年前让身边的人投资房产，很多人不屑一样。过去十年，07年，09年，15产生三次牛市，接下来十年应该也会有2-3次牛市，我相信所有的人都会被卷进来，与其被动卷入，不如主动做些了解。

在股市上，散户没有机构的资金优势，信息优势，技术优势等，但散户有一个优势是所有机构梦寐以求而不得，散户有一笔自由的、不受时间限制的钱，为了保持这个优势，散户有几个事不能做。1. 不能借钱投资股市。2. 不能加杠杆。3. 不能用急用的钱投资股市。4. 不能短炒。做到以上几点，在相对低位买入，一直持有，赚钱只是时间问题，就算机构知道散户底牌，也没有办法，只能抬轿，因为机构有各种排名，各种考核压力。

以己之长攻彼之短，这是正确的战略，但在股市的现实里，散户都是以己之短攻彼之长，战略都错了，结果可想而知了。

作者：海男的故事 日期：2017-02-25 16:25

@ty_微笑 762 2017-02-25 11:14:45

@海男老师 , 您好。

我现居小区美心翡翠明庭, 邻区金海岸花园, 附近还有尚东尚筑和东湖洲花园 2 大楼盘, 东湖洲在售新盘均价 28000 起, 这 2 个楼盘带新建公办村小学位, 不光有规划中的地铁站, 还有百年名校仲元中学初中校区已选址待建, 在东湖洲旁。

根据我理解的您的理论, 应该尚东和东湖洲才是最有前景的, 但目前能力有限, 没法一步到位, 只能先尽力买套大的, 过 2 年再置换,

您看如何选?

感谢您的关注。

@海男的故事 2017-02-25 11:37:14

你按下列格式把这四个小区整理一下:

名称, 地铁 (已有或将来什么时候有, 离小区距离), 学校 (级别, 离小区距离), 房龄, 房型, 价格。

@某种微笑 wsd 2017-02-25 16:00:24

年后本区域的价格仍然跳涨, 现住小区的电梯楼比年前加价 20 万左右, 有中介给出 180 万北向电梯 5 楼, 满五唯一税费低, 不知该不该买? 中介说业主可能加价

也不知该在这个时候买，还是再等几个月？

自住现在就要买，你能承受的总价是多少，或月供是多少。

作者:海男的故事 日期:2017-02-25 22:17

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉

作者:海男的故事 日期:2017-02-26 13:22

@三儿 2008 2017-02-26 11:49:41

楼主，重庆这边现在买卖二手房税费很高，换房的成本太高了，加上中介费、评估费等，没满两年交的税费远超房价涨幅，不知道有什么方式可以避免一下税费，通过哪些方式可以少一些？

方法倒是有，结婚-加名-去名-离婚。几十块就可以了。

作者:海男的故事 日期:2017-02-27 11:35

@ty_rabbit101 2017-02-27 10:14:42

@楼主 : 海男的故事

楼主，您好！本人坐标深圳；半年前就在关注此贴，一直默默的跟到现在；楼主是一个很睿智，有远见，懂经济的

大侠，现有个购房问题请楼主给给意见，站在你的角度上给给意见呗；本人刚需现准备购置第一套房，考虑购置 420 以内的小三房自住，有一个小孩 3 岁半，2 年后有 2 胎打算；现在看中二个楼盘不知如何选择；1. 西丽 7 号线龙井地铁口的一个小开发房 2011 年小楼盘（鼎盛山邻居），总共只有 2 栋，只有空中花.....

最重要的是交通和教育。

作者:海男的故事 日期:2017-02-27 13:00

现在大家的一致预期是涨，国家希望横盘一段时间消化去年的涨幅。双方拉锯，会导致调控时间拉长。

投资的路上要时刻保持警惕，有自己的独立思考，每一次盛宴结束，都需要有人买单。

作者:海男的故事 日期:2017-02-27 17:43

@布衣散 2017-02-27 15:42:09

@海男的故事

老师你好！

我想咨询一下，现在投资商铺和住宅哪个合算？

从租售比来说，住宅租售比较低，年化也就 2%，商铺的租售比可以达到 5%以上，获得稳定的现金流；

从升值潜力上来看，商铺就比不上住宅了。

以您的观点，哪个合适？

5%的年华收益有很多方式获取，商铺毕竟是不动产，变现没那么容易，机会成本大。

作者:海男的故事 日期:2017-02-27 20:19

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-02-27 21:48

由于一、二线城市限购，有些资金外溢到部分三、四线城市，这些城市开始上涨，很多人又动心了。但这些城市是新房主导，二手房市场很不发达，进去容易出来难，投资要谨慎。

作者:海男的故事 日期:2017-02-28 11:31

@ty_小逸 781 2017-02-28 09:44:11

大哥，各地都限购。亲戚劝我去惠州大亚湾买房投资，可以吗？

看好手上的钱，等下一次机会来临。现在机会成本非常大，一步错，步步错。

作者:海男的故事 日期:2017-02-28 13:17

@宇文巍 2017-02-28 00:24:40

请问楼主，三亚市中心的房子适合投资吗？买个两居室七八十平的...

投资之前，你要想好准备卖给谁。

作者:海男的故事 日期:2017-02-28 21:45

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 10 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉

作者:海男的故事 日期:2017-03-01 18:57

@Junggry 2017-03-01 12:19:09

一线城市其实没有探讨的意义，长远看只会涨，所以楼主没必要说，大多数都知道！

楼主应该说说二线城市，比如去年最奇葩的合肥？

楼主能说说合肥的房事走向吗？

合肥还是一个不成熟的市场，市区有些二手市场，郊区新房主导，行情不好时，市区基本不怎么跌，郊区跌的多。

作者:海男的故事 日期:2017-03-01 21:45

@rosemarysz 2017-03-01 16:07:31

读了楼主的文章，觉得收获很大，我基本情况是 80 后未婚，计划在南宁龙岗新区买房，毗邻五象新区，现在房价

大概 7200 左右，由于前两年投资股市失利现在手头上能凑够的就 16 万，不知道楼主如何看南宁的房产呢？

南宁自住可以，投资不太好。

作者:海男的故事 日期:2017-03-02 16:25

@Junggry 2017-03-01 12:19:09

一线城市其实没有探讨的意义，长远看只会涨，所以楼主没必要说，大多数都知道！

楼主应该说说二线城市，比如去年最奇葩的合肥？

楼主能说说合肥的房事走向吗？

@海男的故事 2017-03-01 18:57:06

合肥还是一个不成熟的市场，市区有些二手市场，郊区新房主导，行情不好时，市区基本不怎么跌，郊区跌的多。

@Junggry 2017-03-02 10:11:47

前半句赞同，后半句说的不符合现在合肥的市场行情

不急，有个过程。

作者:海男的故事 日期:2017-03-02 22:07

@lxjzhubaoma 2017-03-02 11:18:00

请教楼主，想在东莞买房投资，现在合适吗？什么才算

是好时机呢？非常感谢！

东莞投资可以等房价稳定下来了再说。

作者:海男的故事 日期:2017-03-03 11:34

@玺爱雅俊 2017-03-03 08:52:55

楼主您好！

坐标浙江嘉善，去年这边房子从6,7千一路飙到现在的13000—15000，甚至已经有的喊一万八了。本来想入手改善型，看看这波行情，很犹豫啊！现在都不知该怎么办了，感觉这房价已经远远超出当地的收入水平了，现在出手吧，也是很沉重的包袱，不买吧，又怕涨上去更没戏了。万望您指点迷津，深谢!!!

是要换大还是换新。

作者:海男的故事 日期:2017-03-03 20:47

@玺爱雅俊 2017-03-03 08:52:55

楼主您好！

坐标浙江嘉善，去年这边房子从6,7千一路飙到现在的13000—15000，甚至已经有的喊一万八了。本来想入手改善型，看看这波行情，很犹豫啊！现在都不知该怎么办了，感觉这房价已经远远超出当地的收入水平了，现在出手吧，也是很沉重的包袱，不买吧，又怕涨上去更没戏了。万望您指

点迷津，深谢!!!

@海男的故事 2017-03-03 11:34:20

是要换大还是换新。

@玺爱雅俊 2017-03-03 16:28:47

感谢楼主回复，现在住的是中心的老房子，面积不大，环境不怎么好，错过去年这一波，哭都没用了，现在涨成这样了，家人很急，怕再涨，新开盘的差不多已经没了，要么就二手，其实二手也无所谓，我们就是想再买一套大点的改善一下，想请教您现在是不是应该出手？还是在等等？本来手上钱也不多，怕栽进去就完了！（不知我有没表达清楚，小白一个，再次谢谢您！）

一时半会降不了。

作者:海男的故事 日期:2017-03-03 22:14

@sunshine729 2017-03-03 21:51:33

楼主说的简要明了，鄙视那些天天讲话模棱两可的大V们。

请教楼主，坐标青岛，不限购，二手房市场疯涨，新房很多楼盘售空。中介反应租房市场异常冷清。

目前想卖了小房子换大房子，是买卖同时进行？还是先

趁着火热卖了小房子，过段时间买大房子？

不胜感激！

小房子卖了，大房子一时半会也不会降，准备怎么办。

作者:海男的故事 日期:2017-03-03 22:42

@sunshine729 2017-03-03 21:51:33

楼主说的简要明了，鄙视那些天天讲话模棱两可的大V们。

请教楼主，坐标青岛，不限购，二手房市场疯涨，新房很多楼盘售空。中介反应租房市场异常冷清。

目前想卖了小房子换大房子，是买卖同时进行？还是先趁着火热卖了小房子，过段时间买大房子？

不胜感激！

@海男的故事 2017-03-03 22:14:03

小房子卖了，大房子一时半会也不会降，准备怎么办。

@sunshine729 2017-03-03 22:36:55

谢谢楼主回复。

卖了小的先等等再买大的。您觉得这样行吗？

等的时间可能会超过你的预计。

作者:海男的故事 日期:2017-03-03 22:43

公众号里写了一篇“货币放水的真相”的文章。大家有时间可以看看。

作者:海男的故事 日期:2017-03-04 09:52

@colin88888 2017-03-03 23:51:22

楼主您好。

本人和老婆都是新上海人,10年在上海内环边上买了一套96年老公房,75平方,140万,目前市值450万,目前出租了,租金5200左右。去年3月我们把我老婆之前一套房子卖了,加上15年股市赚的一些钱和最近6年积蓄,贷款300万在上海内环边上买了一套120平方自主刚需,花了760万,目前市值880万。我老婆事业单位,税后10000,工作稳定。我外企,税后22000。最近上海房价也没涨,而我所在单位工作压力比较大,个人感觉.....

老公房有贷款吗?学区和交通怎么样?

作者:海男的故事 日期:2017-03-04 16:11

@colin88888 2017-03-03 23:51:22

楼主您好。

本人和老婆都是新上海人,10年在上海内环边上买了一套96年老公房,75平方,140万,目前市值450万,目前出租了,租金5200左右。去年3月我们把我老婆之前一套

房子卖了，加上 15 年股市赚的一些钱和最近 6 年积蓄，贷款 300 万在上海内环边上买了一套 120 平方自主刚需，花了 760 万，目前市值 880 万。我老婆事业单位，税后 10000，工作稳定。我外企，税后 22000。最近上海房价也没涨，而我所在单位工作压力比较大，个人感觉.....

@海男的故事 2017-03-04 09:52:41

老公房有贷款吗？学区和交通怎么样？

感觉你是没有安全感，担心没有被动收入，手停口停。老公房学区不理想，又没贷款，不是优质资产，可以卖掉，但不要急于还贷，毕竟房贷利率是可遇不可求的低利率，平时买买基金，等股市的机会，钱紧买货币基金，钱松买债券基金，收益大约 4%左右，这样房贷基本没压力。如果需要学习更多的投资知识，养成好的投资习惯，可以来群里学习交流。

作者:海男的故事 日期:2017-03-04 18:52

@吃饱了逛逛 123 2017-03-04 17:21:05

你好楼主，可以谈谈对重庆楼市的看法吗？前段时间房价长了很多。政府出房产税等措施各种调控，现在投资来得及吗？我觉得重庆房价真的偏低。

重庆可以作为一个省来看，它的房价和经济是匹配的，并不偏低。

作者:海男的故事 日期:2017-03-04 21:33

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 20 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉

作者:海男的故事 日期:2017-03-05 14:28

@智慧司机 2017-03-05 00:05:28

真心佩服楼主，这就叫达则兼济天下吧！

我的几个好朋友，都在洁具批发行业，房事的下游，房子的交易量对他们很重要。

他们都是小商人，一般不研究大趋势，都是被动地跟随市场的。

您判断未来两年的交易量，可能是个什么趋势？

中小城市会有一波改善潮，一、二线城市随着陆续交房，需求也不错。今年整体比 14，15 年好。

作者:海男的故事 日期:2017-03-05 23:06

@海男的故事 2017-03-04 21:33:05

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 20 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友

圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉

@悠悠篮球 2017-03-05 22:49:59

怎么找不到楼主的公众号呢？

搜索上面的公众号名称就可以了。

作者:海男的故事 日期:2017-03-06 09:12

@海男的故事 2017-03-04 21:33:05

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 20 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉

@悠悠篮球 2017-03-05 22:49:59

怎么找不到楼主的公众号呢？

@海男的故事 2017-03-05 23:06:32

搜索上面的公众号名称就可以了。

@悠悠篮球 2017-03-05 23:21:34

楼主，我找不到你的公众号，能不能把群名说一下？

已经私信你了。

作者:海男的故事 日期:2017-03-06 15:15

货币放水的真相

我们一直说央行乱印钱，其实真相不是这样的。

基础货币主要和外汇占款相关，2014 年外汇占款达到最高点，接下来开始下降，我们的基础货币有一段是下降的，不得已用逆回购，mlf, slf 等再贷款手段投放货币，外汇占款最近 2-3 年减少了 6-7 万，央行通过再贷款补上了。

我们的央行还算克制，所以问题不在这里，但老百姓不管央行和商业银行，你们就是一起的，这个锅央行得背。

2016 年底央行投放的基础货币是 34 万亿多，但 M2 达到了 155 万亿多，这个钱是怎么来的？是通过信用扩张出来的。所谓信用扩张，就是银行愿意贷款给有信用的企业和个人，然后贷款派生存款，不停循环，极限受存款准备金率约束。

信用急速扩张主要发生在 2008 年之后，是因为我们为了应对 08 年全球金融危机，打开了潘多拉之盒，具体如下：

1. 把国企和地方政府这两头怪兽放了出来，地方政府和国有企业有国家背书，天然就有信用，金融机构愿意借钱给他们，他们借了也没打算还，当然多多益善，货币通过贷款-存款循环急剧膨胀。

2. 通过地方政府和国有企业膨胀的货币兜兜转转，最后

到了居民手上，民间财富大爆炸，如果不找一个池子，就会影响民生物价。房地产众望所归成了池子，但房地产有个特征，天然就有信用，买房就可以贷款，贷款派生存款，货币又一次膨胀。

3. 股票质押贷款和信用贷款也有信用扩张的作用，但量比较小，就不说了。

讲了这么多，都是为了指导投资，了解接下来几年信用如何扩张，变得至关重要。

为了保证经济和就业，M2 还会继续扩张，但不是想扩张就能扩张的，2016 年 m2 计划增长率是 13%，实际只有 11.3%，如果没有房地产会更难看。2017 年 m2 计划增长率是 12%，要实现也比较困难，具体会通过以下方式来实现。

1. 地方政府随意借债 14 年被规范了，虽然会偷偷摸摸变相借一些，但扩张有限。

2. 工业型国企由于产能过剩，扩张基本停滞，但基建市政类国企还在扩张，总体还是在扩张，如果经济不行，会加大基建的力度。

3. 国家希望弱二线，三、四线房地产能有所作为，为国家信用扩张做贡献。

4. 随着股市不停扩容，股票质押贷款对信用扩张的影响会越来越大。

有图有真相。2008 年是分水岭，2001-2008 年是外贸繁

盛期，基础货币因大量的美元流入，扩张比较快，但信用货币扩张因为外贸企业和外资企业贷款比较少（贷不到），比较慢，所以那个时候的人民币含金量高；08年全球金融危机之后，外贸开始走下坡路，基础货币扩张很慢，但信用货币在保经济和就业的目的下大肆扩张，人民币含金量也每况愈下。

作者:海男的故事 日期:2017-03-06 22:02

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 20 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉

作者:海男的故事 日期:2017-03-07 12:13

@海男的故事 2017-03-06 22:02:31

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 20 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉

@ty_笑歌 756 2017-03-07 10:36:18

请问楼主大神，长沙目前有投资价值吗？

长沙优质增量人口不多，而且新房主导，进去容易出来

难。实在要投只能找一些有资源的房子。

作者:海男的故事 日期:2017-03-08 14:17

@有目标才有方向 88 2017-03-07 21:56:49

老师你好，关注你的贴子已经差不多一年了，从中学习了很多房产知识，想在郑州投资房子，目标有三个地方，南龙湖、东区边缘靠绿博园、航空港，我认为航空港最有潜力，国家战略，省政府支持，产业优势，会逐步形成一个经济中心。而南龙湖和绿博组团只是郑州摊大饼的受益区域，请老师给个建议。

以郑东新区和市区为中心，沿地铁买房，有不错的学校尤佳。

作者:海男的故事 日期:2017-03-08 16:14

@刚出炉的面包 2017-03-08 11:15:19

楼主，想请教一下海口市区的投资。去年5月以8700元/平方购入老城区中心一套新房送妈妈，公积金还贷无压力，未来也没有改善性住房更换计划（市中心自住250平方无贷款），但海口一手房价从去年12月均价9000涨到现在12000起（去年全国大面积雾霾导致海南房价上涨），二手房价格略涨，想在新CBD区投资入手7000/平的十年房龄二手房出租（步行十分钟范围内有生意火爆的商场及CBD主体商业楼，新房价格13000起），可否帮忙分析分析呢.....

海口短期内不可能有真正的 cbd。

作者:海男的故事 日期:2017-03-08 18:07

阶层固化

阶层固化背后的实质就是货币固化。

为了便于理解，先讲讲以前朝代更替和货币的关系。以前的货币是金，银、铜板，这个是不可无限提供的，有数量限制的。朝代刚开始，资源是相对分散的，货币也是分散的，货币流通比较好，周转率高，财富增长比较快。随着社会的发展，权利分肥越来越严重，资源和货币慢慢集中到权贵和豪强手中，少数人的花费毕竟有限，货币流通开始停滞，底层被剥夺生存权的人越来越多，最关键的是国家手头也没钱，最后大家只好起来暴力重新分配。

政府最大的两件事情就是保就业，抑通胀。信用货币的出现帮了政府的大忙，政府可以在控制不出现恶性通胀的情况下向社会注入增量货币，保证就业。08 年之后的就业，很大程度上就是国家货币放水来保证，虽然大家有微词，但这保证了底层的生存权，对中间层来说，是另一种形式的保护费。

关于通胀，由于现在全球一体化，可贸易的工业品价格不会暴涨，农业也会由于机械化程度的提高以及国际贸易，价格会平稳。但服务业会大不同，由于人工及各种成本的上

涨，价格会一直保持上涨，最后就会和美国现在的情况一样。很多事情得自己动手，享受性的服务一般人消费不起。总体来说，暂时不会有恶性通胀，还有投放增量货币的空间。

中国目前每年的增量货币都不少，存量货币流动的也不错，暂时还没有阶层固化。但随着经济发展由间接融资占主导变为直接融资占主导，增量货币会越来越少。同时随着很多行业成熟，存量货币的流动性也会降低，好在目前中国还有很多行业不完善，可以通过开放提高货币的流动性。

综上所述，以后各行各业都会饱和，如果又没有新产业出来，阶层就真的要固化了，普通人只能混吃等死，努力也没有太多用。看看香港中低层人民的绝望就知道了，香港资源和财富已经掌握在少数人手上，又没有新产业，货币流动很慢，财富增加很少，整个香港都在混吃等死，香港人民还是蛮努力的，但然并卵。

如果没有大的产业革命，中国 20 年不到就会阶层固化，为了自己和后代的生存空间，在努力有用的年代赶紧拼一把。

作者:海男的故事 日期:2017-03-08 23:02

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有 20 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉

作者:海男的故事 日期:2017-03-09 12:00

@做帅气的女子 2017-03-08 23:23:49

楼主能否说说太原适合不适合投资呢

不太适合，优质的增量人口不多。钱实在没去处，可以买一些有资源的房子。

作者:海男的故事 日期:2017-03-09 13:27

@刚出炉的面包 2017-03-09 10:39:51

@海男的故事 2017-03-08 16:14:13.107

海口短期内不可能有真正的cbd。

我现在自己做灵活的理财投资能有7%的收益，是否应该观望，暂时不入二手房投资？然后就像您说的办法，挂个名在中介，等中介来电变少较多时就可以考虑下手了呢。

暂时可以这样操作，有情况再交流。

作者:海男的故事 日期:2017-03-09 13:49

@gwood333 2017-03-08 23:32:26

帮朋友问：

他有一线城市两套住房，现想卖掉一套，投资三四线城市。买多套投资，问一下，有必要吗，还是不卖，就等一线城市升值。

我觉得，如果找到好的投资项目在三四线城市，应该比

一线城市涨的快，因为可以投资多套房。

因为限购，现在也不知投哪里，楼主有推荐吗， 海南如何。

谢谢！

房子不要动了，接下来精力放到金融资产上面，做投资要对经济大势有些了解，才能顺势而为。

作者:海男的故事 日期:2017-03-09 15:56

@lishuo9009 2017-03-07 18:21:03

请教楼主大神，南京禄口，正当新城，板桥哪个板块未来的潜力更大？刚需没有钱，只能考虑郊区的楼盘了

你可以先按我讲过的思路分析一下。

作者:海男的故事 日期:2017-03-09 17:40

@青石羊 2017-03-09 17:03:21

看来楼主的帖子，心痒难耐，这个月想入手一套河南驻马店市的城中心的学位房，给孩子上学用，148 平，3700 元单间，不知道能否值得？

自己用根据需要买。

作者:海男的故事 日期:2017-03-09 19:49

@ty_深蓝 403 2017-03-09 00:13:13

楼主东莞买房现在适合吗？

投资还是自住？

作者:海男的故事 日期:2017-03-09 21:57

现在街头巷尾都在谈投资房子，这个场景是不是有似曾相识的感觉。投资是个技术活，在没有能力之前，请看好自己的钱。

作者:海男的故事 日期:2017-03-09 22:41

@虚空大君凯瑞甘 2017-03-09 22:23:13

敢问楼主，听说过北京周边的涿州孔雀城吗？现在可以投资麼？

这种地方都是投资的，同时新房原则上可以无限供应，你打算以后卖给谁？

作者:海男的故事 日期:2017-03-10 10:05

@xiaokaige2009 2017-03-10 00:01:28

您好，2个小时把您帖子从头到尾过了一遍，对于主要二线城市以及一线城市区域投资的选择标准非常佩服。

请教下我唯一的这套房子是否该卖了拿出来投资理财：去年4月买的武昌东亭省博物馆对面二环内166平东湖景大四房250万，还送一个露台，小区只有3栋楼，都是100平以上大户型，物业优秀，邻居素质高，小学一般，中学还行，

我目前单身，每月还贷 9500，中介说现在可以卖到 400 万，我就想卖了之后可以拿一部分钱投资 10%收益的.....

2 个小时不可能看完这个帖子，也更加不能吸收到精髓。

东亭的湖景房是优质资产，以后自住也很爽，不要卖，除非月供出问题。理财 10%这个要精挑细选项目，最好不要投资金池项目。定投股市明显是种偷懒模式，资本市场实质千百年不变，就是赤裸裸的人性博弈，不要怕没有机会，就怕没有能力，先努力学学资本市场投资的能力，只要能力到了，赚钱不是问题。之所以写这个帖子，就是希望大家在投资房市，股市的过程中少走弯路。

作者:海男的故事 日期:2017-03-10 17:37

@斯立 168 2017-03-10 17:23:58

楼主，想咨询下您对成都市场的看法。虽然成都房价绝对值比南京杭州等二线城市低一倍，但从去年以来也已经涨了一倍。之前就是看到成都在一线城市涨完了都没怎么涨以为成都地多，存量大会所以没买，现在投资时机还合适吗。会不会今年政策货币一收紧房价就大幅下滑。因为现在的租金价格比已经是 2%一年了，成都新区又有大把的地方可以卖呢，真的有点怀疑这个价格的持续能力。怕买了站在高岗上。谢谢

做投资要了解城市的发展脉搏，以前成都经济主要靠高新区，所以南区涨得多，现在经济体量比较大了，开始要发展市区的cbd，买房可以沿地铁到西面、北面看看。天府新区就不要参合了，现在去就是填坑。

作者:海男的故事 日期:2017-03-10 21:52

@虚空大君凯瑞甘 2017-03-10 10:55:21

@生活不是童话呀 2016-06-04 22:15:27

楼主，你好，请教一下，天津市，离外环三四公里的开发区，一万六左右，精装，现在可以入手吗，离地铁和商场10分钟路程，周围的二手房也差不多这个价位

@海男的故事 90楼 2016-06-05 14:33:00

你可以问自己几个问题：

1. 地铁到市中心CBD方便吗
2. 小区边上有学校吗
3. 附近供应量大吗,包括一手和二手
4.

土地到归土局网站，房子在建，销售在城建、房管，贷款在人民银行。

作者:海男的故事 日期:2017-03-10 22:57

@summersummerty 2017-03-10 22:37:18

楼主大大，想问问现在北京顺义和怀柔哪个地方买房更合适？传说怀柔要修轻轨，直达市里 20 分钟，而顺义毕竟离市区稍近。。。因为过几年还是要回长沙的，现在北京买房希望自住兼投资。我在市区二环工作，老公在怀柔。非常希望得到楼主指点，先谢过！！（来自天涯社区客户端）

重要的是交通和学校。

作者:海男的故事 日期:2017-03-11 12:13

中国的货币会紧一紧，松一松，股市会涨一涨，跌一跌，幅度不会大，但符合经济大势的热点股幅度会很大，避开下跌，抓住上涨，收益会不错。

作者:海男的故事 日期:2017-03-11 22:41

@sunshineB4Q 2017-03-11 21:56:45

楼主你好，请评估一下杭州湾世纪城那边的房子现在值得买入吗，做投资用，谢谢

杭州湾就是宁波的一个新区，不是大家想的那样。宁波本身投资价值就不大，何况一个新区。

作者:海男的故事 日期:2017-03-12 13:10

@ty_CC22 2017-03-11 23:50:27

请问楼主，昆山(非花桥)现在 2W 的房价。值得买吗？

不值得，投资多看二手房。

作者:海男的故事 日期:2017-03-12 18:39

@海男的故事 2017-03-06 15:15:32

货币放水的真相

我们一直说央行乱印钱，其实真相不是这样的。

基础货币主要和外汇占款相关，2014 年外汇占款达到最高点，接下来开始下降，我们的基础货币有一段是下降的，不得已用逆回购，mlf, slf 等再贷款手段投放货币，外汇占款最近 2-3 年减少了 6-7 万，央行通过再贷款补上了。

我们的央行还算克制，所以问题不在这里，但老百姓不管央行和商业银行，你们就是一起的，这个锅央行得背。

2016 年底央行投放的基.....

@古老的钱币 2017-03-12 18:25:10

太牛了这段话！我苦寻了好多年。这里的基本原理，可以推导出很多事物的结果。

楼主大明白人一个，谢谢楼主。顶楼主。

有时间可以看看公众号里的文章，里面有很多社会本质的东西。

作者:海男的故事 日期:2017-03-12 19:03

@Miss80szhang 2017-03-12 17:29:08

楼主您好，有幸看到您的帖子（还没有看完），感觉您既懂得宏观经济，又对几个一线和强二线城市了解清楚、透彻。

本人坐标江苏苏州（好像您对苏州也很了解），在苏州新区有一套老破小的 70 多平二手房（97 年造），距离一号线地铁步行只有 8 分钟。但本人在苏州园区湖西一学校工作，因为种种原因，错过了好几次在园区购房。现在也比较犹豫是否要在园区购房。思考如下，请您指点：

第一，不卖那套老破小，现在手头只有 55 万.....

卖掉新区的老破小，在园区湖西根据能力贷足款买个带学区的尽可能好的小三房或小四房，靠近地铁站更好。剩余的钱理财，理财是个复杂的事，需要不停学习，养成好的投资习惯，群里经常有理财的讲课和交流，有兴趣可以加入。

作者：海男的故事 日期：2017-03-12 21:24

@ty_CC22 2017-03-11 23:50:27

请问楼主，昆山（非花桥）现在 2W 的房价。值得买吗？

@海男的故事 2017-03-12 13:10:02

不值得，投资多看二手房。

@ty_经纶 2017-03-12 19:02:25

花桥值得买吗？

投资等稳定以后再说。

作者:海男的故事 日期:2017-03-12 22:13

@为啥盗用我用户名 2017-03-12 15:34:58

楼主，您好。看到您的投资观念收获不少，目前在买房上有个疑问想请教一下您。我在中部省会，从去年9月开始这边房价涨的厉害。3月由于我朋友买房我跟着顺便看了下楼盘，根据我目前的经济实力看上一套30平的小公寓，地理位置很好，估计后期增值应该还行。但是由于工作几年没有存太多钱，想找父母借，但是我父母不同意给我买房，因为他们现在已经在这边给我买了一套自住，而且理由是作为女生没必要给自己那么大压力，但是我算了.....

1. 中部省会是那个。

2. 公寓是不是商住？

3. 以前给你买的房子有贷款吗？

作者:海男的故事 日期:2017-03-12 22:47

@虚空大君凯瑞甘 2017-03-12 13:56:21

@三和愿景 368楼 2016-06-28 21:34:00

业内人士:装配式建筑是一块巨大“蛋糕”

中国新闻网 2016年06月05日 10:18

中新网长沙 6 月 3 日电 (李姝徵)上海世博会期间, 远大馆采用装配式建筑方式, 仅仅 24 小时建成 6 层楼, 创下“世博速度之最”。

在工厂生产出房屋的“零配件”, 再像搭积木一样拼装出楼房, 这种方式被称为装配式建筑。

“装配式建筑是中国建筑行业一块巨大的蛋糕,” 中民筑友科技集团副总.....

投资对应公司的股票, 等着爆发式增长。

作者:海男的故事 日期:2017-03-13 12:01

@xzy182392185 2017-03-13 10:55:44

看了楼主的贴, 有个想法。国家要保持 M2 增长, 目前按国家的提法, 可能要赶人回三四线买房了。但是楼主说, 三四线无投资价值, 那国家会靠什么方法来实现? 像一二线一样拉地价, 降首付来涨价卖房么? 三四线可以投资不?

没有投资价值, 不代表没有人去投资, 去填坑。一个地方有没有价值, 得看能不能吸引好的产业, 随着工业时代的过去, 接下来的产业主要是金融业, 高端服务业, 高科技业, 这些产业需要的资源都在大城市, 所以只能在大城市发展, 没有好的产业支撑的城市拿什么支撑房价。三四线有价值的房子是那些有独特稀缺资源的房子, 但很少。

作者:海男的故事 日期:2017-03-13 20:12

@幻想即兴曲 2017 2017-03-13 17:21:49

@海男的故事 28627 楼 2017-03-08 23:02:00

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有 20 多篇文章,大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑,如果这些文章能给他们一些参考,就善莫大焉

是微信还是 QQ?

是公众号,里面有很多文章,也有我的微信号。

作者:海男的故事 日期:2017-03-13 20:59

@away221 2017-03-13 19:03:53

楼主,您好,坐标青岛,二手房房价一直暴涨,刚需,市区内二手房坐地加价,想跟您咨询下,刚需随时出手?区域选择有什么指点?市区内能买的起得学区房或者地铁房基本都是老、破、小,高位买入,后续怕出售困难。郊区在开发中,地铁得等几年开发完毕,配套差一些,但是房子新,环境相对好。

自住根据自己能接受的交通情况和喜好决定。

作者:海男的故事 日期:2017-03-13 22:00

@Miss80szhang 2017-03-12 17:29:08

楼主您好，有幸看到您的帖子（还没有看完），感觉您既懂得宏观经济，又对几个一线和强二线城市了解清楚、透彻。

本人坐标江苏苏州（好像您对苏州也很了解），在苏州新区有一套老破小的 70 多平二手房（97 年造），距离一号线地铁步行只有 8 分钟。但本人在苏州园区湖西一学校工作，因为种种原因，错过了好几次在园区购房。现在也比较犹豫是否要在园区购房。思考如下，请您指点：

第一，不卖那套老破小，现在手头只有 55 万.....

@海男的故事 2017-03-12 19:03:18

卖掉新区的老破小，在园区湖西根据能力贷足款买个带学区的尽可能好的小三房或小四房，靠近地铁站更好。剩余的钱理财，理财是个复杂的事，需要不停学习，养成好的投资习惯，群里经常有理财的讲课和交流，有兴趣可以加入。

@Miss80szhang 2017-03-13 19:09:35

楼主真是好人呐，谢谢回复。

还有两个问题想咨询：

第一，是在苏州园区湖西沿线还是在园区湖东买房（今日同事推荐了园区钟南街一带，学区还可以，有园区体育公

园和永旺，还有地铁 5 号线在附近建，不过单价太贵，3.8 万一平，买不起)。

第二，是先卖了新区老破小后立即买园区二手房还是等一段时间再买？

苏州房价没下跌过，还会大幅调整吗？

大幅调整，你想多了。需要换就换吧，等待没有意义。

作者:海男的故事 日期:2017-03-13 22:45

@为啥盗用我用户名 2017-03-12 15:34:58

楼主，您好。看到您的投资观念收获不少，目前在买房上有个疑问想请教一下您。我在中部省会，从去年 9 月开始这边房价涨的厉害。3 月由于我朋友买房我跟着顺便看了下楼盘，根据我目前的经济实力看上一套 30 平的小公寓，地理位置很好，估计后期增值应该还行。但是由于工作几年没有存太多钱，想找父母借，但是我父母不同意给我买房，因为他们现在已经在这边给我买了一套自住，而且理由是作为女生没必要给自己那么大压力，但是我算了.....

@海男的故事 2017-03-12 22:13:05

1. 中部省会是那个。
2. 公寓是不是商住？
3. 以前给你买的房子有贷款吗？

@为啥盗用我用户名 2017-03-13 18:54:46

1, 长沙 2, 公寓是 70 年产权 3, 房子无贷款, 在父母名下。现在的纠结就是是该存 2~3 年首付买个更大的户型, 还是现在就入手这个小户型。长期来看这边地铁开通应该会涨, 但是此时周边配套一般, 往后会有个宜家开在旁边。

30 年公寓没有天然气。

长沙作为二线城市, 感觉二手房交易不是很热, 估计买小公寓只能做出租, 在考虑小公寓时是不是更应该考虑 cbd 周围? 而非环境好来评断?

谢谢楼主

新房主导的城市做投资, 可以等市场稳定下来再决定。

作者:海男的故事 日期:2017-03-14 09:19

@千米 1122 2017-03-13 22:06:00

海哥, 一直关注你这个帖子! 收益颇多! 目前有个问题请教: 本人在郑州中原区保利百合有一套房子出售, 去年国庆节挂出来的, 一直没有成交, 年后中介陆陆续续带人看房, 但诚心买的, 几乎没有! 本来想着卖掉后, 在现在居住的城市入一套学区房!

迟迟不能脱手, 有点烦躁!

这种情况怎么办呢? 谢谢海哥!

两会后，会不会有动作？

年后是市场的小阳春，如果年后都不好卖，可能会比较难卖，国家今年给二线城市出宽松政策的可能性不大。

作者:海男的故事 日期:2017-03-14 10:54

@呆小豌 2017-03-14 10:26:46

楼主你好 上海的的小刚需 目前看中 佘山 航头 浦江这几大板块 不知道到如何入手 望大神分析下 个人偏向佘山

地铁+学校是最重要的。其它方面根据自己的偏好。

作者:海男的故事 日期:2017-03-14 12:03

@luckyqqzz 2017-03-14 11:29:44

楼主，我想问一下北京亦庄经济开发区的地铁房一居适合投资吗？

以后的主流需求是改善型需求。

作者:海男的故事 日期:2017-03-14 16:55

加杠杆时要房子做蓄水池，去杠杆时要股市做泄洪通道，当社会由加杠杆到去杠杆，投资思维可能要做一些转变。

作者:海男的故事 日期:2017-03-14 22:03

@海男的故事 2017-03-14 16:55:14

加杠杆时要房子做蓄水池，去杠杆时要股市做泄洪通道，当社会由加杠杆到去杠杆，投资思维可能要做一些转变。

@鲁思川 2017-03-14 21:44:44

男哥这么乐观，10 年两次牛市？

股市这个尿壶又要拿出来替国企和地方政府擦屁股，这次粑粑更多，估计得擦好多年。

过去 10 年，有 4 次牛市，分别是 07 年，09 年，12-15 的创业板牛市，15 的牛市。

作者:海男的故事 日期:2017-03-14 22:27

今天两会期间很多政策都是针对金融去杠杆的，郭树清就任银监会老大，中央还是寄予厚望的，今年金融去杠杆的决心应该是很坚定的，这对资产的价格会有很大的影响。

作者:海男的故事 日期:2017-03-15 14:51

国家这次思路很清楚，去库存，保银行，同时不准金融系统的钱再流向开发商，给金融系统造成后续威胁。所以在整三四线城市的库存之前，从各个金融渠道封堵流向开发商的钱，然后开始去库存，等银行摘出来之后，房子的事国家以后不会这么兴师动众了。

作者:海男的故事 日期:2017-03-15 15:16

@海男的故事 2017-03-15 14:51:12

国家这次思路很清楚，去库存，保银行，同时不准金融系统的钱再流向开发商，给金融系统造成后续威胁。所以在整三四线城市的库存之前，从各个金融渠道封堵流向开发商的钱，然后开始去库存，等银行摘出来之后，房子的事国家以后不会这么兴师动众了。

@ty_可乐 972 2017-03-15 14:54:09

这是说房价至少不会再猛涨了么？

房产调控不会马上解除，会慢慢来，接下来的尿壶是股市，债市，会慢慢的把钱往里面赶。银行和地方政府是中央政府的心头肉，屁民和开发商随时可以牺牲。

作者:海男的故事 日期:2017-03-15 17:49

满足居住需求的房子是够的，没见到大批量的人在街头露宿，投资投机需求是随时可能消失的，一旦国家搞出另外一个赚钱场，房市投资投机需求就会大批量减少。2015年，身边有些说股市是骗人的人最后还不是忍不住跑进去了。资本天生就是逐利的，亘古不变。

投资买房不用急，等稳定下来再说，你赚的是差价。

作者:海男的故事 日期:2017-03-15 21:31

@wandcs 2016-05-28 22:09:12

什么时候投资南京，杭州好呢？

@吴凯 2017 2017-03-15 18:22:41

现在通杭州好 因为 马上奥运会在杭州举行

投资要立于不败之地，拿到优质筹码很重要。现在这种情况，很难买到优质房产。如果大家投资过股市，就知道，股灾过后，好的股票早就创了新高，有些纯概念炒作的，只有高峰期的 1/4 左右。

作者:海男的故事 日期:2017-03-16 11:37

美国加息了，中国的逆回购利息暴涨，shibor 利息也连续涨了几夭。

作者:海男的故事 日期:2017-03-16 14:15

@不皱眉 1984 2017-03-16 11:47:45

楼主，你好。坐标石家庄。从 2016 年六七月份开始，石家庄房价突飞猛进，二环外的房价都涨到了 14000（以前这地段是 8000、9000 的价格），2016 年底以为涨到了顶峰，不能再投资房产。可 2017 年 2 月份至现在房价依然上升，现在二环外已经 17000 且房源难求，难道石家庄没库存？。。现在石家庄是否还适合投资？。。。京津冀一体化，地铁修建，特大城市的新定位，这些是造成房价上涨的原因吗？我目前两套住宅，一套发展配套不完善用于自.....

高潮要来了，悠着点。要投资等稳定以后再说。

作者:海男的故事 日期:2017-03-16 17:44

@落花配对配夕阳 2017-03-16 15:59:33

男神大大，拜读佳作，感受颇多！

本人在北京工作，无奈没有房票，手里现金也不多，

打算近期在武汉购置房产（有房票），目前光谷东楼市比较火爆，均价也属不高，近期开的新盘也都是日光盘，具体位置在高新四路和高新大道附近，距离修建的武汉十一号线距离大概3公里，周边配套目前基本没有，但是附近有5个楼盘了，基本都是日光盘，有轨电车即将开通，不知道是否值得投资？暂时还不会回武汉，有做将来入住的打算。另外.....

到汉口沿着地铁看看，随着经济体量变大，汉口的cbd会越来越重要。

作者:海男的故事 日期:2017-03-16 17:47

@不皱眉 1984 2017-03-16 11:47:45

楼主，你好。坐标石家庄。从2016年六七月份开始，石家庄房价突飞猛进，二环外的房价都涨到了14000（以前这地段是8000、9000的价格），2016年底以为涨到了顶峰，不能再投资房产。可2017年2月份至现在房价依然上升，现在二环外已经17000且房源难求，难道石家庄没库存？。。

现在石家庄是否还适合投资？。。。京津冀一体化，地铁修建，特大城市的新定位，这些是造成房价上涨的原因吗？我目前两套住宅，一套发展配套不完善用于自.....

@海男的故事 2017-03-16 14:15:40

高潮要来了，悠着点。要投资等稳定以后再说。

@不皱眉 1984 2017-03-16 17:14:21

妹妹刚需自住，现在买合适吗？会不会是房价的最高点？

配套完善的地方不会有大的下降，郊区没有配套，投资者多的地方以后会下降。

作者:海男的故事 日期:2017-03-16 19:59

@GCZJH 2017-03-16 16:32:52

楼主您好！地处南京下面的郊区，溧水，高淳，这一波涨势严重，现在还有投资价值吗？

现在不能投这种位置。

作者:海男的故事 日期:2017-03-16 21:16

@刘彩怡 2017-03-16 17:17:12

青岛限购了，高新区的房子还有投资价值吗？

高新区可以多考察考察有什么高新企业，这是最重要的。

作者:海男的故事 日期:2017-03-16 21:55

国家做事的手法虽然千变万化，但有一个思路是一直不变的。要推动一个事情，会让早期参加者尝到甜头，吸引更多的人参与，等事情快完成时，就是卸磨杀驴的时候，所以要懂得及时撤退。

作者:海男的故事 日期:2017-03-16 22:31

危险，房产高潮来了

随着国家房地产去库存的成功推进，现在中小城市房市开始热起来，很多人被政府营造的热烈氛围冲昏头脑，开始准备不计后果的往坑里冲。

淡定、淡定、淡定，重要的话说三遍。在投资之前，先梳理一下投资人群及可能的关系，富豪和专业投资者赚中间层的钱是可行的，中间者打算赚谁的钱，卖菜大妈的？越是这个时候，一定要冷静，学会分析事物的本质。

国家这次思路很清楚，去库存，保银行，同时不准金融系统的钱再流向开发商，给金融系统造成后续威胁。所以在整三四线城市的库存之前，从各个金融渠道封堵流向开发商的钱，然后开始去库存，等银行保全出来之后，房子的事国家以后不会这么兴师动众了，如果这次掉到坑里，不要想着国家来救你了。大城市会好一点，但现在很难买到性价比高

的优质资产，慌慌忙忙的买一个非优质资产在手里，未必能保值增值。

其实满足居住需求的房子是够的，没见到大批量的人在街头露宿，投资投机需求是随时可能消失的，一旦国家搞出另外一个赚钱场，房市投资投机需求就会大批量减少。2015年，身边有些说股市是骗人的人最后还不是忍不住跑进去了。资本天生就是逐利的，亘古不变。接下来的尿壶是股市，债市，会想着法的把钱往里面赶，房地产这个尿壶可能要放一放了。

自住赶紧买，投资不用急，投资赚的是差价，房价高一点低一点不是最重要，等房价稳定后，找到有产业支撑的城市，投资半成熟区域，获取安全稳定的利益。

高潮过后可能是无尽的惆怅，大家且行且珍惜。

作者:海男的故事 日期:2017-03-17 11:12

@每天一个冰淇淋 2017-03-17 01:54:32

楼主，那上海这样的呢？房价涨幅还继续吗？手边如果有点闲钱是否还值得买房呢，贬值太快，投资又没时间…

可以多看看房，碰到性价比高的好房子就可以买。

作者:海男的故事 日期:2017-03-17 12:03

@bailing52 2017-03-17 10:36:56

楼主你好，请教您，芜湖可以投资吗？目前房价大概

6000-10000 之间，另外上海想以小换大，现在是好时机吗？
谢谢！

上海的房子目前还算平稳，可以看起来。

作者:海男的故事 日期:2017-03-17 15:25

@每天一个冰淇淋 2017-03-17 01:54:32

楼主，那上海这样的呢？房价涨幅还继续吗？手边如果有点闲钱是否还值得买房呢，贬值太快，投资又没时间…

可以到处看看房，碰到急抛降价的优质房也可以买。

作者:海男的故事 日期:2017-03-17 16:46

@落花配对配夕阳 2017-03-16 22:32:51

@落花配对配夕阳 2017-03-16 15:59:33

男神大大，拜读佳作，感受颇多！

本人在北京工作，无奈没有房票，手里现金也不多，

打算近期在武汉购置房产（有房票），目前光谷东楼市比较火爆，均价也属不高，近期开的新盘也都是日光盘，具体位置在高新四路和高新大道附近，距离修建的武汉十一号线距离大概 3 公里，周边配套目前基本没有，但是附近有 5 个楼盘了，基本都是日光盘，有轨电车即将开通，不知道是否值得投……

那就买有地铁规划，还没建好的。

作者:海男的故事 日期:2017-03-17 20:31

@白羊座 de 路痴 2017-03-17 20:20:57

想向楼主请教下，我有个房子贷款了80万，现在手上有100多万，我不想一次性还清贷款。本来想买个店铺，现在店铺能投资吗？用店铺租金还房贷，这样可行吗？还有什么更好的思路

你坐标哪里。

作者:海男的故事 日期:2017-03-17 23:02

@爱人小美 2017-03-17 17:43:46

楼主[花].

我在广东顺德区容桂街道，09年以来政府、媒体高呼房价泡沫，温总时代多次调控失败，满怀希望等呀等，等来的却是这个二三线城市不限购，我这个刚需刚够首付，首付却让这个地方政府及房地产商、一线炒楼团给强暴了，去年8月房地产商捂盘惜售由8000+升到现在的15000+，！本人不关心政治，谁主权不关心，只望世界和平、国泰君安！但一直深信、坚持、拥护共产党！可我是否愚孝愚忠了！如果早点跟着泡沫去，不会今天刚.....

看看二手房，有合适的就买了。

作者:海男的故事 日期:2017-03-17 23:03

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有 20 多篇文章,大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑,如果这些文章能给他们一些参考,就善莫大焉

作者:海男的故事 日期:2017-03-18 14:44

@兮唐 2017-03-16 23:45:46

看了楼主的一些留言,觉得很有道理,目前也在纠结房子的问题,石家庄,想在市中心位置买,解决孩子上学远的问题,不一定要买学区房,但最近石家庄的房价涨的太离谱,不敢出手,想问问楼主的意见,市中心(北国商城一带)均价 2 万值得买吗现在?

看中的房子有什么资源。

作者:海男的故事 日期:2017-03-18 14:50

@szboka 2017-03-17 23:44:12

北京限购后,今晚广州政府连夜发布升级限购信息,请问海男老师怎么看?

预料之中的事,群里在出政策之前就讲过了要出政策。

作者:海男的故事 日期:2017-03-18 15:34

@长沙幸福 100 2017-03-17 19:20:48

楼主好，本人在长沙，全职宝妈，儿子2岁。现有房2套，一套自住150平学区，近市政府，有贷款。另一套是在星沙22万购买的70年小公寓，租1000元，房价这几年未涨。请问这样的小公寓适合继续持有吗？现手上有几十万闲钱，请教如何优化投资？

小公寓租售比5点多，马马虎虎，如果没有更好的投资渠道，先持有。至于手头的闲钱如何投资，涉及到投资能力的问题，在不具备好的能力之前，可以先买货币基金，收益大约4个百分点左右，然后开始学习投资，等养成好的投资思维和习惯后，再做更大收益的投资。

作者:海男的故事 日期:2017-03-18 15:38

@白羊座 de 路痴 2017-03-17 20:20:57

想向楼主请教下，我有个房子贷款了80万，现在手上有100多万，我不想一次性还清贷款。本来想买个店铺，现在店铺能投资吗？用店铺租金还房贷，这样可行吗？还有什么更好的思路

@海男的故事 2017-03-17 20:31:23

你坐标哪里。

@白羊座 de 路痴 2017-03-17 20:39:52

不好意思，忘了说，我是宁波的

店铺投资对人的要求更高。投资不好，可能是三代养一铺。很多地方商铺是过剩的。

作者:海男的故事 日期:2017-03-18 15:46

@白羊座 de 路痴 2017-03-17 23:39:12

好的，去关注下

想向楼主请教下，我宁波的。我买了房子贷款了 80 万，每月 4000，贷了 30 年。涨了有 4000 左右，对这个房子不是很满意就是地段不是很好离地铁有 20 分钟走路路程，小区刚需房档次不高。现在手上有 180 多万，我不想一次性还清贷款。本来想买个店铺，现在店铺能投资吗？用店铺租金还房贷，这样可行吗？还有什么更好的思路？

你需要做的是把你的住宅优化成优质资产，优化的过程中能多贷款多贷款，房贷这样的便宜利息机会不多。剩余的钱，暂时不要瞎投资，你现在基本是投资小白，可以先来群里学习基本的投资知识，等养成好的投资思维和投资习惯了，再做打算。

作者:海男的故事 日期:2017-03-18 15:48

@兮唐 2017-03-16 23:45:46

看了楼主的一些留言，觉得很有道理，目前也在纠结房

子的问题，石家庄，想在市中心位置买，解决孩子上学远的问题，不一定要买学区房，但最近石家庄的房价涨的太离谱，不敢出手，想问问楼主的意见，市中心（北国商城一带）均价 2 万值得买吗现在？

@海男的故事 2017-03-18 14:44:37

看中的房子有什么资源。

你看中的房子不是优质资产。

作者:海男的故事 日期:2017-03-18 16:01

@散步的蜗牛 88 2017-03-18 10:45:09

楼主，跟帖了半年多，真的很有收获，，那次向您请教石家庄的房子，是在去年 11 月份，那会觉得石家庄房价已经飞上天了，，结果到现在还在涨，我们在河北邢台有套房，开车到石家庄大概 1 小时路程，我们单位总部在石家庄，我两现在都在外地项目工作，往回调很难，但也有很小的概率可以回去，工作在一线城市，根本买不起，但孩子也快到上学的年纪了，我老公的意思是孩子就放到邢台上学，我要掉不回去就辞职，不愿意在石家庄买，石.....

故乡是回不去的故乡，如果一线城市买不起，就买强二线城市，沿海的优先，给孩子备条路，西安和石家庄都不是

好的选择。你们什么投资知识都没有，动则就是上百万的投资，确实令人担心。有机会可以来群里学习，群里很多人刚加入时也是小白，现在思路清楚多了，养成好的投资思维和投资习惯对接下来的时代很重要。

作者:海男的故事 日期:2017-03-18 16:08

@viviangel1626 2017-03-18 06:57:37

楼主您好！看了您的帖子觉得相见恨晚！16 年房价疯涨时候由于工作变动不得不在高位在合肥买了一个二手房 单价 17000！贷款了 80 万！先前城市的房子卖了到手差不多也是 80 万！现在不想提前还贷，目前在上海交了三年社保还差两年，现在想是在合肥再入手一套还是两年后买上海呢？上海首付一百多万是不是买不到房子或者房价涨的彻底买不起了？如果入手合肥哪里适合买呢？我之前买在政务区。还是放在股市里打新什么的 等两年后看？

这点钱可能在上海没法买了，把注意力放在合肥，关注有资源的房子，政务区和市区都不错，不要去碰各种新区。

作者:海男的故事 日期:2017-03-18 16:15

2016 年商业银行的新增信贷为 12.65 万亿，但通过购买财政部和地方政府债券大约 6 万亿，通过同业义务增加资产近 7 万亿，使得 2016 年的商业银行国内资产增加了 25 万亿，如此巨量的资金，发生资产荒不足为奇，房地产大涨也不足

为奇，国家的思路很清楚，用更大的泡沫解决当前的泡沫。以后在别的市场出个超大的泡沫也不要吃惊，但是是泡沫总是要破的。现在老百姓的情况是不与泡沫共舞是等死，与泡沫共舞有可能是找死，如何既与泡沫共舞，又能避免损失，只有一个办法，购买优质资产，房子尤其要买优质资产。最近两年的股市已经给出了很好的注脚，股灾之后的一段时间，好的股票已经创出新高，炒概念的股票还只有高峰的 20-30%。上面的话大家读三遍。

作者:海男的故事 日期:2017-03-18 16:29

@散步的蜗牛 88 2017-03-18 10:45:09

楼主，跟帖了半年多，真的很有收获，，那次向您请教石家庄的房子，是在去年 11 月份，那会觉得石家庄房价已经飞上天了，，结果到现在还在涨，我们在河北邢台有套房，开车到石家庄大概 1 小时路程，我们单位总部在石家庄，我两现在都在外地项目工作，往回调很难，但也很小的概率可以回去，工作在一线城市，根本买不起，但孩子也快到上学的年纪了，我老公的意思是孩子就放到邢台上学，我要掉不回去就辞职，不愿意在石家庄买，石.....

@海男的故事 2017-03-18 16:01:44

故乡是回不去的故乡，如果一线城市买不起，就买强二线城市，沿海的优先，给孩子备条路，西安和石家庄都不是

好的选择。你们什么投资知识都没有，动则就是上百万的投资，确实令人担心。有机会可以来群里学习，群里很多人刚加入时也是小白，现在思路清楚多了，养成好的投资思维和投资习惯对接下来的时代很重要。

@散步的蜗牛 88 2017-03-18 16:24:14

楼主，咋加群

公众号里有加群信息，3月份的名额已经用完了，你可以先报名，4月份把你拉进去。

作者:海男的故事 日期:2017-03-18 18:50

@兮唐 2017-03-16 23:45:46

看了楼主的一些留言，觉得很有道理，目前也在纠结房子的问题，石家庄，想在市中心位置买，解决孩子上学远的问题，不一定要买学区房，但最近石家庄的房价涨的太离谱，不敢出手，想问问楼主的意见，市中心（北国商城一带）均价2万值得买吗现在？

@海男的故事 2017-03-18 14:44:37

看中的房子有什么资源。

@海男的故事 2017-03-18 15:48:31

你看中的房子不是优质资产。

@兮唐 2017-03-18 17:10:26

谢谢楼主点评，既然不是好资源，现在又限购，过段时间价格会不会降？

暂时不会降。

作者:海男的故事 日期:2017-03-18 19:02

@白羊座 de 路痴 2017-03-17 23:39:12

好的，去关注下

想向楼主请教下，我宁波的。我买了房子贷款了 80 万，每月 4000，贷了 30 年。涨了有 4000 左右，对这个房子不是很满意就是地段不是很好离地铁有 20 分钟走路路程，小区刚需房档次不高。现在手上有 180 多万，我不想一次性还清贷款。本来想买个店铺，现在店铺能投资吗？用店铺租金还房贷，这样可行吗？还有什么更好的思路？

@海男的故事 2017-03-18 15:46:53

你需要做的是把你的住宅优化成优质资产，优化的过程中能多贷款多贷款，房贷这样的便宜利息机会不多。剩余的钱，暂时不要瞎投资，你现在基本是投资小白，可以先来群里学习基本的投资知识，等养成好的投资思维和投资习惯了，

再做打算。

@白羊座 de 路痴 2017-03-18 17:29:58

那个进群费用 888，是一次性费用吗？还是每年都要交？

是一次性费用。

作者:海男的故事 日期:2017-03-18 20:34

@viviangel1626 2017-03-18 19:10:20

谢谢楼主，请问您觉得在合肥是买滨湖区还是政务区比较好？合肥政务新房差不多 2.5 万，次新也要 2 万几，您觉得单价多少价位比较合适呢？

帖子前面有买房时机的小技巧。

作者:海男的故事 日期:2017-03-18 22:05

两会后，北京，广州等城市加码了调控，政治正确是最重要的。

作者:海男的故事 日期:2017-03-19 09:59

@zhangakan 2017-03-18 23:53:34

楼主楼主看我，对济南的楼市如何看，最近想在东部 CBD 区域入手一套房子，已经在修地铁。现在入手可以吗？但价格也是很贵 2 万 4、5 左右。

@zhangakan 2017-03-19 00:00:37

该区域也是这届市政府着力打造，绿地集团开发。只是价格来说相对济南市场不便宜

这个区域房型很重要，127 平的房型不错。

作者:海男的故事 日期:2017-03-19 10:56

以前投资房子，只要找对城市就行了，现在投资房子，要想取得不错的收益，不光要选对城市，还要选对区域，甚至还要选对房型。

作者:海男的故事 日期:2017-03-19 12:15

@华东呆咪发大财 2017-03-19 10:10:08

请问楼主 杭州郊区小别墅值得入手吗 自住

要看附近有没有资源，能不能做第一居所。

作者:海男的故事 日期:2017-03-19 15:22

@续写 2014 2017-03-19 14:10:01

楼主请问我现在长沙套房投资可以吗？想在开福区这边买，但是现在政策调控限购是不是买的时候？给个建议谢谢你

少动多看，现在这个混乱时候，对经验不多的投资者非

常不利，很容易掉到坑里。

作者:海男的故事 日期:2017-03-19 20:49

@lemongrass_cn 2017-03-19 19:24:24

感觉二线城市中楼主最看好的是武汉，一线城市中最不看好广州，请问 10 年后武汉追上或赶超广州的机会大吗？
目前武汉的 GDP 只有广州的一半！

机会不大。广州是一线，武汉是二线。

作者:海男的故事 日期:2017-03-19 21:37

@华东呆咪发大财 2017-03-19 15:39:45

@华东呆咪发大财 2017-03-19 10:10:08

请问楼主 杭州郊区小别墅值得入手吗 自住

@海男的故事 28851 楼 2017-03-19 12:15:00

要看附近有没有资源，能不能做第一居所。

周边都是高校……好像在规划地铁

有附中附小等学校吗。

作者:海男的故事 日期:2017-03-20 11:18

@viviangell626 2017-03-20 07:12:44

想向楼主请教下，请问您对合肥滨湖区怎么看？好多说

合肥滨湖就是坑，离主城区太远，投资客太多；但是省政府都已经搬过去了，什么金融系统的政府机关单位都在那边建了办公楼... 您觉得呢？

这种新区等坑填的差不多了再说，现在都是投资的，不是好时机。

作者:海男的故事 日期:2017-03-20 12:28

@ty_126429321 2017-03-20 09:08:59

楼主，本人坐标马鞍山，交通便利，南京后花园，2016年下半年炒房团来马鞍山，房价飙升，年后中南地王，开发商集体捂盘，这次两会后，南京限购，马鞍山房价直接要飚至均价 9000，我研究了下，目前楼盘不多，以高档、低密度为主，我刚卖了自住的安置回迁房 70 平，想入手学区和位置都比较好的楼盘，但昨天问了价格在 1 万以上，4 月底开盘，而且所有楼盘今年必须卖完，我自住刚需，只要看中位置面积，随时都可以下手？还有下手的话，.....

市区优质楼盘等也没用，不会有大的降价。

作者:海男的故事 日期:2017-03-20 15:13

@华东呆咪发大财 2017-03-19 23:51:46

@华东呆咪发大财 2017-03-19 15:39:45

@华东呆咪发大财 2017-03-19 10:10:08

请问楼主 杭州郊区小别墅值得入手吗 自住

@海男的故事 28851 楼 2017-03-19 12:15:00

要看附近有没有资源，能不能做第一居所。

周边都是高校……好像在规划地铁

@海男的故事

便宜只是一方面，你要想一想以后接你盘的是什么群体，他们的承受上限是多少。

作者:海男的故事 日期:2017-03-20 17:48

@ty_雨柔 538 2017-03-20 12:43:04

请楼主指教，本人大学毕业快3年，江苏人，目前上海工作，预计2年后回江苏发展，近期结婚，打算在张家港买房，未来很可能去哪里定居，不去的话就转手，目前买入是好时机吗？虽然是三线城市，不过感觉城市发展的不错，有潜力，不过房价已在1w+，尚未限购，现在买一套应该还可以吧？自住可能大，小可能投资。还请楼主帮忙指点迷津，谢谢！

自住赶紧买，可以考虑二手房，投资可以等一等。

作者:海男的故事 日期:2017-03-20 18:34

@木木目目 2016 2017-03-19 22:19:06

楼主，厉害厉害！说说我的情况，湖北人，女，85后，已婚，有一个孩子，孩子2020年读小学，无房无车，只有存款70米，老公外贸，我行政兼销售，在温州生活工作多年，温州适合赚钱，生活起来实在一般，我单位有缴纳住房公积金，听说浙江省内公积金通用，不知道将就一下在温州买房定居还是省会杭州买？或者老家省会武汉买？

杭州和武汉都可以，至于温州，除非想在温州定居，否则不要在温州买。

作者:海男的故事 日期:2017-03-20 21:17

@木木目目 2016 2017-03-19 22:19:06

楼主，厉害厉害！说说我的情况，湖北人，女，85后，已婚，有一个孩子，孩子2020年读小学，无房无车，只有存款70米，老公外贸，我行政兼销售，在温州生活工作多年，温州适合赚钱，生活起来实在一般，我单位有缴纳住房公积金，听说浙江省内公积金通用，不知道将就一下在温州买房定居还是省会杭州买？或者老家省会武汉买？

@海男的故事 2017-03-20 18:34:33

杭州和武汉都可以，至于温州，除非想在温州定居，否

则不要在温州买。

@叶格格魏 2017-03-20 19:22:59

楼主，坐标芜湖，现在想买套改善性住宅，是买政务新区新房，还是城中的二手房，这两天看房看的头疼，望指点一二，都有学区，新区的学区貌似好点。望指点一二

帖子前面有个房价的构成，最重要的是交通和学区，其次是配套商业，商务，小区内外环境，两边一比较就知道了。

作者:海男的故事 日期:2017-03-20 22:23

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 20 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉

作者:海男的故事 日期:2017-03-21 12:56

@GuGu 快跑 2017-03-21 12:21:54

楼主，看您帖子真的醍醐灌顶，我想请教下，我要工作在苏州，没有房，刚结婚，有 6 个月宝宝，要买房，但钱不多，单价 1 万 5 左右也只能看 70，80 平的房子，楼主有什么好的建议板块么？谢谢

有学校，有交通，小一点的二手房。

作者:海男的故事 日期:2017-03-21 17:19

无知者无畏，我们的同业利息都涨到了 4.5%，比去年涨了 50%，美国通过加息不停的扎我们的泡沫。钱紧利息高，房子还能涨多久？

作者:海男的故事 日期:2017-03-21 17:50

@xzy182392185 2017-03-21 16:21:26

求教，感觉现在山雨欲来风满楼，我觉得大概率经济危机马上爆发，就是感觉。有点余钱老百姓干嘛，忍不住买成房子算了。通货膨胀是不是大概率发生？

现在各种舆论甚嚣尘上，混淆是非，稍不小心就掉到坑里了。没有金刚钻，不揽细瓷活，普通人就不要趟这趟浑水，等稳定下来再做打算。

作者:海男的故事 日期:2017-03-21 22:11

财富保卫战之与资产泡沫共舞

2016 年商业银行的新增信贷为 12.65 万亿，但通过购买财政部和地方政府债券大约 6 万亿，通过同业业务增加资产近 7 万亿，使得 2016 年的商业银行国内资产增加了 25 万亿，如此巨量的资金，发生资产荒不足为奇，房地产大涨也不足为奇。

国家的思路很清楚，用更大的泡沫解决当前的泡沫。以后资产市场出现超级泡沫大家也不要吃惊，但是是泡沫总是

要破的。现在老百姓的情况是不与泡沫共舞是等死，与泡沫共舞有可能是找死，如何既与泡沫共舞，又能避免损失，只有一个办法，购买优质资产，房子尤其要买优质资产。最近两年的股市已经给出了很好的注脚，股灾之后的一段时间，好的股票已经创出新高，炒概念的股票却只有高峰的 20-30%。如何购买优质资产及把握购买时机呢？这需要一定的经济、金融、投资知识，搞不好就用高价买了一个自认为优质的劣质资产，那就不是和资产泡沫共舞了，可能是和死神共舞了。投资赚钱没有捷径，不停学习是王道，随着社会朝着文明发展，财富最终会向有智慧的人流动。

房子投资除了要购买优质资产，还要注意控制一下风险，月供最好不要超过家庭的承受能力，以防还不起贷款房子被收走。美国的次贷危机离我们不远，那些房子被收走的美国人，一夜回到解放前，现在有些房子又创新高了，但已经和他们没关系了。

中国的前途是光明的，道路是曲折的，政府是不会主动刺破泡沫的，要么是外力来刺破，要么是太大了自爆，大家要保持冷静，系好安全带，不要在拐弯的时候被抛下了。泡沫破了也不全是坏事，可能出现一些别的好机会，关键是那个时候你还有子弹。

接下来几年银行放出来的钱也不会少，还会产生很多资产泡沫。股市接下来是主战场，不通过股市把国有企业的债

务问题解决，整个社会没法轻装前行。房地产是助攻，当解决国企债务问题的过程中，出现经济和就业问题，就会让房产顶一顶。这是对大势的一点思考，供参考。

作者:海男的故事 日期:2017-03-21 22:25

@饭桶夫人 2017-03-21 10:28:34

楼主您好，最近在天津看房子，静海团泊湖感觉还不错，在团泊湖东区，五分钟到天津仁爱大学，紧邻团泊湖，2020年开通轻轨，15分钟车程，我属于自住，觉得还可以，希望得到楼主的指点。

自住，交通、学区能接受，自己喜欢就行了。

作者:海男的故事 日期:2017-03-21 22:54

@白羊座 de 路痴 2017-03-21 15:56:07

楼主，我宁波的，去年三月买了套房子123万，现在大概涨了4000，我想卖出，房产证代办估计要12月份才能办好，不能自己去办。你说是现在卖好，还是过两年税不用交了再卖，过两年估计也调整了，宁波现在感觉已经在高位了。

宁波是工业港口城市，在接下来的发展模式，没有优势。

作者:海男的故事 日期:2017-03-22 10:35

@超级神兽 2017-03-22 10:30:17

楼主您好，

有个情况想咨询您一下，坐标上海；我有两个小孩，先有一套没有中学学区的房子，没有贷款，现考虑孩子的上学问题，打算入手浦东梅园附近的老破小；这里是福山外国语小学+建平西校。地段在浦东陆家嘴附近，差不多是浦东最好的双学区房了，38平，420万。买这个我们头两年还是有压力的，后面如果没有特殊意外应该问题不大，您觉得可以出手吗？那边的总价低的学区房基本上出来没几天就没了。我们也担心到时候更加.....

只要学区不调整，就没问题。

作者:海男的故事 日期:2017-03-22 13:34

@超级神兽 2017-03-22 10:30:17

楼主您好，

有个情况想咨询您一下，坐标上海；我有两个小孩，先有一套没有中学学区的房子，没有贷款，现考虑孩子的上学问题，打算入手浦东梅园附近的老破小；这里是福山外国语小学+建平西校。地段在浦东陆家嘴附近，差不多是浦东最好的双学区房了，38平，420万。买这个我们头两年还是有压力的，后面如果没有特殊意外应该问题不大，您觉得可以出手吗？那边的总价低的学区房基本上出来没几天就没了。我们也担心到时候更加.....

@海男的故事 2017-03-22 10:35:06

只要学区不调整，就没问题。

@超级神兽 2017-03-22 10:57:55

那现在出手合适吗？我们学区还不是特别急迫，大的三年级在家附近上，初中没有特别限制，小学要入户口 3 年，但我们家小的才 2 岁，明年才上幼儿园

看到合适的就买吧。

作者:海男的故事 日期:2017-03-22 22:07

@Eliox 2017-03-22 20:41:02

楼主 帮忙简单分析一下慈溪杭州湾是否有投资价值。

没有投资价值，杭州湾只是宁波的一个新区。

作者:海男的故事 日期:2017-03-22 22:35

@米兰剑客巴斯滕 2017-03-22 22:18:37

你好，看了楼主的帖子，很有感触。13 年卖了家里给的房子，然后贷款在郑州和老家分别买了一套房子，郑州的房子在地铁边而且是数一数二的学区，现在增值不错，房租也比房贷高了一点点。现在考虑孩子上学，以后高考在河南压力太大，所以初步打算在天津买一套房子落户，以后让孩子

在天津高考，没有实地考察过，只是在网上大概搜索了一下天津的房子，我的目的就是落户顺便保值增值，现在纠结于是选择南开区较好学区的老破小还是选.....

既然高考，学区房是侧重点。

作者:海男的故事 日期:2017-03-23 15:39

@Eliox 2017-03-22 20:41:02

楼主 帮忙简单分析一下慈溪杭州湾是否有投资价值。

@海男的故事 2017-03-22 22:07:43

没有投资价值，杭州湾只是宁波的一个新区。

@Eliox 2017-03-23 12:17:59

楼主，你好，谢谢回复。

现在上海和周边地区房产大多数都限购了，只有商住还能买。

没限购的地方已经很少了，比如海宁什么的，这些没限购的区域是否近期有投资价值？

还是暂时把闲钱放手里？谢谢。

钱暂时买货币基金放手上，这次很多社会资金都沉淀到了垃圾资产手上，过一段时间会有好机会。

作者:海男的故事 日期:2017-03-23 16:44

@ty_ESH 2017-03-23 12:50:46

请教楼主,西安高新一室户,2010年买进,至今房价涨了10%,租金回报率5%左右,请问现在应该卖出还是继续持有啊?

增量人口不多的地方,现在的主流需求绝大部分是改善,一室户价值不大。

作者:海男的故事 日期:2017-03-23 18:45

@sf50663520 2017-03-23 17:27:10

楼主,您好。看到我,看到我??我人在昆山,户口在徐州。去年在徐州新城区投资了一套房子,目前涨了30%,隔壁是国际学校和九年制公立学校。现在徐州的房子都是靠抢的。我在徐州市区还有一套93年的老房子,面积只有33平,学区很好。请帮忙看看老房子是否趁现在市场火爆的时候出手,再在市区和新城区的地铁沿线投资一套,谢谢

老学区房可以置换成一个新一点的学区房。

作者:海男的故事 日期:2017-03-23 19:55

@andyandrainbow 2017-03-23 16:52:05

楼主你好,想在武汉的双桥区和武昌区买一套自住房,但是可能在武汉会待10年左右,后期会离开(暂时待定),

所以说有一半投资的感觉，请问是买双桥区还是武昌区

地铁和学区最重要。

作者:海男的故事 日期:2017-03-23 20:42

@u_109881377 2017-03-23 20:10:37

楼主见多识广，看到我看到我！现在的情况是家里是杭州郊区农民，目前拆迁，就目前的趋势是买房还是租房？租金大概4万左右一年，需要在外过渡6年左右。目前看中杭州余杭的一套二手房，185万，115方带个阁楼，未来几年边上会通地铁。想请才多识广的楼主帮忙分析分析，不甚感激（来自天涯社区客户端）

自住赶紧买。

作者:海男的故事 日期:2017-03-24 11:54

@jwk0123 2017-03-24 09:41:19

楼主您好：

非常有幸能看到您这个帖子，而且对您每贴必回的精神深感佩服！坐标天津，最近正在考虑买房，比较纠结，我的情况是：目前有一套自住，02年左右南开区的82平米两室的，不是好的学区，孩子还小刚上幼儿园。现在手头有点闲钱，不会搞别的投资，想考虑买房，因为预算较少，天津房价涨的太高，180万内总价的预算，考虑以下四种 1）买市

里的破老小，最好是好学区的，但只能买好学区的 1 室的老破小，以后就算去那边上学.....

4 是最好，如果压力实在太大，可以考虑滨海的地铁+学区的房子。

作者:海男的故事 日期:2017-03-24 12:32

@mary648520640 2017-03-23 23:15:37

请教下楼主，我们目前在宜昌租房子，最近跑了很多中介公司去看二手房。靠近万达江边的房子均价在一万多一平了，由万达往老市区的江边房，有好的学校基本均价都是一万一平，我们觉得单价太高，承受不起。由万达江边往火车站方向的均价也在七八千了，但是学校一般，孩子快两岁，也要二胎的。我们现在纠结是因为孩子选择市区的旧房子便宜点，还是选择偏一点的江边的房子。我感觉江边的房价会涨的超过城区里其他地方，不知道选择.....

帖子前面有房价的构成要素，比较一下就知道了。

房价=地段（30-40%）+小区及房子品质（10-20%）+小区附近环境（10%-15%）+教育资源（10-25%）+二级商务资源（10%左右）+商业资源（10%）

地段：到达主流 CBD 的便捷程度及时间。

教育资源：教育资源在有些房子的价格构成中比例较大，

但教育资源经常有调整，有一定的风险。

作者:海男的故事 日期:2017-03-24 19:37

@ty_孤狼 847 2017-03-24 18:34:40

楼主好， 请问青岛即墨地铁线旁楼盘现在有没有投资价值？

这种地方暂时不要投。

作者:海男的故事 日期:2017-03-24 20:21

@eileencici84320 2017-03-24 19:36:33

请教楼主，西安高新学位房今年涨的很厉害，看中的二手房已经单价 1.5 万了（年后该小区每平米涨了 3000，带学位、地铁、小区环境好），西安整体的均价也就 7000，这种作为投资还能买吗？还有上涨的空间吗？会不会成为高位接盘侠？

现在才涨的城市基本是投资带动，如果是投资，就不要趟这趟浑水了。

作者:海男的故事 日期:2017-03-24 20:33

现在到处都是坑，我建议大家现在停止投资房产，静下心来学习投资房产的知识，为下一波的投资机会做准备。帖子和公众号里都有很多干货，边看边做笔记。

作者:海男的故事 日期:2017-03-24 20:40

@深漂一族 2017 2017-03-24 17:51:59

楼主你好，我现在深圳上班，现金一百万，年收入十五万，现在有几种投资，一在深圳临界位置惠州大亚湾买个二手房均价一万，旁边的深圳坪山房价开盘三万均价，。二我陕西人，在西安买一套，以后会西安发展住，不住就卖了，三在老家四线汉中买两套，一套住，一套出租，年租汇报 4%，担心老家四线被人炒高了，以后更买不起。天天头都大了，以前对房产不懂，看了你的帖子，觉得说的都很精准。给个好的建议，谢谢了。

在深圳等机会，主要看宝安和龙华，可以买面积小一点的。切记!!!

作者:海男的故事 日期:2017-03-24 20:45

大家天天把“别人恐惧我贪婪，别人贪婪我恐惧”挂在嘴上，但一到现实生活中，却是“别人恐惧你更恐惧，别人贪婪你更贪婪”。可悲!!!

作者:海男的故事 日期:2017-03-24 21:12

@SENA1230 2017-03-24 17:08:56

大神看到我，我在南京，家有二宝，现住房有点小了，想换四房，目前看好三个地方，一个靠离新街口 5.6 站左右的 04 年靠大校场的电梯房，二是离新街口 5 站的 00 年电梯房靠紫金山，三是离新街口 10 站的 10 年花园洋房，周边有

好些新楼盘，周围配套目前还不完善。

这三个都没什么学区。

但是感觉换改善房也是我们家庭的刚需，网上看了好久，不懂投资又怕资产缩水（目前这套二手房子买时离单位近，没考虑其他，结果较远的次新房都.....

主要是地铁和学区，学区中等以上就行了。

作者:海男的故事 日期:2017-03-24 21:19

@邂逅泽泽 2017-03-24 16:20:26

楼主，一口气看完所有内容，第一次回复天涯的帖子，有点紧张，想请你帮忙分析一下我现在的情况，不胜感激。我们小孩马上两岁了，由于我老公工作原因一直没稳定下来，他是做销售的，我都是自己带孩子跟着他，我全职妈妈，在沈阳三台子边上有套房子，锦州海边有套房子，都是公公婆婆以前买的，我们夫妻一直没买，因为没决定落户哪个城市，现在小孩马上将面临上幼儿园的问题，我们也想定居沈阳了，手里有六十万，想投成都（现在.....

看好钱，停止投资，静下心来学习投资知识。

作者:海男的故事 日期:2017-03-24 23:02

@小小松柏苗 2017-03-24 21:05:51

请楼主一定要看！感谢！～～

武汉四新，明天要下定金了，三环边上，周边小城市人，自己在武汉上班，家里人没来武汉的计划，想在四新买套放着抵抗货币贬值，价格一万一，不过要贷款一半，能不能买，能不能起到对抗货币贬值的作用，谢谢。请一定回复我，因为一些特殊原因，比市场价一平方便宜一千，明天下午下定金，明天不下定金就得按照市场价买了！周边一公里出头有地铁站。

汉阳四新没什么支撑，投资要慎重。

作者:海男的故事 日期:2017-03-25 09:53

@eileencici84320 2017-03-24 19:36:33

请教楼主，西安高新学位房今年涨的很厉害，看中的二手房已经单价 1.5 万了（年后该小区每平米涨了 3000，带学位、地铁、小区环境好），西安整体的均价也就 7000，这种作为投资还能买吗？还有上涨的空间吗？会不会成为高位接盘侠？

@海男的故事 2017-03-24 20:21:06

现在才涨的城市基本是投资带动，如果是投资，就不要趟这趟浑水了。

@eileencici84320 2017-03-24 22:59:42

听了楼主的建议，放弃西安，确实全民抢房的场面也让我有点害怕。准备留着钱等深圳的机会，我们在深圳有公积金，想买南山科技园附近，有看到单价大概4万多的老学位房，请问深圳现在是好机会吗？还是再等等年底？怎么判断深圳的机会呢？

南山买的起就更好了，深圳是最先开始调整的，现在可以开始看起来，帖子前面有买房时机小技巧。

作者:海男的故事 日期:2017-03-25 10:00

@春风沉醉 2015 2017-03-24 23:11:31

楼主杭州这是咋啦？

杭州不长记性，11的伤还没好，又开始狂飙猛进，估计亚运会缺钱，中央会睁一只眼闭一只眼。普通投资者现在最好不要投资这个城市，水太深，套路太多，我们可以出钱看亚运会，但我们没有义务出钱举办亚运会。

作者:海男的故事 日期:2017-03-25 11:17

@ty_126429321 2017-03-25 10:06:03

楼主，坐标马鞍山，之前有咨询过，现在南京限购，积分落户，我老公符合条件，我们刚卖了家里的回迁房，想着是留在马鞍山呢，还是杀去南京，两边都要贷款，南京压力大点，马鞍山压力小点，可我想着后期无论是教育医疗，马

鞍山就是再近都没办法和南京比，所以想请教，如果够资格，是不是找到合适时间上车南京比较好？另外南京主要看地铁和学区吗？

谢谢

肯定是南京，地铁和学区是最重要的。一个对应工作，一个对应小孩教育。

作者:海男的故事 日期:2017-03-25 12:23

@水墨清照 2017-03-25 11:54:23

请问楼主对目前大盘怎么看下周还会涨吗？

大盘会超过前期高点，但还能走多远只能走一步看一步。今年没有牛市，会在一个范围内震荡，如果能抓住热点，收益会不错。今年的热点是混改，环保，基建，ppp。

作者:海男的故事 日期:2017-03-25 14:33

@海男的故事 2016-06-02 17:56:36

地铁的修建

很多人以为修建地铁是为了方便居民出行，其实不然，修地铁主要是为了连通 CBD, 开发区, 交通枢纽.

明白了上述道理, 你就会知道那条地铁将优先建.

@zane_ball 2017-03-25 12:12:31

说得好直白，都不掩饰下

上述的地铁修好后，接下来的地铁就是为了卖地。

作者:海男的故事 日期:2017-03-25 15:37

@ty_孤狼 847 2017-03-25 13:55:22

楼主好，在小城市的人有何投资建议？

不要投资本地的房产，有机会投资一线和强二线的房产或者是股市。

作者:海男的故事 日期:2017-03-26 12:53

@海男的故事 2017-03-21 22:11:02

财富保卫战之与资产泡沫共舞

2016 年商业银行的新增信贷为 12.65 万亿，但通过购买财政部和地方政府债券大约 6 万亿，通过同业业务增加资产近 7 万亿，使得 2016 年的商业银行国内资产增加了 25 万亿，如此巨量的资金，发生资产慌不足为奇，房地产大涨也不足为奇。

国家的思路很清楚，用更大的泡沫解决当前的泡沫。以后资产市场出现超级泡沫大家也不要吃惊，但是是泡沫总是要破的。现在老百姓的情况是不与泡沫共舞是等死，与泡.....

@兰兰在梦中 2017-03-25 22:44:17

现在各地出现的调控加码深层次的原因是什么？

国家希望泡沫慢慢变大。

作者:海男的故事 日期:2017-03-26 13:22

@ty_孤狼 847 2017-03-25 13:55:22

楼主好，在小城市的人有何投资建议？

@海男的故事 2017-03-25 15:37:36

不要投资本地的房产，有机会投资一线和强二线的房产或者是股市。

看好自己的钱，最近不要乱动，等形式稳定下来了再说，慌慌张张很容易买到劣质产品。

作者:海男的故事 日期:2017-03-26 13:31

@ty_孤狼 847 2017-03-25 13:55:22

楼主好，在小城市的人有何投资建议？

@海男的故事 2017-03-25 15:37:36

不要投资本地的房产，有机会投资一线和强二线的房产或者是股市。

@海男的故事 2017-03-26 13:22:24

看好自己的钱，最近不要乱动，等形式稳定下来了再说，慌慌张张很容易买到劣质产品。

劣质产品改为劣质资产。

作者:海男的故事 日期:2017-03-26 17:12

@ty_灰太狼 619 2017-03-26 15:57:23

大神 能分析下中山的房价？四五千涨到一万五，深中通道炒了好多年，就这一年终于炒上天了，今天出台限购 可笑的社保满半年，现在买房是不是 6000 点站岗，买的话要站多久，离开中山，房子好不好卖

看好自己的钱，停止一切房产投资，静下心来学习投资知识，为下一波的机会做准备。

作者:海男的故事 日期:2017-03-26 17:13

@ty_大海任鱼游 2017-03-26 13:33:29

你好楼主，本人现在辽东县级市，紧邻朝鲜，考虑到半岛局势极其不稳定，现在有想法去外地投资，家里有亲戚在杭州和青岛，但无奈限购，一线根本买不起，最近又研究了离我们这不远的大连，请问下大连的房子现在还适合投资吗？谢谢

自住可以，投资不行。

作者:海男的故事 日期:2017-03-26 17:14

@海角奔马 2017-03-25 22:59:06

老师你好。请教一下，请问现在嘉兴的房子能买吗。本人上海。但因为小孩子读书问题上海不能中考。考虑上海周边嘉兴买个房子给小孩子落户读初中。最近看嘉兴房子也在涨，所以想最近也在那边先买一个，怕以后涨太高了买不起了。请问是再等一下呢，还是早点买好呢。如果买的话。是买新盘，还是买二手好的学区房，请老师指点一下。不胜感激。有没有好的推荐。

要通盘考虑，有可能全家搬到强二线更好。

作者:海男的故事 日期:2017-03-26 19:38

@幻想即兴曲 2017 2017-03-26 17:52:15

@ty_灰太狼 619 2017-03-26 15:57:23

大神 能分析下中山的房价？四五千涨到一万五，深中通道炒了好多年，就这一年终于炒上天了，今天出台限购 可笑的社保满半年，现在买房是不是 6000 点站岗，买的话要站多久，离开中山，房子好不好卖

@海男的故事 29016 楼 2017-03-26 17:12:00

看好自己的钱，停止一切房产投资，静下心来学习投资

知识，为下一波的机会做准备。

.....

没有金刚钻，不揽细瓷活。多的不说了，自己决定。

作者:海男的故事 日期:2017-03-27 09:30

@淘淘昕 2017-03-26 21:29:12

海男大哥，我最近半个月都在追您的帖子，能拜读到你的帖子实在是荣幸。

本人最近正处在——卖房、换房、买房、投资的特殊阶段，能读到您的帖子，实在是雪中送炭。

犹豫了几天，才决定请教您，特别希望您能看到！更希望能得到你的回复和指教，不胜期待！

本人坐标——郑州，2010 年购入三环边的二居房一套，但是周边没有好学校，小学是限名额分到附近的城中村小学，周边也没有地铁，附近出行还算方便。小区很大.....

投资最好的是半成熟区域，有或将有到中心（CBD）的地铁，有或将有不错的学校。其它配套暂时不全。

作者:海男的故事 日期:2017-03-27 11:49

@我想有个果园 2017-03-27 10:17:21

@海男的故事

楼主大神你好，加了你的公众号，但是搜不出你的个人

微信，添加不了呢？

能请问一下，如果想买房的城市没有购房资格该怎么办呢？

:)

公众号有个“加群”菜单，里面有微信号。

作者:海男的故事 日期:2017-03-27 17:26

@淘淘听 2017-03-26 21:29:12

海男大哥，我最近半个月都在追您的帖子，能拜读到你的帖子实在是荣幸。

本人最近正处在——卖房、换房、买房、投资的特殊阶段，能读到您的帖子，实在是雪中送炭。

犹豫了几天，才决定请教您，特别希望您能看到！更希望能得到你的回复和指教，不胜期待！

本人坐标——郑州，2010 年购入三环边的二居房一套，但是周边没有好学校，小学是限名额分到附近的城中村小学，周边也没有地铁，附近出行还算方便。小区很大.....

@海男的故事 2017-03-27 09:30:36

投资最好的是半成熟区域，有或将有到中心（CBD）的地铁，有或将有不错的学校。其它配套暂时不全。

@eileencici84320 2017-03-27 14:16:19

刚买了西安铲灞的洋房，主城区二环边，这里刚有到 CBD 的地铁，配套的区公立小学今年开学，貌似符合海老师的投资思路。比较纠结的是买了洋房顶跃，6+7 一共 180 平 180 万，加上赠送面积 245 平，这种洋房不知道适不适合投资，未来有升值空间吗

投资不能买这么奢侈的房型。

作者:海男的故事 日期:2017-03-27 22:52

@csby2002 2017-03-27 22:18:17

楼主盼复，坐标昆明，2014 年 11 月投资抄底一套小三房，等 2015 年接房后房价一直不温不火，挂中介 3 个月，于 2016 年 7 月卖出，几乎平出没挣到钱。去年下半年昆明一手房价上涨明显，卖出的那套也至少涨了 1500 元。

过年以后仍有上涨的趋势，实在坐不住了，拿卖房到手的 75 万在昆明北市区一个 2012 年的小区，同时购入两套二手房，均为电梯高层，一套全款（一房一厅，住宅，带 100 平米可用露台，毛坯），一套两房一厅贷款（带 8 成新装.....

有资源问题不大。

作者:海男的故事 日期:2017-03-28 11:34

@csby2002 2017-03-27 23:06:56

@csby2002 2017-03-27 22:18:17

楼主盼复，坐标昆明，2014 年 11 月投资抄底一套小三房，等 2015 年接房后房价一直不温不火，挂中介 3 个月，于 2016 年 7 月卖出，几乎平出没挣到钱。去年下半年昆明一手房价上涨明显，卖出的那套也至少涨了 1500 元。

过年以后仍有上涨的趋势，实在坐不住了，拿卖房到手的 75 万在昆明北市区一个 2012 年的小区，同时购入两套二手房，均为电梯高层，一套全款（一房一厅，住宅，带 100 平米可用露台.....

钱的发源地在北京，经营地在上海，等流到昆明来基本上就没了。

作者:海男的故事 日期:2017-03-28 12:02

@ty_孤狼 847 2017-03-27 15:49:08

楼主，能否谈下当前限购政策对楼市和经济的大概影响？限购会持续多久？后期楼市会何去何从？

大家的上涨预期不改变，限购不会取消。

作者:海男的故事 日期:2017-03-28 12:30

@龙套经理 2017-03-27 20:27:13

很高兴看到您专业的讲解，希望百忙之中也能指点一二。开封西区目前新盘（碧桂园、恒大，绿地）已 8000，二手房

也达到 7000 左右，半年内涨幅近 30%。但是开封如今发展比较虚飘，郑汴新区停滞工程较多，人口密度和商业占比低，感觉不足以支撑房价。手里目前有 50w，有三个选择方向，摇摆不定。

1. 在老城区以此价格收购十年房龄老房（小区设施比较单一，临近旅游景点、医院）
2. 郑汴新区、老城交汇处贷款 30w 以上购买洋房(.....

如果是投资就不要在开封折腾了，这种内陆的三、四城市要么没肉，要么看到吃不到。

作者:海男的故事 日期:2017-03-28 14:14

@深漂一族 2017 2017-03-28 12:40:52

楼主你好，请问下投资国债逆回购有风险么，本金会不会亏，风险有没有货币基金大。谢谢你

国债逆回购基本没风险。

作者:海男的故事 日期:2017-03-28 15:19

@biebiwomani 2017-03-28 14:51:44

垄断着土地及房屋开发权，托着地价、房价飞涨，丰厚的回报使得各种资金经过各种渠道超量充斥房地产市场逐利。当人们眼睁睁地看着自己积累的血汗钱日渐贬值，且积累的绝对值远远落后于房子涨价的绝对值……等等怪异现

象，给人们造成今天不买房子明天就买不起或更加昂贵的心理预期，似乎只有买房子才有抗通胀的希望。预期的失望，造就了不顾一切的所谓“刚需”人群，投机、投资及住房需求混杂在一起，形成了经济奇葩。 这“刚.....

房地产只是一个锅，国企和地方政府无节制的信用扩张才是罪魁祸首。

作者:海男的故事 日期:2017-03-29 11:31

@碧连天 d 2017-03-28 15:51:47

尊敬的楼主:

我坐标成都，目前有个小户型自住，想再买一套稍大点离单位近点的改善型住房，我看中区域的房子价格很多都比去年翻倍了。

是现在买还是在观望一段时间呢？期待睿智楼主的回复。

好的房子观望也不会有太大的降价。

作者:海男的故事 日期:2017-03-29 12:38

@龙套经理 2017-03-28 18:59:27

@龙套经理 2017-03-27 20:27:13

很高兴看到您专业的讲解，希望百忙之中也能指点一二。开封西区目前新盘（碧桂园、恒大，绿地）已8000，二手房

也达到 7000 左右，半年内涨幅近 30%。但是开封如今发展比较虚飘，郑汴新区停滞工程较多，人口密度和商业占比低，感觉不足以支撑房价。手里目前有 50w，有三个选择方向，摇摆不定。

1. 在老城区以此价格收购十年房龄老房（小区设施比较单一，临近旅游景点、医院）

2. 郑.....

郑州自己都没发展好，没有多余的资源给开封。

作者:海男的故事 日期:2017-03-29 14:14

@每天一个冰淇淋 2017-03-28 21:58:48

海男帅哥哥，靠近上海崇明那里，但是算启东的碧桂园十里外滩值得买吗现在？上海亲戚投资。目前说均价大概 1 万 2~1 万 5 左右。关注楼主帅哥很久了，明白你说房子要能通勤，有学区的算好房子。但亲戚没那么多钱，所以想问问这个十里外滩值得买吗？毕竟离上海很近。盼复盼复！

不要买，不要买，不要买。

作者:海男的故事 日期:2017-03-29 22:13

@淘淘听 2017-03-29 21:05:47

海男老师，再请教您个问题：广东的沿海城市——湛江适合投资吗？紧挨着海南，这几年雾霾太重，北方到海南买

房的比较多，会外溢到湛江吗？

这种地方不要投，等深圳和广州的机会。

作者:海男的故事 日期:2017-03-29 22:16

@星期六 1234567 2017-03-28 20:51:35

楼主的分析很理性，所以想请楼主帮我分析下现在我这里的情况：

坐标贵阳。属于改善型刚需。现住的这一套属于老破小，一环边上，紧靠贵阳市中心最大的棚户区，传说要改造，但一直没动静。一直想买一套用来自住的环境好一些的房子。但现在贵阳的情况是这样的：从 2016 年底起开始涨，有的楼盘房开捂盘，去问就说卖完了！有的直接说价格还没出来。二手房的中介也很拽，很多二手房，要求必须一次付款……总的来说牛气冲天的。……

买市中心有资源的房子。

作者:海男的故事 日期:2017-03-29 22:19

@ty_126382451 2017-03-28 21:25:34

江西省第二大城市赣州，前阵子新城区限购，本人在新城区有套新房，老城区靠近新区江边有套老房，无电梯，准二层复式，顶楼，房产证 200 平米（一楼 130 多平，2 楼 60 平，2 楼户外花园 80 平楼顶还有私人花园 100 平，老城区不

限购，现在转手合适吗。想出售手后置换到新区。8000 左右出手，新区电梯房 10000 左右，或者换到青岛黄岛区 万达东方影都如何，14000 左右

老房子可以趁这次疯狂卖出，赣州新区，青岛黄岛不太适合投资。可以先买点货币基金等机会。

作者:海男的故事 日期:2017-03-29 22:22

@zslzy 2017-03-28 22:39:16

楼主你好，坐标中山。中山 3 月 26 日起限购（新房）限贷（第三套）了，先说下我的基本情况，因二胎的原因，在 2016 年 1 月以 8100 的单价入手 180 平的东区市中心 4 房（有贷款），3 月与我姐在她小区内单价 7000 共同为我妈购置了一个二房，现住的东区雅居乐小三房 2 月底一时头脑发热以 9400 的单价签约卖了（楼龄 15 年）。买家为郑州的投资客，对方已首付 18W，5 月底付余款，这样就无法贷款了。手头共有资金 90W，担心货币贬值，三月以来周末一.....

中山不适合做投资，这种地方就算有肉也很难吃到。

作者:海男的故事 日期:2017-03-30 16:34

@zhwff 2017-03-30 15:30:49

请问，现在珠海房子还适合投资吗？如有，是在市区还是西区？还是横琴？横琴四到五六万都有，（市区新房子价

格 30000，-40000，西区有个航天新区，周围规划有一些西区的市政单位，还有 CBD，目前房价已从一年有的 7000 到了现在的 22000，远一点的还有 12000-17000 不等，总之离市区近的就贵，在规划 CBD 区就贵

看好你的钱，等机会到深圳和广州去。

作者:海男的故事 日期:2017-03-30 19:00

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 20 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉

作者:海男的故事 日期:2017-03-30 23:12

@四月天 cc 2017-03-30 19:22:09

请问楼主，我是北方人觉得北方冬天太冷，想退休以后去南方定居，现在可以买哪里的房子？距离退休还有三十年，又担心到时候会有变化可能会提前卖出，哪个地方即温暖又能升值？

广州、深圳。

作者:海男的故事 日期:2017-03-31 12:45

@海男的故事 2017-03-30 19:00:59

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 20 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉

@eileencici84320 2017-03-31 10:05:46

求看到求看到求看到

咨询海老师买房持有成本问题：假如投资 190 万买房，付 100 贷 90，这个房子的持有成本：100 万首付按银行理财 5% 利率算，一年 5 万；90 万贷款商贷每月利息 3333，一年 4 万；就是说只要买了这个房子，每年就会至少增加 9 万的成本。假如省会城市，五年后卖出房价涨了 50 万，但 5 年的持有成本也增加了 50 万，岂不是白干？

是不是房子没有大幅度预期的涨幅就不能买，那大部分省会城市是不是都不值得投资呢？

.....

货币贬值我们不能控制，房子是否值得买和自己的投资能力有关系，如果能找到每年 5% 以上收益的投资，你说的 200 万总值，5 年涨 50 万的房子就没有投资价值。

作者：海男的故事 日期：2017-03-31 12:48

我没有在帖子里留任何联系方式，大家谨防上当受骗。

作者：海男的故事 日期：2017-03-31 19:27

@白羊座 de 路痴 2017-03-31 15:48:20

楼主，是不是进群前先要自己看书学习些基础知识，不然你讲什么都听不懂。有啥书推荐吗？不要当专家，至少能听得懂，能理解你说的。，还能自己去判断比如你说的钱紧不紧。

主要是养成一种投资思维和投资习惯，这需要日积月累，潜移默化。每周学习一点点，一年 52 周也会学到很多东西。人民大学出版社的”世界经济史“有时间可以看看。

作者:海男的故事 日期:2017-03-31 19:31

@淘淘昕 2017-03-30 20:18:00

海男老师，我最近看了郑州高新区四环内的一套小三房，单价将近 1.2 万这样，附近四环外的万科新盘是 1.3 万多些这样。这个小区附近 1.3 公里外有 1 号地铁可直达 CBD，小区一直宣称主打的是学区房，和市名校合作办学有公立中学和小学，配套都挺好。小区附近有科技园、工厂等。

基于这些条件，由于剩房不多，昨天就交了定金，但今天细细了解，这个小区是本地一个小开发商开发的第 1 个项目，第一、二期维权比较多，物业很差，基建很.....

担心成真你能承受吗？郑州那么多房子，为什么要找一个让自己担惊受怕的房子。已经说过好多遍了，混乱的时候，

慌慌张张很容易买到劣质资产。

作者:海男的故事 日期:2017-03-31 22:24

@淘淘昕 2017-03-30 20:18:00

海男老师，我最近看了郑州高新区四环内的一套小三房，单价将近 1.2 万这样，附近四环外的万科新盘是 1.3 万多些这样。这个小区附近 1.3 公里外有 1 号地铁可直达 CBD，小区一直宣称主打的是学区房，和市名校合作办学有公立中学和小学，配套都挺好。小区附近有科技园、工厂等。

基于这些条件，由于剩房不多，昨天就交了定金，但今天细细了解，这个小区是本地一个小开发商开发的第 1 个项目，第一、二期维权比较多，物业很差，基建很.....

@海男的故事 2017-03-31 19:31:26

担心成真你能承受吗？郑州那么多房子，为什么要找一个让自己担惊受怕的房子。已经说过好多遍了，混乱的时候，慌慌张张很容易买到劣质资产。

@淘淘昕 2017-03-31 19:49:25

嗯嗯，谢谢海男老师的回复！今天特意再了解周边（之前忽略的）的环境，有好大一片工业区和低矮棚户区，有几家大型药厂、污水处理厂挨着，附近经常有气味，小区居民经常投诉，怕这样的环境出租和转卖都难，今天决定不买这

房了，选房订金当是交了学费。

开发商可能有漏洞，5证是否齐全，预售证是否拿到，价格和预售证上是否一样，只要有一个问题，就让开发商退钱，否则就去监管部门投诉，现在查这个很严厉。

作者:海男的故事 日期:2017-03-31 22:26

@晖冬郎 2017-03-31 20:35:57

楼主的回答真是深得人心，我这里有个问题请楼主指点迷津：我老家宝鸡的房价也就是4000左右，目前跟媳妇都在北京上班租房住；打算要孩子了今年过完年回来跟媳妇商量也想买套房在咸阳或西安用来投资或以后自己住都行。前几天媳妇的同事说在天津的房子买的时候50w，现在已经150w的（当时问我媳妇要不要买，当时没钱也没买），回来她说西安房价没戏涨（说这么多年了西安都没多少上万的楼盘），估计她看天津的涨势蠢蠢欲动，跟.....

不要回西安买，有机会买一个天津学区房。

作者:海男的故事 日期:2017-03-31 22:57

@书芴 2017-03-31 22:05:00

楼主好，请教一下，天津限购，滨海新区除外，对滨海是利好么？

说明滨海库存多，需要人去填坑。

作者:海男的故事 日期:2017-04-01 11:30

@书芴 2017-03-31 22:05:00

楼主好，请教一下，天津限购，滨海新区除外，对滨海是利好么？

我没在帖子里留任何联系方式，大家谨防上当受骗。

作者:海男的故事 日期:2017-04-01 12:46

@thrill007 2017-03-31 23:40:55

最亲爱的楼主大人，对您的学识和人品非常敬仰，现有一个问题请教，我们看中了武汉汉口内环靠近香港路的一个老房，六十平米，均价一万三，有对口重点中学，周边还有医院，地铁也比较近，但是周边没有大的 CBD，想入手做投资用，你觉得可行吗？如果可行，大概何时入手合适，万分感谢！

王家墩，西北湖这些 CBD 离这里都不算远。

作者:海男的故事 日期:2017-04-01 14:51

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 20 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉

作者:海男的故事 日期:2017-04-01 16:16

@Fendyduan 2016-12-28 11:41:20

求楼主指点，想在重庆南岸区投个房子，不知道怎么样

@倪小倪 2017-04-01 14:23:44

我也是近期在年茶园的房子，想买联排，现在已回到 12 年时候的价格，很多业主赔钱在卖。趁低收入。

地段决定总价，这种地方的高总价联排谁买谁套，不要觉得自己比原业主聪明。

作者:海男的故事 日期:2017-04-01 18:21

@Fendyduan 2016-12-28 11:41:20

求楼主指点，想在重庆南岸区投个房子，不知道怎么样

@倪小倪 2017-04-01 14:23:44

我也是近期在年茶园的房子，想买联排，现在已回到 12 年时候的价格，很多业主赔钱在卖。趁低收入。

@海男的故事 2017-04-01 16:16:19

地段决定总价，这种地方的高总价联排谁买谁套，不要觉得自己比原业主聪明。

@倪小倪 2017-04-01 17:39:20

受教了，之前一直是打算投市区的三居，但现在地段好的市区三居几乎和茶园这种偏远地区的价格一样，想着三居的价格可以买到联排，还是很心动。想着虽说现在在一线城市（有房），如果以后撤回老家，还有个自住的地方，如果不撤，留着多年以后，应该有会有增值。不知道这样的想法是否可行。望高人指点。

能在一线买就在一二线买，如果实在要在重庆买，就买市区有资源的房子。

作者:海男的故事 日期:2017-04-01 20:37

逃离北上深之二线崛起

一个人在北上深是否能真正扎根主要和工作、住房、小孩教育有关。如果其中两项有问题，会严重影响生活，就需要考虑逃离了。决定了逃离之后，如何逃，逃到哪里去就成了一个重要的问题。

一个城市最吸引人的不是它有多漂亮，也不是它有多深厚的历史，而是它有好的产业，能提供好的工作岗位。过去10年，资源不断向北上深倾斜，好的工作岗位自然也就集中在北上深，人们从四面八方涌向北上深，在建设北上深的同时，也引发了北上深的大城市病。为了缓解北上深的城市压力，建设宜居城市，国家决定建设一批中心城市分担北上深

的部分功能，这是一个转折点，国家资源开始向强二线城市倾斜，不管是新的高铁规划，还是强二线的地铁大干快上，都体现了这一点，接下来强二线也会出现不错的产业，提供不错的工作岗位。

哪些二线城市会崛起呢？高铁、地铁是表，产业实力是里，表里都强的二线城市，就是不能扎根北上深人士的首选。从产业角度分析，接下来好的产业是金融业、高端服务业，高科技产业。金融业、高端服务业大部分被北上深占据，高科技产业就成了强二线城市的重要支柱，高科技产业不错的城市就是将要崛起的城市，例如杭州、武汉，天津，成都，南京等，广州虽然是一线城市，但房价还算亲民，也是不错的选择。同时这些城市的教育也不错。

如何逃离因人而异，不同的情况有不同的逃离方案。

京沪有房子的，工作一般的，教育解决不了的，人走房留。

工作好，没房、解决不了教育的去强二线把房准备好，人暂时留一线，同时留心二线的工作机会。

至于小年轻，工作个 3-5 年，积累一点经验就撤吧，北上深不欢迎你。

大风起于青萍之末，很多事情的改变是有前期信号的，当大势改变时，你却觉察不到，还抱着以前的观点和思维，交智商税是必然的事。

作者:海男的故事 日期:2017-04-01 22:34

@李孟实 1 2017-04-01 18:48:54

楼主，刚刚新闻，中央开发河北雄安新区。疏散非首都区域功能。

能不能看做是下一个最具潜力区域，下一个深圳？

一会京津冀，一会雄安新区，都是劳民伤财的事情，整个北方，除了北京靠权力撑着，其它城市都在衰败。北边权力主导，民营企业发展困难，国企效率低下。

作者:海男的故事 日期:2017-04-01 23:06

@小猪哇咔咔 ABC 2017-04-01 15:30:29

@海男的故事

海男老师看到我看到我....

想问下您对昆明这个城市怎么看？现在全国被雾霾沦陷，无雾霾是否是今后一大利好呢。您觉得，昆明这个城市长远看有无发展潜力呢？

能挣钱更重要，就算北京的空气再差，还是会有很多人前赴后继。

作者:海男的故事 日期:2017-04-02 09:18

中小城市房产投资的肉，看得到吃不到

投资说难也难，说简单也简单，遵守一些常识就不会出

大问题。任何一项投资，参与的人多了，利润都会急速下降，甚至亏损，房地产也不例外。

现在三四线城市的房子，说白了，就是政府和开发商联合坐庄，收割不明真相的韭菜。通过营造热烈的购买气氛，吸引大家入场，然后通过适当的控制供应，导致价格疯狂上涨，赚钱的是地方政府和开发商，等投资者 1-2 年后拿到房子时，收割早已结束，面对的将是无人接盘的场景，一些没有优质增量人口的三、四线城市，每个家庭都是几套房子，实在想不出谁会来接盘。

投资房子最惨的不是房价下降，而是房子有价无市，拿着一批租不出，卖不了，住不完的房子，还得每月还贷款，个中滋味只有 2011 年的中小城市房产投资者才能体会。太阳底下没有新鲜事，以前发生过的事，以后还会发生。

人口是决定一个城市长期房价的关键因素，人口流出的三、四线城市房产是不可能有什么前途的，现在的疯狂只是昙花一现，繁华过后是落寞。

清明节到了，回家乡扫个墓是必须的。买房不是必须的，冲动是魔鬼，冲动之前请想想这篇文章。

作者:海男的故事 日期:2017-04-02 13:37

@大海仰望着天空 2017-04-02 09:57:00

老师好！看了老师的论坛言语就知道老师是很了不起的人，学生有买房疑问请教老师。以下几种方案:1、佛山限购

区域买二手房（最近和中介交流说房源很少，怕难以买到）；
2、在佛山限购区域外买房，考虑的区域是西樵、勒流、伦教、容桂；3、在大亚湾买房；4、在重庆渝北或江北区买房；
5、在广东不限购区域，增城新塘买房。 还请老师给个分析意见和建议，另外选好地方后，现在买房时间点合适吗？谢谢！

你说的地方没一个适合投资，如果投资暂时不要买了，现在要做的是多学习投资知识，提高投资能力，等下一次机会。

作者:海男的故事 日期:2017-04-02 13:44

@一个简单的看客 2017-04-02 09:57:12

@海男的故事 29873 楼 2017-04-02 09:18:00

中小城市房产投资的肉，看得到吃不到

投资说难也难，说简单也简单，遵守一些常识就不会出大问题。任何一项投资，参与的人多了，利润都会急速下降，甚至亏损，房地产也不例外。

现在三四线城市的房子，说白了，就是政府和开发商联合坐庄，收割不明真相的韭菜。通过营造热烈的购买气氛，吸引大家入场，然后通过适当的控制供应，导致价格疯狂上涨，赚钱的是地方政.....

不排除极个别的环沪环京环深城市打通和京沪深的快速便捷交通而有些价值，但参与者众多也不会有大的利润。但绝大部分是坑不会错，别看着新房涨涨涨，那是政府的菜，和大家没有关系。

作者:海男的故事 日期:2017-04-02 15:59

雄安新区，财富圣地亦或大坑

新城新区的发展早期必须能共享母体城市的资源，才有可能长大，而物理距离又决定了新城新区是否能得到母体城市的滋养。雄安新区离北京、天津都比较远，基本没办法共享北京、天津城区的资源，只能靠中央大力投入，能否发展起来不得而知，但可以以史为鉴，以同类的新区为鉴进行分析。

为了描述的生动，有一些角色替代：

中央：爷爷

当地政府：爸爸

新城新区：孙子

得到爷爷的支持，又在爸爸的势力范围的孙子一般都能有所成就。

爷爷力挺，但离爸爸太远得不到资源，孙子也很难成功，早期可能很猛，但往往虎头蛇尾。

新城新区之深圳特区：

深圳是早期的特区之一，行政级别是副省级，位置也很

优越，与香港一江之隔，绝对在香港洋爸爸的势力范围内，受爸爸已有资源的强力辐射，90年代的香港可不是现在的香港，经济秒杀一切内地大城市，而且正好要产业转移，就一股脑的转给了深圳儿子。爷爷也倾其所有支持，强迫各省在深圳建立企业。就这样，发展起来还是磕磕绊绊，2002年的一篇“深圳，你被谁抛弃”道尽了世事沧桑。虽然后来奋发崛起，发展的不错，但没有洋爸爸和爷爷几十年如一日的政策、产业支持，血肉供养，是很难发展到今天的胜景。

新城新区之陆家嘴：

陆家嘴的行政级别是副省级，位置也很优越，与市中心一江之隔，绝对在爸爸的势力范围内，受爸爸已有资源的强力辐射，爷爷倾其所有支持。就这样，刚开始还发展缓慢，金融企业都不搬过去，最后没办法，爷爷爸爸使绝招，强迫金融企业搬过去，这样才开始好转，即使发展了这么多年，也只是商务办公环境不错，生活配套方面还是很欠缺，晚上像个鬼城。

新城新区之滨海新区：

滨海新区的行政级别是副省级，位置距离天津市中心太远，爸爸的资源基本没办法辐射过去，好在爷爷给力，安排了很多央企的大工业项目在那边，最后搞成了爷爷的飞地，GDP是搞上去了，但造血能力不足，没法发展高端服务业，随着工业产品的过剩，收益开始下降，现在半死不活的等着

爷爷输血，可惜爷爷的心已经不在它身上了。

新城新区之雄安新区：

雄安新区有三个爸爸，保定爸爸离的很近，但是心有余力不足，自己家都揭不开锅，想帮也帮不上。北京爸爸离的比较远，能够提供的直接帮助有限，况且家里的亲儿子通州还嗷嗷待哺，实在没有精力管这个干儿子。天津离雄安也比较远，本身实力也有限，家里的亲儿子滨海还等着输血，不然就马上死给它看。爸爸靠不住，只能靠爷爷了，但爷爷主要靠金融和垄断央企（类金融企业）从全国吸血续命，这个没法给孙子，还好爷爷还有一点高科技产业，但高科技不是工业，更多的依附于附近的科研院所和大专院校及大批高素质人才，如果强行搬迁，大家可能会用脚投票，结果可能不是雄安新区的高科技崛起，而是科研院所和大专院校的衰败。

一会滨海新区，一会京津冀一体化，一会又雄安新区，人生如戏，全靠演技。整个北方，除了北京靠权力撑着，其它城市都在衰败，这么差的大环境下，不知道雄安新区准备拿什么脱颖而出。不过也没关系，反正有不明真相的吃瓜群众赞助经费，实在不行再换个呗。

作者：海男的故事 日期：2017-04-02 16:50

@海男的故事 2017-04-02 09:18:15

中小城市房产投资的肉，看得到吃不到

投资说难也难，说简单也简单，遵守一些常识就不会出

大问题。任何一项投资，参与的人多了，利润都会急速下降，甚至亏损，房地产也不例外。

现在三四线城市的房子，说白了，就是政府和开发商联合坐庄，收割不明真相的韭菜。通过营造热烈的购买气氛，吸引大家入场，然后通过适当的控制供应，导致价格疯狂上涨，赚钱的是地方政府和开发商，等投资者 1-2 年后拿到房子时，收割早已结束.....

不值得。

作者:海男的故事 日期:2017-04-02 17:39

@一个简单的看客 2017-04-02 09:57:12

@海男的故事 29873 楼 2017-04-02 09:18:00

中小城市房产投资的肉，看得到吃不到

投资说难也难，说简单也简单，遵守一些常识就不会出大问题。任何一项投资，参与的人多了，利润都会急速下降，甚至亏损，房地产也不例外。

现在三四线城市的房子，说白了，就是政府和开发商联合坐庄，收割不明真相的韭菜。通过营造热烈的购买气氛，吸引大家入场，然后通过适当的控制供应，导致价格疯狂上涨，赚钱的是地方政.....

@海男的故事 2017-04-02 13:44:11

不排除极个别的环沪环京环深城市打通和京沪深的快速便捷交通而有些价值，但参与者众多也不会有大的利润。但绝大部分是坑不会错，别看着新房涨涨涨，那是政府的菜，和大家没有关系。

@xzy182392185 2017-04-02 15:23:48

东莞松湖片区可以投资不

暂时有些透支，可以等一等。

作者:海男的故事 日期:2017-04-02 22:55

@zhu2tian 2017-04-02 21:24:30

楼主看看连云港房价值得投资不

不值得。

作者:海男的故事 日期:2017-04-04 22:57

@lhx901019 2017-04-03 09:14:33

@海男的故事 29873 楼 2017-04-02 09:18:00

中小城市房产投资的肉，看得到吃不到

投资说难也难，说简单也简单，遵守一些常识就不会出大问题。任何一项投资，参与的人多了，利润都会急速下降，甚至亏损，房地产也不例外。

现在三四线城市的房子，说白了，就是政府和开发商联

合坐庄，收割不明真相的韭菜。通过营造热烈的购买气氛，吸引大家入场，然后通过适当的控制供应，导致价格疯狂上涨，赚钱的是地方政府.....

仔细看过我的帖子，表扬一下。

作者:海男的故事 日期:2017-04-04 23:08

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 20 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉

作者:海男的故事 日期:2017-04-05 13:05

@小猪哇咔咔 ABC 2017-04-01 15:30:29

@海男的故事

海男老师看到我看到我....

想问下您对昆明这个城市怎么看？现在全国被雾霾沦陷，无雾霾是否是今后一大利好呢。您觉得，昆明这个城市长远看有无发展潜力呢？

@海男的故事 2017-04-01 23:06:18

能挣钱更重要，就算北京的空气再差，还是会有很多人前赴后继。

@小猪哇咔咔 ABC 2017-04-05 12:47:32

感谢老师的回复，万分激动！现在在北京市中心已经有两套房，有学区，目前都够住。手里有点钱不多，想做投资，想投入的地方都被限购把路封死了。现在只能想想其他有潜力的城市，老师可否指点一二？还是说现在不适合房地产投资，封紧钱包要紧呢？

各种投资不是一两句能说清楚的，关键是养成一些好的投资思维和投资习惯，这是一个积累过程，如果有缘，可以来群里学习。

作者:海男的故事 日期:2017-04-05 13:08

@zhu2tian 2017-04-04 23:33:22

楼主好，上次已经问过您问题了，由于没说仔细，现在再详细说一下，耽误您时间了。

我现在在连云港有 2 套房，一套在老城区（配套成熟但不是未来发展主要区域，房价 7000），一套在高新区（也是新区，商业、教育、娱乐等优质资源都在这，而且市政府在附近，房价 1 万）。现在我想买开发区的一套房 3700 元 / 平米，小区和房子建设的很好，在连云港属上层，这个小区周边有一所不错的私立学校、一个在建的商业广场，还有开发区管委.....

连云港的资源只能撑起老市区和高新区。不要因为便宜瞎投资。

作者:海男的故事 日期:2017-04-05 13:10

@u_99821692 2017-04-05 09:26:33

建议楼主开个微博问答~

谢谢建议，有时候比较忙，暂时还没精力顾这一块。

作者:海男的故事 日期:2017-04-05 13:12

@无言已成路 2017-04-04 23:28:56

楼主麻烦帮看下成都四川省委旅游局宿舍，建于1993，在成都市中心，有多条地铁经过，并有很好的学区，目前价格低于市场价，是否值得购买。（来自天涯社区客户端）

可以先了解一下当地的最新金融政策，老房子贷款有啥金额、时间限制。

作者:海男的故事 日期:2017-04-05 13:18

@大海仰望着天空 2017-04-03 00:27:37

@大海仰望着天空 2017-04-02 09:57:00

老师好！看了老师的论坛言语就知道老师是很了不起的人，学生有买房疑问请教老师。以下几种方案：1、佛山限购区域买二手房（最近和中介交流说房源很少，怕难以买到）；2、在佛山限购区域外买房，考虑的区域是西樵、勒流、伦

教、容桂；3、在大亚湾买房；4；在重庆渝北或江北区买房；
5、在广东不限购区域，增城新塘买房。 还请老师给个分析
意见和建议，另外选好地方后，现在买房时.....

你和你媳妇现在在哪里工作，将来想到哪里工作，你们是第一套房，这个要想清楚。

作者:海男的故事 日期:2017-04-05 18:37

@幻想即兴曲 2017 2017-04-05 17:36:47

楼主你好，经常看你的帖子，感觉楼主是个睿智的人，
投资分析的很到位。问一下楼主，保定市徐水区房子有投资价值吗？离安新县只有十公里。

早涨到天上去了，没有投资价值了。

作者:海男的故事 日期:2017-04-06 15:24

@大海仰望着天空 2017-04-06 08:44:29

@大海仰望着天空 2017-04-03 00:27:37

@大海仰望着天空 2017-04-02 09:57:00

老师好！看了老师的论坛言语就知道老师是很了不起的人，学生有买房疑问请教老师。以下几种方案:1、佛山限购区域买二手房（最近和中介交流说房源很少，怕难以买到）；
2、在佛山限购区域外买房，考虑的区域是西樵、勒流、伦教、容桂；3、在大亚湾买房；4；在重庆渝北或江北区买房；

5、在广东不限购区域，增城新塘买房。 还请老师给.....

广州可能是一个现实又不错的地方。

作者:海男的故事 日期:2017-04-06 20:15

@涯天鱼 2017-04-06 07:47:17

楼主您好！本人前两年在昆山城东开发区投资了一套世茂的新房，88 平 2 房，交通方便有地铁规划通往花桥对接 11 号线，配套还可以（旁边有金融街、世茂广场、体育公园、医院、学校），经过这一波上涨最高到 130 万，现在限购跌到 115 万左右，还没抛掉，想问的是现在是该忍痛脱手还是继续持有？

昆山地铁开通了，通勤时间也会很长。高铁更有通勤价值。

作者:海男的故事 日期:2017-04-06 21:44

@因为所以 E 2017-04-06 13:49:46

高大帅气的 1z 请帮我分析下，我现在有必要交杭州二年社保，等 2019 年在入手杭州的房子吗？投资用谢谢，请 1z 看到我看到我，现在杭州房价已经高了，2019 年房价会下降一点吗？

杭州现在有些疯狂，容易重蹈 2011 的覆辙，可以看看

苏州，一旦转型成功，会有惊喜。

作者:海男的故事 日期:2017-04-06 22:22

现金不是炸弹

很多人现在手里拿着现金，就像拿着炸弹，饭也吃不下，觉也睡不好，天天担心贬值。其实大可不必，经济运行有不同周期，有些周期拿着现金是比较好的。

关于经济周期，有个著名的美林时钟，美林时钟将经济周期划分为四个不同的阶段：衰退、复苏、过热和滞胀，并将这四个周期画成时钟的形式，每个周期占据三个小时，不停循环往复。四个周期对应不同的经济情况和投资方式。

(1) 衰退阶段（6 点-9 点）：

GDP 增长乏力，过剩产能以及不断下降的商品价格驱动通货膨胀走低。企业盈利微薄，实际收益下降。中央银行试图促使经济返回到可持续增长路径上而降低利率，债券收益率曲线下行而且陡峭。此阶段债券是最好的资产选择。

(2) 复苏阶段（9 点-12 点）：

宽松的政策发挥效力，经济加速增长到长期增长趋势附近。然而，通货膨胀继续回落，因为剩余产能尚未消耗干净，周期性生产增长强劲。企业利润急剧恢复，但央行仍保持宽松的货币政策，债券收益率曲线保持在低位。此阶段是股权投资者的“黄金时期”，股票是最好的资产选择。

(3) 过热阶段（12 点-3 点）：

生产增长减缓，生产能力接近极限，通货膨胀上升。央行提高利率，驱使经济返回到可持续增长路径上，但是 GDP 增长率顽固地保持在趋势上方。债券表现糟糕，收益率曲线上行和平坦。股票投资收益依赖于在强劲的利润增长和价值重估两者的权衡，常常伴随着卖出债券。此阶段大宗商品是最佳的资产选择。

（4）滞胀阶段（3 点-6 点）：

GDP 增长降低到长期增长趋势以下，但通货膨胀率继续上升，部分原因是石油价格冲击。由于生产不景气，企业为了保护利润水平而提高产品价格，造成工资价格螺旋式上升，只有失业率的大幅上升才能打破这一恶性循环。直到通货膨胀达到顶点后，央行才改变政策措施，限制了债券市场的回暖步伐。由于企业盈利恶化，股票市场表现糟糕。此阶段现金是最好的资产选择。

美林时钟的理论是建立在经济主导金融的基础上，在 2008 年之前一直运行有效。08 年全球金融危机之后，各国实行了无节制的货币宽松政策，在经济复苏动能尚未修复的情况下，宽松的货币政策无法传导到实体经济信贷端，导致大量流动性直接转入金融资产市场，推高各类资产大涨，最终形成了货币主导金融的局面，美林时钟开始失效。虽然失效，但对了解经济周期还是有很大的帮助。

中国是一个快速发展的国家，置身其中的我们可以不是

经济专家，但多了解一些经济金融知识，还是很有裨益的。

08 年金融危机之后，中国为了保就业，推出了 4 万亿计划，随着货币的注入，09，10 年楼市股市大涨。国家开始进行调控，随着调控的推进，13，14 经济开始下行，国家不得已，14 底又开始了放水刺激经济，由于实体经济产能普遍过剩，效益不彰，钱转入金融资产市场，导致 15 年股市的快速上涨，15，16 年楼市的大涨，16 年底不得已开始收紧货币。

17 年国家站在了一个十字路口，是通过改革发展经济，还是继续放水发展经济，我相信国家会选择前者，但水也会继续放，为国家争取改革的空间和时间。至于金融资产市场，国家会严控流入房地产的货币，房地产会消停一段时间，股市会因为一些行业的运营改善，产生一些结构性行情。

从经济周期的角度看，中国现在处于滞涨和衰退的一种混合状态，从货币的角度看，接下来一段时间，都是一种中性偏紧的状态。这种情况下，持有现金，学习投资知识，等待机会其实是一种不错的选择。

作者:海男的故事 日期:2017-04-07 10:33

@lxzgrace 2017-04-06 16:52:35

请问楼主，深圳两套一房一厅小户型，是继续持有还是换三房更能保值呢，位置都是很好的，谢谢您:)

深圳年轻人流入多，可以不换。

作者:海男的故事 日期:2017-04-07 10:34

@xiaoyu0944 2017-04-06 18:31:25

那石家庄可以投资买房吗? 希望楼主给个建议

没有投资价值。

作者:海男的故事 日期:2017-04-07 10:36

@因为所以 E 2017-04-06 13:49:46

高大帅气的 lz 请帮我分析下, 我现在有必要交杭州二年社保, 等 2019 年在入手杭州的房子吗? 投资用谢谢, 请 lz 看到我看到我, 现在杭州房价已经高了, 2019 年房价会下降一点吗?

@海男的故事 2017-04-06 21:44:35

杭州现在有些疯狂, 容易重蹈 2011 的覆辙, 可以看看苏州, 一旦转型成功, 会有惊喜。

@倩儿 99 2017-04-06 22:23:22

苏州也限购了吧, 之前没怎么关注过苏州, 不知道涨幅有没有杭州那么大, 个人也是蛮喜欢苏州这个城市。

苏州是最早涨的一批, 也是最早限购的一批。

作者:海男的故事 日期:2017-04-07 10:37

@倩儿 99 2017-04-06 22:27:53

@海男的故事 : 本土豪赏 1 个 红包 (1000 赏金) 聊表敬意, 对您的敬仰如滔滔江水连绵不绝 【 我也要打赏 】

谢谢土豪打赏。

作者:海男的故事 日期:2017-04-07 10:54

我没有在帖子里留任何联系方式, 大家谨防上当受骗。

作者:海男的故事 日期:2017-04-07 22:20

@超级神兽 2017-04-07 10:38:13

楼主怎么看今天住建部国土部的新闻? 这是要死命把房价按下去吗?

http://mp.weixin.qq.com/s?__biz=MzIwMDA3MTc4Ng==&mid=2650842504&idx=1&sn=f3629a8d70eb8f9a4419d3b3103e616c

没那么简单, 财政收入大部分被中央拿走, 但大部分事务需要地方做, 不高价卖地哪有钱做事。当然, 刚开始还是会配合一下中央, 时间一长, 该高价卖地还高价卖地, 除非修改财税政策, 让地方的财权和事权匹配。

作者:海男的故事 日期:2017-04-08 09:21

@永远不回头了 2017-04-08 07:00:51

楼主您好，从头到尾阅读了帖子，佩服至极。麻烦您能指导一下，坐标上海，两口年入 20 万，有一上幼儿园的小孩，老破小房子一套，非学区，市值 500。现在有两个选择，不知如何是好。一是应老婆要求回福州，房子卖掉，到福州买如意的房子，还可以投资一套，但是娃的教育有点受影响；二是继续在上海过住的不如意、学区不如意的生活，换房压力太大啦。请老师能指条明路，万分感谢。

公众号前两天写过“逃离北上广之二线崛起”的文章。工作，孩子的教育，房子是最重要的三方面，如果两个方面不好，就要考虑一下是否需要撤回二线。

作者:海男的故事 日期:2017-04-08 22:41

@夏听风吟 2017-04-08 17:01:26

海男大哥！我们夫妻都将近四十不惑之年，老公是北京户口，我是郑州户口，家有一子刚刚三岁，不打算要二胎，夫妻月收入税后 4.7 万左右，年收入 70 万左右。房产情况如下：目前北京广安门附近学区房大两居一套（市值 1100 万），无贷款；郑州全款小房子一套（已签出售合同正在走流程，58 万）；还有一套我为父母买的养老房郑州三居室，所有费用由我出，但是用我妹妹的名字购入（她单身首套利率低，我们姐妹感情很好，随时可配合过户到我.....

北京的是刚需，郑州的是改善，这两个的天花板都大约在 500 万，乐观一点大约 5 年能到这个价，从效益方面讲，郑州的杠杆大，利息低，收益可能更好。郑州房子有好的学区吗？

作者:海男的故事 日期:2017-04-08 22:43

@静亭山_010 2017-04-08 18:57:39

@超级神兽 2017-04-07 10:38:13

楼主怎么看今天住建部国土部的新闻？这是要死命把房价按下去吗？

http://mp.weixin.qq.com/s?__biz=MzIwMDA3MTc4Ng==&mid=2650842504&idx=1&sn=f3629a8d70eb8f9a4419d3b3103e616c

@海男的故事 30334 楼 2017-04-07 22:20:00

没那么简单，财政收入大部分被中央拿走，但大部分事务需要地方做，不高价卖地哪有钱做事。当然，.....

你说的都是有瑕疵的资产，不是好的投资标的。等下一次机会吧。

作者:海男的故事 日期:2017-04-09 13:28

@18802109122 2017-04-09 07:52:46

楼主你好！一直有在观看你的论坛！你对房产了解的很

深入，忍不住发帖请教：手上有百万现金，上海有房而且被限购，重庆有两套房 10 年不涨，所以我在纠结是卖掉重庆一套房投资一套花桥 11 号线房，还是不卖重庆房直接已有现金购买淀山湖或者嘉善等远郊房子？我没有其他投资途径也不懂！

现在的房产投资难度已经很大，市场也比较混乱，稍不小心就掉到坑里了，最好的选择，暂停投资，静下心来学习一下投资方面的知识，提高一下投资能力，财富最终会和能力匹配。能力不够，财富会得而复失，能力到位了，财富自然就来了。

作者：海男的故事 日期：2017-04-09 18:58

@夏听风吟 2017-04-08 17:01:26

海男大哥！我们夫妻都将近四十不惑之年，老公是北京户口，我是郑州户口，家有一子刚刚三岁，不打算要二胎，夫妻月收入税后 4.7 万左右，年收入 70 万左右。房产情况如下：目前北京广安门附近学区房大两居一套（市值 1100 万），无贷款；郑州全款小房子一套（已签出售合同正在走流程，58 万）；还有一套我为父母买的养老房郑州三居室，所有费用由我出，但是用我妹妹的名字购入（她单身首套利率低，我们姐妹感情很好，随时可配合过户到我.....

@海男的故事 2017-04-08 22:41:00

北京的是刚需，郑州的是改善，这两个的天花板都大约在 500 万，乐观一点大约 5 年能到这个价，从效益方面讲，郑州的杠杆大，利息低，收益可能更好。郑州房子有好的学区吗？

@夏听风吟 2017-04-08 23:25:05

郑州东区好的学区的三居室要 3 万以上了，总价至少要 400 到 450 万，超出预算了。看来你和我一样有点偏向第一个方案。如果能用心找有学区的适合房源更佳，是这样吗？

450 万投资价值就不大了。

作者:海男的故事 日期:2017-04-09 22:22

@zstrendy 2017-04-09 20:37:13

楼主你好，就因为深中大桥炒作，许多深圳投资客来买房，中山的楼价从 6000 涨到差不多 20000，现在入手投资有机会吗

中山又没有好的产业支持，深圳也很难辐射过去，涨成这样你还敢投资，真是无知者无畏。

作者:海男的故事 日期:2017-04-10 10:30

@木木目目 2016 2017-03-19 22:19:06

楼主，厉害厉害！说说我的情况，湖北人，女，85 后，已婚，有一个孩子，孩子 2020 年读小学，无房无车，只有存款 70 米，老公外贸，我行政兼销售，在温州生活工作多年，温州适合赚钱，生活起来实在一般，我单位有缴纳住房公积金，听说浙江省内公积金通用，不知道将就一下在温州买房定居还是省会杭州买？或者老家省会武汉买？

@海男的故事 2017-03-20 18:34:33

杭州和武汉都可以，至于温州，除非想在温州定居，否则不要在温州买。

如果想在投资上更进一步，可以来群里学习。

作者:海男的故事 日期:2017-04-10 10:57

@ty_绿茶 525 2017-04-10 10:49:36

@木木目目 2016 2017-03-19 22:19:06

楼主，厉害厉害！说说我的情况，湖北人，女，85 后，已婚，有一个孩子，孩子 2020 年读小学，无房无车，只有存款 70 米，老公外贸，我行政兼销售，在温州生活工作多年，温州适合赚钱，生活起来实在一般，我单位有缴纳住房公积金，听说浙江省内公积金通用，不知道将就一下在温州买房定居还是省会杭州买？或者老家省会武汉买？

@海男的故.....

公众号里有加群的信息。

作者:海男的故事 日期:2017-04-10 11:12

我没有在帖子里留任何联系方式,大家谨防上当受骗。

作者:海男的故事 日期:2017-04-10 12:20

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有 20 多篇文章,大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑,如果这些文章能给他们一些参考,就善莫大焉

作者:海男的故事 日期:2017-04-10 16:30

@Cc703999 2017-04-10 01:07:29

楼主!求问,最近打算入手小户型投资,一个在深圳宝安中心,小区 37 平单价 6.7W,28 平单价 5.8W,另一个小区比宝安中心远大约 20 分钟车程但是单价 4.7W!纠结买哪个好...不自住,就是保值能赚一些也行...

边上学校怎么样。

作者:海男的故事 日期:2017-04-11 13:10

@海男的故事 2017-04-10 12:20:06

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有 20 多篇文章,大家赶紧关注并分享给朋友

圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉

@zstrendy 2017-04-11 08:48:03

楼主进微信群要收费的，套路啊

只是单纯的买个自住的房子，就不要进群了，看看帖子或者在帖子里提提问就可以了。群主要是为有志于投资的人服务的。

作者:海男的故事 日期:2017-04-11 15:21

@ty_黎辉 131 2017-04-11 10:11:59

自 15 年就在看房。踏空两波都没入手。说起来都是泪。本人有上海房票---集体户口，早两年就有打算在上海买一套房子放户口。

09 年离开上海来到海口工作生活，在这结婚生子，算是在海口定居了。

目前资产情况，海口两套房，其中一套单位房还没交房，自住的房子是 20 年的老房，有改善住房的需求。股市市值 80 万，套了 20%多，不解套不大想清仓。现金 25 万。

收入情况，起伏较大，近几年家庭收入能达到 60~70 万。今年.....

先吧自住问题解决了，再想投资。

作者:海男的故事 日期:2017-04-11 20:28

顺周期可以全部身家都压上，现在是逆周期，还是要悠着点，不要太激进，大家都是有一些基础的人，不大富大贵可以接受，但一夜回到解放前还是很难接受的。巴菲特说过，我赚的钱多，是因为活的长，可见时间对财富积累有多重要，大家都还年轻，有的是机会，慢慢来。

作者:海男的故事 日期:2017-04-12 16:14

@豫之南 2017 2017-04-11 20:23:08

问一下楼主，郑州限购，郑州郊区非限购区还能不能投资房子

不能，现在是填坑期。

作者:海男的故事 日期:2017-04-12 16:15

@海男的故事 2016-05-26 19:23:20

房产短期走势主要由首付比例，利率，房产政策决定；
长期走势由人口决定。

一个人口净流入的城市，是绝对不适合投资房产的。

@stevesun1984 2017-04-12 11:11:24

请问楼主上海周边的太仓的房子有投资价值吗？

现在的价格没有投资价值了。

作者:海男的故事 日期:2017-04-12 16:19

@blueruby1208 2017-04-12 13:31:31

楼主，请教，坐标青岛，家庭有2套房，没贷款，在3月15前限购前可以享受首贷政策，所以刚在限购前交了市北区四方改造区域万科一新楼盘定金，2万左右单价，90平左右，2019或2020年地铁通，就在小区门口，原想法是长期持有出租加保值，因限购网签一直还没办手续，青岛有政策限购前交定的应该还可按限购前政策办贷款，限购后三套是不许贷款了，可是老公认为会降价危险大，不如等下一次放开，我认为是准备长期持有的，而且市区如今.....

青岛接下来的经济发展没有太多优势，没有大量的优质流入人口，接盘侠有限。在青岛不要投资太多房子。

作者:海男的故事 日期:2017-04-12 16:21

@lsjno7561 2017-04-11 10:38:25

楼主觉得宁波的房子现在值的投资吗??

不值得。

作者:海男的故事 日期:2017-04-14 15:49

@wangxk_2000 2017-04-13 16:41:15

楼主好，帖子看了很多遍，收益匪浅。我的情况如下，

想请教一下。

坐标：上海，有沪籍。已限购。

现想购买一个很小的学区房，挂户口，供两个小孩上学。目前看中一套陆家嘴附近的使用权房子（限购，只能买使用权），小学中学都是一流，单价 12w/m²，面积很小，总价 130 万。不知道当前下手是否合适，还是等到 19 大开完之后？

不甚感谢！

关键是这种房子会不会有政策变化，没有的话，随时可以买。

作者：海男的故事 日期：2017-04-14 19:07

@wilson_3000 2017-04-14 16:53:41

大神，我老家武汉，家里有还建房三套，3-5 年后分下来，家里房子离地铁口十分钟车程，市内有一套公寓，每月 1200，手机现金不多，30 万左右，纠结要买不要买房，家里小孩 5 个月，总感觉今年买房买在高位，最近亲戚介绍我们市内还建房，纠结要不要买？总价 50-60 万，另外家里还建房离我的专业工作岗位比较远，地铁 1.5 小时车程，公寓离工作地方很近很好出租，我想问的是要不要买？还有，我这种算刚需吗？急切盼复，谢谢楼主！！

你这是房产优化。市区的还建房更有价值。

作者:海男的故事 日期:2017-04-14 19:11

@maoususu 2017-04-14 14:31:30

刚看到楼主的帖子，同为地产从业人员。

有以下问题看楼主是否能够给予回复。

本人家在天津，天津户口，自己一个人北漂。

目前家庭名下住房两套，一套在红桥老破旧，估值约 220 万，无贷款；另一套在河西，中海的一套住宅型公寓（民水民电通燃气），估值 280 万，有贷款 130 万；

现在已经把无贷款的房子做了抵押，抵押出来 140 万（利息 6.86%），加上现有资金，有两个方向考虑：

1、和靠谱的朋友合作，在天.....

天津的稍微靠谱一点，但首付这么高，杠杆太低，收益不会太高。你现在需要的是静下心来学学投资知识。

作者:海男的故事 日期:2017-04-14 22:03

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 20 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉

作者:海男的故事 日期:2017-04-15 10:56

@maoususu 2017-04-14 14:31:30

刚看到楼主的帖子，同为地产从业人员。

有以下问题看楼主是否能够给予回复。

本人家在天津，天津户口，自己一个人北漂。

目前家庭名下住房两套，一套在红桥老破旧，估值约 220 万，无贷款；另一套在河西，中海的一套住宅型公寓（民水民电通燃气），估值 280 万，有贷款 130 万；

现在已经把无贷款的房子做了抵押，抵押出来 140 万（利息 6.86%），加上现有资金，有两个方向考虑：

1、和靠谱的朋友合作，在天.....

@海男的故事 2017-04-14 19:11:33

天津的稍微靠谱一点，但首付这么高，杠杆太低，收益不会太高。你现在需要的是静下心来学学投资知识。

@maoususu 2017-04-14 22:45:00

通篇又仔细的看了你的帖子，决定加入你的群。

现在我的情况比较麻烦了，看看海男老师能否给我点意见。

1、自住的房子已经抵押出去了，不过还没有把钱拿出来，消贷易，钱不拿不产生利息，但一年以后额度作废；

2、新买的住宅公寓，说白了就是商住房，不过听圈里人说天津市政府给了民水民电通燃气，落户口政策后，不会

很快冻结商住房的交易。

我的计划是这样：

1、还是仔细的看看三亚海棠岛，我朋友.....

三亚的有点像炒楼花，是否可以通过一些关系只付一些订金，如果是付了首付，很多情况可能就和你想的不一样了。

商住可以先去当地的房产部门问清楚两年内和两年后的税收有多大差别。

作者：海男的故事 日期：2017-04-15 19:23

房价套路—饥饿营销

很多人看见大城市和中小城市的新城新区不停涨价，脸红耳热，完全不能自己，急吼吼的就想冲进去，完全不明白，这是地方政府和开发商联合做的套，等着你往里钻。

新城新区基本以一手期房为主导，如果政府勒令开发商一次开盘，是不可能存在供不应求的情况的。但地方政府有地价利益在里面，基本纵容开发商通过饥饿营销，慢慢提价，人为的制造供不应求。其实手法说出来很简单，本来开发商有 1500 套房子可以一次销售，但根据前期蓄客数据，只有 1000 人想购买，如果一次性出售，不但卖不上价，可能根本卖不出去，买涨不买跌是人性。用大腿想想，肯定得饥饿营销，慢慢提价。

一期 1 万单价，开盘 300 套，1000 人抢购 300 套肯定供

不应求，很快售罄。二期开到 1.3 万单价，开盘 300 套，由于涨价产生了赚钱效应，更多人会加入，前期购买的人也可能再次购买，继续供不应求，很快卖完，同时吹风三期还会涨，这样反复循环，直到全部卖完。这个过程中，由于一手房不停上涨，前期买的人一般不会低价抛售，开发商基本控盘，大一点的区域可能是几个大开发商联合控盘。等所有的房子卖完后，没有开发商托盘了，这种配套不全的地方基本是有价无市，就算以后各方面改善了，由于有这么多投资盘，涨幅也会很慢，除非这个地方有实实在在的大利好，自住需求很快置换掉了前期的投资需求，而且后期还有自住需求不断涌入，才会有大幅上涨，但能有这种逆转的新城新区非常少。与其这么早进入，给开发商填坑，不如等自住置换的差不多了再进去投资二手房，抓住大幅上涨的那一段，如果自住置换投资不顺利，就不进去了。

一个合格的投资者，要能看到后几步，钱可以少赚一点，但风险一定要控制。现代社会最大的成本是机会成本，一个投资失误，会导致资本沉淀，当别的机会来临时，可能没有办法参与，所谓一步错、步步错。

作者:海男的故事 日期:2017-04-16 22:18

@散步的蜗牛 88 2017-04-16 09:47:09

再次请教楼主，无锡的房子值得投资吗？工作在上海，但 4 万+，真心买不起，就打算在无锡，高铁不到一个小时，

看了套滨湖区的经济适用房，已满5年，加上税，93平，顶带阁，下来100万，附近有个欧尚，离蠡湖国家湿地公园大概走路半个小时，有学校，但不是重点，就是户型四方四正，一边两个大卧室，一边是一个厕所，一个厨房，中间这里就算客厅，阁楼赠送的，想买，但害怕买了未来不好出手，请楼主给个意见

老老实实攒钱买上海的。

作者:海男的故事 日期:2017-04-17 18:02

@葡萄架下看花花 1 2017-04-17 15:57:17

海哥大哥，我在广东东莞，老公在江苏镇江，目前家庭年收入约30万。我们刚卖了一套东莞临深片区的两房，还未过户给对方。目前手头没有房产，卖房款加手头现金差不多135万的样子，目前我们夫妻的打算是在江苏常州市区购入一套临地铁学区房自住，约130万，还打算在东莞继续购入一套100平米内的小三房。我目前在东莞市长安镇，因为长安镇与深圳接壤，且已经无地可批，现在镇中心区5年左右的房价已经在2.5-2.8之间了。我在考虑长.....

自住尽早买，投资可以等一等。

作者:海男的故事 日期:2017-04-17 18:03

@u_112383623 2017-04-15 12:49:17

连续翻页，拜读佳作，感受颇多！

看到楼主谈到国内不少城市的发展与房产空间，请邀请
楼主大哥谈谈大连市吗？

谢谢！

@妮妮和小新 2017-04-17 16:05:37

同问大连房子是否有投资价值？谢谢海男

人口流出的城市没有投资价值。

作者:海男的故事 日期:2017-04-17 22:10

@爱吃麻辣烫的猫儿 2017-04-17 18:46:02

楼主您好，爬楼好久，终于爬完了。有点事想请教您。
不知道沈阳您了解么？目前生活在沈阳，有房两套，一套在
大东区购于 2006 年，91 平，当时 36 万（目前市值 70 万左
右），明年通地铁，目前出租 2100 元每月。另一套是孩子学
区房，2013 年购入，在青年大街市图书馆附近，67 平，买
时 80 万，暂时自住。如果出租，租金大概 2700 元每月。现
在想买套自住的房子，目前看好青年大街万象城对面的万科
春河里，容积率 5.3，都是超高层，大概有 10 栋.....

有资源的自住房尽快买。

作者:海男的故事 日期:2017-04-17 22:11

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 20 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉

作者:海男的故事 日期:2017-04-18 15:34

@small 禾 2017-04-18 11:15:37

楼主大才！

请问楼主，嘉兴的房子能买吗？嘉兴在力推上海一体化，秀洲区的油车港在重点建设，前不久我订了一套联排别墅，也算是市中心的别墅吧（中介这么说）。

请问楼主可以买吗？

中介每天催促付首付（总价 200 万，首付大部分可以装修贷款）。

请求楼主看到帮忙解答！叩谢！！

ps: 房子是 4 联排，235 平。但是 2003 拿地，2009 年开始卖。现在是开发商手上的存量房。目前买的大都是上海人（我也是上海限购后.....

你让开发商帮你转出去，看能不能转出去。

作者:海男的故事 日期:2017-04-18 17:39

@ty_如果有一天 124 2017-04-18 06:49:05

楼主您好。从昨天到今天一直在看您的帖子，有个买房

事宜想请教一下：

城市：许昌

周末到许昌东区楼盘看看，简直懵逼，房价从去年十月份开始慢涨，过完年猛涨，现在已经从去年的四五千涨到了七八千，且地区很多盘都没房。

上涨原因：1、郑许一体化；2、郑许轻轨九月份动工，预计通了以后许昌到郑州轻轨 30 分钟；3、郑州限购，很多人到郑州买房子；4、许昌今年上了两次新闻联播，宣传宜居城市；5、许昌这几年政府动.....

都是开发商和地方政府的套路，你说的几个原因去年就有了。

作者：海男的故事 日期：2017-04-18 18:06

@small 禾 2017-04-18 17:43:25

@small 禾 2017-04-18 11:15:37

楼主大才！

请问楼主，嘉兴的房子能买吗？嘉兴在力推上海一体化，秀洲区的油车港在重点建设，前不久我订了一套联排别墅，也算是市中心的别墅吧（中介这么说）。

请问楼主可以买吗？

中介每天催促付首付（总价 200 万，首付大部分可以装修贷款）。

请求楼主看到帮忙解答！叩谢！！

ps: 房子是 4 联排，235 平。但是 2003 拿地，2009 年开始卖。现在是开发商手上的存量.....

直接转指标，是让你试探行情。

作者:海男的故事 日期:2017-04-19 12:35

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 20 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉

作者:海男的故事 日期:2017-04-20 18:16

@绵竹流浪狗 2017-04-20 10:34:08

善良的楼主，成都的房子现在可买?自住。

自住抓紧买，就算房价要调整，也是那些鸟不拉屎的不适合自住的地方。

作者:海男的故事 日期:2017-04-20 18:17

@rainbowyeah 2017-04-19 17:49:56

楼主，乌鲁木齐的房子值不值得买呀？我和我老公近几年呆在乌鲁木齐，想买一套好点的二手自住，目前有两点担心：1. 怕买下会跌，不保值；2. 离开的时候不好出手。

尽量买有资源的。

作者:海男的故事 日期:2017-04-20 18:18

金融和房价

金融从两方面影响房价，一方面金融资金大量流入开放商，推高地价，创造地王，改变居民预期。另一方面，在居民预期被地王改变的情况，再放松居民按揭贷款杠杆，房价上涨是水到渠成的事。江湖传闻，地王是房价泡沫制造机是有道理的。

最近几年对金融影响最大的是利率市场化的推进，过去稳定的存贷息差没有了政策保证，银行为了保证收益，做了两件事，一是通过影子银行和同业业务疯狂做大规模，负债从13年初的135万亿增加到16年底的230万亿，4年增加了95万亿，规模大了，收益自然会多。二是加大对高收益的非标资产的投资，银行通过表内表外负债获得了大量资金之后，肯定要通过各种途径获利，最近几年实体不景气，银行的钱大量的投向基建，房产，股市，债市等非制造业实体，导致资源产品，房产，股市，债市暴涨，产生大量泡沫，但随着金融去杠杆的推进，股市15年泡沫破灭，16年债市泡沫破灭，最近资源产品的泡沫也开始破灭。

关于房价的情况，国家14年9月开始放松对房地产的限制，银行大量资金流向房地产，开发商开始大肆在大城市拿地，推高地价，制造地王，居民也通过放松的杠杆开始按

揭买房，在这两股力量的推动下，房价开始上涨，产生赚钱效应，更多的人和钱开始加入进来，房价暴涨，库存迅速去化。国家等大城市房产库存去的差不多之后，果断关紧流向大城市房地产的资金闸门，然后在中小城市采用上述套路，现在大家看到的中小城市地王频出，房价大涨就是这个套路的结果，等中小城市房产库存去得差不多时，国家也会关紧流向房产的闸门，那些买了期房，几年后才交房的投资者，结果已经注定。

综上所述，房产价格和金融系统资金密切相关，而资金闸门控制在中央手上，中央什么情况下会对房地产开闸呢？答案很简单，地方政府地卖不出去，没钱搞建设影响就业的时候就会开闸，知道了上述真相，房产投资时机就很容易把握了。另外有件事需要注意，房产投资者要通过二手房市场套现，资金能大量流入二手房市场的城市才是好的投资城市，这些城市说白了就是二手房占主导的大城市。

作者:海男的故事 日期:2017-04-20 19:38

@nekomelody 2017-04-20 11:28:52

楼主觉得宁波房价还会涨吗？

宁波不适合投资。

作者:海男的故事 日期:2017-04-20 21:21

@ty_小逸 781 2017-04-20 20:34:26

楼主大才，合适的区域基本都限购了，最近有人推荐惠州大亚湾那里，说很多人都去那抢房了，惠州不限购，而且以后会并入深圳。楼主怎么看，适合投资吗？

如果认真看了帖子，就知道能不能投资了。

作者:海男的故事 日期:2017-04-20 22:27

@海男的故事 2017-04-11 20:28:07

顺周期可以全部身家都压上，现在是逆周期，还是要悠着点，不要太激进，大家都是有一些基础的人，不大富大贵可以接受，但一夜回到解放前还是很难接受的。巴菲特说过，我赚的钱多，是因为活的长，可见时间对财富积累有多重要，大家都还年轻，有的是机会，慢慢来。

@Teddy_yeyj_sz 2017-04-19 15:23:02

说得太好，非常感谢。

已打赏 8 个贝币

谢谢土豪打赏。

作者:海男的故事 日期:2017-04-22 13:50

@姐真不该下凡 2017-04-22 00:33:20

楼主你好，真诚请教一下，我该不该买这房子！

我是成都这边，目前有两套房子，一套自住，一套小户

型出租，位置比较好，现在成都天府新区兴隆湖周边发展很好，听说未来会像上海浦东新区，因为在新建政府机关，科技园，名牌学校，地铁一号线，很多的写字楼，成都最大的湖泊，和几千亩生态公园，限购后，我家刚好有资格购买。

如果购买，总价大概 150 万~200 万左右，全款的话需要卖掉正在出租的小房子，还要集全家之力，.....

天府新区的房子谁买谁套。

作者:海男的故事 日期:2017-04-22 18:55

@投资有风险 ZW 2017-04-22 14:28:29

楼主 我老家房子 1500 一平 存了 20 多年都没卖出去 什么原因 （备注带精装，送家电 ）

小城市但凡条件好一点的都喜欢买新房，旧房子除非有好的资源，否则很难卖。

作者:海男的故事 日期:2017-04-23 11:15

@姐真不该下凡 2017-04-22 22:29:18

@姐真不该下凡 2017-04-22 00:33:20

楼主你好，真诚请教一下，我该不该买这房子！

我是成都这边，目前有两套房子，一套自住，一套小户型出租，位置比较好，现在成都天府新区兴隆湖周边发展很好，听说未来会像上海浦东新区，因为在新建政府机关，科

技园，名牌学校，地铁一号线，很多的写字楼，成都最大的湖泊，和几千亩生态公园，限购后，我家刚好有资格购买。

如果购买，总价大概 150 万~200 万左右，全款的.....

帖子里有新城新区的分析，自己看看。

作者:海男的故事 日期:2017-04-23 11:16

@生活依然继续 2017-04-22 21:58:00

楼主了解西安吗？听说最近也涨了，所以想感觉看看，买一套自住兼保值的，不过听说好多开发商有捂盘现象了

自住和投资是两个思维。

作者:海男的故事 日期:2017-04-23 11:17

@u_104522332 2017-04-22 22:57:26

贴子从前到现在跟了好久，一直不好意思打扰楼主默默的看，终于忍不住了，想请问楼主怎么看待天津滨海新区核心开发区的房价，想改善居住环境换大一些的 170 左右的房子，开发区二手房房龄基本十年内，还算比较新，附近有小学初中。但质量一般，您觉得开发区房子未来一段时间怎样？看涨么？因为觉得去年一轮涨价后现在比较贵，想观望观望。又怕涨价。特别想听听您的意见。非常感谢。

自住可以，这么大的房型不适合投资。

作者:海男的故事 日期:2017-04-23 18:23

新城新区发展前景

为了描述的生动，有一些角色替代：

中央：爷爷

当地政府：爸爸

新城新区：孙子

得到爷爷的支持，又在爸爸的势力范围，孙子一般都能有所成就。

爷爷不爱，离爸爸太远罩不住，孙子很难成功，爸爸索性就卖孙子赚点钱。

另外一方面，工人，农民的孙子超过爸爸爷爷很容易，因为爸爸爷爷掌握的资源少，努力供孙子读个大学，孙子的资源就比他们多了。这就是有些弱二线城市和中小城市新区会超过老城区的原因。

相反，商人和官员的孙子不容易超过爸爸爷爷，因为爷爷爸爸掌握了很多资源，就算孙子得到爸爸爷爷的支持，也很难超过爷爷爸爸的资源。这就是北京，上海的市中心永远是最强的原因。

新城新区之陆家嘴：

陆家嘴的行政级别是副省部级，位置也很优越，与市中心一江之隔，绝对在爸爸的势力范围内，受爸爸已有资源的强力辐射，爷爷倾其所有支持。就这样，刚开始还发展缓慢，

金融企业都不搬过去，最后没办法，爷爷爸爸使绝招，强迫金融企业搬过去，这样才开始好转，即使发展了这么多年，也只是商务办公环境不错，生活配套方面还是有欠缺。

新城新区之滨海新区：

滨海新区的行政级别是副省部级，位置距离市中心太远，爸爸的资源基本没办法辐射过去，好在爷爷给力，安排了很多央企的大的工业项目在那边，最后搞成了爷爷的飞地，GDP是搞上去了，但造血能力不足，没法发展高端服务业，随着工业产品的过剩，收益开始下降，属于滨海新区最辉煌的时刻已经过去了。

新城新区之其它：

国家后来又陆陆续续批准了重庆两江新区，浙江舟山群岛新区，甘肃兰州新区，广州南沙新区，陕西西咸新区，贵州贵安新区，南京江北新区和四川天府新区等国家级新区。

孙子多了，爷爷也没以前那么宝贝了，一般起个名字，给个名份就结束了，没有了真金白银的支持。

这些新区基本上只能靠爸爸了，但爸爸的势力范围也是有限的，离原市区近到会慢慢发展起来；离原市区远的估计就是修条地铁，卖点土地赚点钱，要发展起来有点难。

作者：海男的故事 日期：2017-04-23 18:28

@今逢细语 2017-04-23 16:09:32

愚 请 楼 主 解 惑

我在郑州的一个县级市离郑州有 20 公里，郑州正在发展中心城市（11 年至 16 年郑州人口净流入 185 万只比深圳少 1 万位列第七）人口会越来越多，2021 年地铁也会完工开通到我们这里，届时会有大量郑州市中心人口分流到我们这里，现在我们这里房子均价 8000 左右还在一直上涨，本来有一套老房子 16 年在大涨前又入手的两套高杠杆位置都在地铁口学区房户型也不错。父母在.....

如果高考布局，江苏也是出了名的难。

作者:海男的故事 日期:2017-04-24 17:00

@u_104522332 2017-04-23 21:47:00

@海男的故事 2017-04-23 11:17:29.723

自住可以，这么大的房型不适合投资。

谢谢您这么快回复 还想再问一句 您认为自住的话随时都可以入手对么 还是说等一等价格调整时再入手？

帖子前面有买房时机的说明。

作者:海男的故事 日期:2017-04-24 18:37

@liucf82 2017-04-24 12:46:10

请问楼主，佛山顺德北滘那边，值得投资吗？

先试着自己分析一下。

作者:海男的故事 日期:2017-04-24 18:52

股市表面门槛低，实际门槛很高，要懂经济，懂金融货币，心理素质好，懂点技术，操作习惯还要好。上述 5 项，至少要符合三项，否则你需要做的是退出投资，开始学习。

作者:海男的故事 日期:2017-04-24 18:55

@T 妈一拖二 2017-04-24 10:41:56

楼主，现在杭州的奥体板块价格上得很快，从 G20 召开后就直奔 4W 了，现在开盘的都封盘状态，还有未开的盘定价都超 4W，您觉得这个区域还值得买吗？自住的话配套目前预计至少 5 年才会起来，就是冲着亚运会感觉还会升值，目前自有滨江区政府板块住房 123 方尚在按揭月供无压力，估值 420W 的样子，是学区房地地铁房小孩还在幼儿园不打算卖，但想在奥体购入一套 89 方的，作为投资用，请您指点！谢谢！

真正的 cbd 是武林广场和钱江新城，亚运会只会让奥体的环境和交通改善，目前的价格投资价值不大。

作者:海男的故事 日期:2017-04-24 21:49

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 20 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一

些参考，就善莫大焉

作者:海男的故事 日期:2017-04-24 22:24

@念念贝贝 2017-04-22 22:46:19

楼主，请问南京第一个地铁小镇的房子能买吗？之前新楼盘房价达 2.8 万每平。现在熟人手上有多的拆迁安置房，想低价买换个大的房子，如果买了只能到市中心买老的小的普通学区房给孩子上学。还是应该集中资金买市区普通学区的 3 室二手房呢？目前自己有住房，只是学区太一般。

地铁小镇已经通地铁，配套没起来，有的地方还在拆。不知道这个项目有没有发展，是靠着仙林大学城的。

谢谢。

集中资金买市区普通学区的 3 室二手房。

作者:海男的故事 日期:2017-04-25 11:45

@ty_fay314 2017-04-24 23:00:20

楼主请教，南昌九龙湖现在还可以买吗

投资还是自住。

作者:海男的故事 日期:2017-04-25 15:16

@姐真不该下凡 2017-04-25 12:21:44

楼主好人，我现在听说简阳三岔湖那边的房子很有投资价值，将来政府会全力打造，目前房价六七千，有关系能拿

到内部价五千以内，不晓得能不能买？还是把资金集中购买
兴隆湖周边呢？谢谢楼主，一定要看到我啊

成都不缺房子，缺的是有资源的房子。投资要在半成熟的区域，风险小，涨幅大。

作者:海男的故事 日期:2017-04-25 16:29

@姐真不该下凡 2017-04-25 16:04:01

@姐真不该下凡 2017-04-25 12:21:44

楼主好人，我现在听说简阳三岔湖那边的房子很有投资价值，将来政府会全力打造，目前房价六七千，有关系能拿到内部价五千以内，不晓得能不能买？还是把资金集中购买兴隆湖周边呢？谢谢楼主，一定要看到我啊

@海男的故事 31716 楼 2017-04-25 15:16:00

成都不缺房子，缺的是有资源的房子。投资要在半成熟的区域，风险小，涨.....

资源是地铁和学校，半成熟区域是自住已经占主导，投资绝大部分已经被自住置换，边上地不多，但有几块。

作者:海男的故事 日期:2017-04-25 18:06

央行已经开始缩表，一季度已经缩了 1 万多亿。

作者:海男的故事 日期:2017-04-25 20:53

@111110623 2017-04-25 19:29:07

楼主，这意味着什么呢？不太懂。

货币的增长会变慢。

作者:海男的故事 日期:2017-04-25 21:42

家庭财富管理

一个家庭的财富管理包括三个方面:

1. 融资: 当机会来临时, 你能快速融到所需资金, 就已经成功了一半。现代社会, 融资的手段多种多样, 多接触了解些金融产品, 有些能预先申请的, 先申请了备着。

2. 投资: 投资要做有心人, 多学习, 多了解经济和市场, 提早布局, 不要每次都成为别人的接盘侠。在中国, 靠谱的投资只有两个, 一个房市, 一个股市。

3. 保障: 有投融资, 就一定要有保障, 否则一点意外就会让家庭崩盘。一般要买一些意外险、健康险, 社保覆盖有限。

中国是全球机会最大的国家, 每年这么多新的货币财富产生, 就看你抓不抓得住。

白领是最近几年比较失意的群体, 工资涨得不多, 投资由于对社会了解不够, 经常失误。

当然, 不管是白领, 还是中产和土豪, 在每年增量货币15-20%的情况下, 稍一疏忽, 就会被甩下财富快车, 社会地

位严重下降。为了保住地位，大家都在拼命努力，一方面，提高工作能力，增加工资性收入；另一方面，提高财富管理能力，增加财产性收入。

很多人一提到财富管理，就觉得很复杂，是不是要学习很多经济金融知识，其实不然，财富管理的真谛是养成一种关心经济和资产的习惯，每天可能只需要 5 分钟，如果没有渠道看看我的公众号就行了，或者来群里学习。这样当投资机会来临时你就能提前感知到，提前布局，而不是像现在，等你感知到的时候，已经是结束的时候了，你正好进去站岗。

作者:海男的故事 日期:2017-04-25 22:31

我没在帖子里留任何联系方式，大家谨防受骗。

作者:海男的故事 日期:2017-04-26 12:07

北京又出新政策，商住不能贷款。投资房产最大的风险是政策风险。

作者:海男的故事 日期:2017-04-26 17:09

@miumiu 很郁闷 2016-08-02 12:05:15

感谢楼主大神给大家的指点，我着重看了下您关于北京和燕郊的分析，辛苦~

请教您一下，本人 85 后，已婚，目前北京房产 2 套（均为一居），都在西南五环，有贷款。公婆家一套房自住，也在我们房子附近，以后有孩子了打算就近读书，学区房太贵无力承担。燕郊开间一套目前出租（燕郊地段及环境比较好

的小区，达到您说的“人车分流”标准)，租金 1650 元/元，
市值 100 万，已问过中介，这个价格是比较好卖出的。

想请问您是否.....

@miumiu 很郁闷 2016-08-02 14:14:50

楼主大神，按您上面回复“北京的格局大体如下：金融街，国贸是 CBD”，我感觉我燕郊的房子不应该卖了，有国贸和行政副中心的辐射，是否应该持有呢？这个我自己的分析不知道对不对，还请您看看~感谢哦~

@海男的故事 2016-08-02 19:02:30

燕郊是北京周边唯一可能发展起来的城镇，如果是置换顺义，大兴就没有太多意义了。

@那些天真纯纯的笑 2017-04-26 13:27:14

不知道楼主还来这个帖子不？现在成立了雄安新区，离北京较近的涿州有无投资价值（高铁 20 分钟到北京），另就是雄安新区周边有没有投资价值？我老家在雄安新区附近，当时拆迁分了房子，谢谢楼主！

要判断一个房子是否有价值，看能不能和北京通勤，自己去两次国贸就知道合不合适了。另外一个就是供应量，包

括二手投资供应量和一手供应量。

作者:海男的故事 日期:2017-04-26 17:48

@ty_醉今宵 2017-04-26 16:59:07

尊敬的楼主,, 一直追随你的帖子, 也认同你的观点。
但是还是想请教你, 说说我们盐城, 江苏苏北城市, 撑死了
算个三线,, 可是房价一路高歌, 随便一个盘, 哪怕二手房
都破万了, 这这么理解, 请解惑!

公众号里有篇文章“房价套路—饥饿营销”是专门说这
个事情的。

作者:海男的故事 日期:2017-04-26 19:57

不管房市, 还是股市、债市, 都得看银行的脸色, 银行
得看政府的脸色, 政府得看经济的脸色。我们做投资需要看
谁的脸色就很清楚了。

作者:海男的故事 日期:2017-04-26 22:45

@abc 莱格 2017-04-26 20:16:15

@海男的故事 31732 楼 2017-04-26 19:57:00

不管房市, 还是股市、债市, 都得看银行的脸色, 银行
得看政府的脸色, 政府得看经济的脸色。我们做投资需要看
谁的脸色就很清楚了。

楼主, 还要等多久才适合买房?

得看哪个城市，是自住还是投资。

作者:海男的故事 日期:2017-04-27 13:45

@浙江沪地产直销商 2017-04-26 20:17:51

@aa80 8楼 2016-05-26 23:55:00

认同楼主，房地产后续进入结构性调整阶段。请教，好地段的老房子，近郊的新房子，哪个值得投资？

郊区的

半成熟的郊区是最好的。

作者:海男的故事 日期:2017-04-27 16:57

房产投资不能被政府牵着鼻子走

自从国家实施房产调控一城一策以来，各个城市纷纷开始了内部区域的调控政策，哪些区域限购，哪些区域不限购，政府会根据自己掌握的数据，精准确定，前几天宁波推出了以路为分界的限购政策，也是让人醉了。限购城市内部不限购的区域说白了就是目前不适合自住的区域，主要是交通限制，作为一个投资者，一定要弄清楚这个地方的交通瓶颈是否能解决。

现代城市最重要的交通工具是地铁，而政府修地铁是有规律可循的，最先修的是联通火车站、机场、商业中心的地

铁，接着修的是联通国家级开发区（高新区）和新区的地铁，再接下来修地铁就是为了卖地。如果你投资的地方地已经卖完了还没有地铁规划，前景不会太好。

是不是地铁修通了房价就一定会大涨呢？也不一定，要看地铁带过来的有效需求是否能快速消化掉投资盘，如果投资盘太多，房价就需要经过比较长的震荡，另外学校也是房价上涨的一个重要因素，如果区域有不错的学校，就能吸引购买力比较强的主流人群过来。

作为一个投资者，一定要有独立的分析能力。现在政府各种规划说的是天花乱坠，哪些能实现，哪些不能实现，我们要根据经济的本质和房地产的本质来分析，不能被政府牵着鼻子走。

作者:海男的故事 日期:2017-04-28 09:21

@abc 莱格 2017-04-27 19:22:47

@海男的故事 31739 楼 2017-04-27 16:57:00

房产投资不能被政府牵着鼻子走

自从国家实施房产调控一城一策以来，各个城市纷纷开始了内部区域的调控政策，哪些区域限购，哪些区域不限购，政府会根据自己掌握的数据，精准确定，前几天宁波推出了以路为分界的限购政策，也是让人醉了。限购城市内部不限购的区域说白了就是目前不适合自住的区域，主要是交通限制，作为一个投资者，一定要弄清楚这个地方的交通瓶颈

是.....

短期不会降价。

作者:海男的故事 日期:2017-04-28 18:39

@万里如飞 2017-04-28 14:41:22

楼主，如何看待石家庄的房价啊，石家庄房价 16 年 6 月份之前，市中心非常好的位置，大概一万，普遍的房价还是 4、5 千块钱，16 年 6 月份之后，石家庄房价翻倍了，市中心好点的位置都是 2 万多了，连二环外三环里，原来 4、5 千的房子都涨到 1 万 7 左右了。没有想到石家庄房价涨成这样啊，现在买房子时机怎么样？是不是房价一旦上涨，房价基本没可能降价了？你怎么样看待石家庄的房价啊

做投资一定要想好你的房子会卖给哪个群体，他们是否有能力承受你想象的的价格。

作者:海男的故事 日期:2017-04-29 07:27

@一枪猴子 2017-04-28 20:25:58

楼主道行高深，特来咨询一下！本人在南昌，现有市区小面积住房一套，3 月 8 日限购，但有 2 区域不限购，分别是九龙湖和象湖新城，象湖新城发展 10 年，房价一直涨的慢，没有地铁，入住人口多，基本是南昌市购买力较差人群在那入住，价格在南昌市也较低，本人前半个月把象湖新城

的房子卖了，现在手里有 150 万现金，但又害怕放手里贬值，所以想再买好点的房子即投资也可以自住，因现在市区还有套小房子，所以限购了，市区的买不了，只.....

基本都是投资客，现阶段不适合买，等自住置换投资差不多的时候再进入，置换不掉买市中心更好。多学学投资知识，提高投资能力，投资手段太单一，导致选择太少，容易着急，急中容易出错。

作者:海男的故事 日期:2017-04-29 18:16

@姐真不该下凡 2017-04-28 13:58:49

楼主，我昨天把 40 年产权成熟地段的房卖了，是只有 28 年了的商住楼，准备筹备资金买周边的半成熟未来两年通地铁的新区，想按揭一套大的，全款一套小的，这样操作可以吗？我老公埋怨我不该卖那个商住楼，每个月收租一千多，他觉得稳当点，说我是败家娘们，你觉得我是不是真的错了???

商住的需要优化。

作者:海男的故事 日期:2017-04-30 11:09

美元加息，缩表，减税一气呵成，再加上航母巡游，给某国制造一点恐慌气氛。这是要往死里干的感觉。某国开了一个党中央级别的金融会议，这是以前从来没有的，看来形

式很严峻。神仙开始了最后的 pk，普通人躲远一点，小心误伤。

作者:海男的故事 日期:2017-04-30 16:38

@姐真不该下凡 2017-04-30 11:23:37

这几天有很多楼盘打电话来问买不买房子，之前一两个月是没有这种情况的，去任何楼盘都是拽拽的问你有购房资格没，没有就不睬你，即使有也不大热情，这几天楼市是不是开始降温了，有个楼盘上个月去说开盘 1 万 2.3，今天说新的一栋开盘 1 万 1.2，这说明开始降了吧，还有一个楼盘，半个月前 7500 开盘很多人抢，兽兽牛逼哄哄的说按揭的站后头，全款的站前面。昨天去看新一栋开盘，居然 7300 了，而且还有很多没卖完。

房价和金融关系密切，现在整个金融体系在收缩，除了极少数有资源的房子，大部分房子都会调整。

作者:海男的故事 日期:2017-04-30 22:20

@雨夜星辰 2011 2017-04-30 19:43:25

楼主，五一快乐！

大家五一快乐。

作者:海男的故事 日期:2017-05-01 12:08

@szboka 2017-04-30 23:49:58

请教海男老师，深圳自己住的房子是买市内的小二房还是买关外的3房？关外应该买哪里？布吉？横岗？宝安？关外的话想要个三房，预算首付加中介费，税费全部下来控制在150万内！家里人想要买万科的房子，但是同样的地段万科比临盘贵1万左右每平米，自主创业没有上班地点要求，！希望老师能给点建议！

关内关外都可以，地铁和学校是最重要的。具体位置得根据手上的钱确定。

作者:海男的故事 日期:2017-05-01 19:41

@ty_wolfalone666 2017-05-01 12:13:37

楼主，小城市期房现在可以入手吗

我提供一个思路：交房后准备卖给谁，他们有实力出到你想要的价格吗？同时期卖家会多吗？

作者:海男的故事 日期:2017-05-01 22:37

投资房子一定要想清楚卖给谁，一个区域的房价涨，要么是有钱人过来了，要么是本区域的人变得有钱了。

作者:海男的故事 日期:2017-05-02 11:50

@ty_wolfalone666 2017-05-02 09:59:38

@海男的故事 31769楼 2017-05-01 22:37:00

投资房子一定要想清楚卖给谁，一个区域的房价涨，要

么是有钱人过来了，要么是本区域的人变得有钱了。

由于有钱人过来投资，这个区域房价上涨了，房价以后还会降吗？如何去判断？就好比目前小城市房价都涨，以后会继续往高处走，还是会下降到合理的区间

小城市还会有更有钱的人过来接力吗？估计没有了。库存去的差不多了，银行一收紧，就歇菜了。

作者:海男的故事 日期:2017-05-02 15:39

@百里璇 2017-05-02 00:43:28

金华房价现在市中心 15000 到 21000 之间，稍微外围一点 11000 左右，再外围 5000 多也有。我想换以前的老房子买个过，但是首付有限，害怕被套进去，毕竟现在都在说要跌，不过金华房价涨的算比较慢了，之前也小幅跌过一阵，不知道现在会怎么样，是合适的时机入手吗？金华没有地铁，只有 BRT 公交，看中的楼盘都不在 BRT 路线上，其他新楼盘也没怎么出。想请问楼主，现在入手这样的四线城市半刚需的，可行吗？

这种城市尽量买有优质资源的房子，二手房都可以。

作者:海男的故事 日期:2017-05-02 22:01

@姆巴佩 2017-05-02 20:46:11

楼主，请问合肥与长沙这两个现在哪个城市值得入手？
合肥下面三县都 1.1 万的均价，长沙貌似才 8 千多的均价。

多看少动，相对说，早期就开始限购的合肥更有机会。

作者:海男的故事 日期:2017-05-03 15:27

做投资，一定要懂一些经济、金融货币方面的知识，否则哪怕现在赚到了钱，以后也还是会输掉。

货币方面可以每天关注 shibor，逆回购利息，这样可以大概判断货币是松还是紧。

金融方面，每月看看 M2 增长率，金融总资产增长率。

经济方面多关心投资，消费，进出口的情况，经济不好时政府会放水，对投资是有利的。

投资路上没有捷径，只能不停学习进步，投资市场就是一个财富转移的场所，总归是有经验的人赚小白的钱，如果你是一个投资小白，现在要做的不是投资，而是学习。

下一波房价上涨之前，会有一波股市牛市，如果节奏掌握的好，股房双赢是有可能的。

作者:海男的故事 日期:2017-05-03 21:29

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 20 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉

作者:海男的故事 日期:2017-05-04 08:30

@涯天鱼 2017-05-03 22:34:36

请问楼主，最近出台的“定向加息”政策对北京上海等一线城市楼市会有什么影响？

几个月以前就说过按揭利息会慢慢取消，原因是银行的借钱成本已经高于优惠后的按揭贷款，银行不会做亏本生意，那些优惠按揭买房的贷款估计会一拖再拖。

作者:海男的故事 日期:2017-05-04 08:33

@fengshuji 2017-05-03 22:42:29

楼主，您好每天都会来看您有没有更新，您说如果你是一个投资小白，现在要做的不是投资，而是学习。有学习的资料，或者学习的信息源，或者学习的方向介绍么？目前，我们不知道学什么？怎么学，望教导，谢谢。

现代社会，不懂金融货币只能被剥削，不懂经济大势，瞎投资可能一夜回到解放前。我会经常把群里的一些经典讲课转到帖子里来。

作者:海男的故事 日期:2017-05-04 09:13

@涯天鱼 2017-05-03 22:34:36

请问楼主，最近出台的“定向加息”政策对北京上海等一线城市楼市会有什么影响？

@海男的故事 2017-05-04 08:30:13

几个月以前就说过按揭利息会慢慢取消，原因是银行的借钱成本已经高于优惠后的按揭贷款，银行不会做亏本生意，那些优惠按揭买房的贷款估计会一拖再拖。

几个月以前就说过按揭利息优惠会慢慢取消，原因是银行的借钱成本已经高于优惠后的按揭贷款，银行不会做亏本生意，那些优惠按揭买房的贷款估计会一拖再拖。

作者:海男的故事 日期:2017-05-04 18:55

@u_103594704 2017-05-03 22:27:07

楼主，成都的房地产还能投资吗，是缓缓呢，还是先进去

投资可以先缓缓，现在投资房产比较难，不但要选对城市，还要选对区域和房子。

作者:海男的故事 日期:2017-05-04 20:10

@zcvxl23kjlksfdaj 2017-05-04 19:15:21

楼主你好，我是嘉兴市桐乡市的，最近半年，桐乡的楼市从 8000-9000，窜到了 12000-15000，因为乌镇旅游区最近几年的火爆，直接拉动了其行政市区桐乡的房价，我和老婆各自有一套公积金贷款的小套房（夫妻名下就是两套），

急切刚需一个 140-160 平米的中房子，该如何抉择？继续观望还是现在下手，手头资金不多，需卖一套才能再买一套，桐乡最近又发布了限购，外地人只许买一套，二套限购！本地人首套付 30%，二套付 50%。

自己住，需要置换就置换。

作者:海男的故事 日期:2017-05-05 09:15

@投资旅行探险 2017-05-04 21:12:37

楼主好，楼主说证券市场会有机会。这两年上市那么多新股，马上面临大小非解禁了，这会不会拖累大盘，影响大盘走势~

股票的选择要和经济面结合，今年重点是环保，基建，混改。很多都是蓝筹股，新发的中小股票对它们影响不大。

作者:海男的故事 日期:2017-05-05 11:10

我没在帖子里留任何联系方式，大家谨防上当。

作者:海男的故事 日期:2017-05-05 17:32

@古老的钱币 2017-05-05 14:57:32

一个观点，请楼主评判一下。

对 2 线来说，帝都就是目标。

对县城来说，省会就是帝都。

而对山后的农民来说，县城就是帝都。

现在的限购在蔓延，全民买房，除了个别纯过剩的地方以外，大多数地方都被激发成了刚需了。有些无人问津的小县城都没房子了，估计接下来又是一批建设高潮。早晚把全民都绑到房子上，动弹不得。

所以我感觉，这种情况下，股市如果启动上涨，一是可能没劲，二是涨上去要有接盘的，.....

当全民都搞一个投资时，这个投资就进入尾声了。至于股市，主力是机构，机构喜欢通过银行的钱加杠杆，真正的金主是银行，上次 15 牛市时，银行的钱通过各种渠道包装加杠杆进入股市。

作者:海男的故事 日期:2017-05-06 12:36

@狂躁的小精灵 2017-05-06 00:00:14

@海男的故事 31824 楼 2017-05-03 15:27:00

做投资，一定要懂一些经济、金融货币方面的知识，否则哪怕现在赚到了钱，以后也还是会输掉。

货币方面可以每天关注 shibor，逆回购利息，这样可以大概判断货币是松还是紧。

金融方面，每月看看 M2 增长率，金融总资产增长率。

经济方面多关心投资，消费，进出口的情况，经济不好时政府会放水，对投资是有利的。

投资路上没有捷径，只能不停学习进步，投.....

最近 1-2 年没有牛市，只有结构性行情，多看少动。

作者:海男的故事 日期:2017-05-06 19:18

@ty_风中少年 608 2017-05-06 13:22:51

万能的楼主，楼盘在广州郊区花都区广州北站附近，高铁火车站，轻轨站，双地铁交汇，距离车站 800 米左右，价格一万九，年前才一万左右，都是年后涨起来的，此处楼盘比较多，都是等待地铁和高铁站的辐射作用，一条地铁年底开通，一条还要几年，高铁正在扩建，花都人流量不是很大，而且楼盘众多，今天银行又上调基准利率，楼市是否会下跌，请问这个楼盘是否具有升值空间？我是首次买房，有小产权自住，想投资升值，这个价位请问.....

暂时不要买，一旦调整，这种地方会先调整，调整幅度可能会比较大。

作者:海男的故事 日期:2017-05-06 22:25

@南桥八月 2017-05-05 12:51:15

楼主，我老公在昆山工作很多年，因为我不在昆山一直没有买房，现在想在昆山城东买二手的不满两年的房子，加税 125 万，小区大概建成一两年，但是我老公可能会老家，有投资的必要吗？五一已经限购，什么时候出手比较好

你老公要回哪里。是省会城市吗？

作者:海男的故事 日期:2017-05-07 10:56

@handyouacupoftea 2017-05-07 00:05:31

最近有入群机会吗？微信群里主要讲哪些内容能大致提下吗？

主要是经济，金融货币的分析以及一些对应的投资机会，重要的是希望大家养成一些好的投资习惯和投资思维，避开一些大坑。如果只是买个自住的房子，帖子里问一问就可以了。

作者:海男的故事 日期:2017-05-07 17:28

@可爱的小鱼儿 VV 2017-05-07 14:57:37

自住买房子追高普通老百姓也很难受的，这个社会只有少数人可以不在意波动，大部分就算自住，涨价那部份房价也得省吃俭用才能攒够还贷

不能光埋头苦干，还是要关注一下经济金融大势，否则被剥削是注定的。

作者:海男的故事 日期:2017-05-07 22:35

@u_112216523 2016-07-18 08:23:44

楼主，看到我，南通怎么样啊？

@海男的故事 2016-07-18 08:41:34

南通经济不错，但投资房产要慎重，本地人基本都有房了，由于产业层次不高，外地过来打工的人工资并不高。

@gupiaodiesile 2017-05-07 19:00:21

楼主，南通房价涨了 50%了。以后还有空间没？

多关注二手房信息，可能并没有一手房那么乐观。

作者:海男的故事 日期:2017-05-08 13:02

习川会在经贸问题上达成了“100 天行动计划”解决贸易不平衡，会有一些后果，1. 汇率基本不会贬值了。2. 出口退税可能下降。

3. 跟着美国收缩金融货币。4. 国家会想尽一切办法降低实体的成本，保持实体国际竞争力。

能否关起门来过日子，答案是不能，产能严重过剩，如果不能向国际市场输出，会引起严重的失业问题。

实体才是创造财富的根本，房子和股市大部分功能是转移财富，具体是一手创造财富，二手转移财富。现在要慢慢把资源赶到实体，同时大幅降低实体成本，否则整个国家会崩溃，没法再拖了，只能动真格了。

作者:海男的故事 日期:2017-05-08 15:21

@xzy182392185 2017-05-08 14:07:13

求教微信号，入群

公众号里有加群信息。

作者:海男的故事 日期:2017-05-08 15:30

@千米 1122 2017-05-08 05:21:43

海哥！

目前楼市一房难求，多地出台限购限贷，现售，但貌似购房人如飞蛾扑火一般，前仆后继，房价必涨已成全民共识。

相对应的二手房，尤其是二线城市，市场异常冷淡

还有二手房和新房价格倒挂问题！

请海哥简单分析下，感觉好诡异！

帖子前面已经分散的讲过这些，总结一写。当一个投资参与的人数众多时，是很难赚钱的；现在只有一线城市进入了二手市场，其它新房占主导的城市，大部分资金进入了一手房，二手房资金进入少，涨的肯定要少一些；目前是行政控制的一二手倒挂，随着金融系统封堵流向开发商的资金，开发商可能会以价换量，出现市场化的一二手导管。

投资市场，永远都是老鸟赚小白的钱，作为小白，首先是学习起码的投资知识，而不是急于盲目投资，市场一直都会有机会，关键是你的能力要和机会匹配。

作者:海男的故事 日期:2017-05-08 16:58

1. 脱虚入实：

(1) 打击金融业的自我循环套利，降低金融业杠杆，结束资金空转。(2) 冰冻房市、股市二级市场，降低投资收益，当然一级市场还是会适当支持，毕竟能创造财富，解决就业，对应的就是通过准财政政策支持一些城市的新房市场，股市也会不停的发行中小新股。

2. 降低企业的成本：

(1)降低各种税费成本。(2) 大力降低能源成本，电力和油气会适当开放，引入竞争，降低成本。(3) 降低资源成本，去产能会适当放缓节奏。(4) 房、地成本适当下降。(5) 降低资金成本，目前因为外力和以前积累的金融风险，资金成本属于上升期，只能加快股市中小企业上市步伐来支持实体。(6) 会适当处置一些僵尸企业及事业单位，释放劳动力，降低人力成本。

作者:海男的故事 日期:2017-05-08 17:53

@困难是暂时的 2017-05-08 16:20:02

早点看到这个帖子，去年就不会一次性还完房贷了，可能会再买一套，现在啥啥都晚了，高位想买还限购，本来想削尖脑袋挤进去买，看了楼主帖子，冷静下来啦

机会和能力是匹配的，投资思维和投资能力不达标，以后的投资机会还是会抓不住，一不小心就掉到坑里了。

作者:海男的故事 日期:2017-05-08 20:41

@Shikamaru06 2017-05-08 18:00:05

认同楼主，楼主认为重庆的房子怎么样？适合入手吗

房子现在就是一个金融产品，国家现在在收缩金融，美国也在收缩，实在不是投资房产的好时机。

作者:海男的故事 日期:2017-05-08 22:24

@Yuri 家的 kuma 酱 2017-05-07 23:23:22

为了孩子小学、初中、高中的教育，打算在湖北教育强市襄阳市按揭贷款购置均价 7700 左右的 140 平的住宅，有必要吗？如有必要，最佳的进场时机是几月份？是买新房还是二手房？

需要住在那边吗

作者:海男的故事 日期:2017-05-09 15:35

@ty_dilys713 2017-05-08 22:54:20

楼主，楼主！想深圳关内买二手房自住，首套。什么时候买最适合，2017 年深圳未出新政策，是要赶紧入手吗？

开始看起来，帖子前面有买房时机的小技巧。

作者:海男的故事 日期:2017-05-09 16:42

金融去杠杆，资金贵，取得资金难，民营企业会非常难，

国企稍微好一点。债券市场紧，大型民企很受伤，大如山东魏桥，没有政府协调，分分钟死于现金流枯竭。接下来银监会要整顿担保圈，很多中小民营企业估计也会很受伤。货币宽松，加杠杆是你好我好大家好，去杠杆时，总得有人买单。

作者:海男的故事 日期:2017-05-09 22:26

@小龙虾祛斑 2017-05-09 20:39:35

魔都两套房，一套自住，一套产证还没拿到，没办法交易，自住的小区环境不好，但是对应的初中不错，想置换远一点别墅或者叠墅，但是现在限购政策搞的不能买第三套房，要买远郊的别墅只能卖掉自住的那套去买，但是卖掉自住的以后小孩学区又不好了，虽然小孩才上幼儿园，这种情况要把资产优化吗？

不要买远郊的别墅，现在的小区有好的学区，不优化也可以，要优化可以在附近优化好一点的小区。

作者:海男的故事 日期:2017-05-10 09:24

@strawman1900 2017-05-09 22:43:08

楼主怎么看济南的楼市，下半年还有调整的空间吗？

城市里面区域分化也很严重，投资思维要精细化。

作者:海男的故事 日期:2017-05-10 10:36

@续写 2014 2017-05-10 08:19:44

楼主你好！请问我想长沙和惠州两个城市选一个投资你看哪个好？或者这两个城市哪个板块更好？谢谢

惠州只有极少数和深圳通勤的地方有价值，长沙还属于一手房主导的阶段。目前不是投资房产的好时机。

作者:海男的故事 日期:2017-05-10 15:37

@我是林哥 V 2017-05-10 13:50:49

@续写 2014 2017-05-10 08:19:44

楼主你好！请问我想长沙和惠州两个城市选一个投资你看哪个好？或者这两个城市哪个板块更好？谢谢

@海男的故事 31891 楼 2017-05-10 10:36:00

惠州只有极少数和深圳通勤的地方有价值，长沙还属于一手房主导的阶段。目前不是投资房产的好时机。

楼主好，帮忙分析一下烟台的海景房，.....

没太大价值。

作者:海男的故事 日期:2017-05-10 16:25

@续写 2014 2017-05-10 08:19:44

楼主你好！请问我想长沙和惠州两个城市选一个投资你看哪个好？或者这两个城市哪个板块更好？谢谢

@海男的故事 2017-05-10 10:36:51

惠州只有极少数和深圳通勤的地方有价值，长沙还属于一手房主导的阶段。目前不是投资房产的好时机。

@eisbier 2017-05-10 13:19:32

楼主厦门楼市现在怎么样呢 是否会像杭州以前那样降价

厦门现在的情况和 2011 年的杭州很像。

作者:海男的故事 日期:2017-05-10 22:10

房价和买房群体分析（一）

根据买房者购买房屋的类型，可以把买房者分为刚需，改善，豪宅。下面结合不同的城市类型，讲讲房产政策对不同类型购房者的影响。

一线城市：2015 开始的这波上涨基本结束。

刚需：限购挡住了外地的投资者，对刚需是利好，但限贷导致很多改善的购房者没法置换，二手刚需房供应减少，同时一线新房供应不多，这种情况下好的刚需房有上涨趋势。

改善：由于认房又认贷，很多改善需求需要 7 成首付，这抑制了很多实力不够的改善购房者，接下来改善房会横盘或微跌。

豪宅：限购阻止了外地土豪的进入，对豪宅是不利的，豪宅这些年一直涨的不多。最近国家又封堵了资金外流的渠道，别的市场也没有赚钱效应，豪宅业主降价卖出的需求不大，整体处于一种冰冻的状态。

展望未来：限贷政策迟早会放松，会导致改善需求爆发，同时刚需二手房供应会大增，对应的是以后改善型房价会涨的比较多，刚需房涨的比较少，限购估计很长时间不会放松，豪宅会长时间处于横盘状态。现阶段多关注小三房、小四房等改善型房子，遇到性价比合适的好房子可以买入。

二线城市：2015 开始的这波上涨进入尾声。

刚需：二线城市限购限贷相对比较松，二手刚需房相对供应还可以，新房也比较多，大家一般喜欢买新房，二手老破小相对新房、次新房折价比较多。

改善：改善需求比较多，大部分买新房和次新房，没有资源的老破大涨幅比较少。

豪宅：限购比较松，对豪宅是利好，很多豪宅价格创新高。

展望未来：接下来强二线城市的产业和人口会处于一个流入状态，长期看房价会慢慢上涨，房市也会进入二手房主导的市场，户型面积紧凑的好房子是不错的投资标的。

作者：海男的故事 日期：2017-05-11 11:48

@法瑞恩风暴之怒 2017-05-11 00:41:32

请教楼主，中部地区三线小城市今年适合投资房产吗？

不适合。

作者:海男的故事 日期:2017-05-11 15:28

@小龙虾祛斑 2017-05-11 12:13:10

因为上海限购，崇明对面的启东房价已经上天了，最贵的2万一个平方，那里有房子，能出手套现吗？

赶紧套现吧，二手房价格不一定那么理想。

作者:海男的故事 日期:2017-05-11 17:35

@小雨淅沥沥 2016 2017-05-11 08:58:36

大连能投资吗

江湖传闻，投资不出山海关。

作者:海男的故事 日期:2017-05-11 22:08

@zhaoyao1962dent 2017-05-11 21:46:48

楼主大才，烦劳给低资产人士解惑，重庆一万多的唯一住房要出手卖吗，新房出手换老破学区房可以么？小问题也挺麻烦。。。谢谢

这样做的原因是什么。

作者:海男的故事 日期:2017-05-11 22:46

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者：海男的故事 日期：2017-05-12 14:09

@小浣熊桃桃 0476 2017-05-12 13:16:05

请教 公司名下商铺，法院拍卖的，能买吗，地段一流。好像百度一下税费很高。

商铺的税费是比较高。

作者：海男的故事 日期：2017-05-12 15:10

房价和买房群体分析（二）

根据购房者的身份，可以把购房者分为国外土豪，外省（市）土豪，外省（市）中产，本省（市）土豪，本省（市）中产，拆迁户。下面根据购房者身份分析几个典型城市未来的房价情况。

北京上海：

1. 2015 年限外令放开了，但由于汇率下跌，外资企业不景气，来上海、北京买房的老外并不多。

2. 北京上海落户比较难，限购也比较严格，挡住了外省（市）土豪、中产。

3. 随着反腐的推进，本市土豪的购买力也在下降。

4. 最近几年经济不景气，中产的收入增长比较慢，购买力增长有限；

5. 北京上海发展相对比较成熟，拆迁户会越来越少。

总结：北京上海未来的房价取决于是否放开限购，让外地土豪来购买；是否开放一些高端服务业，吸引老外来工作买房，同时提高本地中产的收入，抬高购买力。

深圳：

1. 深圳外国人远远少于北京上海，限外令放开对深圳远期是利好。

2. 落户容易，可以吸引外省（市）土豪、中产。

3. 深圳土豪很多是相对干净的，反腐影响小。

4. 创新创业能力强，中产会越来越多，身价也会越来越高。

5 以后大型活动比较多，拆迁潜力大。

总结：深圳以后可能是中国房价最高的城市。

广州：

1. 广州外国人主要是黑人，就目前的产业，很难吸引欧美人，限外令放开对广州利好有限。

2. 落户虽容易，但由于语言和文化的特殊性，只能吸引一些本省的土豪和中产；

3. 随着反腐的推进，本市土豪的购买力也在下降。

4. 随着低端产业出口的下降，中产的消费能力在下降。

5. 拆迁潜力取决于是否有比较多的大型活动举行。

总结：广州如果能向高端服务业转型成功，以后还是很有前途的。

天津：

1. 外国人比较少，限外令放开对天津利好有限。

2. 落户比较容易，拥有直辖市的一些特殊资源，是整个北方的次优选择，能吸引到一些北方省份的土豪和中产。

3. 随着反腐的推进，本市土豪的购买力也在下降。

4. 这几年经济不景气，中产的收入增长比较慢，购买力增长有限；

5. 大建设时期已过，又很少举行大型活动，拆迁潜力不大。

总结：主要靠直辖市的一些资源吸引人，经济前景不是太好。

杭州：

1. 杭州外国人比较少，随着大型活动的举办，知名度会大幅提升，限外令放开对杭州远期是利好。

2. 落户容易，限购也不严，可以吸引外省（市）土豪、中产。

3. 浙江土豪很多是相对干净的，反腐影响小。

4. 创新创业能力强，中产会越来越多，身价也会越来越高。

5 大建设时期，大型活动多，拆迁潜力大。

总结：杭州已由旅游之城向科技之城转变，前景可期。

武汉：

1. 武汉外国人比较少，限外令放开对武汉利好有限。
2. 落户容易，限购也不严，可以吸引外省（市）中产。
3. 随着反腐的推进，本省土豪的购买力也在下降。
4. 创新创业能力强，中产会越来越多，身价也会越来越高。

5 大建设时期，拆迁潜力大。

总结：武汉科教资源比较多，创新创业能力也不错，经济前景可期。

南京：

1. 外国人比较少，限外令放开对南京利好有限。
2. 落户比较容易，限购也不严，但只能吸引一些安徽和苏北的土豪和中产，而苏南经济比较强，南京对富裕的苏南人民没有吸引力。
3. 随着反腐的推进，本市土豪的购买力也在下降。
4. 这几年经济不景气，中产的收入增长比较慢，购买力增长有限；
5. 大建设时期已过，又很少举行大型活动，拆迁潜力不大。

总结：南京科教资源比较多，是否能激活决定了南京的

发展前景。

其它的城市，大家可以按照上面的几个点自己分析一下。

作者:海男的故事 日期:2017-05-12 17:11

@大胡子 pub 2017-05-12 16:24:13

关于重庆刚需房:

最近几个月市场有点蠢蠢欲动，江北渝北套内 1W 以内的新房已经寥寥无几，如果考虑地铁学校这些优质配套的话，价格高的有点不符合重庆一直一来平稳的状况，在不那么着急的情况下，是否有必要观望一下，等下半年或者明年看看行情再购买。

投资等稳定下来了，再好好的选择好房子。

作者:海男的故事 日期:2017-05-12 20:28

@ty_万万 1 2017-05-12 17:19:28

楼主咨询一下:

坐标合肥，目前持有两套房产，一个 88 平，一个 62 平复式，位置在经济开发区，只隔一条马路。当时是因为自住房不带学区，隔一条马路的公寓是七十年产权，带学区，所以买了公寓。两套位置较好，有两条地铁经过。所以租金也还可以，2500 每月。目前想换个大点的房子，请教楼主该怎么操作，需要卖一套房置换。是去滨湖好还是高新区好？

高新区更好。

作者:海男的故事 日期:2017-05-12 23:06

@姜糖猫 2017-05-12 20:43:23

看了楼主的帖子特意注册，望帮忙解惑：

坐标 帝都 本地人

老人4月海南旅游被忽悠，预交10万订购了海南万宁兴隆一套83平米的房子，总价180万；为了付款现在要卖掉帝都三环边400多万的房子，但帝都调控，现在有价无市。如果属于半投资半养老，海南的房值得购买吗？谢谢了

投资方面，绝对不能把北京的换成海南的。

作者:海男的故事 日期:2017-05-13 19:36

@风雨一肩挑 2015 2017-05-13 04:37:42

楼主大咖，看来你是一位很有房产投资经验的专家。我有个小问题想请请教，综上所述，到人口净流入的城市（比如海口，南京）购买正在建的万达广场辅警的楼盘是否会是一个不错的选择呢？或者是我本着这个思路去投资买房只是为了炒房没有任何比如度假过去住等其他目的。我应该注意些什么呢？谢谢赐教

地铁和学校才是最重要的。

作者:海男的故事 日期:2017-05-13 21:52

看来杭州的行情到尾声了。

作者:海男的故事 日期:2017-05-14 11:38

@ty_素颜 401 2017-05-13 22:21:24

@海男的故事 31933 楼 2017-05-13 21:52:00

看来杭州的行情到尾声了。

他们都是开发商外销，不是中介。

不管中介，还是外销。供不应求时，谁有时间搭理大家，
一叶知秋。

作者:海男的故事 日期:2017-05-14 11:38

@海男的故事 2017-05-11 22:46:19

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友
圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一
些参考，就善莫大焉。

@海角奔马 2017-05-14 10:31:18

楼主你好。请问现在嘉兴市和南通市哪个地方的房子值
得出手。谢谢

投资现在都不适合出手。

作者:海男的故事 日期:2017-05-14 11:39

@风雨一肩挑 2015 2017-05-13 04:37:42

楼主大咖，看来你是一位很有房产投资经验的专家。我有个小问题想请请教，综上所述，到人口净流入的城市（比如海口，南京）购买正在建的万达广场辅警的楼盘是否会是一个不错的选择呢？或者是我本着这个思路去投资买房只是为了炒房没有任何比如度假过去住等其他目的。我应该注意些什么呢？谢谢赐教

@海男的故事 2017-05-13 19:36:54

地铁和学校才是最重要的。

@风雨一肩挑 2015 2017-05-14 10:23:19

谢谢大咖赐教。小可不才，您说的"地铁和学校才是最重要的。"?，我还不是太理解。您的意思是投资买房关键是要看那个楼盘的地址和周边是否有好学校吗？至于该楼盘旁边是否有万达广场这样的商业区并不会提升该楼盘的市值？

商业排在后面，重要性比不上地铁和学校。

作者:海男的故事 日期:2017-05-14 11:44

@赞湛 2017-05-14 09:41:44

我在南京市区有套学区房自住，打算卖掉滁州碧桂园的房子，然后在南京市区或江北隧道口附近买个单室套出租，昨天突然出了新政，我搞不清是抓紧卖抓紧买，还是再等等

趁高卖掉滁州的房子。

作者:海男的故事 日期:2017-05-14 14:44

@33592111 2017-05-14 12:29:05

楼主好，在西安，家里现在自住一套 120 平，地铁口的房子，想把这套换成同小区 180 的，另还有一套带学位的一室一厅的小房子，这套房子好出租，月供比租金低，今年价钱起来了，卖了小的就够买 180 的首付了，您建议是卖了小的，还是卖了现在这套 120 换 180 呢？本人教师，不用考虑孩子上学问题！再次感谢！

你自己不考虑，但卖的时候下家会考虑学区的。

作者:海男的故事 日期:2017-05-14 22:31

@嗑儿喀乱响 2017-05-14 18:25:59

楼主好，从第一楼爬上来，收益颇丰！

我跟我老公都是北京的，手里只有 50 万，想问下楼楼关于投资住房的事情。

最开始我们看的是威海，想着环境好，离北京近，又便宜。但是通过看楼主的帖子，现在反而不敢考虑威海了。

目前锁定的目标是青岛黄岛，苏州新城和无锡，考虑买个 60 平以下的小房子，付个首付，剩下的还贷款。不知道这几个地方楼主觉得那里比较好。我个人比较倾向苏州和青岛，到时候买的起哪个就买哪个

.....

现在基本都限购，你上面说的几个地方，苏州是最有可能转型成功崛起的。

作者:海男的故事 日期:2017-05-15 08:58

@ty_猫瞳 1 2017-05-15 08:11:55

楼主，你好，你分析的很理性客观，想让你帮我们分析一下情况：我和老公是外地到上海工作了 5 年多了，现在薪资各一万五左右，去年生了孩子，在老家南宁有一套房还在还贷，现在租出去租金刚好可以抵掉房贷，现在上海我们是租房 4000 多，最近有考虑在上海买房，对上海房价和政策不了解，还一心抱有幻想，我们社保还差一年才交满 5 年，二套房首付 70%，现在上海房价高到望而却步了，周边现在嘉兴也先限购了，由于看房比较晚，现在几.....

看好自己的钱，等社保满了在上海买。

作者:海男的故事 日期:2017-05-15 15:57

@lsjno7561 2017-05-15 14:34:49

北京副中心东边大厂的房子现在 29000 一平，还能投资吗？？？纠结中！！

这种地方，这种价格你也敢投资？用心学习学习投资知识。

作者:海男的故事 日期:2017-05-15 17:43

@一树花开 1977 2017-05-15 17:07:29

楼主你好！关注你的帖子很久了！向你请教：河北张家口，距北京 200 公里，经济落后，19 年开通高铁，到京 50 分钟，2022 年与京联办冬奥会，京津冀一体化，其他没有什么利好了。我夫妻二人，和父母，共 4 套房，自住 2 套，还有 2 套，一个 60 平米，一个 90 平米，都是 90 年代比较老旧的房子，现在张家口的房价已经过万，好的地段开发商那要一万二三，现在市区还在棚户区改造，拆迁款给一万多一平米，房价还在蠢蠢欲动，有上涨的趋势。如果从.....

有拆迁的可能吗

作者:海男的故事 日期:2017-05-15 21:27

@散步的蜗牛 88 2017-04-16 09:47:09

再次请教楼主，无锡的房子值得投资吗？工作在上海，但 4 万+，真心买不起，就打算在无锡，高铁不到一个小时，看了套滨湖区的经济适用房，已满 5 年，加上税，93 平，顶

带阁，下来 100 万，附近有个欧尚，离蠡湖国家湿地公园大概走路半个小时，，有学校，但不是重点，就是户型四方四正，一边两个大卧室，一边是一个厕所，一个厨房，，中间这里就算客厅，，阁楼赠送的，，想买，但害怕买了未来不好出手，请楼主给个意见

@海男的故事 2017-04-16 22:18:38

老老实实攒钱买上海的。

@散步的蜗牛 88 2017-05-15 15:05:51

那上海崇明咋样，，或者那种九几年的老房子，如何，，

有学区的老房子还可以。

作者:海男的故事 日期:2017-05-15 22:07

@一树花开 1977 2017-05-15 21:39:54

90 的有一点点风声，可能性不大，60 的没有可能

房子边上有好的学校吗

作者:海男的故事 日期:2017-05-16 11:51

@风雨一肩挑 2015 2017-05-13 04:37:42

楼主大咖，看来你是一位很有房产投资经验的专家。我有个小问题想请请教，综上所述，到人口净流入的城市（比

如海口，南京）购买正在建的万达广场辅警的楼盘是否会是一个不错的选择呢？或者是我本着这个思路去投资买房只是为了炒房没有任何比如度假过去住等其他目的。我应该注意些什么呢？谢谢赐教

@海男的故事 2017-05-13 19:36:54

地铁和学校才是最重要的。

@风雨一肩挑 2015 2017-05-14 10:23:19

谢谢大咖赐教。小可不才，您说的"地铁和学校才是最重要的。"?，我还不是太理解。您的意思是投资买房关键是要看那个楼盘的地址和周边是否有好学校吗？至于该楼盘旁边是否有万达广场这样的商业区并不会提升该楼盘的市值？

@海男的故事 2017-05-14 11:39:58

商业排在后面，重要性比不上地铁和学校。

@风雨一肩挑 2015 2017-05-15 16:42:02

我看中的那个楼盘在海口市，楼盘旁边正在建设一个北京大学海口分校。不知道是否有投资价值呢？以上绝无广告嫌疑。

@风雨一肩挑 2015 2017-05-16 10:55:50

请问“海男”大咖。您说的学校对周边楼旁的重要性，指的是这个楼盘是学区房呢？还是在好大学周边生活范围内（这就和学区房无关了）

学区房。

作者:海男的故事 日期:2017-05-16 15:51

@xuanxuan0509 2017-05-16 11:30:29

楼主好：

专门注册了号询问

坐标青岛，有两处小的房产，一套在芝泉路和江西路交叉口处，现在对面的海信研发要建一贵族九年制学校，楼下就是地铁口，只有 53 平，不打算卖，是学区，二胎准备上学用。

另外一处房产是镇宁立交桥附近，也很小，一楼，一直出租，现在想卖镇宁路房子，到即墨蓝色硅谷附近买房，（因为两个孩子，居住空间太小），蓝色硅谷房源不多，已经炒到 1.2-1.3 万高层和洋房，楼主看看可行吗？

.....

自住根据自己的需求和实力决定。

作者:海男的故事 日期:2017-05-16 16:55

@小龙虾祛斑 2017-05-11 12:13:10

因为上海限购，崇明对面的启东房价已经上天了，最贵的2万一个平方，那里有房子，能出手套现吗？

@海男的故事 2017-05-11 15:28:41

赶紧套现吧，二手房价格不一定那么理想。

@小龙龙娘 2017-05-16 15:42:40

楼主老师，我坐标上海。有九亭非地铁房（自住），七宝老破小学区房一套，涨价较慢。

现在纠结投资方向：

1. 拿手中现金投资启东或嘉兴小别墅一套，据说启东19年通高铁，可能升值？（从朋友投资的周边来看都有一些回报）

2. 等18年9月后孩子上了小学，卖掉七宝，现金贴补置换一套地铁房。但按目前政策需七成首付，压力较大。且明年下半年的事，怕夜长梦多。手里拿着现金担心贬值。

求老师和各位高人指点

看看公众号的文章，里面有你要的答案。

作者:海男的故事 日期:2017-05-16 19:31

@千米 1122 2017-05-16 07:28:08

海哥！坐标武汉！目前有自住房一套，但学区不好，想买一个学区中等以上的房子，计划在光谷高新区，武昌区找，之前看您对形势的预判，大概率回调，所以不知道现在是否合适出手，

另外，新房开盘都是秒光，重点看二手房，如果学区可以，市区老破小是否可以入手？

请海哥给点建议！谢谢！

配套好的成熟房子基本不会回调，回调的是刚开发出来的没什么配套的地方。

半成熟的地方，有地铁学校的次新房最好，市区带学区的老破小次之。

作者：海男的故事 日期：2017-05-16 21:44

@道法自然 80 2017-05-16 14:59:31

想请教个问题，我在县级市，一所大学对面的门面房能买吗？一万二左右一平。

门面房主要靠租金，转让税比较重，先去考察一下租金情况。一般坑比较多。

作者：海男的故事 日期：2017-05-17 08:56

@csgujing112 2017-05-17 06:32:21

楼主麻烦帮忙分析一下，最近上海周边城市价格多疯涨，房产中介建议将房子买在江阴和南通，您觉得这两个地方的房子能买吗

华东值得关注的城市上海，杭州，苏州，南京。

作者:海男的故事 日期:2017-05-17 12:16

@二当家的失忆了 2017-05-17 02:33:06

老师你好，坐标安徽芜湖，沿长江一线 12000 均价，想问下是买个小户型投资还是换个 140 左右大户型自住，或者观望？目前持有沿江 9 年房龄的 90 平房子一套和市中心双学区 30 平米小小户一套。

首先解决好自住问题。

作者:海男的故事 日期:2017-05-17 20:02

4 月份商业银行缩表了，虽然量不大，但有可能是个信号。

作者:海男的故事 日期:2017-05-17 21:51

@风雨一肩挑 2015 2017-05-13 04:37:42

楼主大咖，看来你是一位很有房产投资经验的专家。我有个小问题想请请教，综上所述，到人口净流入的城市（比如海口，南京）购买正在建的万达广场辅警的楼盘是否会是一个不错的选择呢？或者是我本着这个思路去投资买房只

是为了炒房没有任何比如度假过去住等其他目的。我应该注意些什么呢？谢谢赐教

@海男的故事 2017-05-13 19:36:54

地铁和学校才是最重要的。

@风雨一肩挑 2015 2017-05-14 10:23:19

谢谢大咖赐教。小可不才，您说的" 地铁和学校才是最重要的。"?，我还不是太理解。您的意思是投资买房关键是要看那个楼盘的地址和周边是否有好学校吗？至于该楼盘旁边是否有万达广场这样的商业区并不会提升该楼盘的市值？

@海男的故事 2017-05-14 11:39:58

商业排在后面，重要性比不上地铁和学校。

@风雨一肩挑 2015 2017-05-15 16:42:02

我看中的那个楼盘在海口市，楼盘旁边正在建设一个北京大学海口分校。不知道是否有投资价值呢？以上绝无广告嫌疑。

@风雨一肩挑 2015 2017-05-16 10:55:50

请问“海男”大咖。您说的学校对周边楼旁的重要性，指的是这个楼盘是学区房呢？还是在好大学周边生活范围内（这就和学区房无关了）

@海男的故事 2017-05-16 11:51:39

学区房。

@风雨一肩挑 2015 2017-05-17 16:22:45

请问“海男”大咖。一个城市的住宅用地审批是否严格或是根本不新批住宅用地是不是也对这个城市的住宅房价走势有很大影响？比如重庆的住宅用地很好获批，所以重庆的房价就不怎么涨。相反，北京不批住宅用地，所以北京现有住宅涨的节节高了。

北京和重庆不是一个发展阶段，北京已经进入成熟阶段，二手房占主导。重庆还处于发展阶段，新房占主导。

作者:海男的故事 日期:2017-05-18 20:23

@jornna_lq 2017-05-18 09:08:23

一直关注楼主帖子，想弱弱问下唐山的房子适合投资吗？本人觉得不太适合，虽然价格不高，但我阿姨很想去买，问题是她输不起，麻烦楼主务必回答下，非常感谢！

唐山不适合投资。工业因为环保开始衰退，大格局也由京津唐变为京津保。

作者:海男的故事 日期:2017-05-18 22:36

@花卷儿 hanpy 2017-05-17 22:32:50

坐标青岛，地铁第二条年底也开通，在买第二套，买市中心老破小还是偏地铁新房？

投资可以等一等，现在很难买到好房子。

作者:海男的故事 日期:2017-05-19 09:30

@风雨一肩挑 2015 2017-05-18 10:52:19

问的太细主大咖该烦了。那我也就直接弱弱问下吧，现在海口有个正在建的楼盘。该楼盘旁边有两个吸引人的地方。第一是附近有个正在建的北大海南分销校园。第二附近有个正在建的海口万达广场购物中心。楼主觉得这个楼盘适合投资吗？不胜感激。ps:以上绝无广告之嫌。

海口外地购房者更多是来养老的，心理预算有限，房价高了就没有投资价值了。

作者:海男的故事 日期:2017-05-19 13:00

@海男的故事 2017-05-17 21:51:14

北京和重庆不是一个发展阶段，北京已经进入成熟阶段，二手房占主导。重庆还处于发展阶段，新房占主导。

@风雨一肩挑 2015 2017-05-17 23:25:03

小生鲁钝，不太能理解，请问详细说教。不胜感激

目前大家主要买新房，新房涨得多，旧的二手房涨的并不多。

作者:海男的故事 日期:2017-05-19 14:27

@ty_何耀 971 2017-05-17 14:44:31

楼主大才，粗略看了一遍，准备再细读一遍，最近正好准备跳槽带苏州园区工作，所以已在关注苏州的房价，不知道楼主对苏州怎么看，有机会实现产业升级吗，如果要买房应该首选哪些区域，不知道湖东能不能算楼主所说的半成熟区域，还有远一点的唯亭值得购买吗？还望楼主不吝赐教，谢谢！

实地去感受一下交通和学校。

作者:海男的故事 日期:2017-05-19 16:45

房地产的融资渠道：贷款，股市，非标，债市已经堵死，现在国外发债也堵死了。很多已有融资会到期，没法借新还旧，只能靠卖房还钱。国家目标很明确，把被绑架的金融机构拉出来，至于开发商，爱死不死的。

作者:海男的故事 日期:2017-05-19 16:58

这次去杠杆依然是我党的一贯政策，新老划断，老的不合规产品到期结束，新的要合规。说的直白一点就是钝刀子割肉，非常煎熬人。

作者:海男的故事 日期:2017-05-19 19:47

@姐真不该下凡 2017-05-19 18:22:29

楼主威武，我想在成都天府新区一个周边镇上投资一套房子，单价三千左右，你看可行不，我在这个镇上开店几年了，是生意最好的一家店，比成都市里头生意好做，该镇离兴隆湖比较近，大概二十分钟车程。该镇没有工业，空气比较好，有比较好的学校初中高中，农副产品很丰富，也便宜，今天买的草莓，三元一斤，枇杷三元，觉得未来肯定不止三千多房价，你觉得有没有必要啊，一来看看能不能升值，二来自己也可以住住，有时候店里忙起.....

自己住的上可以考虑。

作者:海男的故事 日期:2017-05-20 21:38

近期经济金融形势分析

经济在中小城市房地产好转和进出口好转的利好下，勉强企稳，上半年应该问题不大。下半年可能比较难，中小城市房地产会降温，因为库存也去得差不多了，政府也开始全方位封堵开发商的融资渠道，避免产生新的库存，按揭贷款也会慢慢缩减额度。国际经济复苏目前并不牢固，下半年进

出口形势能维持上半年的形式就不错了。

金融降杠杠这次是动真格了，3月份央行开始缩表，四月虽有反弹，但资产负债仍然低于2月份，1-4月具体数据（单位亿）：348267.65，345469.66，337353.68，341296.85。4月份商业银行开始缩表，信用扩张开始停滞，1-4月具体数据（单位亿）：2338878.01，2345113.25，2361022.48，2359824.74。最让人感到不安的是四月份的M2环比减少，啥意思，就是个人和企业的存款变少了，1-4月具体数据（单位亿）：1575945.59，1582913.07，1599609.57，1596331.87。整体来看，货币、信用开始全线收缩。

金融降杠杆会严重影响实体经济，资金成本越来越高，资金也越来越难获取，而且大部分被国企和地方政府借新还旧了，这严重影响了整个国家的经济运行，国家不会任其发展，会加快对经营不佳的国企的处理，该倒闭的倒闭，该卖掉的卖掉。90年代地方中小国企基本卖光，这次轮到地方大中型国企了。

关于房地产，再多说两句，开发商的融资渠道：贷款，股市，非标，债市已经堵死，现在国外发债也堵死了。很多已有融资会到期，没法借新还旧，只能靠卖房还钱。国家目标很明确，把被绑架的金融机构拉出来，至于开发商，爱死不死的。

现代社会，不管是上班，还是做生意、搞投资，都得紧跟国家的经济、金融政策，否则一着不慎有可能一夜回到解放前。

作者:海男的故事 日期:2017-05-20 22:40

@JSRFSQ 2017-05-20 16:37:10

请问楼主,在温州买房自住现在下手可以吗,最近几个月还涨了不少

自住买得起赶紧买。

作者:海男的故事 日期:2017-05-21 10:25

@小雨淅沥沥 2016 2017-05-19 23:06:42

请教一个问题。我们这有一个大楼，1.2.3.4楼是商场。5到27楼有居民有写字间。中介说是70年商住两用。贷款是3折。。有70年商住吗

这种产权太复杂的房子最好不要买。

作者:海男的故事 日期:2017-05-21 11:43

@智慧司机 2017-05-19 22:44:03

楼主您好，继续以前的问题；

我身边的人，大多都是在做，卫浴的生产批发；中低端的。行业环境和新房的销售量相关。

展望未来一两年，市场可能会怎么走？ 多谢您了。

未来一两年会走弱。

作者:海男的故事 日期:2017-05-21 14:12

@Sxm9508 2017-05-21 11:58:21

江苏南通从去年下半年房价疯涨，七八千的都涨到一万五了，高的破三万了，新开盘一房难求，都疯传，明年均价3万，因为有地铁了，高铁也在建，到南通更快了，问下楼主会真的涨成三万吗，现手上100多万，已经两套房，我还需要继续买吗？

苏州没高铁、地铁？苏州比南通差？有比较就有鉴别，没听说南通有啥好产业。

作者:海男的故事 日期:2017-05-21 15:31

@查理宝宝 2017-05-21 14:13:35

楼主大大 我上海中环内有间地铁旁老破小要卖 去年11月底挂出去 刚挂就出了政策而且越来越严 现在已经半年了还没卖出 我现在是降价卖呢 还是等到明年看看 ps 新房已经买好了只是想卖

学区怎么样。

作者:海男的故事 日期:2017-05-21 15:36

@东广深蓝 2017-05-21 14:48:03

楼主是楼市达人，请教一下：东莞城区的房价现在好像稳定了，二手房 2W 每平方，是否值得买？

是投资还是自住。

作者:海男的故事 日期:2017-05-21 17:24

@Sxm9508 2017-05-21 11:58:21

江苏南通从去年下半年房价疯涨，七八千的都涨到一万五了，高的破三万了，新开盘一房难求，都疯传，明年均价 3 万，因为有地铁了，高铁也在建，到南通更快了，问下楼主会真的涨成三万吗，现手上 100 多万，已经两套房，我还要继续买吗？

@海男的故事 2017-05-21 14:12:42

苏州没高铁、地铁？苏州比南通差？有比较就有鉴别，没听说南通有啥好产业。

@Sxm9508 2017-05-21 17:02:43

那现在是摇号买新房，还是等等，房价是维稳还是下半年继续涨，还是有望回调，请教下！

已经说的很清楚了。

作者:海男的故事 日期:2017-05-21 20:29

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-05-22 10:15

@香饽饽罐头 2017-05-22 00:32:26

@左脚追逐右脚 352 楼 2016-06-27 21:32:00

每天都来看看楼主，分析的通俗易懂且透彻，大爱楼主。昨天周末去看了北京香河的房子，均价快到 13000 元，过了北京五环还得开 45km，市区到那路程不是一般的远，回程居然京哈高速堵车。正如楼主说的，价格已经透支利好，果断放弃了。请教楼主投资杭州或宁波房产？宁波是我家乡，内心更倾向那。先谢谢～

现在涨 20000 了，后悔吗

大家总是觉得自己能在高点全身而退，但其实很难做到。

作者:海男的故事 日期:2017-05-22 11:06

@b6102995 2017-05-21 23:23:24

@海男的故事 32042 楼 2017-05-21 20:29:00

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友

圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

请教楼主，为什么你老说自己住马上买房，投资要看清楚再买，这有什么区别吗??

自住是用尽可能低的价格给自己买一个住所，在长期看涨，短期没有大的降幅的城市和区域，越早买越好。但投资的目的是赚钱，要严格计算成本和收益，资金是有成本的，如果介入时机不对，后面涨幅不大，有可能会亏本。

作者:海男的故事 日期:2017-05-22 15:52

@东广深蓝 2017-05-21 14:48:03

楼主是楼市达人，请教一下：东莞城区的房价现在好像稳定了，二手房 2W 每平方，是否值得买？

@海男的故事 2017-05-21 15:36:43

是投资还是自住。

@东广深蓝 2017-05-22 12:33:19

自住。

自住根据自己的能力和需要买。

作者:海男的故事 日期:2017-05-22 23:00

@摆摆宝贝贝 2017-05-22 21:56:55

被楼主说的有点紧张了，刚入手一套老破小，学区还可以，地铁在建，位置在南京鼓楼，70平不到200万。这种距离市中心不太远的，周围设施成熟的，有学区的老破小可以作为投资房产吗？

看到我看到我看到我，请回答请回答请回答！

还可以。

作者:海男的故事 日期:2017-05-23 09:05

@东广深蓝 2017-05-21 14:48:03

楼主是楼市达人，请教一下：东莞城区的房价现在好像稳定了，二手房2W每平方，是否值得买？

@海男的故事 2017-05-21 15:36:43

是投资还是自住。

@东广深蓝 2017-05-22 12:33:19

自住。

@海男的故事 2017-05-22 15:52:24

自住根据自己的能力和需要买。

@落在心底 U 2017-05-22 21:43:51

楼主，你好，在上海金山有一套房子，人在宝山上上班，附近置换不起，离太仓浏河比较近，现在把金山卖掉换浏河是时候吗？还是暂时留着，金山和太仓浏河哪个升值空间大点，公司有地方住 所以暂时不着觉住的地方，是否还要再两年，还是现在就准备太仓社保满一年后入手？请帮忙分析一下！非常感谢！

自住和投资是两回事，先想清楚到底是自住还是投资。

作者:海男的故事 日期:2017-05-23 12:53

随着通道业务的收缩，过剩行业国企，地方平台，房地产曲线融资的通道越来越少。苦日子要来了。

作者:海男的故事 日期:2017-05-23 17:36

@浅蓝的天空 2016 2017-05-22 00:46:19

楼主老师：

您好！

太原的房子，新开的楼盘，4.14号7800元，现在8500元，地铁在门口（2019年），到商务区走路30分钟，政务大厅20分钟，值得入手吗，请给个提示，谢谢。

自住可以。

作者:海男的故事 日期:2017-05-23 21:40

@散步的蜗牛 88 2017-04-16 09:47:09

再次请教楼主，无锡的房子值得投资吗？工作在上海，但4万+，真心买不起，就打算在无锡，高铁不到一个小时，看了套滨湖区的经济适用房，已满5年，加上税，93平，顶带阁，下来100万，附近有个欧尚，离蠡湖国家湿地公园大概走路半个小时，有学校，但不是重点，就是户型四方四正，一边两个大卧室，一边是一个厕所，一个厨房，中间这里就算客厅，阁楼赠送的，想买，但害怕买了未来不好出手，请楼主给个意见

@海男的故事 2017-04-16 22:18:38

老老实实攒钱买上海的。

@散步的蜗牛 88 2017-05-15 15:05:51

那上海崇明咋样，或者那种九几年的老房子，如何，

@海男的故事 2017-05-15 21:27:59

有学区的老房子还可以。

@散步的蜗牛 88 2017-05-17 09:50:54

谢谢楼主，听你的，老实攒钱买上海的，那要是没

学区的咋整,, 崇明您觉得有发展吗? 据说也快修地铁了,

@散步的蜗牛 88 2017-05-22 16:55:50

楼主大大? 崇明咋样

崇明通了地铁也不方便。

作者:海男的故事 日期:2017-05-24 11:17

@heatrice 2017-05-24 08:43:45

楼主, 目前手上有 30 万现金, 只能一次性付款, 是买广州增城 26 平的老破小, 还是买四线老家 50 平的一房一厅?

两个地方都不合适。

作者:海男的故事 日期:2017-05-24 11:39

家庭财富管理

一个家庭的财富管理包括三个方面:

1. 融资: 当机会来临时, 你能快速融到所需资金, 就已经成功了一半。现代社会, 融资的手段多种多样, 多接触了解些金融产品, 有些能预先申请的, 先申请了备着。

2. 投资: 投资要做有心人, 多学习, 多了解经济和市场, 提早布局, 不要每次都成为别人的接盘侠。在中国, 靠谱的投资只有两个, 一个房市, 一个股市。

3. 保障：有投融资，就一定要有保障，否则一点意外就会让家庭崩盘。一般要买一些意外险，有余力可以买些健康险，社保覆盖有限。

中国是全球机会最大的国家，每年这么多新的货币财富产生，就看你抓不抓得住。

白领是最近几年比较失意的群体，工资涨得不多，投资由于对社会了解不够，经常失误。

当然，不管是白领，还是中产和土豪，在每年增量货币15-20%的情况下，稍一疏忽，就会被甩下财富快车，社会地位严重下降。为了保住地位，大家都在拼命努力，一方面，提高工作能力，增加工资性收入；另一方面，提高财富管理能力，增加财产性收入。

很多人一提到财富管理，就觉得很复杂，是不是要学习很多经济金融知识，其实不然，财富管理的真谛是养成一种关心经济和资产的习惯，每天可能只需要5分钟，如果没有渠道看看我的公众号就行了点击图片查看幻灯模式，这样当投资机会来临时你就能提前感知到，提前布局，而不是像现在，等你感知到的时候，已经是结束的时候了，你正好进去站岗。

作者：海男的故事 日期：2017-05-24 14:11

@东广深蓝 2017-05-24 12:29:40

楼大大！商铺受网购影响，请问紧靠万达的二楼商铺是

否值得投资？

商铺水很深，普通人还是投资住房。

作者:海男的故事 日期:2017-05-24 21:59

@grace20175 2017-05-24 10:46:43

楼主，春节后西安的房子也涨了不少。准备入手一套，看了南边生态公园附近的2处房子，2个楼盘是隔条马路，各有利弊。一处离生态公园隔条马路，未来地铁口也500内，周边有商业配套，现在一期已经入住。但是小区的物业和环境不太理想。另外一处离生态公园1公里内，离地铁也1公里，位置没有上面的好，可能是因为没入住的原因，内部环境要好一些。

西安尽量在高新区和市区买。

作者:海男的故事 日期:2017-05-25 09:14

@可爱的小鱼儿VV 2017-05-25 06:54:16

楼主：苏州、南京、杭州它们中成为深圳那样的一线城市谁的几率更大？谢谢！

目前看来，杭州几率更大。它在电商和大数据方面已形成全国性的地位。

作者:海男的故事 日期:2017-05-25 13:17

@jiangtj25 2017-05-24 08:23:52

楼主大神，请教如果两年后有下一轮房地产行情 环京区域燕郊可以投资吗

必须一波大的调整后才有机会。

作者:海男的故事 日期:2017-05-25 19:41

@海男的故事 2017-05-24 11:39:37

家庭财富管理

一个家庭的财富管理包括三个方面：

1. 融资：当机会来临时，你能快速融到所需资金，就已经成功了一半。现代社会，融资的手段多种多样，多接触了解些金融产品，有些能预先申请的，先申请了备着。

2. 投资：投资要做有心人，多学习，多了解经济和市场，提早布局，不要每次都成为别人的接盘侠。在中国，靠谱的投资只有两个，一个房市，一个股市。

3. 保障：有投融资，就一定要有保障，否则一点意外.....

@lily6634 2017-05-25 16:07:12

楼主对北京二环里房价怎么看？据说年底要出首都政务区

出不出政务区也得看政策是收紧还是放松。

作者:海男的故事 日期:2017-05-26 09:22

房产要一直保持优化,越往后,有些资源稀缺性会下降,房子本身的质量、环境、物业管理会越来越重要。

作者:海男的故事 日期:2017-05-26 16:48

@风的眼睛爱流浪 2017-05-25 16:10:58

楼主好,现有资金 40w,想在南昌九龙湖万达城买房,均价一万四,8 月份通地铁和一所在建重点小学,目前不打算过去住,请问现在可以下手吗?

以后会不会住。说白了还是要考虑清楚自住还是投资。

作者:海男的故事 日期:2017-05-26 17:28

@ByerAspirin 2017-05-26 17:07:56

楼主不愧是投资专家,以下是个人的情况,关于买房想请教您

本人在广州

工作不稳定,以后可能回老家发展,想买个小房保值目的,以后能顺利转手。

1 老城区的楼梯楼,楼龄 30 年,地铁附近,带一般公立学校。

2 郊区的单间电梯楼,次新楼,但产权缩水 20 多年,地铁附近,带较差公立学位。

3 东莞临深的一居室电梯楼，次新楼，规划地铁。

期望得到楼主的回复，非常感谢！

坐标是哪里，深圳吗？

作者:海男的故事 日期:2017-05-26 21:24

@ByerAspirin 2017-05-26 17:07:56

楼主不愧是投资专家，以下是个人的情况，关于买房想请教您

本人在广州

工作不稳定，以后可能回老家发展，想买个小房保值目的，以后能顺利转手。

1 老城区的楼梯楼，楼龄 30 年，地铁附近，带一般公立学校。

2 郊区的单间电梯楼，次新楼，但产权缩水 20 多年，地铁附近，带较差公立学位。

3 东莞临深的一居室电梯楼，次新楼，规划地铁。

期望得到楼主的回复，非常感谢！

@海男的故事 2017-05-26 17:28:55

坐标是哪里，深圳吗？

@ByerAspirin 2017-05-26 17:42:39

本人现在广州，以后可能去深圳，女朋友在那边，她有房票和 150w，但是还没结婚。哎，说的太琐碎，请大神见谅。

150 万首付应该能够买个稍微好一点的房子。

作者:海男的故事 日期:2017-05-27 14:50

@东广深蓝 2017-05-27 12:01:45

楼大大！是否看好东莞未来的别墅？会不会涨得比洋房快？

因为土地的稀缺，经济在发展，

另外房产税出来后，会不会像叶檀说的一样，未来房子不值钱？

靠近市区的别墅不错，但价格比较贵，投资价值一般。远郊的别墅不要碰。

作者:海男的故事 日期:2017-05-27 16:53

老刘和老韩

新股赚钱效应越来越差，买的基础股票还亏钱，打新基金会慢慢退出，导致新股越来越难发，最后会发不出。如果减少发行，明显打自己的脸，正在老刘骑虎难下的时候，老韩送上去，老刘顺水推舟，既有面子，又博得了一个好名声。老韩被人卖了，还替人数钱，数的还不亦乐乎，俨然一副老刘也得听我的架势。

目前国家缺乏高水平的证券监管人员，很多监管人员都是从银行系统调过来的，但银行系统和证券系统差别很大，银行系统的人相对于贷款者来说是绝对强势的，完全不用考虑贷款者的感受，导致银行系统这帮人走路都是横着的。但证券系统不一样，需要敬畏，参与者随时可以用脚投票，惹不起咱还躲不起吗！老刘上任证券行业最高监管者后，霸气侧漏是必须的，老子想干嘛干嘛，新股发发发，同时为了响应老大的金融去杠杆，连分级基金和券商集合理财都强力限制。一个市场，供应大扩容，需求大力限制，不出问题才怪。

其实股市的杠杆现在已经很低了，股市的大部分杠杆 15, 16 年已经去掉了，好好的一盘棋被老刘下坏了，股市随时有因质押爆仓而发生踩踏的可能。当然有危就有机，股市如果能大跌一段，长期布局的机会就来了，但国家为了防止系统性金融风险，肯定会干预，布局的机会会往后延。

下一次牛市，中国会喘气的都会被卷进来。与其被动卷入，不如提前做做功课。平时多关心经济、货币、金融方面的信息。也希望我们的监管者越来越专业，不再人为的制造灾难。

作者:海男的故事 日期:2017-05-27 18:03

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一

些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-05-28 10:28

@ty_笑歌 756 2017-05-27 23:18:58

请问重庆现在适合投资吗。如果能投资，那一片投资比较好？

好的投资城市是由一手占主导向二手占主导转换的城市，目前重庆还是一手占主导。

作者:海男的故事 日期:2017-05-28 17:27

@wanggaoming321 2016-06-05 15:35:48

谢谢楼主，我下手在成都天府大道上的地铁站华府大道附近买了一套房，感觉房价比年前涨了一些，125平，83.5万，不知如何

@A 慎达一手房总代 2017-05-28 13:52:43

你好 想问一下“嘉兴”这边的房子有考虑吗？

燕郊的房子都开始下跌了，嘉兴的区位远远比不上燕郊。

作者:海男的故事 日期:2017-05-28 22:27

@巧巧屋 888 2017-05-28 21:50:53

楼主好！请问青岛胶州少海北边板块，目前大的开发商进驻，可以考虑投资吗？

大家多看看公众号里的文章，你们需要的答案都在里面。
希望大家能通过学习有独立思考的能力。

作者:海男的故事 日期:2017-05-29 10:05

@u_105437062 2017-05-29 07:22:34

滴水湖的房子可以买吗 求解答 自住?投资因素都有
离市中心太远 目前几年不自住 也不知道好租吗

自住自己多到现场去感受。

作者:海男的故事 日期:2017-05-29 21:25

@一晃就快四十了 2017-05-29 10:42:01

楼主大哥，一直关注您的帖子，收获很大。最近也在准备买房，想让楼主大哥给把关下。

基本信息:坐标深圳，刚需自主，有学位需求。

最近看的一套二手房情况:关内福田区80平的3房2厅，带8成新的装修，1999年的房子，南北通透也比较安静，带学位和双地铁，主要不足是楼梯房，六楼，总价500多万。

疑问:刚需自主现在是否合适出手?这个价格短期内是否有下降可能?

谢谢!

能够接受楼梯，钱够就可以买了。

作者:海男的故事 日期:2017-05-30 21:48

@yangskyline 2017-05-30 17:21:36

老师，一直关注您的帖子，收获很大。深圳工薪一族，
请问惠州仲恺高新区是否适合投资，谢谢！

投资价值不大。

作者:海男的故事 日期:2017-05-31 11:24

@shinywood 2017-05-31 00:35:43

请问楼主关注过南京江北新区吗，自15年批复以来，
翻了三倍多，一直错过机会没能上车，请问现在还能入手
吗？

多看看帖子，多看看公众号。你要的答案都在里面。

作者:海男的故事 日期:2017-05-31 15:06

@张利力 2017-05-31 12:04:31

老大，你公众号怎么加

“海男房产投资工作室”。

作者:海男的故事 日期:2017-05-31 17:04

@酸辣土豆 2016 2017-05-30 15:44:42

请问楼主，启东这种地方都已涨到一万好几一平了，您
怎么看？

坑爹无极限。

作者:海男的故事 日期:2017-05-31 19:51

投资房子一定要思考以后卖给谁，他们是否有你想象的接盘能力，是否看得上你的房子。以后小区内外环境、居住人群和房子本身会越来越重要。

作者:海男的故事 日期:2017-05-31 22:44

@ty_127784543 2017-05-31 20:54:48

楼主厉害，请问楼主，福州奥体板块华润的二手房一平2.5万，三房总价300万这样，社区非常好，现在可以入手吗，

是投资还是自住。

作者:海男的故事 日期:2017-06-01 11:50

@小专家 2015 2017-06-01 10:48:27

听从楼主的建议，入手郑州 CBD 附件的房子，虽然贵了点，但感觉值得。

思维不错，以后房子不缺，缺的是有资源的好房子。

作者:海男的故事 日期:2017-06-01 20:57

@晖冬郎 2017-06-01 14:57:57

一直在追海男您的帖子，这几年在北漂陆续也就攒了

30w 左右吧！媳妇现在怀孕快 2 个月了，考虑到孩子上学等因素最多在北京呆到孩子四五岁就得离开，也不知道房子最近买还是等到时彻底回老家前再买。老家陕西三四线小城市，考虑过成都和西安、西咸新区的房子，成都房价也挺高了，离家也远。一直顾虑中。。。望指教

自住抓紧时间买，但城市内部也有分化，要注意选择区域。

作者:海男的故事 日期:2017-06-01 20:58

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-06-01 22:11

@涯天鱼 2017-06-01 15:38:45

请问楼主，三亚的海景房算不算投资上的稀缺资源

海景房不是第一居所，海景也算不上稀缺资源。

作者:海男的故事 日期:2017-06-02 11:13

@一生所爱 EMN 2017-06-02 00:17:44

楼主泉州现在还可以买吗？自住的

自住该买还得买。

作者:海男的故事 日期:2017-06-02 11:18

@ty_127784543 2017-05-31 20:54:48

楼主厉害，请问楼主，福州奥体板块华润的二手房一平2.5万，三房总价300万这样，社区非常好，现在可以入手吗，

@海男的故事 2017-05-31 22:44:54

是投资还是自住。

哪一年的。学区和交通怎么样。

作者:海男的故事 日期:2017-06-02 21:30

@山青水秀灬 2017-06-02 13:40:20

楼主，广州增城今年比去年涨了一倍，城区限购，只好买那的了，小区环境不错，现划有学校，就是交通不便。我们在广州大概要工作十多年才能退休，退休后会离开广州，现在厦门有套房，新装修很好，原打算自住的，租不上价，所以没舍得租，不知如何处理？想听听楼主的建议。还有楼主对增城怎么看？谢谢楼主！

目前不建议买增城。

作者:海男的故事 日期:2017-06-03 09:50

@ty_127784543 2017-06-02 18:27:06

2011 年的，三环边，交通方便，学区不好

学区不好是缺陷。

作者:海男的故事 日期:2017-06-03 15:44

@大海仰望着天空 2017-06-03 12:06:00

楼主老师好，再次来请教您！前面几个月对广州增城，惠州大亚湾实地踩盘。增城的新房双合同价格太高，买不了，二手房房源没有合适的且首付也高。大亚湾的情况是感觉那面入住率太低，有化工和太多高压电线，也不适合居住。目前有种大胆的想法，还请老师帮忙分析和参谋下。想法如下：因最近在网上看到本科以上学历，通过交一年社保，可以通过人才引进方式先入户广州集体户口，然后再在广州限购区域买房，时间上算大概需要一年零.....

用大腿想都知道是买限购区的房子。

作者:海男的故事 日期:2017-06-03 15:48

@stayandfight 2017-06-03 09:33:10

反观深圳周边城市惠州。

一是价值洼地。不说和深圳的房价比，就是和其它临深城市诸如中山，东莞比较，都有明显的价差优势。也许有人会说东莞，中山是工业重镇，有产业支撑，但是惠州的产业

前景也是光明的，现在惠州四大支柱产业，石化，电子信息，现代服务业，物流业发展势头都很好，除了石化行业可能未来前景堪忧，其它三个产业无论怎么看都是未来产业发展的朝阳产业。

二是生态环境。现在大家对于环境的重视程度.....

惠州不能接受深圳辐射的地方没有前途。

作者:海男的故事 日期:2017-06-03 22:10

@david9991102 2017-06-03 17:55:36

看到楼主出现，心里激动啊。混了天涯那么久，此贴是关于地产最让我心动的帖子。请教一下，本人坐标珠海。觉得珠海这个城市相比之下，比较特殊。作为一个不怎么成功的经济特区，和深圳相差甚远，不管是经济重量还是科技创业中心的地位。但经过了前几年的摇摆不定后，现在珠海感觉是憋了一口气，要改变自己尴尬和被边缘化的地位。结合国家的利好政策（估计也是中央给珠海的最后一次机会了）的横琴自贸区和港珠澳大.....

比较一下前海和横琴的房价，就知道怎么回事。

作者:海男的故事 日期:2017-06-04 12:54

@大海仰望着天空 2017-06-03 20:04:58

@大海仰望着天空 2017-06-03 12:06:00

楼主老师好，再次来请教您！前面几个月对广州增城，惠州大亚湾实地踩盘。增城的新房双合同价格太高，买不了，二手房房源没有合适的且首付也高。大亚湾的情况是感觉那面入住率太低，有化工和太多高压电线，也不适合居住。目前有种大胆的想法，还请老师帮忙分析和参谋下。想法如下：因最近在网上看到本科以上学历，通过交一年社保，可以通过人才引进方式先入户广州集体户口，然后.....

房子是不动产，一旦买错位置，流动性变差，到时候需要用钱时会很麻烦。

作者:海男的故事 日期:2017-06-04 14:57

@续写 2014 2017-06-04 14:08:32

请问楼主我在惠州龙门看了一个叫南昆大观碧桂园的旅游度假楼盘带返租但没有保障，现在很纠结能不能买来投资？是小户型的公寓价格在 9000 每平

看好你的钱，多学学投资知识。

作者:海男的故事 日期:2017-06-04 18:40

穆迪下调中国主权评级对房价的影响

2017 年 5 月 24 日，国际三大评级机构之一的穆迪将中国主权信用评级从 Aa3 下调至 A1。穆迪评级标准分为投资与投机两个档次，21 个级别，A1 属于投资级别中的中偏下

范围，意味着本金利息安全，但有可能在未来某个时候还本付息的能力会下降。评级下降对中国吸引国际资本是不利的，中国政府坐不住了，财政部进行了严厉的驳斥，嘴炮可以打，但人家提出的问题我们还是得正视。

穆迪这次下调中国评级的主要原因是中国的债务问题，特别是国企和地方政府的债务。对于这些问题政府肯定心知肚明，有可能知道的比穆迪说的还严重。国家也采取了措施来处理这些问题，著名的三降一去一补中的降杠杆就是为了降低债务杠杆，只是从2008年起就一直债务加杠杆，杠杆积累太多，降杠杆相应也会需要一个很长的时间。短期内，为了发展经济，维护社会稳定，杠杆甚至还会增加，但会比较克制。

既要去债务，又要发展经济，政府具体会怎么做？可以从两个方面着手，一个是债务不变，资产变大，一个是资产不变，债务变小。

债务不变，资产变大，那就只能放开好的高端行业，让外资进来，但这些企业估计只会在北上深，这对北上深的房价构成支撑。

资产不变，债务变小，那就只能变卖企业了，在目前的政治生态下，谁都怕被扣上国有资产流失的帽子，卖企业大部分会通过股市的股权交易进行，股市的相关服务类企业会迎来一波盛宴，至于个人，是韭菜还是受益者，得看能力和

人品了。这些股市相关服务类企业主要分布在北上深，会对北上深的房价构成支撑。

太阳底下没有新鲜事，现在的情况和 90 年代很像，产能过剩，企业效率低下，银行坏账很多，只是现在规模更大。90 年代通过中小国企倒闭，工人下岗，银行坏账全民买单，以及引进外企才走出困境。这次估计也是同样的配方，熟悉的味道，只是当时我们是旁观者，这次变成了亲历者。这次债务去杠杆的过程中，很多城市的房价会受到影响，但对于那些产业有前途的城市，房价的回调可能是不错的投资机会。

作者:海男的故事 日期:2017-06-04 21:20

@敬业的小小大 2017-06-04 19:26:38

海男大哥您好！拜读您的帖子如沐春风，感觉要学的知识太多！最近股市没赚到钱，脑子发热，跑到杭州千岛湖买了临湖小户住宅，交完定金后冷静下来，不知道是否值得投资？我在深圳买不起房子，去年 8 月在惠州大亚湾中区（靠近石化基地）买了一套四室，想自己住，又担心石化，很纠结。上述两个均为按揭，没小孩，没有还贷压力，另外郑州市中心有套老破房，临地铁和非重点学校。目前不知怎么优化投资？希望您能够指导一下，不胜感.....

你的问题不是没有钱，而是思维的问题。卖掉郑州的老房子，集中所有的财力，是可以在深圳买个小一点的。现在

的补救措施是大亚湾的有机会就卖掉，千岛湖的能退就退了，然后再卖掉郑州的房子，在深圳买房。

作者:海男的故事 日期:2017-06-05 12:27

@海男的故事 2016-07-27 20:45:49

新城新区之其它:

国家后来又陆陆续续批准了重庆两江新区，浙江舟山群岛新区，甘肃兰州新区，广州南沙新区，陕西西咸新区，贵州贵安新区，南京江北新区和四川天府新区等国家级新区。

孙子多了，爷爷也没以前那么宝贝了，一般起个名字，给个名份就结束了，没有了真金白银的支持。

这些新区基本上只能靠爸爸了，但爸爸的实力范围也是有限的，离原市区近到会慢慢发展起来；离原市区远的估计就是修条地铁，卖点土地.....

@沐雨青辰 2017-06-05 09:53:31

您好，楼主，家是青岛胶州，目前胶州在建胶东国际机场，等级为 4F, 国家最高。机场是否会带动房价？目前胶州的房子限购，涨了 5000 左右，青岛市里的房子也都翻倍了。想问是在青岛市买房还是胶州市买房，升值比较大？

如果是投资，先等等。

作者:海男的故事 日期:2017-06-05 14:12

@small 禾 2017-06-05 12:38:49

楼主大神！想咨询您：关于上海的房产置换时机！\n 我们有两套房，一套 124 平的三房（03 年的商品房，在浦东杨思，中环内，世博前滩辐射区域，现在单价 6 万多）；一套去年 9 月初买的期房（89 平，青浦 17 号线地铁旁，明年 4 月交房，当初单价 3.9 万，目前价格没变化）。\n 后悔去年买了青浦，而没买学区房（儿子今年 9 月上幼儿园，三年后就要上小学，现在两套房子都没好小学）\n\n 考虑卖掉现在住的这个 3 房，置换个更好的新点的商品房（目.....

置换现在就可以。

作者:海男的故事 日期:2017-06-05 17:33

@mfpen 2017-06-05 16:38:37

请问楼主，南昌从今年来看新房和二手 房成交量都开始明显萎缩了（限购限贷），另外近一年来看南昌二手房交易量点整体交易量的比重 28%，说明南昌还是一手房为主的市场。个人认为房价大幅下跌的概率不可能，主要是横盘最多微跌，现想请教一下今年投资入市是否可行？谢谢！

南昌可能不是好的投资城市。

作者:海男的故事 日期:2017-06-05 18:50

@海男的故事 2016-07-27 20:45:49

新城新区之其它：

国家后来又陆陆续续批准了重庆两江新区，浙江舟山群岛新区，甘肃兰州新区，广州南沙新区，陕西西咸新区，贵州贵安新区，南京江北新区和四川天府新区等国家级新区。

孙子多了，爷爷也没以前那么宝贝了，一般起个名字，给个名份就结束了，没有了真金白银的支持。

这些新区基本上只能靠爸爸了，但爸爸的势力范围也是有限的，离原市区近到会慢慢发展起来；离原市区远的估计就是修条地铁，卖点土地.....

@沐雨青辰 2017-06-05 09:53:31

您好，楼主，家是青岛胶州，目前胶州在建胶东国际机场，等级为 4F, 国家最高。机场是否会带动房价？目前胶州的房子限购，涨了 5000 左右，青岛市里的房子也都翻倍了。想问是在青岛市买房还是胶州市买房，升值比较大？

@海男的故事 2017-06-05 12:27:32

如果是投资，先等等。

@沐雨青辰 2017-06-05 14:16:59

感谢楼主回复，自住，但不是很急，是否可以等等下半年房价的调整过后再买？

自住的重点是满足自己的需求。

作者:海男的故事 日期:2017-06-06 11:21

@酸甜柚子茶 1989 2017-06-05 20:25:55

楼主拜读您的分析十分佩服！请问，坐标无锡，因为一直觉得自己可能选择错了患得患失的，在去年房价普遍暴涨前没有入手新房，第一套复式楼交通配套都一般有学区，另一套交通还行户型不好，都是七八千，今年都升值了约 50 万，最后在去年七月份买了无锡市区地铁旁的老房子有二流学区，升值了 30 万，因为是没电梯顶楼七楼，看重了阁楼、学区还可以。是不是这种房子未来难出手而且升值慢，是不是当初应该买一手房呢？

一手、二手不重要，房子本身的质量环境和附带的资源才是重要的。

作者:海男的故事 日期:2017-06-06 15:21

@老玩童也可爱 2017-06-06 13:20:02

海南楼主好，看了您的帖子受益匪浅。之前一直很排斥购房（炒房）（自认为炒房者就是开发商和利益集团的帮凶）。然房价噌噌上涨（ahwh 从去年 6 月 6000 涨到现在的 8000），现在孩子大了，购房成了刚需，真的很无赖，不知下步怎么走，请楼主赐教，谢谢了！

问的太笼统了，问问题也要动脑筋的。

作者:海男的故事 日期:2017-06-06 17:58

我没有在帖子里留任何联系方式，大家谨防上当受骗。

作者:海男的故事 日期:2017-06-06 18:53

按揭利息提高，房市彻底歇菜

北京的首套房按揭利息在基准贷款利息的基础上上浮10-20%，应证了几个月前按揭利息会提高的预测。接下来全国各地按揭利息都会提高，原因很简单，银行是企业不是慈善机构，亏本的买卖不会做，现在银行拿钱成本高企，若按照基准贷款利率发放贷款，银行是亏本的。为了避免亏本，银行要么提高利息，要么暂停发放按揭贷款。

阿基米德说过：给我一根杆杆，我能撬动任何地方的房价，从2016年10月份到现在，大城市买房的杠杆陆陆续续被国家收走了，作为投资者，最好的做法就是先休息休息，等国家下次再发杠杆，当然国家有可能以后不发杠杆了。2009年国家发杠杆，引起房价连续几年大涨，国家为了避免崩盘，2011年拿走杠杆，导致2012-2014年绝大部分城市房价阴跌不止，尤以杭州为甚。2014年底又开始发杠杆，导致15-16年房价又大涨，16年底又故伎重演，拿走杠杆，房价会如何呢？大概率会重复12-14的走势，虽然大家坚信房价只会涨，但市场有自己的运行规律，大家的信心顶多就是延

缓有些城市房价拐点的来临。远处正在飘来一根按揭贷款利息提高的稻草，已显疲态的房市是否还能承受得住？

房价长期看产业和优质人口，短期看土地政策和金融政策，现在土地政策和金融政策都不利于房价，投资需要从长计议，找到有产业优势和人口优势的城市，死死的盯住，等待国家发杠杆。

台湾蔡英文说过“用爱发电”，我们要向他们学习，用信心支持房价上涨。

作者:海男的故事 日期:2017-06-06 20:26

@海男的故事 2017-05-13 21:52:53

看来杭州的行情到尾声了。

@ty_mei456 2017-06-06 19:08:25

大神您好，最近被房子的事情弄的超焦虑，还望不吝赐教。

坐标杭州，最近刚出手了一套市区老房，本来是想置换同地段次新房的，但是发现二手房价已经非常高了无法撼动了。

转向市郊新房，但从限购后风向大变，新房几乎没有好房源，都说要托 guanxi，感觉楼市太疯狂了。

请问大神我现在应该赶紧买上一套就算，还是再等下好好挑挑呢……

补充下现在是有一小套房的，再买的是想兼顾自主和投资的。

盼复盼复《.....

优质资产才能立于不败之地。

作者:海男的故事 日期:2017-06-06 22:27

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-06-07 13:23

@海男的故事 2017-06-06 18:53:57

按揭利息提高，房市彻底歇菜

北京的首套房按揭利息在基准贷款利息的基础上上浮10-20%，应证了几个月前按揭利息会提高的预测。接下来全国各地按揭利息都会提高，原因很简单，银行是企业不是慈善机构，亏本的买卖不会做，现在银行拿钱成本高企，若按照基准贷款利率发放贷款，银行是亏本的。为了避免亏本，银行要么提高利息，要么暂停发放按揭贷款。

阿基米德说过：给我一根杆杆，我能撬动任何地方的房价，从2016年10.....

大概的方位，学区，交通情况得说明。

作者:海男的故事 日期:2017-06-07 15:14

@ty_瑄 810 2017-06-06 22:33:25

楼主，北京的房子还能买么 投资居多

要么投资，要么自住。没有投资居多这种说法。

作者:海男的故事 日期:2017-06-07 16:55

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-06-07 19:40

@ty_瑄 810 2017-06-07 17:32:10

@ty_瑄 810 2017-06-06 22:33:25

楼主，北京的房子还能买么 投资居多

@海男的故事 32406 楼 2017-06-07 15:14:00

要么投资，要么自住。没有投资居多这种说法。

投资，还能买么，还是观望一下

可以看起来，好房子基本不会跌。

作者:海男的故事 日期:2017-06-08 09:09

@东广深蓝 2017-06-07 20:25:47

昨天的利率上浮，今天的央妈大放水，不知道对楼市影响会怎样？

想多了，没有放水，只是对冲到期的 mlf 和逆回购。

作者:海男的故事 日期:2017-06-08 15:23

央行放水？

2017 年 6 月 6 日，人民银行发布了一条公开市场业务交易公告，开展一年期 MLF 操作 4980 亿，中标利率 3.2%。

就这么一个对冲到期 MLF 和逆回购的操作，居然令很多财经媒体集体高潮了，振振有词的根据 5 倍货币乘数算出放水 2.49 亿。作为财经媒体，无知可以原谅，无知还到处误导吃瓜群众就不对了。

有数据就有真相，6 月有 4313 亿 MLF 到期，6 月 5 日 1510 亿，6 月 7 日 733 亿，6 月 16 日 2070 亿。同时到 6 月 8 日为止，逆回购本周央行净回笼 200 亿。根据上述数据，可以判断 6 月 6 日的 MLF 只是一个对冲动作。

央行这次的 MLF 期限选择是一年期，不是 3 个月，6 个月。锁短放长，推高资金成本的意图明显。

综上所述，目前的货币政策依然是稳中偏紧。只要经济不出大问题，金融去杠杆会继续。

作者:海男的故事 日期:2017-06-08 16:46

@开开开开凯 2017-06-07 22:01:08

福州房子能买吗,三环外精装修 2.8 万,地铁口终点站,
会跌吗近几年

学校怎么样。

作者:海男的故事 日期:2017-06-08 18:05

@智慧司机 2017-06-07 22:41:17

楼主好,懒得自己找答案,问一个无知的问题:

就您说的,商业银行的按揭利率是根据央行的短期政策决定的,那么银行放贷,一个周期二三十年,前期的放贷政策的制定,好像并没有用上三十年的眼光。

是不是可以解释为:商业银行所做作为基本以政策为准,执行到位倒闭无罪!追逐利润只在一个非常小的逻辑空间里,可以忽略不计? 我 嘛也不懂,要是问的太傻您就别回答了,

利息涨涨跌跌是正常的,极端情况的时间不长,银行长期还是挣钱的。

作者:海男的故事 日期:2017-06-08 20:25

@开开开开凯 2017-06-07 22:01:08

福州房子能买吗,三环外精装修 2.8 万,地铁口终点站,

会跌吗近几年

@海男的故事 2017-06-08 16:46:37

学校怎么样。

@开开开开凯 2017-06-08 19:27:45

当时一期时候开了 800 多套被抢完了 2000 多人买没有抢大，现在二期开了反而犹豫附近没有好学校都是最差学校

学校太差不妥。

作者:海男的故事 日期:2017-06-08 21:51

5 月份外贸不错，就业问题不大，金融去杠杆会继续。

作者:海男的故事 日期:2017-06-09 12:20

@summersummerty 2017-06-09 08:01:11

楼主，我们是湖南人，80 后夫妇，孩子 1 岁多，北京怀柔有房无户口。想着今年回长沙买房定居，结果现在限购要交一年社保，老家处于武汉和长沙之间的县城，去武汉也可以，但是武汉交两年社保。请问我现在选择哪个城市开始找工作攒社保时间拿买房资格合适呢？我知道武汉城市潜力肯定比长沙大，又有点担心 2 年的时间房价会不会有太多变故。。。希望得到楼主的指点，万分感谢！

不用太纠结，先找工作，哪个地方找到了好工作，就到哪里买房落户。武汉、长沙的户口都容易取得，落户后就不存在交社保才能买房的事情了。

作者:海男的故事 日期:2017-06-09 15:12

@ty_征途 124 2017-06-09 11:21:34

青岛的西海岸还能买吗？新开楼盘政府限价了，初步打算明年上半年公积金够用了再入市，楼主指点一下吧！谢谢！

投资还是自住。

作者:海男的故事 日期:2017-06-09 17:09

@续写 2014 2017-06-09 16:53:33

楼主你好请问在东莞这边买个公寓投资抵抗货币贬值行吗

最好不要碰公寓，政策风险太大。

作者:海男的故事 日期:2017-06-09 17:10

@ty_征途 124 2017-06-09 11:21:34

青岛的西海岸还能买吗？新开楼盘政府限价了，初步打算明年上半年公积金够用了再入市，楼主指点一下吧！谢谢！

@海男的故事 2017-06-09 15:12:21

投资还是自住。

@ty_征途 124 2017-06-09 16:25:14

自住，年初刚抛了一套郊区的房子，打算买入市区的。
属于改善的。谢谢老师！

好房子不会有太多降价，看到合适的就可以买。

作者:海男的故事 日期:2017-06-09 22:32

@ty_征途 124 2017-06-09 11:21:34

青岛的西海岸还能买吗？新开楼盘政府限价了，初步打算明年上半年公积金够用了再入市，楼主指点一下吧！谢谢！

@海男的故事 2017-06-09 15:12:21

投资还是自住。

@ty_征途 124 2017-06-09 16:25:14

自住，年初刚抛了一套郊区的房子，打算买入市区的。
属于改善的。谢谢老师！

@海男的故事 2017-06-09 17:10:56

好房子不会有太多降价，看到合适的就可以买。

@从没爱过尼 2017-06-09 17:48:17

你好 在郑州有三套房子 两套4室一套2室 其中一套4室的有贷款 现在想卖一套大的房子 买一个商铺合适吗 这三个都算学区房 就是大房子租金不高

持有就行了，中国的房子不是靠租金赚钱。

作者:海男的故事 日期:2017-06-10 11:43

@summersummerty 2017-06-10 03:03:48

@summersummerty 2017-06-09 08:01:11

楼主，我们是湖南人，80后夫妇，孩子1岁多，北京怀柔有房无户口。想着今年回长沙买房定居，结果现在限购要交一年社保，老家处于武汉和长沙之间的县城，去武汉也可以，但是武汉交两年社保。请问我现在选择哪个城市开始找工作攒社保时间拿买房资格合适呢？我知道武汉城市潜力肯定比长沙大，又有点担心2年的时间房价会不会有太多变故。。。希望得到楼主的指点，万分感谢！

.....

北京已经开始收缩城市，怀柔这种远郊区域要找机会卖掉，估计现在已经不太好卖了。

作者:海男的故事 日期:2017-06-11 20:20

我没在帖子里留任何联系方式，大家谨防上当受骗。

作者:海男的故事 日期:2017-06-11 20:20

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-06-12 11:31

@ty_中国电信 583 2017-06-12 00:12:15

楼主是实操高人啊，怎么看广州几个区的方向 资金只有 50 万

50 万可选择的区域不多，主要是郊区，一旦行情冷下来，率先调整的是郊区，如果是投资，可以先等等，多学学投资知识。

作者:海男的故事 日期:2017-06-12 16:48

@哈哈哈哈哈 24 2017-06-11 20:56:24

楼主，我坐标温州，现在自住房一套，还有一套是郊区房，出租中。今年温州大拆大整，基本上都是货币补偿，今年房价又涨了。特别是市区，新开楼盘都是三万以上的大户型。我郊区那套房今年也涨了点，现在想把郊区的房子，置换成市区小面积二手房，而且估计只能是楼梯房。还得办按揭。不知道这样

做对不对。我知道应该买杭州的，但是第一没有社保，第二，杭州暴涨，已经赶不上了。望楼主指点一二。

最好换成市区电梯房。

作者:海男的故事 日期:2017-06-12 16:52

@ty_素颜 401 2017-06-12 12:30:17

@ty_中国电信 583 2017-06-12 00:12:15

楼主是实操高人啊，怎么看广州几个区的方向 资金只有 50 万

@海男的故事 32609 楼 2017-06-12 11:31:00

50 万可选择的区域不多，主要是郊区，一旦行情冷下来，率先调整的是郊区，如果是投资，可以先等等，多学学投资知识。

海老师怎么学习投资知识呢？有没有什么书推荐？或是其.....

因应大家的建议，建了一个群，方便大家学习和交流投资知识。

作者:海男的故事 日期:2017-06-12 19:10

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一

些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-06-12 21:27

@zjcaisq 2017-06-12 12:55:49

重庆观音桥老房子（距离步行街 5-6 分钟走路，）8800 可以入手吗 带重点小学 轻轨近 三甲医院近 但房子太老了不太适合居住。请楼主看到看到 回复回复，谢谢啦

你的需求是什么，这个房子是否满足你的需求。

作者:海男的故事 日期:2017-06-13 11:49

@18987320336 2017-06-13 09:40:04

求楼主指点迷津：我云南人，老公贵州人（IT 行业搬砖），现在都在北京，但三四年后考虑回西南发展，昆明、贵阳、重庆、成都都考虑，地理上优先昆明，但感觉昆明这一波涨得有点多，尤其新盘，基本上起价都一万了，现在能买吗？还是买去贵阳或者重庆呢？（成都限购了，要不然一开始觉得成都挺不错。

成都和重庆比较合适，往回撤时工作和房价要综合考虑，贵阳和昆明能提供的好工作机会太少。成都和重庆落户都不难，限购不是问题。

作者:海男的故事 日期:2017-06-13 12:00

@家有一箩筐 2017-06-13 09:32:02

尊敬的海南老师，对您十分膜拜，并多次学习和研读您的各种投资观点，特别认同！同时也受益匪浅。

本人坐标魔都，年近不惑，有 3 套房产，面积都不算大，分别内环内 2 套，110 平（地铁房+工作近+自住）和 50 平（地铁房+学区房+出租中）；外环外一套别墅区内的电梯 90 平小三房（出租中）。

目前本人手上还有 100w+，之前在考虑购入杭州房产，但是被限购，无法购入。钱放在手上总是有点感觉要贬值，请问还有别的投资渠道吗？

.....

吃好喝好玩好，多看少动。有时间多看书，多学习，公众号里有很多好文章，可以多看看。中国稍微靠谱一点的投资渠道就是房市和股市，其它小众的投资品尽量不要碰。

作者:海男的故事 日期:2017-06-13 12:01

@静思已过 MZ 2017-06-12 22:29:31

楼主，我是广东梅州人，在深圳工作，在梅州买房感觉以后回去也不知道干嘛，好像也住不了，不知道在深圳买还是梅州买比较好，当然深圳买压力很大很多，都是自住的

肯定是深圳。

作者:海男的故事 日期:2017-06-13 15:03

@sniipl 2017-06-12 21:36:54

老师，冒昧请教您一个关于买房子的问题（主要保值及自住）。

1，在老家湖南岳阳市买精装 3 房 100 万，老婆带小孩上学暂在岳阳市（我们有一套自建房子）

2，在我工作的佛山顺德北滘镇核心地区双地铁，毛坯 3 房 250 万左右，

我们家庭月收入 2 万，请教买那个地方的房子更适合。
感谢！

佛山更好。

作者:海男的故事 日期:2017-06-13 18:08

@ty_萍水相逢 164 2017-06-13 16:58:09

楼主，请教，坐标天津 50 年产权的居住型公寓（住宅类合同）可以买吗？坐落 CBD 区域，地铁学区，谢谢

公寓利益是和政府利益冲突的，是最容易被牺牲的。

作者:海男的故事 日期:2017-06-13 19:47

给大家推荐两本书：城市的胜利，美国大城市生与死。

作者:海男的故事 日期:2017-06-14 12:37

@玲玲 829 2017-06-13 22:20:59

刚看完深圳 前海一号回来，感觉那边的规划太好了，

87 平米，1000 万，可以下手吗，

投资要的是赚钱的标的，豪宅是这些年涨的最少的，当然 1000 万在深圳不能算豪宅，翻一倍 2000 万。买豪宅贷款的少，一般能拿出 2000 万现金的土豪是看不上 87 平米这种房型的。

作者:海男的故事 日期:2017-06-14 13:54

@四月天 cc 2017-06-13 23:27:40

请问楼主大咖天津非市区非学区的房子现在有保留价值吗？什么时候卖合适呢？

房子有哪些资源。

作者:海男的故事 日期:2017-06-14 14:01

房价会降吗？

房价会不会降，什么时候降，一直是困扰大家的一个问题。中国区域辽阔，城市众多，各个城市经济发展阶段不一样，房价所处的阶段也不一样，要说清楚各城市的房价走势确实比较难，再加上各路砖家意见不一致，公说公有理，婆说婆有理，搞得大家一头雾水，相当焦虑。

大道至简，房地产本质上就是一门生意，它也受供求关系的约束，而供求关系除了受物理上的房子供求影响外，还受供求双方心里上的影响。所以当房子上涨时，它一直会上

涨到有效供应大于有效需求，下跌时，会一直下跌到有效需求大于有效供应。为了便于大家理解上面的话，以 14 年至今的房产周期举例说明。

2014 年的房产比较低迷，国家 9 月 30 号出了房产新政，首套房首付 3 成，利息可以优惠到 70%；还清第一套房的贷款，买第二套可以作为首套房看待。这激活了部分需求，大家开始买房，但供应量比较大，价格上涨不明显。2015 年 3 月 30 号，国家又出新政，二套房首付可以最低 4 成，营业税免征由 5 年转为 2 年，这激活了更多的需求，供需基本平衡的一二线城市供求发生逆转，房价开始大涨，产生赚钱效应，更多的人开始买房，想卖房的也不卖了，开发商也开始控制卖房进度，供求进一步失衡，房价继续上涨。为了避免房价失控，国家 2016 年 10 月开始了新一轮的调控，依然是以减少需求为主，使供需重新平衡。2017 年三四线城市房价的上涨，主要由于改善需求的爆发和棚改的货币化补偿，产生了一波需求，而供应端地方政府和开发商控制供应节奏，人为的制造供不应求，导致房价上涨，产生赚钱效应，更多的投资者加入，房价继续上涨。房价的下跌比较复杂，大中城市成熟的地方大部分是自住，卖出的不多，而且需求比较多，一旦有性价比高的房子卖出，很快就被消化掉，房价比较稳定，大家预期也比较稳定；不成熟的地方，有比较多的投资者，一旦行情不好，卖出的房子由于自住需求不多，不

能及时卖出，导致后续卖出者必须挂更低价才能卖出，这会改变大家的预期，导致更多人要卖出，而买房者一般买涨不买跌，最后会发生踩踏，导致房价大跌。所以一个区域的房价会不会大跌，主要取决于行情转折时抛出的房子能不能及时被消化。

各个城市的房产调控政策不同，经济发展阶段也不一样，大家的心理也不一样，每个城市需要做更具体的分析，接下来的文章会有更多精彩的城市分析。

作者:海男的故事 日期:2017-06-14 15:34

@家有一箩筐 2017-06-13 09:32:02

尊敬的海南老师，对您十分膜拜，并多次学习和研读您的各种投资观点，特别认同！同时也受益匪浅。

本人坐标魔都，年近不惑，有 3 套房产，面积都不算大，分别内环内 2 套，110 平（地铁房+工作近+自住）和 50 平（地铁房+学区房+出租中）；外环外一套别墅区内的电梯 90 平小三房（出租中）。

目前本人手上还有 100w+，之前在考虑购入杭州房产，但是被限购，无法购入。钱放在手上总是有点感觉要贬值，请问还有别的投资渠道吗？

.....

@海男的故事 2017-06-13 12:00:41

吃好喝好玩好，多看少动。有时间多看书，多学习，公众号里有很多好文章，可以多看看。中国稍微靠谱一点的投资渠道就是房市和股市，其它小众的投资品尽量不要碰。

@家有一箩筐 2017-06-13 09:32:02

尊敬的海南老师，对您十分膜拜，并多次学习和研读您的各种投资观点，特别认同！同时也受益匪浅。

本人坐标魔都，年近不惑，有 3 套房产，面积都不算大，分别内环内 2 套，110 平（地铁房+工作近+自住）和 50 平（地铁房+学区房+出租中）；外环外一套别墅区内的电梯 90 平小三房（地铁+出租中）。

目前本人手上还有 100w+，之前在考虑购入杭州房产，但是被限购，无法购入。钱放在手上总是有点感觉要贬值，请问还有别的投资渠道吗？

.....

@海男的故事 2017-06-13 12:00:41

吃好喝好玩好，多看少动。有时间多看书，多学习，公众号里有很多好文章，可以多看看。中国稍微靠谱一点的投资渠道就是房市和股市，其它小众的投资品尽量不要碰。

@家有一箩筐 2017-06-13 13:27:07

谢谢海男老师，谨记教诲，潜心学习，经营好小生活，
坐等良机。

@黑袍、教主 2017-06-14 15:04:49

杭州的住宅限购，可以考虑酒店式公寓楼呗

公寓不要考虑。

作者:海男的故事 日期:2017-06-14 16:42

@u_109332173 2017-06-14 14:02:05

七宝万科 94 年的老公房四年以后还好出手么

得看金融政策。

作者:海男的故事 日期:2017-06-14 19:02

@se_kay 2017-06-14 14:47:26

楼主，您好！有问题来请教

我跟老公都是上海本地人，老公名下有套房无贷款，我没有。后面政策放开我们两个又贷款买了套老破小，已满 2 年。现在手头还有点钱，钱放着贬值想着再倒腾一下，是去购买不限购的近郊城市？还是老破小卖掉再买上海的？还是等政策放开再买？目前我们两人租房住，离公司近，买房是投资，暂时不是刚需，还请指点，万分感谢！

尽量在上海买，如果老破小学区不行，需要考虑优化。

作者:海男的故事 日期:2017-06-15 11:56

@维拉 J 2017-06-15 10:54:14

请问大神，坐标是福州，手上有一套 30 几平的学区房可以卖到 200 万，想以这套房做为抵押贷 50 万，到比较偏远的地方投资一套小户型，现在是否可以入手呢，谢谢！

不要到偏远的地方买。

作者:海男的故事 日期:2017-06-15 16:28

@ty_河流 332 2017-06-14 19:12:06

海男大哥，你好，看了您的帖后受益非浅，最近想在东莞投资一套小面积房，不知道投哪个区域好，松山湖或长安新区，是不是尽量离地铁近的地方买，因本人在江西，还没去实地踩盘，希望得到您的肯定再出发

都可以，先去现场看看再说。

作者:海男的故事 日期:2017-06-15 16:55

@jwk0123 2017-06-15 13:15:06

您好，楼主，想请教下济南适合在今年投资吗？限购之后最近又发布了一个本科以上学历按本市户口首套房对待的政策，现在济南正在高新区大力建设 CBD，我们也在這邊做工程，地铁正在修建，办公写字楼这边非常集中，不知道

投资这附近的住宅如何！去年房价大涨这里已经翻倍，2.5万起步吧。或者选择能地铁8站内通勤的，1万多。如果这个时间这个地方可以投资，选择什么合适？。

半成熟区域。

作者:海男的故事 日期:2017-06-15 17:55

@Sxm9508 2017-06-14 21:55:23

楼主，请教下，江苏南通从去年下半年开始至今，房价上涨厉害，全国涨幅前矛，现在新点的二手房价高于新盘开盘价，所以新房一房难求，现在新房一万二三，二手房一万五以上，价高都有三万一平，大家认为地铁通了，高铁通了，房价还会涨，所以都在疯抢，买新房都要找关系，通后门。想问下楼主，这样的情况下房价还会一路上涨吗？

还会涨，但这种肉看得到，很难吃到。

作者:海男的故事 日期:2017-06-15 21:12

@zby2017 2017-06-15 20:42:09

Lz,长沙的江景房值得入手么，价格有点回落到去年十月份的水平了，开发商现在捆绑合同销售，毛坯要带个装修合同，一万六的样子，学区和地铁都有。

自住可以，长沙投资难度很大。

作者:海男的故事 日期:2017-06-15 21:51

@ty_飘 301 2017-06-15 12:40:19

老师，您好！坐标深圳，现住公租房在南山区，可以三年一继签合同，一直住，有2岁的小孩，所属学校较好，资金100万可以首付三成买龙岗中心城那边的三房，离市区远一些，现在是选择继续住公租房还是买房？

买得起肯定买房更好。

作者:海男的故事 日期:2017-06-15 21:53

@小娅 22 2017-06-15 10:23:46

楼主，您好，我在佛山顺德，现在有一套镇中心10楼龄的小房子，生活很便利。今年镇的郊区某大房地产商开发的楼盘3期要开盘了，价格目前是1万2至1万4，我们想买一个改善型住房，是期房，打算三四年以后再住进去，把现在的房子卖了，今年年底我们这地铁动工，现住的房子几百米内将有地铁站，但小区很小，想买的几公里内才有地铁，但小区大，环境应该会不错，您觉得现在买合适吗，我们现在手上资金很少，买的话，首付都得借

尽量不要离地铁太远。

作者:海男的故事 日期:2017-06-15 22:20

@jwk0123 2017-06-15 13:15:06

您好，楼主，想请教下济南适合在今年投资吗？限购之后最近又发布了一个本科以上学历按本市户口首套房对待的政策，现在济南正在高新区大力建设 CBD，我们也在这边做工程，地铁正在修建，办公写字楼这边非常集中，不知道投资这附近的住宅如何！去年房价大涨这里已经翻倍，2.5 万起步吧。或者选择能地铁 8 站内通勤的，1 万多。如果这个时间这个地方可以投资，选择什么合适？。

目前情况下，很难碰到性价比高的优质资产，投资可以等稳定一点了慢慢挑选好房子。

作者:海男的故事 日期:2017-06-16 10:43

房子就是一种货币现象，我们的银行已经变成了投行，很多银行的投资业务已经占到一半，这些资金绕过监管很大一部分流向了房地产，导致房地产的高潮。今年监管部门的政策对这些业务打击很大，基本封堵了开发商的融资渠道，没法借新还旧，只能卖房还钱，现在银行自己本身缺钱，按揭贷款的额度也变少，供求会发生逆转，手头现金多的购房者可以等着做大爷了。

作者:海男的故事 日期:2017-06-16 10:55

@u_110362325 2017-06-15 22:37:54

老师您好，本人江西南昌的，本地有三套房子，面积均是 100+，另有一套地铁口公寓，无贷款。手上现金 100+，

朋友建议去北京附近的涿州买房，趁着还有限购。这种建议可行吗，您帮我看看，多谢！

不怕死可以去。现在这种环境下，应该静下心来学习投资知识，等待机会的出现。

作者:海男的故事 日期:2017-06-16 11:40

@ty_cathy408 2017-06-16 11:27:13

楼主，请教一下，本人在武汉，想购入第二套房子做投资，目标定在光谷南，，现在二套房子5成首付，，房贷利息也不稳定，现在是投资的好时机吗？谢谢，盼回复

不是投资好机会。

作者:海男的故事 日期:2017-06-16 11:40

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有30多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-06-16 15:17

@一片尘埃 2017-06-16 11:46:46

等到大家都买了房子了，我看房地产税就不远了，政府该剪羊毛了~~

不能提高层级，永远是被剪的对象。

作者:海男的故事 日期:2017-06-16 17:28

@ty_飘 301 2017-06-15 12:40:19

老师，您好！坐标深圳，现住公租房在南山区，可以三年一继签合同，一直住，有2岁的小孩，所属学校较好，资金100万可以首付三成买龙岗中心城那边的三房，离市区远一些，现在是选择继续住公租房还是买房？

@海男的故事 2017-06-15 21:51:14

买得起肯定买房更好。

@ty_飘 301 2017-06-16 08:41:37

谢谢老师的回复，我说的更详细些，现住的公租房小区环境好，月租低两房1500元，有南科大二小实验的学位，小孩2岁，公租房可以不愁上学的问题。而买房资金只能到离市区远些的龙岗中心城那边，教育跟不上这边，主要现在深圳房价不知是涨还是跌，买了还要承受降价的风险，所以矛盾，1.形势明朗些了再买？2.选择没有压力的公租房不买

先看起来，买到合适的房子不是你想的那么简单。

作者:海男的故事 日期:2017-06-16 22:06

@u_110362325 2017-06-15 22:37:54

老师您好，本人江西南昌的，本地有三套房子，面积均是 100+，另有一套地铁口公寓，无贷款。手上现金 100+，朋友建议去北京附近的涿州买房，趁着还有限购。这种建议可行吗，您帮我看看，多谢！

@海男的故事 2017-06-16 10:55:43

不怕死可以去。现在这种环境下，应该静下心来学习投资知识，等待机会的出现。

@u_110362325 2017-06-16 19:49:58

手中有粮，心中不慌，您说的对。

多学习，胆子大就赚钱的时代过去了，以后要靠智慧投资赚钱。

作者:海男的故事 日期:2017-06-17 10:45

@zby2017 2017-06-15 20:42:09

Lz,长沙的江景房值得入手么，价格有点回落到去年十月份的水平了，开发商现在捆绑合同销售，毛坯要带个装修合同，一万六的样子，学区和地铁都有。

@海男的故事 2017-06-15 21:12:58

自住可以，长沙投资难度很大。

@zby2017 2017-06-17 07:24:50

是自住，就是觉得贵

自住没问题，钱越来越多，优质资源就那么多。

作者:海男的故事 日期:2017-06-17 23:02

@sonybenq 2017-06-17 17:02:13

对绍兴的房子楼主怎么看的，这个城市怎么说呢，但是市区太小，老城区。只合适用来养老。等等。绍兴的房了，你如何看待？离杭州高铁也就 18 分钟。

这种城市投资难度大。

作者:海男的故事 日期:2017-06-18 11:37

@ty_素颜 401 2017-06-12 12:30:17

@ty_中国电信 583 2017-06-12 00:12:15

楼主是实操高人啊，怎么看广州几个区的方向 资金只有 50 万

@海男的故事 32609 楼 2017-06-12 11:31:00

50 万可选择的区域不多，主要是郊区，一旦行情冷下来，率先调整的是郊区，如果是投资，可以先等等，多学学投资

知识。

海老师怎么学习投资知识呢？有没有什么书推荐？或是其.....

@海男的故事 2017-06-12 16:52:50

因应大家的建议，建了一个群，方便大家学习和交流投资知识。

时间是投资最好的朋友，也是普通人拥有的最多资源，好好利用时间资源，争取每年取得一定的投资收益，投资能力提高一点点，日积月累下来收益还是很可观的。

作者:海男的故事 日期:2017-06-18 21:33

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-06-19 13:39

@水中草 2009 2017-06-18 19:26:15

大哥，拜读了你的文章，目前正处于买房阶段，想向你请教我该怎么选择，自己现在情况如下：坐标嘉定，还没结婚，但是随时可以领证，目前考虑嘉定老城的学区房，嘉定

西的地铁房（超一点预算），离嘉定西地铁站 3.5km 的二手房（12 年左右建的），不知道该怎么选择？

不能离地铁太远。

作者:海男的故事 日期:2017-06-19 19:52

@涯天鱼 2017-06-19 17:49:18

请问楼主，现在哪家基金投资价值大？国泰的股票基金为何比华夏的股票基金收益高那么多

基金和股票相关，今年是结构性行情，不同的股票基本冰火两重天，基金肯定也是冰火两重天。

作者:海男的故事 日期:2017-06-19 22:24

@无言已成路 2017-06-19 21:46:13

请教楼主，我想在成都天府新区格林城买一套 98 平方房子自己住，价格 115 万，值得入手吗？

自住满足需求就可以考虑。

作者:海男的故事 日期:2017-06-20 10:55

@彼岸 AH 2017-06-20 09:28:36

楼主，手上有现金 40 万，之前一直没在上海买房，短时间也没买房资格，请问购买昆山花桥附近上海地铁 11 号线零距离商住房用于自住和出租怎样？

自住得自己做地铁感受一下是否满足你的通勤要求。

作者:海男的故事 日期:2017-06-20 11:46

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章,大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑,如果这些文章能给他们一些参考,就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-06-20 20:48

@家有一箩筐 2017-06-13 09:32:02

尊敬的海南老师,对您十分膜拜,并多次学习和研读您的各种投资观点,特别认同!同时也受益匪浅。

本人坐标魔都,年近不惑,有 3 套房产,面积都不算大,分别内环内 2 套,110 平(地铁房+工作近+自住)和 50 平(地铁房+学区房+出租中);外环外一套别墅区内的电梯 90 平小三房(出租中)。

目前本人手上还有 100w+,之前在考虑购入杭州房产,但是被限购,无法购入。钱放在手上总是有点感觉要贬值,请问还有别的投资渠道吗?

.....

@海男的故事 2017-06-13 12:00:41

吃好喝好玩好,多看少动。有时间多看书,多学习,公

众号里有很多好文章，可以多看看。中国稍微靠谱一点的投资渠道就是房市和股市，其它小众的投资品尽量不要碰。

@家有一箩筐 2017-06-13 09:32:02

尊敬的海南老师，对您十分膜拜，并多次学习和研读您的各种投资观点，特别认同！同时也受益匪浅。

本人坐标魔都，年近不惑，有 3 套房产，面积都不算大，分别内环内 2 套，110 平（地铁房+工作近+自住）和 50 平（地铁房+学区房+出租中）；外环外一套别墅区内的电梯 90 平小三房（地铁+出租中）。

目前本人手上还有 100w+，之前在考虑购入杭州房产，但是被限购，无法购入。钱放在手上总是有点感觉要贬值，请问还有别的投资渠道吗？

.....

@海男的故事 2017-06-13 12:00:41

吃好喝好玩好，多看少动。有时间多看书，多学习，公众号里有很多好文章，可以多看看。中国稍微靠谱一点的投资渠道就是房市和股市，其它小众的投资品尽量不要碰。

@家有一箩筐 2017-06-13 13:27:07

谢谢海男老师，谨记教诲，潜心学习，经营好小生活，

坐等良机。

@黑袍、教主 2017-06-14 15:04:49

杭州的住宅限购，可以考虑酒店式公寓楼呗

@海男的故事 2017-06-14 15:34:00

公寓不要考虑。

@黑袍、教主 2017-06-20 15:32:51

我看我朋友前一个月买在杭州临平什么银泰城哪里,,
我看涨了好多,, 之前均价 13000 现在 17000。

远郊的期房是坑爹无极限，一旦市场冷下来，就不是跌
不跌价的问题，而是根本卖不出去。

作者:海男的故事 日期:2017-06-20 21:27

@为了敲刻刻 2016-05-26 19:12:39

请把深排除在 10 外

@ty_129515554 2017-06-20 15:46:05

楼主是个投资达人啊？只是房子我觉得不合适投资了，
买不起

中国能跑赢货币增量的只有好城市的房子和股市，两者机会会交替出现，好好把握就行了。

作者:海男的故事 日期:2017-06-20 21:28

@哼哼哈哈伊伊丫丫 2017-06-19 22:09:22

楼主，请问贵阳的房子可以买吗？我一个人在这边工作，以后应该会回家，买房主要还是为了投资。这个房子靠近地铁，周围有奥体，有公园地点不错。可是现在要 9000 一平。还望楼主赐教，不胜感激！

回去的城市比贵阳好吗？

作者:海男的故事 日期:2017-06-20 21:31

@ltx2038 2017-06-18 20:18:04

楼主周末好，请教您，我的情况是：在成都有 2 套房，位置都还可以，一套老人住，一套自己住，目前手中还有 100 万，听人建议目前正在办理深圳户口，打算为孩子（目前高中）以后大学毕业后可能到深圳工作作准备，即使以后不在深圳工作，也可作投资。近段时间看成都新盘都被压着价，很犹豫是该想办法在成都以小孩名义买呢，还是集中资金等深圳户口办下来投资深圳，看你前面说深圳最好在龙华和宝安买房，那我也只能买总价 300 多万的.....

异地投资还是比较麻烦的，根据城市的脉动，好好研究

成都接下来的热点可能更好。

作者:海男的故事 日期:2017-06-21 11:52

@luass 2017-06-21 07:28:27

楼主，坐标西安，在铁一中滨河校区旁边买房做投资可以吗？自己不住。周边目前没有地铁，没有商业配套。只有一个学校，价格 10000/m²。

商业可以没有，但学校和地铁最好有。

作者:海男的故事 日期:2017-06-21 17:39

@lrxwsy 2017-06-21 15:36:29

请问楼主，像武汉蔡甸这样的地方有学校又规划了地铁的楼盘能买吗。但都四环了。

一来规划是否能实现，何时实现是个问题，二来新房供应量太大，也难涨。得等时机。

作者:海男的故事 日期:2017-06-21 20:28

@ty_A 林 122 2017-06-21 09:06:50

太佩服楼主了，早点能看到你的帖子就好了，

多学习。

作者:海男的故事 日期:2017-06-22 08:43

@zzq1236_test 2017-06-21 21:49:55

楼主，长春的房子可以买吗？

自住可以。

作者:海男的故事 日期:2017-06-22 15:41

城市的格局

要分析中国各个城市的房价趋势，就是先理解中国的城市格局。

如果把中国比作一个城市，北京上海是市中心，广州是工业园区，深圳以前也是工业园区，现在升级成了高新区，武汉，杭州，成都等强二线城市是近郊。深圳、广州地理位置也是近郊。

90年代末期到2008年，资源由外资外贸主导，工业园区深圳、广州发展的最快，孔雀东南飞是当时人才流动的真实写照；市中心北京、上海因为有独特的资源，发展的还不错；武汉，成都等近郊就是苦逼中的战斗机，资源极度缺乏，连小工业园区东莞，佛山都不如。

2008年到2014年，资源开始由政府主导，市中心北京、上海发展的最快；深圳顺利由工业园区升级成高新区，发展的也很快，广州没有顺利升级成高新区，发展开始变慢。同时2008年后发生了一个重要的事，就是高铁的快速发展，和地铁一样，高铁也是优先连接市中心及市中心和产业区之间，上海，北京，广深之间大干快上很快就连通了，武汉，

长沙，郑州由于地理位置，成了最大的受益者，发展的不错；天津，重庆是直辖市，分配的资源比较多，发展的也比较快；这里重点表扬杭州，在上海的挤兑下，硬是自力更生，艰苦奋斗，通过努力成了互联网时代的当红炸子鸡。

2014年后，市中心北京、上海发展饱和，开始重点发展近郊，强二线城市将会迎来快速发展。根据国家最新的高铁规划，成渝和广深受益比较大，合肥可能成为黑马。武汉，长沙，郑州等早期高铁受益城市得赶紧发展产业，不然江湖地位难保。

至于很久以后会怎样，郊区饱和了，肯定是更新市区。

接下来各个城市的解析更精彩。

作者:海男的故事 日期:2017-06-22 18:06

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-06-22 19:56

@JSRFSQ 2017-05-20 16:37:10

请问楼主，在温州买房自住现在下手可以吗，最近几个月还涨了不少

@进来随便看看 2014 2017-06-22 18:10:02

我 5.20 号买了蒲江社区的 95 年老房子 9400 一平方 120.93 平 贷 85 万 基准利率 老装修 我想重新装修成三个小套房出租，最好有租养贷，不过我很想去昆山苏州买便宜的房子投资，不知道我的想法是对还是错？？？

等好城市稳定下来买优质资产的想法是可行。

作者:海男的故事 日期:2017-06-22 22:11

@luass 2017-06-21 07:28:27

楼主，坐标西安，在铁一中滨河校区旁边买房做投资可以吗？自己不住。周边目前没有地铁，没有商业配套。只有一个学校，价格 10000/m²。

@海男的故事 2017-06-21 11:52:41

商业可以没有，但学校和地铁最好有。

@luass 2017-06-22 18:57:50

地铁政府有远期规划，期限是 2023 年修好。但不知道未来能否兑现。还有开发商是本土小开发商这个楼盘也是第一次搞，有些担心烂尾，有些犹豫。

这次很多小开发商会倒闭。

作者:海男的故事 日期:2017-06-23 11:11

国家这几天在严查大民营企业的金融风险敞口，对投资影响比较大，容易出黑天鹅，大家悠着点。

作者:海男的故事 日期:2017-06-23 21:51

@ty_A 林 122 2017-06-23 18:10:15

请问楼主太原地铁房（投资）能买吗？地铁今年年底开修，现价 10000 元。多谢指教

太原投资不合适。

作者:海男的故事 日期:2017-06-24 14:10

@爱的箴言 2017 2017-06-24 13:13:25

楼主高人，不妨说说武汉的前景哦，谢谢啦！

公众号里会单独讲。

作者:海男的故事 日期:2017-06-24 14:22

@haisunshan 2017-06-23 22:48:08

楼主在前面说到下次房市上涨前会有波牛市，能不能具体分析下现在的大盘，谢谢了！

现在大盘就是震荡，牛市会在货币和金融放松的时候才会出现，暂时只会有结构性行情，没有牛市。

作者:海男的故事 日期:2017-06-24 19:56

@xzy182392185 2017-06-24 12:37:16

请问，成都楼市前景如何，入手时机

公众号里会单独讲。

作者:海男的故事 日期:2017-06-24 22:10

@深漂一族 2017 2017-03-24 17:51:59

楼主你好，我现在深圳上班，现金一百万，年收入十五万，现在有多种投资，一在深圳临界位置惠州大亚湾买个二手房均价一万，旁边的深圳坪山房价开盘三万均价，。二我陕西人，在西安买一套，以后会西安发展住，不住就卖了，三在老家四线汉中买两套，一套住，一套出租，年租汇报 4%，担心老家四线被人炒高了，以后更买不起。天天头都大了，以前对房产不懂，看了你的帖子，觉得说的都很精准。给个好的建议，谢谢了。

@海男的故事 2017-03-24 20:40:34

在深圳等机会，主要看宝安和龙华，可以买面积小一点的。切记!!!

@fspring2017 2017-06-16 10:59:19

我也是陕西人在深圳，无房

@擎风呼宇 2017-06-24 00:27:47

楼主提到主要看宝安个龙华，意思是这两个区域的房子会在本次结构调整过程中跌的最厉害吗？

福田和南山发展饱和之后资源会外溢。

作者:海男的故事 日期:2017-06-24 22:45

@恺焱 2017-06-24 01:27:06

请教楼主，想用外环外的动迁房置换南京路上的一套次新房，但现在面临两个问题：

1. 动迁房所处板块供给量大，现在价格比3月跌了30万，买涨不买跌心态作祟，地区交易量寥寥无几，利好是10月即将通地铁

2. 置换的房子是公寓类型的住宅产权，比南京路同地段楼盘低了近3万/平，但上家咬死不降

目前预计贷款80万左右，月还4000。新房这几年单身考虑自住，之后出租租金在1万+

担心即使10月地铁通车后，供给继续增.....

公寓政策风险很大。

作者:海男的故事 日期:2017-06-25 10:42

@2013nxyhbd 2017-06-25 09:49:43

楼主见多识广，福州主流房价老市区的基本在2.5-3.5，现在大力发展福州周边县级市长乐，因为长乐靠海，所以将

打造滨海新城，作为福州副中心，长乐地还是比较多，福州机场原先就在长乐，现在规划多条地铁，也有港口，铁路，未来交通非常发达，并且产业以高科技，比如大数据，vr 产业这些为主，原先那边房价据说 5000 不好卖，这次滨海新城落地，房价据说在将近 2 万的位置，并且还没有房子。想请教楼主像这样新概念的区域内附近 10 公里.....

不可以。

作者:海男的故事 日期:2017-06-25 17:00

@2013nxyhbd 2017-06-25 09:49:43

楼主见多识广，福州主流房价老市区的基本在 2.5-3.5，现在大力发展福州周边县级市长乐，因为长乐靠海，所以将打造滨海新城，作为福州副中心，长乐地还是比较多，福州机场原先就在长乐，现在规划多条地铁，也有港口，铁路，未来交通非常发达，并且产业以高科技，比如大数据，vr 产业这些为主，原先那边房价据说 5000 不好卖，这次滨海新城落地，房价据说在将近 2 万的位置，并且还没有房子。想请教楼主像这样新概念的区域内附近 10 公里.....

@海男的故事 2017-06-25 10:42:30

不可以。

@2013nxyhbd 2017-06-25 16:02:34

能稍微说说原因吗楼主

远离市区的新城很难发展起来。

作者:海男的故事 日期:2017-06-25 22:28

@虎狼行 2017-06-25 17:04:06

直播了，楼主，说说燕郊楼市吧，还能见底吗？同一小区之前3万，现在2.2的房子，还会降价吗？刚需

多去交易中心和中介那里看看，就知道行情了。

作者:海男的故事 日期:2017-06-26 13:11

@cherry 雪 2017-06-25 19:04:10

楼主，能说说杭州的房子吗？手上持币待买，属于改善型刚需，等几年呢也是可以，可是杭州的房子自2016年10月份开始限购限贷一次次升级调控，依然是马不回头的涨，从年初到3月份又涨了近30%，最近更加夸张，看好的两个新盘硬是一套没有买到，据说都是全款+车位被哄抢一空，所谓的首付上浮10%根本不算是一个事儿！而且不仅要找关系还得拼关系！简直不能再疯狂了！请楼主有空谈谈杭州吧，现在真是焦虑啊

杭州是一个大起大落的城市。

作者:海男的故事 日期:2017-06-26 15:22

股市故事，有缘者得之。

股市之美女篇

王老五最近赚了一笔钱，准备找个女朋友。很对美女闻风而来，王老五挑花了眼，先挑选 A，交往了两天，没实质进展，又觉得 B 更美，交往了几天，也没实质进展。看到 C 又觉得 C 更美，开始和 C 交往，还没实质进展，又看上了 D, E, F…。最后一个美女也没有实质交往，当然也没有结果。钱和精力倒是花了不少。王老五一看不行，等找个人取取经，朋友圈轮了一遍，赵老六以前也是这样，最后娶了一个贤惠多金的美女。于是提着礼品去找赵老六，说明来意，赵老六听了哈哈大笑，说你找对人了。开始面熟机宜。首先要有一个客观的基本标准，如背景好，活力足，多金，挑选 3、4 个符合要求的深入交往，最后挑选一个让自己舒服，对生意有帮助的旺夫之女做更深入的交往，投入所有精力投其所好，争取俘获芳心，结成正果。王老五和金金修成正果，步入婚姻殿堂，家庭和事业都风生水起。岁月如白驹过隙，转眼金金到了中年，活力越来越小，在事业上还经常托王老五的后腿。王老五一看不行，要做更大的事业，得再找个有活力，能帮助我的美女。这次王老五有经验了，轻车熟路的就找到了旺女荣荣，事业很快更上一层楼。

作者:海男的故事 日期:2017-06-26 17:30

@shelyliang2013 2017-06-23 23:39:31

楼主了解南沙蕉门河一带吗？家里人硬要投资那里，这种时候，都不缓一缓。

那里现在不适合投资。

作者:海男的故事 日期:2017-06-27 12:06

@横横竖勾 2017-06-26 22:29:25

合肥现在二手房不是很好卖，但是好多都是不满两年的和新房一比要贵将近 20 万，可是新房子又买不到，所以这种情况算不算过剩呢？

投资重点关注二手市场，新房政府和开发商可以联合做局。

作者:海男的故事 日期:2017-06-27 15:17

@liucf82 2017-06-27 13:09:03

请教楼主:广州目前有楼盘新盘比同小区早期开盘的二手价钱更低，这种一二手倒挂的情况您怎么看？我是否应该马上卖掉那个小区旧房子（2010 年的房子）去买新房？

开发商缺钱，但可能要全款。

作者:海男的故事 日期:2017-06-27 15:18

@ty_指间砂 2017-06-27 10:06:00

请问一下楼主，本人无锡人，手上有现金 60 万，现在想买套无锡的房子，这个时候是不是入手的好时机，非常感谢，昨天一天看完全部楼层，感觉楼主是非常理性的，希望能帮忙看一下，谢谢！

投资多看看苏州。

作者:海男的故事 日期:2017-06-27 20:34

@没买房就是个笑话 2017-06-27 16:18:06

楼主你好，之前没说清楚，我在贵阳贵州省会，高新区在新开发区行政区域内，高新区附近无地铁，新开发区因为年底全市的地铁要通，房价上涨了 70%，开发区内的 CBD 位置有地铁，无一手房，二手房价 9000 多了。其他地铁口附近的房子均已 8500 以上。我已有两套住房，一套 100 平在新开发区内离地铁口步行 30 分钟，一套 133 平，这套涨幅慢，均有贷款，目前手上积蓄 38 万，年收入 18 万。我以前想存钱买市中心，房价 10000 左右，但现在全城通地.....

卖掉手中能卖的非优质资产，集中资源换成好房子。

作者:海男的故事 日期:2017-06-27 21:47

@瑶宝 2010 2017-06-27 16:17:08

请教楼主，坐标东莞，这边也出现新房和二手房倒挂的情况，同个地段的万科，09 年的二手楼买到 2.2 万，而新盘

只要 2 万 1 不到，这边外地户籍买新房需要一年社保。楼主看好环松山湖片区吗？松山湖这边由于供地有限，这边的二手房已经处于比较高位了，普遍在 2.5 万以上

松山湖不错。

作者:海男的故事 日期:2017-06-28 21:58

股市故事，有缘者得之。

实业和股市

王老五开了一间小工厂，没日没夜的干活，所得也不多。而他的朋友赵老六，整天喝喝茶，看看报，到处游玩，偶尔投投股市，钱还不少赚。这天赵老六又到王老五工厂玩，泡好茶后，王老五又开始诉苦。我一天到晚辛辛苦苦，赚不了几个钱，你狗日一天到晚玩玩耍耍，钱不少挣，这还有天理吗。赵老六笑了笑说：“你知道我等待一个不确定的机会有多煎熬吗，现在这个社会，要找一个辛辛苦苦工作的人易如反掌，但找一个 10 年如一日耐心等待机会的人有多难吗。因为人少，竞争不激烈，我当然赚的比你多。”王老五于是央求赵老六教他投资股市，赵老六一口回绝，你受不了那个煎熬。但架不住王老五软磨硬泡，只好勉强答应。接着王老五就跟着赵老六喝茶看报，刚开始还挺新鲜，过了几天就坐不住了，要求赵老六教点实际的，赵老六忽悠不过去，就交他买了一支股票，让他持有三个月。刚开始 2 天还行，第三

天涨了5个点，卖了。然后去找赵老六去报喜。赵老六劈头盖脸一顿训次，不让你拿着的吗。王老五赶紧陪笑脸，让赵老六帮忙再买一支。赵老六又帮忙推荐了一支，让至少持有三个月。刚开始两天没怎么动，3、4、5连跌三天，王老五实在受不了，卖了，哪知第六天开始不停往上涨，但王老五始终没勇气再买入，最后越涨越高。搞得王老五吃不好饭，睡不着觉。最后高点买入，谁成想没过两天开始下跌。赵老六过来让他赶紧卖掉，落袋为安，王老五表面答应，但舍不得卖。最后股票一直跌，回到了刚开始的价格。王老五心在滴血，找了个理由，告别赵老六，回到工厂。心理嘀咕：“真不是人干的事，买也错，卖也错”。

作者:海男的故事 日期:2017-06-28 22:01

股市故事，有缘者得之。

股市之不赚最后一个铜板

王老五和赵老六是一对好基友，关系非常好，而且他们还有一个共同的爱好，就是投资股票，王老五激进，赵老六保守。公元2015年，股市进入新一轮的牛市，王老五和赵老六2014就布局了，2015年三月他们两人都赚了不少钱，但王老五不满足，还在往里投钱，更过分的是还开始加杠杆。赵老六经常劝他悠着点，但王老五听不进去，还说这个是难得的牛市，让赵老六也继续投资。赵老六不为所动，开始撤出一部分资金，剩余的资金时刻保持警惕。到了4月，股市

上了4千点，证监会开始提示风险，王老五完全不当回事，一副气吞山河如虎的气势。赵老六有点担心，又撤出了一部分资金。很快到了5月，上证开始冲击5000点，王老五赚的盆满钵满，开始飘飘然，政府再次通过各种渠道提示风险，并开始部署整顿非法杠杆，赵老六怕怕的，撤出了所有的资金，并再次劝王老五赶紧退出。此时的王老五俨然一金融大鳄，那里听得进去，转眼6月到了，上证冲上5000点，很多砖家叫兽开始鼓吹10000点不是梦，王老五也开始yy10000点的景象，完全不理睬政府部门的去杠杆。6月中旬，去杠杆产生连锁反应，大批机构开始被迫抛售股票还钱，股市开始下跌，但王老五认为只是一个小插曲。后期抛的人多了，开始发生踩踏式下跌，王老五也开始慌了，挂跌停往外抛，但抛不出去，眼睁睁看着自己的股票向平仓线逼近。券商天天打电话让他补钱，好不容易东筹西借补了一笔钱，但股市还是蹭蹭往下跌，实在筹不到了钱，眼睁睁看着被平仓，一夜回到解放前。后来股市在政府的强力干预下终于稳定，16年还开始了一波上涨，但这已经和王老五没关系了。

作者:海男的故事 日期:2017-06-28 22:03

股市故事，有缘者得之。

股市赚钱很简单

赵老六其貌不扬，平时少言寡语，看起来傻乎乎的。但家里生活品质很高，今天买高档家具，明天国外旅游，搞得

小区一帮中老年妇女羡慕嫉妒恨，极大的激发了她们的窥探欲，天下没有不透风的墙，经过一番打探，原来赵老六是投资股市长期赚钱。几位大妈不太相信，周大妈说：“我儿子金融高材生，投资都赚不到钱，赵老六傻乎乎的，咋可能赚到钱”；李大妈接着说：“谁说不是呢，我儿子名牌大学毕业生，投资股市还亏本，他赵老六凭啥赚到钱。”；其他几位大妈也跟着附和。但形势比人强，人家日子过的有滋有味摆在那里，由不得不相信。最后大家合计下来，决定一起去问赵老六投资股市有啥秘诀。一行人很快来到赵老六家里，来不及落座，就开始请教赵老六如何投资股市发财，是不是有秘诀，赵老六淡淡一笑，说：“没什么秘诀，不要贪婪，避开大的下跌就行了。”几位大妈简直不相信自己的耳朵，异口同声的说“就这么简单，小赵，我们都是邻居，有秘诀不能掖着藏着，告诉我们也带着我们致富。”赵老六很认真的说：“就是这些，平时再留心一下经济就可以了，加息，提高准备金，降杠杆对股市利空，降息，降准备金，加杠杆对股市利好。”然后做自己的事去了。几位大妈只好悻悻离开，电梯里，周大妈恨恨的说：“赵老六不是好人，有赚钱的秘诀也不告诉我们。”其他几位大妈纷纷附和。

作者:海男的故事 日期:2017-06-28 22:06

股市故事，有缘者得之。

股市和登山

登山的过程：先登一段，在休息平台 1 开始休息，休息好了之后，继续往上登，接着有两种情况，一种是往上登了一点，没力气了，直接往下滑，这是比较弱的情况。另外一种就是继续登山达到新的休息平台 2。

在休息平台 2 休息好了后，继续往上登，接着也是两种情况，能登到休息平台 3 的是特别强壮的人，一般的人基本往下滑，下滑又分两种情况，一种是一滑到底的情况，一种是滑到平台 2 附近进行比较长时间的休整，然后再往上登。

一个人能登到哪个高度取决于他的装备和身体。我们通过观察他的装备和身体，大体可以判断出他能登到那个高度。

作者:海男的故事 日期:2017-06-29 10:03

@没买房就是个笑话 2017-06-27 22:27:03

我现在有房住，想把看中的这套作为自己的改善性住房，另外两套房几年内都无法换成现金。打算作为自住兼投资，

投资和自住是两个衡量标准。

作者:海男的故事 日期:2017-06-29 18:12

@xiaxuemei85 2017-06-29 17:18:40

楼主

我在深圳，深圳的房价现在太贵了，就算贷款，也只能买个地段差交通不方便的房子。

最近想了很多，想放弃商品房，选地段好点的地方的小

产权房。

主要是改善自住条件。

楼主有没有更好的建议呢？想听听。谢谢！

便宜的满足需求的小产权房可以考虑，以后收房产税的时候有可能能转正。

作者:海男的故事 日期:2017-06-29 19:59

@wanggaoming321 2016-06-05 15:35:48

谢谢楼主，我下手在成都天府大道上的地铁站华府大道附近买了一套房，感觉房价比年前涨了一些，125 平，83.5 万，不知如何

@A 慎达一手房总代 2017-05-28 13:52:43

你好 想问一下“嘉兴”这边的房子有考虑吗？

@海男的故事 2017-05-28 17:27:51

燕郊的房子都开始下跌了，嘉兴的区位远远比不上燕郊。

@月亮的村长 2017-06-29 15:22:09

我在做房产中介的，嘉兴房子目前没有下行的趋势，5 月 22，八块地拍卖，在 2 倍限价的情况下，楼面价多块到万元以上了，想想一年前，嘉兴房价才 67 千块

北京周边的房子已经开始下降，有些地方甚至降价都卖不出去，昆山房子也在阴跌，昆山比嘉兴强多了，到虹桥，上海站高铁都只要 18 分钟。嘉兴最后估计更惨。

作者:海男的故事 日期:2017-06-30 11:29

@风走这边 2012 2017-06-30 10:24:22

楼主你好，本人在河南信阳市的一个镇，镇上有三套无贷款房子，小孩过两年准备上小学，本来准备卖掉两套用作首付款去郑州买房，现在郑州限购了，买不成，下一步是应该在信阳市区买还是继续留在镇上，等待大城市政策松动再买呢？近期信阳市区房价涨了 1000 左右，但看形势三四线未来没有升值空间了，买了也不好出手，镇上基本不涨。该怎么办呢？期待楼主回复！

把镇上的房子卖了去郑州想办法。

作者:海男的故事 日期:2017-06-30 11:32

@Sxm9508 2017-06-29 21:36:26

南通买房像买白菜，还会高涨，还是会跌，请教楼主

苏州都在调整，南通无非节奏慢一拍。

作者:海男的故事 日期:2017-06-30 17:16

@lamei998 2017-06-30 13:23:51

楼主大人，你好，请问苏州房子投资的话什么时候出手合适？区域除了园区首选哪里？最近的吴江区可以吗？

吴江的房子也不便宜。

作者:海男的故事 日期:2017-06-30 18:42

@大器晚成之必成 2017-06-30 17:19:38

'楼主怎么看广州的南沙，和深圳前海房价差好远，以后差距会不会抹平？谢谢

你想多了，产业完全不一样。

作者:海男的故事 日期:2017-06-30 20:25

上海房价分析

中国的楼市是政策市，上海楼市也不例外，从 2014 年 9 月 30 号到现在上海跟随国家出了很多政策，对楼市影响巨大。下面通过解析这些政策对楼市的供需影响，可以基本判断出未来楼市的走向。

1. 2014 年 9.30 新政：对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍，具体由银行业金融机构根据风险情况自主确定。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。

降低首付，降低成本，刺激需求，但大部分人还没有反应过来，按揭贷款没有太多增长。

2. 2015 年 3.30 新政：继续做好住房金融服务工作，满足居民家庭改善性住房需求。鼓励银行业金融机构继续发放商业性个人住房贷款与住房公积金委托贷款的组合贷款，支持居民家庭购买普通自住房。对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%，具体首付款比例和利率水平由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。

继续刺激需求，降低二套房首付，房市开始火起来，按揭贷款开始大幅增长，房价也开始大涨。

3. 2016 年 3.25 楼市政策：提高非本市户籍居民家庭购房缴纳个人所得税或社会保险的年限，将自购房之日起计算的前 3 年内在本市累计缴纳 2 年以上，调整为自购房之日前 63 个月累计满 60 个月。对拥有 1 套住房的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房的，首付款比例不低于 50%；对拥有 1 套住房的居民家庭，

为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买非普通自住房的，首付款比例不低于 70%。

提高限购标准，打击非沪籍购房者；提高本地购房者购买二套的首付，打击本地购房者。但本次二套的认定是认房不认贷，置换需求依然旺盛，房价稍有停歇继续向上。

4. 2016 年 11.29 楼市政策：自 2016 年 11 月 29 日起，居民家庭购买首套住房（即居民家庭名下在本市无住房且无商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的）申请商业性个人住房贷款的，首付款比例不低于 35%。在本市已拥有 1 套住房的、或在本市无住房但有住房贷款记录（包括商业性或公积金住房贷款记录）的居民家庭申请商业性个人住房贷款，购买普通自住房的，首付款比例不低于 50%；购买非普通自住房的，首付款比例不低于 70%。

提高首付打击首套需求，同时二套房的认定更加严格，认房又认贷，置换需求基本消失，成交量开始大幅下降，对应的按揭贷款也开始逐月下降。

总结：

1. 从 2014 年 9 月 30 号到现在，存贷款利息连续多次下降，降低了购房者的成本，税务部门也降低了一些税费，这些对房价的上涨也起到了作用，但作用小于限购和限贷的放松。

2. 政府主要是从需求方面调控楼市，现在大部分需求被

压制，楼市进入冰冻期，成交量下降，价格开始横盘。

3. 前两年开发商筹资容易，拍地竞争激烈，地王频出，改变了大家的心理预期，对房价起到了推波助澜的作用。

4. 上海户口不容易取得，外地人购房资格从交社保 2 年到 5 年，影响很大。

展望：

1. 上海下一波的政策放松估计会从二套房的认定标准入手，认房不认贷，支持改善型置换。

2. 这次金融去杠杆的目的是解决资金空转的问题，引导资金支持实体，在新增贷款方面，国家限制流向房地产的资金不得超过整个贷款的 30%，这会对开发商产生很大的资金压力，地王会越来越少，同时偏远而且新房多的地方，房子有下调压力，但成熟的地方会僵持，房价会横盘、时间长了也会微跌。

3. 上海房价中长期会缓慢向上，但收益大不如前，作为一种保值手段还可以，想靠投资房产赚取大的财富不现实。

作者:海男的故事 日期:2017-07-02 21:27

@Chenglingabc 2017-07-02 15:14:36

楼主，现在南通恒大水上威尼斯能买吗？

南通和嘉兴现在是卖的时候。

作者:海男的故事 日期:2017-07-02 21:39

中国地域广阔，城市发展阶段不一样。房地产周期启动结束也不一样。现在可以多留心苏州，合肥，南京，深圳这些最早启动，现在已经稳定的城市。很多人平时不学习，投资时无知者无畏，追高杀跌，毫无章法，就算一时能赚点钱，最后也会还回去。

作者:海男的故事 日期:2017-07-03 12:40

@海男的故事 2017-07-02 21:39:17

中国地域广阔，城市发展阶段不一样。房地产周期启动结束也不一样。现在可以多留心苏州，合肥，南京，深圳这些最早启动，现在已经稳定的城市。很多人平时不学习，投资时无知者无畏，追高杀跌，毫无章法，就算一时能赚点钱，最后也会还回去。

@涯天鱼 2017-07-02 22:11:14

楼主没提杭州，是因为现在杭州的机会不如这几个城市吗？

杭州启动的晚，现在还在上涨后期。

作者:海男的故事 日期:2017-07-03 12:42

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一

些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-07-03 15:19

@xzy182392185 2017-07-02 21:46:03

楼主，能点评下成都楼市不

你可以按照公众号文章“上海房价分析”的方法分析一下成都。

作者:海男的故事 日期:2017-07-03 22:13

@tlmashan1110 2017-07-03 17:10:35

市区老破旧小面积地铁学区房能买嘛？

这种房子主要靠学区撑着，一旦学区政策有变，影响会比较大。

作者:海男的故事 日期:2017-07-04 11:36

@广州申哥哥 2017-07-04 08:49:26

您好，楼主，本人是在广州的外地人。刚刚在内地老家三四线城市出手几年前买的一套房子，套现100万，加上存款一共有170万左右。另外两个孩子要马上面临读书问题（最坏的打算就是送回农村老家上学）。现在还是考虑投资买房计划，目标是东莞二手房或者广州下面的增城市，，因为珠三角几个大城市一二手全面限购了，请问现在是马上下手，还是持币观望。如果出手，增城市和东莞市怎么选择，

谢谢了。盼回复。

先多看看房子再说。增城现在暂时不要考虑。

作者:海男的故事 日期:2017-07-04 15:53

@TOTO 有志者 2017-07-03 20:06:53

请问楼主，泉州的房子现在适合投资么？城东和洛江这两个区。若不是投资，是刚需的话，是需要等等还是现在购买？谢谢楼主

自住看到合适的就可以买。

作者:海男的故事 日期:2017-07-04 18:30

@ty_素颜 401 2017-06-12 12:30:17

@ty_中国电信 583 2017-06-12 00:12:15

楼主是实操高人啊，怎么看广州几个区的方向 资金只有 50 万

@海男的故事 32609 楼 2017-06-12 11:31:00

50 万可选择的区域不多，主要是郊区，一旦行情冷下来，率先调整的是郊区，如果是投资，可以先等等，多学学投资知识。

海老师怎么学习投资知识呢？有没有什么书推荐？或

是其.....

@海男的故事 2017-06-12 16:52:50

因应大家的建议，建了一个群，方便大家学习和交流投资知识。

投资学就是一门心理学，参与者的疯狂会超出想象。

作者:海男的故事 日期:2017-07-04 22:15

@qy_build 2017-07-03 08:23:29

楼主帮忙分析下济南的房子吧，目前已有一套自住，打算买二套。济南房价现在大约2万，最近拍地很多，地价一个比一个高，很担心下半年还会暴涨

现在的政治形势下，暴涨你想多了。

作者:海男的故事 日期:2017-07-05 10:48

@吴中木鱼 2017-07-05 08:17:02

最近在亲戚的带动下，在苏州吴中区永旺附近看中了一套精装房，二期成交价1.8万，这地段15年开盘时的一期才9千左右，感觉贵太多了，不买么价格还在涨，买吧一直担心价格会回调。是不是应该等到明年4-5月买？那时价格会下跌吧

房子有什么资源。

作者:海男的故事 日期:2017-07-05 13:39

我没有在帖子里留任何联系方式,大家谨防上当。

作者:海男的故事 日期:2017-07-05 21:48

企业运营一般分为几个阶段:1.供需两旺,企业能正常偿付贷款本息2.由于业务赚钱,更多的企业加入,产能开始过剩,收益开始下降,慢慢的只能偿付利息。3.经济衰退,需求下降,产能更显过剩,利息都还不起,只能借新还旧。目前属于第三阶段,放了那么多水,还是缺钱。

作者:海男的故事 日期:2017-07-06 11:02

随着房价的上涨,强二线市区旧一点的房子会慢慢成为大家的选择,可以提前适当布局,说不定还有拆迁的惊喜。

作者:海男的故事 日期:2017-07-07 10:56

低迷将近10年的外贸开始好转,房地产这个尿壶可能暂时会放一放,有些城市接下来可能会有一些大的调整,可能会出现性价比高的房子,好的投资机会会显现。接下来股市会慢慢迎来企业效益改善带来的行情。经济可能会由补库存的基钦周期变为以设备更替和资本投资驱动的朱格拉周期。

作者:海男的故事 日期:2017-07-07 13:13

@ty_小凡 34 2017-07-07 13:00:25

楼主你好,请问广东省中山市市中心的一套二手房,目

前出租中，租金和房贷持平，在目前这种政策下，中山房价是否有下跌的可能，是继续持有还是落袋为安呢？楼主能否指教一二，不胜感激！

现在是出货的时候，下次投资可能需要考虑广州，深圳，东莞部分地区。

作者:海男的故事 日期:2017-07-07 22:02

创富檄文

财富自由是每个人都向往的，但普通人要实现财富自由，没有捷径，只能不停的学习，不停的投资，通过漫长的时间沉淀，实现财富和能力的双重积累，最终方有可能实现财务自由。

财富管理无外乎三个方面：

1. 融资：当机会来临时，你能快速融到所需资金，就已经成功了一半。现代社会，融资的手段多种多样，多接触了解些金融产品，有些能预先申请的，先申请了备着。

2. 投资：投资要做有心人，多学习，多了解经济和市场，提早布局，不要每次都成为别人的接盘侠。在中国，靠谱的投资只有两个，一个房市，一个股市。

3. 保障：有投融资，就一定要有保障，否则一点意外就会让家庭崩盘。一定要买一些商业保险，对冲风险，社保覆盖有限。

很多人一提到财富管理，就觉得很复杂，是不是要学习很多经济、金融、投资知识，其实不然，财富管理的真谛是养成一种关心经济和投资的习惯。目前中国仍然是全球机会最多的国家，但内部也开始阶层固化，留给普通人的机会越来越少。从现在起，努力攒钱，努力学习，努力投资，为实现小目标而奋斗。我们一直努力，只为了在最脆弱的年纪，保持一份从容，不为生存所困。

前进的过程中你会面对各种诱惑，各种陷阱，还得时刻和自己的人性缺陷做斗争，孤独、困惑、绝望如影随形，如果你希望在实现小目标的路上和一群志同道合的人一起奋斗，同时希望得到专业人士的指导，请加入我们。我们不能保证大家一定实现小目标，但可以让大家少走弯路。

作者:海男的故事 日期:2017-07-09 09:29

@放慢心跳 2013 2017-07-08 20:48:42

楼主你好，惠州惠阳，小区位于规划中的深圳地铁 14 号线延长线一个地铁口站 1 公里，单价 1 万 4。感觉周边没有配套产业，人非常少，能买吗？另外龙岗中心城地铁口单价 3.2 万的公寓能买吗？

最好不要碰公寓。

作者:海男的故事 日期:2017-07-09 13:39

@清水镇老书房 2017-07-09 10:04:11

海男兄，你的帖子让我这样的投资小白受益匪浅，内心除了感激还有钦佩之情。

我在苏州高新区，目前也在纠结房子的事情，看中一处狮山路核心地段的房子，这里有一个龙湖刚交房的新小区，双学区（小学中学都是新区最好的学区）、双地铁、顶级商业配套，物业类型是高层小三房或小四房，二手单价在3万到3万5，（周边双学区的老破小也三万多了），毛坯，未满两年，税多。

我的困惑是：

1、苏州买三套房不能贷款，没有.....

你这种情况考虑房产优化可能更合适。，

作者:海男的故事 日期:2017-07-09 17:32

@sxf825350 2017-07-08 19:47:40

高人 成都房价怎么看啊？

启动的晚，还会继续涨一会。

作者:海男的故事 日期:2017-07-09 19:02

@2013nxyhbd 2017-06-25 09:49:43

楼主见多识广，福州主流房价老市区的基本在2.5-3.5，现在大力发展福州周边县级市长乐，因为长乐靠海，所以将打造滨海新城，作为福州副中心，长乐地还是比较多，福州

机场原先就在长乐，现在规划多条地铁，也有港口，铁路，未来交通非常发达，并且产业以高科技，比如大数据，vr 产业这些为主，原先那边房价据说 5000 不好卖，这次滨海新城落地，房价据说在将近 2 万的位置，并且还没有房子。想请教楼主像这样新概念的区域内 10 公里.....

@海男的故事 2017-06-25 10:42:30

不可以。

@2013nxyhbd 2017-06-25 16:02:34

能稍微说说原因吗楼主

@海男的故事 2017-06-25 17:00:39

远离市区的新城很难发展起来。

@ty_信风 396 2017-07-09 18:47:18

前面看到楼主多次说过，买有地铁交通方便的郊区，比买在市区可赚取的收益要更大，但有时又看到楼主说郊区很难发展起来，投资不合适。好像又有点矛盾，感觉很困惑的。

你估计没有好好看前面的帖子，中国这么多城市，每个城市发展阶段不一样。有的在发展市区，有的已经开始发展

郊区。郊区也有近郊和远郊之分，哪些能发展起来，哪些不能发展起来，哪些在填坑期，这个在新城新区的发展里都写过。

作者:海男的故事 日期:2017-07-09 20:31

@2013nxyhbd 2017-06-25 09:49:43

楼主见多识广，福州主流房价老市区的基本在 2.5-3.5，现在大力发展福州周边县级市长乐，因为长乐靠海，所以将打造滨海新城，作为福州副中心，长乐地还是比较多，福州机场原先就在长乐，现在规划多条地铁，也有港口，铁路，未来交通非常发达，并且产业以高科技，比如大数据，vr 产业这些为主，原先那边房价据说 5000 不好卖，这次滨海新城落地，房价据说在将近 2 万的位置，并且还没有房子。想请教楼主像这样新概念的区域内 10 公里.....

@海男的故事 2017-06-25 10:42:30

不可以。

@2013nxyhbd 2017-06-25 16:02:34

能稍微说说原因吗楼主

@海男的故事 2017-06-25 17:00:39

远离市区的新城很难发展起来。

@ty_信风 396 2017-07-09 18:47:18

前面看到楼主多次说过，买有地铁交通方便的郊区，比买在市区可赚取的收益要更大，但有时又看到楼主说郊区很难发展起来，投资不合适。好像又有点矛盾，感觉很困惑的。

@海男的故事 2017-07-09 19:02:48

你估计没有好好看前面的帖子，中国这么多城市，每个城市发展阶段不一样。有的在发展市区，有的已经开始发展郊区。郊区也有近郊和远郊之分，哪些能发展起来，哪些不能发展起来，哪些在填坑期，这个在新城新区的发展里都写过。

@ty_信风 396 2017-07-09 19:40:53

以武汉为例，政府应该还是在重点发展市区，武汉面积大，到处都是老房子，光拆拆建建就不知要搞多少年，但政府规划的地铁几乎每个郊区都有，当然政府早在去年就改称郊区为新城了，而且政府现在还在修四环。那如果投资武汉新城区的房子，是不是会被套住啊？

用心看看公众号里的文章，你们需要的答案都在里面。

作者:海男的故事 日期:2017-07-10 15:07

@sxf825350 2017-07-08 19:47:40

高人 成都房价怎么看啊？

@海男的故事 2017-07-09 17:32:04

启动的晚，还会继续涨一会。

有目标的人在奔跑，没目标的人在流浪。

作者:海男的故事 日期:2017-07-10 21:26

挣钱难，守钱更难

社会就是一个收割场，各种型号收割机轰鸣声此起彼伏，总有一款适合你。

有些收割机我们避无可避，教育、医疗、养老、住房这台政府的联合收割机威力巨大，所过之处，狼藉一片。对于这类没法避开的收割机，我们要早做准备，自立更生，靠天靠地靠政府不如靠自己。

金融这台联合收割机威力也很大，相比政府的联合收割机不遑多让。尤以央行和商业银行为甚，印钱没商量，虽然说不至于过条马路钱就少了，但也是日贬夜贬，时间长了也会回到解放前；证券、信托、基金也不是省油的灯，剥削没商量；至于 p2p，三方理财，互联网金融，很多时候是你要它的息，它要你的本，一不小心就回到解放前了。现代社会是金融社会，和金融打交道是不可避免的，多学点金融投资

知识，顺势而为，或能幸免被收割。

除了上面的大型收割机，还有一些定制的中小收割机，专割土豪的澳门收割机，专割拆迁户和中小企业主的高利贷收割机，专割老年人的保健品收割机。品种繁多，数不胜数，没有做不到，只有想不到。

这么多收割机在身边盘旋，要完全避开是很难的，尽量避开伤害大的就成了最重要的事情，也没什么特别好的办法，除了努力提高财商，就是敬畏市场。如果能给收割机供点油，供点零部件，那是极好的。

挣钱如吃屎，花钱像拉稀，好不容易努力挣点钱，边上就有 N 多人盯着，还让不让人好好活！

作者:海男的故事 日期:2017-07-11 13:42

@明漂飘 2017-07-10 21:59:58

你好，家里两老想回惠州惠城区居住，奈何去年升得太快，也不及下手，现在房价太高，有点买不起，请问现在是该贷款买入还是持币观望一下？

好的房子基本不会降。

作者:海男的故事 日期:2017-07-12 15:10

@ty_130492558 2017-07-12 12:50:42

楼主，山西大同的房价还会上涨吗？我们这算四五线城市吧，今年涨了好多，尤其御东那边，说是要修高铁，请问

现在有必要投资吗？现在已经涨到均价 5500 了

现在肯定不是布局的时候，而且大同不太适合投资。

作者:海男的故事 日期:2017-07-12 22:38

@可爱的小鱼儿 VV 2017-07-12 17:24:52

楼主，上海出了个和雄安一样的政策，只租不卖，将来户口不再和房子挂钩吗

只是为了缓解高新人才的住房困难。

作者:海男的故事 日期:2017-07-13 16:20

@eileencici84320 2017-07-11 15:46:42

咨询一下，坐标太原，请楼主帮忙分析一下两种房子哪种更适合投资：

1、万科 Top 系精装新房（距离 CBD 开车 15 分钟，目前周围都是高端住宅，配套有学校、地铁、公园）

2、CBD 核心区的二手房（品质小区、房龄 5-10 年，有学校、地铁）。

两个房子单价和总价都一样、从投资角度看哪种回报率比较高呢？

核心区的小区如果不错，买核心区。

作者:海男的故事 日期:2017-07-13 17:18

@林李姊 2017-07-12 13:03:18

楼主好，西安的房价还会涨吗？最近想买房投资，已排号：房子是距离地铁 100 米，旁边还有大型商场，我是应该投资小户型 47 平米（2 套），还是大三室（114 平方）合适呢？我不准备住，纯投资，想以后出租，小户型目前租售比在 5 左右。

以出租为主，那个租售比高买哪个。

作者:海男的故事 日期:2017-07-13 20:50

@用户名和用户名 2017-07-13 20:27:20

楼主，您好！最近一直在纠结房子的事。我家坐标长沙，目前有两套房，面积都不大，一套 90 一套 50，90 的自住 50 的出租，均无贷款。现手上有 300 万现金，长沙现在适不适合出手买套改善性住房呢？考虑洋房或小别墅，长沙这样的房大约也就是两三百万的样子。想买套改善下居住环境，但又怕买在高位，请不吝赐教，谢谢！

可以看起来，不要想着买在最低位，符合自己的需求，价格又承受的起就可以买。

作者:海男的故事 日期:2017-07-13 23:23

@智慧司机 2017-07-13 21:58:17

俺是个炒股的，早年穷，对楼市不熟悉。

以投资股票的角度，看现在的楼市，真的觉得很可怕！
特点如下：

- 1 经过慢涨，快涨，暴涨，之后。绝对值的高位！
- 2 普罗大众经历了，不关心，怀疑，准备看笑话，忍不住投入其中的过程！当下多数人 看空不做空！
- 3 国内国际环境逆转！
- 4 高位已经宽幅震荡，有些城市有可能已经做头完毕，而有些还在大幅拉升！

俺觉得吧，楼市和股市毕竟是有区别的。比如，.....

股市和房市本质是一样的，都是对人性的考验。楼市还有投资价值的城市并不多，投资难度也越来越大。

作者:海男的故事 日期:2017-07-14 09:25

@智慧司机 2017-07-13 21:58:17

俺是个炒股的，早年穷，对楼市不熟悉。

以投资股票的角度，看现在的楼市，真的觉得很可怕！
特点如下：

- 1 经过慢涨，快涨，暴涨，之后。绝对值的高位！
- 2 普罗大众经历了，不关心，怀疑，准备看笑话，忍不住投入其中的过程！当下多数人 看空不做空！
- 3 国内国际环境逆转！
- 4 高位已经宽幅震荡，有些城市有可能已经做头完毕，

而有些还在大幅拉升！

俺觉得吧，楼市和股市毕竟是有区别的。比如，.....

@海男的故事 2017-07-13 23:23:53

股市和房市本质是一样的，都是对人性的考验。楼市还有投资价值的城市并不多，投资难度也越来越大。

@ruoyu2016 2017-07-14 09:11:23

深圳算有投资价值的城市吗？

算。

作者:海男的故事 日期:2017-07-14 11:10

@vickylvzyb 2017-07-13 23:36:41

你好，想投资杭州周边安吉别墅，如何？

不合适。

作者:海男的故事 日期:2017-07-15 19:12

@千米 1122 2017-07-15 12:16:36

海哥，你好！

坐标武汉光谷东！还建小区，地铁在建，价格商品房一半左右，租售比 10-15,可否买来出租！

谢谢海哥！

租售比够高是可以的。

作者:海男的故事 日期:2017-07-15 21:47

创富宣言

财务自由是每个人都向往的，但普通人要实现财务自由，没有捷径，只能不停的向高手学习，不停的投资实践，通过漫长的时间沉淀，实现财富和能力的双重积累，最终方有可能实现财务自由。

财富管理无外乎三个方面：

1. 融资：当机会来临时，你能快速融到所需资金，就已经成功了一半。现代社会，融资的手段多种多样，多接触了解些金融产品，有些能预先申请的，先申请了备着。

2. 投资：投资要做有心人，多学习，多了解经济和市场，提早布局，不要每次都成为别人的接盘侠。在中国，靠谱的投资只有两个，一个房市，一个股市。

3. 保障：有投融资，就一定要有保障，否则一点意外就会让家庭崩盘。一定要买一些商业保险，对冲风险，社保覆盖有限。

很多人一提到财富管理，就觉得很复杂，是不是要学习很多经济、金融、投资知识，其实不然，财富管理的真谛是养成一种关心经济和投资的习惯。目前中国仍然是全球机会最多的国家，但内部也开始阶层固化，留给普通人的机会越

来越少。从现在起，努力攒钱，努力学习，努力投资，为实现小目标而奋斗。我们一直努力，只为了在最脆弱的年纪，保持一份从容，不为生存所困。

创富的过程中最大的问题是智慧和资金问题，智慧能让你发现好的机会，资金能让你抓住好的机会，一个人的智慧和资金都是有限的，面对越来越少的机会、越来越高的投资门槛，很多人开始心有余力不足，逆袭的机会微乎其微。但当一群志同道合的人聚集在一起时，大家互相帮助，智慧和资金都会几何级增长，财富自然也会几何级增长。如果你是一个不甘平庸，对财富有无尽渴望的人，“海男会”愿意助你一臂之力，站在巨人的肩膀上你就是巨人。

作者:海男的故事 日期:2017-07-15 23:29

@返朴归真 12 2017-07-14 22:21:24

你好，海男哥，关注您的帖子很久了，对于房价的走势非常有见地??，高人也！

想跟您请教下，厦门的房价为何可以位居全国第四名，经过一段时间的横盘是否会下跌呢？

厦门岛外肯定会有调整。

作者:海男的故事 日期:2017-07-15 23:30

@披个马甲发帖 ABC 2017-07-14 17:13:14

楼主，有个问题纠结很久了，真心请教您，请您一定为

我解惑，跪谢。

坐标济南，要卖出一套房子去北京买，现在济南的两套
您看卖哪一套？

一套是东部新城经十路以南奥体区域的绿城某新盘三
居室，靠近新城的产业区，有学区但是新建的，离山很近环
境很好。另一套是老城大明湖边上的某学区房，属于老城黄
金地段，房子在老房子里属于战斗机，130 平南北通透，6
层的 2 层，而且就在某重点初中的家属院里。

这两套一套是新.....

有很多办法，不一定要卖。

作者:海男的故事 日期:2017-07-16 12:19

@13625176199 2017-07-16 11:08:31

楼主你好！不知道你研究过江苏苏中地区～泰州的房价
没有。最近泰州的房价很是涨了一下，以前在市中心高层平
均要 6000-8000 元/平方，从 2016 年下半年起，泰州开始全
市大规模拆迁，房价开始抬头，市中心好点的高层都要
9000-10000 元，最近有一个名牌的开发商在我们市中心的风
景带上开发了一个楼盘，不是学区，以叠加别墅为主打产品。
我和我爱人看了样板房以后很满意，但是价格也厉害 13000
以上，140 多平方，挑高面积没算，总价要 20.....

自己住觉得好，又负担的起可以考虑。

作者:海男的故事 日期:2017-07-16 17:21

@杰瑞 and 汤姆 2017-07-16 10:37:46

楼主对西安的房产投资有什么看法？

投资难度很大。

作者:海男的故事 日期:2017-07-17 10:58

@海男的故事 33201 楼 2017-07-15 23:29:00

@返朴归真 12 2017-07-14 22:21:24

你好，海男哥，关注您的帖子很久了，对于房价的走势非常有见地??，高人也！

想跟您请教下，厦门的房价为何可以位居全国第四名，经过一段时间的横盘是否会下跌呢？

@返朴归真 12 2017-07-17 01:37:09

厦门岛外肯定会有调整。

您是说岛外的房价会下调吗？厦门的地铁已在陆续开工，1号线即将运行，跟岛外的交通将越来越便捷，价格会调整请问如何解读？

那对于厦门岛内的走势您又是如何看的呢？目前是横盘的局势，金砖会议过后会上升还是下跌呢？

投资多，供应变多。

作者:海男的故事 日期:2017-07-17 19:05

@mmshkwy 2017-07-17 16:55:08

武汉今天推出了长江新城的概念，楼主怎么看呢？说要再造一个现代化的武汉三镇以外第四镇，武汉已经够大了。。。

三镇都没搞好。

作者:海男的故事 日期:2017-07-17 19:29

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-07-17 22:04

未来 10 年，普通人逆袭的最重要的途径依然是房产投资，但难度很大

随着社会越来越成熟，普通人逆袭的机会和途径越来越少。未来 10 年房地产投资依然是普通人逆袭最重要的途径，但难度越来越大，如何选择投资的城市和区域，如何正确的使用金融产品，都是对投资者能力的一种考验。

一线城市已经成熟，房价高企，虽然以后还会上涨，但涨幅不会太大。作为一种保值手段，一线房产是不错的选择，

但要靠它逆袭致富基本不现实。

一线城市周边，接下来有些城市房价会大幅调整，跌出机会，由于这些城市的房子容易暴涨暴跌，对时机的把握非常重要，这是专业投资人士最喜欢的市场，一般人难以抓住，一旦抓住，可以迅速赚到大钱。

好的二线城市随着交通和产业的改善，发展会越来越快，有些区域的房价会涨幅巨大，如何把握城市的脉动，抓住区域的涨价轮动，是对投资人最大的考验，如果你有这个能力，赚钱的机会大把。

综上所述，房产投资赚钱的机会依然很多，但难度大大提高，如果能力达不到，机会和你无缘，甚至可能掉到坑里。

除了房地产，还有一些别的机会，下面给大家梳理梳理：

股市：表面简单，实际复杂，涉及到经济、金融、货币，人性，不经过专门训练，很难赚到大钱。

工作：工资对一个人很重要，但如果一辈子只靠工资，注定只能是温饱，除非能拿到快速发展的高科技公司的股权才有逆袭的可能。所以，如果你是一个出生普通家庭聪明勤奋的优秀青年，千万不要进入体制内，那里拼的是关系，聪明勤奋没有太大作用。最好的去处应该是认可聪明勤奋的高科技公司，努力工作争取股期权，人生就有可能逆袭。如果你已经在体制内，在做好本职工作的前提下，更多的精力应该是花在投资上，体制内有个优势，就是贷款容易，如

果你不会投资，这个优势就没用。

金融是投资的好帮手，特别是房地产投资，房价上涨有个特点，大部分的上漲是在半年左右完成的，如果时机把握的好，金融手段运用得当，是可以空手套白狼，快速致富的。下面给大家讲个真实的例子，大家也可以当故事听。

小王生活在二线城市，房子不贵，15年两室的房子100万左右，小王工作单位不错，工资不错，但月光，没有攒到钱，15年下半年，银行的一个朋友告诉他，房地产接下来会大涨，让他赶紧投资一套，小王没钱，于是四处借钱，结果处处碰壁，在借钱的过程中，一个专门做房产投资的朋友虽然没借给他钱，但给他支了一个招。于是小王去找最好的同事小张，软磨硬泡的让小张做信用贷给他付首付，避开首付贷嫌疑，然后按揭贷款，同时自己申请多家信用贷，这个过程中各项贷款的时间衔接是非常关键的，按揭贷款完成，房子到手，信用贷也很快发放，还给同事小张，多出的钱还贷款。过了半年多，房子涨了一倍，小王决定卖掉，继续以前的套路，让同事小张和小李借信用贷，帮他还清按揭贷款，房子顺利卖出，去除各种费用，赚了将近80万，小张小李一人给了5万，皆大欢喜。

金融工具是个双刃剑，用的好事半功倍，用不好会伤了自己。房产顺周期时金融工具大干快上，逆周期保守低调。

现在很多适合投资的城市，限购又限贷，在这些城市，

如何盘活已有的房产投资新房产，如何二套做一套，如何避开限购，如何用好各种金融手段，都是高难度的技术活，如果熟练掌握，赚钱并不难。当然，选对城市区域，选对时机永远是最重要的。

没有金刚钻，不揽细瓷活。房产投资现在是个技术活，没两把刷子，房产投资带来的可能不是阶层逆袭，而是阶层滑落。

房产投资，你准备好了吗？

作者:海男的故事 日期:2017-07-18 12:16

中国这 10 年的乱象根子在财政预算软约束，国企治理结构问题。这次全国金融工作会议针对上述问题已经做了明确部署。已经有很多官员因为瞎借钱被开除公职，国企的改革下半年也会快速推进，金融系统无效货币泛滥的现象也会得到遏制。接下来会有一段时间的苦日子。

作者:海男的故事 日期:2017-07-18 18:45

@白羊座 de 路痴 2017-07-18 15:04:04

宁波最近感觉成交量又上去了，限购房子照样涨，老百姓的期望开始看涨了，还有金 9 银 10，天气一转凉，是否又有一波涨势？想卖了刚交付的新房（有营业税和所得税）买套好点的，是否还要等等再卖？

可以先买后卖。

作者:海男的故事 日期:2017-07-18 21:57

@iamcrazy1983 2017-07-18 21:45:15

老师请教一下，位置魔都两套，贷款用足已经限购。投资角度，杭州和重庆哪个您更看好呢？具体的比如说，杭州钱江世纪城板块对比重庆南滨路？

这两个城市现在都不是布局的时候。

作者:海男的故事 日期:2017-07-19 08:03

@豹纹兄 2017-07-19 00:22:16

海南兄，济南这座城市，房价你怎么看？去年到今年年中 整整涨了两翻。目前限购下，温度还可以。万达城 也布局在新东城。你觉得现在 投资怎么样？目前 手上一套住宅，一套公寓。（公众号文章很好，必点赞）

一句话：现在的济南 还会继续涨下去吗？

社会以后拼的是智慧，静下心来多学学投资知识，努力听懂政府说的话，努力搞懂市场的脉搏。

作者:海男的故事 日期:2017-07-19 16:23

@大朋 2017 2017-07-19 11:14:06

老师，您好，一直跟帖，感觉老师功底特别深厚！目前武汉楼市开盘即日光，什么茶水费、捆绑精装修等各种乱象，买到合心意的房难度很大，如果投资的话，目前这种情况还

能入手么？

投资先等着。

作者:海男的故事 日期:2017-07-19 17:40

@天呀 2017 2017-07-19 13:23:42

楼主怎么看待广州的租购同权呢

表忠心。

作者:海男的故事 日期:2017-07-19 18:11

@x1387420 2017-07-19 12:26:26

广州租购同权，对学位房有什么影响，楼主解读下！

有房有户口的都得排队，租房的哪里凉快哪里去。

作者:海男的故事 日期:2017-07-20 12:23

@今逢细语 2017-07-19 18:32:25

男哥！坐标郑州郊县我在规划的双地铁口边上投资了一套房子，最近小区的地下停车位要开始销售想问下停车位有没有投资价值

很多地方，买了停车位，每月还得交管理费，投资价值不大。

作者:海男的故事 日期:2017-07-20 17:05

@tracyvin 2017-07-20 14:30:22

一直跟随楼主，从中学到不少知识和耐性。蛮感谢网络上你这样的指路人。没有深票，不是深户，最近看深圳的小产权房涨势凶猛，请问群主这个不知道有没有投资价值，是农民房独栋的那种好还是村委统建楼的好。

说的太笼统了。

作者:海男的故事 日期:2017-07-21 09:45

@可爱的喵星人在此 2017-07-19 09:14:06

请教楼主目前对天津房地产市场怎么看？

投资机会不多。

作者:海男的故事 日期:2017-07-21 12:07

@xiaxuemei85 2017-07-21 10:21:17

感谢楼主老师的指点。

我上周在龙华的民治地铁站附近定了套 68 平小产权的小两房。

电梯房，旁边小学商场，应有尽有。

离地铁还很近。

现在就是学位的事情有点担心。

小孩都是深户了。

现在有个想法，想听听楼主的意见。

1，再存点钱在附近再买套一房一厅的小产权房，出租，当投资。

2，等房价降点了贷款在附近买套小商品房，满足小孩上学。

那附近的商品房都5万左右了。。。。

好的商品房降价有些难。

作者:海男的故事 日期:2017-07-21 18:56

@无言已成路 2017-07-21 14:24:09

请教海南哥哥，成都市区西二环一套二，89平110万，有不错小学，但不是最好，规划有直通市区地铁到保守估计2020年才开始建，医院距离大概3公里，房子是05年11层小区，小区环境很一般，值得投资吗？

再多看看。

作者:海男的故事 日期:2017-07-22 11:58

@夏天 M2 2017-07-21 20:49:54

请问楼主，本人天津市区有一套非学区老破小，挨着三个地铁口，请问有持有价值吗

需要置换。

作者:海男的故事 日期:2017-07-22 21:30

@zlmailbox2013 2017-07-22 12:01:42

看了楼主的帖子如同醍醐灌顶，发现自己以前买房的思路完全不对，每次买都是按照自己将来去住的思路去买，自己喜欢就买了，从没考虑过将来要卖给谁。

我在长沙，目前手里有两套房，一套就是楼主说的劣质资产，无学区，无地铁，面积大，估计是卖不出去了，目前只能出租。另外一套去年买的北辰三角洲，歪打正着似乎符合楼主说的几个投资条件，现在涨了不少。目前手头有些现金，想再买一套，楼主觉得河西的滨江新城板块有投.....

暂时不要再买了。

作者:海男的故事 日期:2017-07-22 21:32

@水中草 2009 2017-06-18 19:26:15

大哥，拜读了你的文章，目前正处于买房阶段，想向你请教我该怎么选择，自己现在情况如下：坐标嘉定，还没结婚，但是随时可以领证，目前考虑嘉定老城的学区房，嘉定西的地铁房（超一点预算），离嘉定西地铁站 3.5km 的二手房（12 年左右建的），不知道该怎么选择？

@海男的故事 2017-06-19 13:39:40

不能离地铁太远。

@水中草 2009 2017-07-22 09:39:39

大哥，目前看重嘉定西边上的一套二手房子：

1. 小区是合景叠翠峰，小三房 85 平（附赠 10 平左右），但是听说这类赠送面积的属于违规房产，以后国家可能不让交易（目前听说好多新小区如果有赠送等等类似的，不给办房产证）；

2. 离地铁站 1Km，地铁站紧挨着嘉定客运站；

3. 幼儿园就是合景边上，新建的，今年九月准备招生；小学清水路小学，一般般；主要是初中目前被划分到正在新建的中科院学校初中部，这个不知道算.....

@水中草 2009 2017-07-22 10:08:49

不好意思，忘记你之前强调的几个重点：

清水路小学离这个小区 2km，中科院初中离这个小区 1.3km；

房龄：3 年左右，户型是南北通小三房，房产证上是 85 个平方，但是实际赠送大概 10 个平方左右，总体大概 95 平左右。

@水中草 2009 2017-07-22 19:21:53

@海男的故事

哥，看到我的留言了没，比较急，在线等您的建议.....

多到处看看，比较比较。

作者:海男的故事 日期:2017-07-23 09:34

@美猴王陛下 2017-07-23 00:27:55

海南大哥我来晚了，上个月上当性脑子一充血购入合肥一 40 产权公寓，当时看中下楼就是地铁口，房子只有五层挑高 3.7，容积率很不错，对面就是大蜀山公园，外观和多层小别墅基本没差实属难得，加上朋友中介的劝说以及仅有的 90 套房源开盘几天只剩三套的架势脑子一热就买了，最近觉都睡不好，肠子都悔青了，本来我也是深知公寓不能买的准则，可是不知道那天那里来的勇气买了，现在钱都交了合同也签了，我知道现在已经无法挽回了，.....

找找开发商的漏洞，看看开发商五证是否齐全，是否一房一价，只要有漏洞，就有挽回的可能。为了避免以后再犯低级错误，建议你加到群里，一旦你有犯错误的倾向，群会及时帮助你，阻止你犯错误。

作者:海男的故事 日期:2017-07-23 14:58

@美猴王陛下 2017-07-23 09:40:04

@美猴王陛下 2017-07-23 00:27:55

海南大哥我来晚了，上个月上当性脑子一充血购入合肥一 40 产权公寓，当时看中下楼就是地铁口，房子只有五层

挑高 3.7，容积率很不错，对面就是大蜀山公园，外观和多层小别墅基本没差实属难得，加上朋友中介的劝说以及仅有的 90 套房源开盘几天只剩三套的架势脑子一热就买了，最近觉都睡不好，肠子都悔青了，本来我也是深知公寓不能买的准则，可是不知道那天那里来的勇气买了，现在钱都交.....

创富宣言里有。

作者:海男的故事 日期:2017-07-23 20:22

@ty_张军 256 2017-07-22 22:46:13

Mark 一下，期待楼主对武汉楼市的分析

武汉的楼市公众号里会写文章。

作者:海男的故事 日期:2017-07-24 11:19

@eileencici84320 2017-07-24 11:14:14

楼主好，我们夫妻名下各有一套贷款（房子在西安，两套各贷 90 万），现在想以一人名义再贷一套（房子在太原，也准备贷 90 万），利率必须上浮 10%吗？有什么办法规避，或者这种情况怎么操作更合适呢？

西安的房子先加名，再去名，把房子转到一个人名下。

作者:海男的故事 日期:2017-07-24 11:35

一次房屋置换引起的悲剧

？ 置换购房是件极麻烦的事，涉及到几笔贷款，如果不进行统筹规划，一旦贷款衔接不上，容易出现大问题。

王军和晓丽两个人都出生在中西部的小城市，两个人通过努力，90年代末期以优异的成绩考入帝都著名高校，在帝都，他们相识、相恋、结婚、生子。在工作几年后，2010他们靠自己的积蓄贷款在帝都买了一套270多万的房子。16年初，为了小孩读书，他们想换一套学区房，此时的他们都成了著名外企的中层，王军月薪5万，晓丽月薪将近3万，房子也涨到了700万，按揭贷款还剩下100万，一切都是美好的样子。他们看中的学区房1000万，首付需要300万，加上各种税费要准备将近400万。虽然他们工资高，但由于平时要接济老家的姐妹，小孩的花费也大，手头只有50万现金，因为房子比较合意，在自己的房子没卖的情况下，听信中介忽悠，交了50万的大定，而且答应了首付1个月交清的苛刻条件，这个本来也没什么问题，他们挂牌卖的房子已经有人愿意买，给的首付加上自己的钱可以支付学区房的首付。但此时房价蹭蹭蹭上涨，同事们建议他们不要卖，通过别的方式筹首付，听从大家的建议，两个先后申请了多家银行的信用贷，到手资金150万，但还是不够，后来在中介的建议下，把房子二次抵押给了小贷公司，贷款160万，首付筹好了，两人果断办了离婚手续，实现了首套房的待遇，只

等按揭贷款下来就万事大吉，但问题恰恰出在按揭贷款上，由于按揭贷款前申请了多笔信用贷，而且没还清，被按揭银行合规部门拒绝了。现在只能卖自己的房子付全款，但房子有多次抵押，根本卖不出去。中介又给出了一主意，找小贷公司再借款 100 万，还掉银行的按揭贷款，这样就可以卖房子了，走投无路，王军夫妻采纳了中介的建议，谁知小贷公司在合同中设了陷阱，在银行按揭还清之后，小贷公司根本不配合王军夫妻卖房，王军他们肯定也没钱还给小贷公司，小贷公司拿着公证过的违约执行书和全权代理书把王军的房子过户走了。好在学区房的房东还算厚道，300 万首付还给了他们 200 万，解除了合同，王军还掉了信用贷后，手头还剩下 50 万，但房子却没了。

上面的例子是真实发生的情况，大家也可以当故事看，我从金融的角度点评一下王军夫妻由于不懂金融犯的错。

1. 如果专业一点，可以先还清银行的按揭款 100 万，手头 50 万，过桥贷 50 万（也可以找同事借 50 万），就解决了，接着把房子做抵押贷款，由于房子位置不错，最多可以 7 成 490 万，利息低，还款期限长。

2. 房贷的主贷人有负债记录，参贷人没有负债记录，置换房子先卖后买时，一定不能破坏参贷人的信用。

3. 信用贷款要申请额度类的，随借随还，不要申请实时放款的，一来成本高，二来不能随时还。

4. 找小贷公司周转时，一定找持牌的，非持牌的很多就是想收你的房子。

5. 持牌的小贷公司贷款月息比较高，但一般时间短，真实的成本是可以接受的，不要有偏见。

没文化，真可怕，现代社会，不懂金融，就是文盲。希望大家多学习一些金融知识，多做一些准备。

作者:海男的故事 日期:2017-07-24 13:36

@eileencici84320 2017-07-24 11:14:14

楼主好，我们夫妻名下各有一套贷款（房子在西安，两套各贷 90 万），现在想以一人名义再贷一套（房子在太原，也准备贷 90 万），利率必须上浮 10%吗？有什么办法规避，或者这种情况怎么操作更合适呢？

@海男的故事 2017-07-24 11:19:19

西安的房子先加名，再去名，把房子转到一个人名下。

@eileencici84320 2017-07-24 13:05:29

西安的房子是新房，只是开始还贷款，还没有房本呢

两套都是新房？

作者:海男的故事 日期:2017-07-24 16:29

@eileencici84320 2017-07-24 11:14:14

楼主好，我们夫妻名下各有一套贷款（房子在西安，两套各贷 90 万），现在想以一人名义再贷一套（房子在太原，也准备贷 90 万），利率必须上浮 10%吗？有什么办法规避，或者这种情况怎么操作更合适呢？

@海男的故事 2017-07-24 11:19:19

西安的房子先加名，再去名，把房子转到一个人名下。

@eileencici84320 2017-07-24 13:05:29

西安的房子是新房，只是开始还贷款，还没有房本呢

@海男的故事 2017-07-24 13:36:56

两套都是新房？

@eileencici84320 2017-07-24 16:00:07

有一套有房本，那把这套转到我名下，贷款也会跟着转吗？

一般情况下要结清贷款。

作者:海男的故事 日期:2017-07-24 21:00

现在房贷额度越来越紧张，大家如果卖房，一定要约定尾款到帐时间及违约责任。

作者:海男的故事 日期:2017-07-24 22:36

@xzy182392185 2017-07-24 22:19:11

房价要跌?

房子卖了,很长时间拿不到钱。

作者:海男的故事 日期:2017-07-25 13:04

@gaochengtie 2017-07-24 23:01:07

大神,我就问一个问题。我在长沙。目前家庭两套房名额已满。只能投资公寓。您觉得公寓投资性价比高不?您建议投资公寓吗?

不建议。

作者:海男的故事 日期:2017-07-25 17:14

三四线城市已经进入最后的疯狂,且行且珍惜。

作者:海男的故事 日期:2017-07-25 20:02

@xzy182392185 2017-07-24 22:19:11

房价要跌?

@海男的故事 2017-07-24 22:36:29

房子卖了,很长时间拿不到钱。

@月亮的村长 2017-07-25 14:32:54

差不多是这样的，最近给客户办的几套房子贷款放下来要 3 个月了

@东广深蓝 2017-07-25 17:52:00

那买二手房也要小心啦？

二手更麻烦。

作者:海男的故事 日期:2017-07-25 22:03

@xzy182392185 2017-07-24 22:19:11

房价要跌？

@海男的故事 2017-07-24 22:36:29

房子卖了，很长时间拿不到钱。

@月亮的村长 2017-07-25 14:32:54

差不多是这样的，最近给客户办的几套房子贷款放下来要 3 个月了

@东广深蓝 2017-07-25 17:52:00

那买二手房也要小心啦？

@海男的故事 2017-07-25 20:02:25

二手更麻烦。

现在买卖双方都是比较麻烦的。

作者:海男的故事 日期:2017-07-26 13:48

@千米 1122 2017-07-25 23:29:48

男哥，五月中旬签的卖房合同，现在只拿到首付，合同上没有尾款到账时间，没有违约责任，咋整？

没有太好的办法。不管自住，还是投资，都得对经济、金融、货币有一个前瞻性的理解。过去的没办法改变，如果想以后少犯错误，可以来群里交流学习。

作者:海男的故事 日期:2017-07-26 21:30

国家最近说的长效机制、租售并举说明国家加强了房子方面的保障，这样会导致商品房更贵。

作者:海男的故事 日期:2017-07-26 22:32

大城市的保障房系统就是一个陷阱，会让白领重蹈农民工的覆辙，贡献完了青春一脚被踢走。

作者:海男的故事 日期:2017-07-27 17:16

@小鸭子 1980 2017-07-15 01:48:11

楼主大哥你好！我想在上海买一套总价四百多万的二手次新房，纯投资不自住，首套，请问买哪里比较合适？谢谢！

@2017 上海之夏 2017-07-27 07:53:26

你好！我在张江科学城核心区域有一套 07 年的两房两厅，房型很好，实用面积也大（当初开发商赠送面积）。我认为张江科学城有投资价值，是国家战略，上海五年内必全力投资此区域，而且区域内以后不批住宅用地，现有住宅就更具稀缺性。我的房子离现有地铁 1 公里，以后 21 号线规划有个站点也是一公里内，去金科路长泰广场开车几分钟（长泰附近大企业云集）。因老公公司可以投资原始股权，所以卖此房，小区另一套同等面积装修新点的.....

可以看看。

作者:海男的故事 日期:2017-07-27 22:32

@ty_love 静 563 2017-07-27 21:15:04

手上有 200 多。楼主你觉得一些二三城市可以投资吗？
比如常州，在线等急

常州现在肯定不行，看好手中的钱，多学习投资知识。

作者:海男的故事 日期:2017-07-28 21:43

@dave 爱 wade 2017-07-27 23:24:31

请问楼主：我是 2012 年上半年在江苏南通买了一套 89 平米的两房，是一个拆迁户小区，地理位置较好，但学区一般，当时买的时候是 11000 一平米。现在 5 年过去了，我们

小区的房价只涨到 13000 到 14000 之间，而当时比较偏的地段只有 5000 的房子现在都涨了 2 倍，甚至 3 倍，而且一手房基本已经买不到。再加上由于现在的房子偏小，而且因为是拆迁户小区，所以小区环境较差，物业较差，我很想卖了现在的房子，然后再买一个，但是现在的南通房价.....

如果不是特别急，可以先等等。

作者:海男的故事 日期:2017-07-28 21:46

@szboka 2017-07-27 23:19:48

请问男哥现在深圳的房子还能买吗？刚需自己住的，是买新房还是二手房？

可以买，新房二手无所谓，符合要求就行。

作者:海男的故事 日期:2017-07-28 21:47

@阿拉丁 jessie 2017-07-27 23:15:16

楼主你好：我是你的老粉丝了一直关注的，我想在义乌市买套二手房给小孩上学用，现在合适吗，现在首付还没攒够呢，本人现在上海上班，社保明年 3 月就满五年了，但上海房子太贵了根本付不起首付，所以想以后有机会转到义乌市去发展。，谢谢了。

自己住，买得起，又符合需求就可以买。

作者:海男的故事 日期:2017-07-29 12:31

@续写 2014 2017-07-28 22:25:44

请问楼主? 深圳光明地铁口公寓 2.5 万平的能买吗?

公寓政策风险太大。

作者:海男的故事 日期:2017-07-29 14:36

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章,大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑,如果这些文章能给他们一些参考,就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-07-29 19:18

@ty_wolfalone666 2017-07-28 22:05:05

楼主好,请教个房子之外的问题,有个外面放款的,10w 一个月 2000,可以放到年底。现在这种形势下,是否值得一试?

最终的人拿到的成本可能要翻倍,钱越紧跑路的人越多。

作者:海男的故事 日期:2017-07-29 22:09

@diandi000322 2017-07-29 16:42:56

楼主见识非凡,受教了。有一事请教。在下坐标金华城区,欲投资位于金华和义乌之间的孝顺镇。原因如下,现在浙江要打造全省第四经济增长点,取名为金义都市新区,位

于金义都市区中的核心区，目前大框架已拉好，反复强调金义都市区是核心区的首位度，听不懂，反正现在整个金华的投资都在那个方向。第二孝顺镇距金华和义务市都是 21 公里，要造金义东轻轨，目前已开工，2 年后通车，将来交通极为便利。第三是投资标的，距轻轨站、b.....

得不到本地人认可的地方价值可能有限。

作者:海男的故事 日期:2017-07-30 11:09

@mela808 2016-06-16 10:26:26

深圳东大亚湾作为深圳的后花园打造，现在的机会就如同当时的深圳发展前期，大有作为。交通先行，房产紧随其后。

@wzt1203126 2017-07-29 22:56:33

晚上看了楼主一整晚的分析，觉得已经把楼市分析做了一个大一统的策略分析，本人现在在深圳龙岗工作，一直纠结大压弯的房子是否合适，或者临近的惠阳

现在时机肯定不合适。

作者:海男的故事 日期:2017-07-30 16:20

@续写 2014 2017-07-28 22:25:44

请问楼主？深圳光明地铁口公寓 2.5 万平的能买吗？

@海男的故事 2017-07-29 12:31:25

公寓政策风险太大。

@wzt1203126 2017-07-30 12:43:01

w 我也去看过，工业用地公寓，公司名义购买，每年交税费，但是价格比周边住宅4万低很多，纠结能不能买

便宜是因为工业地块便宜，当影响到地方政府利益时，随时会被干掉。

作者:海男的故事 日期:2017-07-30 20:08

@wzt1203126 2017-07-30 16:43:31

感谢楼下不吝赐教，那就是便宜也不能买，属于loft，是一家有名的国企房企开发的楼盘也不可以还是，因为总价便宜，也只能买得起这样的房，放在手上就一直贬值，

这种公寓比商住风险更大。看看北京，上海是怎么对待商住的。

作者:海男的故事 日期:2017-07-30 20:13

@mela808 2016-06-16 10:26:26

深圳东大亚湾作为深圳的后花园打造，现在的机会就如同当时的深圳发展前期，大有作为。交通先行，房产紧随其

后。

@wzt1203126 2017-07-29 22:56:33

晚上看了楼主一整晚的分析，觉得已经把楼市分析做了一个大一统的策略分析，本人现在在深圳龙岗工作，一直纠结大压弯的房子是否合适，或者临近的惠阳

@海男的故事 2017-07-30 11:09:22

现在时机肯定不合适。

@wzt1203126 2017-07-30 11:40:45

相信楼主，以前一直在深圳龙华上班，错过了买房时机，现在这点钱只能去惠州或者东莞买，因为现在在龙岗上班，惠州惠阳这边有很多房产推荐，楼主为何回答如此肯定，不适合买呢，惠阳这边看他们好像也卖的很火的样子，个人单身，如果再不买，女朋友不知道会不会继续....

自己住，觉得能接受，可以买。

作者:海男的故事 日期:2017-07-30 22:44

@diandi000322 2017-07-29 16:42:56

楼主见识非凡，受教了。有一事请教。在下坐标金华城区，欲投资位于金华和义乌之间的孝顺镇。原因如下，现在

浙江要打造全省第四经济增长点，取名为金义都市新区，位于金义都市区中的核心区，目前大框架已拉好，反复强调金义都市区是核心区的首位度，听不懂，反正现在整个金华的投资都在那个方向。第二孝顺镇距金华和义乌市都是 21 公里，要造金义东轻轨，目前已开工，2 年后通车，将来交通极为便利。第三是投资标的，距轻轨站、b.....

@海男的故事 2017-07-29 22:09:44

得不到本地人认可的地方价值可能有限。

@diandi000322 2017-07-30 09:18:59

谢谢楼主的点评，但有一事不明，金华同样有个地方，就是二环外的湖海塘板块，它既不是 cbd,也不是市中心，同样得不到金华人认可的地方，今年却是疯了一样，翻了一番，令人费解。

多看看公众号，这种情况是政府和开发商在一个新板块做局，等房子卖完，二手市场就不会太理想。

作者:海男的故事 日期:2017-07-31 09:20

@祥云 xy9 2017-07-30 17:27:25

楼主您好：后悔没能早点看到您的贴子，希望您帮我分析指导 我是河北沧州泊头的，一个县级市，我们这里新

区房子最贵 8000+包括精装修，还要捆绑车位销售，车位 15 万，我目前孩子 16 岁男孩，我村距离新区 3 公里，在我村北要修石衡沧港城际高铁站（泊头西站）手里钱有限，买楼感觉现在涨得太高了有压力，在村里总感觉发展太慢了，目前村里有两套房子，现在镇上已经不让盖新房了，关键是孩子已经打大了，主要为孩子打算的，谢谢！希.....

值钱的是土地，不是房子。

作者:海男的故事 日期:2017-07-31 16:15

投资要学会等待，手头的现金不是炸弹，不要从众匆忙投资。

作者:海男的故事 日期:2017-07-31 21:13

创富宣言

财务自由是每个人都向往的，但普通人要实现财务自由，没有捷径，只能不停的向高手学习，不停的投资实践，通过漫长的时间沉淀，实现财富和能力的双重积累，最终方有可能实现财务自由。

财富管理无外乎三个方面：

1. 融资：当机会来临时，你能快速融到所需资金，就已经成功了一半。现代社会，融资的手段多种多样，多接触了解些金融产品，有些能预先申请的，先申请了备着。

2. 投资：投资要做有心人，多学习，多了解经济和市场，

提早布局，不要每次都成为别人的接盘侠。在中国，靠谱的投资只有两个，一个房市，一个股市。

3. 保障：有投融资，就一定要有保障，否则一点意外就会让家庭崩盘。一定要买一些商业保险，对冲风险，社保覆盖有限。

很多人一提到财富管理，就觉得很复杂，是不是要学习很多经济、金融、投资知识，其实不然，财富管理的真谛是养成一种关心经济和投资的习惯。目前中国仍然是全球机会最多的国家，但内部也开始阶层固化，留给普通人的机会越来越少。从现在起，努力攒钱，努力学习，努力投资，为实现小目标而奋斗。我们一直努力，只为了在最脆弱的年纪，保持一份从容，不为生存所困。

创富的过程中最大的问题是智慧和资金问题，智慧能让你发现好的机会，资金能让你抓住好的机会，一个人的智慧和资金都是有限的，面对越来越少的机会、越来越高的投资门槛，很多人开始心有余力不足，逆袭的机会微乎其微。但当一群志同道合的人聚集在一起时，大家互相帮助，智慧和资金都会几何级增长，财富自然也会几何级增长。如果你是一个不甘平庸，对财富有无尽渴望的人，“海男会”愿意助你一臂之力，站在巨人的肩膀上你就是巨人。

作者:海男的故事 日期:2017-08-01 08:25

@fengshuji 2017-07-31 22:10:38

楼主,您好,我在 15 年底 10000 元每平方入手了广州南沙区的两房,距离铁口一个公交车站,步行 20 分钟左右,小区配套小学,幼儿园,今年九月开学。新房子现在两万每平,这套房子什么时候卖出才能获得最大的卖价,然后换三房呢?谢谢。

看到合适的就可以换。

作者:海男的故事 日期:2017-08-01 11:46

@全是老套路 2017-08-01 10:20:12

楼主现阶段不赞成投入,是否可以理解为目前是卖出的时候?

如果你的房子不是优质资产,就要考虑卖出或优化。

作者:海男的故事 日期:2017-08-01 15:39

@涯天鱼 2017-08-01 08:38:26

请楼主大神指点:昆山城东开发区的房子,现在是否到了卖的时机了!

得说的具体点才能分析。

作者:海男的故事 日期:2017-08-01 18:54

@一点龙 2017-08-01 17:07:23

楼主好,麻烦看下南通的房产有投资价值吗?具体怎么

哪个区投资价值大？

南通现在不能投资。

作者:海男的故事 日期:2017-08-02 11:49

@AmyS8Z 2017-08-01 21:59:44

你好，在广州双地铁附近看中有一套次新房，地铁到市中心半小时，学校配套可以。但是周边环境不太好，目前还有一些城中村。像这样的盘，有升值可能吗？

关键是性价比。

作者:海男的故事 日期:2017-08-02 11:50

@涯天鱼 2017-08-01 08:38:26

请楼主大神指点：昆山城东开发区的房子，现在是否到了卖的时机了！

@海男的故事 2017-08-01 15:39:16

得说的具体点才能分析。

@涯天鱼 2017-08-01 21:28:16

详情是这样的：

是世茂品牌的次新房，楼层、光照、风水都好，是世茂小学的学区（昆山中等）。附近有在建的昆山体育公园、奥

特莱斯、昆山金融街、世茂广场综合体。一条大路直通京沪高速入口，到上海 36 公里。规划有地铁通花桥对接上海 11 号线。

去年一波上涨到了 14500 元以上，今年以来先是跌到 13000，现在又涨了回来。但眼看着银根和政策越收越紧，生怕错过出手时机，求楼主指点！

自住还是投资。

作者:海男的故事 日期:2017-08-02 16:06

@夏天 M2 2017-08-02 13:30:36

楼主天津以后如何

内部会分化，资源会往郊区倾斜。

作者:海男的故事 日期:2017-08-02 21:48

@追寻夏日的风 2017-08-02 17:56:24

石家庄的情况楼主给分析分析，石家庄现在市区限购，周边区县不限购

不要去周边区县买。

作者:海男的故事 日期:2017-08-02 22:11

@DavidLking 2017-08-02 18:35:24

请教楼主，上海地区，嘉定新城、松江新城、临港，这

三个地方哪里投资前景好啊？

前景差别不大。

作者:海男的故事 日期:2017-08-03 09:09

@ty_117916643 2017-08-02 23:28:07

请问海男老师， 本人刚需，手上首付都是凑的，最近一直在看房，想买昆山最北面挨着常熟的回迁房，暂时房产证还没下来，可以买吗？

买房是想落户口，长住。目前昆山别的地段真心买不起。
夜深了，如有打扰，请见谅！

自住满足要求就可以买。

作者:海男的故事 日期:2017-08-03 12:55

@ty_hello106 2017-08-03 09:01:58

楼主兄台：坐标深圳，目前深圳房价太贵，实在无力承受，15年在东莞塘厦和樟木头交接处买了套100平三房，目前已交房，涨是涨了，但住距离上班的地方宝安还是偏远有50公里的样子，现在困惑的是卖了深圳还是买不起，不卖租不上价格，自己也只能周末去住来回奔波，利好是赣深高铁经过并有站点，3年后到深圳北站只需要15分钟，直线距离35公里，目前深圳及周边房产进入下降通道，所以不知该如何对待这个房子，卖了买个小产权，还是.....

你买的地方供应量相对比较大，一旦行情不好，可能跌得比较多。

作者:海男的故事 日期:2017-08-03 15:12

@刀客哥哥 2017-08-03 13:02:48

请问楼主大神，黄岛的沿海公寓有没有投资价值

现在不适合。

作者:海男的故事 日期:2017-08-03 23:14

@一点龙 2017-08-03 18:46:14

楼主好，请教一下，手里没多少钱。投资崇明，买一套小户型可以吗？

一定要在地铁边上，但持有太久，未必赚得到钱。

作者:海男的故事 日期:2017-08-04 11:53

@米兰剑客巴斯滕 2017-08-04 09:49:15

请教楼主，个人马上要调去杭州工作，以后会长久待在杭州了，考虑杭州买房的问题，手头有 70 万现金，在郑州好学区、地铁旁有套房产，卖掉以后除去贷款应该能剩 200 万左右，但是郑州的房子目前房租比房贷高，不舍得卖，目前两个选择，一是不卖房拿手头 70 万现金在杭州郊区买房，一是卖掉郑州房在杭州好学区、地铁旁买，楼主有怎样的建

议呢？

这个得看你是买房居住，还是想赚钱。

作者:海男的故事 日期:2017-08-04 21:52

@天呀 2017 2017-08-04 13:03:54

楼主大人，共有产权制度推出房价是不是还要涨啊！

必须涨。

作者:海男的故事 日期:2017-08-07 12:33

@dave 爱 wade 2017-07-27 23:24:31

请问楼主：我是 2012 年上半年在江苏南通买了一套 89 平米的两房，是一个拆迁户小区，地理位置较好，但学区一般，当时买的时候是 11000 一平米。现在 5 年过去了，我们小区的房价只涨到 13000 到 14000 之间，而当时比较偏的地段只有 5000 的房子现在都涨了 2 倍，甚至 3 倍，而且一手房基本已经买不到。再加上由于现在的房子偏小，而且因为是拆迁户小区，所以小区环境较差，物业较差，我很想卖了现在的房子，然后再买一个，但是现在的南通房价.....

@海男的故事 2017-07-28 21:43:54

如果不是特别急，可以先等等。

@花树满校园 2017-08-07 09:30:47

层主和楼主都熟悉南通。请问南通通州城区、浙江海盐，绍兴嵊州三界镇云间山水，武汉哪个区，哪个城市值得下手？工薪阶层，小本，来自北京。谢谢。

投资可以先等等。

作者:海男的故事 日期:2017-08-07 13:54

@净懿 2017-08-06 18:40:05

期待楼主建群

群早就建了，都 200 多人了。

作者:海男的故事 日期:2017-08-07 13:56

@前尘后世与你无关 2017-08-06 22:47:07

楼主大侠，本人坐标重庆，目前自住房套内 108 平，两儿子都还学前，另一套小户型今年 6 月份卖的，想换个大点的洋房，现在买合适吗？个人很纠结，洋房套内 1.5-1.6 万/平，利率上浮 10-20%，觉得成本有点高了。恳请楼主指引方向。万分感谢！

这个利息倍率很恐怖的，一旦利息连续上调，你的利息可能到 8 个点。

作者:海男的故事 日期:2017-08-07 16:37

@思念是痛着呼吸 2017-08-07 15:49:51

楼主楼主，没有看到加群信息

公众号里有加群信息。

作者:海男的故事 日期:2017-08-07 21:11

@披个马甲发帖 ABC 2017-08-07 16:16:28

楼主，真心佩服您的眼界和学识，现要在北京买一套好一点的房子长期持有，留给孩子，想请您帮着参谋参谋哪个片区从长远看更有价值一些。

目前情况是孩子已经在西城上学，现在准备卖掉西城学区房和郊区房子，全款大概 1200 万入手一套三居，希望有长期收藏价值，目前考虑两个片区，一个是奥森区域，考虑原因是能自住（孩子德胜上学，离的不太远），另一个是崇文区二环内龙潭湖一代，看中东西城合并和央区前景。别的好地段.....

龙潭湖更好，但好房子不一定买的了。

作者:海男的故事 日期:2017-08-08 12:39

@ruoyu2016 2017-08-08 10:42:54

海哥，如你之前所说，深圳首套房利率的确在上行，几乎所有银行都已基准，部分银行上浮 5%，还有进一步提高的趋势。海哥，在这种背景下，您判断深圳投资，什么时候入

手时机相对合适？谢谢！

多看少动。

作者:海男的故事 日期:2017-08-08 12:42

@ltx2038 2017-08-07 22:12:47

楼主请教：

我成都房票已用完，一套老人在用，一套在高新区，位置不错。目前手里还有 100 多万，最近看一新盘，在西边绕城内地铁站附近，绿地开发的，精装，预计 1 万七，附近学区好，有公园，销售说要全款，我想抵押一套房子凑全款购置，改善兼投职，这个时机好吗？

西边还有万科的房子，多看看，多比较。

作者:海男的故事 日期:2017-08-08 16:05

@带我吃火锅儿 2017-08-06 13:43:12

您好，请教一下，现在北京周边小县城发展如何？坐标河北香河，之前炒的厉害上涨很大，最高达到过两万出头，今年首付比例抬高，并且限购了，好楼盘有点回落，有挂出来的在一万七左右，都处于观望状态，现在情况适合投资吗？

多看看，时刻保持关注。

作者:海男的故事 日期:2017-08-08 22:03

@ruoyu2016 2017-08-08 10:42:54

海哥，如你之前所说，深圳首套房利率的确在上行，几乎所有银行都已基准，部分银行上浮 5%，还有进一步提高的趋势。海哥，在这种背景下，您判断深圳投资，什么时候入手时机相对合适？谢谢！

@海男的故事 2017-08-08 12:39:53

多看少动。

@东广深蓝 2017-08-08 18:07:22

楼主的意思是深圳的房价可能会跌？

以后的涨幅会越来越小，持有时间太长赚不到钱。

作者:海男的故事 日期:2017-08-09 15:19

@海男的故事 2017-07-31 16:15:28

投资要学会等待，手头的现金不是炸弹，不要从众匆忙投资。

@青藏高原的风 09 2017-08-09 12:42:37

说得好

今年上半年经济不错，下半年货币很难放松。

作者:海男的故事 日期:2017-08-09 18:57

为了解决地方的财政持续性问题，房产税一定会推出，房产税推出对哪些物业利好，哪些物业利空大家平时要多考虑。

作者:海男的故事 日期:2017-08-10 09:18

@ty_冷酷云 2017-08-10 08:57:45

调控越调越高。楼主本人苏中有房。现在手里有一点钱还是觉得买房保险。目标位置是苏南或山东沿海地区。也是自住。因为不想呆一个地方太久。

南苏州，北青岛。但时机要把握好。

作者:海男的故事 日期:2017-08-10 10:59

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-08-10 15:37

@温馨的小家嘉 2017-08-10 15:13:26

我也想知道长沙未来的房价，想买房，由于限价好多楼盘都要全款了或者找关系。

自己住现在就可以买。

作者:海男的故事 日期:2017-08-10 20:42

近期房产政策解析

最近各种房产政策甚嚣尘上，广州的租售同权，上海的大力发展租赁房，北京的共享住房，说的一个比一个好，如果你信了，你就输了。所有的保障类住房建设都需要钱，钱从哪里来，除了土地出让金，好像想不出更好的来源。本来有限的土地现在还要拿一部分发展保障类型的住房，商品房的土地将会更贵，商品房当然也会水涨船高变得更贵。为了让大家买得起，开发商会把户型变小，单价变贵，总价适度增加，香港的今天，就是一线城市的明天。

如果你在一线城市工作，不要被政府的保障类住房迷惑，要竭尽所能买房，否则会像一块干电池，为城市贡献完能量后被抛弃。如果实在买不起，早点在强二线城市买房，为逃离一线城市做准备。

为了解决地方的财政持续性问题，房产税一定会推出，房产税推出对大城市的小产权房和宅基地是利好，如果你是一个投资者，可能需要做一些提前准备。

作者:海男的故事 日期:2017-08-11 11:56

@好心情呵呵 2017-08-10 23:52:40

你好，请问现在无锡有两套房子，手里有80万闲钱，想投资，买哪里合适？一：无锡全款一套房子？二卖掉无锡

一套，去上海买？有房票，谢谢

上海优先。

作者:海男的故事 日期:2017-08-11 15:39

@我只是一个马甲哦 2017-08-11 12:05:48

楼主，武汉汉阳四新的房子，属不属于你说的，是政府和开发商联合卖房抬价，以后二手房市场会不好，谢谢！

是的。

作者:海男的故事 日期:2017-08-11 19:15

房价暴涨的故事

一天，中央政府、地方政府，金融系统，房地产开发商开会。

中央政府：地方政府、房开，你们赶紧把欠银行的钱还掉，老拖着不是个事。

地方政府：老大，真没钱，只有地，不知道金融系统要不要。

房开：老大，房子卖不出去，真没钱还，实在不行，只能还房子。

金融系统：卧槽，想赖账，老大得给我做主。

中央政府：皱眉思考中。

金融系统：老大，从我们的大数据中发现，现在的屁民

很有钱，能不能从他们身上想点办法。

房开：现在的屁民都很精，难搞。

中央政府：再精精得过我们，还不是被我们卖了还帮我们数钱。

地方政府：老大牛逼。

中央政府：这帮屁民很贱，房子价格合适时不买，喜欢涨价时买，美其名曰：买涨不买跌。

地方政府：就是这样的。

中央政府：既然屁民好这一口，那我们满足他们，一线城市基础好，容易炒作。先放开政策，炒作一线，等一线涨得差不多了，出政策，把钱逼到二线，等二线涨的差不多了，再出政策，把钱逼到三、四线。

地方政府：我们小城市没钱，不好炒作。

中央政府：没关系，我们搞点棚改资金，启动市场，一来改善民生，二来吸引资金进来炒作，三来把市中心的棚改地储备起来以后用。

地方政府：老大英明，一箭三雕。

房开：老大威武。

金融系统：老大，你就是我的亲爸爸。

中央政府：地方政府，以后不要乱借钱了，老子给你擦屁股都快累死了。

地方政府：老大，我记住了，以后不敢了。

中央政府：房开，这次不准找金融系统借钱了，房子卖了赶紧还钱给金融系统，要借钱去国外借。

房开：老大，记住了。

金融系统：老大伟光正。

中央政府：别光拍马屁，以后听话，不要为了钱不择手段，做一些违规的高风险的事，次次都要老子来救你。

金融系统：听话是必需的。

中央政府：散会，大家下去落实今天的会议精神。

地方政府：谢谢老大。

金融系统：谢谢老大。

房开：谢谢老大。

作者：海男的故事 日期：2017-08-11 19:52

@马甲很欢乐 2013 2017-08-11 17:06:05

海哥，怎么看杭州市下面的临安设区，今天刚公布，对临安房价有影响吗？

关键是什么时候把资源铺过去。

作者：海男的故事 日期：2017-08-11 21:47

@xzy182392185 2017-08-11 15:58:08

还是追着楼主问，投资的话成都现在入手可好？

如果能买到限价的新房还不错。

作者:海男的故事 日期:2017-08-11 21:47

@ELOBAL 2017-08-11 15:33:23

: 大哥, 可算找到你了, 我最近在看深圳平湖卓越星源这个一手房子, 单价 3.57, 适合入手投资吗? 毛坯, 坐等回答, 上周末开盘了, 最近中介正在给我打电话

你得说说房子的资源。

作者:海男的故事 日期:2017-08-12 15:01

创富宣言

随着社会发展越来越成熟, 普通人逆袭的机会和途径越来越少。未来 10 年房地产投资依然是普通人逆袭最重要的途径, 但难度越来越大, 如何选择投资的城市和区域, 如何正确的使用金融产品, 都是对投资者能力的一种考验。

一线城市已经成熟, 房价高企, 虽然以后还会上涨, 但涨幅不会太大。作为一种保值手段, 一线房产是不错的选择, 但要靠它逆袭致富基本不现实。

一线城市周边, 接下来有些城市房价会大幅调整, 跌出机会, 由于这些城市的房子容易暴涨暴跌, 对时机的把握非常重要, 这是专业投资人士最喜欢的市场, 一般人难以抓住, 一旦抓住, 可以迅速赚到大钱。

好的二线城市随着交通和产业的改善, 发展会越来越快, 有些区域的房价会涨幅巨大, 如何把握城市的脉动, 抓住区

域的涨价轮动，是对投资人最大的考验，如果你有这个能力，赚钱的机会大把。

综上所述，房产投资赚钱的机会依然很多，但难度大大提高，如果能力达不到，机会和你无缘，甚至可能掉到坑里。

金融是投资的好帮手，特别是房地产投资，房价上涨有个特点，大部分的上漲是在半年左右完成的，如果时机把握的好，金融手段运用得当，是可以空手套白狼，快速致富的。下面给大家讲个真实的例子，大家也可以当故事听。

小王生活在二线城市，房子不贵，15年两室的房子100万左右，小王工作单位不错，工资不错，但月光，没有攒到钱，15年下半年，银行的一个朋友告诉他，房地产接下来会大涨，让他赶紧投资一套，小王没钱，于是四处借钱，结果处处碰壁，在借钱的过程中，一个专门做房产投资的朋友虽然没借给他钱，但给他支了一个招。于是小王去找最好的同事小张，软磨硬泡的让小张做信用贷给他付首付，避开首付贷嫌疑，然后按揭贷款，同时自己申请多家信用贷，这个过程中各项贷款的时间衔接是非常关键的，按揭贷款完成，房子到手，信用贷也很快发放，还给同事小张，多出的钱还贷款。过了半年多，房子涨了一倍，小王决定卖掉，继续以前的套路，让同事小张和小李借信用贷，帮他还清按揭贷款，房子顺利卖出，去除各种费用，赚了将近80万，小张小李一人给了5万，皆大欢喜。

金融工具是个双刃剑，用的好事半功倍，用不好会伤了自己。房产顺周期时金融工具大干快上，逆周期保守低调。

现在很多适合投资的城市，限购又限贷，在这些城市，如何盘活已有的房产投资新房产，如何二套做一套，如何避开限购，如何用好各种金融手段，都是高难度的技术活，如果熟练掌握，赚钱并不难。当然，选对城市区域，选对时机永远是最重要的。

没有金刚钻，不揽细瓷活。房产投资需要智慧，没两把刷子，房产投资带来的可能不是阶层逆袭，而是阶层滑落。

过去 10 年，不管你是得意还是失意，都已经过去了，不重要了。接下来 10 年，海男带你投资带你飞，成为人生赢家不是梦。

作者:海男的故事 日期:2017-08-12 18:49

接下来 10 年赚钱的机会会风起云涌，有可能是普通人阶层跃升的最后黄金十年，积累财富的速度会更快，以前靠体力开血汗工厂赚钱，接下来赚钱得靠智慧了。

作者:海男的故事 日期:2017-08-12 20:48

虽然以前一直说会牺牲民企，没想到现在居然以环保的名义开始屠杀民企，所谓的去产能，去杠杆，去库存，就是吸干民企和民间的钱来保国企和银行。在中国，不管办企业和投资，必须懂政治。你的幼稚病和道德病会把你送上不归路。接下来股市和房市会有非常多带血的机会。

作者:海男的故事 日期:2017-08-12 21:49

@无言已成路 2017-08-12 20:06:31

请问楼主大神，成都北三环外保利大都汇 106 平 110 万精装值得投资吗？距离 1 公里内有一条地铁在建，规划了 2 条，其中规划的一条直达市中心，但估计要很多年才能竣工，学校资源一般般，距离成都市中心天府广场 11 公里，贷款利息也会上调 10 个点。麻烦楼主大神帮我看看，我都准备下手了，但还是感觉心里不踏实。

可以往三环以内看看学区好一点的。

作者:海男的故事 日期:2017-08-13 09:04

@diaochan886 2017-08-12 22:28:05

关系帖子很长时间了。第一次发言，现在手上有二十万现金，本来想在惠州付个首期投资个小面积两房，去年那一波后都觉了虚高了，在博罗小县城那些有年份的老破大二手房，才三千多一平，看了一段时间却下不了手，考虑了他的年限和租售比觉得不划算，老破大买来怕转手困难。后面看你贴子想在东莞买好些，但东莞的房价实在涨的太厉害了，这点钱最多搞个公寓首期，这样的租售比也是不行的。我把目光转向小产权，在长安上沙有很多小.....

多大。

作者:海男的故事 日期:2017-08-13 17:49

@111110623 2017-08-12 22:58:14

楼主，武汉汉阳有没有值得下手的楼盘？

求告知。半投资半自住。

你得分析分析你看中楼盘的资源。

作者:海男的故事 日期:2017-08-14 15:27

@111110623 2017-08-13 18:31:55

鹦鹉花园，南国明珠，楼主，怎样啊？

大哥，太懒了，你自己按照在帖子里学到的知识先分析一下。

作者:海男的故事 日期:2017-08-14 19:14

@yunchazi 2017-08-14 16:40:51

海男大大，一定看到我！

现在买别墅是合适的时机么？坐标武汉，别墅一次投资比较大，最近一直纠结，求解答~

新房，有地铁规划有学校，但是不属于热门区域

首先要能作为第一居所，二是价格不能太贵。

作者:海男的故事 日期:2017-08-14 19:55

@寒冰皇冠 2017-08-14 19:40:48

请问楼主合肥滨湖新区房子目前可具备投资价值？环
湖 CBD 区域

滨湖新区需要等坑填期快结束时投比较好。

作者:海男的故事 日期:2017-08-14 20:31

@ty_120802573 2017-08-14 12:28:52

帮我分析下,坐标深圳,两宝,大宝后年小一,现有住房如下: A 房.自住小四房,未来 5 年地铁口,学区一般,老公名义. B 房.顶级学位,小三房 71 平,09 年次新,租 8900,周围四房 1200 起.老婆名义 C.中心区两房,租 5300,老婆名义. 欠 670,总值 1600 左右.

现金流 60,信用卡 2 人已办 50,还可办 50.老公税后 20,老婆暂带小孩无收入.如上班税后约 15-20 左右.月供 2.3w,无车.

1) A 房抵押获 200 左右现金, B 房抵押获 100 现金, C 已抵.....

房子保持现状,老婆专心做生意。

作者:海男的故事 日期:2017-08-14 22:18

@卢小小 87 2017-08-14 16:11:38

楼主,清远算 4 线城市,但这几年有项目 660 亿建设广清园(总规划用地面积约 13.6 平方公里)+轻轨+300 亿建设

清远长隆（投产后预计年接待游客 3000 万人次，带动就业 5 万人，带动相关产业就业 20 万人）那边的房子可以投资吗？有没有升值空间？

帖子白看了。

作者:海男的故事 日期:2017-08-15 14:32

@玄鲲入海 2017-08-15 10:45:52

楼主你好，贴子太长可能有些东西没看全就先问下，上周六去了趟无锡站那边的新盘

，一期已经售罄，高层住宅 1.2 万+单价，接下来二期九月开盘价格可能会上涨，请问无锡

算是二线强市吗？车站那块比较偏僻地理位置也算角落，但是周边知名开发商入驻，

有没有投资潜力呢？还是说像楼主说的开发商托盘逐步放量最后一走了之。

看看公众号里的文章就明白了，里面都写清楚了。

作者:海男的故事 日期:2017-08-15 22:22

@xzy182392185 2017-08-15 15:23:44

楼主，好多地方新房二手房 3 年类不准卖，那市场供给不足，两年后不是又暴涨？

各类城市的发展会不一样。

作者:海男的故事 日期:2017-08-16 08:29

@ty_test369 2017-08-15 21:19:37

楼主我坐标成都，在购买天府新区会规划上比较完善的天府新区和青羊区的优质学区房(但是现在多片)犹豫主要是想买大三房自住，上班离青羊学区房片区很近，小孩马上要上小学，请你给点建议，天府新区的新兆基悦府如何？

肯定是青羊区。

作者:海男的故事 日期:2017-08-16 12:20

@u_109164165 2017-08-16 11:44:09

楼主你好！广州增城的住宅和惠州的住宅那个更有投资价值？

你要多去两地看房子，了解房子周边的资源，有具体的东西交流更有价值。投资房子是个辛苦的事情。

作者:海男的故事 日期:2017-08-16 21:07

@u_109164165 2017-08-16 14:59:49

谢谢楼主的回复，楼主有没有了解当地经济的途径的工具。

平时多留心，城市进驻好的企业都会有报道。

作者:海男的故事 日期:2017-08-17 10:29

@家有一箩筐 2017-08-17 09:20:36

请老师看到我，谢谢！

海南大师，我想在大连买套养老房，你觉得可行吗？

我觉得大连气候好，环境好，然后又是我出生的地方，我想投资买套房。本人目前魔都工作生活，魔都已限购。不知大连买房是否可行？

自己养老喜欢就行。

作者:海男的故事 日期:2017-08-17 12:17

@benhenry 2017-08-16 10:20:34

楼主您好，我老公去年来上海上班，一直租房住。现在想买房，手上只有 210 万现金，市区买不起，只能考虑郊区。现在青浦这里，年底 17 号线开通，想问这边的楼盘，是不是值得购买，就是居住加投资那种。我是南京人，两套房，并且一套有贷款。期待楼主能回复。谢谢

自己需要就买。

作者:海男的故事 日期:2017-08-18 14:24

@披俩小马甲 2015 2017-08-17 16:05:47

楼主好，关注您很久了，想在上海泥城买房子，能给点建议吗？现在的房子买在江镇，一室一厅的，手头没有资金，

所以想卖掉现在的房子，在泥城换套大点的房子，插个话题，我们的房子在三楼，50 几方，但挂出去一年多了都没卖出去，好郁闷!!! 有两个老人，两个孩子，实在住不下，如果在相同的地方买，资金是个问题，请楼主随便给点意见，说的有点乱

确实说的有点乱，自己先理理。

作者:海男的故事 日期:2017-08-18 17:28

@u_109215601 2017-08-18 15:39:41

楼主，成都自住买市中心好还是新区郊区？什么时候下手比较合适？

目前市中心好。

作者:海男的故事 日期:2017-08-18 23:04

@ty_羽觞醉月 1 2017-08-18 08:57:41

楼主，您。一直关注您的公众号。想请教您下。本人东莞现两套房，一套大的自住，每月还贷 9000 元，一套在南城地铁口小户型，每月房租可抵贷款，市值 200 万左右。我想请教的是能否卖掉这套小的，去深圳福田买差不多的军产权房（老婆在深圳福田上班），这样可行吗？因为如果去深圳福田买商品房，只能首付，那月供压力太大。老师，能否给点意见？谢谢。

军产房最坏的情况就是把钱退给你，能接受就可以买。

作者:海男的故事 日期:2017-08-19 16:42

中国最大的博弈是央地博弈，房地产目前就是博弈的集中场所，目前地方政府的主要收入来自房地产，包括出让金和各种涉房地产的税收，在没有别的收入替换之前，土地财政还会继续。

作者:海男的故事 日期:2017-08-19 23:36

@续写 2014 2017-08-19 21:51:54

楼主请问投资长沙和惠州哪边好

区域内部会分化，你说的太粗了，没法回答你。

作者:海男的故事 日期:2017-08-20 17:03

@b6102995 2017-08-20 13:29:00

看样子全国马上要普及租售同权了，然后就是房产税，财团大佬都退出房地产了，以后会不会变成新楼盘只租不卖了？

地方可是等米下锅，房产税远水解不了近渴，而且房产税这种涓涓细流也解决不了现在地方的饥渴。

作者:海男的故事 日期:2017-08-20 22:01

@可爱的小鱼儿 VV 2017-08-20 21:23:16

楼主说的正解，土地拍卖如火如荼，价格如小火箭，新房都是秒光，按秒计算卖出时间，我们也这么大的人了，小县城居然买个房子还有这种场面，真长见识了

现在投资是找死，不投资是等死，只有成功投资才能躲过一劫。以后很多资产都会过剩，找到优质资产才是投资成功的关键，优质资产一般都有稀缺性，大家可以自己问问自己，自己买的房产有稀缺性吗？

作者:海男的故事 日期:2017-08-20 22:01

@barbarbajin 2017-08-20 20:56:35

请教楼主：南京市中心的老房子现在可以买吗？地理位置很好，交通便利，但学区一般，九十年代的房子。谢谢

不是优质资产。

作者:海男的故事 日期:2017-08-20 22:10

@困难是暂时的 2017-08-20 12:21:16

产权公寓和小产权房住宅哪个好一些？

产权公寓是商办用地，小产权住宅是农村集体建设用地。产权公寓有金融属性，可以贷一部分款，没有具体的价格和租金信息，地位位置信息，没法判断优劣。

作者:海男的故事 日期:2017-08-20 22:11

@君子夜无痕 2017-08-20 10:03:08

请教楼主，烟台楼市前景您怎么看？

前景一般。

作者:海男的故事 日期:2017-08-21 11:01

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-08-21 14:37

@落在心底 U 2017-08-21 11:16:32

楼主，你好，在上海金山有一套房子，人在宝山上上班，附近置换不起，离太仓浏河比较近，现在把金山卖掉换浏河是时候吗？还是暂时留着，金山和太仓浏河哪个升值空间大点，公司有地方住？所以暂时不着觉住的地方，是否还要再两年，还是现在就准备太仓社保满一年后入手？请帮忙分析一下！非常感谢！

自己住根据自己的需要买就行了，不要老想着卖在最高点，买在最低点。

作者:海男的故事 日期:2017-08-21 18:31

@ty_131862731 2017-08-21 11:04:49

请教楼主，预测下未来北三县房价会如何

跌到一定程度会稳定下来。

作者:海男的故事 日期:2017-08-22 09:14

@一汪静水 2012 2017-08-22 00:44:04

成都新房买不到，二手房市中心次新电梯房十年左右的
价钱也不便宜了，老房子实在下不去手
改善型需求

自己住根据自己的需要买，位置不需要太多限制，方便
就行。

作者:海男的故事 日期:2017-08-22 17:29

@可爱的小鱼儿 VV 2017-08-22 16:35:38

请教楼主，一个县级别区域政府密集拍地，目前房价均
价 1 万，但接连拍地后楼面价已到 7000 元以上，大家估价
售价 15000，所以人们疯抢房子，外地人涌入，目前想改善，
现实很热，国家政策很冷，现在很纠结，地标，江苏南通的
一个区，谢谢楼主！

改善等到现在也只能承当后果了。

作者:海男的故事 日期:2017-08-22 19:53

@lu_renyi 2017-08-22 17:37:59

楼主你好，请教：坐标南京，小孩五年后上学，想入手市区老房子学区房，现在可以吗？好说再等等看？

像这种带资源的房子等等也不会有像样的下跌，该买就买。

作者:海男的故事 日期:2017-08-22 21:46

@haiji3313 2017-08-22 20:38:32

请问楼主，办理了信用卡邀请的现金分期会影响房贷审批吗？24万分期两年，月利率0.45%，当时觉得挺优惠的，已经还了半年了。

不影响，但你的利息不便宜。

作者:海男的故事 日期:2017-08-23 15:37

@刚出炉的面包 2017-08-23 15:11:47

地标海南海口，有个机会拿指标房 8200，130 平方东南朝向，次高层（共 23 楼），地理位置是市区，不算中心但也不是特别偏，开车去到市中心 20 分钟，楼盘旁边就是一个政府刚建好的大型湿地公园。第二期明年年中开放，第一期已卖完目前平均价格 13000。请教楼主这个值得投资吗？

最坏的情况是 8200 买下来，如果能接受就直接买。

作者:海男的故事 日期:2017-08-23 17:42

@梧桐悠悠 2017-08-23 16:16:38

请楼主指点迷津，身处南京，江北 2 套房子，一套 06 年购入，市值大约 300，另一处 15 年底购入，市值 165，有贷款。孩子上学挂在父母名下的学区房上学，现在手上有点积蓄，想在父母小区那买个二手的学区房，俗称老破小，一看之下，不论单价了，按套计算，单价近 5 万了，请问楼主这样的房子可以购入吗，什么时机购入比较好，近期打算多看看。再次感谢！

这个价格已经充分体现了老破小的学区价值，在学校附近租个房子可能是不错的选择。

作者:海男的故事 日期:2017-08-23 20:00

房产限售的后果

最近很多城市祭出了房屋限售的大杀器，吃瓜群众奔走相告，政府开始打击投资投机了，如果你也是这样想的，继续交智商税是大概率事件。

我们考虑房产的问题总喜欢从自己的利益角度出发，总是有意无意的忽略掉对房地产市场有主导作用的地方 ZF 的利益。对地方 ZF 而言，不管大家是投资买房，投机买房，还是自住买房，都是欢迎的，这样可以让地方 ZF 有更高的卖地收入，所以地方 ZF 是不会出对自己利益真正有损的政策。所谓上有政策，下有对策，就是地方 ZF 总有办法把 ZY

的政策引到对自己有利的方向上去。

中国最大的博弈是央地博弈，最近一年多，ZY 为了政治声誉和银行安全，提出了房子是用来住的，不是用来炒的，地方 ZF 也纷纷附和。一时间限购、限贷、限售、限价的政策纷至沓来，场面热闹非凡，然并卵，不以扩大供应为目的的调控都是耍流氓。其中最流氓的就是限售，而且极具迷惑性，给人的感觉是打击房产投资投机，其实不然，地方 ZF 是没有这个动机的，限售的真正目的是减少二手房供应，让大家都去买新房，实现土地利益最大化。

大家做投资的过程中，一定要充分考虑对市场影响比较大的参与者的利益，最好是把自己的利益和它的利益绑在一起。

作者:海男的故事 日期:2017-08-23 20:53

@haiji3313 2017-08-22 20:38:32

请问楼主，办理了信用卡邀请的现金分期会影响房贷审批吗？24 万分期两年，月利率 0.45%，当时觉得挺优惠的，已经还了半年了。

@海男的故事 2017-08-22 21:46:04

不影响，但你的利息不便宜。

@haiji3313 2017-08-23 08:47:06

多谢海哥，这个利率我觉得很便宜了，年利率 5.4%。这还是打折后的，海哥说说你认为便宜的方法？

你这个是年化利率，真实的年利率应该在 10%左右，群里有计算利息的公式。

作者:海男的故事 日期:2017-08-24 12:41

限价是房价快速上涨的助推器

权力太傲慢，为了自己的利益，不从根本上解决房价问题，而是自己限定交易价格，然后把脑袋埋在沙里面，说房价降了。

开发商是房地产市场非常重要的一个参与者，他们的正常交易权利需要得到保护，而不是像现在这样肆意践踏。任何对开发商不切实际的打压，只会减少市场供应，引发恐慌，推高房价。

开发商作为一个市场主体，利益最大化是它的使命，根据市场行情决定产品价格是市场赋予企业的权利。但现在政府这支看得见的手强迫企业低价卖房，这样会出现两种情况，企业要么暂时不卖，要么通过茶水费、装修费补全自己的利益。无论哪种情况，购房者都占不到便宜，反而由于这种人为造成的供不应求，购房者完全丧失博弈能力，很多人由于开发商不让贷款错失买房时机。更坏的影响是导致那些拿地准备开发的企业暂停开发，进一步影响中期供应。

目前的限价政策已经出现地方ZF，开发商、购房者三输的局面，而且还会导致接下来一些城市房价逼空式上涨。有危就有机，对于一个合格的投资者来说，政府不合时宜的调控手段提供了很多的投资机会。

作者:海男的故事 日期:2017-08-24 15:48

@ty_河流 332 2017-08-22 07:21:24

楼主，深圳龙华地铁口附近的小产权房40多万的一房，月租金1800左右，周边商品房价格是它的4倍左右，可以买来投资吗？

可以考虑。但最好不要是工业用地上的房子。

作者:海男的故事 日期:2017-08-24 16:47

@可爱的小鱼儿 VV 2017-08-19 22:52:35

南通价格在疯涨

人性的疯狂超出想象。

作者:海男的故事 日期:2017-08-24 20:52

@可爱的小鱼儿 VV 2017-08-24 20:18:29

楼主，因为5月至8月拍了10幅地不到，楼面价上到7000以上，而去年上半年楼面价是2000-3000，全城恐慌性购房，买房要关系，我身临其境体会到2016年大城市购房老百姓心理，去年看抢房新闻觉得好搞笑，今年战火就到这

儿了

地方政府好不容易等到机会，高价快速卖地是不二选择。

作者:海男的故事 日期:2017-08-25 11:58

@小手拍拍 83 2017-08-24 22:51:31

留个记号，每天来学习一下。楼主，最近我想投资一套昆山的一室一厅小房子，不知道能不能出手买？

区域会分化，要看具体情况。

作者:海男的故事 日期:2017-08-25 17:53

@可爱的小鱼儿 VV 2017-08-24 21:21:03

都是万科，融创，碧桂园，中南，旭辉，富力，保利，弘阳，恒大抢地皮，本地土鳖全只能坐在家观虎斗，老百姓人心惶惶，所有人全去楼盘了，唯恐钱贬值了，连没有实力的也咬牙一定要买房上车，怕晚了连首付都不够，卖楼的拽啊，没有优惠，就差说全款，老百姓真没办法，不上车怕赶不上，最后大家都来上车了，开发商乐开了花

中小房企都会被干掉。

作者:海男的故事 日期:2017-08-25 22:53

@可爱的小鱼儿 VV 2017-08-25 20:03:27

楼主，本地开发商均已歇菜，且被大型房企去年就干掉

了，因为政府拍地诚邀一线开发商，本地土鳖连入围资格都不让进入

和有实力的开发商合作，方便控盘。

作者:海男的故事 日期:2017-08-26 13:41

@东广深蓝 2017-08-26 12:34:37

睿智的楼主大人！你好。经常关注你的帖子，受益匪浅

请问：在东莞城区房子，土地使用时间过了 20 年，但房子，小区环境还可以，还值得投资吗？

20 年老房子价格一般会便宜一点，所以关系不大。投资关键要考虑这个位置是否还有升值的潜力。

作者:海男的故事 日期:2017-08-26 16:30

@东广深蓝 2017-08-26 12:34:37

睿智的楼主大人！你好。经常关注你的帖子，受益匪浅

请问：在东莞城区房子，土地使用时间过了 20 年，但房子，小区环境还可以，还值得投资吗？

@海男的故事 2017-08-26 13:41:49

20 年老房子价格一般会便宜一点，所以关系不大。投资关键要考虑这个位置是否还有升值的潜力。

@东广深蓝 2017-08-26 16:27:44

该盘里学校不远，交通也方便，李克强总理说的商品房土地到期可以续期，不知道到时候怎样实施？

每年交点钱就行了。

作者:海男的故事 日期:2017-08-26 19:32

@阿玉翠 2017-08-26 16:23:16

今年直接涨疯了，十年没涨，涨起来一年翻二倍的节奏啊。三线城市，杭州5号地铁辐射区。所有房源开盘即卖完，要托几层关系才买得到，以前房产公司天天打骚扰电话过来推销，现在可好了，过几天就涨几万，老百姓太恐慌了。政府主导拆迁货币化，导致房价大幅上升。主城区周围全县搞拆迁，和以前的大跃进一模一样。不知道楼主怎么看？政府规划还要拆三年，2017-2020。要是外围跌了，难道这个地方还能独善其身吗？我也真有点怀疑。

需求的回暖和房屋建造之间有个时间差，供不应求只是暂时的，没有限制的地方，最后一定供大于求，政府和开发商都有意愿大干快上。

作者:海男的故事 日期:2017-08-26 22:36

@失林之鸟 2017-08-26 22:10:25

楼主可以拜托加我个微信吗？有事想好好请教。微信号

XY3399L 谢谢啦

公众号里有加群联系方式。

作者:海男的故事 日期:2017-08-27 09:56

@fengshuji 2017-08-27 07:16:31

楼主，最近环保有什么见解么？

现在服务业缺人，产能过剩，环境污染，国家综合考虑，对中小企业痛下杀手是正常的。作为一个投资者，需要重点关注的是由此带来的房市和股市的机会。

作者:海男的故事 日期:2017-08-27 13:05

@wzt1203126 2017-08-27 13:02:31

读了楼主关于近期环保与房价股市的机会，认可这里面的关系，关键是机会作用的传导需要多久呢，可否有个时间范围的预判

去杠杆、去产能搞完为止，2-3年，具体会一个一个行业搞。

作者:海男的故事 日期:2017-08-27 19:13

史上最严环保政策带来的投资机会

最近一段时间，国家启动了史上最严的环保督查政策，一时间各地纷纷传来成批的中小企业环保不达标被关停的

消息，很多小企业主也因此崩溃破产，场面略显凄凉。但从国家层面看，现在服务业缺人，产能过剩，环境污染严重，国家综合考虑，对环保不达标的中小企业痛下杀手是正常的。同时当中小企业倒闭后，市场供应会变小，供求会平衡，甚至供不应求，剩下的大企业，特别是国企，盈利会改善，就有钱还给银行，企业的杠杠就降下来了。很显然，国家已经把降产能、降杠杠、保护环境结合在一起考虑了。如果你经常关注政经新闻，领导的讲话“绿水青山就是金山银山”现在频繁被报道，最新修订的环保法也给环保部门装上了牙齿，以后靠小工厂、小作坊发财致富的渠道基本被堵死了。俗话说得好，有危就有机，这次严厉的环保督查会给房市和股市带来很多机会。

中小企业主最近几年一直是房地产市场投资投机的重要角色，随着中小企业因环保政策关停倒闭，很多企业主欠银行的钱估计是还不上，作为抵押物的房子会被银行或类金融机构打包处理，如果有现金全款购买价格会非常实惠，但关键得手头有现金，这也是前一段时间一直提醒大家留好现金的原因，在去杠杆的大势下，有现金不愁买不到性价比高的好资产。

随着钢铁和煤炭去产能的快速推进，供应急剧萎缩，导致产品供不应求，价格节节攀升，企业效益大幅改善，相关企业的股票也水涨船高，价格大幅上涨，赚钱效益明显。最

近国务院会议再次强调，钢铁和煤炭去产能继续推进，同时启动煤电，电解铝，建材的去产能，可见接下来的机会会非常之多，股市能不能演变成大牛行情不好说，但这种结构性的大行情足以让很多人的财富大幅增长，接下来好的金融资产收益会高于房产。

当然所有的投资都得顺应经济大势，其实国家已经为接下来的几年经济发展做了很多布局。接下来三年还会有 1500 万套的棚户区改造指标；一些垄断行业和高端服务业也会渐次开放，今年的石化行业随着开放的推进投资增长非常之快；全球经济的复苏改善了我们的出口，国家也会在促进出口上给予更多支持；国家第二财政也随时准备着加大基建力度。综上所述，接下来几年国家经济会平稳发展，三去一降一补会切实推进，环保会越来越严。

机会一直都有，关键得有看见，抓住。

作者:海男的故事 日期:2017-08-27 19:25

@ty_117916643 2017-08-02 23:28:07

请问海男老师， 本人刚需，手上首付都是凑的，最近一直在看房，想买昆山最北面挨着常熟的回迁房，暂时房产证还没下来，可以买吗？

买房是想落户口，长住。目前昆山别的地段真心买不起。

夜深了，如有打扰，请见谅！

@海男的故事 2017-08-03 09:09:05

自住满足要求就可以买。

@zaizai331506 2017-08-27 15:50:39

没有房产证，如果是买这样的房子是要怎么操作的呢

公证买卖协议。

作者:海男的故事 日期:2017-08-27 21:28

@fengshuji 2017-08-27 16:02:11

抵押物的房子会被银行或类金融机构打包处理，在哪里可以找到这种房子的信息呢？

银行，中介，法院都可以打听到。

作者:海男的故事 日期:2017-08-28 09:06

@张记老字号 2017-08-28 07:15:15

请问楼主江门市区的房子可以买吗？新楼都是一万多。

谢谢

不适合投资。

作者:海男的故事 日期:2017-08-28 11:45

@simply_red2017 2017-08-28 11:07:49

@海男的故事

海男大哥您好，花了几天时间把您的发言仔细学习了一遍，受益良多，且从现在回看，您的诸多预测都得到应验，真的无比佩服！所以斗胆向您请教：

坐标上海。手头有 2 套房。

A) 黄浦内环，顶级学区近地铁，90 多平 2 房，98 年，有电梯楼层好环境中上（市价约 900）。

B) 徐汇内中环，普通学区近 3 条地铁，40 多平 1 房，94 年，无电梯环境中等（市价约 350）。

另有货币约 200。

现在想置换成黄浦内环.....

最重要的信息没有提供，房子的贷款情况。

作者:海男的故事 日期:2017-08-28 15:51

@simply_red2017 2017-08-28 11:07:49

@海男的故事

海男大哥您好，花了几天时间把您的发言仔细学习了一遍，受益良多，且从现在回看，您的诸多预测都得到应验，真的无比佩服！所以斗胆向您请教：

坐标上海。手头有 2 套房。

A) 黄浦内环，顶级学区近地铁，90 多平 2 房，98 年，有电梯楼层好环境中上（市价约 900）。

B) 徐汇内中环，普通学区近 3 条地铁，40 多平 1 房，

94 年，无电梯环境中等（市价约 350）。

另有货币约 200。

现在想置换成黄浦内环.....

@海男的故事 2017-08-28 11:45:19

最重要的信息没有提供，房子的贷款情况。

@simply_red2017 2017-08-28 13:41:43

多谢海男大哥回复！手头 2 个房子都无贷款。购入新房也只会进行少量贷款（100w 以下）。

把 94 年的老房子卖了换成一个小三房。

作者:海男的故事 日期:2017-08-28 18:04

@布衣卿少女 2017-08-28 17:57:55

认同楼主，房地产后续进入结构性调整阶段。请教，好地段的老房子，近郊的新房子，哪个值得投资？

分析他们包含的资源及和价格的比值，也就是分析它们的性价比。

作者:海男的故事 日期:2017-08-28 21:39

@渐变 9 2017-08-28 18:27:52

楼主你好，请教一下本人现居三线省会昆明，已有三套

住房，现在手里有点闲钱，想投资一套住宅，经过前面一两年时间涨价后，昆明还可以的楼盘基本已经 1 万以上，也想就近看看周围省会城市的，成都基本也是 1 万多压力比较大，贵阳新区比较成熟的区域大概七八千，麻烦楼主给点建议，谢谢

投资是要买有前途的地方，而不是便宜的地方。

作者:海男的故事 日期:2017-08-29 17:18

@嘟嘟蘑菇力 2017-08-29 16:20:23

@渐变 9 2017-08-28 18:27:52

楼主你好，请教一下本人现居三线省会昆明，已有三套住房，现在手里有点闲钱，想投资一套住宅，经过前面一两年时间涨价后，昆明还可以的楼盘基本已经 1 万以上，也想就近看看周围省会城市的，成都基本也是 1 万多压力比较大，贵阳新区比较成熟的区域大概七八千，麻烦楼主给点建议，谢谢

@海男的故事 33600 楼 2017-08-28 21:39:00

投资.....

这种价格肯定不合适。

作者:海男的故事 日期:2017-08-29 19:19

@ty_131862731 2017-08-21 11:04:49

请教楼主，预测下未来北三县房价会如何

@海男的故事 2017-08-21 18:31:16

跌到一定程度会稳定下来。

@海绵风筝 2017-08-29 16:48:48

请教楼主，北三县尤其是燕郊会跌到什么程度？现在燕郊两万多的水平，跌到位了吗？后面还有机会再升上去么？

多到中介和交易中心转转。

作者:海男的故事 日期:2017-08-29 21:28

13 城市试点集体建设用地建租赁住房，我们接下来该怎么买房？

2017 年 8 月 28 日国土资源部、住房城乡建设部联合印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》。并根据地方自愿，确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。

建设保障类住房本来就是政府份内的事，但最近这些年政府为了筹钱搞建设，大力卖地发展商品房，保障房建设远远不够。最近一段时间 ZY 为了保证中低收入群体的居住权

利，要求地方ZF大力发展保障类住房。土地是地方ZF的命根子，把准备卖钱的地拿来发展保障房，这无异于要地方ZF的命，地方ZF肯定不会真心执行。但保障类住房又不能不落实，最后ZY和DF经过商量，盯上了集体建设用地，地方利益不受损，中央达到目的，皆大欢喜。

上面都是宏观的东西，对具体投资指导意义不大，对一个投资者来说，我们需要知道的是地方ZF为了自己的利益在具体的执行中会怎么做？

小产权房其实是商品房的竞争对手，在供不应求的形势下影响不是特别直接，同时又碍于村集体的利益，地方ZF大部分时间都是睁只眼闭只眼。但随着以后供需慢慢平衡，银行杠杆变小，小产权房就成了商品房的有力竞争者，地方ZF为了自己的利益，会借这次建保障类住房的机会，鼓励村集体把大量土地建成只能租不能卖的租赁住房，减小以后商品房来自于小产权房的竞争，保证商品房价，推高地价。方案中有一句话“集体租赁住房出租，应遵守相关法律法规和租赁合同约定，不得以租代售”，一切尽在不言中。

综上所述，如果你是一、二线城市的自住购买者，不管是小产权，还是商品房，请尽快购买，如果你是投资者，碰到性价比高的好房子，也可以买入。真正对房价有负面影响的是房产税，但中国的大中城市发展阶段不一样，暂时还对房产税的推出达不成一致。

作者:海男的故事 日期:2017-08-29 22:21

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章,大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑,如果这些文章能给他们一些参考,就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-08-30 11:46

@梦回家乡 2017 2017-08-30 09:40:57

你好,海南老师!

我在南昌工作生活,目前 43 岁,家庭年收入 30 万,住在单位无产权但有使用权的住房内。户口也落在这个房子内,且孩子上小学、初中也是用的这个房子信息。

目前在红谷滩新区的红角洲有一套商品房,满 5 年,简装,单价 1.6 万,面积 124,但是是 2/18 层,不见光。小区周围配套好,有小学、初中、新华书店、医院、大型购物商场、摩天轮、赣江,目前公积金还款还剩 25 万未还清。楼层低但配套好。

今年 5 月我.....

投资是要考虑资金成本的,根据你的接连投资情况,你不懂投资。过去的就过去了,接下来的重点是学习投资知识,提高投资能力。

作者:海男的故事 日期:2017-08-30 11:58

接下来房产投资会越来越难，投资错误的危害也越来越大。大家没有掌握基本投资知识之前，切忌盲目投资。

作者:海男的故事 日期:2017-08-30 20:52

@jwk0123 2017-08-30 16:03:21

评论 海男的故事：男哥，想请教个问题！坐标天津，本人和爱人有一套商品房，82 平米，2002 年的房子，贷款购买，还有 61 万待还，两个人名字我是主贷款人，爱人无贷款及信用不良记录！属于天津市内六区，但是学区不好！现在想购买学区房：1 购买市内破老小，但是属于二套，利息太高，若把现有贷款还请办离婚，以爱人名义买首套，则首付没了只能信用贷！2. 卖掉现有房子再贷款买市区次新学区房。但是本套房子是 8.5 折利息，现在买房首.....

先等等，目前情况下各种方案成本都大幅提高。

作者:海男的故事 日期:2017-08-31 09:14

@库勒酸菜 2017-08-31 08:40:02

海男老师早上好，向您请教，有 100 万现金，在杭州的临安区投资买房，有钱途吗？杭州市区没购房资格。

留好现金，临安目前不适合投资。

作者:海男的故事 日期:2017-09-01 08:54

@梧桐悠悠 2017-08-31 09:31:12

请教，南京有 2 套房，其中一套有贷款，现在手里有点余钱，想着提前还贷或者是再投资一套，再投资感觉现在不是好时机，限购加利息的上升，是把钱留着等放松政策还是提前还贷更妥呢

看好钱等机会，以后城市内部区域分化严重，有时间多学学投资房产的知识。

作者:海男的故事 日期:2017-09-01 11:38

@库勒酸菜 2017-08-31 08:40:02

海男老师早上好，向您请教，有 100 万现金，在杭州的临安区投资买房，有钱途吗？杭州市区没购房资格。

@海男的故事 2017-08-31 09:14:24

留好现金，临安目前不适合投资。

@zaizai331506 2017-08-31 11:31:19

楼主，江西吉安井冈山大学旁边，有火车站，旁边还有一个小学，中学，不远处有一个汽车站，115 元个平方，一共是 63 万元，你看现在可以入手吗，本身想在绍兴柯桥买的，但是今天房价涨的太快了，买不起，只能买回老家了

回家住吗？

作者:海男的故事 日期:2017-09-01 14:40

@深圳宝安中心区 2017-08-29 22:58:53

楼主好人，请问深圳抵押现有红本房贷款 500 投资宝安固戍附近的新盘是否合适，抵押的利息我估计需要 7 左右。

目前不宜太激进。

作者:海男的故事 日期:2017-09-01 23:10

@gczjh2017 2017-09-01 14:43:00

老师好：本人地处南京下面的 98 公里的副城（效区），高淳区。目前轻轨要通车了。房价已近万了，（去年同期 5000-7000）。目前想改善，打算老房留着。现在是时机吗？

你在哪个区域工作。

作者:海男的故事 日期:2017-09-02 17:43

@Cici 姐 2017-09-01 23:34:49

海老师 请问自住刚需萧山区政府板块 隔壁有小学 3.1 万精装修是不是太贵了？!!!!!!

是有些贵，但暂时也不会降。

作者:海男的故事 日期:2017-09-02 19:39

@gczjh2017 2017-09-01 14:43:00

老师好：本人地处南京下面的 98 公里的副城（效区），

高淳区。目前轻轨要通车了。房价已近万了，（去年同期5000-7000）。目前想改善，打算老房留着。现在是时机吗？

@海男的故事 2017-09-01 23:10:47

你在哪个区域工作。

@gczjh2017 2017-09-02 09:51:27

高淳工作，45岁了，目前是这样想的：换一套大的至养老。老的留着等以后升值了卖掉，一部分装修，一部分给儿子买房。现在不知道是不是时机，房价是不是正在高峰，像这样的区域，3-5年房价还会大涨吗？

新房抓紧买，老房子抓紧卖，这种区域，老房子涨的不会太多。

作者:海男的故事 日期:2017-09-02 22:12

@cacacaboom 2017-09-01 23:17:32

您好，我现在在杭州，前两年都是拿着资金去创业了，跟老公没有想靠家里支持买房。现在错过时机，社保只交了一年，政策就下来了，要满两年。请问在杭州买房，自住。怎么选择好。现在市区的房子已经翻倍，我住的城北已经到4万了。现在拆迁户又很多。可以请教现在在杭州买自住房的优先考虑吗？宝宝也在今年要出生。谢谢

沿着地铁找带学区自己买得起的房子。

作者:海男的故事 日期:2017-09-03 09:50

@wenhaoyu2008 2017-09-02 22:44:14

海老师，请问我在上海，手上有两套小房子，贷款都已经还清，现在想卖掉一套小房子，置换大房子，需要贷款 350 万左右，请问现在上海的房价是置换的好时机吗？

现在置换可以的。

作者:海男的故事 日期:2017-09-03 16:11

@鱼儿 nQ 2017-09-03 15:05:48

超生，所在城市珠海不给入户，有无不要买学区房？是买珠海香洲市区一般学区，旧楼，大概 2 万，新楼买不起，3 到 4.5 万，还是买另两个郊区的最好学区 1.6 万左右。感谢

交通情况没说。

作者:海男的故事 日期:2017-09-03 18:26

@叫我永远第一名 2017-09-03 18:24:07

当初买的人其实都知道地皮没有证，建房子时候也是偷偷摸摸和强行的，都建起了自己的独栋别墅，已经连成一片一片的。估计都在赌：法不责众和**不敢拆。 看了你们

解读的信息，是不是这些房子以后就可以“转正”的了？

不影响政府的利益一般不会拆，而且这都是以后的税源。

作者:海男的故事 日期:2017-09-03 21:06

@b6102995 2017-09-03 18:39:49

楼主，水泥建筑材料最近大涨价，是不是会增加建筑商的成本从而转嫁给消费者？谢谢

建材质量会下降。

作者:海男的故事 日期:2017-09-04 11:52

楼主：海男的故事 时间：2017-09-03 18:26:35

@叫我永远第一名 2017-09-03 18:24:07

当初买的人其实都知道地皮没有证，建房子时候也是偷偷摸摸和强行的，都建起了自己的独栋别墅，已经连成一片一片的。估计都在赌：法不责众和**不敢拆。看了你们解读的信息，是不是这些房子以后就可以“转正”的了？

不影响政府的利益一般不会拆，而且这都是以后的税源。

@叫我永远第一名 2017-09-03 18:35:53

哦，也就是说这些以前进城的人（里面很多是以前无业

和务农的小商贩和农民)赌:法不责众和不敢拆,难道真赌对了?赚了一栋可以成为自己合法产权的城市别墅(以后补上证)?

那我们背着一大堆银行房贷,买现在天价的商品房楼盘(大产权房),不是.....?

各种机会的轮动层出不穷,与其抱怨,还不如学点政经知识。

作者:海男的故事 日期:2017-09-04 15:22

武林大会 10 月份召开,基本能决定今后 5 年的情况。
投资需要看大势,武林大会召开之前多看少动。

作者:海男的故事 日期:2017-09-04 16:58

@滨海大道 4 2017-09-04 16:15:30

海哥,您推荐的两本书名是啥来?

有机会可以来群里学习,进步快。

作者:海男的故事 日期:2017-09-04 21:11

@滨海大道 4 2017-09-04 16:15:30

海哥,您推荐的两本书名是啥来?

推荐了好几本,社科类的有《血酬定律》,《潜规则》。

作者:海男的故事 日期:2017-09-05 09:10

我没有在帖子里留任何联系方式，骗子太多，大家谨防上当。

作者:海男的故事 日期:2017-09-05 11:41

@ty_飞雪 381 2017-09-05 11:36:39

海男老师，我的坐标是广州番禺亚运城，目前在租房，打算购天成的房子，已交诚意金了。想提问：1. 现在亚运城房价上涨了不少，是用于自住的，但是附近环境不太好，这几年上涨空间会很大吗？

2. 想去市桥买二手房，涨的速度有比亚运城的快吗？但都是老房楼梯户那种。3. 去金州那边买的话，可能便宜一些，但是那边还在开发，很偏远，汇总一下说，希望楼主大大指点一下，哪边买更好，更有升值空间，是自住用的。

自己先分析一下，房价的重要因素帖子里写的很清楚了。

作者:海男的故事 日期:2017-09-05 13:38

@张利力 2017-09-04 22:42:30

楼主，能说说苏州房子机还有的投资价值吗？

城市内部分化严重。

作者:海男的故事 日期:2017-09-05 18:33

@布衣卿少女 2017-09-05 17:53:40

党最希望看到的，就是老百姓乖乖的 别进城市 当一辈

子 p 民给国家打工奉献

不进城市，连 P 民都当不成。

作者:海男的故事 日期:2017-09-05 21:53

@SOS 季末 2017-09-05 21:25:31

为什么现在武汉的楼市还是比较火热，开盘的楼盘一开盘都售完了

限价，现售影响房价的问题在公众号里专门写过文章。

作者:海男的故事 日期:2017-09-06 09:14

@狗蛋儿是只鹦鹉 2017-09-06 02:10:06

想请教老师，北京三环的九几年的房子（六七十平）与五环外十年内建的房子（九十平），首套买哪种合适？三环内的交通便利安全买了可以自住但需贷款，远郊可以全款的但买了只能周末住而平时在城里再租房住。

要说明房子边上现有的资源及将有的资源，光说五环，三环意义不大。

作者:海男的故事 日期:2017-09-06 12:01

我没有在帖子里留任何联系方式，骗子太多，大家谨防上当。

作者:海男的故事 日期:2017-09-06 17:43

我没有在帖子里留任何联系方式，大家谨防上当。

作者:海男的故事 日期:2017-09-06 19:09

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-09-06 21:49

@蓝眼睛亲飞飞 2017-09-06 19:03:29

楼主怎么跟群？

公众号里有。

作者:海男的故事 日期:2017-09-07 09:07

帖子里没有留任何联系方式，骗子太多，大家谨防上当。

作者:海男的故事 日期:2017-09-07 11:41

帖子里没有留任何联系方式，骗子太多，大家谨防上当。

作者:海男的故事 日期:2017-09-07 17:39

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-09-07 18:54

@Chenglingabc 2017-09-07 16:38:37

燕郊跌下来了

预料中的事情。

作者:海男的故事 日期:2017-09-07 21:24

未来 5 年经济发展轨迹及投资机会

接下来 5 年的经济主要包括两方面,一是处理老问题,二是培育新动力.

中国的经济主要包括三大块,投资、消费、进出口。

进出口政府不能控制,政府顶多能出点促进政策,就不做过多展开,目前全球经济有所恢复,进出口应该不会拉太多后腿。

消费政府也不能完全控制,有钱了大家自然会消费,政府能做的是通过税收促进一下,所以消费其实还是取决于投资。

投资主要包括房地产、基建、工商业投资,房地产和基建是投资中的两个后备项目,经济快速下滑,就会使用,先加大基建,如果还搞不定,就会搞房地产。接下来如果不出特别大的经济问题,房地产估计近几年会修养身息。

工商业根据产业属性可以分为周期性产业,垄断产业,新兴产业,科教文卫。

先讲周期性行业,周期行业通过干掉相关产能,让企业开始赚钱,修复资产负债表,接着还银行的钱,修复银行的

负债表，目前才刚开始，主要是钢铁和煤炭，最终要达到负债率在 60%以下，任务艰巨，接下来会有债转股，兼并重组，混改等方式，来促成这个目标的达成，这些方式都需要用到股市。钢铁，煤炭差不多之后，煤电、电解铝、建材，船舶等很多行业会启动。估计这块的轮动行情有 3-5 年。

七大垄断行业：电力，石油、天然气、铁路、民航，电信，军工。现在已经开始真正开放，会促进新一轮的投资，同时这些行业的国企会通过混改，引进投资，改善治理结构，提高效率。为了避免国有资产流失，这次混改更多通过股权市场进行，股市相应会有很多行情。

真正有前途的是 7 大战略新兴产业：节能环保、新一代信息技术、生物产业、新能源，新材料、新能源汽车，高端装备。国家一直通过各种方式给这些产业争取成长时间，5 年后估计就能担当大任了。以后很多 ipo 都和这些产业相关，10 倍股也大部分出现在这些行业。

科教文卫和高端服务业会慢慢放开，慢慢市场化，效率会大幅提高，特别是一些和新兴战略产业及高端服务业相关的科研院所的转制，会产生很多富翁。

生活在中国，大家得一辈子和财富贬值做斗争，而要赢得这场斗争，除了学精投资，别无他法。

作者:海男的故事 日期:2017-09-08 09:23

股市是个系统的工程，包括布局-持有-卖出。投资股市

看似容易其实难，需要了解经济货币的趋势，好的心理承受能力，有耐心，基本的看盘能力。

比照上面的要求，多学习。

作者:海男的故事 日期:2017-09-08 12:45

@请设定网名 2017-09-08 12:00:08

尊敬的楼主，

请问现在投资浙江绍兴柯桥老破小房子，合适吗？

因为囊中羞涩啊。 还是等杭州的房子降价再投资。 我想杭州应该不会拦腰降价吧，我们屌丝也想投资一下楼市。

不要买绍兴的老破小，这种城市老破小价值不大。找机会买杭州的老破小，或者沿地铁的小房子。

作者:海男的故事 日期:2017-09-09 19:54

@用户名和用户名 2017-09-09 15:55:31

请问现在是不是配置美元的好时机呢？

人民币相对美元涨跌都有限，如果不能在国外购买资产，换美元价值不大。

作者:海男的故事 日期:2017-09-09 20:39

@cacacaboom 2017-09-09 18:00:03

您好，我最近看了套小产权房，位置在杭州城北划分的商业中心，双地铁，11月开建、新天地商场今年11月份开

始运营。高端写字楼、跨冒小镇、亚洲什么马戏团明年开放，每天表演，类似杭州宋城、银泰百货。没有学区，130 方平城户型很好。加上契税 290 万。首付一半 145 万，贷款 10 年。产权使用期还有 30 年。周边房价在 4 万左右，昨天了解信息旁边的地块拿地价 3.5 万。我们首套房，自住。说是这个房子不会影响二套房首付 3 成。请您帮忙分析.....

这个小产权房不便宜，都到商品房的一半了。

作者:海男的故事 日期:2017-09-10 10:06

@虎狼行 2017-09-09 19:46:31

楼主谈谈最近人民币升值对房价的影响，尤其是一线城市(北，上，广)； 现在三驾马车，估计下半年出口歇菜了。

基本没有影响，房市现在是行政掌控的，汇率国家也会控制的，不会让涨太多。

作者:海男的故事 日期:2017-09-11 11:39

@qqqqqqaax 2017-09-11 10:42:43

请问楼主 限购多久能取消呢

一线城市的限购最近几年都不会取消。

作者:海男的故事 日期:2017-09-11 15:30

@qqqqqqaax 2017-09-11 11:40:41

那想买都买不了了

投资机会一直会有，先提高自己的能力。

作者:海男的故事 日期:2017-09-11 17:21

@lxjzhubaoma 2017-09-10 23:05:46

好人海男哥，求指教：刚需，东莞火车站附近的小区现在可以买吗？小区环境好，房子是2012年的，电梯三房16楼顶楼，距离地铁站走路10分钟内，1.4万每平米。求赐教，非常感谢！

学校怎么样。

作者:海男的故事 日期:2017-09-11 22:14

@lxjzhubaoma 2017-09-11 21:14:31

学校一般，毕竟是在茶山镇和东城区交界处。现在16楼那套已经卖了，正在看一套11楼的，业主想加价。这个小区诚心想卖的不多，业主反悔加价的很多。现在不知道该不该买？我们属于刚需，但又担心这是最后的疯狂。希望海男哥指导，非常感谢！

沿着地铁多看看，这样选择比较大一点，不会太被动。

作者:海男的故事 日期:2017-09-12 11:09

@杭州和温州用户 2017-09-12 09:46:08

请教下海哥。手头上1百多左右现金。 是买温州江滨CBD学区房还是杭州江干区下沙的房子。我自己人在温州生活 爸妈在杭州。几年前投资了一套。今年刚翻了翻？

投资最好是等一等，现在不是好时机。

作者:海男的故事 日期:2017-09-12 12:58

@lxjzhubaoma 2017-09-12 12:50:49

感谢海男哥回复，还想再请教一下：东莞火车站附近新盘较多，刚开盘或即将开的有四个，已经开盘的价格去到1.6-1.7万了，旧盘放出来的少且业主加价。这边有地铁，但配套还没起来，我们属于刚需，可现在有点怕了，怕买到最高点。男哥您的意见怎么样？现在能出手东莞的房子吗？再次感谢！

自住能买就买，不要老想着最低点，只能长期看是上涨的就行了。

作者:海男的故事 日期:2017-09-13 11:32

@cyqe 2017-09-13 11:28:17

海哥，现在在成都2到3环内买房子适合吗？

市中心性价比更高。

作者:海男的故事 日期:2017-09-13 16:57

@第六感 2E 2017-09-13 16:29:53

请问楼主，坐标绍兴老城区有一闲置房三十平米要拆迁，如果货币安置的话能拿 50 万左右，现在该拆迁地块周边房价涨了 20%左右，如果拿安置房 80 平的话还得贴出去 30 万，这样情况货币安置和拿安置房哪个划算

安置房套现有时间限制。

作者:海男的故事 日期:2017-09-13 19:49

@lxjzhubaoma 2017-09-13 00:07:59

男哥您好，感谢您耐心解答。还有个问题求您指教：在广州有一套无抵押，离地铁 2 分钟，带省一级学位，封闭式小区管理，周边配套成熟。缺点是楼梯楼四楼，楼龄已经 23 年。请问男哥，这样的房子是否值得长期持有？是否需要置换？感谢??

这个房子最重要的是学区资源，置换的需求不是非常迫切，可以多看看房，有合适的可以置换。

作者:海男的故事 日期:2017-09-13 22:33

@第六感 2E 2017-09-13 16:29:53

请问楼主，坐标绍兴老城区有一闲置房三十平米要拆迁，如果货币安置的话能拿 50 万左右，现在该拆迁地块周边房价涨了 20%左右，如果拿安置房 80 平的话还得贴出去 30 万，

这样情况货币安置和拿安置房哪个划算

@第六感 2E 2017-09-13 19:56:39

安置房套现有时间限制。

嗯，谢谢楼主的答复。还想问一下这种安置房的产权一般要多久办的下来，不会一直是无产权的吧？

各地不一样，一般 3-5 年，有的地方卖的时候还要交一些土地出让金。

作者:海男的故事 日期:2017-09-14 12:32

@lhx901019 2017-09-14 09:47:47

海男老师，看这里，南京市区有一套小三房，位置较偏，普通学区，最主要是人气暂时还上不来，离地铁口有七八公里，小区通过有轨电车与地铁口接驳，毛坯单价在 2.4-2.5w 左右，现在打算把这套房子卖了，想置换一套 120 平以上的大房子，不知道现在这个点这么操作是否合适？

现在可以操作置换。

作者:海男的故事 日期:2017-09-14 17:26

@x1387420 2017-09-14 08:45:50

上海 13 日低价出让 4 宗租赁地块，全部 0 溢价成交，

楼主怎么看？

是否意味着地价会下降？

租赁地块便宜了，商品地块得更贵了。

作者:海男的故事 日期:2017-09-14 21:04

@狗不咬狗 2017-09-14 09:15:38

请问楼主，顺德容桂那边的有没有投资价值，现在还不考虑住，可能过些年住。那边地铁也在大力发展。

现在不是投资的好时机。

作者:海男的故事 日期:2017-09-15 09:23

@wzt1203126 2017-09-15 08:14:22

海南大哥，前段时间有咨询您关于深圳近郊惠阳的房子，这两天从头又拜读了您的帖子，还是想选择深圳，现在有一个笋盘，就在地铁口，小房子，比市场低 20 万，总价 130，离福田 cbd 地铁一个小时，在龙岗这边，想问下海南大哥，是否可以出手，谢谢

房子本身的情况，是否有教育资源都得说清楚。

作者:海男的故事 日期:2017-09-15 18:56

@ty_119754409 2017-09-14 13:42:32

楼主高人，坐标杭州，有现金 200+，想买改善型住房，

现在是合适的时机吗，买首次改善应该注意一些什么，谢谢！

好的房子很难降价，多看看。

作者:海男的故事 日期:2017-09-17 22:45

@感恩 phl 2017-09-17 21:22:14

楼主好！很敬佩楼主对房市看得清楚而明白。想请教一下，现有资金一两百万，想投资房产。因一线限购，二线社保门槛条件的城市没法满足，所以有意愿投资二线城市无锡（因为不限购），不知楼主以为如何？如不好，请教楼主该怎么投资比较明智？先谢谢啦～

不建议，无锡投资难度很大，这种地方优质的增量人口有限，赚钱的是开发商和地方政府，投资者比较难赚钱。

作者:海男的故事 日期:2017-09-18 16:29

城市的战争，房价的战争

接下来会具体分析一些城市的现在和未来，同时也会分析房价的现在和未来。

本编文章是一片纲领性的文章，阐明城市分析的一些方法。

城市的发展离不开国家的大势，80年代到90年代中期，以国企为主导。老工业基地东北如日中天；90年代中期到2007年，外贸的天下，小小的东莞GDP居然超过了武汉，哈尔

滨等老牌的大城市；2008 年到 2016 年，由于金融危机，地方投资占主导，直辖市天津、重庆的 GDP 傲视全球；接下来科技、服务、消费会占主导，哪些城市会崛起？

城市的进化有自身的规律，一般是沿着农业—工业—高科技业—服务业进化，当然能进化到服务业为主的城市不多。当我们分析一个城市时，首先要弄清楚城市目前所处的阶段，然后评估它是否能进化到下一个阶段，能进化的城市才有房产投资价值。

天下熙熙皆为利来，天下攘攘皆为利往，一个有活力的城市一定是一个有赚钱效应的城市，能给大家带来财富。一个城市是否是财富之城可以观察两方面，一看是否能大量吸收外部的钱进来，二看内部的钱是否高速运转，这些都可以通过金融系统的数据看出来。

中国的经济发展主要看三方面，投资，进出口，消费。城市的经济发展也可以按这三方面分析，投资可以进一步细分为基建投资、房地产投资、工商业投资。按上面这些要素分析城市，城市的优缺点就一目了然。

房价和城市的经济发展密切相关，但要获得大的投资收益，还要根据城市的不同选择不同的房产。在经济发展好，优质增量人口多的城市，买总价低一点的房子；在经济发展好，但优质增量人口不多的城市，买最好的房子。

作者：海男的故事 日期：2017-09-18 19:40

@wzt1203126 2017-09-16 08:17:30

带小学学位，属于住宅楼

还可以。

作者:海男的故事 日期:2017-09-19 10:25

@Miss80szhang 2017-09-18 23:07:08

好人楼主，您还在吧，请您看到我，看到我：

楼主您好，有幸看到您的帖子（还没有看完），感觉您既懂得宏观经济，又对几个一线和强二线城市了解清楚、透彻。

本人坐标江苏苏州（好像您对苏州也很了解），在苏州新区有一套老破小的 70 多平二手房（97 年造），距离一号线地铁步行只有 8 分钟。但本人在苏州园区湖西一学校工作，因为种种原因，错过了好几次在园区购房。现在也比较犹豫是否要在园区购房。思考如下，请您指点.....

回复中我已经说的很清楚了，没有行动力说再多也没用。

作者:海男的故事 日期:2017-09-20 11:54

@awakeC 2017-09-19 17:41:12

楼主坐标大连，目前拥有学区房一套，再买房想留给老人养老住兼顾投资，是买周边比较近的非学区房？还是买更好地段的学区房？前者马上可以买，后者需要等一段时间钱

不够！

买好地段的学区房。

作者:海男的故事 日期:2017-09-20 15:35

@寂寞路边石 2017-09-19 15:34:44

海男哥哥，我您好，我在深圳，可惜限购了，所以想买了临深的惠阳地区房子，离在建的万达广场也是走路 10 分钟左右，深圳第 14 号地铁线延伸地段，上次你说现在不适合买，我想说如果不是短线炒房，5 年左右投资，合适吗？
谢谢

学区呢。

作者:海男的故事 日期:2017-09-20 16:56

做投资一定要与时俱进，否则就容易犯刻舟求剑的错误。

作者:海男的故事 日期:2017-09-20 22:29

@ty_浅笑 583 2017-09-20 17:34:54

楼主，西安算是二线城市么？发展潜力大么？在西安有自住房屋，闲钱再投资一套西咸新区的房子有必要么？

现在不是投资的好时机。

作者:海男的故事 日期:2017-09-20 22:29

@家有甜甜可可 2017-09-20 20:50:24

楼主高人，来迟了，正在狂补前面高论，谢谢。

公众号里有很多不错的文章。

作者:海男的故事 日期:2017-09-21 12:13

@不 YY 不舒服斯基 2017-09-21 07:52:15

楼主你好，我在岳阳市下面汨罗市有套房，5年了没怎么涨，现在在东莞虎门上班，虎门房价新房 17000 一平，二手首付很高要 5 成 13000 一平，长沙新房 10000 一平，请问，我买掉汨罗市的房子的有 45 万现金，我要不要买掉汨罗市的房子去长沙首付 30 万投资一套房？还是再借 10 万凑齐 55 万买虎门二手？

长沙优先。

作者:海男的故事 日期:2017-09-21 15:40

@不 YY 不舒服斯基 2017-09-21 07:52:15

楼主你好，我在岳阳市下面汨罗市有套房，5年了没怎么涨，现在在东莞虎门上班，虎门房价新房 17000 一平，二手首付很高要 5 成 13000 一平，长沙新房 10000 一平，请问，我买掉汨罗市的房子的有 45 万现金，我要不要买掉汨罗市的房子去长沙首付 30 万投资一套房？还是再借 10 万凑齐 55 万买虎门二手？

长沙优先。

作者:海男的故事 日期:2017-09-21 17:30

@小屌丝 h 2017-09-21 07:11:29

海男哥哥，你好。我现在在天津工作，天津的房价对于我们这种小农民来说都很贵，前些日子我和家人去天津东疆自贸区看了一套房子，虽然相对很便宜，单价 9000 到 13000 吧。但是现在那边很荒凉，说是 2018 年要落实学校，医院等等公共设施…身边的朋友，有的说那块不行，要什么没什么。有的说未来有发展。我想问一下海男哥哥，你能不能走心帮我分析一下呢？小妹对你非常佩服！

你是投资还是自住。

作者:海男的故事 日期:2017-09-21 21:31

@Miss80szhang 2017-09-21 20:46:11

好人楼主大哥，我现在要换房，碰巧有意向买我房子的客户也要换房，中介极力说服我和该顾客签订合同，说在三个月内该顾客找到下家，卖房了就可以全款付给我，所以请问在签订合同时，我应该注意些什么呢？首尾付款到账时间？定金多少？

严格约定首付款和尾款的到账时间及违约后的处理方案。

作者:海男的故事 日期:2017-09-22 15:35

@Miss80szhang 2017-09-21 20:46:11

好人楼主大哥，我现在要换房，碰巧有意向买我房子的客户也要换房，中介极力说服我和该顾客签订合同，说在三个月内该顾客找到下家，卖房了就可以全款付给我，所以请问在签订合同时，我该注意些什么呢？首尾付款到账时间？定金多少？

@海男的故事 2017-09-21 21:31:29

严格约定首付款和尾款的到帐时间及违约后的处理方案。

@东广深蓝 2017-09-22 12:15:59

楼大大说的是重点，那二手房买方又要注意什么呢？

尽量争取长的付款时间和少的违约赔偿。要确认对方户口是否迁出，是否有租约。

作者:海男的故事 日期:2017-09-23 13:01

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-09-23 17:12

@不 YY 不舒服斯基 2017-09-21 07:52:15

楼主你好，我在岳阳市下面汨罗市有套房，5年了没怎么涨，现在在东莞虎门上班，虎门房价新房17000一平，二手首付很高要5成13000一平，长沙新房10000一平，请问，我买掉汨罗市的房子的有45万现金，我要不要买掉汨罗市的房子去长沙首付30万投资一套房？还是再借10万凑齐55万买虎门二手？

@海男的故事 2017-09-21 15:40:45

长沙优先。

@欧阳百川 2011 2017-09-23 13:07:52

想问下海哥，层主在虎门上班，并且珠三角经济不错，长期看涨，为何海哥建议层主优先选择长沙而不是虎门呢

虎门是个工业城镇，没有太多高端人口，唯一的前景在于承接深圳的人口外溢，但虎门离深圳还是有点远。

作者:海男的故事 日期:2017-09-23 21:53

根据国内国际的形式，国家会通过限售彻底冰冻楼市投资投机需求。一来和美国金融战越来越白热化，房市要稳定；二来让房价等等大家的收入。现在的关键是房市冰冻了，出

去的途径又管制了，这么大存量资金国家会怎么引导。三去的去库存已经差不多了，接下来的重点是去产能和杠杆，机会就在这里面。资金成本太高，债市基本属于半休克状态，剩下的标准市场只剩股市，期市。当然还有很多非标资产，都盯着大家的钱，接下来骗局也会很多。财富要乾坤大挪移了，你准备好了吗。

作者:海男的故事 日期:2017-09-24 10:46

@ty_笑歌 756 2017-09-23 19:29:42

楼主，对合肥现在怎么看，合肥限购比较早，该跌的已经跌了。有些地方还在涨。现在是不是出手的时间呢？

政务区是合肥比较好的地方，基本不会跌，但滨湖新区可能还有下跌的压力。城市内部的分化会越来越严重，各个区域的投资时机是不一样的。

作者:海男的故事 日期:2017-09-24 14:12

@human200212 2017-09-24 13:54:57

楼主为啥帮大家分享，还建公众号？

写东西的过程可以帮助自己梳理总结投资的知识体系。

作者:海男的故事 日期:2017-09-24 17:50

@海男的故事 2017-09-23 21:53:35

根据国内国际的形式，国家会通过限售彻底冰冻楼市投

资投机需求。一来和美国金融战越来越白热化，房市要稳定；二来让房价等等大家的收入。现在的关键是房市冰冻了，出去的途径又管制了，这么大存量资金国家会怎么引导。三去的去库存已经差不多了，接下来的重点是去产能和杠杆，机会就在这里面。资金成本太高，债市基本属于半休克状态，剩下的标准市场只剩股市，期市。当然还有很多非标资产，都盯着大家的钱，接下来骗局也会很.....

@白金龙 3231 2017-09-23 22:25:56

股市的牛市快来了吗？创业板那

股市是结构性行情，主要是由公司业绩改善驱动。

作者:海男的故事 日期:2017-09-25 17:37

@ty_Kim502 2017-09-25 09:09:05

楼主，本人女，30，在广州工作，家是佛山三水，手中首期只能付乡下房子，现在三水房价是 9000 — 10000 每方，前两年还只是 5 — 6000 一方，家里有宅基地，商品房也有几套，但是均不会给我。

请教楼主，我现在是应该买房？

等广州稳定了在广州买房。

作者:海男的故事 日期:2017-09-25 22:35

@angel 星星 2017-09-25 16:31:50

请问楼主在深圳买房，改善型需求，明年是否可以出手，目前比较严的政策什么时候会放开，我一方面怕政策越来越严房价会调整，一方面也怕放开的时候会报复性反弹

先看起来，自住看到性价比高的就可以买。

作者:海男的故事 日期:2017-09-25 22:37

@Miss80szhang 2017-09-25 15:52:39

好人楼主大哥，我现在要换房，周日和中介链家签订了一个意向协议书，上面规定了房价（包含我给链家的服务费），这个目前还没有多大问题，就等着买家签字，然后签订三方合同。问题是昨天链家一忽悠，他们的服务费只降了一点点，请问我可以反悔这份只是我和链家的协议，（类似一张收据），或者有什么其他方法降低他们的服务费呢？

可以在付款方式和期限上做文章，导致买卖不能顺利进行，逼迫中介降服务费。

作者:海男的故事 日期:2017-09-26 12:31

美国已经发动第二波金融攻击，房市的冰冻时间可能比较长。

作者:海男的故事 日期:2017-09-27 22:48

@nevenChen 2017-09-27 12:59:17

撻主，我深圳工作，在惠阳买房子没问题吧，现在那边
1.4万左右，深圳东进后会升值么

说的太笼统了。

作者:海男的故事 日期:2017-09-28 11:47

@wzt1203126 2017-09-27 22:33:28

货币的相对紧缩，导致房贷利率大幅度上升，而利率是
决定资产价格的最根本因素，一切估值都是利率在最终决定，
请问楼主，这个逻辑是否有道理，对房地产影响估计多大，
特别是一线如深圳购买是否可以在等等

我们国家目前的货币情况还是数量型，还没有到价格型
这个阶段。

作者:海男的故事 日期:2017-09-28 15:10

@海男的故事 2017-09-23 21:53:35

根据国内国际的形式，国家会通过限售彻底冰冻楼市投
资投机需求。一来和美国金融战越来越白热化，房市要稳定；
二来让房价等等大家的收入。现在的关键是房市冰冻了，出
去的途径又管制了，这么大存量资金国家会怎么引导。三去
的去库存已经差不多了，接下来的重点是去产能和杠杆，机
会就在这里面。资金成本太高，债市基本属于半休克状态，
剩下的标准市场只剩股市，期市。当然还有很多非标资产，

都盯着大家的钱，接下来骗局也会很.....

@lamei998 2017-09-28 14:21:43

备战股市吗？大神

可以开始学习。

作者:海男的故事 日期:2017-09-28 16:42

@wzt1203126 2017-09-28 12:44:45

多谢楼主，楼主绝不是一般的平民，可以这样理解么，就房地产目前的态势及国家层面的意图，通过楼主自己会认识的多一些，不会那么迷茫。

想多了，普通人一个，分析能力才是最重要的。

作者:海男的故事 日期:2017-09-28 17:57

@海男的故事 2017-09-23 21:53:35

根据国内国际的形式，国家会通过限售彻底冰冻楼市投资投机需求。一来和美国金融战越来越白热化，房市要稳定；二来让房价等等大家的收入。现在的关键是房市冰冻了，出去的途径又管制了，这么大存量资金国家会怎么引导。三去的去库存已经差不多了，接下来的重点是去产能和杠杆，机会就在这里面。资金成本太高，债市基本属于半休克状态，剩下的标准市场只剩股市，期市。当然还有很多非标资产，

都盯着大家的钱，接下来骗局也会很.....

@lamei998 2017-09-28 14:21:43

备战股市吗？大神

@海男的故事 2017-09-28 15:10:27

可以开始学习。

投资股市需要三种能力：最重要的是经济货币分析能力，通过分析经济货币，可以找到未来有前途的产业股票，也就是通常说的 10 倍股；其次是心理承受能力，这个决定了是否能把好股票一直拿着；最后才是技术分析能力。大部分人三种能力一种都没有，就冲到股市，亏损是必然的，还有一些人一直在技术层面打转，很难赚到钱。

作者:海男的故事 日期:2017-09-28 21:19

中国的经济情况不是书上的理论说的清楚了。大家需要有一个基本的概念，一切皆资产，一切皆负债，资产负债必平衡，当我们搞清楚了资金的情况，我们就可以基本搞清楚资产的情况，有个大概的公式：增量资金=GDP+CPI+资产增值（资产包括房子，股市，债市）。资金增量可以参考社融，但社融里有几个重要的资金没包括：政府融资，非标融资，这些数据加上社融就可以找到资金的总量，算出增幅，结合

GDP, CPI, 就可以算出资产的增值幅度, 但具体到房市, 股市, 债市可能增幅会有大有小。

作者:海男的故事 日期:2017-09-29 14:33

金融和房产就是一体两面, 中美金融战如火如荼, 房价会如何走。

做投资的人, 一定要把握大势, 才能立于不败之地。

现在全球最大的大势就是中美的争霸战, 核心是金融战, 最近美国通过缩表, 通过穆迪和标普调低中国的评级开始了新一轮的金融攻击, 企图引导美元资金流出中国, 中国继续实行强硬的外汇管制进行了坚决的防守。

在中国, 想把钱转出去的是中上阶层, 一来可以逃避一些问题, 二来可以全球配置资源, 他们有很大一部分资产是一线城市的房产, 根据全球比价, 卖出一线城市的房产配置发达国家大城市的房产更合算。这就是 15, 16 年外汇大量减少的主要原因。国家为了遏制外汇继续大量外流, 一方面加强了外汇管制, 一方面在一线城市出台了严格的限购限贷政策, 基本锁住了一线城市中高端房产的交易, 资金沉淀在房产里不能出逃。

人名币国际化是中国接下来最大的战略, 外汇管制不可能一直实行, 要遏制外汇外流, 最重要是一方面开放赚钱的产业, 留住产业资金, 一方面提高一线城市房产的国际比价。要提高一线城市房产的国际比价, 要么降低房价; 要么冰冻

房市的同时快速发展经济，用时间换空间，国家显然选择了后者。

为了应对美国的金融攻击，16 年底以来，国家收紧了金融政策，商业银行的信用扩张已到极限，货币乘数达到了 5.5，现在基本靠央行的再贷款续命，接下来如果没有降准，整个社会资金都会紧巴巴，房子继续上涨的基础已经没有了，但国家也不会让房子大跌。

房产的这个冬天会有些长，储备足够的脂肪是必要的。作为一个房产投资人，接下的要做的是筹集尽可能多的现金，准备收集带血的筹码。

作者:海男的故事 日期:2017-09-29 15:16

@qqqqqqaax 2017-09-29 15:06:16

什么是带血筹码

接下来一段时间，钱都会比较紧，很多人，特别是小的工商业主，很多会因为缺钱往外抛售房子。

作者:海男的故事 日期:2017-09-29 15:18

帖子里没有留任何联系方式，大家谨防上当。

作者:海男的故事 日期:2017-09-29 15:49

@ty_玫瑰 416 2017-09-29 14:36:16

你好，楼主，我在昆山锦溪镇工作，想在这里买个自住房，可现在房价也高，虽然从去年到现在没有什么大涨，但

一直小幅度在涨，有处搬迁房均价 8800 左右，有个商品房房价 11000 左右，也是二手房，但是位置好，而且是电梯小 8 层，就是纠结价格，现在不是银行利率也上调 10%了，我要不要在等等看

自己住觉得房子合适就买，不用等。

作者:海男的故事 日期:2017-09-29 15:52

@舜耕淮阳 2017-09-29 14:38:49

请问楼主，现在本人手上有 100 多万现金，想理财。楼主前面的帖子里说满 100 万能买信托，年化利率在 7%左右，能不能麻烦您简单介绍一下。如果可以的话，我想麻烦楼主帮忙买一些。谢谢！

理财要做整体规划和考虑，信托的封闭期比较长。如果有志于理财，可以来群里学习。

作者:海男的故事 日期:2017-09-29 20:24

@社会保险登记表 2017-09-29 15:58:44

海男楼主您好，有个问题想和您请教一下，我在合肥，家庭已有两套房两次商贷，准备在现在住的小区附近给父母买一套两室小房单住。夫妻俩是双独，双方父母都退休了准备和我们住一起，等于三个小家庭。

因为第三套房只能买二手且只能全款，附近小区品质好

点的 90 平方 190-200 万左右,老破小或回迁小区 70 平方 140 万左右。意向的两个小区位置很接近,都在地铁三号线五分钟内。同样的学区。我们凑齐 200 万现金有点压力,借太多钱的.....

房型呢

作者:海男的故事 日期:2017-09-29 21:49

@千佛山南麓 2017-09-28 14:29:35

楼主好,您分析的很有道理,有个问题想向您请教,请您指点迷津。本人坐标济南,现在住的房子 170 平米,地段不错,单位宿舍,但是个顶楼,同小区的非顶楼的能卖 35000 左右,顶楼能便宜两三千吧。郊区的别墅在 20000 多吧,打算换套郊区的小别墅,您看可行吗?

别墅有啥资源。

作者:海男的故事 日期:2017-09-30 11:08

城市争霸战之北京 PK 上海

首先说明一个常识,中南 Sea 虽然在北京,但住在里面的大佬不一定代表北京利益,否则新三板不至于这么多年还不能转板。

北京和上海作为中国的顶级城市,它们 PK 的是顶级金融资源,这些资源由权力主导分配。

北京的金融生态由国有大银行和央企构成，它们进行内部循环，扩张信用货币，属于间接融资的典型代表。这是早些年的权利给北京留下的遗产。

上海的金融生态由上海证券交易所，中国金融期货交易所，上海期货交易所，上海黄金交易所，中国银行间债券市场构成，是典型的直接融资市场，同时通过金融和期货的结合，为资金和实业提供高端融合。这些资源是最近这些年权力为上海争取到的。

综上所述，北京和上海的 PK，是间接融资和直接融资的 PK，是现货和期货的 PK。目前，中国还是间接融资占主导，期货市场还不够强大，品种还不丰富，所以北京的金融系统是暂时领先的，但只要国家坚持改革开放，经济能快速发展，最后直接融资会占主导，期货也会全面引领现货，到时候上海金融系统会领先。

当然还有一些资源对城市有影响，例如医疗、教育、科研等，但对于顶级城市来说，影响远远小于金融。

弄清本质，才能洞悉未来。

作者:海男的故事 日期:2017-09-30 18:19

@河蟹 20108 2017-09-30 17:04:18

楼主您好，花了一星期的时间，都没有能完整地读完您的帖子

真的是受益匪浅！

我的情况是，目前有 7 套房，分布于 4 个城市，5 套在二线城市，2 套在老家三线城市

过去收入一直可以，所以很多是一次性贷款的，欠银行的贷款总额不到 300 万

我是做生意的，年收入大概 200 万左右，未来几年收入应该还能有所上升

手中现有可用来买房的资金 300 万

现在想在深圳买一套房（老婆刚入了深圳户口），通过假离婚可以获.....

综合你的整体需求南山更好。深圳的房子买了之后，可能要重新进行资产配置了，不能在房产上配置更多资源了。

作者:海男的故事 日期:2017-09-30 21:18

接下来三个月，银行会为了争取明年的定向降准，加大对小微，个体户、农业等贷款的支持，流向房地产的贷款会进一步变少。

作者:海男的故事 日期:2017-10-02 11:55

综合国家最近出的各种政策，国家的牌是越打越好，其实大家做投资最终的对手盘是国家，如果大家想赢钱，就得提高牌技。

作者:海男的故事 日期:2017-10-02 15:42

@爱的箴言 2017 2017-10-02 13:52:31

现在还能持有房产吗？

一看你的房产是不是优质资产，二看有没有别的更好的投资渠道。

作者:海男的故事 日期:2017-10-02 21:47

@lovava 2017-10-02 17:57:11

请问成都的次新房是否有投资价值

市中心的次新房可以买。

作者:海男的故事 日期:2017-10-04 18:53

@Hfeng0811 2017-10-04 16:54:14

请问楼主，成都房价去年大涨，又限购。作为四川人在外地，户口不在成都，可以在成都投资房产么，成都限购有可能会松绑么？

暂时不会松绑。

作者:海男的故事 日期:2017-10-04 19:02

@涅槃的郭嘉 2017-10-03 00:34:55

新闻说刚刚已经降准了，老师分析一下影响吧。

群里已经解析过了，以后有机会放到帖子里。

作者:海男的故事 日期:2017-10-05 11:23

@竹卿儿 2017-10-04 10:22:32

楼主平时理财都是怎么规划的？我不炒股，在 p2p 里面放了点钱总是放不下心，不晓得楼主对此怎么看？

中国的财富大部分最后肯定会集中到 20% 手上，房市和股市是最重要的转移场所，就算你不参与，国家也会帮你稀释转移。如果想成为 20%，只能不停学习，提高能力。

作者:海男的故事 日期:2017-10-06 20:56

定向降准的真实目的及投资机会，误判政策对投资是致命的

2017 年 9 月 30 日，央行宣布 2018 年起对普惠金融实施定向降准。降准分为两档：凡前一年上述贷款余额或增量占比达到 1.5% 的商业银行，存款准备金率可在人民银行公布的基准档基础上下调 0.5 个百分点；前一年上述贷款余额或增量占比达到 10% 的商业银行，存款准备金率可按累进原则在第一档基础上再下调 1 个百分点。

定向降准消息一公布，很多人就不分青红皂白的高潮了，认为放水了房子又要涨了，其实不然，这条消息对房地产是利空的。大家想过没有为什么不马上降，因为 17 年前三季度 GDP 不错，4 季度差一点全年任务也能完成，正好可以引导资金支持一下小微和三农（其实就是大众创业、万众创新），那四季度流向房地产的资金就更少了。18 年为什么降准？目

前商业银行的货币乘数已达极限，超储率也降到历史低位，用人话说就是银行没钱了，降准主要是为了支撑明年的GDP，这点钱还不一定够。明年的经济主力依然是房地产和基建，但房地产的玩法有了很大的变化。

先给大家说一个概念，房地产分新房市场和二手房市场，新房市场对经济是有很大帮助的，二手市场基本没有帮助，二手房上涨受益的是有多套房子的中上阶层。在流向房地产的资金有限的情况下，政府已经不愿意分利益给拥有多套房子的人，这从一线城市，二线城市，三线及以下城市不同的房产政策可以看的很清楚。

一线城市已经进入二手市场，房价上涨受益的是中上阶层，而且这些阶层有跑到国外配置资产的倾向，国内太贵了。同时一线城市也开始转型了。怎么让新的房屋建设保持一定的增量，房价不涨，经济还快速发展。国家的方案是通过严格的限购限贷冰冻二手市场，同时通过限价控制房价，再通过大量建设共享住房和租赁住房撑住经济，实在是高。

二线相对比较复杂，新房交易量大，二手房交易量也越来越大。怎么减少二手房交易，增加一手房交易，让国家多卖地，多赚钱。限售就成了二线的利器，资金妥妥的流向了地方政府，支持政府搞建设，发展经济。

三线以下的城市基本新房市场，受益者是政府，国家是支持的，但同时把开发商和金融系统尽量切割开，这样国家

多受益，少承担风险，经济也可以发展比较快。

必须为政府的分城施策点赞，国家的牌越打越好了，其实很多投资最后对手盘都是国家，以后想赢钱，得提高牌技了。

中国 M2 已经比美国和日本之和还多，而且很多资金流向了房地产，导致中国的房产性价比不高，特别是一线，要想提高性价比，要么人民币贬值，要么房价停滞几年，显然国家只能选后者。同时增量货币增幅越来越小，存量的也大部分在房子里，所以以后的房价涨幅也会越来越小。而且房子这种资产也是几年不涨，一次把几年的涨回来，要想取得高收益，投资的时机和区域就非常重要，买了长期持有可能会赚不到多少钱，资金是有成本的。

接下来几年，新兴产业和消费还在发展壮大期，经济依然需要基建和房地产支撑，对周期性产品需求依然会保持高位，伴随去产能的严格推进，周期性产品的利润会保持高位，这会传导到相关公司的股价上，股价上涨产生赚钱效应，会吸引更多增量资金进入股市，进一步推高股价，产生比较多的投资机会。

作者:海男的故事 日期:2017-10-08 13:05

发改委近日表示，下一步将把国企降杠杆作为降杠杆的主攻方向。套路估计和房市一样，买涨不买跌是人性。国企大部分是周期性产品，去产能涨价时，下游的贸易商和终端

用户都会囤货，越涨越紧缺，其实并不是货真的极端缺乏，而是大家的心里预期导致缺货，反之亦成立。房市和股市也是一样，投资学就是另一种心理学，人性是非常疯狂的，要想投资成功，必需好好利用人性的疯狂。

作者:海男的故事 日期:2017-10-08 15:51

@微软软件 ABC 2017-10-08 13:42:26

几天前接触楼主文章，厉害！继续拜读中，感谢！

刚刚注册就是想请教楼主：我在太仓（上海北边、昆山西边，去年开始限购），孩子在香港工作，以后有可能到上海工作，现在还没有这个打算。你看哪里买房？是太仓、香港、珠海、上海（上海现在没有资格买，如果想办法做准备可能可以）？还是另外有建议？

上海优先，实在不行太仓。

作者:海男的故事 日期:2017-10-08 17:42

@啊 Q 正传 2017 2017-10-08 17:22:36

楼主，杭州限购了，好像只有临安可以买，我想投资的，手上大概 100w 左右，临安的建议入吗

不建议。

作者:海男的故事 日期:2017-10-08 17:44

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-10-08 18:54

@微软软件 ABC 2017-10-08 13:42:26

几天前接触楼主文章，厉害！继续拜读中，感谢！

刚刚注册就是想请教楼主：我在太仓（上海北边、昆山西边，去年开始限购），孩子在香港工作，以后有可能到上海工作，现在还没有这个打算。你看哪里买房？是太仓、香港、珠海、上海（上海现在没有资格买，如果想办法做准备可能可以）？还是另外有建议？

@海男的故事 2017-10-08 15:51:50

上海优先，实在不行太仓。

@微软软件 ABC 2017-10-08 16:54:12

谢谢楼主

@微软软件 ABC 2017-10-08 18:38:25

楼主好，不好意思，太仓在昆山东边，刚才打错了。

没事，我知道。

作者:海男的故事 日期:2017-10-08 21:42

@微软软件 ABC 2017-10-08 13:42:26

几天前接触楼主文章，厉害！继续拜读中，感谢！

刚刚注册就是想请教楼主：我在太仓（上海北边、昆山西边，去年开始限购），孩子在香港工作，以后有可能到上海工作，现在还没有这个打算。你看哪里买房？是太仓、香港、珠海、上海（上海现在没有资格买，如果想办法做准备可能可以）？还是另外有建议？

@海男的故事 2017-10-08 15:51:50

上海优先，实在不行太仓。

@微软软件 ABC 2017-10-08 16:54:12

谢谢楼主

@微软软件 ABC 2017-10-08 18:38:25

楼主好，不好意思，太仓在昆山东边，刚才打错了。

@海男的故事 2017-10-08 18:54:26

没事，我知道。

@微软软件 ABC 2017-10-08 20:14:31

楼主好，目前太仓市区的房价在 15000-20000 之间，你对太仓房产以后的预期？

@微软软件 ABC 2017-10-08 20:19:26

继续请教：太仓房子还有投资价值吗？多谢！

太仓二手不发达，投资难套现。

作者:海男的故事 日期:2017-10-09 15:52

@微软软件 ABC 2017-10-08 13:42:26

几天前接触楼主文章，厉害！继续拜读中，感谢！

刚刚注册就是想请教楼主：我在太仓（上海北边、昆山西边，去年开始限购），孩子在香港工作，以后有可能到上海工作，现在还没有这个打算。你看哪里买房？是太仓、香港、珠海、上海（上海现在没有资格买，如果想办法做准备可能可以）？还是另外有建议？

@海男的故事 2017-10-08 15:51:50

上海优先，实在不行太仓。

@微软软件 ABC 2017-10-08 16:54:12

谢谢楼主

@微软软件 ABC 2017-10-08 18:38:25

楼主好，不好意思，太仓在昆山东边，刚才打错了。

@海男的故事 2017-10-08 18:54:26

没事，我知道。

@微软软件 ABC 2017-10-08 20:14:31

楼主好，目前太仓市区的房价在 15000-20000 之间，你对太仓房产以后的预期？

@微软软件 ABC 2017-10-08 20:19:26

继续请教：太仓房子还有投资价值吗？多谢！

@海男的故事 2017-10-08 21:42:15

太仓二手不发达，投资难套现。

@微软软件 ABC 2017-10-09 13:17:19

谢谢楼主！再请教：那你看我该如何投资？投资哪里的房产？或者另外投资什么？多谢！

如果有志于投资，可以来群里学习。

作者:海男的故事 日期:2017-10-09 16:37

@zhangruixushiabc 2017-10-09 08:25:08

楼主老师好！我目前看了个楼盘，在青岛开发区，楼下就是开发区到青岛市区的地铁站，毛坯，期房，单价 17000，步行到开发区的金沙滩（也就是海边）十几分钟，我还有十几年才退休，也就是说大概十五年不会去住，要是买下来，出租，租售比不高，也不能确定未来房价走势，并且 123 平米，基本掏空所有积蓄（不全款很可能选不上房）；若是不买但是开发区靠近市区的位置基本没有新的土地供应了，担心现在不买，以后买不到（二手房位置.....

全款买对投资来说意义就不大了。

作者:海男的故事 日期:2017-10-09 22:33

小产权房收房产税时就会转正了。

作者:海男的故事 日期:2017-10-10 08:05

@兮唐 2017-10-10 07:19:28

楼主：您好！记得今年三月份限购时我问过您关于在石家庄买房的问题，想买的原因是孩子上学远，想买近一些。当时您建议等等看，现在半年过去了，石家庄又限售了，房子还没买，真不知怎么办，是买还是再等等？请指导，十分感谢！

自住我的意见一直都是赶紧买，你当时应该问的是投资。

作者:海男的故事 日期:2017-10-10 10:53

@续写 2014 2017-10-10 10:33:58

楼主好！请问在湖南永州县级市买个带返租的商铺投资可以吗？（是红星美凯龙家具城）

不可以。

作者:海男的故事 日期:2017-10-10 11:58

@jsddzcy 2017-10-10 11:02:59

楼主，您好！一直在看您的帖子，您对楼市的分析能力和洞察能力让我十分佩服。我想请问楼主现在浙江嘉兴市南湖区或者浙江嘉善县的房子可以入手吗？是现在入手好，还是可以再等等看。我是在嘉善工作的，事业单位，公积金每月也有 3000 左右。

自住看到合适的就可以买。

作者:海男的故事 日期:2017-10-10 15:12

@1hm20150821 2017-10-10 11:05:03

楼主好！海男房产投资工作室，这个公众号在微信里找不到，请指教，谢谢！

就是这个名称。

作者:海男的故事 日期:2017-10-10 17:48

@lhm20150821 2017-10-10 11:05:03

楼主好！海男房产投资工作室，这个公众号在微信里找不到，请指教，谢谢！

@海男的故事 2017-10-10 15:12:08

就是这个名称。

实在不行私信我。

作者:海男的故事 日期:2017-10-10 18:32

@封闭保存 2017-10-10 15:46:19

深圳四套，两大两小，都福田南山两区，基本租抵贷，两套2年，两套5年，一套小的带较好学区，目前手上感觉现金太少了？目前是适合继续持有还是卖一套？建议卖大还是小？

你这种情况需要考虑配置一部分金融资产。

作者:海男的故事 日期:2017-10-10 20:44

@封闭保存 2017-10-10 15:56:49

另外，楼主您关于国企去杠杆的论调已经去年就体现在了大宗商品交易上，您觉得还会持续么？我觉得国家只会在一个有上限下限的空间让价格波动。股市的慢牛论调我是赞成的。

这才刚刚开始，接下来煤电，电解铝，建材，船舶都要去产能。

作者:海男的故事 日期:2017-10-10 22:19

@我爱葫芦娃 19877 2017-10-10 16:53:43

楼主大神好，能否解读一下西安的楼市？万分感谢

西安投资不合适。

作者:海男的故事 日期:2017-10-11 09:14

@u_95379885 2017-10-10 23:11:02

楼主您好！单纯投资，重庆现在还能买么

不合适，等下一波。

作者:海男的故事 日期:2017-10-11 11:43

@ty_去泰国看人妖 2017-10-10 23:34:03

楼主，您好！

为了自己的血汗钱能够保值增值，我计划在广东省中山市或者惠州市投资一套 70-100 平方的房子，平时自己不住，只出租。首付在 40 万左右。

请楼主帮我分析分析，究竟是选择中山市好，还是惠州市好；要在市中心还是非市中心好；能否给我一些具体的选房标准，并为我提出具体的地段供我参考。谢谢!!!

目前沿深价格比较离谱。

作者:海男的故事 日期:2017-10-11 12:47

@awakeC 2017-10-11 12:17:05

大连适合投资吗

投资难度很大。

作者:海男的故事 日期:2017-10-12 11:49

@markjw2017 2017-10-11 23:31:04

楼主好！请教一下楼主，对于海南这两年的投资房产是否适合，投资哪类房产比较好？

暂时不合适。

作者:海男的故事 日期:2017-10-12 16:49

城市争霸战之天津 PK 重庆

目前很多媒体上都有比较城市的文章，大部分都是罗列大量数据比较城市当前的实力。而对于当前的实力来自哪些核心资源，以后这些资源会加强还是减弱，以及这些核心资源会不会过时都很少提及，恰恰这些又是城市未来最重要的。

天津和重庆虽然是直辖市，但他们两个都只能算工业城市，虽然 GDP 高耸，但大部分居民收入并不高。

如果天津能和北京合体前景还是不错的，现在雄安出来

了，没有这个机会了。最近这些年天津的经济和房价更多的是权力和北方高考中心给予的红利。以后权利估计无暇眷顾天津了，高考红利也随着这些年的户籍人口大量增加而大打折扣。天津的江湖地位下降是不可逆转的。

重庆其实就是一个翻版的天津，最近这些年受权力的垂青，得到了很多资源，大工业项目是一个接一个的建起来，GDP 也是飞飞的增长，超过天津应该是很快的事情。但工业型城市有个特点是只涨骨头不长肉，GDP 的高速发展只会让少部分人富起来，大部分人的收入并不会太高，所以房价低是正常的，是和经济结构匹配的。

接下来几年重庆会继续受到权利的青睐，GDP 还会继续快速增长，但经济结构不会有大的变化，因为能轻松得到资源发展传统经济，谁会有耐心去真正培育需要很多年且前途未卜的新兴中小型企业呢？作秀是另外一回事。当然随着 GDP 的增长，重庆会产生数量可观的土豪，他们的需求就是投资的方向。

作者:海男的故事 日期:2017-10-12 19:17

@TZ 就是 TZ 2017-10-12 12:14:08

请问楼主珠海的房子投资还可以下手吗？家里人想在横琴自贸区附近买一套小的投资。

现在不可以。

作者:海男的故事 日期:2017-10-12 21:31

@ty_去泰国看人妖 2017-10-10 23:34:03

楼主，您好！

为了自己的血汗钱能够保值增值，我计划在广东省中山市或者惠州市投资一套 70-100 平方的房子，平时自己不住，只出租。首付在 40 万左右。

请楼主帮我分析分析，究竟是选择中山市好，还是惠州市好；要在市中心还是非市中心好；能否给我一些具体的选房标准，并为我提出具体的地段供我参考。谢谢!!!

自己多看看盘。

作者:海男的故事 日期:2017-10-13 11:50

普涨的时代过去了，分化越来越严重，投资难度越来越大，选对了城市还要选对区域，选对了区域还要选对小区和房子。

作者:海男的故事 日期:2017-10-13 15:18

@萧和 123 2017-10-13 12:55:12

请教楼主，武汉洪山区一套八十多平两房，

是新房，今年年底交房。离地铁口 800 米，地铁三年后开通。但是这套房小区不是高品质小区，一共 13 栋楼且学区很差。想把这套卖了，置换同区域学区更好但小区品质好的 3 房，但这个想置换的目标小区已经有十年房龄了。 请

问楼主，可以置换吗？置换时需要连车位一起买吗？最犹豫的就是目标小区有点老了，十年了。盼复，谢谢楼主

稍微旧一点问题不大，关键是资源。

作者:海男的故事 日期:2017-10-13 17:10

@ty_玫瑰 416 2017-10-13 16:41:11

楼主你好！收房产税的时候小产权房真的能办理房产证吗？老家是湖北十堰市六里坪镇的，我现在还准备把家里的小产权房买了呢，请给点建议，谢谢！

这种中西部小乡镇很多房子都没有产证。

作者:海男的故事 日期:2017-10-13 20:08

@微软软件 ABC 2017-10-08 13:42:26

几天前接触楼主文章，厉害！继续拜读中，感谢！

刚刚注册就是想请教楼主：我在太仓（上海北边、昆山西边，去年开始限购），孩子在香港工作，以后有可能到上海工作，现在还没有这个打算。你看哪里买房？是太仓、香港、珠海、上海（上海现在没有资格买，如果想办法做准备可能可以）？还是另外有建议？

@海男的故事 2017-10-08 15:51:50

上海优先，实在不行太仓。

@微软软件 ABC 2017-10-08 16:54:12

谢谢楼主

@微软软件 ABC 2017-10-08 18:38:25

楼主好，不好意思，太仓在昆山东边，刚才打错了。

@海男的故事 2017-10-08 18:54:26

没事，我知道。

@微软软件 ABC 2017-10-08 20:14:31

楼主好，目前太仓市区的房价在 15000-20000 之间，你对太仓房产以后的预期？

@微软软件 ABC 2017-10-08 20:19:26

继续请教：太仓房子还有投资价值吗？多谢！

@海男的故事 2017-10-08 21:42:15

太仓二手不发达，投资难套现。

@柠檬果冻冻 2017-10-10 10:07:56

太仓现在二手房一个比一个挂 的贵，也不知道都卖掉

了没，国庆刚摇号入手太仓万达对面一套房子，均价 2 万一，我是看中地段，土著自住，抢的跟卖大白菜似的，搞不懂

这种城市出货窗口期比较短，搞不好就套手上了。

作者:海男的故事 日期:2017-10-14 07:40

@summersummerty 2017-10-13 23:53:23

长沙现在哪些区域比较有投资潜力？现在带学区和地铁的新房不少，梅溪湖板块之类的开发差不多了，普通人感觉反而大区域好难选。。。

最好的是半成熟区域。

作者:海男的故事 日期:2017-10-14 22:10

@Jiang1205 2017-10-14 09:07:54

海男哥您好！请问南京周边句容宝华镇的房子值得投资吗？它离南京经天路只隔一座桥、但房价差很多、谢谢！

交通和学区。

作者:海男的故事 日期:2017-10-15 10:35

@续写 2014 2017-10-14 15:31:01

楼主大大好！请给个建议，我看上东莞茶山镇地铁口 500 米的公寓 29 平 2 房有阳台天然气，价格 15000 每平方，带返租 8 年（四叶草酒店），返租按 4.8% 每年。想投资。感谢

建议

对于公寓来说，4.8 的租售比偏低，连利息都覆盖不了。
而且公寓始终有政策风险，

作者:海男的故事 日期:2017-10-15 18:13

@Jiang1205 2017-10-14 23:20:32

谢谢您的回复、交通现在还只有公交车、但政府有在规划南京的 2 号线经天路要延至到宝华、学区好像还没什么学校、那一整片都是新盖的大楼、不知未来会发展成什么样子？

目前属于填坑期。

作者:海男的故事 日期:2017-10-15 18:16

@wzt1203126 2017-10-14 22:27:34

海南大哥，你好，打扰了，今天由一朋友去深圳坂田看了一小产权房，整栋买下来重新设计户型装修出售，离地铁口 500 米，挨着华为和富士康，两年后新地铁通车，离地铁口更近，有小学，同时附近带了花园，首付三成，贷款六年，利息 9.9，对面商品房 5.5 万，此小产权 1.2 万左右，80 平 91 万，请问楼主，可以买么，暂时出租，3300 每月，以后看涨了有机会卖掉购买深圳商品房，楼主，可否给个建议，看您帖子一直推荐商品房，好像小产权最近.....

这个小产权房价格是可以的，注意利息的计算，以防有猫腻。

作者:海男的故事 日期:2017-10-15 22:22

@糊涂糊脑 2017-10-14 12:58:49

你能帮我分析一下 我现在这个情况该怎么选择？ 合肥有套房子可以卖 120 万左右 我现在犹豫是在合肥政务区买套小三房（87）202 万 还是在杭州余杭萧山偏远的地方买套小三房 我自己杭州户口 现在买 2 地都是 2 套 首付要 6 层 所以我预算总房价不能超过 200 万 太多 我手里还有一套在按揭

合肥政务区优先。

作者:海男的故事 日期:2017-10-16 13:33

武林大会马上就要召开了，大的投资决定等大会后再说。

作者:海男的故事 日期:2017-10-16 18:19

@海男的故事 2017-10-16 13:33:01

武林大会马上就要召开了，大的投资决定等大会后再说。

@u_111642126 2017-10-16 14:20:37

楼主现在投资上海奉贤南桥的房子好还是松江新桥的房子好呢 两者价格差不多

两个地方差不多的。

作者:海男的故事 日期:2017-10-16 23:03

接下来国家的重点是去杠杆，这个要借助股市。

作者:海男的故事 日期:2017-10-17 22:47

18+1 大是看以后的大政策。

作者:海男的故事 日期:2017-10-18 14:00

城市争霸战之郑州 PK 合肥

很多人的印象里，河南和安徽都是贫穷落后的代名词，但现实却不是这样的，2016GDP 排名，河南第五，安徽是十三，是不是被震惊了。

既然全省经济不错，那就有必要好好研究研究它们的省会，看看有没有房产投资机会。

河南的户籍人口是中国最多的，接近 1 亿，在人力成本越来越贵的情况下，国内的财富会向河南流动。郑州作为河南的省会，虽然是个年轻的城市，但各种资源和配套远远好于省内其它城市，河南人口向郑州聚集是不可逆转的趋势。作为一个 GDP 第五的省份，省内各个城市还是有很多购买力强的人群，他们不断聚集到郑州，肯定会推高郑州房价。郑州以后可能不会有很多高大上的高科技企业，但绝对是闷声发大财的代表。郑东新区会越来越好，其它新区暂时分不到太多资源，因为目前的资源只能支撑市区和郑东新区。

合肥在很长一段时间都是一个默默无闻的城市，存在感很差，辐射力很差，很多省内城市都投奔了南京。不在沉默中爆发，就在沉默中死亡，合肥选择了前者，砥砺前行，默默奋斗，最近几年经济发展越来越快，人口越来越多，高科技依托中科大也发展的有声有色。最重要的是国家八横八纵高铁规划，把合肥推上了顶级高铁枢纽的地位，建成之后交通资源远远好于南京，房价也远远低于南京，那些投奔南京的城市也会回归合肥的怀抱。合肥的资源目前只能支撑市区和政务区，滨湖新区可能要等一等。

郑州和合肥是两颗冉冉升起的新星。

作者:海男的故事 日期:2017-10-18 16:28

@股海一游 10 多年 2017-10-18 16:18:31

楼主好，今年4月以来北京的二手房价一直下跌中，如何理解这种现象？什么时候会停止下跌？目前出手合适吗？

区域内部会分化。

作者:海男的故事 日期:2017-10-18 17:47

@qiusiwuyu 2017-10-18 16:38:13

楼主好，我想请教一下，昆明的房产值得投资吗？目前中离开地铁800，学校一般的小区，可以投资吗

现在不是投资的好时机。

作者:海男的故事 日期:2017-10-18 17:52

@ythlg 2017-10-17 10:35:49

请海大看到,请海大看到,请海大看到。非常感谢海大,连续花了几天花了楼,让我这个地产小白学习了很多只是,理清了一些买房投资/自住的思路。现将我目前面临的几个问题向您请教,请多指导:

1. 我在弱二线城市--昆明,此前有一套近郊房(自住),一套远郊(单位集资)房,然后去年为了孩子读书买了市中心的一套老破小学区房(没有贷款)。

2. 昆明的房价自2011年开始,疲软了好多年,从去年一线城市调控之后,开始逐.....

以后投资房子可能没有大家想像的高收益。

作者:海男的故事 日期:2017-10-18 22:24

@Jiang1205 2017-10-18 21:57:22

海男大哥再次提问、现在的广州增城可以投资吗?期待您的回答、谢谢!

现在不是投资的时机。

作者:海男的故事 日期:2017-10-18 22:25

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-10-19 11:19

@贴墙晒月光 2017-10-19 10:17:39

楼主楼主看到我，求助。本人未婚 27 岁，看中了汉阳的一个楼盘是 loft 公寓，比较小，28-40 平，价格 1-1.5w，在二环内，价格比周围还是优惠一些。楼下有两条地铁明年开通，周围幼儿园和小学很多，武汉三中也要搬去到那边。我挺看好的，但是父母不同意我买房，请问这个房子我能出手吗？

尽量不要买公寓。

作者:海男的故事 日期:2017-10-19 13:05

@chen880077 2017-10-19 12:30:57

@对面海哥看过来，本人居住于中国"品牌之都"福建晋江，晋江地理位置居于，厦门，连接泉州市中心的中间位置。周边的厦门市房价突破五六万。泉州市中心万达，两万单价起步。现在晋江市房子开盘都在一万出头。较去年的涨幅达到。百分 40，现看中，市中心万达房产，属于学区房。商圈成熟。能否入手，或是持币观 前几天晋江又获得了世界 2020 年中学生运动会的举办权。现很多业主都观望中！值不

值得入手。??看到回复一下。

晋江本地很有钱，但没有高端的流入人口，投资房子难度大。

作者:海男的故事 日期:2017-10-19 16:49

@贴墙晒月光 2017-10-19 10:17:39

楼主楼主看到我，求助。本人未婚 27 岁，看中了汉阳的一个楼盘是 loft 公寓，比较小，28-40 平，价格 1-1.5w，在二环内，价格比周围还是优惠一些。楼下有两条地铁明年开通，周围幼儿园和小学很多，武汉三中也要搬去到那边。我挺看好的，但是父母不同意我买房，请问这个房子我能出手吗？

@海男的故事 2017-10-19 11:19:42

尽量不要买公寓。

@贴墙晒月光 2017-10-19 15:46:17

是因为不好脱手吗？地段实在还可以，蛮纠结的。

商住的税很重，而且有政策风险。

作者:海男的故事 日期:2017-10-19 17:23

@矿泉水就好 2017-10-19 17:13:22

海男大哥，我老家在桂林，回去住不可能，手头有几十万，换了点外汇，汇率变化亏了一些，现在的桂林适合投资吗？是临桂新区适合还是哪个区适合，期待您的回答、谢谢！

现在不是投资房产的好时机，多学习投资知识，提高投资能力。如果有志于投资，可以来群里学习。

作者:海男的故事 日期:2017-10-19 21:34

@鑫纪盛典 2017-10-19 13:53:03

楼主看过来，本人女，在福州已有一套房产，现在手上有50万，想投资一个高端社区的单身公寓，单价3??万，地段也还不错，现在能出手吗？

尽量不要投公寓。

作者:海男的故事 日期:2017-10-20 16:48

燕郊的未来

最近燕郊的房价跌幅比较大，各种传闻也多起来了，割肉的，断供的，就差跳楼的了。事实到底是怎样的，如何在这些纷纷扰扰的传闻中，拨开迷雾洞悉真相就成了一个房产投资者必须具备的能力。

众所周知，燕郊是河北的一个小镇，由于地理位置靠近北京，一不小心成了北京的睡城，也经常受到投资资金的袭扰，房价暴涨暴跌。这次也不例外，刚开始随着北京投资

资金的进入，房价开始暴涨，后来限购，切断了资金的进入，房价开始暴跌，导致高位接盘的人很受伤，很迷茫，未来房价会如何，就成了很多人关注的焦点。

一个地方的房价主要由交通、教育，以及附近的企业等因素决定，燕郊未来的房价也不例外。

1. 企业：燕郊的未来在通州，通州的未来在机场快铁，机场快铁铁定会经过通州。所以通州未来不仅仅是一个政务区，还会是一个次级商务区，在这里工作的人很多会住到燕郊。

2. 交通：目前燕郊还没有地铁直接到北京市区，但随着北京的地铁建设重点转移到市郊快铁，燕郊以后会有快铁到北京市区，到时候市区上班族可以方便的在燕郊居住生活。

3. 教育：由于北京的教育管制严格，导致很多非北京户籍的家庭没法参加正规高考，燕郊就成了一个不错的备选。

综上所述，燕郊以后还是一个很有前途的小镇，但目前房价下跌惯性很大，暂时没有好的投资机会，至于投资时机什么时候出现，帖子里讲了很多，相信大家也基本会判断了。

作者:海男的故事 日期:2017-10-20 17:22

大家要学会房市和股市两条腿走路，一条腿走路容易一条道走到黑。

作者:海男的故事 日期:2017-10-20 20:55

@桌子上的花 2012 2017-10-20 19:39:18

第一次离楼主好近！

坐标成都，本市土著居民，目前手里有一套一环路内的老房子，房龄有 20 年了，楼层较高，房子对应的小学、中学一般。

优点是双地铁，交通十分方便，房子户型好，南北通透，明厨明卫，得房率高，小区环境还可以。

缺点是租金不理想，现在的年轻人都喜欢租电梯公寓觉得爬楼比较难过，不愿意租老房子。拆迁的可能性小，政府愿意发展东面和南面的新区域不愿意拆迁城里的老房子。

最近一年成都放.....

需要优化，置换成好的次新房或新房。

作者:海男的故事 日期:2017-10-21 16:02

@diaochan886 2017-10-21 08:14:45

楼主，你好，对东莞滨海湾新区发展有什么看法？

东莞的未来在深圳。

作者:海男的故事 日期:2017-10-22 11:20

@Miss80szhang 2017-10-22 09:30:22

好人楼主大哥，我又来麻烦您了，我在苏州，换房过程中出现了一些问题（感觉小老百姓生活真不容易啊）。

第一，由于近期政策不断变化，原先有意向购物我新区

的房子的一些顾客和中介纷纷要求降价购买（甚至一位换房的顾客说如果她能找到比市场便宜 5 万的房子，她也把她现在的房子便宜 5 万卖掉），但中介也承认市场价并没有下降，而且园区的房价并没有下降（甚至有的还上涨了），那我该主动降价，还是继续等待园区房价也下降.....

好的房子是很难降价的，三房学区差，两房学区好，但毕竟是两房，有些遗憾。现在这种情况下，只有拿着大笔现金才能抢到好房子。

至于入不入群，根据自己的情况，如果有志于投资，不想掉到坑里，可以考虑加入。

作者:海男的故事 日期:2017-10-22 11:22

@一江春水 1979 2017-10-21 18:25:40

一路追随楼主，受益匪浅。想请教楼主现在这种商住能碰吗？首付 3 万，25 平米 31.5 万可以贷款，前期首付 3 万，5 年之内可以回本，可以贷款首付 15 万一年内付清就可以，贷款三年后才开始还月供，月供 1500 租金 5000 左右，在河北。

25 平租 5000？你要人家的租金，人家要你的本金。

作者:海男的故事 日期:2017-10-22 11:41

@Miss80szhang 2017-10-22 11:34:35

那如果在有限的预算呢，您的意思是买学区差一点的三房小区吗？我最主要是想以后还能脱手的。

准备好现金，等好学区的小三房。

作者:海男的故事 日期:2017-10-22 13:45

大家有时间多学学经济、金融、投资知识，社会不会因为你是小白而额外照顾你，该收的智商税一分不会少。现在的努力是为了年纪大了有一份被动收入，可以从容一点。

作者:海男的故事 日期:2017-10-22 18:19

大家多看少动，现在投资房产要非常谨慎。

作者:海男的故事 日期:2017-10-23 15:19

房地产分新房市场和二手房市场，主要是新房开发带动经济发展，接下来租赁住房 and 共享住房的建设量会比较大，商品房的建设量会下降，但这不妨碍忽悠开发商高价买地。

作者:海男的故事 日期:2017-10-23 19:40

@qqqqqqaax 2017-10-23 16:21:07

什么时候买好呢

只要留心，市场有很多信号。帖子前面也说过了，交易中心看看，中介对你的骚扰程度。

作者:海男的故事 日期:2017-10-23 21:08

@海男的故事 2017-10-23 15:19:58

房地产分新房市场和二手房市场，主要是新房开发带动经济发展，接下来租赁住房 and 共享住房的建设量会比较大，商品房的建设量会下降，但这不妨碍忽悠开发商高价买地。

@东广深蓝 2017-10-23 20:05:59

这么说，以后二手房价也不会跌？

这不一定，开发商也是被利用的对象，利用价值没了，也会被摘干抛弃。

作者:海男的故事 日期:2017-10-24 22:12

每次房价的暴涨都是因为需求端的改变快于供给端，需求爆发只需要大家的预期改变就会产生，但供给端得拍地，然后得建设成半成品才能供给。

作者:海男的故事 日期:2017-10-25 15:29

@xiaxuemei85 2017-10-25 10:32:56

老师，深圳二手房横盘了这么久，一点实质性的降价都没有。

如果买房，龙华或龙岗，什么时候下头更好呢？

虽然刚需，但，手头没什么钱。

也不急于一年两年的，就是想等个好的时机，能节约点钱。

一线短期调控不会放松。

作者:海男的故事 日期:2017-10-25 15:30

中国第四级

长三角，珠三角，京津冀是目前大家认可的城市群，中国还有没有可能出现第四个城市群，答案是肯定的，中西部这么大的区域，肯定会出现一个媲美上述三大城市群的城市群。

作为一个城市群，核心城市一定要辐射能力强，辐射范围广。根据这个标准，中部的几个城市都辐射力不够，武汉、郑州、长沙主要的辐射范围在省内。中西部能真正跨省辐射的城市是成都，有一种民间的说法，成都是西藏的另一个省会，当然对其它西部城市也有很强的辐射力；重庆是直辖市，以后聚集的资源会越来越多，辐射力也会越来越强。综上所述，成渝是西部城市群的核心城市，和珠三角城市群一样，是双子核心，辐射人群将达到2亿。

成都和重庆目前拥有的资源还不算丰富，但国家已经考虑到了，在政策层面开始倾斜，下面具体说一说。

政治文化：领事馆基本分布在成都和重庆，一些高大上的文化活动也基本在成都和重庆举行，同时重庆是直辖市，在政治上秒杀中西部所有城市，所以成渝是西部无可争议的政治文化中心。

经济：重庆的工业发展突飞猛进，成都的高新产业蒸蒸

日上，两地的服务业也会因为辐射人口巨大而快速发展。

交通：以前铁路不发达，更多倚重航空，所以成渝的航空业还是很发达的，现在高铁的八横八纵，又把成渝推上高铁顶级枢纽的地位，所有，以后成渝的交通就是顶级配置，而且成渝之间的高铁也会越来越快，时间会控制在1个小时之内，实现真正的同城效应。

教育：以前成渝的教育只能算二流，这次的双一流大学建设，把成都推上了风口浪尖，是这次教育改革的大赢家，资源会越来越多，重庆更不用说了，直辖市争取资源还是更容易的，所以，假以时日，成渝的教育在中国的地位也会是杠杠的。

人口：成渝的户籍人口本身就有1亿2000多万，加上辐射的西部人口，轻松达到2亿。

房价：成渝的房价目前还是比较亲民的，为辐射的西部居民提供了拥有丰富资源的居住地。长三角，珠三角，京津冀虽然更好，但它们的高房价早已把普通人阻隔在外了。

综上所述，以成渝为核心的西部城市群的崛起是大势所趋，如果重庆能争取到一些更好的金融资源就完美了。

作者:海男的故事 日期:2017-10-25 19:58

@kandyliao2017 2017-10-25 17:10:54

海男哥，对珠海有什么想法？如果明天买入第二套（半投资）的话适合吗？

珠海目前的房价不适合投资。

作者:海男的故事 日期:2017-10-25 21:18

@年华老去事事伤 2017-10-25 16:17:56

深圳二手房降价比较多，龙岗中心区的鹏达摩尔城，去年10月在4.2万，现在约3.3万可成交。龙华的招商澜园去年10月在4.6万，现在3.8万左右。宝安的坚强一点，但也比去年10月份下降10个百分点左右。

肯定是边缘的先降。

作者:海男的故事 日期:2017-10-26 11:09

@yzhzcl6 2017-10-26 04:42:46

请教楼主，现在海南的房子能投资吗？最近海南楼市还是很火，如果投资，是海口周围好还是东线海岸线边好呢，谢谢

海男现在不适合投资。

作者:海男的故事 日期:2017-10-27 15:21

@Miss80szhang 2017-10-27 13:18:18

看了楼主的话，我真想不换房了，去成都投资房产，就是不知道这样能贷款，能把我的公积金取出来不

先把自住的问题解决。

作者:海男的故事 日期:2017-10-27 15:22

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章,大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑,如果这些文章能给他们一些参考,就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-10-27 17:51

@iamcrazy1983 2017-10-27 17:41:34

请教大牛重庆现在可以投资吗?价格比较低,一万多的那种。感觉比起其他城市 重庆房价被低估好多啊

重庆不要投。

作者:海男的故事 日期:2017-10-27 18:04

@海男的故事 2017-10-27 15:22:30

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章,大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑,如果这些文章能给他们一些参考,就善莫大焉。

@ty_飞雪 381 2017-10-27 17:46:23

楼主,我在番禺亚运城这边,明天天成二期就要开盘,都是 55 层-44 层的,准备了 100W 现金,准备买个 90 平左右

的，贷下来后，估计每月要还 6-7K 房贷，但是现在开了十三大后，听说明年开始房价会跌，楼主给个建议吧，是准备自住的，那边花园绿化不好，没有老三村的好，想买老天村的二手房，但是质量太差了，可里面楼间距挺大，绿化也好，楼层是 22 的，唉，给个建议吧，怕下手了，明年就跌了，白花钱了， 不知房地产这块，到底会咋样。

资源丰富的好房子就算跌也跌的很少。

作者:海男的故事 日期:2017-10-28 13:05

@落在心底 U 2017-10-27 22:07:09

楼主，你好！手有余钱现在去南通投资合适吗？或者是有别的城市可以推荐的？

南通现在肯定不合适投资，等下一波是明智的选择。有时间多学学投资知识。如果有志于投资，可以来群里系统的学习。

作者:海男的故事 日期:2017-10-28 13:05

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-10-28 18:20

@海男的故事 2017-10-28 13:05:56

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

@月亮的村长 2017-10-28 17:15:07

您好，看了一天了，越看感觉越不清晰，麻烦帮看下上海边上的小城市嘉兴的未来走势会怎么样，自住兼投资过几年可能要离开这个城市，去年想买因一些原因错过了。结果就是房价翻倍了。现在基本都在 12000-18000 了。压力太大了。要不要在等等算了

投资嘉兴现在不适合。

作者：海男的故事 日期：2017-10-29 13:17

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对买房比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者：海男的故事 日期：2017-10-30 19:31

@嗨唉 E 2017-10-30 10:34:36

楼主，地标杭州，有一套 80 房子出租，暂住单位公房

还能住四五年，想入手套大套，目前是不是不合适，或者 18 年初置换套大套，可行不？

如果想换的地方偏一点，可以等一等。

作者:海男的故事 日期:2017-10-31 09:14

@lrxwsy 2017-10-30 20:08:02

请问，现在武汉的房市还是火热的不得了。能买吗？

自住赶紧，投资等等。

作者:海男的故事 日期:2017-10-31 10:35

@东广深蓝 2017-10-31 10:10:59

实力派的楼主，可否谈谈武林大会对房价的影响？

写过公众号文章。

作者:海男的故事 日期:2017-10-31 11:40

房市现在已经不是风口了，接下来股市是风口。不管你过去错过多少机会，抓住接下来的股市以及后面的一波房市，都不会差到哪里去。抛开各种偏见，固执，沉下心来学习，不要长期做一个“看不见、看不起、看不懂、来不及”的人。

作者:海男的故事 日期:2017-10-31 19:29

@涛涛知我心 2017-10-31 19:17:28

海哥您好，跟帖好久了，现在有一问题，挺纠结，想听

听您的意见，本人居住本市区经典小区，周围配套齐全，多层套二四楼，缺点是后面有一条小马路，噪音不大，现在想置换成处于本小区中心位置的五楼带阁楼套三房子，（中心位置的房源比较少）但觉得顶楼五楼有点高，顶楼也不符合您的优质资源标准，所以有点拿不定注意，怕以后换房不好出手，现在置换也不是很紧急，只是看到这套房子，才有置换的想法，是现在拿下这套房子，还是.....

在附近置换一个电梯房。

作者:海男的故事 日期:2017-11-01 15:54

@Miss80szhang 2017-11-01 13:44:30

@海男的故事 楼主大哥，我又来麻烦您了！现在换房过程中，是苏州园区湖西的老破小区二手房，现在有两套小三房，一套是五楼的 99 平米，三房两卫，两房朝南，一房朝北，阳台在主卧里，位置在小区中间，但是楼梯里墙壁比较破旧；另外一套是二楼的 97 平米，三房一卫，南北通透，阳台在客厅里，但是北面约 50 米是一条中等马路。两套房房东对外报价都在 320 万左右，该如何取舍。谢谢您！

一般 2 卫比较好，但 5 楼有些高，附近有没有电梯房。

作者:海男的故事 日期:2017-11-01 18:55

风口已经变了，你却在原地等大风。

去库存让房地产站在了风口，去产能让周期大宗产品站上了风口，接下来的去杠杆，站在风口的是什么？用大腿想一想也知道是股市，隔壁老王已经去占位了，你却还在房地产等两年翻一倍。

时代在不停变化，唯有学习才能跟上时代的脚步。通过努力学习听懂政府的话是一个投资者必备的素养。

房地产方面政府说的很清楚了，房子是用来住的，不是用来炒的，而且做了具体的安排，用棚改房和租赁房的建设来保经济，放弃了通过刺激手段发展商品房保经济，最近几年房价是不会有太多上涨的。

以前错过了一些机会不可怕，可怕的是你的思维和能力一直原地打转，没有提高，机会总是给有头脑的人。不管你过去错过多少机会，抓住接下来的股市会是一个不错的选择。抛开各种偏见，固执，沉下心来学习，不要长期做一个“看不见、看不起、看不懂、来不及”的人。

房市和股市作为投资市场，本质是一样的，都是财富转移场所，把握时机先人一步是最重要的。

作者:海男的故事 日期:2017-11-01 20:40

@四月天 cc 2017-11-01 19:36:34

海男老师，想请教您。你说下一个风口是股市，可是那么多股票怎么选择呢？不懂股市的人参照什么原则操作？

经济趋势，7大新兴产业就是未来的产业重点，确定产业后选择产业链上有稀缺性集中度高的公司。

作者:海男的故事 日期:2017-11-01 22:29

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有30多篇文章,大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对投资比较困惑,如果这些文章能给他们一些参考,就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-11-02 10:25

@aidejian2017 2017-11-01 20:32:59

海男老师您好!现在昆山花桥购房政策放松了,无需户籍和社保要求,本科生能直接购房,开发商方面也提出首付两层即可。这传递出什么信息呢?是现在购入好该是再等等?现在均价2.2万。请海老师帮忙分析一下,多谢了!

投资你要想好接盘者是谁,他的承受力如何。

作者:海男的故事 日期:2017-11-02 21:31

@Miss80szhang 2017-11-01 13:44:30

@海男的故事 楼主大哥,我又来麻烦您了!现在换房过程中,是苏州园区湖西的老破小区二手房,现在有两套小三房,一套是五楼的99平米,三房两卫,两房朝南,一房朝北,阳台在主卧里,位置在小区中间,但是楼梯里墙壁

比较破旧；另外一套是二楼的 97 平米，三房一卫，南北通透，阳台在客厅里，但是北面约 50 米是一条中等马路。两套房房东对外报价都在 320 万左右，该如何取舍。谢谢您！

@海男的故事 2017-11-01 15:54:35

一般 2 卫比较好，但 5 楼有些高，附近有没有电梯房。

@Miss80szhang 2017-11-01 16:06:27

电梯房是另外一个小区（两个小区的学区完全一样），但是那个小区的面积都比较大，超出了我的预算很多。刚刚从中介那里了解到，2 楼的那幢还有一套户型一样的 4 楼，售价也差不多。另外，以后会换房的应该是中青年人家庭，5（5/6）楼对他们来说爬得动的吧。

根据自己的经济情况买自己买得起的。

作者：海男的故事 日期：2017-11-03 11:47

@活着本来单纯 2017 2017-11-03 09:19:36

感谢楼主！郑州，最近买了郑东新区 89 平二手小两房（2008 年的），首付六成（一百零几万），商业贷款 70 万，每月还款额度 6000 左右。这个郑东新区二手房是我卖了惠济区的一套房子置换来的，是通过司法拍卖途径买的，当时看见法院房源网上起拍价比市场价低很多，就贪心买了。起

拍价虽然低，但是竞拍的人多，尤其最后加价过程中有点不太理智了，最后几乎是市场价竞拍成功买住了，算下来合22000左右了。配套小学还不错（步行需十分.....

如果价格比边上的好小区低了很多买的，还是不错的。

作者:海男的故事 日期:2017-11-03 14:09

股市韭菜，要想摆脱被收割的宿命，必须先搞清楚自己被收割的真正原因。

一笔没有时间限制的钱，是多少庄家梦寐以求的状态。但现实是庄家的钱都是有时间限制的，而且为了筹集到下一笔钱还得不停拼排名，再好的策略在现实中也只能变成急功近利的操作，而在投资市场，急就是毒药，也是破绽所在。

散户的最大优势是有一笔没有时间限制的闲钱，但你却放弃优势和庄家拼短线，短线拼的是资金、信息、技术，这方面庄家有碾压性优势，你不被收割简直天理不容，正确的姿势应该是等大盘向好时，根据经济趋势，找一支好股票，等下调时分批买入，然后装死，等机构抬轿，不赚钱不卖。这个方法说起来简单，但对耐心是一个考验，偏偏散户最缺乏的就是耐心，都想一夜暴富。

现实中一个人做错事一般都能找出原因并改正。但股市里，一个天天操作、完全没有耐心的散户，被收割却把责任推到庄家骗人，却从不认真反省是不是自己哪些方面做错了，

并及时改正。庄家是你的对手盘，把你引导到他的节奏是天经地义的，你要想胜出，必须发挥自己的优势，不为庄家蒙蔽，坚定而耐心的实施对自己有利的策略。

现实生活中，我们都会用自己的优势 PK 对手，但在股市中，绝大部分散户却用自己的劣势去 PK 对手，结果可想而知。

找到自己的优势，并把优势发挥到极限，是成功的必要条件。如果你做不到，你需要做的是退出这个市场。

作者:海男的故事 日期:2017-11-03 20:23

@jinney0431 2017-11-03 15:40:37

楼主，问一下，济南，商业区中心一套 250 平米的房子，房龄 15 年，可以入手吗，价格还是挺合适的，就是房龄问题，

面积小一点的次新房可能更好。

作者:海男的故事 日期:2017-11-05 12:47

@神箭手哲别的故乡 2017-11-04 19:37:27

请问楼主，您对杭州湾新区发展前景怎么看？最近好象炒的挺火的。我发现这个区域还真是不错，地处长三角，又刚刚开发，极具发展潜力。目前这个新区房价一万左右。

上海自己的地盘很多都没开发好，哪有精力管别的地方，

没有上海参与的湾区前景可想而知。

作者:海男的故事 日期:2017-11-05 21:27

@DavidLking 2017-11-05 14:08:35

楼主您好，上海下半年房价持续降温，议价空间加大，嘉定新城次新电梯房自住的话，现在入手时机合适吗？谢谢！

有学校和地铁吗。

作者:海男的故事 日期:2017-11-06 12:00

@u_112488635 2017-11-05 22:52:42

海哥好，问下您，对于宁波未来楼市怎么看？

宁波流入的优质人口有限，投资难度很大。

作者:海男的故事 日期:2017-11-06 22:01

@凹凸满 2017-11-06 20:25:58

海蓝老师，求教一个问题，前些年一直炒股输懵了，现在醒悟过来，想在深圳南山买老破小二手房，有2个指标（一个首付3成，一个首付5成），奈何资金不足，用足杠杆，也只能在买2套小面积的，或者买一个大面积之间选择，您建议哪种？先谢过了！

原则两套更好，但可能涉及多套的问题杠杆用不足。人生的最大悲剧是房市好的时候你炒股，股市好的时候你却去

炒房，但愿不要言中。不学习，能力不提高，不管房市、股市，可能都是一个韭菜。

作者:海男的故事 日期:2017-11-07 11:18

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对投资比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-11-07 19:29

@穷查理宝 2017-11-07 15:22:40

楼主，您好！从去年开始关注您的帖子，非常喜欢您的评论。现请教如下：我 2016 年年初在广州越秀区的淘金路买了一套二手房，83 方，小三房，200 万，房龄比较老，带有华侨外国语小学的学位。周围的配套非常好，10 分钟之内走到地铁，楼附近就有公交站、大商场和公园。但因为是顶楼 8 楼（加装电梯的事，因为 2、3 楼不同意，一再搁置），房龄老，觉得不是优质资产。请问我应该考虑置换吗？

需不需要置换取决于电梯能不能装上。

作者:海男的故事 日期:2017-11-08 08:30

@没有意识形态特征 2017-11-08 00:11:03

老师，感觉大盘有企稳上'好发现的趋势，现在买入看好的股票时机对吗

股市一直都会有机会，关键是你得有能力，先把公众号里几篇关于股市的文章看明白再说。

作者:海男的故事 日期:2017-11-08 10:36

很多股市投资者连长线是什么都不知道，却天天嚷嚷着要做长线投资

很多人以为股票持有时间长，就是长线投资，这是绝对的谬论。长线投资不是单纯的持有股票时间长，而是以月 k 线的走势为标准，低买高卖，大约 1 年一个周期。

做长线投资首先要选择一支好股票，这个可以根据经济发展的趋势来进行选择，中国未来的经济主要是 7 大新兴产业：节能环保、新兴信息产业、生物产业、新能源、新能源汽车、高端装备制造业和新材料。选择一个相对熟悉的产业，分析产业链上哪个环节具有稀缺性或者集中度高，等相应的龙头股月线进入低位快要反转时分批买入就行了。至于什么是月线低位反转，懂一点点技术的人都应该知道，哪怕判断不精确，也可以通过分批来弥补，这里就不详细讲述了。

明白了长线的概念，操作本身就不难了，但这个过程最重要的就是耐心和心理承受能力，很多人喜欢追涨杀跌，不愿意在股票价格低位布局，就算布局了，一旦波动大一点就受不了，频繁操作，违背了长线投资的初衷。

股票的选择和买入时机都可以借助外力帮助实现，但耐

心和心理承受能力只能通过实践自我升华，当然也能得到一些外力帮助，但主要还是靠自己。心魔难驯，所以资本市场的成功只属于少部分人，但心魔一旦被驯服，就会实现真正的财富自由。

作者:海男的故事 日期:2017-11-08 17:49

股市帅哥美女很多，诱惑很多，要懂得克制，否则会伤身伤财

今天给大家讲个故事。

王老五最近赚了一笔钱，准备找个女朋友。很多美女闻风而来，王老五挑花了眼，先挑选 A，交往了两天，没实质进展，又觉得 B 更美，交往了几天，也没实质进展。看到 C 又觉得 C 更美，开始和 C 交往，还没实质进展，又看上了 D，E，F…。最后一个美女也没有实质交往，当然也没有结果，钱和精力倒是花了不少。

王老五一看不行，等找个人取取经，朋友圈轮了一遍，赵老六以前也是这样，最后娶了一个贤惠多金的美女。于是提着礼品去找赵老六，说明来意，赵老六听了哈哈大笑，说你找对人了。开始面授机宜，首先要有一个客观的基本标准，如背景好，活力足，多金，挑选 3、4 个符合要求的深入交往，最后挑选一个让自己舒服，对生意有帮助的旺夫之女做更深入的交往，投入所有精力投其所好，争取俘获芳心，结成正果。

王老五按照赵老六的方法，最后和美女金金修成正果，步入婚姻殿堂，家庭和事业都风生水起。岁月如白驹过隙，转眼金金到了中年，活力越来越小，在事业上还经常托王老五的后腿。王老五一看不行，要做更大的事业，得再找个有活力，能帮助自己的美女。这次王老五有经验了，轻车熟路的就找到了旺女荣荣，事业很快更上一层楼。

作者:海男的故事 日期:2017-11-08 21:34

房地产税不会太快到来,二线城市还有很多地要卖.

作者:海男的故事 日期:2017-11-09 16:23

@火红猴屁股 2017-11-06 19:22:14

楼主对昆明主城区房价怎么看？还有上涨空间吗？

现在昆明不是投资好时机。

作者:海男的故事 日期:2017-11-10 11:36

@桔子桔子桔子汁 2017-11-10 09:47:49

老师您好！您对天津楼市有什么看法！现在可以投资购买吗

暂时没有价值。

作者:海男的故事 日期:2017-11-10 16:18

对一个合格的长线投资者来说，股市没有牛市、熊市之分，只有布局、收获

大部分投资者一到熊市就对股市不闻不问，完全不关心，然后等身边的人都开始聊股票，牛市已近尾声时，才匆忙入市接盘当韭菜，可悲又可叹。其实，熊市是长线布局优质股票的最好时机，因为一旦股市向好，优质股票可能已经没有长线布局的机会了。

其实股市和房市的规律基本一样，它们都是人性的一种反应。市场由牛转熊时，次级股票会大跌，次级房产也会大跌，但优质股票会慢慢跌，优质房产甚至不会跌。市场由熊转牛时，优质股票会率先上涨，优质房产也会率先上涨，随着牛市的推进，市场产生了赚钱效应，大批韭菜入场，他们投资能力和经验比较缺乏，大量买入低价次级股和次级房，导致牛市中后期次级资产的涨幅远远大于优质资产，但随着韭菜的耗尽，市场失去上涨的动力，而韭菜又是最不理智的，开始争相砸盘，市场由牛转熊，进入下一轮循环。

要弄清楚投资市场的本质，先要把投资者进行分类，一类是合格的投资者，一类是韭菜。合格投资者实力强、理智，他们会一直关注市场，主要购买性价比高的优质资产；韭菜平时不关注市场，只在市场大热时才介入，畏高，喜欢买入低价次级股票。熊市时，市场里大部分是合格投资者，他们只关注优质股票，基本不关注次级股票，所以熊市里会有一些优质股票的结构性行情，但次级股票基本没反应甚至下跌。

明白了投资市场运行的规律及原因，投资的策略就很简

单了，股市熊市时，慢慢布局优质股票，等股市进入牛市中后期时，卖掉优质股票，买入次级股票，持有到中后期再卖掉，接着再等熊市布局优质股票。房子流动性比较差，布局次级房容易砸在手里，需要慎重。

投资市场是残酷的，努力培养自己成为一个合格的长线投资者，如果做不到，正确的做法是退出市场。

作者:海男的故事 日期:2017-11-12 19:35

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对投资比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-11-13 11:40

@嗨唉 E 2017-11-13 10:32:29

楼主，请传授点如何选优质股的技巧，??

要学会分析经济趋势。

作者:海男的故事 日期:2017-11-13 20:56

股市投资，耐心决定了是否能赚到钱，心理承受能力决定了能赚多少钱

一个优秀的猎人，枪法准只是一个前提条件，更重要的是能在很多猎物中选中一只合适的猎物，耐心蹲守，等待猎物进入射程之内，然后一枪毙命。

股市投资和打猎非常相似，股市股票很多，诱惑就很多，根据自己的阅历和见识找一支合适的股票，如果实在找不到，可以找附近的老司机问一问，股票找到后，接下来就是耐心的盯着，等待合适的买入时机。时机是投资中最重要的一个因素，再好的股票，如果介入时机不对，都可能赚不到钱。

股票择机买入之后的走势没人能准确预测，作为一个合格的投资者，必须要把不确定性的影响降到最低，一般可以采取分批买入的方式，一来可以预防判断失误继续下跌，二来可以减轻股价下降的心理压力，同时如果短差能力强一点再做些短差，不确定性基本就被屏蔽掉了。

资本市场是一个赤裸裸谈钱的地方，非常考验心理承受能力，按照计划买入的股票继续下跌，是否有勇气继续后续批次的买入，股票大涨之后回调，是否能拿得住，这些情况都是大家日常投资股票中会碰到的情况，对人的心理承受能力是一种非常大的挑战，也是大家能否赚大钱必须克服的问题。

股市一直不缺机会，但就怕你缺耐心和能力。

作者:海男的故事 日期:2017-11-14 11:04

@眼前酒 1983 2017-11-14 08:24:50

您好，成都楼市目前继续暴涨，新房开盘全款秒抢光。二手房几个月就翻翻。远郊区县都各种飙升。政府还在各种手段抬价。让人看得心里发虚。请您分析下这一波涨幅还能

持续多久。现在是入手的时候不？

无知者无畏，不怕死就买。

作者:海男的故事 日期:2017-11-14 12:44

成都的新房限售大约是7年，自住无所谓，但投资的大家做好了心理准备吗，有这个心理承受能力吗。

作者:海男的故事 日期:2017-11-14 20:09

房产税何时征收

税收从本质上讲就是一种利益调整，房地产这种大税应该是全国一部法。目前由于国内各个城市发展阶段不一样，它们对房产税的态度是不一样的。

一线城市地已经卖的差不多了，它们的经济对土地出让金的依赖也相对比较小，现在开始大力发展保障性住房，留住人才，为未来的经济发展提供动力，所以一线城市对房产税不会太排斥。

二线城市最近几年才迎来大发展，城市开始大扩张，各种城市建设如火如荼，这需要很多钱，在中央政府严格控制地方政府举债的情况下，土地出让金就成了地方政府的救命稻草，很多城市的土地出让金都超过了政府收入的50%，如果出台房产税，对房地产市场影响会很大，所以二线城市目前对房产税肯定是排斥的，毕竟细水长流的房产税不能解决地方政府对资金的饥渴。

至于三、四、五线城市，如果没有国家的强力支持，地根本不好卖。随着棚改支持力度的减弱，这些城市的土地出让金会快速减少，所以它们对房产税也不会太排斥。

从整个国家层面来讲，一线城市是脸面，已经发展的不错，但能容纳的人口毕竟是有限的，接下来国家会大力发展二线城市，城市的发展离不开资金的投入，既然中央严控地方政府举债，对地方政府的另一个资金来源土地出让金肯定就会支持了，所以房产税短期不会推出。

综上所述，只有等大部分二线城市发展好了，房产税才会推出，这个时间大概还需要 5-10 年。

作者:海男的故事 日期:2017-11-14 22:15

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对投资比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-11-16 12:46

@Miss80szhang 2017-11-15 08:59:44

楼主好人大哥，坐标苏州工业园区，现有两套房子请教。一套是 20 年的老破中，三房两卫，朝南，3.1 万每平，99 平，为市场价；另外一套是 70 产权的公寓，2.85 万每平，低于市场价很多，87 平，两房，朝南，约 10 年房龄，交税和水电都和住宅一样，朝南，塔楼，称房东是香港人，急着

回港。两套房初中学区一样，为一等学区，老破中小学学区较公寓差一等。该如何选择呢？

公寓税比较重。

作者:海男的故事 日期:2017-11-17 21:36

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对投资比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-11-18 13:29

@xuesued 2016-06-22 09:25:48

楼主，成都的房价能买几套作为投资吗？

成都的房子基本没怎么涨过。

平均每年 10%约 1000 元的涨幅吧

@海男的故事 2016-06-22 12:38:56

成都的房子不太可能暴涨,投资需要重点关注租售比.

@大川朝明 888 2017-11-18 12:35:23

预测错了，暴涨中，从 16 年到现在，成都好多的楼盘不止翻倍，好多涨了 2-3 倍

每个城市都有涨的多的区域，但不代表整个城市都在大涨，你去看看西区三环外房子涨了多少，市中心比较不错的房子现在也不过 2-3 万，哪来暴涨。涨的多的一个是高新区，这个是正常的，产业不错。一个就是那个坑人的天府新区，都是些新房子，政府和开发商合伙做局赚钱。做投资，各个区域多跑跑，不要只见树木，不见森林。

作者:海男的故事 日期:2017-11-18 17:57

@xuesued 2016-06-22 09:25:48

楼主，成都的房价能买几套作为投资吗？

成都的房子基本没怎么涨过。

平均每年 10%约 1000 元的涨幅吧

@海男的故事 2016-06-22 12:38:56

成都的房子不太可能暴涨,投资需要重点关注租售比.

@大川朝明 888 2017-11-18 12:35:23

预测错了，暴涨中，从 16 年到现在，成都好多的楼盘不止翻倍，好多涨了 2-3 倍

@海男的故事 2017-11-18 13:29:06

每个城市都有涨的多的区域，但不代表整个城市都在大涨，你去看看西区三环外房子涨了多少，市中心比较不错的

房子现在也不过 2-3 万，哪来暴涨。涨的多一个是高新区，这个是正常的，产业不错。一个就是那个坑人的天府新区，都是些新房子，政府和开发商合伙做局赚钱。做投资，各个区域多跑跑，不要只见树木，不见森林。

@七里河独钓 2017-11-18 15:34:05

都是只见房产投资大赚的对房产投资不赚钱或亏钱的则视而不见

自住的不说，做房产投资的最后还会是 20%赚钱，80%亏钱。

作者:海男的故事 日期:2017-11-19 15:32

今年的就业任务已经完成，最近几年的就业都不错，第三产业对劳动力的吸收比较强。如果就业问题不大，国家去杠杆会更坚决。

作者:海男的故事 日期:2017-11-19 21:29

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对投资比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-11-20 19:13

投资要两条腿走路，一条腿走路容易摔倒

先说一个残酷的事实，任何市场，真正能笑到最后的永远只是 10-20%的人，房市也不例外。

投资市场，不管是房市，还是股市，难的不是曾经赚过钱，难的是不拿最后一个铜板，全身而退。

房市到最后，投资的也只会 10-20%全身而退赚到钱。当一个人只熟悉一种投资渠道时，哪怕这个渠道客观上已经到了尾期，他也会主观上不断强化这个渠道还能赚大钱，不断加大投资，直到被套和血本无归为止。花无百日红，任何行业都有一个起步、发展、成熟的过程，这是不以人的意志为转移的，是客观存在的，至于以后的升级转型，那是新的机会。

投资市场是残酷的，会吞噬绝大部分人的财富，但不投资，又会被通胀吞噬。目前很多人连起码的投资知识都不具备，就贸然开始大手笔投资。很多人觉得只要房子涨就能赚钱，这个真不一定，如果房子的涨幅不如资金成本，是亏钱而不是赚钱。现在很多人用法定贷款利息的 1.4 倍左右抵押贷款和信用贷款继续房产投资，可能目前的利息暂时能承受，或者幻想两年内翻一倍卖出，毫无风险控制意识。须知，全球开始处于加息周期，中国的 PPI 最近一年涨幅很大，迟早会传导到 CPI，10 月份 CPI 同比增加 1.9%，比上月高 0.3 个点，如果 CPI 继续上涨，国家可能会进入加息周期，如果 5 年期以上贷款法定利息到 6%左右，1.4 倍法定利息就

是 8%左右的利息，这个是非常高的，房子就算涨，年均涨幅也未必有这么大，更不用说那些鸟不拉屎的地方下跌的房子。

国家目前在房地产行业的调控除了财政，土地，税收政策外，还有一个很重要的政策是预期管理，国家会尽所有力量改变大家投资房产赚大钱的预期，毕竟对国家来讲，资源不停的涌进房地产是个风险很大的事情。要改变预期最简单的办法就是让大部分投资者赚不到钱，只要房子的实际价格不大幅下跌，银行是没有太多风险的。

在中国，目前比较正规的投资渠道主要是房市、股市。而且进入后工业时代，大部分企业会是轻资产，没有抵押，不是银行喜欢的对象，企业资金的分配可能更多的由资本市场主导，作为一个投资者，一定要熟悉这两个市场，两者不能偏废，当一个市场进入尾期时，可以从容撤退，布局另一个市场。很多人觉得房市和股市差别巨大，其实不然，都只是一个财富转移场所，背后博弈的是智慧，都只会有少部分人胜出。其它行业又何尝不是，贡献完青春被抛弃的中年失业者会越来越多，20/80 原则无处不在。由于国家一直没有财商方面的教育，目前大家的投资思维和能力相差不是特别大，通过努力学习，还是有很大机会进入 20 的。

放弃偏见，努力工作，同时努力学习房市和股市的投资，争取早日成为投资市场的 20。

作者:海男的故事 日期:2017-11-20 22:08

@东广深蓝 2017-11-15 18:35:02

王健林李嘉诚出售重资产了，说明什么了？

重资产开始变的风险大，收益低。

作者:海男的故事 日期:2017-11-21 15:32

@NULA2017 2017-11-20 22:20:42

那刚需房明年到底该不该买啊，楼主

自住看到合适的就可以买。

作者:海男的故事 日期:2017-11-21 17:31

@今天雨真的很大 2017-11-21 12:55:14

lz 你好，目前南京两套房，一套是江宁的三房自住，一套学区老破小目前出租，目前贷款基本上公积金能包住，因为后面小孩要去市区上学，老破小太小就两房住不下那么多人，最近想在学区这个老破小小区内再整个小的，压力小一点，或者卖江宁的房子，整个大一点学区（贷款更多），现在是不是比较好的时机？因为限购二套房要8成首付，压力还是比较大，可能要用到杠杆，所以感觉还是有风险的。请楼主帮忙分析分析，谢谢

如果江宁的房子目前资源一般，以后也没有改善的可能，可以考虑优化到资源好的地方。

作者:海男的故事 日期:2017-11-22 18:49

一行三会的资管新规对投资市场的影响

2017 年 11 月 17 日一行三会联合外汇局发布《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》，简称资管新规，洋洋洒洒几十条，当中包含很多专业术语，估计一般的吃瓜群众看了，都是一脸懵逼，不知所云。为了让大家对这个资管新规有更深入的理解，把主要的内容用人话给大家说一说。

这部新规的主要目的是防止系统性金融风险，按照党国一贯的做事风格，依然是按照新老划断设置过渡期，过渡期持续到 2019 年 6 月 30 日，目前手头持有理财产品的不必过度恐慌，下面具体说一说：

1. 杜绝资金在金融系统空转：资金在金融系统空转，不但风险巨大，而且对实体毫无帮助。为了方便大家理解，举个例子：某股份制银行，以 3% 的利息发行 10 亿一年期同业存单，拿到钱后去买城商行发行的 4% 利息的一年期同业存单，城商行拿到钱后去买收益 4.5% 的同业理财，同业理财拿到钱后委托给非银第三方期限错配加杠杆投资二级债市，赚取 5% 的年收益。整个过程，层层嵌套，层层加杠杆，一旦钱紧，容易引起踩踏崩盘，16 年的国海事件就是例子，幸好国家及时出手。最最关键的是整个过程和实体一点关系都没有，纯粹是金融系统自娱自乐，但出了问题，买单的是全社会，确实需要严格整顿，接下来的整顿对债市是负面的。

2. 投资者分类：吃瓜群众只能买公开发行的低收益产品，风险不大；风险高、收益高的信托、私募等是为土豪准备的。亲爱的土豪，有人盯上了你的钱，投资时请走走心，没人给你兜底了。

3. 资管产品销售机构资格：资产管理业务属于特许经营行业，非金融机构不得发行、销售资产管理产品。以后碰到非金融第三方向你推荐资管产品时，可得留个心眼。

4. 对房地产的影响：这次的资管新规进一步限制了资金通过非标流向房地产，明年开发商的资金流会恶化，估计推向市场的新房源会增多。

5. 对股市的影响：有些投资股市的资管机构的资金可能不合规，需要退出，短期是利空的，但长期来说，股市会更健康。

总体来说，这次的资管新规如果能得到好的贯彻执行，国家的经济发展会更健康，大家的各种机会也会更多。

作者:海男的故事 日期:2017-11-23 15:42

昨天刚写文章，今天股市就大跌。国家也是左右为难，又要去杠杆，又要不发生系统性金融风险。这么多年加的杠杆，想无痛解决不现实。

作者:海男的故事 日期:2017-11-23 21:52

@qiusiwuyu 2017-11-23 18:34:54

楼主大人，最近跟迷惑，投资房产是二手房好，还是新

房好？

得根据具体情况，是否有限售，几年能交房拿证，新房旧房价差如何。

作者:海男的故事 日期:2017-11-24 12:38

@qiusiwuyu 2017-11-22 23:02:01

楼主，坐标昆明，二套投资，买成我妹的名字，算首套。滇池旁边，离地铁1公里，离市区16公里，周边有公园，由于期房学校没有定，小高层，户型中间户，单面采光，价格也合理，但是有2.5万的团购费。可以入手吗？

学校是非常重要的。

作者:海男的故事 日期:2017-11-24 21:55

@ty_羽觞醉月 1 2017-11-22 22:25:40

谢谢楼主，深入浅出，一针见血。每天都来关注！！

要认真学习，都是干货。社会变化这么快，一不小心就被甩下去了。

作者:海男的故事 日期:2017-11-25 12:50

@SOS季末 2017-11-25 08:12:50

楼主，武汉楼市火爆，得茶水费才能买到，楼主觉得划算吗

一二手倒挂，都想占便宜是正常的。

作者:海男的故事 日期:2017-11-25 14:19

@渺茫 IT 2017-11-25 10:50:44

请教楼主，对广西柳州现在的房价有何见解？可否适合投资，观望中。

慎重，很多肉看得到吃不到。

作者:海男的故事 日期:2017-11-25 19:41

@qiusiwuyu 2017-11-25 15:19:42

市政府旁边的房子能买吗？

哪个城市。

作者:海男的故事 日期:2017-11-26 18:23

@springup 2017-11-26 14:27:27

@海男的故事 男哥，这几天中介在疯传一个消息，二手房房贷要以国土局的售价为基数，不按成交价了。男哥看这个消息靠不靠谱啊，或者说国家会不会这样执行？谢谢

有可能的，这就是二手房限价。

作者:海男的故事 日期:2017-11-27 19:04

@springup 2017-11-26 14:27:27

@海男的故事 男哥，这几天中介在疯传一个消息，二手房房贷要以国土局的售价为基数，不按成交价了。男哥看这个消息靠不靠谱啊，或者说国家会不会这样执行？谢谢

@海男的故事 2017-11-26 18:23:19

有可能的，这就是二手房限价。

要大家买新房，直接限售就行了，不需这么麻烦。

作者:海男的故事 日期:2017-11-27 22:17

@SOS 季末 2017-11-25 08:12:50

楼主，武汉楼市火爆，得茶水费才能买到，楼主觉得划算吗

@海男的故事 2017-11-25 12:50:19

一二手倒挂，都想占便宜是正常的。

占便宜的前提是房子的交通和学区（现在或将来）要不错。

作者:海男的故事 日期:2017-11-28 17:26

@桔子南南 2017-11-27 16:06:35

请问楼主，现在考虑在贵阳市买套房子投资，前景如何？

观山湖区多看看。

作者:海男的故事 日期:2017-11-29 15:20

中国房价还会不会暴涨? 什么时候暴涨?

房价就是货币的另一面,中国最近10年不到,已经连续三次加杠杆,货币大肆扩张,已经是GDP的2倍多,继续通过加杠杆快速扩张货币的空间已经不大了。

09-10年:为了应对金融危机,中国放松银根,推动企业部门举债扩生产,同时降低购房首付和利息刺激房地产,经济暂时企稳,全国房价一片上涨。但好景不长,11年以后企业部门受困于产能过剩,开始了漫长的去产能之路,而经济也在11年以后开始重新下滑。截止17年9月,中国企业部门总负债已经达到116万亿左右,占GDP的比重已经达到145%。

12-13年:为了应对经济下滑,政府开始大规模举债发展基建,短短几年就累积了大量债务,整个社会货币大量增加,基本面好的一、二线城市房价又经历了一轮上涨,三四线城市由于没有任何限制,开发商在利益的诱惑下大干快上,导致库存高企,房价基本没怎么上涨。截止17年9月,中国政府部门总负债已经达到36万亿左右(不包括准财政的负债),占GDP的比重已经达到45%。

16-17年:14年国家开始规范地方政府举债,经济开始

下滑，国家为了阻止经济大幅下跌，14年年底开始放松银根，降低首付和利息刺激房地产，全民开始加杠杆买房，15年一线开始火爆，16年二线大爆发，17年三、四线开始雄起，各地房价陆陆续续开始上涨，地产销售也迭创新高。但这些都是建立在居民快速加杠杆的基础上。15年的居民新增总贷款为4.6万亿，16年上升到7万亿，17年前10个月新增贷款已达7万亿，其中仅短期贷款就同比多增1万多亿。截止17年9月，中国居民部门总贷款已经达到39万亿，再加上5万亿公积金贷款，居民总负债已达44万亿左右，3年多翻了一倍，占GDP的比重已经达到55%，从收入角度看居民部门举债的空间非常有限了。

综上所述，国内各部门已经没有大幅加杠杆的能力了，要想房价暴涨，必须借助外援，如果中国全方位开放服务业，外资会大规模进入，货币会因为外汇占款的大幅增加而大幅增加，中国将会迎来上涨周期中最后一轮房价大涨，你需要做的是盯住外汇占款的变化。

作者:海男的故事 日期:2017-11-30 16:00

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有30多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对投资比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-12-01 21:30

阶层跌落是大部分中产投资者的宿命，除非危机来临前能全身而退

经常听到有人说发达国家底层人民素质高，这个确实是事实，但背后的原因知道的人可能不多，其实很多底层人民以前是名副其实的中产，只是因为投资失败而沦为底层，每一次危机都会消灭一大批中产。

投资是有惯性的，一旦尝到甜头，就会一直进行下去。以房产投资为例，一个人投资第一套房赚到钱后，就会一直钱滚钱继续投资下去，两套、三套，这个城市限购不能买了，就换不限购的城市继续买，也不管自己对别的城市是否熟悉。但房地产也会有高潮、低潮，中国的房地产历史不长，大家还没看到低潮，但不表示不会到来，大部分投资者最后都会因为杠杆问题而血本无归，被迫退出投资市场。股市市场也是类似，人性使然。

对一个合格的投资者来说，赚到钱只是成功了一小半，能在危机来临前全身而退才是真正的成功。但全身而退对绝大部分人来说并非易事，需要了解整个经济所处的阶段，所投资的行业所处的阶段，还要能克服人性的贪婪在危机来临前决然的退出。

不谋全局者不足以谋一域，没有对经济大势的了解，想在一个行业长期屹立不倒是不现实的，学习一些经济、金融知识，是每个投资者必须要做的。

大家可以自己问问自己，是否能感知危机的来临，是否能在危机来临前全身而退，如果答案是否定的，必须要加强学习了。

作者:海男的故事 日期:2017-12-02 19:46

@多重心情 2017-12-02 18:15:40

呼唤楼主，我们在天津有一套房，位置不好，不过小区环境还可以，大概在3万左右，我们工作调动到重庆，第一种方案是打算把天津的房子卖了，再带一点款在重庆买两套比较优质的房子，第二种方案就是天津的房子保留，在重庆买一套房子（第二套方案压力比较大），你觉得哪个方案合适？

天津的房子如果资源不好是需要优化的。

作者:海男的故事 日期:2017-12-03 17:57

美国减税政策对中国投资者的影响

2017-12-03 海男的故事 海男房产投资工作室

资金是没有国界的，哪里有利益就会涌向哪里。

北京时间12月2日下午3点，特朗普的减税方案在美国参议院获得通过，由于半个月前该方案已经获得了众议院通过，所以减税基本上大局已定。美国这次的减税不但范围广，而且力度大，企业所得税从35%减为15%，个税起征点将从12700美元升至24000美元，最高税率从39.6%减为35%，

并将征税极差从 7 档减为 3 档,最关键的可能取消遗产税,这是想把富人、企业、各类人才全部薅到美国去的节奏。这次减税会让美国经济活力大增,通胀向上,为美国的加息提供了坚强的支持。

美国这次的减税对中国的影响非常之大,对经济、金融、房市、股市都会产生巨大影响,但正面多于负面。

经济方面:中国将会被迫启动改革,开放一些好的垄断行业,真正改善企业营商环境,降低企业税费和个人税费,对实业是利好。这些改革会减少国家收入,为了维持财政平衡,国家将会加快处理效益不好的国企,放弃对事业单位的供养。

金融方面:美国减税加息会给中国的汇率带来相当大的贬值压力,但国家会竭力维护汇率的稳定,这种情况下货币不会宽松,实际资金利率还会推高,甚至银行的存贷款名义利率也会提高。

房市方面:这次减税给美国加息提供了坚强的支持,中国被迫收紧货币,提高资金成本,对中国房市构成利空,特别是对一线城市是大利空,国家将会把一线城市死死的冰冻住,不给房主套利出逃的机会。

股市方面:股市的兴衰主要由货币、企业效益、投资者风险偏好三方面决定。由于接下来货币偏紧,不会有牛市,但随着接下来企业效益的改善,投资者由于房市投资渠道被

封死，风险偏好被迫提高，股市将会迎来风起云涌的结构性行情。

整体来说，美国的这次减税对中国是利好的，没有外力的推动，中国的改革是推不动的，没有外部的制约，水是会随便放的。

作者:海男的故事 日期:2017-12-03 20:27

@jwk0123 2017-11-28 19:05:37

男哥，想请教个问题！本人和爱人在天津那开去有一套02年的两室房自住，但是学区不好！现在加上老人共5人在一起住有点拥挤，想购买学区房兼顾改善，孩子2020年上小学。方案:1 购买市内破老小私产，但是属于二套，税和利息太高，且基本不能自住！2: 若把现有贷款还请办离婚，以爱人名义买可以算首套，但也是破老小，且首付没了只能筹资信用贷，也基本不能自住！3. 卖掉现有房子再贷款买市区次新学区房。但是本套房子是8.5折利息.....

有机会还是买市区的次新房，这是优质资产。

作者:海男的故事 日期:2017-12-03 22:04

他山之石可以攻玉，日本房产历史对中国投资房产的警示

日本房价上涨经历了三个阶段：

1955-1974 年：快速上涨期，20 年涨 44 倍。这个过程

持续了大约 20 年，期间日本住宅用地价格上涨 31 倍，六大主要城市上涨 44 倍（年均增速 22.2%）。其背景是日本经济快速追赶期，GDP 和人口快速增长。

1975-1985 年：缓慢上涨期，10 年涨幅不到 1 倍。这个过程持续了大约 10 年，期间日本住宅用地价格上涨 73%，六大主要城市上涨 79%（年均增速 6.2%）。其背景是日本经济进入第一次换档期，GDP 和人口增速放缓。

1986-1991 年：最后疯狂期，6 年 1.7 倍。这个过程持续了大约 6 年，期间日本住宅用地价格上涨 73%，六大主要城市上涨 169%（年均增速 18.4%），其中 1987-1990 年间年均增速高达 24.6%，超过 1955-1974 年快速上涨期的平均增速。期间背景是 1985 年，日本政府发表了《关于金融自由化、日元国际化的现状与展望》公告，揭开了日本经济、金融全面自由化、国际化的序幕。同时广场协议签订，日元升值，国际热钱涌入，推高房价。由于日元升值，影响了日本的出口，导致日本经济下滑，为缓解经济下滑压力，日本央行大幅降低利率，并增加银行信贷，进一步推高房价、地价，不但没有增加实体企业的竞争力，反而增加了企业的土地成本。最后面临要么实业、房地产一起崩溃，要么刺破地产泡沫，保实业，政府主动刺破了房产泡沫，导致居民和企业欠债累累，严重影响了后续的投资和消费，日本进入失去的 20 年。

中国目前阶段和日本 1974 年很像，接下来 5-10 年房地产会和日本的 1975-1985 年很像，不会有太大涨幅，大的涨幅要等到人民币国际化、金融自由化、产业对外大开放时，国际热钱会大量涌入，快速推高房价，但这个房价主要是大城市涨，因为这些热钱主要在大城市停留。中国到最后也不会刺破房地产泡沫，因为中国的土地是国有，工商业用地国家有特殊安排，成本增加远远小于住宅，房、地价的上涨对实业的影响相对日本小的多，但为了规避风险，国家会长期冰冻房市，对投资者来说，长期冰冻和崩溃也没有什么差别，不涨就是跌。

大城市的房价最后和国运有关，如果人民币国际化成功，中国称霸全球，大城市房价的泡沫也就慢慢消解了。

作者:海男的故事 日期:2017-12-04 13:09

@海男的故事 2017-12-03 17:57:45

美国减税政策对中国投资者的影响

2017-12-03 海男的故事 海男房产投资工作室

资金是没有国界的，哪里有利益就会涌向哪里。

北京时间 12 月 2 日下午 3 点，特朗普的减税方案在美国参议院获得通过，由于半个月前该方案已经获得了众议院通过，所以减税基本上大局已定。美国这次的减税不但范围广，而且力度大，企业所得税从 35%减为 15%，个税起征点将从 12700 美元升至 24000 美元，最高税率从 39.6%减为 35%，

并将征税极差从 7.....

@小专家 2015 2017-12-04 12:48:41

楼主的分析是片面的，美国减税，短期会刺激海外资本进入美国，不过美国的投资环境没有什么根本性改变，如果资本无法获利或相比太少，还会在离开。美国通过扩大税基来增加财政收入，无意是不能成功的。这次税改应该就是配合美元加息 收割全球的工具，几年内如果财政赤字更大的话，还会在开启增税。

财税体制是国家的基本体制，很多年才会大变一次，每一次变化对接下来很长一段时间都影响巨大。

作者:海男的故事 日期:2017-12-04 17:38

@CizenS 2017-12-03 21:43:34

楼主大大，你好，请教一下，青岛高新区目前还在发展阶段，人气还不是很高，没个三五年起不来。高新区有所青岛中学，号称青岛最牛的学校。而且未来规划很好，升值潜力大。同等资金下，是买市区的老破小学学区房还是高新区的学区房？谢谢！

高新区房子的交通资源如何。

作者:海男的故事 日期:2017-12-05 12:03

@Arialv 2017-11-29 20:08:35

楼主，纯投资是首付深圳关内的二手房超小户型好 还是关外的稍大一点七八十平的新房好？ 首付只有一百个大概

关外的房子有什么资源。

作者:海男的故事 日期:2017-12-06 12:37

@mrlishi600A 2017-12-06 08:47:07

美国减税，短期应该是资金被迫收紧，甚至加息，对房市是极大的利空吧，二手房估计还得加码冰冻政策，比如二手房贷款首付占比提高，银行不批

对房市是利空，特别是一线。

作者:海男的故事 日期:2017-12-06 18:58

@虎哥哥 abc 2017-12-06 12:09:58

@海男的故事 : 本土豪赏 1 根 鹅毛 (10 赏金) 聊表敬意，礼轻情意重【 我也要打赏 】

谢谢土豪。

作者:海男的故事 日期:2017-12-06 21:00

@蓝小猪 2017 2017-12-06 19:31:11

楼主。追您的贴很久了，请问成都万科第五城现在购买

合适吗？不投资，自住，谢谢！

自住满足自己的要求就买。

作者:海男的故事 日期:2017-12-08 13:22

@ty_715 2017-12-07 13:35:50

老师，新区，高档住宅区，海边的临街铺面能买吗，四万一平，周边建好后大概几千户。现在有一千多户。风景很美，但开发商租的太便宜了，才租三四十元一平米，而且一签五年。50 平方米的铺，二百万，月供一万三，但租金还不到三千。

而且开发商是故意的，不租出去不卖，原因是怕把气氛做坏了，坚持先招商，再出售。主要是服务社区，一共二十多个铺面，有水果，药店，沙县小吃，超市，菜店，酒庄等。

铺面面朝大海，基.....

亏本是你的，赚钱是开发商的。

作者:海男的故事 日期:2017-12-08 13:28

@youngnaive 2017-12-07 18:25:45

我首付的三十万和现在攒的十万全部是这两年半创业来赚到的，创业前几乎没钱还欠债。以后怎样我也不知道，还请给指点指点，不胜感激。

留点现金，为了创业扩张或创业出问题还房贷。

作者:海男的故事 日期:2017-12-08 18:06

@youngnaive 2017-12-07 18:25:45

我首付的三十万和现在攒的十万全部是这两年半创业来赚到的，创业前几乎没钱还欠债。以后怎样我也不知道，还请给指点指点，不胜感激。

@海男的故事 2017-12-08 13:28:19

留点现金，为了创业扩张或创业出问题还房贷。

不会就学，房子你也未必能买到正确的，理财的风险你也可能识别不了。

作者:海男的故事 日期:2017-12-11 12:05

@SOS 季末 2017-12-10 17:54:30

楼主，看中的楼盘，附近的一块地最近拍出地王了，这个楼盘值得购买吗

交通和学区才是真正的支撑。

作者:海男的故事 日期:2017-12-12 17:28

@Miss80szhang 2017-12-11 16:45:36

最近利息又上涨了，真是不知道到底该不该买房换房了，特别是换的还是老破小.....

利息最近 1-2 年不会降。

作者:海男的故事 日期:2017-12-13 14:48

到底什么是系统性金融风险及对投资的影响

金融系统主要包括银行、信托、基金、证券、保险、期货，核心是银行。所谓的系统性金融风险就是银行有很多钱收不回来，导致银行出问题。国家要防范系统性金融风险，就要搞清楚银行的钱到哪里去了，哪些风险比较大。下面具体说说银行钱的流向及风险。

1. 合规贷款：这个风险控制比较严，问题不大。

2. 债市：最大的问题是期限错配和杠杠，借的是短期的钱，投资的是长期的债券，持续通过质押加杠杠，甚至有些机构每天都得滚动借钱。在目前利息高企的情况下，抛债不好抛，就算能卖肯定要折价，这样就做实了亏损，银行肯定不愿意。如果监管部们强迫，又会发生债市崩盘，监管部门能做的就是等金融机构持有的债券到期赎回来解决这个问题。过程中得不停输血，否则就会违约，更恐怖的是债券到期后发行方违规，没钱还。

3. 股市：股市也和债市类似，很多机构的资金都是加杠杠过来的，不符合资管规定，要求他们抛售股票，拿回资金进行合规处理，但这样会引起股灾，前几天已经领教过了，接下来估计会协调大家慢慢卖，同时吸引一些增量资金进来。

4. 房地产：及时切断了开发商的增量债务，然后通过居民加杠杆买房，把它们的库存转化成资金还给银行。这次很多中小企业会熬不过去，市场份额向大企业集中。

5. 过剩国企：通过去产能，把中下游的利润转到上游，让它们还钱给银行，可能不够，还要卖股份。

6. 地方平台：主要通过卖土地，卖企业，卖资产还债，但中小城市可能不会太顺利，所以中小城市的债券和各种非标借款风险是比较大的。

综上所述，债券市场是风险最大的，容易引起踩踏和崩盘，国家将会用真金白银给债市输血；地方政府、开发商它们很大一部分资产是地和房，所以房地产绝对不能大跌，否则银行就崩溃了，只能死死的冻住了；国企会保少部分，大部分该卖的卖，该倒的倒；股市目前杠杆不大，是混改和发展新兴产业的场所，要保持一定的热度，否则没法卖企业了。

对个人的一些建议：尽量把钱存在大银行；买理财产品一定要搞清楚底层的产品，如果底层产品是中小城市的债券和非标产品风险会比较大；接下来少做中小地方政府和中小房产商的业务。

作者:海男的故事 日期:2017-12-13 20:03

@Miss80szhang 2017-12-11 16:45:36

最近利息又上涨了，真是不知道到底该不该买房换房了，特别是换的还是老破小.....

@海男的故事 2017-12-12 17:28:40

利息最近 1-2 年不会降。

@Miss80szhang 2017-12-13 15:32:16

在今年 3 月份-9 月份期间，通过对楼主全部帖子学习，我得出如下判断房子的如下因素：第一，地段；第二，学区；第三，户型；第四，小区环境。不知道对否？另外现在有两套房子，第一套房子比第二套房子第一点好，即地段好一点，在苏州工业园区现代大道上，周围有银行和大型商业中心。其它几点，第一套房子都比第二套差一点点，比如第一套学区比第二套学区稍微差一点点，房龄老个 2 年左右。然而第一套和第二套房子单价都差不多。.....

学区更重要。

作者:海男的故事 日期:2017-12-13 22:26

@Miss80szhang 2017-12-11 16:45:36

最近利息又上涨了，真是不知道到底该不该买房换房了，特别是换的还是老破小.....

@海男的故事 2017-12-12 17:28:40

利息最近 1-2 年不会降。

@Miss80szhang 2017-12-13 15:32:16

在今年3月份-9月份期间，通过对楼主全部帖子学习，我得出如下判断房子的如下因素：第一，地段；第二，学区；第三，户型；第四，小区环境。不知道对否？另外现在有两套房子，第一套房子比第二套房子第一点好，即地段好一点，在苏州工业园区现代大道上，周围有银行和大型商业中心。其它几点，第一套房子都比第二套差一点点，比如第一套学区比第二套学区稍微差一点点，房龄老个2年左右。然而第一套和第二套房子单价都差不多。.....

@海男的故事 2017-12-13 20:03:08

学区更重要。

汇率会保持稳定，在一个小范围内波动。

作者:海男的故事 日期:2017-12-14 12:02

@嗨唉 E 2017-12-14 12:00:21

楼主，底部产品是处理银行不良资产的理财能买吗

不良资产具体是什么，折价是多少。

作者:海男的故事 日期:2017-12-14 20:09

接下来好的房子能保值，但赚大钱的机会基本没有了。

更多机会在股市，很多人都觉得股市骗人的，其实 20/80 法则存在于任何行业，包括房市。作为一个想有所作为的人，需要做的是找到大风口，不被旁人左右，努力学习，弄清本质，不停向上。

作者:海男的故事 日期:2017-12-15 14:39

@乱说勿理 2017-12-12 21:21:55

楼主对成都的楼市有什么看法和见解呢？

也是随大周期，启动的晚一点，结束的晚一点。

作者:海男的故事 日期:2017-12-16 14:31

最近经常有人问我哪些理财是安全的，这里统一说一下，真正的货币基金相对比较安全，而且可以随时取出。微信理财通有一款“汇添富基金全额宝”还不错，收益 4.54%，投资标的 66.72%是银行存款，27.06%是债券，主要是比较好的央企的债券。买理财一定要弄清楚底层产品，如果底层产品是中小城市的债券和非标还是风险比较大的。与其出问题了维权，还不如事前做好功课。

作者:海男的故事 日期:2017-12-16 22:26

@ty_笑歌 756 2017-12-16 21:42:13

楼主，最近股市好像也不行呀。是咋回事，年底了，故意洗牌吗？

资金面一直偏紧，没有牛市，就是震荡行情。

作者:海男的故事 日期:2017-12-19 12:08

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对投资比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-12-20 12:17

@Miss80szhang 2017-12-19 16:43:52

@海男的故事 楼主，最近各地在不断地出台政策，贯彻中央的“房子是用来住的，不是用来炒的”，视乎在暗示楼市不但会冰冻起来，还会对于我们 15-17 年之间这些二线城市飙涨的房价来个降价倒退到正常价格。比如我同事就将苏州工业园区一处 10 年新的毛坯房折现，现金到手。对于我这个刚刚定下了工业园区现代大道北老破小的楼梯房的处境来说，特别是在价格并不便宜的情况，我也禁不住有点恐慌了。

But 我今天看到一条消息：南.....

你想多了，没有谁说房产税是降房价的，好的房子该涨还得涨。

作者:海男的故事 日期:2017-12-21 18:21

@沈圆觉 2017-12-21 16:35:11

楼主，我在海南文昌市高隆湾有一套房，距海边 5 百米，文昌周边的海口和琼海都限购了，文昌不限购，我家人也不怎么去住。现在这房应该卖吗？你如何看海南东线文昌房价的趋势？

如果不自住，可以逢高卖掉。

作者:海男的故事 日期:2017-12-22 20:59

@素心若茶 2017-12-22 10:43:42

今天刚又追完一遍楼主的帖子，又受益很多，楼主高瞻远瞩又无私分享，令人敬佩！我在鲁西一个四线市下面的镇上工作，市区无房，孩子上大三，去年 9 月份有幸读到楼主的帖子，楼主对大势的解读及中肯的建议让人深受启发，当月即去济南，也算为孩子备下了一套房子，开盘就限购，几经曲折才网签，现已还房贷几个月了，去年买时九千不到，现在二期开到一万五了……想想若不是看到楼主帖子，断然不会那么果断去买，也就失去了上车的……

能给大家普及一下投资知识，提高一下大家的财商也是一件好事。但社会变化很快，要多学习，与时俱进。

作者:海男的故事 日期:2017-12-24 17:43

@u_103115063 2017-12-24 12:58:48

楼主，您好！南京江北新区，刚启动高铁北站建设，安

徽汉河离江北非常近，从北站将建地铁 S4 号线，到汉河只 1、2 站，目前汉河的房子单价 1 万上下，不限购，请问您汉河的房子适合投资吗？请您指教！谢谢！

填坑期利益少，风险大。

作者:海男的故事 日期:2017-12-25 18:17

@cacacaboom 2017-12-25 02:29:37

您好，坐标杭州请您帮忙建议。现在孩子刚生下来，我们准备买房，要到明年 9 月，杭州社保交满两年我才有购房资格。我们看中的房子现在 4.2 万一平，89 方小三房在 400 万。不能落户，没有学区，是杭州新规划的下城区商业中心。如果买这个就压力大，买这个地段的房子周边环境相对不好大约在 250-300 万起步，是安置房。还有一个房子是 09 年的老小区带学区 60 方价格大约在 250 万往上。如果房子买了都不能落户杭州，因为我和我老婆都不是本.....

你们准备在哪里生活。

作者:海男的故事 日期:2017-12-25 22:50

@上天无策 2017-12-25 21:49:26

楼主您好，我们正准备举家从广州迁往长沙，现在在广州番禺广场有一套靠路的低层楼梯房，离地铁番禺广场 1 公里内，目前市价 240 万左右，贷款还剩 80 来万未还，手上

现金有 100 万左右，迁往长沙后家庭年收入 40 万+。

我想请教您的是怎么处理这套房，我想在离开广州之前把现在的楼梯房换成一套 350 万左右的电梯房作为投资，长沙的房子缓一两年再买，但是老婆不愿意租房，想一到长沙就用手上的现金立刻买一套自住，广州的楼梯房不换.....

有好的机会可以优化成电梯房，没有就保持现状。

作者:海男的故事 日期:2017-12-26 11:28

@寻找绵羊的狼 2017-12-25 23:38:57

海哥您好，我在安徽池州有一套 90 平的三居室，从 12-15 年房价市中心稳定在 5000 左右。今年一下涨到块一万了。想买一套大点的房子。现在这个时期适合在买套吗？本人现金 60 多点。无贷款。

自住可以买，投资就没必要了。

作者:海男的故事 日期:2017-12-26 15:38

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对投资比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2017-12-26 18:55

股票连续涨停天数变多，国家并没有出手，这是一个信

号，监管可能会适当放松。

作者:海男的故事 日期:2017-12-27 19:30

@wenhaoyu2008 2017-12-27 16:26:05

上海的房价目前议价空间比之前大，但挂牌价还是很高，请问上海房价明年涨的可能性大吗？想换房，到目前资金比较紧张。到明年下半年可能资金会好点，但又怕到时房价又涨的买不起了

整体盘整，有些会涨一点，有些会跌一点，但幅度不会太大。

作者:海男的故事 日期:2017-12-27 22:13

@ws119Q 2017-12-27 21:36:51

楼主 请问 北京通州的商住 15 年买了两套 现在是否可以卖出一套 谢谢

可以卖一套。

作者:海男的故事 日期:2017-12-29 22:59

@wenhaoyu2008 2017-12-27 16:26:05

上海的房价目前议价空间比之前大，但挂牌价还是很高，请问上海房价明年涨的可能性大吗？想换房，到目前资金比较紧张。到明年下半年可能资金会好点，但又怕到时房价又涨的买不起了

@海男的故事 2017-12-27 19:30:11

整体盘整，有些会涨一点，有些会跌一点，但幅度不会太大。

@情洒南疆 2017-12-29 03:33:30

请教一下高人，陆家嘴一号院的房子，目前价格可以考虑吗？因为是年底交房，可不可以再等等，有降价的可能吗？目前打算自住，同时有没有投资的价值？

自住可以，投资升值慢。

作者：海男的故事 日期：2018-01-01 22:47

@生活一半在电脑 2017-12-31 18:35:55

楼主您好，福建就福州和厦门两个主要城市，厦门房价已涨到高位，福州相对便宜一些，请问是否意味着福州值得投资呢。

不能这样简单类比，厦门的辐射能力比福州大。

作者：海男的故事 日期：2018-01-01 22:47

@生活一半在电脑 2017-12-31 18:35:55

楼主您好，福建就福州和厦门两个主要城市，厦门房价已涨到高位，福州相对便宜一些，请问是否意味着福州值得

投资呢。

不能这样简单类比，厦门的辐射能力比福州大。

作者:海男的故事 日期:2018-01-01 22:48

@贪吃的小猪 3 2017-12-31 13:15:32

请问楼主，最近去了海南，海南房价今年大涨，售楼部人气很旺，大有现在不买以后就买不到小户型的架势。所以几乎每月都在涨价。比较纠结是否在海南买房。买房后以后好脱手卖吗？

现在投机肯定不是好时机了。

作者:海男的故事 日期:2018-01-02 12:48

@wenhaoyu2008 2017-12-27 16:26:05

上海的房价目前议价空间比之前大，但挂牌价还是很高，请问上海房价明年涨的可能性大吗？想换房，到目前资金比较紧张。到明年下半年可能资金会好点，但又怕到时房价又涨的买不起了

@海男的故事 2017-12-27 19:30:11

整体盘整，有些会涨一点，有些会跌一点，但幅度不会太大。

@情洒南疆 2017-12-29 03:33:30

请教一下高人,陆家嘴一号院的房子,目前价格可以考虑吗?因为是年底交房,可不可以再等等,有降价的可能吗?目前打算自住,同时有没有投资的价值?

@海男的故事 2017-12-29 22:59:53

自住可以,投资升值慢。

@情洒南疆 2017-12-29 23:53:09

谢谢,18 年价格会不会跌一点呢? 我需不需要等等再买?另外,成都的 CBD 那里的价格是 3 万多一点的,可以买吗?还是要再等等看? 谢谢

成都的新房算下来限售将近 7 年,二手房至少三年。

作者:海男的故事 日期:2018-01-03 11:58

@千米 1122 2018-01-02 22:47:58

定海哥,新年好!

大家新年好。

作者:海男的故事 日期:2018-01-03 17:01

@潘多拉星球大使 2018-01-03 16:12:39

楼主,烦请帮忙分析一下湖北省宜昌市房价走势吧,最

近 2 年宜昌的房价也是蹭蹭蹭的往上涨，本人是宜昌下辖县的，想考虑未来孩子读书，一直想在宜昌买房，目前手上有点闲钱够首付，看着房价越长越高，一方面担心房价越涨越买不起了，一方面又担心 2018 年楼市不明朗，怕现在买在顶当接盘侠，是现在买还是再观望 1、2 年，想听听楼主大师帮忙分析分析，谢谢了！！

自住没啥好观望的，买自己需要的。

作者:海男的故事 日期:2018-01-03 18:08

@夏日午后正好眠 2018-01-03 17:49:09

海哥你好，才看到你的帖子，受益匪浅，求指教一下，在江苏 18 线小城市句容乡下有自建房，到市区 15 分钟，镇江买了一套小户型上学用，现在在纠结，都说句容靠南京，发展潜力大，去年句容房价都涨到 1.2 万了，快要通地铁了，镇江都没句容贵，请问海哥现在是否应该投资句容房产？

内心是继续在镇江发展，然后再在苏州附近城市或者常州投资一套，求指教~

谢谢~

你去比较一下花桥的房价，花桥有地铁通上海，就知道句容能不能投资了。

作者:海男的故事 日期:2018-01-03 20:01

@夏日午后正好眠 2018-01-03 17:49:09

海哥你好，才看到你的帖子，受益匪浅，求指教一下，在江苏 18 线小城市句容乡下有自建房，到市区 15 分钟，镇江买了一套小户型上学用，现在在纠结，都说句容靠南京，发展潜力大，去年句容房价都涨到 1.2 万了，快要通地铁了，镇江都没句容贵，请问海哥现在是否应该投资句容房产？

内心是继续在镇江发展，然后再在苏州附近城市或者常州投资一套，求指教~

谢谢~

@海男的故事 2018-01-03 18:08:02

你去比较一下花桥的房价，花桥有地铁通上海，就知道句容能不能投资了。

@夏日午后正好眠 2018-01-03 18:19:30

谢谢回复，其实因为在句容乡下有 2 套房子，一直在传拆迁，就一直没考虑过在市内买房，而且自己的房子离市中心太近了，直到去年房价疯涨，后悔死了，现在这情况投资吗，太高了又觉得心里不舒服，哎，现在限购了，请问海哥咱们这情况如果地铁通了，我们乡下的房子会受益么，还是一定在市中心买才值得呢~

ps. 刚来房观的小菜鸟，懂得太少了，呵呵，不要鄙视

我哈~

普通房子最重要的资源是地铁和学校。

作者:海男的故事 日期:2018-01-04 19:09

@DavidLking 2018-01-04 19:03:10

楼主新年好！感谢您的分享！

向您请教:上海嘉定新城的次新电梯三房，地铁 1 公里，500 米内幼儿园、小学、初中、高中都有，缺点是距离高速公路 100 多米，有噪音，单价 3.5 左右，自住兼顾投资的话适合入手吗？谢谢！

可以。

作者:海男的故事 日期:2018-01-04 19:11

@ty_zjy380 2018-01-04 09:13:22

楼主，烦请帮忙分析一下绍兴诸暨市房价走势吧，17 年诸暨的房价是越涨越高，一方面担心房价越涨越买不起了，一方面又担心 2018 年楼市不明朗，是近段时间买还是再观望 1、2 年，想听听楼主大师帮忙分析分析，谢谢了！！

内部区域会分化，有资源的好房子基本不会跌，没资源的老破小和偏远房子会跌。

作者:海男的故事 日期:2018-01-04 22:41

下一次股市牛市会把所有人都卷进去，与其到时候被动应付，不如提前学一些基础知识。

作者:海男的故事 日期:2018-01-05 21:31

限售+房产税既支持了刚需，又打击了投资投机。

作者:海男的故事 日期:2018-01-06 09:17

@ty_颜颜 288 2018-01-05 22:00:55

下次股市牛市启动了吗？

暂时是结构性行情，对老司机来说是赚钱的不错时机。但如果能力不够，就算牛市也会亏大钱，因为大部分人进退无据，不知道什么时候该退出。

作者:海男的故事 日期:2018-01-06 16:48

2018 年经济形势分析

不经意间，2018 年就来了，在此祝大家新年快乐，财源广进。为了给大家的投资提供一些帮助，下面分析一下 2018 的经济形势。

汇率：保持稳定，小范围波动，大涨大跌都不利于中国经济发展，下跌利好出口，但会引起资金外流。

利率：货币投放会中性偏紧，实际利率会保持在高位。

金融：继续去杠杆，但进度不会太快，不能因为处置风险而产生更大的风险。

投资：基建投资会保持高位，以往的铁公基会保持适当

的增速，但生态修复，自贸区，雄安新区，城市管廊会加码；
房地产建设也会保持高位，中小城市继续棚改去库存，大城市会加快保障房的建设；工业方面，新兴产业会加快发展，传统产业会继续供给侧改革，提质增效。

外贸：随着全球经济的复苏，外贸形势好转，给经济提供了很大的支撑。航运业和造船业受益比较大。

消费：消费会继续升级，以前是得屌丝者得天下，以后是得中产者得天下。

房市：支持自住，抑制投资投机，好的投资机会不多，最大的投资风险是政策风险，现售+房产税是绝杀。随着万科以房地产为流量入口，向全方位服务商转型，房地产的发展会进入新的阶段，投资好的房地产商的股票可能比投资房产的收益更大。

股市：依然是结构性行情，随着新兴产业的快速发展和传统产业的效益改善，市场会出现越来越多有投资价值的公司股票。

总体来说，2018年可能是新时代的元年，知识和智慧越来越重要，成为获取财富的最重要因素。如果要进行房市和股市的投资，一定要选择优质标的。

作者:海男的故事 日期:2018-01-06 22:01

@彭曼岚 2018-01-06 09:17:20

楼主本人在上海有套三房自住，想投资将来养老，但上

海的房子太贵买不起，想买周边二线城市的房子，嘉兴的房子看了一年，一天一个价，不知还可买吗，还是选别的地方。

去看看昆山或者花桥。

作者:海男的故事 日期:2018-01-07 22:45

@u_113945568 2018-01-07 01:09:31

哪些股票属于优质标的？

根据国家的产业发展方向找就可以了。

作者:海男的故事 日期:2018-01-08 20:54

@风走这边 2012 2018-01-06 15:16:56

买三线市中心好还是二线郊区好？

这个问的太笼统了。

作者:海男的故事 日期:2018-01-08 20:58

@风走这边 2012 2018-01-06 15:16:56

买三线市中心好还是二线郊区好？

这个问的太笼统了。

作者:海男的故事 日期:2018-01-09 13:36

洞悉虚拟货币本质，抓住暴富机会

最近，虚拟货币和区块链非常火热，有些人说是赚钱利器，有些人说是骗人的，搞的吃瓜群众一片茫然，专家学者也追风写了很多文章，但基本没有接近真相的。本人早期碰巧深度接触过区块链，同时又有一些金融知识，相信这篇文章会比较接近真相，能给大家一些帮助。

关于区块链，用人话简单说，就是可以在互联网上共享服务器和带宽，以前迅雷的赚钱宝就已经用了这个技术，但收益太少，大家并不愿意把计算机共享给它。现在区块链和虚拟货币一结合，威力大增，所谓的挖矿，就是你把服务器和带宽租给发币公司用，发币公司给你一些虚拟币，让更多的人参加，发币公司早期会托市推高币价。

虚拟货币的 ICO 和股票的 IPO 类似，只是一个发行的是虚拟货币，一个发行的股票，股票的基石投资者绝大部分都能赚到钱，同样 ICO 的早期投资者绝大部分也都能挣到钱，中国不允许 ICO，可以加入早期挖矿的队伍。股票有垃圾股票，有好股票，虚拟货币也有垃圾货币，好货币。下面说说什么是好的虚拟货币，什么是垃圾货币。

垃圾虚拟货币：货币发行方不能从参与者的服务器和带宽受益，发行货币的目的纯粹是为了圈钱，通过各种手段推高币价，然后把自己预留的货币高价卖出套现走人，接下来货币会暴跌，无人买卖，最后成废币。

不错的虚拟货币：像迅雷这类公司发行的虚拟货币，由

于发行公司本身能从使用参与者的服务器和带宽获益（迅雷每年在这方面的成本都是以千万为单位），为了吸引更多的参与者，他们有动力维持币价一直攀升，直到从参与者身上的受益和推高币价的成本达到平衡，这时会发生两种情况，一种是发行公司会高价卖出预留货币套现走人，这种和垃圾虚拟货币发行公司差不多。一种是发行公司不干预，让市场调节，一部分挖矿的赚不到钱，退出市场，剩下的一部分能挖到更多，开始赚钱，市场恢复平衡，进入新的涨跌循环。

好的虚拟货币：像腾讯，网易这些公司发行的虚拟货币，由于他们的服务器和带宽成本都是以亿为单位，非常之高，它们从使用参与者的服务器和带宽上收益非常之多，同时它们又有非常多的应用场景，将这些虚拟货币引入应用场景，收益也会非常之大，这样的虚拟货币会是一种螺旋式的上升，前途非常之大。

从国家层面来讲，美国已经有了非常多的虚拟货币，对中国的资源是一种严重的剥削，和用美元剥削中国是一样的。中国肯定不会甘居人后，也会大力发展虚拟货币，以后剥削别的国家。

作为投资者，对新生事物要保持敏感，多学习，多了解，弄清本质，不要一味的排斥。否则“看不见、看不起、看不懂、来不及”的悲剧会在大家的身上一再重演。

中国的虚拟货币才刚开始，有很多赚大钱的机会，一种

是早期多搞些矿机挖矿，另一种是等币价大跌时大举买入，虚拟货币是一种金融产品，有大涨就有大落。

货币的本质就是我们拿着货币可以交换我们需要的东西，可交换的品类越多，货币越强大。一些应用场景很多的公司发行的虚拟货币，会越来越强，因为用它能买到很多东西。

这篇文章对有缘者价值千万，对无缘者就是废话几句！

作者:海男的故事 日期:2018-01-09 21:34

@good2712 2018-01-09 14:47:44

请问楼主环京边的公寓现在入手可以吗？

公寓以后会变成国企的利益，发展租赁住房。

作者:海男的故事 日期:2018-01-09 21:35

@卢小小 87 2018-01-09 10:27:58

请教一下高人,广州清远的房子有没有投资的价值?因为是今年2月交房,可不可以再等等,有降价的可能吗?目前打算自住。

目前投资价值不大，自住根据需要。

作者:海男的故事 日期:2018-01-09 22:22

@凡妈 2018-01-08 23:52:16

请问海男大神，即将挂牌新三板的公司股票可以买吗？

需要注意些什么事项？期待回复，万分感激??

新三板流动性太差，意义不大。

作者:海男的故事 日期:2018-01-09 22:23

@lastkiss7 2018-01-09 09:24:43

楼主你好，我想把老家的旧房卖了去南宁五象新区恒大城买一套房，旧房出租不自主。看南宁发展很好很快有巨大的升值潜力。目前该楼盘价格是11000左右。由于地铁还没开通周边配套还没起来，未来会有地铁到小区门口，转附近地铁两条线都只要两个站。您看南宁的房价是否有涨幅空间？

已经涨过一波了，投资可能不是好时机。

作者:海男的故事 日期:2018-01-10 16:35

@白金龙 3231 2018-01-10 12:24:15

股市，几年内都将是只拉上证50的超级熊市

不要太自以为是了。

作者:海男的故事 日期:2018-01-10 22:29

环一线城市的房产坑已经应验了，接下来中小城市的坑也会应验，去中小城市投资房子的还是悠着点，风停了，会摔死人的。

作者:海男的故事 日期:2018-01-12 21:05

@库勒酸菜 2017-08-31 08:40:02

海男老师早上好，向您请教，有 100 万现金，在杭州的临安区投资买房，有钱途吗？杭州市区没购房资格。

@海男的故事 2017-08-31 09:14:24

留好现金，临安目前不适合投资。

@zaizai331506 2017-08-31 11:31:19

楼主，江西吉安井冈山大学旁边，有火车站，旁边还有一个小学，中学，不远处有一个汽车站，115 元个平方，一共是 63 万元，你看现在可以入手吗，本身想在绍兴柯桥买的，但是今天房价涨的太快了，买不起，只能买回老家了

@海男的故事 2017-09-01 11:38:06

回家住吗？

@zaizai331506 2017-09-05 11:10:46

准备给小孩读书买的，读完就准备卖的，那边的吉安思源学校在我们市还是不错的，小产权房以后的走势会如何呢

@zaizai331506 2018-01-10 08:49:05

、、

暂时这几年不回去，以后不好说

还是想办法在绍兴买。

作者:海男的故事 日期:2018-01-13 18:31

@爷们活着累 2018-01-13 16:32:00

海哥你好。坐标山东淄博四线城市。鲁C重工业城市，雾霾严重。城市以化工炼油制药为主要支柱产业。房价从17年5月的7000均价涨到现在12000.库存已经去的差不多，个别新盘出来，基本上当天被秒光。二手房交易活跃，我同事的房子挂出去三天就能卖掉。市民平均实际月收入4000-5000左右，房产商近期拿地活跃，不断刷新地王价格。

现有住房一套，两室110平，实际居住面积也就80多平。新添二孩，想要改善住房面积换个三房。请教2.....

好房子不会跌。

作者:海男的故事 日期:2018-01-13 22:17

@zaizai331506 2018-01-12 21:24:50

谢谢楼主，已经买好了，孩子爷爷奶奶过两年不准备出来，想在家里带小孩，不喜欢这边，我要上班，没有办法接送，房子总价31万，86.6平方，2010年的房子，全款付，2室1厅1厨一卫，旁边带电梯的小区7000一平方，带装修，

7 楼，楼梯房，出门有公交 8 个站直达市中心，向右走 1000 米有不错的小学，中学，学校对面是菜场，房子带学区，准备过两年有钱在绍兴在买套，现在暂时买不起，收入不是很稳定，在这边买要贷款很多，压力比较大，.....

以后有条件再在发达地方买。

作者:海男的故事 日期:2018-01-14 11:35

@cnnicky 2018-01-14 01:48:41

未来沈阳房价走势会怎样?二线省会但经济大环境不行，人口可能是净流出

沈阳最坏的时刻已经过去了。

作者:海男的故事 日期:2018-01-14 13:56

@爷们活着累 2018-01-14 12:48:12

海哥，您的意思现在值得出手吗？近期各个大神都看好三四线楼市，麻烦点评一下呗。淄博挺有代表性的～

自己住抓紧买，投资就不要了。

作者:海男的故事 日期:2018-01-14 15:02

@兮唐 2018-01-14 14:30:46

楼主，好人啊，去年就来咨询过，还是想再问问，想买房，现在石家庄适合出手吗？还是再等等

投资暂时不要考虑了。

作者:海男的故事 日期:2018-01-15 12:28

@bjtueko 2018-01-14 16:30:49

恳请楼主评价评价武汉吧

现在的武汉是最让人看不懂的,2016年限购了以后又放松了落户政策,等于半废了调控,后来又出了个限价,导致一直到现在还是处于疯狂抢房状态,只要开盘就是秒光,正价完全买不到,要不就是搞所谓的“茶水费”,就是随便弄弄就叫精装修,然后每平最少加两三千的装修费,装修费一次性付款不能贷款。

二手房也是乱报价,感觉没几个真想卖的。

这几年武汉每年的供应量基本都是全国第一,竟.....

房子现在就是一个投资产品,能赚钱大家都来了,涨到有效需求不够为止。

作者:海男的故事 日期:2018-01-15 15:46

@ty_shINe625 2018-01-15 14:17:09

求教威武的海哥:本人在河北秦皇岛有两套房产,第一套12年大学教职工小区,110平米两室电梯错层小高层,500米外是开发区中学,学校一般,且房子属于海港区目前不能就读这所中学。1公里处正在建设商业综合体。这套房目前

自住无贷款。第二套 17 年 10 月新购期房，贷款 70+万，140 平米三室电梯洋房的顶楼（顶楼举架高），是位于新市政府、文化中心对面的准学区房（和最好的学校成立了教育集团，效果有待验证）。孩子两岁。最近学习.....

职工小区和老家的房子赶紧卖掉，置换成优质城市的房子。

作者:海男的故事 日期:2018-01-15 18:21

@ty_shINe625 2018-01-15 14:17:09

求教威武的海哥：本人在河北秦皇岛有两套房产，第一套 12 年大学教职工小区，110 平米两室电梯错层小高层，500 米外是开发区中学，学校一般，且房子属于海港区目前不能就读这所中学。1 公里处正在建设商业综合体。这套房目前自住无贷款。第二套 17 年 10 月新购期房，贷款 70+万，140 平米三室电梯洋房的顶楼（顶楼举架高），是位于新市政府、文化中心对面的准学区房（和最好的学校成立了教育集团，效果有待验证）。孩子两岁。最近学习.....

@海男的故事 2018-01-15 15:46:13

职工小区和老家的房子赶紧卖掉，置换成优质城市的房子。

@ty_shINe625 2018-01-15 16:36:23

海哥威武，如果购入优质城市的房子有阻碍应该怎么操作合适？优质城市都限购了，目前还没有勇气去优质城市工作攒社保。先卖掉持币理财等机会吗？

抓紧卖掉。

作者:海男的故事 日期:2018-01-15 21:52

最近的资管新规，委托贷款新规，信托贷款新规，基本封死了借新还旧的渠道，接下来违规的理财产品会越来越多。

作者:海男的故事 日期:2018-01-16 11:41

@ty_祝风 2018-01-15 22:58:01

请问，四线小城，山东菏泽，市中心商业综合体的写字楼可以买吗？

不要买写字楼。

作者:海男的故事 日期:2018-01-16 15:30

@东广深蓝 2018-01-16 10:14:53

今天新闻：政府将不再垄断住房供地。请问楼主高人怎么解读？

为了不让保障房占用商品房的地，放开保障房的供地是正常的。

作者:海男的故事 日期:2018-01-16 16:11

@GuGu 快跑 2018-01-16 15:45:33

楼主，我现在想在苏州买套房子结婚，不晓得现在苏州哪里能看，哪个区能有潜力？还请楼主指教

自住根据自己的需要。

作者:海男的故事 日期:2018-01-16 22:14

@wx0822abc 2018-01-16 21:02:46

咨询下海男哥，本人坐标义乌，有个小产权房，房价是边上商品房的三分之一，电梯房，但只有两栋，边上有小学，普通的公办小学！轻轨在建！这个房子离父母家近，方便我们照顾他们，也方便他们帮忙接下孩子放学！能买吗？这个房价也承受的起，商品房就买不起了！

自己住可以买。

作者:海男的故事 日期:2018-01-16 22:15

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对投资比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2018-01-17 18:16

@ty_铁人 44 2018-01-17 16:14:52

上天涯之看帖，第一次留言：

坐标杭州，本人在杭州有 3 套住宅，主城区已经被限购，手头还有一些闲置资金，请问是投资临安【2017 年 8 月中旬已经变成杭州市临安区了】住宅好呢？还是投资杭州市核心地段的商住好呢？

都不是好标的，留着钱等机会。

作者：海男的故事 日期：2018-01-17 19:39

@ty_肉麻麻 2018-01-17 09:52:09

好贴！从昨天发现一直追到今天，忍不住咨询下楼主，烦请帮忙解惑????

最近想房产抵押，然后全款买一套南京高淳的房子。市区已经买不起。

高淳是南京最远的一个区，离南京市中心有八九十公里。最近一两年才撤县改区，2017/12/30 刚通的地铁。老城区（老县城）房子都挺老的了，配套很完善；新区（郊区）楼盘雨后春笋般涌出来，最近开盘的单价基本上在 8000 以上了，期房。

最近在看二手房。

1. 老城区：年代 2003 左.....

目前是经济逆周期，还是保守一点。

作者:海男的故事 日期:2018-01-17 21:47

@ty_肉麻麻 2018-01-17 21:20:18

请问何时是出手时机?

一个二手房中介朋友说,只要有家银行贷款开始松动时就是下手时候。本人愚钝,帮忙解惑,感恩??

前面写过,注意中介对你的态度,多到交易中心看看。
重点关注优质资产。

作者:海男的故事 日期:2018-01-18 12:14

我没在群里提供任何联系方式,大家谨防上当。

作者:海男的故事 日期:2018-01-18 21:16

@liumiao515 2018-01-18 13:11:55

海男神你好,望指点一下,湖北三线小城市襄阳,房价这两年疯长,中心位置 1.-1.4w,偏远位置 6-7k。三口之家,夫妻 35 岁,一女孩 5 岁。目前自住学区房一套,位置和学区都一般,离单位比较近。市中心按揭小户型一套,以租养贷。海南一套养老房,偶尔去住。目前手上有闲钱 100 多 w。看到房价疯涨,手里的钱越来越不值钱,非常恐慌,想到武汉买房,没有户口限购。请问一下,这个时候还有必要在三四线城市买房吗?如果能买,是买本市优.....

把钱留好,接下来会有很多带血的筹码。

作者:海男的故事 日期:2018-01-19 11:38

@柳丁丁_2010 2018-01-19 09:10:04

请问楼主，带血的筹码是什么？房子？股票？

房子，股票都有带血的筹码，总归是有智慧的人赚小白的钱，20/80 无处不在。多学学经济、金融、投资方面有用的知识，至少要看清大势，如果大家有耐心看完帖子，我对房产的分析现在基本都应验了，股市的应该也会应验。投资市场就是一个财富转移的场所，财商太低的人的钱总会转移到别人的口袋去，哪怕你不参加，央行也会帮你转移。

作者:海男的故事 日期:2018-01-19 12:43

大家要慢慢有一些资产配置的思维，隔离风险。虚拟币控制在 10%以下，做好打水漂的准备，也有可能就暴富了；金融资产配置在 40-50%，流动性比较好，以备不时之需；房子在 40-50%，流动性不好，压舱底。

作者:海男的故事 日期:2018-01-19 17:53

@开诚妈妈 2018-01-19 07:13:48

可以理解为理财失败或是小企业老板无法融资转让的资产吗？

因为各种原因，被迫低价转让的资产。

作者:海男的故事 日期:2018-01-20 11:27

@夏天 M2 2018-01-20 00:13:49

哎楼主大大，三月份天津买的非学区老破小跌成翔了，
每月还贷款还的心滴血，不知道什么时候能涨回来，盼回复

典型的劣质资产，涨得慢，跌得快。

作者:海男的故事 日期:2018-01-20 11:28

@闲会的懒婆娘 2018-01-20 11:04:07

海大大～一直跟着你的帖子学习～受益匪浅。现在遇到一个问题想请教一下，几年前在靠近武汉光谷东的鄂州开发区买过一个小一居，人一直在外地。房子装修好空置中，一直办不了房产证，小区环境不好出过杀人事件，不想要了，卖不掉的话，这钱是否就打水漂了？在网上搜，有说可以找开发商改合同名，这办法可行吗？

你的关键是要找到一个更傻的韭菜。

作者:海男的故事 日期:2018-01-20 11:31

@每天要进步一点 2018-01-19 19:24:44

楼主，请问现在中山和珠海哪个值得投资买房，现在是好时机吗

这两个地方现在肯定不能买。

作者:海男的故事 日期:2018-01-20 19:27

@暖暖的很温馨 2018-01-20 16:00:03

佩服楼主的远见卓识，有问题请教楼主，本人山东某弱二线，现有一套多层，五楼加阁楼，位置临河临最繁华主干道，担由于房龄 15 年，感觉已经没有上涨空间，当初买的时候因为有阁楼，房价比均价要高不少，但是没有房产证，现在考虑要不要卖掉，一是担心以后越来越不值钱，再就是即使若干年后拆迁，阁楼恐怕也没有补偿，但是如果卖掉，同等价位肯定买不到位置这么好的房子

有好的学校吗

作者:海男的故事 日期:2018-01-21 11:48

由于信息的不对称及一些调控措施，导致有些三四线的房价不输二线，有些二线不输一线，有些城市内部的垃圾区域不输优质区域。这种情况下，资产优化就是一个很重要的事情，优化的好，继续赚钱，优化不好，可能就歇菜了。

作者:海男的故事 日期:2018-01-21 11:50

@闲会的懒婆娘 2018-01-20 11:04:07

海大大～一直跟着你的帖子学习～受益匪浅。现在遇到一个问题想请教一下，几年前在靠近武汉光谷东的鄂州开发区买过一个小一居，人一直在外地。房子装修好空置中，一直办不了房产证，小区环境不好出过杀人事件，不想要了，卖不掉的话，这钱是否就打水漂了？在网上搜，有说可以找

开发商改合同名，这办法可行吗？

@海男的故事 2018-01-20 11:28:30

你的关键是得找到一个更傻的韭菜。

@闲会的懒婆娘 2018-01-20 19:51:51

这房子买着一直是心里一根刺，如果找不到一个比我更傻的韭菜，这钱只能当是被打劫了吧……如果能找接盘的，原价卖，改合同这法子靠谱吗？还是只能等着房产证办下来才能卖？呜呜呜…我真的觉得买这个房子简直是脑袋被驴踢了…

可以改合同的，关键是要有人接你的盘。

作者:海男的故事 日期:2018-01-22 12:55

@当当三人行 2018-01-22 09:30:41

楼主您好，一直在关注您的帖子和微信公众群，请教一下，我在苏州市，家里有一套房自住，目前是刚刚处理了市区另一套老破房，有一笔钱，现在想在苏州另外买一套，为了保值，别的投资渠道也不了解，苏州现在就是园区最贵，大家都说园区最保值，但园区房价已3-5万左右一平，好一点的有地铁，学区的都要400-500万以上，这样我们考虑贷款压力很大，承受不了，而且是二套房，贷款利率比较高，

目前很迷茫，不知道苏州能买在哪里合适.....

苏州以后会接受上海的辐射，可以考虑相城区。

作者:海男的故事 日期:2018-01-22 12:59

@a 爱尚阳光 2018-01-21 19:09:07

楼主好，最近焦虑又困惑，所以请教伟大的楼主，我的情况是河北中部的一个县级市，目前新区房价 8000---10000，开发区相对低，大概 5000+，我村里自建房 2 个距离新区 2 公里，想给孩子买房现在 16 岁，学机电一体化，我们这里环保查得严，好多工厂都停工，只有大城市同行业有环保措施的没有停工，不知未来我们这种小地方房价怎样走势，买了又怕家门口没有工作，再卖没人接盘，不买又担心房价继续上涨多花钱，请楼主百忙之中抽出点时间.....

北方的经济会衰退，小县城更是悲催，最后是给孩子到长三角，珠三角大城市周边买。

作者:海男的故事 日期:2018-01-22 18:58

公众号里写了一篇文章“海男时钟，赚钱利器”，由于图片比较多，转不过来，要看的可以到公众号去看。

作者:海男的故事 日期:2018-01-23 21:20

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友

圈。目前很多人对投资比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2018-01-24 17:38

@liumiao515 2018-01-23 22:54:50

男神你好，湖北三线城市，市中心 1-1.4w 单价。最近在盯一个楼盘，开发了几期，2 年间价格从 6000 多涨到 10000 多，去售楼部问说房子卖完了，但是中介手里有房源，说是年底承建商抵工程款要给工人发工资放出来的房源，售楼部直接改合同，合同价大概 8300 左右，买家需要按合同价购房，差价现金给承建商。隔几天放几个房源哄抢一空给人房子好紧俏的感觉，问了一下熟悉的中介，说是房源就是开发商的，因为政府限价，合同价是网签的价格.....

投资就不要买了，现在中小开发商的房子风险很大。

作者:海男的故事 日期:2018-01-25 15:39

@逃避现实 909 2018-01-24 00:35:45

是否把新房出售，购入大点，还是暂时持房观望，现在新房为公积金贷款利率底，贷款二十六年，已经还贷二年，贷 65w，

置换根据需求选择，苏州现在可以置换，但利息会有点高。

作者:海男的故事 日期:2018-01-25 16:59

@和悦 2017 2018-01-24 21:55:00

拜读您的论坛很久，我想请问楼主，手上有点闲钱，如果在海口和合肥买房，哪个更有前景一些呢？

合肥。

作者:海男的故事 日期:2018-01-27 11:27

海男时钟，赚钱利器

美林时钟是美国著名投行美林公司制作的一个关于投资周期的工具，具体如下。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F289756390.jpg{EIMAGE}

美林时钟是根据美国的情况制作的，但中国的情况和美国不一样，最大的差别有两点：1. 房产是中国最大的投资类别，但美林时钟没有提及。2. 中国目前还处于货币数量占主导的阶段，货币利息只能作为一个辅助判断。为了让大家投资能有一个更切合实际的指导工具，特制作海男时钟。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F289756427.jpg{EIMAGE}

在中国，货币是否宽松，不能简单的根据利息高低判断，而要根据“社融+政府融资”的货币增长率来判断。由于大宗商品期货一般的人参与不了，可以买大宗商品的股票。

为了方便大家理解，用文字做进一步描述。

衰退期：投资房产。

复苏期：投资符合国家产业规划的股票。

过热期：投资商品股票。

滞涨期：滞涨一般是由能源涨价引起的，可以持有能源类股票或现金。

希望海男时钟对大家的投资有指导作用。

作者:海男的故事 日期:2018-01-27 11:30

@ty_嘿子 2018-01-25 23:12:05

你好，楼主，我前段时间在看房，现在想投资武汉二环内的二手房，房子在武汉汉口惠济二路地铁站边上，单价约1.5万每平方米，周边的新房大约2.5万每平米，现在买的是第二套房，5年内都是打算出租的，目前第一套房已经在出租中，请问这个地段这样的价位怎样？2018年像武汉这样的城市，房价是什么位置，以后会不会还有上涨空间？谢谢

估计下半年就进入盘整及微跌阶段了。

作者:海男的故事 日期:2018-01-28 21:59

@ty_134579310 2018-01-27 20:24:34

楼主宁波限购了的地方可以投资吗

宁波现在不是投资好时机。

作者:海男的故事 日期:2018-01-29 18:37

@pangqiugaga 2018-01-28 22:48:57

楼主廊坊大开发商开发的返租商铺可以买吗

好处开发商和物业拿走，有坏处你来背。

作者:海男的故事 日期:2018-01-30 16:04

@我不知 2014 2018-01-30 11:33:29

重庆的房价还会涨吗？重庆算楼主说的十个强城市里面吗

会调整。

作者:海男的故事 日期:2018-01-30 16:06

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对投资比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉

作者:海男的故事 日期:2018-01-30 16:15

@水中鱼 84 2018-01-27 22:36:47

海南大哥你好，现在股市你觉得投资那个板块较好，谢谢??

股市好股票容易找，耐心和心理承受能力不容易培养。

作者:海男的故事 日期:2018-01-30 21:52

@ty_124485296 2018-01-29 09:03:08

请楼主指教，上海土著，目前在闵行南方商城附近有两套房，一套两房，一套三房(自住三房，商品房一梯两户，5楼，唯一缺点是没有电梯)想置换离市中心更近的电梯次新，你说是卖一套?杠杆背贷款呢，还是两套全卖了，不贷款或者少贷款呢?

还有一个问题，2011年婚前娘家的售后公房产权是我的名字，如果上述两套房只卖一套会限购吗?

另外，置换的话你有什么区域推荐吗?

外环边上的别墅可能是更好的选择，最值钱的是地。

作者:海男的故事 日期:2018-01-31 12:44

@摆摆宝宝贝贝 2018-01-30 22:04:41

请教大大，南京有两套房作投资，一套浦口无贷，靠地铁，学校没优势，现在价格在两万的线上好像不大动了；另一套在南京鼓楼，去年初贷款买的，学校不错，家门口地铁在建，去哪里都挺方便，自买了到现在涨了七八千。家人在考虑要不要把浦口那套卖掉，资金作他用，不知道这套还有没有作投资理财的必要?

浦口的这套需要优化了。

作者:海男的故事 日期:2018-01-31 12:46

学会聪明定投指数基金，实现财富几何级增长

很多人定投指数基金，就是不管大盘走势如何，总是坚持每月买入，甚至在大盘连续上涨后还不管不顾继续每月买入。这种买法，除非遇上大牛市，否则很难挣到钱，大部分时间就是不停做过山车。

定投指数基金也要顺应大势，目前最主流的指数基金是上证 50，沪深 300，它们都有对应的 K 线走势图，作为一个想利益最大化的投资者，可以根据 K 线走势图来定投指数基金，当 k 线走势图连续下跌，处于相对低位时就可以开始定投指数基金，当 k 线走势图连续上涨，处于相对高位时就可以开始分批卖出指数基金。根据 K 线图判断大概的高位和低位是比较简单的，如果这个都不会就要加强学习了。

指数基金分两类，一类是场外，一类是场内，场外是找基金公司购买，场内可以用股票账户像买股票一样购买。场内的指数基金可以在基金和对应的股票之间转换，如果需要打新，可以把基金转换成股票。

这个世界上，没有不用动脑子就可以持续赚钱的事，像定投指数基金这种看似简单的投资都有很多技巧，何况其它复杂的投资。如果想在投资上有所成就，没有捷径，只有用心学习。

作者:海男的故事 日期:2018-01-31 19:56

@落在心底 U 2018-01-30 12:03:42

张家港下面哪个镇比较好，落户小孩读书生活怎样？我们在上海小孩读书受限，在外上班又不想回老家，上海周边太仓房价又涨挺高的，所以想找个长三角的城市落户生活，除了张家港，别的比较宜居有前景的城市也行，请楼主帮忙指条明路！

昆山，太仓，张家港，根据自己的实力选择。

作者:海男的故事 日期:2018-01-31 20:57

@ty_爱笑的孩子 1 2018-01-31 20:23:52

楼主你好，我上年年底东莞入手一套小公寓，地处镇中心，主要用来出租，现在还没交楼，其实我这样的做法是不是很不靠谱？

公寓转让交多少税（比较重），类似租金是多少，你了解过吗？没了解就是做事不靠谱。机会是给予有对应能力的人的，没有能力机会有时候是陷阱。再次强调，有了能力，不愁没有机会，不要慌慌张张投资，忙中出错的概率非常大。

作者:海男的故事 日期:2018-02-02 12:48

我没在群里留任何联系方式，大家谨防受骗。

作者:海男的故事 日期:2018-02-02 17:58

@海男的故事 2018-02-02 12:48:44

我没在群里留任何联系方式，大家谨防受骗。

@甘士林 21 2018-02-02 17:02:27

尊敬的楼主好，我没有 QQ 号的，只有微信的，不知能不能加您？

公众号里“加群”菜单下面有联系方式。

作者:海男的故事 日期:2018-02-02 21:53

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对投资比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉

作者:海男的故事 日期:2018-02-03 15:26

春节回家看好你的钱

春节马上就到了，很多人会暂时离开打拼的一二线城市回到位于中小城市的老家过年，开发商绝对不会错过这种机会，各种准备已经就绪，只等大家回家。

大部分中小城市都是人口净流出城市，对长期房价支撑有限，短期来说，中小城市一般买新房居多，新房一般是期房，拿到房要 2 年左右，等拿到房时可能热度已过，想卖出套现就会比较困难，更恐怖的是现在金融去杠杆，如果买的是小开发商的房子，可能会面对烂尾的局面。

做投资有一个很重要的事是计算成本，明面上的成本大家都会计算，但有些隐形的成本大家往往不会算，例如机会成本，把钱投在中小城市就失去了在一二线城市投资的机会。国家接下来最重要的工作是去杠杆，降低金融风险，各种法规政策已经密集出台，执行也非常严格，从厦门监管部门对违规给房地产行业放贷的银行的处罚可见一般。房地产行业是资金密集型行业，金融系统收紧了流向一二线城市房地产行业的资金，很多个人和开发商都会顶不住，一、二线城市会出现很多带血的便宜筹码，现金在手，机会多多。

在资金偏紧的情况下，现金不是炸弹，是更多的机会，更多的选择。

作者:海男的故事 日期:2018-02-03 19:16

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对投资比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉

作者:海男的故事 日期:2018-02-04 19:44

@ty_小柳 359 2018-02-02 16:46:03

楼主，关注你的公众号很久，还得到你的回复，很惊喜。

我想问下珠三角惠州的学区房，比市区贵 1.5 倍。值得买吗？虽然是自用，但也考虑增值。孩子现在三年级。

市区的学区房多少钱。

作者:海男的故事 日期:2018-02-05 11:39

@ty_肉麻麻 2018-02-05 09:47:40

楼主…看到我，看到我～

坐标南京，以我目前的情况南京现贷限购，首付又囊中羞涩，总价最好控制在 50-60W，20 万首付需要分期付。楼主之前有说过三四线城市不要碰都是坑，可有潜力的城市要成本太高我们够不着，要不太远。

想投资只能去南京周边的安徽滁州全椒买，目前南京国家级高新区，南京北站效应可以辐射 1 小时经济圈，南京高铁到滁州也只有 20 分钟，非常便捷，后续滁州也将建地铁。目前全椒住宅性质房价五六千，.....

先攒钱，不要乱投资，小城市能赚到钱只是你的想象，资金是有成本的。

作者:海男的故事 日期:2018-02-05 17:56

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对投资比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉

作者:海男的故事 日期:2018-02-06 19:16

@ty_昵称 729 2018-02-06 13:12:04

楼主大神，山东除了青岛和济南，还有那个城市值得投资？

没有，投资青岛和济南都得选对区域。

作者:海男的故事 日期:2018-02-10 19:50

不管股市，还是房市，都不要急，等年后找机会戴维斯双击。

作者:海男的故事 日期:2018-02-10 19:52

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对投资比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉

作者:海男的故事 日期:2018-02-17 17:06

祝大家狗年吉祥，心想事成。

作者:海男的故事 日期:2018-02-19 10:41

@huluzhang2018 2018-02-17 19:02:53

尊敬的海南大哥，过年好！看了您很久的帖子，非常佩服和认可，关于房子真心求教！我们在北京想买二套房，兼顾二孩和投资，但实在是钱不够，还得二套贷款，只能关注偏僻地区的老破小，您一直说投资要学习要慎入，我也是这样想的，也没着急，慢悠悠的和中介联系着，可元旦之后北京成交量一下子提高不少，之前关注的便宜房源都卖了，我

和媳妇一下子慌了，年前中介放假前的最后一天，还在到处看房子，发现议价空间很小，关键是好.....

你这属于自住范畴，有什么好考虑的。

作者:海男的故事 日期:2018-02-21 16:01

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对投资比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉

作者:海男的故事 日期:2018-02-22 17:40

新年寄语：新形势下，中产要向上突破，抱团是最好的选择

以前投资，踮起脚就可以领先大部分人而获得巨大收益，当大家都踮起脚时，要想获得大的利益就需要抱团了。只有抱团，中产才有和土豪共享优质资源的实力；只有抱团，才能预先布局一些中产未来有能力消费的资源。下面具体讲一讲抱团后在几个大的投资领域面对的机会。

房产：接下里一段时间中小房产商资金会非常紧张，只要能弄到资金，多苛刻的条件都会答应，低价收购一些房源的机会很多，手头握有大量现金，就是大爷，不是房产商胜似房产商。另外，一二线城市市区的还建房也是一个非常好的标的，集中资金，大量购买某区域可交易性房源，形成垄

断优势，低进高出，快速周转，也能创造大量财富。

股票：做上市公司的基石投资者，对普通的中产来说是很遥远的事，但抱团后，很多事情会发生质的变化，不但能做基石投资者，还能做敲门的野蛮人，很多优质公司的股权非常分散，成为大股东并不是太难，宝万之争给了我们完美的注解，虽然政府出手保全了万科，但中国要想成为资本强国，必须接受合规资金的野蛮冲击。

虚拟货币：大部分人对虚拟币的了解就是挖个矿，交易一下虚拟币，但真正赚大钱的不是这些，而是开办矿场租给别人，或者找人站台发行虚拟货币，当然最好的是能开办一个交易所，政府不支持虚拟币，不会成立正规交易所，为灰色交易所提供了大量的机会。

这是最好的时代，这是最坏的时代，抓住机会是天堂，抓不住机会是地狱。

作者:海男的故事 日期:2018-02-23 11:45

@海男的故事 2018-02-22 17:40:19

新年寄语：新形势下，中产要向上突破，抱团是最好的选择

以前投资，踮起脚就可以领先大部分人而获得巨大收益，当大家都踮起脚时，要想获得大的利益就需要抱团了。只有抱团，中产才有和土豪共享优质资源的实力；只有抱团，才能预先布局一些中产未来有能力消费的资源。下面具体讲一

讲抱团后在几个大的投资领域面对的机会。

房产：接下里一段时间中小房产商资金会非常紧张，只要能弄到资金，多苛刻的条件都会答应，低.....

@u_110123353 2018-02-22 20:04:08

楼主请教下：我是上海户口苏州工作，未来2年打算投资昆山，是否合适。因为地理位置昆山在苏州和上海之间。考虑将来两边都可以找工作。想听您的意见 谢谢

有机会还是买上海，上海的高考政策比较人性化，导致上海对昆山的溢出有限。

作者：海男的故事 日期：2018-02-23 18:15

@家皇天下 2018-02-23 16:22:20

请教楼主问题，

家在上海外环内，住农村宅基地房子，一半房子租给外来务工人员。家庭人员共5口，因为早年经济能力有限，整体收入偏低，再加上眼光短视，没有在上海买房，错过一轮房价上涨。

这两年外环内，家附近整体都在搞城建，拓宽马路，修建轻轨，交通建设如火如荼。宅基地几年后拆迁机会很大，加上房价高的厉害，这5年不打算再买上海的房子。

想在南通苏通大桥靠近沈海高速附近入手一套70平的

房子。主要目.....

孩子的未来是需要重点考虑的。

作者:海男的故事 日期:2018-02-23 20:34

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章,大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对投资比较困惑,如果这些文章能给他们一些参考,就善莫大焉

作者:海男的故事 日期:2018-02-24 15:10

@clairezhangbo 2018-02-24 13:22:56

楼主新年好,感谢楼主提供的这个平台,让我增长了不少知识。最近我和我未婚夫一直在上海看房,没办法,我们是刚需,一套市区老破小已经卖掉了,目标需求是改善型。预算有限,坐标外环外新城,看好大虹桥辐射板块:九亭,徐泾。两个区域都看过了,对比下来选择徐泾,看了三个盘,一个是仁恒西郊花园,一个是万科天空城,一个是虹桥正荣府,走下来一圈得到的信号是开发商可以在预售证的批下来的价格下做低房屋单价,如仁.....

按照自己的心理价位压价,你的资金预算还可以看七宝、莘庄的二手房,配套、教育都比徐泾好。

作者:海男的故事 日期:2018-02-24 22:21

@杨杰 121851 2018-02-24 20:26:27

新年好！海男老师

我是湖北农村 80 后，目前夫妻俩人在广东三线城市工作收入 2 万左右，比较稳定，手上现金 40 个。

老家离武汉不是很远 100 公里左右，想在武汉买套自住房，因为无学历无法转户口，个人在武汉买的社保才 3 个月。

看了武汉黄陂区四环边不限购的新楼盘，离天河机场不远，规划有地铁站，在主干道边上，目前无任何配套，比较荒凉。带装修 11500 左右，首套利息上浮 15%

比较纠结，是继续等购房资格，还是买.....

等资格。

作者:海男的故事 日期:2018-02-25 13:39

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对投资比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉

作者:海男的故事 日期:2018-02-25 18:11

@tlmashan1110 2018-02-24 18:08:41

你好！安徽铜陵五线城市，第四代住房值得投资嘛？价格 8000 一平米，环境不错，依山傍水，学区一般！

投资价值不大。

作者:海男的故事 日期:2018-02-26 17:12

大部分人缺乏狼性，碰到风险和困难就让。狼只关心某个地方某个行业羊多不多，至于风险和困难，需要做的是想办法克服和避免。房地产始终是个财富场，羊非常之多，抓羊的渠道也很多，这个渠道行不通，换个渠道就行了。股市也是个财富场，也有稳定赚钱的方法，你需要的是学到这个方法。还有区块链和虚拟货币，羊也很多，不要国家出个政策，就彻底放弃了。

作者:海男的故事 日期:2018-02-27 15:49

香港对大陆的作用：以前是物质贸易中转站，现在是金融改革试验场和防火墙，以后会是政改试验田。我们对香港要有一个实事求是的认识，既不易夸大，也不能看不起。

作者:海男的故事 日期:2018-02-28 12:46

@是不是该问你 2018-02-28 12:21:54

楼主，成都的房子现在还很疯狂，摇号这种方式中的机会也不是很大。我目前有套自住的，但想买套离公司近的。现在很纠结，如果其他区域摇到了买不买，还是只买高新区的？

市区的不错。

作者:海男的故事 日期:2018-02-28 12:47

我没有在群里留任何联系方式，大家谨防上当受骗。

作者:海男的故事 日期:2018-03-01 15:59

@moneyonly 2018-03-01 10:41:06

LZ，雄安新区 40 公里附近的房子能买吗， 1 万左右

有什么资源-，准备卖给谁？

作者:海男的故事 日期:2018-03-02 09:05

@咖啡兔兔兔 2018-03-01 22:01:41

你好楼主，海宁皮革城 2 公里处万科楼盘，精装，1.5w/平，杭州到海宁轻轨在 2022 前建成，皮革城有站点，计划 5 年后卖出，请帮忙分析下能否入手，谢谢

你可以考虑一下以后卖给谁，接盘的人有多强的实力，所有的问题就清楚了。

作者:海男的故事 日期:2018-03-03 11:49

@祁亚超 2018-03-02 18:55:48

你好楼主，本人老家陕西，在广州工作，社保不到 4 年，手里有 50，月到手 12k，是回西安买房（西安房价好像又有涨的势头了）还是等 1 年半后在广州借点钱买个偏点小点的呢，怕一年半后广州房价已经不是现在这个价了。

在广州买，广州意味着更多机会。

作者:海男的故事 日期:2018-03-03 11:54

@大海仰望着天空 2018-03-03 01:08:07

海哥好！我目前住在四川的小地级市，为了以后更好的工作机会、子女的教育，想去大城市买房。目前比较纠结成都和广州，成都有我弟弟在成都安家了，广州有我表哥在广州市区安家；我老婆是做教育培训工作的，我是航运跑船的、但想再干两年后就回到岸上找份工作，有两种买房方案：1、马上用学历转户口到成都，在成都市区碰运气摇号买房。2、已经在广州交了六个月社保，然后待交满一年社保用学历转户口的方式去广州南沙买房。两地.....

广州、成都都可以，做两手准备，哪个先出机会买哪个。

作者:海男的故事 日期:2018-03-04 19:34

到黑除恶会导致很多资产贱卖，同时会启用新的剥削工具，这都是大机会。

作者:海男的故事 日期:2018-03-04 19:36

新的剥削工具大概率会是股市，如果成真，资本市场就是 10-20 年的大机会，真正启动可能会在 2020 左右，按党国的原则，早期肯定会给糖，最后一棒如能顺利退出，应该会赚的盆满钵满，毕竟股市的流动性和效率强于房市。

作者:海男的故事 日期:2018-03-06 12:08

@ty_雲彩 516 2018-03-05 15:59:20

楼主你好。我是安徽黄山的，目前在苏州苏安新村有一套小房子五十多平米，但现在儿子大学毕业了，房子自住有点小了。儿子在上海工作，但上海的房价太贵了，就在苏州给儿子交了社保，已经交了快半年了。想等着交满一年社保再到园区的东港新村以儿子的户口再买一套二手房楼主大神帮我看看行吗？目前东港的房价在两万多点，我手头有六十多点，首付应该可以的吧？

你儿子会回苏州工作吗。

作者:海男的故事 日期:2018-03-06 17:18

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对投资比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉

作者:海男的故事 日期:2018-03-06 22:55

@小柳 2018 2018-03-06 21:43:48

我记得楼主说今年暂时观望房，但看群里讨论买房还是很激烈。想问下海男兄，广东惠州现在适合下手吗？16 年涨了很多。到现在平稳，也没跌。

投资不用急。多学习，城市内部也会分化，争取机会来时买到最有升值潜力的区域。

作者:海男的故事 日期:2018-03-07 15:18

拆迁对房价的影响

最近经常有新闻报道，某某拆迁户通过拆迁成了千万富翁，搞得广大吃瓜群众哈喇子流的老长，羡慕嫉妒恨溢于言表。其实大可不必，这 1000 万也就是对应当地一套大一点、好一点的房子。

很多人认为拆迁对房价一定是正面的，其实不然，拆迁对房价的影响不同的阶段是不一样的，下面从拆迁房的相关利益方来分析这个问题。

拆迁户：库存多的时候，拆迁户绝大部分会选择货币补偿，补偿的钱可以从容的买几套不错的商品房，但随着库存的去化，房价开始大涨，货币补偿的钱可能只能买一套商品房，但如果是实物补偿，是几套还建房，拆迁户虽然不懂太多经济学，但实际利益的算计绝不输于任何经济学家，利弊权衡之下，选择还建房就成了必然选项，但还建房是增加供给，减少商品房需求，对房市是利空的。

ZYZF：库存高企时，对应的是银行的风险，为了帮助银行，ZYZF 会大力推进拆迁货币化补偿，提高购买力，快速去库存，等库存去得差不多时，银行风险解除了，房价也高了。稳定房价、解决就业就成了更重要的事，国家会更多采取实物补偿，政府会主导大量建还建房。

DFZF：大部分 DFZF 更希望货币化补偿，推高房价，多

卖地，卖贵地。但政策和资金都掌握在 ZYZF 手上，DFZF 很多时候只能趁势赚点钱。为了利益最大化，DFZF 有时候会货币补偿和实物补偿相结合，防止补偿资金外流。

KFS：库存高企，房价低迷时，KFS 会趁着拆迁货币化补偿大肆清货回血，然后买地建房，随着库存去化，房价开始上涨，KFS 开始囤积居奇，殊不知政府已经转换策略，大部分实力不济的开发商会死于这种转换。

综上所述，拆迁在不同阶段对房价的影响是不一样的，多站在相关利益方的角度考虑，才能准确把握趋势。

作者:海男的故事 日期:2018-03-08 12:49

@玲儿加油 2018-03-07 17:05:11

楼主看到我，请给个意见……

楼主你好，请问楼主，浙江省宁波市慈溪地区的杭州湾
区地产，绿地海湾住宅，目前开盘家 10500 元，是政府规划的一个新区，请问这块的房地产有投资的价值吗？

新区等坑填好再说。

作者:海男的故事 日期:2018-03-08 12:49

@水中鱼 84 2018-03-07 17:56:10

楼主你好，坐标江苏南通，现在想买房，看了两个地方：一个是政府规划的中央创新区的房子国城景府；另一个是港闸区靠近老城区的江海大道旁的保利国际，本人是改善住房，

麻烦楼主帮忙看看买哪边合适？

自己住以自己方便为主。

作者:海男的故事 日期:2018-03-09 19:09

@PEK_CHN 2018-03-09 14:07:20

楼主好，为小孩上学，在下想卖掉北京南四环外的自住二居，在老东城的北部区域买个自住的二~三居室，请教下哪个位置好些，是东北二环内还是二环外，考虑小的次新还是大点的老房？交通都还方便，学区的概念因为资源均衡化被弱化了。真诚求指点，谢谢！

自住根据自己的实际需求买。

作者:海男的故事 日期:2018-03-10 15:23

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对投资比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉

作者:海男的故事 日期:2018-03-11 21:53

接下来 10-20 年，股市投资和房市投资会交叉出现机会，大家要做好知识储备。

作者:海男的故事 日期:2018-03-13 16:14

新抱团时代来临，以前抱团主要是地域和血缘，福建，

浙江它们做的很好，势力遍及全球。网络时代是有共同三观的圈子成员抱团，哪个圈子融合的更深，哪个就会崛起。

作者:海男的故事 日期:2018-03-14 18:07

@emy857 2018-03-14 11:18:16

请教楼主，临深的东莞，你看好松山湖呢还是长安虎门？谢谢！

长安、虎门都算临深，性价比差不多。

作者:海男的故事 日期:2018-03-15 11:55

@u_113674213 2018-03-15 11:19:04

福建三线城市泉州，去年因为工作原因把福州的二手房卖了，现在在泉州有一套市中心的120平房子自住，一套无学区的老破小出租，想把老破小卖了，整合自己手上的现金，加起来差不多一百万来万，去换一个保值一点的房子，现在到处都限购，我们夫妻二人，一个是武汉的户口，一个是福州的户口，福州房价已经涨得很高了，二类学区房过四万，买武汉投资又太远了，似乎不好管理。该何去何从，楼主大大提点

先把老破小卖了，准备钱等机会的出现。

作者:海男的故事 日期:2018-03-15 16:03

@small 禾 2018-03-15 15:56:10

楼主，上海现在房价感觉在悄悄往上走？前面看到您说准备好钱，下半年会有带血的筹码，包括上海吗？谢谢！

带血的筹码很多城市都适用，便宜 20-30%的值得果断入手，但这种机会一般的人碰不到。

作者:海男的故事 日期:2018-03-15 18:19

@ty_雲彩 516 2018-03-05 15:59:20

楼主你好。我是安徽黄山的，目前在苏州苏安新村有一套小房子五十多平米，但现在儿子大学毕业了，房子自住有点小了。儿子在上海工作，但上海的房价太贵了，就在苏州给儿子交了社保，已经交了快半年了。想等着交满一年社保再到园区的东港新村以儿子的户口再买一套二手房楼主大神帮我看看行吗？目前东港的房价在两万多点，我手头有六十多点，首付应该可以的吧？

@海男的故事 2018-03-06 12:08:44

你儿子会回苏州工作吗。

会啊 -----

@ty_雲彩 516 2018-03-14 22:44:44

可以的，自己住符合自己的要求就行。

作者:海男的故事 日期:2018-03-18 19:43

@和悦 2017 2018-03-18 08:25:39

聪明绝顶的群主，我想问如果我想在合肥投资，滨湖区好不好？我想听一听您对滨湖区分析！谢谢

滨湖区最差的时间过去了，房价开始趋稳，可以开始关注，重点考察实际入住率。

作者:海男的故事 日期:2018-03-19 18:10

@1003wsh 2018-03-18 16:44:15

请问楼主，长沙望城区的房子值不值得长期持有，谢谢。

你得说说附近的资源。

作者:海男的故事 日期:2018-03-19 22:30

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对投资比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉

作者:海男的故事 日期:2018-03-20 14:13

何以暴富，唯有三高

这个浮躁的年代，想暴富的人很多，但很多人连暴富的起码条件都不知道，一辈子在一些不可能暴富的事上折腾。

暴富和三个条件相关，高收益、高杠杆、高周转，只有满足了这些条件，才能快速暴富。

遥想 2005 年之前的几年，房地产完美的符合这三个条件。首付低，甚至可以高评高贷，做成零首付或负首付，绝对的高杠杆；转让只需要交契税，还可以转按揭，非常适合做高周转；那几年经济非常不错，房价处于补偿性的单边上涨阶段，日涨夜涨。10 万一两年变成 500 万不是传说，而是一个个活生生的例子。

06-17 年国家开始严厉调控房市，营业税、所得税开始征收，转按揭成为历史，限购的好城市越来越多，市场开始失去高周转的土壤；限贷开始越来越严厉，杠杆越来越小，以小博大的机会越来越少；好在 08 年后国家连续放了几次水，让房价有了比较大的上涨，虽然实现不了暴富，但实现增值没有问题。

现在经济已经慢慢进入存量时代，增量资金会越来越少，房价的涨幅会越来越小，靠房地产投资实现增值都会比较困难，能够实现保值就不错了。

人生最大的成本是机会成本，一个人一生能碰到的大机会也就 2-3 次，如果完美错过，人生也就了了了。如果想实现财富快速增长，社会地位大幅提高，光靠房产已经不能实现这个梦想了。下一个财富场在资本市场，会出现长期的机会，你是否会因为自己的偏见而完美错过！

看不见、看不起、看不懂、来不及，或者顺大势，提前做好知识准备和资金准备，你的未来你做主。

作者:海男的故事 日期:2018-03-20 22:44

@夏天 M2 2018-03-17 13:12:12

楼主你好，珠海可以入了吗

珠海暂时没有投资价值。

作者:海男的故事 日期:2018-03-21 17:33

@她说香水有毒 2018-03-21 10:31:14

请问楼主，对于成都楼市如何看？

最近发现一个区域还不错，双流东升万达广场附近，有3个新盘：佳兆业8号、远大林语城、碧桂园悦府，通过摇号购房，均价大概在11000左右。周边配套有正在修建的双流第一人民医院、棠湖中学新校区、万达广场、优品道广场，离即将开通的地铁口也只有1公里左右。

我准备买的是第二套房。

成都要买可以到市中心去买。

作者:海男的故事 日期:2018-03-21 17:34

@神秘的爱新觉罗 2018-03-21 12:42:56

浙江嘉兴平湖，紧临上海第一线，有大型开发区存在。
这个城市抗跌性很高吧？

房价已经被炒的脱离了开发区的工资水平，看好你的钱，

多学点经济金融知识。

作者:海男的故事 日期:2018-03-21 17:36

@鲲鹏 001TT 2018-03-21 14:46:41

坐标马鞍山，帖子陆陆续续看了一个月才看完，真是相见恨晚呢。

听楼主言，正在出售多余的两套房，到时加存款估计 170，无贷款。

南京现在人才落户，我夫妻都是教师可落户，但不知我们这种编制的落南京户会不会不方便，毕竟我们不会辞职。

资金放手上要跑赢通胀，我们手段不多，只有投资购房。

目标合肥或南京：

南京高铁 18 分钟，通地铁一般学区房的单价 3 万以上，有地铁规划的价格也涨平了。

合肥较远.....

现在不是投资房产的好时机，看好钱，多学点经济金融知识，机会成本是最大的成本。

作者:海男的故事 日期:2018-03-21 22:15

@夏夏 13033056178 2018-03-21 16:40:46

楼主，合肥包河区一号地铁口，中等小区住宅房，小高层，1.6 万一平方，有投资价值吗？

学区资源怎么样。

作者:海男的故事 日期:2018-03-21 22:16

@emy857 2018-03-21 16:05:54

谢谢楼主!

佛山城区还有 1 万 4 的地铁盘 (地铁在修中), 离地铁站 1 公里, 当然不是核心区 (核心区 2-2.5 万), 但佛山城区很小, 离核心区也就 6 公里吧, 请问这样的盘还适合投资么?

边上资源怎么样。

作者:海男的故事 日期:2018-03-21 22:17

@水水红袖 2018-03-21 17:41:12

现在房价是不是最高点? 未来一两年有降吗? 广州

偏僻的地方会将, 配套成熟的基本不会降。

作者:海男的故事 日期:2018-03-22 16:53

@老虎跳火车 2018-03-22 10:36:27

广州郊区新塘两套房子现在卖出的时机好吗 还有广州南沙村里买地自建三栋出租 周边是工厂 现在租金较低 我想问这个情况该如何办

房子有什么资源。

作者:海男的故事 日期:2018-03-22 18:50

大部分城市现在都不是投资房产的好时机，现在应该是静下心来学习经济金融知识，学习投资知识的时候。财富是和能力匹配的，房产也不会让所有人赚钱，一个完整的房产周期（30-40 年）下来，能赚到钱的也就 20%左右。

作者:海男的故事 日期:2018-03-23 15:42

@yuty2018 2018-03-23 13:57:41

楼主，可以说下山东威海现在适不适合买吗？在线等啊
~

这种地方不要投资了。

作者:海男的故事 日期:2018-03-23 15:45

@可爱的小鱼儿 VV 2018-03-23 07:28:36

美国刚宣布的贸易战将会怎样

美国各种手段，只有一个目的，要中国开放资本可自由兑换，中国不可能让步，经济可能会有阵痛，大家要做好准备。现在风声紧，多的话不适合在帖子里说。

作者:海男的故事 日期:2018-03-23 19:34

中美贸易战的未来

“项庄舞剑，意在沛公”，美国发动的贸易战并不是美国想重新发展这些产业，而是希望借贸易战，打击中国的出

口，影响中国的就业，逼迫中国加大金融开放，特别是资本项下可自由兑换。美国在打贸易战的同时，继续加大加息和缩表的力度，打击中国资本市场，阻止中国借用股市来进行混改解决债务问题及发展新产业。

中国最近 10 年，企业加杠杆、政府加杠杆、居民加杠杆，导致社会债务高企，而且很多债务对应的资产是没有产出的，导致整个社会的 GDP 增量还不够还债务利息，到了不得不去杠杆的时候。去杠杆需要好的内外部环境，美国显然不会给我们提供这个环境，而会趁我们虚弱的时候索取更多的利益。所以在这场中美博弈战中，美国占据了主动，会索取无度，但资本项下可自由兑换是中国的核心利益，在没有准备好的情况下，断然不会开放。

综上所述，中美这次博弈的时间和烈度都是空前的，神仙打架，可能会误伤百姓，对普通人的就业和收入都会有影响，大家要提前做好应对准备，暂时不要盲目投资。这场博弈的最好结果是双方妥协，中国暂时不开放资本项下可自由兑换，但会加大金融、医疗、教育等服务业的开放尺度，给足美国利益，当然这些产业开放，产生更多供应，对老百姓是有好处的。

美国是中国的好基友，一直督促中国进步。

作者:海男的故事 日期:2018-03-24 13:07

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对投资比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉

作者:海男的故事 日期:2018-03-24 18:06

@ty_里欧 2018-03-24 16:01:19

英明的楼主，现在珠海横琴借助澳门大桥开通的利好，适合楼市投资吗？

粤港澳的核心在香港、深圳、东莞、广州、佛山这一块，不要跑的太远。

作者:海男的故事 日期:2018-03-24 18:07

@小雨淅沥沥 2016 2018-03-24 17:25:58

楼主大哥，现在还能投资学区房吗，能不能学区划片啊

改变普通老百姓利益的政策很容易推行。

作者:海男的故事 日期:2018-03-24 18:45

@小雨淅沥沥 2016 2018-03-24 18:30:12

意思的谨慎点投资学区房呗

最好不要投资顶级学区房，一来溢价多，政策风险大，二来变得更好的空间小，很难产生意外惊喜。

作者:海男的故事 日期:2018-03-25 14:03

中美贸易战对房价的影响

中美贸易战会影响很多企业和个人的收入，对房价有负面影响，但影响有限，真正杀伤力大的是和贸易战配合的加息和缩表，搞得中国的回旋空间越来越小。

中国当前最重要的事情是留住土豪的人和钱，所以中美两国 10 年期国债利差得维持高位，同时人民币兑美元汇率也得维持高位，这样能降低土豪离开的愿望，同时彻底冰冻一二线城市的二手房市场，不给土豪套现的机会。那些指望国家继续放水，房价大涨的人可能要失望了。随着美国加息和缩表的强度越来越大，中国的汇率和利率压力会越来越大，货币市场利息还会上涨，购房成本会增加，但存贷款利息不到万不得已不会涨，因为存贷款利息对应的是 100-200 万亿的存量负债，哪怕涨一点点，对应的也是几千亿的利息支出，国家难以承受。

房价除了受国家政策的影响，供求面的变化对房价的影响也是非常大的。银监会主席郭树清在两会上表示：居民家庭个人借钱消费或买房，增长速度快是很危险的，要把降杠杆作为一个非常重要的方面。所以今年的按揭贷款会受到控制，购房需求会变少。而在供应端，开发商 15、16 年大力举债，18、19 年到了偿债高峰期，金融监管部门又堵死了它们的大部分融资渠道，开发商可能会采取以价换量的策略，快速推房，抢夺市场上有限的资金，随着供应量的增加，会

出现市场化的一二手房价倒挂，这是刚需买房的黄金时间，但利息和首付会比较高。

要真正解决中国目前的问题，除了加大改革开放的力度别无他法，我相信国家一定会在这方面采取大措施，整个社会的效率会慢慢提高，老百姓的收入也会提高，这才是对长期房价的坚硬支撑。至于当前，国家会通过保障租赁房、棚改房、旧改房的建设保持经济和就业的稳定，为了稳定房价，棚改房和旧改房可能更多的偏向实物补偿。

综上所述，一二线房价长期看是上涨的，但涨幅会越来越小，如果买入时机不对，持有时间过长，杠杆又不大，投资房产可能是白忙活一场。至于刚需，接下来 1-2 年是买房好时机，但利息首付会有点高。

作者:海男的故事 日期:2018-03-25 19:00

@和悦 2017 2018-03-25 17:51:08

评论 海男的故事: 聪明的楼主，实在是不懂投资，县城的年租 4 万总价 130 万的门面，和合肥滨湖区房子哪个更有前途一些？合肥的房子租售比太差，170 万房说只能租 1700 一个月！我实在是不懂投资，祈盼楼主的回复（来自天涯社区客户端）

商铺收益一般，可以先卖了等合肥的机会。

作者:海男的故事 日期:2018-03-25 23:11

@小雨淅沥沥 2016 2018-03-25 20:12:16

楼主长春第二的小学对口第二或第三的中学的校区房 1 万 2 一平, 第一的小学对口第一的中学学区房 1 万 6 一平。附近不带学区的房子 8 千一平, 都是 8 几年的老破小。这样的学区房能投资吗。谢谢了

尽量把资产配置到北京、长三角, 珠三角。

作者:海男的故事 日期:2018-03-26 11:07

@emy857 2018-03-21 16:05:54

谢谢楼主!

佛山城区还有 1 万 4 的地铁盘 (地铁在修中), 离地铁站 1 公里, 当然不是核心区 (核心区 2-2.5 万), 但佛山城区很小, 离核心区也就 6 公里吧, 请问这样的盘还适合投资么?

@海男的故事 2018-03-21 22:16:30

边上资源怎么样。

谢谢回复!

边上资源:

1. 交通, 在建地铁 2、3 年后通车, 离地铁站 1 公里,

该地铁站也是规划下一条启动建设的地铁线路的换乘站（新线路 17 年已开始勘探，18 年大概率启动），其他公交站有；

2. 有公园，靠江边，环境还算可以；

3. 配套商业目前就很弱了，这位置就 2 个盘还没到交楼入住的时候，2 公里附近有较大的商务区和生活住宅区，该地段后续还有地块会做住宅，不是孤盘；

4. 学校有新建的初中高中，小学一般是村小，但中学有配套附小待建设；

5. 现在需要全款买，基本上每放出来一批都是 1 小时抢光（很多人买不到，要点运气）；

6. 大品牌开发商，TOP20 那种。

@emy857 2018-03-22 08:45:56

另外还有一个可以对比的盘，情况如下：

1. 老城区，周边环境一般不算好也不算差，临近老城区核心位置 2-3 公里；

2. 附近没有地铁，离最核心已经通车的地铁站 2.5 公里；

3. 商业配套还算可以毕竟老城区，虽然 1 公里范围内没什么高大上配套但稍远一点儿就能到核心区；

4. 学校资源较好，临近有私立名校幼儿园、小学、初中，有公立小学名校（最近划片可以读，但存在变数）；

5. 本地国企中小开发商。

多找找看，争取找到真正的优质资产。

作者:海男的故事 日期:2018-03-26 11:40

@zzzyyyty 2018-03-26 11:30:50

楼主，现在想在无锡买房，做退休度假和投资保值用，
可以出手吗？

退休度假你随意，投资保值无锡可能不是特别合适。

作者:海男的故事 日期:2018-03-26 16:42

中国经济展望兼论离开中国一定会后悔

一个人能获取大量财富除了和自己的能力有关外，更重要的是生活在一个国运向上的国家，同时处在一个经济快速发展的时代。如果最近 20 年生活在日本或者香港，饶有通天本领，也很难快速获取大量财富。

最近美国发动的贸易战让很多人担心中国的经济发展，其实大可不必，美国的攻击会让中国更开放、经济效率更高，其实是利大于弊的，当然过程中会有一些阵痛。中国真正的问题在内部，由于政府的无原则干涉经济，我们的经济始终走不出债务—通缩魔咒。

债务—通缩的整个过程分三个阶段，第一阶段：经济向好，企业盈利不错，加大负债，扩张产能是不错的选择，虽

然债务增加了，但盈利可以覆盖债务本金和利息。第二阶段：随着整个社会产能的扩张，产品开始过剩，企业盈利下降，已经不能覆盖本金，但可以覆盖利息。第三阶段：经济不景气，需求变少，产品价格继续下降，企业开始亏损，连利息也还不起，但大家都不愿意退出，会想尽一切办法借新还旧，此时企业已经进入了僵死状态，直到借无可借而轰然倒地，完成出清。中国其实 08 年就进入了第三阶段，但国家为了社会稳定，一直人为的制造需求给僵死企业输血，美其名曰“逆周期调节”，结果是放水刺激就好一阵，不放了又开始萧条，始终走不出债务一通缩魔咒。再次感谢美国，它的加息、紧缩政策给了中国很大压力，中国政府开始面对问题，解决问题，2017 年强力整顿金融，切断资金流向僵尸企业和无效企业的通道，为出清做准备，同时放开垄断行业，支持新兴行业，激发经济活力。

中国未来的经济不在外贸，在内需。开放赚钱行业，加强私产保护，留住富人；合理制定二次分配政策，提高普通人的收入，那么拥有 13 亿人大市场的中国岂有不立于世界之巅的道理。政府前几年走了一些弯路，现在又开始走到了正确的路上，经济会实现高质量的腾飞，生态环境会越来越好，食品会越来越安全。我们有理由相信未来的中国一定是一个富强、安全、易居、活力四射的国度。

不管中国怎么和美国争斗，我们都要感谢美国，它的存

在，让中国不会在弯路上走得太远。道理很简单，没有外力谁也不愿做改变。

作者:海男的故事 日期:2018-03-26 21:50

@lu_renyi 2018-03-26 19:17:55

楼主请问，目前有一套武汉光谷的 2014 年的二手房，想换房买入南京旧城区老破小顶级学区房。不知道这个时候是不是合适机会。武汉和南京两地好像最近成交都很多。房价涨幅也差不多。所以不知道何时比较合适换房。

为什么要换。

作者:海男的故事 日期:2018-03-26 21:50

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对投资比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉

作者:海男的故事 日期:2018-03-27 10:02

@家皇天下 2018-03-26 22:42:51

徐州，云龙万达附近适合投资买房吗？

投资就不要买了。

作者:海男的故事 日期:2018-03-27 10:02

@willjinhua 2018-03-26 19:15:27

楼主 4线小城市金华 现在好点楼盘都要3万多了.全城
拆迁的厉害, 适合买吗?

投资不适合。

作者:海男的故事 日期:2018-03-27 10:21

@俗气男 2018-03-27 10:07:01

房价也是醉了, 厦门隔壁的隔壁, 龙岩, 一直涨, 还能
不能近??

不能。

作者:海男的故事 日期:2018-03-27 11:25

@MagicLW 2018-03-27 11:21:12

首套刚需, 距离差不多, 广州南沙和花都哪值得入。

南沙。

作者:海男的故事 日期:2018-03-27 12:47

@u_113916463 2018-03-27 11:40:55

请教楼主, 上海松江 9 号线附近的新房 45000 是否值得
投资? 是 45000 是政府限价的后的价格

相对资源来说, 价格不算低。

作者:海男的故事 日期:2018-03-28 11:40

房价上涨很简单，就是银行有钱，同时愿意贷给购房者，目前两个条件都不具备。

作者:海男的故事 日期:2018-03-28 15:27

@小窗烛影 2018-03-27 21:48:28

请问楼主，深圳市景田北片区现在比去年又涨了，未来走势如何？

有资源的地方基本不会跌。

作者:海男的故事 日期:2018-03-28 18:55

@kamsion 2018-03-28 18:09:34

男哥，最近好烦，去年到现在，湛江市区的房价从6-7千涨到过万，前几天脑一热，下去定了一套四房128.方的，回来一觉睡醒，觉得可能成为接盘侠了。四线城市房价一直不温不火的，二手市场也不成熟，同一区位很多二手房比新房便宜两千一方。我买的位置算是湛江最高端地方，旁边有五星酒店，写字楼什么的，现在犹豫着退定！

珠三角主要指广州、佛山、东莞、深圳合围的地方，买房不能离开这里。

作者:海男的故事 日期:2018-03-28 22:14

@可爱的小鱼儿VV 2018-03-28 19:45:37

长三角是哪几个城市群合围呢？上海、杭州、南京、苏

州

还有宁波。

作者:海男的故事 日期:2018-03-29 13:49

@emy857 2018-03-21 16:05:54

谢谢楼主!

佛山城区还有 1 万 4 的地铁盘 (地铁在修中), 离地铁站 1 公里, 当然不是核心区 (核心区 2-2.5 万), 但佛山城区很小, 离核心区也就 6 公里吧, 请问这样的盘还适合投资么?

@海男的故事 2018-03-21 22:16:30

边上资源怎么样。

谢谢回复!

边上资源:

1. 交通, 在建地铁 2、3 年后通车, 离地铁站 1 公里, 该地铁站也是规划下一条启动建设的地铁线路的换乘站 (新线路 17 年已开始勘探, 18 年大概率启动), 其他公交站有;
2. 有公园, 靠江边, 环境还算可以;
3. 配套商业目前就很弱了, 这位置就 2 个盘还没到交楼入住的时候, 2 公里附近有较大的商务区和生活住宅区, 该

地段后续还有地块会做住宅，不是孤盘；

4. 学校有新建的初中高中，小学一般是村小，但中学有配套附小待建设；

5. 现在需要全款买，基本上每放出来一批都是 1 小时抢光（很多人买不到，要点运气）；

6. 大品牌开发商，TOP20 那种。

@emy857 2018-03-22 08:45:56

另外还有一个可以对比的盘，情况如下：

1. 老城区，周边环境一般不算好也不算差，临近老城区核心位置 2-3 公里；

2. 附近没有地铁，离最核心已经通车的地铁站 2.5 公里；

3. 商业配套还算可以毕竟老城区，虽然 1 公里范围内没什么高大上配套但稍远一点儿就能到核心区；

4. 学校资源较好，临近有私立名校幼儿园、小学、初中，有公立小学名校（最近划片可以读，但存在变数）；

5. 本地国企中小开发商。

@海男的故事 2018-03-26 11:07:57

多找找看，争取找到真正的优质资产。

@emy857 2018-03-29 11:06:07

不好意思，现在天涯审核太严老吞贴，我重新发在这儿，多谢！

听了您的建议没有考虑佛山非核心区的地铁盘，现在考虑核心区的二手为小孩读初中准备（能考上私立名校就读私立，考不上就用这个做备选），目前关注的核心片区资源可以，有地铁有学区商业医疗配套都不错，楼龄老的2万左右，楼龄新的2.5万左右，目前的问题是手头撑死能凑出150可以买个60-70方的小两房（楼龄新地段更好的），或者90方左右的三房（格局不行楼龄.....

今年房子没有大涨的可能。

作者:海男的故事 日期:2018-03-29 20:52

@小雨淅沥沥 2016 2018-03-24 18:30:12

意思的谨慎点投资学区房呗

@海男的故事 2018-03-24 18:45:18

最好不要投资顶级学区房，一来溢价多，政策风险大，二来变得更好的空间小，很难产生意外惊喜。

@lexus111 2018-03-29 17:31:01

上海以前的学区房主要是小学，中学是私立比较牛。

最近上海推行小学公民同招,有些人分析说要买顶级学区房,二线的学区房反而没意义了,这样就放心入顶级公办小学不用去赌民办了.

前几天又出了一个中考改革,有些人分析学区房溢价会降低,还有人说更要买学区房,特别是双学区.请楼主分析一下这两个政策会对上海的学区房有什么影响?

投资顶级学区房政策风险很大。

作者:海男的故事 日期:2018-03-31 12:04

@小雨淅沥沥 2016 2018-03-30 21:06:21

买家大门对好学校大门的是不是能安全点,不能被划出去

相对好一点。

作者:海男的故事 日期:2018-03-31 20:56

有很多贴友让推荐一些书,推荐两本新经济的:《免费》,《长尾理论》。在中国,书本往往落后于现实,遵循常识是最重要的。如果渴望更全面学习,可以来群里,既有经济金融的宏观讲解,也有实实在在的房产股市投资策略。

作者:海男的故事 日期:2018-04-01 16:35

@喜读我鬼 2018-04-01 09:30:38

现在南京限购限贷限地价限房价,这样的楼市政策会对

南京城市带来哪些影响，南京今年将上市很多现房，还值得投资吗？

现在不是好时机。

作者:海男的故事 日期:2018-04-02 11:10

@peterwu5 2018-04-01 20:12:11

男哥，您好。

坐标无锡，手上有点闲钱，想投资一个小户型。现在有一个太湖新城的小三房，95平，报价大概16000/平，9月份交房。这个小区现在周边没有什么配套，但是位置还行，离市政府不远，距离在建的地铁和已建成的地铁都一公里左右，而且周边都是已经平整好的待开发地块，发展潜力还行。另外隔一条马路的一块地已经被万科拿走，楼面价16800，现在已经开工，年内就要开盘。请问现在值得入手吗？

现在是填坑期。

作者:海男的故事 日期:2018-04-03 18:18

@全川新右卫门 2018-04-03 16:02:00

男哥吉祥，我在杭州生活。目前想购入二套房，犹豫是选老城区的次新学区房（2007年的房），或者萧山区的知名开发商楼盘（2016的房）。因为好地段的新房现在是全款也买不到的。请支招！谢谢。

次新学区房。

作者:海男的故事 日期:2018-04-04 18:10

@淡水 DAN 2018-04-02 17:26:56

楼主，您好， 现在二手房新政策刚出台，税增加很多，我们在深圳布吉有个小二房，适合换房吗？ 买惠州的房子，是不是投资失败？

该换得换。

作者:海男的故事 日期:2018-04-04 18:24

财富主战场已经改变，但大部分人会有自己的惯性，不愿意与时俱进，不愿意改变。老手死于惯性对大多数人是适用的。

作者:海男的故事 日期:2018-04-04 22:44

@长春藤 2 2018-04-04 19:36:37

楼主：听说苏州4月8日刚始首套房利率提高20%，我们是首套刚需，那不是买房更贵了。这是不是变相让首套不要买，让市场慢慢降湿，慢慢下滑？

钱紧，银行拿钱成本高，随行就市。

作者:海男的故事 日期:2018-04-07 08:39

房价什么时候涨

房价就是货币的另一面，货币宽松才有大涨的可能，所谓钱在量先，量在价先。

在中国，银行是整个金融系统的核心，也是创造货币的发动机，它的资产扩张快慢决定了整个社会货币是否宽松。随着国家对金融系统监管越来越严，银行资产扩张越来越慢，2017 年 1 月银行资产同比增幅是 15.2%，但到了 2017 年 12 月，增幅降到了 8.4%，而到了 2018 年 1 月，同比增幅变成了 7.4%，相比去年 1 月的增幅腰斩了，整个社会的钱是非常紧的。

在整个社会钱紧的情况下，国家还严控流向房地产的资金，所以一二线城市的房价是不可能大涨的，至于一些库存多的中小城市，央行会直接给钱去帮忙涨价去库存，但这些地方买卖时间窗口很短，肉看得到但很难吃到。

其实银行作为一个企业，它是唯利是图的，只要利润足够多，不管国家怎么限制，它都会想办法把钱放出去，现在银行不愿意发放房贷，说明了房贷的利润并不丰厚。下面用一个图来说说银行各项资产的利润率。

{SIMAGE} <http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F292541816.jpg> {EIMAGE}

图的最后一行是银行实际到手的收益，第一行是要达到最后一行的收益不同资产需要收取的利息，因为目前 10 年期国债票面利息接近 4%，所以最后一行的收益设为了 4%。

从上图可以看出，银行发放个人按揭贷款，利息上浮 40%，达到 6.9%，才能取得 4%的实际收益。所以在钱紧的情况下，银行会优先购买利率债，房贷的优先级并不高，除非上浮 40%，至于没有上浮的房贷，只能耐心等待了，而且同等条件下，银行更愿意给新房贷款，因为可以拉房地产商的存款。

至于各个城市的房价变化，看看这个的城市的房贷数据变化就能知道，目前上海、厦门的房贷断崖式下跌，接下来这两个城市资源不多的房子跌幅会比较大。

判断房价什么时候上涨并不难，大的方面跟踪银行的资产负债表，具体的城市可以跟踪这个城市的房贷数据，同时经常到交易中心看一看。以后房价的涨幅会越来越小，精准的买入才能赚到可观的利润，买入时机不对，持有时间太长，可能会白忙活一场。

作者:海男的故事 日期:2018-04-08 22:03

@sweetCaiY 2018-04-08 00:09:46

你好，楼主，最近看了嘉定的房，11 号线地铁末端，地铁附近，学校一般，商业办公不多，靠苏州昆山花桥，均价 3 万，不自住，可以入么，

性价比一般。

作者:海男的故事 日期:2018-04-08 22:10

@小柳 2018 2018-04-08 16:21:54

海男兄，添坑期是复苏期吗？

广东惠州的学区房现在一直处于稳定状态，学位要三年后使用，现在适合下手吗？

自用看到合适的就买。

作者:海男的故事 日期:2018-04-08 22:59

@lxjzhubaoma 2018-04-08 22:31:39

楼主怎么看最近的贸易战啊？

战争是为了谈判。

作者:海男的故事 日期:2018-04-09 18:00

@淡水 DAN 2018-04-02 17:26:56

楼主，您好，现在二手房新政策刚出台，税增加很多，我们在深圳布吉有个小二房，适合换房吗？买惠州的房子，是不是投资失败？

@海男的故事 2018-04-04 18:10:18

该换得换。

@淡水 DAN 2018-04-09 17:24:10

买了惠州的房子，是不是投资失败呢？

不算优质资产。

作者:海男的故事 日期:2018-04-11 11:38

@我平凡又幸运的人 2018-04-10 12:58:14

楼主，辽宁海滨城市的房子能买吗？比如葫芦岛市的，
谢谢！

不能。

作者:海男的故事 日期:2018-04-11 20:18

@sastian 2018-04-11 16:30:03

楼主你好，想问一下，杭州的商住房值得投资吗，西溪湿地附近，附近有杭州排名靠前的高中和浙大校区，和阿里在5公里之内。商住3.3w左右，周围房价4.5-6w左右

商住税太重，而且政策多变，杭州的商住不是投资好标的。

作者:海男的故事 日期:2018-04-12 16:29

接下来是投资房产好还是投资大房企的股票好？

一、二线城市长期看房价是上涨的，但投资房产未必能取得高的收益，一个投资要取得高收益，“高杆杆、高周转、高利润”三者当中至少满足两者。但目前房地产市场的限购、限贷、限售导致99%的城市都满足不了上述条件，也就很难取得高收益了。国家一直强调“房子是用来住的，不是用来

炒的”，用一句大白话来说就是国家不愿意分钱给个人房产投资者了。

人类对居住条件的改善是无止尽的，所以房地产一直会是一个不错的大行业，那些能够与时俱进的房地产企业会长期取得不错的收益。目前房地产行业到了一个关键的转型期，大房企会迎来一些大的利好，包括：

市场资金吃紧，大房企可以以相对较低的价格收购中小房地产商的项目和土地。

市场集中度提高，竞争变少，利润可以维持在一个不错的水平。

租赁保障类的住房建设也会给大房企带来很多机会。

一、二线城市的土地长期看涨幅会很大，在这些城市土地储备丰富的大房企会受益匪浅。

围绕房地产的服务越来越丰富，附加值也越来越高，给大房企提供了新的蛋糕，以后房地产服务业可能会成为中上阶层的流量入口。

综上所述，选择那些资金充裕，在一、二线城市土地储备丰富的大房企的股票，反复低买高卖，收益应该远远大于投资房产。

作者:海男的故事 日期:2018-04-12 16:30

@梦幻双胞胎 2018-04-11 21:33:14

海哥 麻烦点评下广西柳州的房价，最近几年价格一直

蹭蹭往上涨，大有抢过首府南宁风头之势。就一个工业城市，而且经济确实不咋的。俺是刚需很彷徨，望能解惑！

刚需早买造好。

作者:海男的故事 日期:2018-04-12 18:55

@ty_素颜 401 2018-04-12 16:56:30

老师您好！我不会股票操作，想有资格后在杭州买套住宅，不是自住，这个想法理智吗？除了买房子，我不知道还有什么方式可以无风险的理财，才能让钱不贬值，银行理财产品和网上理财产品都是不保本的，几十万甚至上百万放在里面有点不放心，切盼回复，谢谢您！

还会有极少数的城市可能会收益比较大，杭州现阶段不适合投资。

作者:海男的故事 日期:2018-04-13 17:20

@emy857 2018-04-13 08:47:06

请教楼主大神，最近管清友的发言意味着什么？谢谢！

投资是要讲时机的。

作者:海男的故事 日期:2018-04-14 15:30

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友

圈。目前很多人对投资比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉

作者:海男的故事 日期:2018-04-14 22:00

@tlmashan1110 2018-04-14 16:10:33

你好楼主，海南房价怎么看？

投资投机氛围重，现在已经不是好的投资时机了。

作者:海男的故事 日期:2018-04-15 19:17

@海边的骆驼 1 2018-04-15 15:07:06

海楼主，请教。

广州工作多年，一直没办暂住证，也没去入户，现在从化、增城不限购，最近想入户，是等入户买花都，还是现在考虑增城买房，本金较少，主要考虑总房价不超 150w 的。

买房是自住还是投资。

作者:海男的故事 日期:2018-04-17 17:39

股市有没有百分百赚钱的方法？

这是一篇写给有缘人的文章，如果你看懂了，而且能克服自身的弱点坚决执行，股市将会成为你的提款机。

投资股票首先是选择股票，这需要对经济趋势和行业发展有一些了解，很多财经类的网站都会有这方面的介绍，用心的看一看，整理整理，找到一支好的股票应该不是太难的

事。例如今年开始半导体产业会实实在在启动，国家接下来3年要建26个晶圆厂，不管晶圆厂本身赚不赚钱，设备供应商肯定是赚的盆满钵满。

好股票选定之后，接下来就是如何布局，很多人不懂技术，其实这不是大问题。股票投资可以转换成做算术题，耐心等待你看好的股票从高点下跌30%后开始布局，第一批买入1/3，接着等它继续下跌10%，再买入第二批，再下跌10%，买入最后一批。如果手头钱没买完，股票就开始上涨，就不要买了，持有股票赚钱就行了。这种投资策略的赚钱概率是8成以上，如果懂一点技术，会做一些差价，赚钱就是百分百。整个过程中耐心和心理承受能力非常重要，也是投资者最需要克服的地方。

社会是分层的，一些人觉得特别难的事情，但对另外一些人来说却很简单，保持永远学习的心态是一个投资者应有的素养。

大道至简，股市投资没有想的那么复杂，在资金不是很大的情况下（千万以下），好的耐心+好的心理承受能力+一点技术，就是股市100%赚钱的方法。但大部分人缺少的就是耐心和心理承受能力，一部分原因是天生的，但更大的原因是他们对自己选择的股票不是特别了解，导致对股票没有信心。

作者:海男的故事 日期:2018-04-17 22:41

@海男的故事 2018-04-17 17:39:26

股市有没有百分百赚钱的方法？

这是一篇写给有缘人的文章，如果你看懂了，而且能克服自身的弱点坚决执行，股市将会成为你的提款机。

投资股票首先是选择股票，这需要对经济趋势和行业发展有一些了解，很多财经类的网站都会有这方面的介绍，用心的看一看，整理整理，找到一支好的股票应该不是太难的事。例如今年开始半导体产业会实实在在启动，国家接下来3年要建26个晶圆厂，不管晶圆厂本身赚不赚钱，设备供应商肯定.....

@她说香水有毒 2018-04-17 22:10:15

有好些跌60%以上的

批量购买已经留了50%的下跌空间，如果有能力做点差价，60%也没有问题。

作者:海男的故事 日期:2018-04-17 22:43

@涯天鱼 2018-04-17 18:01:23

请教海哥，宁波这个城市的发展前途如何

宁波有钱，但高质量的流入人口不多，不太适合投资。

作者:海男的故事 日期:2018-04-17 22:43

@xiaoxyy2018 2018-04-17 08:33:07

请问楼主大神，坐标杭州，想考虑置换，现在二手房涨的好高，想换的目标区域近期房源却一直不见增多，也还没看到合适的，杭州二手房还会继续这样涨下去么？我们是看到差不多的就下手，还是等等？置换什么时候比较合适呢？

杭州可以先等等。

作者:海男的故事 日期:2018-04-18 12:18

@lrxwsy 2018-04-17 07:10:58

像管清友这样的专家一个劲鼓吹多买两套房 是真的如此看好房市吗？

房价上涨和赚到钱是两回事。

作者:海男的故事 日期:2018-04-18 17:37

央行降准一个点房价会涨吗？

央行4月17日宣布降准1个点，很多投资者兴奋不已，感觉房价又要大涨了。其实是想多了，有汇率和资本外流这个紧箍咒套着，央行是不敢放水的。央行这次降准主要是为两件事做准备：1. 利率彻底市场化做准备，随着利率彻底市场化的推进，银行的负债成本会增加，为了对冲这个影响，央行通过降准，释放一部分无成本长期资金置换短期的高成本MLF资金。2. 非标转标做准备，随着监管的趋严，新增非

标贷款出现了大幅下滑，已经存在的非标也面临着转标的需求，以前非标是通过同业通道发放的，没有风险计提，转标后要风险计提，需要占用资金，同时转标的主战场在债市，通过为银行提供一笔低成本的资金，有利于通过债市非标转标顺利推进。

对于投资者来说，需要注意的是央行的监管思路发生了大的变化，由以前的货币政策为主变为MPA为主。以前是紧货币宽信用，导致信用扩张失控，房价大涨，现在是宽货币紧信用，干掉非标，约束资金流向政府鼓励的地方，这种监管模式下最受伤的是地方政府和房地产开发商，流向他们的资金会减少。

降准对购房者的资金支持有限，但会对大家产生心理影响，卖方会提价，买方会着急，但能不能成交和实际购买力关系更大，尤以首付成数最为重要。根据国家的整体形势看，社会的整体首付还会提高。所以这次的降准会让房市产生一波震荡，但不会产生持续的上涨，如果因为一些原因需要卖房套现，这次是一个不错的时间窗口。

汇率和资本外流是国家最担心的事，为了稳住汇率，防止资本外逃，国家是不会放水的。

作者:海男的故事 日期:2018-04-18 17:44

@小龙龙娘 2018-04-18 16:53:47

亲爱的楼主，追你贴子一年多了，现在有疑惑想请教，

请万万要答复。

我们现在有九亭一套次新房（地段不好，离地铁远），七宝一套老破小。今年孩子上了小学，在想置换方案：

一、卖了七宝老破小，换七宝万科。

（优点，以后有钱了再置换九亭房（公积金贷的）。保持两套房。缺点：目前政策税费高）

二、两套都卖，换七宝大平层

（优点：大平层在小学门口，学区房。 缺点：两套变一套，买大平层税费非常.....

千万不能选择 3，如果有机会，可以把九亭的房子优化一下。就以后的财富管理来说，需要做一些整体资产配置，不要把所有的资源都集中在房子上面。

作者:海男的故事 日期:2018-04-18 20:01

@五行缺木森森 2018-04-18 19:40:32

真心求楼主指点，在洛阳自住房一套但是没有学区，经过 2017 年修地铁，洛阳学区房价已经涨到 1.1 万一平了，目前商贷利率上浮 25%，洛阳这个城市人口流出，也没有大企业支撑，还会再涨吗？手里资金只能付个小户型学区房的首付，该这个时候入手吗？（一方面担心房价到顶，另一方面利率太高）真的需要楼主指点迷津，拜谢

有资源的房子很难大幅降价。

作者:海男的故事 日期:2018-04-19 12:09

香港货币战开打，为了防止港币大幅贬值，港府不停卖出美元，回收港币，市场流动性日趋紧张，对房市和股市都是负面影响，对大陆也有负面传导。

作者:海男的故事 日期:2018-04-19 22:48

@一生所爱 EMN 2018-04-19 12:42:24

楼主，请问福建泉州的房子现在可以买吗？自住

好的房子不会有大的跌幅，偏远的以后会有下跌。

作者:海男的故事 日期:2018-04-19 22:51

@海男的故事 2018-04-19 12:09:54

香港货币战开打，为了防止港币大幅贬值，港府不停卖出美元，回收港币，市场流动性日趋紧张，对房市和股市都是负面影响，对大陆也有负面传导。

@涯天鱼 2018-04-19 13:21:25

请教楼主获取资讯的渠道有哪些啊

现在媒体这么多，到处都是资讯，关键是要会辨别，能知道政府的真实意图。如果这方面有困惑，可以来群里学习。

作者:海男的故事 日期:2018-04-20 12:46

@馒头花卷豆沙包包 2018-04-19 16:17:45

楼主好，您说的都是一线城市，我这坐标长春，手上有点闲钱，现有一套老破还比较大的房子，位置好，但是是顶楼，现正在出租想卖掉重新买套小点的房子出租，这样操作可行否？

如果卖掉老房子重新买新房，应该买在哪里呢？

三线城市按照您的观点是没有投资价值的，可是生活在这里，也只能投资在这个城市了，其它地方不了解哇，或者有什么方向，谢大神指点

长春流入人口太少，这种地方的老房子会越来越不值钱。投资是哪里赚钱哪里投。

作者:海男的故事 日期:2018-04-20 21:46

@馒头花卷豆沙包包 2018-04-19 16:17:45

楼主好，您说的都是一线城市，我这坐标长春，手上有点闲钱，现有一套老破还比较大的房子，位置好，但是是顶楼，现正在出租想卖掉重新买套小点的房子出租，这样操作可行否？

如果卖掉老房子重新买新房，应该买在哪里呢？

三线城市按照您的观点是没有投资价值的，可是生活在这里，也只能投资在这个城市了，其它地方不了解哇，或者有什么方向，谢大神指点

@海男的故事 2018-04-20 12:46:54

长春流入人口太少，这种地方的老房子会越来越不值钱。
投资是哪里赚钱哪里投。

@馒头花卷豆沙包包 2018-04-20 13:19:41

现在大城市限购，从城市了解到购房资格哪个都不具备，真是挺迷茫的，家里人炒股票，难道这套房子卖了只能放股市了吗？或者在本市或楼主有推荐的城市买个小新房继续出租？或是放银行理财，楼主好好心指点一二

你现在的最大问题是投资能力有限，首先需要通过学习提高投资能力，千万不要掉到坑里了。

作者:海男的故事 日期:2018-04-21 18:20

@和平使者 002 2018-04-21 00:26:29

你好,海老师, 我一直想买一个海南的海景房,但是没有下手,现在发现海南沿海的海景房涨得太厉害,但是还有海南中部的县城房子在一万以下,因为不临海,距离海边很远,人们都不愿意买,现在纠结到底是买海南的海景房还是海南中部县城的不临海房,要是买中间县城的,觉得没意思了,不临海买那有什么意思呢,还不如在内地买,可能和我一

样想法的人很多,又查了广西北海的海景房,觉得没有海南贵,请您建议一下,是买海南的高价海景房(其实我觉得.....

现在不是投资的好时机,多学习一些投资知识。

作者:海男的故事 日期:2018-04-22 17:43

@qiusiwuyu 2018-04-22 11:06:22

海哥,很佩服你的学识,想请教一个问题。坐标昆明,看的房新,离开核心区有点远,滇池边,离地铁一公里,带小学。周边城中村比较多,也有点荒凉。今年感觉昆明房价从过年就上涨 20%,我目前可以下手吗?

还是尽量靠中心一点。

作者:海男的故事 日期:2018-04-22 20:47

@小雨淅沥沥 2016 2018-04-22 20:32:16

媳妇要买防城港的房子 6000 一平在新区,能投资吗

投资了准备卖给谁?

作者:海男的故事 日期:2018-04-23 12:01

@weiliweili2010 2018-04-22 21:09:42

楼主请问,成都高新区的公寓房能买么?附近有地铁医院。价格一万一以上。因为限购,买不了普通住宅。

公寓卖的时候税重。

作者:海男的故事 日期:2018-04-23 15:31

未来最具房产投资价值的城市和区域

以后房子投资难度会越来越大，只有找到合适的城市和区域，在合适的时机买入，才能取得不错的收益。

如何找到最好的投资城市和区域，这需要对城市的脉动了然于胸，一个区域的房地产快速上涨，无外乎两个原因，一个是有钱人愿意过来这个区域，另一个是本区域人变的有钱。为了方便大家理解，需要对城市分类进行阐述。

一类城市：这类城市金融和产业都比较发达，对房地产依赖比较小，现在面对的问题是老的 CBD 和高新区基本饱和，需要盘活存量土地来发展新的 CBD 和高新区，新的 CBD 和高新区附近的房子就是未来涨幅最高的房子。最典型的就北上深三个城市。

二类城市：这类城市高新区发展的不错，经济也不错，对土地出让金有一定的依赖性，但由于不是特别缺钱，不会大量出让住宅用地，为以后的房价上涨提供了支撑。高新区附近的房子目前是涨的最好的，但随着经济体量的增大，城市的升级，服务业的比重越来越大，市区 CBD 迎来大的发展。市区的房子成了最好的标的，老破小可以享受拆迁的福利，好的房子会随着 CBD 的有钱人越来越多而上涨。最典型的就

是成都和武汉这两个城市。

三类城市：由于历史原因，市区的一些 CBD 发展的不错，经济整体不错，但高新企业没发展起来，由于不是特别缺钱，不会大量出让住宅用地为以后的房价上涨提供了支撑。接下来这些城市会大力发展高新企业，投资的最好标的就是高新企业聚集地附近的房子。最典型的是广州。

四类城市：目前经济质量一般，由于缺钱，最近几年出让了很多住宅用地，导致房子短期供应过多，接下来房子会迎来调整期。但这些城市由于区位、交通、教育等优势资源，最后产业发展起来的可能性非常大，择机买入这些地方产业聚集区的房子，会取得非常大的收益。最典型的就燕郊、东莞、昆明。

五类城市：目前经济质量一般，由于缺钱，最近几年出让了很多住宅用地，导致房子短期供应过多，接下来房子会迎来调整期。关键是后续产业发展起来的可能性不大，这些城市需要抓紧套现，储备子弹到合适的地方投资。

目前不是投资房产的好时机，趁这个机会好好学习房产投资知识，找到有潜力的区域，一旦投资时机来临，果断进入。

好的投资和不好的投资的收益差距会越来越大，大量财富会因为不恰当的投资而流失。

作者:海男的故事 日期:2018-04-24 15:46

@暖洋洋 2017 2018-04-23 20:04:16

楼主，帮指导下，江苏一个地级市，经济一般，现有两套本地住房无贷款，现金 120 万左右，夫妻俩工作稳定，家庭年收入 20 万左右，公积金 6000 多，一个女儿上小学，不准备二胎，目前这情况去南京投资房子可以吗？如果可以建议买哪个地段？谢谢

可以到南京高新区附近看看。

作者:海男的故事 日期:2018-04-24 15:49

@惊为天人 2014 2018-04-24 09:15:41

不说客气话了，我喜欢看，很少发帖提问。

本人在西安，普通打工者。

西安最早炒起来的是曲江新区，也聚集了大批陕北人，土豪，看沙盘买房、买楼的。

后来是产霸，现在又是西咸新区。

当然曲江还有二期，西咸又分沣东和丰西，沣东靠近西安。

西安唯一算得上 CBD 的应该是高新区了，也是目前房价最贵的地方。

西安 2017 年人口为 800 多万，2018 年又出台了无下限的揽人政策，据统计是落户 30 万。

政.....

西安可以算四类城市，目前主要经济引擎在高新区，高新区的房子不会有大的降幅，但别的地方炒高了还会掉下来。

作者:海男的故事 日期:2018-04-24 15:50

@Chenglingabc 2018-04-24 09:37:10

泰州属几类城市啊，说来听下，可否

四、五类之间。

作者:海男的故事 日期:2018-04-24 22:29

@快乐使者 98 2018-04-24 21:28:56

楼主，你好！海南全岛限购了！广东湛江市与海南一湾之隔！湛江的房子目前 13000 左右，有投资价值吗？

没有。

作者:海男的故事 日期:2018-04-25 12:29

@海男的故事 2018-04-23 15:31:26

未来最具房产投资价值的城市和区域

以后房子投资难度会越来越大，只有找到合适的城市和区域，在合适的时机买入，才能取得不错的收益。

如何找到最好的投资城市和区域，这需要对城市的脉动了然于胸，一个区域的房地产快速上涨，无外乎两个原因，一个是有钱人愿意过来这个区域，另一个是本区域人变的有

钱。为了方便大家理解，需要对城市分类进行阐述。

一类城市：这类城市金融和产业都比较发达，对房地产依赖比较.....

@ty_笑清风 832 2018-04-25 09:55:11

海哥，您好！请教您一个问题，我现在在合同滨湖新区有一套小户型自住（按揭），父母在老家跟哥哥住，帮他带孩子，我哥三个孩子（二胎是龙凤胎），再过几年父母年龄大了，我哥的孩子也都上小学了，我哥的压力会很大。我想把父母接过来养老，我打算只要一个孩子。房子比较小，想在滨湖贷款买一个小户型给老人住，这样哥哥嫂子假期也可以带孩子过来住，手上现在有 50 万不够买，也想过在自己房子附近买个小公寓给他们住，但是都.....

公寓转让税太重，还是想办法买住宅。

作者:海男的故事 日期:2018-04-25 19:53

@紫霞蒸蔚 2018-04-25 14:09:21

请问威海的房子值得投资吗？市内离海边距离两条街。

不值得。

作者:海男的故事 日期:2018-04-25 21:22

@幻想即兴曲 2017 2018-04-25 21:21:17

楼主看到我，经常看贴，非常佩服。问下惠州有投资价值吗，离深圳不远，不限购，价格不太高，谢谢！想急着过去，期待回复，。

不限购等一等，会有一个比较长的填坑期。

作者:海男的故事 日期:2018-04-27 13:33

@小雨淅沥沥 2016 2018-04-25 21:31:54

楼主，沈阳老城区中心 88 年一楼阳台能开门没有开，离 70 米的地方刚刚成立拆迁办公室要拆迁盖万达娱乐广场，计划 2021 年完工，现在这个一楼正常住宅价格，以后能不能升点值，

流入人口不多的地方一定要买好房子。

作者:海男的故事 日期:2018-04-27 22:01

@ty_王者胜利 2018-04-27 21:55:36

固安的房子现在投资可以吗，1.5 万

北京周边只有燕郊有价值，但现在还没到好的投资时机。

作者:海男的故事 日期:2018-04-28 09:39

房产的投资已经不能简单说哪一个城市可不可以投，而是要深入到区域甚至房型。这就要分析城市的脉动，城市的资源接下来会倾向于哪个区域，哪一类人是主流需求，刚需、

刚改、享受型。房地产是一个大产业，一直都会有机会，但大部分机会都是给少部分人的。

作者:海男的故事 日期:2018-04-28 09:51

城市的脉动，财富的脉动

原创 2016-11-21 海男的故事 海男房产投资工作室

经常听到有人抱怨，别人的房子涨得飞快，自己的房子却纹丝不动。同样是房子，咋差别这么大呢。

房价和资源是密切相关的，城市又是资源的载体，资源丰富的城市房价自然涨得快，城市内部也是这个规律。

从全国层面讲，北京、上海是核心，资源优先给它们，现在北京、上海发展好了，资源开始向其它大城市倾斜，这从最新的高铁规划和城市地铁建设规划可以看出来。接下来，北京、上海是房产投资最保险的城市，但涨幅最大的可能是其它大城市。

说完了全国，再以北京为例说说城市内部房价随资源而变的情况。

80年代，房产跟着单位走，西城、东城资源丰富，如果能在西城、东城分套房，在现在资源可以变现的时代，收益还是很多的。

90年代，国贸开张，大批外资企业进入，资源大量聚集到朝阳区东三环，朝阳区靠近国贸的房价开始快速上涨。同样在90年代，北京还有一个大事，就是亚运会，资源大量

向朝阳区北四环聚集，亚运村附近房子涨幅领先。

21 世纪，科技资源变得越来越重要，拥有大量科技资源的海淀风生水起，房价涨得那叫一个欢。

接下来几年，东北 5 环附近还会聚集更多资源，房价也会有不错的涨幅，但城市受各种资源的约束不会一直往外扩。大约 5-10 年后，北京会进行城市更新，西南 3-4 环将会聚集大量资源，房价也会大大受益。

其它大城市比北京慢 1-2 个节拍，它们的商贸资源和科技资源也会崛起，附近的房价也会崛起。

作者:海男的故事 日期:2018-04-28 09:54

城市的格局

原创 2017-06-22 海男的故事 海男房产投资工作室

要分析中国各个城市的房价趋势，就是先理解中国的城市格局。

如果把中国比作一个城市，北京上海是市中心，广州是工业园区，深圳以前也是工业园区，现在升级成了高新区，武汉，杭州，成都等强二线城市是近郊。深圳、广州地理位置也是近郊。

90 年代末期到 2008 年，资源由外资外贸主导，工业园区深圳、广州发展的最快，孔雀东南飞是当时人才流动的真实写照；市中心北京、上海因为有独特的资源，发展的还不错；武汉，成都等近郊就是苦逼中的战斗机，资源极度缺乏，

连小工业园区东莞，佛山都不如。

2008 年到 2014 年，资源开始由政府主导，市中心北京、上海发展的最快；深圳顺利由工业园区升级成高新区，发展的也很快，广州没有顺利升级成高新区，发展开始变慢。同时 2008 年后发生了一个重要的事，就是高铁的快速发展，和地铁一样，高铁也是优先连接市中心及市中心和产业区之间，上海，北京，广深之间大干快上很快就连通了，武汉，长沙，郑州由于地理位置，成了最大的受益者，发展的不错；天津，重庆是直辖市，分配的资源比较多，发展的也比较快；这里重点表扬杭州，在上海的挤兑下，硬是自力更生，艰苦奋斗，通过努力成了互联网时代的当红炸子鸡。

2014 年后，市中心北京、上海发展饱和，开始重点发展近郊，强二线城市将会迎来快速发展。根据国家最新的高铁规划，成渝和广深受益比较大，合肥可能成为黑马。武汉，长沙，郑州等早期高铁受益城市得赶紧发展产业，不然江湖地位难保。

至于很久以后会怎样，郊区饱和了，肯定是更新市区。

作者:海男的故事 日期:2018-04-28 09:55

城市的格局

原创 2017-06-22 海男的故事 海男房产投资工作室

要分析中国各个城市的房价趋势，就是先理解中国的城市格局。

如果把中国比作一个城市，北京上海是市中心，广州是工业园区，深圳以前也是工业园区，现在升级成了高新区，武汉，杭州，成都等强二线城市是近郊。深圳、广州地理位置也是近郊。

90年代末期到2008年，资源由外资外贸主导，工业园区深圳、广州发展的最快，孔雀东南飞是当时人才流动的真实写照；市中心北京、上海因为有独特的资源，发展的还不错；武汉，成都等近郊就是苦逼中的战斗机，资源极度缺乏，连小工业园区东莞，佛山都不如。

2008年到2014年，资源开始由政府主导，市中心北京、上海发展的最快；深圳顺利由工业园区升级成高新区，发展的也很快，广州没有顺利升级成高新区，发展开始变慢。同时2008年后发生了一个重要的事，就是高铁的快速发展，和地铁一样，高铁也是优先连接市中心及市中心和产业区之间，上海，北京，广深之间大干快上很快就连通了，武汉，长沙，郑州由于地理位置，成了最大的受益者，发展的不错；天津，重庆是直辖市，分配的资源比较多，发展的也比较快；这里重点表扬杭州，在上海的挤兑下，硬是自力更生，艰苦奋斗，通过努力成了互联网时代的当红炸子鸡。

2014年后，市中心北京、上海发展饱和，开始重点发展近郊，强二线城市将会迎来快速发展。根据国家最新的高铁规划，成渝和广深受益比较大，合肥可能成为黑马。武汉，

长沙，郑州等早期高铁受益城市得赶紧发展产业，不然江湖地位难保。

至于很久以后会怎样，郊区饱和了，肯定是更新市区。

作者:海男的故事 日期:2018-04-29 12:36

@wy 开心密码 2018-04-29 03:52:00

楼主你好，想请教下。我坐标上海，外环内有三套房，其中莘庄地铁站旁边两套商品房，一套三房两厅，一套两房两厅，还有一套在嘉定普陀交界的老破小一室户。现在手头有点资金，想把一室户置换成面积稍大点的老破小 or 地段更好点但房龄更久的老破小。还有一种方案就是把现有的一室户和两房两厅卖掉，再加钱换莘庄地铁站或者别的区域的三房两厅。哪种方案比较好？还有目前置换时机好吗？另外，我也有想法把上海一室户卖了，加钱.....

可以卖掉一室和二室，在外环边上整个别墅。土地才是真正值钱的。

作者:海男的故事 日期:2018-04-30 10:52

以后的产业分布：高科技方面是北上深和武汉、长沙，南京、杭州、成都、西安、合肥之间转移、协作。高端制造主要是深圳、上海和周边城市之间转移协作。

作者:海男的故事 日期:2018-04-30 10:55

@13983959839 2018-04-30 01:45:49

楼主，重庆房价怎么看？

重庆一定要谨慎，填坑期不过，尽量不要下注。群里经常会有一些这方面的讲课。

作者:海男的故事 日期:2018-04-30 11:01

@闲会的懒婆娘 2018-04-30 08:29:43

Lz 大大你好，看了你对未来最具房产投资价值的城市和区域的分析，其中武汉属于二类，天津被归为三类；武汉光谷发展的不错，天津的滨海目前却似乎看不到什么优势，武汉抢人大战成效显著，可是天津貌似除了高考优势，没有别的什么可以吸引人才的地方。最近因为考虑到孩子上学问题要落户天津，研究了天津城六区重点学区房，买得起的买不起的绝大部分都是老破小，考虑到教育政策的调整，对学区房这块心里也没底，不太敢贸然花大笔.....

天津接下来会重点发展高科技产业，但能不能发展起来两说。而且大家都想借道天津参加高考，真到高考时有没有优势真不好说，大家都做的事，最后往往没有多大价值。

作者:海男的故事 日期:2018-04-30 20:33

@13983959839 2018-04-30 13:20:58

楼主，本人重庆土著，父母辛苦一辈子一共在重庆四套房屋，因为买的早所以成本低。现在因本人结婚和老公住在

一个小区，现在父母就卖了其中一套房屋，想换到和我们一个小区，但是无奈我现在居住的小区是老城的核心，二手房挂价比一手房还高，目前的一手房地段还没得本人住的这个小区好。但奇怪的是我们那个小区所关注的户型二三个月了都没有成交，现在新出来同样的户型还在往上挂高价。现在很纠结，一是到底买还是等？因为外面.....

等着就行了。

作者:海男的故事 日期:2018-05-01 14:50

现在越来越多的城市开始停止房抵贷，房子的流动性和金融属性越来越差。

作者:海男的故事 日期:2018-05-02 12:36

@qiusiwuyu 2018-04-22 11:06:22

海哥，很佩服你的学识，想请教一个问题。坐标昆明，看的房新，离开核心区有点远，滇池边，离地铁一公里，带小学。周边城中村比较多，也有点荒凉。今年感觉昆明房价从过年就上涨 20%，我目前可以下手吗？

@海男的故事 2018-04-22 17:43:38

还是尽量靠中心一点。

@桔子南南 2018-05-02 12:12:05

昆明周边的安宁和呈贡，哪个比较好，都算是新区，呈贡有轨道交通，安宁目前还没有。昆明市政府已经搬到呈贡，以后应该定位是昆明副中心，安宁房价低，工业比较多，环境不如呈贡的好，请教大神，如果投资的话，是不是选呈贡比较好，谢谢

等呈贡过填坑期再说。

作者:海男的故事 日期:2018-05-02 15:18

@cix520 2018-05-02 14:59:34

很佩服楼主的见识，目前海南确实是限购了，主要是要进行国际贸易港的事，我也相信海南房产长久是看涨，而且它的度假属性必然在后来发挥一些更大的作用，而不是常态的挥霍土地，我想请教一下，限购这种政策出现，会对二手房房地产市场产生什么影响，二手房价会缓慢跌落吗

限购需求会大幅减少，时间长一点就撑不住了。

作者:海男的故事 日期:2018-05-02 17:42

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对投资比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2018-05-02 20:19

@小雨淅沥沥 2016 2018-05-02 13:30:03

添坑期什么意思啊楼主

配套不成熟，投资的多。

作者:海男的故事 日期:2018-05-02 22:26

@ty_zero944 2018-04-28 00:06:22

楼主，无锡的房子能投资吗？

无锡投资要谨慎。

作者:海男的故事 日期:2018-05-03 10:43

@玲儿加油 2018-05-03 08:38:48

楼主，舟山市的房子，有投资价值吗？舟山市的新区，去年从一万三、四涨到了现在的快2万了，目前政府的规划比较好，也会同高铁，和上海通桥，通桥后去上海大概一个半小时车程。请问楼主，那里有投资价值吗？

暂时没有，这种新区填坑期不结束，要谨慎。

作者:海男的故事 日期:2018-05-03 15:41

接下来几年不良资产处置是大金矿，有这方面的关系资源的可以多留心。

作者:海男的故事 日期:2018-05-04 21:31

@眼光光 1976 2018-05-04 20:48:32

楼主，分析一下广东省佛山市的楼市，我准备第二套，在南海狮山镇，计划入手中恒海晖城一间二手的，这个楼盘去年和保利合作了，现在推出的新房均价是 15000 元，精装。我准备入手的这个是楼盘的一期毛坯，单价 11500 元，不知是值得？周边有高铁站，南海区人民医院，谢谢。

学区和地铁怎么样。

作者:海男的故事 日期:2018-05-05 16:21

@眼光光 1976 2018-05-05 00:19:20

学位房，高铁站就有地铁

要说具体一点，学位对应的是中学还是小学，是不是重点，地铁离小区多远。

作者:海男的故事 日期:2018-05-05 18:24

@眼光光 1976 2018-05-05 17:26:58

学位房小学和初中都有，但不是重点，地铁最近在约 2_3 公里。就在高铁站里。

价值不大。

作者:海男的故事 日期:2018-05-05 18:25

@大川朝明 888 2018-05-05 16:30:16

楼主怎么看待 16 年到现在很多城市翻了 1 倍以上的，

比如成都--长沙--西安，以后上涨的空间还大不大？为什么这些城市最近 1-2 年涨了这么多，现在还在上涨中，何时这样的城市适合投资。

多关注二手市场，特别是老旧房子的二手市场。

作者:海男的故事 日期:2018-05-05 21:04

@大川朝明 888 2018-05-05 16:30:16

楼主怎么看待 16 年到现在很多城市翻了 1 倍以上的，比如成都--长沙--西安，以后上涨的空间还大不大？为什么这些城市最近 1-2 年涨了这么多，现在还在上涨中，何时这样的城市适合投资。

@海男的故事 2018-05-05 18:25:09

多关注二手市场，特别是老旧房子的二手市场。

@大川朝明 888 2018-05-05 19:37:17

老旧房子的二手市场？？老旧房子在二线城市涨幅很慢的，特别是没有学位的老旧涨幅更慢，远远落后平均涨幅，不明白楼主让关注老旧房子的意图。难道是买来等拆迁？？？？？？？

不是让你买，而是这里面能找到很多信息，市场是否进

入二级市场，是否真正缺房。

作者:海男的故事 日期:2018-05-06 11:10

@五心安宁 2018-05-06 10:23:07

楼主，A股的大熊市开始了么？

依然结构性行情。对一个合格的投资者来说，无所谓牛熊，只有布局-收获。

作者:海男的故事 日期:2018-05-06 16:26

中美贸易谈判结束，房市怎么走

中美为期两天的贸易谈判结束了，据说美国列了一个清单，希望中国照办。先不说这份清单是真是假，但有一点可以肯定的是美国的真实要求不在清单里，美国提一些中国办不到的事情无非是逼迫中国答应一些能办到但不愿意办的事情。美国是一个靠吸血繁荣的国家，从早期收割阿根廷，后来收割日本、前苏联可见一斑。这样的国家说要重新发展制造业，赚辛苦钱，就和一个银行家说要放弃开银行，去办工厂一样可笑。

中国最近一段时间，迫于内外压力，开放力度不可谓不大，汽车行业和金融业都要开放了，相当于对美国抛出了一块大肥肉，但在资本不能自由兑换的情况下，这块肥肉看得见但吃不到。美国是又馋又急，逼迫中国开放资本可自由兑换就成了最重要的事情，打压中国的经济和就业成了最好的

抓手，贸易战就顺理成章的爆发了。

对于资本项下可自由兑换，中国会先拖一拖，把准备工作做好，重点是要能保住 3 万亿美元外汇储备。策略无外乎两块，一块是拿出肥肉留住国内大佬，同时吸引国外大佬进来，另一块是把中间阶层的钱吸引到房地产并冻住。

在保住外汇储备的情况下，中国最重要和紧急的事情就是处理债务问题。通过房地产去库存，不但大大降低了开发商和地方政府给银行带来的债务风险，还冰冻了中间阶层的资金，可谓一举两得。接下来的重点是去国企杠杆，套路和房地产去库存类似，通过股市和行政调控，转移民营企业 and 个人的财富到国企还欠银行的钱。

综上所述，贸易战不会短期结束，国家会继续吸引部分资金到房地产行业冰冻起来，既然冰冻，就不会给大家很好的套现机会，限售这种手段有可能在更多城市实施。国家计划用 3 年时间解决目前的经济问题，所以好的房产投资机会至少要等到 2020。

作者:海男的故事 日期:2018-05-06 20:47

@勇往直前的小 mama 2018-05-06 14:53:10

楼主，可以帮我分析一下我冲动之下买的嘉兴王江泾镇的中南阅荷府合适吗？

你可以想一想准备卖给谁，他们是否有你预期的实力和

意愿。

作者:海男的故事 日期:2018-05-06 21:17

10 年盛宴结束，现在是找人买单的时候，不限购的地方千万不要去，留好子弹，多学习，寻找目前限购但以后有潜力的城市和区域，等待介入的好时机。

作者:海男的故事 日期:2018-05-07 12:50

@ty_白小儿 2018-05-07 09:47:41

坐标北京,郊区土著

1、郊区 120 平 6 层带电梯花园洋房一套,距离双方父母住房五公里范围内.

2、距离最近两年重点建设的西三环丽泽商圈一站地铁有套 90 平米的两居,目前租金每月 5000.

3、西城学区房 100 平小复式一套,是 99 年的带电梯钢混高层。

4、海南东部城市 80 平小三居，17 年初 50 万买进。

咨询楼主，后续如何投资？

A、在 2020 年前入手二线城市一套小户型

B、北京科技园区附近一套小户型。

C、北京.....

不要在房子上做更多配置了。

作者:海男的故事 日期:2018-05-07 16:33

@ty_白小儿 2018-05-07 09:47:41

坐标北京,郊区土著

1、郊区 120 平 6 层带电梯花园洋房一套,距离双方父母住房五公里范围内.

2、距离最近两年重点建设的西三环丽泽商圈一站地铁有套 90 平米的两居,目前租金每月 5000.

3、西城学区房 100 平小复式一套,是 99 年的带电梯钢混高层。

4、海南东部城市 80 平小三居, 17 年初 50 万买进。

咨询楼主, 后续如何投资?

A、在 2020 年前入手二线城市一套小户型

B、北京科技园区附近一套小户型。

C、北京.....

@海男的故事 2018-05-07 12:50:29

不要在房子上做更多配置了。

@天畔芝兰 1980 2018-05-07 14:02:58

好的,那投到哪里去呢?买理财?股票我是不买,绞肉机!

先买货币基金。

作者:海男的故事 日期:2018-05-07 20:11

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对投资比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2018-05-07 21:29

@素心若茶 2018-05-07 20:58:17

请问楼主 银行理财现在还能买吗？

得看底层资产，买真正的货币基金可能更灵活。

作者:海男的故事 日期:2018-05-07 22:29

@五心安宁 2018-05-07 14:31:08

楼主，万科 A 股价在什么位置比较合适买入呢？谢谢

还需要等一等，买入时机以走势为主，再配合分批。

作者:海男的故事 日期:2018-05-08 13:17

@木小哀 2018-05-07 22:30:44

请问，现在各银行拼命提高首套房利率，首套二套利率差很小，是劝刚需不要进场了吗

银行拿的钱成本也很高，亏本的生意没人做。

作者:海男的故事 日期:2018-05-08 13:52

@木小哀 2018-05-07 22:30:44

请问，现在各银行拼命提高首套房利率，首套二套利率差很小，是劝刚需不要进场了吗

@海男的故事 2018-05-08 13:17:04

银行拿的钱成本也很高，亏本的生意没人做。

@lu_renyi 2018-05-08 13:48:31

海哥你好，请问南京，武汉等二线城市会首套改为认房不认贷吗？

以后会的。

作者:海男的故事 日期:2018-05-09 11:35

@向往 297416 2018-05-09 08:38:42

孩子在广州读书,学生户口不能在市区买房子,只能在增城和从化购房,现在准备买增城朱村东站融创御园的房子,价格大概 18000 至 19000 之间,考虑到孩子现在还没上班,看着房价还在上涨,想咨询下楼主,现在买合适吗?谢谢!

不要买在增城，等有资格了往高新区买。

作者:海男的故事 日期:2018-05-09 15:32

@木小哀 2018-05-07 22:30:44

请问，现在各银行拼命提高首套房利率，首套二套利率差

很小，是劝刚需不要进场了吗

@海男的故事 2018-05-08 13:17:04

银行拿的钱成本也很高，亏本的生意没人做。

@lu_renyi 2018-05-08 13:48:31

海哥你好，请问南京，武汉等二线城市会首套改为认房不认贷吗？

@海男的故事 2018-05-08 13:52:33

以后会的。

@lu_renyi 2018-05-08 23:31:39

一年内可能吗？

不太可能。

作者:海男的故事 日期:2018-05-09 18:58

盛宴结束，到处都是坑

随着国家控制杠杆的深入，各种债务问题会不断暴露出来，到处雷声阵阵。10年放水的海天盛宴，总是需要人买单的。

很多人连起码的投资知识都没有，就被整个社会的投资

洪流裹挟着进入了各种投资市场，结果可想而知。

随着大家财富的积累，投资理财由以前的可选项变成了必选项，为了大家以后能更好的投资理财，给大家梳理一下目前最主要的投资理财方式。

银行理财：这是一种最常用的理财方式，但产品良莠不齐，很多产品层层嵌套，估计连银行的很多销售人员都不知道底层资产是什么。这些产品的资金很多投向了国家金融监管部门限制的房地产、地方平台、过剩产能国企，这些企业很多都没有造血能力，靠借新还旧维持，一旦国家货币收紧，很多就没钱还了。虽然国家说要打破刚兑，但如果买理财的是普通老百姓，国家还是会尽量归还本金，如果是银行私人客户买的，估计就不会管了。对于大家手头的一些闲散资金的理财，建议买真正的货币基金，虽然收益比银行理财少一点点，但比较安全、存取灵活。

信托：信托对购买客户有要求，一般是中上阶层在买，由于信托收益比较高，相应风险也比较高，出问题了国家不会管，打破刚兑。买这种产品一定要搞清楚底层资产，尽量买底层资产是大国企和高等级城市的产品。

三四五线城市房产：这些城市的棚改，主要是帮开发商去库存，把开发商的债务转移到居民，降低银行的风险，一旦任务完成，国家就不管了。这些城市的房子以后会面临几个问题，一是烂尾，二是难套现，慢慢阴跌。当然少部分有

优质资源的房子会有一定的保值功能。如果大家有这些城市的房子，趁现在市场还有一些余温，赶紧卖掉。

一二线城市房产：一二线城市产业基础好，人口在不断流入，房价长期看是向上的，但区域分化会很严重，契合城市脉动的区域会涨的比较多。位置偏僻，不通地铁，学区差的区域基本不会涨，得赶紧优化。

投资是个技术活，好好学习，谋定而后动。

作者:海男的故事 日期:2018-05-09 21:39

补充一下股市：要注意现金流，特别是有净利润，但经营现金流为负的，一定要注意，可能是应收款和库存周转出了问题，搞不好会爆雷。

作者:海男的故事 日期:2018-05-10 11:37

@五心安宁 2018-05-10 09:56:21

尊敬的楼主，招商银行 A 股能买吗？

招商银行是股份行中最好的，是不错的标的。具体的买卖时机很重要。

作者:海男的故事 日期:2018-05-10 19:09

@ty_颜颜 288 2018-05-10 17:43:53

楼主心好 耐心写了这么多 我差不多看完了 一直追只期望自己资金不要踩雷吧 投资还是不会 哈哈

投资能力和思维的提高是需要不停学习的，如果没有好的学习地方，可以来群里学习。

作者:海男的故事 日期:2018-05-11 12:09

@暖洋洋 2017 2018-05-10 22:43:45

楼主，加群是微信群吗？怎么收费？学习方式是什么

公众号里有说明。

作者:海男的故事 日期:2018-05-11 15:23

@爱吃麻辣烫的猫儿 2018-05-11 06:07:50

楼主，看了你的帖子受益良多。想请问一下沈阳属于几类城市呢？谢谢！

三类。

作者:海男的故事 日期:2018-05-11 16:28

住建部频繁的约谈地方政府，就是要改变大家的预期。

作者:海男的故事 日期:2018-05-14 12:33

国企天房集团爆雷了，接下来房地产行业马太效应会越来越强。

作者:海男的故事 日期:2018-05-15 11:39

中国资本项下要开放了，贸易战基本结束了。

作者:海男的故事 日期:2018-05-15 16:56

@棠槭宝宝 2016-06-21 15:54:05

楼主，有个疑问，我看了你的回帖，在二线城市中比如提到杭州，你都是坚定不移的叫大家立刻出手，置换过去。为什么每每说到厦门，你就说要等等，等回调呢。杭州和厦门都是二线中房价涨得比较好的城市，其中的区别在哪里，请不吝赐教。

@海男的故事 2016-06-21 16:32:39

杭州已经调整 5 年多了，厦门这几年涨得很多，没有一次像样的调整。想当年，杭州都要 PK 上海了，谁能想到这几年如此衰弱。

投资是个很严肃的事情，对市场还是要敬畏，当大家都想着靠房产保值增值的时候，就已经不正常，投资毕竟是少部分人赚钱的游戏。

@尘子 12 2018-05-15 16:45:48

我在杭州，杭州的房子从 16 年初到现在基本上也是二倍到三倍的涨幅了，现在还能投资么？

现在不是好时机。

作者：海男的故事 日期：2018-05-15 22:18

@20180512 2018-05-15 21:47:38

楼主你好，请教下河南郑州南郊的港区可以买入吗，均

价 1w 左右，有富士康，机场……

不要买的太偏。

作者:海男的故事 日期:2018-05-16 16:48

@德伯家的海苔丝 2018-05-16 14:25:48

楼主你好，青岛收入水平比较低，为啥房价现在高居北方前三甚至第二？

青岛可以辐射半个山东。

作者:海男的故事 日期:2018-05-16 20:10

@leegr 2018-05-16 18:36:25

楼主，天津落户放开了，对北京和环京房价会有什么影响？谢谢～～

天津户口以前也不难。

作者:海男的故事 日期:2018-05-17 13:21

@马士萨喇 2018-05-17 06:55:43

5月14日，在中国政府网，国务院发布了《国务院办公厅关于开展涉及产权保护的规章、规范性文件清理工作的通知》。

按照《通知》的要求，2018年底之前，目前房地产市场实行的限购、限贷、限价、限售政策，均应废除！

绝不可能。

作者:海男的故事 日期:2018-05-17 15:02

房市入冬，谁会被冻死

2018年5月13日，中国人民银行行长易纲日前在接受《财新周刊》专访时表示，下一步扩大金融业开放的同时，要协同推进人民币汇率形成机制改革和资本项目可兑换。他表示，扩大金融业开放有助于丰富国内金融体系，优化资源配置，提高金融体系竞争力；完善人民币汇率形成机制有助于自动调节跨境资本流动，增强宏观经济弹性和回旋余地；减少资本管制有助于稳定市场预期，为引进外资提供便利。三方面工作的推进节奏根据客观情况会有快有慢，但协同向前推进的大方向是不变的。

上面的讲话发出了非常重要的信号，汇率市场化和资本项下可兑换，这是美国贸易战的真实目的，中国承诺开始推进这方面的工作，贸易战就基本结束了。另外一方面说明很多无序流动资金已经冻在房子里了，资本外流的风险大大降低了。

外汇储备是中国的命根子，保住外汇储备是最重要的政治任务，但钱如水，光靠管制是解决不了问题的，最好的办法是把可流动的闲散资金固化起来，显然房地产是做这个事的好工具。从15年开始的房市火爆成功的吸引了社会上的

大量闲散资金流入房地产，增加了地方政府的收入，降低了银行的债务风险，冻住了社会无序流动的资金，堪称完美。既然是要冻住资金，肯定就是进去容易出来难，最直接的办法就是二手限售，相信限售这个政策会在越来越多的城市实施。

明白了上面的道理，房地产接下来 10 年的走势就很清楚了。一、二线城市的一手房继续发展，促进经济、保障刚需、吸引资金，二手房会继续冰冻。如果在这些城市买房是作为长期资产配置，问题不大，这些城市的优质房产长期看是上涨的，虽然涨幅可能不如货币增幅，但也算是一种保值手段。但如果是加杠杆投机的，接下来被冻死的可能性很大。至于三、四、五线城市的房产，随着棚改的结束，大部分流动性会很差，不限售也很难套现。

不管是房市、还是股市，都是财富转移的工具，都是专业人士赚小白的钱，如果你是一个投资小白，等待你的往往是接盘，被收割。

接下来 10-20 年，中国经济依然会快速发展，依然有很多机会，特别是股市，系国运所在，新兴产业和服务业要借助它发展壮大。如果不幸错过了前 20 年房产的机会，接下来 20 年千万不能错过股市的机会。一旦错过，上升的机会就很少了，因为那个时候各行各业都饱和了，经济发展也会变慢，阶层就固化了。

如果你是一个投资小白，请停止投资，看好现金，静下心来学习，提高投资能力，优化投资思维。等功力到了，再开始投资也不晚，接下来 10-20 年不缺机会，不用只争朝夕。

作者:海男的故事 日期:2018-05-17 20:08

@投资旅行探险 2018-05-17 16:33:52

请问楼主几个问题可以吗。

一，楼主说地产等时机，请问楼主地产还有机会吗，如果股市长起来，有那么多资金推动股市和楼市共涨吗？还是以后涨跌分化。大部分下跌，少部分城市核心优质房产上涨。

二，楼主说要布局股票市场，证券市场跌了三年了，大机会也快来了，如果由现在的震荡市转为趋势市，不知道楼主用什么操作系统应对市场。

三，关于美元不死，A 股不止楼主认同吗

四，请问楼主美元加息缩表背景下，.....

一、房市以后还会有机会，但只是少部分城市有机会，以前房地产更多是赚央行的钱，以后可能是赚企业和个人的钱。

二、分析经济趋势，找到好股票，逢低分批布局。

三、中国的货币扩张是数量型的，还不是价格型的，所以美元对中国股市有很大影响，但不占绝对主导。

四、货币市场已经加过 3-4 次息了，增量债务成本有所

增加。存贷款利息对应的是巨量存量债务，国家如果加息，会给国企和地方政府非常大的压力，会拖着不加。目前最紧迫的是转型升级，提高经济效率。

总结：中国的问题不在外部，而是内部的产能过剩和债务高企。

作者:海男的故事 日期:2018-05-17 22:06

@mmshkwy 2018-05-17 09:35:39

请问坐标武汉，市区有三套房，郊区老家不限购，前年买了一套老破小，小两室，今年满2年已翻番，明年通地铁，步行几分钟周边有小学中学...当时想给老人买的，但实际情况是老人带小孩基本没时间回老家住，市区有房，也是怕楼梯房贬值...犹豫要不要卖了，又怕现金贬值

学区怎么样？

作者:海男的故事 日期:2018-05-18 17:18

@ty_136083151 2018-05-18 12:50:18

默默地翻着大神的帖子很久了 请问大神 坐标南京 现在手头有一套首付3成的钱 想出手买江北新区的房子 就在未来2022开通的地铁口 还要摇号 不知道还有没有投资的价值

学区如何。

作者:海男的故事 日期:2018-05-19 09:17

投资收益最大化的方法，熊市配置优质资产，牛市交易次级资产。

作者:海男的故事 日期:2018-05-19 21:41

@爱吃麻辣烫的猫儿 2018-05-11 06:07:50

楼主，看了你的帖子受益良多。想请问一下沈阳属于几类城市呢？谢谢！

@海男的故事 2018-05-11 15:23:00

三类。

@月亮的村长 2018-05-19 16:11:11

请问，浙江嘉兴算几线？还有机会吗？谢谢

四、五类之间。

作者:海男的故事 日期:2018-05-20 13:20

@kurtlxu 2018-05-19 22:47:42

楼主，请问天津户籍开放人才引进，对天津的房价有影响不？截止昨天已有一百万人申请落户！还有是北京的学区房是要取消吗？

天津的人才引进对房价是负面的，北方条件好一点的早

就通过买房落户天津了。这一次无节操的引进人，会让天津北方高考中心的优势地位丧失殆尽。

作者:海男的故事 日期:2018-05-20 15:13

@德伯家的海苔丝 2018-05-20 09:23:21

贸易战结束了，中美联合磋商声明发布了。

前几天就说结束了。

作者:海男的故事 日期:2018-05-21 16:23

@人生没有回头路 87 2018-05-21 13:55:54

大神好！我手上有几十米闲钱，在惠州的惠阳区投资一套房子，距离惠州南站 15 公里，总价 50-60 万的二手房，计划全款购买。请问大神这个城市的这个地段有投资价值吗？

没有投资价值。

作者:海男的故事 日期:2018-05-22 12:58

@徐苏华 2018-05-21 23:04:09

楼主你好，拜读楼主大作，佩服知识渊博！本人广州户口，前不久把广州天河 20 年楼龄的楼梯楼卖了，在佛山买了一套，目前租住在市中心，现在想在广州再买一套，预算 200 万左右，不知在广州什么地段，什么时间出手较好？望回复，谢谢！

广州的未来靠高新区。

作者:海男的故事 日期:2018-05-22 15:43

@ty_素颜 401 2018-05-22 12:47:05

海老师您好，我在南京买了套市区 1980 年老破小，以前是南京好小学中排第三梯队的学区，后来附近三所小学合并，学区扩大了很多，房子是总高六层，所在楼层是四楼，楼梯房，离地铁站走路十分钟，二号、三号两条地铁线路过，离新街口一站路，离幼儿园，小学，初中都很近，临近大医院，大菜场附近生活便利。因为房龄较老，这两年升值空间不大。这套房是基准利率九五折商贷，如果拿到深圳房票，把这套南京的房子置换去深圳买房，还.....

不要是深圳凑热闹了，科研院所改制可能会帮组南京转型高科技产业成功。

作者:海男的故事 日期:2018-05-22 22:35

@诚诺爱 1314 2018-05-22 22:06:47

海哥:你好！问问现在宁波适合买房吗？主要近一年房价涨了快一倍，现在中介很疯狂，就像股市见顶时一样的热！我是买来自住，打工那么多年只能付个首付，现在股市有 20 万，如果买房可能大半要取出了，现在买房在高点有点不甘心，一直租的房子房东见涨了那么多要卖了！

资源比较好的房子基本不会降，偏僻地方的房子会降，具体得看你自己的情况。

作者:海男的故事 日期:2018-05-23 21:59

@徐苏华 2018-05-21 23:04:09

楼主你好，拜读楼主大作，佩服知识渊博！本人广州户口，前不久把广州天河 20 年楼龄的楼梯楼卖了，在佛山买了一套，目前租住在市中心，现在想在广州再买一套，预算 200 万左右，不知在广州什么地段，什么时间出手较好？望回复，谢谢！

@海男的故事 2018-05-22 12:58:06

广州的未来靠高新区。

@wilinwei 2018-05-23 21:09:03

广州的高新区在哪呢？知识城、琶洲、南沙、番禺，都有规划，太多了，让人眼花缭乱，不知道哪个能发展起来

中新知识城、未来科技城、琶洲是重点。

作者:海男的故事 日期:2018-05-24 17:46

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友

圈。目前很多人对投资比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2018-05-24 20:11

投资收益最大化：熊市配置优质资产，牛市交易次级资产

作为一个投资人，一定要分清楚哪些是优质资产，哪些是次级资产，哪些是可以长期持有的资产，哪些是短期持有做交易的资产。只有分清楚这些，才能做到熊市配置优质资产，牛市交易次级资产，获取利益最大化。

投资心理学是投资中最重要的学问，是抓住各阶段投资机会的可靠依托。熊市配置优质资产，牛市交易次级资产就是投资心理学最直接的体验。中国目前最大的投资市场是房市和股市，下面就这两个市场进行展开阐述。

股市：熊市还在股市布局的主要是理智的资金，会考虑企业的运营情况及未来的前景，布局的都是一些优质股票，持有时间相对较长。随着企业效益的好转或者货币的宽松，开始有增量资金进入股市，早期的增量资金也是相对理智的，也会买一些优质股票。由于优质股票的很多筹码已经被锁定，随着资金的进入，优质股票开始上涨，产生赚钱效应，更多资金开始进入股市，优质股票开始大涨。由于优质股票都是一些指数成份股，股票的大涨会引起指数大涨，国家会调控，优质股会进入调整，前期布局的理智资金一部分会获利了结，

一部分会调仓次级股，由于次级股盘子小，资金的进入，会导致个股快速的大幅上涨，进入牛市中期，赚钱效应非常显著，大批韭菜资金纷纷涌入股市。由于韭菜资金都是急功近利，哪个涨得好买哪个，此时次级股涨得好，韭菜资金纷纷高位买入次级股。由于股市继续大涨，国家会进一步调控（或者外部危机），理智的资金开始逢高套现撤出，韭菜资金高位站岗，牛市结束。此时处置次级资产的最好做法是割肉止损，因为次级资产不适合长期持有，一旦市场转熊，面对的可能是对折而后骨折的下跌。目前关注股市的韭菜资金不多，是布局的时候。

房市：熊市时买房子的要么是自住，要么是专业投资人士。一线、二线的房子由于绝大部分都是自住，筹码基本锁定，同时流入人口多，一旦国家调控放松，金融支持加强，就会产生很多有效需求，优质房产会供不应求，开始涨价，产生赚钱效应，更多的投资投机资金进入，房价开始大涨，国家会出手调控。专业投资资金会转战一些基础不错的三线及以下城市，虽然这些地方的库存比较多，但盘子并不大，随着大量外部资金的进入，房价很快大幅上涨，赚钱效应非常明显，韭菜资金开始跟风追高，专业投资资金高位套现，等待一线、二线下一次的机会，韭菜资金最后高位站岗，持有的可能是一个卖不掉，租不掉，住不了的房子，面对的可能是绵绵无期的阴跌。目前关注房市的韭菜资金太多，不是

布局的好时候，留好资金等待一、二线城市优质资产的机会。

优质资产长期看是一直向上的，上涨也会早于次级资产，既可以根据小周期做交易，也可以长期持有，但涨幅不会特别大。次级资产容易暴涨暴跌，适合交易，如果把握好买进卖出的点，收益相当可观，但不适合长期持有。

对一个合格的投资者来说，是没有牛熊之分的，只有配置优质资产和交易次级资产的区别。

作者:海男的故事 日期:2018-05-25 15:30

我没有在帖子里留任何联系方式，大家谨防上当。

作者:海男的故事 日期:2018-05-25 22:23

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对投资比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2018-05-26 15:46

@hairuo1301 2018-05-25 12:16:44

楼主 三线沿海城市秦皇岛 房价走势能给分析一下吗？现在适合入手吗？

这种地方的房子没有投资价值，只能投机，但买卖时机把握不好就砸在手里了。

作者:海男的故事 日期:2018-05-26 21:55

@xsmsh 2018-05-24 11:22:41

翻页了，请教楼主，三线城市江苏淮安，新市政府所在地生态新城，现在可入手吗？比较犹豫啊

投资意义不大。

作者:海男的故事 日期:2018-05-27 14:00

@天高云淡风轻 ABC_ 2018-05-26 22:36:46

老师您好，想请教您。

我是连云港赣榆区，目前居住的是2008年的楼梯六楼的房子，旁边小学初中，生活便利。平时婆婆帮忙带孩子。楼层高，婆婆年龄大也不想爬楼梯了。

今天在我们小区旁边的碧桂园看了下，三楼，四楼八千多，中间层没有了，只有低层和顶层。我们目前可以付四十万的首付。公积金里两个人还有十六万，二套房只能拿商贷，但是公积金里的钱可以转出来还商贷。

我老公觉得碧桂园贵了，买了就要背房贷.....

需要又买得起，就买。

作者:海男的故事 日期:2018-05-28 16:55

@夏天的风 lulu 2018-05-28 08:09:08

海哥好！不知道您是否了解沈阳的楼市，浑南新区原来就是大荒地，市政府搬过去后，同时成立了自贸区，现在简

直就是新建了一个城区，二十多家开发商起了老多楼盘，房价也由当初的四五千涨到九千一万，但感觉大部分都是投资者。是否适合投资您怎么看？

等填坑期过了再说。

作者:海男的故事 日期:2018-05-28 22:07

@ty_笑歌 756 2018-05-28 21:07:41

楼主，你好，请问合肥市庐阳区双本部（初中，小学）学区房，30 多平 70 年产权公寓，单价 2 万，值得购买吗。总价 70 多万。

从总价看算不错的标的，不知道学区会不会一直稳定。

作者:海男的故事 日期:2018-05-28 22:09

@lxjzhubaoma 2018-05-28 18:43:42

海哥看到我，请教一个问题：同样的省一级学位，同样近地铁站 5 分钟内路程，周边配套也差不多。20 年楼龄的 110 平米南向大三房楼梯楼四楼，12 年楼龄的 76 平米北向小两房电梯楼 21 楼，买来放租保值，您觉得应该买哪套啊？万分感谢！

电梯小三房、小四房是优质标的。

作者:海男的故事 日期:2018-05-29 16:52

@相思 nT 2018-05-29 10:46:45

楼主,你好,泉州市丰泽区新楼盘开盘房价 14000,但是要摇号,周边二手房 18000 左右,本人有购房资格,投资的话可购入吗?

边上的资源如何。

作者:海男的故事 日期:2018-05-29 20:01

听懂政府的话,做好托,闷头发财

中国社会的大部分资源都掌握在政府手上,大家赚到的大钱都是政府愿意让大家赚的,政府如果不愿意给大家,大家是赚不到的。当然,政府也不是无缘无故给大家,是当政府需要启动某个市场时,大家有意无意的积极响应,帮政府托起了市场,政府给大家的奖励。但当市场热起来时,就不需要托了,大家得见好就收,不要和政府争利。

政府说话做事有个特点,不直接说,但会给出信号和暗示,所以听懂政府的话很重要。

14 年底,15 年初,政府接连出政策,降低首付、降低利息、降低限购标准。信号再明显不过,政府要启动房地产了,这个时候得积极响应政府号召,尽最大能力买入房产,帮政府把市场托起来,政府肯定不会亏待大家。等市场热起来,买房成全民信仰时,这个时候就不需要托了,大家就得拿着政府的奖励退场,寻找下一个政府准备启动的市场。

政府现在在资本市场动作挺多，独角兽快速上市，ST 上市公司直接退市，国外上市的巨无霸企业通过 CDR 部分回归，这其实都是一些信号，国家准备慢慢启动股市。一直有人诟病中国的股市不是经济晴雨表，这个确实是事实，这和股市成立之初的目的有关，当时成立股市是为了解决国企的问题，所以资源是严重向国企倾斜的。但最近 20 年真正创造效益的是外贸企业和新兴产业企业，这些要么没上市，要么在国外上市，导致股市没有享受到经济发展的红利。好在国家已经意识到这个问题了，开始慢慢改变，让股市更多的支持新兴产业和服务业的发展，最近退市的都是一些老国企也可以看出政府的决心。综上所述，股市会慢慢的变成经济的晴雨表，如果你看好中国，就不要错过接下来资本市场的机会。如果你对房产投资恋恋不忘，不妨换个思路，投资股市中在一二线城市有大量优质土地的上市房地产企业。

大风起于青萍之末，时刻注意政府给出的信号和暗示，努力及时的做好托，闷头发财，没有利用价值了默默退出，不和政府争利。

作者:海男的故事 日期:2018-05-29 21:47

@小雨淅沥沥 2016 2018-05-29 18:39:06

楼主,, 钦州市, 恒大精装修 6000, 接近成本,, 这边国家北部湾政策,, 能不能投资一套

得看资源，这种中小城市，没有资源的房子是没有价值的。

作者:海男的故事 日期:2018-05-30 11:21

@福如东海 2018 2018-05-30 08:30:00

楼主好！花了半夜时间浏览你的帖子，分析的有理有据，唉，要是早点能看到你的帖子也不至于糊里糊涂的卖买房子，现在想来真是井底之蛙，贫穷限制了我的想象，不知道资本市场如此疯狂，几乎是一夜之间几十万没了。先是急急躁躁在常州高铁区域买了 18000 一平的期房，首付其实是够了。后面售楼处催贷款，想着贷款 150 多万，还款压力大。然后仓促卖掉西安老家的品质非常好的一套房子，单价 14000，卖掉后的一夜之间就看到有人标价 170.....

你的脑袋得有多木，才会卖掉西安的买常州的。

作者:海男的故事 日期:2018-05-30 20:03

@我在大大的马路边 2018-05-28 23:14:36

楼主，现在南京溧水一直在猛涨，我这种刚需应该下手吗

靠市区买小一点的。

作者:海男的故事 日期:2018-05-30 22:25

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对投资比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2018-05-31 21:54

@Angel 、宣 2018-05-31 18:09:56

楼主好，我想在南京定居，一直在北京工作，以后想工作、生活、孩子上学都在南京，需要在南京买套房子，请教下哪个区合适呢？购房大小如何？

自住根据自己的工作、小孩的上学、及手头的资金做决定。

作者:海男的故事 日期:2018-06-03 12:21

@ty_天空之城 896 2018-05-31 23:00:46

楼主，坐标西安，摇了几次号都没中，感到很心累，自己目前的情况是在高新区有一套比较优质的两室，100 平，现在手里还有点资金，但真的是全款变首付，首付变车库，我不知道到底还要不要再拼一把上车的车票，再买一套用来投资？请老师指点，盼复，谢谢

西安是四类城市，有一篇公众号文章写过这类城市房价会怎么演绎。

作者:海男的故事 日期:2018-06-04 10:53

@bugzhao 2018-06-03 23:21:48

男哥，请问下，山东省会济南，2016~2017 疯涨过一段。
最近在修建地铁。

今年还适合投资济南吗？

暂时不适合。

作者:海男的故事 日期:2018-06-04 22:28

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对投资比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2018-06-05 12:31

@我于天南涯 2018-06-04 14:16:47

海哥，我在东莞打工，好多中介找我推介大亚湾的房子，确实东莞的房价比大亚湾高很多，买不起了，大亚湾的可能勉强对付。不知投资的价值高不高。五年后趋势如何。请赐教。

其实你不是买不起东莞的，而是觉得大亚湾便宜。东莞也有小房子的。

作者:海男的故事 日期:2018-06-05 18:27

@我于天南涯 2018-06-04 14:16:47

海哥，我在东莞打工，好多中介找我推介大亚湾的房子，确实东莞的房价比大亚湾高很多，买不起了，大亚湾的可能勉强对付。不知投资的价值高不高。五年后趋势如何。请赐教。

@海男的故事 2018-06-05 12:31:55

其实你不是买不起东莞的，而是觉得大亚湾便宜。东莞也有小房子的。

@我于天南涯 2018-06-05 17:37:04

海哥，我就在塘厦这边，周围房子确实太贵，只好放弃，这边的公寓房比较便宜，听说后期不好办。大亚湾如果您觉得不看好的话，我就只好在老家买一套算了。

为什么一定要现在马上买？投资赚的是差价，没必要这样慌慌张张。

作者:海男的故事 日期:2018-06-06 17:07

@marvin 淘气 2018-06-05 20:10:32

海哥，怎么解读深圳房产新政：《重磅！深圳 20 年来最重大“房改”，保障房比例要占 6 成！》

这个政策对楼市会造成什么影响？这回是今后全国房改的风向标么？

当真你就输了。

作者:海男的故事 日期:2018-06-06 17:08

@卜卜洛洛 2018-06-05 22:47:50

楼主大哥真的是真知灼见

后悔没有早点看到楼主的帖子

请教一下个人的房产问题

本人西北人，女，在17年初入了嘉善的房子。因为各地限购，着急在长三角落户扎根，所以一拍脑袋买了不限购地方的房子。

现在在上海工作，结合实际情况真是很难出租，也不能自主。

当前正在和男友看房子，打算入手苏州工业园区或者昆山花桥的房子，方便我们以后居住上班。

楼主，男友现在在上海还有一年多满五年的购房资格.....

等资格买上海，别瞎折腾了。

作者:海男的故事 日期:2018-06-06 17:09

如何把自己的投资和国运绑定

一个国家的发达，是建立在剥削其它国家的基础上的，典型如现在的美国。剥削无外乎两种，一种是产业剥削，一

种是货币剥削，而且货币剥削是建立在产业剥削的基础上。所以中国要想进入发达国家，必须先建立强大的产业，特别是高新产业和中高端服务业。但高新产业和中高端服务业一般缺少抵押品，贷款困难，更多的是依靠 PE/VC+资本市场发展。由于国内的资本市场以前主要为国企服务，错失了很多高新产业和服务业的代表企业，好在国家已经发现问题，开始转变股市的定位，越来越多的支持高新产业和服务业的发展。另外一方面，那些具备条件发展高新产业和中高端服务业的城市，当地的房价也会享受这些产业发展的红利。国家发展的好，大家都会受益，但如何把自己的投资和国运绑定，利益最大化，这个就需要有一些智慧了，下面给大家分享一下如何把股市投资和房市投资和国运绑定，希望对大家有帮助。

股市：纳斯达克指数从运行之日起的 20 年，涨了将近 20 倍。如果你相信中国会崛起，股市就是绕不开的财富场。下面分类说说适合不同人群的股市投资策略。

1. 指数相对低位定投场内沪深 300 和创 50 指数基金，适合不懂技术，没有时间，风险偏好低的投资者，长期看年均收益跑赢货币没有问题，这个策略也适合大资金。

2. 根据经济趋势找出符合未来发展方向的股票，分批买入。等待高位回调 30%开始买 1/3，如果再跌 10%，再买入 1/3，再跌 10%，买入最后的 1/3。适合不懂技术，但克制自

律，风险偏好稍高的投资者，年均收益在 20%以上，这个策略适合中等资金。

3. 根据经济趋势找出符合未来发展方向的股票，根据技术点（例如提线技术）进行买卖，适合懂技术，克制自律，风险偏好高的投资者，收益通过复利会很可观，这个策略适合中小资金。

大家可以根据自身条件选择合适的股市投资策略，后面两种对投资者的耐心和心理承受能力有一定的要求。

房市：随着金融稳定发展委员会的成立，房市赚央行的钱的时代已经结束，以后的房市投资就是分享高新产业和中高端服务业的红利，那些具备条件发展高新产业和中高端服务业的城市才有投资价值，具体的城市分类如下。

1. 一类城市：北上深，以后主要发展中高端服务业和高新技术产业的核心部分，是新一波开放政策的直接受益者，房地产长期看涨，但由于房价基数大，年均涨幅不会很巨。

2. 二类城市：成都、武汉、杭州，目前高新技术产业发展不错，经济体量越来越大，对高端商务办公场所的要求也越来越大，相应 CBD 会发展的越来越好，房产投资要围绕 CBD 和高新区展开。

3. 三类城市：广州、天津、重庆、南京、青岛，由于历史原因，这些地方的 CBD 都不错，但高新技术产业还没发展起来，接下来的重点是高新技术产业，投资房产可以围绕高新技术产业区展

开。

4. 四类城市：长沙、合肥、西安、苏州、东莞，未来高新产业的生力军，投资房产可以围绕高新产业区展开。

5. 五类城市：郑州、昆明，这些资源性的城市，开始向现代工商业转型，靠近市中心的新城往往能发展起来，是不错的选择。

不管是房地产投资，还是股市投资，需要做的是顺应大势，选好标的，做好风控，不停向前。

作者:海男的故事 日期:2018-06-06 22:30

@海男的故事 2018-03-23 19:34:37

中美贸易战的未来

“项庄舞剑，意在沛公”，美国发动的贸易战并不是美国想重新发展这些产业，而是希望借贸易战，打击中国的出口，影响中国的就业，逼迫中国加大金融开放，特别是资本项下可自由兑换。美国在打贸易战的同时，继续加大加息和缩表的力度，打击中国资本市场，阻止中国借用股市来进行混改解决债务问题及发展新产业。

中国最近 10 年，企业加杠杆、政府加杠杆、居民加杠杆，导致社会债务高企，而且很多债务.....

@bugzhao 2018-06-03 22:37:19

现在在逐步开放医疗领域。

服务业接下来基本都会放开。

作者:海男的故事 日期:2018-06-06 22:32

@海男的故事 2018-03-23 19:34:37

中美贸易战的未来

“项庄舞剑，意在沛公”，美国发动的贸易战并不是美国想重新发展这些产业，而是希望借贸易战，打击中国的出口，影响中国的就业，逼迫中国加大金融开放，特别是资本项下可自由兑换。美国在打贸易战的同时，继续加大加息和缩表的力度，打击中国资本市场，阻止中国借用股市来进行混改解决债务问题及发展新产业。

中国最近 10 年，企业加杠杆、政府加杠杆、居民加杠杆，导致社会债务高企，而且很多债务.....

@bugzhao 2018-06-03 22:37:19

现在在逐步开放医疗领域。

服务业接下来基本都会放开。

作者:海男的故事 日期:2018-06-07 22:32

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对投资比较困惑，如果这些文章能给他们一

些参考，就善莫大焉。

作者:海男的故事 日期:2018-06-07 22:32

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对投资比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

42914 楼

作者:海男的故事 日期:2018-06-10 20:29

股市风口已近，6 只独角兽基金火速获批

6 月 11 号，6 只独角兽基金就要开售了，个人单只基金的最高认购上限为 50 万元，有没有闻到饥饿营销的味道。按照国家的一贯套路，当国家要启动一个市场时，一定会给早期参与者发糖。

6 月 6 日深夜证监会发布了与 CDR 相关的 9 份重磅文件，VIE 企业架构和 A、B 股都在 CDR 可接受范围内。6 月 7 号就接受了小米的 CDR 申请，6 只独角兽基金 6 天就获批，这得有多饥渴。

国家的这些动作一方面是支持新经济发展，一方面也因为涌入楼市的资金堵不住了，不管国家怎么调控，大家就是买房买房再买房，个人不能买房子，大家就成立公司买，个人贷款不方便，大家就搞公司经营贷。资金如水，堵是堵不住了，现在必须疏堵结合，不然全部资金最终都会流向房地

产，一业兴百业衰，公司倒闭，员工失业，反过来对房市构成致命打击。所以国家在支持新产业发展的前提下，让股市尽快产生赚钱效应，让隔壁的老王先在股市赚起来，引导更多资金来股市。

最近股市的一些连环动作，让人想起了 14 年底，15 年初国家为了启动房市，降首付、去限购、降按揭利息的那份急迫。国家已经发出了信号，你感受到了吗，做好了做托的准备吗。

43003 楼

作者:海男的故事 日期:2018-06-11 12:30

@长春藤 2 2018-06-10 16:27:44

老师：江苏常熟最近开一个盘，3 环以外，12000 一个平方，314 套的房子，万人疯抢。

疯狂之后往往是一地鸡毛。

43019 楼

作者:海男的故事 日期:2018-06-11 23:04

@战神天 2012 涯死 2018-06-11 22:35:21

最近两年 n 线城市比一线涨的猛多了，楼主脸疼否？

如果你认真看过帖子，你就不会说这个话了。n 线赚钱的是开发商和地方政府，你只是韭菜。

43026 楼

作者:海男的故事 日期:2018-06-12 09:16

@战神天 2012 涯死 2018-06-11 22:36:26

房地产交易市场是一个政策市，不可预测。

房产不需要预测，政府会给很明确的信号，只是很多人看不懂和听不懂。

43027 楼

作者:海男的故事 日期:2018-06-12 21:40

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

里面已经有 30 多篇文章，大家赶紧关注并分享给朋友圈。目前很多人对投资比较困惑，如果这些文章能给他们一些参考，就善莫大焉。

43028 楼

作者:海男的故事 日期:2018-06-13 17:18

@长春藤 2 2018-06-10 16:27:44

老师：江苏常熟最近开一个盘，3 环以外，12000 一个平方，314 套的房子，万人疯抢。

疯狂过后往往一地鸡毛。

43029 楼

作者:海男的故事 日期:2018-06-14 13:00

@小宽宽 666 2018-06-13 23:13:35

别谈股市了，和楼市比起来，股市算哪根葱，和彩票差不多的东西

楼市等走完一个完整周期回头看也是 20/80.

43031 楼

作者:海男的故事 日期:2018-06-15 12:52

@战神天 2012 涯死 2018-06-11 22:35:21

最近两年 n 线城市比一线涨的猛多了，楼主脸疼否？

@海男的故事 2018-06-11 23:04:42

如果你认真看过帖子，你就不会说这个话了。n 线赚钱的是开发商和地方政府，你只是韭菜。

@月亮的村长 2018-06-15 10:20:50

嘉兴这种四线了吧，16 年进的去年或者今年出的，随便一套都百来万的收益

16 年买的期房连房都没交，怎么出来。

43034 楼

作者:海男的故事 日期:2018-06-16 22:14

@德伯家的海苔丝 2018-06-16 22:04:21

股市全线大跌，毫无前景，楼主怎么看？

你觉得房市是 14 年布局好，还是 16、17 年布局好？投资要看三步，你一步都看不清楚，还是老老实实工作，投资不适合你。

43039 楼

作者:海男的故事 日期:2018-06-18 19:45

@hhuxiaoxin 2018-06-18 19:08:51

坐标杭州，现在杭州限购加摇号购房，是摇号撞运气买新房，还是买二手房，或是再观望观望，请楼主指点指点

这得看你买哪里，11-15 年，下沙、九堡跌得惨不忍睹，但市中心还是微涨的。投资已经不能简单粗暴的以城市为单位，城市内部的区域分化会很大。

43042 楼

作者:海男的故事 日期:2018-06-19 19:15

@战神天 2012 涯死 2018-06-11 22:35:21

最近两年 n 线城市比一线涨的猛多了，楼主脸疼否？

@海男的故事 2018-06-11 23:04:42

如果你认真看过帖子，你就不会说这个话了。n 线赚钱的是开发商和地方政府，你只是韭菜。

@月亮的村长 2018-06-15 10:20:50

嘉兴这种四线了吧，16 年进的去年或者今年出的，随便一套都百来万的收益

@海男的故事 2018-06-15 12:52:28

16 年买的期房连房都没交，怎么出来。

@月亮的村长 2018-06-19 14:27:18

一定要买期房吗？二手房不行吗，16 年进的时候 67 千单价，现在 2.2W 左右，另外别说是 16 年的期房了，上个月刚刚开盘的吴越学府这个月直接就挂出来了，这种情况太正常了。直接一套拿到手就 40 万到手。现在想买一手房，全款+茶水费

@月亮的村长 2018-06-19 14:29:22

另外知不知道 16 年嘉兴有多少个楼盘都是现房在卖的

@大川朝明 888 2018-06-19 16:55:58

从 16 年开始，的确很多 2-3 线城市翻倍，优质小区翻了 3 以上倍，买二手房的，再过 2-3 年就可以卖出去了，我们这里是买房 5 年之后可以卖出。

说起来都是神一样的高手，最低价买入，最高价卖出，而且买入的都是二手房和现房，即买即卖，这让燕郊的投资者情何以堪，都是投资者，咋差别这么大。

43050 楼

作者:海男的故事 日期:2018-06-19 19:17

@共剪西窗烛 2017 2018-06-19 16:26:23

今天股市暴跌，楼主怎么看？

布局机会要来了。

43051 楼

作者:海男的故事 日期:2018-06-19 19:18

别让弱者思维成为创富路上的绊脚石

思维决定出路，年轻的时候可以没有钱，但不能没有强者思维，找到有大财富场的行业，花钱、花心思去结交行业的明白人，努力学习实践，早日掌握门道。

要养成强者思维，首先要去掉弱者思维。前些年，逃离北上广深风靡一时，很多年轻人经历一点点的挫折，就打退堂鼓回老家，这是典型的弱者思维在工作上的具体体现。北上广深这么大的财富场都不能分一杯羹，凭什么认为自己能在财富场小的可怜的中小城市聚集财富。事实证明，那是不可能的，于是大家纷纷重返北上广深，但这一个来回，时间

成本和机会成本是非常巨大的。

不光工作上，投资上更要客服弱者思维，目前中国投资市场的大财富场是房地产和股票。不管是房地产还是股票，都会经过四个阶段：看不起、看不见、看不懂、来不及。当大家都看不见、看不起的时候才是真正的大机会，这个时候应该想尽各种办法找到行业明白人，学会利益最大化的方法。

目前的中国就是一个丛林，大家拼命在争夺有限的资源，除了努力做强者，别无选择。所谓的岁月静好，那是成为20/80中20后的事了。

古话说的好：三十不豪，四十不富，五十等死路。在年富力强的时候，我们就应该去财富场大，难度大的地方和行业奋斗，刚开始可能会比较难，但以后会越来越容易。反之，最好的年纪在养老，以后养老的时候可能需要奋斗。

43052 楼

作者:海男的故事 日期:2018-06-19 20:45

@qiusiwuyu 2018-06-19 19:04:37

楼主，请问现在适合投资房地产吗

不适合。

43053 楼

作者:海男的故事 日期:2018-06-20 08:51

@哈哈镜布苏 2018-06-19 18:27:22

楼主，请聊聊广州各区域楼市的趋势

黄埔的高新区板块是比较有前途的。

43055 楼

作者:海男的故事 日期:2018-06-20 08:58

@小宽宽 666 2018-06-19 09:56:32

楼主你这么高的本事，谈什么股票啊。

房地产和股市都是主战场，不要有偏见。房地产投资不是一直这么有地位，10 几年前投资房子，被认为是不务正业，身边的人都不支持。

43058 楼

作者:海男的故事 日期:2018-06-20 13:01

头等舱的早已收拾金银细软弃船了；二等舱的问“怎么感觉有触礁感？”；三等舱的依然在吃喝玩乐，谈养生和艳遇；下等舱的却不知自己即将被变成与船共存亡的船主；在底层大舱里一帮傻里还在瞎逼牛逼：厉害了，我的船。

43065 楼

作者:海男的故事 日期:2018-06-20 13:48

@战神天 2012 涯死 2018-06-11 22:35:21

最近两年 n 线城市比一线涨的猛多了，楼主脸疼否？

@海男的故事 2018-06-11 23:04:42

如果你认真看过帖子，你就不会说这个话了。n 线赚钱的是开发商和地方政府，你只是韭菜。

@月亮的村长 2018-06-15 10:20:50

嘉兴这种四线了吧，16 年进的去年或者今年出的，随便一套都百来万的收益

@海男的故事 2018-06-15 12:52:28

16 年买的期房连房都没交，怎么出来。

@月亮的村长 2018-06-19 14:27:18

一定要买期房吗？二手房不行吗，16 年进的时候 67 千单价，现在 2.2W 左右，另外别说是 16 年的期房了，上个月刚刚开盘的吴越学府这个月直接就挂出来了，这种情况太正常了。直接一套拿到手就 40 万到手。现在想买一手房，全款+茶水费

@月亮的村长 2018-06-19 14:29:22

另外知不知道 16 年嘉兴有多少个楼盘都是现房在卖的

@大川朝明 888 2018-06-19 16:55:58

从 16 年开始，的确很多 2-3 线城市翻倍，优质小区翻了 3 以上倍，买二手房的，再过 2-3 年就可以卖出去了，我们这里是买房 5 年之后可以卖出。

@海男的故事 2018-06-19 19:15:45

说起来都是神一样的高手，最低价买入，最高价卖出，而且买入的都是二手房和现房，即买即卖，这让燕郊的投资者情何以堪，都是投资者，咋差别这么大。

@大川朝明 888 2018-06-20 11:06:19

拿个别的特例来说就不对了，看看 2-3 线的均价，比 16 年是长还是跌就一目了然了。

你的理解能力有待提高，说燕郊，是为了说明绝大部分人克服不了自己的贪婪，燕郊给过足够的高位出货时间，但能抓住的非常少。中小城市投资的套现时间窗口并不长，能全身而退的并不多。

43066 楼

作者:海男的故事 日期:2018-06-22 18:57

@土根蜜蜂哥 2018-06-22 11:35:06

南哥，广西北海哪地段可以入手？

这种中小城市还是悠着点。

43078 楼

作者:海男的故事 日期:2018-06-22 19:01

@溪边人家 2018-06-22 11:11:59

从头开始，认真的读了帖子，很认同楼主的观点。也非常感谢楼主愿意把这些宝贵的经验分享给大家。

目前在广州天河有 2 套房子，就在一个小区里。配套天河比较好的小学（省一级）。一套小四房自住，月供 1 万多。因为贷款的时候打了 85 折，不准备提前还款。另外一套小三房，港式设计，学位一样，近 20 年楼龄了。无贷款。小区路口也很快通地铁。大概离地铁口 800 米距离。

就想请教楼主：1、找机会把小三房置换成更好的次新房.....

有合适的就优化，没有就保持原状，不要去非限购区购买。

43079 楼

作者:海男的故事 日期:2018-06-24 10:44

@湘楚小渔夫 2018-06-21 01:41:47

请教海男哥，在广州创业，小公司，湖南人。广州的价位太高，另想着以后也还是回湖南，想买长沙的 现在看什么时候出手呢？短期 1-2 年应该还不去住，几年以后会住。

现在买又觉得利率和首付都有点高。算是半投资半刚需吧，实在困惑。烦请不吝赐教!! 谢谢您（来自天涯社区客户端）

如果是投资就等一等。

43081 楼

作者:海男的故事 日期:2018-06-25 12:55

@u_109215601 2018-06-24 17:22:41

楼主沈阳楼市正在慢慢要启动了 是否可以去投资?

涨价要趁早，现在的氛围下，动作大一点马上就会招来调控。

43085 楼

作者:海男的故事 日期:2018-06-25 19:21

@上南门 2018-06-25 18:14:12

长沙楼市今日调控升级，楼主怎么看?

限售加二套提高首付，国家风险最小化，利益最大化。

43097 楼

作者:海男的故事 日期:2018-06-25 20:50

降准对房价的影响

这次降准对房价基本没有影响，相反套在房地产脖子上的绞链越收越紧，盛宴最后的狂欢注定很多人要付出代价。

房地产的利空消息越来越多，但大部分人选择视而不见，下面给大家理一理，希望对大家有帮助。

1. 中小城市房市火爆离不开国开行的资金投入，6月25号，国开行总行回收了棚改项目的合同审批权限，此前在分支行可以签订的，现在必须总行审批。资金流入肯定会变缓。

2. 今年棚改越来越多的以实物安置为主，原因很简单，库存去的差不多了，银行的风险也基本解除，没有必要推高房价了。实物安置对房价有很大影响，减少了需求，增加了供应。

3. 开发商的融资渠道越来越少，已经无力推高地价，地价的降低会影响对房价的预期。

4. 很多一二线城市开始停止房抵贷，同时信用贷进入房地产也是严格监管，大大降低了社会的投资能力。

5. 限售的城市会越来越多，在全民投资房产的情况下，限售能减少开放商的竞争，有利于地方政府。限售对投资者最大的伤害是机会成本。

真正的投资者注定是孤独的，当别人没进入时进入，当别人都进入时获利退出，任何行业，最后赚钱的都只有20%。暂时不懂投资不可怕，可怕的是不懂投资又不学习，投资前不做功课，大笔的投资像买白菜一样随意。

人民银行有关负责人就此次定向降准答记者问时有一些和股市相关的说明。

1. 可释放资金约 5000 亿元，用于支持市场化法制化“债转股”项目。

2. 鼓励相关银行和实施主体按照不低于 1：1 的比例撬动社会资金参与债转股项目。

有没有闻到熟悉的味道？

43101 楼

作者：海男的故事 日期：2018-06-25 21:17

@有话没法好好说 2018-06-25 21:11:35

楼主所说的熟悉的味道，是指两三年前鼓励大家进入房市的事。

不过，股市目前充满不确定性，贸易战对股市的影响是深远的，真打下去，企业的业绩大多要打个折扣，所以看起来便宜的股票，也许还不便宜呢。

我也看好股市，已经套了不少了。目前坚定管住手，耐心等待 7 月美国的征税

资金和杠杆才是最重要的。

43103 楼

作者：海男的故事 日期：2018-06-25 21:22

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

公众号里面已经有 40 多篇关于投资的文章，如果你有志于投资或对投资比较困惑，这些文章对你会有帮助。

43105 楼

作者:海男的故事 日期:2018-06-27 20:59

@梦想来日方长 2018-06-26 16:10:44

楼主，关注你好多年了！默默地在房价暴涨之前 15 年买了北京近郊，17 年买了杭州青山湖科技城，感恩你的无私分享新思路！

最近发现环京一带北三县房价居然腰斩，看好环京的未来，想问海男老师，卖掉三线城市的房产，置换成环京，可行吗？

环京只有燕郊有些价值。

43126 楼

作者:海男的故事 日期:2018-06-29 12:53

@lrxwsy 2018-06-27 21:30:55

请问楼主，武汉光谷东都四环了，房价炒到了一万七，现在政府大饼画的很好，值那么多钱吗？

疯狂是没有逻辑可言的，受伤的总是那一波后知后觉的人。

43130 楼

作者:海男的故事 日期:2018-06-29 21:38

今年和 15 年太像了，只是方向不一样。15 年打股市，

拉房市，现在开始打房市，拉股市。信号那么的明确，但有些人总是后知后觉。

43131 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-01 21:07

人只能赚自己认知范围内的钱，很多人经常说后悔早先没多买房，其实大可不必后悔，这个钱本身就不在你的能力范围内，赚不到是正常的。过去的就过去了，多提高自己的认知能力，抓住以后的机会才是王道。

43137 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-03 12:54

5月社融腰斩，经济有压力，但国家还在收紧基建和房地产的融资，信号很强烈。

43139 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-03 19:29

对一个合格的长线投资者来说，股市没有牛市、熊市之分，只有布局、收获

大部分投资者一到熊市就对股市不闻不问，完全不关心，然后等身边的人都开始聊股票，牛市已近尾声时，才匆忙入市接盘当韭菜，可悲又可叹。其实，熊市是长线布局优质股票的最好时机，因为一旦股市向好，优质股票可能已经没有长线布局的机会了。

其实股市和房市的规律基本一样，它们都是人性的一种

反应。市场由牛转熊时，次级股票会大跌，次级房产也会大跌，但优质股票会慢慢跌，优质房产甚至不会跌。市场由熊转牛时，优质股票会率先上涨，优质房产也会率先上涨，随着牛市的推进，市场产生了赚钱效应，大批韭菜入场，他们投资能力和经验比较缺乏，大量买入低价次级股和次级房，导致牛市中后期次级资产的涨幅远远大于优质资产，但随着韭菜的耗尽，市场失去上涨的动力，而韭菜又是最不理智的，开始争相砸盘，市场由牛转熊，进入下一轮循环。

要弄清楚投资市场的本质，先要把投资者进行分类，一类是合格的投资者，一类是韭菜。合格投资者实力强、理智，他们会一直关注市场，主要购买性价比高的优质资产；韭菜平时不关注市场，只在市场大热时才介入，畏高，喜欢买入低价次级股票。熊市时，市场里大部分是合格投资者，他们只关注优质股票，基本不关注次级股票，所以熊市里会有一些优质股票的结构性行情，但次级股票基本没反应甚至下跌。

明白了投资市场运行的规律及原因，投资的策略就很简单了，股市熊市时，慢慢布局优质股票，等股市进入牛市中后期时，卖掉优质股票，买入次级股票，持有到中后期再卖掉，接着再等熊市布局优质股票。房子流动性比较差，布局次级房容易砸在手里，需要慎重。

投资市场是残酷的，努力培养自己成为一个合格的长线投资者，如果做不到，正确的做法是退出市场。

43152 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-04 15:41

新房限价对未来房价的影响

现在很多城市开始新房限价，普遍比二手房便宜 20%左右，买到就是赚到的声音不绝于耳，特别是摇号的城市，大家都觉得自己是幸运者，资金疯狂涌入新房市场，导致二手房市场门庭冷落。

不知大家想过没有，所谓的新房买到就是赚到，是建立在二手房价不下跌的情况，如果资金都涌到了一手市场，二手房要想成交，就必须降到一手房的价格，甚至还要低，因为二手房有税费，当然不排除急着结婚买房的会选择高价二手房，但毕竟是少数。这种情况时间长了，可能出现的情况是二手房的价格向新房靠拢。正如地王会影响新房的价格和大家的预期，进而影响二手房的价格，反过来限价的新房是不是也会慢慢的影响大家的预期？

现在投资房子越来越要算精细帐，以后房子的涨幅会越来越小，如果持有时间过长，资金的成本和交易税费可能会吃掉大部分利润，最后白忙活一场，所以买房的时机变得很重要，持有时间不能太长。投资市场最大的影响因素是资金和预期，目前国家已经开始严控资金流入房地产，接下来一段比较长的时间房价会处于盘整和阴跌的状态，时间长了肯定会改变很多人的预期，如果这个过程中出现别的赚钱财富

场，更多的人会改变预期。

投资一定要理智思考，不能让占便宜的思想影响自己投资的原则。

43153 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-04 21:28

很多股市投资者连长线是什么都不知道，却天天嚷嚷着要做长线投资

很多人以为股票持有时间长，就是长线投资，这是绝对的谬论。长线投资不是单纯的持有股票时间长，而是以月 k 线的走势为标准，低买高卖，大约 1 年一个周期。

做长线投资首先要选择一支好股票，这个可以根据经济发展的趋势来进行选择，中国未来的经济主要是 7 大新兴产业：节能环保、新兴信息产业、生物产业、新能源、新能源汽车、高端装备制造业和新材料。选择一个相对熟悉的产业，分析产业链上哪个环节具有稀缺性或者集中度高，等相应的龙头股月线进入低位快要反转时分批买入就行了。至于什么是月线低位反转，懂一点点技术的人都应该知道，哪怕判断不精确，也可以通过分批来弥补，这里就不详细讲述了。

明白了长线的概念，操作本身就不难了，但这个过程中最重要的就是耐心和心理承受能力，很多人喜欢追涨杀跌，不愿意在股票价格低位布局，就算布局了，一旦波动大一点就受不了，频繁操作，违背了长线投资的初衷。

股票的选择和买入时机都可以借助外力帮助实现，但耐心和心里承受能力只能通过实践自我升华，当然也能得到一些外力帮助，但主要还是靠自己。心魔难训，所以资本市场的成功只属于少部分人，但心魔一旦被驯服，就会实现真正的财富自由。

43154 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-05 21:44

股市韭菜，要想摆脱被收割的宿命，必须先搞清楚自己被收割的真正原因。

一笔没有时间限制的钱，是多少庄家梦寐以求的状态。但现实是庄家的钱都是有时间限制的，而且为了筹集到下一笔钱还得天天拼排名，再好的策略在现实中也只能变成急功近利的操作，而在投资市场，急就是毒药，也是破绽所在。

散户的最大优势是有一笔没有时间限制的闲钱，但你却放弃优势和庄家拼短线，短线拼的是资金、信息、技术，这方面庄家有碾压性优势，你不被收割简直天理不容，正确的姿势应该是等大盘向好时，根据经济趋势，找一支好股票，等下调时分批买入，然后装死，等机构抬轿，不赚钱不卖。这个方法说起来简单，但对耐心是一个考验，偏偏散户最缺乏的就是耐心，都想一夜暴富。

现实中一个人做错事一般都能找出原因并改正。但股市里，一个天天操作、完全没有耐心的散户，被收割却把责任

推到庄家骗人，却从不认真反省是不是自己哪些方面做错了，并及时改正。庄家是你的对手盘，把你引导到他的节奏是天经地义的，你要想胜出，必须发挥自己的优势，不为庄家蒙蔽，坚定而耐心的实施对自己有利的策略。

现实生活中，我们都会用自己的优势 PK 对手，但在股市中，绝大部分散户却用自己的劣势去 PK 对手，结果可想而知。

找到自己的优势，并把优势发挥到极限，是成功的必要条件。如果你做不到，你需要做的是退出这个市场。

43159 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-06 13:49

@yyshun99 2018-07-06 09:35:53

股市楼主是外行。只是比菲菜强些。楼主提前布局因为便宜就去买，靠时间来扛过去。也被叫做打埋伏，成功者需要大心脏，靠时间扛过去。对人的内心是巨大的折磨。趋势法还是王道。

正如没人能预测底，那也就没有人能预测趋势开始向上，趋势法换个不好的说法就是追高。股市里唯一可靠的赚钱的方法就是相对低价拿到优质筹码。不要人云亦云，多思考一些本质的东西。

43161 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-06 17:58

@人生没有回头路 87 2018-07-05 16:27:58

楼主，能谈一谈粤港澳大湾区的东莞和惠州的房市吗？

有时间多看看东莞，惠州能接受深圳的辐射有限。

43163 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-06 21:27

@大川朝明 888 2018-07-06 20:36:16

就你这样的 SB 还谈炒股，你给我提鞋都不配。

对不起，不应该打扰你在低等舱继续 high。

43166 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-06 22:36

居然和一个买个几万块钱股票就截图秀的人交流了半天，真的是浪费时间。

43170 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-07 08:14

@ty_135824320 2018-07-06 14:13:40

贸易战开打了，有啥影响？

短期阵痛，长期利好。贸易战会迫使国家加快改革开放的进度，提高经济效率。国家真正的问题在国内，主要是债

务问题和贫富分化。

43171 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-07 08:19

强者吸收精华，不停进步；弱者吹毛求疵，固步自封。
花时间去说服弱者确实是对时间的不尊重。

43172 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-07 22:27

@有话没法好好说 2018-06-25 21:11:35

楼主所说的熟悉的味道，是指两三年前鼓励大家进入房市的事。

不过，股市目前充满不确定性，贸易战对股市的影响是深远的，真打下去，企业的业绩大多要打个折扣，所以看起来便宜的股票，也许还不便宜呢。

我也看好股市，已经套了不少了。目前坚定管住手，耐心等待7月美国的征税

套和布局心态是不一样的。

43175 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-09 15:17

@与爱常流 2018-07-08 15:49:30

股市是个神奇的地方，90%人永远都是错的。而楼主把在股市发财的方法就放在他眼前，他们会觉得你给的是骗人

的狗屎。即使认可，他们也会一次 all in，被套三个月后回头还觉得这是狗屎。至于长线波段，至于资金管理，全然不管。

只渡有缘人，能理解的多是有一定阅历和层次的人。

43198 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-09 20:32

股市帅哥美女很多，诱惑很多，要懂得克制，否则会伤身伤财

今天给大家讲个故事。

王老五最近赚了一笔钱，准备找个女朋友。很多美女闻风而来，王老五挑花了眼，先挑选 A，交往了两天，没实质进展，又觉得 B 更美，交往了几天，也没实质进展。看到 C 又觉得 C 更美，开始和 C 交往，还没实质进展，又看上了 D，E，F…。最后一个美女也没有实质交往，当然也没有结果，钱和精力倒是花了不少。

王老五一看不行，等找个人取取经，朋友圈轮了一遍，赵老六以前也是这样，最后娶了一个贤惠多金的美女。于是提着礼品去找赵老六，说明来意，赵老六听了哈哈大笑，说你找对人了。开始面授机宜，首先要有一个客观的基本标准，如背景好，活力足，多金，挑选 3、4 个符合要求的深入交往，最后挑选一个让自己舒服，对生意有帮助的旺夫之女做

更深入的交往，投入所有精力投其所好，争取俘获芳心，结成正果。

王老五按照赵老六的方法，最后和美女金金修成正果，步入婚姻殿堂，家庭和事业都风生水起。岁月如白驹过隙，转眼金金到了中年，活力越来越小，在事业上还经常托王老五的后腿。王老五一看不行，要做更大的事业，得再找个有活力，能帮助自己的美女。这次王老五有经验了，轻车熟路的就找到了旺女荣荣，事业很快更上一层楼。

43200 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-10 15:29

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

公众号里面已经有 40 多篇关于投资的文章，如果你有志于投资或对投资比较困惑，这些文章对你会有帮助。

43212 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-10 19:22

@海男的故事 2016-05-27 20:47:23

区别一个城市的房地产是否值得买,有个简单粗暴的方法:看看二手房能不能顺利的卖掉,如果不能顺利的脱手,或者跟新房比差别巨大,那么这个城市的房地产结构一定是有大量过剩.

@Renee177 2018-07-09 16:11:31

惠州大亚湾 既不限购 二手房也不好卖 怎么办啊
我还想着去买一套投资呢

先想好准备卖给谁？投资这种地方一定要等过填坑期。

43213 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-11 13:21

毛衣战对中国的影响

毛衣战现在打得如火如荼，到底对中国有什么影响？

华为通过这么多年的努力，核心产品也没有打入美国，说明什么问题？说明美国对中国的高科技产品严防死守，中国公司的高科技产品出口到美国的并不多，更多的只是美国及盟友在中国代工产品，然后出口美国。现阶段毛衣战无非是通过关税增加成本，虽然成本增加了，但生意还会继续，无非是相关各方分摊成本，中国ZF通过汇率，减税降费分摊一部分，代工企业分摊一部分，美国的采购企业分摊一部分。目前全球能够价格便宜量又足的代工高科技产品的除了中国，好像也找不到别的国家。退一步讲，就算中美进入冷战，停止毛衣，中国也只会有些阵痛，而不是伤筋动骨，毕竟中国的经济体量巨大，市场比美国还大，好的企业没谁舍得搬走。

毛衣战只是中国崛起路上的一段插曲，中国发展不会因毛衣战改变。中国这些年的发展路径很明确，大力开放，然

后以开放促改革，通过这种方式中国经济取得了巨大成就。中国最近一段时间，对外的开放力度前所未有，接下来改革的力度估计也是空前，中国又将会迎来一轮大发展。很多人担心我们的高新产业发展不起来，这种担心是多余的。有钱、有人、有市场，没有发展不起来的道理，以前发展不起来，是因为搞搞房地产、包包工程，开开类金融公司，既简单又赚钱，钱和人都被吸引到这些行业，科技行业自然会相对惨淡。但今时不同往日，随着国家的监管加强，简单又赚钱的渠道没了，同时国家通过补贴、产业基金开始大力扶持科技产业，大笔钱开始往科技产业流，人也会跟着往科技产业流，需求又很大，发展起来就只是时间问题了。

外行看热闹，内行看门道，当你还在看毛衣战的热闹时，一些内行已经开始准备布局赚钱了。

43216 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-11 16:42

@小小发光人 2018-07-08 22:15:20

2015 年，卖房炒股。

2017 年，卖股炒房。

二者，哪个更惨？ ？

15 年卖股炒房，17 年卖房炒股是更好的追求。

43217 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-12 12:03

@可爱的小鱼儿 VV 2018-07-11 19:39:58

现在糖尿病患者太多了，与饮食有关

现在所谓的富贵病越来越多。

43219 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-12 15:17

国家在不停发各种信号，要做一个能听懂国家话的投资者。

43220 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-13 11:22

@啮缺 2018-07-13 11:07:47

楼主，群怎么加？求拉

公众号里有加群的说明。

43223 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-14 12:47

听懂政府的话，做好托，闷头发财

海男的故事 海男房产投资工作室 5月29日

中国社会的大部分资源都掌握在政府手上，大家赚到的大钱都是政府愿意让大家赚的，政府如果不愿意给大家，大家是赚不到的。当然，政府也不是无缘无故给大家，是当政

府需要启动某个市场时，大家有意无意的积极响应，帮政府托起了市场，政府给大家的奖励。但当市场热起来时，就不需要托了，大家得见好就收，不要和政府争利。

政府说话做事有个特点，不直接说，但会给出信号和暗示，所以听懂政府的话很重要。

14 年底，15 年初，政府接连出政策，降低首付、降低利息、降低限购标准。信号再明显不过，政府要启动房地产了，这个时候得积极响应政府号召，尽最大能力买入房产，帮政府把市场托起来，政府肯定不会亏待大家。等市场热起来，买房成全民信仰时，这个时候就不需要托了，大家就得拿着政府的奖励退场，寻找下一个政府准备启动的市场。

政府现在在资本市场动作挺多，独角兽快速上市，ST 上市公司直接退市，国外上市的巨无霸企业通过 CDR 部分回归，这其实都是一些信号，国家准备慢慢启动股市。一直有人诟病中国的股市不是经济晴雨表，这个确实是事实，这和股市成立之初的目的有关，当时成立股市是为了解决国企的问题，所以资源是严重向国企倾斜的。但最近 20 年真正创造效益的是外贸企业和新兴产业企业，这些要么没上市，要么在国外上市，导致股市没有享受到经济发展的红利。好在国家已经意识到这个问题了，开始慢慢改变，让股市更多的支持新兴产业和服务业的发展，最近退市的都是一些老国企也可以看出政府的决心。综上所述，股市会慢慢的变成经济的晴雨

表，如果你看好中国，就不要错过接下来资本市场的机会。
如果你对房产投资恋恋不忘，不妨换个思路，投资股市中在一二线城市有大量优质土地的上市房地产企业。

大风起于青萍之末，时刻注意政府给出的信号和暗示，
努力及时的做好托，闷头发财，没有利用价值了默默退出，
不和政府争利。

43225 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-14 21:52

@ty_Liang206 2018-07-14 19:38:50

楼主你好，目前比较纠结买二套房的事儿。坐标上海，
16 年底入手了一套老破小位于内环边上，不是学区房。现在
有生育下一代的打算，考虑到买一个大一点的房子。但是现
在不是卖房的好时机，运用一些金融工具倒是可以买二套，
但是杠杆加的太高，风险和压力都比较大。希望楼主能给一
些思路，谢谢??????

还款能力够就可以买。

43228 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-15 15:57

盛宴结束，到处都是坑

海男的故事 海男房产投资工作室 5 月 9 日

随着国家控制杠杆的深入，各种债务问题会不断暴露出

来，到处雷声阵阵。10 年放水的海天盛宴，总是需要人买单的。

很多人连起码的投资知识都没有，就被整个社会的投资洪流裹挟着进入了各种投资市场，结果可想而知。

随着大家财富的积累，投资理财由以前的可选项变成了必选项，为了大家以后能更好的投资理财，给大家梳理一下目前最主要的投资理财方式。

银行理财：这是一种最常用的理财方式，但产品良莠不齐，很多产品层层嵌套，估计连银行的很多销售人员都不知道底层资产是什么。这些产品的资金很多投向了国家金融监管部门限制的房地产、地方平台、过剩产能国企，这些企业很多都没有造血能力，靠借新还旧维持，一旦国家货币收紧，很多就没钱还了。虽然国家说要打破刚兑，但如果买理财的是普通老百姓，国家还是会尽量归还本金，如果是银行私人客户买的，估计就不会管了。对于大家手头的一些闲散资金的理财，建议买真正的货币基金，虽然收益比银行理财少一点点，但比较安全、存取灵活。

信托：信托对购买客户有要求，一般是中上阶层在买，由于信托收益比较高，相应风险也比较高，出问题了国家不会管，打破刚兑。买这种产品一定要搞清楚底层资产，尽量买底层资产是大国企和高等级城市的产品。

三四五线城市房产：这些城市的棚改，主要是帮开发商

去库存，把开发商的债务转移到居民，降低银行的风险，一旦任务完成，国家就不管了。这些城市的房子以后会面临几个问题，一是烂尾，二是难套现，慢慢阴跌。当然少部分有优质资源的房子会有一定的保值功能。如果大家有这些城市的房子，趁现在市场还有一些余温，赶紧卖掉。

一二线城市房产：一二线城市产业基础好，人口在不断流入，房价长期看是向上的，但区域分化会很严重，契合城市脉动的区域会涨的比较多。位置偏僻，不通地铁，学区差的区域基本不会涨，得赶紧优化。

投资是个技术活，好好学习，谋定而后动。

43229 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-16 13:16

@1278298787 2018-07-16 11:06:44

楼主大神，都在说三四线是坑，现在最大的疑问是如何区分三线与二线，尤其是强三线和二线之间的划分，现在哪怕是正规的版本，都有扩容很多了，扩容后的新二线城市可以不按照三线城市的房产前景看待吗？谢谢楼主。

不管怎么分，有好的公共资源和就业资源，人口净流入是最重要的。

43231 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-16 14:52

@1278298787 2018-07-16 11:06:44

楼主大神，都在说三四线是坑，现在最大的疑问是如何区分三线与二线，尤其是强三线和二线之间的划分，现在哪怕是正规的版本，都有扩容很多了，扩容后的新二线城市可以不按照三线城市的房产前景看待吗？谢谢楼主。

@海男的故事 2018-07-16 13:16:31

不管怎么分，有好的公共资源和就业资源，人口净流入是最重要的。

@1278298787 2018-07-16 14:36:38

谢谢楼主。我这边绍兴，公共资源还行，医疗不是很好（相对杭州的浙一浙二医院），教育很不错，其他公共资源比如地铁、高架、水资源、人文资源都比较丰富，人均 GDP 在二线水平，但是人口虽然不流出流入液很少，就业机会一般，产业结构太单一了。这样的城市，我感觉前途真的和迷惘啊，分析起来处处是矛盾，很多条件都是不上不下，说公共资源多少很难衡量，可以说在边缘，目前均价在 15000，主城区 17000-25000. 不知道还能不能买.....

有比较就有鉴别，不管公共资源还是未来前景，绍兴都不如武汉，成都，长沙，但房价不比这几个便宜。

43234 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-16 17:10

国家扩大开放, 哪些城市的房价受益最大

原创: 海男的故事 海男房产投资工作室 今天

6月11日,《国务院关于积极有效利用外资推动经济质量发展若干措施的通知》出台。6月28日,新的《外商投资准入特别管理措施(负面清单)(2018年版)》正式发布,并从7月28日起施行,新的负面清单在22个领域推出开放措施,限制措施条目从2017年版的63条减少到48条。6月30日,《自由贸易试验区外商投资准入特别管理措施(负面清单)(2018年版)》发布,将从7月30日开始施行,限制条目从2017年版的95条缩减到45条。1个月内,国家连续出台3条重磅的法规政策促进开放,吸引外资,开放力度前所未有。

梳理一下上面的法规政策,开放的亮点主要在两方面,一是大幅扩大服务业开放,特别是金融领域,取消银行业外资股比限制,将证券公司、基金管理公司、期货公司、寿险公司的外资股比放宽至51%,2021年取消金融领域所有外资股比限制。二是基本放开制造业,汽车行业取消专用车、新能源汽车外资股比限制,2020年取消商用车外资股比限制,2022年取消乘用车外资股比限制以及合资企业不超过两家的限制。船舶行业取消外资限制,包括设计、制造、修理各

环节。飞机行业取消外资限制，包括干线飞机、支线飞机、通用飞机、直升机、无人机、浮空器等各类型。

这些高端服务业和制造业要进入中国，落户的首选位置是北上深这三座城市，随着大量资金的涌入，北上深的房价将得到有力的支撑，特别是金融行业，人均产值很高，薪酬也高，会产生很多有实力的购房者。

中国每一次大的发展都是通过开放，然后以开放促改革取得的，相信这次也不会例外。

43235 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-17 17:32

@u_112652135 2018-07-17 10:15:21

花了好几天时间把楼主的帖子读完了，面对辛苦挣来却不断贬值的人民币，每天都处在焦虑之中。第一次回帖，希望楼主帮忙答疑解惑。本人年近 40，有两个儿子，一个读小学，一个读幼儿园，在苏州高新区有两套 100 平左右的小三房，广州增城有一套大平层，老公广州户口，有社保公积金，家庭存款 130 万，一直在考虑在广州再买一套，兼顾自住和投资（有学位需求），犹豫是天河区的老破小学位房还是中新知识城新房，但记得您提出广州的未.....

黄埔的高新区附近。

43237 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-17 21:09

@u_112652135 2018-07-17 19:44:52

本人愚钝，黄埔的高新区在哪里？能在具体点吗？现在萝岗并入，黄埔区变好大了，萝岗区府附近、开发区东区、西区、临港区，知识城还是哪里？还望楼主指点一二

广州科学城。

43239 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-18 11:50

P2P 的爆雷会引发挤兑，经营的比较好的平台也会受到牵连。P2P、互联网金融一直是房地产的灰色渠道，它们的爆雷，对房地产也会有很大影响。

43240 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-19 17:49

@ty_弈璇 2018-07-19 09:04:54

海南老师您好：请教上海一环的楼盘目前限价认购，估计 65000 左右一平，按目前的行情能买吗？非上海本地人，在上海工作，有买房资格，但因为是农村出来，赚钱不容易，怕房价下跌，成了负翁，谢谢！

这个价格得看房子周边的资源及开发商本身的产品。

43257 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-19 22:06

@江海小白 2018-07-19 19:52:31

楼主赐教，南通有 4 套房子，都翻倍了是继续持有还是卖掉，手里还有闲钱还是继续买入吗

试着去卖卖就知道行情了。

43260 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-20 15:05

房产分化会越来越严重，优化资产是当务之急、重中之重

原创： 海男的故事 海男房产投资工作室 今天

涨潮时，大家都游的挺 high，大部分身体在水下，谁穿裤子谁没穿裤子很难看出来，但等潮水退去时，谁没穿裤子就一目了然了。房地产也是一样，大水漫灌时，非优质资产也涨的挺好，一旦水量减少，非优质资产就会缺乏流动性，下跌，优质资产依然会坚挺。

在房地产水流越来越小的时候，把非优质资产优化成优质资产就成了当务之急和重中之重。如何判断和挑选优质房产是个技术活，可以从城市、区域、房子配套这三个维度来分析。

城市：城市是各种资源的载体，拥有好的公共资源，就业资源的城市对优质人口的吸引力是很大的，人口会不停流

入，对城市的房价有很大的支撑。现在对城市的分类比较多，比较通用的是一线、二线、三线及以下，一、二线城市一般公共资源，就业资源比较丰富，人口处于净流入状态，比较适合作为优化的目的地。

区域：市中心资源比较丰富，是大家都认可的地方，房价一般比较坚挺。另外有些城市的高新区发展的不错，自成一体，由于从业者工资比较高，对附近的房价形成了强烈的支撑。还有一些城市由于老城不适合现代产业的发展，会在老城附近建一个新城，往往也发展的比较好，房价也比较坚挺。

房子配套：房地产通过 20 年的大发展，已经基本满足了广大居民的居住需求，接下来的主流需求是改善。那些教育资源不错的次新小三房、小四房会成为香饽饽，享受溢价。

投资要与时俱进，把握需求变化，不停优化，确保自己的房产是最受市场欢迎的那一类。

43268 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-21 10:51

@凤姐姐是个实诚人 2018-07-20 22:38:54

楼主，我看好了一套公寓，一室一厅的，其他同户型出租目前 1700 元每月，总价 25 万左右，可以下手吧？

租售比不错，多考察考察出租率，如果出租率高可以考

虑配置。

43270 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-23 16:43

如何寻找既安全、收益又相对较高的理财产品

原创: 海男的故事 海男房产投资工作室 今天

最近各种理财产品不断爆雷,特别是 P2P 更是尸横遍野,广大投资者蒙受了巨大损失,很多甚至血本无归。往者不可谏,来者犹可追,学习如何寻找既安全收益又相对较高的理财产品,就成了一个重要且必要的事情。

不管岁月如何变迁,全世界最安全的资产就是大城市的优质房地产,以优质房地产为抵押的理财产品是比较安全的,收益也比较可观,一般能达到 10%左右。这种理财产品一般分为两类:

一类标的比较大,一般是房地产公司缺钱,委托类金融公司把房地产项目做抵押包装成公共理财产品对外销售,也有一些私募专门做这种投资,这些房地产做抵押时下折比较大,一般 6 成左右,这给了投资者足够的安全垫。随着国家控制正规金融机构资金流向房地产,这种需求会越来越大。

另一类就是个人抵押贷款,由于银行的审批比较严格,而且不确定性大,一些急用钱的生意人和中小企业主,往往会寻找民间渠道借钱,委托典当行、房产中介、互金平台等机构给他们张罗抵押借款,这种借款适合手头现金比较多的

投资者，当然一些亲朋好友联合起来做也是不错的选择。由于房子抵押款只有房子卖价的6成左右，也是比较安全的。当然过程中一些抵押手续，强制执行手续还是要把把关，不能完全相信中介。

在中国，很多个人和中小企业是得不到正规金融服务的，他们只好转向民间获取服务，随着正规金融机构对房子金融属性的压缩，将会给民间提供非常大的机会，不管你是通过投资抵押贷款赚取利息，还是从事这个行业，都是非常不错的选择。

43280 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-24 17:25

@有话没法好好说 2018-07-24 15:56:36

楼主，聊聊股市吧

公众号的5篇文章已经把股市讲透了，自己去看看，如果还是不行，可以来群里学习。

43285 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-27 23:14

@小柳 2018 2018-07-27 15:52:15

感恩海男的无私分享。

想问问海男。现在听政府的话是加入股市大军。那到下一轮入房市需要多久呢？

我在广东惠州，想入一套小户型学位房，房价大概 2 万。但周边非学位房大概是 1.2 万。还要二年才需要用。所以一直纠结要不要现在入手。

好的学位房不会有大的降价。

43288 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-29 15:06

大部分投资者最后都死于思维惯性

原创: 海男的故事 海男房产投资工作室 今天

如果你不知道自己为什么赚到了大笔财富，那么你迟早会失去这笔财富；如果你觉得赚到大笔财富是因为自己能力超强，那是你想多了，你只是无意中顺应了一个大势。改革开放到现在也有四十年了，中国的经济取得了巨大的进步，期间涌现了很多风云人物，但大部分都是各领风骚 3、5 年，然后消失在茫茫人海中，能基业长青的很少，原因很简单，大部分人由于知识面比较窄，投资渠道和技能单一，导致思维固化，自然就跟不上日新月异的经济发展的了。

不管是投资还是做实体，一定要看清大势，顺大势才能赚大钱。

近段时间，国家降了一次准，货币宽松了一些，很多人又高呼房价要大涨了，这就是典型的惯性思维，放水房价就会大涨，根本不分析客观情况。放水只是房价上涨的一个前

提条件，不是主因，主因是国家鼓励房地产行业信用大扩张。但现在的情况是国家在不停收缩房地产行业的信用：目前货币利率下降了很多，但按揭的利率还在上升，无他，房贷额度下降，尽可能的提高收益；金融系统不停收紧房地产相关贷款额度，央行通过国开行的注水也基本停下来；对各种间接流向房地产的水也围追堵截，停止企业买房，严查抵押贷、消费贷进入房市，甚至停止抵押贷，有些按揭甚至低评低贷。拆杠杆，降信用到如此程度，大家还在幻想大涨，也是让人醉了。现在要做的是卖掉自己的非优质房产，拿好现金，等待国家下一次发出的入场信号。

遥想 2015 年国家多次降息降准，原则上绝对利好股市，但股市却爆了，原因无他，国家拆股市的杠杆，降股市的信用。他山之石，可以攻玉，房市和股市虽然是不同的投资市场，但本质是一样的。

老手死于惯性，不管你以前赚了多少钱，接下来如果不能客观分析大势，判断错了大势，财富会大量消失。至于新手，能力没到位之前，就是韭菜。

努力学习，学会分析事物的本质，不被表面的东西迷惑。最最重要的是学会听懂政府的话，把握住大势。

43289 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-29 18:59

@ty_河流 332 2018-07-24 15:26:44

楼大，普通人通过什么途径购买这样的理财产品啊

多到房产中介、典当行、小贷公司走走看看。

43290 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-30 15:54

不管房市、股市，牛市对投资小白都是灾难，牛市亏大钱。没有牛市，小白可以安心的工作生活，牛市来了，后知后觉的小白就成了接盘侠。对小白来说要么努力学习，变得专业一点，要么就彻底不要参与投资市场。

43292 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-30 20:21

@ty_136949794 2018-07-30 17:56:25

感谢海男的无私分享！请问海男上海浦东唐镇的金融家值得买吗？价格 4.3 万，还是宝山金地天地云墅？高层 3.8 万，洋房 4.2 万。这 2 个盘离地铁都不近，相比较，金地附近配套稍好些，据说还有世外学校在建。我是上海首套，但在地有过贷款，首付高。

买唐镇的房子，张江的高科技产业会向唐镇外溢。

43297 楼

作者:海男的故事 日期:2018-07-31 12:51

@u_99155357 2018-07-31 07:13:58

楼主，南通房产现在能投资吗，能投的话，哪个区域能投！

现在不是投资的时机。

43299 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-01 21:57

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

公众号里面已经有 100 多篇关于投资的文章，如果你有志于投资或对投资比较困惑，这些文章对你会有帮助。

43309 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-01 21:58

@红太狼 11ABC 2018-07-31 17:26:47

我想八月去西安买房，郊区不限购的那种。西安的东南西北，买哪个方向好呢？现在地铁在建挺多，沿着哪条线好？

请楼主指点迷津

不限购的地方投资价值不大。

43310 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-02 13:32

不管房市股市，牛市都是投资小白的灾难

海男的故事 海男房产投资工作室 昨天

没有牛市，小白们努力工作，没有焦虑，幸福的生活。牛市来了，后知后觉的小白们被裹挟参与进去，为国接盘，为庄家接盘，为专业投资者接盘。股市如是，房市亦如是。

不管房市、股市，都是财富的转移工具，背后是人和人的博弈，小白们面对的是庄家和专业投资者，基无胜算，早期的一点甜头，无非是吸引小白投入更多的资源和吸引更多的小白。

房地产是个大产业，背后的庄家是ZF，KFS是手套。早期蛋糕比较大，ZF、KFS、专业投资者、因各种原因买了几套房的小白，都分了不错的蛋糕。随着蛋糕的减少，庄家吃相越来越nankan，不惜暂时牺牲白手套；专业投资者更是被牺牲对象，一个限售就被排除在市场之外，处于巨大的不确定性当中，ZF成了房子的独家供应商；至于后知后觉的投资小白，除了接盘，还是接盘，特别是那些买了荒山野岭的卖不掉，租不掉，住不了的房子的小白投资者，房子会成为他们后半生的噩梦。这次房市牛市卷进了无数的小白投资者，韭菜基本被割完，房地产到了需要休养生息的时候了。

股市更是一个财富转移的场所，当专业投资者在熊市布局时，小白们聊娱乐、聊撩汉把妹不亦乐乎，根本不会看股市一眼，当股市已经到牛市尾声时，小白们在周围热烈氛围的感染下，毫无准备的仓促入场，入手一些高价垃圾股，没过多久，鼓声停了，股市开始下跌，小白拿着一堆垃圾股又

舍不得割，眼睁睁的看着它对折之后骨折。股市如战场，小白们对市场毫无敬畏，参与十分随意，被收割就是很正常的事情。

分析事情一定要抓住本质，大家买的不是房子、股票，而是在和别的人争夺财富，为什么贫富差距越来越大，因为钱都从小白的手里转移到了庄家和专业投资者手里。如果你是一个小白，要么你让自己变得专业一点，要么不要参与投资市场，不参与会被贬值剥削，肯定也不甘心，所以唯一的办法就是通过学习，让自己变专业。

明白了事物的本质，知道了社会的残酷性，就不会产生不切实际的幻想，而是静下来提高自己的能力，抓住以后的机会。

43311 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-02 14:49

@东岸的精锐陆军 2018-08-01 09:12:48

小县城的房价还在涨，把房子卖了，不知是对是错

不卖准备传给儿子。

43312 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-02 18:16

做投资最重要的是能看清大势，在风险来临前全身而退。

43313 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-02 21:48

@东岸的精锐陆军 2018-08-01 11:03:46

看到县城房价涨得猛，十分质疑决定的正确，简直是不符合经济规律啊

最后一个铜板不是那么好拿的。

43314 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-03 14:20

@zzy33480221 2018-08-03 08:19:27

楼主对一线城市深圳新出的房地产政策怎么看,非常期待您的答复!

早就说过了，露头就打。

43318 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-04 16:48

@zzy33480221 2018-08-03 08:19:27

楼主对一线城市深圳新出的房地产政策怎么看,非常期待您的答复!

@海男的故事 2018-08-03 14:20:28

早就说过了，露头就打。

@zzy33480221 2018-08-03 16:15:03

如果一直这样下去，不知道未来结果会如何？

等国家的问题解决了，就会恢复正常政策。

43320 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-05 22:14

@海男的故事 2018-06-19 19:18:42

别让弱者思维成为创富路上的绊脚石

思维决定出路，年轻的时候可以没有钱，但不能没有强者思维，找到有大财富场的行业，花钱、花心思去结交行业的明白人，努力学习实践，早日掌握门道。

要养成强者思维，首先要去掉弱者思维。前些年，逃离北上广深风靡一时，很多年轻人经历一点点的挫折，就打退堂鼓回老家，这是典型的弱者思维在工作上的具体体现。北上广深这么大的财富场都不能分一杯羹，凭什么认为自己能在财富场小的可怜的中小城市聚集财富。事实证明，那是不可能的，于是大家纷纷重返北上广深，但这一个来回，时间成本和机会成本是非常巨大的。

不光工作上，投资上更要克服弱者思维，目前中国投资市场的大财富场是房地产和股票。不管是房地产还是股票，都会经过四个阶段：看不起、看不见、看不懂、来不及。当大家都看不见、看不起的时候才是真正的大机会，这个时候

应该想尽各种办法找到行业明白人，学会利益最大化的方法。

目前的中国就是一个丛林，大家拼命在争夺有限的资源，除了努力做强者，别无选择。所谓的岁月静好，那是成为20/80中20后的事了。

古话说的好：三十不豪，四十不富，五十等死路。在年富力强的时候，我们就应该去财富场大，难度大的地方和行业奋斗，刚开始可能会比较难，但以后会越来越容易。反之，最好的年纪在养老，以后养老的时候可能需要奋斗。

@苏金金 2018-08-04 18:20:55

赞

强者思维是最重要的。

43322 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-06 13:02

中国现在的问题主要是政府通过税费和房地产分配了过多的财富，导致企业和居民分配的财富偏少，企业的投入和居民消费自然不给力。接下来政府要实实在在减税降费，抑制地价房价，让利于民，才能真正激活社会的活力。

43323 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-06 22:26

我没在群里留任何联系方式，大家谨防受骗。

43324 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-08 13:40

@须花儿 2018-08-07 01:14:49

汇率如何发展?

适当贬值有利于出口，但贬的太多会导致资本快速外流。
国家有一个利益权衡和底线思维，目前汇率的底线。

43329 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-08 17:23

@逆行列车 516 2018-08-07 21:10:07

樓主您好~本人坐標深圳！北方人但早已經深圳戶籍，
由於來得早（2000年來的深圳），也比較節省再加上一些運氣有幸在深圳福田羅湖和鹽田三區各擁有一套住房！再加上龍華的一個小小的戶型就把我們和父母的四套名額都佔滿了！2017年中旬的時候手裡還有一百萬現金想投資，結果和家人最開始東莞公寓住宅和惠州海景房二選一，家人一開始都傾向於東莞公寓（期房），當時一萬五左右，隨便可以買個一百平的，最後我去惠州霞涌（也就是.....

需要做财富配置了，不要在房地产上投入更多资源了。
投资者往往死于惯性，在一个地方捡到金蛋了，就老认为能在那个地方捡到金蛋，而不管客观情况是否发生变化。

43330 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-09 14:55

弄清楚国家的底线后，没有恐慌，只有赚钱机会

海男的故事 海男房产投资工作室 今天

国家最关心的三个事是就业、通胀、系统性金融风险，目前最最重要的就是预防系统性金融风险，弄清楚了国家的底线，就知道了汇市、债市、股市、房市会怎么走，也就能抓住相应的机会，机会都抓不完，哪有时间恐慌。

汇市：人民币适当贬值有利于出口，可以缓解毛衣战的压力，但如果贬值过多，改变大家的预期，会引起资金大量外流，一些有钱人和机构甚至会不惜代价抛售房产、股票，给房市、股市带来危机。所以 2016 年 12 月的汇率低点 6.987 不能跌破，这是主流人群的心理关口，跌破容易引起系统性金融风险，相信国家在这一点位会严防死守。

债市：债市现在的最大问题是信用风险，信用等级低的民企募集资金困难，导致存量的债务频频违约，而这些民企很多是上市公司，违约导致对应的股票暴跌，进一步引发质押爆仓，严重影响银行和券商的安全，如果不加干预，肯定引发系统性金融风险。前一段时间央行已采取措施，为低信用等级企业增信。同时，债市信用风险也会导致企业抛售房产自救，引发房市压力。

股市：股市现在最大的风险是股价大跌引起的质押爆仓

和融资融券爆仓，严重影响银行和券商的安全，国家现在采取一些行政手段稳住了质押爆仓，但这只是权宜之计，如果股价继续大跌，国家也难兜住。同时，股价下跌引起的质押风险也会导致企业抛售房产自救，引发房市压力，目前上市企业拥有的房产价值将近1万亿。2638点是主流人群的心理关口，国家一定会集结大量资金在此守护，现阶段很多优质股票由于外部原因被错杀，出现了难得的分批布局机会。

楼市：楼市复杂一点，一线强二线主要防止套现外逃，会想办法冻住；二线主要是控制杠杆、控制房价；三四五线去库存基本完成，银行已经解放出来，接下来要让有限的资源发挥更大的作用，棚改可能是实物加货币，让资源向房地产后市场倾斜，带动家具、家装、家电的消费，带动经济的发展。

现在汇市、债市、股市、房市已经交错在一起，牵一发而动全身，国家一定会对引发系统性风险的环节严防死守，把可能的风险扼杀在萌芽状态。

富豪可以和国家分离，在国外过悠哉游哉的生活，但普通老百姓是没这个能力的，只能和国家绑在一起。看清国家的底线和难处，和国家同舟共济，只要国运向上，我们一定能得到丰厚的回报。

天佑中华。

43333 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-09 19:37

@金子爱钱 2018-08-09 16:06:37

一定要看到我呀，看到我呀，关注楼主好久了，特意注册了一个号上来，上个月中刚刚卖掉广州市内一套住宅，天河区边边，我是10年买的，已过五唯一，1是居住面积小，2是市内太挤开车太堵就卖了。

自住根据自己的真实需求购买就行了。

43336 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-11 20:54

@ty_笨笨彭 2018-08-10 03:43:50

楼主你好：现在我这一个河南5线城市的房价都在6000--7000左右，好的地段8000--9000了，下面的县城都5000了，最近下个通知：本地有几个银行出台了：因近期期房压件过多暂停二手房受理。请问楼主这是个什么信号，首先现在的二手房确实比较红火，也比较好卖，说是：期房压件过多。这个应该也是事实。本人孩子今年在郑州上学了，想在郑州投资买个小两房，又怕高位站岗，老百姓挣点钱难啊，可是就这下面的小城市都这价怎么指望照.....

一手房对银行和地方政府利益更大。

43338 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-13 15:37

毛衣战是表面，真正的战争是金融战，米国已经步步紧逼。

43339 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-16 20:46

@红太狼 11ABC 2018-07-31 17:26:47

我想八月去西安买房，郊区不限购的那种。西安的东南西北，买哪个方向好呢？现在地铁在建挺多，沿着哪条线好？

请楼主指点迷津

@秋歌红酒庄 2018-08-16 16:47:21

西安房价已经涨好多了，可以考虑去其他旅游城市，西双版纳，昆明等地

没有优质产业的地方慎重。

43351 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-17 17:33

@xiao_siyu 2018-08-17 00:17:34

楼主您好，主要考虑在杭州给母亲买一套房子用作养老，所以想买新点的房子改善居住条件优先，老家金华，我是杭州户口还好有房票，目前在北京定居，预期明年底手里能有

一定资金，预算总价 250 之内，暂时能想到的良渚或者未来科技城板块，从投资的角度您觉得这两个位置如何？良渚文化村那环境会比较好，但是距离地铁有一定距离，未来科技城有地铁附近的楼盘，不过因为异地还没开始实地看楼，不知道您有没有什么好的建议？今年老.....

养老和投资的标的是不一样的。

43355 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-19 15:57

@木小哀 2018-08-19 09:21:11

发现一个现象，本帖里现在大多数都是二线以下的人在问房事了，一线强二线的都不问房事了 有点意思

普通人只能看到一步，好的投资者能看到三步，能够不拿最后一个铜板，全身而退的才是高手。

43358 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-19 21:16

@踏雪无痕 N8 2018-08-17 21:59:55

江西有潜力吗

潜力一般。

43360 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-20 20:08

@木小哀 2018-08-19 09:21:11

发现一个现象，本帖里现在大多数都是二线以下的人在问房事了，一线强二线的都不问房事了 有点意思

没有赚钱效应就凉了，能够持续关注的都是专业投资者。

43365 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-21 16:17

赚大钱永远是在危机的时候

原创： 海男的故事 海男房产投资工作室 今天

投资的本质就是资金和资产之间的不停转换，当中最重要的是时机，最怕的是踏错节奏，付出巨大的机会成本。

赚大钱永远是在危机的时候，此时能以较低的价格买到优质资产，但关键此时手头得有资金。房地产最近 10 年的好投资机会主要是 08 年，12 年，14 年，这几年经济都很差，房价也比较低迷。接下来房价如果没有像样的调整，就很难出现赚大钱的机会。

股市也是一样，危机的时候才能有赚大钱的机会，15 年股市 5000 多点时，多少人希望股市能重新给一个低点位的上车机会，现在又一次在 2638 附近时，大家又慌的一笔。进退无据，随波逐流，知行不合一是一大部分投资小白的宿命。

好的投资者最喜欢危机，危机就意味着赚大钱的机会，

别人恐惧他贪婪。但小白恰恰相反，危机时他们只有恐惧。

赚大钱的常识就是低价买到优质资产，这个常识不管什么时代，什么国度，都是适用的。当然识别优质资产，需要一定的社会和经济分析能力，好在现在资讯发达，有很多获得优质资产信息的渠道，本公众号也会经常讲。

为了美好的明天，改变从思维开始。

43367 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-21 17:18

@梦中飞马 2018-08-20 20:24:54

楼主您好！我是太仓的，现在太仓的新楼价格比周围的二手房大约低 4000-5000 元，不久前一个楼盘 2500 多人抢 180 套房子。想请教楼主：现在太仓是适合卖出房子还是继续买入房子还是将现有房子进行置换新房？谢谢楼主！

适合卖出。二手房迟早向新房靠拢。

43368 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-22 12:39

@梦中飞马 2018-08-20 20:24:54

楼主您好！我是太仓的，现在太仓的新楼价格比周围的二手房大约低 4000-5000 元，不久前一个楼盘 2500 多人抢 180 套房子。想请教楼主：现在太仓是适合卖出房子还是继续买入房子还是将现有房子进行置换新房？谢谢楼主！

@海男的故事 2018-08-21 17:18:12

适合卖出。二手房迟早向新房靠拢。

@梦中飞马 2018-08-21 20:51:00

再请教楼主：那卖出后的资金建议投资什么？多谢楼主！

置换到苏州，或者定投指数基金。

43370 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-22 16:26

@福如东海 2018 2018-08-22 14:50:54

楼主，常州的房价一直在涨，去年年初朗诗绿郡有尾盘一万二三，今年一期二手房都两万三左右成交。周边又马上开一个新盘，开盘价也是两万三起。目前常州房价普遍一万七八了。这还在疯涨？这个城市潜力很大吗？？（来自天涯社区客户端）

常州前几年被称为鬼城。

43374 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-23 19:03

央行支持棚改的 PSL 开始快速减量，三四线城市房价的活源之水会慢慢干涸。

43376 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-24 15:11

现代社会，不会投资注定被收割

海男的故事 海男房产投资工作室 今天

现代社会，最大的特征是产生了信用货币，导致货币的增长速度很快，钱存银行也会被收割，大家被迫做各种投资，但投资市场套路多，而投资小白又缺少起码的投资知识和常识，常常被收割的体无完肤。

下一波股市牛市会把所有人卷进去，一如这波房产牛市。但牛市对投资小白来说不是好事，牛市亏大钱。投资市场是赤裸裸的财富转移战场，投资小白进入投资市场，就像手无寸铁的士兵进入战场，结果可想而知。

士兵进入战场需要严格的训练并配备武器，投资者进入投资市场当然也需要充分的准备，用投资智慧武装好自己。

今天主要讲讲股市的投资基础知识和策略。

股市基础知识：只说最重要的一条，不追高，没有任何股票值得追高，如果实在看好一支股票，等不了大级别调整，也要等小级别调整了再介入。

股市投资策略：不同类型的人需要不同的策略，总体来说，投资市场的参与者可以分成三类人，投资策略也相应的有三类。

1. 基金类：这类人没能力、没时间直接参与股市，可以

通过定投基金参与投资，其中定投指数基金是最简单的，如沪深 300。定投不是一直投，而是在股市相对低位定投，快速上涨时就停止，等待收获。

2. 被动类：愿意直接参与股市投资，但不愿意学习太多技巧。这种投资者可以采取三段式买入法，选一支符合经济发展趋势的好股票，跌 30% 买入投资金额的 1/3，再跌 10% 买入第二个 1/3，接下来再跌 10% 就买入最后 1/3。股市投资变成了算术题，简单方便也不用盯盘。

3. 主动类：愿意直接参与股市投资，也愿意学习一些股市技巧，买卖主要根据技术指标。这类人很容易出现买卖级别不够大，管不住自己的手，不愿止损等和人性相关的问题，需要在这方面多加修炼。如果能和三段式买入法结合，可以很好的克服人性缺陷。

作为普通投资者，上面没人，家里没矿，投资智慧就是自己的最大资本。

43379 楼

作者: 海男的故事 日期: 2018-08-24 21:26

@天天天晴 91 2018-08-24 12:11:05

楼主，请教下买房问题。本人有广州户口，目前未买房，南沙区有套小户型，建筑面积 60 多平，首付可能会到 40 多万吧，目前说房产税会出来，一直在犹豫买房。是否现在下手，还是等年底形势明朗以后买房？

是自住还是投资？

43380 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-25 14:44

目前中国对外最大的问题是保外储，对内是保就业，投资要在这个大框架下进行。

43381 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-27 12:32

别让弱者思维成为创富路上的绊脚石

思维决定出路，年轻的时候可以没有钱，但不能没有强者思维，找到有大财富场的行业，花钱、花心思去结交行业的明白人，努力学习实践，早日掌握门道。

要养成强者思维，首先要去掉弱者思维。前些年，逃离北上广深风靡一时，很多年轻人经历一点点的挫折，就打退堂鼓回老家，这是典型的弱者思维在工作上的具体体现。北上广深这么大的财富场都不能分一杯羹，凭什么认为自己能在财富场小的可怜的中小城市聚集财富。事实证明，那是不可能的，于是大家纷纷重返北上广深，但这一个来回，时间成本和机会成本是非常巨大的。

不光工作上，投资上更要克服弱者思维，目前中国投资市场的大财富场是房地产和股票。不管是房地产还是股票，都会经过四个阶段：看不起、看不见、看不懂、来不及。当

大家都看不见、看不起的时候才是真正的大机会，这个时候应该想尽各种办法找到行业明白人，学会利益最大化的方法。

目前的中国就是一个丛林，大家拼命在争夺有限的资源，除了努力做强者，别无选择。所谓的岁月静好，那是成为20/80中20后的事了。

古话说的好：三十不豪，四十不富，五十等死路。在年富力强的时候，我们就应该去财富场大，难度大的地方和行业奋斗，刚开始可能会比较难，但以后会越来越容易。反之，最好的年纪在养老，以后养老的时候可能需要奋斗。

43382 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-27 18:42

投资收益最大化：熊市配置优质资产，牛市交易次级资产

作为一个投资人，一定要分清楚哪些是优质资产，哪些是次级资产，哪些是可以长期持有的资产，哪些是短期持有做交易的资产。只有分清楚这些，才能做到熊市配置优质资产，牛市交易次级资产，获取利益最大化。

投资心理学是投资中最重要的学问，是抓住各阶段投资机会的可靠依托。熊市配置优质资产，牛市交易次级资产就是投资心理学最直接的体验。中国目前最大的投资市场是房市和股市，下面就这两个市场进行展开阐述。

股市：熊市还在股市布局的主要是理智的资金，会考虑

企业的运营情况及未来的前景，布局的都是一些优质股票，持有时间相对较长。随着企业效益的好转或者货币的宽松，开始有增量资金进入股市，早期的增量资金也是相对理智的，也会买一些优质股票。由于优质股票的很多筹码已经被锁定，随着资金的进入，优质股票开始上涨，产生赚钱效应，更多资金开始进入股市，优质股票开始大涨。由于优质股票都是一些指数成份股，股票的大涨会引起指数大涨，国家会调控，优质股会进入调整，前期布局的理智资金一部分会获利了结，一部分会调仓次级股，由于次级股盘子小，资金的进入，会导致个股快速的大幅上涨，进入牛市中期，赚钱效应非常显著，大批韭菜资金纷纷涌入股市。由于韭菜资金都是急功近利，哪个涨得好买哪个，此时次级股涨得好，韭菜资金纷纷高位买入次级股。由于股市继续大涨，国家会进一步调控（或者外部危机），理智的资金开始逢高套现撤出，韭菜资金高位站岗，牛市结束。此时处置次级资产的最好做法是割肉止损，因为次级资产不适合长期持有，一旦市场转熊，面对的可能是对折而后骨折的下跌。目前关注股市的韭菜资金不多，是布局的时候。

房市：熊市时买房子的要么是自住，要么是专业投资人士。一线、二线的房子由于绝大部分都是自住，筹码基本锁定，同时流入人口多，一旦国家调控放松，金融支持加强，就会产生很多有效需求，优质房产会供不应求，开始涨价，

产生赚钱效应，更多的投资投机资金进入，房价开始大涨，国家会出手调控。专业投资资金会转战一些基础不错的三线及以下城市，虽然这些地方的库存比较多，但盘子并不大，随着大量外部资金的进入，房价很快大幅上涨，赚钱效应非常明显，韭菜资金开始跟风追高，专业投资资金高位套现，等待一线、二线下一次的机会，韭菜资金最后高位站岗，持有的可能是一个卖不掉，租不掉，住不了的房子，面对的可能是绵绵无期的阴跌。目前关注房市的韭菜资金太多，不是布局的好时候，留好资金等待一、二线城市优质资产的机会。

优质资产长期看是一直向上的，上涨也会早于次级资产，既可以根据小周期做交易，也可以长期持有，但涨幅不会特别大。次级资产容易暴涨暴跌，适合交易，如果把握好买进卖出的点，收益相当可观，但不适合长期持有。

对一个合格的投资者来说，是没有牛熊之分的，只有配置优质资产和交易次级资产的区别。

43383 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-28 12:11

接下来是减税降费为主，还是基建为主，决定了我们以后的经济效率，没有米国的步步紧逼，我们是不会有真正的减税降费。

43384 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-28 16:09

外储是命根子，保外储是关键，堵是难堵住，只好把钱进一步往房子里赶，同时冰冻不准出来。目前很多城市新房比附近的二手房还便宜，就是另外一种市场化的限售。因为价格倒挂，资源向一手倾斜，二手有价无市，但大家的上涨预期没变，二手就算不能成交，短期也很难出现大面积的降价，形成了事实上的限售，方便政府卖地，开发商出货。这次政府是把流动的钱冻起来为目的，会把民间的钱吸干榨净，后续流动性有限，房子横盘的时间会很长。

43385 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-29 19:52

庄家大批出货，房价才会真正调整

原创： 海男的故事 海男房产投资工作室 今天

不管什么投资市场，只有庄家出货，市场才会迎来真正调整。

房地产市场的小庄家是 KFS，大、中庄家是谁，相信大家都知道，这里就不明说了。

KFS 虽然是小庄家，但由于它是房子的生产者，和购房者直接打交道，只有 KFS 大量低价出货，房价才会真正调整。但 KFS 是否会大量出货、何时出货，又和大、中庄家的态度息息相关。至于刚需买房者和投资买房者，他们只能影响量，不能影响价格，和股市的缩量上涨一个道理。

一个小的房地产周期一般是这样的，当经济低迷时，国

家会拿出房地产这个夜壶。大庄家给政策和金融支持；中庄家负责把市场炒热，拉动经济的同时高价卖地；KFS 捂盘卖高价，同时高价买地；二手房供应者看见房价上涨，也会惜售；购房者买涨不买跌，房价上涨，会吸引更多购房者，整体上就会出现供不应求的情况，房价会节节上涨。当房价涨的太快影响金融系统安全时，大庄家就会出手调控，限购、限贷、限售、限价都会使出来，但这些手段对 KFS 没用，也起不到控制房价的作用。在房价长期看涨的情况下，能让开发商大量低价出货的只有一种情况，大批 KFS 缺钱，和个人缺钱低价卖房一个道理。大庄家 2016 年就开始收紧银行、股市、债市对 KFS 的融资，2017 收紧了 KFS 借外债的渠道，今年又收紧了 KFS 的信托融资渠道，KFS 这两年虽然销售房子积累了很多资金，但大部分已经拿去买地了，如果大庄家不放松 KFS 的融资渠道，接下来大量 KFS 只能快速低价推盘回血，导致供应量大增，价格下降。2008-2011 的小周期是这个套路，2015 到现在的小周期也是这个套路。龙头房企碧桂园为了高周转快速回血，导致很多城市的项目出现坍塌的安全事故，可见情势之严峻。

明白了房地产小周期的整个套路，也就知道了投资买房的最佳时机。

43389 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-29 21:45

@ty_136949794 2018-08-29 11:43:42

想请教海男一个关于社区商铺的问题，现在上海新开盘的商铺有投资价值吗？一品漫城沿街商铺要7万一平，我感觉性价比不高。毕竟商铺更是要考虑租售比的。我转换了一下思路，考虑是不是去二线城市买大开发商的社区商铺更好一些？毕竟社区商铺能开的业态都差不多，二线城市商铺价格只有3万左右，比上海便宜很多。想听听您的意见。

商铺的水很深，要考察的东西很多。

43390 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-30 13:00

@权谷丝 2018-08-29 23:20:43

中山市的房子，现在值得买吗？

投资价值不大。

43392 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-30 16:28

@珍爱雪儿 2018-08-30 15:17:03

成都市郊区的房子有投资价值吗？

总得有个大概的标的区域，东南西北的郊区是不一样的。

43397 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-31 15:20

公众号名称暂定为:海男房产投资工作室。

公众号里面已经有 100 多篇关于投资的文章,如果你有志于投资或对投资比较困惑,这些文章对你会有帮助。

43402 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-31 18:59

@云中漫步 XF 2018-08-31 16:02:03

海男兄小产权房下一步政府会如何处理,特别是非集体成员购买的小产权房,这方面报道的越来越多,似乎是黎明前的黑暗,感觉要给小产权房转正,是否可以投资?

收房产税时就会转正。

43404 楼

作者:海男的故事 日期:2018-08-31 21:54

@水纹 021 2018-08-30 23:27:26

请教楼主郑州的房子现在可以买吗?

多看看,销售人员对你的态度可以很好的反映市场情况。

43405 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-02 22:18

@权谷丝 2018-09-02 11:51:07

那楼主觉得西安的房子呢?

投资不仅仅要看城市，还要看时机，西安现在不是好时机。

43410 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-03 17:11

@zhaoyao1962dent 2018-09-03 07:21:06

海男哥好，如何看待当前重庆楼市？信贷不友好，场内资金日趋不足，价格涨了两年外地人要买也要全款，新房都开始不好卖了，直觉由过热加速转向衰竭，本地人还适合买么，谢谢咯

重庆很多板块的填坑期还没过。

43413 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-04 16:17

@月下土桥 2018-09-04 15:24:55

海男哥好，看了你的帖子，有几个问题请教一下。我是湖北人，在深圳南山上班，住在宝安西乡。个人能力有限，计划在深圳买个小房子，首套房。你在帖子里推荐宝安和龙华的房子，我先看了宝安的二手房，房源不多，有一套 30 多平的小一房一厅，220 万左右，新小区，附近有地铁，带学区，觉得单价有点高。关注到罗湖、福田等地的老小区，八几年或者九几年所建，220 万左右可以买个 40--50 平的小

2 房，同样带学区和地铁。问题如下：1、宝.....

房子最重要的是地铁和学区，房子的总价比单价重要，老房子的金融属性差一些。自住可以买大一点的旧房子，小区容积率小的最好，有可能会碰到拆迁。

43418 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-04 20:33

@ty_125649930 2018-09-03 08:37:20

楼主真乃高人！本人现在在深圳，老家有一套，月供三千多，最近手头有点余钱，想在临深的大亚湾入手一套(考虑交通越来越方便，自住和投资都有考虑)，请问楼主关于大亚湾的房子有何高见，在此谢过！

在深圳买个小的。

43419 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-05 08:31

@爱的箴言 2017 2018-09-04 21:40:08

请教一下楼主，坐标武汉，多套房，是否考虑卖掉一套啊？

需要考虑做一些资产配置了。

43421 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-06 19:49

目前开发商的融资渠道:贷款、债市融资、股市融资、国外融资、信托基本被堵死,19年又是开发商债务到期高峰,可能会出现很多开发商急着卖房回血的情况,在好的城市这就意味着机会。

43423 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-07 21:39

@心语 angel 2018-09-07 14:44:43

楼主,坐标青岛,拜叩指点现阶段是否可入手郊区新房,近郊的价格也很高了,市区新房几乎没有了。

太偏的房子风险大。

43426 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-09 11:12

@闲会的懒婆娘 2018-09-08 23:30:27

听说武汉的新盘抢都抢不到,我这边在卖武汉的重点学区房,位置地段都不错,报价也不高,可挂了一个多月了,报价的人并不多出价也都不理想,同小区有挂半年还没卖出去的。周边各类小区在卖的二手房也是几十套的,大小中介都在说行情差。

武汉还没到二手房占主导的时期。

43429 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-09 16:43

土地流拍或低价成交意味着什么投资机会?

海男的故事 海男房产投资工作室 昨天

土地的供需双方是地方 ZF 和开发商，它们之间的供需关系决定了土地的价格走向，相比前两年的地王层出不穷，最近土地流拍或低价成交的越来越多，这当中到底发生了什么？有没有投资机会？

房地产金融属性越来越重，现在基本和金融一体两面了，弄清楚了这个本质，很多变化就有了明确注解。2015 以来的房、地价上涨，主要和放水、金融创新有关，相对放水，金融创新影响更大。本来正规的融资渠道，如银行、股市、债市对开发商融资是有很多限制的，但 2012 开始的金融创新，慢慢形成了同业存单一同业理财（普通理财）—委外这个表外的资金流通渠道，俗称影子银行。随着 2015 年开始放水，大量的资金流向社会，由于实体萎靡不赚钱，大部分资金通过影子银行流到了开发商手上。由于土地的供应方只有地方 ZF 一个，财大气粗的需求方越来越多，土地价格只能是日涨夜涨，地王一个接一个，甚至有些地方 ZF 开始惜售，进一步加剧了土地的上涨。影子银行的无序扩张，给整个金融系统带来了潜在的大风险，中央 ZF 及时出手，2016 开始加强监管，重点就是表外和同业，慢慢的堵死了流向开发商的钱，

特别是 2018 年资管新规的实施及房地产信托融资渠道的封死，开发商基本丧失了好的融资渠道，现在都在加紧周转快速卖房回血，活下去是第一位的，已经没有过多资金买地了，但很多地方政府还处于大建设阶段，非常缺钱，为了争夺有限的买地资金，只能降低价格成交，否则只能流拍了。

地价对房价的影响是很大的，除了增加房子的成本之外，还会影响购房者的预期。当地价快速上涨时，大家对房价的上涨预期增强，很多潜在的购房者提前集中入场，需求大增，房价上涨，开发商和房东会惜售，导致房价进一步上涨。当地价下降时，一般说明开发商缺钱，需要降价销售回血，这种情况下购房者反倒会开始观望，市场开始冷却，房价会盘整或阴跌。这对专业投资者是非常难得的机会，可以从容的买到有优质资源的房子。

综上所述，现在对房地产行业的金融监管已经严重影响了地方 ZF 和开发商的资金流，如果接下来两年不放松，市场会出现一些性价比高的优质资产。当然城市之间会有一些差别，一线的几个城市，对房地产的依赖比较小，优质地块也不多了，以高性价比拿到优质资产的概率不大，这些城市的房子保值可以，增值有些勉为其难。最好的投资城市是正处于大建设期间的强二线城市，在地方 ZF 和开发商都缺资金的情况下，一些优质地块的房子可能会出现比较好的买入机会。投资的最高境界，就是低价买到优质标的，房市如此，

股市亦如此。

所谓危机，有危就有机，关键得有发现机会的能力。

43431 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-11 13:06

@情迷意乱冬 2018-09-10 22:59:48

捧楼主的人确实很多，但是感觉楼主分析得并不是十分透彻，很多都是自说自话，并没有有力的佐证。对于目前的形势和后面的大势分析也不精到，个人感觉。

只写给有缘人。

43440 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-13 16:46

@艺米阳光 2018-09-11 21:44:27

楼主好，想问重庆和云南的房子哪个投资好，重庆要全款，还每年千分之五的房产税，云南好像现在涨的厉害，但是网上看了下丽江都是公寓比较多，尤其托管酒店多，怕被坑，昆明新房小户型买不到，二套房也可以考虑。

您能给个建议吗，手上 50 万现金可用，都是异地投资，不了解，只是在网上看看，要是合适，可以随时行动，感谢感谢

先学点起码的投资知识再说。这么匆匆忙忙又缺乏投资

知识，很容易掉到坑里。

43445 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-14 21:56

@xiao_siyu 2018-09-14 21:36:55

北京新的公积金贷款政策不知楼主如何看呢？

也算一种收紧，对刚需影响大。

43449 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-15 20:43

@艺米阳光 2018-09-11 21:50:18

@海男的故事 :本土豪赏 8 个 码字光荣 (800
赏金) 聊表敬意，好男要写书，好女要码字。【 我也要
打赏 】

谢谢土豪。

43450 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-17 11:56

我没在群里留任何联系方式，大家谨防受骗。

43455 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-18 12:25

@ty_128814385 2018-09-17 22:41:12

楼主，关注您很久了，东莞松山湖的商住。值的投资吗？

尽量不要买商住，转让时税太重。

43457 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-18 21:16

@潘多拉星球大使 2018-09-10 16:26:40

老师

宜昌历经 2017 年和 2018 上半年大涨,被住建部约谈后,现在房价稳住了,市区 8000 左右,我是刚需,请问现在入手还是等 2019.2020 年房价跌了在入手啊?

成熟区域的房子下跌不会太多,新开发出来的区域调整压力大些。

43459 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-19 16:37

很多股市投资者连长线是什么都不知道,却天天嚷嚷着要做长线投资

很多人以为股票持有时间长,就是长线投资,这是绝对的谬论。长线投资不是单纯的持有股票时间长,而是以月 k 线的走势为标准,低买高卖,大约 1 年一个周期。

做长线投资首先要选择一支好股票,这个可以根据经济发展的趋势来进行选择,中国未来的经济主要是 7 大新兴产业:节能环保、新兴信息产业、生物产业、新能源、新能源

汽车、高端装备制造业和新材料。选择一个相对熟悉的产业，分析产业链上哪个环节具有稀缺性或者集中度高，等相应的龙头股月线进入低位快要反转时分批买入就行了。至于什么是月线低位反转，懂一点点技术的人都应该知道，哪怕判断不精确，也可以通过分批来弥补，这里就不详细讲述了。

明白了长线的概念，操作本身就不难了，但这个过程最重要的就是耐心和心理承受能力，很多人喜欢追涨杀跌，不愿意在股票价格低位布局，就算布局了，一旦波动大一点就受不了，频繁操作，违背了长线投资的初衷。

股票的选择和买入时机都可以借助外力帮助实现，但耐心和心理承受能力只能通过实践自我升华，当然也能得到一些外力帮助，但主要还是靠自己。心魔难训，所以资本市场的成功只属于少部分人，但心魔一旦被驯服，就会实现真正的财富自由。

43460 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-19 21:45

股市投资，耐心决定了是否能赚到钱，心理承受能力决定了能赚多少钱

一个优秀的猎人，枪法准只是一个前提条件，更重要的是能在很多猎物中选中一只合适的猎物，耐心蹲守，等待猎物进入射程之内，然后一枪毙命。

股市投资和打猎非常相似，股市股票很多，诱惑就很多，

根据自己的阅历和见识找一支合适的股票，如果实在找不到，可以找附近的老司机问一问，股票找到后，接下来就是耐心的盯着，等待合适的买入时机。时机是投资中最重要的一个因素，再好的股票，如果介入时机不对，都可能赚不到钱。

股票择机买入之后的走势没人能准确预测，作为一个合格的投资者，必须要把不确定性的影响降到最低，一般可以采取分批买入的方式，一来可以预防判断失误继续下跌，二来可以减轻股价下降的心理压力，同时如果短差能力强一点再做些短差，不确定性基本就被屏蔽掉了。

资本市场是一个赤裸裸谈钱的地方，非常考验心理承受能力，按照计划买入的股票继续下跌，是否有勇气继续后续批次的买入，股票大涨之后回调，是否能拿得住，这些情况都是大家日常投资股票中会碰到的情况，对人的心理承受能力是一种非常大的挑战，也是大家能否赚大钱必须克服的问题。

股市一直不缺机会，但就怕你缺耐心和能力。

43461 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-20 12:08

@海男的故事 2018-09-13 16:46:13

先学点起码的投资知识再说。这么匆匆忙忙又缺乏投资知识，很容易掉到坑里。最近比较忙，帖子更新不及时，大家可以加我：Mubair77，加的时候备注：4308，陌生人不加，

谢谢！

@marvin 淘气 2018-09-20 10:20:35

这个联系方式是海男老师吗？用的是海男老师的 ID

不是我的，帖子里没留任何联系方式。

43465 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-20 20:28

@410301182 2018-09-20 09:12:46

坐标京津冀节点城市衡水，大开发商，房子质量不错，7200 的南北通透小两居，位置偏点，不过周围五分钟内有高铁，三甲医院，中学小学也在建，旁边规划的是个大公园。看好，但现在大家都唱衰楼市，不知该不该出手，烦请楼主指点一二。

想想以后卖给谁，他们是否有你想象的消费实力。

43466 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-21 16:31

@ty_128814385 2018-09-20 23:26:44

如何看目前中美的贸易战的目前情况？目前国内经济环境会否变的更加严峻，然后对股市是否有影响？

毛衣战影响不大，背后的金融战影响大，但中国的资本项下是关上的，问题不大。为了对冲毛衣战对国内经济的影响，会适当放水，对股市来说是利好。

43469 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-21 21:05

@lu_renyi 2018-09-21 10:28:53

@海男的故事 海哥你好，你觉得深圳最近几年会直辖吗？还是以后会？感觉每过一段时间就有人提出来谈一次。你是怎么看的？

有没有直辖市，深圳也会按部就班的发展。最顶级的金融资源，北上深是并列的。

43470 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-24 13:58

@ty_128814385 2018-09-20 23:26:44

如何看目前中美的贸易战的目前情况？目前国内经济环境会否变的更加严峻，然后对股市是否有影响？

@海男的故事 2018-09-21 16:31:00

毛衣战影响不大，背后的金融战影响大，但中国的资本项下是关上的，问题不大。为了对冲毛衣战对国内经济的影响，会适当放水，对股市来说是利好。

@真实客观理性 2018-09-22 10:21:33

影响不大？问题不大？外交部发言人每天都说同样的话。

你自己的脑袋不会分析吗。

43477 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-24 18:29

弄清楚国家的底线后，没有恐慌，只有赚钱机会

海男的故事 海男房产投资工作室 8月9日

国家最关心的三个事是就业、通胀、系统性金融风险，目前最最重要的就是预防系统性金融风险，弄清楚了国家的底线，就知道了汇市、债市、股市、房市会怎么走，也就能抓住相应的机会，机会都抓不完，哪有时间恐慌。

汇市：人民币适当贬值有利于出口，可以缓解毛衣战的压力，但如果贬值过多，改变大家的预期，会引起资金大量外流，一些有钱人和机构甚至会不惜代价抛售房产、股票，给房市、股市带来危机。所以2016年12月的汇率低点6.987不能跌破，这是主流人群的心理关口，跌破容易引起系统性金融风险，相信国家在这一点位会严防死守。

债市：债市现在的最大问题是信用风险，信用等级低的民企募集资金困难，导致存量的债务频频违约，而这些民企

很多是上市公司，违约导致对应的股票暴跌，进一步引发质押爆仓，严重影响银行和券商的安全，如果不加干预，肯定引发系统性金融风险。前一段时间央行已采取措施，为低信用等级企业增信。同时，债市信用风险也会导致企业抛售房产自救，引发房市压力。

股市：股市现在最大的风险是股价大跌引起的质押爆仓和融资融券爆仓，严重影响银行和券商的安全，国家现在采取一些行政手段稳住了质押爆仓，但这只是权宜之计，如果股价继续大跌，国家也难兜住。同时，股价下跌引起的质押风险也会导致企业抛售房产自救，引发房市压力，目前上市企业拥有的房产价值将近1万亿。2638点是主流人群的心理关口，国家一定会集结大量资金在此守护，现阶段很多优质股票由于外部原因被错杀，出现了难得的分批布局机会。

楼市：楼市复杂一点，一线强二线主要防止套现外逃，会想办法冻住；二线主要是控制杠杆、控制房价；三四五线去库存基本完成，银行已经解放出来，接下来要让有限的资源发挥更大的作用，棚改可能是实物加货币，让资源向房地产后市场倾斜，带动家具、家装、家电的消费，带动经济的发展。

现在汇市、债市、股市、房市已经交错在一起，牵一发而动全身，国家一定会对引发系统性风险的环节严防死守，把可能的风险扼杀在萌芽状态。

富豪可以和国家分离，在国外过悠哉游哉的生活，但普通老百姓是没这个能力的，只能和国家绑在一起。看清国家的底线和难处，和国家同舟共济，只要国运向上，我们一定能得到丰厚的回报。

天佑中华。

43478 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-24 21:28

看清未来经济发展趋势，抓住投资大方向

原创： 海男的故事 海男房产投资工作室 今天
投资抓住大势最重要。

未来经济到底会以何种方式发展，目前众说纷纭，搞的广大居民很焦虑，不知道该如何投资来保值增值。下面给大家做一些简单的梳理。

大放水：这是不可能的，其实 15 年以来的大放水，很大的原因是表外资金的监管属于一种失控的状态，导致资金大规模无序扩张。随着金融稳定委员会的成立，资管新规的出台，立体式的监管体系已经形成，资金无序扩张的基础没有了，这从表外融资大规模萎缩可见一斑。

大基建：这是不现实的，财政纪律越来越严，倒查责任，终身追责的事情越来越多，以后敢于铤而走险，违规举债的地方 ZF 会越来越少，更多的是通过正规渠道发债进行基建，这个资金规模和以前违规举债规模不可同日而语，就算国家

想通过基建给经济托底规模也有限。

减税降费：这是正确的方向，也是国家正在下大力气做的，很多人觉得力度不够，其实是大家光盯着狭义的税费，而忽视了广义的税费。在中国，垄断的能源、金融、土地其实是另一种税费，国家现在的电力改革、石化行业的改革、金融行业的改革及压低资金成本，就是一场大规模的减税。土地的成本现在在严厉的金融监管下，也开始下降。

综上所述，国家未来的经济发展方向已经很明确了，作为投资者的你，只要跟随大势就行。投资其实和工作一样，选择大于努力。

43479 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-25 17:05

@栀子花开 T 2018-09-22 21:52:55

请教楼主，本人在苏州有一套房，想在老家长沙再按揭一套，但是现在二套利率上浮 25%左右，请问现在这个时候出手是否合适？以后是否会有房贷利率更划算的可能？

投资更重要的是关心贷款成数。

43480 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-25 21:22

@枫江拾遗 2018-09-25 17:33:16

请教楼主，坐标广东揭阳，市区有一套 110 平步梯房（楼

龄 8 年)，由于二胎，三房不够住，去年按揭一套电梯四房，打算近期装修入住。问题：新房装修入住后，旧房卖掉好还是留着收租好（出售约 75 万，月租金约 2500 元左右）？

如果学区不好，可以卖了买更好的房产。

43482 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-26 15:36

@ty_128814385 2018-09-26 07:34:49

最近某宝的利率非常低，是国家不缺钱了吗？

现在是松货币、紧信用、适当宽财政。

43487 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-26 19:11

万科今年的回款计划是 6300 亿，目前只完成一半，任务严峻。最近有关取消预售制的传言很多，也是和目前的严峻情况有关，需要预防烂尾引发的银行风险，到了开发商为国家做牺牲的时候了。

43488 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-28 08:31

我没有在帖子里留任何联系方式，大家谨防受骗。

43495 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-28 11:14

国家意欲取消预售制度的真正原因

原创： 海男的故事 海男房产投资工作室 昨天

开发商的死活国家并不是特别关心，但银行的风险国家会非常重视。

这一轮房地产去库存，成功的将开发商的短期的、负有限责任的债务转换成了居民长期的、负无限责任的债务，完美解决了银行在房地产方面的最大风险，同时在去库存的过程中，严控金融系统对开发商发放融资，保证了在解决银行风险的过程中不增加新的风险。

随着金融监管对房地产行业越来越严，很多房地产商面临的资金问题越来越严重，正在开发的项目面临烂尾风险。由于国家目前实行的是预售制度，很多地方的房地产项目打个地基就可以卖了，现在大家买房都会按揭贷款，如果项目烂尾，风险就转到银行，按照国人目前的信用意识，长期拿不到房，他们是不会继续还款的，如果这种事情多了，容易引起系统性金融风险。如果国家取消预售制度，就可以堵住这个漏洞，但突然取消预售制度影响太大，可能会先出一些过度政策，例如把按揭贷款标准往后移到封顶之后。

房地产发展了将近 20 年，基本满足了居民的居住需求，没有必要再大干快上了，取消预售制度是迟早的事。预售制度会对房地产行业产生几个大的影响，1. 行业准入门槛变高，绝大部分中小开发商会被迫退出；2. 开放商杠杆会变小，收

益会变少，其实开发房子本身利润并不是特别高，开发商之所以有暴利是因为开发商以前有天然的高杠杆；3. 开发房子的成本会变高，房子的售价也会水涨船高。

考虑问题多站在国家利益的角度，很多事情就会豁然开朗了。

43496 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-28 16:30

@这是最好的名字 2018-09-28 16:23:02

海南大师，进入九月成都大量楼盘去的预售证，还有很多楼盘十月开始预售，能解读一下吗，谢谢...

前几天的公众号文章写的很清楚了，有时间多看看。

43498 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-28 19:58

@罗维茨基 2018-09-27 17:39:09

您好 想请问一下 江苏南通目前适合投资么 中创区内
1.4 一瓶的房子 我是首套 目前父母有两套住房 这套是我自己买了投资的

投资的可以等等。

43499 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-29 12:17

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

公众号里面已经有 100 多篇关于投资的文章，如果你有志于投资或对投资比较困惑，这些文章对你会有帮助。

43504 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-29 14:34

@百折不死的小强 2018-09-28 23:07:55

楼主 上海现在可以投资吗？

城市内部会区域分化，投资要进行更细致的划分。

43505 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-29 21:39

万科最近的动作对大家的心理预期有很大的影响，而预期恰恰是投资市场的关键。

43506 楼

作者:海男的故事 日期:2018-09-30 09:27

我没有在帖子里留任何联系方式，大家谨防受骗。

43510 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-06 17:02

@ANDYNDH 2018-10-06 09:57:13

海南先生，相识恨晚！文中都是真知灼见，在下茅顿开，非常感谢，同时想请教先生关于武汉房市投资的建议，自住已经解决，投资尚看不准，

把握住未来的财富聚集地，汉口的 CBD，武昌的高新区。

43514 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-08 11:42

@ANDYNDH 2018-10-07 19:26:03

两税合并了，莫不也是为了打压房价？

两税合并是财税改革的开始，调整央地的利益关系，这是国家的大事。和房价也有一些关系，如果地方能多分点利益，对土地的依赖小一些，那么对调控政策会执行的认真一点。

43522 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-08 16:02

@chengfy6688 2018-10-07 22:39:05

今天又降准了，而且幅度不小。会不会对房地产推波助澜呢？楼主怎么看？

房地产的信用还会缩紧，开发商的资金会越来越紧张。

43524 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-08 22:29

@qiusiwuyu 2018-10-06 07:35:21

最近投资买房，英明的楼主觉得如何？

投资不用着急。

43526 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-09 11:05

@ty_杨坏 2018-10-09 08:56:23

还有太原现在限购，能不能用父母名义购买，我来贷款？

如果退休了，贷款估计批不下来。

43531 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-09 19:37

@ty_杨坏 2018-10-09 08:56:23

还有太原现在限购，能不能用父母名义购买，我来贷款？

@海男的故事 2018-10-09 11:05:13

如果退休了，贷款估计批不下来。

@ty_杨坏 2018-10-09 15:02:19

楼主你好，反复看了你的贴子受益匪浅，有个问题想咨询一下：我在山西太原，目前已经有两套恒大房，没有贷款，但也没有资金，太原的房价现在老破小学区在 1.5-1.8 之间，

新房在 1.2-1.5 左右，我想问的是，就我的情况，现在适合用房产抵押贷款投资买房吗？可贷款 60-80 万，利率在 6.86%，家庭年收入在 15 左右，谢谢了，在线等。

太原不适合做过多的房产投资。

43534 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-09 22:27

没有在帖子里留任何联系方式，大家谨防受骗。

43535 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-10 15:13

@18820659411 2018-10-10 13:56:37

海南大哥，追您的帖子很久了，坐标广东湛江，去年错过了楼市的一波大涨，非非本地人，国庆节跟老公去周边位置有点偏的一个调顺岛上定了一套碧桂园 102 方的精装房，单价 11600，定金交了一万，回到家才发觉自己冲动了，看到现在经济下行，而且周边配套完善也需要几年，考虑兼顾自住和投资，怕以后亏的连原价都出不了，置业顾问催促去交首付了，我心里犹豫很久，不知道是直接去交首付，还是 1 万定金不要了直接退房，补充：老家坐.....

投资不要离珠三角核心区太远。

43548 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-10 21:07

@18820659411 2018-10-10 13:56:37

海南大哥，追您的帖子很久了，坐标广东湛江，去年错过了楼市的一波大涨，非非本地人，国庆节跟老公去周边位置有点偏的一个调顺岛上定了一套碧桂园 102 方的精装房，单价 11600，定金交了一万，回到家才发觉自己冲动了，看到现在经济下行，而且周边配套完善也需要几年，考虑兼顾自住和投资，怕以后亏的连原价都出不了，置业顾问催促去交首付了，我心里犹豫很久，不知道是直接去交首付，还是 1 万定金不要了直接退房，补充：老家坐.....

@海男的故事 2018-10-10 15:13:19

投资不要离珠三角核心区太远。

@18820659411 2018-10-10 15:20:34

我也考虑自住属性的，这里离我上班地方很近，就是我的工作不稳定，是私人单位。如果以后我老公要回家我们可能就考虑卖掉回老家了。所以犹豫不定，就怕高位接盘，成最后一批接盘侠。

其实是投资。

43550 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-11 08:46

@ty_128814385 2018-10-11 07:38:15

人民币汇率已经 6.91 了, 楼主怎么看

降准是有代价的, 好在离岸市场在香港, 国家还能使用一些行政手段维护汇率。

43552 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-11 18:18

@ty_128814385 2018-10-11 07:38:15

人民币汇率已经 6.91 了, 楼主怎么看

@海男的故事 2018-10-11 08:46:23

降准是有代价的, 好在离岸市场在香港, 国家还能使用一些行政手段维护汇率。

@caoqifei0516 2018-10-11 12:40:01

楼主还是少谈汇率吧! 这个 G 点一般人是不说的!!

不了解汇率和外储是不可能真正了解中国经济的。

43554 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-12 17:07

我没在帖子里留任何联系方式, 大家谨防受骗。

43557 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-14 18:22

投资市场的基本常识: 1. 选一个可持续的市场关注。2. 不要与大多数人为伍。

43559 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-16 15:28

当一个投资卖菜的大妈讲起来都头头是道, 绝对得退出。原因很简单, 后面没有接盘的了。

43563 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-16 17:50

资产杠杆和资金杠杆决定资产价格

原创: 海男的故事 海男房产投资工作室 今天

不管房市还是股市, 资产杠杆和资金杠杆决定资产价格, 当资产方和资金方都加杠杆时, 这个行业会大涨, 反之会大跌。关于资产杠杆和资金杠杆的具体意义, 下面结合房市和股市说一说。

房市方面, 资产杠杆简单说就是开发商以地和房子为抵押加杠杆; 资金杠杆就是买房者以自有资金为基础加的杠杆, 典型的的就是按揭贷款。2015、2016 年, 放水导致资金泛滥, 开发商大肆加杠杆, 同时一二线的购房政策放松, 购房者的杠杆自动放大, 两个杠杆同时加, 导致一二线房价大涨。2017 年开始严监管, 大城市购房者的首付大幅提高, 杠杆快速缩

小，开发商的杠杆也受到抑制，房价开始横盘阴跌。但 2017 年三四五线城市又是另外一个情况，棚改开始货币化占主导，导致资金方的杠杆能力大幅提高，中小城市房价开始快速上涨。目前的情况是开发商开始被迫缩杠杆，一二线城市如果一直不放松购房者的杠杆，局部区域房价会有一个比较大的调整。至于三四五线城市，目前资金方的杠杆暂时没有明显下降，但随着棚改政策的调整，也会下降，房价也会迎来调整。

股市方面，资产杠杆简单说就是上市企业增发和质押融资，资金杠杆就是普通投资者场外配资和融资融券。2015 股灾后，资金端杠杆被严打，资产端的杠杆也被抑制，股市快速下降，2017、2018 年资产端的增发和质押融资也受到限制，股市继续下降，已经影响到了金融系统的安全，国家最近开始放松增发的管制，相当于开始慢慢给资产端加杠杆。

无杠杆，不金融，杠杆的升降，会引起资产价格的剧烈震荡。作为投资者，一定要了解杠杆、盯着杠杆。

43564 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-16 21:16

解决目前面临的困局减税是绕不过去的一个事情，政府不管是被迫还是主动都会走到这条路上来。

43565 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-17 11:44

@qiusiwuyu 2018-10-17 09:31:25

神武的楼主，请教一个问题，首付不够，我把车位卖了，但是又点犹豫（我们小区车位比较紧张），换个二套房如何，想听听你的建议？

不管什么房，都要是优质资产。

43571 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-17 15:54

什么样的房产才是优质房产

原创： 海男的故事 海男房产投资工作室 今天

只有优质房产才能立于不败之地，行情不好时跌得少甚至不跌，行情好时涨得快涨得多。但什么是优质房产，很多人还是比较模糊，或者说抓不住重点。其实优质房产都是有些共性的，下面具体说一说。

1. 满足强需求：这是重中之重，衣食住行就是强需求，其中有一套自己的第一居所又是大家都渴望的，所以好的房子必须能作为绝大部分人的第一居所。像度假地产、非常偏远的别墅等就不是大家的强需求了。

2. 包含优质资源：对普通人来说地铁、教育资源就是优质资源。对条件好一点的人来说，山山水水、城市快速路就是优质资源。

3. 稀缺性：区域里面不管是增量供应、还是存量供应，

供应量都比较小，最好的情况是类似的区域供应量也比较小。

4. 增量有钱人方便到达：适应未来的资产才是好资产，中国还会快速发展，还会产生很多新的富人，他们会在哪些区域产生，这些区域就会享受到红利。这需要对城市的发展脉络有一个清晰的认识，以前的文章中讲过城市脉动，大家可以多看看。

如果你的房子满足上面几条，恭喜你，你的房产妥妥的优质资产。

对一个房产投资者来说，找到优质资产是重要的，但最重要的是以相对低价买到优质资产，这种情况只会在危机时刻，目前的房地产调控和经济下行，慢慢的就会出现这种情况。现在要做的就是找到优质房产，时刻关注，等待机会的出现。

目前的形式下，很多人对房地产方面非常焦虑，希望这篇文章能对大家有帮助。

43573 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-17 18:55

@阳光下的明天 2018 2018-10-17 14:37:03

楼主您好！

细细拜读了你的文章，觉得说得很透彻，后悔没早几年看到。

我今年9月份刚刚投资了一套房产，还请您帮着评估一

下，

在安徽滁州南谯区乌衣镇，恒大江北帝景的精装修房，面积 136，四室两厅两卫的，9 层电梯洋房，我买的是 6 层，总价 80 万，均价 5900 不到。

说一下自己当时买的理由：

1、楼盘位于南谯区政府边上，周围都是政务区。周边有夫子庙小学分校，第十中学。靠近生态公园。但目前没有规划.....

买了就拿着，边上有学校问题不大。

43574 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-17 22:31

@键盘侠 W 2018-10-17 19:40:25

楼主对 9 月的 m0 m1 m2 数据有什么解读呢，

钱淤积在银行系统里面。光靠货币已经不能解决问题了，需要适当加大财政力度。

43576 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-18 19:41

@ty_128814385 2018-10-18 09:12:18

好多骗子加回贴

大家谨防受骗。

43583 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-19 11:45

为了大的利益，国家会牺牲小的利益。现在中米金融战已经开打。两国争抢的是全球的美元，中国如果拿到足够的美元，会主导美元的离岸市场，让米国通过回收美元收割全球（特别是中国）的计划落空，美元虽然是美国在发行，但中国如果在离岸市场有足够的实力和资本，美元最后就会出现尾大不掉的情况。在此过程中，国家会拿出足够多的肉吸引美元资本和企业，过程中会牺牲很多已有的利益格局。

43584 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-19 15:51

新年寄语：新形势下，中产要向上突破，抱团是最好的选择

海男的故事 海男房产投资工作室 2月22日

以前投资，踮起脚就可以领先大部分人而获得巨大收益，当大家都踮起脚时，要想获得大的利益就需要抱团了。只有抱团，中产才有和土豪共享优质资源的实力；只有抱团，才能预先布局一些中产未来有能力消费的资源。下面具体讲一讲抱团后在几个大的投资领域面对的机会。

房产：接下里一段时间中小房产商资金会非常紧张，只要能弄到资金，多苛刻的条件都会答应，低价收购一些房源

的机会很多，手头握有大量现金，就是大爷，不是房产商胜似房产商。另外，一二线城市市区的还建房也是一个非常好的标的，集中资金，大量购买某区域可交易性房源，形成垄断优势，低进高出，快速周转，也能创造大量财富。

股票：做上市公司的基石投资者，对普通的中产来说是很遥远的事，但抱团后，很多事情会发生质的变化，不但能做基石投资者，还能做敲门的野蛮人，很多优质公司的股权非常分散，成为大股东并不是太难，宝万之争给了我们完美的注解，虽然政府出手保全了万科，但中国要想成为资本强国，必须接受合规资金的野蛮冲击。

虚拟货币：大部分人对虚拟币的了解就是挖个矿，交易一下虚拟币，但真正赚大钱的不是这些，而是开办矿场租给别人，或者找人站台发行虚拟货币，当然最好的是能开办一个交易所，政府不支持虚拟币，不会成立正规交易所，为灰色交易所提供了大量的机会。

这是最好的时代，这是最坏的时代，抓住机会是天堂，抓不住机会是地狱。

43585 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-21 13:41

@chengfy6688 2018-10-21 09:42:23

中国风

长沙已经取消限购！

北京已经取消限价！

济南已经取消限购！

广州已经取消限价！

号称最严限购政策已经慢慢放松了，广州一旦再放开限购就是房价报复性上涨的时刻！

————致买房人

中介圈子里都在发这个，楼主怎么看？

想多了。

43588 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-22 15:11

国家现在在和美国打架，不会推高房价给自己挖坑。

43591 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-22 19:55

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

公众号里面已经有 100 多篇关于投资的文章，如果你有志于投资或对投资比较困惑，这些文章对你会有帮助。

43625 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-24 12:23

@小月神明 2018-10-23 13:14:39

哪个投资不是技术活呢？

@xzqnepal 2018-10-23 13:23:33

这都不明白啊，就是因为是技术活，技术是有价值的，所以不会免费提供投资技术的，楼主早已开通微信收费了。

浮躁愚蠢，帖子里说的技术你能领会一半就是投资高手了。

43757 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-24 17:12

目前经济的最大问题是货币向信用传导不畅，央行引导设立民营企业债券融资支持工具，为民营企业增信。

43777 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-25 13:12

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

公众号里面已经有 100 多篇关于投资的文章，如果你有志于投资或对投资比较困惑，这些文章对你会有帮助。

43818 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-25 20:36

烂七八糟的广告太多。

43845 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-26 11:34

欧洲给我们挖了一个坑，我们只能眼睁睁往里跳，汇率奔 7 而去。

43857 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-26 13:41

弄清国际国内形势，避免投资掉到坑里

海男的故事 海男房产投资工作室 前天

亚马逊的蝴蝶扇一扇翅膀引起佛罗里达的一场风暴，看似无关的事其实联系很紧密，正如现在欧盟的不和谐会让中国的房市和股市躺枪。

欧猪几国现在又开始搞事闹分裂，严重影响欧洲的经济前景及投资人对欧洲的预期，导致欧元疲软，对美元汇率不断下跌。美指主要和欧元、日元等挂钩，欧元不断下跌，导致美指不断上涨，人民币就陷入了两难境地。跟随美元，人民币对欧元就会变相升值，影响对欧贸易，进而影响国内就业，就业大幅下降是国家不能承受的，只能选择让人民币汇率继续贬值，奔7而去。汇率贬值资金就会外流，为了防止资金外流，外汇管控会越来越严格，同时资本市场存量外资会抛售股票，导致股市下跌，增量资金会选择继续观望，股市会继续跌，股市下跌会引发质押风险，进一步会引发系统性金融风险，国家肯定会干预。要么各方面注入资金，要么大批停牌，目前A股已纳入国际指数，大批停牌不合适。至于房市，一、二线会严格管控，不给套现机会，绝对不能让房市在这个时候添乱，否则会陷入多面作战的危机，希望近期给房地产放水、解除调控的同志们可以洗洗睡了。

关于就业，会继续扶持外贸，同时做好基建、实物棚改的托底准备。但这些都只能治标，不能治本。要根本解决问题，只能是裁员减税，否则会陷入怎么做都是错的境地。

要想投资不掉到坑里，时刻关注两件事情，对外关注汇率和外储，对内关注信用货币数量。目前拿好现金，多看少动，多学习多思考，如果是指数基金定投，可以按计划继续。

43859 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-28 20:20

抑制房产投机投资，促进经济和科技发展

海男的故事 海男房产投资工作室 今天

解决就业、控制通胀、预防系统性金融风险是国家对内的最重要三件事，最近2年最最紧急的就是预防系统性金融风险，特别是银行系统的风险。国家通过一系列组合拳已经解决了大部分问题，通过去产能，把和银行关系不大的中小企业的利益转到国企偿还银行债务；通过去房地产库存，成功把开发商的短期、负有限责任的债务成功的转成了负无限责任的居民长期债务，地方政府顺势出让土地也赚了一笔，缓解了自己的隐性债务危机；接下来地方政府再卖卖国企股权和土地，彻底解决政府的隐形债务，隐形债务解决了，国企的杠杆就降下来了，去杠杆的任务就完成了。

随着毛衣战的深入，就业问题会成为接下来最紧急的问题，保持经济稳定发展就成了最重要的事。目前中国的经济

已经是消费占主导地位，提升居民的消费能力和消费意愿就成了发展经济的重要抓手，国家的很多政策也会做相应的调整。

1. 房地产政策：通过成功去库存，银行在房地产方面的系统风险基本解除，但同时也降低了居民的其它消费能力，导致社会消费品零售总额增幅不停下滑，相应的经济增速也开始下滑。接下来国家投向房地产的资源会减少，但会用在刀刃上，对经济拉动不强的交易类型会严格控制。最受伤的是二手房交易，因为二手房基本不产生经济拉动作用；其次是投资投机的新房购买，对家具、家电、家装等后市场没有拉动，国家会抑制这块需求；但国家会支持刚需购买首套房，这个对经济拉动大。随着多次降准，银行资金充裕、资金成本也比较低，首套房的按揭贷款利率会适当下调，再加上政府的限价，一、二线会出现一个不错的刚需购房时间窗口。

2. 税收政策：通过减税增加居民的实际收入，居民的消费能力就自然增加了。个人所得税政策已经调整了，接下来还会调整企业的税收政策，激发企业的活力，增加就业岗位，毕竟对失业者来说，税收减免对他是没有意义的。

3. 供给侧改革：目前有些服务行业由于供给不足，抑制了居民的消费意愿，为了激活这部分消费，国家已经开始了服务行业的大开放、大改革，相信接下来会迎来服务业的大发展。

一个国家要在全球崛起，除了解决好内部问题，还要解决好外部问题，外部问题主要就是提高国际竞争力。国际竞争力主要是两方面，一块是市场，一块是科技。这一次国家之所以敢和美国打毛衣战，就是因为我们的市场足够大，但我们的科技实力和发达国家还是差距比较大，有时候会受制于人，需要继续努力干。

综上所述，巨大的市场是我们现在最大的倚靠，国家一定会想尽一切办法提高居民的消费能力，努力扩大市场容量。有了大的市场，科技发展就有了平台和后盾。至于房地产，那些对消费贡献小的交易类型肯定会继续严格控制，投资房产赚央行的钱的时代可能已经过去了，以后只能赚产业的钱了，房地产投资也会回归到少数专业人士参与。

43864 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-29 19:14

投资路上更多的是等待和煎熬，而不是不停出击。

43866 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-30 11:17

@小怡红 2018-10-30 09:38:41

请教下楼主，现在还有哪些城市还可以投资？

已经不是城市这么简单，还涉及到区域。公众号里以前写过城市脉动的文章，大家可以仔细看看。

43871 楼

作者:海男的故事 日期:2018-10-30 17:41

@须花儿 2018-10-30 01:09:49

海南如何看待旅游养老地产，不如海南，云南，北海

强需求的房子相对比较好。

43874 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-01 12:30

宽货币下的资产荒，资金流向哪里财富就在哪里

海男的故事 海男房产投资工作室 昨天

中国目前还是间接融资占主导，银行依然是金融系统的主导力量。银行的资金是否宽裕及资金将流向哪里，对投资者来说是非常重要的，资金流向哪里，财富就在哪里。

目前银行的资金是比较宽裕的，这从银行间拆借市场利息可以知道。但由于政府部门的强监管，表外业务受到了很大的约束，银行的两个最大客户群 KFS 和地方平台的表外业务快速萎缩，银行通过贷款-存款的循环扩张资产的方式大受影响，M2 和社融的增幅持续低位就是很好的注解。银行是做资金生意的，资金不能对接上合规资产，实现快速周转，收益会大打折扣。对银行来说，现在资金比较充裕，但合规资产不够，面对的是资产荒。

居民其实也面对资产荒的问题，投资渠道不多，主要是

房市、股市和一些金融产品。房市目前调控严格，很难投资；股市跌跌不休，缺少赚钱效应；互联网金融雷声阵阵，大家避之唯恐不及。居民现在也是有钱没处投资。

政府现在面对的短期问题是处理地方隐形债务和股市质押引发的系统风险，长期是发展科技、发展新经济。解决地方隐形债务，主要是卖地、卖国有资产；解决质押系统性风险最根本的方法是激活股市，让它涨起来。发展科技和新经济，实体层面需要把钱引导到这些产业，然后通过资本市场奖励做的好的企业。

综上所述，政府会把自己需要解决的问题和居民、银行的投资问题结合起来，房地产方面在房住不炒的前提下继续支持自住购房者，支持地方政府以适当价格卖地还债，但会严格监管投机投资资金。股市方面，政府最近给的信号已经很多，大量资金集结完毕，等待指令。其实国家要拉起股市是分分钟的事，但拉升股市的目的肯定是要协助解决一些问题，这次要协助解决的问题是国企混改（卖资产还债）。国企混改虽然试点了几批，但还没形成最终方案，最终方案形成之日，就是发令枪响之时，这次混改问题解决之后，股市会更多的支持科技和新产业的发展。另外，短期对股市影响比较大的是汇率，汇率跌，存量外资抛股票，增量外资观望，对股市构成利空，股市下跌。以后随着外资参与的越来越多，中国股市会越来越规范。

43875 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-01 13:48

@海男的故事 2018-10-29 19:14:01

投资路上更多的是等待和煎熬，而不是不停出击。

@滨海大道 4 2018-10-30 15:30:47

真知灼见!!

现在的股市差不多进入“不想”阶段了，民营企业又有顶层打 CALL，相信创业板的春天不远了，逐步买入创 ETF 应该是不错选择

场内基金做个 12-24 月的定投计划就可以了。

43876 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-01 21:39

欧元对美元汇率大涨，人民币对美元汇率压力变小，股市下跌压力也变小。

43877 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-02 08:54

@你的外挂以续费 2018-11-01 23:08:06

以前三四线城市，四五千没人买。现在一万翻倍人们疯抢。尤其是景观学区商住房炙手可热。真不知道那些人哪来这么多钱，而且楼盘比去年多了近一倍，大量的那地建房，

中介售楼部推销不断，不知道这种情况下对于持币观望的百姓该怎么抉择

那些自住的人，房子便宜的时候，有需求又买得起，却偏偏不买，只好交智商税了。

43879 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-02 17:46

@与爱常流 2018-11-02 16:48:13

海男哥，上海明年下半年高杠杠玩一把有爆发机会吗？

A 股大概率明年下半年开始震荡走强摆脱熊市，担心这样和楼市跷跷板。

股市不要加杠杆，绝大部分人是牛市亏大钱。

43881 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-04 15:17

投资长青的秘密：做好最强势利益者的托

原创： 海男的故事 海男房产投资工作室 今天

古代社会有句话：“学好文武艺，货卖帝王家”。一定要和最强势利益者搭上关系，在他们需要你时挺身而出，利用完了不需要了赶紧全身而退，没价值了还老晃来晃去就是自己的不对了。

作为一个普通投资者，是很难和最强势利益者直接搭上

关系，但可以通过不停学习，听懂最强势利益者说的话，用心做好托，这样就间接搭上关系了，就可以分一些蛋糕屑了。要做好托最难的是听懂最强势利益者说的话，很多话他们不直接说，而且说的话也有真有假，这就需要站在他们的利益角度去辨析真伪，顺势而为。

中国最强势利益者是谁大家应该都知道，时刻关注它的利益，站在它的利益角度考虑问题，做好托。有时候地方和ZY会有不一致，站在ZY的角度考虑问题就行了。以房地产调控为例，限购、限价、限贷这些方面央地利益有时候会有一些不一致，但限售这个是一致的，持房投资者其实是ZF的竞争者，在需要托或蛋糕比较大时，会给他们一些蛋糕屑。现在房产投资已经成了信仰，托肯定是不需要了，同时房地产蛋糕的增量也越来越小，ZF已经没有意愿给个人投资者分蛋糕了，就算房地产市场开始慢慢好转，也是ZF利益的好转，持房投资者的利益还是会被控制。下一次房地产的大机会会发生在最近这一波的投资小白被深深伤害后，再也不愿意投资房产，而那个时候ZF又需要炒热房产，需要托，此时ZF就会给出多一点的蛋糕。

作为普通投资者，我们要时刻牢记自己的角色，努力听懂政府的话，努力做好托。国家经济体量这么大，相应问题也多，需要托的地方也多，不用担心没有做托的机会。当你忘记自己的角色，觉得自己可以改变一些东西时，离失败也

就不远了。

43882 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-05 15:22

@ty_135824320 2018-11-05 11:53:58

海哥谈谈新设立科创板和注册制呗

注册制后中小票的价值会大幅缩水。

43884 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-06 15:35

目前就业问题比较大，基建会加码、租赁住房建设也会加码。

43885 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-06 20:46

投资收益最大化：熊市配置优质资产，牛市交易次级资产

作为一个投资人，一定要分清楚哪些是优质资产，哪些是次级资产，哪些是可以长期持有的资产，哪些是短期持有做交易的资产。只有分清楚这些，才能做到熊市配置优质资产，牛市交易次级资产，获取利益最大化。

投资心理学是投资中最重要的学问，是抓住各阶段投资机会的可靠依托。熊市配置优质资产，牛市交易次级资产就是投资心理学最直接的体验。中国目前最大的投资市场是房

市和股市，下面就这两个市场进行展开阐述。

股市：熊市还在股市布局的主要是理智的资金，会考虑企业的运营情况及未来的前景，布局的都是一些优质股票，持有时间相对较长。随着企业效益的好转或者货币的宽松，开始有增量资金进入股市，早期的增量资金也是相对理智的，也会买一些优质股票。由于优质股票的很多筹码已经被锁定，随着资金的进入，优质股票开始上涨，产生赚钱效应，更多资金开始进入股市，优质股票开始大涨。由于优质股票都是一些指数成份股，股票的大涨会引起指数大涨，国家会调控，优质股会进入调整，前期布局的理智资金一部分会获利了结，一部分会调仓次级股，由于次级股盘子小，资金的进入，会导致个股快速的大幅上涨，进入牛市中期，赚钱效应非常显著，大批韭菜资金纷纷涌入股市。由于韭菜资金都是急功近利，哪个涨得好买哪个，此时次级股涨得好，韭菜资金纷纷高位买入次级股。由于股市继续大涨，国家会进一步调控（或者外部危机），理智的资金开始逢高套现撤出，韭菜资金高位站岗，牛市结束。此时处置次级资产的最好做法是割肉止损，因为次级资产不适合长期持有，一旦市场转熊，面对的可能是对折而后骨折的下跌。目前关注股市的韭菜资金不多，是布局的时候。

房市：熊市时买房子的要么是自住，要么是专业投资人士。一线、二线的房子由于绝大部分都是自住，筹码基本锁

定，同时流入人口多，一旦国家调控放松，金融支持加强，就会产生很多有效需求，优质房产会供不应求，开始涨价，产生赚钱效应，更多的投资投机资金进入，房价开始大涨，国家会出手调控。专业投资资金会转战一些基础不错的三线及以下城市，虽然这些地方的库存比较多，但盘子并不大，随着大量外部资金的进入，房价很快大幅上涨，赚钱效应非常明显，韭菜资金开始跟风追高，专业投资资金高位套现，等待一线、二线下一次的机会，韭菜资金最后高位站岗，持有的可能是一个卖不掉，租不掉，住不了的房子，面对的可能是绵绵无期的阴跌。目前关注房市的韭菜资金太多，不是布局的好时候，留好资金等待一、二线城市优质资产的机会。

优质资产长期看是一直向上的，上涨也会早于次级资产，既可以根据小周期做交易，也可以长期持有，但涨幅不会特别大。次级资产容易暴涨暴跌，适合交易，如果把握好买进卖出的点，收益相当可观，但不适合长期持有。

对一个合格的投资者来说，是没有牛熊之分的，只有配置优质资产和交易次级资产的区别。

43886 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-07 13:00

@啊我额的 2018-11-06 22:23:13

楼主，我想问下，成都或者佛山的公寓可以投资吗？附近住宅二万左右，但是公寓只买一万左右？这样是不是太诱

人了？能下手吗？投资有前景吗？（来自天涯社区客户端）

尽量不要买公寓。

43890 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-07 14:16

放水是永恒的，不会投资的中间阶层被剥削也是永恒的

原创： 海男的故事 海男房产投资工作室 今天

稳定压倒一切，就业压倒一切，中国人口众多，普通劳动者占绝大多数，外贸、基建、房产是就业的发动机，而基建和房产又主要靠放水支撑。在此背景下，放水是永恒的，无非是少放一点，多放一点的差别。当外贸好，吸引外资多的时候少放一点水，外贸不好、经济不好的时候多放一点水。

放水对各个阶层的影响是不一样的，对农民工是有好处的，08年后农民工工资快速上涨就是最好的注解，原因很简单，08后的大基建、房产大开发，导致对农民工的需求急剧扩大，供应开始紧张，工资上涨就是很自然的事了，同时他们的财富也不多，孩子读书、买房、结婚基本耗光了，放水对他们的财富稀释不大，所以放水对他们的好处远远大于坏处。至于上层的人，他们有机会参与到基建和房产的环节，收益远远大于放水对他们造成的负面影响。最惨的是中间阶层，基建和他们关系不大，工资涨幅很小，同时由于放水手头的钱不停贬值，有几套房还可以对冲一下，只有一套和没

有房的，是被剥削最惨的。

以后科技产业会在中国取得大的发展，但只有少数人会直接受益，对广大的普通劳动者来说，基建、房子、生活服务业依然是就业的大头，还有接下来的养老及政府的债务处理，决定了放水是永恒的，如果你不能直接受益于放水，那就要努力通过投资保卫自己的财富。为了保证放水不引起恶性通胀，ZF 一般会采取措施进行对冲，池子无非是房市和股市。对普通人来说，不要把绝大部分精力花在工作上，适当的花些精力在投资的学习和实践上，时刻关注房市和股市，踏准节奏，选好标的，保卫自己的财富。千万不要踏错节奏、千万不要踏错节奏、千万不要踏错节奏，重要的话说三遍。

勤劳可以温饱，但不能致富。

43891 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-07 16:20

@海男的故事 2018-10-22 15:11:23

国家现在在和美国打架，不会推高房价给自己挖坑。

@lyyfish1 2018-11-07 11:31:51

国家在去杠杆，个人逆向操作那是找死，不过现在确实优化房产的机会，至少你不担心卖了房买不着房子，当然现在操作已经晚了，你必须让到足够诚意的价格才能卖的出去，但如果想提高自己的居住水平，买优质的房产是完全可以的，

但别加杠杆去买

去杠杆对已套现拿着现金的投资者是有利的。

43892 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-08 12:48

最近央行对居民杠杆过快增长表示担心,房贷额度的监管短期不会放松。

43895 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-09 13:24

@ty_珊瑚沙 2018-11-08 20:55:11

长期关注这个贴子。楼主,我在杭州,有一套主城区(非市中心)的老破小,10年买入到今天价格只涨了一倍。目前娃要上学,想买个学区房。看了其它区的一套48方,单价4万7的80年代的房改房,小区无物业无环境可言,比我自己已有的老破小房改房还不如。但这个老破小在杭州一个有名景点边上,除了这个遗留下来的老小区,周边全是高档小区(房价5万-7万),并有一个别墅区(相传20万一平)。对应的学区是杭州第二梯队的公办小学初.....

自己用根据自己的需要和资金情况,这个如果是多层,有拆迁的可能。

43898 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-09 21:51

@ty_夜凉如水 450 2018-11-09 15:35:51

请问楼主，我是上海的刚在上个月买了一套二套房付了定金 10 万（还未开始交易），总价 226 万，以目前的楼市情况是否要违约？在线等，很纠结，望予以答复。

房子边上有什么资源，是自住还是投资？

43901 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-10 21:17

公众号名称暂定为：海男房产投资工作室。

公众号里面已经有 100 多篇关于投资的文章，如果你有志于投资或对投资比较困惑，这些文章对你会有帮助。

43902 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-12 18:42

@ty_夜凉如水 450 2018-11-09 15:35:51

请问楼主，我是上海的刚在上个月买了一套二套房付了定金 10 万（还未开始交易），总价 226 万，以目前的楼市情况是否要违约？在线等，很纠结，望予以答复。

@海男的故事 2018-11-09 21:51:03

房子边上有什么资源，是自住还是投资？

@ty_夜凉如水 450 2018-11-12 09:54:56

自己家里住的是6楼无电梯房，新购这套是1楼想等父母年纪大了给他们住的，两套房子距离很近10分钟左右的路程。都是老旧小区，周围设施齐全，有大医院。

自住满足需求又在资金范围内就可以了，上海有资源的房子长期看肯定是上涨的。

43904 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-13 12:13

不管是房市，还是股市，都只是财富转移的工具，背后的本质是人和人之间的博弈，菜鸟的命运只能是被收割。

43905 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-13 20:42

投资市场的本质是人和人博弈，投资小白的命运只能是被收割

海男的故事 海男房产投资工作室 昨天

不管是房市，还是股市，都只是财富转移的工具，背后的本质是人和人之间的博弈，投资小白的命运只能是被收割。

在体育类竞技博弈中，大家都知道业余选手不可能干过专业选手，但一到投资中，大家就开始犯迷糊，就会产生业余选手能战胜专业选手的幻觉，特别是在这一波房市。很多投资小白感觉以前错过太多，这次得来票大的，通过各种手

段筹资，然后大手笔瞎投，买的很多房产都不是优质房产，等待他们的可能是住不了、租不掉、卖不掉的尴尬境地，如果钱还是借的，就更加悲催了。投资小白投资也想了很多问题，唯独没多想的是自己为什么错过了以前的机会，这才是最重要的，错过了是因为没有相关方面的能力和素养，那现在是否有了呢？当然如果是因为年龄则另当别论。

随着社会财富的增加，财富增值保值的需求越来越大，学习投资由选修课变成了必修课。中国现在表面上投资渠道挺多，但大部分底层资产还是和房市、股市关联。努力学习房市、股市投资的一些基本知识及对应的金融知识，是很有必要的，哪怕委托给别人投资，相关知识也能帮你分辨产品是否靠谱。很多人总觉得自己在牛市就能赚钱，这绝对是错觉，牛市只是参与人数变多，赌注变大，但改变不了专业人士赚小白钱的本质，牛市只是让专业人士赚更多，小白亏更多。牛市亏大钱是有道理的，牛市让投资小白放松了警惕，加大了赌注，但牛市并不能提高小白的投资能力，也不能改变小白相对专业人士的劣势。

现实是残酷的，投资市场是残酷的，认清本质，抛掉幻想，努力学习实践，让自己在投资方面变的更专业。在你对投资还没有足够的认识前，保存好自己的资金，不要随意投资。不要担心没有机会，中国接下来 10-20 年投资机会依然很多，但前提是你得有足够的智慧和能力。随着社会越来越

规范，智慧和能力在获取财富的过程中变得越来越重要，家里的矿和上面的爹重要性会下降。

43906 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-15 11:56

10 月份的社融数据大降，在货币宽松的情况下出现这种事情，说明影子银行控制之后，货币流速大大下降，这对资产是不利的。这次严监管的态度很明确，钱可以借，但得让监管到。

43908 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-16 14:02

写了一篇“进博会、科创板，新财富时代的开始”的文章，贴不过来，有兴趣的可以去公众号看。

43909 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-16 16:39

@ty_岳麓书院 2018-11-16 16:07:52

拜读楼主的，感觉观点看得很远。想问海南老师，苏州什么时候时候进入？投资一个 80 平左右，满足购房积分条件；

您建议去哪个区，谢谢！

苏州是产业立城，以前发展的是园区和高新区，基本上饱和了，接下来会发展相城区。自住根据自己的需求，投资

现在有些鸡肋。

43913 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-19 12:57

@ty_笑歌 756 2018-11-16 18:28:24

楼主，怎么看合肥？合肥还有投资价值吗？

合肥也要看区域。

43916 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-19 15:55

@广厦千万 2018 2018-11-17 05:02:50

请问楼主：唐山的房会降价吗

有资源的优质房子很难降，偏远缺资源的房子会降。

43917 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-19 17:15

目前的油价下跌对股市是有好处的，一来减轻输入性通胀压力，方便国家再放放水，另外可以降低企业成本，增加企业效益。

43918 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-21 09:01

当房子投资属性太重时，需求弹性就会大，容易暴涨暴跌。当行情好时，需求一个念头就产生了，但供给还要拍地、

建造，远远跟不上需求，很多地方会大涨，当行情转差时，投资需求一下子就消失了，大量新建的房子没有了需求，没有干预很多地方会大跌。当一个东西成为投资品后，保持稳定难度是很大的，需要很多行政手段。

43919 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-23 15:44

泡沫不破

原创： 海男的故事 海男房产投资工作室 今天

房子是不是过剩？现在很多机构通过各种数据摆事实、讲道理，好像挺靠谱，其实是只见树木，不见森林，远远没有通过人性和常识推理的准确。

房地产从 1998 年房改后开始发展，到现在已经 20 年了，如果供求顺畅绝对数量肯定就过剩了。这些年供求是否顺畅？从人性和常识推理，表面不顺畅，实际很顺畅。从土地方面说，地方 ZF 老大会在自己任内多卖地、多赚钱然后搞政绩，绝不会把好地留给下一任，所以土地供应是顺畅的；从 KFS 方面说，房地产是资金密集型的高杠杆行业，快速开发、快速周转是优选，能够有实力一直囤地的是少数，所以房产供应方面是顺畅的；从需求方面说，07 年前经济快速发展，房地产自住需求很旺盛，08 年金融危机后大放水，投资需求旺盛，整体看需求也是顺畅的。综合看来，供求是顺畅的，房子绝对数量是过剩的，包括一、二线也是过剩的。但

过剩了房价是不是一定会下跌呢？答案是否定的。

为什么房子过剩房价却不跌反涨，原因很简单，有一部分非自住的房子退出了流通市场，导致有些区域的房子相对供不应求。这些非自住的房子主要集中在个人投资者、企业、KFS 手上，他们不集中抛售，房价就不会全面大跌。下面说一说哪些情况下这些人会抛售房产。

个人投资者：房子卖了能换美元出去，这条路已经被堵死了，另外一个就是出现了更赚钱的行业。

企业：效益差，融资难，卖房还债。

KFS：融资难，卖房还债。

根据上面的分析，在政府的强力控制下，很难出现集中抛售，所以房价大跌的可能性不大。其实房产调控也是根据上面的相关情况相机而动，为了让房价适当下降，国家收紧了 KFS 的融资，KFS 只好加紧抛售房产，房价势必就会出现回调，为了缓解冲击，有些城市实施了限购，阻止了个人投资者的抛售对房价的影响。如果房价的下跌超出了政府的底线，政府马上会放松对 KFS 的融资限制，降低开发商的抛售冲动。

上面说的是国家层面的，这个对房产投资者选择房产投资区域也是值得参考的。

综上所述，明年会出现一个自住买房者的好时机，至于投资者，买头部房企的股票可能是更好的选择，相对于 KFS，

国家更愿意牺牲个人投资者。

什么时候会出现房价大幅下跌？JJWJ。

43920 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-25 18:34

这次美俄发生冲突，给中国提供了很大的缓冲空间，对稳定房价有帮助。为了打击俄，米国会打低油价。这会减少外储的消耗，降低输入性通胀，同时降低出口产品成本，这样我们的货币政策就更自主一点。美俄冲突也会影响美加息缩表的力度和进度，对我们的货币适当宽松是有帮助的。

43922 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-26 12:55

@ty_niklas 2018-11-23 16:51:03

你好，请问能够重点讲讲苏州吗？？在纠结到底买哪个区？

当然 园区肯定买不起了

多看看项城。

43925 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-27 15:55

@人生何求 2018 2018-11-25 19:20:17

对啊，现在房地产投资真的是很赚钱的。但是首先手里面要有资本。

随便买个房都能赚钱的时代过去了，买房区域不对分分钟掉到坑里。

43926 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-28 21:43

新房政府好控制，二手房太分散难控，为了维持房价的稳定，限售的区域和范围可能会扩大。

43927 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-29 08:56

@池诗文 2018-11-29 07:52:34

开发商为了回款,, 能大福降价卖吗

不能，如果大面积出现大幅下降，会影响金融安全，国家会选择放宽房企的融资。

43929 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-29 17:02

投资最重要的素质是持续关注，不能因为行情暂时不好就不关注了。

43930 楼

作者:海男的故事 日期:2018-11-30 17:31

北三县大部分区域是没有价值的，购买要慎重。

43931 楼

作者:海男的故事 日期:2018-12-01 20:02

@1278298787 2018-12-01 09:47:03

老师您好！每天关注您！正如你所说的，投资是一门学问，不能因为行情暂时性的不好而不关注。但是有个问题，比如绍兴这样的城市，您觉得以后房价会如何走？根据分析很多情况都是在边缘状况，每次聚会都和朋友们觉得着实难以分析绍兴未来的楼市行情。比如人口 12 年前都是流入房价基本在 10 几位的，最近几年一直流出，而去年和今年稍微流入，还有城市建设，地铁基本都在造了，也是浙江省第三个造地铁的城市，然而地理位置又很尴尬.....

绍兴不太适合投资，有钱人流入少，本地又不能提供很多高薪岗位。适合投资的城市主要就两条：公共资源好、产业好。

43934 楼

作者:海男的故事 日期:2018-12-03 20:36

@ty_栀子花开 550 2018-12-02 23:35:25

楼主，长沙滨江新城和梅溪湖选哪个区域好，半自住半投资，滨江主要是位置好，金融 cbd，但学区一般，梅溪湖相对较偏，主要是学区好。

自住就是自住，根据自己的需求选就可以了。

43939 楼