

[经济专栏]朴实的预言 1——房价 10年内都不会跌

经济分析终结者

作为一个负责任的经济分析家，我不能眼看着投靠了专制体制或资本的“经济学家”继续蒙蔽人民；也不能眼看着“玩弄数字游戏”的洋博士继续哄骗投资者；当然，更不能眼看着智商低下的“码字专业户”继续误导大众。值此社会经济政治转型的关键时期，我有责任告诉大家符合事实的结论。从今天注册开始，我将这样做。

就像爱因斯坦发现相对论一样，非常高深的理论，结论公式往往是很简洁漂亮的，经济学亦如是。我要告诉你的一个基本原则是：经济学其实是简单的学问，得到正确结果并不难，难的是驱散坏蛋们或者笨蛋们释放的烟幕弹或者毒气弹。08年至今的经济危机，都是骗子们使用复杂的金融杠杆惹出的祸水（投资银行家用复杂的推导晃晕你的大脑，目的是骗你的钱，永远不要相信这些唯利是图并罪该万死的家伙们）。所以请你跟着我的思路，可以简洁得到结论，而这个结论远比那些复杂公式更加符合实际。

1，房价真的高吗？

第一，从购买力来讲，大概啊，1990年的人均年收入大约可以买2平方米的多层商品房，2000年的人居年收入可以

买 3 平方小高层，2010 年可以买 3 平方高层电梯住宅。所以
房价不高。

可能有人会讲，我们的生活质量没有提高啊，现在还是
只能买 3 平方。但是不要忘了，你过去买的是很差的房子，
现在买的是环境质量都更加好的房子。就好比过去买黑白
电视，现在改成液晶电视了。

第二，从供需关系来讲，首先，中国的城市化进程方兴
未艾，大量农民进城，大量小城市的人口向大城市聚集，所
有这一切是个浩浩荡荡的潮流，不可阻挡。对房屋的需求，
是最基本的需求之一。其次，城市居民本身改善住房的需求、
为子女提前准备的需求也是非常迫切的。这两大浩瀚的买房
人群，坚定的支撑了房价。

第三，从房屋价格构成来讲，大概啊，建安成本约 2000，
土地平整拆迁补偿等 1500，税费利润等 1000。也就是说房
屋低于 4500 元基本不可能（声明：我说的是平均状况，不
要拿土地成本 8000 和 500 的个别情况来讲）。现在物价也是
飞涨的，所以，房屋价格只会再涨。

第四，从其他国家地区的经验来讲，香港泡沫破裂后的
价格还是几万元平方英尺，日本也是如此，中国说泡沫，太
可笑了。

第五，从政策方向来讲，首先地方政府的土地财政是若
千年内无法摆脱，也不愿摆脱的；

充其量是“抑制房价快速上涨”。地方债务危机一触即发，房价与之相比算个屁。老百姓谁没有房子住？请看看你身边的人！

第六，从投资避险价值来讲，若通货膨胀 7%，则去掉利息收入，投资者还有 5%的避险空间。而现金是万万拿不得的。大家不说汽车贵，为什么？因为它不是投资品，而是消费品，不买也行。这说明了老百姓没有好的投资渠道，说明老百姓的安全投资意愿非常强大，大到房价还要涨。

第七，假定把腐败成本从房价中剔除，把强拆掠夺的百姓利益加入房价，也许房价还是现在这个鸟样，不会跌下去。

悲观点就是腐败价格还在，拆迁补偿增加，房价就会再度攀升。

结论：房价不高

2，谁在说房价高？

第一，刚毕业的大学生们。这些人如果一毕业就买得起房子才奇怪，难道你认为大学毕业就应该买得起房子？我无话可说。

第二，要结婚的人。这些人从来就喊房子贵，不是从今天开始的。他们从买不到自行车到买不到彩电，再到买不起汽车，再到买不起房子，现在已经是最高要求了。我们从中看到的是社会进步，百姓的要求已经上升到只嫌房子贵了，已经不嫌汽车贵了。所以，这是个正常的进步过程，而不是

社会动荡之源。

3, 为什么政府要打压房价?

列位看官, 国家为什么要打压房价? 行为如此蹊跷, 太不寻常了。

第一, 控制“鸡的屁”增长过速。去年大量的流动性发放, 带来严重后果, 必须打压有指标效应的产业, 以期压制通货膨胀的幅度, 同时, 又要兼顾产业结构调整。这没有错, 错在去年发放大量流动性(也是同一拨人干的)。但是这真的能够有效抑制通货膨胀吗? 只能说部分缓解。

第二, 转移社会批评的焦点。百姓对腐败的愤怒如烈火燎原, 对社会公平正义的呼唤如山呼海啸。面对这些尖锐的社会矛盾, 政府选择房地产作为暂时的出气筒, 让老百姓随便抨击, 多少转移了视线, 缓解了人民对关键问题的关注。开始的时候让老百姓骂开发商, 说开发商黑了心肝。开发商觉得委屈: 我还不是把钱都用来买地和行贿了! 老百姓明白了, 哦, 我该骂政府啊。这时, 中央政府又讲了: 地方政府要为房价太高负责, 不要搞土地财政, 不要强拆! 地方政府也委屈: 我的弄的钱你拿走了一大半, 现在来骂我, 哼, 怎么说你都有理! 骂来骂去, 眼见着老百姓里明白人越来越多, 政府赶紧强调: 咱不骂了, 咱还是降房价吧, 降! 降! 降!

第三, 国家建设高铁是个大战略, 无论是经济发展, 还是军事保障, 这是非常重要的事情, 而这个战略的实现, 对

于资源的需求是大量的，是与房地产的资源需求有冲突的，是会使国际市场价格如铁矿石飞涨的。所以，限制房地产的需求是有利于政府的。现在，停止施行买汽车的优惠，也有这个道理在。

4，政府企图会不会得逞？
采取了如此多的行政干预，也许会抑制上涨，但一定是短期的。一旦行政干预撤出，鉴于本文第1条所述，房价的报复性上涨将不可避免。

从中国目前的经济和政治形势看，10年内，房价都不会跌。

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-06 20:37

1，农民买房，主要是买距自己老家近的城镇的房子。很多做生意的农民进城买房，而不是农民工。

2，很多中小城市的有钱人会向大城市聚集，在大城市买房，这个是波澜壮阔的。以杭州、成都、大连为例，在这些地方买房居住的外地人非常多。并不一定是农民工。

你把我文章中的移民一律定义成农民工，那不是我的本意。

兰州烧饼是什么意思？好吃？兰州我记得拉面和白兰瓜等，烧饼没注意呀：)

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-06 21:05

各位大哥：我不是炒房的，我只是个做经济分析的人。

立此存照！让我们走着瞧！

作者：经济分析终结者 日期：2010-06-07 10:07

作者：我牛故我在 回复日期：2010-06-06 23:02:54

第三，国家建设高铁是个大战略，无论是经济发展，还是军事保障，这是非常重要的事情，而这个战略的实现，对于资源的需求是大量的，是与房地产的资源需求有冲突的，是会使国际市场价格如铁矿石飞涨的。所以，限制房地产的需求是有利于政府的。现在，停止施行买汽车的优惠，也有这个道理在。

这条也算？OH,MY GOD!

原来钢铁不是产能过剩，而是产能不足啊，偶赶紧买钢铁股去

这位朋友：

你从哪里看出钢铁产能不足？拜托动动脑子啊！

钢铁产能过大，会使国际铁矿石涨价，增加国家的建设成本。这和产能有何关联！

真是----你的上帝！

作者：经济分析终结者 日期：2010-06-07 10:19

作者：D个大气球 回复日期：2010-06-06 21:30:29

SB 楼主,你的意思是大多数三四线城市的 1000 多的房子都在赔本赚吆喝? 这个你可以到处去查,很多县城都是这样。而你的建安成本都 2000 千了,因地域不同,地价可能会不一样,这个不算你都超了.~

这是我最怕的提问,因为需要你对统计的基本原理有些认同才能让你明白。

我说过:土地成本 8000 和 500 的情况不能作为普遍情况。其实,土地成本 8000 的地方,平均收入也是年 3-4 万的。我说的建安成本 2000 是高层住宅(非公寓),你说的可能是多层住宅。请你把问题放在可比的平台上,这样就可以理解你的 1000 多的住宅为什么存在。另外,你说的房子可能是很多年前拿的土地,或者是强制拆迁和补贴造成的成本很低的土地。这些情况不能作为全国平均数据来讲,否则,大家要讨论的东西就太细了

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-07 20:32

据几天来的传言,上海上报房产税方案,以购入价格作为缴房产税的基数。这种方案的本质就是照顾那些买了低价房的腐败官员群体。

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-07 23:25

作者:进退两忧何时而乐 回复日期:2010-06-07

21:52:58

不要再跳大神了,房价的走向不是任何人可以预测出来的。房产做为一种商品,其价格是由其供求关系决定的,供求关系又受国内、国际各种经济、社会要素的影响。你可能非常希望房价再涨十倍,但这只是你的希望而已,别忘了:树再高也长不到天上去。

这里的朋友有很多喜欢没头没脑的比喻,有点禅宗的味道:)

本人没有希望房价上涨 10 倍呀……

如果因为影响房价的因素有很多,就得出房价不可预测的结论,那主要是你没有看到最根本的一些因素。我也说个比喻:影响地球生物存活的因素有很多,包括气候变化、行星撞击、核武爆炸、外星生物来袭……但我还是可以预言,1 个月之内,地球生物不太可能灭绝:) 您说对么?

我还是立此存照!

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-07 23:29

作者:无知无畏的我 回复日期:2010-06-07 23:16:10

一般情况下,建安成本多层 1000—1500 元/平,高层 2000—2500 元/平,根据品质不同,在此上下浮动,这点找个建筑商了解一下就清楚了。然后税费加财务成本大概也要个 1000 元/平吧,这个不太精确,有知道的可以说下,这样估

计直接成本大概在 3000—3500 元/平,开发商正常利润算 20%吧,这样估计在 4000 元/平左右。上面这些应该都是硬的,没包括 1、土地成本,这个真不好说了,在大城市和边陲,市中心和郊区,大家只能自己估摸了,然后往上面那个成本上加(一般根据开发商拍地的成本和容积率都可以算出楼面地价的,低于这个价不太现实,意味着开发商要亏本); 2、灰色成本,这个就更不清楚了,大家看着加吧,规范的地区少加点,不规范的多加点; 3、广告、推广成本,现在市场不好,估计这块得加点码了。能想到的大致这些,大家可以算一下自己所在地区的价格是不是合理。不要希望过低的价格买到房,因为真到这个时候,银行早把房收了,因为开发商都抵在银行哪!

这位仁兄,我终于见到你这个心平气和的明白人了。如果读者诸君都可以有你的分析能力,交流起来就顺畅多喽。多谢!

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-08 11:53

作者:猫瞪江湖 回复日期:2010-06-08 10:18:57

房价不高?

简单的比较,东京的人均收入除以北京的人均收入,比下东京的房屋均价除以北京的房屋均价,现在炒家都不否认

天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

本人没有希望房价上涨 10 倍呀……

如果因为影响房价的因素有很多，就得出房价不可预测

的结论，那主要是你没有看到最根本的一些因素。我也说个

比喻：影响地球生物存活的因素有很多，包括气候变化、行

星撞击、核武爆炸、外星生物来袭……但我还是可以预言，

1 个月之内，地球生物不太可能灭绝:) 您说对么？

我还是立此存照！

=====

=====

我还预言明天你不会不吃饭呢，最烦你们这些跳大神的。

“十年内房价都不会跌”？这要看怎么跌：

可能性 1. 现有的超高房价(根据:房价收入比)保持不

变或继续上涨，其他物价以更快速度普遍上涨若干年，直到

有一天房价不再成为人们经常挂在嘴边的话题为止（回归到

常态）

可能性 2. 房价在不久的将来进入漫长的下跌通道（节

奏相对可控，比如第一年 15%，第二年 10%，以此类推），其

他物价小幅上涨（所谓“温和通货膨胀”），持续若干年，直

到有一天房价不再成为人们经常挂在嘴边的话题为止（回归

到常态）

可能性 1 是房价的相对下跌，2 是绝对下跌。

本人认为第二种可能性更大，因为第一种情况可能会造成恶性通货膨胀的出现，这是政府不能坐视不管的。

当然，这两种可能性是我相对乐观的推测。如果说到悲观预测，那就是房价继续高涨，直到房地产崩盘，拖累整体经济进入衰退了。

这也是我为什么说“不要再跳大神了，房价的走向不是任何人可以预测出来的。”，而是各种内外部因素的演变所决定的。

你的这两种预测都是自己说出来的，无论如何判断，你都在跳大神了:) 换言之，我们可能观点不同，但不是你说的，我们都在跳大神。

如果我们的逻辑能力都是你的水准，我就会觉得，经济问题还真是难以用简单方式说明白。郁闷中.....

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-08 23:03

再说一句：你很有头脑，看到了很多实际现象，甚至现象背后的一些东西，但是，你没有能力串联成有逻辑的结论，所以，你成为不可知论者。我承认，我们无法穷究真理，但我们总会努力接近真理。

记得有个笑话：里根有一百个情妇，其中一个得了AIDS，但他不知是哪一个，所以，他不敢跟任何一个上床。戈尔巴

乔夫决定进行经济改革，有一百个经济学家提出 100 个改革方案，其中有一个是对的，但戈氏不知究竟是哪个，所以，它不知采用谁的方案。

看来阁下和里根或戈尔巴乔夫有一拼：)

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-08 23:08

就像你的网名：进退两忧何时而乐。太多瞻前顾后，必然进退失据。劝你调整好心态，一定会快乐些。诚恳劝慰呀.....

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-09 09:19

作者: 傅宁 123 回复日期: 2010-06-08 23:59:01

LZ,公布你的房屋数量和房贷情况!!!

不然，我就要说：你不但侮辱大家的智商，还侮辱大家的人格!!!

我的没有一分钱房贷，也没有房屋出租。我的房屋数量多少不说，但都是自住。我有点餐饮产业。如果说房价降下来，老百姓不买房了，把钱都拿来吃了，对我更有利些。

投资房产不一定回报率最高，但是，对很多人而言，投资实体项目由于专业要求高，反而风险更大。

另外，股市的回报也比房地产要好，但是，专业要求更高。有空我会说说股市的。

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-09 10:18

作者: summerzhaogz 回复日期: 2010-06-08 23:21:45

单纯地认为楼主“房价 10 年内都不会跌”的说法不够
严谨

这位朋友，你的说法我接受。我的本意就是个大概，而且没有论证：为什么是大概 10 年，而不是 5 年呢？当然，如果 15 年也没跌，就算我对了，不会影响大家现在的判断。

为什么不是 5 年？

- 1, 中国的城市化进程 5 年内无法到达顶峰；
- 2, 5 年后，中国的婚龄人口刚到顶峰，与父母分住的需求尤其较过往强劲，这批人口的父母还可以自理；
- 3, 5 年后，改善型需求依然存在；
- 4, 由于体制就是 GCD 的体制，五年内看不到地方政府脱离土地财政的能力，地方债务危机的显现，更加会使流动性出笼。
- 5, 由于 1、2、3 所述需求的存在，5 年内，国家的经济增长如果强劲，房子必然涨价；
- 6, 如果经济增长出现问题，内忧外患夹击（可能性还是很有可能的），结果不会是突然通货紧缩，而是一轮突然快速膨胀之后的紧缩。当其时，你的房价是膨胀之后再降价，所以，不会让你太心痛的。当其时，国家的更深层次的变革可

能会出现的，而变革时期通货膨胀的可能性是比较大的，房子的保值性，仅次于粮食。变革的话题就比较沉重，需另外开贴探讨，且这不仅是经济的事情喽。

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-09 16:04

对于楼房的空置率，我一直心存疑问。

前面有人说空置房产 8000 万套，就是说城市人口每三户就可以推到一套，我不太信。

另外，空置率的统计很不严肃：应该是指买了没住的。

那么是谁知道我买了住没住？我是准备装修中，还是孩子明年结婚？还是说我是个县城的贪官，还有三年就退休来省城养老？还是说我有钱了，父母辛苦一辈子，买套房给他们养老，顺便保值，赶巧，其中一位老人死了，另一位处于悲伤期尚未移驾；还有可能我就是喜欢东住两天、西住两天所以有两套……这些空置都是实在的需求造成的。

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-09 16:21

空置率是指某一时刻空置房屋面积占房屋总面积的比率。按照所依据的房地产市场类型的不同，空置率可以分为存量市场的空置率和增量市场的空置率。房地产存量市场的空置率是指某一时刻空置房面积占全部房屋总面积的比率。但是，空置并不区分房屋的新旧，无论是第一次进入市场的新房屋，还是由于当前房屋使用者迁移后留下的房屋，只要没有确定新的使用者时，都可被视为空置房屋。房地产

增量市场的空置率是指某一时刻新建房屋的空置房屋面积占一段时期新建房屋总面积的比率。这时的空置房仅指第一次进入市场的新房屋。按照国际通行惯例，商品房空置率在 5%—10% 之间为合理区，商品房供求平衡，有利于国民经济的健康发展；空置率在 10%—20% 之间为空置危险区，要采取一定措施，加大商品房销售的力度，以保证房地产市场的正常发展和国民经济的正常运行；空置率在 20% 以上为商品房严重积压区。空置率主要用在国内，与国外的空房率不同。空房率指的是开发商建好房子后，空置的房子与建成的房子之比。

举个极端的例子，如果一个国家有 100 套房子，极端紧缺，然后盖了 200 套房子，还没来得及搬进去，结果统计大队来了，说存量空置率 67.7%，增量空置率 100%，这就是荒唐的结果。

我不是说空置率这个指标不可以有参考价值，而是我们有太多针对同一城市、出于不同目的而得出的截然不同的“权威”空置率。所以，有时还是我们定性的分析更接近现实。

昨天央视新闻，ZF 又在大力抓统计指标的真实性了，在追问 CDP 的水分了。

请看今天刚刚出的新闻，央行又要保证房地产市场的健

康平稳发展了。

请大家继续关注，我还是立此存照！

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-09 20:06

不是公务员的优惠房，或者集资建房吧？你赚钱了。请问湘潭市中心的房子都是这个价格么？

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-09 20:07

如果是腐败的结果，请不要拿出来现眼啊：)

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-10 09:46

作者: love13092010 回复日期: 2010-06-09 22:51:24

高房价只是个数字问题，大家也不要太介意了，有钱就买，没钱就看看，老子准备回乡下种菜去了。。。在乡下多好，这么多亲人在身边，也许会被别人说没出息，比如你在城里买房要花80-100万左右，但在乡下你只花个十几二十几万就可以盖一栋属于自己的别墅，还可以搞辆好车跑跑，剩下的钱可以爱干嘛干嘛，乡下空气多好。

老兄，我很羡慕你有乡下可回，但要有点同情心哪，还有很多人无乡可回。若干年来，我就想在乡下买块地，结果一直不能如愿，一是不合法，二是就算冒了法律风险，我也不能拿到（连荒山都被村镇干部弄完了）。我喜欢农村，想想找个地方养老，但老婆反对。

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-10 21:48

者: jianyi2008 回复日期: 2010-06-10 19:12:36

楼上你认为简单的道理。让我用事实给你分析下。

海南北海属不属于中国领土。海南地产泡沫时期政府用行政手段把房价降下来后,过了一两年是不是又涨上去了?

海南还没有收物业费都大跌了一半以上。有了物业费就不涨了很难吗?如果真的房子是紧缺商品他们才炒,那为什么海南地产泡沫一破灭房子就不紧缺了,别墅都还拿来养猪了。

我不会说道理,我只会说事实。你的所谓的简单的道理是不是比我说的事实有说服力。自己去想。

楼上已经是第二次拿海南说事儿了。看来我还是要答你的疑。

90年代初,是中国房地产开发初期,整个市场经济环境都不成熟,不能用来作比较的。当时五年期存款利率10%,你还记得吗?但是,就全国房价而言,降了么?没有。因为内地的商品房刚开始出现。只是有几年没有涨而已。当时房地产对国家的影晌不大,和今天不可同日而语。

另外,海南是当时的一个特例,只是国家的一部分而已,国家采取局部政策还可以,推成全国政策就不可收拾。就好比四川发生大地震,国家可以采取紧急救援措施,不计代价,但这只是局部行为。

我告诉你,海南当时如果像今天一样有明确的政策,建

设国际旅游岛，就不会有泡沫。这是中国最宝贵的旅游休闲资源，不可复制和再生，她的房价还有很大上升空间。

请你到北朝鲜住一辈子不出来，送你房子也未必愿意。

这就是特例不可以有统计意义。

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-10 21:56

jianyi2008:

过分的行政调控是极度危险的，绝不像你想的那么可爱。

做到极处，就是文革。

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-10 22:11

liaodayu,料大愚:

最新统计就是，5月房价涨了12.5%。

咱们接着看。对你这样的残障人士，只能让事实，慢慢感化你，让你知道：哥有多么疼你！

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-11 08:42

海南泡沫降下来，垮的不仅是房价，而是整个海南的经济都垮了。你让全中国的房价硬垮，但你承受得了全中国的经济硬垮么？

如果我的分析让你觉得我是希望房价涨，那是你的误读。我只不过告诉大家真相。

最低工资标准在上调，居然在央视被认为是防止通胀！

这些人真是瞪着眼睛撒谎！当然，也许有些“知道分子”，

贫富不均不是房地产造成的。有钱人不敢拿着钱，宁可买房子，他也非常的害怕，没有安全感，第三波移民潮来了……。

房地产的发展，实际上减缓了通货膨胀的到来。

我能感受到你的愤怒。我和你其实是一伙的。

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-12 11:36

不好意思，我是指楼上的楼上:)手慢了一步，对不起呀。

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-13 11:30

楼上这位爷，您是做什么行业的？怎么每天凌晨都在守候？

我爱死你了……

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-15 20:53

湘潭市中心的房子，773元1平方，实在太便宜了。别的不讲，建筑安装成本都不够。土地不要钱的？开发商不赚钱的？这个价格如果放在10-15年前还有可能。现在如果是这个价格，我断定，一定有问题，也许是房屋质量，也许是有其他猫腻。

如果有其他的湘潭朋友请出来，帮助了解一下。

你讲现在1500元，那也是便宜的。超市小工年薪可以买6平方，了不得啦！

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-15 20:55

建议大家到湘潭买房，如果你说的是真的！

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-16 14:19

楼主声明:

承蒙很多朋友的厚爱,将这个帖子转载至“搜房网”和“新浪乐居”等其它网站,我表示深深感谢。同时我有一个要求,转载时请注明原作者和出处,以示对原创者和首发网站的尊重。谢谢大家了:)

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-16 22:22

把这个帖子也搬上来:)

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-17 09:14

你知道什么叫国外资本家吗?亚洲金融风暴是谁引发的,谁赚走了钱。索罗斯你认识吗?亚洲金融风暴搞得亚洲人民穷困潦倒,钱都让国际资本大鳄赚走了,而不是让亚洲人民赚走了。

弱弱的问一下:楼上认识索罗斯么?

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-17 12:56

08年,看到印度孟买海边的住宅,基本相当于我国的农民别墅,价格是4万美元一平方。

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-17 14:56

作者: jianyi2008 回复日期: 2010-06-17 14:15:50

我认不认识索罗斯,和你把上海独立出去有关系吗?还好意思说李嘉诚赚发了,亚洲金融风暴,老李的股价市值同

样大跌，这都傻得不知道，还说他赚发了。说你愚蠢都是给面子了。

这位，你搞清楚，你是不是疯了？我说要把上海独立出去么？不说（作者：多看多听多聊多想 回复日期：2010-06-16 14:31:31）这位网友观点对错，你首先连人都分不清楚，脑筋真的需要缝补。

再说，是你问人家认识索罗斯么？你还好意思说这和上海独立出去无关！你的脑子真的没有一点逻辑概念么？

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-17 15:17

作者: nfx003 回复日期: 2010-06-17 14:32:42

我这江西中部一小县城，人口 30 万，没有外地人来炒房，现房价最高的 2900/每平，低的 2400/每平，楼主以为合理否？

县城人口会有向大城市转移的迹象。自住问题不大，如果是投资，我建议还是到大城市更好。

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-17 22:11

善意提醒来此帖的朋友，千万不要相信楼上的金融从业人员！

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-17 22:17

提醒读者,千万不要相信楼上的金融从业人员。

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-19 21:59

作者: yypeng6 回复日期: 2010-06-19 21:28:42

另外请教 LZ, 我们市人口 90 万, 房屋均价 1500, 我们家目前只有我 LG 一人在工作, 在深圳, 年薪 10 万多一点, 除去养家糊口等花费, 每年还能够存个五万. 目前总存款为 8 万. 我大概在一年以后会工作吧, 年薪大概为 3-4 万。

LZ 认为我们那房价便宜, 那以我家这样的经济条件, 能否在家买房投资? 家乡的人都觉得现在房价已经够贵了, 会跌, 我认为还有点涨, 但涨幅不大. 请问 LZ 意见怎样?

=====

首先, 我绝没有说你骗大家的意思, 我只是想, 有些问题可能你没有考虑到. 房屋成本和质量、标准都是有关的。

我以为是湘潭市中心的房子. 即便是你所在镇上的房子, 如果你说的房子是 09 年开建并交房的, 多层, 773 元, 我认为房子的标准或质量肯定有些问题. 当然, 也可能是开发商的个别清盘房等特殊情况了。

在镇上买房要慎重, 投资回报可能远低于中心城市. 但具体问题要具体分析, 我不了解你的镇, 不好乱讲话。

谢谢你的信任。

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-20 00:08

完全符合本人的前期预测。今天，央行公布汇率改革，也就是人民币升值的消息。这意味着：

- 1，老百姓可以买点便宜进口货了，比如宝马；
- 2，出口可能受到限制。外贸这条腿会跛；
- 3，内需必须得到足够增强，才可以保证经济增长，进而稳定社会。

那么，内需怎么增强？让老百姓买什么？彩电每人一台？汽车每户一辆（多少汽油啊，供不起的）？这些不可能了，去年已经刺激过了。

难道说高铁等基础设施建设或者新能源产业可以拉动内需？不对，这不会成为直接的消费增加，只是维持基本 GDP 和就业形势不再恶化的手段。当涨薪成为减缓社会分配不公的手段，更加会加强巨大流动性带来的不可避免的通货膨胀。

通货膨胀和汇率上升本是很矛盾的事情，现在变成互相叠加，是什么后果？

后果就是：

- 1，在外贸方面，会受到比单一汇率变化更加剧烈的影响
- 2，如果汇率变化幅度过大，中国就会被美国“剪羊毛”。
- 3，由于没有实质增加的内需（消费品零售），流动性再次涌入两个避险领域：股市和房地产。国家会让股市膨胀，还是让房地产膨胀？还是两个一起膨胀？或者坚决回收流

天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

动性？

如果你要投资或者避免资产风险，你现在需要做出判断。

请大家先想想看：)

作者：经济分析终结者 日期：2010-06-20 18:02

抗通胀最有效的武器，是农田。现在不流通；

抗通胀第二有效武器，是粮食（稻谷和小麦、玉米）。

有存储问题；

第三武器，房产。唯一可行的大众投资品；

第四武器，股市。需要智商保证，风险大过房产。

消息称安徽农民不卖粮食，囤积防止通胀。有远见的现

代农民，也许是有远见的游资：)

请各位仔细考量。

作者：经济分析终结者 日期：2010-06-21 08:00

其实，抗通胀与否只是房产的一个方面。就算是不通胀，

房产自身的使用价值也会使房价居高的。中心大城市的刚性

需求起码支撑十年。

作者：经济分析终结者 日期：2010-06-21 08:16

居然还不断听到加息的消息，这些人的脑袋真的进水了。

现阶段加息，无异火上浇油。现在的调控力度基本够了。

再下猛药，会带来全面的经济萎缩。

更何况，中国的加息手段从来不起作用。为什么？企业

信用很差，骗贷者众，15%的利息都有人借。倒是放水的无

天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

所畏惧，因为它有暴力收钱的底线。

加息，热钱再度回来……

政府绝不会傻到加息！

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-21 18:16

作者: jianyi2008 回复日期: 2010-06-20 23:29:48

者: 经济分析终结者 回复日期: 2010-06-20 00:08:04

完全符合本人的前期预测。今天，央行公布汇率改革，
也就是人民币升值的消息。这意味着：

- 1，老百姓可以买点便宜进口货了，比如宝马；
- 2，出口可能受到限制。外贸这条腿会跛；
- 3，内需必须得到足够增强，才可以保证经济增长，进而稳定社会。

人民币升值意味着什么？

广场协议让日圆升值意味着什么，人民币升值就意味着什么。我不知道你说的这三条是不是对的。但是我知道，日圆升值意味着日本楼市泡沫开始破灭。

既然你急于找抽，我只偶好满足你，哈哈！

广场协议不只让日元升值，也让日本经济从此停滞，不

只是房价泡沫破灭，其它也是一泻千里。你认为中国的现在和日本一样么？如果真是这样，我告诉你，跌的也不仅是房价，还有你的就业机会。你以为你更容易买到房了吗？告诉你，你一样不会买到房，因为你马上就要失业、降薪，有今天没明天，你那点存款马上就成为救命钱，你不会舍得买房子，你还是要租房子住。

所以，不要盼望广场协议在中国出现，这是对你好。

现在的升值预期绝不是那么可怕，只是使通胀减缓，而不会进入通缩。我相信政府。除非政府真的傻到家，最后的结果就是温和通胀，房价股价物价薪资都会上升。这在我的预言 3 里已经讲过。不多说了。

先抽一个试试：)

作者：经济分析终结者 日期：2010-06-21 19:56

老子首先不承认中国普遍存在房地产泡沫。

假定有你说的泡沫，也是经济发展中的必然。为什么那么多国家发展中都经历了泡沫？因为经济大发展，人们的衣食住行等基本需求解决后，能让他托付终生、安定终生、与别人比恩爱赛幸福的终极追求就是房子——梦寐以求啊！所以，资金必然向房地产聚集之，房价必然高企之，由于反应结果的滞后性，房地产泡沫不可避免。中国，还不到时候。别以为房地产泡沫那么容易来，那是富贵病，中国暂时还轮不到。

“世界上没有只涨不跌的商品，这是经济规律”——这

一样的 SB 废话你就省省吧。为什么这是 SB 废话？你答对了我就有奖：) 估计你的智力有问题，答不出来…

=====

害我敲了两遍，你傻话说的太快了呀，不过脑子

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-21 19:58

你认为广场协议已经出现，这很傻。不是每个汇率升值决定都是“广场协议”。

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-21 21:20

“世界上没有只涨不跌的商品，这是经济规律”——这样的 SB 废话你就省省吧。为什么这是 SB 废话？你答对了我就有奖：) 估计你的智力有问题，答不出来…

=====

你还是先回答智力测验吧：)

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-21 22:32

作者:水木倩 回复日期:2010-06-21 22:02:02

户口制度和上学对房价的影响如何？

=====

我严肃的讲：

户口制度是个万恶的制度！

好的学区对房价一定是有提升的。只不过，中国的教育，所谓好学校，未必培养出好的人才。

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-21 22:39

作者: jianyi2008 回复日期: 2010-06-21 22:24:01

智力测验。人民币升值买房是不是投资武器?

楼主已经回答了,结果大家都知道。直接进智障儿童行列。

出题也能显示出智障人士独有的幽默,还真不能小瞧你:)

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-21 23:28

今天股市大涨中,房地产表现如此强劲,说明什么?

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-24 09:20

作者: jianyi2008 回复日期: 2010-06-21 23:41:09

作者:经济分析终结者 回复日期:2010-06-21 23:28:52

今天股市大涨中,房地产表现如此强劲,说明什么?

今年股市大跌中,房地产表现如此颓废,又说明什么?

恭喜你!学会抢答了。

你终于知道用全年的数据来看问题了,希望保持这个来

之不易的逻辑提高能力:) 现在, 我再告诉你一些基本知识。

在股市, 行业指数表达的是一个预期, 而不是现实。房地产指数从年初不断回落, 表达的正是预期。可惜, 没有在房价上反映出来。如果国家一定要让房价降, 难道真的降不下来? 当然不是! 只不过是国家不敢让房价将而已。股市指数变变, 不是实体经济的现实, 一旦现实中降了房价, 经济受不了的。所以, 我反复强调, 国家会控制房价, 但是, 绝不会降!

房地产股票从现在起, 开始进入上升通道, 这表达了一个新的预期。在表达你想法的时候, 请一定有个时间观念, 不要忘记刚刚有的小小进步。我看好你哦:)

作者: 经济分析终结者 日期: 2010-06-24 21:29

作者: jianyi2008 回复日期: 2010-06-24 17:53:30

房地产半年的回落叫预期回落。一天飘红到了你嘴巴里就成了新的上升通道的预期。哈哈。你这娃真可爱, 几岁了。是不是你的傻瓜爸爸教你这么看股票的啊。

=====

=====

房地产股市指数下跌, 而房地产产品价格未降, 这叫做股市反映预期。我发现你要看懂有逻辑的语言还是非常吃力, 等我再想想, 想个更加简单的办法来教育你:) 你人傻不是错, 错在我很想把你变聪明……唉!

作者:经济分析终结者 日期:2010-06-27 08:13

你没看到近期房产股上升 20%?

作者:经济分析终结者 日期:2010-07-01 10:06

今天各大机构几乎都在谈论:下半年温和调控!

中央开始密集调研。

金岩石先生现在认为下半年不会加息了。

这是我两个月前的认识了,在本贴前面的回复中也不断在提醒大家。

我想说,等我们有时间回顾的时候,你会看到本贴的预见性的。

作者:经济分析终结者 日期:2010-07-01 13:47

楼上的,你真是瞎了狗眼:)

作者:经济分析终结者 日期:2010-07-01 18:59

打压房价有一个比较好的办法,只是政府不大敢用——
——宣布现在的土地使用权到期之后,不再续约,地上建筑物以建造价格给予补偿。

这个办法才能彻底摧毁房产拥有者的信心,让他们知道,他们绝不可能有自己的永久财产权!让他们知道,房子只是个旅馆,每天的房费是批发价,一次性的交了 70 年而已。

这样的快乐空空们是否很憧憬?

作者:经济分析终结者 日期:2010-07-02 19:57

楼上正解。

理想状态是 10#176;角斜上行进。就是比较难。

我认为 10 年后，有可能大跌，那时才是房产泡沫被戳穿。

作者:经济分析终结者 日期:2010-09-21 20:56

今天的房价，是否对怀疑我的人有所触动？

作者:经济分析终结者 日期:2010-09-23 00:49

作者: jacky_energy 回复日期: 2010-09-23 00:03:44

看得出来，终结者对于 T+G 收拾 P 民的统治方式是比较了解的，对于人性的把握也比较到位，但是，你的模式太理想化了！基本陷入了直线型思维！

有一个关键点你是忽略了的：天=朝=房价的高低，在小范围来看，T+G 确实可以做到维稳到极致，不管最终成本有多高！底层草根的呼声从来都是被忽略的。但是，从更广阔的国际视野来看，其实，套住天=朝=高房价脖子的绳子牢牢地攥在米国手中，米国让你不停的对外升值，对内贬值，最终，必然掠夺走天=朝=这么多年来不断吹大的天量经济泡沫，他想让你死，你只能死，结局跟日本当年是一样的，可能细节会稍有不同。

=====

你说的可能性有没有呢？有！但是，作为跳大神的，必须给出唯一的答案让大家评判，我就选个可能性最大的做答案。否则，我说五六七八个结论，让老百姓信什么呢？老百

姓就说“你这是扯犊子”。但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

你担心的美国对中国的施压后果，在我的“朴实的预言

3”里面，我做了相关的预测。有兴趣可以移步看看：)

作者：经济分析终结者 日期：2010-11-14 09:53

就算是北京空置率高，难道就说明大家是炒房的？

这还说明了很多人的流动方向是北京。

为什么到北京？这就是复杂的话了。

本来城镇化是个平衡城市发展的好办法。但是，大力推

进城镇化，已经被改成了积极稳妥推进城镇化，这背后的玄

机是“由于政治体制腐朽，大力推进城镇化造成社会不稳定”。

所以，让中小城市分流特大型城市的人口压力，且要等

上个几十年呢。

中小城市什么情况下可以承担人口分流作用？

- 1，基础设施的完善
- 2，教育、生活、医疗的高度配套
- 3，培养环境优势
- 4，高速交通网的连接

5，宽大丰富的信息网络平台

6，物联网的成熟。

满足以上条件，中小城市就可以发挥分流作用。

要不要几十年呢？要！太要了！

作者：经济分析终结者 日期：2011-05-25 23:35

没想到这帖子还有人翻啊。

楼上，你这意思是贷款买房就不合理？你干脆回到小农经济时代讨论问题吧。没错，预支了后面的钱，提前享受了住房。这有什么不对呢？只有未来的收入不能满足还贷，才会造成负面的结果。这是如何控制贷款风险的问题。

估计你也不懂，白痴！

作者:经济分析终结者 日期:2011-10-06 20:49

请问大家，你那里的房价降了吗？降多少？

作者:经济分析终结者 日期:2011-10-07 09:36

@天津_本地和尚 2011-10-06 21:49:52

在商业领域，只要能称得上一个行业的，无论涨价、降价，它的发展必须基于购买者越来越多，而不是越来越少。

中国的房地产正相反，它把购买者远远抛在了后面，变成了少数人倒来倒去的东西。失去了基础，还能走远吗？

“把购买者远远地抛在后面”这句话没有来由。如果真是这样，政府就没必要限购了，呵呵。

作者:经济分析终结者 日期:2011-10-07 11:58

@hbsylzc 2011-10-07 10:49:41

现在觉得原来的分析可笑了吧.....多优质资源推荐。

你觉得这个分析可笑了？我们的看法恰恰相反啊。在政

府如此蛮不讲理的干预之下，房地产有些许波动而已。

作者:经济分析终结者 日期:2011-10-07 14:02

作者: hbsylzc 回复日期: 2011-10-07 12:05:14 回

复

@经济分析终结者 2011-10-07 11:58:57

@hbsylzc 2011-10-07 10:49:41

现在觉得原来的分析可笑了吧.....

你觉得这个分析可笑了？我们的看法恰恰相反啊。在政
府如此蛮不讲理的干预之下，房地产有些许波动而已。

是房价重要还是政权重要？
=====

政权重要，但你觉得打压房地产就能保政权？一旦保不
住，房地产更加值钱！

作者:经济分析终结者 日期:2011-10-07 14:09

@aiqingquexi 2011-10-07 12:26:59

看出来的 LZ 就是来找骂的~ 还是先多识几个字再来这
儿发言吧。。

您老人家的帖子是我目前看到最没有技术含量的垃圾
贴了~

基金，不长不跌。属于杭州郊区最低房价地段，买的人也不少，好房源剩余不多，相比三墩地段，三墩已经降价至少 10 到 20 万，所以我觉得泡沫多的楼盘会小回归一些，但是刚需性低价楼盘不太有空间，据说杭州郊区拿地成本都在 6000 左右。现在只付了定金，害怕.....

房价就是这个样子了，你看的很对呀，相信自己！

如果单纯从“吃”这个问题上分析，食品价格翻番，你的现金就已经贬值了一半。好在房子没有涨，否则你的现金都快变成纸了：)

现金为王，打算买肉吃？如果你吃不完，剩下的现金打算干吗？现在人不管懂不懂，上来就“现金为王”，请问，犹太人如果只知道捏着现金，那他更多的现金怎么变出来的？难道都是靠利息？

说这些的意思是，单纯说现金为王，这话没有任何意义。

如果 90 年告诉你股票为王、房产为王，你今天早就发达了。

如果你当时只知道现金为王，今天你就还是穷人。

作者：经济分析终结者 日期：2011-10-07 17:47

@lidonmax 2011-10-07 15:59:57

啥也不说了，10 年后再来看到底谁是谁非。

嗯，这时可取的态度：)

作者:经济分析终结者 日期:2011-11-13 20:38

让我告诉你吧。90年，大连市中心，商品房，800元/平方米。买房人基本是当时的个体户。如果差些钱，基本是互相借得。还有些养殖户发了财的，也在这里买房。还有些人有海外的亲戚，关照大陆受苦受难的穷亲戚。

你没见过，不等于没有。你可以查一查，中国最早出现商品房是什么时候。虽然当时法律不太完善（当然，今天也是很不完善），但是，已经允许有这样的房子出现了。

作者:经济分析终结者 日期:2011-11-13 20:41

@壮志凌云 GG 2011-11-13 11:27:58

让我告诉你吧。90年，大连市中心，商品房，800元/平方米。买房人基本是当时的个体户。如果差些钱，基本是互相借得。还有些养殖户发了财的，也在这里买房。还有些人有海外的亲戚，关照大陆受苦受难的穷亲戚。

你没见过，不等于没有。你可以查一查，中国最早出现商品房是什么时候。虽然当时法律不太完善（当然，今天也是很不完善），但是，已经允许有这样的房子出现了。

作者:经济分析终结者 日期:2011-11-14 11:20

@壮志凌云 GG 2011-11-13 22:28:23

@经济分析终结者:

90年代，是有商品房出现，但你不得不承认，商品房不是多数人会去购买的，我们讨论的是多数人的居住要求，至

天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

是你自己说的 90 年代的人年收入买 2 个平凡，这个年收入，必定是指大多数人的年收入或者平均年收入，我没理解错吧？年收入买两个平方，要买 80 个平方还不是需要 40 年不吃不喝吗？我也没算错吧？

就算问别.....

天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

我说 90 年代人均年收入买两个平方，错了吗？

拿中期 95 年左右算，北京，800 元人均月收入，年入 9600 元，买 4300 元/平米的房子两个平方。

你不信就算了，何必说些让自己都生气的傻话？

作者:经济分析终结者 日期:2011-11-14 12:09

@壮志凌云 GG 2011-11-13 23:03:51

@经济分析终结者 2011-11-13 20:41:36

@壮志凌云 GG 2011-11-13 11:27:58

让我告诉你吧。90 年，大连市中心，商品房，800 元/平米。买房人基本是当时的个体户。如果差些钱，基本是互相借得。还有些养殖户发了财的，也在这里买房。还有些人有海外的亲戚，关照大陆受苦受难的穷亲戚。

你没见过，不等于没有。你可以查一查，中国最早出现商品房.....

天涯是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天津是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天津是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天津是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天津是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天津是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天津是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天津是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天津是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天津是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天津是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

天津是个卧虎藏龙的地方，出了很多好帖神贴，但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

收集整理这些神贴好帖。感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

你是学什么出身呀？如果学理工科，你一定是统计和概率不及格；如果是文史出身，我就不怪你了，但你总是学过一点逻辑吧？如果你用某1年的收入和涨幅来推断10年的趋势预测，这样的例子有什么统计意义吗？还好意思说不举例了。

前面你说90年代没有年收入买两平方的事情，我举出例子，你就说是个案。现在，你自己说些个案出来，就说别人错了。

你以为自己可以把别人绕晕，对不起，你智商差了一点。

作者:经济分析终结者 日期:2011-11-16 14:14

@闻香入睡 2011-11-08 11:49:18

老子就看你涨，哈批楼主，就因为有你这种人渣，才有降价就找开发商闹事的，如果房价要涨还退房干嘛，老壳进水了！

你为什么不愿意楼价涨？哈皮瓜儿。你下辈子都住不上房子。在下水道睡得哇？

只不过你想买房子，就说房子贵。猪肉也贵，你怎么不闹？

作者:经济分析终结者 日期:2011-11-16 14:19

@聊聊 A 2011-11-15 13:35:20

@经济分析终结者 2011-11-14 11:20:40

@壮志凌云 GG 2011-11-13 22:28:23

@经济分析终结者:

90年代，是有商品房出现，但你不得不承认，商品房不是多数人会去购买的，我们讨论的是多数人的居住要求，至于那些发了财或者靠海外亲戚的是极少数，不在我们讨论范围

是你自己说的90年代的人年收入买2个平凡，这个年收入.....

99年杭州房子500元上下？玩笑吧？我真想穿越，看当时你是不是喝多了。

作者:经济分析终结者 日期:2011-11-16 14:21

@合理估值 2011-11-15 12:33:09

1, 房价真的高吗？

第一，从购买力来讲，大概啊，1990年的人均年收入大约可以买2平方米的多层商品房，2000年的人居年收入可以买3平方小高层，2010年可以买3平方高层电梯住宅。所以房价不高。

年收入3平米还不高？？？买90平米就要30年的收入，

是 2012 年下半年)，房产投资者现在受到的惊……

这也是我的老帖子，我把它存在这里。懒得多说。

@壮志凌云 GG，你老盯着北京的房子，我就是不告诉你！

你这样的分析方法有劲吗？如果我告诉你了，你就会说：“老

大，我错了，确实房子不会跌”吗？你还是不会的。所以……

……

你不用叫老大，我也没有领袖群伦的愿望。我只想说，

我们分析问题要看本质，看趋势。你盯着这个问题的意思是

我在骗大家吗？算了，告诉你吧，那套房子在车公庄，90 平

米，当时是 40 万左右买的，现在要 300-350 万。小区没有

名字，只有编号。

作者:经济分析终结者 日期:2011-12-08 16:30

你是想说这房子开始很多年没怎么涨，后来一下涨大

了？那当然，这房子的涨势是非线性的呀，如果你是看趋势，

这些细节没那么重要。如果你是追求短线赚钱，今天进明天

出，买房子就是笑话了。

作者:经济分析终结者 日期:2011-12-08 16:34

告诉你，我不是房子的投资客。说这些就是个分析的乐趣。

看到这些人觉得我是投资房产的托，真是搞怪。怎么心

态都这么阴暗？

我不会再回应。

2012 下半年见。

作者:经济分析终结者 日期:2012-05-15 22:23

我之前对你的尊重，是基于你指出我的预测结果的瑕疵。

你在这篇跟帖说的话，就完全没有逻辑可言了。

你搞懂我为什么不管手机之类的狗屁东西吗？你搞懂什么叫贵，什么叫不贵了吗？你还不具备真正的分析能力，我就不多说了。

成熟？切，你还不配说这些。

作者:经济分析终结者 日期:2012-06-11 10:22

房价又开始涨了。央视和第一财经都已经在装大神了，都预计 6 月份房价会涨。

如果政府真的放出 2 万亿货币刺激，房价就会猛涨。否则，会和缓上涨。

在我的预测不断应验之际，我终于也知道，让傻子明白一件事情真的太难了。他不愿意相信，你说什么都没用。

作者:经济分析终结者 日期:2012-07-04 21:37

人民日报今天称：房地产回暖已是事实，调控不能放松。

我两年前预测 2012 年下半年房价上涨，今天已经成为公认的事实。

请各位读者认真思考经济领域的本质问题，不要被那些所谓的专家和政府部门忽悠了。

那些号称鞭尸的人啊，你们在哪里呀？

作者:经济分析终结者 日期:2012-07-05 22:19

我只说房价不会跌。买房与否要看你自己的各方面条件，
仔细打算之后决定。

就像我说数控机床不会跌价，但你买不买是另外的问题。

作者:经济分析终结者 日期:2012-12-05 16:36

快半年了，房价连续六个月上涨。我说2012年下半年
起房价会涨，现在你们信了么？我就是要回来看一眼，让那
些猪油蒙了心的傻子们出丑！

“城镇化”，这个耀眼的概念大家看到了吗？这是我
2010年发这个贴时讲到的话，成了现在中央的基本政策选择！

当然，傻人总有，也许还在等着房子降价呢。

我再多说一句。如果世界上只有我们一个国家，那房子
这一两年还真有可能降价。可是，这世界上还有美国欧洲啊，
他们的麻烦会波及我们国家。所以，房价还不会降。这是近
一两年的大趋势。

作者:经济分析终结者 日期:2014-01-21 22:34

大家好啊！我等着2020年再来看这10年的总的价格。
让你们看到我的预见性。

任志强、王健林这一年来说什么10年15年的话，比我
晚了3年！

还不来膜拜大神？

那些骂我的傻逼们，出来露个头啊，哈哈

