最后的救市-换入大城市房子的最后时刻

鹏程蛇口

天涯潜水很久，今天说说这轮房地产大救市。或许在30年后回头来看这次救市，你会发现这次救市影响深远，深远到足以影响某些人的一生甚至是下一代。

由于2014年房地产进入调整期，政府相继出台了930新政和330新政进行救市。本轮房地产大救市，是最大规模也是最后一次大规模救市行动，现在看来，政策还未完全出完，如果楼市不能回暖，还会有更猛烈的救市措施出台。

此番救市之后，房地产进入“政策简单，市场复杂”的以市场调节为主的状态，以后不会再有也不可能再有如此大规模的救市行动，当然，也不会再有以往那种大规模的打压行动，因为中小城市整体过剩背景下房地产根本经不起打压。

我们要明白的是，救市的目的不是为了救房地产，而是为了救地方财政，地方债务，地方债务已经压的有些地方政府喘不过气来，此番救市提振房地产市场，是为了缓解地方债务危机，为进入新常态下的经济转型赢得时间和空间。

因此此番救市房价还没有上涨的城市，就再也不会上涨了，这次救市是最后一次出手机会，否则将来面对的很可能是有价无市，房价绵绵下跌，只能砸在自己手中。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

必须在此番救市期间抓紧时间出掉这类城市的房子，买入一线和强二线城市的房子。此番救市，有条件入市的一定要抓紧入市，这是最后的低价机会。

未来中国城市房价会冰火两重天，强者恒强，一线和强二线城市的房价会不断上涨，屡创新高，直到价格涨的让你绝望。而广大的三四线城市房价会不断下跌，没有最低，只有更低。

未来，优质资产收入远高于工资收入，是一个全球性的规律。在中国人口如此众多、地区差距和城乡差距巨大、过去几十年城市化又被人为阻止的背景下，城市化的补课效应会使这一点更加突出。用不了十年，和你同样学历同样职业同样出身的人，因为买房和不买房的区别、买对房子和没有买对房子的区别，就是富人和穷人的区别、中产和白领的区别、财务自由和财务不自由的区别。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-09 15:23

中国最有投资价值的 11 个城市：

北京、上海、广州、深圳、厦门、天津、南京、杭州、重庆、武汉、成都。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-09 15:43

目前北京住宅签约最有购房者高单价的是 16.7 万元／平方米，前几天认筹了北京首套单价超过 20 万元／平方米的豪宅，但还没有走签约程序。”某位熟悉北京市场人士向

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

记者透露，北京下半年将有多个项目售价突破 20 万元 / 平方米。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-09 17:41

国外的房价也是千差万别，纽约有 6 万美元一平米的房子，底特律有 1 美元一套的别墅。

价格差距这么大，都是市场的选择，没有打压，没有救市，更没有限购限贷

房价是市民用钞票投票的结果，房价高，说明城市经济繁荣，房价低，说明经济萧条。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-09 23:23

4 月以来，在“330”楼市新政助推下，北京、上海、广州等一线城市楼市成交量环比、同比均出现大涨。随着自住购房需求集中释放，北京楼市一扫去年大多数时 间里的低迷局面。某网站副总裁表示，北京 4 月二手房成交量超过 1.71 万套，创下 25 个月以来的新高。同时，新房成交量环比增长近四成，同比增长五成。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-09 23:24

楼市回暖，再次引发人们瞩目。在深圳、上海等一线城市，重现“日光盘”，即开盘当天即告售罄的情况，这引发了持币观望者对房价 可能又一次大涨的忧虑。

分化，是近期业界人士谈论楼市 时，使用最多的词汇。与一、二线城市楼市交易的热络相比，一些三、四线城市不

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

为所动，楼市成交不升反降。一些城市出台力度更大的楼市刺激政策。广东佛山日 前解除了“限购令”，吸引了不少广州人出手购房。中原地产首席分析师张大伟认为，三、四线城市未来的楼市前景不容乐观：“整个中国房地产市场已经不处于同 一个周期。对于三、四线城市来说，消耗库存起码需要两年以上时间，带有投资目的进行投资，需要谨慎。”

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 08:39

@鱼不爱 2015-05-09 23:47:44

楼主，宁波房价你怎么看？

宁波这种二线城市，经济发达，房价合理，安居乐业的好地方。在宁波买房，如果是自住，没有问题，如果是投资，建议不要考虑，上涨空间应该不大。

嘉兴、杭州、上海三地的人均GDP,人均收入差别不大，可是房价有天壤之别，什么原因呢，考虑过吗？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 08:41

@w 涵涵 h 2015-05-10 07:47:18

楼主说的对，想要投资一定是买一二线的房子，一二线以外的，自住还可以，想要抗通胀甚至有赚头，还是买一二线的有保障。12 线的房子大市跌的时候它会涨的慢些，大市涨的时候它就会疯狂涨，怎么算都有利。我家 94 年在小城市买的别墅，到了 08 年才涨了 60 万，简直是惨不忍睹，而

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

且非常难卖出！后来换到12线，即使在大力限购的这几年每年涨幅也稳稳超过10%（还不算租金收入），所以之前在小城市买房子简直是浪费时间和金钱，自住就.....

明白人，认识深刻。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 08:45

@hui8004 2015-05-10 01:51:29

房地产到了今天这一步，房托终于承认3、4线城市房价保不住了，而且是永远的下跌了，可翻翻房观不久前的帖子，房托还在叫嚣着中国的房价只会上涨，永远不会下跌呢，这种变化真是可悲啊。

另外，楼主我提醒你，1、2线很多城市对土地财政的依赖度远低于3、4线城市，而且既然你承认3、4线城市楼市巍巍可及，那么如果政府想争取转型时间，他会救谁呢？如果你是政府掌权者，从政权稳定的角度出发，你又会救谁呢？当然也许让一.....

----------世界上哪来那么大的托，能托起房价。如果真有这样的房托，那年薪至少千万以上。

中国各个城市发展这么快，土地财政功不可没，你去其他国家的城市看看就知道了，中国城市发展是何等的迅速。

的确如您所说，中国经济在转型，要减少对土地财政的

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

依赖，可转型前，要尽量的把政府债务处理掉。这也是为什么我说是最后的救市。

这轮救市后，房事会发生深刻的变化，强者恒强，一直上涨，弱者恒弱，连绵下跌。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 08:51

下面我来谈谈大城市房价会持续上涨的理由以及小城市房价不涨以及可能下跌的理由。

精彩在后面。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 09:17

大城市房价上涨的理由：

1.大城市工作机会多，人口在持续流入，逃离北上广是伪命题。很多人不是不喜欢山清水秀、乡情浓厚的故乡，可是故乡没有足够的机会，为了就业，只能去大城市。

2.大城市能提供高端就业机会，年薪30万以上的工作基本存在于大城市，金融、互联网、大公司总部、外企中国公司总部等高端就业岗位只能存在于大城市。

3.工业社会，工厂是创造财富的中心，工业、矿业发达的中小城市也很富裕。而现在是资本社会，货币为王，大城市中心的写字楼是财富中心，产业只能为资本服务。大城市能够创造更多的财富。

4.城市化早期和中期，农村人口流入城市，各城市都有发展机会，表现在房地产上就是各城市房价普涨，而到了城

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

市化后期，是人口从中小城市流入大城市，一个城市只有人口持续流入房价才能上涨。

5.中国人口众多，水资源、土地资源、各类矿产资源短缺，只能发展节约资源的集约型经济，这种基本国情决定了中国的城市化只能是类似日韩两国的以大城市圈为代表的都市化，大多数人口集中生活在少数几个大都市中。

6.中国人有重视家庭、重视房子的传统，孩子工作在哪里，父母退休后就在哪里。一些人离开家乡，到大城市读书、工作，买房，进而是父母随迁到孩子工作的大城市，整个家庭积累一辈子的财富会从小城市转移到大城市。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 11:17

三线以下城市面临的问题：

1.三线以下城市过去的房价上涨主要是过去住房的短缺以及外来人口的涌入造成的。随着供给量的增加，部分城市的住房供应已经过剩，面临去库存的压力，房价有下跌的压力。

2.三线以下城市土地充足，新城规划体量大，供给量巨大。

3.房价不上涨，还乡团回家购买的欲望不强烈，失去了一个购买主力军。

4.三线以下的就业机会大多集中在制造业，几乎所有制造业的产能都已经过剩，未来面临消减产能的压力，随着就

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

业机会的减少，人口不仅不会增加，更可能会减少。

5.随着计生政策威力的显现，人口红利消失，流入城市的人口会持续减少，未来各个城市间会发生争夺人口的战争，小城市在人口吸引力上明显的逊于大城市，人口从小城市流向大城市会长期存在。

6.一个人口流出的城市房价注定缺乏上涨的压力，甚至可能会出现下跌。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 11:28

从日本的情况来说明一下大城市房价：

从黑龙江黑河到云南腾冲连线，这条线（就是著名的胡焕庸线）的东南部国土面积大概320万平方公里，居住着全国94%以上的人口（12亿2千万）。日本国土面积是37万平方公里，人口1.2亿，中国胡焕庸线以东的人口和面积都相当于日本的10倍，中国是放大了的日本。

日本和中国同属于东亚文化圈，同样是人口稠密、资源短缺，经济结构同样是以制造业为主。日本的房地产发展历史对中国有借鉴意义。

日本全国28%的人口居住在东京都市圈，日本的房地产市场，可以割裂分成二个市场：东京，非东京。

很多人都知道日本“房地产”狂潮。但进一步细心读阅史料的人，才会发现，这个狂潮，绝大部分都发生在东京。

在东京以外的地方，哪怕在大阪，福冈这样的地方。房

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

地产价格也不是太高。可能只有东京1/3的价格。和青岛也差不多。

而在日本更低一级的行政区，在一些乡和镇，已出现了无人居住的村落。房地产甚至完全不值钱。一百万日元就可以维修拿走。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 11:30

#fabu_anchor

了解房地产发展趋势，看看这个网页。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 11:41

除了顶级富豪和底层赤贫，房子注定是一个人一生最大的一笔花费，最大的一块资产，值得一个人花费足够的精力去研究，去了解，从而做出正确的决断。

遗憾的是一个人可以花1周时间买一件1000元的衣服，可以花一个月的时间买一辆20万元的轿车，而吝啬花费足够的时间去了解一套300万的房子。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 15:40

@受不了受不了2012 2015-05-10 12:46:35

小心站岗

您说的没错，很多城市的确会站岗，而且是很长时间。所以现在买房是技术活，要买对房子才能有收益。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 15:41

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@航起帆扬 2015-05-10 13:11:39

楼主，西安呢？

西安是西北的中心城市，二线弱，保值没有问题，想获得好的收益，比较难。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 15:45

本次救市是最后的救市，以后的房产市场基本是市场说了算了。

以后是强者恒强，弱者恒弱，冰火两重天。今年是以较低价格买入一线房产的最后机会。

所以趁着下半年市场成交火热，卖出三四五线城市的房产，买入一线及二线强城市的房产。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 15:50

@骈齿 2015-05-10 12:55:34

楼主好文！

期待后续……

谢谢关注，精彩继续。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 16:15

美国房价高的城市只有 3 个：

1、纽约：美国第一大城市，世界特大城市之一，是美国最大的海港、金融、贸易和文化中心。 位於美国东北部

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

海岸哈得逊河口。沿海贸易额居全国第一位。

2、洛杉矶：美国第二大城市和重要海港。位於加利福尼亚州西南部、洛杉矶河边。洛杉矶是美国西部工商业第一大城，在太平洋沿岸各港口中，洛杉矶远洋货轮的吞吐量占第一位。洛杉矶也是美国西部的旅游中心，迪士尼、好莱坞闻名世界。

3、旧金山：美国第五大城市，第二大金融中心，世界最大的科技创新基地硅谷所在地，城市经济以服务业、商业和金融业为主，是太平洋岸证券交易所和美国最大的银行美洲银行总部所在地。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 16:22

除了以上三大城市，房地产在美国，并不是一项稀缺资源。美国的人均居住面积，大约在80平米左右。基本不存在“房痴”，“房奴”。

以美国一套典型的小镇上的郊区房子而言。售价25万美元。大概分三部分组成。

其中，建筑成本8万美元，地价8万美元，“建筑许可”8万美元。

建筑许可，这一块的成本，也是美国国家主义的典型失败。在美国造新房子，你必须得到左邻右舍的同意。包括新建房的高度，颜色，建筑风格，都有严格的限制。这样做的结果，最终是推高了房屋售价。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

但无论怎么说，我们可以看见的是。在美国，“房地产”是完全不稀缺的。地价和建筑成本的比例，大约是1:1

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 16:35

上海、南京、无锡三个城市，人均GDP,人均收入相差无几，处于同一水平线上，而房价却差距巨大。

说明房价与人均收入关系不大，与是否能够提供高端岗位机会关系更大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 16:52

网上查了些同口径数据，大概而言，当前二手房价相比去年9月低点的涨幅：北京涨5%，上海涨7%，广州涨12%，深圳涨23%，除北京外，皆创新高。合肥、郑州、南京等也创新高，杭州、重庆、长沙、沈阳等多数二线城市仍在盘整，但多企稳。

救市已经初见成效，下半年房事就会有高潮。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 20:17

@lixi434 2015-05-10 17:18:56

楼主，石家庄的房产有保值升值的价值么

石家庄算三线城市，省会有一定的聚集功能，不过只对河北南部四市有吸引力，房产升值空间估计不会大。

周边的城市，北京门槛高，限购严格，如果有可能，建议到天津买房。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 20:22

@嗨涛哥 z 2015-05-10 17:41:26

楼主，珠海你的房价你怎么看？

想买郊区的，便宜一点。但是小孩上学可能比较麻烦一点了。

市区的有点小贵，自己住的。

想等到明年年底买。合适吗？

坐等回复。

自住买房，一定要买市区生活方便的房子，即使贵一些也值得。不要买郊区房子，配套不好。

大多数年轻人买房，第一次都是在郊区买新房，然后过几年，小孩读书的时候，才发现周边没有好学校，于是急匆匆的换房到市中心，无形之中增加了成本。

所以买房，建议买市中心的二手房，生活读书都方便，首付不够，可以买小点的，旧点的。即使房子旧点，面积小点，都不是问题，关键是满足自己生活需要了。以后有条件了，再换大房子不迟。

本轮救市，还会有后续动作，下半年房市估计会火起来，如果需要，现在就购买吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 20:25

@liayezi 2015-05-10 17:48:00

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主说的有理有据，那请问保定的房价会怎样，国家京津冀规划出台后部分楼盘已经涨了2千了，刚收到银行又降息了，保定会跟随大势涨吗？

京津冀是国家战略，投资也大，保定的房子因此大涨。

我自己的感觉，保定也只是制造业城市，且周边平原面积大，供给量无限，房价上涨空间也受限制吧。

如果有条件，建议到天津市中心购买。京津冀一体化，天津市区的肯定比保定受益大。

看看上次保定副中心传说后的上涨，再看看这次，真的有这么大的利好吗？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 20:29

@我不会放弃你丫头 2015-05-10 18:10:44

楼主，我在广州效区有小三房，全款购买出租。因太远没去住，现住公司宿舍。老公开店，目前我的社保在深圳交纳。小孩一个月。手上有资金六十几万，请教您，一是在深圳市区买一房一厅150万，贷款后出租，二是在广州贷个商铺给老公做生意，三是在广州佛山交界处买套大三房两百万，贷款，一步到位，但要买的话离老公的店十个地铁站，且是佛山的。因广州限购，老公的社保还要两年才能购买。四是等两年后广州市区购买，五是在深圳.....

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

买房，深圳市中心，广州市中心都是好地方。广佛交界的地方不建议考虑。郊区房子升值慢。

商铺比较复杂，不熟悉，给不出您建议。

如果说买住宅是小学水平，买商品就需要大学水平，需要考虑的问题太多。我的能力真的不够。

买一线城市中心房子的，都挣钱了，买商铺的，就不一定了，所以知道自己能力有限，资金有限，商铺一直不敢接触。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 20:31

@jerry0401410 2015-05-10 19:54:41

楼主能分析一下福州吗？还有就算城市稍微逊色但是城市中心应该还是有投资价值的吧

对福州不了解，抱歉给不出您建议，如果自住要买，最好买市中心的，郊区房不用考虑，除非距离自己工作的地方非常近，住着方便。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 20:32

@人民小教师 2015-05-10 18:18:31

@人民小教师 2015-05-10 18:15:51.0

最近我弟弟有一套上海房子在卖，是因为工作太远需要置换一套。发现这个月很多外地的投资客卖了老家的房子过来付首付买。一天有 5 家人来看房。

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。

而且来看房的几乎都是带小孩来的。已婚外地限购一套。觉得这些来沪买房的都是为了小孩在上海生活而买的。

上海市中心的房子是资源，未来房价会长期上涨。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 20:39

买房的几个原则：

1.能买住宅，不买商住两用。

2.贷款能多多贷尽量多贷，贷款年限尽量长。

3.买房尽量在市中心生活方便的地方，远离生活不方便的郊区，首付不够，房子可以旧点，面积可以小点，位置一定要好。

4.新房溢价太高，买房尽量买二手房，不要买新房。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 20:55

@小红桃 MAYBE 2015-05-10 20:44:06

楼主，成都的怎么样，帮忙分析一下，谢谢！

成都是西南各大区机构所在地，经济发展不错，强二线，未来经济发展空间巨大。

成都目前最大的问题是住房供给量太大，长期来看，房价上涨空间不错。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 21:26

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@小红桃 MAYBE 2015-05-10 21:04:19

@鹏程蛇口 2015-05-10 20:55:03.0

成都是西南各大区机构所在地，经济发展不错，强二线，未来经济发展空间巨大。

成都目前最大的问题是住房供给量太大，长期来看，房价上涨空间不错。

————————————————————

我刚参加工作一年，自己的存款加上家里资助点大概有二十几万，现在出手买房合适吗？如果买，二手房好还是新房？

————————————————————

无论是自住，还是投资，肯定是二手房好。新房通常会溢价很多。

救市的效果已经初步显现，成都下半年房价估计会上涨吧，现在买房应该是不错的时间。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 21:33

@鹏程蛇口 2015-05-10 20:39:31

买房的几个原则：

1.能买住宅，不买商住两用。

2.贷款能多多贷尽量多贷，贷款年限尽量长。

3.买房尽量在市中心生活方便的地方，远离生活不方便的郊区，首付不够，房子可以旧点，面积可以小点，位置一

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

定要好。

4.新房溢价太高，买房尽量买二手房，不要买新房。

@w 涵涵 h 2015-05-10 21:26:45

这几点说得特别好，买房子一定要买地段好的，尤其是地铁房，就算旧，就算小，回报也是超高的，而且非常容易套现，而且升值潜力最好，价格也最坚挺。

说的好，赞一个。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 21:47

降息 0.25，但金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.3 倍调整为 1.5 倍，这意味着存款的实际利率不是下降反而是上涨，银行的息差被大幅度压低。而房贷的利率还在打折，这是国家鼓励买房啊。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 21:54

@绝味锅巴 2015-05-10 21:52:38

楼主，郑州的房子分析下呗！

郑州是 9000 万河南人的中心城市，人口持续涌入中，这几年承接沿海的产业转移初见成效，是整个河南房产投资收益最好的地方。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 22:01

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@骈齿 2015-05-10 21:59:37

330 之后，深圳的房价一夜之间普涨 10-20%

真是有点吃不消啊

这波房价上涨，深圳是领头羊。

今天又降息了，估计明天很多房子会上涨 10 万吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 22:05

苏州 GDP 排名全国第六，经济最强悍的地级市。

工作机会多，房价也合理，安居乐业的好地方，房价有一定的上涨空间吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 22:22

@幸运 999 2015-05-10 22:07:23

高人，分析一下常州房价吧？

常州经济发展不错，不过新房供给量太大，周边经济强市也多，如果不是自住，还是不碰为好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 22:25

@gaodada71 2015-05-10 22:15:21

其实今天还有一个关于房价的重磅消息，很多人都没有注意到。

“不动产登记思路调整 高层明确不与房地产税挂钩。”

新浪财经的消息，其实这条消息的言外之意，就是房产

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

税无限期推延了。

您说的没错，就是无限期推迟了。

在政府还对土地财政严重依赖的情况下，年年征收房产税好，还是一次性收几十年好，如果你是市长，任期 5 年，你喜欢哪种？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 22:28

@夏日清风 2015-05-10 22:21:33

县城的房价？感觉各楼盘库存不少，但价格一直未降，两年来没有新开楼盘。还应该等等是吗？

绝大多数县城产业懦弱，就业机会也有限，如果不是自住，县城房子最好不碰。

县城房价，很大程度上是还乡团在支撑，如果房价不上涨，甚至还有下跌的趋势，还乡团还会大量购买吗？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 22:30

@夏日清风 2015-05-10 22:21:33

县城的房价？感觉各楼盘库存不少，但价格一直未降，两年来没有新开楼盘。还应该等等是吗？

新房价格是没有降，您看看二手房，有多少成交量，成交价格是多少？

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

买二手房更实惠，不一定要买新房啊。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 22:39

@鹏程蛇口 77楼 2015-05-10 22:28:00

@夏日清凤 2015-05-1022 :21:33

县城的房价？感觉各楼盘库存不少，但价格一直未降，两年来没有新开楼盘。还应该等等是吗？

@夏日清凤 2015-05-10 22:32:14

绝大多数县城产业懦弱，就业机会也有限，如果不是自住，县城房子最好不碰。

县城房价，很大程度上是还乡团在支撑，如果房价不上涨，甚至还有下跌的趋势，还乡团还会大量购买吗？

谢谢楼主的回复。确实现在很多楼房是在外做生意回乡买的。我属于想改善一下住房条件的，不知这个时候购房如何？

自住改善，是享受生活，你买空调的时候，想过买后空调的价格涨跌吗？

县城的房子，切记不要投资，连活期利息都赚不回的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 23:02

经常有人拿中美房价进行比较，说美国小城20万美元

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

一套200平米的别墅,而北京的高层100平米的房子却要500万人民币，美国的收入是北京的几倍，而房价却比美国高，进而得出北京房价泡沫严重的结论。

孟买的房价比北京还高很多，印度比中国还穷，是不是孟买的房价比北京泡沫更严重。

纽约平均收入比一般美国小城高的有限，而房价却是小城的10倍以上，是否纽约的房价也有很大泡沫。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 23:06

需要说明的是，房价只与想购买它的人的收入有关，而与本地人的平均收入关系不大。

小城房价便宜是因为只有当地人购买，房价自然由当地购买它的人的收入决定。

而北京、孟买、纽约的买家来自整个国家，甚至其他国家的人，购买的客户群体庞大，而不仅仅是本地人，自然房价就会高很多。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 23:10

@梦幻泡影吗 2015-05-10 23:00:45

楼主认为济南的价会如何呢？现在适不适合出手？

济南是省城，而本省还有一个更强大的青岛分流本省资源，这点和辽宁、福建类似，房价上涨我说不好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 23:25

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@xmulineage 2015-05-10 23:17:13

楼主真的是感人。请教下，目前厦门自住房子300万，比较好的小区基本得500万，是投入200万换好一点的房子呢？还是用这200万再买套房子比较合适？

厦门是福建土豪的最爱，当地收入虽然一般，房价却一枝独秀。

你这种情况，看个人意愿了，如果希望改善生活，自然是换好点的房子，如果注重投资收益，可以考虑再买一套。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-10 23:27

@天鸭划水 2015-05-10 23:22:42

楼主说说沈阳的房子，能投资吗

东北经济增长慢，投资房产前景也有限吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-11 10:39

@骈齿 2015-05-10 23:40:56

完全认同楼主关于一线城市房价长期看涨，三线以下城市房价不乐观的判断

只是，一线城市330之后的涨幅是不是也透支了短期的增值潜力呢？

正常来说，一线城市每年涨幅在10%-15%比较合理吧，

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

这也是政府所希望的。只是不会匀速涨，今年深圳的很多房子涨幅 20-50%了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-11 10:41

@涿州假日 2015-05-10 23:33:46

请问楼主，我在和北京交界的河北县级城市涿州，涿州距离天安门 60 公里，这里的房子会涨么？

涿州这种距离大城市近的卫星城，会接收北京外溢的产业，经济长期来说，应该是不错。

至于房子，你要了解一下，谁在买，将来卖给谁。

我不认为北京人会大规模到涿州这种小城买房，而当地人可能并不缺房子吧。而且这种平原城市，住房供给量应该比较大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-11 10:42

@我为雪疼 2015-05-10 23:57:01

你好楼主，我 4 月底在龙华地铁站附近买了一套 25 年的旧房，要重新装修才能住人，小区没有花园。优点有二，一是步行到地铁站 5 分

钟内，二是离三百米有一个很大的在建的城市综合体《壹城中心》，均价 2 万购入。朋友都说买贵了，您帮忙分析一下值吗？谢谢了

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

深圳土地稀缺，经济发达，未来房价会不断上涨吧，即使短期买贵了，长期无忧啊。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-11 10:44

@迈出这一步2015 2015-05-11 00:09:58

看完楼主的分析，很是担忧，我生活在四线城市，本月想自住买房，看好一套市中心学区房，不知四线城市房价下半年还会不会再降？麻烦楼主帮忙分析一下。

现在的救市就是为了让中小城市的房子成交量上来，估计年底或者明年房价会止跌回升吧。长期看，还要分析当地的供求关系。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-11 10:45

@岭南他乡之客 2015-05-11 00:08:24

三十年河东三十年河西，三十年前深圳是个小渔村，十年前樟木头还是小香港。深圳这轮领涨只不过深圳经济龙头这几年算是引领风骚。前段时间有一个介绍深圳龙头企业的帖子在微信很流行，看了一下，发现自己和家人的工作历史　前前后后换了六七家公司都和那帖子里的公司密不可分。但是，深圳今天的辉煌是建立在昨天的基础上。腾讯，科技园的成功离不开大冲和白石洲的农民房。华为帝国的建立也离不开坂田农民房的贡献。但是.....

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

深圳是科技之都，未来中国的创新中心，长期看好啊。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-11 11:15

@wanghnc 2015-05-11 00:55:27

楼主，你好，麻烦分析一下南昌什么情况

南昌江西省城，有一定的人口聚集效应。

整个江西的人口流出还是 蛮多的，经济发展水平也一般，个人认为这种省城的房子更适合自住。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-11 11:16

@鹏程蛇口 2015-05-09 23:23:32

4 月以来，在“330”楼市新政助推下，北京、上海、广州等一线城市楼市成交量环比、同比均出现大涨。随着自住购房需求集中释放，北京楼市一扫去年大多数时 间里的低迷局面。某网站副总裁表示，北京 4 月二手房成交量超过 1.71 万套，创下 25 个月以来的新高。同时，新房成交量环比增长近四成，同比增长五成。

@五湖四海若比邻 2015-05-11 07:20:32

房价根本没有大涨的可能。房贷一松动，全是积压已久的出货盘大量涌出。永久逃离楼市。不负责任的吹嘘。到过上海 5 月房展会现场就不难发现，看房者下单寥寥无几。开发商心急如焚。房子明显卖不动。

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。

对于绝大多数人来说，房子是一辈子最大的投资，确实应该慎重，你可以等啊。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-11 11:18

@鹏程蛇口 2015-05-09 11:16:04

未来中国城市房价会冰火两重天，强者恒强，一线和强二线城市的房价会不断上涨，屡创新高，直到价格涨的让你绝望。而广大的三四线城市房价会不断下跌，没有最低，只有更低。

@五湖四海若比邻 2015-05-11 07:14:35

一派胡言。楼市大崩盘已经爆发。北上广同样难逃厄运。

你可以认为房子崩盘，可以等。只是房子是大多数人一生最大的投资，也与自己的幸福生活息息相关，值得我们花费时间去搞明白。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-11 11:18

@yosemiter 2015-05-11 10:48:03

公积金 3.75%，这利率不占银行便宜都不好意思。

公积金贷款是政府给的福利。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-11 11:28

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@helongtian 2015-05-11 05:22:12

楼主，能详细分析下佛山禅桂中心区域的楼市吗

_____

佛山虽然经济发达，城区建设一直落后。如果不是自住，自己感觉去广州买更好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-11 11:29

@我为雪疼 2015-05-11 07:00:05

我朋友买了布吉地铁站附近的可域酒店房，楼是12年建的，地是98年的，50年产权，房产证上又写的是住宅，108平，196购入可否划算？请帮忙分析

_____

具体楼盘不了解，只能分析到城市。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-11 12:18

买房10大陷阱：

1.养老地产陷阱

2.旅游度假房陷阱

3.商业地产陷阱

4.开发区陷阱

5.高铁陷阱

6.航空城陷阱

7.西部大开发和东北振兴陷阱

8.小产权房陷阱

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

9.郊区别墅陷阱

10.中小城市陷阱

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-11 12:22

@白云朵朵游蓝天 2015-05-11 12:11:11

楼主好人，没有自住房的人赶紧买吧，别再等了。另外请教个问题，本人北漂非京籍，因为孩子上学有逃离北京的想法(因为看不到落户的希望),在天津和南京之间纠结，倾向南京，理由是文化氛围和空气质量。最近也在查南京的发展规划，对南京城南，南站区域留意，不知道不知楼主对南京的房地产了解么，那个区域比较有潜力，有南京的朋友也请给点参考，先行感谢!

北京落户无望，去强二线城市生活更舒服，南京、天津都是不错的地方，具体选择哪个城市，结合自己的工作和家乡吧。

对南京不了解，抱歉给不了您建议。

无论哪个城市，买房在教育发达的市中心都不会错。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-11 12:32

买房对于城市的选择:

1.能在一线城市买房，就不在二线买；能在二线城市买房，就不在三线买。

2.在同等城市的选择上，商贸型城市好于综合型城市，

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

综合型城市好于旅游型城市，旅游型城市好于交通型城市，交通型城市好于工业型城市。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-11 12:41

前几年，很多人买了海南的度假房，威海的海景房，结果怎样，大家都知道了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-11 12:44

@我为雪疼 2015-05-11 12:42:14

你好楼主，朋友在湖北公安县城有两套房，人又生活在深圳，公安的房价以后会不会涨？请帮忙分析一下朋友该怎样做？

_____感兴趣的朋友加v信1101284955_____

公安这种县城的房子不会涨的，卖出县城的房子，买入深圳房子是正解。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-11 12:48

还乡团回老家买房子，既不去住，也难出租，还不升值，都是教训啊。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-11 12:53

农村女孩结婚，

曾经，她们要村里有一套住房，

现在，她们知道，农村的房子没有价值，所以要县城的一套住房，

以后，她们会知道，县城的房子也没有什么价值，她们

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

会要工作所在的城市的一套住房。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-11 17:24

@ID 已被注册了 2015-05-11 13:08:23

楼主你好，我在09年上海九亭买了套房子，自己住江阴市区的3居室，江阴乡下还有楼房。目前无房贷压力，无太大经济压力，按目前经济上海的房子要卖掉吗?

不是卖掉上海的问题，而是卖掉江阴的，继续买入上海。江阴虽然经济强悍，终究只是县级市，房价上升基本没有多少空间。

大上海的房子是稀缺资源，未来房价会长期上涨，没有最高，只有更高。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-11 17:32

@yangskyline 2015-05-11 13:22:57

楼主，你好。

能分析一下武汉的房价走势吗?谢谢！

武汉九省通衢，京沪渝广四个国家中心城市的交汇点，未来武汉肯定也是国家中心城市，前途远大，房价自然有上涨空间。

武汉现在最大的问题是新房供给量太大，缺乏上涨动力。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-11 17:47

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@淡如轻烟2012 2015-05-11 15:42:53

楼主，本人在长沙买了房，但人在深圳工作，想在深圳买，但计划赶不上变化。能否指点一二。

长沙的供给量太大了，最近3年应该是降价的吧，有条件，还是置换到广深吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-11 20:49

@carensw 2015-05-11 15:54:16

@zcsnet 138楼 2015-05-11 15:11:00

楼主给分析一下，下半年上海是否会适度放开限购？目前有一套小的，想置换（卖小买大）嫌太麻烦，于是想直接再买入一套，但是限购了（外地户口）。。。现在又怕等下去一直不取消，时间长了，房价又大涨，到时连置换都换不起了。。。纠结中。。。

以今年前4个月的成交量来看,上海放开限购希望渺茫。国家现在政策是严格控制特大城市.....

上海短时间内不会放开限购，

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-11 20:50

未来中国城市房价会冰火两重天，强者恒强，一线和强二线城市的房价会不断上涨，屡创新高，直到价格涨的让你

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

绝望。而广大的三四线城市房价会不断下跌，没有最低，只有更低。

@落花随流水 2008 2015-05-11 16:31:31

价格涨的让你绝望，这就是纯扯淡。价格会不会让你绝望，只取决于一个因素，你的资金在人群中的排名。更确切地说，在需要购房的人中的排名。

如果你属于富裕群体，价格永远不会让你绝望。首先，你应该有房子了，其次，你买不起，别人更买不起，大家都买不起，价格肯定会暴跌。难道在大家都买不起的情况下，价格会继续暴涨？

如果你属于中等收入群体，价格也永远不会让你绝望。因为，富裕群体都已经有房子了。再买也.....

大城市房子 本来就是富裕人家买的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-11 20:51

@冷日看海 2015-05-11 19:49:53

楼主见识广，修养高，赞一个！

多多交流，互相交流认识才能更深刻。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-11 21:11

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@少女不言 2015-05-11 21:09:49

楼主简直让人联想到当年的明王。见解修养都是一流。

_____

谢谢抬举，多交流。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-11 21:20

分享几个例子:

张杰出生在山东一个二线城市，高中毕业到北京读大学，硕士毕业后很顺利的留京工作。张杰的父亲是当地一家央企的高级管理人员，家境不错。张杰工作后，父亲马上全款给张杰在北京买了房子。

几年后，张杰娶妻生子，父亲也退休了，考虑到和孩子生活在一起，张杰父亲买掉山东的住宅，买入北京的房子。现在，张杰夫妻在北京工作，老爹照看孙子，三代人生活在一起，其乐融融。

从财富的角度说，张家在山东工作一辈子，最后卖掉山东的房子，把整个家庭积累的财富转移到了北京。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-11 21:30

李丽老家在浙江的一个三线城市，父母的小企业主，家境优越的李丽大学毕业后到美国留学，博士毕业后到上海的一家投资银行工作。为了女儿生活方便，父母给女儿在上海买了一套 180 平米的大房子供女儿居住，女儿在上海工作生活，李丽的父母也打算再干几年，然后移居到上海，和女儿

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

生活在一起。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-11 21:30

王烁出生湖南农村，大学毕业后到深圳工作，王烁深知自己家庭条件一般，工作很努力，经过多年的打拼，王烁逐渐在深圳站住脚跟，并且介绍自己弟弟、妹妹到深圳工作，随后父母也到了深圳，现在，王烁在一家软件公司工作，弟弟在一家饭店做大厨，妹妹在一家商贸公司做销售代表，父亲在一家超市做保洁。

现在，王烁一家陆续在深圳买房定居了，在深圳幸福快乐的生活着。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-11 23:30

@dinga_puco 2015-05-11 21:53:52

楼主很有见地。

能否解释下“高铁陷阱”？

高铁站一般都配套了地铁，实际上也是地铁房。虽然会较偏远，但也是陷阱吗？

高铁是铁路总公司负责修建，他们为了降低成本，车站一般修建的比较偏僻，政府为了卖地，在高铁站附近炒作高铁新城，这些地方，通常没有教育医疗等配套设施，生活不方便，买入房子会长期被套。

当然类似北京南站这种高铁站，周边房子是可以的，类

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

似北京这种高铁站建在市中心，且通地铁的，全国没有几个城市。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-11 23:32

@感动宇宙 2015-05-11 22:58:03

长沙虽然库存多，但应该属于楼主定义的 工业型城市，基础制造业比较多，是不是会一直有人口流入？ 长沙属于弱二线梯队吗？

长沙肯定有人口流入，工业城市，没有高端就业机会，首位度也不够（北边的武汉、南边的广州都比长沙更强势）房地产升值空间有限。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-11 23:33

未来中国城市房价会冰火两重天，强者恒强，一线和强二线城市的房价会不断上涨，屡创新高，直到价格涨的让你绝望。而广大的三四线城市房价会不断下跌，没有最低，只有更低。

@落花随流水2008 2015-05-11 16:31:31

价格涨的让你绝望，这就是纯扯淡。价格会不会让你绝望，只取决于一个因素，你的资金在人群中的排名。更确切地说，在需要购房的人中的排名。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

如果你属于富裕群体，价格永远不会让你绝望。首先，你应该有房子了，其次，你买不起，别人更买不起，大家都买不起，价格肯定会暴跌。难道在大家都买不起的情况下，价格会继续暴涨？

如果你属于中等收入群体，价格也永远不会让你绝望。因为，富裕群体都已经有房子了。再买也.....

@巡山小校有来有去 2015-05-11 22:16:36

一线城市每年都在涌入新的人口和资本

一线城市的房子，只与买的起，且想买的人的收入有关，与本地的平均收入关系不大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-11 23:55

@u_101597975 2015-05-11 23:35:28

楼主，合肥怎么样？

合肥的供给量适中，最近好像涨的不错吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 00:00

降息通道全面打开，半年三次降息，利率大降

直接影响：以贷款 100 万，20 年，计算，如果按照基准利率计算，购房者之间可以减少月供 143 元月每月，合计 20 年可以减少 3.43 万的利息支出。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

而连续 3 次降息后，贷款 100 万，20 年将减少利息支出超过 12.5 万。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 08:13

@dengdai2003 2015-05-12 00:08:35

楼主一看就是所谓深圳蛇口的自贸区的屌丝中介！

哈哈哈，您真英明，哪个中介到网上来探讨房地产啊，不挣钱，学雷锋？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 08:17

@雪_人 2015-05-12 00:10:06

楼主看到我

本人坐标深圳，去年底就在看房，330 政策一来，房价直接飙升，本来已经心灰意冷的不打算买，后来看到房价一直涨啊涨，然后开始一发不可收拾的天天看房子，一直住在福田和罗湖交界的中心位置，之前看的南山的学位房，又小又破，看了外关的房子，龙岗中心城那边的房子都飙到 3 万，深圳北的新房都在 4 万左右， 以前坂田的都在 3 万出头的新房毛坯，以前从没想过去关外住，看到关外的房子涨成这个样子，真是心灰意冷，.....

非常英明的决定，赞一个，以后您会为你今天的决定自豪的。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

您说的没错，买房就是买地段，买配套。关外的新房固然漂亮，刚结婚住在也舒服，可是一旦孩子要读书了，您就会发现，还是关内配套好的房子实用。

房子小点，旧点都没有关系，用心装修一下，还是很温馨的。先满足生活需要，待以后经济条件好了，再换入漂亮小区的大房子。买房很少有一步到位的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 08:19

@雪_人 2015-05-12 00:11:14

另外，本人在武汉有一套万科的房子，汉口地区，去年底才办证，没满 2 年，你觉得我要不要现在急于低价卖？

为啥要卖出啊，是急于用钱，还是卖房款另有更好的投资项目？

武汉九省通衢，未来发展空间巨大，汉口的房子长期看好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 08:23

@yetej 2015-05-12 01:09:41

股票还会暴涨，楼市会暴跌，或阴跌不止。房产税不出慢慢死，一出马上死。楼主是房托无疑，呵呵。

您可以有自己的看法，只是这个看法是需要用钞票投票的，但愿您能够对自己的钞票负责。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

至于说到房托，全国房地产市场这么大，谁能托的住？如果真有人有能力当房托，即使年薪一个亿，也还是会有大把公司聘用的。

我也并没有说房价就会都上涨，都说了，城市是分类的，未来房价冰火两重天。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 08:25

@顺风骑达 2015-05-12 01:51:01

@天鸭划水 87 楼 2015-05-10 23:22:00

楼主说说沈阳的房子，能投资吗

——————————————————————

楼主说得对，我感觉东北整体都不行，我是大连的。最近总去外省市，南方居多，深有体会，远的不说，就说沈阳大连，照比南方二线差远了。最近总有离开大连去南方定居的念头…

——————————————————————

南方的经济确实比北方发展的好。

资料显示，东北年流出人口 200 万，这些人大多是最年轻，最有活力，最有闯劲的一批人。经济的发展说到底是靠人，一个地方最优秀的一批人走了，这个地方的前途自然堪忧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 08:26

@孤独河 2015-05-12 02:42:58

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主，广州房价估计会跌吗？

北上广深，四个一线城市，集中了全国太多优秀的资源，短期的房价涨跌可能会有，但趋势一定是向上的，未来房价长期看好吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 08:28

@alashana 2015-05-12 07:05:28

楼主济南，青岛的房价你怎么看？

青岛、济南是经济大省山东的双子星座，如果山东只有一个这样的大城市，而不是双雄竞争，房价会更加看好。

房价的高低与一个城市的首位度、聚集能力有很大关系，如果一个城市在某个区域一家独大，聚集能力肯定强。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 08:32

@鹏程蛇口 124 楼 2015-05-11 12:18

买房 10 大陷阱：

1.养老地产陷阱

2.旅游度假房陷阱

3.商业地产陷阱

4.开发区陷阱

5.高铁陷阱

6.航空城陷阱

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

7.西部大开发和东北振兴陷阱

8.小产权房陷阱

9.郊区别墅陷阱

10.中小城市陷阱

@liuyuke001 2015-05-12 06:52:24

楼主这个帖子有自己独特的见解。关于第八点小产权陷阱这个要分地区来看，严格的说，军产房，单位集资楼也是小产权。有些地方存在拆除小产权不赔偿的情况但其实很少发生。像在深圳东莞等地，正负对小产权房基本无解，深圳北站东广场上外地人未经审批盖的农民房至今仍矗立就是最好的例子。小产权房缺点是环境一般比较差，难升值难转手，自住或出租还是可以的。优点就是价格是商品房的三成左右。 有些村委统建楼完全可以媲美商.....

正规的小产权房使用，拆迁补偿可能都不存在问题。其最大的问题是没有金融属性，不能贷款，不能抵押。

一套100万的商品房，首付是30万，同位置的小产权即使打五折，全款也要50万。您可能觉得30万，50万美元多少区别。

假如未来房价持续上涨，一套房800万呢，贷款购买和全款购买差距就出来了。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 08:38

@鹏程蛇口 124 楼 2015-05-11 12:18

买房 10 大陷阱:

1.养老地产陷阱

2.旅游度假房陷阱

3.商业地产陷阱

4.开发区陷阱

5.高铁陷阱

6.航空城陷阱

7.西部大开发和东北振兴陷阱

8.小产权房陷阱

9.郊区别墅陷阱

10.中小城市陷阱

@liuyuke001 2015-05-12 06:52:24

楼主这个帖子有自己独特的见解。关于第八点小产权陷阱这个要分地区来看，严格的说，军产房，单位集资楼也是小产权。有些地方存在拆除小产权不赔偿的情况但其实很少发生。像在深圳东莞等地，正负对小产权房基本无解，深圳北站东广场上外地人未经审批盖的农民房至今仍矗立就是最好的例子。小产权房缺点是环境一般比较差，难升值难转手，自住或出租还是可以的。优点就是价格是商品房的三成

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

左右。 有些村委统建楼完全可以媲美商.....

军产房相对于商品房，在小城市不仅没有折价，甚至因为质量好还有出现溢价的。而在大城市，军产房是一定会有折价的，价格六折很正常。

这个折价不是因为使用功能，而是因为欠缺金融属性。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 08:39

@carensw 2015-05-12 07:09:24

@雪_人 169 楼 2015-05-12 00:10:00

楼主看到我

本人坐标深圳，去年底就在看房，330 政策一来，房价直接飙升，本来已经心灰意冷的不打算买，后来看到房价一直涨啊涨，然后开始一发不可收拾的天天看房子，一直住在福田和罗湖交界的中心位置，之前看的南山的学位房，又小又破，看了外关的房子，龙岗中心城那边的房子都飙到 3 万，深圳北的新房都在 4 万左右，以前坂田的都在 3 万出头的新房毛坯，以前从没想过去关外住，.....

说的好，先上车再说。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 08:42

@鹏程蛇口 84 楼 2015-05-10 23:10

@梦幻泡影吗 2015-05-10 23:00:45

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主认为济南的价会如何呢？现在适不适合出手？

济南是省城，而本省还有一个更强大的青岛分流本省资源，这点和辽宁、福建类似，房价上涨我说不好。

@不是有点二 2015-05-12 07:32:56

与福建不类似，至少泉州不认为它排第三

泉州的GDP应该是全省第一吧，虽然产业发达，地位还是不能和省城福州以及副省级的厦门相比。这从房价上也能反应出来。

无锡GDP和省城南京不相上下，可是地位呢，能和南京比吗？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 08:44

@w涵涵h 2015-05-12 07:47:02

个人认为山东买房子的话，青岛总体比济南好些，济南有雾霾，青岛没有，而且青岛是旅游城市，山清水秀，又有日韩移民，而且有自贸区，还有港口、最重要的是地铁也要开了，青岛在山东来说属于挺时尚的城市，还有奥帆中心，宜居城市，欧陆风情等等头衔。自己住很不错，投资前景也比济南好。这两个城市我都去过好几次，济南感觉空气不好，市面脏、旧、土，落后感。如果有说的不对请山东朋友多多

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

指教。

@w 涵涵 h 2015-05-12 07:52:29

哦对了，还说了一点，青岛的气候比济南好很多，虽然两个城市距离差不太远，但青岛靠海，比较清凉湿润，四季有风（所以没雾霾），济南却是大陆性气候，干燥，热。因为我试过 5 月份去这两个城市，气温差好远，感觉像是离得很远的两个城市，完全不同的感觉。所以要是我投资的话，这两个城市我会毫不犹豫的选青岛。青岛地铁一开，房价还会有一个大跃进。

您说的没错，感觉青岛确实比济南好，应该更有吸引力。

不是山东人，不了解山东人怎么看，所以不敢妄下结论。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 08:45

@疯狂大叔 123 2015-05-12 08:25:37

楼主英明，请问湖北十堰的房价现在可以入手吗？

如果是自住，当然可以。如果投资，感觉价值不大，在湖北，武汉一家独大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 08:47

@carensw 2015-05-12 08:37:31

@tengliang 189 楼 2015-05-12 08:31:00

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@鹏程蛇口 2015-05-1208　:28:44.0

青岛、济南是经济大省山东的双子星座，如果山东只有一个这样的大城市，而不是双雄竞争，房价会更加看好。

房价的高低与一个城市的首位度、聚集能力有很大关系，如果一个城市在某个区域一家独大，聚集能力肯定强。

————————————————————

双子星，吸引周边区域能力应该更强吧。有如北大和清华？

————————.....

————————————————————

房价是靠钞票支撑的，一家独大，钞票持续流入，房价自然容易上涨。双子星座会分流的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 09:02

@小鱼儿WQ 2015-05-12 08:52:28

@鹏程蛇口　　楼主，来来来，说说厦门的房子怎么样？房价以后有什么情况？城市以后发展如何？

————————————————————

厦门虽然经济规模不大，房价上涨却非常强悍，不输一线城市。

厦门是福建土豪的最爱，大小老板很多希望在厦门买房（福建人敢闯敢干，国内外有多少福建籍的老板啊），加之地域狭小，供给量有限，房价会长期上涨吧。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

厦门不仅是厦门人的厦门，更是所有福建人的厦门。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 09:04

分享杨红旭的一篇文章：

当前不敢买房的三个误区

近段时间，随着气温的升高，重点城市的房地产市场也趋于活跃，上海、深圳、杭州等多个城市纷纷出现“日光盘”。比如，上海闸北大宁某盘单价 7 万元左右，居然开盘两个小时大卖 21 亿元。再如，深圳龙华某盘推出 600 余套住宅单位，近 3000 人到场，包括部分香港人，当天接近卖光。

然而，即便市场复苏势头明显，仍有很多民众不愿相信这些市场信号，他们仍然为中国楼市的前景而忧心重重，即便是自住需求，也不敢出手购房。据笔者的了解，近期这类人主要有三个担心，或者说三种典型认知误区。

误解一，经济差，楼市必差。从购买能力分析，经济繁荣，确实有助于增加人们的购房能力；经济萧条，企业与个人收入下滑，会抑制购房需求。但这一笼通的观点，并不能适应当前我国楼市的短期态势与特点。

在我国经济增幅快速下滑的 2008 年二季度至 2009 年一季度，以及偏快下滑 2011 年二季度至 2012 年二季度，楼市确实经历了显著降温。但自 2012 年开始，我国经济增幅已经开始低于 8%，其后一直在七上八下的低位徘徊。因此，在这一横盘阶段，经济对楼市的短期负面影响，其实并不明显，

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

或者说边际冲击消退。

从短期看，经济低迷持续二三个季度后，反倒有利于短期楼市。为了稳定经济增长，经济政策和房地产政策便会放松。比如2008年四季度中央推出四万亿经济刺激计划，2009年发放了近10万亿信贷，同时房地产政策大幅放松，结果2009年二季度开始楼市复苏，到了年底房价已演变成大涨。

误解二，越救市，越没得救。按一般理解，中国楼市属于“政策市”，政策紧则楼市降温，政策松则楼市升温。但有些人偏偏不愿这么简单明了的理解。他们认为，之所以需要救市，是因为楼市已病入膏肓，越救越没用，房价必将进一步下跌。

正如许多人凡事都相信“阴谋论”，如果将政策作为“阴谋”进行过度分析、曲解，则往往看不到简单的逻辑和现象。去年二季度开始，地方纷纷救市，9月30日央行放松房贷，今年3月政府工作报告罕见的提出“支持改善性购房需求”，3月下旬六部委分别出了三个新政，支持改善性购房贷款，减免二手房交易营业税。

政策暖风频吹的结果，就是去年10月开始，多数一二线城市住宅成交量反弹；今年4月成交量加速活跃，其中一线城市的房价已经止跌反弹，深圳很多二手房价格相比去年三季度，已涨二成左右。当前中国楼市总体性质，并非1990年日本楼市的大泡沫，绝非病入膏肓，多数城市只是感冒，

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

打针吃药后就会好转，房价继续上涨。

误解三，股市好，楼市必差。去年下半年以来，连熊七年的中国股市，终于开始上涨，其中去年11月22日降息之后，大盘加速上涨，今年3月至今又来一波大涨，目前上证指数4500点左右，相比去年上涨之前已翻番。在强大的赚钱效应下，股市激情燃烧，很多90后小鲜肉也冲了进去。而与之形成鲜明反差，去年下半年至今年初，全国多数城市房价依仍在下跌。于是，很多相信，现在不买股票而去买房是傻瓜。甚至“卖房炒股”也成流行观点。

笔者的研究表明，股市和楼市同向、不同步。所谓“同向”，即股市和楼市共同受到货币政策与流动性的影响，当前处于降息降准的货币宽松周期，同时利好股市与楼市。所谓“不同步”，是指股市先变化，楼市后变化，股市比楼市更灵敏，一般股市上涨半年后，房价才会转强。或许有人会将原本投资房产的钱去买股，或许有人会将股市赚到的钱去买房，股市与楼市之间相互挤拉。

所以，如果你是投资需求，买股无可厚非。如果你是自住需求，则没必要因股市火爆而耽误了购房。毕竟，长期来看，中国股民“七亏两平一赚”，而重点城市的住宅保值性有目共睹。

杨红旭发表于新闻晨报

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 09:18

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主：鹏程蛇口 时间：2015-05-12 08:19:29

@雪_人 2015-05-12 00:11:14

另外，本人在武汉有一套万科的房子，汉口地区，去年底才办证，没满 2 年，你觉得我要不要现在急于低价卖？

为啥要卖出啊，是急于用钱，还是卖房款另有更好的投资项目？

武汉九省通衢，未来发展空间巨大，汉口的房子长期看好

@雪_人 2015-05-12 09:15:20

之前是为了凑首付，买家压价太厉害，我不肯卖。现在是因为这套不卖，深圳用不了公积金，不过因为深圳已买，即使武汉的现在卖了，按规定也得一年以后才能用公积金。另外二线城市房子升值慢，不比一线，也怕金融危机影响房价，不过一直看好武汉，交通，未来地铁线的全面开通，设施一齐，房价还得涨。

深圳当然更好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 09:20

未来中国城市房价会冰火两重天，强者恒强，一线和强二线城市的房价会不断上涨，屡创新高，直到价格涨的让你

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

绝望。而广大的三四线城市房价会不断下跌，没有最低，只有更低。

@落花随流水 2008　2015-05-11 16:31:31

价格涨的让你绝望，这就是纯扯淡。价格会不会让你绝望，只取决于一个因素，你的资金在人群中的排名。更确切地说，在需要购房的人中的排名。

如果你属于富裕群体，价格永远不会让你绝望。首先，你应该有房子了，其次，你买不起，别人更买不起，大家都买不起，价格肯定会暴跌。难道在大家都买不起的情况下，价格会继续暴涨？

如果你属于中等收入群体，价格也永远不会让你绝望。因为，富裕群体都已经有房子了。再买也.....

@巡山小校有来有去　2015-05-11 22:16:36

一线城市每年都在涌入新的人口和资本

@鹏程蛇口　2015-05-11 23:33:20

一线城市的房子，只与买的起，且想买的人的收入有关，与本地的平均收入关系不大。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@落花随流水 2008 2015-05-12 09:11:15

傻了吧？现在阶层已经固化。阶层固化是什么意思呢？就是有钱的一直有钱，没钱的一直没钱。有钱人早就是有钱人了，既然早就是有钱人了，自然早就进一线城市，早就在一线城市买房子了；如果是有钱而没进一线城市的呢？基本上就是根本就不想去的。所以呢，涌入新的人口，这个是没问题的，问题涌入的新的人口是什么阶层呢？基本上都是些穷鬼。涌入资本呢，这个就不一定了，事实上由于房租太高，利润被吞噬，很多资本正在退出一.....

虽然逆袭机会越来越少，可一无所有，通过数年打拼成功的人还是不少，距离真的阶层固化还远，个人感觉十五年以后吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 09:28

@不是有点二 2015-05-12 09:25:08

@鹏程蛇口 194 楼 2015-05-12

一个经济有优势一个政文有优势，起码平齐平坐，本来位置偏安，在局部还不能一呼百应，就郁闷了，南京的地位是 历史 积累的，是中国南京不是江苏南京，就算在省内不是省会，也无人敢轻视，就像重庆以前未直辖一样

您说的没错，城市地位是历史上形成的，厦门的情况也

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

类似，地位不是泉州所能够比的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 10:12

@641472623 2015-05-12 09:47:06

楼主说的有一定道理，一味看涨或看跌都是不理性的。不过现在政策确实不太对房地产上心

现在政府在救市。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 11:11

@小鱼儿WQ 2015-05-12 08:52:28

@鹏程蛇口 楼主，来来来，说说厦门的房子怎么样？房价以后有什么情况？城市以后发展如何？

@鹏程蛇口 2015-05-12 09:02:41

厦门虽然经济规模不大，房价上涨却非常强悍，不输一线城市。

厦门是福建土豪的最爱，大小老板很多希望在厦门买房（福建人敢闯敢干，国内外有多少福建籍的老板啊），加之地域狭小，供给量有限，房价会长期上涨吧。

厦门不仅是厦门人的厦门，更是所有福建人的厦门。

@小鱼儿WQ 2015-05-12 09:30:40

厦门也分岛内和岛外，岛内新房现在基本都是3万以上

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

了，岛外两万左右，不知道岛外楼主了解么？岛外以后发展和升值空间怎么样啊？谢谢楼主了

厦门的资源大多集中在岛内，肯定是买岛内好。岛内100多平方公里，除去山区、港口和机场，还能有多少有效土地，供给量会长期不足，而需求大，自然房价上涨容易些。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 11:11

@勇敢的心75102 2015-05-12 10:45:10

请教楼主，本人北京市区三套房，核心位置，一大自住，两小出租。下一步该如何操作继续合理扩大资产规模，升级资产配置。谢谢。非常同意你的观点。

保持现在这种配置就挺好的。如果有闲钱，有购房指标，可以继续买入。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 11:15

下面分享一些买房经验：

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 11:18

1：任何人都没有能力改变高房价，一直喊涨的和一直喊跌的都不正确，看信贷宽松幅度选时机，在核心区域买、买、买。

2：只有一套房换房的人，千万别总以为自己的房子最好，以为你是换，墨迹卖，最后可能是多卖了10万，结果

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

要多花 20 万买。

3：对于缺乏思想力和行动力的人来说，任何时候都不是机会：高时嫌太高，低时怕再低。思路决定出路，贫富皆由思想决定。

4 买得起大城市不买小城市，买得起中心城区不买郊区，任何时候位置决定一切。

5：通胀时代，时间是最大的成本，舍不得孩子套不着狼，舍不得利息买不到房。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 11:18

6：很多等保障性住房的人，最终往往会以比若干年前市场还高的价格，买到比若干年前更偏更远的房子。

7：不要以为房地产遍地黄金随手可捡，至少有些房产已经过剩或即将过剩：旅游房产、商业房产、远郊不配套区域房产。

8：数据只是过去，数据永远是滞后的，房价指数、库存都已经失真。只要看到信贷全面松绑，买房就是对的。

9：信用消费时代，人可以提前安排自己一生的收入，今天的你月收入 5000 不代表明天你还这样。买房一定要努一把，否则肯定后悔，买车一定要悠着点。

10、原来不是人们想买房，而是人们非买房不可，不买房就没有婚姻;不没房孩子的未来该何去何从;不买房就没有一个安定之所……买与不买，人生都在那里。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 11:25

公积金利率跌至历史最低 超百城住房公积金政策松绑

“2015 年以来，全国已经有超过 100 个城市发布了不同力度的住房公积金松绑政策，包括北京、上海等超过 30 个城市还提及了增加公积金贷款额度。”中原地产首席分析师张大伟向记者表示，从全国整体市场来看，住房公积金的刺激性政策对市场的影响正逐渐增加。

按照目前的基准利率，商业贷款购房利率为 5.65%，住房公积金利率贷款利率为 3.75%，从最近的 20 次房贷利率变化看，已经双双跌破 2009 年历史最宽松时期执行的 5.94%与 3.87%的最低历史记录。

住房公积金贷款利率大幅降低后，以首套房贷款 100 万元、贷款期限 30 年、采用等额均还方式（每月还款额相同）为例，此次公积金利率调整后，月供额将从之前的 4774 元减少到 4631 元，减少了 143 元。而如果将今年的两次降息累计，每月一共减少还款 288 元左右。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 11:45

楼主：鹏程蛇口 时间：2015-05-12 09:18:52

楼主：鹏程蛇口 时间：2015-05-12 08:19:29

@雪_人 2015-05-12 00:11:14

另外，本人在武汉有一套万科的房子，汉口地区，去年底才办证，没满 2 年，你觉得我要不要现在急于低价卖？

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。

为啥要卖出啊，是急于用钱，还是卖房款另有更好的投资项目？

武汉九省通衢，未来发展空间巨大，汉口的房子长期看好

@雪_人　　2015-05-12 09:15:20

之前是为了凑首付，买家压价太厉害，我不肯卖。现在是因为这套不卖，深圳用不了公积金，不过因为深圳已买，即使武汉的现在卖了，按规定也得一年以后才能用公积金。另外二线城市房子升值慢，不比一线，也怕金融危机影响房价，不过一直看好武汉，交通，未来地铁线的全面开通，设施一齐，房价还得涨。

深圳当然更好。

@雪_人 2015-05-12 11:31:44

之前是急于卖武汉的，现在呢，反正这边也买了，卖不卖都不急了，330 政策后，中介是说武汉的买家还是在观望的多，这次降息可能还又会带动一些。

想卖的原因：觉得怕武汉房价受金融危机的影响，不抗跌

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。

估计下半年武汉的成交量会上来。武汉最大的问题是供给量巨大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 11:46

@雪_人 2015-05-12 11:35:57

作者：carensw 时间：2015-05-12 07:09:24

@雪_人 169 楼 2015-05-12 00:10:00

楼主看到我

本人坐标深圳，去年底就在看房，330 政策一来，房价直接飙升，本来已经心灰意冷的不打算买，后来看到房价一直涨啊涨，然后开始一发不可收拾的天天看房子，一直住在福田和罗湖交界的中心位置，之前看的南山的学位房，又小又破，看了外关的房子，龙岗中心城那边的房子都飙到 3 万，深圳北的新房都在 4 万左右，以前坂田的都.....

先买入了，你以后才有资格置换。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 12:03

@mumuaiyouyou 2015-05-12 11:55:14

国家不会允许一个城市人口规模过大的，楼主想多了，就像楼上说的，都跑去大城市，找不到工作你吃什么？未来二十年每个人好几套房，卖给谁？都住北上广？其他无人区？政府也不同意，另外北京已经鼓励用工单位招收本地人

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

了

国家不允许的事情多了，结果怎么样。

未来不是在大城市找不到工作，而是家乡没有工作，为了生存，不得不逃离衰败的家乡而选择去大城市工作。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 12:51

@carensw 2015-05-12 12:18:43

@mumuaiyouyou 227 楼 2015-05-12 11:55:00

国家不会允许一个城市人口规模过大的，楼主想多了，就像楼上说的，都跑去大城市，找不到工作你吃什么？未来二十年每个人好几套房，卖给谁？都住北上广？其他无人区？政府也不同意，另外北京已经鼓励用工单位招收本地人了

——————————————————————

国家会严控，但手段只能是引导，不可能把城市封起来不让人进去。所以国家只能严格限制户籍人口数量，中长.....

确实如您所说，赞一个。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 12:51

@鹏程蛇口 2015-05-09 11:18:07

未来，优质资产收入远高于工资收入，是一个全球性的

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

规律。在中国人口如此众多、地区差距和城乡差距巨大、过去几十年城市化又被人为阻止的背景下，城市化的补课效应会使这一点更加突出。用不了十年，和你同样学历同样职业同样出身的人，因为买房和不买房的区别、买对房子和没有买对房子的区别，就是富人和穷人的区别、中产和白领的区别、财务自由和财务不自由的区别。

@西洋飞雪 2015-05-12 12:15:29

说的真好！

共同探讨。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 12:53

@carensw 2015-05-12 12:32:06

@心灵的私语　　234 楼　2015-05-12 12:18:00

房地产不管如何救，你见过只涨不跌的商品吗？只要它供大于求，只要它偏离价值太多太多，既使现在不跌，终久会跌。涨得越高摔得越惨。

房价不会只涨不跌，即便一线城市短期来看房价也会跌，比如上海近 20 年里房价就跌过 5 次。但从长期来看（比如 10 年 20 年），房价一直上升概率很大，因为纸币是长期贬值的。世界上大多数国家都是如此.....

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。

买房是个技术活，买入的时间，楼盘的选择，城市的定位，都需要仔细研究的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 12:54

@夏雨流夕 2015-05-12 12:37:24

楼主，求分析广西南宁市的房价。

南宁是广西首府，全区最具聚集能力的城市。

广西经济不强，估计仅能保值吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 12:56

@u_99498000 2015-05-12 12:47:54

楼主，珠海房价你怎么看？会不会有其特殊性？随着广珠澳大桥建成以及横琴自贸区开发。

珠海自然条件，城市环境优越，对于外地人有一定的吸引力。

珠海的经济一直不够强悍，产业不够发达，这个是硬伤。广东已经有了广深，其他城市缺乏聚集效应，房价向上压力大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 13:01

@babyinarm 2015-05-12 12:50:34

楼主能分析下南沙自贸区吗？谢谢了。

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。

这种偏僻的地方，发展起来需要时间的，而且生活配套设施缺乏，教育医疗资源近乎为零，如果可能，还是在市区买好。

买房的陷阱中有开发区陷阱，南沙类似开发区吧，

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 13:03

@白云朵朵游蓝天 2015-05-11 12:11:11

楼主好人，没有自住房的人赶紧买吧，别再等了。另外请教个问题，本人北漂非京籍，因为孩子上学有逃离北京的想法(因为看不到落户的希望),在天津和南京之间纠结，倾向南京，理由是文化氛围和空气质量。最近也在查南京的发展规划，对南京城南，南站区域留意，不知道不知楼主对南京的房地产了解么，那个区域比较有潜力，有南京的朋友也请给点参考，先行感谢！

@鹏程蛇口 2015-05-11 12:22:12

北京落户无望，去强二线城市生活更舒服，南京、天津都是不错的地方，具体选择哪个城市，结合自己的工作和家乡吧。

对南京不了解，抱歉给不了您建议。

无论哪个城市，买房在教育发达的市中心都不会错。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@白云朵朵游蓝天 2015-05-12 13:00:08

谢谢楼主，我搞IT,东北人，深知那边的民风、思维和经济，过段时间去南京看看，北京的房子出租，不太喜欢天津人，另外因它靠近北京，很多东西被虹吸。

没买房的人抓紧别犹豫了，上车的机会不多，有些事情是要听ZF话的。

经济的发展是靠人，东北最年轻，最有活力，最有闯劲的一批人离开家乡了，经济的前景可想而知，长三角是好地方，南京不错。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 15:19

@babyinarm 2015-05-12 12:50:34

楼主能分析下南沙自贸区吗？谢谢了。

@鹏程蛇口 2015-05-12 13:01:04

这种偏僻的地方，发展起来需要时间的，而且生活配套设施缺乏，教育医疗资源近乎为零，如果可能，还是在市区买好。

买房的陷阱中有开发区陷阱，南沙类似开发区吧，

@babyinarm 2015-05-12 13:20:04

作为5-10年投资可以考虑吗？

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。

市区更好一些吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 15:21

@鹏程蛇口 2015-05-10 09:17:08

大城市房价上涨的理由：

1.大城市工作机会多，人口在持续流入，逃离北上广是伪命题。很多人不是不喜欢山清水秀、乡情浓厚的故乡，可是故乡没有足够的机会，为了就业，只能去大城市。

2.大城市能提供高端就业机会，年薪30万以上的工作基本存在于大城市，金融、互联网、大公司总部、外企中国公司总部等高端就业岗位只能存在于大城市。

3.工业社会，工厂是创造财富的中心，工业、矿业发达的中小城市也很富裕。而.....

@抢水鱼 2015-05-12 15:11:32

在以沪杭宁为中心的长三角都市圈，我认为任何一个小城市都有发展机会，关键是看求职者对自己的定位。盲目追求大城市不合适。

在都市圈中，确实每个城市都有发展机会，可是只有都市圈核心位置的房子价格才会高。

看看发展成熟的东京都市圈，各区的价格差距是蛮大的。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 15:22

@taotao0705 2015-05-12 15:04:04

@鹏程蛇口 2015-05-11 17:32:40.0

武汉九省通衢，京沪渝广四个国家中心城市的交汇点，未来武汉肯定也是国家中心城市，前途远大，房价自然有上涨空间。

武汉现在最大的问题是新房供给量太大，缺乏上涨动力。

——————————————————

其实房子，需要就买，去年我买的二手房，至今没有人说买的划算，但我自己很满意，还贷款也愿意

——————————————————

满意就好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 15:24

@鹏程蛇口 2015-05-10 20:39:31

买房的几个原则：

1.能买住宅，不买商住两用。

2.

3.买房尽量在市中心生活方便的地方，远离生活不方便的郊区，首付不够，房子可以旧点，面积可以小点，位置一定要好。

4.新房溢价太高，买房尽量买二手房，不要买新房。

——————————————————

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@rongqioulei 2015-05-12 15:02:54

楼主 为什么说贷款能多多贷尽量多贷，贷款年限尽量长？

像山东普通市级市 这个时期适合买房吗？买房的话现在有能力全款的话 是贷款划算还是全款划算？

货币处于长期贬值中，在所有的贷款中，房贷的利率是最低的。

用银行的钱投资，何乐而不为啊。

一般地级市，投资赚钱基本没有希望的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 15:25

@唐王的大白菜 2015-05-12 14:59:46

楼主讲的有理有据，

济南的房价如何，请给建议！

前面讲过了，查看一下。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 15:27

@老猫老猫老猫 2015-05-12 15:07:36

说到底就是没钱，有钱谁不会在一线城市买房啊

越是钱少，越是需要仔细考虑，钱少是能不能买入，能

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

不能上车的问题，钱多了，就是多花点少花点的问题。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 15:29

@小北天雅 2015-05-12 13:34:13

楼主。廊坊、固安、燕郊、三河、涿州哪里的房子会涨的多

分析过涿州，看看前面吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 15:32

@鹏程蛇口 2015-05-10 20:17:32

@lixi434 2015-05-10 17:18:56 楼主，石家庄的房产有保值升值的价值么

-------------------------------- 石家庄算三线城市，省会有一定的聚...

@boyz2009 2015-05-12 13:46:19

正打算在天津買房子，本人也認為天津房價升的潛力很大，天津的地理位置比北京好，日後北京只作行政中心，會把商業圈搬向天津，或北京天津一體化。

天津卫拱卫京师，是京城的补充，北方的大城市，除了北京，也只能是天津了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 15:33

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@lonely8859 2015-05-12 14:56:27

LZ 帮忙分析一下，本人有一套皇岗的三房，能卖 400 多 W，是否有必要卖了去后海或者前海湾买一套 6-700 万的房产，本人看好南山发展！

看个人喜好吧，后海、前海的确不错，皇岗在的福田中心区也是不错的，有价格优势。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 15:34

@u_101670988 2015-05-12 14:45:07

楼主能分析下昆明，已有两套房，能继续入手吗？

昆明这种省会城市，保值无忧吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 15:34

@taotao0705 2015-05-12 15:02:08

@我为雪疼 2015-05-11 12:42:14.0

你好楼主，朋友在湖北公安县城有两套房，人又生活在深圳，公安的房价以后会不会涨？请帮忙分析一下朋友该怎样做？

县城房价赶上荆州市了

无论县城，还是荆州，都只适合自住，投资还是需要去

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

武汉。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 15:36

@型男心语 2015-05-12 14:39:36

狗房托在这里叫嚣一二线房价疯涨，何不赶紧自己贷款借钱入市数百套，坐收渔利啊，反正按照购房托的逻辑，未来一定大涨极涨没有上限，这么好的生意感激入市啊，为啥在这里忽悠大家，错失自己的发财机会呢？

中国人讲闷声发大财，等大家都知道了，也就不是机会了，你赶紧入市抢购去啊。在这里叫嚣啥。

你这么丧心病狂的大喊，解决不了任何问题，房价不是任何人能托的起来的，也不是任何人能打压下去的。

说到底，房价的涨跌是市场行为，作为个体，只能研究跟进，做出最有利于自己的决定。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 15:39

@不吃饭的猫 J 2015-05-12 14:30:07

楼主看到我，真心求教，现在有资产 200 万，一年有 10 万理财收入，在北京没房子，爸妈和老公爸妈在北京都有自住，一直用理财的钱租房，要不要买房子啊？父母思想很顽固，怕房价跌，楼主好人

北京的房子，闭住眼睛买入，不用犹豫。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

北京作为首都，集中了太多的优质资源，未来房价长期向上，不用在意短期的波动。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 15:40

@mumuaiyouyou 2015-05-12 11:55:14

国家不会允许一个城市人口规模过大的，楼主想多了，就像楼上说的，都跑去大城市，找不到工作你吃什么？未来二十年每个人好几套房，卖给谁？都住北上广？其他无人区？政府也不同意，另外北京已经鼓励用工单位招收本地人了

@leenap 2015-05-12 15:13:53

你完全是反过来想了，是因为家乡没工作或是没收入高的工作而跑到特大城市找高收入的工作，国家的事，都是明里一套，暗里实行的是另外一套，现在国家也是在支持特大城市做大做强．国家西部大开发搞了多少年了？实际呢．什么高铁，高速自贸区全在东部．

明白人，佩服。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 15:42

@恐惧魔王 q 2015-05-12 15:28:37

一线城市 阶层固化？ 现在去的都是穷鬼？ 确实现在一线城市的房价是大多数国人望尘莫及的了，但是中国人口

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

基数国大，哪怕少量的精英，或者优秀毕业生也足以撑起现在的市场。

我来举个很实际的例子

我以前的公司，大多数员工都是年轻人，很多人刚毕业不久，和富裕阶层完全不沾边，就是有学历，有知识的白领，那么这个公司在一线城市都有总部或者分公司，（北京，深圳，上海，广州，成都，天津），毕业生起薪呢，做研.....

说的没错。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 15:42

@海市蜃楼 cc 2015-05-12 15:27:31

楼主，江西婺源人房子是不是没救了？

这种小地方，只能自住吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 15:44

@jy02459975 2015-05-12 15:19:29

看完楼主的文章，我也很是担忧，我在北京，感觉现在买房比较有压力，但是按照你说的又是不买不行。

看上一套房子挂了300多天没卖出去,但是总价并不高，所以在犹豫。地理位置的话在北五环。

北京的成交量现在回升很快啊。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

北京这种地方买房，不用考虑的，越是早买，越主动，现在买入是压力大些，将来是能不能买入的问题。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 15:44

@咦呀咿呀哟 2015-05-12 15:30:45

还买入？有钱买一二线不移民？

@恐惧魔王 q 2015-05-12 15:44:09

一线城市 3 套房子的飘过，两套自己买的，一套父母买的，

人在国外工作，国内房子出租 ，一套没卖，

移民分两种，投资移民 ，技术移民，

投资移民都是富豪，未必需要卖房移民

技术移民不需要花什么钱，犯不着卖房

真土豪，明白人。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 15:45

@Rurushu 2015-05-12 15:43:02

最近想在西安买房，位置好纠结啊。房价差异也很大，楼主有什么好建议？

买房在市中心教育资源最好的区。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 15:46

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@airman525 2015-05-12 15:41:06

不认同楼主的大城市观点，你知道现在的东京房价是当年高点的几分之几吗？像东京的卫星城市埼玉县这样的地方距离东京1个小时车程（也就是蜡笔小新家住的地方）房子才合rmb30w左右，大片没人住。你还能觉得北京的房租能涨上去吗？

最新的政策刺激二手房交易量上来了但是房价并没有上来，你怎么解释？！

再仔细查看一下资料更好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 16:19

@吹吹大气球 2015-05-12 15:53:32

大城市的房价也不会涨太多，否则房子的租金会让在此工作的人承担不起，从而产生空巢而自动下调。

大城市聚集了太多的优质资源，房价的涨幅肯定会比小地方大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 16:19

@zcmr1250971 2015-05-12 16:15:12

郑州的房市如何呢？帮分析一下吧

前面分析过了，翻看一下吧。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 16:20

@鹏程蛇口 2015-05-09 11:16:04

未来中国城市房价会冰火两重天，强者恒强，一线和强二线城市的房价会不断上涨，屡创新高，直到价格涨的让你绝望。而广大的三四线城市房价会不断下跌，没有最低，只有更低。

@zhuyi538 2015-05-12 16:14:53

济南是几线？该买还是该等等刚需的话。。

济南二线，前面讨论过了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 16:21

@富连蓝 2015-05-12 16:11:39

我并不知道楼主是否看过《某人物终于说真话了!》，这是一位举足轻重的财经界大佬的惟一亲笔回忆录。但从你对房市救市的分析来看，你们的结论惊人的一致。当然，分析逻辑和视角有所不同。另外，该书第十四章是“中国何去何从”，其中的内容会看得你直掉眼珠子！你很难想象：这么有声望且以说话暧昧见称的世界级人物，会如此直言不讳地对中国“指手划脚”！我们不见得赞同他的所有言论，但显然我们会得到某些教益，这样的“好.....

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

我没有看过这本书。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 16:23

@gaytomas 2015-05-12 16:08:58

高人能帮忙分析一下燕郊经济开发区的房子未来会怎么样？谢谢了

燕郊房子的价值是因为北京工作的人大量购买决定的，所以能否快速到北京决定了房子的价值。

个人认为只有燕顺路旁边的房子有价值。开发区不考虑为好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 16:23

@bestrick 2015-05-12 16:06:45

楼主帮忙分析下武汉光谷郊区金融港的房子未来会怎么样？多谢！

不了解这个地方，给不了您建议。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 16:24

@鱼不爱 2015-05-09 23:47:44

楼主，宁波房价你怎么看？

@鹏程蛇口 2015-05-10 08:39:18

宁波这种二线城市，经济发达，房价合理，安居乐业的

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

好地方。在宁波买房，如果是自住，没有问题，如果是投资，建议不要考虑，上涨空间应该不大。

嘉兴、杭州、上海三地的人均GDP,人均收入差别不大，可是房价有天壤之别，什么原因呢，考虑过吗？

@brandee2015 2015-05-12 16:03:00

嘉兴的人均GDP和收入应该远低于后两者吧。

可以去查数据，很方便的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 16:25

@恐惧魔王q 2015-05-12 16:00:46

还是看好国内一线城市的房产

其实很简单，国内每年有800万大学毕业生，这是很固定的刚需群体，

而其中大量的985高校，211高校的精英毕业生 ，通过校园招聘进入一线城市工作，因为好的企业 ，大部分在一线城市

说实话，中国现在的薪资真心不低了，IT， 金融 ，都给的起很好的薪水 ，上海，深圳，过万很平常，工作几年，过2万，甚至3万的也不少，更不用说体制内的了

这些是大学生，那没有大学文凭的呢？ .....

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

分析到位，佩服。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 16:26

@张冰冰 mf 2015-05-12 15:57:16

楼主，分析一下徐州房价走势，在上海上班，准备回徐州置业，请教楼主

徐州这种三线城市，自住可以，投资最好不要考虑。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 16:27

@carensw 2015-05-12 15:56:24

@抢水鱼 299 楼 2015-05-12 15:11:00

@鹏程蛇口 2015-05-10 09:17:08

大城市房价上涨的理由：

1.大城市工作机会多，人口在持续流入，逃离北上广是伪命题。很多人不是不喜欢山清水秀、乡情浓厚的故乡，可是故乡没有足够的机会，为了就业，只能去大城市。

2.大城市能提供高端就业机会，年薪 30 万以上的工作基本存在于大城市，金融、互联网、大公司总部、外企中国公司总部等高端就业岗位只能存在于大城市.....

京津冀再怎么一体化，房子也只有北京和天津的核心区价格才会高。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 16:35

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@白骨精鏖战潘金莲 2015-05-12 16:27:57

@鹏程蛇口 2015-05-10 08:51:32.0

下面我来谈谈大城市房价会持续上涨的理由以及小城市房价不涨以及可能下跌的理由。

精彩在后面。

————————————————————

楼主分析分析太原的房价涅 准二线的样子

————————————————————

太原作为山西首府，全省聚集能力最强的城市，算三线吧。

随着国内节能减排的压力，未来煤矿工业不可能恢复到几年前辉煌的时代，未来经济前景不会太好，这也决定了太原的将来经济前景一般。

自住可以，投资还是算了吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 16:44

城市级别的划分（仅供参考）：

一线强：北京、上海

一线弱：深圳、广州

二线强：天津、南京、苏州、杭州、武汉、重庆、成都、厦门（厦门很特殊，虽然经济一般，房事却很强势）

二线弱：哈尔滨、长春、大连、沈阳、济南、青岛、无锡、宁波、厦门（厦门很特殊，虽然经济一般，房事却很强

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

势)、福州、佛山、郑州、西安、长沙。

三线城市：

除拉萨、西宁、银川以外的其他省会城市和东部省份经济规模大的地级市。

四线城市：中东部的地级市和东部经济强悍的县级市。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 17:11

@985986339 2015-05-12 16:26:32

楼主，有个问题，我一直搞不清楚.

这些刺激. 按你的意思是能提高房子的销售量，这不否认吧？

为何要提高，是不是因为销售疲软？数据不好看.

以前销售火爆才限，现在销售低迷才刺.

哪问题来了.

为何国家刺激一次，为了开发商也好，二手业主也好能出货.

但，何解刺一次涨一次？

真是为了应哪句买涨不买跌？一定要涨才有成交？

你还说卖三 4 线的买一二线的吧. 国家出政策是为了救地方.....

不是保脸面的问题，大多数的三线以下城市的财政是严重依赖房地产的，去年以来，陆续有黑龙江河南等地县城教

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

师上街游行讨薪，说明当地财政真不行了。

房地产救市，主要是为了救财政。

救市的政策是国家在支持房地产发展，利率降低了，买房人的负担就降低了，相当于房价降了。首付降低了，更多的人才能买的起房子。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 17:12

@鹏程蛇口 2015-05-12 16:44:15

城市级别的划分（仅供参考）：

一线强：北京、上海

一线弱：深圳、广州

二线强：天津、南京、苏州、杭州、武汉、重庆、成都、厦门（厦门很特殊，虽然经济一般，房事却很强势）

二线弱：哈尔滨、长春、大连、沈阳、济南、青岛、无锡、宁波、厦门（厦门很特殊，虽然经济一般，房事却很强势）、福州、佛山、郑州、西安、长沙。

三线城市：

除拉萨、西宁、银川以外的其他省会城市和东部省份经济规.....

@清理缓存强迫症 2015-05-12 16:53:56

长沙的库存量简直惊人，根本没有上涨的可能，只有开发商垂死挣扎，很多中介公司都陆续倒闭

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。

长沙的库存确实太大了，开发商压力大啊。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 17:15

@许褚战典韦 2015-05-12 16:48:51

楼主有一点我有点意见 三四线我感觉以后房价应该也不会怎么跌啊 毕竟中国长远看是一个通货膨胀的过程 当然三四线的房子不如一二线 但说三四线以后一定会跌 我觉得未必吧

三四线房子是否上涨或者下跌，需要这个城市能够提供足够的就业机会，如果没有就业，如果人口外流，肯定会下跌。

看看玉门就知道了，三室两厅130平的房子只卖2万。

房价是由供求关系决定的，与成本没有关系。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 17:16

@菠萝蜜小哥 2015-05-12 16:51:22

光看地段也不行，有些二手房旧得不堪，还能屹立几年都是未知数，有些买房的人可能这辈子就买这一次，老房子格局落后，设计不合理，想想要生活在这种憋屈环境也真够腻的。人的一生活着舒畅重要点。

房子是为了居住，有钱当然可以买地段好，小区好，户

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

型好的房子。资金不宽裕的时候地段比新旧更重要，先满足自己的生活需求更重要，住在郊区的新房，很多生活要求无法满足的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 17:18

@许褚战典韦 2015-05-12 16:45:11

@Rurushu 2015-05-12 15:43:02.0

最近想在西安买房，位置好纠结啊。房价差异也很大，楼主有什么好建议？

西安的房子我感觉保值没问题啊 毕竟是西北最大城市

西安是西北五省的中心城市，保值肯定没有问题。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 17:21

@小鱼儿WQ 2015-05-12 08:52:28

@鹏程蛇口 楼主，来来来，说说厦门的房子怎么样？房价以后有什么情况？城市以后发展如何？

@鹏程蛇口 2015-05-12 09:02:41

厦门虽然经济规模不大，房价上涨却非常强悍，不输一线城市。

厦门是福建土豪的最爱，大小老板很多希望在厦门买房（福建人敢闯敢干，国内外有多少福建籍的老板啊），加之

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

地域狭小，供给量有限，房价会长期上涨吧。

厦门不仅是厦门人的厦门，更是所有福建人的厦门。

@今朝放荡思无暇 2015-05-12 16:41:57

楼主说的很是!!

楼主看我，坐标浙江。温州的房子楼主怎么看？城市发展似乎后劲不足，楼市供给也有点过剩，但是城市里土豪太多。

另外，省会城市杭州呢？

省城杭州是经济强悍的浙江的最大城市，拥有全省最好的教育、医疗资源，无论自住还是投资都是不错的。

前些年杭州因为库存量大，房价不涨甚至微跌，套牢很多人，随着库存量降低，未来价格会往上走。

温州土豪多，房价曾经是全国前几名，这些年下跌不少。不了解温州这种城市，给不了您建议。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 17:22

@许褚战典韦 2015-05-12 16:41:24

楼主 我在长沙 在长沙已经有一套80平米的房子 想再买一套 请问长沙的房子有投资价值吗 请分析分析

长沙的库存量太大了吧，去库存压力明显。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 17:23

@大头露露的妈妈 2015-05-12 16:35:14

楼主分析下苏州的房价？

前面有分析，翻看一下。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 17:25

作者：leenap 时间：2015-05-12 14:38:52

@雪_人 2015-05-12 00:10:06

楼主看到我

本人坐标深圳，去年底就在看房，330 政策一来，房价直接飙升，本来已经心灰意冷的不打算买，后来看到房价一直涨啊涨，然后开始一发不可收拾的天天看房子，一直住在福田和罗湖交界的中心位置，之前看的南山的学位房，又小又破，看了外关的房子，龙岗中心城那边的房子都飙到 3 万，深圳北的新房都在 4 万左右， 以前坂田的都在 3 万出头的新房毛坯，以前从没想过去关外住，看到关外的房子涨成这个样子，真是心灰意冷，.....

你在是在罗湖某小区吗？

现在250万的能租6500？我的房在福田下梅林一村旁边，400 万的三房最多能租 5500-6000，带家私.

打算在罗湖投资一个二房的. 什么小区租金这么高？

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

罗湖以后旧改前景，10 到 20 年升值很高，旧改后的罗湖又是一个新福田 / 南山，时间 10 到 20 年.

@雪_人 2015-05-12 16:45:46

说到租金不同地段价格差异很大的，和你房子的价值没有关系。

例如，我去龙岗中心城看房子，阳光天健的房子 98 平，这个小区都是卖的龙岗外语分校我的学位房，有一家装修非常漂亮，卖 330 多万，4 房一厅，南向，装修风格可以比拼样板间，但是中介告诉我租金在 3500-4000 左右，我太惊讶了，这么漂亮这么贵的房子，才租这么一点价格，真是亏呀

租金与地段关系更大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 17:25

@ty_wm2011 2015-05-12 16:44:01

我在宜昌，去年底买的房，想来也是自住，就没怎么考虑，从开始看到签合同两三天都搞定了，但位置略偏，宜昌中心新房房价大概 8500-9000.我买的郊区 5000，这段时间看天涯，总觉得还是下手过于冲动了

这种三四线城市，郊区确实堪忧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 17:27

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者：菠萝蜜小哥 时间：2015-05-12 16:51:22

光看地段也不行，有些二手房旧得不堪，还能屹立几年都是未知数，有些买房的人可能这辈子就买这一次，老房子格局落后，设计不合理，想想要生活在这种憋屈环境也真够腻的。人的一生活着舒畅重要点。

@雪_人 2015-05-12 16:56:08

看地段，看周边生活设施，看地铁规划，深圳好在才发展了 30 多年，一般 90 年代的房子都算很老的房子，像是北上广 80 年代的房子估计比皆是，那才叫旧叫老。

我这小区，很多户都在重新装修，去看过好几家的装修，新装修后，真是漂亮啊，关键房子 100 多平以上就更好设计了，装好后实用性很强，在市中心用来自住是不错的

老房子生活方便，性价比更高，说到底房子最值钱的是地段和配套，而不是砖头。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 17:36

@liayezi 2015-05-10 17:48:00

楼主说的有理有据，那请问保定的房价会怎样，国家京津冀规划出台后部分楼盘已经涨了 2 千了，刚收到银行又降息了，保定会跟随大势涨吗？

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@鹏程蛇口 2015-05-10 20:25:57

京津冀是国家战略，投资也大，保定的房子因此大涨。

我自己的感觉，保定也只是制造业城市，且周边平原面积大，供给量无限，房价上涨空间也受限制吧。

如果有条件，建议到天津市中心购买。京津冀一体化，天津市区的肯定比保定受益大。

看看上次保定副中心传说后的上涨，再看看这次，真的有这么大的利好吗？

@sasahf99 2015-05-12 17:03:48

天津有限购吗？外地人可以买吗？

限购已经名存实亡，外地人也可以买。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 17:37

@平原的鹰 2015-05-12 17:20:54

如果房子可以一直上涨，日本几年十几年前就把美国干趴下了吧

只要经济快速发展，大家的收入就会持续增加，房价就会上涨。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 17:37

@许褚战典韦 2015-05-12 17:20:00

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主 我在长沙买的是个学位房 学位房应该好点吧？

学位房不讨论，各地城市差异非常大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 17:39

@恐惧魔王 q 2015-05-12 17:18:22

还有前面一位网友说，一线城市有房子的 ，都移民了,。。。。

这也是说笑，想当然了，

首先，大城市买房，和移民 都很难，但是不是一回事，能存几十万，甚至百万付首付买房的，未必能移民， 反过来说，能移民的，未必买得起大城市的房子

两个不能类比的东西，怎么比呢？ 我们单说 雅思 4 个 6 或者 4 个 7 和 存 80 万首付款， 哪个难？

说实话，真不知道，

另外很多一线城市有房子的人，不愿意移民，.....

非常到位的分析，明白人。

中国的一线城市发展机会比起世界绝大多数地方都多的多，为啥要出去呢？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 21:09

@航起帆扬 2015-05-10 13:11:39

楼主，西安呢？

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。

@鹏程蛇口　2015-05-10 15:41:25

西安是西北的中心城市，二线弱，保值没有问题，想获得好的收益，比较难。

@熊猫送花 2015-05-12 15:23:37

准备买房子呢 郑州 八千二每平　我是刚需自住 现在买房会不会是最高价时间段啊 ？

郑州还是不错的，9000万人口的省城，全省最好的教育资源，医疗资源都集中在郑州。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 21:10

作者：lonely8859 时间：2015-05-12 16:54:12

作者：leenap 时间：2015-05-12 14:38:52

@雪_人　　2015-05-12 00:10:06

楼主看到我

本人坐标深圳，去年底就在看房，330政策一来，房价直接飙升，本来已经心灰意冷的不打算买，后来看到房价一直涨啊涨，然后开始一发不可收拾的天天看房子，一直住在福田和罗湖交界的中心位置，之前看的南山的学位房，又小又破，看了外关的房子，龙岗中心城那边的房子都飙到3万，深圳北的新房都在4万左右，　以前坂田的都在3万出头的

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

新房毛坯，以前从没想过去关外住，看到关外的房子涨成这个样子，真是心灰意冷，.....

你在是在罗湖某小区吗？

现在250万的能租6500？我的房在福田下梅林一村旁边，400万的三房最多能租5500-6000，带家私.

打算在罗湖投资一个二房的. 什么小区租金这么高？

罗湖以后旧改前景，10到20年升值很高，旧改后的罗湖又是一个新福田/南山，时间10到20年.

@雪_人　2015-05-12 16:41:03

万象城这边啊，三房二厅二卫，我这房子里面装修还很旧的，基本是6000-7000之间，看每个房子的装修情况，好的能租到7500。对面09年的高档新小区（不是幸福里），80多平的，小三房的租金在9000多，100多平的大三房都在1万多，租金是年年涨8%-10%之间，我买过来的这个业主现在租的6000，他明确和租客说过，每年上涨10%,所以我很惊讶，真有这样年年涨价的房东啊，租客真是伤不起啊！

有个朋友10年卖了福民那边的房子，坚定.....

福民佳园，骏皇名居，好像都奔5了。。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@雪_人 2015-05-12 16:58:31

NND，奔5了就去买华润城啊，一直觉得华润城去年4.7万开盘那个地段，那个配套，真不贵。

华润城真不错，地处科技园，南外学位，未来空间无限。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 21:12

@1983年的大兵u 2015-05-12 20:40:57

请教楼主，南京和苏州的房子，哪个更有升值空间？？

苏州经济强悍，产业发达，工作机会多，但是南京历史悠久，全省最好的教育、医疗资源都在南京，买房肯定是南京。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 21:14

@787837560 2015-05-12 16:59:04

政府先给大家安排个有稳定收入的工作，然后大家为了救楼市贷款买房。有条件多买几套，养猪、养牛、鸡和鸭。

哈哈哈，政府怎么可能安排你的工作，还以为生活在80年代的机会经济时代啊。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 21:15

@许褚战典韦 2015-05-12 16:57:07

@清理缓存强迫症 2015-05-12 16:53:56.0

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

长沙的库存量简直惊人，根本没有上涨的可能，只有开发商垂死挣扎，很多中介公司都陆续倒闭

——————————————————

晕 我就在长沙 我还想买个小公寓投资呢 我该买吗

——————————————————

@清理缓存强迫症 2015-05-12 16:59:12

呵呵，我姐去年贷款买了一套房，现在悔得要死，只能自己住了，投资的话不要考虑了

——————————————————

长沙最大的问题是供给量太大了，存量消化需要时间。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 21:20

@尔玉即玺 2015-05-12 17:02:23

楼主你好，花了大半小时看你的每一个回帖，感觉说的很专业，分析的很有道理！麻烦帮忙建议下我的谢谢：湖北襄阳市里有一套房，当初就是觉得新房价格过高所以买的二手房，2011 年 28 万买入，现在市价 42 万左右，目前出租，本打算自住因在下面的县城工作孩子还小所以在去年年初房价高位的时候在工作的县城又买了一套楼梯房，楼层高，七楼，已装修，购买价格 2300 每平米，总价 17 万元，按揭买的，因楼层高目前出租 800 元每月，当初买.....

——————————————————

如果可能，有机会再武汉买吧。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

你可以想象一下所在的县城，谁在买，将来卖给谁，他们的收入会有多少，供给量是否会增加，搞清楚了这几点，就知道是否合适了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 21:22

@咦呀咿呀哟 2015-05-12 20:48:02

别尼玛再托了，股市涨成这样就是为了房子接会儿盘的，房子已经没人买了。

80 年开始计划生育，生育人口逐年减少，算算到现在这一带人多少岁，都结婚了没，再看泡沫量产的空置数量，供给严重大于需求，不是国家撑着，早死 18 回了，别忽悠了，没需求的。

修养好点，不随便骂人，对你有好处。

多读点书，了解一下社会的真实状况，才知道自己能做什么。

如果什么都不知道，还随便乱喷，注定自己生活在最底层，你的下一代注定是奴隶，永世不得翻身。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 21:24

@天崖奇侠 2015-05-12 17:08:16

那么楼主帮忙分析下，中小型房地产企业未来发展前景怎么样？

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

只能关门。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 21:25

@咦呀咿呀哟 2015-05-12 20:48:02

别尼玛再托了，股市涨成这样就是为了房子接会儿盘的，房子已经没人买了。

80 年开始计划生育，生育人口逐年减少，算算到现在这一带人多少岁，都结婚了没，再看泡沫量产的空置数量，供给严重大于需求，不是国家撑着，早死 18 回了，别忽悠了，没需求的。

觉得自己是牲口，是牛二，可以胡作非为，那个时代已经过去了，现在是法制社会，或作非为，警察的手铐在等着你。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 21:28

@qmzhf163 2015-05-12 18:46:36

LZ 你好，我去年 8 月在苏州买了一套新房，今年年底交房，目前已经还了 8 个月房贷，而且为了节省利息这个月 6 号提前还贷了 3w。现在手上还有些钱，提前还贷是基于理财产品只有 4 点几或者 5 点几的年收益率,而我的房贷利率(上浮 5%) 今年是 6.4 几（按最新利率明年 1 月调整到 5 点 9 几吧)。我要不要继续提前还款缩短年限呢？您说尽量多贷款时间越长越好的理由是什么呢？能否谈谈这两者的区别以

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

及各自的优劣点

房贷是所有贷款中利息最低的，资金在手，你可以有无限的选择。而一旦还给了银行，你想从银行贷款，以什么理由呢，银行会借给你吗

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 21:30

@jy02459975 2015-05-12 15:19:29

看完楼主的文章，我也很是担忧，我在北京，感觉现在买房比较有压力，但是按照你说的又是不买不行。

看上一套房子挂了300多天没卖出去,但是总价并不高，所以在犹豫。地理位置的话在北五环。

@鹏程蛇口 2015-05-12 15:44:03

北京的成交量现在回升很快啊。

北京这种地方买房，不用考虑的，越是早买，越主动，现在买入是压力大些，将来是能不能买入的问题。

@jy02459975 2015-05-12 19:30:39

但是有个亲戚是房地产相关行业的，咨询他的意见是暂时别买，说是未来涨的机会不大了，能稳就很不错了，所以才犹豫，但是年龄到结婚年纪了，女朋友催着买，这才是最着急的呀。

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。

房地产个很个性的行业，各个城市是不一样的，现在的情况，深圳已经涨的疯狂，很多县城还在跌呢。所有是否买房，需要结合自己所在城市的具体情况。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 21:31

@风中的萱草 2015-05-12 18:41:53

楼主你好，我坐标深圳，目前在东莞常平有一套房，想卖掉，但是常平的房子没涨多少，现在卖会亏一两万的样子，不知道东莞以后房子会是什么趋势呢？

另外我十天前刚入手一套深圳龙华的房子，目前首付款已付完，可是还差装修款，要不要把东莞的这套卖了，把深圳的这套搞好一点？这套目前打算自住的，想着装修好点！

谢谢楼主啦！

东莞不是深圳，为啥深圳的房子涨到了天上，而东莞房价还不动，一定是有原因的。

有钱买入，一定是深圳位置好的房子。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 21:33

@激流勇推 2015-05-12 20:40:04

@鹏程蛇口 楼主的“一线城市不跌论”的观点只有在经济持续增长的前提下才能成立。但眼下及往后的日子不容乐观。一路一带只是一张不可能实现的宏伟蓝图罢了。不

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

错，深圳是有华为，腾讯，富士康，招商局等等产业集群，但如果整个国家经济下滑的话，倾巢之下安有完卵？

中国的经济还在快速发展阶段，比起西方国家，增长率强高太多了，何来倾巢之下安有完卵，过滤了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 21:34

@鹏程蛇口 428 楼 2015-05-12 17:16

@菠萝蜜小哥 2015-05-12 16:51:22

光看地段也不行，有些二手房旧得不堪，还能屹立几年都是未知数，有些买房的人可能这辈子就买这一次，老房子格局落后，设计不合理，想想要生活在这种憋屈环境也真够腻的。人的一生活着舒畅重要点。

房子是为了居住，有钱当然可以买地段好，小区好，户型好的房子。资金不宽裕的时候地段比新旧更重要，先满足自己的生活需求更重要，住在郊区的新房，很多生活要求无法满足的。

@hmy080118 2015-05-12 21:29:52

不过也要看哪里的郊区了，呵呵，比如上海浦东新区这样的所谓郊区，国家政策给力，也许在外人看来比较偏远的地方现在配套越来越好，汇集各路精英，过去农田一片慢慢

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

也都建起来了，一个叫唐镇的地方前一阵卖出一块地楼板价3万，可想而之未来开盘价至少4万，5万以上，外环哦！还有莘庄也是如此，所以不是所有的郊区都是一片荒芜缺少投资价值的，我们至今都后悔当时没有借钱多买一套呢，国家地方想发展哪里那里就是核心区域！

大上海的房子供给量有限，而需求无限，是稀缺资源，其他城市是不一样的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 21:36

@咦呀咿呀哟 2015-05-12 15:30:45

还买入？有钱买一二线不移民？

@恐惧魔王q 2015-05-12 15:44:09

一线城市3套房子的飘过，两套自己买的，一套父母买的，

人在国外工作，国内房子出租 ，一套没卖，

移民分两种，投资移民 ，技术移民，

投资移民都是富豪，未必需要卖房移民

技术移民不需要花什么钱，犯不着卖房

@鹏程蛇口 2015-05-12 15:44:58

真土豪，明白人。

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。

@咦呀咿呀哟 2015-05-12 20:43:30

哎呦卧槽，楼主是劝 现在 “买”啊，一线千把万一套，土豪你有这钱“现在”买吗？别偷换概念了，是在讨论“卖”房吗？

你想卖出，首先需要你手中有房子，请问您有吗？没有房子谈何卖出。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 21:37

@白衣落拓 2015-05-12 15:24:28

另外问下LZ，我爸爸在大连甘井子区华南广场附近有套98平的房子，2013年购入的。现在人在江苏苏州的太仓（离上海很近），老家是福建的。请问现在是继续持有大连的这个房子，还是卖了去上海买个小的，或者是回福州或厦门买个房子？

给个建议呗，谢谢楼主

如果有钱，又有购房资格，买入上海的房子一定比大连或者福建好，城市规模摆在那里。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 21:39

刚注册了一个探讨房地产的群，欢迎加入。

天涯房产交流群-鹏程 256813968

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 21:43

@babyinarm 2015-05-12 12:50:34

楼主能分析下南沙自贸区吗？谢谢了。

@鹏程蛇口 2015-05-12 13:01:04

这种偏僻的地方，发展起来需要时间的，而且生活配套设施缺乏，教育医疗资源近乎为零，如果可能，还是在市区买好。

买房的陷阱中有开发区陷阱，南沙类似开发区吧，

@babyinarm 2015-05-12 13:20:04

作为 5-10 年投资可以考虑吗？

@鹏程蛇口 2015-05-12 15:19:37

市区更好一些吧。

@babyinarm 2015-05-12 17:04:01

市区钱不够啊

房子值钱的是地段，而不是砖头，资金有限，面积可以小一点，房子可以旧一点，满足基本生活需要就行，总比偏远地方的好。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 21:45

@家庭就是决定性格 2015-05-12 21:33:32

郎咸平：经济萧条局面将伴随我们的余生 回复 | 推荐 | 收藏 | 树状

作者： 经济评论 关注 于 2013-05-22 08:32 发表 只看该作者 发短消息 加为好友

郎咸平(微博)：未来美元将走强，不宜长期持有黄金，中国经济 “病”在制造业。

5月18日，受“黄金1号·总部大厦”等单位邀请，郎咸平来到淄博给千家企业授道。

一向观点犀利的郎咸平再次语出惊人。他说，中国正经历一场制造业危机，制造业投资.....

郎教授最主要的目的是卖讲座，卖书。不是所有的话都能当真的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 22:03

@换一张好吗 2015-05-12 21:59:45

楼主高人，南京房价走势如何?

前面分析过了，翻看一下。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 22:04

@激流勇推 2015-05-12 20:40:04

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@鹏程蛇口　　楼主的“一线城市不跌论”的观点只有在经济持续增长的前提下才能成立。但眼下及往后的日子不容乐观。一路一带只是一张不可能实现的宏伟蓝图罢了。不错，深圳是有华为，腾讯，富士康，招商局等等产业集群，但如果整个国家经济下滑的话，倾巢之下安有完卵？

@鹏程蛇口　　2015-05-12 21:33:17

中国的经济还在快速发展阶段，比起西方国家，增长率强高太多了，何来倾巢之下安有完卵，过滤了。

@激流勇推 2015-05-12 22:01:47

楼主怎么说就有点忽悠人了，每个月政府公布的经济数据都在下滑你没看到吗？各行各业哪行兴旺你举个例子？

即使经济下行，也不代表各城市房价就一定都往下走啊。

房价是个很个性的东西，各个城市是非常不同的，需要具体分析。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 22:11

@元婴后期老怪　　2015-05-12 13:13:24

青岛呢

@龟龄膏 2015-05-12 22:08:52

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@yuanduafei 2015-05-12 13:49:47

我就在青岛住，现在青岛的房价是绝对虚高的，而且空置率相当的大。以青岛西边的潍坊为例一个月3000的工资可以买市中心6000的房子，而青岛是一个月4000的工资买市中心20000的房子。而且青岛的有钱人基本都好几套房子了，现在青岛对外的吸引力远不如以前了，外省人基本不来，来的都是本省的人。而且青岛的好单位全部由本地人把持了，工资低消费高。前几年我们单位新进的潍坊烟台威海.....

山东孔孟之乡，重视教育，且人口众多，是高考重灾区，据说北京每四个博士就有一个来自山东。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 22:30

@为老婆狂吼 2015-05-12 13:47:07

楼主经常到南方城市不知对成都可熟悉 ••• 今年想在成都南门政府开发打造的天府新区买房，可否给点意见 •••••

@西洋飞雪 2015-05-12 14:24:36

那个新区类似上海的浦东新区吧！发展前景应该还是可以的。

@diyulaishix 2015-05-12 22:25:44

我以备齐50W三成首付.准备去买学区房了.等了小半年

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

了..我估计今年7-9月是最低点.明年肯定要涨了.成都最近5年房价只上涨了7%.每年1.5个点左右.我个人感觉必涨.

应该是吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 22:33

@Lainey1020 2015-05-12 22:32:32

楼主，现在想在青岛买二手房，合不合适？

现在在救市，几个月后房价会有反弹，现在应该是不错的时间。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 22:36

@龟龄膏 2015-05-12 22:33:10

虽然楼主看好一线城市，但一线城市的偏僻区域，比如深圳盐田，北京昌平怀柔，这些地方也是多年不涨的

即使是一线，也要在核心区，偏僻的地方配套差，生活不便，没有价值的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 23:14

@xiaofeizi007 2015-05-12 23:00:42

最近想在郑州买房，刚需，位置好纠结啊。房价差异也很大，楼主有什么好建议？多谢！

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

对郑州不了解，一般来说，买房就是为了生活，生活方便，教育资源丰富的地方，生活方便地方为好，

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-12 23:33

@xiaofeizi007 2015-05-12 23:00:42

最近想在郑州买房，刚需，位置好纠结啊。房价差异也很大，楼主有什么好建议？多谢！

@鹏程蛇口 2015-05-12 23:14:23

对郑州不了解，一般来说，买房就是为了生活，生活方便，教育资源丰富的地方，生活方便地方为好，

@xiaofeizi007 2015-05-12 23:29:08

再有，教育资源丰富的地方 是指大学？中学？还是小学？

教育资源丰富是指，小学，初中，小学初中是义务教育，有学区的概念。

通常高中是全市或者全区统考，而高考是全省统考，没有意义的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 10:53

@共军当自强 2015-05-13 08:17:42

楼主你看青岛如何？我本身是武汉人，在武汉最好的市

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

中心有两套房，现在可能要去青岛工作，那边房价比武汉高些，其实从长远看我也判断武汉发展潜力更大。。

武汉潜力确实比青岛大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 10:53

@赛克赛克 2015-05-13 10:48:25

楼主看到我，我家在秦皇岛，最近生二胎想买大点的房子，但是经济紧张，请楼主分析一下秦皇岛房价走势。

自住房，在预算内，怎么舒服怎么来。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 10:54

@mumuaiyouyou 2015-05-12 11:55:14

国家不会允许一个城市人口规模过大的，楼主想多了，就像楼上说的，都跑去大城市，找不到工作你吃什么？未来二十年每个人好几套房，卖给谁？都住北上广？其他无人区？政府也不同意，另外北京已经鼓励用工单位招收本地人了

@AB面天使 2015-05-13 10:40:35

都跑去北上广，北上广自己也沦为非洲。贫民窟遍地。

北上广怎么可能是非洲

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 10:55

@鹏程蛇口 2015-05-11 12:53:42

农村女孩结婚，

曾经，她们要村里有一套住房，

现在，她们知道，农村的房子没有价值，所以要县城的一套住房，

以后，她们会知道，县城的房子也没有什么价值，她们会要工作所在的城市的一套住房。

@AB面天使 2015-05-13 10:31:51

说到这里，楼主你越来越像托了。

你如果坚持认为有房托，你相信自己好了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 10:56

@小红桃MAYBE 2015-05-10 21:04:19

@鹏程蛇口 2015-05-10 20:55:03.0

成都是西南各大区机构所在地，经济发展不错，强二线，未来经济发展空间巨大。

成都目前最大的问题是住房供给量太大，长期来看，房价上涨空间不错。

————————————————

我刚参加工作一年，自己的存款加上家里资助点大概有

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

二十几万，现在出手买房合适吗？如果买，二手房好还是新房？

@鹏程蛇口 2015-05-10 21:26:41

无论是自住，还是投资，肯定是二手房好。新房通常会溢价很多。

救市的效果已经初步显现，成都下半年房价估计会上涨吧，现在买房应该是不错的时间。

@珊水 2015-05-13 10:28:34

楼主怎么看成都天府新区的发展，新区的房值不值得入手

老城区配套好，一般比新区好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 10:56

@任小臻 2015-05-13 09:39:12

楼主，重庆房价怎样，想在重庆主城区买轻轨站附近的学区房，只有钱首付，再用租金还房贷，我在重庆周边工作，暂时不用住主城区，怕主城区房价涨啊！楼主给点建议，真心求教，拜托拜托

买主城区挺好的决定，房子值钱的地段和配套，而不是

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

砖头。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 10:57

@昆山花桥 QC 2015-05-13 09:48:35

楼主分析一下昆山花桥的房子，就在上海边上，现在这里在建花桥国际商务城，全国第一个跨省地铁建到这里，上海 11 号线，60 分钟地铁能到上海市中心，比临近的安亭便宜 30%以上，不知道在这里买房怎么样

花桥终究是昆山吧，如果可以买，还是上海好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 11:25

@我花发时百花杀 2015-05-13 00:04:37

楼主，你觉得龙华北站旁边现在 3 万的房子还值得买入吗。比如红山、上塘地铁旁边的。现在基本都要 3 万。或者梅林关口的房子。

深圳经济强悍，工作机会多，而住房供应量有限，早点买房好。

大城市地铁站旁的房子肯定是好的选择。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 11:26

@mumuaiyouyou 2015-05-12 11:55:14

国家不会允许一个城市人口规模过大的，楼主想多了，就像楼上说的，都跑去大城市，找不到工作你吃什么？未来

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

二十年每个人好几套房，卖给谁？都住北上广？其他无人区？政府也不同意，另外北京已经鼓励用工单位招收本地人了

@AB面天使 2015-05-13 10:40:35

都跑去北上广，北上广自己也沦为非洲。贫民窟遍地。

天津市内六区还有大把2万以下的房子，预算有限，可以买的面积小点，可以旧点，以后有钱了再改善。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 11:28

@鹏程蛇口 2015-05-12 21:30:00

房地产个很个性的行业，各个城市是不一样的，现在的情况，深圳已经涨的疯狂，很多县城还在跌呢。所有是否买房，需要结合自己所在城市的具体情况。

@jy02459975 2015-05-13 09:37:11

已自爆城市北京了啊，之前想买那个亲戚说别买，说不会涨了，但是跌不跌不好说，所以还比较淡定，后来看了你的文章，觉得分析的比较好，就又纠结了，不知道楼主了不了解北京的情况，后市如何，想听下意见，决定要不要最近出手。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

北京不仅是全国人民的北京，而且是国家定位的唯一世界级城市，房价上涨压力巨大，早点上车好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 11:29

@zhuyi538 2015-05-13 09:21:54

楼主请教一下，现在买房的话是最低首付最长贷款年限好，还是尽可能高首付，少贷款，少贷款年限好啊

最低首付，最长的贷款年限，可以充分的利用银行的资金。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 11:29

@乖乖兔DB 2015-05-13 08:43:39

@鹏程蛇口 楼主帮忙分析一下燕郊吧。北京东边被建得到处是房子的地方。最近很火。

前面分析过燕郊了，自己翻看一下。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 11:30

@日尔曼人V 2015-05-13 05:46:27

楼主看到我!!!! 成都重庆两个城市长远来看哪个更值得投资!!!

成渝双子星座，西部的唯一两个大城市，应该差不多，投资在哪个城市，就在哪个城市。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 11:33

@西湖丰雨 2015-05-13 11:06:49

楼主好！请问廊坊的房价走势您怎么看？

廊坊在京津发展走廊上，承接北京外溢的产业，就业机会比较多，房子保值应该没有问题吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 11:34

@鹏程蛇口 364 楼 2015-05-12 16:23:00

@gaytomas2015-05- 1216:08:58

高人能帮忙分析一下燕郊经济开发区的房子未来会怎么样？谢谢了

@道桥专家毛一身 2015-05-13 11:20:04

燕郊房子的价值是因为北京工作的人大量购买决定的，所以能否快速到北京决定了房子的价值。

个人认为只有燕顺路旁边的房子有价值。开发区不考虑为好。

楼主在燕郊吧

我不在燕郊。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 12:15

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

说一下，感谢各位对我的信任，咨询各个城市的房子，房子是很个性的东西，各个城市又是千差万别，你一定比楼主了解你所在的城市，道理很简单，你长期生活在你的城市，认识更深刻，楼主没有生活在你的城市，楼主的所有信息来自于公开发表的资料，这其中难免有偏差的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 12:16

上面说了买房的几个基本原则和买房的10大陷阱。你按照这个总的原则去分析，基本能得到一个比较合理的答案。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 12:18

楼主关于各个城市的评价，来自于楼主收集的各城市资料和在一些城市出差的感性认识，不一定准确，我姑且说之，你姑且听之吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 12:20

买房的几个基本原则是楼主多年观察、分析、积累的经验，一定是有道理的。

总结出来也就是简单的几句话。

1.买二手房

2.市区生活方便的地方买房。

3.尽量的多贷款，贷款时间尽量长。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 12:22

新房通常有溢价，而且一般是你交款2年后才能收房，这其中你的资金是白白的被开发商占用了，而你没有享受到

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

住房。

开发商永远比二手房东强势，注定你占不到开发商的半点便宜。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 12:25

房子买来是为了住的，地段和周边的配套最重要，方便你的生活永远是第一位的，而不是砖头的新旧。

经常有小年轻结婚的时候买了郊区的新房，住在感觉很舒服，可是等小孩要读小学的时候，才发现周边没有合适的小学，于是被迫卖掉新房，买入市区上学方便的老破旧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 12:30

至于说到贷款，肯定很重要，你钱不够，银行借钱给你，你才能买得起啊。

小城市很多家庭买房是全款的，觉得从银行借钱要给利息不划算。有两点需要说明。1.房贷利率是最低的，如果要从银行借款，房贷是最合适的。2.作为个人，我们能够从银行借款的渠道基本上只有房贷和车贷，你全款买房把钱给了银行，一旦你需要资金投资，手中没钱，虽然抵押贷款可以借出来，但利率是肯定高于房贷的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 12:32

我们也可以从反面来理解：

天津以前有蓝印政策，全款买入一定金额的新房，可以办理落户，为啥政府规定一定要新房，一定要全款，肯定是

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

这个规定让你付出最大的代价，反过来理解，多贷款买二手房就会少付出代价。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 12:34

@鹏程蛇口 17 楼 2015-05-10 08:41

@w 涵涵 h 2015-05-10 07:47:18

楼主说的对，想要投资一定是买一二线的房子，一二线以外的，自住还可以，想要抗通胀甚至有赚头，还是买一二线的有保障。12 线的房子大市跌的时候它会涨的慢些，大市涨的时候它就会疯狂涨，怎么算都有利。我家 94 年在小城市买的别墅，到了 08 年才涨了 60 万，简直是惨不忍睹，而且非常难卖出！后来换到 12 线，即使在大力限购的这几年每年涨幅也稳稳超过 10%（还不算租金收入），所以之前在小城市买房子简直是浪费时间和金钱，自住就.....

--------.....

@庭院深深 121 2015-05-13 11:59:01

即便在一线城市，别墅涨幅也是慢的

没错，别墅，以及高大上的昂贵的大平层的涨幅都很低，买房投资需要避免这类标的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 12:35

@鹏程蛇口 585 楼 2015-05-13 11:34:00

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主在燕郊吧

@道桥专家毛一身 2015-05-13 11:53:20

我不在燕郊。

燕郊燕顺路有房，想换北京通州区，燕郊何时出手好呢，燕郊最近正在涨价中～

现在就是好时机吧，从差地方换到好地方，越早越主动。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 16:40

@carriey2000 2015-05-13 12:40:06

楼主，无锡怎么样，现在很便宜啊

无锡经济发展不错，房价也便宜，安居乐业的好地方，房子好像供给量很大吧，买房自住可以。投资还是建议去南京。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 16:49

@不爱红妆爱武妆 2015-05-13 12:51:31

楼主对广州市场熟悉吗？

广州市区楼梯老房小户型好还是郊区地铁沿线新房好呢？

保值目的。

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。

广州是一线，保值增值肯定没有问题，早买入早主动，不用在乎短期的小幅涨跌。

通常来说，市区的次新房涨幅最大。

对广州不熟悉，无法给您具体的建议。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 16:54

@老狼 1898 2015-05-13 15:49:37

@鹏程蛇口

请教下楼主洛阳的房价未来的趋势?

现在洛阳一般位置房价 4500 到 5000 元左右，地段好的 6000 到 7000 元。

先谢谢楼主了！

按照目前的发展趋势，郑州在河南会一家独大，自住在洛阳可以买，如果是投资，肯定郑州更好些。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 17:09

@pjpwq 2015-05-13 12:55:51

楼主：您好！我在洪山广场附近上班，住汉口百步亭，想买一套房子投资，选光谷附近的保利时代还是选哪里的房子好？在保利时代已付二万定金，同事都说那里太偏了，都叫我退房买武昌华桥城这边的，麻烦楼主帮忙分析一下？以协助办理为感。

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。

位置好通常比较好。

对武汉不熟悉，位置好无法给您具体的建议。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 17:10

@dinga_puco 2015-05-11 21:53:52

楼主很有见地。

能否解释下“高铁陷阱”？

高铁站一般都配套了地铁，实际上也是地铁房。虽然会较偏远，但也是陷阱吗？

@鹏程蛇口 2015-05-11 23:30:40

高铁是铁路总公司负责修建，他们为了降低成本，车站一般修建的比较偏僻，政府为了卖地，在高铁站附近炒作高铁新城，这些地方，通常没有教育医疗等配套设施，生活不方便，买入房子会长期被套。

当然类似北京南站这种高铁站，周边房子是可以的，类似北京这种高铁站建在市中心，且通地铁的，全国没有几个城市。

@一根中分的头发 2015-05-13 09:12:11

龙华的高铁房都奔五万了，但是配套一般，实在想不到为什么涨这么厉害

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。

@weiyinghp 2015-05-13 09:23:55

你是说北站那里么，现在快5万了？真是吓人

@一根中分的头发 2015-05-13 11:57:41

是啊，实在想不到有什么上涨的理由，有地铁，但是挤得要死，高铁吧，也只是人流多，周围也没好学位，医疗资源也不多，现在好的二手房竟然买到四万多了!!!

@weiyinghp 2015-05-13 12:44:02

好恐怖啊，北站四万多，真是想不出来有啥卖点.....关内有的学位房也就这个价

关内学位好，配套成熟，生活更方便。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 17:15

@爱死自由 2015-05-13 12:58:50

楼主，小女子在武汉工作3年了（国企比价稳定但是工资低），但是家在江苏南通，以后也许会回去（目前单身）最近也在看房子，家里的房子选择多一些价格也便宜一些，7000左右，请问如何选择呢

长三角经济发达，类似南通这种城市有好几个，虽然经

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

济不错，南通事实上很难吸引到外来购买力。

武汉在湖北一家独大，甚至在华中三省也是排第一，聚集能力很强。

投资肯定武汉要好些。自住的话，在哪个地方生活自然要在哪个地方买入。

买房前要考虑两个问题：

1.谁在买入，只是当地人，还是有外来人购买

2.卖出的时候，会卖给谁，接受对象是谁

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 17:17

@不爱红妆爱武妆 2015-05-13 12:51:31

楼主对广州市场熟悉吗？

广州市区楼梯老房小户型好还是郊区地铁沿线新房好呢？

保值目的。

@qaz23451 2015-05-13 16:37:14

我来回答吧，当然是地铁边新房好。主要是生活质量较好，70年产权延续对下一代更有利。

如果地铁站位置不是很偏，通常来说，地铁站附近的次新房价格上涨速度快。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 17:37

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@u_101710977　2015-05-13 15:47:02

顶楼主先

顺便问个问题--2009 年初在无锡买一套房子 100 平 6 楼+7 楼（7 楼为赠送阁楼大约 80 平） 当时 4300 左右/平 现在造了地铁 （走过去 10 分钟） 小区对面就是万达 听起来还不错 但真的是应了楼主说的 3,4 线城市房价上涨空间不大（无锡属于 3 线吧） 现在价格也就 6000 多点 ；上海有一套 50 平的小房子 地铁口 ； 现在纠结的是卖掉无锡的大房子和上海的小房子然后在上海换套大房子呢？还是维持现状？

补充：我们夫妻，孩子均在.....

@qaz23451　2015-05-13 17:01:51

当然是两个城市都有房子最好。上海房价太高了，在那里买套大房子，真的是太奢侈了。

无锡作为南京至上海的城市群中的一员，比常州强多了。

@u_101710977 2015-05-13 17:06:40

就是在上海换大房子太辛苦 所以目前保守想法是我们在上海以后若是换不了大房子 等孩子大了 回无锡居住 这个小房子留给孩子以后在这　读书　用 有总比没有强 房子房子愁煞人啊

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。

也不错。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 17:40

@xiaofeizi007 2015-05-12 23:00:42

最近想在郑州买房，刚需，位置好纠结啊。房价差异也很大，楼主有什么好建议？多谢！

@qaz23451 2015-05-13 17:32:01

首次置业，买一套小户型即可。当然最好是学区房。

说的没错，买房的时候最好考虑到孩子读书的需要，不要等孩子要上学了再被迫换房。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 17:40

@x 肖申克 2015-05-13 17:27:01

楼主帮忙分析下长沙房价前景，谢谢

长沙的供给量太大了吧，好像最近 2 年一直微跌。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 17:42

@借你毅支 2B 2015-05-13 15:09:19

lz 能分析一下 商业和住宅 商业房产权 45 年 然后 45 年后 又是怎么个说法啊 毕竟现在很多制度不健全， 资金有限，关注了 成都地铁附近的商业产权 除了税 和住宅

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

略不同 还有 哪些劣势啊 以后会不会很难转手 谢谢

@qaz23451 2015-05-13 17:20:12

最好有了两套普通商品房以后，再买商铺才属于合理投资，商铺的升值原因比普通商品房复杂多了。每平米价格也要高很多。

商铺门前的人行道宽度，有没有公交地铁通过，都会影响商铺的价格。

商铺买入要慎重，很多城市的商铺供给量明显偏多，而且商铺要考虑的因素比住宅多的多。电商发展迅速，对于一些商铺也是严重的打击。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 20:21

@调查马甲2011 2015-05-13 20:05:25

lz,我是长江流域的中部省份的一个小城镇的，小小的一个地方，就一个旅游景点，啥产业也没有，单位工资低得差点要领低保去，但是地皮贵得吓死人，百来方的地皮卖到一百多万，还没人肯卖。我觉得这有点虚高了，有泡沫的成分，楼主你怎么看呢？会降到合理的水平吗？

@调查马甲2011 2015-05-13 20:15:22

楼主看我

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。

小地方没有产业支撑，地皮即使值钱也是暂时的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 20:25

@yuppie72 2015-05-13 20:02:58

楼主，写得非常好，想跟您请教一下。

我本人是上海户口，在上海有两套房，其中一套再浦东外环外，好多年过去了基本没怎么涨，现在也就 2 万 2，2 万 3 左右，90 平米。里地铁大概有 7、8 公里。我想把这套房子卖掉，然后准备在苏州工业园区换一个大户型学区房，当然要加 100 万左右,您看合适吗？还是放在那里,死撑着？

既然是上海户口，为啥要去苏州买？把外环外的房子卖掉，做首付买入上海好位置的房子，这个才是最优选择。

上海户口是资源，限购是给上海户籍人的福利。

苏州虽然经济不错，虽然距离上海近，可也只是一个工业城市，房价不可能涨很高的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 20:27

@善德女王君临天下 2015-05-13 19:58:27

楼主北京附涿州的房子能买么？北京的买不起啊

看看北京边远郊县的房子价格都不涨，涿州在北京以外，更不会涨多少。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

如果有北京的购房资格，可以在北京市区买入个小面积的，老旧点的都没有关系，买入后出租，用房租还房贷。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 20:30

@善德女王君临天下 2015-05-13 19:58:27

楼主北京附涿州的房子能买么？北京的买不起啊

到北京周边的固安、涿州、三河之类的地方买房，就是坑，到处是农地，随时可以盖一大片，无限制的供给，您可以想一下，这些地方的房子都卖给谁了，当地人不缺房，谁会接手。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 21:22

@u_101716256 2015-05-13 21:17:33

@鹏程蛇口 2015-05-12 16:23:57.0

不了解这个地方，给不了您建议。

楼主可以分析南京市区的房价吗，想买二手房，周围资源不错，南京市区二手房还会涨吗

前面有南京的分析，自己看看啊。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 21:40

看看中国的工作人口，过去二三十年每年进入工作年龄的人口还是在 2000 多万，最近几年每年只有 1000 多万，非

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

常快速的下降。最大的一个人群就是八九十年代那批人进入劳动力市场，这批人是非常大的，这批人是60后、70后、80后。 90后的人数比80后就少了大约40%。

房地产跟人口的流动有关系，虽然整体上房地产需求绝对没有以前那么旺盛，但是这个房地产是地区性的，一线城市跟二线城市，尤其是一线城市还有很大的发展空间，但是中国就这么点人，大家都往前30个城市涌的话，那三四线城市，四五线城市人口就会越来越少。这个很像现在日本，日本人口逐渐萎缩了，只有东京一个地方人口在增长，其他所有地方人口都在下降。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 21:51

近段时间，深圳楼市火爆，房价持续上涨，在部分热点板块，甚至出现二手房一房难求的罕见现象。不仅自住需求忙着入市，而且投资需求也开始蠢蠢欲动，以致本地人惊呼市场正在重现2007年楼市盛况。

这样的情形，会让三四线的居民更加吃惊和困惑。因为，当前广大三四线城市的房价还未止跌，住宅库库存量依然偏大，当地人连自住需求者，都在犹豫是否该入市。这也不难理解，自2011年以来，一线城市和三四线城市的楼市分化不断加剧。而当前，一线城市房价已经上涨，势头强劲。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 22:08

@你能要点碧莲吗 2015-05-13 21:54:02

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主，河南郑州，你觉得算什么城市？

二线吧，在河南一家独大，河南人口众多，所以省城的人口吸附能力还是很强的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 22:19

在市场回暖过程中，一线城市、东部城市，会率先反弹。而二三线和中西部，也会跟着带头大哥向前走。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 22:31

@文人闯江湖 2015-05-13 22:26:48

那海口呢？这样的城市算啥情况

海口算三线，经济一般般。

房子很大程度上靠外来购买力，供应量巨大，升值潜力一般吧

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 22:39

@狙击2016 2015-05-13 22:33:50

@鹏程蛇口 2015-05-13 22:19:20.0

在市场回暖过程中，一线城市、东部城市，会率先反弹。而二三线和中西部，也会跟着带头大哥向前走。

楼主您是说三线也会再次抬头吗？本人在山东三线小城市（按楼主理论可能是三线弱），因各种原因一直未买房，

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

现在在等待机会，计划今年年底或者明年入手。都是自己的血汗钱所以倍感珍惜，特别是如果房价跌了而我却出了手感觉又白忙活了两年很不甘.....

三线无论是涨还是跌，都不会太多，自住，喜欢就好，什么时间都可以入手。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 23:03

@鹏程蛇口 2015-05-13 22:19:20

在市场回暖过程中，一线城市、东部城市，会率先反弹。而二三线和中西部，也会跟着带头大哥向前走。

@小腿子歪歪 2015-05-13 22:58:29

楼主您好！本人目前在山东四线石油城市东营。不知对这种能源型城市有何研究？本人住宅楼已有，不准备再此地购入投资房，和楼主观点一致。

目前公司打算购入商业房产，这里工业用地、厂房供给量巨大，空置非常多。已经不允许用简装厂房给银行抵押贷款（因为不值钱）。郊区三层办公楼带装修带食堂，1480 平年租金只要 12 万 8。本来租房很划算，但是需要购入贵重设备、空气过滤系统，所以必须买房。不知楼主有何建议？谢谢！.....

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

经济单一的城市未来风险比较大，美国的底特律、国内的玉门都是例子。

既然东营有自住房，如果再买房，建议去强二线城市吧，异地购房管理比较麻烦，最好能有亲戚朋友代管。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 23:19

@鹏程蛇口 2015-05-13 23:03:31

@鹏程蛇口 2015-05-13 22:19:20 在市场回暖过程中，一线城市、东部城市，会率先反弹。而二三线和中西部，也会跟着带头大哥向前走。 ----------...

@小腿子歪歪 2015-05-13 23:07:05

主要纠结的是商业房产，办公楼、厂房之类，如何能做到避免贬值。公司在这里，不能去二线城市买商业房产。

这个真不好说，各地差异很大吧，主要看当地的供求关系。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 23:21

@用户名正在刷新 2015-05-13 23:09:27

楼主你好，有个问题想向您请教，深圳布吉的房价长期以来都是深圳的洼地，能不能帮忙分析一下，布吉的房子有投资的价值吗？

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

布吉有些偏僻吧，如果资金需要，南山更好吧。

深圳地域狭小，经济发达，房子供给量小，长期看，即使布吉这种地方，房子升值也是没有问题的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 23:32

@鹏程蛇口 时间：2015-05-13 23:21:09

布吉有些偏僻吧，如果资金需要，南山更好吧。

深圳地域狭小，经济发达，房子供给量小，长期看，即使布吉这种地方，房子升值也是没有问题的。

@用户名正在刷新 2015-05-13 23:26:42

那楼主对龙华和坂田怎么看呢？龙华和坂田的房价似乎坐上了火箭，直逼关内的房价了。谢谢赐教

龙华坂田的地理位置优越，最近上涨幅度很大。

一个城市不同区域的房价会有轮动，这次上涨快的，下次可能上涨慢。龙华好像前两年很少涨吧。

龙华上涨是有实质利好的，附近规划高大上，政府在此投资也多，区域价值提升明显。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 23:33

http://mp.weixin.qq.com/s?__biz=MjM5MjQyOTc0MA=

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

=&mid=206884553&idx=3&sn=2cfe42a903449d2aab1b90b5569e4f1d#rd

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 23:34

说到买房，问题来了，全款买还是贷款买？如果贷款，要提前还款吗？贷多长时间？等额本金还款呢，还是等额本息？

看看上面的这个链接，房贷真相，欠得越多越久赚得越多！

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-13 23:48

@可怜的兔子 y 2015-05-13 23:38:45

楼主 看我看我 能说说肇庆三线小城市吗

肇庆在珠三角来说，经济上偏弱吧，房子只能自住，投资还是去广州好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 00:04

@祺祯异宝 2015-05-13 23:53:12

请教楼主。 @鹏程蛇口

上海市区中环内有套老公房，30 多平的一室户，09 年 60 万买的，现在看网上挂牌大约 110 万。现在出租 3000/月。

感觉这套房子有些鸡肋，房龄太老面积太小不好卖，地段交通都很好，但不是学区房，那一片老房子太多拆迁也无望，租金也就那么回事。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

现在想在北京买房首付差一点，如果把上海这套卖了合适吗？

可以啊，现在正是北京买房的好时机。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 00:06

未来中国城市房价会冰火两重天，强者恒强，一线和强二线城市的房价会不断上涨，屡创新高，直到价格涨的让你绝望。而广大的三四线城市房价会不断下跌，没有最低，只有更低。

@落花随流水2008 2015-05-11 16:31:31

价格涨的让你绝望，这就是纯扯淡。价格会不会让你绝望，只取决于一个因素，你的资金在人群中的排名。更确切地说，在需要购房的人中的排名。

如果你属于富裕群体，价格永远不会让你绝望。首先，你应该有房子了，其次，你买不起，别人更买不起，大家都买不起，价格肯定会暴跌。难道在大家都买不起的情况下，价格会继续暴涨？

如果你属于中等收入群体，价格也永远不会让你绝望。因为，富裕群体都已经有房子了。再买也.....

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@巡山小校有来有去　2015-05-11 22:16:36

一线城市每年都在涌入新的人口和资本

@鹏程蛇口　2015-05-11 23:33:20

一线城市的房子，只与买的起，且想买的人的收入有关，与本地的平均收入关系不大。

@落花随流水2008　2015-05-12 09:11:15

傻了吧？现在阶层已经固化。阶层固化是什么意思呢？就是有钱的一直有钱，没钱的一直没钱。有钱人早就是有钱人了，既然早就是有钱人了，自然早就进一线城市，早就在一线城市买房子了；如果是有钱而没进一线城市的呢？基本上就是根本就不想去的。所以呢，涌入新的人口，这个是没问题的，问题涌入的新的人口是什么阶层呢？基本上都是些穷鬼。涌入资本呢，这个就不一定了，事实上由于房租太高，利润被吞噬，很多资本正在退出一.....

@丁丁 jane68 2015-05-14 00:01:29

LS你 没在上海待过吧？上海市中心还有多少地可以卖的？房地产没可能无限开发，以后想住上海市中心就这些房了，爱买不买，涨是大趋势，跌没可能。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

一线大城市核心区房子是稀缺资源。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 00:30

@祺祯异宝 2015-05-14 00:21:48

@鹏程蛇口 2015-05-14 00:04:51.0

可以啊，现在正是北京买房的好时机。

————————————————

谢谢。就是自己心里总是有点舍不得上海房子那个位置。

另外你觉得北京东四环 4 环外朝青板块如何？看中金隅在那边的盘了，不超过 10 层低密度小板楼，一梯两户而且 2 房 2 卫，40000 多一平。离地铁稍远点，比旁边盘稍贵点，但小区环境户型都特别吸引我。直觉这种低密度小区以后也是稀缺的，对吗？

————————————————————

东四环非常好的位置，看看那边的地价就知道未来房价会怎样了

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 00:31

@hot_235 2015-05-14 00:25:43

哈尔滨的房价看不懂，求分析

————————————————————

东北人口在持续流出，属于东北的辉煌已经过去了，哈尔滨虽然是副省级城市，一直在走下坡路吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 12:34

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@鹏程蛇口　162 楼 2015-05-11 23:30

@dinga_puco　2015-05-11 21:53:52

楼主很有见地。

能否解释下“高铁陷阱”？

高铁站一般都配套了地铁，实际上也是地铁房。虽然会较偏远，但也是陷阱吗？

高铁是铁路总公司负责修建，他们为了降低成本，车站一般修建的比较偏僻，政府为了卖地，在高铁站附近炒作高铁新城，这些地方，通常没有教育医疗等配套设施，生活不方便，买入房子会长期被套。

当然类似北京南站这种高铁站，周边房子是可以的，类似北京……

@qyhqyh2005 2015-05-14 01:20:48

楼主深圳北站算一个吗

深圳北站肯定算，这么好的位置，与福田 CBD 咫尺之遥。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 12:37

@独善其身 20141212 2015-05-14 11:01:31

楼主好！很佩服你的见解！淄博的走势会是神马情况？有两套房，自己的情况去 12 线城市的可能是没有的，需不

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

需要卖一套房子？给个建议，谢谢！

淄博是山东第三大城市，产业还算发达，自住买房，安家乐业当然可以。

如果投资，没有前途。你在当地已经有两套房了，真没有必要再买入了，有钱还是投资一二线 吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 12:37

@航起帆扬 2015-05-10 13:11:39

楼主，西安呢？

@鹏程蛇口 2015-05-10 15:41:25

西安是西北的中心城市，二线弱，保值没有问题，想获得好的收益，比较难。

@hunterr 2015-05-14 11:54:23

我看报道不是说 1.5 线城市吗，还有一带一路桥头堡什么的

西安经济懦弱，而且地处西北，未来发展空间真的有限。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 12:42

@yosemiter 2015-05-11 10:48:03

公积金 3.75%，这利率不占银行便宜都不好意思。

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。

@鹏程蛇口 2015-05-11 11:18:39

公积金贷款是政府给的福利。

@cyc19882015 2015-05-14 09:13:27

楼主5月9日注册的，明显的房托托。不是长期混迹天涯的人，太假了吧。

您说的没错，这个号是5月9日注册的，注册后就发了这个帖子，以前一直潜水学习。

感觉有些想法需要和大家交流，在交流的过程中也会加深自己的认识，有些东西会重新思考一下，结论会更清楚。

有人说你倒是雷锋，把想法说出来，让大家发财，我只是你这是讽刺的说法。我发这个帖子，只是为了互相交流。在交流过程中提高自己的认识。

我想大家都有过这样的经历，一个想法说出来，和别人讨论一下，认识会更加深刻。

我倒是想当房托，不过可惜能力不够。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 12:49

@不做包子好多年 2015-05-14 08:57:19

讲得不一定对，说点我的看法，我和楼主观点有点不同，不认为以后广州和强二线也有投资价值，因为中国的经济。。。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

以后中国一定会陷入中等收入陷井，因为我们赚的利润不够还债，(现在中国的负债率已超美国并且还在继续，这种新闻大家很少真正有人去分析吧)，全国城市里这个情况只有深圳好点所以我个人看好深圳以后发展，中国现在经济发展模式和日本以前一模一样，但是中国以后会比日本更惨，因为 TI 制限制我们的基础科研不可.....

有不同的想法是正常的，大家可以相互交流。

中国的未来不会太悲观，虽然我们的社会存在这样那样的问题，可是一直在改进，年轻一代教育水平很高，眼界也开阔很多，他们比上一代更能干，一定会创造出更加光明的未来。

纵观世界各发达国家，美日，欧洲其实都存在很多的障碍，自身发展也遇到了问题。韩国现在发展倒是蛮快，可是韩国有半岛问题，而且韩国本身的经济总量还是狭小很多。

至于新加坡更是只是一个城邦国家。

亚投行建立，各国热烈响应，我想主要是看好中国的发展吧，作为我们，其实也没有太多理由悲观。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 12:53

@失落的鸭子 123 2015-05-14 03:45:58

楼主您好，您对江苏昆山的房价怎么看？最近打算在昆山买套学区房，不知道该不该出手，因为孩子还小，过两年

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

买时间上也来得及

昆山和北京旁边的燕郊是一样的，其房价上涨是由于旁边大城市购买力外溢引起的，大城市的影响力是有边界的，这种地方的房价不可能和大城市核心区域比，不过肯定会保值，比起一般的城市价值还是大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 12:55

@祺祯异宝 2015-05-14 00:21:48

@鹏程蛇口 2015-05-14 00:04:51.0

可以啊，现在正是北京买房的好时机。

谢谢。就是自己心里总是有点舍不得上海房子那个位置。

另外你觉得北京东四环 4 环外朝青板块如何？看中金隅在那边的盘了，不超过 10 层低密度小板楼，一梯两户而且 2 房 2 卫，40000 多一平。离地铁稍远点，比旁边盘稍贵点，但小区环境户型都特别吸引我。直觉这种低密度小区以后也是稀缺的，对吗？

京沪的核心位置房子都是稀缺资源，您有在这两个城市购房的资格，真令人羡慕。

卖出一个，然后换入更好的标的，很正常的。同一城市也有卖出小房子后买入大房子的。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

当然，您如果资金问题能够解决，也可以不卖出。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 14:35

@TAKE1215 2015-05-14 14:02:04

楼主，投资杭州房子怎么样…

看看前面吧，已经说过了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 14:37

@u_100269924 2015-05-14 12:55:26

老家苏州有三套房，目前在福建工作，按楼主这么说是不是应该卖掉苏州两套入手一套厦门的

苏州其实也不错，看自己喜欢了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 14:53

@swlish 2015-05-14 13:37:00

@鹏程蛇口 2015-05-09 15:23:18.0

中国最有投资价值的11个城市：

北京、上海、广州、深圳、厦门、天津、南京、杭州、重庆、武汉、成都。

苏州呢

苏州经济强悍，也可以加上算在其中。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

苏州唯一的问题是左边是南京，右面是上海，这两个城市的聚集能力都强，原本可能去苏州的购买力被他们分流了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 14:54

@鹏程蛇口 2015-05-12 00:00:35

降息通道全面打开，半年三次降息，利率大降

直接影响：以贷款 100 万，20 年，计算，如果按照基准利率计算，购房者之间可以减少月供 143 元月每月，合计 20 年可以减少 3.43 万的利息支出。

而连续 3 次降息后，贷款 100 万，20 年将减少利息支出超过 12.5 万。

--------感兴趣的朋友加v信1101284955--------

@造心由境 2015-05-14 13:58:16

那将来要是房价涨了，政府还可以再加息抑制房价，利息又多回去了

--------感兴趣的朋友加v信1101284955--------

加息，减息更多的是根据宏观经济形势，而不是根据房价涨跌。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 14:56

@大象 19900115 2015-05-12 21:06:49

关于济南，有些看法。首先不知道大家在 历史上怎么看济南的定位的，这是一个兵家必争之地，其交通的重要性不是青岛能比的。并且青岛曾经想当省会，动静颇大，

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

但未能成事。但在新中国的 历史 上有省会改变的情况。济南的资源是军区，省级政府，市级政府，各单位办公总部，医疗资源，教育资源，高校等。这些优势也是不能忽略的。那些说来一次济南就够了的，不知道您到的是哪？哪年到的？政府也在积极的以济南为中.....

@yczy1229 2015-05-14 12:49:38

雾霾太吓人了，作为一个济南女婿，喜欢济南的慢节奏，适合养老，但空气质量。。。其实济南的薪资水平不逊于青岛，空气是最大的问题

华北地区，雾霾的确重，不过蓝天白云远远没有就业重要。

所以即使北京雾霾严重，可依然有大批人前仆后继。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 15:40

03 年的 A8 在花乡二手车市场卖了 6.5 万，当年买的时候 87 万。

03 年 87w 可以在五道口买套大三居，现在价值千万。

这就是买房与买车的区别，投资与消费的区别。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 15:46

@幽兰听枫 621 楼 2015-05-13 14:04

@家庭就是决定性格 2015-05-12 20:52:34

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

先保住饭碗再说吧

哈啊哈哈哈，真是忍不住了。

平心而论，青岛要跟济南比，差距还真不小的，两地我都生活过几年。

怎么说呢，镶着金边的破抹布形容青岛的（只有沿海可以看一看，里面破破烂烂），济南文化底蕴深厚可圈可点？暂不论青岛人的排外刻薄，和济南的包容厚道了，至少在省内两地的口碑还是很大差距的。青岛人生活比较清苦，济南人相对富足，可能跟青岛是旅游城市，房价物价……

@扇乱春秋 2015-05-14 15:34:12

原来作为计划单列市的青岛高考录取分数一直都比济南高那么多哇！那为什么以前省内都在叫唤青岛分数低不公平然后去年取消了青岛低二十分这个待遇了？

我认为山东省内济南是不是应该先把烟台比下去以后，再考虑和青岛比比？

济南作为鲁小三，上来就和青岛比有点抱大腿的意思～

还是先超过烟台吧～

青岛烟台，各有千秋，瑜亮之争，不分仲伯吧

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 15:48

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@日暮扬州 2015-05-14 15:34:33

楼主，请帮忙分析下昆山的房子，首套房自住，是买在城区二手老房子好，还是新房子好？

买房是为了生活，生活方便是第一位的，一般来说，城区二手房更能满足这个需求。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 15:49

@彩泓 1986 2015-05-14 15:37:49

楼主你好，淄博的一个全国经济百强县桓台县县城的房价已到了六七千，13 年左右基本就这个价格了，这两年基本没涨，不过近期新开盘的几个楼盘有涨价的趋势，期房 6000 多，现房接近了 7000，是不是有点虚高？买了能保值吗？不期望升值，保值就行。另外桓台县城这几年发展很快，人口越来越多，近五年已盖了两所中学，城北与城南学校，都是九年一贯制的。马上又会盖一所城西中学，加上之前的两所中学，单单县城就快五所中学了。每所.....

真不了解你说的这个地方，我的感觉，山东省来说，青岛和济南更好吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 16:17

@航起帆扬 2015-05-10 13:11:39

楼主，西安呢？

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@鹏程蛇口 2015-05-10 15:41:25

西安是西北的中心城市，二线弱，保值没有问题，想获得好的收益，比较难。

@hunterr 2015-05-14 11:54:23

我看报道不是说 1.5 线城市吗，还有一带一路桥头堡什么的

@鹏程蛇口 2015-05-14 12:37:47

西安经济懦弱，而且地处西北，未来发展空间真的有限。

@hunterr 2015-05-14 15:53:30

一个水源地，确实也不可能有太大的发展空间，这点我赞同

中国的经济重心一直在往东南移动，属于关中的时代已经过去了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 16:18

@鹏程蛇口 2015-05-13 12:32:21

我们也可以从反面来理解：

天津以前有蓝印政策，全款买入一定金额的新房，可以

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

办理落户，为啥政府规定一定要新房，一定要全款，肯定是这个规定让你付出最大的代价，反过来理解，多贷款买二手房就会少付出代价。

@白云朵朵游蓝天 2015-05-13 12:39:06

楼主真是明白人啊，佩服!! 跟天涯之前的大鹏明王很像。

@造心由境 2015-05-14 16:13:23

为什么搜不到大鹏明王的帖子了呢？

明王早就退了，他的帖子一直在，前段时间还看到有人顶贴了，你再仔细搜一下。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 16:23

@serenecup 2015-05-12 11:45:24

谢谢楼主的分享，受益匪浅。本人在北京五环里有一套价值 700 万的房子，130 多平。现在想换到五环外紧挨五环的另外一个小区，算是准豪宅，年底通地铁，学区房，房子 240 平左右 ，1200 万。这样换的理由是，第一、我认准现在房价会涨，但我的基数太小（130 平），如故换成更大面积的，相同涨幅的前提下，那我的绝对收益会放大。第二、我现在没有贷款，在上涨的背景下，应该利用银行贷款 放大

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

自己的资产。 希望楼主能帮我分析一下。.....

货币一直在贬值，房子投资有杠杆，收益才会高，所以能够从银行多贷款，加杠杆，不会错。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 16:25

@本来无一一物 2015-05-12 14:29:33

你好！楼主！ 能讲一讲河南开封的房子吗？ 这几年搞郑汴一体化，没见开封经济上有什么起色，但物价，房价都跟着郑州长起来了。

开封这种经济懦弱的城市房价肯定上涨有限，自住买入可以，如果投资，还是郑州好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 16:37

@洛嘎 2015 2015-05-12 17:31:38

楼主，本人在北京中关村（应该算核心区吧），有一套名小的学区房，想出售，但看房的价格与我总相差 20 万，我是否应该再扛着。多谢

下半年北京的 房子会涨。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 16:53

@独善其身 20141212 2015-05-14 11:01:31

楼主好！很佩服你的见解！淄博的走势会是神马情况？

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

有两套房，自己的情况去12线城市的可能是没有的，需不需要卖一套房子？给个建议，谢谢！

@鹏程蛇口　　2015-05-14 12:37:06

淄博是山东第三大城市，产业还算发达，自住买房，安家乐业当然可以。

如果投资，没有前途。你在当地已经有两套房了，真没有必要再买入了，有钱还是投资一二线 吧。

@独善其身20141212 2015-05-14 16:44:31

想问一下两套房子需不需要卖一套？

看自己的喜好了，异地买房也存在麻烦，管理比较困难。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 16:55

@造心由境 2015-05-14 16:49:13

我在天津生活，最近打算改善，看的二手房，地段要好这个毋庸置疑，请教楼主资金有限，楼层（6、7层到顶的），户型，房龄，开发商，物业，不能兼得，哪个是首要选择的呢？

二手房，开发商的因素基本忽略不计了吧，楼层高的确实折价比较多。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

既然是打算改善，那就怎么感觉舒服怎么来，住着舒服比什么都重要，喜欢就好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 17:08

十八大提出两个“翻一番”目标：2020 年实现国内生产总值和城乡居民人均收入比 2010 年翻一番。

如果居民人均收入到 2020 年翻翻，那房价呢？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 17:15

@航起帆扬 2015-05-10 13:11:39

楼主，西安呢？

@鹏程蛇口 2015-05-10 15:41:25

西安是西北的中心城市，二线弱，保值没有问题，想获得好的收益，比较难。

@hunterr 2015-05-14 11:54:23

我看报道不是说 1.5 线城市吗，还有一带一路桥头堡什么的

@鹏程蛇口 2015-05-14 12:37:47

西安经济懦弱，而且地处西北，未来发展空间真的有限。

@hunterr 2015-05-14 15:53:30

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

一个水源地，确实也不可能有太大的发展空间，这点我赞同

@鹏程蛇口 2015-05-14 16:17:34

中国的经济重心一直在往东南移动，属于关中的时代已经过去了。

@hunterr 2015-05-14 17:09:45

应该说一直在往东南收缩，东北西北都没见大的起色，也就难回当初的辉煌

目前世界各国的发展规律都是人口越来越集中到一个较小的区域，大部分地方人口会非常稀少。

属于东北，西北的时代已经过去，经济注定会沦陷。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 17:54

@qinshiye2000 2015-05-14 17:21:47

楼主如何看待东莞南城楼价?

东莞各镇都非常强悍，和佛山类似，市中心 不强，距离能力不够，这也是东莞房价不高的原因吧。

房价高需要一定的聚集能力，全市，全省，大区或者全国，聚集能力越强，对外来购买力吸引力越大，房价越高。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 18:30

关于目前的房价:

如果看一线城市房价，则去年年底就已开始止跌反弹。估计今年下半年，多数二三线城市的房价也都会随之上涨。

从全国也来看,1-4 月份商品房成交均价同比上涨 1.8%，这也是 2014 年以来的最大涨幅。按此趋势，将今年和明年全国房价涨幅，还将有所扩大。尤其是明年，需求继续释放，但新盘供应放慢（主要是去年和当前购地量偏小），则房价将加速上涨。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 18:40

@u_99284501 2015-05-14 18:34:54

很看好中西部的武汉、重庆、成都，中国版图过大，不管是出于经济考虑还是政治考虑，把所有的鸡蛋全放在东部沿海是非常危险的，中国始终面临海上的危险（台湾、日本、美国），党和国家任何时候都不会这样安排。

中西部广阔腹地和广大人口随着中西部经济的起飞，会越来越像中部的超大城市群集中。

武汉、重庆、成都是中西部三个非常有背景的城市，改革开放 30 年明显优于政策倾斜落后于东部，现在是加速补课的阶段。城市.....

没错，武汉，重庆、成都是中西部三强，未来的区域核

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

心城市。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 18:42

@鹏程蛇口 826 楼 2015-05-14 17:54

@qinshiye2000 2015-05-14 17:21:47

楼主如何看待东莞南城楼价?

东莞各镇都非常强悍，和佛山类似，市中心 不强，距离能力不够，这也是东莞房价不高的原因吧。

房价高需要一定的聚集能力，全市，全省，大区或者全国，聚集能力越强，对外来购买力吸引力越大，房价越高。

@远望渡轮随浪去 2015-05-14 18:37:08

敬佩！佛山下强区顺德！高档超市、电影院、饭店天天爆棚，附近工厂仍天天加班！都说经济差但这好像没什么变化，高端楼价已 1 万 2~2 万，想换楼，值得吗?

自住，换房当然可以，住着舒服就行。

如果是投资，还是广州比较好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 20:32

@崔劲 2015-05-14 20:22:39

楼主你好，按您说的市中心比郊区好，可我们这里好的学校大部分都迁到了新区，不少人把市区的房子置换到了新

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

区，而且新区的房价高过市中心的房价，难道别的省会城市不是这样的吗?当然不是所有的新区，而是环境很好的新区，这难道不是种趋势吗?

别的地方不是这样。

各地差别大，肯定是你自己最了解你所在的城市。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 21:04

【中西部为何多空城 没有产业支撑】

中西部地区的县城，因为县域经济不够发达，县城很难提供较高收入的就业机会，县城就不是农民工进城务工经商的首选地。我们经常看到的现象是：中西部出来的农民工在沿海地区或者大中城市就业，而在他们的家乡——中西部县城买房。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 21:17

@jiaojiaopig 2015-05-14 21:14:18

楼主点评一下洛阳的房子，谢谢

洛阳说过了，查一下吧

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 21:49

租金是由当地工薪阶层的收入水平决定的，房价是由购买它的人的资金水平决定的，两者关系不大。

而通常情况下，租售比离谱的地方，房价上涨反倒快

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 22:35

@jenny_wei2010 2015-05-14 22:24:35

楼主看到我，看到我。我在上海外环附近有一套房子，今年打算回老家苏州了。我打算把这套房子卖掉，第一个方案是换到稍微远一点的地方用公积金贷款买两套，第二个方案是贷款买一套到市区一点的地方。你觉得哪个方案好？远一点地方是有学区概念的，从小学到高中都是名校分校，但是其他配套比较差，都是新建不久的动迁基地，可能生源不太好

买教育资源好的房子，小孩的教育很重要。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 22:35

@sw147895 2015-05-14 22:25:11

楼主，请问呼和浩特买房怎样，现在石家庄。看上呼和浩特绿地开发的房子，位置很好。价格 7000 多可以入手吗，

自住，什么时间都可以入手。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-14 23:17

@jenny_wei2010 2015-05-14 22:43:11

@鹏程蛇口 844 楼 2015-05-14 22:35:00

@jenny_wei2010 2015-05-14 22:24:35

楼主看到我，看到我。我在上海外环附近有一套房子，

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

今年打算回老家苏州了。我打算把这套房子卖掉，第一个方案是换到稍微远一点的地方用公积金贷款买两套，第二个方案是贷款买一套到市区一点的地方。你觉得哪个方案好？远一点地方是有学区概念的，从小学到高中都是名校分校，但是其他配套比较差，都是新建不久的动迁基地，可能生源不.....

买上海的好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-15 10:38

@lwqhhe 2015-05-15 06:37:50

楼主，东北渤海湾的几个港口小城市（不包括大连）在今后的经济发展中有前途吗？房产投资可行吗？目前来说没看出来港口城市比内陆城市强多少，是怎么回事？

城市级别太低了，不适合投资。

东北人口流出严重，估计未来大部分人口会集中在沈大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-15 10:41

@最亲爱的戴戴 2015-05-15 00:05:12

楼主觉得武汉房价会涨么？我现在深圳工作，三五年后才会回武汉，是现在在武汉买还是过几年回武汉再买房？

武汉最近几年供给量大，房价微跌或者没有涨。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

武汉九省通衢，处于京沪广渝的交叉点，高等教育发达，高铁中心，未来发展空间巨大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-15 10:42

@abner_龙 2015-05-15 00:27:28

楼主分析一下海口的房价，谢谢

海口经济懦弱，房子主要靠外来购买力支持，算是旅游、养老地产吧，这种地方，价值不大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-15 11:31

二胎政策李克强:2014 年,我们已经开始实施单独二孩政策,现在正在推进,也正在进行全面评估,我们会根据评估的结果,也考虑中国经济社会发展和人口结构变化.

目前各媒体都在声讨计生政策，今年底放开计生是大概率事件。计生放开了，以后的大部分家庭可能会有 2 个孩子，三房的需求会大增。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-15 11:39

投资房产，要避开什么样的房子。这类房子，涨幅很慢，房价也会明显低于同区域其它盘。分别有硬伤和软伤，而且硬伤很难改造好，下面都是负面的因素，涨幅慢的房子，一般都会占有其中几条：

1. 全是小业主，小户型，投资为主。相互压价，租不上价，也卖不出价。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

2. 物业很差。有些物业费奇贵，物业的收益甚至会高于业主。有些物业基本不作为，设施毁坏速度太快，又不修补。几乎没有什么物业服务。物业打骂业主和客户。恶名在外。

3. 供电，供水，宽带等生活办公必须均不能正常保证。

4. 以住宅立项，可主要又用于办公，电梯承载不了大的人流，居住不舒服，办公也不舒服。或者以商业立项，以居住为主，北方没有暖气，没有煤气，没有居住所需要基本条件。

5. 周围环境有明显缺陷，比如大门正对医院停户房等。

6. 办公为主，可洗手间又在套内，男女公用。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-15 11:47

7.小开发商的小盘子，通常是本地没有名气的开发商，盘子也只有一到两个楼。

8. 建筑质量很差，用料很次，很快就露出破败之象，设施毁损严重，外立面陈旧。

9. 建筑设计不合理，理念很落后，楼用起来很不舒服，包括电梯质量差，容量小，大堂，楼道，采光，户型缺陷明显，异型房过多等。

10.停车位太少，交通也不方便。公摊过大。

11.长期办不下房产证等手续，开发商欠费或有债务纠纷。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

12.较高的房产税或者交易税费。房产税或者交易税费占掉业主收益很大一部分。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-15 11:50

@w 涵涵 h 2015-05-15 11:28:10

对比文化及　　历史　　厚重，对比人文，对比民风等等，我完全同意济南比青岛更胜一筹！

但济南单单一项“雾霾”就可以被青岛秒杀了。

华北地区数的着的大城市，算一算，没有雾霾的有几个....

青岛就是周边被雾霾城市包围却没有雾霾的一个城市。（目前没有，也许以后难说，希望永远都不会有哈）

我是常年住在南方的人，每年去山东 2~3 次，青岛和济南都会去

做为一个外人来说，若是这两个地方选择买房子，.....

不同观点的碰撞才能使我们认识更深刻。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-15 12:12

当前，中西部多地频现空城，卖不出去和卖出去后没有人住的商品房，一片片耸立在县城边上。一些房地产老板因此出现资金链断裂，地方政府土地财政锐减，地方经济发展陷入困境。政府开始鼓励具有经济实力外出务工农民工回乡

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

买房。

鼓励的事情，一般是坑。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-15 14:33

@u_100741253 2015-05-15 12:27:23

@鹏程蛇口 2015-05-11 17:47:56.0

长沙的供给量太大了，最近3年应该是降价的吧，有条件，还是置换到广深吧。

——————————————————

长沙的供应量太大，所以不会涨，但也不会跌，原材料和人工成本是固定的，五六千的价格也没法再降了

——————————————————

去库存的过程是痛苦的，开发商也不赚钱，买房人可能会赔钱。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-15 14:39

【拉开差距了！一线回暖三线疲软 全国楼市不对称复苏】

新政助推下，北上广等一线城市楼市成交量环比、同比均出现大涨。与此同时，受库存高企、市场低迷影响，三、四线城市成交难现起色，楼市不对称回暖明显。消失已久的日光盘也在北上广深四大一线城市和部分二线城市重现

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-15 14:48

我们生活在一个大通胀时代。政府一边不知疲倦地印刷

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

钞票，一边念着“如果我们不印钞，经济就要崩溃”的咒语，把大部分人都催眠了。

天天印钞，钱倒是多了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-15 15:22

@小红桃 MAYBE 2015-05-10 20:44:06

楼主，成都的怎么样，帮忙分析一下，谢谢！

@鹏程蛇口 2015-05-10 20:55:03

成都是西南各大区机构所在地，经济发展不错，强二线，未来经济发展空间巨大。

成都目前最大的问题是住房供给量太大，长期来看，房价上涨空间不错。

@larving 2015-05-15 14:51:33

地震带

买房的好像的还从来没人考虑是否在地震带上的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-15 16:24

@造心由境 2015-05-15 15:59:47

楼主对天津市了解吗？最近再看海光寺和芥园道西北角那块，西北角紧挨着鼓楼，又离西站高铁近，房子较新，海关寺离和平近，更市中心，但是房龄长点，赶脚各有利弊

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。

都不错啊，看哪个方便，哪个喜欢了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-15 16:26

@XIAOKE46500 2015-05-15 16:19:46

绿地长岛，号称用10年开发的养老休闲项目，在崇明岛西北。这个适合买公寓等5年左右出手吗？ 看中的是它的养老地产属性。。

请楼主解惑，谢谢！

买房10大陷阱里面有养老地产陷阱。如果不是钱多的没地方用，最好不要碰。

你可以反过头来想，你是投资还是自用，如果投资，谁是接盘侠。如果自用，你真的将来会有多少时间住在这个地方，住在这个地方方便吗？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-15 17:21

@航起帆扬 2015-05-10 13:11:39

楼主，西安呢？

@鹏程蛇口 2015-05-10 15:41:25

西安是西北的中心城市，二线弱，保值没有问题，想获得好的收益，比较难。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@hunterr 2015-05-14 11:54:23

我看报道不是说1.5线城市吗，还有一带一路桥头堡什么的

@鹏程蛇口 2015-05-14 12:37:47

西安经济懦弱，而且地处西北，未来发展空间真的有限。

@hunterr 2015-05-14 15:53:30

一个水源地，确实也不可能有太大的发展空间，这点我赞同

@鹏程蛇口 2015-05-14 16:17:34

中国的经济重心一直在往东南移动，属于关中的时代已经过去了。

@hunterr 2015-05-14 17:09:45

应该说一直在往东南收缩，东北西北都没见大的起色，也就难回当初的辉煌

@鹏程蛇口 2015-05-14 17:15:45

目前世界各国的发展规律都是人口越来越集中到一个较小的区域，大部分地方人口会非常稀少。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

属于东北，西北的时代已经过去，经济注定会沦陷。

@hunterr 2015-05-15 17:13:01

这个我不赞成，目前的状况只不过是一个阶段的表现，我相信中国经济会越来越好的，要有信心，毕竟我们还生活在这片热土，要相信，要热爱

中国经济会越来越好，可是西北东北不会好。不仅仅是区位的问题，而是那边的思维还停留在计划经济年代，等靠要思想严重，怎么和中东部竞争。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-15 17:41

所谓均衡发展只是一厢情愿，经济发展从来都是强者恒强。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-15 20:30

@chip0913 2015-05-15 20:00:29

@鹏程蛇口 2015-05-09 15:23:18.0

中国最有投资价值的11个城市：

北京、上海、广州、深圳、厦门、天津、南京、杭州、重庆、武汉、成都。

木有福州？

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

有厦门就行了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-15 20:50

@XIAOKE46500 2015-05-15 16:19:46

绿地长岛，号称用10年开发的养老休闲项目，在崇明岛西北。这个适合买公寓等5年左右出手吗？ 看中的是它的养老地产属性。。

请楼主解惑，谢谢！

@鹏程蛇口 2015-05-15 16:26:21

买房10大陷阱里面有养老地产陷阱。如果不是钱多的没地方用，最好不要碰。

你可以反过头来想，你是投资还是自用，如果投资，谁是接盘侠。如果自用，你真的将来会有多少时间住在这个地方，住在这个地方方便吗？

@XIAOKE46500 2015-05-15 16:39:46

我也想了很久没有解惑。如果养老地产回报不高，这个项目号称要造12万套房子，其中的公寓占大半，而且都是小户型。那么谁去消化这些房子呢？

@秦鱼儿 2015-05-15 20:46:06

这种房子连租都租不掉，还是别买了，如果想去住，自

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

已租个房子住住好了

没错。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-15 23:03

@18925213601 2015-05-15 22:04:44

@鹏程蛇口 201 楼 2015-05-12 09:04:00

分享杨红旭的一篇文章:

当前不敢买房的三个误区

近段时间，随着气温的升高，重点城市的房地产市场也趋于活跃，上海、深圳、杭州等多个城市纷纷出现“日光盘”。比如，上海闸北大宁某盘单价 7 万元左右，居然开盘两个小时大卖 21 亿元。再如，深圳龙华某盘推出 600 余套住宅单位，近 3000 人到场，包括部分香港人，当天接近卖光。

然而，即便市场复苏势头明显，仍有很多.....

是投资股市，还是楼市，不同的人有不同的选择。

应该说未来是股权时代，股市机会很多。不过对于普通人来说，股市上风险很大，不好把握。

楼市收益可能不如股市，但楼市投资更简单些，风险也小些。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-15 23:07

@u_100945349 2015-05-15 22:49:38

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主谈一谈大连的房子吧。家里有两个孩子所以就要买三室的房子，考虑到孩子上学还要买学区房，老大9月份满三岁了，学区房买不起最贵的怎么也的买个差不多的吧，楼主你说是买个稍微远的地方大的房子好呢？还是不离开市区买个小一点的？目前大连好几家开发商都在搞特价房还有抵债房，比开盘都便宜两千块左右，不知道现在是不是该买的时机，楼主帮我分析一下万分感谢。

考虑到孩子的教育，建议买学区房，如果资金不够，可以买个小面积的学区房。

你可以把这个小面积的学区房出租，然后再租一个大房子来自住，这样既能满足读书需求，也能满足居住需求。等以后经济条件好了，再买入大房子改善。

那种位置偏僻，打折多的房子，看着是便宜，其实缺乏生活功能，未来会带来很多的麻烦。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-15 23:11

@鹏程蛇口 153楼 2015-05-11 21:11

@少女不言 2015-05-11 21:09:49

楼主简直让人联想到当年的明王。见解修养都是一流。

谢谢抬举，多交流。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@橘子皮好酸 2015-05-15 22:45:19

特意看了一下楼主的帖子，只此一帖，确实有明王的风范。

本人拖明王的福，只是没有贯彻的听明王的话，买小了，无不后悔。

继续学习，汲取养分。

共同学习。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-15 23:12

【4月库存继续下降】截至2015年4月底，易居房地产研究院监测的35个城市新建商品住宅库存总量为26437万平方米，环比下降0.6%，同比增长11%。4月份整体市场成交相对比较活跃,这使得库存继3月份出现下滑后继续下行。这和我们的预计也基本一致。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-15 23:13

【4月库存继续下降】截至2015年4月底，易居房地产研究院监测的35个城市新建商品住宅库存总量为26437万平方米，环比下降0.6%，同比增长11%。4月份整体市场成交相对比较活跃,这使得库存继3月份出现下滑后继续下行。这和我们的预计也基本一致。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-15 23:15

请坐好不要被吓得摔倒：80后人口总数是1.14亿，90

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

后是0.83亿，00后是0.67亿。准确讲，90后人口总数比80后少37%，00后又比90后少24%。按照这个下降速度，80后退休之时，补充进来的20后劳动力总数很可能不足三分之一。

出生人口再减少，未来小城市房子会严重过剩，买房，还是大城市靠谱些。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-16 07:14

@浪漫满屋miracle 2015-05-16 01:54:05

@鹏程蛇口 2015-05-13 12:18:18.0

楼主关于各个城市的评价，来自于楼主收集的各城市资料和在一些城市出差的感性认识，不一定准确，我姑且说之，你姑且听之吧。

——————————————————

楼主好棒 分析的真好！

——————————————————

谢谢捧场。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-16 07:18

@鹏程蛇口 2015-05-15 23:15:43

请坐好不要被吓得摔倒：80后人口总数是1.14亿，90后是0.83亿，00后是0.67亿。准确讲，90后人口总数比80后少37%，00后又比90后少24%。按照这个下降速度，80后退休之时，补充进来的20后劳动力总数很可能不足三

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

分之一。

出生人口再减少，未来小城市房子会严重过剩，买房，还是大城市靠谱些。

@不做包子好多年 2015-05-16 03:14:37

我觉得经济上的供求关系不能按人口数来计算，应按钱的多少来算，一个人有一亿，他可以买一百套一百万的房，或者买十套一千万的，十个人有一千万只有能力买十套一百万的，有钱才能把房做投资属性，这和刚需无关。美国才三亿多人口，现在美国经济稍差一点，十四亿人口的中国经济就跟着惨淡。以后是知识型经济，中国的科技创新能力不行，势必会影响单位劳动生产率，这个才是以后中国会遇到的最大的问题。同年代起步的南韩，科.....

中国固然存在这样那样的问题，可是一直在进步，假以时日，经济上一个台阶并不会没有可能，当然发展不好，也可能掉入中等收入陷阱。

中国在互联网这一块已经走到世界前列，发展的好，其他方面也可能赶上来。我们生于此，长与此，还是祈祷能够有一个光辉灿烂的未来吧。

好在高层也已经认识到这个问题，并且有了共识，也在逐步推进。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-16 09:20

去年以来陆续推进的各项改革措施，会逐步发回效用，经济转型一旦成功，未来发展空间就打开了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-16 09:53

@不做包子好多年 900 楼 2015-05-16 03:14:00

@鹏程蛇口 2015-05-1523 :15:43

请坐好不要被吓得摔倒：80 后人口总数是 1.14 亿，90 后是 0.83 亿，00 后是 0.67 亿。准确讲，90 后人口总数比 80 后少 37%，00 后又比 90 后少 24%。按照这个下降速度，80 后退休之时，补充进来的 20 后劳动力总数很可能不足三分之一。

出生人口再减少，未来小城市房子会严重过剩，买房，还是大城市靠谱些。

@carensw 2015-05-16 09:32:51

中国在很多领域的技术还是处于世界前列的，很多创新也是跟得上时代潮流的，比如互联网领域的创新，航天领域的技术。目前体制上的确存在瑕疵，但高层已经在改进了，今后前景不会如你说的那么悲观。

各类资源正在快速的往大城市聚集，经济越发达，大城

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

市越繁荣。这是世界很多国家发展证明的了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-16 10:09

今年以来，已经有县城教师上街游行讨要工资，说明财政不行了。

一些小城市财政破产是必须的，前些年的财政宽裕主要是来自房地产的繁荣，还乡团用从外地挣的钱支援了家乡房地产的发展。

现在房子不好卖了，小城市没有其他产业支撑，房地产作为唯一支柱产业垮了，财政怎么能好？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-16 11:05

@中国十大神兽之一 2015-05-16 10:41:36

其实我们一直讨论的都是北上广深，还有几十个真正有实力的二线城市，三四线就别参和了。

我的理解，二线城市不会超过 15 个。

一般的省城只能算三线了，而一些副省级城市差距还是大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-16 15:26

@shootingstart 2015-05-16 13:00:00

@鹏程蛇口 7 楼 2015-05-09 15:23:00

中国最有投资价值的 11 个城市：

北京、上海、广州、深圳、厦门、天津、南京、杭州、

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

重庆、武汉、成都。

————————————————————

楼主，北京房价已经快赶上纽约了，按照你的分析，难道以后还能涨到纽约房价的几倍不成？

————————————————————

北京的房价比纽约还是低很多的，还有上涨空间。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-16 15:27

@w 涵涵 h 2015-05-16 13:01:49

昨天香港的新闻报道说，深圳的整体竞争力已经超越香港，排名全国第一城市，第二是香港，第三是上海，澳门排第九。

————————————————————

香港的竞争力越来越差了，而几个一线的竞争力越来越强。

城市的竞争说到底是人的竞争，各地精英都去了一线，竞争力自然强。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-16 15:29

@a 路在何方 2015-05-16 15:11:05

@鹏程蛇口 22 楼 2015-05-10 11:28:00

从日本的情况来说明一下大城市房价：

从黑龙江黑河到云南腾冲连线，这条线（就是著名的胡焕庸线）的东南部国土面积大概 320 万平方公里，居住着全

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

国94%以上的人口（12亿2千万）。日本国土面积是37万平方公里，人口1.2亿，中国胡焕庸线以东的人口和面积都相当于日本的10倍，中国是放大了的日本。

日本和中国同属于东亚文化圈，同样是人口稠密、资源短缺，经济结构同样是以.....

青岛和济南是山东的双子星座，吸引力大批的购买力，大多数山东人还是希望在这两个城市拥有一套住房。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-16 15:32

@liulihuang7434 2015-05-16 14:35:27

@鹏程蛇口 2015-05-09 23:24:42.0

楼市回暖，再次引发人们瞩目。在深圳、上海等一线城市，重现“日光盘”，即开盘当天即告售罄的情况，这引发了持币观望者对房价 可能又一次大涨的忧虑。

分化，是近期业界人士谈论楼市 时，使用最多的词汇。与一、二线城市楼市交易的热络相比，一些三、四线城市不为所动，楼市成交不升反降。一些城市出台力度更大的楼市刺激政策。广东佛山日 前解除了“限购令”，吸引了不少广州.....

纠结于几线没有什么意义，佛山的经济非常强悍。可是有两个不利的地方：

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

1.主城区非常小，而下面的辖区强大，这样很难吸引到下面的购买力。

2.佛山距离广州太近，部分购买力被广州吸走了。

所以佛山虽然经济强，居民收入高，可是房价不高。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-16 16:25

@shootingstart 2015-05-16 15:47:12

@鹏程蛇口　　448 楼　2015-05-12 17:39:00

@恐惧魔王 q2015-05-121　　7:18:22

还有前面一位网友说，一线城市有房子的，都移民了，。。。。

这也是说笑，想当然了，

首先，大城市买房，和移民都很难，但是不是一回事，能存几十万，甚至百万付首付买房的，未必能移民，反过来说，能移民的，未必买得起大城市的房子

两个不能类比的东西，怎么比呢？我们单说雅思 4 个 6 或者 4 个 7 和存 80 万首付款，哪个难？

.....

国外的饮食很简单，也就是填饱肚子。

不是谁都希望移民的，生活惬意，不仅是干净的空气，更需要自己感觉舒服的人文环境。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-16 16:26

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@shootingstart 2015-05-16 16:22:04

@鹏程蛇口　604 楼　2015-05-13 12:34:00

@鹏程蛇口 17 楼 2015-05-1　008:41

@w 涵涵 h2015-05-1007　:47:18

楼主说的对，想要投资一定是买一二线的房子，一二线以外的，自住还可以，想要抗通胀甚至有赚头，还是买一二线的有保障。12 线的房子大市跌的时候它会涨的慢些，大市涨的时候它就会疯狂涨，怎么算都有利。我家 94 年在小城市买的别墅，到了 08 年才涨了 60 万，简直是惨不忍睹，而且非常难卖出！后来换到 12.....

_____

别墅还能翻倍，真心不容易，通常别墅涨幅慢。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-16 16:28

@鹏程蛇口　488 楼　2015-05-12 21:30:00

@jy024599752015-0　5-1215:19:29

看完楼主的文章，我也很是担忧，我在北京，感觉现在买房比较有压力，但是按照你说的又是不买不行。

看上一套房子挂了 300 多天没卖出去,但是总价并不高，所以在犹豫。地理位置的话在北五环。

_____

@shootingstart 2015-05-16 15:54:17

@鹏程蛇口 2015-05-1215　:44:03

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

北京的成交量现在回升很快啊。

北京这种

————————————————————

上面考虑北京买房的朋友，我和楼主是看多北京房价，你朋友还有很多人也看空北京房价，每个人都有自己的观点，买房是人生大事，谁也不能替你做决定，你自己考虑清楚，做出判断，无论未来涨跌，自己对自己负责吧

————————————————————

没错，买房要自己思考，别人真的不能替你拿主意。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-16 16:29

@鹏程蛇口　　580 楼　2015-05-13 11:28:00

@鹏程蛇口 2015-05-1221　　:30:00

房地产个很个性的行业，各个城市是不一样的，现在的情况，深圳已经涨的疯狂，很多县城还在跌呢。所有是否买房，需要结合自己所在城市的具体情况。

————————————————————

@shootingstart 2015-05-16 16:18:04

@jy024599752015-0　　5-1309:37:11

已自爆城市北京了啊，之前想买那个亲戚说别买，说不会涨了，但是跌不跌不好说，所以还比较淡

————————————————————

不要简单的听别人说别买还是要买，要多分析多思考，

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

得有自己的判断力

+10086

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-16 20:13

@鹏程蛇口 200 楼 2015-05-12 09:02:00

@小鱼儿 WQ 2015-05-12 08:52:28

@鹏程蛇口 楼主，来来来，说说厦门的房子怎么样？房价以后有什么情况？城市以后发展如何？

@Godblesstianya 2015-05-16 20:01:35

厦门虽然经济规模不大，房价上涨却非常强悍，不输一线城市。

厦门是福建土豪的最爱，大小老板很多希望在厦门买房（福建人敢闯敢干，国内外有多少福建籍的老板啊），加之地域狭小，供给量

不提岛内、岛外笼统说厦门，没有任何意义……厦门就是典型的本地土豪和旅游地产，经济实在太一般太一般，楼主把厦门列入 11 大最看好的城市，本人持保留意见……

看看厦门的房价就知道了，大家在用钞票投票。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-16 20:46

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@sw147895 2015-05-16 20:32:41

楼主，给爷爷聊聊

你这样一个牲口，注定你一辈子生活在底层，一辈子当奴隶。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-16 20:47

@sw147895 2015-05-16 20:32:41

楼主，给爷爷聊聊

不仅你一辈子做努力，你的子子孙孙都是奴隶，上无片瓦，下无立锥之地。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-16 20:50

@sw147895 2015-05-16 20:32:41

楼主，给爷爷聊聊

不对，我说错了，向你这样的牲口，注定一辈子打光棍，猪狗不如的东西，没有后代的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-17 09:27

@鹏程蛇口 200 楼 2015-05-12 09:02:00

@小鱼儿 WQ 2015-05-12 08:52:28

@鹏程蛇口 楼主，来来来，说说厦门的房子怎么样？房价以后有什么情况？城市以后发展如何？

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。

@Godblesstianya 2015-05-16 20:01:35

厦门虽然经济规模不大，房价上涨却非常强悍，不输一线城市。

厦门是福建土豪的最爱，大小老板很多希望在厦门买房（福建人敢闯敢干，国内外有多少福建籍的老板啊），加之地域狭小，供给量

不提岛内、岛外笼统说厦门，没有任何意义……厦门就是典型的本地土豪和旅游地产，经济实在太一般太一般，楼主把厦门列入 11 大最看好的城市，本人持保留意见……

@鹏程蛇口 2015-05-16 20:13:54

看看厦门的房价就知道了，大家在用钞票投票。

@Godblesstianya 2015-05-16 21:44:24

福建土豪投资和前些年旅游地产盛行的结果，但福建土豪是蒙一个少一个，旅游地产？呵呵，就现在厦门那个环境，还算得上？

最重要的，厦门的经济太落后，没有高端职位，就没有吸引人才的实力，长期看，是无法支撑其这个房价水平！

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

能为富人提供想要的生活的城市，也有价值。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-17 09:37

@朱颜之记 2015-05-17 06:33:06

楼主，郊区别墅概念看不懂？以后人们追求生活品质，难道不会买入别墅吗？目前别墅已经不批了，会不会更有稀缺性呢？

从这些年各个城市的房价涨幅看，郊区别墅普遍涨幅比较小。

其中的原因可能有这么几点：

1.房子说到底是为了生活用，生活配套不好，房子的价值就打折扣，房子值钱的地段和配套社会，而不是砖头。

2.欧美国家普遍存在着市中心老房子贫民窟化，富人很多搬迁到郊区别墅去住。

3.中国的国情和欧美不一样，配套设施都在市中心，中国政府比较强势，有超强的拆迁再造能力，市区老房子很多会被拆掉，然后建高层大平层，供富人居住，因此中国大城市市中心不会出现贫民窟现象。

4.目前为止，中国经济还在快速发展，涌入大城市的年轻人比较多，他们的首选是2室。

5.富人阶层买郊区别墅的有，也有买市中心豪华小区大平层的，这种大平层很多是200到400平米，住在很舒服，

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

尽享城市的各种便利配套。

6.中国的土地资源短缺，在城市规划的时候，设计的道路的密度明显的低于欧美城市，这也是中国城市虽然车辆保有量比欧美城市低，可是拥堵很厉害的原因，堵车严重，自然郊区的别墅价值就打折扣了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-17 09:39

@sw147895 957 楼 2015-05-16 23:29

楼主你是我肏的产物，垃圾，房托

@远望渡轮随浪去 2015-05-17 07:07:35

除了喷粪啥也不会的废物，滚！别挡着看贴，

这种人，自己不努力，买不起房，发发疯是正常的。

整天骂人是房托，这个世界上哪有什么房托，

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-17 09:41

@中国十大神兽之一 2015-05-16 10:41:36

其实我们一直讨论的都是北上广深，还有几十个真正有实力的二线城市，三四线就别参和了。

@鹏程蛇口 2015-05-16 11:05:11

我的理解，二线城市不会超过 15 个。

一般的省城只能算三线了，而一些副省级城市差距还是

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

大。

@luyhshj 2015-05-17 08:00:54

不能这样说，一个省会城市，肯定是集中了所有资源的

一般的省会城市和副省级城市比较，无论是经济总量，还是聚集的资源，都是有差别的。

比如武汉和太原，两者间的差距还是蛮大的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-17 09:42

@鹏程蛇口 2015-05-10 16:52:36

网上查了些同口径数据，大概而言，当前二手房价相比去年 9 月低点的涨幅：北京涨 5%，上海涨 7%，广州涨 12%，深圳涨 23%，除北京外，皆创新高。合肥、郑州、南京等也创新高，杭州、重庆、长沙、沈阳等多数二线城市仍在盘整，但多企稳。

救市已经初见成效，下半年房事就会有高潮。

@wldshust 2015-05-17 08:38:30

有高潮是啥，北上广深继续疯涨，其他城市跌？

一二线上涨，三线微涨，四五线可能是持平或者微跌，

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-17 09:45

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@蛇口卧龙　　2015-05-17 00:38:03

各地的房价差异太大，这个大家怎么看？哪些地方有性价比最高的楼市？

比如佛山

即使房价差别很大，新房都有共同的缺点，不信到santacary.com去找找答案。

@w涵涵h 2015-05-17 07:22:11

佛山如何，愿闻其详，最近我好友刚在佛山买了一个楼花，我个人是不看好的，但是她信心满满，佛山我不是很了解...升值空间大吗？所谓“新房都有共同的缺点”是指？

佛山经济确实强悍，民营企业发达，民间财富很多。佛山有两个致命的弱点，使其未来房价空间比较有限。

1.佛山中心城区不强，而下属区强大，造成佛山从下属各区吸附的购买力有限。

2.距离广州太近，部分购买力被广州吸走了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-17 09:45

@sw147895　　2015-05-16 23:29:13

楼主你是我肏的产物，垃圾，房托

@luyhshj 2015-05-17 08:01:44

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

看看，教你赚钱，还反过来骂楼主；

这种人不可救药的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-17 10:57

@鹏程蛇口 2015-05-17 09:41:10

一般的省会城市和副省级城市比较，无论是经济总量，还是聚集的资源，都是有差别的。

比如武汉和太原，两者间的差距还是蛮大的。

@luyhshj 2015-05-17 09:50:35

太原集中了山西的所有资源，全省的人口向太原集中；但相对武汉来讲，还是有差距的；

关键的问题是，随着环保压力的增大，以后煤炭的使用会减少，山西人口以后可能出现大规模外流，省城的地位也会下降。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-17 10:57

@鹏程蛇口 2015-05-17 09:41:10

一般的省会城市和副省级城市比较，无论是经济总量，还是聚集的资源，都是有差别的。

比如武汉和太原，两者间的差距还是蛮大的。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@luyhshj 2015-05-17 09:50:35

太原集中了山西的所有资源，全省的人口向太原集中；但相对武汉来讲，还是有差距的；

区域经济发展不好，区域中心城市的价值也会大打折扣。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-17 10:58

@深海蓝 2015 2015-05-17 09:55:23

楼主，那西安得房价怎么样呢

西安是二线城市，对于西北五省区的吸引力蛮大的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-17 11:03

@花样年华 E 2015-05-17 10:58:17

楼主是个经验和有行动力的人。经过在天涯学习了很多人的帖子，现在想把郊区的房子置换到主城去。郊区的房子卖了能在城里首付个小户，因为上个月在重庆刚定了个小户，首付付清。等贷款下来月供 1900 的样子，我还的是等额本金以后还的会越来越少。如果明年接房了，我可以装了租出去。这样压力就会小些。但是现在我房子卖了，我就要租房住，如果再去首付的话，月供和自己的房租压力就会大了，我在郊区做点小生意，收放不稳定但是.....

从郊区换入主城肯定是对的，现在经济有压力，可以考

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

虑等额本息，这样开始的压力就小些。

资金压力大，可以把自己的房子简单装修后出租，以租养贷。自己再租个便宜的房子住，过几年条件好了，再去住自己的房子，年轻刚工作，住的条件差点也正常。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-17 11:37

@注尼玛什么册 2015-05-17 11:26:12

房价和股价差不多，北上广为高价优质股票，而三四线县城属于低价垃圾股。牛市时候大家都涨，低价股票容易炒作，涨幅是低价股大。一旦转熊，靠炒作起来的低价垃圾会跌得没底。而高价优质股票会缓跌，甚至小涨。从任何一个长点的时间周期(五年以上)来看，高价优质股涨幅都占绝对优势，更重要的是安全。

呵呵，这个解释角度很新颖啊，解释的很透。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-17 12:18

@yfxzfy 2015-05-17 11:37:42

那么多年了，天涯小白还是很多，需要LZ传道授业，功德无量

呵呵，闻道有先后，术业有专攻

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-17 12:21

@我为雪疼 2015-05-11 12:42:14

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

你好楼主，朋友在湖北公安县城有两套房，人又生活在深圳，公安的房价以后会不会涨？请帮忙分析一下朋友该怎样做？

@鹏程蛇口　　129 楼 2015-05-11 12:44

公安这种县城的房子不会涨的，卖出县城的房子，买入深圳房子是正解。

@jiuVyue 2015-05-17 12:08:51

楼主你好！目前我们都在深圳孩子也跟着在深圳！那时候毕业没有几年付地起首付地起情况下先买了武汉！现在想在深圳安家，但是也只能关外因为工作进，以后孩子要上学也都方便、现在是武汉如果不出手这边又没有首付！出手武汉那 17 年就通地铁小区门口还有一条地铁也大楷 19 年通，也附近，现在在勘测！另一条也通往江夏、不过时间可能 19 或晚几年、但是三条地铁是有、目前深圳是很火爆啊！我是要等等还是立马卖了武汉地呢？武汉年.....

深圳是一线，火，武汉强二线，也强。两个城市都是不错的，换房这种事情，需要你把握好节奏。

深圳的房子会涨多久，武汉下半年是否会上涨起来。根据自己了解的情况进行判断吧。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-17 15:35

@a 路在何方 2015-05-16 15:11:05

@鹏程蛇口 22 楼 2015-05-10 11:28:00

从日本的情况来说明一下大城市房价:

从黑龙江黑河到云南腾冲连线，这条线（就是著名的胡焕庸线）的东南部国土面积大概 320 万平方公里，居住着全国 94%以上的人口（12 亿 2 千万）。日本国土面积是 37 万平方公里，人口 1.2 亿，中国胡焕庸线以东的人口和面积都相当于日本的 10 倍，中国是放大了的日本。

日本和中国同属于东亚文化圈，同样是人口稠密、资源短缺，经济结构同样是以.....

@鹏程蛇口 2015-05-16 15:29:18

青岛和济南是山东的双子星座，吸引力大批的购买力，大多数山东人还是希望在这两个城市拥有一套住房。

@a 路在何方 2015-05-17 12:38:40

谢谢楼主，那烟台呢？对于济南我不了解，但青岛，我感觉是中心的不会降了，会微微涨价吧，但是郊区应该不会涨了，因为土地供应量大，而且人均收入不高。

我现在在青岛工作，发现一个很奇怪的现象，就是满大街的房屋中介，就在一个十字路口能聚集四五家，而且本地

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

人特别爱买房子，基本上都有个三套房的。我的同事（外地人）大多开始第二套房了，大家平时干什么都省吃俭用的，就为买房子，有第一套还要第二套，然后第三套.....

青岛还是不错的，山东的双子星座，对整个山东的吸引力都很强。烟台要差很多吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-17 15:37

@我为雪疼 2015-05-11 12:42:14

你好楼主，朋友在湖北公安县城有两套房，人又生活在深圳，公安的房价以后会不会涨？请帮忙分析一下朋友该怎样做？

@鹏程蛇口 129 楼 2015-05-11 12:44

公安这种县城的房子不会涨的，卖出县城的房子，买入深圳房子是正解。

@jiuVyue 2015-05-17 12:08:51

楼主你好！目前我们都在深圳孩子也跟着在深圳！那时候毕业没有几年付地起首付地起情况下先买了武汉！现在想在深圳安家，但是也只能关外因为工作进，以后孩子要上学也都方便、现在是武汉如果不出手这边又没有首付！出手武汉那 17 年就通地铁小区门口还有一条地铁也大楷 19 年通，

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

也附近，现在在勘测！另一条也通往江夏、不过时间可能 19 或晚几年、但是三条地铁是有、目前深圳是很火爆啊！我是要等等还是立马卖了武汉地呢？武汉年.....

@鹏程蛇口　　987 楼 2015-05-17 12:21

深圳是一线，火，武汉强二线，也强。两个城市都是不错的，换房这种事情，需要你把握好节奏。

深圳的房子会涨多久，武汉下半年是否会上涨起来。根据自己了解的情况进行判断吧。

@jiuVyue 2015-05-17 14:00:04

谢谢楼主回复！一直犹豫很久地，所以最终没有选择卖，如果回去武汉双方都有发展，按综合比那边要比深圳关外还好点、其实还有一思路！武汉不卖，东莞去买一套自主。配个车其实离上班也不远、就是孩子　　读书　　肯定还是深圳这边！就需要每天接送，跟上班一样！但是老公是不怎么想东莞！你的建议如何？非常感谢楼主！祝家庭幸福美满！

东莞还是不要考虑吧，看看房价，根本没有涨过多少。

东莞的房子卖给谁啊，当地人那么多住房，外地打工的人，有多少买的。深圳人能买多少？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-17 16:45

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@jasechen 2015-05-17 15:58:57

从政权稳定的角度出发，你又会救谁呢？当然也许让一个房托站在这么高的角度去考虑问题，有点难为你了。哈哈

<h1> 南 宁 星 艺 装 饰 </h1>

<h2> 南宁装修设计</h2>

你真高大上，都考虑政权了

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-17 16:46

@马甲很宽厚 2015-05-17 16:44:00

@鹏程蛇口 2015-05-10 08:45:07.0

世界上哪来那么大的托，能托起房价。如果真有这样的房托，那年薪至少千万以上。

中国各个城市发展这么快，土地财政功不可没，你去其他国家的城市看看就知道了，中国城市发展是何等的迅速。

的确如您所说，中国经济在转型，要减少对土地财政的依赖，可转型前，要尽量的把政府债务处理掉。这也是为什么我说是最后的救市。

这轮救市后，房事会发生深刻的变化，强者恒强，一.....

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。

你有权不相信。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-17 20:18

@a 路在何方 2015-05-16 15:11:05

@鹏程蛇口 22 楼 2015-05-10 11:28:00

从日本的情况来说明一下大城市房价：

从黑龙江黑河到云南腾冲连线，这条线（就是著名的胡焕庸线）的东南部国土面积大概 320 万平方公里，居住着全国 94%以上的人口（12 亿 2 千万）。日本国土面积是 37 万平方公里，人口 1.2 亿，中国胡焕庸线以东的人口和面积都相当于日本的 10 倍，中国是放大了的日本。

日本和中国同属于东亚文化圈，同样是人口稠密、资源短缺，经济结构同样是以.....

@鹏程蛇口 2015-05-16 15:29:18

青岛和济南是山东的双子星座，吸引力大批的购买力，大多数山东人还是希望在这两个城市拥有一套住房。

@a 路在何方 2015-05-17 12:38:40

谢谢楼主，那烟台呢？对于济南我不了解，但青岛，我感觉是中心的不会降了，会微微涨价吧，但是郊区应该不会涨了，因为土地供应量大，而且人均收入不高。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

我现在在青岛工作，发现一个很奇怪的现象，就是满大街的房屋中介，就在一个十字路口能聚集四五家，而且本地人特别爱买房子，基本上都有个三套房的。我的同事（外地人）大多开始第二套房了，大家平时干什么都省吃俭用的，就为买房子，有第一套还要第二套，然后第三套.....

@鹏程蛇口　　2015-05-17 15:35:21

青岛还是不错的，山东的双子星座，对整个山东的吸引力都很强。烟台要差很多吧。

@a 路在何方 2015-05-17 16:56:49

嗯，我不同意您的观点，其实看山东各个城市发展的话，除了青岛稍微突出一些外，还是比较均衡的，这点跟江苏省很像，而实际上，对于山东人来说，往青岛和济南发展的动力不是很大，这跟四川这样的省份，由于成都一枝独秀，大家争先恐后的往省会走不一样~

大阪的发展比东京不差多少吧，可是东京房价是大阪的2倍以上。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-17 20:37

苏州经济也很强，为啥房价比南京低很多。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-17 20:54

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

钞票是自己的，生活是自己的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-17 21:08

@Z 痴心妄想 2015-05-17 20:59:33

感觉房子的居住功能在减弱，很多人的思想已经病变，不是追求幸福生活而是变成财奴房奴…

房子本来就不只有居住功能，如果只是居住，租房也可以达到目的。

房子从来都是投资品，也有抵押功能。你去银行贷款，抵押你的家具和电器可以吗，不行，因为这些都是消费品。而抵押房子可以，因为房子是投资品。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-17 21:12

来个微小说：

一个官二代在北京偶遇一农民工，愕然发现农民工与自己长得酷似。官二代轻蔑地说：“你妈年轻时是不是在钓鱼台国宾馆当过服务员？”农民工诚惶诚恐：“木牛，俺妈一辈子木离开过农村。倒是俺爹身体好，年轻时给首长当过警卫员。”

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-17 22:28

@少女不言 2015-05-17 22:05:16

1、楼主不必理会低素质之人，这种人网络上太多，和他们掐是浪费时间。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

2、请楼主谈谈，你认为房产和孩子哪一个更有投资价值？

因为这几年一直想要孩子，但内心深处，看多了不孝子，败家子的新闻，反而有点害怕孩子到时候只知道索取，什么逼老人卖房给自己结婚，什么赌博害得家人卖房赔钱。

从极其功利的角度讲，记得以前有新闻，辛苦卖房，把孩子送出国，结果孩子回国，三千一个月的工作都找不到。

但是房.....

孩子的教育，还是言传身教比较重要，家长给孩子树立的形象很重要，而不仅仅是孩子的学习成绩。

我觉得作为一般家庭来讲，中小学如果可能，还是找个好点的学校就读，排名靠前的学校自然有他过人的地方。

大学是一个人人生观基本形成的时间，国内读比较好吧，如果经济条件允许，读研到国外，孩子可以开阔一下眼界，接触不同的文化和生活方式。

那种砸锅卖铁供孩子到海外读书的选择不可取，教育也是投资，也需要讲究收益吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-17 22:32

我们这一代人，生活条件和医疗条件大为改善，所以将来寿命会比较长，美国白人平均寿命是78岁，美籍华人是87岁，日本人的平均寿命也是80多岁，所以我们将来大多

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

数人会活到80多岁，而因为计生的实现，我们的很多家庭是独子，所以养老问题不得不考虑。

老龄化来临，国家能拿出养老的钱估计有限，养老最终还是靠自己，趁着年轻，如果有能力，买3套房子，一套自住，一套给孩子，一套收租金补贴养老可能更好些。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-17 22:34

自己要对自己的生活负责，那些为了孩子而付出所有，苦着自己的并可取，而且往往这样付出后也并没有达到自己想要的回报和目的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-17 22:38

@少女不言 2015-05-17 22:05:16

1、楼主不必理会低素质之人，这种人网络上太多，和他们掐是浪费时间。

2、请楼主谈谈，你认为房产和孩子哪一个更有投资价值？

因为这几年一直想要孩子，但内心深处，看多了不孝子，败家子的新闻，反而有点害怕孩子到时候只知道索取，什么逼老人卖房给自己结婚，什么赌博害得家人卖房赔钱。

从极其功利的角度讲，记得以前有新闻，辛苦卖房，把孩子送出国，结果孩子回国，三千一个月的工作都找不到。

但是房.....

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

刚发了一个教育，就业，买房，养老的帖子，慢慢逐步完善，和大家一起探讨。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-17 22:49

@u_101847602 2015-05-17 22:47:36

楼主，你觉得太原的情况怎么样啊？我现在就考虑要不要买房的事，马上要结婚了

结婚自住，肯定需要买啊。买房的时候要考虑到小孩以后读书的方便。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-17 23:03

@少女不言 2015-05-17 22:30:58

感谢您的回复，如果我问得更直白一些，对一个精力有限的普通人而言，投资房子和孩子，哪个更有回报呢？见笑了。

可能我过一两年真有了孩子，会觉得现在问得多余吧，但现阶段，这个问题真的很困扰。别人劝我要以准备要孩子为中心，可是我全副身心都以置换房产为中心。

孩子还是早点要好，父母年轻，身体好，生的孩子也聪明漂亮。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 10:37

@w 涵涵 h 2015-05-15 11:28:10

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

对比文化及　　历史　　厚重，对比人文，对比民风等等，我完全同意济南比青岛更胜一筹！

但济南单单一项“雾霾”就可以被青岛秒杀了。

华北地区数的着的大城市，算一算，没有雾霾的有几个....

青岛就是周边被雾霾城市包围却没有雾霾的一个城市。（目前没有，也许以后难说，希望永远都不会有哈）

我是常年住在南方的人，每年去山东2~3次，青岛和济南都会去

做为一个外人来说，若是这两个地方选择买房子，.....

@a 路在何方 2015-05-17 22:53:23

日照，烟台，威海空气都很好啊，

空气好当然是好事情。

房价能够上涨取决于人口流入，或者有外来购买力，

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 10:39

@linda_ruiyuan 2015-05-18 07:40:35

@迷途 NA　　2015-05-11 11:02:18.0

楼主分析下成都和重庆哪个更好一些呢,现在在重庆下手买房合适吗。底层不容易啊，不想在高位接盘。

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。

——————————————————

哈哈，愿赌服输不好吗？不远高位接盘的人，往往只能高位接盘。

——————————————————

重庆是西部的大城市，未来房价上涨有空间。

现在最大的问题是供给量太多，去库存压力大。

遇到有折扣的房子现在就可以买入啊。政府在救市，封杀了二线城市的下跌空间，估计年底前大多数城市房价会止跌甚至向上走一点吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 10:40

@学习吧 2015 2015-05-18 09:31:49

中介说广州不会放开限购

——————————————————

广州是一线，放开限购确实难。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 11:14

@鹏程蛇口 2015-05-09 15:23:18

中国最有投资价值的 11 个城市：

北京、上海、广州、深圳、厦门、天津、南京、杭州、重庆、武汉、成都。

——————————————————

@三亚楼盘网置业 2015-05-17 17:13:00

我觉得三亚的楼盘也应该排的上，不服来辩。

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。

@偶是大专生 2015-05-18 10:50:08

三亚就算了，那地方也就东北人过去住了，不值得投资。

三亚这种以旅游地产为主的城市不确定性大吧，现在价格也高了，房价主要靠外来购买力，真看不懂以后的发展趋势。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 11:18

中新网5月18日电 今日，国家统计局发布了4月份70个大中城市住宅销售价格变动情况，数据显示，4月份70个大中城市新建商品住宅成交继续回升，部分城市房价环比略有上涨。4月份70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格环比上涨的城市分别有18个和28个，分别比上月增加了6个和16个；持平和下降的城市个数均有所减少。初步测算，4月份70个大中城市新建商品住宅价格环比综合平均上涨0.3%。值得注意的是，北京、上海、广州、深圳四个一线城市无论是新房还是二手房，均全线上涨。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 11:19

新建商品住宅(不含保障性住房)价格变动情况方面，与上月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有48个，上涨的城市有18个，持平的城市有4个。环比价格变动中，最高涨幅为1.8%，最低为下降0.7%。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

与去年同月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有69个，上涨的城市有1个。4月份，同比价格变动中，最高涨幅为0.7%，最低为下降10.3%。

二手住宅价格变动情况方面，与上月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有34个，上涨的城市有28个，持平的城市有8个。环比价格变动中，最高涨幅为2.4%，最低为下降1.0%。

与去年同月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有69个，上涨的城市有1个。4月份，同比价格变动中，最高涨幅为2.8%，最低为下降12.4%。(中新网房产频道)

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 11:21

救市发挥作用了，大城市的房价开始止跌回稳。

不过小城市的房价估计即使在救市的情况下，也会依然下跌，库存压力太大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 11:29

从领涨城市看，4月环比涨幅，深圳仍是带头大哥。其次是京沪。值得关注的是，浙江板块逆袭了，温州排名第四，杭州、金华也进入前十。

浙江房子阴跌几年了，终于全面飘红了。

照此趋势，6月全面飘红的几率非常大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 14:33

@朱颜之记 2015-05-17 06:33:06

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主，郊区别墅概念看不懂？以后人们追求生活品质，难道不会买入别墅吗？目前别墅已经不批了，会不会更有稀缺性呢？

@鹏程蛇口　　2015-05-17 09:37:20

从这些年各个城市的房价涨幅看，郊区别墅普遍涨幅比较小。

其中的原因可能有这么几点：

1.房子说到底是为了生活用，生活配套不好，房子的价值就打折扣，房子值钱的地段和配套社会，而不是砖头。

2.欧美国家普遍存在着市中心老房子贫民窟化，富人很多搬迁到郊区别墅去住。

3.中国的国情和欧美不一样，配套设施都在市中心，中国政府比较强势，有超强的拆迁再造能力，市区老房子很多会被拆掉，然后建高层大.....

@zzbzerg 2015-05-18 11:36:53

补充一些信息，前一阵看了一个纪录片，忘了是BBC还是NGC的了，说现在一些西方发达国家，住在郊区别墅的较为富有的阶层以及退休人士，开始卖掉郊区房产，回流市中心的高楼大平层公寓，主要原因是他们渴望交流，不想完全与社会隔绝，住在郊区，可能即使是邻居，交流也很少。纪

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

录片做了几个国家的几个城市，我看的一期是澳大利亚。

在中国的不同国情下，我认为不会完成市中心——郊区——市中心这种轮回，而是热点一直会.....

您说的没错，中国不会出现市中心的空心化和贫困化，这点可以参考一下日本。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 14:34

@u_100945349 2015-05-18 13:36:20

@鹏程蛇口 2015-05-15 23:07:32.0

考虑到孩子的教育，建议买学区房，如果资金不够，可以买个小面积的学区房。

你可以把这个小面积的学区房出租，然后再租一个大房子来自住，这样既能满足 读书 需求，也能满足居住需求。等以后经济条件好了，再买入大房子改善。

那种位置偏僻，打折多的房子，看着是便宜，其实缺乏生活功能，未来会带来很多的麻烦。

缺点是学区他们.....

大连这种级别的城市，怎么可能暴跌，房价最多微跌，不过肯定会涨回去的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 14:38

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@linda_ruiyuan 2015-05-18 11:39:28

@激流勇推　2015-05-12 22:01:47.0

楼主怎么说就有点忽悠人了，每个月政府公布的经济数据都在下滑你没看到吗？各行各业哪行兴旺你举个例子？

————————————————————

搞火房产就是为了提振经济呀。

————————————————————

搞火房地产就是为了提振经济，为了财政。

正因为很多行业不兴旺，才会救市，才希望房地产火，否则经济更惨。

其实即使救市，很多地方也救不起来，此帖的论点是让你换房，不是买房。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 15:23

中西部多地频现空城 政府鼓励农民工回乡买房

最近几年到中西部地区调研中发现，几乎所有中西部县城都大搞房地产开发，建了很多商品房，但所建商品房要么没有卖出去，要么卖出去了却无人居住，以至于到了晚上，成片新开发的楼盘却几无灯火。这是为什么呢？

中西部地区的县城，因为县域经济不够发达，县城很难提供较高收入的就业机会，县城就不是农民工进城务工经商的首选地。但中西部地区县城也要追求土地财政，也通过招商引资搞房地产开发，建了很多商品房，这些商品房相对于

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

沿海地区和大中城市要便宜很多，农民工举全家之力还是有可能在县城买得起房子的。

因此我们经常看到的现象是：中西部出来的农民工在沿海地区或者大中城市就业，而在他们的家乡——中西部县城买房。他们务工经商的地点与买房的地点之间出现了错位。

中西部地区的这些县级政府当然非常鼓励具有一定经济实力的外出务工的农民工买房，县域经济发展的第一步就是搞土地开发，招商引资搞房地产，建商品房，然后卖给有购买能力的农民工。只要建了商品房卖得出去，开发商就可以赚钱，地方政府就可以卖地、就可以收税，就有土地财政收入。

因此当地地方政府宣传鼓励农民工返乡创业，买房置业。在县城买了房置了业找不着合适工作怎么办？虽然你现在买了房子不住，却可以作为将来的产业置办在那里，既可以涨价又可以将来自住。前些年房价确实在不断上涨，这就鼓励了更多农民工在县城买房置业。注意，是置业而不是居住。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 15:28

@gracesissi 2015-05-18 15:11:37

另外楼主啊，想请教一下。

前面很多人都提到东北经济沦陷，你楼上又说大连这种城市即使跌了也会涨回去，请问我现有两套住房，是否应该卖一套，什么时点卖比较好。

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。

————————————————————

东北以大国企为主，效率比较低，加上国企这种体制内的单位计生执行的严格，出生率本来就低，这些年经济形势不好，外流人口多，当地年轻人少了，自然经济形势更惨。

即使东北人口流出，不代表大连人口也流出，个人认为，考虑到产业以及气候等方面的影响，沈大是唯一人口持续流入的东北城市。

大连的房价即使上涨空间有限，保值肯定是没有问题的，如果没有什么合适的投资项目，不妨先留着。

需要说明的是房子最好是市区的，如果是郊区的，趁这轮救市房子成交火热，可以考虑换入市区。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 15:31

@u_100945349 2015-05-18 13:36:20

@鹏程蛇口 2015-05-15 23:07:32.0

考虑到孩子的教育，建议买学区房，如果资金不够，可以买个小面积的学区房。

你可以把这个小面积的学区房出租，然后再租一个大房子来自住，这样既能满足 读书 需求，也能满足居住需求。等以后经济条件好了，再买入大房子改善。

那种位置偏僻，打折多的房子，看着是便宜，其实缺乏生活功能，未来会带来很多的麻烦。

————————————————————

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

缺点是学区他们.....

@鹏程蛇口 2015-05-18 14:34:52

大连这种级别的城市，怎么可能暴跌，房价最多微跌，不过肯定会涨回去的。

@gracesissi 2015-05-18 15:09:21

市中心的小面积的学区房的价值只体现在学区这一价值上，如果是出租的话，收益并不高，恐怕难以支撑以租养租的计划。

不过我还是赞同买学区房的，我认为学区房不会降，买个小户型三四十平的，楼龄可以大一点，中山区有很多，单价也不是很高，一万三四千的也有，大不了孩子读完书以后再卖掉，老房子说不定还能等到拆迁。

再用剩余的钱买个四区稍微偏一点的舒适楼盘，大连就那么大点地方，公共设施不会差很多。

但.....

挺好的想法。

买小面积的学区房是因为资金不够而进行的选择，这样房子可以满足读书需要，租房可以满足住房需要。

如果资金充足，不妨可以买个大点面积的学区房，读书、

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

居住全解决，一步到位。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 15:32

@u_100945349 2015-05-18 13:36:20

@鹏程蛇口 2015-05-15 23:07:32.0

考虑到孩子的教育，建议买学区房，如果资金不够，可以买个小面积的学区房。

你可以把这个小面积的学区房出租，然后再租一个大房子来自住，这样既能满足 读书 需求，也能满足居住需求。等以后经济条件好了，再买入大房子改善。

那种位置偏僻，打折多的房子，看着是便宜，其实缺乏生活功能，未来会带来很多的麻烦。

缺点是学区他们.....

@鹏程蛇口 2015-05-18 14:34:52

大连这种级别的城市，怎么可能暴跌，房价最多微跌，不过肯定会涨回去的。

@gracesissi 2015-05-18 15:09:05

市中心的小面积的学区房的价值只体现在学区这一价值上，如果是出租的话，收益并不高，恐怕难以支撑以租养租的计划。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

不过我还是赞同买学区房的，我认为学区房不会降，买个小户型三四十平的，楼龄可以大一点，中山区有很多，单价也不是很高，一万三四千的也有，大不了孩子读完书以后再卖掉，老房子说不定还能等到拆迁。

再用剩余的钱买个四区稍微偏一点的舒适楼盘，大连就那么大点地方，公共设施不会差很多。

但.....

金州，旅顺之类的开发区，说到底是郊县，配套差，没价值的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 15:34

@星月菩提 2015 2015-05-18 15:02:59

楼主，天津宝坻的房子可以买吗？急盼回复指点迷津！

宝坻说到底是郊县，配套差，如果买房，最好是河西、南开、和平等教育发达的市区。

可以反过来想想，宝坻的房子，谁会买入的呢，估计都是乡镇的人吧，县城的人基本不缺房的，谁家没有 2 套房？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 15:36

@鹏程蛇口 1021 楼 2015-05-17 22:49:00

@u_1018476022015- 05-1722:47:36

楼主，你觉得太原的情况怎么样啊？我现在就考虑要不

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

要买房的事，马上要结婚了

@u_101847602 2015-05-18 15:02:08

结婚自住，肯定需要买啊。买房的时候要考虑到小孩以后　读书　的方便。

————————————————————————

我的意思是等到16年买还是现在就可以入手了。太原未来两年的房价会是怎样的变化？我也不是很着急买房。

如果问是今年买入还是16年买入，肯定是今年，房价从现在到2016年下半年上涨概率大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 15:39

@星月菩提2015 2015-05-18 15:34:01

我们的省会是武汉，但是所有的直系亲戚都在北京，所以想买房子离北京越近越好

有钱，有指标，当然买北京好。

或者买天津市区的也行。

北京周边的河北县市，忽悠什么京津冀一体化，只是一个噱头，北京是北京，河北是河北，一体化也是分工不同。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 16:02

需要说明的一个观点：

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

1.中国的城市化是都市化，未来全国绝大多数人生活在几个大的都市圈。

中国的土地资源、水资源、矿产资源、能源都很短缺，人均占用量很低，因此只能走集约化利用资源的大城市化，城市建筑以高层为主，密度很高，大多数人生活在几个大的都市圈，都市圈间用高铁连接。

2.计生政策的执行打断了人口的正常增长规律，年轻一代的减少，使核心都市圈外的中小城市的人口没有流入来源，造成产业衰退，进而会加剧人口向都市圈流动，未来不仅乡镇，而且位置不好的中小城市也会衰败。

3.以后不是你在大城市混不下去了，而回到家乡，而是家乡找不到工作，不得不去混大城市。大城市机会多，可以糊口。比起就业，什么乡情、干净的水和空气、田园风光根本不算什么。哪里的就业机会多，人就会流向哪里。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 16:03

@星月菩提2015 2015-05-18 15:53:42

前段时间，姐姐帮我看了北京房山万科旗下的长阳天地，可惜由于限购，我只能买LOFT，不能买住宅，所以PASS了，本来想考虑燕郊、固安，武清，但是看了您的帖子也PASS了，其实我买房也不着急，主要为了固化资本，要不股市上赚来的钱又回去了，要不武汉怎么样，哪一条固化资本的方式最好呢？好疑惑啊！

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。

武汉或者天津市中心的房子都有价值，切记不要买郊区的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 16:03

@520changjiang 2015-05-18 16:00:35

求教楼主对于郊区别墅的看法，距成都三环车程 50 分钟的别墅是否有入手价值？

郊区别墅不碰，是坑。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 16:41

中国未来 70%以上的人口生活在 8-10 个都市圈，这个是大方向，需要看清楚。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 16:43

俄罗斯远东地区 1000 万平方公里土地，比中国整个国家都大，现在只有 600 万人口生活，大量的小城市变成了空城。

莫斯科交通拥堵，房价高企，小城市空城无人烟，冰火两重天。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 16:47

@鹏程蛇口 1064 楼 2015-05-18 15:39

@星月菩提 2015 2015-05-18 15:34:01

我们的省会是武汉，但是所有的直系亲戚都在北京，所

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

以想买房子离北京越近越好

有钱，有指标，当然买北京好。

或者买天津市区的也行。

北京周边的河北县市，忽悠什么京津冀一体化，只是一个噱头，北京是北京，河北是河北，一体化也是分工不同。

@天鸭划水 2015-05-18 16:43:22

天津的滨海新区怎么样，房价有上涨空间吗

滨海新区是工作的地方，生活设施配套差，买房还是市内六区好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 16:53

越来越多的数据正呈现出当代中国城市化的大图景：人口和财富“一江春水向东流”，由中西部和东北地区向东部沿海城市流。

而在一个省的内部，又高度向一两座城市及城市中心集中！

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 16:55

中西部省城往往一城独大，下面是一些省城GDP占全省的比重：

宁夏的银川占比达到51.6%;

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

青海的西宁占比达到51.6%;

吉林长春占比达到41.2%

黑龙江哈尔滨占比达到38.34%。

湖北武汉占比达到35.95%;

四川成都占比达到35.4%。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 17:58

@s_1122 2015-05-18 17:21:44

南昌的学区房情况会怎样?

学区房政策各地差异非常大，这个真不了解。

你自己更了解南昌吧，多看看，多思考肯定会有正确的答案。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 20:49

@liayezi 2015-05-18 19:12:14

最近几天保定房价又涨了，原因是扩大市区范围，把周边的满城、徐水、清苑划归保定市，虽然不像去年首次提京津冀一体化那样疯狂，但是房产中介，售楼部每天都有不少人，房管局过户的都得排队。本来看房价稳定想换套房也不着急，也看的心慌。

想请问楼主如果全款6800，贷款7300，贷十年的话，怎么划算，都说能贷多贷，就是这价格差的太多了

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

保定的房子真的没有多少价值，就是炒作而已。

如果自己足够，可以全款啊。

贷款的话，可以多贷些时间，不一定只是10年啊。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 20:50

@xinsmith 2015-05-18 19:20:30

楼主,我在天津的西青区中北镇有套房子，不知道是不是留着，紧挨外环线，地铁已经通过去了，请楼主帮忙看看

市区更好，中北镇这种地方，供给量太大，房价不会向上涨吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 20:53

@lunfer 2015-05-18 19:25:38

楼主你好，我在上海杨浦五角场区域有个50多平的两室的小房子，挨着复旦，地段交通都很好，楼下就是不错的小学，小孩子两岁，在老婆的逼迫下，刚在附近（还是五角场板块）入手了一个学区房（市重点），04年房子，小区不大，四楼的四楼，附送50平米左右的阁楼，唯一不好是房子靠近个双车道的马路，马路对面就是幼儿园和小学。总价五百多万。本来我还怕买在高位了，看了楼主帖子，感觉有点底气了。我现在比较纠结的是要不要把小.....

上海的房子是稀缺资源，好好的拿着吧。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

所谓压力大，也就是开始的两年，工资一直在上涨，压力很快就没有了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 21:04

@清风醉柳 2015-05-18 20:55:19

在赣西小城市有一套100多平的房子，大概值45W，

可不可以卖掉在长沙买一套小户型学区房啊。

这样折腾值不值的，求教了

小地方的房子转入大地方，肯定是值得的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 21:43

在城镇化的过程中，三线城市人口向一二线城市转移，我们现在严格控制大城市人口的流入，这种限制对房地产市场还是比较有优势的。日本100万人口以上的城市，要转成城市的人口比重是60%，巴西43%，中国23%，中国理应是加速大城市化的过程，

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 22:06

@鹏程蛇口 2015-05-17 20:37:59

苏州经济也很强，为啥房价比南京低很多。

@gaodada71 2015-05-18 21:42:17

苏州是一个比较特殊的城市，有价值上亿的别墅，也有一百万出头的别墅，有六万五一个平方的高端房，也有六千

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

五一个平方的刚需房。

具有多样性和兼容性，也正是这个缘故，苏州成为全国人口流入最大的城市。

苏州其实就是全国的一个缩小版，园区的房子供不应求，房价坚挺，而吴中区则库存太高，土地供应太大，所以房价一直上不去，是刚需大本营。

所以在苏州买房，一般人都会细问，买哪里的房？如果是买园区的房子.....

您对苏州真了解，明白人。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 23:14

@qiangjiaodadi 2015-05-18 22:25:57

楼主浙江嘉兴市怎么样？嘉兴被四大城市包围，南有宁波，北有苏州，西有杭州东是上海！所以嘉兴是悲剧了，浙江又是省直管县，财政上管不到下级县市。所以嘉兴的房价都抵不上管辖县级市海宁。但嘉兴又有自己的区域优势在长三角的中心。到达附近城市都在一小时内。以后不知道发展怎么样？希望楼主能点评下！谢谢!!

只能自住吧，投资没价值。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-18 23:15

@w 涵涵 h 2015-05-15 11:28:10

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

对比文化及　　历史　　厚重，对比人文，对比民风等等，我完全同意济南比青岛更胜一筹！

但济南单单一项“雾霾”就可以被青岛秒杀了。

华北地区数的着的大城市，算一算，没有雾霾的有几个....

青岛就是周边被雾霾城市包围却没有雾霾的一个城市。（目前没有，也许以后难说，希望永远都不会有哈）

我是常年住在南方的人，每年去山东2~3次，青岛和济南都会去

做为一个外人来说，若是这两个地方选择买房子，.....

@a路在何方　　2015-05-17 22:53:23

日照，烟台，威海空气都很好啊，

@鹏程蛇口　　2015-05-18 10:37:14

空气好当然是好事情。

房价能够上涨取决于人口流入，或者有外来购买力，

@a路在何方 2015-05-18 22:30:19

嗯，楼主这个取决于人口的观点正是我一直认为的，我反驳的是楼上“青岛就是周边被雾霾城市包围却没有雾霾的

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

一个城市”这句话，呵呵。

沿海城市，风多，空气流通，雾霾确实少。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-19 07:57

买房还是一个观念问题，很多进城打工和经商者，其实在城乡结合部是买得起房的，但是绝大多数人观念落后，把钱投回家乡，盖起了有天有地有山有水的乡村别墅式高楼，而且互相攀比，比谁盖的更高。结果，一边是平均每天消失300座村庄，一边是乡村集镇大建鬼村、建那些一年住不上十天半月的豪华住宅，一边是他们在打工的城市居住条件恶劣，恶劣窄小到容不下老人和儿童！

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-19 08:00

大城市的房子，只要位置好，哪怕再小，再破，再老，终究是个房子，可以栖身，孩子可以上学，可以满足自己在当地工作的基本居住需求。而家乡的房子再高，再大，再时尚，终究不能居住，只能闲置，几年后，几乎一文不值了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-19 08:03

几年后，你的收入提高了，卖到城中的老破小，做个首付，贷款买入大房子，马上翻身了。

而如果你在小地方买房或者农村建房，几年后，不升值甚至贬值，你只能在大城市继续租很小的房子，可能是一辈子租住下去，永远买不起房子。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

选择很重要，房子买对才能有收益。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-19 08:26

现在很多人抱怨房价高，说明大家还买的起，真的买不起的时候，只会讨论租房了。

真的到了15-20年后，房价涨到顶了，经济发展也停滞了，阶层就固化了，在大城市没有房子的人，只能租房一辈子了

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-19 10:05

@白云朵朵游蓝天 2015-05-19 09:10:28

楼主如此的耐性，苦口婆心，希望更多的人看到，过上安定的生活，刚需们别总想着抄底，降价占便宜了。

贪婪是因为贫穷。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-19 11:05

@不爱红妆爱武妆 2015-05-19 10:53:17

记得以前看明王的贴子，明王建议普通人不应持有超过三套房子，超过了无法驾驭。

在一线已经持有三套房子的家庭，楼主还建议买入吗？

如果有其他投资渠道，当然可以不买入。没有其他投资渠道，你的钱留着做什么？

中国社会，只会越来越尊重财产权，否则总是推倒重来，

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

社会怎么进步。

相信法制进步，尊重私权在未来会实现。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-19 11:06

@鹏程蛇口 2015-05-10 09:17:08

大城市房价上涨的理由：

1.大城市工作机会多，人口在持续流入，逃离北上广是伪命题。很多人不是不喜欢山清水秀、乡情浓厚的故乡，可是故乡没有足够的机会，为了就业，只能去大城市。

2.大城市能提供高端就业机会，年薪30万以上的工作基本存在于大城市，金融、互联网、大公司总部、外企中国公司总部等高端就业岗位只能存在于大城市。

3.工业社会，工厂是创造财富的中心，工业、矿业发达的中小城市也很富裕。而.....

@榨菜脑袋 2015-05-19 11:02:35

你就能肯定一些企业不会转向成本更低的小城市发展！

中国的制造业已经严重产能过剩，未来不会再有发展空间了，有发展空间的是服务业，服务业只能在大城市发展吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-19 11:22

著名财经专栏作家吴晓波在《中国巨变将在2014年》的访谈中认为：“财富在未来一定是不安全的，中国经济以

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

后要发展，一定要保持温和型的调控，我们的GDP可能保持在7%左右，但每年的货币增发量是经济增速的两倍。所以我提出，一定要重新思考理财观念。如果这个问题不解决，我们未来的财务问题是无法解决的。如果中国有产阶级在未来十年内不懂得投资，那么你所有现有资产会大幅度缩水。因为你要知道，你今天拥有一千万块钱，十年之后，它的购买能力可能只有现在的20%或者30%。也就是你现在现有一千万资产，如果你的企业不进行很好的金融化改革的话，可能会变成穷人。”

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-19 14:53

@比比巴巴啵啵 2015-05-19 12:50:32

楼主，我是天津的市内有一套自住，中北镇有一套这套儿子结婚用，楼主还建议再买一套吗？

有钱，没有其他投资渠道，就买入吧，最好是买市区的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-19 14:55

@九命老猫大佬 2015-05-19 12:51:16

楼主，您看这个地方怎么样？以前是青岛的县级市，前年才划归青岛的开发区黄岛区的，自划归黄岛区后房价翻一倍，今年较去年有些跌，可不不可以入手，刚工作没几年手机没有多少钱

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

2F214008457.jpg{EIMAGE}

自住，如果距离工作地近，上学也方便，就买入吧，

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-19 15:34

@咕嘟咕嘟冒个泡 2015-05-19 15:22:50

非常赞同楼主的观点. 虽然目前经济形势不好，但对于大多数人来说，房产的保值升值可能是最好的金融产品了，特别是一线城市.

曾经也被郊区的大别墅大院子和海边的度假房子吸引向往，但理智的说：这些房子实际使用价值还是太低了，因为要到市里上班，孩子上学，郊区的大别墅在日常居住是非常不方便的，只能适用于那些不需要坐班孩子未上学阶段. 度假海边房子，因为我们不到退休年龄基本上属于常年空置而且连出租都几乎无.....

望京，朝清这些地方，规划好，房子设计也合理，次新房价格涨的非常快，买入肯定是不错的选择。

老房子的升值好像慢很多，户型小区环境确实差。

年轻人刚结婚，都喜欢朝清这些地区的新房子，随着小孩出生，要读小学，才发现周边没有合适的小学就读。于是有些人被迫买入市区的老房子，就是为了孩子的读书。

北京这些年的儿童出生人数增加很快，重点学校的学区

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

房价格上了天，我倒是觉得，教育发达的海淀普通小学的学区房将来会有前途。买不起重点学校的，自然会选择普通学校的，一旦需求爆发，价格就会飞涨。而且万一遇到学区调整，调到了好的学校，更是走了狗屎运。

海淀的高中教育发达啊。好像北京的规定，你在哪个区读小学，基本就在哪个区读高中了吧。 海淀的高中远比朝阳的好吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-19 16:47

@型男心语 2015-05-12 14:39:36

狗房托在这里叫嚣一二线房价疯涨，何不赶紧自己贷款借钱入市数百套，坐收渔利啊，反正按照购房托的逻辑，未来一定大涨极涨没有上限，这么好的生意感激入市啊，为啥在这里忽悠大家，错失自己的发财机会呢？

中国人讲闷声发大财，等大家都知道了，也就不是机会了，你赶紧入市抢购去啊。在这里叫嚣啥。

@ythwgh820622 2015-05-19 16:11:37

呵呵，明年的今天你再来这个帖子看看吧。谩骂暴露你的素质，连思考都不会的人，只能呵呵

很多空军一直骂人，是因为绝望了，看不到希望，只能发泄了。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-19 16:49

@王宗强 ABC 2015-05-19 16:21:12

楼主，河南省濮阳市的房子你怎么看。最近观望房子。

如果在自住，买入教育资源良好，生活方便的区域的房子。濮阳这种四线城市，不会涨多少，也不会跌多少。

如果是投资，不建议买入，没有价值。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-19 17:04

家里有小孩读中学的，看看这个帖子，会讲到读书、买房的一些建议。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-19 20:14

@咕嘟咕嘟冒个泡 2015-05-19 15:22:50

非常赞同楼主的观点. 虽然目前经济形势不好，但对于大多数人来说，房产的保值升值可能是最好的金融产品了，特别是一线城市.

曾经也被郊区的大别墅大院子和海边的度假房子吸引向往，但理智的说：这些房子实际使用价值还是太低了，因为要到市里上班，孩子上学，郊区的大别墅在日常居住是非常不方便的，只能适用于那些不需要坐班孩子未上学阶段. 度假海边房子，因为我们不到退休年龄基本上属于常年空置而且连出租都几乎无.....

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@鹏程蛇口 2015-05-19 15:34:58

望京，朝清这些地方，规划好，房子设计也合理，次新房价格涨的非常快，买入肯定是不错的选择。

老房子的升值好像慢很多，户型小区环境确实差。

年轻人刚结婚，都喜欢朝清这些地区的新房子，随着小孩出生，要读小学，才发现周边没有合适的小学就读。于是有些人被迫买入市区的老房子，就是为了孩子的 读书 。

北京这些年的儿童出生人数增加很快，重点学校的学区房价格上了天，我倒是觉得，教育发达的海淀.....

@咕嘟咕嘟冒个泡 2015-05-19 19:36:23

谢谢楼主的点评. 对于海淀的学校比朝阳的好这是不争的事实. 上海淀的学校目标是国内的好大学. 但现在更多的是出国读大学，未来出国 读书 更是会普遍. 让孩子上一个比较不错的学校但未必一定必须是海淀或者西城的顶尖学校，同事孩子在海淀 读书 ，感觉压抑的太多，不觉得这个独木桥一定要去挤.

在国外读大学的终究是少数，学区即使不用，可以卖出的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-19 20:18

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

很多网友问的问题，前面都有回答，或者有类似的答案，还在继续问，真没有仔细看帖啊。

还是那句话，买房是你一辈子最大的一笔花费，最大的一笔投资，值得你花费些时间去想明白。

如果看帖的时间都舍不得花费，那真是太吝啬，太贪婪了。

贪婪注定一辈子会贫穷。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-19 21:50

@跳刀斧王 2015-05-19 21:41:06

楼主您好，求问分析一下山东临沂市，人口有1000多万，商贸物流发达城市，房价偏低，求问后面走势，城市会怎么样

——————————————————

这种四线城市，自住可以，投资没有价值。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-19 23:29

@榨菜脑袋 2015-05-19 22:32:38

@比比巴巴啵啵 1113楼 2015-05-19 12:50:00

楼主，我是天津的市内有一套自住，中北镇有一套这套儿子结婚用，楼主还建议再买一套吗？

——————————————————————

我也是天津的，我觉得天津这地方不缺房子，不过你非要住市中心就不好说了

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。

天津郊区和郊县，滨海新区房子供给量非常大。

不过市中心的房子还是稀缺的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-19 23:33

@唯一飞飞 2015-05-19 22:06:35

东莞的房子有没升值空间？

东莞经济发达，房价涨幅有限可能是因为下面的原因

1.主城区比较小，各下辖镇很发达，造成主城区对下面的吸附能力有限。

2.本地人房子多，而外来人员很多没有想在本地买房安家，购买力有限吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-20 00:09

@马后炮哥 2015-05-20 00:01:03

楼主你好，请帮我分析肇庆大旺的楼盘怎样，说是中央规划的高新区，是这两年才开发的，好像有好几个楼盘现在还没什么人去买，现在哪里的人流量也不多，请帮我分析一下，谢谢

这种地方不碰。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-20 10:31

@憨憨宝妈咪 2015-05-20 01:03:49

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主的意见感觉很中肯。我也想请教:北京远郊的房，在平谷。配套虽然还不行，但是生态环境特别好。而且应该也能受京津翼一体化的益。有首付款，月供用公积金就够了。北京上班，自住加投资的目的。 这样的情况，值得入手吗？远郊区的房真的毫无升值潜力了吗？求楼主指点解惑。多谢！

远郊的房子不碰，买市中心的房子，哪怕小点，破点，老点都没有关系。

房子值钱的是配套和地段，不是砖头。

干净空气比起生活的便利，什么也不是。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-20 10:31

@鹏程蛇口 1117 楼 2015-05-19 14:55:00

@九命老猫大佬 2015-05-19 12:51:16

楼主，您看这个地方怎么样？以前是青岛的县级市，前年才划归青岛的开发区黄岛区的，自划归黄岛区后房价翻一倍，今年较去年有些跌，可不不可以入手，刚工作没几年手机没有多少钱

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F214008457.jpg{EIMAGE}

@九命老猫大佬 2015-05-20 04:32:30

自住，如果距离工作地近，上学也方便，就买入吧，

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。

——————————————————

那么作为投资可以吗？楼主像这样弱二线城郊会像你说得那样具有很大的投资价值吗？像我们工薪阶层市区真是可望不可及啊

——————————————————

投资在市中心。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-20 11:32

曼哈顿金融区著名地标建筑Woolworth改建公寓楼开盘。35楼300平米三居室开价980万美元，45楼220两居室开价890万美元,46楼115平一居室开价457万美元。Woolworth建于1913年，曾经是世界最高建筑，其改建项目受到多方关注。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-20 11:33

@wubinbin2011 2015-05-20 11:08:08

楼主可以分析一下桂林的房价吗？感觉从去年年底到现在，一直都在跌，尤其是临桂区和雁山区，这几年的房价都没什么变动的。

——————————————————

这种四线城市只能自住，投资不考拉拉。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-20 12:31

成都，重庆，武汉都是强二线，发展空间非常大，未来有成为一线的潜质。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-20 15:00

@比比巴巴啵啵 2015-05-20 13:22:36

@比比巴巴啵啵 2015-05-19 12:50:32.0

楼主，我是天津的市内有一套自住，中北镇有一套这套儿子结婚用，楼主还建议再买一套吗？

————————————————————

楼主，我想把中北镇这个卖了，换到市里买一套，给点建议。

————————————————————

@labrace 2015-05-20 13:45:01

我估计你把“给点建议”去掉，就是楼主的建议，哈哈哈哈

————————————————————

确实是，哈哈哈。尽量买在河西、和平或者南开等教育发达的地区吧，河西南开不仅教育资源丰富，也在天津向东南发展的方向上。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-20 15:38

加州大学伯克利分校的经济学家 Benjamin Faber 在一篇名为《贸易一体化，市场规模和产业化：来自中国高速公路网的证据》的论文中指出，“被纳入高速公路网”对于“边缘城市的经济发展”具有显著而稳健的负面作用：在 1997-2006 年间，其它条件不变的情况下，被纳入高速公路

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

网的那些边缘城市，相比于其它边缘城市，其经济增长率平均要低 18 个百分点，而其工业总产值的增长率平均要低 26 个百分点。

为什么高速公路会对边缘城市产生如此巨大的负面经济影响？Benjamin Faber 认为主要原因是高速公路导致地区间运输成本下降，从而导致边缘城市的工业经济不断向中心城市聚集。假设 Faber 的解释成立，那么这个结论也可以推至高铁。事实上，自从高铁开通以来，不少省份确实出现了三四线城市资源向中心城市聚集的现象。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-20 15:43

说一个观点：

高铁修通了，很多人认为有利于小城市，真的吗？

的确，小城市的人出行方便了，可是是小城市的人坐高铁去大城市的多，还是大城市人坐高铁去小城市的多。

真实情况是，高铁犹如一条吸血管，把财富源源不断的从小城市洗到大城市。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-20 15:46

@少女不言 2015-05-20 15:14:20

楼主请问置换时，对方两人共有产权，其中一个出国，公证委托给另一个人，有没有风险。

此外，房子拉产调无问题，但房子有民间借贷，在网签之后被法院查封怎么办？

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

这些还真不太了解，问问大的中介的相关人员吧。

我怕麻烦，因此手续繁琐的的房子是放弃的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-20 15:48

@少女不言 2015-05-20 15:15:17

可能过于琐碎了，但非常希望楼主这样的明白人能够开贴指点买卖细节，因为大方向我已经对楼主意见领会并开始实践了。

在中国，法律是法律，执行是执行，碰到无赖，其实很多时候法官也没有办法。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-20 17:46

加州大学伯克利分校的经济学家 Benjamin Faber 在一篇名为《贸易一体化，市场规模和产业化：来自中国高速公路网的证据》的论文中指出，“被纳入高速公路网”对于“边缘城市的经济发展”具有显著而稳健的负面作用：在 1997-2006 年间，其它条件不变的情况下，被纳入高速公路网的那些边缘城市，相比于其它边缘城市，其经济增长率平均要低 18 个百分点，而其工业总产值的增长率平均要低 26 个百分点。

为什么高速公路会对边缘城市产生如此巨大的负面经济影响？Benjamin Faber 认为主要原因是高速公路导致地区

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

间运输成本下降，从而导致边缘城市的工业经济不断向中心城市聚集。假设 Faber 的解释成立，那么这个结论也可以推至高铁。事实上，自从高铁开通以来，不少省份确实出现了三四线城市资源向中心城市聚集的现象。

@饼卷葱 2015-05-20 17:16:39

分析的挺好，房观需要楼主这样子的智慧人，谢谢！

共同学习探讨。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-20 20:53

@花样年华 E 2015-05-20 19:04:09

谢谢楼主，我是个收入不高的人，先从小房做起。我觉得要多学习了，呵呵。有机会来重庆请吃火锅。呵呵，有思想的人就是不一样。

对，先小后大，慢慢改善。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-20 20:58

@u_96476883 2015-05-20 20:23:21

北京四点五环有两套房产，一套是给公婆买的，公婆住，不能动，另外一套 84 平，家里自己住，离老公和我的工作单位很近，孩子半岁，最近一直在想学区房的问题，如果换成市中心的学区房，可能只能买 50 平小二居，再加钱估计

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

也就60平了，还是老小区，并且上班时间会长很多，缩小了同孩子相处以及自己休息的时间，住宅面积减少也会让人压抑，请问把房子换到市中心是否值得呢？如果是您，会如何办？谢谢…

买入学区房还是不错的选择，毕竟北京各区的教育质量差距非常大。

据说在北京，高中也是按区招考，这就意味着，孩子小学在哪个区，高中就在哪个区。

上个好的学校，不仅孩子有个好的学习环境，也会拥有一批好同学，这本身就是宝贵的人脉资源。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-20 22:33

判断一个城市房价是否会坚挺，最根本的因素在于经济发展和人口流入，以及一定时期内的库存。对于意向购房者，人口的净流入依然是最重要的指标。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-20 22:33

目前一二线城市与三四线城市的分化十分明显。由于在经济发展、公共资源、产业布局、人口流入等方面的不均衡，一二线城市和三四线城市的房地产市场已经出现了截然不同的走势，体现在政策刺激、成交、房价涨跌等方面的不均衡。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-20 22:34

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

有媒体曾对2013年中国公共财政收入最高的50个城市的人口吸引力进行排名。其中人口净流入超过100万的城市共有22个，包括北、上、广、深以及苏州、厦门、南京等沿海中心城市。基本上，目前中国房价最高的城市都出现在这22个城市。

其中上海以953.5万的人口净流入数位列人口吸引力城市之首；首都北京的人口净流入数为771.8万，人口吸引力排名第二；深圳排在第三，人口净流入数为755.59万。这三个一线城市的房价涨幅也领跑全国。

像副省级城市杭州，人口净流入高居第13位，不过由于此前供应量过大，去年以来房价出现明显下滑，但在今年4月环比上涨了0.4%。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-20 22:35

与人口的流动相似，小学生数量的增减与城市的房价也颇为密切。

比如，2013年厦门小学生相比2008年增长了37%，涨幅位居全国第一。上海增长了34%，深圳增长了24.6%，苏州增长了24%，郑州增长了23.9%，北京增长了19.5%，南京增长了12.2%，而这些城市的房价目前也都比较坚挺。

相比之下，东北大[微博]部分中心城市都出现了人口外流现象。比如，大连小学生下降16.9%、哈尔滨减少12.1%、长春减少11.2%、沈阳减少5.2%、抚顺减少18%、锦州减少

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

15.3%、盘锦减少了14.3%、齐齐哈尔减少了18%、牡丹江减少了27%。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-20 22:35

东北当地一位发改系统的人士对《第一财经日报》分析，在产业结构上，包括辽宁在内的东北地区产业结构不太合理，重工业多、轻工业少，导致东北就业不足，人口流向南方。“人口外流后，包括房地产、餐饮业等的需求都随之下降。”

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-21 08:16

@小白wf 2015-05-19 17:50:09

楼主重庆的房价你怎么看，最近公司有集资房要修考虑中

重庆作为直辖市，国家中心城市，无论是从区域要求，还是国家发展战略，都需要大力发展的，未来发展空间不可限量。

重庆目前最大的问题的供给量太大，房子盖的太多了，这点和杭州类似，因为数量大，所以价格不仅不涨，不过假以时日，肯定价格是向上走的。今年杭州的房价已经开始翻红上行。

集资房通常价格都有优势，如果位置也不错，当然可以买入。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-21 08:19

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@sxkwmm 2015-05-21 08:11:35

@鹏程蛇口 2015-05-20 22:35:20.0

与人口的流动相似，小学生数量的增减与城市的房价也颇为密切。

比如，2013 年厦门小学生相比 2008 年增长了 37%，涨幅位居全国第一。上海增长了 34%，深圳增长了 24.6%，苏州增长了 24%，郑州增长了 23.9%，北京增长了 19.5%，南京增长了 12.2%，而这些城市的房价目前也都比较坚挺。

相比之下，东北大[微博]部分中心城市都出现了人口外流现象。比如，大连小学生下降 16.9%.....

——.....

还是买入住宅好。

这种商住两用的贷款比例低，年限短，而且税费高，卖出的时候，增值部分要交 50%的税费。

商住两用只有在严格限购的一线城市才有价值，在二线的不碰。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-21 08:21

@蕾蕾冒出来 2015-05-21 00:11:56

楼主，您好，觉得您说的很有道理，咨询一个问题，您说买房要买市中心的，生活便利，但如果夫妻二人的工作单位在郊区呢？也要去买市中心的么？

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。

买房是为了居住，是为了生活方便。如果你在郊区工作，当然可以买工作地附近的房子。

同时也要考虑一下，有了小孩，小孩在什么地方上学，工作地点会否变动。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-21 08:30

@清风煦煦来 2015-05-20 23:16:20

楼主看到我。

看了楼主帖子，很受启发。请教，山东4、5线小城，每年有15万结余，有理财50万年利息1分左右，手头还有40、50万闲钱在股市，收益不好。孩子在武汉上大学，将来有出国读研打算，深切同意楼主观点，未来怎么能保障资产合理上升，是在武汉中心区买房投资？还是深圳买军产房？请指点。

你这种情况，孩子将来肯定不会在你目前在的小城工作了，所以孩子的房子要提早考虑，真的到孩子结婚的时候再考虑，可能钱不够用了。

孩子读大学了，养老的问题也要考虑了。我觉得，养老还是要靠家庭，这就意味着你需要在你儿子工作的地方准备两套房子，一套是孩子的，一套是自己的。所以你目前山东小城的房子以后是肯定卖出的。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

孩子从一个小城市进入大城市工作对于家庭来说是个巨大的挑战，成本非常高。

小孩要国外读研，要准备 2 套房子，你目前的收入，如果仔细计划，是完全可以的。如果到了你小孩工作的时候再考虑养老问题，估计钱不够用了。

武汉市中心和深圳军产房都是不错的考虑对象，看自己喜好了。

需要说明的是，军产房的居住功能是没有问题的，手续上也没有问题，其最大的问题是没有金融属性，你不能从银行贷款，而且不能抵押给银行。

小城市的军产房对于商品房基本是同价的，而大城市有折价，这个折价是金融属性的折价。

这是我刚刚发的一个帖子，说的就是买房养老的问题。正在持续更新中，讲的例子和你比较相像，可以看看，参考一下。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-21 09:21

看个纽约的房子：1196 平方尺（111 平米，无公摊）。要价 330 万美元（2045 万人民币-18.4 万/平米）。物业 1569 美元/月，地税 1877 美元/月。60 年代楼，朝南翻新精装。有前台门卫，健身中心，露台等。Chelsea 前卫好地段，步行地铁站 2 分钟。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-21 09:22

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@史小良童鞋 2015-05-21 08:35:59

@鹏程蛇口 2015-05-10 16:52:36.0

网上查了些同口径数据，大概而言，当前二手房价相比去年9月低点的涨幅：北京涨5%，上海涨7%，广州涨12%，深圳涨23%，除北京外，皆创新高。合肥、郑州、南京等也创新高，杭州、重庆、长沙、沈阳等多数二线城市仍在盘整，但多企稳。

救市已经初见成效，下半年房事就会有高潮。

————————————————

敢说我大杭州是二线城市～楼猪小心

————————————————

杭州不是二线，难道是一线吗

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-21 09:25

@冬季跃然 2015-05-21 08:48:54

楼主，我和老公在青岛的开发区生活，现在和婆婆一起，没有孩子。都是东北外来人口，父母都没有土地，所以以后都会接来青岛，目前我俩收入还可以，双方老人都有养老金，现在一套房贷2200.买了五年级，最近看好现在小区附近一个17年交房的方子，在犹豫买不买，买了压力很大。想公积金买房。如果不买以后要租房住。

————————————————

以后父母的养老还是要考家庭，需要和子女住在一起的。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

公积金的贷款利率是最低的，是政府给的福利，尽量的用足吧。

东北是回不去的老家，最有能力的年轻人都在南下，经济下行是长期趋势，属于东北的大时代已经过去了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-21 09:56

看个香港的房子

【将军澳 维景湾畔 实用 497 呎 以 670 万成交】 维景湾畔 2 期 10 座高层 G 室，实用面积 497 呎，建筑面积 678 呎，2 房，成交价 670 万元，实用呎价 13481 元，建筑呎价 9882 元。原业主于 2012 年 5 月以 481 万元购入，帐面获利 189 万元，升值 39%。

这么偏僻的地方价格还这么高，香港居不易。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-21 10:15

@鹏程蛇口 2015-05-10 15:45:25

本次救市是最后的救市，以后的房产市场基本是市场说了算了。

以后是强者恒强，弱者恒弱，冰火两重天。今年是以较低价格买入一线房产的最后机会。

所以趁着下半年市场成交火热，卖出三四五线城市的房产，买入一线及二线强城市的房产。

@xianfengyana 2015-05-21 10:10:46

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

四川一伪4线城市，二手房已经不好出手了；买成都的房子有必要吗？

成都是西南中心城市，8000多万川人的省城，空港客流量已经是全国第四了，多少外地县市的人等着到成都安家工作呢。

成都目前最大的问题是供给量太多，需要去库存。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-21 12:42

@sxkwmm 2015-05-21 11:38:26

@鹏程蛇口 2015-05-21 08:19:12.0

还是买入住宅好。

这种商住两用的贷款比例低，年限短，而且税费高，卖出的时候，增值部分要交50%的税费。

商住两用只有在严格限购的一线城市才有价值，在二线的不碰。

楼主我没说清楚，这个酒店式公寓是70年产权的，新加坡晋合地产开发，号称4000块每平精装修，北向低楼层的特价房只要一万五千多每平，您觉得值得买吗？投资用

投资还是普通住宅靠谱

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-21 15:09

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@mumuaiyouyou 2015-05-12 11:55:14

国家不会允许一个城市人口规模过大的，楼主想多了，就像楼上说的，都跑去大城市，找不到工作你吃什么？未来二十年每个人好几套房，卖给谁？都住北上广？其他无人区？政府也不同意，另外北京已经鼓励用工单位招收本地人了

@鹏程蛇口 227 楼 2015-05-12 12:03

国家不允许的事情多了，结果怎么样。

未来不是在大城市找不到工作，而是家乡没有工作，为了生存，不得不逃离衰败的家乡而选择去大城市工作。

@初夏的风008254 2015-05-21 12:38:08

楼主的思维太僵化了,，国家早就注意到这个问题了,，新型城镇化不懂吗

你如果相信新型城镇化，那就去城镇好了。

城市化规律，不是某个人说了算的，有它内在的规律，其他国家已经证明的东西，中国也会发生。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-21 15:23

刚性买房需求怎么选？

很多人想得比较远，没买房就已经考虑到了改善。首套

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

房一说就是自住兼投资，既要好地段，又要好价钱，既要成熟现状，又要发展潜力，心情是可以理解的，但如果不是土豪，你的顾虑与挑剔很可能让你错过入市时机。

鱼和熊掌不可兼得，用有限资金顾好眼前最需要的条件

不要太远（距离工作机会和生活配套）;

不要太贵（适中的价格和面积段）;

不要太旧（楼龄和装修）;

不要太差（楼层、采光、通风、花园、安静度 优劣匀着点）;

不要太乱（治安和物管）。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-21 15:51

@造心由境 2015-05-21 15:45:20

今年是否还会降息呢？

是否降息取决于总的经济形势，不是为了股市和楼市。

看现在的经济数据，还会有 2 次降息机会吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-21 20:37

@montdavid 2015-05-21 18:16:23

家里两个孩子，最好一次到位买个大一些的学区房～大连市内就四区，地铁很快开通，沿线的房价一定上涨，另外今年的中考政策刚刚公布，以后初中取消择校了，直接导致学区房开始起步了，不排除将来小学也全面取消择校、就近

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

入学，那时候再买就被动了～中山区好的学校就是中心、九中这条线，大户型新房基本没有，次好的是风景小学、39 中，性价比高的就是华丽山庄，但是都是超大户型～其他三个区你研究下，期房不建议，变数太大～.....

没错。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-21 20:41

@pjf123119 2015-05-21 19:09:50

楼主，你觉得京沪不限购的房产是否可以购入

现在深圳补涨，很疯狂。07 年那次，深圳涨了率先大跌。

我考虑在深圳房价涨幅平稳后横盘一段后，迅速卖掉一套小房子，一部分钱投资武汉的房子,一部分等跌，再入手一套学位房。

武汉光谷发展趋势有点像深圳的南山区，全是大学生外地人，觉得未来发展可期，还是有一定增幅的。

老觉得深圳这一波太猛，实际京沪启动慢后劲还是足些。未来深圳开始回调，武汉、南京之.....

武汉处于京沪广渝四个中心城市的交点，未来也是中心城市，发展空间巨大。

深圳也是不错的。

京沪以后是世界级城市，限购短时间不会解除的，所以

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

京沪不限购的商住两用也是有价值的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-21 21:12

日本的房地产发展经验或许对我们有启示作用。

日本的经验表明，当人口红利消耗殆尽时，各地区之间的博弈就近乎变成了零和博弈。

日本的三大城市圈（东京、大阪、名古屋）占日本人口和经济总量的 70%。2012~2014 的最近三年内，东京和大阪这两个城市圈的平均房价上涨了 30%。

与此形成鲜明对比的是自 1992 年日本地价泡沫破裂以来，三大都市圈以外的其它地区的地价则连续 22 年下跌。即便日本政府制定了一系列振兴地方经济的政策，效果也十分微弱。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-21 23:55

@史小良童鞋 2015-05-21 23:19:13

@鹏程蛇口 2015-05-21 09:22:59.0

杭州不是二线，难道是一线吗

————————————————————

最新的你去看看。

————————————————————

你真逗，还有最新的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-21 23:56

@u_101936223 2015-05-21 22:42:16

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

请问合肥房价怎么样，买划算吗

前面有合肥的分析，去看看

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-21 23:56

@天鸟 2014 2015-05-21 23:30:11

楼主好人.现有一事相询,希望得到你指点.,谢谢.我在苏州 2010 年已买一房,还在还贷,因为生了二个小孩.想再买一套.就想把老家南昌市内一套老房子卖掉,再在苏州买一套.那么应该怎么操作?是现在就卖,约 50 万.还是南昌的再等再卖？因为南昌是省会,苏州是地级市.南昌会不会长的快一点.矛盾.以后也回不了南昌.

南昌肯定是不如苏州的，尽快卖掉吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-22 10:35

为什么广州/深圳能够晋身为一线城市，而天津、重庆、苏州这些 GDP 相近的城市不能？

首先我们要明白,一线城市的标准是什么。肯定不是 GDP,也不是政治层级。在我看来，一线城市，和二线的区别就是:在重要的产业经济领域内，是否具有全国性的影响力。

比如说，北京是政治文化中心，上海是经济金融中心，广州是商业中心,深圳是科技产业中心.

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-22 10:35

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

而各地省会就仅仅是各省的经济中心，或者华东、华北、东北、华中等区域的中心。

首先看广州，广州是广东的省会，华南地区的经济政治文化中心。但是如果仅仅是这样的话，广州的地位和武汉、沈阳、成都就没有什么分别了。

广州最大的优势是：这里是中国的商业中心。什么？不是上海吗？还真不是。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-22 10:36

广州有一个外号，“黑人之都”，说的是广州目前生活有30万非洲黑人。这些黑人为什么来广州，而不是去上海？因为广州是中国商品的贸易中心，在这里，他们能够一站式采购到销往亚非拉地区的绝大部分商品。

对外：广交会，又名中国进出口商品交易会，每年两次，万商云集。

对内：遍布广州大街小巷的批发集市，衣服鞋袜、五金日杂，无数的商品从沿海的加工厂汇集到这里，然后批发到内陆的二线、三线、四线对于仍然处于劳动密集型产业阶段的中国制造来说，广州的中转贸易中心的地位是不可取代的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-22 10:36

然后看深圳，深圳的gdp老四的位置已经岌岌可危，又不是直辖市，很多人就不服气了。但是在我看来，即使未来天津、重庆、苏州的GDP统统超过，深圳的一线城市地位依

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

然牢固。

因为深圳是中国的科技产业中心。深圳就是中国的硅谷。什么？不是北京吗？还真不是。

深圳有中国最大的互联网企业腾讯，有中国最大的通讯制造商华为和中兴，有中国最大的新能源汽车企业比亚迪，有中国最大的手机触摸屏制造商欧菲光，有中国最大的医疗器械企业迈瑞，有中国最大的激光器械企业大族激光……有A股上市公司中最多的民营科技企业。

由于深圳的创业风气，创业板的金融支持，在IT制造业领域内的强大产业生态，在迈向产业升级的中国经济地图中，深圳的地位是无可取代的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-22 10:37

上海是中国的金融和经济中心，的确是这样。她依靠的主要是以下四根支柱：中国最大的证券交易所上交所，中国最大的物流港口上海港，中国最大的汽车企业上汽集团，中国最大的钢铁企业宝钢。以及在这四根支柱之上的一个屋顶：外资跨国公司总部基地。

总的来说，上海的强项在于：金融、工业、高端服务业。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-22 10:41

北京不仅是政治中心，集中了各类资源，更是金融中心和科技中心。

北京的存款数量和金融增加值超过上海，排名全国第一。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

北京的科技企业集中在两个领域——

一派是以联想和小米为代表的PC和手机企业，他们的竞争力体现在品牌、渠道和营销，技术上并无过人之处。

另一派是名声在外的互联网企业。

百度、奇虎、新浪、搜狐、优酷、爱奇异、京东、当当、人人、搜房、汽车之家、易车、58同城、去哪儿、蚂蜂窝、完美世界、智联招聘、豆瓣、知乎、美团、拉手、窝窝团等等。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-22 11:05

@少女不言 2015-05-22 10:50:20

北上广深，楼主最看好哪个?

其实我觉得中国真正有国际都市的城市只有两个，香港和上海，其他都不算。

北京要建世界城市，未来北京肯定会是最大，政治中心，文化中心，金融中心，科技中心。

然后是上海，金融中心，航运中心。

估计香港会越来越没落吧，未来上海地位会超过香港。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-22 15:12

每棵大树都有自己的势力范围，生活在大树旁边，要么做小草，要么做灌木，不太可能两个都很强的。

天津贵为直辖市，也号称建国家中心城市，因为在帝都

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

旁边，注定只能做小弟。

华东有了上海，最大的可能是上海一家独大，而不是出另外一个一线城市和上海并驾齐驱。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-22 15:27

【旧金山房价太疯狂！攒够首付要37年工资[衰]】旧金山的房价可能比你想象的更疯狂，每套房均价已达122.5万美元。房价的飙涨直接带动了租金水涨船高，旧金山今年第一季度的房租均价是3458美元每月、4.15万美元每年。一份市场报告显示，在旧金山，筹满20%的房价首付款需要37年工资。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-22 15:31

@u_98558880 2015-05-22 15:26:10

@鹏程蛇口 2015-05-22 15:12:47.0

每棵大树都有自己的势力范围，生活在大树旁边，要么做小草，要么做灌木，不太可能两个都很强的。

天津贵为直辖市，也号称建国家中心城市，因为在帝都旁边，注定只能做小弟。

华东有了上海，最大的可能是上海一家独大，而不是出另外一个一线城市和上海并驾齐驱。

————————————————————

可深圳和广州就两城并列哦

————————————————————

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

广深的地位和上海是无法比的，上海的定位是全国性的，广深只能算是区域性的。

深圳能发展起来，与经济特区的倾斜政策，与国家的大力扶持有关有关。而在华东，国家出的倾斜性的政策一定是先给上海，而不是给其他城市。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-22 15:55

施永青：对已经拥有一定既有财产的人来说，如何调配自己资产组合的比例，可能比做好自己日常工作更能产生效益。譬如一个打工仔来说，如果他能在1999年至2007年期间，把自己手上的现金转换成买楼的首期，那这些年来，他能在楼宇升值上的得益，可能比他在工作上的得益还要大。因此可见资产配置的重要性。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-22 16:56

【新西兰炒房要交税33% 二套房首付三成】新西兰政府日前出台新规，其核心原则是“牟利须上税”。按照规定，买卖非自住房屋获利须上税；出售购买两年内的房产获利须上税，税率参照个人所得税，最高33%。而新西兰储备银行此前已经出台政策，将购置第二套房的首付门槛提高到三成。(via 广州日报)

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-22 16:57

海外买房的真的要注意了，你不了解他们的税费，异国购买后期的管理也面临大问题。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

买房还是在国内城市更靠谱。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-22 20:21

房贷真相，欠得越多越久赚得越多！

首先，如果能借到银行的钱，一定是能借多少借多少，能借多久借多久。为什么？因为中国实际上长期是高通胀、低利率，甚至长期是负利率。你借到银行的钱，其实就是等于赚到了。

也因为负利率的这个原因，所以等额本息还款要比等额本金还款好。等额本息确实最后还给银行的利息要多一些，但是一开始的压力要小一些。很多人买房一开始就是借了债的，很多人一开始的压力都非常大。这个时候，能减轻一点是一点。更重要的是，现在中经济学家和政府官员都相信“通胀比通缩好”。所以，美国量化宽松，欧洲日本量化宽松，中国也是。所以，负利率有可能长期存在。用等额本息还款你现在一个月还 3000，30 年之后还是还 3000；等额本金现在一个月还 4500，30 年后还 1000。可是，现在的钱要比 30 年后的钱要值钱呀。现在每个月月供多 1500，可能会让很多人吃不消。30 年之后每个月少了 2000 块钱，可能只够吃个早餐了。时间值钱呀！

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-22 20:40

凤凰网关于“2015 中国高校毕业生（毕业 5 年后）薪酬排行榜”，其中还包括了留在北上广深的比例。文中所列薪

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

酬应该是税后收入，不含公积金。考虑到大量冷门专业的存在，以及公务员等体制内明面上的收入确实很低，拖了后腿，文中最终给出的平均值我觉得还算客观。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F214388775.jpg{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-22 20:41

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F214388837.jpg{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-22 20:42

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F214388940.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F214388952.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F214388962.jpg{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-22 20:46

从以上表中可以看出，薪酬与以下三个条件有关

1.毕业学校：好学校的薪酬还是比较高。

2.学校所在的城市：一线城市学校毕业生的薪酬高。

3.工作地：毕业生工作在一线城市比例高的学校薪酬高。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-22 20:49

所以，报考大学先选城市，再选学校是有道理的，这也

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

是一线城市很多普通的二本院校招生分数很高的原因。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-23 07:04

@航起帆扬 2015-05-23 00:33:17

坐标西安，买的房地铁口，学区房，配套完善。但是，月供还凑活，可是收房的大修基金什么的没钱，装修更短期内不可能。是卖了，买便宜地段的？还是咬咬牙借钱死扛？谢谢！月供近 3000，收入 5500 左右。谢谢！

为啥要买新房，而不是买相同品质的便宜的二手房？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-23 07:32

@evamess 2015-05-23 00:55:52

楼主，很欣赏你的观点求问求问，一定看到我！

现在深圳南山中心区有 1 房，北师大中小学学位，满足自住需求。深圳布吉 2 房（一套自己，一套爸妈，都无贷款。感觉涨不起来），总价值 400w 左右。

深圳没有房票了。要买就得卖。现在孩子几年就要上学了，还缺个学位房。但是最近 sz 上涨太快啦！我也有北京的房票。购房属于首套

问题来了：

1.我是 7 月在北京望京买个学位房投资呢（不排除孩子初中以后去北京）？还是卖.....

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

1.单纯从投资的角度来看，买北京的房子肯定收益更高，北京将来是世界城市，房价高度不是深圳能比的，而且你在北京是首套，首付三成贷款有折扣是政府给你的福利。

买北京的房子建议不要买望京的，可能您到北京的工作地点在望京附近吧，因此首选是望京。望京的小学目前因为生源好，已经发展的非常不错，不过朝阳的高中教育真不行。

建议买入海淀区重点小学对口比较好的初中的房子，海淀的教育资源丰富，生源好，主要是高中非常好，甩朝阳几条街的。北京的中考是按区进行的，小孩子在海淀读高中才是最优选择。

2.

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-23 08:13

@evamess 2015-05-23 00:55:52

楼主，很欣赏你的观点求问求问，一定看到我！

现在深圳南山中心区有 1 房，北师大中小学学位，满足自住需求。深圳布吉 2 房（一套自己，一套爸妈，都无贷款。感觉涨不起来），总价值 400w 左右。

深圳没有房票了。要买就得卖。现在孩子几年就要上学了，还缺个学位房。但是最近 sz 上涨太快啦！我也有北京的房票。购房属于首套

问题来了：

1.我是 7 月在北京望京买个学位房投资呢（不排除孩子

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

初中以后去北京）？还是卖.....

2.布吉周边的太乱，区位也有问题，深圳的城区一直在往西发展，涨不起也正常。卖掉布吉的一套，买入南山的学区房是不错的选择。香港人投资楼市有进三退一的说法，就是卖出差的物业，置换成好的物业。

3.买房肯定是能多贷尽量多贷，货币还会一直贬值下去，房贷是所有贷款中利率最低的贷款，是政府给你的福利。

4.其实仔细算一下，你的购买能力要远远的大于你想象的，你可以用房租抵月供，看似压力很大，也就是开始的两年，你的工资收入在涨，房租也在涨，熬过两年，马上就轻松了。

5.异地管理的问题，京深这种一线城市，服务业发达，买房后完全可以找个大的中介公司代为出租，没问题的。倒是二线以下城市买房后的异地管理是个问题。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-23 08:21

@evamess 2015-05-23 07:51:36

@鹏程蛇口 2015-05-23 07:32:39.0

1.单纯从投资的角度来看，买北京的房子肯定收益更高，北京将来是世界城市，房价高度不是深圳能比的，而且你在北京是首套，首付三成贷款有折扣是政府给你的福利。

买北京的房子建议不要买望京的，可能您到北京的工作

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

地点在望京附近吧，因此首选是望京。望京的小学目前因为生源好，已经发展的非常不错，不过朝阳的高中教育真不行。

建议买入海淀区重点小学对口比较好的初中的.....

具体小区不清楚，只能分析大势和区位。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-23 08:27

房子的主要功能是居住，其值钱的是周边的配套，而不是砖头。

因此一定要考虑到生活方便，教育资源丰富，孩子的教育是需要重点考虑的。

一个新区，配套可能需要花费 10 年会完善起来，而教育发达起来大概需要 15 年-20 年吧。

很多时候，由于规划的高大上，炒作就会出现，你买入的时候，新区的房子并不一定比老区便宜。

当然，深圳这种快速发展，历史积淀短的城市是特例。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-23 08:30

天涯房产交流群-鹏程，群号 256813968

欢迎大家加入，共同探讨房地产投资。

还是那句话，除了顶级富豪和底层赤贫，房子是你一生最大的一笔花费，最大的一笔投资，对于你的生活幸福会有很大影响，值得你花费一些时间去搞明白。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-23 09:21

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@时而嗜酒 2015-05-23 09:09:34

楼主好！望楼主替我解惑，本人坐标天津城市底层土著，32 岁，孩子 1 岁，手头金融资产 120w（一年实现 20～30%的增值没有问题），一套无贷房产 200w，最近想再入手中心市区一套 130 平的二手学区房，改善加投资用，总价 400w，不知现在是否是入手好时机，首付就得把现金全放进去了，由于也不是急用，又想把钱继续放股市里赚一圈再出来看看，不知楼主怎么看？谢谢~

天津房子供给量虽然大，有好学区的市中心的房子却稀缺，国家正在救市，出台了一系列的政策促进房子的成交。

现在肯定是买入房产的好时机，房价已经有上涨的趋势了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-23 09:41

@时而嗜酒 2015-05-23 09:31:25

其实，我犹豫的主要是把金融资产都变现买房，实现不了现有的 20-30 的收益率。觉得不值，是不是我太贪了？楼主怎么看呢～

20—30%的收益，如果是稳定的，这个是个天文数字，算年收益 25%，3 年翻翻，你 120 万的资产，9 年后是 960 万，比任何房产投资收益都高的多。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-23 10:22

@时而嗜酒 2015-05-23 09:53:36

楼主抱歉，是我表达不够准确啦，应该说是今年股市预期的情况下，应该能实现20-30，以后哪里说得准哦。??

房子肯定得买，只是今年变现买，还是过两年变现买的问题。

从大的方面讲，未来企业融资更多的来自于证券市场，股市会一直有机会的，不过作为个人来说，不好把握。

大城市买房的收益是肯定的，不仅能投资，还能改善居住环境，最好是先买房改善生活，有闲钱在去投资股市。

对于一般人来说，股市的投资很难把握的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-23 10:37

@那时夏末 2015-05-23 10:25:28

楼主，分析下杭州的滨江区和余杭区，哪个更有潜力？滨江是高新区，本人目前在滨江工作，余杭有淘宝城和海创园，具说以后会是杭州第二中心，看好后市。

只分析大势和城市，城市内部的区域不了解。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-23 10:48

@evamess 2015-05-23 10:34:04

楼主好人好人，分析有理有据！点赞

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。

共同探讨。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-23 11:02

深圳的年出生小孩上20万了，在现有学位没有大规模增加的情况下，学位房肯定会上涨。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-23 11:32

@宁静得超脱 2015-05-23 11:26:00

楼主有道理，想问温州作为另类的二线城市如何？

温州这种城市很特殊，真不了解。

自住买入当然可以，如果是投资，建议还是去杭州。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-23 14:14

@dawnrun 2015-05-23 13:54:18

楼主，对于帝都的房子，五环内一点和五环外一点两个地方，五环外便宜十多万，房龄新10年左右，其他方面如交通，配套，面积，学区方面都差不多，各有利弊，是不是五环内更好呢？

具体位置自己判断吧，不了解。

房子是很个体的东西，即使一个小区的两套房子，也会因为位置，楼层，朝向，户型的不同而价格有差异。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-23 14:15

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@gf0001 2015-05-23 13:58:38

楼主你明显忽略了一个问题，超大城市化的确是一个社会规律，但是政策的导向也很重要，政府的政策执行力是世界之首，不是之一。北上广圳现在国家明显在控制人口规模，北京地铁涨价就是明显信号，超大城市生存不在廉价！今后是城市圈效应，一般性大城市是人口的主场。

政策导向抗不过发展规律，政府不是万能的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-23 14:17

@少女不言 2015-05-23 12:00:04

给楼主这个帖子提供一个思路，建议楼主重点分析下北上深各个板块，比如我住在上海，对上海板块是熟悉的，但是对北京就相对陌生了。

那就有的八了。

辛苦了！

只能分析到城市了，城市内各板块的特点，只有本地人才能了解，没有在这个城市生活过，光靠查资料去分析，很多时候结论可能是错误的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-23 14:28

人口的居住越来越集中到少数几个大城市或者城市圈是一个世界现象。日本70%的人口居住在东京、大阪和名古

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

屋三大都市圈，韩国40%的人口居住在首尔都市圈。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-23 14:34

中国的人口也在快速的往大城市迁移，将来70%以上的人口也会集中居住在少数几个城市群。

5大国家级城市群

1.京津冀城市群

核心城市:北京、天津。

2.长三角城市群

核心城市：上海、南京、杭州。

3.珠三角城市群

核心城市：广州、深圳。

4.长江中游城市群

核心城市：武汉

5.成渝城市群

核心城市：重庆、成都。

这个10个核心城市加上海西的厦门在未来人口会持续流入，房地产发展空间巨大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-23 17:17

@尘埃里鲜花盛开 2015-05-23 17:12:25

认同楼主的大部分看法，谢谢分享。

最近在关注成都和重庆的二手房，发现小户型房子大多能以租养贷，很是诱人。又有点担心不好出租，请问投资这

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

两地市中心区小户型二手房正当时吗？

成都，重庆的房价都不贵，有租金回报到5%的，遇到这种高回报的，投资是没有问题的吧，比利率高了啊，而且租金是随着工资上涨的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-23 17:19

@liayezi 2015-05-23 17:01:46

楼主好人请问两次了，还是想再问一下，楼主一再强调购买房子首先以居住条件为主，即便是城市中心的小房子，破点也无所谓，我是保定的，为了孩子上学、上班一直住在城市中心的小房子里，现在想换套大的，发现户型好小区环境好点的基本上都到了二环了，城市在向东北部开发，而且北边明显比南边贵了近千元，买的话应该买哪里的最佳？再次感谢楼主！

想换的小区是改善生活，房子不能光看价格，还要看地段和品质，既然城市发展方向是向东北部，就买在城市发展方向上。

自住，最主要是要生活方便，感觉舒服。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-23 20:54

@披个烂马甲 2015-05-23 17:36:15

@鹏程蛇口

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

小城市有广大农村人接盘

以前农村姑娘结婚，需要在农村有一套房，现在她们知道，农村的房子会烂掉，她们需要县城有一套房。

将来她们会发现，县城的房子也不靠谱了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-23 20:56

@琪缪缪 2015-05-23 19:03:19

@985986339 2015-05-12 16:26:32.0

楼主，有个问题，我一直搞不清楚.

这些刺激. 按你的意思是能提高房子的销售量，这不否认吧？

为何要提高，是不是因为销售疲软？数据不好看.

以前销售火爆才限，现在销售低迷才刺.

哪问题来了.

为何国家刺激一次，为了开发商也好，二手业主也好能出货.

但，何解刺一次涨一次？

真是为了应哪句买涨不买跌？一定要涨才有成交？

你还说卖三 4 线的.....

救市，也只是二线和部分三线城市会救起来，小城市的房价不会向上走了。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-23 21:59

@鹏程蛇口 1295 楼 2015-05-23 14:34

中国的人口也在快速的往大城市迁移，将来 70%以上的人口也会集中居住在少数几个城市群。

5 大国家级城市群

1.京津冀城市群

核心城市:北京、天津。

2.长三角城市群

核心城市：上海、南京、杭州。

3.珠三角城市群

核心城市：广州、深圳。

4.长江中游城市群

核心城市：武汉

5.成渝城市群

核心城市：重庆、成都。

这个 10 个核心城市加上海西的厦门在未来人口会持续流入，房地产发展空间巨大。

@labrace 2015-05-23 21:37:33

除了这些，私以为还有个郑州，虽然没啥亮点，但架不住河南人多啊，哈哈哈

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

郑州是9000多万人的省城，确实发展空间很大。

另外苏州也是不错的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-23 22:27

刚刚在微博挨骂了，因为说到不看好东北的经济发展，被大东北的人骂的狗血喷头。

真替那些写东北经济沦陷的记者担心，真担心他们会被大东北的人暴打。

其实东北在上个世纪100年一直是中国最富庶的地区之一，只是新世纪以来，经济重心在南移，东北的产业结构落后了，加上当地人的观念落后，转型也难。东北最有活力，闯荡精神最强的人都南下了，人口的外迁注定经济不会有起色。

属于东北的大时代已经过去了。

这个和美国的五大湖地区类似，当年底特律是全美第五大城市，世界最大的汽车城，现在呢，连芝加哥都开始沦陷了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-23 22:30

现在发生的城市化是我们历史上不曾出现的，这种趋势一旦形成，是不以人的意志为转移的，只是很多人还不相信。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-23 22:51

@鹏程蛇口 1309楼 2015-05-23 21:59

@鹏程蛇口 1295楼 2015-05-23 14:34

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

中国的人口也在快速的往大城市迁移，将来70%以上的人口也会集中居住在少数几个城市群。

5大国家级城市群

1.京津冀城市群

核心城市:北京、天津。

2.长三角城市群

核心城市：上海、南京、杭州。

3.珠三角城市群

核心城市：广州、深圳。

4.长江中游城市群

核心城市：武汉

5.成渝城市群

核心城市：重庆、成都。

这个10个核心城市加上海西的厦门在未来人口会持续流入，房地产发展空间……

@labrace 2015-05-23 22:45:20

嗯，反正八九不离十就这些城市了～～我觉得楼主可以终结此楼了，嘿嘿～～接下来每天还会有无数的人问楼主这个城市怎么怎么样，替楼主哭一个，555

您说的没错，都是重复性的问题。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

其实把帖子从头看到尾，肯定有收获，哪能直取答案啊，而且别人告诉的答案也不一定对啊，需要自己思考的。

明王的帖子那么长，我是从头看到尾的，包括骂明王的人的发言，也因此了解了很多人的看法。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-24 07:13

@顺风骑达 2015-05-23 23:02:25

@鹏程蛇口　　1310 楼　2015-05-23 22:27:00

刚刚在微博挨骂了，因为说到不看好东北的经济发展，被大东北的人骂的狗血喷头。

真替那些写东北经济沦陷的记者担心，真担心他们会被大东北的人暴打。

其实东北在上个世纪 100 年一直是中国最富庶的地区之一，只是新世纪以来，经济重心在南移，东北的产业结构落后了，加上当地人的观念落后，转型也难。东北最有活力，闯荡精神最强的人都南下了，人口的外迁注定经济不会.....

您说的没错，能意识到危机才能做出最正确的选择。

经济的竞争最终是靠人，一个地方的年轻人走了，发展就难。谁不爱自己的家乡，背井离乡去外地工作更多的时候是因为家乡不能提供足够的选择。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-24 07:15

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@顺风骑达 2015-05-23 23:02:25

@鹏程蛇口 1310 楼 2015-05-23 22:27:00

刚刚在微博挨骂了，因为说到不看好东北的经济发展，被大东北的人骂的狗血喷头。

真替那些写东北经济沦陷的记者担心，真担心他们会被大东北的人暴打。

其实东北在上个世纪 100 年一直是中国最富庶的地区之一，只是新世纪以来，经济重心在南移，东北的产业结构落后了，加上当地人的观念落后，转型也难。东北最有活力，闯荡精神最强的人都南下了，人口的外迁注定经济不会.....

从区位优势和气候来说，以后的东北的人口和产业会向沈大集中。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-24 09:12

@鹏程蛇口 1315 楼 2015-05-23 22:51

@鹏程蛇口 1309 楼 2015-05-23 21:59

@鹏程蛇口 1295 楼 2015-05-23 14:34

中国的人口也在快速的往大城市迁移，将来 70%以上的人口也会集中居住在少数几个城市群。

5 大国家级城市群

1.京津冀城市群

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

核心城市:北京、天津。

2.长三角城市群

核心城市：上海、南京、杭州。

3.珠三角城市群

核心城市：广州、深圳。

4.长江中游城市群

核心城市：武汉

5.成渝城市群

核心城市：重庆、成都。

……

@labrace 2015-05-23 23:01:25

赞，明王的贴我收藏着，时不时翻几页看看，握手

明王神贴，是很多人的领路人。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-24 09:24

http://mp.weixin.qq.com/s?__biz=MjM5OTc2NzA2MQ==&mid=204016239&idx=7&sn=07adf7efb8653bc8f91e13930d25fbf1&scene=2&from=timeline&isappinstalled=0&ptlang=2052&ADUIN=986942162&ADSESSION=1431735228&ADTAG=CLIENT.QQ.5407_.0&ADPUBNO=26458#rd

一位 70 后的感慨：下半辈子我会陷入贫困吗？

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

推荐大家看看这篇文章，作者是南都的记者。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-24 15:15

@狙击 2016 2015-05-24 10:34:51

@鹏程蛇口 2015-05-24 09:12:23.0

明王神贴，是很多人的领路人。

————————————————

楼主，一线二线三线你那边具体怎么分的，能否分享一下？毕竟版本太多了！

前面有论述，翻看一下。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-24 15:16

@鹏程蛇口 1321 楼 2015-05-24 09:12

@鹏程蛇口 1315 楼 2015-05-23 22:51

@鹏程蛇口 1309 楼 2015-05-23 21:59

@鹏程蛇口 1295 楼 2015-05-23 14:34

中国的人口也在快速的往大城市迁移，将来 70%以上的人口也会集中居住在少数几个城市群。

5 大国家级城市群

1.京津冀城市群

核心城市:北京、天津。

2.长三角城市群

核心城市：上海、南京、杭州。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

3.珠三角城市群

核心城市：广州、深圳。

4.长江中游城市群

……

@labrace 2015-05-24 10:55:42

可惜那时还是学生，没收入，哭瞎～～现在也只能去武汉买了套房，人在上海，也不知道对不对，总之继续努力吧

上海如果有资格买，尽量上海买。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-24 15:18

@haizitou 2015-05-24 11:04:38

请教楼主这些天困扰我的问题？

我在北京，三环内有套两居，虽然够住但有点小了；南五环外的郊区有套三居，小区不错，但只有周末才去。正考虑只卖一套改善一下，两居位置好，租金不错，舍不得。三居户型好，离家人近，刚装修完，但租金不高，不会有租金回报。卖三居凑的钱少，如果改善也要离孩子学校10公里，卖两居就好解决了。怎么办呢？静候楼主建议！多谢

从投资角度卖南五环外的3居更好。

当然也要看你工作，生活的位置。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-24 16:45

@仗剑飞身 2015-05-24 15:57:25

楼主，对房子的走势很关注，感谢交流你的观点，学习了。

请教两个问题：

1、北京的三环边次新经济适用房有没有继续升值的潜力，其潜力较二环边西城学区房（80 年代末）如何？

2、房产交易个人所得税其初衷是限制交易，未来会不会取消

3、房产税会不会出台，我觉得现阶段很难出台

_____感兴趣的朋友v1101284955_____

1.在西城出生的婴儿数量已经和西城小学生的招生数量持平了，未来想在西城上小学，必须在孩子出生前出手，竞争如此惨烈，你觉得房价会怎样？

2.所得税这种东西，限制了交易，他们说可以抑制房价上涨，抑制炒房，其实房价只与供求关系有关，真实的情况是他们增加了税收，百姓增加了负担，什么时间退出只有他们说了算，或者北京房价大跌的时候，他们为了促进交易会取消，你觉得什么时间北京房价会大跌。

3.房产税短时间内不会出台，没有可操作性。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-24 16:46

薛兆丰：古往今来，征税从不压低商品价格。相反，征

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

税必然引发三个事与愿违的结果：一是挫伤供应商的积极性，使本就稀缺的商品进一步减少供应；二是商品供给减少，使商品进一步提价，增加消费者负担；三是政府平添一个“揩油”的借口，因为不论法律如何规定，税赋实际上都是买卖双方共同向政府支付的。

盼着房产税降房价的可以看看这个。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-24 16:49

@婵之 2015-05-24 15:57:28

小产权陷阱，小产权陷阱，小产权陷阱！抓狂 ing

那么问题来了：年租金回报达到10%的无证房也不能买吗？

广州市内，地铁沿线，大型居住小区，曾经的镇政府集资房，但是由于　　历史　　原因未能办出产权证，不排除以后能出证，当然也不能保证出证。

这租金收益实在诱人，正考虑要不要卖掉一套有证的小户型商品房（广州郊区），换成三套集资房，租金可翻六倍。

楼主看到我，盼回复。

很多小产权房使用是没有问题的，政府连拆迁钉子户都搞不定，他们敢去拆小产权吗？

小产权房真正的折价在于没有金融属性，你必须全款买入，而且不能再抵押贷款。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

如果收益率能达到10%，非常高了，坚决买入。租金是随工资一直上涨的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-24 16:50

@婵之 2015-05-24 16:03:48

补充一下，想卖的商品房在花都区，紧邻市政公园，周围环境优美，离花都区繁华路段较近，未来三年内将会有地铁9号线开通。目前租金可怜，感觉升值潜力有限。

想买的集资房在白云区，3号线延长线上，周围环境山卡拉，属于偏远郊区，唯一的优势就在于离地铁站不远，能吸引广州市的上班族租住。另外就是存在补价出证的可能性。

_____

位置偏的房子升值都慢。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-24 16:54

中国在1985到1992年年均出生人口2000万人左右。但1992年之后，每年出生人口开始大幅下降，每年新生儿以大约每年60万人的速度递减，直到2000年左右才止住下跌趋势，稳定在每年新增1600万人左右的水平上；而2000年以后出生的人群，总量上相比1990年代大幅锐减。

?这意味着5-10年后，购房主力年龄段，即25-35岁年龄段人口将会大幅减少，这势必将影响购房需求。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-24 16:54

一二线大城市因为有外来人口的流入，这个问题并不那

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

么严重，但很多人口增长缓慢的城市将会面临需求不足的困境。例如，三四线城市中的泸州、安庆、唐山、襄阳等地已经出现40岁以上中老年人占比最高、年轻人口不足的现象。由于这些城市人口增速已经很低，未来楼市需求的减弱是不可避免的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-24 16:57

住宅行业未来十年总体来看是安全的，基本不会发生房价断崖式下跌、泡沫破灭；但10年后，需求将可能难以支撑房价，没有人口流入甚至可能出现人口流出的三四线城市房价堪忧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-24 20:31

@仗剑飞身 2015-05-24 15:57:25

楼主，对房子的走势很关注，感谢交流你的观点，学习了。

请教两个问题：

1、北京的三环边次新经济适用房有没有继续升值的潜力，其潜力较二环边西城学区房（80年代末）如何？

2、房产交易个人所得税其初衷是限制交易，未来会不会取消

3、房产税会不会出台，我觉得现阶段很难出台

@鹏程蛇口 2015-05-24 16:45:51

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

1.在西城出生的婴儿数量已经和西城小学生的招生数量持平了，未来想在西城上小学，必须在孩子出生前出手，竞争如此惨烈，你觉得房价会怎样？

2.所得税这种东西，限制了交易，他们说可以抑制房价上涨，抑制炒房，其实房价只与供求关系有关，真实的情况是他们增加了税收，百姓增加了负担，什么时间退出只有他们说了算，或者北京房价大跌的时候，他们为了促进交易会取消，你觉得什么时间北京房价会大跌。

3.房产税短.....

@仗剑飞身 2015-05-24 17:18:00

楼主回复好快，谢谢

1、西城的学区房价格我也是继续看好的，现在想卖了三环边经济适用房入手学区房？还是直接买一套？毕竟卖一套再买经济压力小，且现阶段股市回报率也不错。但是又觉得北京的房产还是有长远的稳定回报的，如果是楼主怎么做

北京市中心的住宅，闭着眼睛买，收益都是不错的。限购是政府给户籍人口的福利。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-24 20:33

@冷日看海 2015-05-24 18:26:38

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主对 一二线城市中心的住宅底铺有什么建议吗/?

本人现在对住宅没有兴趣了，转而对人口较密集的中心城区住宅底铺开始关注了。

商铺要考虑的问题太多，

差一条街，租金就差很多。

非常好的小区，住宅卖的不错，商铺却空置。

真看不懂，我是不碰的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-24 20:35

@hufffman 2015-05-24 19:27:50

楼主你好，你的一二线和其他城市房价趋势观点我比较赞同。我想和你探讨的是，中国房子的物业管理水平都不太好，所以对于公寓来讲，物业的保值增值还与物业管理有很大关系，如果越来越富裕的话，大家对环境的要求也越来越高，这就是洛杉矶比弗利山庄超贵的原因，因为周围环境太好了！基于这点考虑，我觉得如果有机会的话，最好入手二线城市如成都重庆的配套比较好的老城区独栋，北京上海独栋毕竟不是一般人能搞定的，对于独栋.....

目前的情况，独栋以及物业费特别高的好小区的涨幅不如一般房子。

随着年轻一代有钱人的成长，对于品质的追求会越来越

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

高，以后也许很改变吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-24 20:41

@hufffman 2015-05-24 19:27:50

楼主你好，你的一二线和其他城市房价趋势观点我比较赞同。我想和你探讨的是，中国房子的物业管理水平都不太好，所以对于公寓来讲，物业的保值增值还与物业管理有很大关系，如果越来越富裕的话，大家对环境的要求也越来越高，这就是洛杉矶比弗利山庄超贵的原因，因为周围环境太好了！基于这点考虑，我觉得如果有机会的话，最好入手二线城市如成都重庆的配套比较好的老城区独栋，北京上海独栋毕竟不是一般人能搞定的，对于独栋.....

优质物业管理未来可能会很有价值。我的看法，类似万科、招商等物业公司未来可能会拆分上市。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-25 10:41

@一个乖娃娃 2015-05-25 10:13:59

楼主看到我。

我现在看了两个房子，纠结选择哪一个。两个房子相隔不远，在一条线上，都是单位房，一个是二环外 100 米左右，99 年老房子，总层高 7 层，有地下停车位（车位不够，地面也有停车），旁边有大型超市，离地铁站 5 分钟内的路程；一个是在 1.5 环，96 年老房子，总层高 6 层，无停车位，第

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

一个房子要比第2个房子周边环境要好一点点，支持公积金贷款,但单价要贵500-1000元,请问,选择哪一个更好？？？谢谢。

选择学区资源好，金融属性强的房子。

公积金贷款是政府给你的福利。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-25 10:44

@鹏程蛇口 2015-05-23 22:27:34

刚刚在微博挨骂了，因为说到不看好东北的经济发展，被大东北的人骂的狗血喷头。

真替那些写东北经济沦陷的记者担心，真担心他们会被大东北的人暴打。

其实东北在上个世纪100年一直是中国最富庶的地区之一，只是新世纪以来，经济重心在南移，东北的产业结构落后了，加上当地人的观念落后，转型也难。东北最有活力，闯荡精神最强的人都南下了，人口的外迁注定经济不会有起色。

属于东北的大时.....

@_汗血宝马_ 2015-05-25 10:23:17

我认为东北经济的没落跟东北是我国执行计划生育最彻底的地区有关。

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。

————————————————————

北京上海的计划生育也执行的很彻底。

东北的陷落还是观念落后了，基层政府黑社会化，国企员工贵族化是根本原因。

都不想付出，只想索取，逼迫有闯劲，勇于付出的人南下了，剩下的都是老爷，那怎么能成？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-25 10:44

@九命老猫大佬　　553 楼 2015-05-13 09:53

@鹏程蛇口　　124 楼　2015-05-11 12:18:00 哈哈

买房 10 大陷阱：

1.养老地产陷阱

2.旅游度假房陷阱

3.商业地产陷阱

4.开发区陷阱

5.高铁陷阱

6.航空城陷阱

7.西部大开发和东北振兴陷阱

8.小产权房陷阱

9.郊区别墅陷阱

10.中小城市陷阱

————————————————————

很不幸，我落入了开发区陷阱里了

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。

@做个书呆子 2015-05-25 06:31:41

如果可能，趁成交活跃的时候换房。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-25 10:45

@Shipking27149 2015-05-25 02:07:54

楼主 8 年前如果发这帖子绝对要顶，现在发有房托之嫌

---

8 年前发这样的帖子会被骂死的。

现在发这个帖子，骂人的回帖明显少了很多。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-25 10:48

@Shipking27149 2015-05-25 02:39:01

貌似楼主真的是个房拖

房拖，难道是把房价拖下来，买白菜送房子，俺可没有那么大的本事。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-25 11:21

盼着房产崩盘的，不是不想买房子，他们是希望以极低的价格买入好房子，甚至希望政府白送房子给自己。

试问一下，如果北京二环 100 平米的房子，2 万元一套，你能拿的到吗？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-25 11:24

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

在以前的分房时代，群众喜闻乐见的节目是，工厂盖了一批房子，厂长把分给自己的房子让给了门卫老王，老王激动的热泪盈眶。

在现在的买房时代，群众喜闻乐见的节目是，陈光标之类的老板突然发了善心，高价买入了一套房子，然后送给了老王，老王千恩万谢的感激陈大善人。

这种喜闻乐见的节目真的会发生吗，好事真的会落到自己头上吗？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-25 11:25

因为懒惰，所以贪婪，因为贪婪，所以贫穷。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-25 12:29

@鹏程蛇口 2015-05-23 22:27:34

刚刚在微博挨骂了，因为说到不看好东北的经济发展，被大东北的人骂的狗血喷头。

真替那些写东北经济沦陷的记者担心，真担心他们会被大东北的人暴打。

其实东北在上个世纪100年一直是中国最富庶的地区之一，只是新世纪以来，经济重心在南移，东北的产业结构落后了，加上当地人的观念落后，转型也难。东北最有活力，闯荡精神最强的人都南下了，人口的外迁注定经济不会有起色。

属于东北的大时代已经过去了。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

.....

@palazzo 2015-05-25 12:19:31

美国还有个黑人问题，黑人问题才是底特律衰落最核心的问题

中国如果再不限制黑鬼入境，广州也将沦陷

底特律沦陷主要是汽车工人联合会太强大，一个普通汽车工人的收入和大学教授是一样的，而且在汽车厂商亏损的时候，依然不能裁员，依然不能减薪。最后是大家一起死。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-25 13:57

@palazzo 2015-05-25 12:29:45

大势上，我觉得我的判断没错，近两三年来，购房最佳时机是去年的国庆期间

一是底部，二是刚好金九银十时期，传统优惠出量时间点

4月份的数据已经非常好看了

房价下跌改为向上的拐点很明显了

去年和今年，地产商基本停止拿地了

等现在的库存消化的差不多

就该开始涨价了

届时没买房的人哭都来不及

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。

一线和强二线，去年10月是购房最佳时机。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-25 13:58

@evamess 2015-05-25 13:18:29

楼主，这几个月从5w直冲7w的南山学位房会不会在8，9月有向下调整的趋势啊？还是横盘？或是继续暴涨？今天问了北京的学位房子也就7w啊，北京教育质量肯定好啊

这个真不好说

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-25 17:13

@西溪正庐 2015-05-25 17:09:17

@palazzo 2015-05-25 12:29:45.0

大势上，我觉得我的判断没错，近两三年来，购房最佳时机是去年的国庆期间

一是底部，二是刚好金九银十时期，传统优惠出量时间点

4月份的数据已经非常好看了

房价下跌改为向上的拐点很明显了

去年和今年，地产商基本停止拿地了

等现在的库存消化的差不多

就该开始涨价了

届时没买房的人哭都来不及

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。

我就是去年十月三日.....

恭喜抄底成功。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-25 20:33

@Shipking27149 2015-05-25 02:07:54

楼主8年前如果发这帖子绝对要顶，现在发有房托之嫌

@鹏程蛇口 2015-05-25 10:45:54

8年前发这样的帖子会被骂死的。

现在发这个帖子，骂人的回帖明显少了很多。

@Shipking27149 2015-05-25 19:13:15

骂的人少是因为关注房子的人少了，现在的人要么买几百套，要么买不起

你只是站在你自己的立场考虑问题。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-25 20:33

@上光 2015-05-25 19:34:56

合肥房价楼主怎么看哇，一直在涨

合肥今年供给量不大，所以房价一直在涨，类似的城市

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

还有郑州。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-25 20:34

@palazzo 2015-05-25 12:29:45

大势上，我觉得我的判断没错，近两三年来，购房最佳时机是去年的国庆期间

一是底部，二是刚好金九银十时期，传统优惠出量时间点

4月份的数据已经非常好看了

房价下跌改为向上的拐点很明显了

去年和今年，地产商基本停止拿地了

等现在的库存消化的差不多

就该开始涨价了

届时没买房的人哭都来不及

@Shipking27149 2015-05-25 19:14:55

最佳的购房时期是十年前或十年后

既然你看的这么清楚，那十年后买房好了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-25 20:40

@少女不言 2015-05-25 19:30:37

不明白说楼主房托的是什么心态。 如果楼主要人去买海南岛，鄂尔多斯的房子，并且给具体楼盘打广告，那才叫

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

房托。 现在楼主叫人买一线的房子，而一线的房子，现在都靠抢的，不但抢，还疯狂跳价，无论多贵...

@palazzo 2015-05-25 19:58:00

这就是房观奇怪的地方，真正在这里推销楼盘的还真有，一段软文，然后介绍某个楼盘，可是这种真正的房托，是没人卖的，反而是给他们分析事实的，会被人骂，我估计是给他们分析了形势，戳穿了他们的幻想，因而恼羞成怒

说的没错，戳穿别人的梦想，肯定是恶人。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-25 20:45

@骈齿 2015-05-25 20:15:33

楼主大哥！

拜读您的文章有些时日了，获益匪浅。想请教一个私人问题，我在深圳工作，年薪 40 万+，手上有现金 200 万，之前主要用于金融投机，一直没买房。近期深圳房价飞涨，眼看就要涨到买不起的地步了，我是应该马上买房还是继续我的金融投机呢？投机收益总体上是正的，但是不够稳定，尤其是不如房价上涨稳定啊！

小弟目前很是困惑，盼回复。

买房不仅是投资，还是改善生活。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

金融投资固然有的时候收益高，但是不稳定啊，没有人知道什么时间会赔进去。

用你手中的200万做首付三成,果断买入600万的房子，以后你会为你今天的决定感到骄傲的。

不知道你的金融投机收益如何，杠杆是多少。

首套住宅的杠杠是3.3倍，假如房价年上涨了15%，那么你就有了40%以上的收益，这个收益已经是天文数字了，而且比较稳定，风险很小。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-25 20:49

@鹏程蛇口 1374楼 2015-05-25 10:44

@鹏程蛇口 2015-05-23 22:27:34

刚刚在微博挨骂了，因为说到不看好东北的经济发展，被大东北的人骂的狗血喷头。

真替那些写东北经济沦陷的记者担心，真担心他们会被大东北的人暴打。

其实东北在上个世纪100年一直是中国最富庶的地区之一，只是新世纪以来，经济重心在南移，东北的产业结构落后了，加上当地人的观念落后，转型也难。东北最有活力，闯荡精神最强的人都南下了，人口的外迁注定经济不会有起色。

属于东北的大时.....

----------……

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。

@liuyuke001 2015-05-25 20:01:23

北京上海计生严格还没衰落是因为有外来人口补充。无外来人口补充的计生严格的地方，基本上都是衰落的。

为啥北京上海有人补充啊，因为有就业机会啊。

东北城市人口持续流出，说到底还是当地的营商环境有问题。

最近5年，厦门的小学生数量增加了24%，而大连减少了18%，一增一减，非常说明问题了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-25 21:47

@百晋代 2015-05-25 21:31:12

本人在兰州核心区有一套三居，老小区，在出租，对兰州的房情，楼主怎么看，谢谢!

兰州是省城，保值应该没有多少问题吧，想有收益不看好。

兰州和乌鲁木齐是胡焕庸线以西唯一的两个比较大的城市，地理位置偏了。周边经济也不发达。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-25 21:54

@少女不言 2015-05-25 21:45:22

黑鬼素质真的是非常非常的差，降低了楼盘的质量

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。

求深八！素质到底怎么个差法？

说几个黑人的小故事：

平均智商来说，东亚的中日韩最高，平均105，欧美白人100,美国黑人80，非洲黑人60.

38-25+232-12=？，这个简单的算数题，对于初中毕业的非洲黑人来说，是需要算3个小时的。

有中国人到非洲国家开小超市，这些人大多是浙江农村的，高中毕业者居多，有人买东西，结账的时候，他们是不看标签的，如果只有几样东西，通常口算就算出了价格，东西多了，才用计算器。

当地人觉得很神奇，怎么可能记住那么多物品的价格，而且口算就能算出总价，他们认为这些开超市的都是中国的数学天才，根本不知道其实就是中国最末流的人才，大多只有高中毕业。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-25 21:59

贪财是大多数人的共同毛病，想占便宜很正常。

一个中国司机，你让他去加油站加油，车的油箱容量是100升，他可能加90升，而开100升的发票来报销，占10升油的便宜。

而一个黑人司机，同样去加油站加油，他会只给油箱加

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

20 升油，然后开 150 升油的发票，他只想着自己贪财，而从来不会考虑 20 升油是跑不了多少路的，很容易被老板发现的，而且怎么可能发票上的数量比油箱的容量还会多呢？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-25 22:00

上面说的是黑人的愚蠢和贪婪，下面说一下他们的残暴和懒惰

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-25 22:05

大家可以网上搜一下卢旺达大屠杀 和乌干达总统阿明吃人肉。

这些非人所思的事情，就发生在 20 年前，其凶残是你无论如何想象不到的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-25 22:13

懒惰:

在物质极大丰富的当地，大家以瘦唯美，都希望有一个非洲难民那么苗条的身材。

真的你建了非洲难民就知道了，那种瘦骨嶙峋是恐怖，只有皮包骨头。

非洲大陆长期缺乏粮食，饥饿是很多国家的大敌，粮食缺乏，长期靠联合国救济和各国援助。

如果你知道非洲大陆地势平坦，土地肥沃，水热条件很好，可是基本没有耕地，你就知道他们挨饿也是正常的了。

他们都在忙着睡觉，忙着打架，根本没有时间种地，也

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

不想种地。

很多人会说，非洲北部是撒哈拉沙漠，根本没有办法种植粮食。基本上来说，非洲北部撒哈拉沙漠地区是阿拉伯国家，他们虽然也不富裕，可是经济还过的去，吃饱饭是没有问题的，不缺粮食。

真正缺粮食的是撒哈拉以南地区，就是非洲的中部南部，中南非洲的水热条件总体是不错的，粮食完全可以自给自足。可是因为人的懒惰，基本上是不产粮食的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-25 22:27

@少女不言 2015-05-25 22:10:49

对的，大层面上讲，黑人一直名声不好，所幸中国只有极少数城市有大量黑人，比如广州。

我好奇的是，广州人具体受到了黑人哪些骚扰呢？比如他们住在一个小区里，是怎么一个差素质的表现呢？

非洲黑人的主要问题是，发展历史短，没有文化积淀，更没有信仰，看到利益，马上据为己有。中南非洲从来没有一场大的战争，更没有民族融合。

他们基本上从原始社会直接到了现代社会。

或许 500 年后，黑人也有了文化积淀，也懂得了勤勉，也有了现代文明。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-25 22:31

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@Shipking27149 2015-05-25 22:25:44

按照楼主的意思，美国纽约的房价经过了100多年的发展，现在怎么说至少也是上千万美金一平，为什么纽约的房价不能像坐火箭一样升到宇宙第一，难道连深圳都比不过吗?

楼主列举的这几个城市都是房地产泡沫最大的城市。一旦经济稍有下滑，最先倒霉的还是大城市的人。

郭敬明说，“把时间浪费在骂人上，你没钱活该。”

香港财经评论员梁海明说“命苦不能怨政府，点背不能怪社会”。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-25 22:32

@大象19900115 2015-05-12 21:06:49

关于济南，有些看法。首先不知道大家在 历史上怎么看济南的定位的，这是一个兵家必争之地，其交通的重要性不是青岛能比的。并且青岛曾经想当省会，动静颇大，但未能成事。但在新中国的 历史 上有省会改变的情况。济南的资源是军区，省级政府，市级政府，各单位办公总部，医疗资源，教育资源，高校等。这些优势也是不能忽略的。那些说来一次济南就够了的，不知道您到的是哪？哪年到的？政府也在积极的以济南为中.....

@郭俊言 2015-05-25 22:18:21

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

济南是全国省会里面在省内位置比较尴尬的。原因就是有个青岛。

交通---铁路是比青岛方便，但是航空和海运呢？

历史　---青岛　历史　没有济南长，济南一直是山东的省会，但是青岛在民国的时候是五大直辖市之一；

资源---军区，济南有济南军区，但是青岛有北海舰队，这个半斤八两吧；

省级政府，这个济南胜；

各单位办公总部，现在交通发达，作为一个省会城市，并不像北京那样会吸纳太多的办事处.....

_____

分析透彻。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-26 08:05

@鹏程蛇口　　2015-05-25 20:45:44

买房不仅是投资，还是改善生活。

金融投资固然有的时候收益高，但是不稳定啊，没有人知道什么时间会赔进去。

用你手中的200万做首付三成,果断买入600万的房子，以后你会为你今天的决定感到骄傲的。

不知道你的金融投机收益如何，杠杆是多少。

首套住宅的杠杠是3.3倍，假如房价年上涨了15%，那么你就有了40%以上的收益，这个收益已经是天文数字了，

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

而且比较稳定，风险很小。

@骈齿 2015-05-26 00:14:33

哥，这样的话，要贷款400万，月供22500，压力有点大，一旦工作收入下滑……

估计你是单身吧，买房后，把房子出租出去，然后还像没有买房以前一样租住原来的房子。

600万的房子，月租金大概1万-1.5万吧，月供22500，以租养贷，这样每个月你只需拿出1万元还贷即可，压力远比你想象的小。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-26 08:11

@黄内增 2015-05-26 00:19:47

我感觉，大部分强二线能像北上深一样提供就业岗位，尤其是中高端岗位，10年内基本无望，20年内可期待。现在也就富士康这类制造业往内地转移在。互联网还是北京，金融还是上海，深圳综合北上，再加上强大众多有活力的中小企业。

二线城市很难从这些城市里抢到资源，产业都是聚集发展的吧？少有高端产业的非一线城市，10年内很难有上涨动力，预计只能随着通胀缓涨。北上深一直限购，而且北上的户口极其难获得，二线城市基.....

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。

人对于生活改善的追求是无止境的。房子以小换大，以旧换新，从市郊换到中心区，都是改善。

只要还在印钱，只要货币还在贬值，只要人均收入还在增加，房价就会涨，房租就会涨。18 大提出到 2020 年收入翻翻，已经从大的方面确定了，未来货币还会贬值。

地方政府和国企的巨额债务，养老金的亏空缺口，城市建设高速发展需要的巨额资金，怎么解决，征税吗，成本会有多高，民众能否承受。

不断印钱，货币贬值会是最好的办法。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-26 08:23

全球趋势 ，首先全球性货币贬值（包括美元）其次全球性的负利率时代来临，你想想 负利率 啥概念

中国利率市场化这块说穿了 本质就是低利率乃至负利率时代，保本型理财产品和余额宝是利率市场化的急先锋。

货币贬值是世界性的问题，中国也不会例外。如果拉面 60 元一碗了，房价呢？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-26 10:13

楼主，看了您的观点非常赞同，上周去布吉看了一套房，靠近地铁口，周边非常热闹，房价却很便宜，我们没多做了解就直接交了 2 万定金，这周末补交 3 万定金。

但是回来查了下却发现了问题：首先说的是这栋楼很邪

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

门，是三角地形，住户很少，大多是租出去给别人办公的。其次，有人说开发商有债务纠纷，这我无从考证，但房子是一直有交易的。另外，回家又查到了比我们低 12 楼的同样的房子要便宜十二万。

目前纠结的是，要不要买那里的房子，买的话要不要违约去买便宜十万那套，定金退不下来也能便宜十万。楼主能不能给点建议，目前心慌慌。

盼回复～～----------

@爱灵 13 2015-05-26 09:18:15

买房不要买有明显缺点的房子，这种房子涨幅慢。

所以遇到便宜的房子，一定要打听清楚，为啥便宜，很多时候便宜反倒是昂贵了。

你去好好的和中介说说，也许能把定金要回来，毕竟现在房价在涨，房东的房子不愁卖出。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-26 10:14

@benson1980 2015-05-26 09:39:23

请问楼主，杭州房价走势如何？

我有一套杭州市中心的老房子，目前房贷每月 6500，因目前要离开杭州去深圳工作。想要出售杭州的房子去深圳买房子，但是深圳的房子我也不可能马上就买，因为目前还不知道在哪个区工作，而且依据深圳的住房公积金政策，我我

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

估计要2年后才能贷款50万。你认为杭州的房子应该等两个月再卖还是马上出售，还是先出租？因为看了楼主的帖子，感觉杭州的房子可能会马上涨一涨，现在马上卖会不会很亏啊？

杭州房子已经几年不涨了，估计今年到明年上半年会上涨一些。

整个浙江的房子已经开始回暖了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-26 10:17

@_汗血宝马_ 2015-05-26 09:29:13

楼主对黑鬼的分析非常正确，我本人在广州，晚上去过小北路一带，他妈的到了晚上黑鬼都出来了，你都分不清这是中国还是非洲，我们是从来就不跟黑鬼打交道，我的很多朋友租房的一个前提条件就是不租给黑鬼，黑鬼聚集的地方，房价基本很低，并且大量业主都在外逃。

珍惜生命，远离黑人。告你所有的朋友吧，中国人对于黑人了解的并不多，总认为他们的贫穷是帝国主义造成的，他们还是憨厚淳朴的。

以前听说美国一个城市有个小区，所有业主一致抵制黑人，房子不租不卖给黑人，结果这个小区的房价比附近同样的房子价格高3成。看来广州也出现这种情况了。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-26 10:23

需要说明的是，来中国的外国人，基本都是屌丝，他们真的没有钱。

房子不要租给来自穷国家的外国人，他们很多做事无底线的。

贫穷是有原因的，可怜之人必有可恨之处。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-26 10:24

@zx44444ab 2015-05-26 10:24:15

楼主 广东肇庆市区 了解吗？

肇庆经济懦弱，除了自住，不碰。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-26 10:37

@黄内增 2015-05-26 10:25:31

感觉楼主有点太夸张通货膨胀的速度了。你知道拉面 60 一碗是什么概念么？东京核心商圈小店的拉面也就 900-1000 日元的样子。不排除一线城市某些高大上地方的物价不输给东京纽约，但是你口中的强二线一碗面也就 10~20。

听说小强不敢乱放水了，60 的拉面，应该对应的是麦当劳打工的月薪过万才合理。应该是 10 年或者 8 年后的事了。

还有，我一直觉得强二线没有楼主说得那么强势，因为我家就是强二线城市的，目前深圳工作，深切.....

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

60 元的拉面，没有说是今天啊，10 年以后或者 15 年以后出现是正常的。

货币贬值是大趋势，世界各主要经济体都面临债务问题。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-26 15:23

@罗呗想开花 2015-05-26 13:27:19

从昨天晚上到上午，总算追上了楼主的脚步。绝对认同楼主的观点，所以反思很多，要是两年前能看到这个帖子我想现在就不会太迷茫。耽误楼主半分钟时间看完给我分析下，先谢过了！ 祝楼主鹏程万里，事业辉煌啊

现居上海，外地户口，两年前手里有点闲钱，弟弟在青岛开发区（黄岛），觉得那边不错就投了一套写字楼（当前最高级别），不到一百万吧，投出后有点后悔了，因为两年那边人气还是不行，到现在还没租出去，前几天去看.....

1.郊区的楼盘生活确实不方便，另外一般有炒作的成分，价格可能存在虚高。既然买了，就住着吧，好在是上海，慢慢就发展起来了。

2.大上海的房子投资价值绝对高，尽量卖出青岛的写字楼，投资上海吧。写字楼以后不要碰，远没有住宅回报高。二线城市，即使很好的市中心地区，写字楼也有空置的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-26 15:26

@鹏程蛇口 2015-05-22 10:35:22

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

为什么广州/深圳能够晋身为一线城市，而天津、重庆、苏州这些GDP相近的城市不能？

首先我们要明白，一线城市的标准是什么。肯定不是GDP，也不是政治层级。在我看来，一线城市，和二线的区别就是：在重要的产业经济领域内，是否具有全国性的影响力。

比如说，北京是政治文化中心，上海是经济金融中心，广州是商业中心,深圳是科技产业中心.

@Godblesstianya 2015-05-26 11:45:53

中国严格意义来说，就两个一线：北京、上海.

广州、深圳，那就是南方系吹出来的！

广深的定位确实比京沪差很多。

京沪未来是世界级城市，广深是区域性的。

或者可以说京沪一线强，广深一线弱。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-26 22:58

@Shipking27149 2015-05-25 22:25:44

按照楼主的意思，美国纽约的房价经过了100多年的发展，现在怎么说至少也是上千万美金一平，为什么纽约的房价不能像坐火箭一样升到宇宙第一，难道连深圳都比不过吗?楼主列举的这几个城市都是房地产泡沫最大的城市。一旦经济稍有下滑，最先倒霉的还是大城市的人。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@巡山小校有来有去 2015-05-26 22:15:59

现在经济增速已经在下滑了，北上广深倒霉了吗？

执行限购的一线城市都是房地产泡沫最大的城市？

他会告诉你，房子就是一堆破砖头，成本才2000，而房价是5万，一线当然泡沫大了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-26 23:07

@占员外 2015-05-26 23:00:51

@鹏程蛇口 2015-05-12 08:17:49.0

非常英明的决定，赞一个，以后您会为你今天的决定自豪的。

您说的没错，买房就是买地段，买配套。关外的新房固然漂亮，刚结婚住在也舒服，可是一旦孩子要读书了，您就会发现，还是关内配套好的房子实用。

房子小点，旧点都没有关系，用心装修一下，还是很温馨的。先满足生活需要，待以后经济条件好了，再换入漂亮小区的大房子。买房很少有一步到位的。

————————.....

你可以有自己想法，不代表你的看法是就是对的，别人的看法就是太片面，谁告诉你了，你一定是对的。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-26 23:08

@占员外 2015-05-26 23:00:51

@鹏程蛇口 2015-05-12 08:17:49.0

非常英明的决定，赞一个，以后您会为你今天的决定自豪的。

您说的没错，买房就是买地段，买配套。关外的新房固然漂亮，刚结婚住在也舒服，可是一旦孩子要读书了，您就会发现，还是关内配套好的房子实用。

房子小点，旧点都没有关系，用心装修一下，还是很温馨的。先满足生活需要，待以后经济条件好了，再换入漂亮小区的大房子。买房很少有一步到位的。

————————.....

————————————————————

你只代表你自己，说话还是要客气点好，没必要指责别人，人家买关内自然有人家的道理。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-27 00:08

@鹏程蛇口 1295 楼 2015-05-23 14:34

中国的人口也在快速的往大城市迁移，将来 70%以上的人口也会集中居住在少数几个城市群。

5 大国家级城市群

1.京津冀城市群

核心城市:北京、天津。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

2.长三角城市群

核心城市：上海、南京、杭州。

3.珠三角城市群

核心城市：广州、深圳。

4.长江中游城市群

核心城市：武汉

5.成渝城市群

核心城市：重庆、成都。

这个10个核心城市加上海西的厦门在未来人口会持续流入，房地产发.....

_____

@yeu040203 2015-05-27 00:01:56

楼主，想请教您一个问题：就海西福建来说，因为有厦门的存在，您怎么看待福州楼市的投资价值或未来走向，谢谢！

_____

如果没有厦门，福州会一家独大。有了厦门，对于福建人来说，吸引力是否会是四六开（厦门6，福州4）。

福州城市规模比厦门大，土地供应也更充裕些。

有一个参考数据，就是小学生的增长率，过去5年，厦门小学生的增长率是24%，全国排名第一，你可以查一下福州的，比较一下。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-27 10:38

@蛇丈八 2015-05-27 00:34:39

楼主想问问，你对二线城市里面的公房怎么看（只有使用权没有产权）？有投资价值没有。

老公房各个城市的定位不一样，有的城市是随时可以转为私产房的。

老公房使用上都没有问题，我觉得最主要是看是否有金融属性，买入时候能否贷款，买入后能否抵押给银行再贷款。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-27 10:42

@少女不言 2015-05-25 21:45:22

黑鬼素质真的是非常非常的差，降低了楼盘的质量

@鹏程蛇口 2015-05-25 21:54:06

说几个黑人的小故事：

平均智商来说，东亚的中日韩最高，平均105，欧美白人100,美国黑人80，非洲黑，.....

@luyhshj 2015-05-27 03:44:03

每个民族都有优点，亚洲人的奴性是最强的，而非洲最弱。

敢于反抗是黑人的特色，这一点，亚洲人，尤其是中国人要跟着学习。。。

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。

没有接触过黑人，真的不了解他们，黑人的缺点是致命的。

美国的黑人已经有200年历史了，时至今日，单个警察依然不敢进入黑人居住区。黑人居住区依然是贫民窟的代名词。

不知道大家注意过没有，基本上所有被杀，或者被抢劫的中国留学生案件，作案的基本都是黑人。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-27 10:44

@金属再生 2015-05-27 08:13:51

楼主，东莞房价你怎么看！东莞夹在深圳和广州的中间，可是慢慢落后了，流入人口现在是越来越少，未来东莞会是怎么样。

东莞这种产业城市，当地人不缺房，外地人不买房。而且东莞的一个特点是按照镇来发展的。

镇中心很强，而市中心不强，缺乏聚集效应。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-27 10:47

@一个乖娃娃 2015-05-27 09:41:22

楼主看到我，如果一个小区光看价格、户型、周边配套、环境都还可以，但小区内的出售房源占小区总房源的30%以上，再加上出租房源，估计在40%左右，这种房子是不是有

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

什么硬伤，能不能购买？？？

小区内出售房源多，租房的人多，一般是因为投资盘比较多，这种小区可能没有任何缺点，但是因为卖盘多，卖家间竞价厉害，涨价可能比较慢些，。

如果一个小区都是房东自住，很少很少有盘放出来，这种地方即使房事不好，也缺乏下跌的动力，而一旦房事火爆，上涨的压力就大了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-27 12:19

@一个乖娃娃 2015-05-27 09:41:22

楼主看到我，如果一个小区光看价格、户型、周边配套、环境都还可以，但小区内的出售房源占小区总房源的30%以上，再加上出租房源，估计在40%左右，这种房子是不是有什么硬伤，能不能购买？？？

@鹏程蛇口 2015-05-27 10:47:15

小区内出售房源多，租房的人多，一般是因为投资盘比较多，这种小区可能没有任何缺点，但是因为卖盘多，卖家间竞价厉害，涨价可能比较慢些，。

如果一个小区都是房东自住，很少很少有盘放出来，这种地方即使房事不好，也缺乏下跌的动力，而一旦房事火爆，上涨的压力就大了。

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。

@一个乖娃娃 2015-05-27 11:37:29

楼主的意思，少有盘放出来的小区，上涨和下跌的幅度都不会很大，是吗？

卖的人少，自然下跌空间小。

而卖的人少，一旦房价上涨趋势形成，因为供给量少，自然上涨空间巨大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-27 12:23

@少女不言 2015-05-25 21:45:22

黑鬼素质真的是非常非常的差，降低了楼盘的质量

@鹏程蛇口 2015-05-25 21:54:06

说几个黑人的小故事：

平均智商来说，东亚的中日韩最高，平均105，欧美白人100,美国黑人80，非洲黑，.....

@luyhshj 2015-05-27 03:44:03

每个民族都有优点，亚洲人的奴性是最强的，而非洲最弱。

敢于反抗是黑人的特色，这一点，亚洲人，尤其是中国人要跟着学习。。。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@深朕 2015-05-27 11:55:36

勇于私斗，怯于公战的黑人还没有奴性？见过黑鬼有战斗英雄吗。两千年前就喊出王侯将相宁有种乎的中国人还奴性最强？自己有奴性的逆向种族主义分子不要代表别人。

黑人喜欢闹事，觉得损失不大的时候，他们会千方百计的闹事。一旦你比他还狠，他就乖的像猫一样了。

即使是现在，一些白人公司在非洲管理黑人依然是用毒打的方式，让他们害怕，他们才会驯服。

中国公司开始进行非洲的时候，喜欢用人性化的管理手段，对他们很好，可是效果并不好，他们欺骗，偷盗，偷懒，甚至毒打中国人。慢慢的，一些中国公司也采取了白人的管理方法，以暴制暴，并且更好，结果效果好的很。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-27 15:23

@鹏程蛇口 2015-05-10 20:39:31

买房的几个原则：

1.能买住宅，不买商住两用。

2.

3.买房尽量在市中心生活方便的地方，远离生活不方便的郊区，首付不够，房子可以旧点，面积可以小点，位置一定要好。

4.新房溢价太高，买房尽量买二手房，不要买新房。

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。

@rongqioulei 2015-05-12 15:02:54

楼主 为什么说贷款能多多贷尽量多贷，贷款年限尽量长？

像山东普通市级市 这个时期适合买房吗？买房的话现在有能力全款的话 是贷款划算还是全款划算？

@鹏程蛇口 2015-05-12 15:24:16

货币处于长期贬值中，在所有的贷款中，房贷的利率是最低的。

用银行的钱投资，何乐而不为啊。

一般地级市，投资赚钱基本没有希望的。

@rongqioulei 2015-05-27 15:22:22

哦 谢谢楼主，主要是现在手里的钱也不知道投资去哪里 股市风险又比较大，感觉买房还是比较稳妥吧。。。

股市确实风险大些，楼市投资好了，还是能抗通胀的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-27 16:02

通常小年轻结婚的时候，喜欢外环边的新盘，户型好，小区好，住进去感觉舒服，高层的视野也开阔。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

过了几年，小孩子要读小学了，才发现附近根本就没有学校，即使有，也是很差的学校。

为了让小孩能读书方便，上个不算差的小学，于是忍痛卖了自己的大房子，新房子，而到市中心买入一个老房子，小房子。

有一种改善需求叫进城。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-27 16:10

【恒大 30.94 亿豪夺集美新地王 楼面价 14857.86 元/平】今天，集美 2015JP01 地块公开拍卖，经过近半个小时的激烈竞价，最终，恒大地产以 309400 万元竞得，楼面价 14857.86 元/平米，溢价率 74.90%。晋升集美单价新地王!

土地拍卖溢价 74%，看来土地市场真的要热了，理论上来说，3 年后，周边的二手房价也该有这个涨幅。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-27 16:42

@南空山 2015-05-27 16:30:46

@鹏程蛇口 2015-05-27 16:02:57.0

通常小年轻结婚的时候，喜欢外环边的新盘，户型好，小区好，住进去感觉舒服，高层的视野也开阔。

过了几年，小孩子要读小学了，才发现附近根本就没有学校，即使有，也是很差的学校。

为了让小孩能读书方便，上个不算差的小学，于是忍痛卖了自己的大房子，新房子，而到市中心买入一个老房子，

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

小房子。

有一种改善需求叫进城。

————————————————————

没有适.....

————————————————————

等明白的时候，就会付出代价。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-27 17:23

中国的国有企业负债 68 万亿，政府负债 20 万亿，这么大的规模，怎么还，靠征税肯定是不行的，最好的办法当然是印钞，使货币贬值，把债务慢慢的赖掉。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-27 20:52

人民银行个人征信数据 T+1 项目将于 2015 年 6 月 1 日正式上线。 逾期一天，哪怕一分钱，都要被人行征信列入黑名单。贷款信息隔日即上征信，银行原有 3 天宽限期也将统一取消。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-27 23:06

@鹏程蛇口 1502 楼 2015-05-27 10:38

@蛇丈八 2015-05-27 00:34:39

楼主想问问，你对二线城市里面的公房怎么看（只有使用权没有产权）？有投资价值没有。

————————————————————

老公房各个城市的定位不一样，有的城市是随时可以转

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

为私产房的。

老公房使用上都没有问题，我觉得最主要是看是否有金融属性，买入时候能否贷款，买入后能否抵押给银行再贷款。

@labrace 2015-05-27 22:33:24

弱问楼主，把房产抵押给银行，银行不看使用用途吗？

抵押给银行，通常是做装修贷款用，不过用途真不一定是装修，可以进行技术处理的，你懂的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-27 23:07

@鹏程蛇口 1502 楼 2015-05-27 10:38

@蛇丈八 2015-05-27 00:34:39

楼主想问问，你对二线城市里面的公房怎么看（只有使用权没有产权）？有投资价值没有。

老公房各个城市的定位不一样，有的城市是随时可以转为私产房的。

老公房使用上都没有问题，我觉得最主要是看是否有金融属性，买入时候能否贷款，买入后能否抵押给银行再贷款。

@labrace 2015-05-27 22:33:24

弱问楼主，把房产抵押给银行，银行不看使用用途吗？

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。

@鹏程蛇口 2015-05-27 23:06:09

抵押给银行，通常是做装修贷款用，不过用途真不一定是装修，可以进行技术处理的，你懂的。

抵押给银行，通常是做装修贷款用，不过用途真不一定是装修，可以进行技术处理的，你懂的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-28 10:40

近期，银监会高层在一季度经济形势内部会议上指出，在房地产贷款风险防控方面，要加强防范房企资金链断裂风险，根据项目的实际进展情况和现金回流情况，在确保贷款风险分类科学准确的前提下，允许对房地产开发贷款适当展期。

救市的节奏，房贷在继续放松。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-28 12:27

@touchh22007 2015-05-28 10:50:40

楼主您好 我在天津 是本地人也有房子住 但是房本名字是父母的 我还没买房 感觉现在的信贷政策挺好 最近想下手买套小的 不影响生活质量为前提 看您说在市中心买 我想确认下 是说在市区买还是在市区的市中心买？市中心我是没这么多钱的。。。求教！

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

买河西或者南开区价格低的房子。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-28 12:28

@风轻云淡 Y3 2015-05-28 11:11:51

楼主，合肥可以帮着细细看看吗？

前面的回复谈过合肥的，你仔细看看。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-28 12:34

@馨德家园 2015-05-28 12:26:37

楼主，我今年三月初在深圳蛇口后海大道旁买下了一个94年的老小区房，104米的三房，可以兼顾家庭居住和小孩上学。房子配套的小学和初中虽然不是南山区最好的，但也是排名前几位的。离两个地铁口都是几百米的距离。另外房子比较安静适合住家。不满意的地方就是小区太小和楼龄太长。我现在担心的问题如下：

1，楼龄太长，如果等我小孩十年后上完初中，那时楼龄已经超过30年，转手容易吗？

2，现在都说中国建筑的实际寿.....

看看香港和东京的经验，拆迁以后都是微拆迁，即使几栋楼，如果有钱赚，也会有人拆迁的。

如果可能，买同地段好一点的房子，升值可能更快些。

如果预算有限，也只能买价格低些的房子了，能够满足

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

自住，也能满足读书，非常好了。

你看看农村的土坯房，再看看一些老城50年代建筑的房子，质量都是很差的，可是一直有人住，房子质量没有想象的那么差。

都说房子的寿命不长，一定程度上是因为城市快速发展，拆迁有利可图，很多还能居住的房子也拆迁更新了，为了利于拆迁，媒体也有意识的强调房子寿命短，真的只有30年寿命，当初立项的时候，政府能批吗？

真的成了危房，马上拆迁就来了，毕竟是一线城市的好位置。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-28 15:11

@白云朵朵游蓝天 2015-05-28 12:50:47

楼主，天津最近公积金首付2成了，天津的房子卖不动了么？如果今年内入手天津的楼盘，考虑性价比和孩子入学，您有什么建议或推荐么？谢谢

天津房子最近成交量已经上来了，虽然郊区和郊县的房子数量大，可市内6区的房子数量还是有限的，值得购买。

成交量上来了，房价已经有上涨的动力，现在就是买房的好时机。

你可以去房管局看看，现在过户的比以前多多少。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-28 15:13

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@白云朵朵游蓝天 2015-05-28 12:50:47

楼主，天津最近公积金首付2成了，天津的房子卖不动了么？如果今年内入手天津的楼盘，考虑性价比和孩子入学，您有什么建议或推荐么？谢谢

和平、河西、南开三个区的教育质量好，建议买这三个区的房子。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-28 15:17

@qiny2009 2015-05-28 14:07:45

读完很长见识，感谢楼主！

最新想在帝都买房，在买不买学区房的问题上纠结了好久。买学区的话就只能买个50多平的小房子，觉得太拥挤了。希望楼主能给出一些建议，谢谢！

好的学区房价格已经很高了。

如果买，其实海淀普通小学房子或者一般区重点小学房子就不错，海淀是教育强区，生源和师资都 不错。

北京中考是分区的，在海淀读小学，读初中，以后肯定是上海淀的高中。海淀、西城的高中可是比其他区的高中强很多的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-28 15:19

@yours128 2015-05-28 13:51:09

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@雪_人　221 楼　2015-05-12 11:35:00

不说深圳房价是高还是低，就说你之前的观念就存在问题。一线城市不论你看得上还是看不上的房子，既然有需求就该立即下手买一套，即便暂时看不上，也可以作为以后置换的筹码。一线城市的房价对大多数普通人来说想要一步到位是不可能的。

————————————————————

你说得很对，但是女人就是这样感性的，这看不上，那看不上，最终的结果是选择越来越小，身.....

————————————————————

@馨德家园 2015-05-28 14:56:09

我是今年三月初买的，蛇口的 94 年的老楼梯房，5 楼，104 平三房，总价接近 300W。之前看房看了两年，价格合适的我嫌房子差，好房子我又嫌贵。之前还考虑过去坪山那边买，因为价格便宜，后来考虑到小孩明年要上学了，坪山没什么好学校，就放弃了这个想法。去年看的同个小区的 7 楼，户型更好，只要 260 万，没买。今年过完年后房价飙升，刚好看到这套放盘，下午去看的房，晚上就签了合同，付了定金。虽然买房的过程很曲折，但是很庆.....

————————————————————

没错，安居乐业的感觉非常好，真买了房子，你会发现一件大事落地了，心情还是很放松的。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

一个新区，交通和生活社会的完善需要十年以上的时间，而教育能够发展起来，可能需要 20 年吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-28 15:27

@qiny2009 2015-05-28 14:07:45

读完很长见识，感谢楼主！

最新想在帝都买房，在买不买学区房的问题上纠结了好久。买学区的话就只能买个 50 多平的小房子，觉得太拥挤了。希望楼主能给出一些建议，谢谢！

北京的房子，还是尽快买吧，最近房价已经上涨了，未来的 1 年可能加速上涨。

去年底是买房的最好时间。

买房的目的是为了生活，所以居住和孩子读书两个方面都要考虑清楚。

北京首次披露环线人口分布情况，超过一半人口住在五环外。具体数据是：

二环内常住人口 148 万，外来人口占 5%;

二环-三环是 257 万， 外来人口占 9.4%;

三环-四环是 287 万， 外来人口占 13%;

四环-五环是 360 万， 外来人口占 21%;

五环-六环是 580 万， 外来人口占 44%;

六环外是 517 万，外来人口占 8%。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

从中可以看出四环到六环间居住了太多的外地人，所谓外地人其实就是年轻人。年轻人刚结婚的时候，喜欢五环附近的好小区和大房子，住着舒服。

可是到小孩上学的时候才发现，附近根本没有好小学，于是就有人卖掉五环的大房子而搬迁到四环内的小房子，为了孩子的上学。

从五环大房子搬迁到四环内的小房子，让孩子读书也是改善需求，有一种改善需求叫进城。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-28 16:08

一梆子大字 不识几个的老头老太，赶上了好时候，领着高额的退休工资，本来跳跳广场舞，吃吃猪头肉，喝点二锅头，感谢党，感谢政府给的好日子，幸福自由的生活，多好啊。 可是他们抑制不住自己贪婪的心，偏要把养老钱投入股市，以为可以发财致富。股市是拼智力的地方，不是耍混就可以的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-28 16:09

贪小便宜吃大亏，最终屠杀是会来临的，一定是损失了钱财，损失了健康，甚至丢掉性命，是赔了夫人又折兵

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-28 16:32

股市需要有大担当，万众创新需要股市，产业升级需要股市，国企改革需要股市，养老金充实也需要股市。所以股市必须涨，明年到 1 万点很正常，只是在上涨过程中，总会

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

有反复，更需要累累白骨。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-28 16:33

政府的债务是20万亿，国企的债务是68万亿，这么多债务，怎么还，靠征税吗，税收是个位数增长了，甚至还有负增长的地区。还债只能是，1.印钞，货币贬值。 2.股市起来，卖掉国企的股份。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-28 16:37

大盘最终会上1万点，乐观点，甚至会上12000点的，只是在前进过程中，需要很多人付出代价。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-28 23:53

@oooonahan 2015-05-28 22:37:40

Lz你好，去年九月买入了深圳福田莲塘尾片区栖棠映山200多平的大户型，看中它背山面水很安静市内比较少此类资源。但是由于目前侨香村反对路不通学位不好所以价钱还行，我4万3一平买入，目前看涨到了5万4，你觉得这个盘前景怎样？然后供楼压力大，所以我卖了现在住的景田的房子，套现了几百万，刚好够还掉我这个新房子的贷款，但是肯定要罚息。我手上就还有两套小户型的房子也没贷款租金地段都非常好。你说目前这形势，我是提.....

房贷是政府给你的福利，不要提前还。

至于是否买入，看自己的情况了，首付也是需要攒的，

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

如果首付够，不妨买入。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-29 00:06

@鹏程蛇口 1549 楼 2015-05-28 15:27

@qiny2009 2015-05-28 14:07:45

读完很长见识，感谢楼主！

最新想在帝都买房，在买不买学区房的问题上纠结了好久。买学区的话就只能买个 50 多平的小房子，觉得太拥挤了。希望楼主能给出一些建议，谢谢！

北京的房子，还是尽快买吧，最近房价已经上涨了，未来的 1 年可能加速上涨。

去年底是买房的最好时间。

买房的目的是为了生活，所以居住和孩子读书两个方面都要考虑清楚。

北京首次披露环线人口分布……

@绝仁弃 2015-05-28 22:34:26

建议楼主看看东，北五环边上新小区的价格，不论从历史 涨幅和现在价格都比绝大多数三至四环内老旧小区好多了，只有一流的学区房目前来看是个例外，因为教育资源目前在国人心中溢价太多，随着视野开阔，会发现优质教育和次优差距并不会太多，我本人就住在五环边的大房子，

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

同时也有学区房在手，但我不会牺牲现在的生活品质住那种小破房就为了增加几个点的几率上好大学

学区房和次新房上涨一直比较快。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-29 12:11

@占员外　　1565 楼 2015-05-29 00:19

@oooonahan　　2015-05-28 22:37:40.0

Lz 你好，去年九月买入了深圳福田莲塘尾片区栖棠映山 200 多平的大户型，看中它背山面水很安静市内比较少此类资源。但是由于目前侨香村反对路不通学位不好所以价钱还行，我 4 万 3 一平买入，目前看涨到了 5 万 4，你觉得这个盘前景怎样？然后供楼压力大，所以我卖了现在住的景田的房子，套现了几百万，刚好够还掉我这个新房子的贷款，但是肯定要罚息。我手上就还有两套小户型的房子也没贷款租金地段都非常好。你说目前这形.....

——————————……

@oooonahan 2015-05-29 10:37:31

恩，谢谢。可是我不看好这个楼盘前景，现在可以租一万多呢，但是租的人越多房价越上不了。高位套现了我可以提前还款也可以再找洼地。不然套几百万在那收一万多租金也不顶事，我现在的房子要供 4 万一月呢。天然居去年我差

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

点入手，但由于我并不需要学位，它的户型也不喜欢车位少的发指所以放弃了。

出租的房子，通常是业主的二套房，如果这样的房子多了，不仅影响小区的品质，卖压也大，在卖的房子多，房价自然上升困难些。

如果一个小区的所有房子基本上都是业主自住，必然1000套房子的一个小区,只有5套在卖,结果就会大不一样。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-29 12:13

@鹏程蛇口 1562楼 2015-05-28 23:53

@oooonahan 2015-05-28 22:37:40

Lz你好，去年九月买入了深圳福田莲塘尾片区栖棠映山200多平的大户型，看中它背山面水很安静市内比较少此类资源。但是由于目前侨香村反对路不通学位不好所以价钱还行，我4万3一平买入，目前看涨到了5万4，你觉得这个盘前景怎样？然后供楼压力大，所以我卖了现在住的景田的房子，套现了几百万，刚好够还掉我这个新房子的贷款，但是肯定要罚息。我手上就还有两套小户型的房子也没贷款租金地段都非常好。你说目前这形势，我是提.....

------……

@oooonahan 2015-05-29 10:24:48

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

谢谢 Lz，首付是肯定够的，但是我不能确认现在这个点还能不能入手了，过热。其实我从 05 年开始买房子，也买过六七套了，哪套都是踩在阶段性低点买入的，就是坏习惯买入就会随后刚涨起就卖出原来的，没吃到肉。反而一直不动了还翻了几番。可惜不够大不值钱。要是一开始就在非常好的地段买入大户型不动，现在也不用越来越贵老给银行打工了。现在反正手里还有房，所以吃不准了！

房价最近确实暴涨了，接下来是上涨，横盘还是下跌，都有可能。多观察，谨慎些更好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-29 12:15

@鹏程蛇口 2015-05-10 16:52:36

网上查了些同口径数据，大概而言，当前二手房价相比去年 9 月低点的涨幅：北京涨 5%，上海涨 7%，广州涨 12%，深圳涨 23%，除北京外，皆创新高。合肥、郑州、南京等也创新高，杭州、重庆、长沙、沈阳等多数二线城市仍在盘整，但多企稳。

救市已经初见成效，下半年房事就会有高潮。

@且行且歌 2011 2015-05-29 04:16:41

求教北京为何涨幅最低？是本身已在高点，造成购买的准入门槛更高呢？还是未解除限购的影响？另外，您对北京

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

各区域的房价走势有何看法？

北京是国内定义的唯一一个世界城市，加上大量驻京单位需要分房，北京也是北方唯一的高房价城市，房价上涨空间巨大，将来的房价肯定是最高的。

北京以前涨的多，最近涨的慢点也正常。

大的环境来说，最近的国企降薪和反腐对北京房价多少还是有些影响的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-29 14:46

@白云朵朵游蓝天 2015-05-28 12:50:47

楼主，天津最近公积金首付 2 成了，天津的房子卖不动了么？如果今年内入手天津的楼盘，考虑性价比和孩子入学，您有什么建议或推荐么？谢谢

@鹏程蛇口 2015-05-28 15:13:31

和平、河西、南开三个区的教育质量好，建议买这三个区的房子。

@白云朵朵游蓝天 2015-05-29 12:57:50

谢谢楼主如此耐心，和平较贵，还想买稍微大些的，那就锁定河西和南开吧，对天津不了解，请教楼主，河西的梅江那片您如何看待？会有发展么，那里很多新盘，而且价格

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

也不低。

梅江规划的不错，新房和次新房多，发展的也不错，是难得的高档居住区域。

就如你说，价格有些高了，透支了未来的上涨空间。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-29 15:27

大家喜欢刷微博吗，下面是我的微博，欢迎大家一起微博上交流。

http://weibo.com/3895107933/profile?topnav=1&wvr=6

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-29 16:46

@gracesissi 2015-05-29 16:35:57

楼主，关于贷款，想请教一下，如果只是公积金贷款，每月公积金还款后，公积金账户尚有余额，那是否应该缩短公积金贷款年限，增加每月公积金的还款额度？

你可以问一下，公积金是否可以用于第二套购房，你是否还需要购买。

如果不能用，当然是缩短贷款年限。

另外，既然公积金这么多，可以买价格贵点的房子啊。

或者把房价高评，减少首付比例，增加贷款额度，这样公积金就不会富裕了。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-29 16:57

据说美国人的平均买入首套房的年龄是37岁，德国是42岁，说明即使发达国家买房也不是一件容易的事情。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-29 22:10

@少女不言 2015-05-29 21:41:35

请教楼主，刚才看我国GDP创六年新低，也就是说面临极大通缩压力，面对整体经济困难局面，继续购房有多大风险？会不会地产崩盘？

正因为GDP增速低，国家才更需要楼市成交活跃。

今年一季度，地方政府卖地收入减少30%，加上楼市成交不活跃，地方政府税收压力极大。

产业懦弱的四五线城市，财政收入一半靠房地产，房地产不景气，地方发工资都困难，更不要说还有那么多的债务需要还。

所以政府会想尽一切办法刺激楼市，为的就是保地方财政。

不过即使刺激楼市，三线以下也不会有起色，买房还是在一线和强二线才有价值。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-29 22:14

【北京公积金新政：首套房最低首付20% 二套房30%】

首套自住住房贷款政策，最低首付款比例为20%，贷款最高

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

额度为120万元。有1套住房并已结清个人贷款购买第二套普通自住住房的借款申请人，执行第二套住房贷款政策，最低首付款比例为30%，贷款最高额度为80万元。

既天津之后，北京也放松了公积金的使用，房价上涨一触即发。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-30 08:16

@少女不言 2015-05-29 23:32:46

不过即使刺激楼市，三线以下也不会有起色，买房还是在一线和强二线才有价值。

所言极是。

但这种治标不治本的行为，是否只是短期内见效呢？也就是说，失去经济高速发展的大力支撑，这种高房价还可以持续多久？如果我买入五年之后崩盘，只剩下欠银行的大量债务，而此时收入因为通缩不断下降，房产也无法变现，怎么办?

建议你看看介绍1998-2001年中国经济的书籍，那个时候，国企全面亏损，银行坏账成堆，很多人在预测中国经济崩溃，最后通过国企改革，加入世贸，不仅走了出来，而且创造了辉煌。

今天的情况也类似，虽然遇到了很多困难，诸如产业需

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

要转型，人口红利消失，过剩产能严重，不过中央也在行动，向改革要红利，建立自贸区，大众创业，万众创新，一路一带走出去，这些目标如果部分实现，未来前途还是光明的。

目前是开始转型的阵痛期，经济不行，所以需要股市和房事的繁荣。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-30 16:45

@少女不言 2015-05-29 21:41:35

请教楼主，刚才看我国GDP创六年新低，也就是说面临极大通缩压力，面对整体经济困难局面，继续购房有多大风险？会不会地产崩盘？

_____

@鹏程蛇口 2015-05-29 22:10:53

正因为GDP增速低，国家才更需要楼市成交活跃。

今年一季度，地方政府卖地收入减少30%，加上楼市成交不活跃，地方政府税收压力极大。

产业懦弱的四五线城市，财政收入一半靠房地产，房地产不景气，地方发工资都困难，更不要说还有那么多的债务需要还。

所以政府会想尽一切办法刺激楼市，为的就是保地方财政。

不过即使刺激楼市，三线以下也不会有起色，买房还是在一线和强二线才有价值。

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。

@zhngjinrui 2015-05-30 11:41:06

问题是哪有那么多钱来买房呢？就像卖白菜的家里缺钱，就壹佰元一斤卖白菜，但是有人买吗？

房子这种地域性强的东西，有便宜的，比如县城的，可是你不想要。想要的一定是贵的，需要跳跳脚，努努力的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-30 16:46

@鹏程蛇口 2015-05-29 22:14:32

【北京公积金新政：首套房最低首付 20% 二套房 30%】

首套自住住房贷款政策，最低首付款比例为 20%，贷款最高额度为 120 万元。有 1 套住房并已结清个人贷款购买第二套普通自住住房的借款申请人，执行第二套住房贷款政策，最低首付款比例为 30%，贷款最高额度为 80 万元。

既天津之后，北京也放松了公积金的使用，房价上涨一触即发。

@专打火鸡 2015-05-30 15:45:11

不是一触即发，而是已经触发，是火上加油。

还是您说的准确，是火上浇油。

去年 930 才是房子的抄底季。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-30 21:11

@鹏程蛇口 36 楼 2015-05-10 16:52

网上查了些同口径数据，大概而言，当前二手房价相比去年 9 月低点的涨幅：北京涨 5%，上海涨 7%，广州涨 12%，深圳涨 23%，除北京外，皆创新高。合肥、郑州、南京等也创新高，杭州、重庆、长沙、沈阳等多数二线城市仍在盘整，但多企稳。

救市已经初见成效，下半年房事就会有高潮。

@望天索路 2015-05-30 20:17:08

楼主，成都的郫县那边怎么样？帮分析分析

县城的房子自住可以，投资没有价值。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-31 08:18

@鹏程蛇口 2015-05-26 08:23:11

全球趋势 ，首先全球性货币贬值（包括美元）其次全球性的负利率时代来临，你想想 负利率 啥概念

中国利率市场化这块说穿了 本质就是低利率乃至负利率时代，保本型理财产品和余额宝是利率市场化的急先锋。

货币贬值是世界性的问题，中国也不会例外。如果拉面 60 元一碗了，房价呢？

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@palazzo 2015-05-26 09:11:57

说到这个，随着贬值，广州的房价已经变得很合理了

现在空军们大言炎炎的余额宝，我看我老婆在搞，大约是一万块钱一天一块钱收益

那么问题来了，现在广州很多不用100万的房子，租金都能去到2500-3000左右了

远比放在余额宝划算，更比存在银行划算

从这个侧面看，广州的房子还真的没有泡沫

@偶是大专生 2015-05-30 23:18:53

我也觉得广州房价是一线城市中最合理的，可惜我人深圳。

广州人务实，房价非常合理。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-31 08:19

@风轻云淡Y3 1470楼 2015-05-26 17:23:00

对啊，投资就买地铁房学区房，其他别买

@上光 2015-05-26 17:47:30

离地铁2号线有500米，学区倒是谈不上特别好，但我觉得附近小区都还不错，学校的生源应该不差，教学质量也应水涨船高。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

也请楼主帮着仔细分析一下合肥啊……

————————————————————

嗯嗯，我觉得合肥房价还能涨，买的人太多了

————————————————————

@偶是大专生 2015-05-30 23:25:51

我觉得合肥房价没什么涨头了，两年前花70万在天鹅湖买了套两房，最近看了下二手房价格，除去乱七八糟费用，好像没啥变化，后悔当时没在深圳买，170万的房子两年涨到了270万。

————————————————————

安徽是人口流出大省，合肥上涨空间不大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-31 08:24

@alazylady 2015-05-31 00:45:58

赞同楼主的说法。

一是资源向重点城市倾斜。回老家有一种感觉，现在的小城市甚至农村已经不是山清水秀了，雾霾比大城市还厉害。因为大城市成本高，污染企业都往内地不发达地区走了。

二是人的欲望是无止境的，最开始有点钱也许一房两房就够了，只要有条件，以后肯定会想要更大的。

三是来到大城市工作的人有余力的话会给自己的父母也买一套的，我周围很多同事都这样，还往往就是在自己小区多买一套，方便老人退.....

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。

未来70%以上的人口会居住在10个左右的城市圈，我们早做打算为好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-31 08:25

@qedrgg 2015-05-31 02:04:00

、牛刀的预言为何失败？

1950年北韩金家王朝不宣而战侵略南朝鲜，联合国安理会决定出兵朝鲜维和制止侵略战争蔓延。当时美国所有的智库都坚信新生的马列中国不会出兵援助金家王朝，因为中国援朝有百害而无一利。

1、中国是联合国安理会常任理事国，成立联合国时董必武还曾亲自去美国旧金山出席签字仪式，和联合国军交战等于是左手和右手过招。

2、中国刚刚结束长达四十年之久的内战和外战，战争早已把中国折腾.....

牛刀是嘴上看空，目的是为了挣钱。

其实他是做多的，牛刀在北京、上海、深圳都有住房。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-31 08:26

@仗剑飞身 2015-05-30 23:50:03

楼主，预计今年北京三环的房子能涨10%不

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

今年肯定超过10%。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-31 08:28

@占员外 2015-05-31 07:59:21

@偶是大专生 2015-05-30 23:34:18.0

龙中除了去罗湖稍微近点，去哪里都不方便，西丽那位置去南山、福田、宝安都比较方便。而且深圳政府的态度也很明显，基本上好事都向着关内，看那么多条新修的地铁线，有几个站在关外就知道了。而且我见过的稍微有点钱的人，很少有不住关内跑去关外的，我也没听说深圳哪个牛逼点的学校在关外的，基本上都在罗湖、福田和南山了。

————————————————

每个人想法不一.....

————————————————————

想法不一样很正常，因为对未来的预期判断不一样，大家拿出不同的观点，讨论一下，才能认识更深刻，理越辩越明。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-31 08:35

@仗剑飞身 2015-05-31 08:29:19

@鹏程蛇口 2015-05-31 08:26:12.0

今年肯定超过10%。

————————————————————

要是能涨成深圳那样就值了，否则多套房都不够将来交

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

个税的

北京的房价将来肯定是全国最高的，北京的定位也是深圳所不能比的。

房产税不会对大城市的房价构成影响，因为使用价值高，成本可以转嫁。反倒是对小城市的房价是利空。

美国有6万美元一平米的房子,也有1美元一套的房子，价格为何如此极端，就是因为有了房产税。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-31 08:51

@占员外 2015-05-31 07:59:21

@偶是大专生 2015-05-30 23:34:18.0

龙中除了去罗湖稍微近点，去哪里都不方便，西丽那位置去南山、福田、宝安都比较方便。而且深圳政府的态度也很明显，基本上好事都向着关内，看那么多条新修的地铁线，有几个站在关外就知道了。而且我见过的稍微有点钱的人，很少有不住关内跑去关外的，我也没听说深圳哪个牛逼点的学校在关外的，基本上都在罗湖、福田和南山了。

每个人想法不一.....

@鹏程蛇口 2015-05-31 08:28:20

想法不一样很正常，因为对未来的预期判断不一样，大

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

家拿出不同的观点，讨论一下，才能认识更深刻，理越辩越明。

@专打火鸡 2015-05-31 08:46:53

不一定，多军这么多年的口水全浪费了，要是理能越辩越明，这房观至少没这么多傻空。

所谓理越变越明，是指多军内部有流派之分，认识有分歧，探讨一下，能够加深认识。

至于空军，还是算了吧，没必要和他们费口舌，你无法叫醒装睡的人。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-31 09:06

@专打火鸡 2015-05-31 09:02:40

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F215199060.jpg{EIMAGE}

别说中国的农村，就连日本的农村和韩国的农村也一样要从中国进口媳妇。

从能交配的角度来看，城市的机会远远大于农村，越大的城市交配的机会越多。

别跟老爷谈人性，从种族延续的角度来看，人和动物根本没有两样。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

日韩的今天就是我们的明天，城市化规律是一样的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-31 10:45

京津冀一体化对房价的影响：

1.北京：

京津冀一体化，意味着京津冀地区的经济会得到快速发展，经济总量会快速提高，创造的财富会大量沉淀在北京，所以北京四环内的房价上涨动力会更加强劲，甚至会一房难求。未来北京肯定比香港地位高，北京房价超过香港房价也只是时间问题。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-31 10:46

2.天津：

北京的溢出会使天津财富快速增加，天津市内六区，特别是教育发达的和平、河西、南开三区房价也会长期看涨。除市内六区外，其他区县房价上升空间不大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-31 10:47

3.河北：

作为京津的生产配套基地，河北的经济会快速发展，不过产生的财富会大量沉淀到北京,河北收获的是GDP和就业，以后河北靠近京津的区域人民在家门口就可以找到合适的工作了，房价也不贵，安居乐业的好地方。

按照交通规划，北京的地铁要修到燕郊、固安和涿州，这三个地方靠近地铁站的地方房价会上涨，作为北京的睡城，

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

是北京工作的小白领投资置业的好地方。除了这三个地方靠近地铁站的房子，其他靠近京津的河北城市房价不会有大的变化，虽然承接了北京的产业溢出，可是没有高端就业岗位，从业人员的收入不会高，加上河北平原房子的产量是无限的，因此虽然经济会繁荣，房价不会高，这点类似珠三角的几个地级市吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-31 15:31

@伶仃剑客 2015-05-31 11:23:24

楼主，看了你的很多观点，感觉确实在理，你觉得珠海的房子现在值得买么，打算在市区买，首次买房，属于自住、结婚。我和对象都在珠海工作，新房太贵已经买不起了，二手房位置较好，价格也还可以接受，又担心现在剩余房子特别多，买了会不会成为所谓的“接盘侠”，想听听你的看法，谢谢楼主！

既然自住，肯定要买房。

买市中心的二手房不错的选择，不会成为接盘侠的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-31 16:25

【天津常住人口两年增加113万 9成为“新天津人”】市统计局的最新数据显示，到2012年末，全市常住人口总数突破1400万。近两年来，本市常住人口的增量九成缘于迁移人口的增长。越来越多来自四面八方的“新天津人”来

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

到津城，为津城增添了南腔北调的口音，丰富了城市人口结构。

类似天津之类的强二线城市人口处于快速流入中，房价上涨是再正常不过的事情了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-31 16:46

房价反映资产价格，租金反映消费价格，都受供求影响但又有差别。房价由富人决定与M2增速挂钩，你买不起房只说明不够富；租金穷人说了算与CPI挂钩，你租不起房说明足够穷。两者趋势走向相近基本同涨同跌，但波幅和先后顺势不同。M2增速远大于CPI，房价涨幅大于租金。上涨时房价领涨，下跌时租金领跌。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-31 22:22

@sunmorris 2015-05-31 18:45:24

楼主西宁怎么样，市中心6000一平

自住可以吧，投资空间不大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-31 22:43

#纽约房产600万人民币##曼哈顿中城东##1卧1卫#774平方尺(72平米，无公摊)外加阳台。要价97.5万美元(604万人民币-8.3万/平米)。物业900美元/月，地税890美元/月。80年代楼，朝南精装。有前台门卫，健身中心等。联合国旁，安静舒适，步行地铁站的7，8分钟。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-05-31 23:30

@鹏程蛇口 2015-05-31 22:43:00

#纽约房产600万人民币##曼哈顿中城东##1卧1卫#774平方尺(72平米,无公摊)外加阳台。要价97.5万美元(604万人民币-8.3万/平米)。物业900美元/月,地税890美元/月。80年代楼,朝南精装。有前台门卫,健身中心等。联合国旁,安静舒适,步行地铁站的7,8分钟。

看看国外的物业和房产税,不是一般的高。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-01 10:36

@白天的隋棠 2015-06-01 07:36:23

楼主现在8090后的农村人口主力大多数都已经在城市了,以后得人口红利没有像现在这么多了。

正因为以后没有多少人口红利了,才要买入大城市的房子。

城市化分为两个阶段,第一阶段,人口从农村流入城市,第二阶段,人口从小城市流入大城市。

未来小城市人口处于流出状态,只有大城市人口才处于流入状态。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-01 10:37

@鹏程蛇口 81楼 2015-05-10 23:10:00

加v信1101284955,获取更多优质资源推荐

@梦幻泡影吗 2015-05-102　3:00:45

楼主认为济南的价会如何呢？现在适不适合出手？

————————————————

@白天的隋棠 2015-06-01 07:46:33

济南是省城，而本省还有一个更强大的青岛分流本省资源，这点和辽宁、福建类似，房价上涨我说不好。

————————————————

我 6 月或者 7 月份打算在济南买房，5 月份看的一个新房售楼人员明确告诉我们说 6 月份上涨 50 元

————————————————

二线房价今年下半年会上涨，金九银十可期。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-01 11:16

【年年如此】每年的一季度，都是媒体伙同财经评论员唱衰、后推导出整个楼市暴跌、崩盘；二季度就会说开发商跑路了，降价大甩卖了，五一成交惨淡（网签为零），过了五一，马上转头说开发商雇人彻夜排队、热销数据造假；三季度一定骂开发商捂盘惜售、疯狂涨价；四季度扎堆开始评选年度人物、排行榜。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-01 12:31

@shenzhibm 2015-06-01 12:20:59

楼主你好，本人坐标苏州。每个大型超市门口必有 1 到 2 家卖房子的展位，当地人拆迁有房子，要买房也会卖房，

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

外来人口15个人中有一个能买的起就可以了，苏州到处都在建房子，请教房子怎么涨？

_____

苏州经济强悍，核心区好位置的房子肯定会涨。

那些超市门口在卖的，你看看房子在什么地方，都是很偏僻不适合居住的地方吧

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-01 12:35

2015年5月，易居房地产研究院监测的30个典型城市新建商品住宅成交面积，环比5月增长15.5%，同比增长34.9%。楼市升温的势头，可以说势不可挡！此30城包括二三线样本城市。当前情况：核心城市量价齐涨，三四线城市量增价稳。5月成交量已超去年10、11月，预计6月继续高歌猛进。

救市已经见到效果，房价开始上涨。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-01 15:45

@扇乱春秋 2015-06-01 15:32:15

楼主，目前在青岛郊区城阳区买了一套房子，此小区南门就是青岛世纪公园，42万平方，南门东侧是青岛国家广告产业园和博士创业园，北门是宝龙广场，有大润发超市，以及农贸市场等，小区西侧则是城阳新天地广场等大片的广场。且小区附近有规划的地铁出口。学区也不错。

环绕这个小区的道路绿化是一流的，以房子为出发点，

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

步行十分钟内，有大型公园，大型广场，超市，农贸市场，三甲医院，创业园区，地铁口（规划），大型运.....

_____

自住，怎么喜欢怎么来吧。

多层的顶楼，升值一般比较慢，你可以多观察附近不同小区最近几年的涨幅。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-01 17:01

@重返寒武纪 2015-06-01 15:46:06

楼主楼主看到我，济南房市如何？手头有点点钱，想在济南买套住宅，投资或者保值，可行么？

_____

济南是省城，保值肯定没有问题。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-01 20:43

@豆浆没喝完 2015-06-01 18:14:13

@彩泓 1986 2015-05-14 15:37:49.0

楼主你好，淄博的一个全国经济百强县桓台县县城的房价已到了六七千，13 年左右基本就这个价格了，这两年基本没涨，不过近期新开盘的几个楼盘有涨价的趋势，期房 6000 多，现房接近了 7000，是不是有点虚高？买了能保值吗？不期望升值，保值就行。另外桓台县城这几年发展很快，人口越来越多，近五年已盖了两所中学，城北与城南学校，都是九年一贯制的。马上又会盖一所城西中学，加上之前.....

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。

如果不是自住，县城、一般地级市不碰。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-01 22:51

【楼市或袭来一重磅炸弹 “限外”或将取消】楼市政策又有松绑传闻。据了解，针对境外人士在国内购买房屋所设定的“限外”政策即将松绑。这被看做是降息、公积金贷款首付比例调整等系列政策的延续，或将成为“限购”政策取消的前奏。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-01 23:56

@朝梁暮周 2015-06-01 23:07:31

楼主 大庆房价会是什么样

大庆这种单一产业的城市不碰，投资没有任何价值。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-01 23:57

@我是屈屈 2015-06-01 23:52:51

你好，石家庄怎么样？

石家庄投资没有价值。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-02 08:06

@w67661 2015-06-02 07:43:35

楼主，听说广州低调的放开了限购，我也找朋友问过，确实如此。怎么理解？

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。

广州郊县的的库存较大，表现也是四个一线城市中最弱的。

放开限购，有助于郊县和南沙去库存，坚定开发商的拿地信心。

作为个人，是买入好位置物业的好机会。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-02 08:27

德国：收缩的城市在不断增加，来自 Economist 的互动地图

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F215375133.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F215375136.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F215375140.jpg{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-02 08:28

统计的是德国 107 个州辖市或直辖市(kreisfreie St?dte)，相当于德国三分之一人口。鲁尔区颓势明显，原东德五州与西德缺少大城市的威斯特伐里亚地区、莱茵兰-普法尔茨州、弗兰肯尼亚地区和士瓦本县也在衰退。2020 年，只有波茨坦、卡尔斯鲁厄和奥尔登堡三城仍然增长。人口前景很不乐观。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-02 08:33

图中绿色代表人口增加的城市，红色代表人口减少的城市。

2012-15 年，人口减少的城市 38 个，人口增加的城市 65 个。

2015-20 年，人口减少的城市 59 个，人口增加的城市 43 个。

2020-35 年，人口减少的城市 104 个，人口增加的城市 3 个。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-02 08:35

上图数字说明:

1.德国目前处于再城市化阶段，人口在从小城市，经济不发达的城市持续流向大城市，经济发达的城市。

2.德国的新增人口少，总人口增加有限或者在减少。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-02 09:15

【放水!】2014 年 4 月，1 万亿元 PSL(抵押补充贷款)由央行转到国开行，重点支持棚改，利率是 4.5%，期限为三年。今年 5 月初，有媒体报道称，新一轮 PSL 正在启动，期限可能为 3~5 年，规模可能扩至 1.5 万亿元，其效用相当于两次降准，而且利率降至 3.1%，必将引导银行间利率继续下滑。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-02 09:27

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

路透社报道，七国集团(G7)财经首长达成一致，愿意接受将人民币纳入国际货币基金组织(IMF)货币篮子。这将标志着中国在全球经济舞台上的崛起进入全新阶段，美国将不得不接受自己的全球金融影响力被稀释。“达成完全一致，原则上愿意这么做，须先审查技术性条件，不过这个问题没有政治分歧。”

那些整天崩溃论，看淡人民币的该好好想想了，人民币纳入国际货币基金组织货币篮子，各国争相加入亚投行，难道他们都傻吗？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-02 09:32

@朝梁暮周 2015-06-01 23:07:31

楼主 大庆房价会是什么样

@鹏程蛇口 2015-06-01 23:56:29

大庆这种单一产业的城市不碰，投资没有任何价值。

@专打火鸡 2015-06-02 09:29:34

玉门的今天就是大庆的明天。

资源型的城市只适宜在鼎盛初期投资，大庆早过了。

而且，大庆的左翼傻逼很多，想转型？三个字：不可能！

说的没错，还是早点逃离的好，东北地区是计划经济的

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

典范，很多人思想还停留在早期的等靠要阶段。

思想落后了，注定经济会落后。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-02 09:53

@朝梁暮周 2015-06-01 23:07:31

楼主 大庆房价会是什么样

@鹏程蛇口 2015-06-01 23:56:29

大庆这种单一产业的城市不碰，投资没有任何价值。

@专打火鸡 2015-06-02 09:29:34

玉门的今天就是大庆的明天。

资源型的城市只适宜在鼎盛初期投资，大庆早过了。

而且，大庆的左翼傻逼很多，想转型？三个字：不可能！

@鹏程蛇口 2015-06-02 09:32:25

说的没错，还是早点逃离的好，东北地区是计划经济的典范，很多人思想还停留在早期的等靠要阶段。

思想落后了，注定经济会落后。

@专打火鸡 2015-06-02 09:36:22

介绍个大庆的傻逼

响当当刚需，静等房价崩盘。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主：塔尖参禅

网上有他的参加红色聚会的资料，看这些大庆的秧歌 SB 真恶心。

他说的确实没有错误，确实不用买房，以后好房子大把等着挑的，价格还便宜。

底特律有 1 美元的房子，玉门 5000 元一套的三室随便买。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-02 10:21

老张是一家国企的库管员，虽然只是发放一下劳保，不需要什么技能，不需要什么体力，属于没有任何技术含量的工作。

可是老张可不这么认为，他觉得自己重要的很，你领劳保，要看他的心情，不高兴了，让你等，甩脸子是轻的，遇到看不顺眼，直接告诉你今天盘整库房，明天再来吧。

老张的一生，就是折腾人的一生，耍牛逼的一生，骄傲自豪的一生。

虽然民愤很大，可是领导不敢调整老张的工作，更不敢让老张下岗，因为老张有绝活，年轻的时候就打遍天下无敌手，如今老了，风采依然不减当年，你少给他发 5 元奖金，他就去领导家吃饭，而且坐下来不走了。哪个领导不怕这种人。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-02 10:24

老张的儿子高考考了201分，最后上了一个大专，大专毕业了，老张去找领导，要求分回单位，可是领导说，分回单位最低本科学历，你儿子不符合规定。

老张可不这么认为，自己的儿子大学毕业了，是受过高等教育的人才，励志为单位做贡献，你敢不要。

老张说，自己为了工作操碎了心，流尽了汗，献了青春，献终身，献了终身，俺要献子孙呢，子子孙孙要为公司做贡献，你碰啥不要？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-02 10:32

@智屋交易 2015-06-02 10:25:44

我公司接二手房　网签　过户 贷款　评估业务（千一）有需要者联系13812663601

做广告，没关系，可是你也要说一下自己的城市啊，你不可能做全国的业务啊。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-02 12:10

@哼 xiao 2015-06-02 11:56:49

楼主 ，西安房价呢 您怎么看

西安自住可以，投资只能保值吧，没有多少空间。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-02 12:11

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@豆浆没喝完 2015-06-02 11:59:11

大神，如果单纯为了投资的话，是入手济南大明湖附近的老房子好还是淄博市中心的学区新房好？

济南是省城，投资价值更高，不知道大明湖的具体位置，买核心区好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-02 12:26

仔细看看前面的回帖，对于很多城市都有分析的。

买房这么大事情，花点时间自己思考一下，或者花点时间看看别人的讨论还是需要的。

懒惰的只想听到答案，要投资赚钱，估计真的很难。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-02 12:29

网上有人说 ，社会主义国家，就该保证人的住房，就该无偿分配住房。

房子是财富，是资产，肯定是要花钱才能得到的。

单纯只是住宿，租房的可以的，如果不想花钱，住桥洞也是可以的，现代桥梁修的高大上，不会淋雨的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-02 15:56

@切丝丁丁 2015-06-02 15:18:55

嗯，同意楼主判断。

看老家的同学，夫妻赚 20 万一年，住五六十万的房，开四五十万的车，然后跟我们这些在帝都、魔都的人大谈生

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

活舒适。

呵呵，我们想过上你的日子分分钟，甚至每年什么都不干，房子轻松涨 10%-20%，抵他全家三五年收入了。但是他想过上我们的日子，可能需要付出一生，甚至两代人的努力。

风物长宜放眼量，眼光要远，买房要早，买房买地段。房子本身不重要，重要的是地段、地段、地段！

即使手.....

他们的孩子会因为他们现在的安逸而付出代价。很多地方会衰败下去，年轻人不得不离开家乡去大城市谋生。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-02 16:00

@切丝丁丁 2015-06-02 15:36:10

顺便跟楼主探讨下，现在我自住单位附近两房，出租一套内环内三房学区房，预备过三年搬入学区房。

那么问题来了，目前自住这套如何处理。

一出租，年获租金 4 万，好处这套房贷款是 75 折的，另外今后孩子长大了我们能回来住，单位属于那种什么都有的大院，生活很方便。缺点是这里离市中心远，房价涨幅低于平均。

二出售，另外去市中心买一套。好处是可以充分利用公积金剩余额度，租金高，房价涨得快。缺点是又要折腾.....

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

果断出掉不好的房子，换入好房子，提高你手中资产的回报率，无论从居住，还是从投资角度，买入好房子都是最合适的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-02 16:02

小城市体制内的人生活舒适、安逸，收入也不错。很多人非常骄傲和自豪，觉得大都市人太辛苦了，感觉到很可怜，真的不值。

他们不知道，舒服从来都是相对的，今天舒服了，明天呢，也会吗？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-02 16:10

楼市分化继续：三四线城市高库存套住开发商

自去年年底以来，一系列对房地产消费的刺激政策放出后，房价上涨主要集中在一线城市和少数二线城市，三四线城市房地产市场并未调头向上。

利好政策频出让一二线城市的楼市迅速回暖，但对于三四线城市而言，楼市调整的故事似乎仍在继续。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-02 16:11

关于一二线城市与三四线城市的楼市分化，前华远地产董事长任志强认为，三四线城市确实有些供应过大，问题可能不在楼市本身，而出在人口迁移上。在他看来，在城镇化进程中，产业必须与城镇化并行，没有产业支撑，人口转移到别的地区，有些地区空了，有些地方住房又可能供不应求，

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

出现错位。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-02 16:12

“不能用个人感觉去评判三四线城市都存在着危机，实际是区域差别巨大，有些二线城市问题也很多。哈尔滨、沈阳等城市，都存在一些问题，可能比部分三四线城市问题还严重。”任志强曾经说道。

交通银行金融研究中心预计，5月沪深等重点城市成交将继续回暖，新盘价格有上涨势头，二手房跳价现象也将增多，这些城市将迎来“红五月”。相比之下，供过于求的二三线城市受新政的提振作用将较为有限，成交量难见明显起色，库存压力也使卖方不敢轻易大幅涨价。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-02 16:13

“起色”并不是没有，一些三四线城市也出现回暖迹象。株洲市房管局数据显示，4月株洲市城区新建商品房网签24.36万平方米，同比增长30.38%；均价4429元/平方米，环比上涨250元/平方米；而保定自经历了去年从疯狂到清淡的周期之后，今年5月开始本地自住需求抬头，一些项目成交活跃。株洲与保定受访的销售人士认为，眼下楼市成交一定程度上回暖，但考虑到眼下的供求现状，这些城市今年下半年仍将以去库存为主，开发商涨价动力不足，房价至少不会出现跳涨。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-02 16:25

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@切丝丁丁 2015-06-02 16:09:04

@鹏程蛇口 2015-06-02 16:00:12.0

果断出掉不好的房子，换入好房子，提高你手中资产的回报率，无论从居住，还是从投资角度，买入好房子都是最合适的。

————————————————

嗯，你的建议正合我心意。

当然这也意味着我始终要控制不必要的开支，不换车，控制装修资金，欧洲自由行也要放一放。二线城市的同学们更要觉得我可怜了

————————————————

辛苦只是暂时的，买房后经济感觉紧张只是前两年。

垫垫脚，跳一下，做成了，未来的回报是巨大的。任何有意义的事情，都需要付出代价才能做成。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-02 16:29

三四线城市一些家庭条件还是不错的（政府公务员、央企管理人员、小企业主家庭），这些家庭都希望自己的孩子能有良好的教育，有个好的工作和生活，随着各种资源快速往大城市聚集，电商的发展以及人口结构的变化，中小城市的产业衰落是趋势，人口从中小城市往大城市流动会是常态，

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-02 16:30

因此无论你是否乐意，要有一个好的工作和生活，涌入

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

大城市是必须的，孩子到了大城市，父母以及整个家庭都需要搬迁过去，这个问题，越早考虑，越是主动。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-02 16:31

中国的父母，都希望自己的孩子过的安逸些，不用付出太多的辛苦就会有好的生活，其实安逸从来都是努力奋斗、辛苦工作后才能有的。假如一个年轻人刚工作就很安逸，一旦人到中年，安逸生活没有了，需要自己去努力奋斗，到那个时候需要重新开始，那才真是灾难。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-03 08:15

@鹏程蛇口 200 楼 2015-05-12 09:02

@小鱼儿 WQ 2015-05-12 08:52:28

@鹏程蛇口 楼主，来来来，说说厦门的房子怎么样？房价以后有什么情况？城市以后发展如何？

厦门虽然经济规模不大，房价上涨却非常强悍，不输一线城市。

厦门是福建土豪的最爱，大小老板很多希望在厦门买房（福建人敢闯敢干，国内外有多少福建籍的老板啊），加之地域狭小，供给量有限，房价会长期上涨吧。

厦门不仅是厦门人的厦门，更是所有福建人的厦门。

@旧年旧日旧伤痕 2015-06-02 17:27:28

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

请问楼主。座标帝都。我13年在最高峰时260万购得郊区房产。房子质量好。这个地方环境好，属生态含氧山区。没有高校，距离天安门不到30公里。这些年人口没有增加，不到30万人。现在卖掉要亏30万。我想卖掉换市区的值吗？还是再等等。我不是刚需。买房属投资！谢谢啦

你说的这个地方是门头沟吧，这么偏避的位置，除非自住，否则不要买入。

趁着现在成交火热，果断卖出这个房子，买入市区好位置的房子。至于亏损30万，不要考虑，你买入市区的房子马上就赚回来的，比继续死守强多了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-03 08:18

@newmanht111 2015-06-02 19:38:11

楼主，温州怎么样？将来走势如何麻烦你分析下，目前我所有的前在股市，想等一段时间后出来，比如今年年底退出来买房，你觉得这样合算吗？？？期待您的分析

温州房价已经跌了几年了，现在到底了，该上涨了。

个人认为温州房价上涨空间不大，温州的制造业未来发展空间很小了，属于温州的大时代已经过去，如果投资买房，还是去省城杭州或者上海吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-03 08:19

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@liayezi 2015-06-02 21:54:30

好多开发商甚至开始捂盘，说没房子了，动手慢了下就得多花十万，崩溃了

保定房价没有多少上涨空间的，纯粹炒作而已。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-03 08:22

@鹏程蛇口 146 楼 2015-05-11 17:47

@淡如轻烟 2012 2015-05-11 15:42:53

楼主，本人在长沙买了房，但人在深圳工作，想在深圳买，但计划赶不上变化。能否指点一二。

长沙的供给量太大了，最近 3 年应该是降价的吧，有条件，还是置换到广深吧。

@夜舞凌殇 2015-06-02 22:33:33

想在长沙买第二套给老人住，楼主给点建议

另外请问，股市火爆过后，资金会不会再回楼市？

房产税是不是葛屁了？起码近几年不会出来吧

长沙房子没有投资价值，不过自住养老，省城是好地方啊。

股市火爆后，总有一部分资金流向楼市锁定收益。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

因为政府还要继续卖地，房产税短时间不会出台。不过迟早是要出来的，房产税出台，对大城市房价打击不大，因为涌入的人口多，投资的也可以提高租金转嫁给租房人，而小地方的房子，打击很大，那些缺乏居住功能的房子会一文不值。底特律 1 美元的房子就是结果。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-03 09:17

房地产从产业链的角度，60%、70%的产业全跟他相关。

房地产连着 40%—50%的就业。

房地产还连着地方本级财政收入的 65%左右。从 2003 年以来在地方本级财政收入当中，卖地的收入占一半，房地产开放经营的收入加在一起可能就要占 65%左右。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-03 10:24

2.4 亿美国城市人口居住的面积仅占美国国土面积的 3%，却生产了 GDP 的 85%。巴黎的人口占法国人口的 13.4%，但生产的经济量是总量的 24.5%;伦敦人口占英国人口的 12.3%，GDP 达到 20%；布达佩斯占匈牙利人口 18%，GDP 占 35%。圣保罗占巴西人口 10%，GDP 生产了 36%，

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-03 10:25

利马占秘鲁人口的 26.5%，GDP 的 53%；开罗占埃及国土面积 0.5%，生产了经济总量的 40%。日本三大都市圈集中了将近 69%的总人口，生产了 74%的 GDP。大东京都市圈的国土面积比北京市还小一点。但是它集中了将近 29%的日本人口，

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

生产了30%以上的GDP。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-03 10:35

@我是伞叮叮 2015-06-03 10:22:59

楼主看我，楼主你说得太好了，非常诚恳，一直追你的帖子，忍不住注册账号想跟你请教一下，本人坐标北京，今年想买房，计划八月完成过户（由于限购），最近正在看宋家庄一代和方庄一代的房子，请问哪里升值潜力大，宋家庄三个地铁线交汇，但周边老破小较多，而方庄地铁口附近买不起，只能买离地铁远些的回迁房或者小户型商品房，预计花250万左右购房。请楼主帮分析一下，买哪里好呢。

_____

方庄、宋家庄都是不错的位置，附近买房都是不错的选择。至于买哪个好，根据自己的需要吧，无法给您具体的建议。

早点下手吧，北京今年金九银十的含金量会很高。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-03 14:36

@切丝丁丁 2015-06-03 13:48:35

@u_102452871 2015-06-03 13:35:11.0

楼主，一直有个问题不明白。见到有人贷款买入二战城市中心的老旧二手房，他们的利润点在哪？贷款买入房子后，房子每月租出去刚刚平掉每月的贷款。如果把房子再转手卖掉的话挣的钱远不够利息的，还请各位解惑。

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。

——————————————————

你说的是二线城市吧。

既然是投资就不能看眼前，市中心方便出租，租金稳定，租金能够覆盖掉房贷就不影响生活。更何况还有房价.....

——————————————————

确实是，赶上了拆迁，就有 2 到 3 倍的收益。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-03 14:37

@切丝丁丁 2015-06-03 12:20:28

所以不要觉得我现在过得舒服就好，我的孩子快乐就好，难道指望你的孩子世世代代在你的熟人圈子里混，在一个地方生活。万一你的孩子智力超群，却苦于没有钱出国进修；又或者他智商能力都一般，需要父母扶助才能生活；难道就等到事到临头再想办法，都要提前做好教育规划、金钱准备才对吧。

——————————————————

如果家长这么为孩子负责，为孩子规划，孩子未来的发展就会顺利很多。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-03 20:32

@深圳蛤蟆 2015-06-03 15:53:35

LZ 你认为深圳房价到顶了么?

——————————————————

深圳房价最近半年暴涨，未来可能盘整一段时间，甚至

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

可能出现微跌，但是肯定没有到顶，距离到顶还远着呢。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-03 20:35

@sunmorris 2015-06-03 15:53:39

楼主你好，我们青海西宁你认为怎么样，青海地广人稀，大多数都是高海拔地区不适合居住，省会西宁是全省唯一适合居住的地方，这也导致当地房价居高不下，你怎么看，珠海西区的房子你认为投资价值高吗

西宁这种三线城市，房子只能自住，投资没有多少空间的。

珠海风景气候都不错，有部分外来投资客到珠海买房，不过当地经济懦弱，未来空间也有限。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-03 20:45

成都和郑州前面都说过了，翻翻吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-03 21:24

英格兰北部城市的就业人数：曼彻斯特、利兹和纽卡斯尔是前三大城市。英格兰的北部地区就像中国东北一样属于老工业基地，人口不断迁往南部，城市出现衰退。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F215563893.jpg{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-03 21:25

英格兰北部的城市被伦敦吸干了，这点类似北京和东北

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

城市的关系。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-03 21:34

今日上海地市撕拼。招商平安联合体李力压九龙仓、万科等 16 家房企，30 亿竞得宝山大场宅地，溢价率 90%。华发华润联合体激战 2 小时，战胜首创，88 亿夺得闸北地块，楼板价 38061 元，溢价率 26.8%，成为今年上海总价地王。

杨评：上海面粉价格疯涨。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-03 22:06

@黄鹤楼对面的鹦鹉 2015-06-03 20:27:14

楼主您好，已关注很久了，我是武汉的，现在有问题想请教下，想知道如果是您会选择下面的哪套，一个是本土开发商的楼盘，现在做到第五期，是西南方向，一环内的一居室 毛坯，年底交房，第二套是在三环边的光谷一路旁，万科嘉园，精装修的二居室，明年六月交房，二套房的价格一样，旁边也都有地铁，所以想请教您一下哪套会更保值呢？

有大量就业机会的光谷未来发展空间更大吧，这点可以参考北京的望京和二环内的对比。对武汉不熟悉，说的不一定对。

为啥要买精装修房啊，和毛坯房差价大吗，附近的二手房价格如何，如果二手房比新房价格低的多，买二手房也是不错的。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-03 22:09

@黄鹤楼对面的鹦鹉 2015-06-03 20:27:14

楼主您好，已关注很久了，我是武汉的，现在有问题想请教下，想知道如果是您会选择下面的哪套，一个是本土开发商的楼盘，现在做到第五期，是西南方向，一环内的一居室 毛坯，年底交房，第二套是在三环边的光谷一路旁，万科嘉园，精装修的二居室，明年六月交房，二套房的价格一样，旁边也都有地铁，所以想请教您一下哪套会更保值呢？

附近如果有重大规划，有大量政府投资的地方，升值潜力大。比如附近通地铁，建写字楼，政府投资做了配套，自然你的房子价值就大增了，房子的价值体现在周边配套资源的价值。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-04 08:30

周文、钟燕芬《基于节约集约用地原则的居住容积率指标探索 ——以广州市为例》（发表于 2012 年 2 月 27 日）有一个国内外城市容积率对比，其居住用地容积率平均值、居住用地容积率最高值分别是：上海 1.4 和 2.5；香港 5.0 和 10；新加坡 2.0 和 3.5；北京 1.7 和 2.8；天津 2.0 和 3.0；重庆 1.7 和 3.0；深圳 1.7 和 3.2；武汉 2.3 和 3.5；台湾台北 2.3 和 4；日本大阪 2.5 和 4；广州 1.8 和 2.9。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-04 09:10

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@Robynn_Angela 2015-06-03 16:02:51

楼主牛人啊！帮忙分析一下郑州房价未来 两年会怎样？ 谢谢啦， 本人是刚需，就够付个首付的 ，看郑州房子一直再长，真怕现在不买，以后会越来越买不起了 ！

刚需还有什么犹豫的，尽快买，你要在这个城市居住工作啊。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-04 09:19

违反这种四线，没任何价值。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-04 09:21

潍坊

青岛市中心更好些吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-04 09:55

@柳岸河堤 2015-06-04 09:48:14

楼主，我是天津的，一直跟贴感觉楼主说的很中肯。我的房子因居住需要折腾过几次，以前没接触过天涯房产，错失了房价低时买入好房子的时机。如果早点了解遇到高人指点，也许家庭资产就不是现在这样了。以前的就不提了，2006年我置换到河西老公房两室，交通生活都很方便，学区一般。不足是房龄老小区环境差。2011年我在梅江外环边上，外环内买了一个一室一厅，已装修，房本属于西青。这次购房赶上高点，怕再不买就更买不起了。.....

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。

你这种情况，钱不多，最主要的是满足生活需求，老公房虽然老点，可是位置好，也是两室，上学，生活都可以满足。

梅江那边的一室只能是刚结婚小年轻住，有小孩子都不行。

孩子已经大了，该考虑未来房子了，天津的房价，看不到跌的迹象，倒是可能涨。既然这样，置换也要早点考虑，建议卖掉梅江外环边的房子，卖房款作为首付，在河西继续买入一套二手房，最好是两室或者三室，出租，以租金抵部分房贷，减轻还贷压力。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-04 10:03

@柳岸河堤 2015-06-04 09:57:01

楼主，能回复一下吗？我是为了得到指点新注册的。

外环边的房子有个问题，就是配套不好，交通可能在未来 5 到 10 年能够解决，可是教育呢，也许 15 年后都不会好，一个好的小学，好的中学都需要传承和历史积淀。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-04 11:02

【万科、恒大深陷芜湖楼市：降价也没人买】2015 年 5 月底，记者实地探访芜湖，发现房地产市场严重供过于求。房产商几乎是“贴身肉搏”，竞争异常激烈。即便是下调销

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

售价格，新盘依旧面临卖不动的窘境。深陷其中的不乏万科、恒大地产、世茂房地产、碧桂园等知名开发商。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-04 11:02

一边是上海拍卖土地的高溢价，一边是芜湖新房没人买。

冰火两重天，房事新常态。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-04 14:22

@andyandy2014 2015-06-04 11:53:29

楼主好,首套,坐标深圳,是在布吉买新一点的房,还是在罗湖莲塘买旧一点的房.谢谢

这边区位不好吧，深圳是一路向西，是不是只能买这边，在附近工作吗？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-04 14:50

@鹏程蛇口 1834 楼 2015-06-04 14:22:00

@andyandy20142015 -06-0411:53:29

楼主好,首套,坐标深圳,是在布吉买新一点的房,还是在罗湖莲塘买旧一点的房.谢谢

@andyandy2014 2015-06-04 14:44:52

这边区位不好吧，深圳是一路向西，是不是只能买这边，在附近工作吗？

————————————————————————

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

目前在罗湖上班.小孩要读书

莲塘破乱的楼梯房都很贵,晕死

_____

小孩读书，什么地方方便在什么地方买吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-04 16:47

@湘遇上渝 2015-06-04 16:26:18

有时候三四线城市的信息都要比一线城市滞后的多，一线城市的人对各类经济信息都比较敏感，三四线城市居民脑子里大部分装的都是吃喝麻将孩子尿布，本人在三线城市宜昌，市中心有一套小三自住房，郊区有一套140的单位团购房，有机会都想把郊区那套出了换到市中心来或者到武汉买套小户型~

_____

如果小孩不打算回宜昌工作，宜昌两套房没有意义。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-04 16:48

易居房地产研究院6月2日发布了“2015年5月典型城市土地成交报告”。报告指出，5月份，北京、上海、广州、深圳、天津、杭州、武汉、西安、成都和重庆等10大典型城市土地成交建筑面积环比上涨67.4%。随着一二线城市楼市的复苏，5月政府推地量加大，企业拿地热情升温，土地成交建筑面积总量上涨近七成。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-04 16:50

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

【万科、恒大深陷芜湖楼市：降价也没人买】2015 年 5 月底，记者实地探访芜湖，发现房地产市场严重供过于求。房产商几乎是“贴身肉搏”，竞争异常激烈。即便是下调销售价格，新盘依旧面临卖不动的窘境。深陷其中的不乏万科、恒大地产、世茂房地产、碧桂园等知名开发商。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-04 19:37

【北京自住房仅首次转让需上交 30%收益】从北京住房建设管理部门了解到，自住房 5 年后上市需上交收益的 30%，按照区域的房屋指导价计算，避免“阴阳合同”，未来再次转手不受此限制。

自住房转商品房的咋办？天下找不出这么烂的政策！

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-05 10:33

@w67661 2015-06-05 08:32:55

楼主，上海的写字楼和南京的住宅，哪个更有前景？住在上海，限购了。

写字楼尽快少碰吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-05 15:20

@鹏程蛇口 1856 楼 2015-06-05 10:33:00

@w676612015-06-05 08:32:55

楼主，上海的写字楼和南京的住宅，哪个更有前景？住在上海，限购了。

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。

@w67661 2015-06-05 14:15:44

写字楼尽快少碰吧。

谢谢楼主。很赞同你对于住宅的分析判断。对于写字楼，你是基于哪些考虑呢？

很多城市写字楼供给是过剩的，空置率很高，需要了解清楚。

每个写字楼的定位也不一样，同样位置的写字楼，租金可能差不很大。

我是真不了解这个，所以不碰。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-05 15:23

@大象 19900115 2015-05-12 21:06:49

关于济南，有些看法。首先不知道大家在 历史上怎么看济南的定位的，这是一个兵家必争之地，其交通的重要性不是青岛能比的。并且青岛曾经想当省会，动静颇大，但未能成事。但在新中国的 历史 上有省会改变的情况。济南的资源是军区，省级政府，市级政府，各单位办公总部，医疗资源，教育资源，高校等。这些优势也是不能忽略的。那些说来一次济南就够了的，不知道您到的是哪？哪年到的？政府也在积极的以济南为中.....

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。

@郭俊言　1423 楼 2015-05-25 22:18

济南是全国省会里面在省内位置比较尴尬的。原因就是有个青岛。

交通---铁路是比青岛方便，但是航空和海运呢？

历史　---青岛　历史　没有济南长，济南一直是山东的省会，但是青岛在民国的时候是五大直辖市之一；

资源---军区，济南有济南军区，但是青岛有北海舰队，这个半斤八两吧；

省级政府，这个济南胜；

各单位办公总部，现在交通发达，作为一个省会城市，并不像北京那样会吸纳太多的办事处。而且在鲁的.....

@大象 19900115 2015-06-05 14:29:50

你说济南是省会里面比较尴尬的，你把沈阳放哪里？你把成都放哪里？这个帖子说的是如今和以后房价的增值保值，你青岛一个刚毕业大学生 2000 左右，房价 20000 左右城市，保值增值的性价比在哪里？没记错的话，青岛 14 年之后是下滑比较严重的，现在看冲高的可能性比较小，因为你青岛现在的房价就是阶段性顶部了。青岛从之前名不见经传发展到现在跟计划单列和地理位置有绝对的关系。日本韩国人多也是这个原因，跟大连类似。现在青岛.....

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。

不要谈什么战争之类的话题，社会发展到现在，大国间已经玩不起战争了，因为没有赢家，最多只是通过代理国发生局部冲突。

现代武器，地理位置的概念已经很淡了，相距几百公里，也就是导弹多飞几分钟而已。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-05 15:25

@占员外 2015-05-26 23:00:51

@鹏程蛇口 2015-05-12 08:17:49.0

非常英明的决定，赞一个，以后您会为你今天的决定自豪的。

您说的没错，买房就是买地段，买配套。关外的新房固然漂亮，刚结婚住在也舒服，可是一旦孩子要读书了，您就会发现，还是关内配套好的房子实用。

房子小点，旧点都没有关系，用心装修一下，还是很温馨的。先满足生活需要，待以后经济条件好了，再换入漂亮小区的大房子。买房很少有一步到位的。

————————.....

@鹏程蛇口 1483 楼 2015-05-26 23:08

你只代表你自己，说话还是要客气点好，没必要指责别人，人家买关内自然有人家的道理。

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。

@大象 19900115 2015-06-05 15:01:51

刚才那位网友可能比较激动，但是他刺破了一点，你确定什么地方是市中心？现在城市都多热点发展，老城区回报率的优势不见得就多好，当然对于外来无房人口，想在城市立足，老城区到是一个没办法的原则，因为至少要先满足生活需求，交通，学区，医院等等。但租金回报率就真不一定高了。目前我认为还是跟着政府走，政府在哪我在哪，政府投资哪就投资哪？当然会有一些项目是不得已而为之的，自己要会分辨。

你正确好了

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-05 15:42

@大象 19900115 2015-05-12 21:06:49

关于济南，有些看法。首先不知道大家在 历史上怎么看济南的定位的，这是一个兵家必争之地，其交通的重要性不是青岛能比的。并且青岛曾经想当省会，动静颇大，但未能成事。但在新中国的 历史 上有省会改变的情况。济南的资源是军区，省级政府，市级政府，各单位办公总部，医疗资源，教育资源，高校等。这些优势也是不能忽略的。那些说来一次济南就够了的，不知道您到的是哪？哪年到的？政府也在积极的以济南为中.....

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。

@郭俊言　1423 楼 2015-05-25 22:18

济南是全国省会里面在省内位置比较尴尬的。原因就是有个青岛。

交通---铁路是比青岛方便，但是航空和海运呢？

历史　---青岛　历史　没有济南长，济南一直是山东的省会，但是青岛在民国的时候是五大直辖市之一；

资源---军区，济南有济南军区，但是青岛有北海舰队，这个半斤八两吧；

省级政府，这个济南胜；

各单位办公总部，现在交通发达，作为一个省会城市，并不像北京那样会吸纳太多的办事处。而且在鲁的.....

@大象 19900115 2015-06-05 14:29:50

你说济南是省会里面比较尴尬的，你把沈阳放哪里？你把成都放哪里？这个帖子说的是如今和以后房价的增值保值，你青岛一个刚毕业大学生 2000 左右，房价 20000 左右城市，保值增值的性价比在哪里？没记错的话，青岛 14 年之后是下滑比较严重的，现在看冲高的可能性比较小，因为你青岛现在的房价就是阶段性顶部了。青岛从之前名不见经传发展到现在跟计划单列和地理位置有绝对的关系。日本韩国人多也是这个原因，跟大连类似。现在青岛.....

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。

你怎么会质疑成都的省会地位，四川人答应吗？

2014 年，成都的 GDP 超 1 万亿，而第二名的绵阳才 1500 亿，8 倍的差距，绝对的领先，还被质疑，那真的不好解释了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-05 15:48

@学习吧 2015 1766 楼 2015-06-03 08:05

当你最终把他摘除的时候，他就意味着一个大的爆炸，这个谁都挡不过，这么多年来，我们没有说错，2008 年金融危机的时候，我们也在骂房地产，在市场没有恢复的时候，我有一场演讲，当时媒体骂了我两个多月，没有房地产救不了中国。从央视到人民日报都在骂我，人民日报三年发了 4 篇文章批判我，2009 年市场一恢复的时候，又开始打压，现在出来了。当时我在博贺(音)，我说没有房地产保不住中国，今天看的很清楚，在这之前我一直在.....

@大象 19900115 2015-06-05 11:30:05

你是董藩？还是复制的内容？

复制董藩的内容有啥错误吗

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-05 15:51

@大象 19900115 2015-05-12 21:06:49

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

关于济南，有些看法。首先不知道大家在　　历史上怎么看济南的定位的，这是一个兵家必争之地，其交通的重要性不是青岛能比的。并且青岛曾经想当省会，动静颇大，但未能成事。但在新中国的　　历史　　上有省会改变的情况。济南的资源是军区，省级政府，市级政府，各单位办公总部，医疗资源，教育资源，高校等。这些优势也是不能忽略的。那些说来一次济南就够了的，不知道您到的是哪？哪年到的？政府也在积极的以济南为中.....

@郭俊言　　2015-05-25 22:18:21

济南是全国省会里面在省内位置比较尴尬的。原因就是有个青岛。

交通---铁路是比青岛方便，但是航空和海运呢？

历史　　---青岛　　历史　　没有济南长，济南一直是山东的省会，但是青岛在民国的时候是五大直辖市之一；

资源---军区，济南有济南军区，但是青岛有北海舰队，这个半斤八两吧；

省级政府，这个济南胜；

各单位办公总部，现在交通发达，作为一个省会城市，并不像北京那样会吸纳太多的办事处.....

@鹏程蛇口　　1429 楼 2015-05-25 22:32

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

分析透彻。

@大象 19900115 2015-06-05 14:46:24

楼主，我觉得你没搞清楚一点就是济南和青岛分别的供求关系和保值增值的可行性。一个城市如果外来人口赚不到钱，怎么置业，怎么消费，怎么发展？路还长，我们且走且看。北京上海的魅力就在于拥有高薪岗位就业机会多。足以支撑房价。青岛的岗位在哪里？已经不行的外贸还是土著把持的机关事业单位，国企？我们现在讲的是应该选择哪里置业才能更好的避免自己在社会中的滑落。

青岛经济如何有数字可以查的，可以分析的。

外地人在青岛都赚不到钱，他们去青岛做啥，当活雷锋吗？

你以及你周边的人赚不到钱，不代表别人也是这样。

青岛的机关事业单位被土著把持，潍坊呢，淄博呢，难道济南的机关事业单位是云南人在把持，土著都靠边站了？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-05 15:56

2013 年，在山东 17 个地市中，济南经济总量仅相当于第一名的青岛的 65%，也比第二名的烟台落后了 400 亿元左右，其占全省的比重仅为 9.87%，是全国唯一一个 GDP 占该省比重低于 10%的省会城市。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

2014 年，成都的 GDP 超 1 万亿，而第二名的绵阳才 1500 亿，8 倍的差距，成都在全省占比达到 35.4%。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-05 15:57

济南和成都是两个极端，不能放在一起比的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-05 16:03

2013 年，青岛 GDP 8006 亿，烟台 GDP 5613 亿，济南 GDP 5230 亿，

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-05 16:05

贴出来这么多数据，您还在狡辩，还是自己永远正确，我只能呵呵了，不是看不起你，是看不见你。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-05 16:07

@大象 19900115 2015-05-12 21:06:49

关于济南，有些看法。首先不知道大家在 历史 上怎么看济南的定位的，这是一个兵家必争之地，其交通的重要性不是青岛能比的。并且青岛曾经想当省会，动静颇大，但未能成事。但在新中国的 历史 上有省会改变的情况。济南的资源是军区，省级政府，市级政府，各单位办公总部，医疗资源，教育资源，高校等。这些优势也是不能忽略的。那些说来一次济南就够了的，不知道您到的是哪？哪年到的？政府也在积极的以济南为中.....

@郭俊言 2015-05-25 22:18:21

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

济南是全国省会里面在省内位置比较尴尬的。原因就是有个青岛。

交通---铁路是比青岛方便，但是航空和海运呢？

历史　---青岛　历史　没有济南长，济南一直是山东的省会，但是青岛在民国的时候是五大直辖市之一；

资源---军区，济南有济南军区，但是青岛有北海舰队，这个半斤八两吧；

省级政府，这个济南胜；

各单位办公总部，现在交通发达，作为一个省会城市，并不像北京那样会吸纳太多的办事处.....

@鹏程蛇口　1429 楼 2015-05-25 22:32

分析透彻。

@大象 19900115　2015-06-05 14:46:24

楼主，我觉得你没搞清楚一点就是济南和青岛分别的供求关系和保值增值的可行性。一个城市如果外来人口赚不到钱，怎么置业，怎么消费，怎么发展？路还长，我们且走且看。北京上海的魅力就在于拥有高薪岗位就业机会多。足以支撑房价。青岛的岗位在哪里？已经不行的外贸还是土著把持的机关事业单位，国企？我们现在讲的是应该选择哪里置业才能更好的避免自己在社会中的滑落。

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。

@鹏程蛇口　1872 楼 2015-06-05 15:51

青岛经济如何有数字可以查的，可以分析的。

外地人在青岛都赚不到钱，他们去青岛做啥，当活雷锋吗？

你以及你周边的人赚不到钱，不代表别人也是这样。

青岛的机关事业单位被土著把持，潍坊呢，淄博呢，难道济南的机关事业单位是云南人在把持，土著都靠边站了？

@大象 19900115 2015-06-05 16:01:51

本来还以为你有点素质，真诚交流一下，看你这兔子急了咬人的样子呦…生存压力是有多大，话都不能好好说了，首先你所谓的高薪人群路得一步一步走吧。在青岛大学生起薪低是事实。奋斗总要有个过程。我现在说的是投资回报率的问题。您这么看好青岛，那就去买啊。我上过董老师的课，你复制别人的东西没问题吗？不应该转自出处吗？这点基本道德素质没有？

你眼睛瞎了，还是脑袋进水，张口就说我复制董藩的文字，看清楚了，董藩的文字是谁复制的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-05 16:25

6 月伊始，土地市场飘红

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

6 月 3 日，上海闸北区市北地块起价约达 69.32 亿元，为上海今年起始价最高地块。最终，华润华发联合体以总价 87.95 亿元将该地块收入囊中，溢价 26.87%，楼板价 38062 元/平方米。同时该成交总价也成功刷新了上海今年的地王纪录。

宝山区大场镇 W121301 单元 38-02 地块，经过 18 家竞买人 1 个多小时的竞拍，由招商平安联合体以总价 30.1 亿元拿下，溢价率 89.67%，楼板价 23277 元/平方米。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-05 16:26

同天下午，苏州迎来今年的首场大型土拍。本次 25 宗挂牌地块中，2 块土地暂缓出让，9 宗地块底价成交，14 宗进入竞拍流程。最终，共吸金 130.12 亿，整体溢价率 48.62%创历史新高。

此前一天(6 月 2 日)，冷淡了大半年的广州土地市场也迎来了一场土拍，天河区广州大道北路 920 号地块于当天竞拍出让。

最终，经过 23 轮举牌，由 57 号竞买人上海立瓴投资管理有限公司、广州信达置业投资有限公司联合体以 44.2 亿元总价竞得，溢价率 15.8%，楼面地价 18524 元/平方米。该地块也成为今年以来广州总价最高宗地。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-05 17:16

@yilvxia 2015-06-05 16:44:19

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主你好，我是位已经退休的老人，看了您很长时间的贴子，感觉您很有远见，对房地产研究的也很透彻，想请教您一下，我的孩子在北京的中关村上班，也刚买房两年，我们年龄大了，想在孩子住的附近买个小开间的商住两用房，准备自己住,30 多平要将近 100 万,因为我们没有购房资格，只能买商住两用，50 年产权，现在很纠结，买吧，感觉有点贵，不买又怕以后再涨价，更买不起了，想听听您的意见，拜托了。

北京的房子，即使是商住两用，未来价格应该也是看涨的。

您小孩在北京工作，那么很大的可能，您会在北京养老，有个住的的地方是需要的。

当然如果能买住宅是最好的选择，商住两用是限购后的无奈之举。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-05 17:24

@u_102531169 2015-06-05 17:16:40

大神。拜读了你的佳作后，十分佩服你的分析，现在有个问题想请教下：深圳南山世纪广场年前 165，入手。现在涨到 250。我担心这样涨，二年后卖不出去啊。请指示下行吗？让我吊起的心脏能得到启迪。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

涨的确实有点快，说句实话，真看不懂，不能给您什么建议。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-05 17:29

@余添翼 2015-06-05 17:28:28

@鹏程蛇口 2015-06-05 17:24:39.0

涨的确实有点快，说句实话，真看不懂，不能给您什么建议。

_____

才改了名字，谢谢你回复我。我也在蛇口，能一起喝酒吗。

_____

现在不在深圳。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-05 22:22

@leslie1381 2015-06-05 18:51:26

楼主说的话很受益，本人在帝都南四环与五环之间有三套，想卖一套去城里买，但是在犹豫，请指点迷津，谢谢。

_____

改善需求很正常，既可以提高生活质量，好房子也能升值。买什么地方看自己需要吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-05 22:23

@赵利伟888 2015-06-05 21:17:31

楼主你好，请问对郑州怎么看，我河南有上亿人口，郑

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

州目前到处在建设，国家对郑州是怎么定位，谢谢

郑州是9000多万河南人的中心，全省唯一的大城市，未来发展空间还是蛮大的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-06 07:08

@扇乱春秋 2015-06-06 00:04:52

楼主完全不要理会济南网友的自大，小县城的人都那德行。

青岛是个很有趣的城市，市南区沿海一带有不逊色任何城市的高价楼盘（单价18万一平方），而且，城区土地很紧张，南部是海，东部是山，道路曲折。而且，和其他省份不同，青岛在山东省内是一枝独秀的，而且由于计划单列，屡受打压，具体可以参考当年的新加坡工业园事件以及山西铁路出海口事件。

在这个城市，有十几万接近二十万的外国人，其中，韩国人最多，多到.....

中国的5个计划单列市，大连，青岛，宁波，厦门，深圳属于副省级，行政上属于省内管辖，财政上与省内没有关系。

计划单列市，由于财政上与省内没有关系，所以通常和省内关系比较微妙，甚至也可能被孤立围攻。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-06 11:36

最新的人口结构研究显示，90 后人口总数比 80 后缩减了 23%，00 后又比 90 后缩减 16%。25 岁至 49 岁的购房主力人口将在今年达到峰值，并从 2018 年开始急速下降。

“这意味着房地产市场将开始经历需求结构的改变，在未来的三到五年，楼市购买力也许就会出现严重的结构性短缺。”

一方面是新增人口在减少，一方面是多地仍在加大商品房的供应。业内人士认为，上述两大因素导致的需求失衡将成为楼市面临的最大威胁。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-06 11:53

2014 年开始，中国城市化进入由遍地扩张的上一程，迅速进入持续紧缩的下一程；中国房地产告别遍地黄金时代，正式进入长期的剧烈分化与动荡时代。上海房价日光盘频现，芜湖房地产打折卖不出去，不同城市，冰火两重天，却同时存在。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-06 16:25

@liangwiyy 2015-06-06 14:45:58

请教下楼主，深圳的房价这两个月以来涨了百分之五十，现在还适合入手吗，虽然长期看涨，但未来两三年内有没有可能横盘调整下呢？

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

短期涨这么多，是继续上涨，还是横盘，甚至轻微下跌，真不好说清楚。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-06 16:29

@勇者无敌将军 2015-06-06 16:16:12

楼下，四川自贡房价你怎么看？

自贡这种四线城市，自住可以，投资没有任何价值。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-06 16:30

@u_98558880 2015-06-06 13:58:28

是国际资本在炒吗？今年怎么这么疯，是炒股赚钱的人买吗？现在还能进场吗？

刚需和改善需求的力量就很强大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-06 16:58

@奔跑的柠檬77 2015-06-06 16:57:21

重庆房价按套内算，现在江北嘴最中心的房子，好嘛就是寰宇天下，一万多一平，也没看到什么人买呢。

重庆的问题是供给量太大了，库存太多。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-06 20:37

各城市的分析，看看前面吧，基本上都涉及到了。我和网友都花那么多时间码字了，您有疑问，花点时间看看也是

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

应该的。

有问必答，一对一的辅导，即使是对小学生，也是收费的。别人回答您问题，没有任何报酬，只是在尽义务。不能一个问题，重复无数遍吧。

不要再问 为啥不回答我这类问题了，没人欠你的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-06 20:42

@鹏程蛇口 1943 楼 2015-06-06 16:30:00

@u_985588802015-0 6-0613:58:28

是国际资本在炒吗？今年怎么这么疯，是炒股赚钱的人买吗？现在还能进场吗？

@liangwiyy 2015-06-06 20:03:27

刚需和改善需求的力量就很强大。

其他城市不知道，但是深圳这边确实是投资客买的比较多，占比在百分之五十以上了，另外就是改善型需求多，首次买房的刚需基本悲剧了。

任何一个城市，即使是投资客最鼎盛的时期，也不会占比 50%以上。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-06 22:01

@大象 19900115 2015-05-12 21:06:49

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

关于济南，有些看法。首先不知道大家在　　历史上怎么看济南的定位的，这是一个兵家必争之地，其交通的重要性不是青岛能比的。并且青岛曾经想当省会，动静颇大，但未能成事。但在新中国的　　历史　　上有省会改变的情况。济南的资源是军区，省级政府，市级政府，各单位办公总部，医疗资源，教育资源，高校等。这些优势也是不能忽略的。那些说来一次济南就够了的，不知道您到的是哪？哪年到的？政府也在积极的以济南为中.....

@郭俊言　　2015-05-25 22:18:21

济南是全国省会里面在省内位置比较尴尬的。原因就是有个青岛。

交通---铁路是比青岛方便，但是航空和海运呢？

历史　　---青岛　　历史　　没有济南长，济南一直是山东的省会，但是青岛在民国的时候是五大直辖市之一；

资源---军区，济南有济南军区，但是青岛有北海舰队，这个半斤八两吧；

省级政府，这个济南胜；

各单位办公总部，现在交通发达，作为一个省会城市，并不像北京那样会吸纳太多的办事处.....

@鹏程蛇口　　1429 楼 2015-05-25 22:32

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

分析透彻。

@大象 19900115　2015-06-05 14:46:24

楼主，我觉得你没搞清楚一点就是济南和青岛分别的供求关系和保值增值的可行性。一个城市如果外来人口赚不到钱，怎么置业，怎么消费，怎么发展？路还长，我们且走且看。北京上海的魅力就在于拥有高薪岗位就业机会多。足以支撑房价。青岛的岗位在哪里？已经不行的外贸还是土著把持的机关事业单位，国企？我们现在讲的是应该选择哪里置业才能更好的避免自己在社会中的滑落。

@鹏程蛇口　1872 楼 2015-06-05 15:51

青岛经济如何有数字可以查的，可以分析的。

外地人在青岛都赚不到钱，他们去青岛做啥，当活雷锋吗？

你以及你周边的人赚不到钱，不代表别人也是这样。

青岛的机关事业单位被土著把持，潍坊呢，淄博呢，难道济南的机关事业单位是云南人在把持，土著都靠边站了？

@扇乱春秋　2015-06-05 23:56:40

本来还以为你有点素质，真诚交流一下，看你这兔子急了咬人的样子呦…生存压力是有多大，话都不能好好说了，

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

首先你所谓的高薪人群路得一步一步走吧。在青岛大学生起薪低是事实。奋斗总要有个过程。我现在说的是投资回报率的问题。您这么看好青岛，那就去买啊。我上过董老师的课，你复制别人的东西没问题吗？不应该转自出处吗？这点基本道德素质没有？

……

我实在不知道这位济南网友哪里来的勇气竟然把济南.....

@巡山小校有来有去 2015-06-06 21:06:23

济南GDP不如青岛多，不多就不多呗，广州GDP也不如深圳多。

济南作为省会拥有的资源，是青岛拿钱买不到的。

广州GDP比深圳多。济南GDP比青岛差很多。

爱家乡可以理解，真没有必要争论那么多，很多事情明摆着。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 08:10

@兮兮2006 2015-06-07 07:03:53

楼主说几个陷阱我很赞同，我的想法是买房子就要当自己没车，全靠走路或方便的地铁公交就能在半小时内完成上班，上学，看日常小病，公园，大超市，商场，买菜这些日

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

常生活必需就是好地段，反之离了开车寸步难行基本不予考虑。看到太多人年轻时在郊区买了大房子，到孩子上学时不得不换房，还有家里老人生活也要考虑，不可能天天等年轻人开车才能出门。

您说的没错，有一种改善叫进城。买房，孩子的读书和老人的养老都要考虑才好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 08:14

@兮兮 2006 2015-06-07 06:46:04

楼主你好，看了一半的帖子，你说的观点我全都赞同。我没有数据分析，买房更多靠直觉。坐标广州，06 年购入一套，09 年初购入一套，都在市区，学位有，配套成熟，学校，医院，公园，夫妻一方的上班地点均步行 20 分钟内可达，交通方便，夫妻另一方上班坐车在 40 分钟以内。这个是我认为的生活方便。去年底 9 月份感觉房价有点到顶了，3 年几乎没变化，于是卖掉一套户型格局不好的一套。今年 3 月以后，国家政策频出，尤其深圳涨疯了，我.....

你做的非常好了，经济发达，市民富裕的广州的房子价格并不高，卖出差的，买入好，非常好的操作。今年广州的房价肯定涨。

北方县城的房子，未来只能下跌，这些县城大多经济单

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

一，为一些大工业做些配套，随着经济区产能化，加上产业向大城市集中，现在的衰落是大趋势，人口会持续流出，房价下跌是长期趋势。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 08:23

@依山面湖读书饮茶 2015-06-07 05:17:51

补充一下，我担心今年假如不在深圳买房的话，我估计以后就没有机会了，会被硬生生挤出深圳。老实说，亏了100多万，不是特别心疼，毕竟是自己做的决策。我还是担心自己小孩的未来，他会不会以后还像他父亲一样还来一线闯荡。尽管大连是二线，但是东北衰退是不争的事实。

_____

一个城市的小学生数量是更重要的指标，这个指标，大连是-18%，深圳是+20%，人口的增减情况可见一般。

您37岁，家庭收入60万以上，非常不错了。谈不上有多大的负担。如果可能还是尽量回深圳买房吧。小孩子未来在深圳工作肯定比大连好。

建议您查一下2015年一季度辽宁省和深圳市的财政收支情况，这个数字和深、连两个城市的小学生数量有很大的一致性。

个人不看好东北的发展，产业结构、人文观念，政府管理，差距都是非常大的。虽然沈大是整个东北最好的地方，可大趋势如此，整个经济重心在南移。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

整个中国北方，以重化工为主，随着大规模的基建成为历史，去产能化是长期发展趋势，很多行业注定会萎缩，比如现在的抚顺，以后的唐山。唐山的钢铁产量一亿多吨，比排名第二的国家都多，缩减产能肯定是趋势，未来能留下三分之一或许就不错了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 08:27

@依山面湖读书饮茶 2015-06-07 05:17:51

补充一下，我担心今年假如不在深圳买房的话，我估计以后就没有机会了，会被硬生生挤出深圳。老实说，亏了100多万，不是特别心疼，毕竟是自己做的决策。我还是担心自己小孩的未来，他会不会以后还像他父亲一样还来一线闯荡。尽管大连是二线，但是东北衰退是不争的事实。

_____

1-3月份，深圳市累计完成公共财政预算收入687.26亿元，增长22.72%；完成公共财政预算支出501.69亿元，增长19.43%。 3月份，全市完成公共财政预算收入186.89亿元，同比(下同)增长43.33%；完成公共财政预算支出358.63亿元，增长132.63%。

@财经大连

辽宁省财政厅昨发布2015年一季度全省财政预算执行情况。一季度全省一般公共预算收入653.1亿元，同比减少285.8亿元，下降30.4%。各项税收收入462.6亿元，同比

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

减少225亿元，下降32.7%；各项非税收入190.5亿元，同比减少60.8亿元，下降24.2%。财政部门组织的非税收入占公共财政预算收入的27.4%。--30%!

转发 12

评论 3

4月22日 22:26 来自 微博 weibo.com

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 08:30

@依山面湖读书饮茶 2015-06-07 05:17:51

补充一下，我担心今年假如不在深圳买房的话，我估计以后就没有机会了，会被硬生生挤出深圳。老实说，亏了100多万，不是特别心疼，毕竟是自己做的决策。我还是担心自己小孩的未来，他会不会以后还像他父亲一样还来一线闯荡。尽管大连是二线，但是东北衰退是不争的事实。

深圳与辽宁省的财政数字对比，不单单是这个两个地方的对比，一线和强二线城市与一些省份的对比基本也是这个情况。

http://weibo.com/3895107933/profile?is_search=0&visible=0&is_tag=0&profile_ftype=1&page=2#feedtop

看看这个微博，其中很多是资料可以说明这种趋势。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 08:31

@u_98597210 2015-06-07 01:41:51

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主，本人在深圳，想购入一套自住房，但由于本人经济能力有限，只能考虑2万左右，不知有没好的建议？比如，龙华观澜？

观澜位置不错，随着政府投入的增加，未来周边环境会有大的改观。

另外，感觉福永那么也值得考虑。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 08:32

@你能要点碧莲吗 2015-06-07 01:21:59

我看帖子里，楼主和众涯友多次提到郑州，那就说下家乡地产的一些情况，其实郑州的地可以说根本不愁卖，几乎就没有流拍的地块，至于是政府控制的原因还是每年可供开发的土地有限就不好说了！另外郑州是全国省会城市中，几大开发商进驻最少的省会，郑州房地产市场几乎被本地房企把持！就连万科，保利，也就是最近两年通过合伙，收购本地房企后以合作关系进入郑州地产市场，除了升龙这个垃圾开发商是前任生位书记带来的福建房企.....

郑州的人口流入在加速，房产市场这几年一直 不错。

所谓郑东新区鬼城，纯粹的小编的炒作。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 08:33

@阿代尔111 2015-06-06 23:57:51

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主，求教昆明，市中心学区公园房值得入手吗？

昆明市中心学区房应该是当地最好的房子了吧，保值肯定是没有问题的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 08:39

@秃驴你从了贫道吧 2015-06-06 23:44:10

楼主你在前面就有说到过高铁陷阱，现在我也去过很多地方的高铁车站，说句实话高铁车站旁边都不怎么样，看上去都比较荒凉，可能这就你所说的高铁陷阱了吧，但各个城市的老火车附近为什么就那么繁华呢？

本人不怎么会说话，有得罪之处请楼主见谅！

铁总为了降低建设成本，当然是把高铁建在人少地方。

其实，以前建铁路的时候，火车站也是在城外，经过几十年的发展，火车站成了市中心。

中国的人口增长，城市化发展能不能把高铁站也变为市中心，真的是疑问，即使30年后成了市中心，你等的起吗。

当然高铁陷阱说的是一般城市，一线城市的高铁站基本建在市中心了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 08:42

@我是伞叮叮 2015-06-06 23:42:39

楼主你好，本人坐标北京，今天看了一天房子，很累，

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

现在南三环外都三万以上了，最便宜的老破小的价格，哎，真的觉得好高，250万在四环里只能买一个老破小，格局还不好，真的特别纠结。说心里话，我想买一个哪怕小一点也相对新一点的房子，真心不懂买那么一个八几年的老房子，那么脏，还花那么多钱，可怎么住呢？有什么意义呢？楼主，我该怎么抉择呢

六环外天宫院的地价都2万多了，南三环外3万贵吗，买自己能买的起的最好的房子，早点上车吧。

现在是最好的上车时间，到了金九银十，北京还会涨。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 08:46

@北京买房2013 2015-06-06 20:41:09

楼主建的交流群怎么加入？

天涯房产交流群-鹏程 256813968

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 08:49

@鹏程蛇口 1954楼 2015-06-06 20:37

各城市的分析，看看前面吧，基本上都涉及到了。我和网友都花那么多时间码字了，您有疑问，花点时间看看也是应该的。

有问必答，一对一的辅导，即使是对小学生，也是收费的。别人回答您问题，没有任何报酬，只是在尽义务。不能

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

一个问题，重复无数遍吧。

不要再问 为啥不回答我这类问题了，没人欠你的。

@秃驴你从了贫道吧 2015-06-06 23:35:45

没说你欠我的，既然你开这个贴就是大家一起来讨论的，这个帖子我是从头看到尾的，到现在大家讨论的也都是一二线的房子，一二线的城市也都讲透了，我问的问题只是想看看城市间有没共性。

想让别人回答你的问题，你要重复你的问题，说几句诚恳的话，有个好的态度，而不是去质问别人为啥不回答你？

网上什么态度无所谓，也不影响你的生活工作。不过，如果在公司也是这么做事，结果怎么你该 清楚。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 08:56

还是那句话，买房是一生最大的一笔投资，最大的一笔花费，值得你多花费一些时间去搞明白。

网上去查查资料，了解清楚你要购买城市的定位和经济发展情况。

实地去跑跑楼盘，了解清楚你要购买区域的定位和小区配套情况。

都是最起码的功课，别人告诉你什么，其实也只是根据自己了解的情况说一下，不会为了你的需求去实地跑盘。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

用心的人，即使去外地城市出差，也会到周边小区了解情况，随着一辈子也不会到这个城市去买楼，去居住。

你自己买房，那是数百万的花费，数年或者数十年的收入，怎么用心去做都不过分。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 09:01

@迈出这一步 2015　　2015-05-11 00:09:58

看完楼主的分析，很是担忧，我生活在四线城市，本月想自住买房，看好一套市中心学区房，不知四线城市房价下半年还会不会再降？麻烦楼主帮忙分析一下。

@每天上班不休息　　2015-06-05 19:06:09

四线还纠结个屁，等降价再买，4 线还有什么好学校。还学区房。以后学区，都是教育局文件临时划分。没有固定的学区这一说了，没看前段时间新闻，那些倒卖学区房的，跳楼的都有，因为开发商告诉你他的是学区房。当你买到、。教育局文件会告诉你那不是学区房。

@庭院深深 121 2015-06-07 08:59:10

四线哪有什么学区房啊，找找人花点赞助费应该能进，房子等个几年，泡泡破了，折扣很大的

能花钱搞定上学的问题，学区房的价值就会大打折扣。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

如果溢价高，风险还是蛮大的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 09:18

@庭院深深 121 2015-06-07 09:16:14

后面，中国楼市很简单，特大城市的房子和小城市的房子，特大城市房子就是涨涨涨，小城市的房子就是跌跌跌

特大城市，不仅是现在说的北上广深，还包括二线强的十大城市，总共 15 个城市的样子，北上广深涨最快，

其余十大城市紧跟，

部分省会城市，计划单列市跟随

==========涨/跌的分界线

部分边远地区省会，人口流入极慢甚至流出的省会城市，看上去涨点，其实是跌

绝大.....

+10086

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 11:16

@秃驴你从了贫道吧 2015-06-07 10:09:24

楼主，对于学区房我有点看法，现在所谓的学区房就是读公立的学校，ZF 的主导性很大。前面有人说过，买好了学区房，ZF 给你从新划片。

我在想会不会以后变成西方的模式，没钱的人读公立学

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

校，有钱的人读私立学校。如果这样的话买学区房不就没有投资价值了。

西方也有学区房的概念，美国的学区房也很贵。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 11:17

@鹏程蛇口 2015-06-07 08:56:01

还是那句话，买房是一生最大的一笔投资，最大的一笔花费，值得你多花费一些时间去搞明白。

网上去查查资料，了解清楚你要购买城市的定位和经济发展情况。

实地去跑跑楼盘，了解清楚你要购买区域的定位和小区配套情况。

都是最起码的功课，别人告诉你什么，其实也只是根据自己了解的情况说一下，不会为了你的需求去实地跑盘。

用心的人，即使去外地城市出差，也会到周边小区了解情况，随着一辈子也不会到.....

@庭院深深121 2015-06-07 10:53:42

这个观点我很赞成，一套房子投资动辄上百万甚至几百万

如果能用1000个小时做功课，我想，这1000个小时创造的效益要比做其它的效益高的多的多

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。

天天加班，很辛苦，一年能带来多少收益？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 11:30

@kelaitianya 2015-06-07 10:32:48

未来的情况是强者最弱 弱者最强 让城镇化见鬼去吧！

@庭院深深121 2015-06-07 10:47:23

小强最近也不提城镇化了

中国的土地资源，矿产资源，水资源，能源都短缺，决定了中国只能走集约利用资源的道路。

大部分人生活在10个左右的都市圈中，用高铁把各都市圈联系起来。

中国未来要走的是都市化，城镇化不靠谱。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 11:31

@秃驴你从了贫道吧 2015-06-07 10:09:24

楼主，对于学区房我有点看法，现在所谓的学区房就是读公立的学校，ZF的主导性很大。前面有人说过，买好了学区房，ZF给你从新划片。

我在想会不会以后变成西方的模式，没钱的人读公立学校，有钱的人读私立学校。如果这样的话买学区房不就没有投资价值了。

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。

@庭院深深 121 2015-06-07 10:51:21

学区房的成因比较复杂，不是政府一句话就能搞定的

1 施教区要有好的生源

2 教学团队要强大

以上 2 点缺一不可

很多人买好学区的破房子，一掷千金，这样舍得的家长，一般孩子素质也是不差的，又强化了第一点

从一线城市和一线强省会城市看，学区房是越来越热，短期内看不到不热的迹象

赞同。能够拿几百万买学区房，家庭有经济实力，又重视教育，孩子一般不会差。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 15:47

@北京买房 2013 2015-06-07 12:17:40

楼主，我看你对北京的房产挺熟悉，现有问题真心请教：我女儿在望京附近工作，2 年前在单位附近全款买一套 100 平的二居室，十几年房龄的小区人车不分流，物业管理也差，所以她有了换房的打算。如果考虑工作方便还在望京选择，好点的小区单价都在 5 万以上，还不是什么好学区；如果去北苑那边选，次新房环境户型没得说，就是上班麻烦(没车)，那边有好学校的分校。怎样都要增加 100 多万贷款，你觉得

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

这样折腾一下值得吗？

对原来的房子不满意，卖了再买，是改善型居住，很正常的。

原来是全款，加上100多万，甚至200万都正常。

如果考虑学区，建议买在海淀区，北京的中考是分区的，如果在望京附近买，所属的朝阳区没有好高中。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 15:51

@北京买房2013 2015-06-07 12:17:40

楼主，我看你对北京的房产挺熟悉，现有问题真心请教：我女儿在望京附近工作，2年前在单位附近全款买一套100平的二居室，十几年房龄的小区人车不分流，物业管理也差，所以她有了换房的打算。如果考虑工作方便还在望京选择，好点的小区单价都在5万以上，还不是什么好学区；如果去北苑那边选，次新房环境户型没得说，就是上班麻烦(没车)，那边有好学校的分校。怎样都要增加100多万贷款，你觉得这样折腾一下值得吗？

所谓改善，不仅是从老破小搬入新的大面积的房子。

还有一种改善是从区位不好的房子搬入区位好的房子，以解决教育和医疗需求。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 16:18

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@巡山小校有来有去　1958 楼 2015-06-06 21:06

@大象 19900115　2015-05-12 21:06:49

关于济南，有些看法。首先不知道大家在　历史上怎么看济南的定位的，这是一个兵家必争之地，其交通的重要性不是青岛能比的。并且青岛曾经想当省会，动静颇大，但未能成事。但在新中国的　历史　上有省会改变的情况。济南的资源是军区，省级政府，市级政府，各单位办公总部，医疗资源，教育资源，高校等。这些优势也是不能忽略的。那些说来一次济南就够了的，不知道您到的是哪？哪年到的？政府也在积极的以济南为中.....……

@扇乱春秋　2015-06-07 09:49:21

说说看，济南有啥作为省会的特殊资源？？？除了省委班子，还有啥？？

@巡山小校有来有去　2015-06-07 11:11:11

就这个就可以了。

@郭俊言 2015-06-07 16:05:50

那个饼看着很好，但是跟普通百姓是不相关的。山东人的思想太僵化，作为山东人，我是深有体会的。

大部分人，到一个城市，是看有没有多得就业岗位，满

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

意的薪酬待遇。原始积累完成以后，再看创业环境。

济南在这方面是不具备的。这个城市唯一厉害的就是能把产金蛋的鸡给干死。这方面，东北第一，北方的另外一些省份，比如河北，山西，陕西，山东等次之。

想当初济南有不少上市企业，轻骑，三联，小鸭等，现在.....

北方省份，山东的经济还是非常不错的。

孔孟之乡，山东人读书好，北京每四个博士，就有一个是山东人。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 16:33

报个八卦，说个董藩的故事。

都知道董藩对房市有研究，其实董藩最厉害的是武功。

董藩年轻的时候就很出名了，当过辽宁的优秀青年，那个时候还没有房地产。

董藩出名，不仅是学术，更因为功夫，他是八卦掌的正宗传人，功夫了得。当年几个混混到东北财大闹事遇到董藩，董藩以一敌五，毫无惧色，最后五人落荒而逃。

那个时候没有微博，如果是现在，恐怕有人现场直播了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 16:47

@我看见水中的花朵 2015-06-07 16:42:19

楼主，问问无锡的房子，可以买吗？价格趋势？

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。

自住可以，投资不看好。

没有外来购买力，周边的南京、苏州、上海都比无锡有吸引力。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 16:53

@北京买房2013 2015-06-07 16:52:03

@鹏程蛇口 2015-06-07 15:51:45.0

所谓改善，不仅是从老破小搬入新的大面积的房子。

还有一种改善是从区位不好的房子搬入区位好的房子，以解决教育和医疗需求。

她目前这种“改善”，只是单纯的小区环境和物业的改善，所以才会觉得不值得！

买好房子就是改善，值得的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 17:27

@yuxuefei2001 2015-06-07 17:18:06

现在买房站岗概率太大，楼主开贴目的是什么，我很好奇

你怕站岗，不买好了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 17:30

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

中国住宅都过剩了，有钱人都有几套房，为何还在买房？大力反贪之下，贪官们不都在抛售豪宅吗？中国房价涨不动了，买房岂不很傻？要征房产税了，肯定要缴很多税呀！

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 17:31

为啥还有那么多人拿自己数年，数十年的收入去买房，他们傻吗。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 20:20

@北京买房 2013 2015-06-07 16:52:03

@鹏程蛇口 2015-06-07 15:51:45.0

所谓改善，不仅是从老破小搬入新的大面积的房子。

还有一种改善是从区位不好的房子搬入区位好的房子，以解决教育和医疗需求。

——————————————————

她目前这种“改善”，只是单纯的小区环境和物业的改善，所以才会觉得不值得！

——————————————————

那可以在望京直接换好房子，望京规划的真不错，就业也高端

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 20:54

@鹏程蛇口 1705 楼 2015-06-01 23:57:00

@我是屈屈 2015-06-0123 :52:51

你好，石家庄怎么样？

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。

@我是屈屈 2015-06-07 19:10:50

石家庄投资没有价值。

如果自己住，现在买合适不。手头有二三十万，不知道什么时候出手！刚看上一个房子买了！不知道买的对不对！

自住，现在就是买入的好时机。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 20:56

@清风煦煦来 2015-05-20 23:16:20

楼主看到我。

看了楼主帖子，很受启发。请教，山东 4、5 线小城，每年有 15 万结余，有理财 50 万年利息 1 分左右，手头还有 40、50 万闲钱在股市，收益不好。孩子在武汉上大学，将来有出国读研打算，深切同意楼主观点，未来怎么能保障资产合理上升，是在武汉中心区买房投资？还是深圳买军产房？请指点。

@鹏程蛇口 1189 楼 2015-05-21 08:30

你这种情况，孩子将来肯定不会在你目前在的小城工作了，所以孩子的房子要提早考虑，真的到孩子结婚的时候再考虑，可能钱不够用了。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

孩子读大学了，养老的问题也要考虑了。我觉得，养老还是要靠家庭，这就意味着你需要在你儿子工作的地方准备两套房子，一套是孩子的，一套是自己的。所以你目前山东小城的房子以后是肯定卖出的。

孩子从一个小城市进入大城市工作对于家庭来说是个巨大的挑战，成本非常高。

小孩要.....

@小楼一夜听_春雨 2015-06-07 18:48:14

楼主，这些天一直跟随你的帖子，非常赞同你的观点，提早在核心城市、中心地段买房保值，加上养老。我家孩子目前不确定将来在哪里工作，大学还有 2 年、出国 2 年，4 年后心仪的城市房价不知涨到多少，在武汉提前投资个小户型，又担心将来不好处理。

盼望楼主帮忙分析。

谢谢！

如果资金够，买入一个 90 到 120 平米的好位置的次新房，这种房子自住不错，即使将来卖出，在市场上也是抢手货。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 20:59

@豆浆没喝完 2015-06-07 18:41:22

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@鹏程蛇口 2015-06-07 16:18:23.0

北方省份，山东的经济还是非常不错的。

孔孟之乡，山东人读书好，北京每四个博士，就有一个是山东人。

————————————————————

山东的人太保守，年轻人要么读书考学当老师当医生当公务员，要么去当兵，很少有出去闯的念头。另外山东官本位意识特别严重，经济数字上水份很大。政府对商业掌控力强，做生意没关系会各种吃拿卡要，普通农民对政府依赖性强。相比来说山.....

————————————————————

满朝文武，皆山东学人。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 21:01

@秃驴你从了贫道吧 2015-06-07 17:36:44

楼主，你说台湾回归了福建沿海地区的房价会不会翻倍？

————————————————————

台湾回归还早着呢，不是短时间能够解决的问题。

厦门，福州的房价都排在全国前十，价格不低的，不过福建土豪厉害，能撑的起来。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 21:02

@高杰 1877 2015-06-07 17:36:13

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主对昆明有什么看法吗？我现在想在地铁站附近买个二手房！决定了之后总顾虑会不会决策失误…

自住可以，投资没有空间。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 23:03

@我是伞叮叮 2015-06-06 23:42:39

楼主你好，本人坐标北京，今天看了一天房子，很累，现在南三环外都三万以上了，最便宜的老破小的价格，哎，真的觉得好高，250 万在四环里只能买一个老破小，格局还不好，真的特别纠结。说心里话，我想买一个哪怕小一点也相对新一点的房子，真心不懂买那么一个八几年的老房子，那么脏，还花那么多钱，可怎么住呢？有什么意义呢？楼主，我该怎么抉择呢

@我是伞叮叮 2015-06-07 22:43:20

六环外天宫院的地价都 2 万多了，南三环外 3 万贵吗，买自己能买的起的最好的房子，早点上车吧。

现在是最好的上车时间，到了金九银十，北京还会涨。…… @鹏程蛇口 。 看到楼主回复很激动也很高兴，庆幸自己现在看到这个帖子，比别人早行动开始着手买房的事情，考虑到南三环脏乱差，不是说买房重要的是地段吗，在朋友

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

的建议下，我开始考虑地铁金台路附近的房子了，请问楼.....

如果买南边，亦庄是不错的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-07 23:04

@u_102314910 2015-06-07 21:31:18

楼主，请教一下武汉的房价走势

武汉前面有介绍。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-09 10:34

@依山面湖读书饮茶 2015-06-08 13:39:18

@鹏程蛇口　　感谢楼主的分析和建议！

这几天心情很复杂。

记得2010年南山科技园附近某楼盘单价是3W左右，今天还特意在网上看它现在单价，均价超过7万。一个同事去年7月买了320万学位房，现在总价700万。感觉一下子被人拉开距离。那种感觉很微妙。因为我们此前起点差不多。

如果2013年我不卖深圳的房子，现在估计可买700万的房子，因为再贷款300万还是勉强可支撑。但现在要我掏200万，贷款500万，完全超过极限.....

踏空了，需要一辈子的努力也不一定追赶上。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-09 10:36

@不是竹篮 2015-06-08 18:22:49

楼主 为什么今年是最后的机会？

是最后低价的换房机会。一旦大家都明白小地方的房子没有价值，大城市会加速上涨，小地方会加速下跌。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-09 10:37

@小小的信心丫 2015-06-08 14:06:02

呜呜 楼主 我定的是郊区别墅区的 公寓房啊 刚看你那个买房陷阱 其中一点 是郊区别墅 这个怎么办

@专打火鸡 2062 楼 2015-06-08 14:33

通勤时间长，幸福感从何而来？要是我，如何房子不是太差的话，我宁住公司旁边的 80 也不愿住郊区的 160.

每天回到家都累死了，房子再好又有何用？

@小小的信心丫 2015-06-08 16:49:31

我就在附近上班 和周围的高层相比 我们选择了 别墅区的 公寓房 因为环境相对好一些

别墅陷阱是指郊区配套差的陷阱。

如果别墅位置不错，别墅区的高层公寓也是不错的选择。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

别墅区配高层公寓是为了把容积率提上来。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-09 10:43

农村姑娘嫁人，以前的时候，是要村里面的一套房。

现在，村里房子没有价值了，她们嫁人要县城的一套房，这也直接刺激了还乡团的县城购房。

以后县城房子没有价值了，她们嫁人，可能要省城的一套房了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-09 15:47

@你能要点碧莲吗 2015-06-09 15:05:31

@鹏程蛇口 2015-06-07 08:32:51.0

郑州的人口流入在加速，房产市场这几年一直 不错。

所谓郑东新区鬼城，纯粹的小编的炒作。

——————————————————

我是买不起东区的房子，而且我买房是保值和自住双重需求，东区房子不适合我，但从我这个老郑州的角度来说，如果我买的起，我是会买郑东新区近老城区位置的房子！这几年东区盘子划的太大，有些偏远点的，确实人气不旺

——————————————————

老城生活很方便。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-09 16:48

@黄禧龍 2015-06-09 16:32:59

楼主，您觉得四线城市汕头未来房价会大幅下跌吗？明

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

明是个没有未来的没落小城，房价却高过惠州中山等较发达城市，真是咄咄怪事。

地级市最多是没有多少升值空间，不可能大幅度下跌的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-09 16:57

郊区看什么地方了，发展的好的地方不错

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-10 00:14

@zhjl_05 2015-06-09 21:07:36

楼主看到我，我儿子已读大学，想给他准备一套婚房，请楼主指点一下。在上海，黄浦区两套房，一套自住，另一套80年代的小房子，46平，现租金3000多点，并有拆迁可能。如果卖了小房子，贴点钱，再公积金贷款，可买附近的。如果不卖小房子，只能在浦东的杨思买套两室的。楼主帮我分析一下，我该怎么办？？？？

卖小买大，改善需求。

大上海的房子，未来十年房价都是上涨趋势。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-10 00:15

@魔兽塔 2015-06-09 23:08:48

楼主请看到我。

本人是北京首购，打算做个小投资，买个小几十平的小户型

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

目前犹豫是在望京里买，还是在崇文门附近。

我家住望京，但感觉崇文门更靠市中心。

另：目前看上大概5万每平。

十分感谢。

如果是投资，望京附近出租收益更高吧，望京虽然位置偏些，可产业很高端，周边规划真的不错。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-10 20:36

@yuanduafei 2015-06-10 15:09:06

未来是很明确的，国家大力发展城市群就是要把人赶到大城市里，弄几个都市圈。。那些3 4线要涨价的，看看涨价了卖出去了没有变成现金了没有。。。。现在3 4线有房的不用抱有幻想了赶紧变现，购入一线强二线房产才是正道。

+10086

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-10 20:37

@Miles_Sun77 2015-06-10 17:28:35

楼主你好，不知你对上海徐汇区的康健板块有没有了解。

我最近想入手一个该地区的小房子，落户为小孩读书。40-50平米的90年代的公房，单价4万多，请问该地段，该价格可以入手吗？

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

对上海不了解。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-10 20:38

@清泉无意流 2015-06-08 16:19:38

楼主说得真对！我一个朋友5月8日买入了北京菜市口附近的中信城三期的一套二手房，190平米，1600万呀，当时很多人劝他等等，但他果断买入了。过了刚一个月，昨天中介告诉他现在1800万也没不到同样户型了。天哪，这么贵的房子，还会往上涨啊！

这样是次新房是稀缺资源。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-10 20:41

@我是伞叮叮 2015-06-10 09:37:16

楼主，我又来求指点了，请问东二环广渠门外和东三环半朝阳公园那个地方更有升值空间，前者南北通透板楼不带电梯次顶层，后者塔楼电梯高层，朝向西南，两者面积一般大，价格也差不多。周边配套都不错。万分感谢楼主啊

位置都不错吧，板楼楼层高了是挑，塔楼和周边比较一下价格吧。

这类具体问题，一定是你最清楚，多看看，多了解，肯定有正确答案的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-11 21:22

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@yuanduafei　2104 楼 2015-06-10 15:09

未来是很明确的，国家大力发展城市群就是要把人赶到大城市里，弄几个都市圈。。那些3 4线要涨价的，看看涨价了卖出去了没有变成现金了没有。。。。现在3 4线有房的不用抱有幻想了赶紧变现，购入一线强二线房产才是正道。

@庭院深深121 2015-06-11 13:28:09

层主，你的结论是对的，但是推论有误

国家不想把全国人口赶去三大都市圈，那样全国一盘棋会很难玩下去，强总一上来搞城镇化的目的就是想把劳动力留在当地就业，经济均衡发展，否则三天两头拯救东北老工业基地，又要支持西部经济，领导心都要操碎了，也不利于稳定，要知道，稳定大于发展

可是，人口流向三大都市圈，这是经济规律，不是以任何人的意志为转移的，强总可以在一线继续搞限购，但是这不妨碍一线继续领.....

所谓城镇化，振兴东北，是拨款的理由吧

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-11 21:23

@庭院深深121 2015-06-11 13:32:47

现在城镇化都不提了，说明流产了，为啥？不符合经济规律　首尔圈集中韩国一半人口　东京和台北集中全国四

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

分之一人口，我们将来也这样，三大都市圈集中五亿人口不夸张

+10086

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-11 21:24

@carensw 2015-06-11 12:49:07

@用户 3840770554 2112 楼 2015-06-11 10:05:00

昨天去交易中心办了审税和公积金贷款的申请，工作日交易中心也是人山人海，房产市场是回暖了。

3 月份买的房子（上海内环内的小户型学区房，入手价不到二百万），现在想想真算是运气的，当时果断入手（卖家急抛），成交价比评估价还要低十多万，保守估计现在抛出至少账面也有 40 万的盈利了。所以今天看到楼主的帖子很有共鸣，确实，特大城市的核心区，小户型房产还是.....

+10086

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-11 21:26

@你找不到我的 2015-06-11 08:36:56

楼主，感谢跟我们大家分享你的经验，受益非浅。

楼主原来在深圳，是否了解惠州的楼市？可否帮忙分析下，惠州房子有投资价值吗？

现在惠州淡水已经开通高铁，高铁站周围的房子能买

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

吗？现在7800元/平米。我在

惠州有自住房，现在主要是考虑投资。

谢谢楼主。

惠州只能自住，投资没价值。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-11 21:27

@用户3840770554 2015-06-11 10:05:29

昨天去交易中心办了审税和公积金贷款的申请，工作日交易中心也是人山人海，房产市场是回暖了。

3月份买的房子（上海内环内的小户型学区房，入手价不到二百万），现在想想真算是运气的，当时果断入手（卖家急抛），成交价比评估价还要低十多万，保守估计现在抛出至少账面也有40万的盈利了。所以今天看到楼主的帖子很有共鸣，确实，特大城市的核心区，小户型房产还是优质资产，保值是没有问题的。

恭喜上车。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-12 14:49

@你找不到我的 2015-06-12 11:31:20

请教楼主，深圳有可能扩大面积或变为直辖市吗？谢谢

设立直辖市，是国家的重大政区变化，是各方面博弈的

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

结果，深圳变为直辖市，估计有很长的路要走。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-12 14:51

@竹彦清荷 2015-06-12 07:39:24

楼主，你好，请问一下准备明天去签购房合同，因为要先办贷款，但有个问题就是，当时签意向书的时候，是别人帮我签的，不过写的我的名字，当时他太急了因为买房要下班了，没有还价原价签的，后来我发现别人订全都打了9.7-9.8折，所以我也想要还价，2套想打9.8折，那个经理说我原价是因为我买的时间点不对，说就好比商场里面买衣服有时原价，有时打折。我后来一想她说的并不对，我买的是2套啊，还付了10万定金，知道楼主相关知.....

和经理单独沟通一下，了解他的真实想法，红包伺候一般是管用的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-12 14:52

@有梦想的MM 2015-06-12 00:30:47

楼主，广东省江门市房价如何，市中心值得买吗

江门只能自住，投资没有空间。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-12 14:55

@广深8 2015-06-11 22:53:43

楼主，花了半个月的间断时间，终于把22页帖子全部

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

看完。

由于目前在深圳，最近想迁回广州去了。没有广州3年的社保，只能买广州的商住两用公寓，40多平，实用近60，小2房，总价100万。离地铁站走路10分钟，5个地铁站到市中心。很想入手，其实看好住宅，可惜买不了，公寓可否入手？自住的。

2013年在老家梅州入手一套105方的商品新房，总价52万，带装修，现在基本关蚊子，出租都很难，租金超低，精装修的1000元都难租.....

既然回广州工作，还是买住宅吧，培养房票也很快。你现在买了商住，如果资金不是很宽裕，可能就耽误后面的买住宅。如果钱宽裕，不影响以后买住宅，现在买商住也行。

你这种情况，建议把老家房子卖了，集中资金买入广州的优质住宅。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-12 14:56

@来世化鸟 2015-06-12 00:13:50

楼主楼主，看我看我！我是前几天在群里请教您的来世化鸟，想换房的那个，可有印象？昨天从下午忙到晚上十二点，终于签了合同，一个是卖罗湖笋岗的房子合同，一个是买入香蜜二村的房子合同。我非常重视您的建议，还好迅速的在一天中完成了从罗湖到福田的置换，不过罗湖的是三万

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

二每平，福田的是四万三，不知换的值不值？

福田和罗湖中心区这波上涨少，现在买入不错。龙华和前海，短期有透支的嫌疑。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-12 18:00

http://news.qq.com/original/tuhua/WuRenCun.html

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-12 18:03

看看这些荒芜的农村，以后的很多小城市也可能是这样的。

俄罗斯远东地区1000万平方公里的土地，比整个中国面积都大，目前只居住着600万人口。大量人口西迁到大城市了。

远东的小城市空城了，房子一文不值，而首都莫斯科房价居高不下，一房难求。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-12 20:47

@芳灿fc 2015-06-12 19:01:21

楼主您好，看了你写的这些感同深受，想请教一下武汉的房价还会涨吗，想在硚口（武汉中心城区）区买个房子不知道会不会跌很担心一买进就站岗啊。目前武汉的房价泡沫大吗，现在6月份是购房的时机吗，还请楼主在百忙中帮我分析一下，感谢！

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

武汉说过无数回了，自己翻看一下吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-12 20:48

@鹏程蛇口 2015-06-12 18:03:54

看看这些荒芜的农村，以后的很多小城市也可能是这样的。

俄罗斯远东地区1000万平方公里的土地，比整个中国面积都大，目前只居住着600万人口。大量人口西迁到大城市了。

远东的小城市空城了，房子一文不值，而首都莫斯科房价居高不下，一房难求。

_____

@专打火鸡 2015-06-12 19:10:11

只要不是朝鲜这种强制居住的国家，从来都是人越多越多，人越少越少。

但是，公平分配住房下的平壤却是一房难求，可以说，朝鲜平壤是世界房价最高的地方，没有之一。

经历过饥荒年代的人都知道：拥有稳定粮食供应的朝鲜平壤是世界房价最高的地方，没有之一。

不信的傻空请饿上两天就可以体会到这一点。

相比之下，北上广深的房价低得可笑。

我可以肯定，没有一个傻空敢于肯于体会平壤房价之高昂.....

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。

+1

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-12 20:49

@鹏程蛇口 2015-06-12 18:03:54

看看这些荒芜的农村，以后的很多小城市也可能是这样的。

俄罗斯远东地区1000万平方公里的土地，比整个中国面积都大，目前只居住着600万人口。大量人口西迁到大城市了。

远东的小城市空城了，房子一文不值，而首都莫斯科房价居高不下，一房难求。

@我不会放弃你丫头 2015-06-12 19:40:36

@鹏程蛇口

楼主您好，又来向您请教问题，这几天一直在追您的帖子，最后决定越早入手越好，买广州市中心的房子，结果因为社保还差两年，而且之前在郊区有一套了，买不了，就算两年后，除非郊区的房子亏本卖，否则还是不行，所以我找了中介，可以在番禺的华南碧桂园买，三房，首付很低，然后贷款三十年，市中心的房子只能两年后想办法或者等放开限购了，请问楼主，我可以在番禺买吗？不算是老城区，只是十年前才归入广州.....

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。

远郊升值慢。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-13 10:46

@鹏程蛇口 2015-05-10 20:39:31

买房的几个原则：

1.能买住宅，不买商住两用。

2.贷款能多多贷尽量多贷，贷款年限尽量长。

3.买房尽量在市中心生活方便的地方，远离生活不方便的郊区，首付不够，房子可以旧点，面积可以小点，位置一定要好。

4.新房溢价太高，买房尽量买二手房，不要买新房。

@四季群星 2015-06-13 10:37:02

非常赞同楼主说的，但是第 2 点不太明白，为啥贷款要尽量多贷，年限越长越好？

中国的经济还在快速发展，即使未来 10 年，也会以中高速发展，货币贬值是长期趋势，因此可以充分利用银行的贷款来为你服务。

30 多年前，大多数人的月工资是 40 元，现在呢，5000 元的工资日子都没法过。

如果 20 年前你从银行贷款 20 万，觉得是天文数字，现

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

在呢，20 万算个钱吗，同理现在从银行贷款 200 万，看着是个大数字，以后都是小 CASE.

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-13 10:50

@u_95668421 2015-06-13 07:02:51

房地产崩溃的言论太过危言耸听，一线城市与其他地方的房价差距会拉大很中肯，不过楼主对一线城市年 10%-20%的涨幅有些过于乐观。在人民币不发生剧烈波动的情况下，一线城市房价跑赢通胀没太大问题，但是未来在所有城市都不可避免发生的是自住型需求和投资型需求的萎缩，房地产的经济分量会逐渐淡化。而且交通物流技术发展会削弱地理分割带来的优势，一线城市中心地段只能说相对的保险一些，但绝对收益很难达到楼主的预期

年均增幅 10-20%是以前的涨幅，以后可能慢些。

交通物流技术的发展，恰恰是增强了中心城市的功能，更方便的抽取周边小城市的血。

高铁修通了，出门方便了，是北京人到石家庄去的多，还是石家庄人到北京的多。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-13 11:02

@u_102816354 2015-06-12 23:58:56

新疆乌鲁木齐，如何？新疆各地的年轻人想拼的会去内地，但是不去内地或者没有拼出来的一般都会选择乌鲁木齐

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

(新疆首府)

乌鲁木齐这种地方，自住可以吧，投资还是算了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-13 11:03

@u_95668421 2015-06-13 07:02:51

房地产崩溃的言论太过危言耸听，一线城市与其他地方的房价差距会拉大很中肯，不过楼主对一线城市年10%-20%的涨幅有些过于乐观。在人民币不发生剧烈波动的情况下，一线城市房价跑赢通胀没太大问题，但是未来在所有城市都不可避免发生的是自住型需求和投资型需求的萎缩，房地产的经济分量会逐渐淡化。而且交通物流技术发展会削弱地理分割带来的优势，一线城市中心地段只能说相对的保险一些，但绝对收益很难达到楼主的预期

你自己的这段话都是自相矛盾的。

经济问题需要理性分析的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-13 12:10

@王昉地盘 2015-06-13 11:41:11

楼主你好，仔细看了你的帖子，您的观点我非常认同。目前手头有点闲钱，想在成都市中心投资商铺，请问有什么好的建议？

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

商铺需要考虑的问题太多，外地人是无法给你建议的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-13 12:11

@王昉地盘 2015-06-13 11:41:11

楼主你好，仔细看了你的帖子，您的观点我非常认同。目前手头有点闲钱，想在成都市中心投资商铺，请问有什么好的建议？

商铺需要考虑的问题太多，外地人是无法给你建议的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-13 12:18

【房地产市场回暖一线城市房价率先回上涨通道】随着房地产市场回暖，一线城市房价率先回到上涨通道，其中豪宅市场表现尤为明显。易居房地产研究院数据显示，2015 年第一季度,30 个典型城市商品住宅成交面积环比下降 33.1%，同比增长 5.9%，市场回暖趋势依旧，楼市复苏趋势延续。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-13 12:35

@伶仃剑客 2015-06-13 12:25:47

楼主看到我，珠海市里面房子有无投资价值，港珠澳大桥和横琴自贸区对其未来房价影响几何

自住可以，投资价值不大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-13 16:54

@用户名正在刷新 2015-06-13 14:24:01

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@鹏程蛇口

楼主楼主，同样价格，深圳关内一房，布吉两房，龙岗三房，怎么选？万望不吝赐教

看具体位置吧，龙岗大了去了，关内的三个区更是千差万别。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-13 16:57

@吃了饭没1 2015-06-13 14:33:31

@鹏程蛇口 2015-06-13 12:35:55.0

自住可以，投资价值不大。

楼主不看好珠海呢。其实过去一年珠海市区（不是郊区）房价我感觉涨得也不错的。

珠海的房价一直不低，可是没有产业支撑，注定空间不大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-13 21:15

@favourtree 2015-06-13 20:21:18

LZ，想请教一下：固安、通州和武汉的房子比，哪个升值前景更好呢？手头资金有限，只能投资一套，纠结中。。。。

通州最好，北京向东发展。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

其次武汉，最后固安。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-13 21:16

@鹏程蛇口 2015-05-12 21:30:00

房地产个很个性的行业，各个城市是不一样的，现在的情况，深圳已经涨的疯狂，很多县城还在跌呢。所有是否买房，需要结合自己所在城市的具体情况。

@jy02459975 2015-05-13 09:37:11

已自爆城市北京了啊，之前想买那个亲戚说别买，说不会涨了，但是跌不跌不好说，所以还比较淡定，后来看了你的文章，觉得分析的比较好，就又纠结了，不知道楼主了不了解北京的情况，后市如何，想听下意见，决定要不要最近出手。

@鹏程蛇口 2015-05-13 11:28:06

北京不仅是全国人民的北京，而且是国家定位的唯一世界级城市，房价上涨压力巨大，早点上车好。

@四季群星 2015-06-13 20:08:55

上海不是？

上海的地位无法和北京比的。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-13 21:18

@鹏程蛇口 585 楼 2015-05-13 11:34:00

楼主在燕郊吧

@道桥专家毛一身 2015-05-13 11:53:20

我不在燕郊。

——————————————————

燕郊燕顺路有房，想换北京通州区，燕郊何时出手好呢，燕郊最近正在涨价中～

@四季群星 2015-06-13 20:10:26

燕郊涨价通州就不涨价啦？通州涨的更狠！

燕郊是河北的燕郊，是不可能和通州相提并论的。

北京的几个郊县，通州是最有发展前景的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-13 21:19

@常在山里行 2015-06-13 20:20:16

说的三四线人口就要绝迹一样。。。。

以南京为例，在高校人口排名全国前五的情况下，13 年人口负增长 1.93，所以才有后来的高校学生落户放开，但 14 年微增不到 3 万，南京人口似乎已进入震荡期。如果江北新区搞不起来，那还真没啥好说的。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

目前南京房市虽有起色，但是以前期改善需求为主的，在学区房划片招生的前提下，加上租房可用公积金，实在难说有啥投资价值。

南京没有投资前景，你投资三四线好了，三四线人口肯定不会绝迹的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-14 00:57

@u_102869601 2015-06-13 23:27:21

楼主，此次深圳房价疯涨，将会给深圳的制造业和创新产业带来冲击。后果就是这些产业转移到内地或东南亚，对深圳今后发展的影响不可小觑。

深圳的房子本来就该价格高端 ，也不是每个人都能买的。

这波疯涨只能说是价值的体现，不会发生所谓的产业转移的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-14 00:59

@大大头头猪猪 2015-06-14 00:09:23

楼主分析下深圳龙华观澜的可以可以买，刚需首套。看中华盛观荟和玫瑰苑这两个楼盘。还劳烦估个价格多少值得入手。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

如果首付资金够，最好买更好位置的。

如果资金紧张，买观澜也没有问题。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-14 01:00

@ultro 2015-06-13 22:02:35

请问楼主，上海去年的地王，目前的高端住宅，大宁金茂府未来升值潜力如何，目前7.5万一平，周边二手房5.5万

买周边二手房更好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-14 01:01

@favourtree 2015-06-13 21:36:50

多谢LZ指点。不过通州的房价不便宜了啊，北京的远郊都比武汉贵了差不多一倍。其实我蛮希望LZ说固安最有前景的，因为固安的价格最屌丝呵呵。

固安房价没有空间。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-14 10:47

@favourtree 2015-06-13 21:36:50

多谢LZ指点。不过通州的房价不便宜了啊，北京的远郊都比武汉贵了差不多一倍。其实我蛮希望LZ说固安最有前景的，因为固安的价格最屌丝呵呵。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@鹏程蛇口　　2185 楼 2015-06-14 01:01

固安房价没有空间。

@u_102545745 2015-06-14 10:12:33

但，董藩教授看好固安。

京津冀的经济一直没有融合，才提一体化，这方面长三角做的好。未来的京津冀可能就是今天的长三角。

江苏的昆山类似固安的位置，现在也通地铁了，你看昆山的房价，涨了吗？

明天的固安可能就是今天的昆山，产业会有所发展，但是房价不会上涨多少。

这种平原城市，房子的供给几乎是无限的，而本地人不缺房，在当地打工的人基本上没有多少购房打算。最可能的是卖给北京工作的人，当睡城，距离是问题啊，这么远的距离，注定销量会小。

比起固安，燕郊更靠谱些，燕郊的距离近很多，且北京东部的经济比南部发达很多。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-14 10:48

@飞飞 727 2015-06-14 08:51:57

请教楼主，河北廊坊市区，未来房价走向如何呀？现在有一套房子自主，手里还有部分闲钱可以再买一套，现在市

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

区差不多的房子7k至8k一平，感觉这一轮救市政策，略有涨幅，但好像涨幅不大，身边有的人说廊坊房价会长期上涨，有的人又说不会再涨了，纠结呀，楼主给分析分析～～～谢谢～～～～～～

如果是投资，去天津吧，廊坊的空间有限的，且本地人不缺房。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-14 10:52

@u_98297725 2015-06-14 08:24:40

@鹏程蛇口 2015-06-07 08:49:59.0

想让别人回答你的问题，你要重复你的问题，说几句诚恳的话，有个好的态度，而不是去质问别人为啥不回答你？

网上什么态度无所谓，也不影响你的生活工作。不过，如果在公司也是这么做事，结果怎么你该 清楚。

没看出提问者说话的方式有多大不妥，反而是楼主太小气。

做事有个方法问题，你没有付费，也不是什么贵宾，没有人会记得你的问题，或者有义务去翻看你提的问题。

做任何事情，都是为了解决问题，你让人家回答你问题，不妨把问题复制一下，再重新问一下，让别人感觉诚恳点，

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

让别人感觉方便点，你自己的目的才能达到。

当然，你也可以认为自己是公主，是王子，别人需要照顾你的情绪，围着你转。你可以这样做，别人也可以按照别人的想法去做。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-14 11:11

@favourtree 2015-06-13 21:36:50

多谢 LZ 指点。不过通州的房价不便宜了啊，北京的远郊都比武汉贵了差不多一倍。其实我蛮希望 LZ 说固安最有前景的，因为固安的价格最屌丝呵呵。

@鹏程蛇口 2185 楼 2015-06-14 01:01

固安房价没有空间。

@u_102545745 2015-06-14 10:12:33

但，董藩教授看好固安。

@鹏程蛇口 2190 楼 2015-06-14 10:47

京津冀的经济一直没有融合，才提一体化，这方面长三角做的好。未来的京津冀可能就是今天的长三角。

江苏的昆山类似固安的位置，现在也通地铁了，你看昆山的房价，涨了吗？

明天的固安可能就是今天的昆山，产业会有所发展，但

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

是房价不会上涨多少。

这种平原城市，房子的供给几乎是无限的，而本地人不缺房，在当地打工的人基本上没有多少购房打算。最可能的是卖给北京工作的人，当睡城，距离是问题啊，这么远的距.....

@u_102545745 2015-06-14 11:03:54

谢谢楼主这么详细的回复！辛苦了！

董藩先生刚刚推出的一篇文章《楼市财富黑马---固安县将跑赢大部分二线城市》，楼主读过没有？读过后，也感觉很有道理的。

没有读过，任何一个大都市，溢出的需求都是有距离限制的，看看北京地图就知道了，北京南面的空间比东面大很多，比起固安，北三县的位置更好，当然也只是一家之言。

这个社会，观点鲜明才有卖点，太鲜明有时就是言过其实。董教授的观点是鲜明的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-14 11:12

太阳底下没有新鲜事，历史总是在不停的重复。

看北京的周边，可以参考上海，也可以参考东京，类似发生过的事情，会很大概率的再次发生。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-14 11:48

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@Eudren8 2015-06-14 11:30:57

露珠， 看我!!

你对深圳的邻居- 东莞市中心的,（不说镇区） 房价走势看法如何 ？

东莞市中心，目前土地供应也比较少了， 新房越来越少， 不知道有没有升级的空间。

东莞是制造业城市，中国的制造业有些过剩，未来发展空间不大，甚至可能会萎缩。

东莞本地人不缺房，外地人都多大比例需要买房，需要想清楚。

东莞的市中心偏弱，而各镇中心强大，缺乏聚集能力。

计生使年轻人减少，东莞的很多工厂开始使用机器人，住房需求也会相应减少吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-14 23:33

@顽强的老猫吃土豆 2015-06-14 14:41:45

成都呢 楼主觉得会涨会跌还是会平稳呢

成都已经说过了，查查前面

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-14 23:34

@u_95463602 2015-06-14 23:08:14

楼主看下布吉的“半山道 1 号”这套房，挨着罗湖的清

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

水河片区，在山上自然环境比较好，以后笋岗清水河旧改也会带动这片区的房价。不知道是否可入手？

有钱有资格可以入。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-14 23:51

@拨动 111 2015-06-14 15:10:46

楼主我想在昆山花桥买一套房好吗？谢谢！

花桥好像升值不大吧，如果有房票，尽量买在上海。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-14 23:52

@u_98080548 2015-06-14 21:25:45

请问 lz，小弟在北京，没有购房资格，商住两用房是否可以购入？或北京周边燕郊一类

没有购房资格，买入商住两用，一定要买在好位置的地铁口，商住两用的价值在于出租。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-15 00:26

@u_98080548 2015-06-14 23:55:52

@鹏程蛇口 2015-06-14 23:52:16.0

没有购房资格，买入商住两用，一定要买在好位置的地铁口，商住两用的价值在于出租。

————————————————————

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

地铁首站可以么？挨着东六环，城里买不起啊，这个首付就 50 多万...，城里三环有首付 60 左右的，可是限购限住了...

六环外有些太远了吧，东三环附近就有首付不超过 50 万的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-15 00:27

@仗剑飞身 2015-06-14 13:41:19

北京局势骤变： 转:昨天开完市委常委会了，7 月 10 号市委全会正式宣布。北京市四套班子和所有委办局整体搬迁到通州区潞城镇。现在已经开始拆迁建设，国开行第一批资金 150 亿已经紧急拨付到位，2017 年搬迁完成。以后北京四环以里的地区归中央直管，北京不再投资建设，4 环以外归北京市管理。北京真的搬出北京了。

@w67661 2015-06-15 00:07:17

真的假的？潞城镇在六环外，太夸张了吧。

北京市政府搬迁到通州已经是铁板钉钉了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-15 00:33

@u_99251588 2015-06-15 00:27:40

楼主，廊坊怎样啊！

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。

廊坊说了几次了

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-15 00:37

买房是个很复杂的系统工程，买对了，可能升值比的收入高很多，买错了，不仅不能升值，还会套你很多年。那种买入房子就赚钱的时代已经一去不复返了。

楼主写个帖子，查资料，还要分析，花费的时间是很多的。

你想买入楼盘，连翻看一下帖子都懒得做，只是敲几个字，让别人告诉你答案，然后就能挣钱，世界上哪里来这么便宜的事情。

懒惰是因为贪婪，贪婪注定会贫穷。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-15 00:39

一点都不想付出，却只想着发财，不是说绝对不可能，机会真的渺茫，真的很难。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-15 01:21

@不是竹篮 2015-06-15 01:00:13

楼主，了解深圳的小产权房吗，你怎么看小产权房的前景?

如果能买住宅还是买住宅吧。

小产权房的问题不在于居住，而在于金融属性，你要全

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

款买房，不能贷款，而且买入后不能抵押贷款。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-15 01:53

@yuxiewan 2015-06-15 01:45:27

@鹏程蛇口 合肥滨湖那种地方，国家开发力度大，但都是空房子，什么情况，房价还在涨，那以后这些人哪里来

没价值，远离。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-15 09:47

@仗剑飞身 2015-06-15 06:52:57

应该是真的，港媒都爆出来了。不知道蛇口楼主怎么解读，是不是利好通州，利空老城区？

肯定是利好通州，高端岗位工作机会会东移，使通州有别于其他郊县区。

谈不上利空老城区，老城区永远是稀缺的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-15 09:48

@w67661 2015-06-15 06:58:53

刚买了南京河西的二手房，忐忑中

河西出了地王，不用忐忑的，开发商给你保驾护航。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-15 10:52

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@咕嘟咕嘟冒个泡 2015-06-15 10:12:41

对北京的地产前景毫无担忧，全国人民在托着有何畏惧.但对于北京城里特别是4环内有些房子还是有疑虑：东三环附近的劲松地区\\\\北二环和三环之间的和平里西坝河地区\\\\南二环牛街广安门外地区，这些地区的位置都是非常好的,但房子太旧户型太差，相比起太阳宫\\\\望京地区的房子,居住的舒适度差太多了.甚至感觉北京城里有些地区快演变成贫民窟的趋势，楼道破败\\\\小区乱停车\\\\租户多\\\\自由市场破乱,虽然方便,但真心不是高档社区物业.....

市内老破旧价格低到一定程度，老到一定程度就会有开发商来拆迁。

这些地区拆迁费用高昂，只能做大面积的豪宅，提高单价才能有的赚，拆迁户拿到钱或者异地安置的房子，开发商原地开发大面积的豪宅，变相的降低了周边的居住人口密度。各得其所吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-15 11:08

@仗剑飞身 2015-06-15 06:52:57

应该是真的，港媒都爆出来了。不知道蛇口楼主怎么解读，是不是利好通州，利空老城区？

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@鹏程蛇口 2015-06-15 09:47:14

肯定是利好通州，高端岗位工作机会会东移，使通州有别于其他郊县区。

谈不上利空老城区，老城区永远是稀缺的。

@专打火鸡 2015-06-15 10:17:16

我不太相信，这么多年都说要搬了，可总搬不了，记得是去年还是前年，强制部分央企搬出北京，可没见多少动静。

将自己搬出北京？不是说自己不重要吗？不是在向人表明自己和自己的部门没权了吗？哪个当官的能置之度外？就是快退休了也咽不下这口气。

相类的是，就算有廉租房，傻空就肯去住了？去住了不是向人表明自己弄不到钱吗？是失败者吗？哪个男人肯接受这种羞辱？

住上廉租房，刻在一个人额头上的是.....

首都最重要的一个功能就是保证中央政府的办公。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-15 15:56

@不知者 2727 2015-06-15 11:41:06

楼主觉得深圳光明新区的潜力怎么样？在这边上班，房价两万出头。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

太偏了，如果投资，还是位置好点比较好。自住怎么方便怎么来。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-15 16:00

@shootingstart 2015-06-15 12:41:20

@鹏程蛇口　　2211 楼　2015-06-15 00:26:00

@u_98080548　　2015-06-14 23:55:52

@鹏程蛇口　　2015-06-14 23:52:16.0

没有购房资格，买入商住两用，一定要买在好位置的地铁口，商住两用的价值在于出租。

_____感兴趣的朋友加v信1101284955

地铁首站可以么？挨着东六环，城里买不起啊，这个首付就 50 多万...，城里三环有首付 60 左右的，可是限购限住了...

_____

_____.....

_____

一线的郊区如果有大的规划，涨幅是最大的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-15 16:01

@katikokatiko 2015-06-15 13:28:45

楼主，请问沙井的房子你怎么看？

离机场轻轨五个站，轻轨马上就要通车了。

现在房价 2 万 5 还能买到二手房。

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。

价格肯定还会继续涨。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-15 16:06

@shootingstart 2015-06-15 12:41:20

@鹏程蛇口 2211 楼 2015-06-15 00:26:00

@u_98080548 2015-06-14 23:55:52

@鹏程蛇口 2015-06-14 23:52:16.0

没有购房资格，买入商住两用，一定要买在好位置的地铁口，商住两用的价值在于出租。

地铁首站可以么？挨着东六环，城里买不起啊，这个首付就 50 多万...，城里三环有首付 60 左右的，可是限购限住了...

---.....

没错，所以时刻要注意政府规划

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-15 17:23

@u_98080548 2015-06-15 16:22:48

@shootingstart 2015-06-15 16:20:50.0

那个是八通线首站，不属于通州新城范围，是老城区，12 年我了解那个楼盘 50 多平底面积的 loft,卖 50 多万，其

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

他情况我就不太了解了

————————————————

高人请指点，目前通州或城里首付低一些的商住两用房值得入手，万分感谢

————————————————

去年动五环边的常赢自由派首付是50万。南三环外也有类似价位的房子吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-16 02:09

买二手房一定要把卖家何时迁出户口落实在纸面上，由于我国法院并不受理单纯的户口案件，所以必须明确逾期迁出时每天的赔偿金，作为经济案件起诉，并一定要留尾款等户口迁出后再给。很多人合同签完了才想起户口的事已经晚了。如果购买的是学区房，户口问题更是重中之重。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-16 12:17

@nana_790820 2015-06-16 11:19:56

楼主真是分析的很有道理，正想买房，各种纠结啊！可不可以麻烦楼主帮忙分析一下河北唐山的房价。

————————————————

如果自住，可以买。

如果投资，不要碰，唐山以钢铁制造业为主，未来的趋势是降产能，这种产业单一的城市，房价空间有限。

投资去天津买吧。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-16 12:19

@nana_790820 2015-06-16 11:19:56

楼主真是分析的很有道理，正想买房，各种纠结啊！可不可以麻烦楼主帮忙分析一下河北唐山的房价。

如果自住，可以买。

如果投资，不要碰，唐山以钢铁制造业为主，未来的趋势是降产能，这种产业单一的城市，房价空间有限。

投资去天津买吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-16 12:22

@nana_790820 2015-06-16 11:19:56

楼主真是分析的很有道理，正想买房，各种纠结啊！可不可以麻烦楼主帮忙分析一下河北唐山的房价。

如果自住，可以买。

如果投资，不要碰，唐山以钢铁制造业为主，未来的趋势是降产能，这种产业单一的城市，房价空间有限。

投资去天津买吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-16 17:16

这个社会的真谛就是，你的报酬不是和你的劳动辛苦程度成正比，而是和你的劳动的不可替代性成正比。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-16 17:34

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@bblackeyes 2015-06-16 13:39:18

楼主，我在上海有一套96年的房子，在顶层7楼（无电梯），100来平米，位置很好，中环地铁口。是继续持有，还是卖掉去位置稍微差点的地方买个次新房？

主要纠结的就是房龄偏大，楼层较高无电梯。担心升值潜力有限，未来不好卖。

请你指点指点～

顶层步梯楼确实升值慢些，卖出加点钱买入次新电梯房是不错的选择，通常次新房升值比较快。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-16 17:39

@四季群星 2015-06-16 16:20:51

楼主你好，我在北京，非常赞同你的观点，也切实按照这种路子购房了，买了海淀区的重点小学学区房，现在有个问题，好地段老旧破（其实也不是很老，90年代的小区，划片学区）多久会拆啊？如果拆了还会在原址建新楼然后返迁回来吗？

老房子有学区就是金矿，升值很快的。你 可以查一下京沪每年小孩出生人数，未来几年学区房的需求还狠强劲。

老小区什么时间拆迁，涉及到政府规划，也涉及到各方博弈，时间真不好说。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

我感觉未来城市核心位置的拆迁，因为成本高，需要房价也高，很大可能是在原址建豪宅，比如200平以上的大平层，富人住进来，原来的居民给足安置房或者安置费，到其他地区居住。这样富人住在了好地方，原住民也得到了经济补偿，还变相的降低了核心区的人口密度，一举多得。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-16 17:41

房贷真相，欠得越多越久赚得越多！

首先，如果能借到银行的钱，一定是能借多少借多少，能借多久借多久。为什么？因为中国实际上长期是高通胀、低利率，甚至长期是负利率。你借到银行的钱，其实就是等于赚到了。

也因为负利率的这个原因，所以等额本息还款要比等额本金还款好。等额本息确实最后还给银行的利息要多一些，但是一开始的压力要小一些。很多人买房一开始就是借了债的，很多人一开始的压力都非常大。这个时候，能减轻一点是一点。更重要的是，现在中经济学家和政府官员都相信“通胀比通缩好”。所以，美国量化宽松……

@黄鹤楼对面的鹦鹉 2015-06-16 15:41:44

本人马上也要贷款买房了，所有购房的人都对我说能多贷多贷，能多久就多久（最久也就60岁-现在的年纪），还说穷人存钱，富人贷款，可能就是因为是负机率的原因，不

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

过感觉基本上八成的人都提前还款了，而且回头看当年的月供觉得很少。反正现在是低利率，以后是不是就不知道了。

经济增速会越来越慢，以后利率会越来越低。看看欧美发达国家就知道了，零利率的国家不少。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-16 18:01

@waiwai1983 2015-06-16 17:28:26

楼主，我想买杭州，什么板块比较好，现在的新盘价格适中的有申花板块，楼主怎么看。

杭州不熟悉，自己多走走看吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-17 16:19

@鹏程蛇口 2275 楼 2015-06-16 17:39

@四季群星 2015-06-16 16:20:51

楼主你好，我在北京，非常赞同你的观点，也切实按照这种路子购房了，买了海淀区的重点小学学区房，现在有个问题，好地段老旧破（其实也不是很老，90 年代的小区，划片学区）多久会拆啊？如果拆了还会在原址建新楼然后返迁回来吗？

老房子有学区就是金矿，升值很快的。你 可以查一下京沪每年小孩出生人数，未来几年学区房的需求还狠强劲。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

老小区什么时间拆迁，涉及到政府规划，也涉及到各方博……

@liuyuke001 2015-06-16 19:40:06

一线城市小区商品房可否举出三个例子异地安置的？基本上死路一条。 深圳木头龙，原地一赔1.3，拆了五年没拆完。 旧改基本上只适合业主少的民房或工业区或集体产权地。

老小区拆迁了，盖豪宅，大平层，每套房最低240平，每平最低售价15万，按照你说的1.3倍的赔偿，可以原地安置，问题是你出的起钱吗？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-17 16:22

@u_102953201 2015-06-16 21:04:28

楼主，我现在在4线城市（重庆永川区）上班，镇上有房子，如果按照你说的发展下去，眼下我是不是应该现在卖掉镇上的房子，过1-2年再把钱拿去买区里的房子才是正解？望楼主回复!!!

镇上房子没价值的。

住房其实可以租的，不一定要买，满足居住就可以了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-17 16:24

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@u_102716765 2015-06-16 21:35:35

楼主，我在北京，现在换房是好时候吗

_____

现在就是换房的好时机，今年底明年初北京房价会上涨很多。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-17 16:25

@金尚银都 2015-06-16 23:39:56

楼主 您好 近期想在武汉买套住家房 想买二手房 新房总价太高压力山大 这里的房价涨上来了就感觉没有跌选房很拿不定主意 希望楼主建议如何操作 谢谢楼主

_____

二手房性价比更高，满足自己需要最重要。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-17 16:28

@咕嘟咕嘟冒个泡 2015-06-16 21:16:26

@鹏程蛇口 请教楼主对楼盘的评价：十字路的4个小区，西南角的A小区是2006-2008年的小区，小区非常大里面就像一个大公园有自己的跑道楼间距非常大，孩子可以撒欢的跑,老人下棋散步很温馨的小区,车辆分离不能进入小区，缺点就是物业是国营单位的物业，懒散不精细,房价在4.5-5W之间;西北角的B小区，户型很好物业管理的也很精细，缺点是小区被分成3期各期有各期的围墙互不相通，园区小些;B小区的房子比A小区贵5000-8000元每平.....

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。

这么精细的问题，只有生活在周边的人才能回答的好，你可以多看几套这些小区的房子，看的多了，体会就不一样，就会有自己的决定，同时多问一个中介，总有靠谱的中介能提供一些信息。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-17 17:07

@hhamily 2015-06-06 18:35:13

楼主 你上面那段2018年需求出现下滑是说2018年房子就没有投资价值了吗？您对苏州楼市今后发展如何看？

我在苏州，最近在园区湖东15000一平购入一套140平的高层，要2017年才交房。现住房100平的二房也位于园区湖东，位置应该比新房要好点。如果不卖老的二房相对压力会大很多，因为卖掉可拿到差不多130万现金。请问楼主像在苏州的这种情况，卖掉老房子是否合适？什么时候卖比较好？

@hhamily 2015-06-17 16:45:00

LZ麻烦也帮我分析分析哦。主要是第二段。多谢了~

如果经济条件许可，不用卖出原来的房子。苏州经济强悍，房价不用担心的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-17 17:08

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@netboyao 2015-06-17 16:55:28

请问楼主您对广州南站的看法，也有挺大的规划，目前相比深圳北站很荒凉，也属于高铁陷阱吗？另外不知道您对番禺的华南板块有没有了解，能说说看法吗？谢谢

广州的南站繁华起来估计还要很长时间，个人觉得市区繁华地方更好些。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-17 17:22

@鹏程蛇口

@天鸭划水 2015-06-17 16:56:15

会不会有这种情况，高收入，富二代的会像一线城市集中。而一些实力较弱的，不愿意住在城市郊区忍受工作压力和通勤痛苦，退回到二线城市。这样就会形成一个分化，高端去一线，一般的去房价实惠的二线，共同繁荣。这样一线城市的房价就行成了一个门槛，筛出去的在二线寻找机会。作为二线周边的小城市的居民，因为孩子在二线工作，岁数大后，会在二线再次购买房产，在孩子身边居住。这样的置业成本比一线低很多，也更容易实现.....

有进有出才正常。

一线城市为有钱人提供吃喝玩乐，和提供工作投资机会

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

一样，都是产业。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-18 02:53

@月舞长风 2015-06-17 18:16:54

楼主，自看到了你的贴子后就一直关注。想问问你，南沙自贸区范围内的房子值得买吗？在南沙大酒店附近，小开发商的房子，配套有本地最好的小学开设的分校，公立，今年已招生，该小区在地段内。旁边双地铁交汇。缺点是离市区远，估计只能退休后才能去住。

南沙有些偏远，配套要很多年才能完善，还是买市区的好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-18 03:45

【深圳豪宅市场脱缰：均价超京沪，4000 套豪宅入市】据相关单位统计，在单价 6 万/平方米以上的豪宅中，深圳 5 月成交总额 65.7 亿元，超过了上海的 50.9 亿元和北京的 21.5 亿元；成交均价方面，深圳也以 8.4 万/平方米远超上海的 6.8 万/平方米、北京的 7.1 万/平方米。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-18 11:46

@落叶间回眸 2015-06-18 07:32:48

深圳普通百姓省吃简用一年的钱买不到一平方的时代即将来临。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

一线港化了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-19 02:42

@鹏程蛇口 2290 楼 2015-06-17 16:19

@鹏程蛇口 2275 楼 2015-06-16 17:39

@四季群星 2015-06-16 16:20:51

楼主你好，我在北京，非常赞同你的观点，也切实按照这种路子购房了，买了海淀区的重点小学学区房，现在有个问题，好地段老旧破（其实也不是很老，90 年代的小区，划片学区）多久会拆啊？如果拆了还会在原址建新楼然后返迁回来吗？

老房子有学区就是金矿，升值很快的。你 可以查一下京沪每年小孩出生人数，未来几年学区……

@liuyuke001 2015-06-19 02:10:10

你理解有点出入，老小区业主是占据主动的，怎么可能开发商只开发大户型把原业主赶走？ 深圳的小区房的旧改绝大部分都黄了，因为开发商很难取得太过分散的业主的一致同意。

全国的城市是多样的，不是只有一个深圳。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-19 11:20

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@carensw 2015-06-19 08:23:32

@liuyuke001　2315 楼　2015-06-19 02:10:00

@鹏程蛇口　2290 楼 2015-06-17 16:19

@鹏程蛇口　2275 楼 2015-06-16 17:39

@四季群星　2015-06-16 16:20:51

楼主你好，我在北京，非常赞同你的观点，也切实按照这种路子购房了，买了海淀区的重点小学学区房，现在有个问题，好地段老旧破（其实也不是很老，90 年代的小区，划片学区）多久会拆啊？如果拆了还会在原址建新楼然后返迁回来吗？

————————.....

————————————————————

没错，利益决定一切。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-19 18:15

@carensw　2015-06-10 17:50:41

@Miles_Sun77　2105 楼　2015-06-10 17:28:00

楼主你好，不知你对上海徐汇区的康健板块有没有了解。

我最近想入手一个该地区的小房子，落户为小孩读书。40-50 平米的 90 年代的公房，单价 4 万多，请问该地段，该价格可以入手吗？

————————————————————

康健周围配套很齐全，靠近内环，适合居住，租金回报

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

应该也不错。4万多完全可以入手。

@Miles_Sun77 2015-06-19 15:03:04

多谢建议。已经交了定金。位置、环境、学校都不错，不过单价真不便宜，租金回报一般。

好在面积不大，亏赚无所谓。

上海的房子不要担心，买入了就等着赚钱就行。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-19 18:19

@苦哈哈笑哈哈 2011 2015-06-19 13:21:34

@鹏程蛇口 52楼 2015-05-10 20:39:00

买房的几个原则：

1.能买住宅，不买商住两用。

2.贷款能多多贷尽量多贷，贷款年限尽量长。

3.买房尽量在市中心生活方便的地方，远离生活不方便的郊区，首付不够，房子可以旧点，面积可以小点，位置一定要好。

4.新房溢价太高，买房尽量买二手房，不要买新房。

贷款能多多贷尽量多贷，贷款年限尽量长。这句话是.....

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

如果提前把贷款还了，你再买房，就没有首付了。

当然如果钱放在手中确实没有啥投资渠道，只能存银行，那就提前还贷吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-19 18:55

@zitengluo123456 2015-06-19 18:24:47

楼主在线等　我在2013年初在四川德阳郊区买了一套房子 小区环境和户型都很不错 去年底才交房，现在又不在那儿工作了，然后突然发现房子不好处理，卖的话房价降了好多，而且没有房产证，等两证齐全恐怕还要好几年去了，不卖砸在手里又好难受，请教楼主，我现在是亏本十万把他处理了，还是等几年证下来了再看。万分着急，请教

下半年到明年初房事会火，如果这个房子不住，趁市场火热卖出吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-20 01:44

@qiaoqiaodabaobei 2015-06-19 19:13:46

楼主说的太好了，我看房子已经五年了，当初还没结婚就看房，现在孩子都两岁了，我们还在租房。坐标大连，工资低，九几年的房子单价也近万，总是不甘心，还要等等么？盼回复！

大连这种城市，虽然不会大涨，指望跌很多也没有多少

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

希望。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-20 01:45

@枝头的喜鹊 2015-06-19 21:01:11

请教楼主，深圳楼市还有回调的可能吗?我们小区的破房子从年初到现在翻番了。太疯狂了

深圳房价，看信贷政策，如果信贷收紧就会跌。下半年估计会降温，最多微跌吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-20 01:46

@我是伞叮叮 2015-06-19 21:59:48

请问楼主，目前北京市政府签到通州六环外，离燕郊很近，那么燕郊有可能会归属北京吗？非常感谢??

燕郊划归北京，已经喊了 35 年，以后还会继续喊下去。只是真正的划归北京，估计我们这代人是看不到的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-20 11:48

@我是伞叮叮 2015-06-20 09:55:41

楼主，感谢您的回复，基于市政府搬迁通州，请问对四环以内是利好吗？以后四环以内房价是不是没有多大空间了呀？

没有什么影响的。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-21 16:49

@xcfish 2015-06-21 10:06:36

楼主可否指点下福建漳州的房价，这城市可以算是四五线了，目前二手房大概6500，平均收入2500，个人感觉房价接下来5年难有起色，可是小孩需要读书，不能总住郊区，小孩明年九月份读书，请问该如何？不胜感激

自住是刚需，小孩读书买入一个市区学区房，解决教育问题最重要。

郊区的教育真不行。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-21 16:53

@wujunsz2001 2015-06-21 14:49:58

楼主好，华润城的房子没有抢到，于是退一步买了塘朗城的三房，没有赠送，110平跟那些高赠送对面华晖云门的90平的差不多,而且小区很小,地理位置和学位在南山很差，华晖的单价高但总价低一些，楼主怎么看？

西丽附近是教育很差，如果资金能够承受，还是买入南区区其他位置的房子吧，买房要考虑到几年后小孩的读书问题。

华润城的房子真心不错，价格也是良心价。没有买上，运气差了点，可以考虑附近的二手房。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

一个区块的交通问题可能5年有改善，可是教育需要更长的时间。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-21 16:55

@我是伞叮叮 2015-06-19 21:59:48

请问楼主，目前北京市政府签到通州六环外，离燕郊很近，那么燕郊有可能会归属北京吗？非常感谢??

@鹏程蛇口 2015-06-20 01:46:52

燕郊划归北京，已经喊了35年，以后还会继续喊下去。只是真正的划归北京，估计我们这代人是看不到的。

@四季群星 2015-06-21 16:27:21

通州北京副中心和市政府迁过去也喊了15年了，可是通州至今没有一个商业中心，没有步行街，没有市政广场，没有城市中心公园，没有一个五星级酒店，没有一个城市综合体，没有一栋甲级写字楼，市政府迁过去起码配套设施要全，至今神马都没有，另外就是市领导和基层公务员上班问题，大部分住市区，每天两线上班和小孩接送都是个问题，另外通州GDP排北京倒数第三，还不如门头沟，唯一产业几乎就是房地产了，和燕郊一样被称为睡城.....

所谓北京市政府的搬迁，对于房价影响不会太多的，正

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

如您所说，有太多的配套需要完善。

即使市政府搬迁过去了，下面的局委搬过去，根本没有条件，需要很长时间完善的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-22 11:03

@u_103070893 2015-06-21 17:28:19

@鹏程蛇口 52楼 2015-05-10 20:39:00

买房的几个原则：

1.能买住宅，不买商住两用。

2.贷款能多多贷尽量多贷，贷款年限尽量长。

3.买房尽量在市中心生活方便的地方，远离生活不方便的郊区，首付不够，房子可以旧点，面积可以小点，位置一定要好。

4.新房溢价太高，买房尽量买二手房，不要买新房。

————————————————————————

楼主，你觉得江西工青的房子怎么样，这里以前房价.....

县城房子除了自住，投资是亏钱的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-22 11:04

@楼主的诱惑 2015-06-22 00:39:46

楼主广州哪里买房子比较好，均价在1w以下的，也只有花都从化清远中山的有这价位，给个建议

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。

买市中心的吧，均价1万以下的，看似低，以后升值空间也有限。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-22 11:05

@萧寒U 2015-06-21 23:53:39

请问浙江温岭房价如何？今年相对去年略有下跌。可以入手吗？

如果投资，没有空间。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-22 11:06

@猫了个咪猫了个咪 2015-06-21 22:23:54

楼主您好！我现在在一个县级小城市居住，今年年底或下半年想在河南南阳买房，请问楼主这个时间对吗？房价会上涨还是会下跌？

县城居住，买南阳的干啥，投资吗，这种地级市投资是不挣钱的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-22 11:08

@wujunsz2001 2015-06-21 19:09:27

@鹏程蛇口 2015-06-21 16:53:22.0

西丽附近是教育很差，如果资金能够承受，还是买入南区区其他位置的房子吧，买房要考虑到几年后小孩的读书问

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

题。

华润城的房子真心不错，价格也是良心价。没有买上，运气差了点，可以考虑附近的二手房。

一个区块的交通问题可能5年有改善，可是教育需要更长的时间。

————————————————

现在宝安最好的学位放在南山只能算中下等学位，但房价都超过南山西丽.....

————————————————

龙华固然规划不错，房价超过福田还是透支了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-22 11:11

@鹏程蛇口　　703楼　2015-05-13 20:30:00

@善德女王君临天下　　2015-05-13 19:58:27

楼主北京附涿州的房子能买么？北京的买不起啊

————————————————

@剪个短发过冬 2015-06-21 20:52:21

到北京周边的固安、涿州、三河之类的地方买房，就是坑，到处是农地，随时可以盖一大片，无限制的供给，您可以想一下，这些地方的房子都卖给谁了，当地人不缺房，谁会接手。

————————————————

楼主，4月初刚把北京顺义的一套房子卖掉，换了东二

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

环广渠门附近的一套房子，有学区，有地铁，当然加钱了，贷款杠杆也运用到最大化了，上周四过完户。想跟您请教的是，您对第二机场对周边房地产的带动效.....

固安无价值，这种县城供给量是无限的。

第二机场对房价的影响，你看看首都机场附近的顺义的房价就知道了。

个人认为，买房还是五环以内更好些，太远了没价值。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-22 11:20

@wujunsz2001 2015-06-21 18:47:55

@鹏程蛇口 52楼 2015-05-10 20:39:00

买房的几个原则：

1.能买住宅，不买商住两用。

2.贷款能多多贷尽量多贷，贷款年限尽量长。

3.买房尽量在市中心生活方便的地方，远离生活不方便的郊区，首付不够，房子可以旧点，面积可以小点，位置一定要好。

4.新房溢价太高，买房尽量买二手房，不要买新房。

现在深圳的房子二手房报价普遍高于同地段同学位的商品房，当然，正常年头价格二手房为同类.....

不是绝对的，如果新房价格有优势，当然买新房。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-22 23:42

@yj12335 2015-06-22 13:07:36

@鹏程蛇口 68楼 2015-05-10 22:05:00

苏州GDP排名全国第六，经济最强悍的地级市。

工作机会多，房价也合理，安居乐业的好地方，房价有一定的上涨空间吧。

————————————————————

真的吗

以前买的小户

宝宝大了想换大户

明年6月怎么样？

————————————————————

最好现在换，明年的房价比现在肯定高。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-22 23:48

@蝈蝈家 2015-06-22 13:11:04

这篇帖子从头认认真真看了，楼主的分析很到位，感谢楼主给大家的建议。看到楼主对北京和杭州的楼市很熟悉，我正好有个具体情况想向楼主请教。我非北京户口，2011年北京限购前在北京西五环外地铁1号线古城站旁边买了一处房，2000年建成，楼层居中，90平米2居，明年也就是2016年1月才满5年。这处房子的优点是就在长安街延长线石景山路边上，离地铁近；缺点是塔楼，小区面积不大，只有这

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

一幢楼，而且公摊面积较多。我今年底之前.....

建议永远不要卖出北京的房子，卖出了，你可能就再也没有机会买回了，北京的房子升值空间还是大。

在杭州可以考虑先租房，如果确实需要，再买杭州的房子。

如果资金上有压力，有多种办法解决，北京的房子可以抵押给银行做消费贷，贷出的钱可以作为杭州房子的首付，杭州的房子可以贷款买。

大城市生活，不一定住自己的房子，你的房子可以租给别人，也可以租住别人的房子。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-22 23:49

@wujunsz2001 2015-06-22 22:38:30

@鹏程蛇口 2015-06-22 11:20:09.0

不是绝对的，如果新房价格有优势，当然买新房。

非常感谢楼主的回复，现在蛇口房价相对于去年底都快翻倍了，不是学位房的西游记、东帝海景、春树里都是从三万多涨到六万以上了，育才学位的小区全部破八进九到十万，涨幅惊人，不知道现在中介的上述报价是否有真实的交易，如果是真的，那么蛇口的房价的天花板到底在哪里？

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

涨多了，肯定会停一下，未来两年蛇口的房价估计会横盘。

至于说到蛇口房价的天花板，可以和香港的房价比较，未来两地房价持平是大概率事件。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-22 23:50

@楼主的诱惑 2015-06-22 18:06:07

想买大点的自住，而且有车。比较看好清远，环境好而且价格低，楼主觉得呢

清远房子没有投资价值。

如果自住，自己喜欢就好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-22 23:51

@墨素菊 2015-06-22 15:47:02

楼主　柳州房市你怎么看

自住可以，投资无价值。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-23 00:56

@四季群星 2015-06-23 00:27:13

想问下楼主对一线城市平房的看法，好像不限购，只能全款，但是单价真他娘的贵啊，北京西单一套单价有 30 多万一平的，平房值得入吗？

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

这个真不了解，是使用权的房子吗，不限购。

这种房子是博拆迁，了解一下拆迁赔偿情况。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-23 10:12

@猫了个咪猫了个咪 2015-06-21 22:23:54

楼主您好！我现在在一个县级小城市居住，今年年底或下半年想在河南南阳买房，请问楼主这个时间对吗？房价会上涨还是会下跌？

@猫了个咪猫了个咪 2015-06-23 02:44:29

您能帮分析一下吗？

南阳肯定比县城好，自住喜欢就行了。地级市的价格涨跌都不会多的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-23 10:58

【端午小长假北京楼市交易量大涨逾六成】据统计，2015 年端午节前两天，北京住宅（含新建商品住宅和二手住宅）交易总量为 651 套，比去年端午节前两天的交易量上涨 66%。业内表示，市场的普遍转好，表明前期一系列的托市政策开始见效，未来房地产市场升温将延续。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-23 21:17

@挣钱养猪 2015-06-23 12:58:29

请教一下楼主，深圳周边 像东莞塘厦的房价未来走势，

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

现在很多深圳上班的在塘厦买房

自住可以，投资价值不大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-23 21:20

@u_103063638 2015-06-23 19:30:38

@鹏程蛇口 2015-05-10 11:41:59.0

除了顶级富豪和底层赤贫，房子注定是一个人一生最大的一笔花费，最大的一块资产，值得一个人花费足够的精力去研究，去了解，从而做出正确的决断。

遗憾的是一个人可以花1周时间买一件1000元的衣服，可以花一个月的时间买一辆20万元的轿车，而吝啬花费足够的时间去了解一套300万的房子。

你好，现在是买房时机吗，我在江苏无锡

如果自住，现在就可以买。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-23 21:22

@被遗忘的花香 2015-06-23 18:26:24

五月在深圳布吉着急入了一套，今天再去看房却有点看不上了，小孩也不喜欢，真的便宜没好货。原想着便宜点即使跌也跌不了多少，现在却不是这么看了，120多去南山买个30～40平的也比现在这个划算吧。哎，只能努力换了

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。

既然买了就安心持有吧，深圳的房子只是涨多少的问题，肯定有收益。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-23 21:24

@若怡麻麻 2015-06-23 13:45:04

楼主看到我看到我，

绍兴诸暨镇上碧桂园的房子4000多一平可以买吗？自住

自住，自己喜欢就行。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-24 02:33

@u_103063638 2015-06-23 21:31:23

我还想问下，我现在住的是85平11年买的二手房70万，我现在想卖了，买大一点分钟，中介说现在70万卖不掉，68万好出手，我们过户装修中介费也花了3-4万，我现在很犹豫，亏多了，舍不得。又怕现在不买，看中的房子要涨价，帮我出出主意吧（主要我们不是高收入，还有两个孩子，婆婆帮我们带孩子，就是嫌房子小了）

换房是改善需求，原来的房子买亏了，说明当地房价不涨，那你买入大的房子，价格也不会涨多少。

自住，关键是喜欢，住着舒服，随时可以换的。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-24 02:35

@低碳鸽 2015-06-23 23:59:26

现在北京成交量这么大，中介那里有最真实数据，95%以上都是换房的，真是拿钱买房的，凤毛麟角，lz 你真是把可怜的刚需往火坑里推，给老板打工已经够惨了，还要他们套上一辈子枷锁，当他们发现买房不如租房时，他们会恨你的，和哈哈哈

北京不缺购买力。一旦限购放开，想购买的人更多。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-25 03:14

楼主，我在成都市中心有套全款三局商品房，名校学区、大超市、地铁房，繁华区域，但这么多年房价没怎么涨，亏肿了。我本人在南京生活工作，虽然在南京有 3 套大房，但都不是学区房。请问是否有必要为儿子上学把成都房子卖了在南京市中心买套老破小学区房？从投资角度这样做合适么？南京学区房单价是成都的三倍以上，买的话经济压力很大的。谢谢

@航起帆扬 2015-05-10 13:11:39

楼主，西安呢？

@鹏程蛇口 2015-05-10 15:41:25

西安是西北的中心城市，二线弱，保值没有问题，想获

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

得好的收益，比较难。

@hunterr 2015-05-14 11:54:23

我看报道不是说1.5线城市吗，还有一带一路桥头堡什么的

@鹏程蛇口 2015-05-14 12:37:47

西安经济懦弱，而且地处西北，未来发展空间真的有限。

@hunterr 2015-05-14 15:53:30

一个水源地，确实也不可能有太大的发展空间，这点我赞同

@鹏程蛇口 2015-05-14 16:17:34

中国的经济重心一直在往东南移动，属于关中的时代已经过去了。

@懒懒A兰兰 2015-06-24 21:55:17

学区房有需求就购买，如果只是投资，要算好出手时间。未来多年后学区的价值可能会降低的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-25 03:16

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@不是竹篮 2015-06-24 21:09:14

楼主，深圳布吉地铁站旁买了小三房，两万一平，会不会高位站岗啊？

深圳的房子，只可能是短期横盘或者微跌的问题，不用担心高位站岗。未来人口还会继续涌入，房价自然会继续上涨。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-26 08:31

@w67661 2015-06-25 07:37:48

楼主，上海外环成熟的莘庄，和南京发展中的河西，那个更值得拥有？

肯定是莘庄，这个没有疑问。上海是中国的上海，南京是苏皖的南京，定位不一样的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-26 08:35

@sunmorris 2015-06-25 15:17:14

楼主，我在三线西部城市西宁，现在的房子地理位置在市中心，就是采光户型不太好，想卖了换新区的房子，价格方面都是6000左右，请您高见

西宁这种四线城市发展空间有限，新区的配套是否完善满足你的生活需要是要考虑的，如果现在不能，几年能够完

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

善，每个城市都有自己的边界，要考虑到城市的发展极限。

个人认为，县城和大多数的地级市已经到了发展极限，未来基本不会再扩展了，甚至部分城市面临萎缩。小城市房子最好在市中心。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-26 08:38

@塞上俏佳人 2015-06-26 01:12:35

楼主分析一下深圳光明新区的房子

光明和坪山确实有些远，如果不是自住，还是买其他位置的房子更好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-26 08:41

@低碳鸽 2015-06-23 23:59:26

现在北京成交量这么大，中介那里有最真实数据，95%以上都是换房的，真是拿钱买房的，凤毛麟角，lz 你真是把可怜的刚需往火坑里推，给老板打工已经够惨了，还要他们套上一辈子枷锁，当他们发现买房不如租房时，他们会恨你的，和哈哈哈

@鹏程蛇口 2015-06-24 02:35:37

北京不缺购买力。一旦限购放开，想购买的人更多。

@四季群星 2015-06-24 18:50:44

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

两大师居然在这贴同时出现了，精彩了!!

@如此沉寂 2015-06-25 14:41:32

鸽子算大师吗？

低碳鸽对学区房的分析很独到，天涯的名人。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-26 09:14

@少女不言 2015-06-25 11:04:44

未来多年后学区的价值可能会降低的。

此话怎讲呢？

学区房现在火爆，是因为进入孩子多，大家都想上个好学校。

各地城市针对学区房的政策一直在调整，有集团办学的，老师定期更换的，也有重新划分学区的，区片教育资源均衡化，学区房的价值就会有折扣。

十年后是什么样子，这个真不好说

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-29 15:37

@被遗忘的花香 2015-06-23 18:26:24

五月在深圳布吉着急入了一套，今天再去看房却有点看不上了，小孩也不喜欢，真的便宜没好货。原想着便宜点即

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

使跌也跌不了多少，现在却不是这么看了，120 多去南山买个 30～40 平的也比现在这个划算吧。哎，只能努力换了

@鹏程蛇口　　2015-06-23 21:22:13

既然买了就安心持有吧，深圳的房子只是涨多少的问题，肯定有收益。

@被遗忘的花香 2015-06-26 10:05:26

谢谢楼主回复，不到一个月已经涨了 20 多万了，不过也同样意味着我可能永远都没有机会换条件好的房了，当时买的太急。观澜的房子是否适合买?

你未来的购买力通常来说，是超出你想象的。

观澜也正在变化，以后配套会越来越好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-29 15:40

@玉 MM 的刀 2015-06-28 20:03:22

楼主，关于房产的事情想请教一下？

这段时间房地产市场开始回暖

想问下改善性住房刚需现在要买卖吗？

本人在长三角嘉兴，房价相对周边城市不算高，但相对收入来说还是不低的，

新盘均价 8500 左右，我在拆迁小区有一套全款房，出

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

租，自住在市中心老小区

学区房（有贷款），住在这里感觉很方便，也不想再搬回去了，

打算把拆迁小区房卖掉改善下住房环境，买套环境更好的商品房！

拆迁小区房处在.....

嘉兴这种城市，房子自住可以，升值空间不大，建议只在嘉兴保留一套房子，如果要投资，杭州肯定好过嘉兴。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-29 21:16

@深圳 201588 2015-06-26 12:39:20

楼主你好，特地注册来请教你，盼指导：

我在深圳郊区龙岗中心城有一套 120 多平米的（02 年电梯房，大四房，非自居，出租，市值大概 300 多万）龙岗试验学校 9 年一贯制学区房（四大名牌高中升学率百分之 9），这套房子缺点是房龄有点老，升值比不上周边次新房。我现在欠债大几十万，想卖掉或抵押这套房，有 3 种方案选择。

1，卖掉这套房，还债后，到罗湖买个小两房（带翠竹小学学位房（罗湖排名第一或第二学校）因为是第二套.....

---

2 最好吧，抵押给银行贷款利率没有你说的这么高吧。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-29 21:17

@yade33 2015-06-28 19:54:43

觉得楼主的话很对。我也在本月买入第三套房，小单位，市中心广州，但接下来该干什么，心里有点模糊，想问楼主看法。

之前的回帖中有一句话不懂：普通人不要买超过三套房子，因为驾驭不了。

我也觉得自己的房子买够了，买了这么多，儿子要败家的话，分分钟败完，我这样省吃俭用一辈子，给儿子败了就不值了。所以以后的方向重点在教育子女上。

想问一句楼主：有了一线中心的三套房后该干啥？继续买 4，5 套？人生就.....

感觉还是大城市的住宅最靠谱，实业，商铺的风险更大吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-29 21:18

@面带微笑香蕉 2015-06-28 19:42:00

楼主大师也！想请教您，现在徐州的房产发展！毕竟徐州乃五省通衢，每到节假日，街上好多安徽车辆来徐购物逛街，在其周边地区以及苏北可谓小中心城市，但与苏南地区的苏锡常差距甚大！就近期徐州城南一楼盘开盘，异常火爆，经了解很多来自县区的 30 左右的年轻家庭来购买！这样看，

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

以后徐州短期和中长期发展会如何呢？求赐教！

徐州只能自住吧，投资没有空间。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-29 21:23

@大步怎么迈 2015-06-27 21:32:41

楼主你好，需要你能给个建议。我在一个小县城，有两套房子，一套能卖 30 万，想卖了到苏州付个首付买一套，还有一套小镇上的门面房，能卖 60 万，租金一年才 2 万多点，目前租给一个外地卖凉菜的，如果空下来不太好租，生意难做。这个门面房是否也卖了，在首付买第二套留出租？我在苏州上班，准备在这落户。给个参考，谢谢。

县城住宅和镇上的门面房都可以卖出，买入大城市好位置的房子。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-29 21:26

@低碳鸽 2015-06-23 23:59:26

现在北京成交量这么大，中介那里有最真实数据，95%以上都是换房的，真是拿钱买房的，凤毛麟角，lz 你真是把可怜的刚需往火坑里推，给老板打工已经够惨了，还要他们套上一辈子枷锁，当他们发现买房不如租房时，他们会恨你的，和哈哈哈

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@鹏程蛇口　2015-06-24 02:35:37

北京不缺购买力。一旦限购放开，想购买的人更多。

@四季群星　2015-06-24 18:50:44

两大师居然在这贴同时出现了，精彩了!!

@如此沉寂　2015-06-25 14:41:32

鸽子算大师吗？

@四季群星　2015-06-25 17:29:54

低碳鸽对学区房的分析挺有深度的，学区房以外的见解还是第一次看到，学区房观点和本贴楼主观点一致，学区房以外的观点是针锋相对啊。

@如此沉寂 2015-06-27 09:52:24

我觉着一线城市至少这几年的走势鸽子的判断是错误的，现在买房不会成为最后一岗。以北京为例，限购这么严格价格都没下来（最低谷时 15%），这两天早已经翻红。可想而知，被人为压制的购买力多大啊。

低碳哥强的是对于学区房的分析。观点非常独特到位。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-29 21:30

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@月冷蓝田　　2015-06-28 12:33:07

楼主，我就问一个问题，上海郊区的地铁房能不能买？能否把这个问题剖析清楚，我才承认你是高手，谢谢

@如此沉寂 2015-06-28 12:43:35

你承认是高手，然后呢？你发奖金还是荣誉称号？？

国外的咨询业是高端服务业，就某个问题得到具体建议都是高额付费的。

中国目前也有这种趋势，付费听讲座或者付费就某个问题去咨询被越来越多的人所接受。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-29 21:30

@全程一哥 2015-06-28 15:31:21

@mumuaiyouyou　　2015-05-12 11:55:14.0

国家不会允许一个城市人口规模过大的，楼主想多了，就像楼上说的，都跑去大城市，找不到工作你吃什么？未来二十年每个人好几套房，卖给谁？都住北上广？其他无人区？政府也不同意，另外北京已经鼓励用工单位招收本地人了

国家不允许的你做了肯定沾光了.国家允许的只能呵呵了

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。

正解，+1.

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-29 21:32

@幸福的守护者 2014 2015-06-27 06:33:47

楼主觉得威海的房价呢？

自住可以，投资无价值。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-29 21:33

@懒懒 A 兰兰 2447 楼 2015-06-26 23:03:00

@w676612015-06-25 07:37:48

楼主，上海外环成熟的莘庄，和南京发展中的河西，那个更值得拥有？

@鹏程蛇口 2015-06-2608 :31:43

肯定是莘庄，这个没有疑问。上海是中国的上海，南京是苏皖的南京，定位不一样的。

@w67661 2015-06-26 23:10:22

南京这么悲哀啊。。。

南

你觉得南京政府，还会继续在河西投入吗？

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。

肯定会，南京的发展还有很大的空间。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-29 21:36

@会说话的工具 2015-06-26 14:26:04

楼主，我在西安曲江，买了套房130平米，当时跟冈，单位团购房，到现在还没网签，是某系统自建房，但五证该齐全，70年产权，我暂时没退休不会去住，现在想赶在网签前将房出手，怎么样呢？如果不能出手，一旦网签后就得等，请楼主指点下，不胜感激

网签钱出手，挣点钱，非常不错。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-29 21:38

@鹏程蛇口 2333楼 2015-06-20 01:46:00

@我是伞叮叮 2015-06-192 1:59:48

请问楼主，目前北京市政府签到通州六环外，离燕郊很近，那么燕郊有可能会归属北京吗？非常感谢??

@w67661 2015-06-27 07:16:36

燕郊划归北京，已经喊了35年，以后还会继续喊下去。只是真正的划归北京，估计我们这代人是看不到的。

赞同楼主，燕郊肯定不会归北京。北京市要了燕郊，只

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

有负担，没有好处，不符合北京利益。

没错，燕郊归北京，除了燕郊人民，京冀两地的政府恐怕都没有多少意愿。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-29 21:39

@5 米以内 2015-06-29 20:28:32

你好楼主 很庆幸看到你的房子

现在说说自己的情况 本人重庆 二线城市 想换一套改善型住房 选的地点是重庆最近炒得比较热得新区 跟中心不是很远 但是也不算近 因为是新区反正炒得蛮热价格跟中心区域住房差不多了 未来五年后肯定能发展起来现在看那边的生活配套肯定是很大的问题 请问是现在买好呢 还是等几年 等那边配套起来了好 （如果现在买了也准备放个三年 等那边配套起来了再过去住） 请问下楼主我这种情况.....

你说的云里雾里的，找个重庆本地人，看看能否看明白。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-29 21:41

@ufostar668 2015-06-29 18:57:36

楼主，惠州大亚湾的海景房，小区环境很好，有升值潜力吗。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

大亚湾是大坑，进去最少套5年，买这种房子，毁一生。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-29 21:42

@拨动111 2015-06-29 16:24:21

楼主我想问一下昆山花桥可以买一套投资吗，离上海人民广场35公里，有地铁11号线！类似燕郊，在线等，家人要买！

问问买花桥房子的最近几年收益如何，现在的价格已经说明一切了。

如果有房票还是在上海买吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-29 21:44

@偶是大专生 2015-06-29 16:10:06

香港拟建殡葬城 距离深圳最近楼宇约480米

这件事楼主怎么看，会不会对深圳房价造成影响？

或许对于附近几栋楼的价格有影响吧，不可能对全城有什么影响，深圳大着呢。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-30 08:35

@彪爷2015 2015-06-30 08:07:02

楼主，你的帖子每天必看，我在浙江的小县城，经济不怎么样，环境很好，有很多大城市的人来旅游，房价近万元，在07年买了一套商品房，3300元每平，面积132平米，商

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

业贷款 24 万，利率七折，那时候没有公积金，08 年才开始交，现打算卖掉这套房子，再用公积金贷款买一套，手上还可以剩一百万现金，去一二线城市再买一套，这样可以吗？浙江山区小县城的房价会跌吗？

投资买房还是去杭州上海吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-30 12:26

@xixi6606 2015-06-30 10:00:28

您好楼主！非常钦佩您看问题独到的观点和深度，我有一套燕郊中心很不错小区的小两居的房子，想请教您对燕郊楼市及燕郊未来投资价值的分析，万分感谢！也祝愿楼主身体健康，事事如意！

如果北京有房票买北京，如果北京不能购买，燕郊好位置也是不错的选择，肯定有收益的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-30 12:27

@低碳鸽 2015-06-23 23:59:26

现在北京成交量这么大，中介那里有最真实数据，95%以上都是换房的，真是拿钱买房的，凤毛麟角，lz 你真是把可怜的刚需往火坑里推，给老板打工已经够惨了，还要他们套上一辈子枷锁，当他们发现买房不如租房时，他们会恨你的，和哈哈哈

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。

@鹏程蛇口　　2015-06-24 02:35:37

北京不缺购买力。一旦限购放开，想购买的人更多。

@四季群星　　2015-06-24 18:50:44

两大师居然在这贴同时出现了，精彩了!!

@如此沉寂　　2015-06-25 14:41:32

鸽子算大师吗？

@四季群星　　2015-06-25 17:29:54

低碳鸽对学区房的分析挺有深度的，学区房以外的见解还是第一次看到，学区房观点和本贴楼主观点一致，学区房以外的观点是针锋相对啊。

@如此沉寂　　2015-06-27 09:52:24

我觉着一线城市至少这几年的走势鸽子的判断是错误的，现在买房不会成为最后一岗。以北京为例，限购这么严格价格都没下来（最低谷时 15%），这两天早已经翻红。可想而知，被人为压制的购买力多大啊。

@鹏程蛇口　　2015-06-29 21:26:01

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

低碳哥强的是对于学区房的分析。观点非常独特到位。

@山村老僧 2015-06-30 10:20:48

那么低碳哥对学区房的观点是什么呢？

你自己不知道去看吗？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-30 22:31

网友全部积蓄炒股失利欲自杀 民警连夜上门劝导】6月29日下午，广州一名女网友在微博上自称炒股失败，意欲自杀。广州公安 发现情况后，由派出所民警找到当事女网友，并与街坊邻居一起反复劝说开导，女网友情绪得以逐步平复。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-06-30 22:32

上半年百城卖地收入锐减3成 一线城市楼面价不降反增】一线城市的土地出让金虽然也出现下探，但由于土地资源较为稀缺，房企对热点地块的争夺仍十分常见，成交楼面均价由去年的8100元/平米涨到了8649元/平米，北京、上海两地还分别出现了总价“地王”

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-01 08:42

深圳一个楼盘半年来的真实成交数据

诺德国际

1.19， 48 PM， 198 万

1.20， 48 PM， 200 万

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

1.21， 47 PM， 205 万

3.1， 65 PM， 280 万

3.8， 82 PM， 400 万

3.8， 84 PM， 375 万

3.15， 74 PM， 325 万

3.15， 73 PM， 332 万

3.24， 89 PM， 440 万

3.28， 48 PM， 218 万

3.30， 78 PM， 400 万

3.30， 67 PM， 310 万

4.2， 48 PM， 220 万

4.6， 82 PM， 450 万

4.12， 49 PM， 255 万

4.18， 66 PM， 329 万

5.1， 82 PM， 550 万

5.9， 48 PM， 290 万

5.16， 48 PM， 272 万

5.20， 66 PM， 400 万

5.26， 66 PM， 412 万

5.28， 67 PM， 420 万

6.22， 79 PM， 600 万

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-01 10:33

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@星期二 10486 2015-07-01 09:48:26

楼主好 现在在深圳还是武汉买房好？ 深圳买 首付七成 房租很低 武汉买 首付 4 成 房租比高 但我人在深圳

肯定是深圳买，深圳升值空间大，你人在深圳，管理也方便。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-01 15:56

@20100527 2015-07-01 15:23:56

楼主你好，北京西四环总部基地附近的房子潜力怎么样？

非常不错，随便买。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-01 23:36

@西楼茶沫 2015-07-01 23:24:34

楼主，我原本还在犹豫，就是看了你的帖子决定尽快买房，但也仍然错过了最佳入手时期，赶在了一波小涨之后入手的。觉得你讲的特别有道理，深深的触动了我。坐标上海郊区，入手地铁房一套。最近几次去房产交易中心都是人头攒动，周围同事确实置换的比较多，但是新入手交易量少并非是没有这个需求，周围很多同事都是有能力买但是因为限购无法买房的。无论怎样，在上海有家了，刚需，买了就不后悔，义无反顾的做房奴啦

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。

上海 的房子，早点买入没错的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-02 14:57

二季度调查结果：一年后35个大城市房价相比当前，预期大涨的比例24%，比上季度增7个百分点，创2013年四季度来最高！小涨比例52%，与上季基本持平。持平比例11%，无变化。小跌比例8%，比上季降6个百分点。大跌比例6%，基本持平。看涨共占78%，创近7个季度最高。

未来一年房价上涨几率大增！

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-03 10:28

@本来无一一物 2015-05-12 14:29:33

你好！楼主！ 能讲一讲河南开封的房子吗？ 这几年搞郑汴一体化，没见开封经济上有什么起色，但物价，房价都跟着郑州长起来了。

@鹏程蛇口 2015-05-14 16:25:11

开封这种经济懦弱的城市房价肯定上涨有限，自住买入可以，如果投资，还是郑州好。

@L0131 2015-07-03 10:25:16

楼主明大势，开封也的确如此。我在开封，前一月内多次在开封近十个楼盘看了房，可悲的是，除我一个看房人，

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

没遇到第二个看房的。-----开封人口近几年连年下降，开封县被划进开封市，土地面积增加了三倍，又没有划定开发边界。不仅现在库存大，长远看来，必跌!! 房价一不涨，在外打工返乡置业的，也就没了买房欲望。2015 年末，会有许多变相降价促销。如果政府还限开发商的低价，外地户口用公积金贷款买房还不让用------这些.....

没错，买房就能赚钱的年代早就过去了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-03 16:30

@丰收南瓜粥 2015-07-03 12:44:53

你好。楼主！蛮同意你的一些观点的，本人在魔都上海，目前第二套房子贷款还的差不多了，因为限购，打算卖掉，然后换成 2 个小套房型，一套全款写公婆的名字给他们住，另外一套继续用贷款买再出租补贴些，将来给小孩。唯一担心的是我老公的行动力，说多了都是泪，第二套还是我大肚子的时候硬拖着我老公买的。所幸房都买在低点，这次就算不是低点也上了。这次翻好后基本就不动了。楼主你怎么看，加我群吧，另我也写过小短文，一.....

你的决定是不错的，房产投资的核心是房贷，256813968 天涯房产交流群-鹏程

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-03 16:38

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@浅夏风吟 2015 2015-07-03 16:07:57

想问一下楼主，我打算在北京昌平区回龙观买一套房子，离地铁三公里左右，大户型 125 平米，有社区通勤车，你觉得未来能保值吗？

这种房子闭着眼睛买就行了，不用担心保值问题。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-04 09:22

回复第 2542 楼，　　@始于 2015V

@鹏程蛇口　　2541 楼 2015-07-03 16:38:00

@浅夏风吟 2015　　2015-07-03 16:07:57

想问一下楼主，我打算在北京昌平区回龙观买一套房子，离地铁三公里左右，大户型 125 平米，有社区通勤车，你觉得未来能保值吗？

这种房子闭着眼睛买就行了，不用担心保值问题。

股市没套住散户啊，还有钱买房子

@浅夏风吟 2015 2015-07-03 23:56:20

今年春节回来翻倍还要多，老股民了，对风险可能会更敏感一些。感觉牛市不在了，未来一年的股市不太好搞，就把资金拿来买房了，单纯为了自住，顺便保值

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。

股市还有机会，不会就这么完的，只是不太好把握。

买房可以固化股市的收入。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-04 17:05

@u_99896933 2015-07-04 15:03:35

楼主，中部地区房价洼地长沙除自住外，有没有投资价值。

长沙库存太多，买入套 10 年。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-04 17:06

回复第 2542 楼， @始于 2015V

@鹏程蛇口 2541 楼 2015-07-03 16:38:00

@浅夏风吟 2015 2015-07-03 16:07:57

想问一下楼主，我打算在北京昌平区回龙观买一套房子，离地铁三公里左右，大户型 125 平米，有社区通勤车，你觉得未来能保值吗？

这种房子闭着眼睛买就行了，不用担心保值问题。

股市没套住散户啊，还有钱买房子

@浅夏风吟 2015 2015-07-03 23:56:20

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

今年春节回来翻倍还要多，老股民了，对风险可能会更敏感一些。感觉牛市不在了，未来一年的股市不太好搞，就把资金拿来买房了，单纯为了自住，顺便保值

@鹏程蛇口 2015-07-04 09:22:59

股市还有机会，不会就这么完的，只是不太好把握。

买房可以固化股市的收入。

@四季群星 2015-07-04 12:56:42

如果考虑保值和升值，我觉得学区房还是最好的，虽然回龙观，天通苑，通州这些地方都是大户型，自住舒服，但是将来想出手不亏就得挑好位置的或学区房，当然自住的话首要还是看工作地点的距离和交通。

自住就近买，投资买入海淀等教育发达的市内更好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-04 17:08

@河蟹炒腊肉 2015-07-04 11:00:46

楼主对南昌怎么看，中部不发达房价比长沙武汉合肥贵，可以入手吗？

南昌只能自住，投资没价值的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-04 17:12

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@迷茫者 1212 2015-07-04 10:29:52

楼主，塘沽可以买吗？塘沽算几线？坐等回复，谢谢

塘沽是天津的开发区，不是有开发区陷阱的说法吗，

如果买入，还是天津市内六区好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-05 09:04

@海沙虫2013 2015-07-05 07:21:58

坐标厦门，正要换房子，咋办？这几天股市动静太大，感觉国家很危险了。目前唯一自住的已经卖了。新房已经付了定金，下周要付款了。如果经济真崩溃，房价肯定暴跌，日本股市暴跌后，楼市也是一地鸡毛，那是不是先不买合适，定金吃了无所谓？持币等待楼市崩盘？

经济怎么可能崩溃，多虑了。虽然存在这样那样的问题，比起世界各主要经济体，中国的经济健康的很，不要自己吓自己。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-05 09:07

@鹏程蛇口 1985楼 2015-06-07 08:56

还是那句话，买房是一生最大的一笔投资，最大的一笔花费，值得你多花费一些时间去搞明白。

网上去查查资料，了解清楚你要购买城市的定位和经济发展情况。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

实地去跑跑楼盘，了解清楚你要购买区域的定位和小区配套情况。

都是最起码的功课，别人告诉你什么，其实也只是根据自己了解的情况说一下，不会为了你的需求去实地跑盘。

用心的人，即使去外地城市出差，也会到周边小区了解情况，随着一辈子也不会到这个.....

@古道寒阳 2015-07-05 02:41:58

LZ 请教实战相关问题：

坐标成都，考虑投资买房。

手上已有酒店式公寓一套，面积很小，但年回报率约 6%。通过这次投资大概明白一些房产 u 投资方法。

准备再次投资，想法是利用仅剩的一次贷款机会，货款 50%，购买一套房价保值，且回报率高(至少 4.5 以上，以抵消月供)的房产。今后可以留给孩子(目前 1 岁)，看的基本是套一的户型，地段在都是主城市精品楼盘二手房，单价大约比城区均价高 30%-50%。租金价格在同类户型中.....

酒店式公寓，商住两用，新区 精装修房都是投资的大忌。

如果买入，建议买市区核心位置的地铁房，如果带学区更好。小孩 1 岁了，过两年就该考虑读书问题了。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-05 09:08

@bracedhippo 2015-07-05 02:48:16

楼主 我是在四线城市排名前三的株洲市 买了个离市中心5公里样子的小户型4200一平60多一点 觉得这个作为投资有投资前景吗？楼主好人求回复哦!!!! ……～

株洲这种四线城市房子只能自住，投资没有价值，距离市中心5公里的地方小户型更没有价值，收益可能都跑不过存款利息。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-05 09:10

@hxrlqq2010 2015-07-04 23:00:21

楼主看你的贴很久了，最近2个月也在看房，芳村那边看来看去还是觉得市中心的楼梯楼上班生活方便，市区的电梯楼对于我们刚需太贵了，二手都快3万一方。现在的情况是广州荔湾区这边，靠近中山八路那里看了套楼梯楼，但最后发现楼龄是88年的，公积金贷款也只能待10年左右，在首付不高的情况下月供压力有点大，再说这么旧的楼再过几年都没法出手了，就没有签，说要考虑下。现在不知道该不该买，还是去广州郊区买？楼主看到我啊，.....

尽量市区买吧，步梯楼只要楼龄不是很长，也是可以考虑的，买步梯楼切记不要买顶层或者次顶层。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

广州的市区房价非常合理，仔细找找，还是能找到合适的楼房的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-05 09:18

@水红背后 2015-07-04 22:44:36

楼主看你帖子很久了，现在有个问题想请教。

5月在南山人民法院附近马家龙工业区买了房，一房一厅，40多平。优点：便宜，我的公积金基本可以覆盖8成月供（公积金贷款利率），如果出租，租金也可覆盖8成月供。配套尚可。

缺点：厨房在阳台，无小区，交通不是很方便，走去公交站10—15分钟，地铁2个公交站距离走路据说起码半小时。

买这个房因为：我和老公都在科技园上班，方便(骑车和走路)。但是我不是很满意这.....

首先，如果你老公在老家不是非常有人脉，家境不是非常好，建议不要回老家创业，回老家创业基本是大坑，成功的几率非常低，如果失败了，会影响你的生活的。深圳有的是机会，更适合工作和创业。

五改二基本不可能，几个月前刚刚改过来，不可能就这么快改回去，除了一线，其他城市的房事还很冷。

深圳今年房价上涨剧烈，即使不出什么政策，也该歇息

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

一下，即使是歇息，也基本是盘整，最多微跌，大跌是不存在的。

你这个房子，确实不理想，现在卖出，年底换个好点的房子是不错的打算。

其实负担没有你想的 那么可怕，你买入房子后可以出租，用租金抵部分月供，然后自己租住在科技园上班附近，1500 元基本足够了。小孩在布吉，周末肯定是要回去的，工作附近的房子能住就行。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-05 09:20

房地产投资、交流、探讨。

欢迎大家加入。

QQ 群： 天涯房产交流群-鹏程 256813968

微博： http://tysurl.com/FstB0I

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-05 15:45

@锄禾太辛苦 2015-07-05 10:35:41

楼主,老婆家前段时间刚拆迁,请问怎样绕开限购买魔都的房子,如果没办法,苏州,武汉定居哪里好,(我湖北农村,老婆江苏三线市区普通工薪阶层)

绕开限购，有很多技巧，可以私信聊。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-05 16:15

如果想买房投资，最重要的条件什么，有人说是资金，

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

的确资金很重要，没有资金无法买房。

资金虽然重要，却不是最重要的，买房最重要的条件是对房地产投资的深刻认识，买房的技巧和决心。

只有有了对于房地产的投资的深刻认识，你才知道怎么买房，买什么地方的房，才能创造条件买房，才能不用对于房价的波动患得患失。

只有具备买房的技巧和决心，你才能知道如何破解限购，才能在一线城市具有购房资格，才能在资金不足的情况下，巧妙的利用外来资金达到买房的目的，才能在工资收入不足的情况下，承受沉重的房贷压力，才能因为买对房而有良好的收益。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-05 16:16

前段时间一个网友打赏了，私聊请教房地产的投资技巧，说的帖子中的回答太笼统了。

经过几天与这位网友的交流，我觉得确实有很多东西需要详细的交流。也听从这位网友的建议，打赏 1000 元的赏金后，可以得到如下的服务:

1.经济新常态下房地产的发展趋势及投资机会。

2.买房投资的技巧，破解限购、限贷，获得无限多次买房资格的办法，买房的城市、区域和时间选择。

3.根据你的具体经济状况，设计个性化的房产投资方案。

4.随时的买房投资建议。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

5.买房投资收益的精算（投资收益高的远远超过你的想象）

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-05 16:17

@姑射山格格 2015-07-05 13:32:28

@锄禾太辛苦 2015-07-05 10:35:41.0

楼主,老婆家前段时间刚拆迁,请问怎样绕开限购买魔都的房子,如果没办法,苏州,武汉定居哪里好,(我湖北农村,老婆江苏三线市区普通工薪阶层)

————————————————

社保限购？那是没有办法的，武汉很不错啊

————————————————

限购、限贷都是有办法破解的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-05 16:18

@鹏程蛇口 1985 楼 2015-06-07 08:56

还是那句话，买房是一生最大的一笔投资，最大的一笔花费，值得你多花费一些时间去搞明白。

网上去查查资料，了解清楚你要购买城市的定位和经济发展情况。

实地去跑跑楼盘，了解清楚你要购买区域的定位和小区配套情况。

都是最起码的功课，别人告诉你什么，其实也只是根据自己了解的情况说一下，不会为了你的需求去实地跑盘。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

用心的人，即使去外地城市出差，也会到周边小区了解情况，随着一辈子也不会到这个.....

@古道寒阳　　2015-07-05 02:41:58

LZ 请教实战相关问题：

坐标成都，考虑投资买房。

手上已有酒店式公寓一套,面积很小,但年回报率约 6%。通过这次投资大概明白一些房产 u 投资方法。

准备再次投资，想法是利用仅剩的一次贷款机会，货款 50%，购买一套房价保值，且回报率高(至少 4.5 以上，以抵消月供)的房产。今后可以留给孩子(目前 1 岁)，看的基本是套一的户型，地段在都是主城市精品楼盘二手房，单价大约比城区均价高 30%-50%。租金价格在同类户型中.....

@鹏程蛇口　　2567 楼 2015-07-05 09:07

酒店式公寓，商住两用，新区 精装修房都是投资的大忌。

如果买入，建议买市区核心位置的地铁房，如果带学区更好。小孩 1 岁了，过两年就该考虑读书问题了。

@古道寒阳 2015-07-05 12:51:57

感谢指教！

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

关于学区房，已安排妥当。

如此说来，富人区的房子比起更靠近城中心的交通便利地铁房还是不如的？

能否详解？

中国现在真正的富人区不多，所以好小小区，很多无法是比较新，价格比较贵而已，未来怎么，还没有经过时间的检验。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-05 22:24

很多人认为买房不需要学问。大错特错了！同样的钱，有的人可以扛起几倍的资产；同样的钱，有的人买的房一买就面临贬值；有的人买的时候一买就大涨，但长远却毫无价值；有的人买的房却长长久久享受长期升值的快乐！尤其在史无前例的中国城市化背景下，城市之间、城乡之间房价剧烈拉大，“人聚财聚人散财散”的投资铁律，使房地产投资变成了一门精深的学问--童大焕

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-05 23:02

@ultro 2015-07-05 22:58:15

请教楼主，上海目前同等地段的新房售价明显高于二手房，如何选择升值空间更大？

买二手房。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-06 10:51

@ultro 2015-07-05 23:38:56

而此时目前的新房刚好十年，正当年，比较纠结，请楼主指点

不会的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-06 11:19

@黄鹤楼对面的鹦鹉 2015-06-03 20:27:14

楼主您好，已关注很久了，我是武汉的，现在有问题想请教下，想知道如果是您会选择下面的哪套，一个是本土开发商的楼盘，现在做到第五期，是西南方向，一环内的一居室 毛坯，年底交房，第二套是在三环边的光谷一路旁，万科嘉园，精装修的二居室，明年六月交房，二套房的价格一样，旁边也都有地铁，所以想请教您一下哪套会更保值呢？

@鹏程蛇口 2015-06-03 22:06:56

有大量就业机会的光谷未来发展空间更大吧，这点可以参考北京的望京和二环内的对比。对武汉不熟悉，说的不一定对。

为啥要买精装修房啊，和毛坯房差价大吗，附近的二手房价格如何，如果二手房比新房价格低的多，买二手房也是不错的。

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。

@fuhuanqin 2015-07-06 11:16:08

大哥，万科嘉园升值空间应该不会太大吧，那边离地铁太远了吧。那个价格为什么不买统建的楼盘，更接近中心区一点，光谷火车站附近，两条地铁盘交汇的地方。万科在武汉说实话现在名声貌似有点不太好了，精装修房质量奇差。

武汉这种级别城市，还是买市中心或者有产业支撑的地方好，位置偏的最好不要考虑。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-06 22:52

@比比巴巴啵啵 2015-07-06 16:54:26

楼主，我是天津的，我把中北镇的房子卖了，准备买红桥区的新楼盘，问一下红桥区有升值空间吗？

河西，南开更好些，

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-07 08:33

@比比巴巴啵啵 2015-07-06 22:59:19

@鹏程蛇口 2015-07-06 22:52:43.0

河西，南开更好些，

南开河西太贵了，都是小户型，窄小，住着不舒服，大户型又太贵了。

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。

京津新城价格不高，房子也新，住着舒服。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-07 08:43

全款买入普通地级市50万房子一套，现在市值75万，净收益25万。

全款买入县城50万房子一套，收益微乎其微了。

全款买入小城市偏远别墅一套，现在是亏多少的问题。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-07 08:43

2009年，如果你有50万用于买房子。

首付两成，贷款买入北京125万的房子两套，现在市值1000万，净收益900万。

全款买入北京50万房子一套，现在市值200万，净收益150万。

全款买入强二线城市50万房子一套，现在市值100万，净收益50万。

全款买入普通地级市50万房子一套，现在市值75万，净收益25万。

全款买入县城50万房子一套，收益微乎其微了。

全款买入小城市偏远别墅一套，现在是亏多少的问题。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-07 08:45

这是在不考虑房租收入的情况下，如果考虑房租收入，差距更为巨大。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

不同的选择，不同的结果。

选择比努力更重要。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-07 21:54

@姑射山格格 2015-07-05 13:32:28

@锄禾太辛苦 2015-07-05 10:35:41.0

楼主,老婆家前段时间刚拆迁,请问怎样绕开限购买魔都的房子,如果没办法,苏州,武汉定居哪里好,(我湖北农村,老婆江苏三线市区普通工薪阶层)

————————————————

社保限购？那是没有办法的，武汉很不错啊

————————————————

@鹏程蛇口 2580 楼 2015-07-05 16:17

限购、限贷都是有办法破解的。

————————————————

@锄禾太辛苦 2583 楼 2015-07-05 18:30

万谢楼主回复,详细将我情况讲来,我与老婆 01 年在深圳南油认识,相处至 05 年结婚,后调至汕头升职加薪,(现在很后悔离开深圳)去年辞职回家处理拆迁问题,同时在上海找份工,工资暂不及深,已辞失业中.我很认同楼主的观点,家中没背景无关系,小地方难就业,想定居买房排序：上海、深圳、苏州、广州、武汉,请问怎样解决限购问题,(想过 2 个办法都被保守的老婆否定,A,用我 兄弟 的名买深

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

圳南山的房,将来转到我名下、B、假离婚,用老婆表兄假结.....

@锄禾太辛苦 2015-07-07 18:02:19

楼主大神，看到我了吗，等回复

如果资金没有问题，用兄弟的名义买入深圳的房子吧，记得做一个公证。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-08 07:54

@比比巴巴啵啵 2015-07-07 23:15:00

@鹏程蛇口 2015-07-07 08:33:43.0

京津新城价格不高，房子也新，住着舒服。

楼主，红桥区可是天津市市内六区之一呀。

红桥的人口素质不好，一直在没落啊。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-08 07:55

@我是屈屈 2015-07-08 06:36:55

你为什么建议买二手房？二手房交税还有中介费，下来也六七万！

天津的发展方向是沿海河向东南，红桥呢，不在发展方

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

向上。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-08 07:56

@我是屈屈 2015-07-08 06:36:55

你为什么建议买二手房？二手房交税还有中介费，下来也六七万！

新房有溢价，开发商永远比卖房的散户强势，也更懂得如何卖出。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-08 09:32

@浮云_游子 2015-07-08 09:02:00

@鹏程蛇口 448 楼 2015-05-12 17:39:00

@恐惧魔王 q 2015-05-12 17:18:22

还有前面一位网友说，一线城市有房子的 ，都移民了，。。。。

这也是说笑，想当然了，

首先，大城市买房，和移民 都很难，但是不是一回事，能存几十万，甚至百万付首付买房的，未必能移民， 反过来说，能移民的，未必买得起大城市的房子

两个不能类比的东西，怎么比呢？ 我们单说 雅思 4 个 6 或者 4 个 7 和 存 80 万首付款，.....

出国因人而异吧，出去了也不一定就是好选择，国外经

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

济增长慢，不是那么好混的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-08 15:23

@whuang9528 2015-07-08 12:55:28

楼主，东莞市中心的房子投资价值如何？

只能自住。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-08 15:25

@古古兔 2015-07-08 12:56:39

楼主 现在经济层面这样不景气，还能在四五线城市买房吗

自住当然可以买。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-08 22:41

@披个烂马甲 2015-07-08 12:05:03

@鹏程蛇口

现在10-50万欧元就可在西班牙购房，同时获得永久居留。欧元对人民币汇率6.82，也就是说最低68万人民币就可在西班牙购房移民。

西班牙移民新政策 10万欧购房移民西班牙 一家3代同时移民西班牙

一家3代同时移民西班牙，享受公民同等福利，详询国有机构欧洲通:400-700-5668。欧洲通移民福利:免费医疗+

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

多语种公立教育，免..

嘿嘿，购买一二线城市房产，不如购买欧洲房产，价格差不多的

@四季群星　　2015-07-08 13:01:31

你说的是希腊吧？凡是在欧洲买房的都是土豪或国内也有房的，他们需要在国内挣钱，供子女将来在欧盟国家读书，所以才会买房，如果说为了生活质量住在欧洲，首先要解决吃饭问题，能在国内挣大钱的不一定在欧洲就能找的到工作，就一个外语就能卡死大多数人，何况现在欧洲经济不景气，希腊25%的失业率，他本国人都找不到工作，你一个外国人就这么好找到工作？当然不止希腊，大多数欧洲国家都是，尤其像希腊、西班牙、葡萄牙这种.....

@披个烂马甲 2015-07-08 13:53:58

就是西班牙，10万欧起购房移民。不信可百度。

西班牙这种懒人国，还是算了吧，当地失业率25%

作者:鹏程蛇口　日期:2015-07-09 15:15

@始于2015V 2015-07-08 23:05:14

股市无厘头的跌对上海楼市有影响么？看房子好多人都是置换，估计套了很多人。然后融资也很多，会被迫卖房

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

子

有人亏，就有人赚，钱不可能被美帝或者三胖赚走了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-09 19:15

北京福利房回潮：单位分房 1 万/㎡ 仅周边 1/7】位于北三环附近、同属海淀的一央企单位部分职工则刚刚结束分房，7 月份就有望拿到新房钥匙。“每次单位分房都是僧多粥少，主要是价格太便宜了，三环内的新房每平米不到 1 万元，一套 100 平米的住房才不过几十万。”

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-09 19:35

@上宋 2015-07-08 21:52:15

楼主，您好，请教一个问题，通州九棵树附近的房子这会卖出合适吗？这几天，相中我这房子的人多了起来，纠结中。。。。。

如果没有好的投资渠道，继续持有吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-09 22:43

@mmatianyu 2015-07-09 20:41:22

楼主，燕郊的房子咋样？能买吗？用作投资

投资，买燕顺路的房子，其他交通差的不行的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-10 10:08

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@wujunsz2001 2015-07-10 07:32:19

@鹏程蛇口 2015-07-07 21:54:49.0

如果资金没有问题，用 兄弟 的名义买入深圳的房子吧，记得做一个公证。

这个公证做不了的

做不了，那就保持好各种交易税费的证据，以及合同，即使将来上法庭，法官也会支持这些证据的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-10 18:09

@mmatianyu 2015-07-09 20:41:22

楼主，燕郊的房子咋样？能买吗？用作投资

@四季群星 2015-07-10 17:01:38

不下第十个问燕郊的了，前面都有回答自己不看，替楼主再回你次吧，钱多就买市中心的，钱少就买远郊的，钱更少就买燕郊的。

这就是他们为啥只能买燕郊的原因，只想着索取，不想着付出。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-10 18:11

@mmatianyu 2015-07-09 20:41:22

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主，燕郊的房子咋样？能买吗？用作投资

@四季群星 2015-07-10 17:01:38

不下第十个问燕郊的了，前面都有回答自己不看，替楼主再回你次吧，钱多就买市中心的，钱少就买远郊的，钱更少就买燕郊的。

买房这么大的投资，都只想着答案，甚至连帖子都不想看。

那工作中怎么可能付出，不付出能有好的收入，买市区的房子，我看难。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-10 21:52

当高密度小面积等刚需属性成为绝对主流后，如果社会财富发生大幅积累，也许稀缺的低密度大面宽产品，反而成为绝对稀缺～但终究是柔性需求产品，一旦经济衰退，又会被舍弃，刚需永远是最安全产品。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-13 18:22

@sunmorris 2015-07-12 19:27:58

楼主的观点比较认同，但是楼主忽略了一个重要属性那就是户口，现阶段不放开户籍子女就学就医各种不便，也限制了人口流向大城市，所以，户籍在小城市的人也是没有办法迁居了

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。

户口不是问题的。有工作机会，很多人会扑过去。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-14 17:17

@wujunsz2001 2015-07-10 07:33:12

@鹏程蛇口 2015-07-08 07:56:13.0

新房有溢价，开发商永远比卖房的散户强势，也更懂得如何卖出。

二手房业主更贪婪！

@gracesissi 2015-07-14 13:26:57

贪婪是最初喊价的时候，如果双方你来我往交涉几回，再加上中介在中间撮合，最后往往以比较合理的价格成交了。但是如果和开发商打交道，那简直了，从前购房合同开始那就是无止境的被宰割。

+1

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-14 17:18

@leguohaochi 2015-07-14 13:29:01

门户网刚刚发了关于房产税的最新消息，好像国家又要为开征房产税吹风了，楼主怎么看？

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

房产税 10 年之内不会开征，不具备开征条件。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-14 17:19

@crazgill 2015-07-13 23:58:07

楼主，成都这边买房的话，是买市中心比较旧二手房好，还是买在政府新规划出来的经济新区好呢？新区这边高大上企业很多，但是感觉离市区好远

买市中心二手好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-16 21:16

@裙舞飞扬 2015 2015-07-16 20:37:18

群主，今天群里爆了一天的照，可是都没有见到你~~~

我想请教一个问题，我现在有 150 万左右的现金，现在适合入龙华地铁口这边的房子吗?主要有点担心年底鸿荣源壹城中心开盘会把价格带动起来，都在说开盘会在 5 万以上，现在周边的房子是 3.5 到 4 万左右，可是信贷政策又在收紧，首付提高，利率也提高了，您说是现在就买好呢还是再等等呢？谢谢群主，看到了请回复我一下哦~~~~

通常来说，7、8 两个月，1、2 两个月是成交的淡季，所以有金三银四，金九银十的说法。

成交淡，天气热是买房的好时机。

不过今年情况特殊，深圳房价猛涨，加上贷款收紧，我

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

觉得房价应该会盘整一段时间，甚至出现微跌。

不妨等一下，现在先看房，鸿荣源壹城中心开盘如果价格高或者火爆，则马上快速出手。一两天搞定房子。二手房卖家有反应涨价也是一周后的事情了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-17 16:42

@aggressive007 2015-07-16 22:59:23

@鹏程蛇口 2015-07-05 09:10:47.0

尽量市区买吧，步梯楼只要楼龄不是很长，也是可以考虑的，买步梯楼切记不要买顶层或者次顶层。

广州的市区房价非常合理，仔细找找，还是能找到合适的楼房的。

不买顶层理解，太高，防水，日晒太热等问题。为什么次顶层也不能买呢？

次顶层，楼层高，步梯楼，爬楼累。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-17 17:10

@咕嘟咕嘟冒个泡 2015-07-17 16:51:48

楼主，想向您请教北京通州的房产. 北京市政府搬迁通州已成事实，虽然通州房价已然看涨，但和5环内的房子相比较，哪个更适合投资呐?

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

买通州吧，多看看规划，通州未来 5 年会比北京房价平均涨幅要高。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-17 21:58

@般若菠萝 2011 2015-07-17 17:55:34

楼主，中国未来会不会像日本那样，全国三层的人口也就是三亿人聚集在京津冀首都圈，那样的话，长期看深圳怕也保不了值啊！就像大板最后还是差过东京好多

比起京津冀，长三角和珠三角更有竞争力。中国这么大，不可能只围绕首都发展的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-17 22:00

无论是产业结构、人文环境、自然环境，水热条件，南方都好北方很多。北京除了京津，其他地方都缺乏竞争力。

而南方能发展的城市要多很多，北方落后南方的趋势会是长期的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-18 16:28

@老猫老猫老猫 2015-05-12 15:07:36

说到底就是没钱，有钱谁不会在一线城市买房啊

@鹏程蛇口 312 楼 2015-05-12 15:27

越是钱少，越是需要仔细考虑，钱少是能不能买入，能不能上车的问题，钱多了，就是多花点少花点的问题。

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。

@蜗牛 7777 2015-07-17 23:03:01

楼主，请问东莞长安镇中心的万科二手房 16000 左右可入手吗？

价格有点高了，未来肯定会盘整的

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-18 16:30

@你能要点碧莲吗 2015-07-18 15:34:48

@鹏程蛇口 2015-05-09 15:23:18.0

中国最有投资价值的 11 个城市：

北京、上海、广州、深圳、厦门、天津、南京、杭州、重庆、武汉、成都。

我个人认为成都和重庆有点沈大的，济青的意思，存在竞争，未来地产严重分化下，不可能都强

大西南的人口未来很多会流向成渝。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-19 10:08

@蜗牛 7777 2015-07-17 23:03:01

楼主，请问东莞长安镇中心的万科二手房 16000 左右可入手吗？

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。

@鹏程蛇口　2686 楼 2015-07-18 16:28

价格有点高了，未来肯定会盘整的

@蜗牛 7777 2015-07-18 22:12:30

谢谢楼主指教，本人在东莞长安工作，长安的新盘非常之少，最近开的金色悦府，前后都是工业区，买个菜都没有，令人发指的开到了 15000 到 17000 之间，两梯六户，包括 77 平，全部朝北朝马路噪音大的要命，也卖的差不多了。还有就是说的最近深圳客都到东莞买房，真有这么多深圳客来东莞买房吗？

现在是恐慌性入市购买。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-19 10:10

@蔚蓝 12345 2015-07-19 01:49:54

本人在市区住了 10 多年了，骄傲的从不看郊区的房子，现在两小孩，为了读书，或许有搬去番禺了，番禺房价都 20000 多了，加上税收，天哪，172 平的房子要差不多 400 万，首付都还差，怎么办？自己好穷。

小孩读书，为啥不在市中心，市区才有好学校啊。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-19 10:11

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@Rayvertu 2015-07-19 00:03:00

郑州这种城市，会是个什么趋势？谁给分析一下

郑州在河南一家独大，集中了全省大部分的优质资源，与河南省内其他城市的差距会越来越大，

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-19 19:25

@南京三星手机维修 2015-07-19 12:31:41

准备入手南京浦口的房子，前段时间刚被规划为江北新区，不知能否购买，谢谢！

还是买入传统核心区的更靠谱。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-21 08:12

@家有浠宝 2015-07-20 09:06:23

最近想把前海的房子置换到百花学位房，可是觉得前海以后升值会很大，又舍不得，麻烦楼主给定夺一下，谢谢

前海的房子已经升值不少了，横盘一段时间很正常。

比起前海，我觉得后海可能空间更大。

学位房，如果需要，就买入。深圳小孩的数量是惊人的，你可以去查一下数字。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-21 08:14

@咕嘟咕嘟冒个泡 2015-07-17 16:51:48

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主，想向您请教北京通州的房产. 北京市政府搬迁通州已成事实，虽然通州房价已然看涨，但和5环内的房子相比较，哪个更适合投资呐?

@鹏程蛇口 2015-07-17 17:10:32

买通州吧，多看看规划，通州未来5年会比北京房价平均涨幅要高。

@咕嘟咕嘟冒个泡 2015-07-20 22:13:28

因为受限购限制，通州的商住楼(位置就在运河规划区)是否也比住宅值得投资拥有呐? 谢谢您的建议.

能买住宅买住宅，如果没有资格，买入商住是次优选择，毕竟是北京，价值比二线城市高很多。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-21 19:57

欢迎大家共同交流，探讨。

天涯房产交流群-鹏程2 478629835

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-21 20:09

@leguohaochi 2015-07-21 15:35:51

可能我的意思表达不是很清楚，就是想咨询综合老人养老和房价上涨的综合因素，是凤岗的商品房更有优势还是深圳的公寓更有优势？

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。

这两个方案都是次优选择，如果可能，获得房票买深圳普通住宅。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-21 20:10

@硕硕妈 2015 2015-07-21 15:33:53

楼主，深圳宝安流塘路和前进二路交汇处的嘉华花园东区如何？小区比较小，也比较旧

1999 年的房子，但是 92 年的地，旁边有小学

，86 个平方入手 172 万。是否可以长期持有，还是住个三五年卖掉再买新一点的？离南山科技园开车十来分钟，目前没有地铁。

可以入手，放心持有。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-21 23:16

@ultro 2015-07-21 21:02:34

楼主怎么看最近关于房地产税的传闻，税率很高，如果真的征收，房产会崩盘吗

中国房子有十几种产权，收房产税很难的，十年内如果能理清就不错。

卖地来钱肯定不收房产税要快。

什么时间没地卖了，房产税就真的要开始收了。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-21 23:18

@how0123 2015-07-21 22:09:05

楼主帮忙分析一下东莞的房价走势，东莞有一套房子!

东莞买房没有价值。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-22 01:41

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F220725616.jpg{EIMAGE}

一线城市，眼镜王蛇俏头了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-22 17:13

@鹏程蛇口 2015-07-22 01:41:54

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F220725616.jpg{EIMAGE}

一线城市，眼镜王蛇俏头了。

@血彪血彪的 2015-07-22 15:25:03

楼主，我在上梅林有套一房一厅，买的早，已经翻了快三倍了，工作调动要回老家了，是卖是租呢？（PS 离卓越城挺近）

深圳的房子，你卖出了，基本没有机会买回的。

即使回老家了，也不用卖出，出租挺好的。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-23 09:05

回复第 2717 楼，@鹏程蛇口

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F220725616.jpg{EIMAGE}

一线城市，眼镜王蛇俏头了。

@浅夏风吟 2015 2015-07-22 23:32:37

这代表啥意思？还会回落回来吗？北京的楼市下半年会不会大幅上涨啊楼主大哥？

看了你的新浪博客，感觉你对股市这波股灾预测的挺准，说的也很有道理。还看了你对楼市的预测，说一线楼市 15 年和 16 年会涨，17 年可能会跌，我刚在北京回龙观买了一套房，想问楼主现在还维持之前的看法吗？

北京今年下半年和明年房价肯定涨。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-23 21:40

@u_104101088 2015-07-23 11:54:39

大连的房价预测下！

大连新一线，未来翻五翻。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-24 08:48

@山村老僧 2015-07-23 22:00:55

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主西安房价有预测吗

看看前面的帖子，说过的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-24 08:49

@caocheng8230 2015-07-23 21:53:31

北京大兴东南部的京沪高速旁的长子营，青云店，采育怎样？请楼主分析下。

大兴的地价都上3万多了，周边的二手房甚至还有低于这个价格的，难道还用分析吗，开发商是活雷锋吗？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-24 09:05

@u_104101088 2015-07-23 11:54:39

大连的房价预测下！

@鹏程蛇口 2015-07-23 21:40:49

大连新一线，未来翻五翻。

@1179122576 2015-07-24 08:52:24

楼主好，无意中拜读佳作，受益匪浅。想咨询其一姑娘南宁读研如果有可能留在南宁发展还是回到武汉，与房产购买有关。其二本人在武汉纠结买房中。一环有套房准备在三环再买一套新房。或者在二环买套二手房，楼主有见识帮我

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

解惑答疑。感谢了！

如果不是在南宁有特别好的 单位，肯定是回武汉，大武汉机会无限，与南宁的差距会一直拉大下去。未来的城市是强者恒强。

买房，要在生活方便，教育资源丰富的地方买房，不要贪恋新房。具体位置，你对你的城市更了解，比我更清楚。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-24 09:07

@鹏程蛇口 2726 楼 2015-07-23 21:40:00

@u_104101088 2015-07-23 11:54:39

大连的房价预测下！

@w67661 2015-07-24 06:56:49

大连新一线，未来翻五翻。

为什么？大东北人口流失，大连为什么能成一线？

没人会对你的询问负责，一句客气话都不会说，这么随意，我也可以随意，张口就来的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-24 10:46

@勇敢的心 75102 2015-07-24 09:42:10

楼主，深深佩服您的分析和认知，受益匪浅，牛人啊。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

也认真请教一个问题，本人帝都三套住宅，1大，2小，都在内城核心区，1大自住，2小出租，1小有不错的学区。下一步从方向和战略上如何整合资源，更上一个台阶呢？北京的限购看来只有用离婚来破解了，逼良为娼的节奏啊。感谢您的时间。

帝都三套，人生赢家，如果夫妻感情没有问题，就离婚破解限购吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-24 10:49

@般若菠萝2011 2015-07-17 23:20:40

川盆两湖这么好的地方，祖先几千年用脚投票选出来的，照样人口流出，所以决定力量真不是环境资源什么的，三大都市圈的什么沪市深市三版四版环球娱乐迪士尼高铁总部等是谁安排的？深圳很有活力，但这一切也不过因为老邓画的圈

@虎啸山庄ty 2015-07-24 09:45:09

这个圈也不是随便在哪儿画都成的，比如珠海的圈、汕头的圈，地理位置是第一位的

没错，这个圈即使画了也不一定成的。

一个地方的成功，与它特有的人文环境和地理位置相关

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-24 15:32

@鹏程蛇口 2731 楼 2015-07-24 08:49:00

@caocheng8230 2015-07-23 21:53:31

北京大兴东南部的京沪高速旁的长子营，青云店，采育怎样？请楼主分析下。

@caocheng8230 2015-07-24 15:20:38

大兴的地价都上 3 万多了，周边的二手房甚至还有低于这个价格的，难道还用分析吗，开发商是活雷锋吗？

去年 7 月份在采育入手一个自住型商品房才 9500 一平。70 年产权。楼主觉得未来增值情况如何

不错价格，挺好的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-24 18:47

@鹏程蛇口 2748 楼 2015-07-24 15:32:00

@鹏程蛇口 2731 楼 2015-07-24 08:49:00

@caocheng8230 2015-07-23 21:53:31

北京大兴东南部的京沪高速旁的长子营，青云店，采育怎样？请楼主分析下。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@caocheng8230 2015-07-24 17:31:49

@caocheng8230 2015-07-24 15:20:38

大兴的地价都上3万多了，周边的二手房甚至还有低于这

——————————————————————

我想入手那边的商铺，趁现在地方还没完全发展起来。如果有临街的商铺，想入手一个。你觉得如何？

——————————————————————

商铺的价值在租金，即使是同一个地段，有的商铺火热，有的冷清。

很个性化的东西，考验人的眼光。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-24 18:50

@顶你2009 2015-07-24 18:33:09

楼主是明白人啊

北上深的地产潜力是长期的，（广算是老几搞不清楚）但是三个城市又各有其特点。

北京国都，灰色收入、投资资本、刚需三项俱全，刚需上每年北漂和漂二代的数量增长巨大，这个可参考统计年鉴。作为首都，当然可以突破边界，从周边抢到一些新地扩充城市，但是数量有限，北京中小居室因此长期看涨，放开二胎后，一个孩子在膝下一个孩子北漂大概是常规选择，北京豪宅近年起受限于纪检部门力量，可能涨幅不.....

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。

明白人+10086

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-24 21:39

@xxll0125 2015-07-24 19:33:40

深圳330后这波疯涨，确实让人咋舌，真可以说是一天一个价，去看房中介都不敢报价了，就怕见到业主是另一个价。最近一段时间倒是歇了口气，银行房贷也有所收紧，但看起来还是换口气再往上奔的架势。

横盘一段时间好，跌跌更健康。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-25 11:29

@dyts830 2015-07-25 10:00:39

请问楼主对京津冀怎么看？保定房价未来会涨吗？

京津冀一体化的结果就是北京长期上涨，天津核心区涨。保定短炒一下，套牢一批人，然后长期沉寂。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-25 11:30

@shuillann 2015-07-25 06:01:05

楼主，正在纠结，西安最好的教育资源附近有两个盘，都只能满把付，一个是居住环境巨好，小区漂亮，一个是环境不好，但好小区的两室的价格可以买不好小区的三室，到底买哪个好？楼主方便的话给个建议吧！

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。

喜欢哪个买哪个。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-26 00:47

@好吃的鸡鸡 2015-07-22 00:08:53

房子按照过去十年的销量，应该赶紧收房产税，因为卖地渐渐会赶不上房产税，不能等到断层的那一天再想起来搞。

现在说房价上涨，那是扯淡。但是房子每年涨个 5%-10%都是能接受的，属于正常调整范围，现在又出房产税，说明房子已经不具备投资价值，徒增累赘。

眼下倒也不是没地可卖，土地是大量的，只是如今新开的楼盘距离城区越来越远，配套又不是一下子能搞起来的，城市的规模扩大到一定规模，过了顶点不会再大下去.....

---

100 年以后收，你可以等的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-26 00:48

@比比巴巴啵啵 2015-07-25 18:48:11

@鹏程蛇口 2015-07-25 11:29:48.0

京津冀一体化的结果就是北京长期上涨，天津核心区涨。

保定短炒一下，套牢一批人，然后长期沉寂。

楼主，天津核心区是指哪些区域？能具体点吗？

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

市内六区啊，当然其中的和平，河西，南开三区教育发达，更有价值。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-26 00:54

@日月狐 2015-07-25 15:38:52

楼主想问下,杭州现在可以买吗？下沙一带 10000 多点。

杭州可以买，核心区好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-26 00:55

@鹏程蛇口 2726 楼 2015-07-23 21:40:00

@u_104101088 2015-07-23 11:54:39

大连的房价预测下！

@w67661 2015-07-25 12:50:08

大连新一线，未来翻五翻。

佩服楼主博学，真心向楼主求教。翻五番的时间节点是哪里？十年八年，还是三五十年？

翻五翻是涨 32 倍，你自己可以算一下。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-26 00:56

@caocheng8230 2015-07-25 14:52:41

楼主评论下最近的燕郊现象呗。通州副中心炒高了燕郊

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

楼市。现在新商品房已经料到 1 万 78 了。不得了。

燕郊已经谈了十几次了，翻看一下回复吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-26 08:56

@w67661 2762 楼 2015-07-25 12:47:00

@鹏程蛇口 2726 楼 2015-07-23 21:40:00

@u_104101088 2015-07-23 11:54:39

大连的房价预测下！

@w67661 2015-07-26 08:02:53

大连新一线，未来翻五翻。

楼主，非常佩服你坚持不懈的为大家答疑。

请教，大连是新一线，未来翻五番，依据是什么？

继续顶，再三请楼主看到，翻五番的依据是什么？

翻五翻，32 倍，俺在胡说，逗你玩，这都看不出来。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-26 08:59

@w67661 2015-07-26 08:04:51

@鹏程蛇口 2771 楼 2015-07-26 00:47:00

@好吃的鸡鸡 2015-07-22 00:08:53

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

房子按照过去十年的销量，应该赶紧收房产税，因为卖地渐渐会赶不上房产税，不能等到断层的那一天再想起来搞。

现在说房价上涨，那是扯淡。但是房子每年涨个5%-10%都是能接受的，属于正常调整范围，现在又出房产税，说明房子已经不具备投资价值，徒增累赘。

眼下倒也不是没地可卖，土地是大量的，只是如今新开的楼盘距离城.....

逗你玩，不行吗？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-26 22:36

@千千与宽宽 2015-07-26 20:43:36

楼主，我们有一套住房，也有地铁，但属于外环外，然后今年觉得房价会涨，而且也考虑小孩，所以买了一个四十平的地铁加学区房，在莘庄那块，但是我老婆还不死心，要把我们现在的这套住的卖掉，还是要去莘庄那块买套大的，我们家人口较多，要换大的话至少三室，把我们这套卖掉当首付，贷款要将近一万八一个月，压力有点大。她觉得今年不买，下半年或者明年房价肯定会大涨，但我觉得刚买了套小的，还要再去买套大的，这么累干嘛.....

你老婆的想法对，下半年和明年还会涨的，如果现在不买，以后的压力更大。5年后真的就彻底没戏了。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

早点上车好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-27 10:55

@地球爱我 ABC 2015-07-27 02:47:05

楼主好博学，帮我解答一下好吗，谢谢！

西安黄金地段长安南路地段(相当于北京长安街东单地段吧)省体育场旁，也是西安的副商圈，地铁 3 分钟内走到楼盘，毗邻南二环，总之地段在西安一流！房子没问题，地段没问题，只是城市有问题，不是北京和上海，也不是天津和成都，而是在西安，西安城市经济水平较弱，但是好地段的房子，行不行呢？

如果非要去发达地区买，限购且门槛高资金有限，上海有中介给我打电话，嘉定新城地.....

您说没错，西安经济懦弱，房价没有多少发展空间的。成都天津目前房价涨幅一般吧，商住两用，税费高，贷款低是硬伤。

比较起来，一线住宅更有价值，可是限购阻断了外地人的购买。

一线的限购是可以破的，我朋友公司可以做到，有兴趣，可以告诉你联系方式。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-27 10:57

@千千与宽宽 2015-07-27 09:07:45

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@鹏程蛇口　　2015-07-26 22:36:20.0

你老婆的想法对，下半年和明年还会涨的，如果现在不买，以后的压力更大。5 年后真的就彻底没戏了。

早点上车好。

————————————————————

但我们现在也算是有两套抗涨了，我们现在住的这套虽然涨幅肯定没有要买的那套那么大，但肯定也是有的，现在买还算二套利率还要 1.1 倍，压力太大啊…就是不知道房价会疯涨到何程度。

————————————————————

大多数的房子是稀缺资源，买入有压力是肯定的，未来压力只会更大。

看看香港，很多人一辈子的梦想就是买入一套 40 平的房子。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-28 01:02

@yostarli 2015-07-27 23:30:09

好像问上海的人不多，我问下。现在在外环外住，计划置换到市区。想问下楼主大虹桥和浦东前滩哪个更有发展潜力？现在孩子大了 教育是头等大事，还是置换到虹口 杨浦这样的教育资源丰富的老区好点？

————————————————————

我对上海不熟悉的。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

房子是用来住的，要考虑到小孩的教育，生活和工作的方便。小孩教育是一个家庭的头等大事。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-28 10:47

@xmulineage 2015-05-10 23:17:34

@xmulineage 2015-05-10 23:17:13.0

楼主真的是感人。请教下，目前厦门自住房子300万，比较好的小区基本得500万，是投入200万换好一点的房子呢？还是用这200万再买套房子比较合适？

--------出了很多好帖神贴，但因为某

高人，打错了。感恩

--------感兴趣的朋友加v信1101284955

@野苜蓿草 2015-07-28 01:04:17

无论是投资还是自住，建议再购买一套，然后起码过5年以后再出手，再换一套大的改善。两套总比一套强！多一套比一套大的强！

--------出了很多好帖神贴，但因为某

非常不错的建议。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-28 18:25

翻五翻，那是32倍了，看明白了再说话。

涨32倍的地方一定是宇宙中心了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-28 18:43

@wujunsz2001 2015-07-28 17:02:35

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@w67661 2015-07-26 08:02:53.0

继续顶，再三请楼主看到，翻五番的依据是什么？

————————————————————

人家楼主在骂你不懂事，问人一点都不懂礼貌、好像别人欠你一样，所以讽刺你说大连翻五翻，你好天真！

+10086

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-29 12:02

@寒橘 2015-07-29 10:09:48

我南京的,江南江北都有2套学区房,但是两边的房子单价几乎差一半.我现在想卖掉2套换个郊区的别墅,最好是别人装修好的2手的-,-.楼主觉得可行?

别墅投资一般来说回报率很低，如果不是特别有钱，自住享受，还是不要买的好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-29 12:05

@寒橘 2015-07-29 10:16:06

现在这个时候可行?另,想讨教下最近人民币的走势会对房子的走向有影响吗?听说了一些可能贬值的传言,可信?

人民币在国际上来说，算是非常坚挺的了，虽然增速慢了，和其他国家比，中国的经济也是非常不错的。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

房价与那些大事件距离远着呢，没有多少关系，所谓的崩溃论很多是危言耸听，其论述大多前后自相矛盾，不看为好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-29 16:09

印钞票正常 的，各国都在这么做。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-29 19:05

房产投资的核心是房贷，贷款买房相当于一个看涨期权，30 年超长周期，超低的资金成本（房贷利率是最低的）只要房价波动可控，在超长周期里，总会放大潜在收益率，风险极小，因此增加房贷是王道。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-29 21:59

@1179122576 2015-07-29 20:38:55

网上盛传房产税，我想着如果买房，姑娘还得三年才回武汉，到时房价不知怎样？现在买吧，暂时也不得住又不知以后姑娘在那个城区工作，纠结。。。

房产税十年内不会开征，中国的产权有十几种，加上未来几年还是卖地为主，不具备开征条件的。

即使开征，房产税也不都是降房价的，稀缺的房子会因为成本增加，价格更贵，而没有居住价值的房子会因为征税而降价，甚至一文不值。

武汉的房子，未来一年只会涨。降价很难的。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

武汉的供给量大，大涨也不现实。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-30 09:47

@猪猪看天下 I 2015-07-29 22:33:40

楼主前面说的都很有道理。最近说房产税有点太主观了。

房产税肯定是要收，近期肯定是不会收，这个要长篇大论的。短短几句话是说不清楚的。

你了解多少？怎么能判断我就主观了？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-31 02:04

@地球爱我 ABC 2015-07-31 01:29:06

楼主，请教一下从投资回报看，资金有限，买西安一流地段的写字楼样式的住宅(70 年产权的住宅楼性质，但写字楼样式和类似的模式建设的)好，还是买南京偏远的郊区禄口机场附近的住宅楼好？

西安并不是不好，当然，没有南京好！西安是地盘大且全是平原，房产供应量过大(市场上 20 万套一手搂在售),房价在西北五省对比都只排第三(均价低于乌鲁木齐和兰州，那两个市区环山，缺地，乌鲁木齐不仅缺地，外来人口比西安多三分之一).....

你说的这种西安的住宅类的写字楼是投资的大忌，因为大家都是投资的，不仅小区环境很乱，而且既然都是投资的，

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

随时可能卖出，卖出的人多，互相压价，房价不会高的。房价升值慢，靠租金收益也没有多少的。

机场附近地处偏远，也不是投资的好标的。

南京比西安强很多，如果投资，买入南京核心区的普通住宅吧。作为个人，普通住宅永远是最好的投资标的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-31 10:04

@你能要点碧莲吗 2015-07-31 02:51:26

@鹏程蛇口 2015-07-29 19:05:33.0

房产投资的核心是房贷，贷款买房相当于一个看涨期权，30 年超长周期，超低的资金成本（房贷利率是最低的）只要房价波动可控，在超长周期里，总会放大潜在收益率，风险极小，因此增加房贷是王道。

————————————————————

老兄，见个群吧，更方便交流探讨学习

————————————————————

天涯房产交流群-鹏程 256813968

这个群人很多的，欢迎和大家共同交流，探讨。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-31 10:06

@地球爱我 ABC 2015-07-31 01:29:06

楼主，请教一下从投资回报看，资金有限，买西安一流地段的写字楼样式的住宅(70 年产权的住宅楼性质，但写字楼样式和类似的模式建设的)好，还是买南京偏远的郊区禄

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

口机场附近的住宅楼好？

西安并不是不好，当然，没有南京好！西安是地盘大且全是平原，房产供应量过大(市场上20万套一手搂在售),房价在西北五省对比都只排第三(均价低于乌鲁木齐和兰州，那两个市区环山，缺地，乌鲁木齐不仅缺地，外来人口比西安多三分之一).....

@鹏程蛇口　　2827楼 2015-07-31 02:04

你说的这种西安的住宅类的写字楼是投资的大忌，因为大家都是投资的，不仅小区环境很乱，而且既然都是投资的，随时可能卖出，卖出的人多，互相压价，房价不会高的。房价升值慢，靠租金收益也没有多少的。

机场附近地处偏远，也不是投资的好标的。

南京比西安强很多，如果投资，买入南京核心区的普通住宅吧。作为个人，普通住宅永远是最好的投资标的。

@地球爱我ABC 2015-07-31 03:17:28

非常感谢！

还有个问题想请教一下，西安市中心繁华地段东大街有酒店式公寓出售，看了一下样板间，就是酒店标准间式样，所以无厨房，单价6500左右(比同地段的10几年楼龄的二手旧楼还略便宜点)，是一家开发公司开发的首期(一楼商业，

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

周围步行街一圈，二楼，三楼，四楼酒店式公寓，现在卖的就是三四楼，二楼途家购买了)，二期是外围写字楼，(因为西安是古城，城墙内基本都限高，所以建筑大多是粗大矮胖的式样，但商业环境.....

酒店式公寓是大坑，这种房子不好升值的。不碰。都说了，普通住宅是最好的投资标的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-31 10:08

@涓涓在发呆 2015-07-31 07:41:37

二线旅游城市，近日手里略有点闲钱公积金略涨，寻思在某配套成熟核心地区买第二套房。看中一个小区，2010 年左右建成，环境雅致物业到位生活交通方便口碑学区均好，比旁边精装新小区每平米便宜 5000 左右。目前租售比在 1:300 左右，高端客户较多。

我准备凑凑首付买个大套二，买个已装修有家具整洁干净的，租合贷款 10 年，每月公积金+房租基本够还贷，若有空置期每月紧紧银根也能承担。预备先租十年左右，十年后贷款付清，孩.....

二线城市，套二或者更多的房子才好。

那种单间，看似租售比高，升值慢的，随着住房消费升级，以后人的要求会越来越高，不好出手的。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-31 10:12

@鹏程蛇口 7楼 2015-05-09 15:23

中国最有投资价值的11个城市:

北京、上海、广州、深圳、厦门、天津、南京、杭州、重庆、武汉、成都。

@zwx131420 2015-07-31 07:49:21

为何没有苏州?

苏州是工业城市，人员聚集不够的，东有上海，西有南京。随着工业化完成，属于苏州的大时代过去了，苏州的地位会慢慢下降。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-31 10:13

@涓涓在发呆 2015-07-31 09:17:19

还有一个方案，就是分两年买两个小户型（大开间），比一套大的贵十几万吧。一套公积金贷一套商贷，十年后想自住了就全卖掉换大的。但这样我就是三套房了，不知以后购房及交税等会不会费用很高或者贷款受限非常麻烦？投资菜鸟，希望得到明白人指点，给您添麻烦了！

大开间以后不好卖出，住房的消费升级一直在进行。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-31 10:14

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@125125125125 2015-07-31 09:46:39

陕西省榆林市的未来房价会暴跌吗？？？

现在就跌不少了吧。这种矿业小城，房子只能自住，如果投资不碰。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-07-31 16:18

@涓涓在发呆 2015-07-31 11:01:34

谢谢您！那再请问一下，若不买大开间买价格略高一点的客卧分离套一厅何如？65 平左右，采光装修都不错的，因为这毕竟还是学区房。而且是商圈。

碰到性价比高些的,今年夏天商贷买一套,明年年后(据说此时是淡季）用公积金贷款买一套是否可行？

可以的

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-01 01:00

@童容 2015-07-31 19:14:13

楼主，麻烦分析下东莞房价的趋势，有升值空间吗？近期打算在东莞买一套。本人在深圳，已有住房。先谢了。

东莞分析好多次了，翻贴看看。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-01 01:01

@andy2089 2015-08-01 00:54:01

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@鹏程蛇口　30 楼　2015-05-10 15:45:00

本次救市是最后的救市，以后的房产市场基本是市场说了算了。

以后是强者恒强，弱者恒弱，冰火两重天。今年是以较低价格买入一线房产的最后机会。

所以趁着下半年市场成交火热，卖出三四五线城市的房产，买入一线及二线强城市的房产。

————————————————————————

帮我分析下无锡的情况吧　谢谢

————————————————————

无锡分析过，翻贴看看。

作者:鹏程蛇口　日期:2015-08-01 01:02

@地球爱我 ABC 2015-08-01 00:41:26

楼主能说一下，在一线城市大上海的郊区地铁 11 号线嘉定新城，单价 11000 元/平米的 loft 产权酒店式公寓是否值得投资？不限购，不限贷，40 年产权，首付 50%。听说这种转手(二手出售时候)税费很高？但售楼先生说中介完全有办法“做平”？

————————————————————

酒店式公寓税费高，升值慢，最好不要购买。

所谓做平，就是把价格做低避税，价格做低了，你也就不能贷款了。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

还是买住宅好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-01 01:05

@赣南老鹰 2015-07-31 21:12:06

看了楼主分析的这么透，请教 下楼主，

惠州的房市如何看？本人在深圳工作，深圳的房买不起，计划在惠州搞一套，现在讨论最热的是大亚湾区，主要是说会划到深圳，现在又是在大力发展大亚湾，但本人觉得那里又是核电站又是石油化工厂，好像说是 30 公里都不安全哈，本人是打算买房住家用，小孩读书，老家就不考虑没升值空间，所以想请楼主帮忙看看：1、惠州哪个区更适合，2、下半年有消息说惠州房价还会上涨不知是真还是假，.....

既然是居住，买入惠州教育资源最好，且生活方便的地方。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-01 01:06

欢迎大家共同交流，探讨房地产投资。

QQ 群：

天涯房产交流群-鹏程 256813968

天涯房产交流-鹏程 2 群， 478629835

微博：http://tysurl.com/FstB0I

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-02 10:03

@鹏程蛇口 2854 楼 2015-08-01 01:01:00

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

帮我分析下无锡的情况吧谢谢

@andy2089 2015-08-02 01:59:18

无锡分析过，翻贴看看。

不好意思我从上面翻到这里也没有发现　麻烦再说说吧　谢谢　我始终在考虑买房　可是老公不同意　他觉得无锡的房子只会便宜不会再涨了　谢谢

无锡的房子，未来没有多少上升空间，自住随时可以买，投资没有价值，如果可能去上海投资吧。。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-02 10:07

@永远的风之子 2015-08-02 09:19:34

楼主您好！看您贴子很久了，5 月份看到您帖子后，就下决心在上海买房了，基本从开始看房到下定金也就不到一个月时间。最大的转变就是思想的转变，以前只看到了房子的使用属性，没有看到一线房产的金融属性，经您点拨后豁然开朗，卖了老家市里的一套房子，迅速在上海中环边上买房，110 平顶层复式，离地铁步行 10 分钟，周边配套也很成熟，但是小区不好，想先过渡一下，几年后再换房，孩子还有 2 年上小学,到时考虑花钱进好小学，或.....

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

你买入这个中环的房子就是资产优化，多年后回头来看你会为这个决定自豪的。

老家的门面卖掉吧，人口流出，只会贬值。杭州比南京好。

更详细的探讨可以到入群探讨或者私聊咨询。

天涯房产交流群-鹏程 256813968

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-02 11:30

@真善天王 2015-08-02 11:24:19

敢问楼主：青岛某郊区县级市，鬼城烂尾有好多，新开发的也好多，现在又要在本地建一个国家级的4f飞机场，尽管今年经济不算很好，但也不很差，好多外地人走了，但留下的或者又来的还是有。整体情况基本这样。本人非刚需无非想改善而已，逛天涯经济论坛多了崩溃论的我无法选择，在这版块也看不出个所以然,，请给点建议吧？

郊区县市，房子没有任何价值。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-02 12:33

@鹏程蛇口 2015-08-02 10:07:56

@永远的风之子 2015-08-02 09:19:34 楼主您好！看您贴子很久了，5月份看到您帖子后，就下决心在上海买房了，基本从开始看房到下定金也就不到一个月时间。最大的转变就是思想的转变，...

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。

@永远的风之子 2015-08-02 11:31:01

谢谢楼主，因为杭州我也就去过几次，旅游或者出差，其实不甚了解；结合您以前的帖子，我总结了几条投资购房的原则：市中心，近地铁，周边配套成熟，最好有产业聚集或者高端人群，学区房更佳；但比如小区物业，房龄和户型，一房，两房还是三房，而且市中心一般没有新房子，小区都偏老，这些如何取舍，楼主可否指点一下？谢谢

次新房，3 房好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-02 19:16

@cjb828 2015-08-02 12:41:16

楼主你好，威海南海新区买房如何？刚开发的城市，受益于中韩自贸区及山东半岛蓝色经济区，房价会飙升吗

三线城市新区房子不碰，即使自住，也需要到城市中心买房。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-02 19:17

@鹏程蛇口 2015-08-02 12:33:00

@鹏程蛇口 2015-08-02 10:07:56 @永远的风之子 2015-08-02 09:19:34 楼主您好！看您贴子很久了，5 月份看到您帖子后，就下决心在上海买房了，基本从开始

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

看房...

@永远的风之子 2015-08-02 14:27:57

明白了，投资购房的话，还是要看升值潜力的，先了解下市政规划，杭州目前只有一条地铁，以后应该还会建，那我就锁定以后重点发展区域的次新房三房，多谢楼主

市中心最好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-03 00:27

@真善天王 2015-08-02 11:24:19

敢问楼主：青岛某郊区县级市，鬼城烂尾有好多，新开发的也好多，现在又要在本地建一个国家级的 4f 飞机场，尽管今年经济不算很好，但也不很差，好多外地人走了，但留下的或者又来的还是有。整体情况基本这样。本人非刚需无非想改善而已，逛天涯经济论坛多了崩溃论的我无法选择，在这版块也看不出个所以然，，请给点建议吧？

@鹏程蛇口 2015-08-02 11:30:02

郊区县市，房子没有任何价值。

@真善天王 2015-08-02 21:24:27

多谢楼主回复，不过本人愚钝还想请教：尽管是县级市，

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

但配合青岛的发展加上自身也有工业发展的基础，包括飞机场的开工和物流园的建设，房价在一直涨，尽管微弱，电脑绝对没跌，每平最低市区好地角的6000----7000。请问现在买还是再等等，？？？担心会涨。

新区不买，所谓涨价只是纸面上，你买入后，卖给谁啊，谁买你的

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-03 13:45

@裙舞飞扬2015 2015-08-03 13:15:07

@鹏程蛇口 ：本土豪赏32个 赞 （3200赏金）聊表敬意，群主棒棒哒~~~谢谢群主~~~~

楼主这么赞，更新这么勤快，打赏一下楼主以示鼓励吧！

【 我也要打赏 】

谢谢。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-03 13:47

@真善天王 2015-08-02 11:24:19

敢问楼主：青岛某郊区县级市，鬼城烂尾有好多，新开发的也好多，现在又要在本地建一个国家级的4f飞机场，尽管今年经济不算很好，但也不很差，好多外地人走了，但留下的或者又来的还是有。整体情况基本这样。本人非刚需无非想改善而已，逛天涯经济论坛多了崩溃论的我无法选择，

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

在这版块也看不出个所以然，，请给点建议吧？

@鹏程蛇口　　2015-08-02 11:30:02

郊区县市，房子没有任何价值。

@真善天王　　2015-08-02 21:24:27

多谢楼主回复，不过本人愚钝还想请教：尽管是县级市，但配合青岛的发展加上自身也有工业发展的基础，包括飞机场的开工和物流园的建设，房价在一直涨，尽管微弱，电脑绝对没跌，每平最低市区好地角的6000----7000。请问现在买还是再等等，？？？担心会涨。

@鹏程蛇口　　2015-08-03 00:27:28

新区不买，所谓涨价只是纸面上，你买入后，卖给谁啊，谁买你的

@真善天王 2015-08-03 13:38:17

呵呵呵，楼主，i 服了 you，我问的是我所在的小城市楼价能否再涨，是否 16 年或以后会跌蹦，我不是投资买房!!!!!! 改善而已，不急但就怕价再涨，仅此而已。（您不会说自住不管涨跌，该买就买的话吧!）

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

回家学学中学语文课本好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-03 20:05

@真善天王 2015-08-02 11:24:19

敢问楼主：青岛某郊区县级市，鬼城烂尾有好多，新开发的也好多，现在又要在本地建一个国家级的4f飞机场，尽管今年经济不算很好，但也不很差，好多外地人走了，但留下的或者又来的还是有。整体情况基本这样。本人非刚需无非想改善而已，逛天涯经济论坛多了崩溃论的我无法选择，在这版块也看不出个所以然,，请给点建议吧？

@鹏程蛇口 2015-08-02 11:30:02

郊区县市，房子没有任何价值。

@真善天王 2015-08-02 21:24:27

多谢楼主回复，不过本人愚钝还想请教：尽管是县级市，但配合青岛的发展加上自身也有工业发展的基础，包括飞机场的开工和物流园的建设，房价在一直涨，尽管微弱，电脑绝对没跌，每平最低市区好地角的6000----7000。请问现在买还是再等等，？？？担心会涨。

@鹏程蛇口 2015-08-03 00:27:28

新区不买，所谓涨价只是纸面上，你买入后，卖给谁啊，

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

谁买你的

@真善天王　2015-08-03 13:38:17

呵呵呵，楼主，i 服了 you，我问的是我所在的小城市楼价能否再涨，是否 16 年或以后会跌蹦，我不是投资买房!!!!!! 改善而已，不急但就怕价再涨，仅此而已。（您不会说自住不管涨跌，该买就买的话吧!）

@鹏程蛇口　2015-08-03 13:47:09

回家学学中学语文课本好。

@真善天王 2015-08-03 15:45:13

啊啊啊啊啊，呸，不知是我脑残，还是你白痴，由此可见水平一般，滚犊子!

就这么点修养，不高兴了就满嘴脏话，自己那可怜的自尊心，哎，也只能在你那小地方祖祖辈辈的生活下去了。到了大城市，你这种满嘴脏话的人，分分钟钟被人打断肋骨的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-03 20:40

地域文化对一个地方的影响还是蛮大的。有的地方穷，发展不起来，很大原因是地域文化有问题。

不懂得付出，只想着索取，凡事出发点都是有利于自己，

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

处处想着占便宜，鼠目寸光，针尖点便宜都要占。

看看北韩的三胖，从来没有吃过亏，总是得到各大国的援助，总是有便宜可占，从来没有吃过亏，可是依然粮食不够吃，穷的叮当响。

而发达的南韩，总是在输出援助，好像没有占过谁的便宜，可人家日子过的好着呢。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-03 20:51

闯红灯，横穿马路跨护栏，满嘴脏话唯吾独尊，自尊心受不得一丁点忽视，动不动爆粗，拳头解决问题。

因为凶狠，这些人曾经很混的开，只是随着城市化的发展，要求一个人越来越需要守规矩，属于这些人大时代过去了。这样的人如果不改变，注定世世代代生活在底层，祖祖辈辈做奴隶。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-03 22:00

@吃了饭没1 2015-08-03 21:17:46

@鹏程蛇口 2015-08-03 20:40:11.0

地域文化对一个地方的影响还是蛮大的。有的地方穷，发展不起来，很大原因是地域文化有问题。

不懂得付出，只想着索取，凡事出发点都是有利于自己，处处想着占便宜，鼠目寸光，针尖点便宜都要占。

看看北韩的三胖，从来没有吃过亏，总是得到各大国的援助，总是有便宜可占，从来没有吃过亏，可是依然粮食不

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

够吃，穷的叮当响。

而发达的南韩，总是在输出援助，好像没有占过.....

现在国家的财政转移支付把大把钱无偿送给了他们。以后税收增长慢了，没有那么多钱进行转移支付了，他们的好日子就到头了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-03 23:05

@坐等馅饼 2015-08-03 22:22:45

@鹏程蛇口 2015-07-25 11:29:48.0

京津冀一体化的结果就是北京长期上涨，天津核心区涨。

保定短炒一下，套牢一批人，然后长期沉寂。

楼主对河东六纬路中粮大道项目如何看？

不了解。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-04 10:11

@堕天之使 2015-08-04 07:25:42

楼主 你好 感觉您很懂 请帮忙分析一下长春的房价走势 非常感谢

这种城市，经济发展前途有限，只能自住了，

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-04 10:13

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@寒橘 2015-08-04 09:27:15

忘记说了,是南京的一个楼盘

价格有些高了，投资不碰。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-04 15:47

@爱好围棋 2015-08-04 14:11:25

楼主帮忙分析下;前段时间看了好久房子，想买来自住的，一直没有合意的。昨日在本地地级市新区一楼盘看到一户型、楼层、价格不错，一时头脑发热交了3万定金。这个楼盘是学区房（附近有小学、中学），但开发商目前只开发了三分之一，目前交通不便、生活不便。当心房地产不行，这里发展不起来。

地级市，买市中心教育资源发达的地段房子好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-04 15:50

@平凡小日子 2015-08-04 11:48:02

楼主怎么看深圳下半年的房价走势？在现在要求首付四成的政策下。

横盘甚至下跌的概率高。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-04 15:51

@eviloneed 2015-08-04 12:49:35

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主，乌鲁木齐怎么样？还有绵阳？到底在哪买。。。穷人一个

都只有自住价值，投资收益不大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-04 20:03

@鹏程蛇口 2904 楼 2015-08-04 15:51

@eviloneed 2015-08-04 12:49:35

楼主，乌鲁木齐怎么样？还有绵阳？到底在哪买。。。穷人一个

都只有自住价值，投资收益不大。

@eviloneed 2015-08-04 17:49:11

说潜力两个地区那边好？工作是和建筑有关的。

这种地方，能有什么潜力，

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-06 12:56

@u_103844958 2921 楼 2015-08-06 07:34 楼主你好，本人在合肥高新区买了一套房子 100 平，但是学区不好，现在 2 套方案,1.在政务区买套小公寓,方便孩子读书， 2.卖掉现有高新区房子，重新到政务区买套。 现在又有房产税的说法， 请问，那种方案合适，本人外地，现在没在

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

合肥居住 ----------

@投机者的扑克 2015-08-06 08:21:57

政务区好像没啥好学区啊

到市中心教育发达的地方买房好，小孩的教育问题是家庭大事。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-06 22:09

@清晨闻叩门 2015-08-06 19:57:30

顶楼主，大部分观点我赞同，我现在长沙，长沙的房子就是几乎一分钱都不涨的，而我09年在广州买的房子已翻倍。

只是从生活的角度考虑，我本人喜欢安静，青山绿水之地，不喜欢大城市，加之已过了奋斗年龄，所以想在长沙郊区买个小联排种菜，养花，悠闲养老，但也知道买这种房子就别指望增值了,同样的价钱可以在广州买个3房的次新房，涨得肯定远超长沙。

所以很纠结，又想资金能赚钱，又想享受生活，钱不够，两者似乎.....

广州买房投资，长沙租房生活。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-07 10:19

@绅士猪2014 2015-08-05 20:50:35

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@鹏程蛇口

楼主，帮忙看看我的情况如何处理。

我是西安一大学的教职工，我在犹豫要不要买学校的集资房。请各位给点建议。

集资房情况如下：

地点：集资房建在新校区，新校区位于秦岭北麓生态旅游观光带及关中环线环山公路上。距老校区约40公里，距高新区约25公里，距户县约7公里。

环境：整个校区三面环山，附近有高冠峪、祥峪、紫阁峪、太平峪等一众水系，山水相望，有良好的生态环境。

集资房情.....

你这种情况，刚工作，资金有限，还是解决生活最根本的问题好。在市区教育资源发达的地方，买个二手房，旧一点，小一点都没有关系，只要满足小孩子读书，满足基本生活需要就行。不一定要买排名靠前的学区房，教育质量还行的中小学就行，学习还是靠孩子自己。小孩读书是一个家庭最重要的 事情，很多人都是到小孩上小学了，才考虑这个问题。才发现自己在的新区根本就没有小学。

即使将来你到新校区工作，也可以租房解决住宿问题的。

等以后经济条件好了，再换大房子。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-07 11:25

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@多恩多姿 2015 2015-08-07 09:55:53

@鹏程蛇口　你好，楼主，广州越秀区青菜岗附近一带的老房子（楼梯楼，一般是九几年的房子），单价 2.5 万左右，麻烦帮忙分析一下，是否值得入手？非常感谢！

不熟悉，不清楚。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-07 13:27

@liuyuke001　2920 楼 2015-08-06 07:01

@stockgoon　2908 楼 2015-08-05 13:01

@鹏程蛇口　2903 楼 2015-08-04 15:50

@平凡小日子　2015-08-04 11:48:02

楼主怎么看深圳下半年的房价走势？在现在要求首付四成的政策下。

--------------------------------谢谢！

横盘甚至下跌的概率高。

楼主好！请教下，我住下梅林梅林一村，想换套大房，想在龙华找，什么时间操作合适？谢谢……

@stockgoon 2015-08-07 12:15:39

年底应该就好吧

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-07 18:43

@ultro 2015-08-07 17:09:42

楼主怎么看房产税立法

不是才立法吗，到执行还早着呢。

即使有人哭着，喊着跪求政府收房产税，政府也不会收的，先卖地再说。

等以后地卖完了，再收不迟啊。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-08 11:33

@ultro 2015-08-07 17:09:42

楼主怎么看房产税立法

@鹏程蛇口 2015-08-07 18:43:36

不是才立法吗，到执行还早着呢。

即使有人哭着，喊着跪求政府收房产税，政府也不会收的，先卖地再说。

等以后地卖完了，再收不迟啊。

@四季群星 2015-08-07 22:42:35

房产税方案人均60平以下不收，一般三口之家的工薪阶层有几个有180平以上的大房子啊，就算有几套，老城区市中心也少见凑够那么大的，当然真趁好几套家庭人均又超

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

平米了的收入也不会少，不会差那点儿房产税钱，大不了租出去，转嫁给租客，大趋势就是房租上涨，人均工资翻番，通货膨胀，政府有钱了，老百姓收入翻番了，钱更不值钱了•••

+1

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-08 18:14

成都房子库存量大，上涨还是不是容易的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-10 11:26

@山村老僧 2015-08-10 11:19:09

看了楼主的帖子受益匪浅，真心感谢，请教我现在当地俩套房子，卖一套去重庆江北嘴按揭好吗？都说哪里有潜力，我在西安房价感觉到顶了

重庆西安是一样的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-11 09:53

@hxrlq2010 2015-08-10 23:55:21

广州市中心2000年左右电梯楼，2012年才2.3万一平，现在均价都快三万了（哎，想起来这几年真的白干了），楼盘在商业中心地带，离自己上班地方也不远，这种电梯楼买了自主的话生活交通很方便，也不怕贬值。但这楼算下来楼龄都15年了，90方左右都270万左右，贷款时间大概也只有20年吧，感觉还贷压力还是有点大，咬咬牙也能坚持过

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

去。就是担心万一以后想换大点的，到时候楼龄增加，别人买的话贷款都贷不了多长，还容易卖出去吗？.....

买市中心的好，

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-11 09:58

@tina 米 2015-08-10 18:53:42

楼主，帮分析下，现在要收房产税了，价格会下调吗，厦门岛外靠高速路口1.4万单价，周边有学校，会配套购物中心，值得入吗？

厦门的房子，供不应求，如果位置不错周边配套不错，随时可以买入。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-11 11:00

@Mr_holiya 2015-08-11 10:33:59

楼主 请教一个问题。

今后对于重庆这种堵车比较严重 车又多的地方

都是主城中心 是商圈中心 密度大的公寓更有有投资价值 还是配套稍微差一点 但是居住环境舒适，不那么堵的江景房更有升值空间。(都是同一小学学区房)

通常来说，自住多的小区更有投资价值。

投资多的小区，环境乱，你卖出时候竞争对手也多。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-12 00:31

@xiaolin999 2015-08-11 19:41:48

你好，我是安徽一四线城市居民，离南京很近，现欲贷款在南京购套小二居房，手头资金只有四十万元，是在江宁大学城地铁附近还是禄口地铁附近还是江宁学区附近还是再凑钱在市中心地段选择？多谢！

南京不熟悉，南京这种二线城市，买房尽量考虑在市中心吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-12 10:33

@someone1101 2015-08-12 03:01:27

楼主看我 ，地标北京 ，手里有点闲钱，也不懂投资理财，碍于限购最近几年都买不了住宅，要不要考虑出手商住两用的，出手的话是全款还是贷款合适？

如果 有房票，买住宅，如果没有房票，买商住两用。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-12 22:34

@shootingstart 2015-08-12 17:40:18

@鹏程蛇口 2944 楼 2015-08-08 18:14:00

成都房子库存量大，上涨还是不是容易的。

请教楼主，这两天人民币贬值，对房地产是利空吧？不

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

知道您有什么看法，谢谢

没什么影响的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-13 01:03

@鹏程蛇口 2967 楼 2015-08-12 22:34:00

@shootingstart 2015-08-12 17:40:18

@鹏程蛇口 2944 楼 2015-08-08 18:14:00

成都房子库存量大，上涨还是不是容易的。

请教楼主，这两天人民币贬值，对房地产是利空吧？不知道您有什么看法，谢谢

@shootingstart 2015-08-12 23:02:30

没什么影响的。

我理解，人民币相对美元贬值，外资会撤出中国房市，兑换美元逃离，市场上人民币减少，房价会降低

您说没有影响，能说下您的理由吗？

外资没有多少钱投资在中国的房产上，即使这部分投资，也是在商业地产，所以即使外资有撤离，对中国的房产影响不大。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

人民币贬值，有利于中国产品的竞争力，有利于出口，有利于企业利润增加，也有利于员工工资增加和房屋租金上涨。所以人民币贬值，房子的价格上涨更正常。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-13 01:05

@u_104781199 2015-08-12 23:15:58

楼主看这里看这里！

本人在顺义工作生活，现目前有两套房，一套老旧小三房在地铁边，步行 3 分钟到地铁口，另一套新房刚买入 2 年，现在想卖了这套新房换到对面小区带花园的大房子，准备自住。对面小区房屋总价是现在这套房子的 2 倍，面积也差不多是两倍，并且带花园，这样值得入手吗？

自住改善需求，如果资金上没有问题，当然值得，享受生活了。房子从一个长时间来说，价格只会上涨。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-13 01:06

@caokefan911 2015-08-13 00:17:34

楼主你好

能评价下武汉的楼市吗？

另外，我二月份的时候在武汉百步亭花园（介于二环和三环之间）小区环境很好，是全国的人局示范小区，买了一套二手房，97 平方 84 万，一楼带个 20 平方的小院子，房龄 10 年。楼主觉得怎么样？有升值空间吗？

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。

武汉强二线，投资收益不如一线，不过房价上涨是大趋势，只是收益多少的问题。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-13 10:29

@u_104673751 2015-08-13 06:21:21

@鹏程蛇口 1445 楼 2015-05-26 10:13:00

楼主，看了您的观点非常赞同，上周去布吉看了一套房，靠近地铁口，周边非常热闹，房价却很便宜，我们没多做了解就直接交了 2 万定金，这周末补交 3 万定金。

但是回来查了下却发现了问题：首先说的是这栋楼很邪门，是三角地形，住户很少，大多是租出去给别人办公的。其次，有人说开发商有债务纠纷，这我无从考证，但房子是一直有交易的。另外，回家又查到了比我们低 12 楼的同.....

没错，有钱不置烦恼业

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-13 10:32

@u_104673751 2015-08-13 06:25:41

@鹏程蛇口 1452 楼 2015-05-26 10:37:00

@黄内增 2015-05-26 10:25:31

感觉楼主有点太夸张通货膨胀的速度了。你知道拉面 60 一碗是什么概念么？东京核心商圈小店的拉面也就

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

900-1000 日元的样子。不排除一线城市某些高大上地方的物价不输给东京纽约，但是你口中的强二线一碗面也就 10~20。

听说小强不敢乱放水了，60 的拉面，应该对应的是麦当劳打工的月薪过万才合理。应该是 10 年或者 8 年后的事了。

还有.....

通货膨胀不能用生活必须品衡量，粮食不可能和工资涨幅一样的。21 寸的电视机，88 年是 3000 多，后来几百元都没人要，电器之类的快消品一直是降价的，你能说这么多年一直是通缩吗，

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-13 14:29

@美蕊沙的海豚 2015-08-13 14:00:01

楼主您好。我想问问，您怎么看上海大虹桥的商务核心区？国家会展中心那里。国家的规划有，但我看那么多商务楼，如果招商完成不了，发展不起来。。。我是不是想多了？希望得得到您的指点。

如果是省城，你的这个担心确实是对的。

大上海，不用担心的，

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-14 19:02

@地球爱我 ABC 2015-08-14 17:43:14

楼主请教一下花桥与燕郊一样不一样？

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

燕郊的房价随北京通州暴涨！花桥的房价为何半死不活？

燕郊连地铁都没有，却能够大涨！

花桥有地铁直通上海，房价却半死不活！

为何？

此外，张家口的房价大涨，冬奥带来的！张家口的房价有投资价值么？未来的张家口会成为“北方厦门”，房价永葆高位么？

燕郊和花桥本质是一样的，燕郊大涨是因为通州要发展了，通州大涨了，带动燕郊大涨。

而上海目前还是东边发展机会多，什么时间上海出了类似的规划，花桥才能走出燕郊行情吧。

张家口的房价会是昙花一现，投资是大坑，远离好，这个类似海南出国际旅游岛利好的暴涨，接下来会是绵绵不断的 下跌。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-14 19:03

@地球爱我 ABC 2015-08-14 17:51:48

此外，请教一下楼主，佛山房价有多大的潜力？

广州也是一线城市，虽然不如那三个，但我感觉从市容看，不见得不如上海，上海一种很俗气的感觉，广州更像是一个浓郁的热带风情大都市！

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

广州的房价应该还会持续上涨吧？那佛山呢？

佛山与广州共用一个地铁系统，实质就是一个城市！从广州传统老城越秀，荔湾这些核心城区到佛山主城比去广州城区范围之内的增城，黄埔都近！更不要提什么花都，番禺，乃至南沙了！

.....

在行政区划没有变更以前，还是买广州房子好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-15 00:07

@小驴出嫁 2015-08-14 23:47:38

@鹏程蛇口 ，楼主讲的都非常有道理。现在有一事想咨询：本人外地户口在北京工作，未来五年还在北京，现在孩子即将要上学，所以考虑买房能有个稳定的住所。北京及郊区就算了，买不起也解决不了户口，只能考虑周边河北的地盘了。燕郊、固安、大厂、香河、涿州、廊坊，另加上唐山及唐山的迁安市。首要是考虑居住用房，问题一、这几天想在迁安买（这边亲朋多些，有个照应），请问近期是最好的切入点吗，还是再等等？金九银十.....

这些县城，买房真没有啥用。

最好还是在天津买房，想办法弄个天津户口。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-16 13:19

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@朝酒晚舞 73 2015-08-15 01:26:28

@鹏程蛇口　2015-05-10 22:22:58.0

常州经济发展不错，不过新房供给量太大，周边经济强市也多，如果不是自住，还是不碰为好。

————————————————

常州 2019 年地铁开通，地铁沿线能保值吗？

————————————————

常州只有自住价值。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-16 13:22

@小驴出嫁 2015-08-15 09:16:04

@鹏程蛇口　2994 楼　2015-08-15 00:07:00

@小驴出嫁　2015-08-14 23:47:38

@鹏程蛇口　，楼主讲的都非常有道理。现在有一事想咨询：本人外地户口在北京工作，未来五年还在北京，现在孩子即将要上学，所以考虑买房能有个稳定的住所。北京及郊区就算了，买不起也解决不了户口，只能考虑周边河北的地盘了。燕郊、固安、大厂、香河、涿州、廊坊，另加上唐山及唐山的迁安市。首要是考虑居住用房，问题一、这几天想.....

————————————————

县里的房子只能自住，投资没有价值。

天津现在是居住证制度，自己可以网上查资料咨询。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-16 13:35

@鹏程蛇口 126 楼 2015-05-11 12:32

买房对于城市的选择:

1.能在一线城市买房，就不在二线买；能在二线城市买房，就不在三线买。

2.在同等城市的选择上，商贸型城市好于综合型城市，综合型城市好于旅游型城市，旅游型城市好于交通型城市，交通型城市好于工业型城市。

@sunflowerleech 2015-08-15 02:26:36

3 月份有去听 4000W 教授的课？

4000 万教授只会教给你理论，让你坚定信心，具体的实战技巧还是靠自己琢磨。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-16 13:38

@地球爱我 ABC 2015-08-16 00:00:13

请教楼主，关于成都和重庆的房价有什么区别？哪个更有潜力？

成都宜人，成都的房子传单重庆街头发，重庆有钱人去成都买洋房住，成都不论城建，商业‘还是赠送市民素质乃至气候，包括‘旅游均完爆重庆数十条街，重庆的码头风土火锅都不敢开到成都来，成都火锅走的高大上宴请路线！

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

成都虽然说四川成都话，但是普通话也能对应如流，重庆稍微上点年纪的甚至根本不会说普通话！

重庆恶劣的气候(冬天爆冷，夏天暴热).....

成渝都还是不错的，大西南的双子星座。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-16 13:41

@u_97580380 2015-08-16 01:12:58

楼主，你说我是现卖已经涨的很高（6-10 倍）的，还是北五环房（2-3 倍），怀柔的 206 复式（4 倍）和三居，18000 左右的二手房价。

肯定是卖出怀柔的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-16 16:21

@地球爱我 ABC 2015-08-16 00:00:13

请教楼主，关于成都和重庆的房价有什么区别？哪个更有潜力？

成都宜人，成都的房子传单重庆街头发，重庆有钱人去成都买洋房住，成都不论城建，商业‘还是赠送市民素质乃至气候，包括‘旅游均完爆重庆数十条街，重庆的码头风土火锅都不敢开到成都来，成都火锅走的高大上宴请路线！

成都虽然说四川成都话，但是普通话也能对应如流，重庆稍微上点年纪的甚至根本不会说普通话！

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

重庆恶劣的气候(冬天爆冷，夏天暴热).....

@鹏程蛇口　　3013 楼 2015-08-16 13:38

成渝都还是不错的，大西南的双子星座。

@地球爱我 ABC 2015-08-16 16:08:48

成都宁愿和旅游城市西安“西部双心”，也不和下三滥重庆为伍！

重庆什么地方？气候恶劣就算了！人口素质低的吓人！

打着直辖市的名义，实际是农民工大省！至今还未脱贫！年年向东莞娱乐场所出口妇女上百万！地痞恶霸横行，前些年多少外出务工妇女在重庆火车站被拐，被抓到重庆郊区的窑子里强迫卖淫，一分钱都没得，全被鸡头掠夺，人身自由都失去，家里的人都以为死了，杳无音信！还有的被拐卖到山西，河南，安徽做.....

哪里来那么大仇恨，骂重庆？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-16 16:22

@u_97580380　　2015-08-16 00:56:15

接上，我最近要移民，资产配置上考虑要套现一部分房子，卖那种呢？底商出租的不错都在三环、四环以里，中关村电子市场的柜位（柜台）最令人担忧，可是也卖不出价（京

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

东类电商冲击），以后更不好出了，写字楼虽然房价不涨但是租金好呀，6.6 元/天/平民，万柳学区房价高舍不得，近郊（北 5-6 环之间）有 18 个 1-3 居部分也是学区，还有几个底商，怀柔区中心有房，CBD 有高档公寓，没有了主意就打算把没有住户的先卖了吧，给个建议吧

@变变虫蛋蛋 2015-08-16 14:19:35

先卖升值最大化的，卖出来的钱买理财都比房租高，再卖陆续升值高的

买理财产品，咱能不逗吗？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-16 21:57

@鹏程蛇口 2015-08-16 16:22:18

@u_97580380 2015-08-16 00:56:15 接上，我最近要移民，资产配置上考虑要套现一部分房子，卖那种呢？底商出租的不错都在三环、四环以里，中关村电子市场的柜位（柜台）最令...

@还是免了吧 2015-08-16 21:39:13

楼主，你好。深圳湾的房子好贵，九、十万一平。目前无好的小学。从升值、保值角度可以出手吗？自住哦。已有一套，看上这里大环境。或者还有什么更好建议请指点下。

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。

自住喜欢就好。投资不要买价格特别高的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-17 10:10

@u_104914910 2015-08-16 21:17:08

楼主，对于合肥楼市未来发展怎么看，具不具备投资价值

南京比合肥好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-17 15:34

@鹏程蛇口 2015-08-16 16:22:18

@u_97580380 2015-08-16 00:56:15 接上，我最近要移民，资产配置上考虑要套现一部分房子，卖那种呢？底商出租的不错都在三环、四环以里，中关村电子市场的柜位（柜台）最令...

@还是免了吧 2015-08-16 21:39:13

楼主，你好。深圳湾的房子好贵，九、十万一平。目前无好的小学。从升值、保值角度可以出手吗？自住哦。已有一套，看上这里大环境。或者还有什么更好建议请指点下。

@鹏程蛇口 2015-08-16 21:57:59

自住喜欢就好。投资不要买价格特别高的。

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。

@清泉无意流 2015-08-17 10:28:49

楼主请问，北京中信城三期房价已经达到9万多了，但还有不少人认为有增值潜力，主要是在其附近规划了北京第二金融街，并且北京八中也搬过去了。楼主认为中信城是不是属于价格特别高，没潜力的？

不了解。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-17 15:35

@摩剑客 2015-08-17 11:09:53

请教楼主，货币贬值、经济放缓背景下，北京房价持平、上升还是下跌？该买还是该卖？

望不吝赐教。

货币贬值，北京房价肯定是涨。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-17 15:37

@清泉无意流 2015-08-17 10:45:58

再请教楼主，你觉得养老是在大城市好呢，还是在小城市。不少人一开始以为在小城市空气清新，但很多老人又搬回大城市养老了，主要是大城市医院方便，而且还在也在这里工作。听北京中信城里的老人说，这儿离宣武医院、友谊医院、广安门中医院这些大院都很近，离天坛公园、陶然亭

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

公园也很近，离南站、西站也不远，出行方便，其实是个很适合养老的地方，不比小城市差

人老了，生病多，需要照顾，因此养老需要靠近自己工作的地方，最好是住在附近。同时也需要良好的医疗条件。

小城市养老只适合刚退休，身体好的时候，动不了了，或者生大病了，需要子女在身边照顾的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-18 19:20

@u_94988028 2015-08-18 10:03:50

楼主请教下，想买苏州园区的房子，现在湖东均价20000+，青剑湖11000+，最近两个月更是一天一个价，都在暴涨中，请问买哪个合适？哪个升值空间更大？

具体楼盘不了解，自己多看看，多比较好。

如果今年要买房，尽快买入，接下来的半年，房价会上涨不少，早点下手好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-19 09:41

@u_97580380 2015-08-16 00:56:15

接上，我最近要移民，资产配置上考虑要套现一部分房子，卖那种呢？底商出租的不错都在三环、四环以里，中关村电子市场的柜位（柜台）最令人担忧，可是也卖不出价（京东类电商冲击），以后更不好出了，写字楼虽然房价不涨但

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

是租金好呀，6.6 元/天/平民，万柳学区房价高舍不得，近郊（北 5-6 环之间）有 18 个 1-3 居部分也是学区，还有几个底商，怀柔区中心有房，CBD 有高档公寓，没有了主意就打算把没有住户的先卖了吧，给个建议吧

@变变虫蛋蛋 2015-08-16 14:19:35

先卖升值最大化的，卖出来的钱买理财都比房租高，再卖陆续升值高的

@鹏程蛇口 2015-08-16 16:22:18

买理财产品，咱能不逗吗？

@变变虫蛋蛋 2015-08-18 12:34:54

难道您认为几百万的房子钱，买信托、理财会比你每月出租房租几千块钱低吗？

做理财产品，他们给你利息，他们拿着钱干啥，难道是拿着钱存银行。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-19 09:42

@u_97580380 2015-08-18 19:39:55

@变变虫蛋蛋 2015-08-18 12:34:54.0

难道您认为几百万的房子钱，买信托、理财会比你每月

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

出租房租几千块钱低吗？

————————————————

问题是北京的房子本身还涨价呀

————————————————

+10086

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-19 09:46

@u_104986153 2015-08-19 09:19:12

楼主你好，看到你的帖子才特意注册想要问问你的意见。

我们考虑近期在上海买房，因为结婚了，买房是刚需，已经确定在上海长期发展，目前有三个方案：

1、离市区近的金桥地区老公房,95 年,80 平左右,215W,轨交附近，上班也方便，算是性价比比较高的了，而且就算以后父母来带小孩，也不需要置换，算是一步到位。但小区环境和升值空间一般。

但首付加上七七八八的费用也要近 70W 了，是两个家庭目前能提供的最多.....

————————————————

越是刚需，越是资金紧张，越要考虑买房一步到位。

这个房子要满足你生活的需要，父母孩子在一起要够用。

要满足工作需要，距离上班地方要在容忍的距离以内。

尤其重要的是要满足你的小孩读书需要，小学不一定是一流，最起码不是很差，读书接送孩子一定要方便。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

上海的房子价格会一直涨，买你能买的起的最大的房子，首付不够，啃老，借钱都是解决办法。年轻人工资在上涨，那个房贷现在看着压力大，过几年真不叫事情。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-19 11:22

@u_104986153 2015-08-19 09:19:12

楼主你好，看到你的帖子才特意注册想要问问你的意见。

我们考虑近期在上海买房，因为结婚了，买房是刚需，已经确定在上海长期发展，目前有三个方案：

1、离市区近的金桥地区老公房,95 年,80 平左右,215W,轨交附近，上班也方便，算是性价比比较高的了，而且就算以后父母来带小孩，也不需要置换，算是一步到位。但小区环境和升值空间一般。

但首付加上七七八八的费用也要近 70W 了，是两个家庭目前能提供的最多.....

@鹏程蛇口 2015-08-19 09:46:36

越是刚需，越是资金紧张，越要考虑买房一步到位。

这个房子要满足你生活的需要，父母孩子在一起要够用。

要满足工作需要，距离上班地方要在容忍的距离以内。

尤其重要的是要满足你的小孩读书需要，小学不一定是一流，最起码不是很差，读书接送孩子一定要方便。

上海的房子价格会一直涨，买你能买的起的最大的房子，

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

首付不够，啃老，借钱都是解决办法。年轻人工资在上涨，那个房贷现在看着压力大，过几年.....

@u_104986153 2015-08-19 10:06:02

哇塞，楼主回复好快！不过听说房价动荡之后，全国经济也会受影响，这样的话我们这种小家庭把全部资产投入进去买这套房子，以后万一资金缩水，工资不涨，通货膨胀严重，真不知道会不会还不起了。。。一点愚见，希望能指点一二。

想要不承担风险也不难。

1.不买房，只租房，避免了房价下跌的损失。

2.租房合同最多签署一年，避免了租金下跌带来的损失。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-20 11:28

@大南街水粉 2015-08-19 23:10:08

楼主，成都房价下半年会涨吗？首付还未筹齐

金九银十估计会涨一些。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-20 19:23

@wxf197500 2015-08-20 13:41:25

南京的房，楼主有推荐吗，出租自住皆宜的

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

市区二手房比较好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-21 12:43

@阿梦宝 2015-08-21 04:19:36

LZ 我在小城市 明年大学毕业 父母帮我看中了一套住在16层4380每平米的房子 价格是58万6千 还有一套是一二楼复式还送负一楼就相当于3层的内别墅面积大概320平米 价格是1百万 不过房产证上只有206平米 你说是买哪个好

自住，喜欢哪个买哪个。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-23 19:49

@baishan1979 2015-08-21 23:06:33

楼主，帮我看看嘉兴下面县城的房价走势，现在要7500左右了，这几个月涨得很凶。本人有一套自住，但想换大一点的，未来房价还会有上涨的趋势吗？

今年到明年中，全国大的趋势是涨。

嘉兴怎样，不了解。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-23 19:51

@连心晓鸥 2015-08-22 00:28:47

Lz，想做个投资，两套房子都位于上海内环内的90年代老公房，一套为学区房，但上半年已经从单价6万升至8

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

万，一套没有好学区，上半年从4万升至4.4万，想买学区房，可是上半年涨幅过大，怕后继无力，非学区涨幅不大，看似安全，又担心弱者恒弱，请教楼主，该如何抉择呢？

这个只能是你自己来判断了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-23 19:54

@阿梦宝 2015-08-22 00:35:18

@鹏程蛇口 2015-08-21 12:43:32.0

自住，喜欢哪个买哪个。

我想问你觉得哪个升值空间大，因为可能我大学毕业也不一定会会家里这边发展，有可能会卖掉

小地方买房，不要指望赚钱，能比不亏就是好的。如果不自住，还是不买好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-23 19:57

@地球爱我ABC 2015-08-16 00:00:13

请教楼主，关于成都和重庆的房价有什么区别？哪个更有潜力？

成都宜人，成都的房子传单重庆街头发，重庆有钱人去成都买洋房住，成都不论城建，商业‘还是赠送市民素质乃至气候，包括‘旅游均完爆重庆数十条街，重庆的码头风土

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

火锅都不敢开到成都来，成都火锅走的高大上宴请路线！

成都虽然说四川成都话，但是普通话也能对应如流，重庆稍微上点年纪的甚至根本不会说普通话！

重庆恶劣的气候(冬天爆冷，夏天暴热).....

@鹏程蛇口　　3013 楼 2015-08-16 13:38

成渝都还是不错的，大西南的双子星座。

@地球爱我 ABC　　2015-08-16 16:08:48

成都宁愿和旅游城市西安“西部双心”，也不和下三滥重庆为伍！

重庆什么地方？气候恶劣就算了！人口素质低的吓人！

打着直辖市的名义，实际是农民工大省！至今还未脱贫！年年向东莞娱乐场所出口妇女上百万！地痞恶霸横行，前些年多少外出务工妇女在重庆火车站被拐，被抓到重庆郊区的窑子里强迫卖淫，一分钱都没得，全被鸡头掠夺，人身自由都失去，家里的人都以为死了，杳无音信！还有的被拐卖到山西，河南，安徽做.....

@凤凰男炒股 2015-08-23 11:18:38

重庆就是一个大农村，我是川东的，离重庆很近，就是一帮山沟里的死农民刁民，又穷又刁又蛮。

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。

看来不喜欢重庆的还大有人在。

重庆人的脾气火爆和爱骂人确实很常见。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-24 12:21

@规划环境ａ 3069楼 2015-08-23 23:48

楼主分析了那么多，很有道理的样子，我明年打算结婚了，房子还没买，问点实在的，济南的房价分析一下吧！

@地球爱我ABC 2015-08-24 09:05:13

支撑济南房价的唯一理由，只因人口大省的山东省会，与成都，郑州这方面有共同点，但成都不仅仅是四川省会，还是中西部第一的强二线之首，国家战略支撑点，济南这点无法比拟成都，只有与郑州对比！

综上，济南房价可以保值小幅增值，但不会有大的作为，如有可能，去天津，南京，北京，上海买房，在济南租房居住！

+1

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-26 00:50

@水红背后 2015-08-25 13:29:42

楼主咨询，我5月在深圳南山区南头买了 一房一厅楼梯房，小区环境差，交通不方便，附近大部分都是 餐馆 ，

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

感觉 配套不好。现小孩半岁大，住我妈那，在布吉。我科技园上班。

之前住南山西丽 地铁口 电梯房 ，无小区，交通方便，配套好。住了3年感觉挺好。

现在我的房子升值了，卖掉的话之前西丽房子两房一厅首付够了，但是我纠结的是：

1、没有小区，如果让我妈过来住我就可以每天见娃了，小孩和老人.....

资金有限，买有小区的楼梯楼，得房率高，也适合自住。房子老点没有关系。

便宜的老大楼，说是电梯房，通常都是独栋，没有小区，楼龄长，通常出租的多，不适合居住。

风水之类的没有太大的根据。自己想开些，就好了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-26 11:29

@大眼 niuniu2015 2015-08-25 20:38:39

楼主您好，今天看到您的帖子，感觉分析的很有道理，最近想在烟台买个学区房子，看好了一套房子，但是不敢出手，主要考虑到最近股市和汇市波动，所以比较犹豫，而且觉得未来房地产不太乐观，您是怎么看烟台未来的房价，有没有投资价值或者说大跌的风险

烟台经济排在山东第二，而且沿海气候环境都不错

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。

学区房是自住，是刚需，喜欢就好，需要尽快买入。

全国范围来讲，今年下半年到明年上半年，三线以上城市，房价上涨是大概率的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-26 11:31

@大眼 niuniu2015 2015-08-25 20:38:39

楼主您好，今天看到您的帖子，感觉分析的很有道理，最近想在烟台买个学区房子，看好了一套房子，但是不敢出手，主要考虑到最近股市和汇市波动，所以比较犹豫，而且觉得未来房地产不太乐观，您是怎么看烟台未来的房价，有没有投资价值或者说大跌的风险

烟台经济排在山东第二，而且沿海气候环境都不错

学区房是自住，是刚需，喜欢就好，需要尽快买入。

全国范围来讲，今年下半年到明年上半年，三线以上城市，房价上涨是大概率的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-27 22:15

@清泉无意流 2015-08-26 16:26:49

请教楼主，全球金融危机背景下，是现金为王，还是买入一线房产呢？这也是很多人关心的问题，谢谢！

这个真不知道。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-27 22:17

@欲说还休999 2015-08-27 06:28:02

小城市秦皇岛来的，库存量大，今年去话速度还行，还请楼主做下点评！谢谢

秦皇岛买房，不用指望赚钱，自住喜欢就行。如果投资，还是算了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-27 22:18

@本来无一一物 2015-05-12 14:29:33

你好！楼主！ 能讲一讲河南开封的房子吗？ 这几年搞郑汴一体化，没见开封经济上有什么起色，但物价，房价都跟着郑州长起来了。

@鹏程蛇口 2015-05-14 16:25:11

开封这种经济懦弱的城市房价肯定上涨有限，自住买入可以，如果投资，还是郑州好。

@L0131 2015-07-03 10:25:16

楼主明大势，开封也的确如此。我在开封，前一月内多次在开封近十个楼盘看了房，可悲的是，除我一个看房人，没遇到第二个看房的。-----开封人口近几年连年下降，开封县被划进开封市，土地面积增加了三倍，又没有划定开发

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

边界。不仅现在库存大，长远看来，必跌!! 房价一不涨，在外打工返乡置业的，也就没了买房欲望。2015 年末，会有许多变相降价促销。如果政府还限开发商的低价，外地户口用公积金贷款买房还不让用------这些.....

@鹏程蛇口 2015-07-03 10:28:25

没错，买房就能赚钱的年代早就过去了。

@zhangwuji7 2015-08-27 00:45:50

那郑州哪个区位买最好呢?

@zhangwuji7 2015-08-27 18:35:38

确切的说应该是郑州哪个区位投资最好呢?郑州真的不同于其它，毕竟东区实在是比中心城区都厉害，请指点一二吧

不懂郑州。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-28 22:12

@胆小的司马 2015-08-27 22:48:54

楼主 在 深圳 龙华新区看上一套，要不要买啊 ？纠结 想等等看看 现在感觉有波动啊

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

感觉现在龙华有点透支了。长久看肯定没有问题。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-28 22:14

@geotech 2015-08-27 23:13:25

楼主，事实是北京的房子从2012年下半年到现在，一直没有涨了。我在五道口，2012年下半年就是5万，现在还是5万，并且西北三环区域也是这个价位。

现在的行情好像投资客很少，一方面限购，另一方面主要是因为价位已经很高了，说实话，基本上是刚需接盘，但是刚需的实力有限。普通的一套小两居，60平方米，要300万，一般的刚需会很吃力，毕竟首付要150万左右呢。

你说北京下半年或者明年上半年有大涨的空间，依据何在.....

国家一直在刺激楼市，想让楼市活起来。只有一线涨了，才能有示范效应，带动二三四线城市房价上涨。

很多四线城市房子卖不出去，卖地困难，不仅地方债无法还，而且发工资都要成问题了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-28 22:16

@geotech 2015-08-27 23:21:09

另外国家出台一系列降息的政策，包括允许外国人在国内购房，甚至经济的不景气

主要是中国经济太依赖于土地经济

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

问题是现在，中国的地产经济已经走到了尽头，北京的房价三年不涨也是一个事实。

无论你如何涨，总是刚需接盘。刚需没能力接盘，房价只能是横盘。

通州的概念是炒出来的，况且本来房价一直不高，所以有被套的风险，那块配套说实话，还差得远。

北京市本身是为首都服务的，所以北京的价值.....

通州真的不看好，价格透支了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-08-28 22:19

四线小城缺乏支撑产业，更缺乏稳定的税源，对于土地财政的依赖甚至达到80%以上，前几年借的那么多的地方债靠什么还，只能靠土地。

土地市场熄火了，可能会发生债务危机的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-01 14:14

黄山、南昌之类的城市只能自住吧。

南昌何德何能，与武汉比，差的远呢。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-02 01:31

@张智尧的花满楼 2015-09-01 14:47:38

楼主 请您给分析下大连吧 新政下也不见涨 以候还能看高么?

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

大连人口在流出，房子自住可以买，投资还是算了吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-02 13:28

怎么没有人提议分析一下象牙山的房子啊。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-02 18:50

@好运萱玉 2015-09-02 17:25:39

@鹏程蛇口 2015-09-01 14:14:31.0

黄山、南昌之类的城市只能自住吧。

南昌何德何能，与武汉比，差的远呢。

————————————————————

合肥的房子和武汉比呢 适合投资吗 合肥滨湖新区发展的很好 地铁明年开通 省政府也要搬到滨湖 合肥库存也不多 也能吸引安徽省内地市人口留住

————————————————————

合肥的攀比对象是南昌，怎么可能和武汉比。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-02 20:51

@面包就是老大 3134 楼 2015-09-01 17:47

@鹏程蛇口 3017 楼 2015-08-16 16:21:00

@地球爱我 ABC 2015-08-16 00:00:13

请教楼主，关于成都和重庆的房价有什么区别？哪个更有潜力？

成都宜人，成都的房子传单重庆街头发，重庆有钱人去成都买洋房住，成都不论城建，商业‘还是赠送市民素质乃

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

至气候，包括‘旅游均完爆重庆数十条街，重庆的码头风土火锅都不敢开到成都来，成都火锅走的高大上宴请路线！

成都虽然说四川成都话，但是普通话也能对应如流，.....

@地球爱我 ABC　　2015-09-01 20:16:05

比起上海，全国 90%以上的城市都实在！

重庆的实在只不过是土气，成都光鲜，饭菜卫生只比重庆更讲究！

@vivianna11 2015-09-02 18:07:22

上海是全国最有契约精神、最公平的一个城市，当然如果你觉得讲人情，走后门，靠关系就是实在的话，上海真的是不“实在”

+1

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-06 12:30

@面包就是老大　3134 楼 2015-09-01 17:47

@鹏程蛇口　3017 楼 2015-08-16 16:21:00

@地球爱我 ABC　　2015-08-16 00:00:13

请教楼主，关于成都和重庆的房价有什么区别？哪个更有潜力？

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

成都宜人，成都的房子传单重庆街头发，重庆有钱人去成都买洋房住，成都不论城建，商业‘还是赠送市民素质乃至气候，包括‘旅游均完爆重庆数十条街，重庆的码头风土火锅都不敢开到成都来，成都火锅走的高大上宴请路线！

成都虽然说四川成都话，但是普通话也能对应如流，.....

@地球爱我 ABC　　2015-09-01 20:16:05

比起上海，全国 90%以上的城市都实在！

重庆的实在只不过是土气，成都光鲜，饭菜卫生只比重庆更讲究！

@vivianna11　　2015-09-02 18:07:22

上海是全国最有契约精神、最公平的一个城市，当然如果你觉得讲人情，走后门，靠关系就是实在的话，上海真的是不“实在”

@dingchuanhua 2015-09-06 10:02:27

我在成都 4 年，无锡 12 年，上海 15 年，　深圳　半年，客观的说，我还是喜欢上海　深圳　，上海市民素质、治安状况，还有契约精神都是全国最好的！

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

+1,一线只所以叫一线，不仅是因为经济发达，人文素质也是一流。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-06 12:31

@面包就是老大 3134 楼 2015-09-01 17:47

@鹏程蛇口 3017 楼 2015-08-16 16:21:00

@地球爱我 ABC 2015-08-16 00:00:13

请教楼主，关于成都和重庆的房价有什么区别？哪个更有潜力？

成都宜人，成都的房子传单重庆街头发，重庆有钱人去成都买洋房住，成都不论城建，商业‘还是赠送市民素质乃至气候，包括‘旅游均完爆重庆数十条街，重庆的码头风土火锅都不敢开到成都来，成都火锅走的高大上宴请路线！

成都虽然说四川成都话，但是普通话也能对应如流，.....

@地球爱我 ABC 2015-09-01 20:16:05

比起上海，全国 90%以上的城市都实在！

重庆的实在只不过是土气，成都光鲜，饭菜卫生只比重庆更讲究！

@vivianna11 2015-09-02 18:07:22

上海是全国最有契约精神、最公平的一个城市，当然如

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

果你觉得讲人情，走后门，靠关系就是实在的话，上海真的是不“实在”

@dingchuanhua 3165 楼 2015-09-06 10:02

我在成都 4 年，无锡 12 年，上海 15 年， 深圳 半年，客观的说，我还是喜欢上海 深圳 ，上海市民素质、治安状况，还有契约精神都是全国最好的！

@地球爱我 ABC 2015-09-06 10:08:54

你个小老板姓天天跟谁定契约去？

上海市民的素质就是尖酸刻薄，崇洋媚外，全国都出了名的势力小人嘴脸！

上海地方不错，国家往这里大量投资！

上海人毫无人情味，冷血动物一群，中国最低端的群体！

上海不好，为啥大家都争着去上海，你家小县城好，为啥没有人去，而且当地人也大量往外跑？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-06 12:32

@面包就是老大 3134 楼 2015-09-01 17:47

@鹏程蛇口 3017 楼 2015-08-16 16:21:00

@地球爱我 ABC 2015-08-16 00:00:13

请教楼主，关于成都和重庆的房价有什么区别？哪个更

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

有潜力？

成都宜人，成都的房子传单重庆街头发，重庆有钱人去成都买洋房住，成都不论城建，商业‘还是赠送市民素质乃至气候，包括‘旅游均完爆重庆数十条街，重庆的码头风土火锅都不敢开到成都来，成都火锅走的高大上宴请路线！

成都虽然说四川成都话，但是普通话也能对应如流，.....

@地球爱我 ABC　　2015-09-01 20:16:05

比起上海，全国 90%以上的城市都实在！

重庆的实在只不过是土气，成都光鲜，饭菜卫生只比重庆更讲究！

@vivianna11　　3143 楼 2015-09-02 18:07

上海是全国最有契约精神、最公平的一个城市，当然如果你觉得讲人情，走后门，靠关系就是实在的话，上海真的是不“实在”

@地球爱我 ABC　　2015-09-05 15:44:45

上海这种北方城市，人的素质在北方只排在西北和东北之后，倒数第三差，总是为一点点小事情吵来吵去甚至大打出手，性情彪悍但心胸狭窄！南京和杭州也差不多，我看到

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

杭州有些女人的脸比我的肚子还大还粗(我本身偏胖)!人口素质比广州和　　深圳　　甩几十条街!

但是上海的房价凭什么能涨？并不是这里人口素质好，也不是这里环境好(上海在冲击大平原上，豪无美感),只不过国家选择了上海(每个国家都需要几个国家中.....

@兔肥公 2015-09-06 11:34:39

完全赞成楼主的论断！上海人是自私狭隘的低劣人性的突出代表，总以为别人都是乡下人就自己不错、还号称个什么海派文化，其实就是一种小人群体的小人意识。

全国走了不少地方，除非工作，我唯独不会主动去上海。若非是地理位置和某些人为因素，国家又投钱又给政策发展这个地方，否则还真是一个满街晾衣服的下里巴人聚集的烂城市！

你搞错了吧，我认为上海非常好，你说上海不好是你自己的事情。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-06 12:35

@面包就是老大　　3134 楼 2015-09-01 17:47

@鹏程蛇口　　3017 楼 2015-08-16 16:21:00

@地球爱我 ABC　　2015-08-16 00:00:13

请教楼主，关于成都和重庆的房价有什么区别？哪个更

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

有潜力？

成都宜人，成都的房子传单重庆街头发，重庆有钱人去成都买洋房住，成都不论城建，商业‘还是赠送市民素质乃至气候，包括‘旅游均完爆重庆数十条街，重庆的码头风土火锅都不敢开到成都来，成都火锅走的高大上宴请路线！

成都虽然说四川成都话，但是普通话也能对应如流，.....

@地球爱我 ABC　　2015-09-01 20:16:05

比起上海，全国 90%以上的城市都实在！

重庆的实在只不过是土气，成都光鲜，饭菜卫生只比重庆更讲究！

@vivianna11　　3143 楼 2015-09-02 18:07

上海是全国最有契约精神、最公平的一个城市，当然如果你觉得讲人情，走后门，靠关系就是实在的话，上海真的是不“实在”

@地球爱我 ABC　　2015-09-05 15:44:45

上海这种北方城市，人的素质在北方只排在西北和东北之后，倒数第三差，总是为一点点小事情吵来吵去甚至大打出手，性情彪悍但心胸狭窄！南京和杭州也差不多，我看到

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

杭州有些女人的脸比我的肚子还大还粗(我本身偏胖)!人口素质比广州和　　深圳　　甩几十条街!

但是上海的房价凭什么能涨？并不是这里人口素质好，也不是这里环境好(上海在冲击大平原上，豪无美感),只不过国家选择了上海(每个国家都需要几个国家中.....

@兔肥公　　2015-09-06 11:34:39

完全赞成楼主的论断！上海人是自私狭隘的低劣人性的突出代表，总以为别人都是乡下人就自己不错、还号称个什么海派文化，其实就是一种小人群体的小人意识。

全国走了不少地方，除非工作，我唯独不会主动去上海。若非是地理位置和某些人为因素，国家又投钱又给政策发展这个地方，否则还真是一个满街晾衣服的下里巴人聚集的烂城市！

@vivianna11 2015-09-06 12:28:02

上海人 AA 就是冷漠小气吗，AA 有什么不好，谁也不欠谁，很多地区的人都说自己仗义热情，然后大家一起吃啊喝的，结账时一个个装聋作哑，装醉尿遁，结果真仗义的每次都付钱，时间久了心里也不舒服了，就在天涯上发帖抱怨不满，假仗义的到处混吃骗喝，如果 AA 制就没这些问题了，一般上海人是不热情，因为他们懂人与人之间安全距离，但

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

一旦熟悉起来成为朋友，是可以交心的，LS 说歧视外地，中国每个经济发达地区都有这毛病吧，特别.....

+1，大上海不是随便叫的，世界上那么多人喜欢来上海。自然有他的吸引力，有过人的地方。

为什么有人那么贫穷，很大一个原因是因为贪婪，因为贪婪，所以贫穷，因为贫穷，所以贪婪。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-06 21:53

@lauhaohao1 2015-09-06 19:39:01

多谢无私分享，请教一下。想换一套 4 房 160 平方左右，没有名额了。卖一套深中学位房，换一套大的，选鸿业苑？还是香密湖中旅国际？还是再往西走？现在换？还是年底？

自住，自己喜欢住着方便最好。现在就可以看吧，成交量低了，才能遇到自己喜欢的房子。价格觉得合适了，随时可以买入。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-06 21:55

这要在上海受多大的委屈，才会这么恨上海人。

如果连上海都这么不堪，那中国真是没有适合生活的地方了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-07 01:56

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@胆小的司马　　2015-08-27 22:48:54

楼主 在　深圳　龙华新区看上一套，要不要买啊 ？纠结 想等等看看 现在感觉有波动啊

@鹏程蛇口　　2015-08-28 22:12:11

感觉现在龙华有点透支了。长久看肯定没有问题。

@sitemake 2015-09-06 22:13:13

楼主,一直在看你的帖子,请问2个问题： 1. 在　深圳　买 南山中心区的11 和1 号线中间的20年的单价3.5万的老楼，还是 在地铁沿线的 松岗，石岩，3万的 新房呢？

2. 现在入手合适吗？买房的目的是 用来投资，保值，还是再等一等？

买入南山中心区老楼更稳妥一些，市中心老楼行情火爆时候可能涨起来不快，但是楼市差的时候，基本不会下跌，外围的，成交量小时候，下跌可能会不少。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-08 14:18

@u_105555554 2015-09-07 23:47:50

楼主的分析还是比较中肯的，万年潜水的我也特地注册账号向楼主讨教。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

我的情况如下：人在上海，因为外地户口单身手握100万左右首付无奈已被限购三年。7月份政府放风出来说有条件的一部分人才可以适当微调限购政策，但等了两个月了还是没有正式发文，三年来等的我心都凉了好多次。居无定所的日子受够了所以现在有打算购买不限购的（产权为办公）“公寓”物业自住，但有朋友提醒如果是“办公”不要买，日后会有较大风险，.....

1.上海目前房价上涨比较快，放松的可能性不大。

2.公寓最大的问题是交易税费高，未来卖出收益的50%要交税。另外一个是贷款比例低，首付5成，贷款5成，利率1.1倍。因此公寓的投资价值比住宅低很多。

3.你这种情况，还是尽快谈个朋友，然后结婚，买住宅，安居乐业，上海好生活。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-08 14:21

@Luckange1666 2015-09-07 02:24:12

@地球爱我ABC 2015-09-05 18:45:55.0

上海人身上的那种刻薄性情，如果不是上辈子穷怕了的是学不来的！

还真是的！

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

说上海刻薄，说上海人穷怕了的人，还是先回老家，看看自己的亲戚朋友说话是否刻薄，是否上辈子穷怕了，然后再说话。

上海作为中国第一大都市，其文明和富裕自然排在全国前三，不是你家乡小地方能比的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-08 14:23

@小女孩黛比 2015-09-08 11:53:51

楼主，你好，看了您的帖子受益匪浅，最近一直看房子，请教您一下。济南，孩子上学，目前住学校附近高校老房，仅 40 平，在里面环境好。还有一房在西部，几年价格没变，而学校附近房子已经涨了 30%了。后悔死前几年没有换房。现在想买房，主要是自住。距离学校 3 公里附近济南新规划 cbd 中心新房 17 年交房，价格比较贵，地段好，1.4 万，算是济南很贵的了。需要卖掉西部房子再贷款。另一个新房也是央企大盘，价格 9k，缺点是距离孩子学.....

自住，喜欢舒服就行，个人建议，买入教育资源丰富工作方便的二手次新房好。

新房溢价高尽量不买入。

济南作为省城，房价长期来说肯定是看涨的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-08 14:24

@hopexuan0906 2015-09-08 12:18:35

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

看到黑上海和上海人的忍不住说两句。上海是目前中国大陆最现代化并且与国际接轨的城市。就像楼主说的那样，这里更讲究契约精神、更保护个人资产和隐私，也更公平，民主与透明。如果你在这里感觉到冷漠与其它的一些不适，那很可能是你之前所在的环境太“中国特色”了。相信你去了东京、伦敦、纽约这样的城市，这种感觉会更强烈。

再来说说上海人，其实每个地方的人都有自己特点，这都是环境造成的，本无好坏之分。如果你.....

+1

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-08 14:45

@hopexuan0906 2015-09-08 12:18:35

看到黑上海和上海人的忍不住说两句。上海是目前中国大陆最现代化并且与国际接轨的城市。就像楼主说的那样，这里更讲究契约精神、更保护个人资产和隐私，也更公平，民主与透明。如果你在这里感觉到冷漠与其它的一些不适，那很可能是你之前所在的环境太“中国特色”了。相信你去了东京、伦敦、纽约这样的城市，这种感觉会更强烈。

再来说说上海人，其实每个地方的人都有自己特点，这都是环境造成的，本无好坏之分。如果你.....

+1

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-08 16:01

后工业化时代，城市会大分化，优质资源会快速集中到少数几个城市，未来很多城市会衰落，那种买房就挣钱的时代已经一去不复返了。睁大你的眼睛，仔细的精挑细选你才能买房有所收益，买错了房子，很可能会亏损套牢，买房致贫是大概率的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-08 16:05

以前买房的，需要早点对你的房产进行审查，以便进行优化。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-09 14:47

@拽拽 1020 2015-09-08 22:45:44

@鹏程蛇口 124 楼 2015-05-11 12:18:00

买房 10 大陷阱：

1.养老地产陷阱

2.旅游度假房陷阱

3.商业地产陷阱

4.开发区陷阱

5.高铁陷阱

6.航空城陷阱

7.西部大开发和东北振兴陷阱

8.小产权房陷阱

9.郊区别墅陷阱

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

10.中小城市陷阱

————————————————————

楼主帮忙分析一下固安的房子怎么样？北京市里房子太贵，买不起，只能看看周边了。

————————————————————

固安分析过了，找找看。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-09 14:47

@adaisy 2015-09-09 11:10:31

楼主你好，想问下广州郊区（增城）两套房，是否应该卖了在广州天河换一套二手两居？

————————————————————

广州市区更好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-09 14:49

@为鹏程蛇口注册 2015-09-09 10:54:20

看我名字就知道我是特地前来请教的。楼主你好 ，请问一下 我现在住在坂田，有自己一套大户型房子，08 年购入 ，地铁口物业，现在租大于供 ，想换一套房子 ，我有两个孩子，大的 3 岁了，刚上幼儿园 ，想考虑好的学位房，我是选择哪个区域比较好呢 ？

————————————————————

福田、南山的很多学区房都可以考虑啊。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-09 14:51

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@日落崖山唉 2015-09-09 08:27:47

卓越智慧的楼主，话说四川致力打造成.乐.绵经济圈，绵阳号称四川第二，你就说说绵阳这个几线城市的房事吧.

----------感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

绵阳只能自住，未来和成都的差距会越来越远的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-09 14:51

@zmm2mwt 2015-09-09 09:44:09

蛇口君，麻烦你解答一下。我房子买在苏州相城区活力岛那边的万科的盘，位置较偏，没学区，有地铁，7 站到观前。我是 5 月份刚买的新房，未来会不会有下跌风险。

----------感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

有地铁，应该可以保值的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-09 14:56

郑州房价一直在缓慢上涨，表现不错，一个很重要的原因是郑州是大河南的省城，一家独大，河南最好的医疗教育资源全部集中在郑州，那么多的人想到省城，9000 多万河南人的购买力自然大，加上供给量适中，房价走势很稳健。

青岛虽然经济不错，景观也好，但是山东是济南、青岛双子星座，购买力被分散。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-09 15:00

后工业化时代，服务业发展空间大，类似郑州之类的省城中心城市要比无锡之类的强制造业城市发展空间大。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-10 12:24

@半山 2015-09-09 14:59:53

这个时候还鼓吹，呵呵

看看整体经济形势吧。未来几年可能一片萧条，这个时候城市之间的那种差别就没有意义了，没落的有钱人与没落的穷人有多少差别

千万不要听房托的忽悠，覆巢之下无完卵？

无论什么时候，有钱的人，有房的人，永远比没有的强。指望靠经济危机实现自己不劳而获的想法注定的做梦的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-10 12:27

@漓江怪物 2015-09-10 11:07:36

楼主：麻烦你帮我分析下，给个建议

本人毕业后几年在深圳打拼，没有眼光和没钱，错过了多次买房机会，现在房价高到无力承受。

现组成家庭后，因工作关系刚来到 4 线小城市-桂林，有一套单位福利房，这里环境优美，就是配套资源，城市配置，医疗差大城市太多，现想入手大户型自住加投资，有必要吗？

另：全家户籍仍在深圳，但工作已在桂林，有必要再狠心回去买一套吗（目前肯定只能承受关外偏远 3W 左右的房子了？

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。

.....

你的福利房在桂林自住，深圳买入一套房子投资。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-10 12:28

@中远两湾城 2015-09-09 15:46:45

楼主你好，由于个人首付有限，又想住大点的房子舒服，目前看了很多深圳的房子，只能买得起龙岗的了，请问买入龙岗中心城地铁 10 分钟内的房子，现在买入合适吗？在线等楼主回复，谢谢！

现在成交量小了，可以和房东还价了，遇到价位合适的，随时可以买入。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-10 12:29

@鹏程蛇口 2015-09-09 14:56:45

郑州房价一直在缓慢上涨，表现不错，一个很重要的原因是郑州是大河南的省城，一家独大，河南最好的医疗教育资源全部集中在郑州，那么多的人想到省城，9000 多万河南人的购买力自然大，加上供给量适中，房价走势很稳健。

青岛虽然经济不错，景观也好，但是山东是济南、青岛双子星座，购买力被分散。

@下雨伤人 2015-09-10 11:39:33

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

我个人认为影响房价的因素就三个：一是人口数量。当然这个说的人口不是绝对化的总人口，而是能够接受这个房价的人口数量，也可以简单的或者说绝对化的说是富人的数量；二是住宅土地供应情况；三是国家政策，特别是货币政策。

其实现在说某地方房价高房价低，房价升或房价涨是不科学的。网上说郑州房价高于武汉，我看到这言论我笑了。。因为他们不知道，武汉统计的数据是全市域的，包含下面边远区的，因为武汉没有县，都.....

说的确实不错，人口大省的省城发展空间大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-10 12:30

@为鹏程蛇口注册 2015-09-09 15:01:36

楼主你终于上线了，刷新了一上午，福田南山的的学位房和坂田的投资房，选择哪个更好呢？

福田和南山的学位房值得购买。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-11 20:39

@真善天王 3294 楼 2015-09-11 14:41

青岛比不上济南？？？？？？开玩笑

@地球爱我 ABC 2015-09-11 15:09:59

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

好肤浅的思维！好肤浅的问题！

上面有人说的政治房价都超过青岛了，你觉得郑州先能否赶得上济南？

房价与城市发展没有必然关系！他是辐射范围和供需状态来综合决定的！

中国城市基本上与政治关联大，济南仅凭这点就压的青岛喘不过气来！管你海滩再美环境再宜居也没用！

@走过山岗的人　3297 楼 2015-09-11 16:10

济南环境确实不怎么样 太差

@地球爱我 ABC 2015-09-11 17:58:34

去海南买房子，环境好，价格便宜！最近三亚的中介天天打电话，三亚城区迎宾路的房子跌破一万了，几个月前给我打电话还是一万二，2010 年海南国际旅游岛那年，三亚市区这些起码两万，靠海三万起！

三亚的房价现在比五年前还低！

去买吧！环境青岛根本比不了！

海南买房是大坑，人文环境，社会安全都差。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-11 20:41

@zyy102991 2015-09-11 16:09:33

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主你好！请教您一个疑问？深圳这一波涨价后，是在关外的龙岗或福永之类仅有的3万左右单价买一套两房的，还是在杭州这种已经调整了三四年的城市的萧山区钱江世纪城买一套的涨幅更看好呢？或者更保值呢？杭州有G20和亚运会概念，以后城市发展前景如何？能比现在更靠前吗？谢谢您！

杭州发展不错，不过投资价值来说，还是深圳好些吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-11 20:43

@半山 2015-09-09 14:59:53

这个时候还鼓吹，呵呵

看看整体经济形势吧。未来几年可能一片萧条，这个时候城市之间的那种差别就没有意义了，没落的有钱人与没落的穷人有多少差别

千万不要听房托的忽悠，覆巢之下无完卵？

@鹏程蛇口 2015-09-10 12:24:38

无论什么时候，有钱的人，有房的人，永远比没有的强。指望靠经济危机实现自己不劳而获的想法注定的做梦的。

@半山 2015-09-11 08:29:25

这是废话。问题是有钱人不会总是有钱。

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。

那你等着经济危机，等着崩盘吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-11 22:33

@艾一者 2015-09-11 22:21:15

@鹏程蛇口 3206 楼 2015-09-08 16:05:00

以前买房的，需要早点对你的房产进行审查，以便进行优化。

楼主高人！

想把天津市区一套 100 平米房卖出，再贷款买套郊区西青区华明镇华润橡树湾的别墅，自贸区对面 2 公里。距市区 10 公里。改善或自住。好不好？

你这个做法是错误的。市区的房子才值钱，类似西青这种地方的房子价值大打折扣。

买房 10 大陷阱的错误，你这样做犯了 2 个。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-12 00:14

@langi2yuan 2015-09-11 23:08:42

@鹏程蛇口 麻烦帮我分析一下

杭州，100 万的房子，月租金 2500,二手房，市区，值得投资吗

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

这么笼统的问题，真的没有办法回答，多看看多比较好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-12 00:16

@醉花罂 2015-09-11 23:50:43

楼主，我在深圳，目前资金有限，只能考虑以下地点一房一厅，请帮忙参考一下，到底买哪一个比较好：一是南山南头附近九十年代的老房子，楼梯房，基本不是花园小区，不方便活动，附近有公交无地铁，有学校，有公园；二是宝安体育馆这边09年的次新房，电梯房，花园小区，离地铁很近，有学校，算是宝安中心区。我工作地点在南山科技园，目前就整体发展而言，南山肯定比宝安好，上班也相对方便，但就我能入手的房子来说，宝安的配.....

如果自住，满足自己需要最好，不要太在乎房子新旧。比如孩子读书方便，自己工作方便。如果投资，宝安的这个房子更好些吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-12 09:59

@xdhczl 2015-09-12 05:05:36

楼主是地产行业的高手，借贵地问下楼主，本人宁波市区老小区一套80平的小房子，学区一般，家庭年收入含公积金大概在20-30万左右，现犹豫是再买套房还是把老房卖了换房，第一个方案首付压力大，而且必须一套房要马上出租付按揭，可选地段也只能是郊区，第二套方案换房必须是

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

装修过的 ，学区房，房子总金额又太高，而年近四十，行业收入增长低，望楼主指点选那套方案较合适

第二个方案吧，把老房子卖出，买入一套好房子自住。

宁波这种二线制造业城市，后工业化时代，发展机会不如以前大，人口流入少了。郊区的房子建议少碰，老房子出手好。

以后有钱了，不妨投资杭州。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-12 10:02

@雕塑王 2015-09-12 08:19:44

问下长春的房价走势如何

买个小户型以租养贷怎么样？

长春这种城市，除了自住，不要买房投资。

东北的经济最近几年发展不好，一个原因是产业结构的问题，重化工制造业是去产能，发展机会自然少，另外就是东北是执行计划生育的典范地区，年轻人少，加上部分外流到关外，当地工作的年轻人少，自然发展就慢。

属于东北的大时代已经过去。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-12 10:07

@甲午 Jan 2015-09-12 09:41:57

楼主，一直在看你的贴，这两天又恶补了一遍，昨晚看

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

到凌晨两点多，书到用时方恨少啊！我家的情况这样子的，请楼主大人给我指点迷津～～10 年在布吉丹竹头地铁站步行 6 分钟距离的一 10 多年的旧小区买入一小三房，楼梯房实用面积比较大，现月供 2600 的样子。因为小区物业管理欠佳加上旧小区没有地下停车，小区人气太旺，小区里除了人就是车，小区房价升值较慢。加上近段时间老公身边的朋友要么要深圳买二套了，要么去东莞买二套，.....

凤岗的房子，终究不属于深圳，炒作水分大，不建议买入。

你这种情况，首先要考虑的孩子的上学问题，需要有个好的住宿环境的房子。

建议你卖出现在的房子，买入一个罗湖的房子，学区、地段、交通，小区都比较满意的房子，你目前的经济状况在罗湖找个这样的房子不难。

买入房子后，可以把一家人的户口从布吉迁入到罗湖房子上，就可以在当地读书了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-12 10:11

@aazhouxingpeng 2015-09-12 01:33:44

@鹏程蛇口 2 楼 2015-05-09 11:14:00

因此此番救市房价还没有上涨的城市，就再也不会上涨了，这次救市是最后一次出手机会，否则将来面对的很可能

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

是有价无市，房价绵绵下跌，只能砸在自己手中。

必须在此番救市期间抓紧时间出掉这类城市的房子，买入一线和强二线城市的房子。此番救市，有条件入市的一定要抓紧入市，这是最后的低价机会。

你就不怕生孩子没屁眼~1,, ...

这么恶毒的人，真是懒得理你。

请记住，现在的社会，好吃懒做，心肠恶毒的人只能生活在最底层，并且你的后人也是世代为奴，悲惨度日。

贫穷不是值得骄傲的，是你一辈子的耻辱。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-12 21:37

@俊天 3 2015-09-12 19:54:43

楼主您觉得成都的龙泉驿区买房怎么样，这里通地铁，以后房价会如何，谈谈你的看法

成都这种城市，还是市中心好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-13 00:08

@白白熊猫小姐 2015-09-12 23:46:48

今天看上海的房子，半年时间涨了 3 成左右。楼主你认为上海房子还会继续涨吗？怕现在买了站岗。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

大上海，还会涨。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-13 11:38

@u_100100982 2015-09-13 07:23:45

楼主，上海的一些新城，如嘉定，松江，这些地方，可以买吗？

上海只要有好的规划，政府投资大的地方，都可以买。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-13 14:59

@u_101135119 2015-09-13 14:24:25

@鹏程蛇口 2015-05-11 12:22:12.0

北京落户无望，去强二线城市生活更舒服，南京、天津都是不错的地方，具体选择哪个城市，结合自己的工作和家乡吧。

对南京不了解，抱歉给不了您建议。

无论哪个城市，买房在教育发达的市中心都不会错。

苏州园区不是市中心但是房价最贵怎么办

苏州园区是全国最成功的园区，规划合理，生活工作都方便，贵是应该的。和其他城市只建工厂的开发区有本质的区别。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-13 18:53

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@u_101135119 2015-09-13 15:57:26

@家庭就是决定性格　2015-05-12 21:33:32.0

郎咸平：经济萧条局面将伴随我们的余生 回复 | 推荐 | 收藏 | 树状

作者： 经济评论 关注 于 2013-05-22 08:32 发表 只看该作者 发短消息 加为好友

郎咸平(微博)：未来美元将走强，不宜长期持有黄金，中国经济 “病”在制造业。

5月18日，受“黄金1号·总部大厦”等单位邀请，郎咸平来到淄博给千家企业授道。

一向观点犀利的郎咸平再次语出惊人。他.....

.....

_____

坐井观天了，郎的智慧不是一般人能理解的。红到偶像级别，不是学问做的好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-14 01:14

@linda_ruiyuan 2015-09-13 20:16:47

楼主，保定房产发展方向我小有异议。去年5月保定跳涨。之后回调。今年上涨非常明显，特别是学区房。家里有一套房龄30多年的老房子，因为是双学区，平米单价在这两年中经历了3000，5000，7000，10000的价格波动。因为家在那里，在北边购入房产一套，购入时7500，后回调至

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

6500，现 8500。因为楼下就是学校，预估学校一开工就可破万。

您说的，很多东西我都同意。这是跟您交流一下这个现象。

另，个人觉得保定土地供应量.....

保定经济懦弱，所谓副都的概念炒作只能是一时的。供给量大，我觉得房子未来空间不会大。

当然市中心的学区房或许可以保值。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-14 01:50

@碧紫 2015-09-13 22:40:10

请教 LZ：深圳的 200 平以上的大户型，自住的话，后海的和深南路边的，哪个更合适？后海的很贵环境不错，深南路边的地理位置很好，不知以后升值潜力哪个更好？

科技园南不错，附近小区新，环境好，学区好，

后海也行。

买入这种大户型，小区一定要高端些。

差小区的大户型，穷人买不起，富人看不上，比较麻烦。这个和豪宅小区的小户型是挑一样的道理。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-14 01:53

@小安安要乖 2015-09-13 21:06:54

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主你好，一直关注你的帖子，觉得专业而中肯，所以特来求教。我现在在深圳盐田工作，男友在南山，我们在深圳三年了还没有买房。而上半年的一波暴涨让很多地方都负担不起了，现在感觉罗湖黄贝岭还是价值洼地，除了方子稍微老旧之外，环境和学位都还可以，你觉得可以入手吗？

如果有需求，当然可以入手。

买房，无非是要考虑学区和自住，都满足就行。

切记不要买入盐田的房子，与市区阻隔，很麻烦的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-14 01:58

@linda_ruiyuan 2015-09-13 20:19:38

@linda_ruiyuan 2015-09-13 20:16:47.0

楼主，保定房产发展方向我小有异议。去年5月保定跳涨。之后回调。今年上涨非常明显，特别是学区房。家里有一套房龄30多年的老房子，因为是双学区，平米单价在这两年中经历了3000，5000，7000，10000的价格波动。因为家在那里，在北边购入房产一套，购入时7500，后回调至6500，现8500。因为楼下就是学校，预估学校一开工就可破万。

您说的，很多东西我都同意。这是跟您交流.....

投资买房，还是尽量买入京津吧，河北缺乏有价值的投

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

资城市。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-14 02:05

@linda_ruiyuan 2015-09-13 21:26:47

@地球爱我 ABC 2015-09-13 20:58:45.0

保定人你可知道？保定的房价，我们外地人是看不懂的！但是直观感受和廊坊一样，给人的感觉是投资价值不大！保定的房价和燕郊有一点类似，就是经常随着北京出台个莫须有的政策高潮一把！

保定的房子即使地段再好感觉超过一万很有虚高成分，建议保定人每当当地房价随北京政策高潮时候赶紧出仓，低谷时买入，保定的房子有一套自住就行了，投资的话就近选择北京或者天津！

.....

京津冀协同发展的结果是利润留在北京，产值留在天津河北，所以对于附近城市房价促进作用有限。

河北经济未来发展不看好，1.河北被京津吸血。2.全省没有一个中心城市，没有火车头带领。3.产业结构落后，建材、钢铁等工业去产能化。4.民风保守，进取心不强。

5.行政区域划分有问题，县的数量太多。财政都被吃掉了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-14 10:15

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@鹏程蛇口 1694 楼 2015-06-01 17:01:00

@重返寒武纪 2015-06-01 15:46:06

楼主楼主看到我，济南房市如何？手头有点点钱，想在济南买套住宅，投资或者保值，可行么？

@晴水府邸 2015-09-14 09:07:26

济南是省城，保值肯定没有问题。

哪个地段都没问题么，高铁站那边如何

买教育发达，交通方便的核心城区。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-14 13:59

@小鱼儿 WQ 2015-09-14 10:58:38

@鹏程蛇口

楼主一直在看你的帖子，觉得你说的很中肯。想咨询下你，我在厦门居住，现在自主的是岛外的一套房子，带户口旁边有个九年制学校，由于岛外教育资源比较落后，想在岛内买一套带学区的房子，但是现在刚结婚还没宝宝，等孩子上学也要 7 年后。你觉得我现在有必要在岛内买套房子么？岛外的房子没考虑卖掉，公公婆婆还要住，不知道厦门的房价走势会怎么样？今年三四月份有跌，现在很多房东持观望态度，不太愿意卖房，.....

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。

厦门是福建土豪的最爱，厦门的价值在岛内，买岛内的房子就行。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-14 14:00

@冬早粥雾上学的路 2015-09-14 13:10:13

楼主你好，打算买200万以下的房子，在龙岗中心城附近，不知道你了不了解这块地，是买偏远点的，还是买中心旧点小点的二手房，谢谢！如果有具体的可购买的区块可以供参考，那就感激不尽了。谢谢！

龙岗中心城的二手房好过偏远地方的房子。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-14 21:58

@鹏程蛇口 3366楼 2015-09-14 01:53

@小安安要乖 2015-09-13 21:06:54

楼主你好，一直关注你的帖子，觉得专业而中肯，所以特来求教。我现在在深圳盐田工作，男友在南山，我们在深圳三年了还没有买房。而上半年的一波暴涨让很多地方都负担不起了，现在感觉罗湖黄贝岭还是价值洼地，除了方子稍微老旧之外，环境和学位都还可以，你觉得可以入手吗？

如果有需求，当然可以入手。

买房，无非是要考虑学区和自住，都满足就行。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

切记不要买入盐田的房子，与市区阻隔……

@小安安要乖 2015-09-14 21:30:53

谢谢楼主这么晚了还回复我！楼主判断和我一致，盐田沙头角虽然和莲塘只隔一个隧道，但配套设备，学位状况都不可同日而语。现在我还有另一个纠结，就是我们现在还没领证，是分开各买250w的小两房，还是结婚了再买个大的三居室？如果买的话，现在是好的时机吗？还是再观望一段？

房产投资的核心是房贷，所以首套房的资格很重要，是政府给你的福利。

如果最近几年打算继续买房，建议现在买套好的，攒几年钱，可以继续买，还是首套的首付三成。

如果不打算买房了，就分开买两套小房吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-15 11:58

@文先丞 2015-09-15 06:32:47

请教楼主大人，350万买西南三环小两居还是买通州九棵树果园附近大两居好？??感谢指点迷津

这种具体细节问题，只有你自己最清楚啊。

仔细想想自己的需求，孩子读书、工作交通方便，生活

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

配套设施。多想想，你最清楚自己买哪里。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-15 12:03

@Z 痴心妄想 2015-05-17 20:59:33

感觉房子的居住功能在减弱，很多人的思想已经病变，不是追求幸福生活而是变成财奴房奴…

@wfghm 2015-09-15 11:12:07

同意。逐楼看了下来，楼主的分析平和理性，很多观点很有说服力，佩服。但是我一直在想一个问题：人类创造房子，就是为了满足居住的功能，应对的是大多数人的刚性需求，实现居者有其屋，举个例子，就好比食物和衣服，可以有天价的霓裳和极品的膳食供极少数社会顶层享用，但与此同时社会必须保障更多的普通人能够通过劳动收入来购买到足以果腹的食物和遮羞衣服，z f 有义务平抑这些物资的物价。但是从 2000 年以来的房地产市场来.....

房子不仅具有居住属性，还具有资产属性和金融属性。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-15 12:04

@白白熊猫小姐 2015-09-12 23:46:48 今天看上海的房子，半年时间涨了 3 成左右。楼主你认为上海房子还会继续涨吗？怕现在买了站岗。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@白白熊猫小姐 2015-09-15 09:46:01

大上海，还会涨。

楼主，上海现在浦东和浦西价格差不多了。因为浦东工作机会企业多，所以房价涨的很快。你认为现在买上海房子，是买企业多的浦东还是老上海浦西呢？

哪里空地多，哪里政府投资多，哪里房价会上涨快。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-15 12:05

@小鱼儿 WQ 2015-09-14 10:58:38

@鹏程蛇口

楼主一直在看你的帖子，觉得你说的很中肯。想咨询下你，我在厦门居住，现在自主的是岛外的一套房子，带户口旁边有个九年制学校，由于岛外教育资源比较落后，想在岛内买一套带学区的房子，但是现在刚结婚还没宝宝，等孩子上学也要 7 年后。你觉得我现在有必要在岛内买套房子么？岛外的房子没考虑卖掉，公公婆婆还要住，不知道厦门的房价走势会怎么样？今年三四月份有跌，现在很多房东持观望态度，不太愿意卖房，.....

@鹏程蛇口 2015-09-14 13:59:22

厦门是福建土豪的最爱，厦门的价值在岛内，买岛内的房子就行。

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。

@小鱼儿WQ 2015-09-15 08:40:44

楼主对厦门以后的房价走势一直持乐观态度么？我在想岛内的房价就不会跌么？请给点建议谢谢

你查一下厦门小孩的增长率，全国排第一，

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-15 12:06

@u_101135119 2015-09-15 10:51:19

@ABC地球爱我 2015-09-14 13:20:43.0

我不怀疑苏州园区，况且我半个月前刚刚去过该地参观！但我怀疑苏州园区的房价能超过南京，我不认为苏州园区的房价能够超过南京，这不是好不好的问题，房价与建设的好坏没有必然关系，你看看河南郑州那么烂的城市房价不停在涨，房价只与辐射力有关，与供需相关，苏州，苏州园区，我认为没多大辐射能力，苏州，苏州园区，我认为房子盖的太多了，我反正没看到街头有几个人！

——.....

批发市场人多，奢饰品专卖店人少，不能完全以人流来判断。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-15 12:28

@u_101135119 2015-09-15 10:51:19

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@ABC 地球爱我　2015-09-14 13:20:43.0

我不怀疑苏州园区，况且我半个月前刚刚去过该地参观！但我怀疑苏州园区的房价能超过南京，我不认为苏州园区的房价能够超过南京，这不是好不好的问题，房价与建设的好坏没有必然关系，你看看河南郑州那么烂的城市房价不停在涨，房价只与辐射力有关，与供需相关，苏州，苏州园区，我认为没多大辐射能力，苏州，苏州园区，我认为房子盖的太多了，我反正没看到街头有几个人！

——.....

批发市场人多，奢饰品专卖店人少，不能完全以人流来判断。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-15 12:37

你必须知道的买房投资 10 大陷阱-附案例说明，请关注下面的帖子。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-15 15:33

@wfghm 2015-09-15 13:08:25

看过帖子，班门弄斧，总结楼主的“房产投资要诀”如下：

论城市，首选上线，不要次线；

论地段，首选中心，不要郊区；

论理财，首选房产，不要存款；

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

论价值，首选功能，不要价低；

论初购，首选小户，不要贪大；

论风控，首选二手，不要新盘；

论资金，首选贷款，不要全款；

论还贷，首选长期，不要短时；

论走势，首选人气，不要僻静；

论时机，首选当下，不要观望。

我再添.....

文采真好，言简意赅，有才

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-15 15:43

@caokirk 豆爸 2015-09-15 13:00:09

请教楼主及对苏州房市了解的，住苏州园区，目前在湖东有两套房子，一套是80多平在住，一套是去年入手的毛坯新房140平，今年年底拿房。两套都离地铁近…都离学校不远

目前在住小区的140二手房在320万到330万，有房东开到350万，170平的在380万到400万。目前在住小区由于是精装房，小区绿化好，管理也好，所以很是纠结目前要不要卖掉小的在本小区换140的的…要补差价140万

还是拿房后把140毛坯也没卖掉，直接换个170平.....

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。

把80的卖出，买入140的估计比较好，自己仔细比较一下。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-15 15:53

@鹏程蛇口 3383楼 2015-09-14 21:58

@鹏程蛇口 3366楼 2015-09-14 01:53

@小安安要乖 2015-09-13 21:06:54

楼主你好，一直关注你的帖子，觉得专业而中肯，所以特来求教。我现在在深圳盐田工作，男友在南山，我们在深圳三年了还没有买房。而上半年的一波暴涨让很多地方都负担不起了，现在感觉罗湖黄贝岭还是价值洼地，除了方子稍微老旧之外，环境和学位都还可以，你觉得可以入手吗？

如果有需求，当然可以入手。

买房，无……

@小安安要乖 2015-09-15 14:09:13

这样啊？我是不是可以理解成蛇口君觉得深圳房价不会再爆发式上涨，未来的涨幅可以由工资涨幅抹平？

房价未来如何没人说的清楚。即使按照工资涨幅，也是一个不小的数字，毕竟现在基数大了。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-15 20:42

@兮兮2006 2015-09-15 16:28:58

陆续有关注楼主的帖子，发现一线和一线涨的也不同。深圳今年涨疯了，上海 也涨了不少，前几天跟上海的同学聊天，她几年前花3万一平买的学区房现在快10万一平了，广州目前还算温和，涨的不多，两三万一平的学位房很常见。

广州在一线中偏弱。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-16 00:26

@乡里芽子80 2015-09-15 22:50:59

想请问蛇口老师，购上海安亭房子好，同济大学边，环境不错。,,,,,,还是苏州园区的好，环境好，配套好。投资用。

投资肯定是上海的好，这个不用考虑。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-16 00:28

@山野寡民 2015-09-15 22:34:10

楼主，深圳的房子今年涨幅不少了，现在出手好还是观望到明年再看情况呢，另外，光明新区和坪山新区怎么样，哪边好一点？

光明更好一些。自住买房，什么时间都可以，如果是投

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

资，可以稍微等等，未来横盘的概率更高。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-16 01:49

@abcopq2004 2015-09-16 00:38:04

颍上呢？皖北一个农业县，户籍人口165万，隶属阜阳市

大涨。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-16 11:43

欢迎大家共同交流，探讨房地产投资。

QQ 群：

天涯房产交流群-鹏程 256813968

天涯房产交流-鹏程2群， 478629835

新浪微博：

http://weibo.com/u/3895107933

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-17 19:12

@bjtueko 2015-09-17 18:41:39

三环外？那可是外了很多很多了哦，外到已经不是西安了哦

西安这个规模的城市，位置偏了，房子供给量太大，不值得购买。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-18 09:57

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@无限信念 2015-09-18 08:38:56

常德购房，应该市中心还是环境好点小区

这种地级市，人口以后会流出，要在环境好，教育资源丰富的区域购房。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-18 11:27

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F227974888.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F227974967.jpg{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-18 11:29

不同城市房价涨幅，冰火两重天。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-18 18:55

@wangchun8527 2015-09-18 12:24:19

美元，九月不加息,,, 楼主怎么看，

美国经济没有真正复苏，加息自然会延后。

美元加息与否，与中国房地产关系不大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-18 21:26

@zhengyoulin2012 2015-09-18 19:23:39

楼主讨论讨论海南的房价会如何？

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

震荡下跌。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-18 21:27

@zhengyoulin2012 2015-09-18 19:23:39

楼主讨论讨论海南的房价会如何？

震荡下跌。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-18 22:39

@zhengyoulin2012 2015-09-18 19:23:39

楼主讨论讨论海南的房价会如何？

持续下跌。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-18 22:42

@叶小猫特别招财 2015-09-18 19:27:29

楼主，我之前在燕郊贷款买了一套房自住，想再贷款买套房做投资用，地点打算在天津、北京选一处，但是没房票怎么弄比较合适呢。燕郊的不能卖，因为家人都在这边工作生活。北京的只能选商住两用，楼主觉得国贸建外SOHO如何？我觉得那地点挺好，但楼群很密集，大家几乎都是买来投资往外租，房价和租金会不会被压低？他们一直不太贵。天津开始想看看学区房，但国家政策一会儿一变，说为了平衡教育资源要“摇号”什么的，感觉不确.....

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

北京的商住还是不错的，只看租金就行。地铁口的小户型永远有人租。

天津市区房子可以考虑，怕学区房下跌，可以考虑好位置的次新房。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-20 13:33

@叶小猫特别招财 2015-09-18 19:27:29

楼主，我之前在燕郊贷款买了一套房自住，想再贷款买套房做投资用，地点打算在天津、北京选一处，但是没房票怎么弄比较合适呢。燕郊的不能卖，因为家人都在这边工作生活。北京的只能选商住两用，楼主觉得国贸建外SOHO如何？我觉得那地点挺好，但楼群很密集，大家几乎都是买来投资往外租，房价和租金会不会被压低？他们一直不太贵。天津开始想看看学区房，但国家政策一会儿一变，说为了平衡教育资源要“摇号”什么的，感觉不确.....

@鹏程蛇口 3466楼 2015-09-18 22:42

北京的商住还是不错的，只看租金就行。地铁口的小户型永远有人租。

天津市区房子可以考虑，怕学区房下跌，可以考虑好位置的次新房。

@有梦想的MM 2015-09-19 23:58:10

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主请问广东江门三线也是下跌吗？买房好还是买店铺好，我不是刚需

不是刚需，不要在江门买，住宅比店铺靠谱，如果买房，还是去广州吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-20 13:35

@文先丞 2015-09-15 06:32:47

请教楼主大人，350万买西南三环小两居还是买通州九棵树果园附近大两居好？??感谢指点迷津

@鹏程蛇口 2015-09-15 11:58:23

这种具体细节问题，只有你自己最清楚啊。

仔细想想自己的需求，孩子读书、工作交通方便，生活配套设施。多想想，你最清楚自己买哪里。

@四季群星 2015-09-20 10:27:19

350万如果买二手房，别说西南三环了，就是东北二环的学区房小两居都够了，主要看用途，像楼主说的上班，上学，投资等等什么情况。

+1

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-20 13:37

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@diabloty 2015-09-20 10:37:53

关于城市的选择，大势确实如楼主所说，一线城市，二线城市厉害，三四线城市弱。但是个人觉得需要具体问题具体分析，不能一概而论。

一线城市不用说，主要是二线城市，要看城市本身群聚效应，吸附力的大小。举例来说，比如石家庄，旁边有一个超级帝都，石家庄对省内人口的吸引能力基本上就很低了，所以不行。再举例比如珠海，苏州，甚至是南京。虽然这些地方都处于中国最发达的经济带，但是周边都有巨无霸城市，上海，深.....

我所说的一线、二线的划分和一般标准不一样的。

石家庄最多算三线，严格来说可以算 4 线。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-21 14:41

@夏日清凤 2015-05-10 22:21:33

县城的房价？感觉各楼盘库存不少，但价格一直未降，两年来没有新开楼盘。还应该等等是吗？

@鹏程蛇口 2015-05-10 22:28:15

绝大多数县城产业懦弱，就业机会也有限，如果不是自住，县城房子最好不碰。

县城房价，很大程度上是还乡团在支撑，如果房价不上

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

涨，甚至还有下跌的趋势，还乡团还会大量购买吗？

@sandoz1984 2015-09-21 08:56:44

说的很对，我们那个5线小县城就是靠在外面卖小笼包子赚钱的人把房价炒起来的，个别好的地段都上万了

除了自住，不要投资，亏钱的概率太大了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-22 01:06

@叶小猫特别招财 2015-09-18 19:27:29

楼主，我之前在燕郊贷款买了一套房自住，想再贷款买套房做投资用，地点打算在天津、北京选一处，但是没房票怎么弄比较合适呢。燕郊的不能卖，因为家人都在这边工作生活。北京的只能选商住两用，楼主觉得国贸建外SOHO如何？我觉得那地点挺好，但楼群很密集，大家几乎都是买来投资往外租，房价和租金会不会被压低？他们一直不太贵。天津开始想看看学区房，但国家政策一会儿一变，说为了平衡教育资源要“摇号”什么的，感觉不确.....

@鹏程蛇口 3466楼 2015-09-18 22:42

北京的商住还是不错的，只看租金就行。地铁口的小户型永远有人租。

天津市区房子可以考虑，怕学区房下跌，可以考虑好位

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

置的次新房。

@有梦想的 MM　3470 楼 2015-09-19 23:58

楼主请问广东江门三线也是下跌吗？买房好还是买店铺好，我不是刚需

@地球爱我 ABC　3473 楼 2015-09-20 00:18

看看江门那死气沉沉的街头，看看江门街头那丑陋的低矮建筑，都不敢相信是广东的地级市，广东的地级市怎么会有西北城市一样水平的？

看看隔壁的中山，能把江门甩多远？佛山更是你比不起！广珠那是天堂之地！

但是江门五千多的房价却比中山高约一千！

中山很好，但房价涨不上去！

结论：不论住宅，还是商铺，江门都不值得购买！

如果想把钱花出去，可以去买广州的，如果没有房票可以考虑买佛山毗邻广州的.....

@有梦想的 MM 2015-09-21 17:00:40

买中山或者佛山的房子好还是商铺，如果买房子也不是住，多数会投资出租之类，商铺的话或者会经营

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

商铺太复杂，最好不碰。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-22 01:08

@yunyun3355 3499楼 2015-09-21 15:12

请教鹏程蛇口君，杭州南面县城，汽车半小时，高铁10几分钟即可到达，现在均价8000一平，有购买价值吗？

[来自QQ浏览器]

@yunyun3355 2015-09-21 15:26:05

那是个全国百强县，商户进货渠道都是杭州，有杭州后花园之美誉。有湿地有度假胜地。那面房产可以买吗？

自住喜欢，生活方便就行。如果投资，去杭州买吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-22 19:38

@yostarli 2015-09-22 18:15:38

楼主是睿智的人遇到是三生有幸。有个问题想请教：我现在上海，但限购 还想再买一套，不瞒您说口袋里银子也不够。但我有杭州的社保，就是想问问，杭州和南京 想买个小房子贷款，靠出租维持房贷可行？还有杭州和南京哪个城市投资价值更高点？谢谢！

南京、杭州都是除上海外不错的投资标的。

短期2年看，南京上涨快，长期看，杭州好。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-22 19:42

欢迎大家共同交流，探讨房地产投资。

QQ 群：

天涯房产交流群-鹏程 256813968

天涯房产交流-鹏程 2 群， 478629835

新浪微博：

http://weibo.com/u/3895107933

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-22 20:51

@文先丞 2015-09-22 19:46:34

请教楼主，您认为目前投资通州的地铁房，三年内还能涨不？谢谢

肯定涨。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-22 23:56

@xiaoshand2 2015-09-22 22:50:07

楼主你好，感觉你分析的很有道理。从发帖子到现在，上海房价至少涨了 10%，错过了较好的买点有些遗憾。本人现在中环边上有 65 平左右的公房一套，现在有些闲钱，如投资在房产上，根据现在的市场价格，有三种选择：1，将现有的房子卖掉，还清贷款后剩余的钱可以作为首付在原房子周边换一套 100 平左右的次新房，由于上有老下有小，置换后可能还不一定够用，后面还可能再次置换；2，暂时不

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

动，再攒点钱，明后年可能一下能置换大三房.....

卖出小房子，筹钱买你能买的最大房子，把贷款用足。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-23 09:46

@yostarli 2015-09-23 09:22:04

南京、杭州都是除上海外不错的投资标的。

短期2年看，南京上涨快，长期看，杭州好

楼主辛苦了！ 能分析下杭州比南京长期看好的原因吗？ 我只知道距离上海比南京近，环境相对比南京好。但在区域地理位置，大学教育 医疗方面不如南京。而且南京除吸引江苏本地人外 安徽 江西过来的也很多吧。我想知道长期看一个城市的发展潜力是哪些方面？

南京，苏锡常是不认可的，他们更喜欢上海。

杭州的服务业发达，是唯一可能进入一线的二线城市。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-23 20:51

@薄荷绿茶1129 2015-09-23 11:30:44

再买一套小房子，楼主怎么看？坐标深圳，已有一套不大不小的房子。

有钱就可以买。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-23 20:52

@杀手来也 2015-09-23 16:51:54

深圳旁边的大亚湾有无投资价值？深圳实在太高了，不是一般人能搞定的。

大亚湾是大坑，跌进去，10 年爬不上来。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-23 20:53

@xiaoshand2 2015-09-23 10:39:59

还有个问题问楼主，同样的总价，同样的地段，是买次新房两房好，还是老房子三房好？

喜欢哪个买哪个。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-24 11:26

@王君山 MARS 2015-09-23 23:56:08

楼主的文章读了三遍，深受启发，想向楼主请教一下：本人股市亏了四十万，损失很大，现还有自有资金 80 万，自住兼投资需求（希望能挽回四十万的损失），有三个购房方案：

1.在深圳福田皇岗或者华强南买一套 60 平米的二手房

2.在深圳坂田或者布吉买一套 80 平米的二手房

3.在东莞松山湖翠珑湾买一套 120 平米的全新房

不知楼主觉得哪个方案合适？？请赐教！

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。

福田好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-24 11:27

@u_98641235 2015-09-24 11:01:54

谢谢，真心佩服博主的分析！我最近一直在看成都温江区的房产，有一些楼盘期房大约在5000元，优势：一 靠近新兴商圈,家乐福 伊藤等和地铁口大约5分钟的距离,二 楼盘出门口就是公立幼儿园和小学，三 离上班的地方公交车25分钟。缺点：其一4号线延长线地铁2017年12月开通，已经在建设中。房子要2017年3月份交房，其二 周围楼盘相当密集，都是2017年才交房的期房，感觉那边最多的职业都是房产中介，天天电话来邀请看房。三 温.....

成都，还是核心区更好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-24 14:07

@u_106040637 2015-09-24 12:11:48

@鹏程蛇口 182楼 2015-05-12 08:17:00

@雪_人 2015-05-12 00:10:06

楼主看到我

本人坐标深圳，去年底就在看房，330政策一来，房价直接飙升，本来已经心灰意冷的不打算买，后来看到房价一直涨啊涨，然后开始一发不可收拾的天天看房子，一直住在

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

福田和罗湖交界的中心位置，之前看的南山的学位房，又小又破，看了外关的房子，龙岗中心城那边的房子都飙到3万，深圳北的新房都在4万左右， 以前坂田的都在3万.....

可以买。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-24 14:11

@王君山MARS 2015-09-23 23:56:08

楼主的文章读了三遍，深受启发，想向楼主请教一下：本人股市亏了四十万，损失很大，现还有自有资金80万，自住兼投资需求（希望能挽回四十万的损失），有三个购房方案：

1.在深圳福田皇岗或者华强南买一套60平米的二手房

2.在深圳坂田或者布吉买一套80平米的二手房

3.在东莞松山湖翠珑湾买一套120平米的全新房

不知楼主觉得哪个方案合适？？请赐教！

@鹏程蛇口 2015-09-24 11:26:08

福田好。

@rgzdbsa3 2015-09-24 12:04:26

蛇口君，位置的问题感谢指教，还想请教下购买时间的问题，今年深圳涨幅普遍超过百分之五十，应该是预支了不

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

少的上涨动力，担心有横盘或者微微下调的风险，所以想问下是现在买好？还是等明年横盘一段时间再买好？

暴涨之后怎么走，真不好说，或许会横盘吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-24 22:53

@文先丞 2015-09-22 19:46:34

请教楼主，您认为目前投资通州的地铁房，三年内还能涨不？谢谢

@鹏程蛇口 2015-09-22 20:51:20

肯定涨。

@fion777 2015-09-24 17:55:53

楼主您好，一直默默关注贵贴，获益良多。现有一问题，望楼主给意见。

本人在珠海有一校区房 80 平。五年在中山贷款买一别墅。现想在珠海同区买改善大房。问题：1）把别墅卖了换大房，单算下来亏 50 万，但不卖没办法换。2）把别墅装修与小房同住（孩子还上六年级，只能周末住，还要花 50 万装修）3）如卖别墅买大房，小房是否留用收租。盼大哥复！感谢！

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

无论珠海，还是中山，房子只能自住，有一套三室自住即可，多余的钱投向广深更好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-24 22:57

@oooonahan 2015-09-24 19:40:02

楼主好，之前回过贴的。去年底买了一套大户型，然后今天五六月卖了一套福田景田南深南大道的一套150平方的四房，卖亏了两百多万。钱拿在手上看这房价这样上涨人民币又贬值心里好慌呀。再加上孩子读书也需要学区房，前两天一咬牙买了香蜜湖东海花园二期的一个115平的小三房，860万。我也知道可能买到了顶峰了。现在情况是这样，买了之后手里现金也不多了，每月月供很多钱，又怕以后房价跌时就不好出手，万一经济不行那就套死.....

深圳房子是资产，既然供得起，不要卖出，比你拿着现金强百倍

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-25 00:09

@王君山 MARS 2015-09-23 23:56:08

楼主的文章读了三遍，深受启发，想向楼主请教一下：本人股市亏了四十万，损失很大，现还有自有资金80万，自住兼投资需求（希望能挽回四十万的损失），有三个购房方案：

1.在深圳福田皇岗或者华强南买一套60平米的二手房

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

2.在深圳坂田或者布吉买一套80平米的二手房

3.在东莞松山湖翠珑湾买一套120平米的全新房

不知楼主觉得哪个方案合适？？请赐教！

@鹏程蛇口　　2015-09-24 11:26:08

福田好。

@rgzdbsa3　　2015-09-24 12:04:26

蛇口君，位置的问题感谢指教，还想请教下购买时间的问题，今年深圳涨幅普遍超过百分之五十，应该是预支了不少的上涨动力，担心有横盘或者微微下调的风险，所以想问下是现在买好？还是等明年横盘一段时间再买好？

@鹏程蛇口　　2015-09-24 14:11:39

暴涨之后怎么走，真不好说，或许会横盘吧。

@rgzdbsa3 2015-09-24 23:38:52

蛇口君，那现在三万买福田华强南桐林城市广场的商住两用楼，你觉得是好的选择吗？投资兼自住的！

有名额，最好买住宅。无购房名额，可以买。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-25 00:11

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@剪断玫瑰 2015-09-24 23:29:16

楼主，现在在长沙投资一套小户型怎么样呢。40 万，租金 1800。

长沙是房产投资的大坑，买房不看好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-25 15:00

@剪断玫瑰 2015-09-24 23:29:16

楼主，现在在长沙投资一套小户型怎么样呢。40 万，租金 1800。

@鹏程蛇口 3565 楼 2015-09-25 00:11

长沙是房产投资的大坑，买房不看好。

@剪断玫瑰 2015-09-25 08:34:52

价格还是很低，6000 一平米。楼主是看跌长沙的房价吗？

供给量大，需求少。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-25 15:02

@文先丞 2015-09-22 19:46:34

请教楼主，您认为目前投资通州的地铁房，三年内还能涨不？谢谢

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。

@鹏程蛇口　2015-09-22 20:51:20

肯定涨。

@fion777　3553 楼 2015-09-24 17:55

楼主您好，一直默默关注贵贴，获益良多。现有一问题，望楼主给意见。

本人在珠海有一校区房 80 平。五年在中山贷款买一别墅。现想在珠海同区买改善大房。问题：1）把别墅卖了换大房，单算下来亏 50 万，但不卖没办法换。2）把别墅装修与小房同住（孩子还上六年级，只能周末住，还要花 50 万装修）3）如卖别墅买大房，小房是否留用收租。盼大哥复！感谢！

@ABC 地球爱我　2015-09-24 20:09:47

中山的任何房子都是坑，偏偏有人不停的往里要跳！

买四线城市的别墅买亏了吧，现在卖了要亏 50 万，不卖自住又要投资 50 万，应该怎么办，对么？

你现在卖了再次投入如果能够赚回那 50 万，你就卖吧，如果不能，要不就先住着吧，装修也不一定非得 50 万嘛，或许你可以简装???

珠海的房子有很大的升值空间么？我不这么认为！

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。

@fion777 2015-09-25 14:55:55

感谢楼主回复！另有疑问：1）中山别墅一直无长价，假如投 30 万装修（300 平）是否以后出手会亏更多？（只有三口人住，楼盘配套不行）

2）如果把明年初把两套都放，大房适合吗？珠海这轮涨了不少，我这区最少涨了 4 千。

望楼主再复！为了这房子，我多了不少白头发!!

中山买房，不用想赚钱，是亏多少的问题。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-25 15:04

@Njjxgll 2015-09-25 14:43:40

楼主你好，蛇口的老房子拍卖价格不低可否投资啊，求赐教。

拍卖的房子，价格是市场价了，没有折扣，而收房可能面临问题，那些老职工居住多年，有钉子户的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-25 15:43

@jingxing_w 2015-09-25 13:04:54

楼主您好！持续关注着您的帖子，只是了解的不多，只能多看少说。现在想请教您一下，想在昆明投资小户型，55 平 35 万租金 1500/月。楼主给个介意，谢谢~

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。

租金倒是蛮不错。

只是省城尽量买2室以上的房子,小房子以后不好出手。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-25 19:10

@地球爱我ABC 2015-09-25 15:18:33

感谢楼主回复！另有疑问：1）中山别墅一直无长价，假如投30万装修（300平）是否以后出手会亏更多？（只有三口人住，楼盘配套不行）

2）如果把明年初把两套都放，大房适合吗？珠海这轮涨了不少，我这区最少涨了4千。

望楼主再复！为了这房子，我多了不少白头发!!

~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~

活在当下，何必那么多的烦恼呢？

你的忧愁无非是同样的钱投资到了中山没有看到能够达到你看到的今.....

@fion777 2015-09-25 16:18:42

感谢大哥指引！再说说我的烦恼。

现在别墅每月供一万三,有很大压力！如把珠海房卖出,把别墅供短或剩余小额贷款。在珠海再租一房自主（无力在珠海再买，孩子上学方便）这方法是否太冒险？

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐
~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~

指望别墅赚钱不容易。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-26 10:04

@SANHUDAYE 2015-09-26 08:30:42

大亚湾往东的华润小径湾还有碧桂园十里银滩呢？

大亚湾是大坑，离开好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-29 01:24

@w 涵涵 h 2015-09-27 12:00:02

好久没来看这个帖子了。

前些天看了一个报道，说 60 70 年代这个出生高峰期的人群将在 30 年后步入死亡高峰期，之后的大城市人口结构基本上是死亡人数大于出生人数+老年社会。如此，我个人认为（大城市的）房子至少还有 15-20 年的上升期，之后也许就会开始慢慢下降了。现在来说，一线城市的房子只要有能力只管入手，绝对不会亏本的。

小城市的房子就不评论了，6 月我去过北方某 4 线小城，街道两边盖好的房子多到未来 10 年都.....

以后西北、东北的很多小城会变成空城。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-29 01:25

@SANHUDAYE 2015-09-26 08:30:42

大亚湾往东的华润小径湾还有碧桂园十里银滩呢？

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。

@鹏程蛇口　2015-09-26 10:04:08

大亚湾是大坑，离开好。

@风华正茂主沉浮 2015-09-28 14:58:26

楼主 帮忙看下 南京什么时候适合入手？自住用的，谢谢了

南京房价长期看是震荡向上的，现在就可以入手。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-29 01:26

@鹏程蛇口　2015-05-10 20:39:31

买房的几个原则：

1.能买住宅，不买商住两用。

2.贷款能多多贷尽量多贷，贷款年限尽量长。

3.买房尽量在市中心生活方便的地方，远离生活不方便的郊区，首付不够，房子可以旧点，面积可以小点，位置一定要好。

4.新房溢价太高，买房尽量买二手房，不要买新房。

@风华正茂主沉浮 2015-09-28 15:01:34

为什么要多贷款？贬值原因吗？

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

货币是一直贬值的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-29 01:28

@sitemake 2015-09-27 22:37:08

请教鹏程蛇口君 我应该把深圳桃园附近的三房卖了换两个小三房吗? 背景补充如下:

想卖的唯一住房,20 年楼龄,今年上半年购买,我想现在卖了换成 附近的 2 个 楼龄 20+的位置差不多的 ,300 万左右的小三房都租出去后。以后打算一套自住,一套投资,最后拿投资的收入补贴自住。

优势: 一套房子升值后补贴另外一套,降低自住成本。

劣势: 1. 压力比较大,虽然两套都拿来出租,但是,工资收入+ 租金 刚好供楼,.....

有房票,经济上能够承受,就买入

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-29 01:30

@矿西西 a 2015-09-27 22:20:21

楼主思路清晰,观点正确,拜读后,感觉收益非浅。 特资询,坐标重庆,主城市 cbd 商圈小户 2 套,大学城小户 2 套,几年郊区的大学城价格没有什么变化,是否需要卖掉大学城的房子,继续投资商圈内的房子? 另外,楼主对房产税有何见解? 是否需要早作打算?

加 v 信 1101284955,获取更多优质资源推荐

重庆供给量太大，未来 3 年看不到投资价值。

房产税会助推大城市房价，助跌小城市房价。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-29 01:32

@dijkstarABC 2015-09-27 22:16:07

多次拜读楼主文章，非常敬佩楼主的眼光、学识。感慨人生的财富，是靠头脑得来的，而不是靠蛮干得到的，而且越来越感到，财富对人生的影响。而房产是获得财富的一个非常好的方法。

来论坛只是请问一下，您是如何获得这种眼光的？是先天得来的，还是靠后天读书，还是和什么高人在一起，还是曾经有一段特别的经历？楼主能不能和我们大家分享下您的人生经历

看一百本书，自然很多东西就会思考明白了。

工作 10 年后，你就会发现，原本起点一样的同事拉开了差距，这个差距主要是通过阅读和思考拉开的。

阅读改变思考，阅读改变生活。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-29 01:43

@Wooh123 2015-09-27 20:52:44

楼主您好！一直跟楼主的贴，在去年年底入手上海真如副中心的叠加别墅一套。未来据说规划 3 条地铁。另外已经建成一条 11 号线。因为想居住舒适有个花园，又不想去外

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

环以外地方，所以这个房子一下看中了。儿子上学我们上班也没什么不方便。尽管销售吹这个是李嘉诚的地。其实我也无所谓。现在媒体纷纷说着李嘉诚撤资。我到是担心他的工地会不会一直烂尾。影响周边的居住。请楼主指点。不过我也买了。如果一直住在大工地旁边我也是.....

大上海的房子不要担心，买入放心持有，上海的人口不是多了，而是少了，未来还会继续增加，那么房子的价值就会越来越大。

投资角度看，别墅是跑输大势的。市场上热销的三室次新房是比较好的投资标的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-29 01:45

@flynnliuxiang 2015-09-26 10:35:46

广州南沙自贸区的房子，门口即将通地铁，连排山边湖景别墅 1.3 万一平，可以买吗

南沙距离主城遥远，配套完善不是短期可以做到的，不建议南沙买房。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-29 13:34

@asdfqwr 2015-09-29 07:27:53

深圳已经好几套房子了。现在涨幅有限，想卖一套 换南京+杭州同等面积各一套 楼主看思路可行吗？

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。

深圳涨幅肯定比南京杭州高。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-29 13:34

@wangchun8527 2015-09-29 12:31:05

楼主帮忙分析一下，像郑州这种弱二线城市，最近会有波动吗？

最近想换个小两房，看了好多二手房，好多 07 年 08 年毛坯房，

自住，买次新二手房就行。房价总的趋势肯定是向上的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-30 13:02

@wangchun8527 2015-09-29 12:31:05

楼主帮忙分析一下，像郑州这种弱二线城市，最近会有波动吗？

最近想换个小两房，看了好多二手房，好多 07 年 08 年毛坯房，

@鹏程蛇口 2015-09-29 13:34:51

自住，买次新二手房就行。房价总的趋势肯定是向上的。

@u_106130481 2015-09-29 21:56:56

中山的房子呢，请指教

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。

中山还是算了，

作者:鹏程蛇口 日期:2015-09-30 22:02

@PMpM123 2015-09-30 14:51:01

@鹏程蛇口 13楼 2015-05-09 23:24:00

楼市回暖，再次引发人们瞩目。在深圳、上海等一线城市，重现“日光盘”，即开盘当天即告售罄的情况，这引发了持币观望者对房价 可能又一次大涨的忧虑。

分化，是近期业界人士谈论楼市 时，使用最多的词汇。与一、二线城市楼市交易的热络相比，一些三、四线城市不为所动，楼市成交不升反降。一些城市出台力度更大的楼市刺激政策。广东佛山日 前解除了“限购令”，吸引了不少.....

+1

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-01 13:50

@wangchun8527 2015-10-01 10:34:58

楼主，昨天国家发布首付款可以百分之二十五，这事你怎么看，是好是坏

政府希望你买房，政府希望房价涨。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-01 13:52

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@souxunziyou 2015-09-30 23:44:01

楼主，我想在济南投资个门头房，40平，投资120，社区底商，请教！

商铺，差一条街，表现差异都很大，这个真说不清楚。

现在城市海量的供应商铺，而电商又在冲击商铺的价值，投资要谨慎。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-01 21:22

@简宁旸 2015-10-01 18:46:12

这个我觉得可以商榷，说实话如果不准备脱手，还是可以买商住的，就是水电什么的，比较贵

商住两用是没有房票后的无奈之举。

这样的房子，租住的人，居住氛围差。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-01 21:23

@地球爱我ABC 2015-10-01 20:10:30

有房者注意！专家称救楼市可能彻底套死你！

楼市参考2015年10月1日

2014年以来，为了保住GDP的增长，政府推出了一系列的救房地产市场的政策，比如购买住房的税收优惠、地方政府对购买住房者的补贴、按揭贷款利率大幅下降、各种信贷及公积金优惠政策等，甚至于在上户口、小孩上学等方面动

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

脑筋，只要把房子卖出去，救楼市的政策无所不用其极。

而这些救房地产政策的核心，就是允许已经有了住房，不论持有住房多.....

这个是中学生易宪容写的吧，他比小学生曹建海文化还是高一点，毕竟有个初中毕业证。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-02 22:19

@江湖日志 2015 2015-10-02 20:15:02

拜读了楼主的帖子。请教楼主，现在25%的首付政策，合不合适在青岛买入二手小户型？用做出租抵消大约三分之二的房租？多谢！

降低首付，国家希望房价上涨，核心区的估计会保值。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-03 12:47

@薄荷绿茶 1129 2015-10-03 09:40:15

楼主怎么看龙华的鸿荣源一城中心？想买，但是又觉得到年底还是下行。

一期一般来说，都是投资价值最大的。

鸿荣源的价格从来都是片区最贵的，或许高于4.5万不值得入手。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-03 12:48

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@aeroleenj 2015-10-03 06:55:56

楼主，你好～想问下，我需要在上海的郊县崇明买房，现在合适么？

买房，还是核心位置好，上海再怎么发展，也不会发展到崇明的，那是唯一一个叫县的地方。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-03 18:26

@jiqimao964 2015-10-03 16:06:02

群主，儿子在广州刚刚工作，但买不起广州的房子啊，能不能先番禺买一个旧的小二房，还是在海珠区客村那里买楼梯楼，没有院子的旧房子。

买靠近工作地点，自己居住方便的房子，先上车再说。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-03 23:27

@鹏程蛇口 3680 楼 2015-10-03 12:47:00

@薄荷绿茶 1129 2015-10-03 09:40:15

楼主怎么看龙华的鸿荣源一城中心？想买，但是又觉得到年底还是下行。

@薄荷绿茶 1129 2015-10-03 19:44:45

一期一般来说，都是投资价值最大的。

鸿荣源的价格从来都是片区最贵的，或许高于 4.5 万不

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

值得入手。

————————————————————

我是考虑投资的。现在的价格还是高了点，你说 4.5 万，我怎么觉得 4 万我会犹豫，行情下行的感觉。

————————————————————

他们从来都是卖高价，不会低于 4.5 万的。不妨等等吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-04 12:48

@鹏程蛇口 2015-05-09 11:14:39

因此此番救市房价还没有上涨的城市，就再也不会上涨了，这次救市是最后一次出手机会，否则将来面对的很可能是有价无市，房价绵绵下跌，只能砸在自己手中。

必须在此番救市期间抓紧时间出掉这类城市的房子，买入一线和强二线城市的房子。此番救市，有条件入市的一定要抓紧入市，这是最后的低价机会。

————————————————————

@u_106204477 2015-10-03 23:31:01

你说的没错，不过在一二线早就布局房产投资的人，现在可以出掉大部分资产投资到海外去了，规避人民币贬值和经济下行风险

————————————————————

为啥要去海外？

今年全球排名前 20 的经济体，以美元计算，只有 3 个

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

国家的GDP是正增长的，人民币的坚挺在全世界排第二，难道排第一才算不贬值吗？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-04 12:53

@简简单单长长久久 2015-10-04 03:02:51

深夜看见此帖，精神抖擞，睡意全无

膜拜神人，这一年深圳楼市如梦一场，至今还有些难以置信

我购房没有考虑太多大局势，更多是从自身承受能力，购房成本与收益进行思考。

有些想法，与楼主探讨下

以总价300万房子为例，单价六万，五十平米，南山前海附近。

第一，购房首付款有机会成本，按照银行理财产品5个点计算，机会成本为每年4.5万。

第二，30年房贷，前十五年实际月供绝大多数还了银行利息.....

大城市房子数量是有限的，只要经济在增长，收入在增加，房价就会往上走。当然可以做很深入的分析，对未来经济的预期，对个人收入的预期。如果看好一个城市的发展，就该看好这个城市房价的发展。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-04 12:55

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@地球爱我 ABC 2015-10-04 08:16:12

京沪蓉 10 年后将成最富城市

2015-10-03 19:50 中国网 0 收藏

央广网北京 10 月 3 日消息（记者冯会玲）据中国之声《央广新闻》报道，社科院根据过去五年全国城市发展的格局及未来发展趋势，比较了各城市内外环境，从 294 个城市中选出了 24 个城市进行深入的案例研究分析，预测它们将是 10 年以后最富的 24 个城市。

北京和上海当然是当之无愧的排在了第一和第二，紧跟其后不是广州、深圳而是成都，昔日的中华天府之城，被.....

社科院的话听听可以，不能当真的，几个混混喝完牛二胡扯一通，他们自己都不知道自己说的什么。

他们的预测什么时间应验过，不要告诉我以前是以前，这次不一样。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-04 12:56

@干愤怒的小咪 2015-10-04 10:29:18

@地球爱我 ABC 3690 楼 2015-10-04 08:16:00

京沪蓉 10 年后将成最富城市

2015-10-0319:50 中国网 0 收藏

央广网北京 10 月 3 日消息（记者冯会玲）据中国之声

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

《央广新闻》报道，社科院根据过去五年全国城市发展的格局及未来发展趋势，比较了各城市内外环境，从294个城市中选出了24个城市进行深入的案例研究分析，预测它们将是10年以后最富的24个城市。

北京和上海当然是当之无愧的排在了第一和第二，紧跟其后不.....

酒后胡言，不要当真。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-04 13:00

@张小胖1981 2015-10-04 10:38:34

LZ怎么看同一小区的不同户型投资价值

似乎开盘不同户型价格差很多，几年后二手房价格基本持平

@bjtueko 2015-10-04 12:04:38

我也有同样的疑问

基本持平谈不上，但差价绝对会缩小，尤其出租的话几乎没什么差别

开盘的时候，你高价买的户型，需要再卖出的时候，同样找到一个愿意支付这种户型溢价的人接手才行。这样的人你有多大把握找到。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

同理，那些买名牌开发商的高价房子，多支付30%价格的人，卖出的时候，也需要找到一个愿意为名牌多支付30%溢价的人才行，你觉得好找到吗？

当然户型需要实用，奇葩的无法实用的不行。

房子值钱的地段的配套，而不是砖头，卖出的时候，什么会变，什么不会变，想好了就知道买什么房子了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-04 14:59

@u_104941046 2015-10-04 13:56:09

楼主苏州房价怎么看。几个看中的楼最近刚准备入手几乎1w涨到1.8w

苏州强二线，房价长期看肯定是上涨。

现在国家刺激楼市，希望房价上涨，如果买，还是尽快好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-05 11:20

@还是免了吧 2015-10-04 19:55:53

上面一激动写错一个字，鹏程蛇口。大大不要见怪！

没有问题的，红本房子可以做到七成的抵押贷款。

不影响你首付三成买房。

具体你可以问一下银行或者贷款中介。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-05 11:22

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@zxzx2015 2015-10-04 22:25:11

楼主，经济下行对一线城市房价真的一点影响都没有吗？按照您的意思一线城市就会一如既往的上涨？泡沫越吹越大怎么办，我的看法是房价泡沫总有破的时候，但我们刚需可能等不起，等不到那个时候吧。

受政府政策的影响，房价短期的波动很正常。不过在一个较长的周期来看，一线房价是震荡上行的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-05 11:31

@还是免了吧 2015-10-04 19:52:10

@鹏中蛇口，不愧为房观顶尖高手！佩服！

早看到这帖子就好了！

最近想买套改善房，首付三成的话需要赎回现在住的，大概还有八十几万贷款。

这都没问题，没想到随着看房的进行，预算越看越高[流汗]，现在首付不够了。首付三成得六百万，楼主还贷后手上只有四百万。

听朋友说可将赎回的楼抵押出去，应该可抵押到300万（市值600～700）。抵押给银行有办消费贷？查到抵压记录后买房还能算首套么？

消费贷不算做购房贷款，不影响套数认定,唯一影响就

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

是算负债,如果收入足够或者时间差做好就完全没影响.

因此需要做足你的收入。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-05 11:33

@u_106214558 2015-10-05 11:24:24

请问楼楼，我是唐山人，在天津工作，随着京津冀一体化的发展，加上中国社科院评选出的中国未来 10 年最富裕的 24 个城市，天津第 6，唐山排名第 11，但是唐山的房价比天津低很多，两个城市离得很近，城际半个小时就到了，那我是在天津买房还是在天津买房好些呢？

社科院那个报告是扯淡，没有参考价值。唐山以钢铁为主，未来去产能化，注定了唐山的大时代过去了。

天津是北方仅次于北京的第二大城市，在天津核心区买好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-05 11:34

鳌头以北，惠州港与十里银滩之间，黄金海岸附近，潜水滩

@souxunziyou 2015-10-05 11:08:34

楼主，这个地方有投资价值？

大坑不碰，你买入后，卖给谁啊，想过这个问题吗

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-05 11:35

@u_106085909 2015-10-05 10:44:14

你好，我是深圳的，从去年到现在许多深圳买房无望的人都去靠近惠州大亚湾的地方买房，现在那边的涨幅在20%到50%之间，还能入手吗

不碰，是大坑，你想过吗，这些房子将来卖给谁啊。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-05 11:36

@文先丞 2015-10-05 10:54:20

有个问题请教鹏程楼主，想投资一套通州地铁口的两居，在目前通州加强版限购的情况下，请问楼主，您认为现在和明年年初相比，哪个时间段出手合适？或者说半年后通州价格能降一点不？毕竟有资质买的人少了。拜谢楼主

现在买更合适。

国家刺激楼市的大背景下，北京的房子只会涨。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-05 11:39

欢迎大家共同交流，探讨房地产投资。

QQ 群：

天涯房产交流群-鹏程 256813968

天涯房产交流-鹏程 2 群， 478629835

新浪微博：

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

http://weibo.com/u/3895107933

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-05 16:28

@u_106214558 2015-10-05 11:24:24

请问楼楼，我是唐山人，在天津工作，随着京津冀一体化的发展，加上中国社科院评选出的中国未来10年最富裕的24个城市，天津第6，唐山排名第11，但是唐山的房价比天津低很多，两个城市离得很近，城际半个小时就到了，那我是在天津买房还是在天津买房好些呢？

@鹏程蛇口 2015-10-05 11:33:14

社科院那个报告是扯淡，没有参考价值。唐山以钢铁为主，未来去产能化，注定了唐山的大时代过去了。

天津是北方仅次于北京的第二大城市，在天津核心区买好。

@u_106214558 2015-10-05 12:05:55

oo,那在天津看上了一个楼盘是尾盘了，只是没有什么好楼层了，但是户型很喜欢，加上马上要清盘了所以优惠很多，请问我是今年买房，还是等到明年9月份二期开盘再购房呢？

买尾盘，性价比高，有折扣，今年卖比明年好。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-06 11:39

@文先丞 2015-10-06 09:17:44

还有个问题想请教鹏程楼主，五环外通州和三环外丰台普小学区，同样是地铁房，哪里的升值潜力大呢？非常感谢您。

这个真很难回答。姑且说之吧。

政府投资大的地方，通常会涨幅大些，因为政府经营土地要获益，希望拍卖土地是高价。

通州目前是热点，短期 3 年来看，估计通州涨幅高。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-06 18:18

@谯姑娘 2015-10-06 14:04:36

楼主，深圳福田高铁站（在市中心）开通后对周边房价影响有多大？

高铁站投资巨大，肯定是利好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-06 18:20

@人在旅伴 100 2015-10-06 11:36:37

请问楼主，昆山花桥的值得买吗？说是打造上海后花园，发展前景如何

买上海吧，看看花桥这几年房价发展就知道了。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-07 14:59

@rgzdbsa3 2015-10-06 20:00:33

想请教下蛇口君，怎么看深圳观澜的房价？目前自住有购买价值吗？

深圳的房子，有需求就购买，不会吃亏的，房价长期看还会涨。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-07 15:01

@闲散自在 2015-10-07 14:02:44

楼主，佛山顺德中心城区怎么，刚入手，现在的楼市看不懂吖！

买入了就安心持有吧，顺德经济不错，买房不一定挣钱，可也不会赔钱。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-07 15:03

@zxzx2015 2015-10-07 13:07:46

楼主，TPP 达成应该对中国出口影响挺大的吧？到时候资本外流，出口创汇收入减少，美元储备下降，汇率恐怕不保啊。到时候房价又不知会怎样了

经济贸易的发展，最终是靠各国的产品竞争力，而不是几个文件。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-07 23:09

【2008 年青岛旧闻：烧烤结账按每片肉收钱】韩先生几人在露天烧烤摊吃烧烤，结账加起来有 18000 多块。摊主说烧烤不是按串而是按每片肉 15 到 20 元结。韩先生拒绝付账被棍打，遂向派出所报警，经派出所调解后，仍按 18000 元付款结账。相关部门表示会调查处理

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-08 13:26

@矿西西 a 2015-10-07 08:24:54

重庆的房产，最好还是离远点，供应量大还有天量的公租房，本人在哪里的几套房子几年来动都不动，还不如放银行吃利息，还有遭房产税，说来都是泪，投资失败呀，相见蛇口君，太晚呀。

确实，重庆供给量太大了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-08 20:43

@地球爱我 ABC 3760 楼 2015-10-08 08:40

东莞的房子，我认为可以分为两个市场，一个是东莞市场，一个是临深市场！

我个人认为东莞市场的房子没有多少升值潜力的，记得 2011 年去了一趟东莞，看到城市气派现代，房价基本低廉到四千还不到(还不及西北边疆城市的房价)，当时深圳的均价已经达到两万二三，广州的均价一万七，而东莞市中心最好

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

的黄金地段还不到五千，忍不住脑子一热下手中介处缴纳了七千定金定了一套建设中的东莞地铁站附近的一处房子，之后发现东莞这个城市房子超级多，而需求不足，供应远大于需求，连房子租金都低的可怜，还有非常大量的在深莞地区合法……

@千古江山醉狂生 2015-10-08 12:18:01

可以探讨探讨。

我 11 年基本逛遍东莞市区楼盘，南城均价 10000 往上，东城也在 8000 左右，市区均价肯定有 8500 以上。你说地铁口五六千肯定不对。现在市区均价大概是 10000

东莞要承接深圳产业转移是肯定的，广东也不愿意自己的优质企业都搬到外省。

而且关键一点是深圳东莞加一起也很小，也就是一个普通小地市的大小，空间距离很近，使得东莞居住，深圳上班完全具备可行性。

至于配套，实际东莞后发优势，配套还.....

东莞的不确定性多，价值还有待观察。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-09 13:41

@不是竹篮 2015-10-09 00:47:28

楼主，武汉的房子，万科的金色城市能买吗？

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。

不了解。

武汉这类二线城市，买房还是核心区好，位置偏的新区不建议考虑。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-09 13:46

@地球爱我 ABC 2015-10-09 07:59:50

这 10 个城市的房子，轻易别碰？！

2015-10-08 07:43 楼市参考

中国房地产市场已经出现拐点，绝大多数城市房屋供应量严重过剩。整体而言，未来 10 年中国楼市将进入熊市。未来只有人口有明显增量的城市，楼市才可能跳出熊市的大环境，跑赢通胀。换句话说说，也只有这样的城市，楼市才值得投资。但可惜的是，这样的城市全国不到 30 个。相当一批表面光鲜的省会城市、计划单列市，事实上一直处于人口流失状态，因此他们的.....

小学生数量是个非常重要的指标。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-09 21:58

@yunyun3355 2015-10-09 14:04:56

蛇口君，今年 5 月买了福田区新洲 10 年龄的二手房，60 平 240 万，请教一下您觉得值得吗?

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

非常不错啊。好好拿着等着赚钱吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-09 21:59

@薄荷绿茶 1129 2015-10-09 16:43:34

楼主，如果纯投资，深圳哪个片区值得？我长期在关外，关内不了解，看不全。

长期看，其实位置不错的地方收益最终会差不多。如果短期 3 年来看，福田或者南山就行。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-09 22:00

@用马甲不是我滴错 2015-10-09 16:48:47

老板 浙江绍兴柯桥的房价帮忙看看能入手不，排屋

不了解你说的这个地方。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-09 22:00

@294880589 2015-10-09 18:17:49

亲爱的楼主对福州的房市怎么看。本人刚需，在福州闽侯的一个小镇想要一套房子。一个小镇均价都 7000 了！过几年我们这要通地铁，现在又要批国家级新区

福州不了解。

这类省城，最好是买市中心地段的，新区有可能是坑的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-09 23:02

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@flynnliuxiang 2015-10-09 22:49:56

楼主大大好，听了您的劝，放弃南沙的别墅，现在在天河北最好的小区的小2房，珠江新城普通的一房复式公寓，或者干脆冒进咬牙买个更大的，三个里面选择，倾向天河北的小两房，请教您看是否比较好。

珠江新城普通的次新房电梯楼就可以啊。复式公寓是商住两用还是纯住宅，住宅最有价值。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-11 09:24

@yunyun3355 2015-10-10 13:43:54

谢谢蛇口君，当时我没拿这钱去炒股，却买了福田新洲的房，看来这步走对了。

股市不确定因素太多，赚钱的是少数。

恭喜你。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-11 09:24

为什么买房投资要选择一线，是因为一线的房价在飞，二线的房价在走，二线的脚步永远追不上一线的翅膀，不投资一线，距离只会越来越远。为什么买房要趁早，是因为房价增长在飞，工资增长在走，工资增长的脚步永远跟不上房价上涨的翅膀，不趁早买房，以后真的买不起了，只能租房一辈子，香港就是榜样。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-11 16:02

@专打火鸡 2015-10-11 13:11:03

我真想找这样的一个时代：工资上涨速度会快于房价的上涨速度，可惜我没有发现过。

哪位能教我？

很容易做到啊，到玉门工作马上就能实现。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-12 13:35

@f323846 2015-10-11 17:40:36

想买个深圳百花附近的学位房，从国庆看到现在，价格好像一步步走高啊。看中的房子，没来的及谈，就没了。楼主能估计一下到元旦前，深圳房价大概走势吗？

未来一个月应该以盘整微跌为主，现在成交量已经下来了，成交清淡了，就容易拿到笋盘，多看盘，到自己心里价位了果断出手。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-12 13:36

@专打火鸡 2015-10-11 13:11:03

我真想找这样的一个时代：工资上涨速度会快于房价的上涨速度，可惜我没有发现过。

哪位能教我？

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@鹏程蛇口 2015-10-11 16:02:48

很容易做到啊，到玉门工作马上就能实现。

@专打火鸡 2015-10-11 18:13:14

房地产业本来就是个资金密集型的行业，话说没有资金流入的地方还值得买房吗？

房价上涨的地方才值得投资，很多看似不合理的东西有其内在合理性。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-12 13:37

@秀满怀 2015-10-12 13:33:41

蛇口研究的深入啊，大神麻烦看下乌鲁木齐的房价以后会咋变，有时间的话可以看看地窝堡机场这边的房价！

乌鲁木齐这类三线城市，自住可以，合适就买入。

投资基本没有收益，已经过了买房赚钱的年代了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-12 13:45

@pdl2388 2015-10-12 13:01:54

的确好帖子，推荐加精华

加精华是要付费的，呵呵。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-12 13:47

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@u_106435102 2015-10-12 10:21:02

楼主看到我，现在重庆和上海征收房产税，是不是意味着房价即将下跌？

楼市的一年四季：一线城市楼市是夏天，行情火热，随时上涨。二线城市楼市是春天，春意盎然，充满希望。三线城市楼市是秋天，秋风瑟瑟，花叶凋落。四五线城市楼市是冬天，冰封雪冻，崩盘在即。楼市有四季，冰火两重天。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-12 13:48

@wangchun8527 2015-10-12 07:32:10

0日央行发布公告，在前期山东、广东开展信贷资产质押再贷款试点形成可复制经验的基础上，央行决定在上海、天津、辽宁、江苏、湖北、四川、陕西、北京、重庆等9省（市）推广试点。

楼主，怎么看,,, 这是量宽的节奏呀!,,,

这个政策去年已经在广东、山东试运行了，应该影响不是很大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-12 13:50

@u_105205821 2015-10-11 22:56:48

楼主请分析天津的房子是否值得投资，未来发展前景

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

天津的供给量还是有些大，所以买房买和平、河西、南开三个教育强区的房子，其他地方的最好不要碰。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-12 21:07

当年狗剩大叔对着地主自豪的庄严宣布，你说老子好吃懒做游手好闲，老子今天要睡你婆娘分你的田。今天狗剩长孙大声呐喊，俺 211 研究生这样的人才，居然工作 5 年买不起帝都新房，房价太高了。应该收房产税降房价，一套免费，二套 10%，三套 50%，四套没收房子，套死那帮炒房客。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-12 21:08

@woai772009 2015-10-12 14:47:09

楼主，现在南京江北新区抄的很火，前两月急拉了一拨，现在能上手么？到年底是否会回调？

如果只是投资，建议买市中心的房子。新区房子溢价高，配套差，升值慢。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-13 22:49

@de20063322 2015-10-13 21:26:55

很精典,谢谢！难得的好贴

谢谢关注，共同探讨。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-13 23:11

@还是免了吧 2015-10-13 22:06:09

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@鹏程蛇口君 ，现在买改善型住宅，是否风险较大，深圳最近好像进去下滑期了

深圳现在成交量下降了，可以多看盘，保持关注，过2个月再下手。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-14 18:18

@kfwb0707 2015-10-14 17:48:02

好东西哦，大家不要光看不顶

谢谢顶贴。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-14 18:19

@x130006 2015-10-14 17:43:07

很好，辛苦楼主发这么有意义的帖

共同探讨

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-14 18:21

@优雅铃兰 2015-10-14 17:05:28

请教楼主大大，本人四线城市四川绵阳，卖了一套非自住房，是在本城再换个大点的（把现在住的出租），还是在二线城市比如武汉，成都、合肥买一套投资（付首付，办按揭）好呢？这三个二线城市哪个值得购买呢，万分感谢~

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

绵阳这类城市房子，只有居住价值，投资买房建议选择杭州和南京，比你说的这三个城市好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-14 18:22

@大佬爱唱歌 2015-10-14 08:34:04

大师你好，坐标南京，刚入手了一套万科在江宁的房子，但在江北新区桥北核心地段还有套 11 年买的房，想问问有没有必要卖掉？

不缺钱，就留在吧，卖出后你的资金做什么用？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-14 18:23

@u_106474122 2015-10-13 23:50:35

大师你好，刚毕业一年，做生意赚了点小钱，想投资上海房子，但是限购，想买 loft 公寓商住两用，因为实在感觉没有好的投资项目，别的生意可能还会亏钱，觉得可以吗这种 loft？大师看到我啊。多谢多谢。

限购买上海公寓是次优选择，可以考虑，公寓的价值在于出租，所以交通很重要，最好的地铁口物业。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-14 18:24

@鹏程蛇口 2015-10-13 23:11:11

@还是免了吧 2015-10-13 22:06:09 @鹏程蛇口君 ，现在买改善型住宅，是否风险较大，深圳最近好像

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

进去下滑期了 ----------...

@还是免了吧 2015-10-13 23:18:52

谢谢蛇口君。

新开的盘，被抢。或者慢慢卖错过了vip优惠期，是否很不划算？

现在成交量下来了，可以慢慢选择，有比较才知道哪个好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-14 18:28

@鹏程蛇口 2015-10-13 23:11:11

@还是免了吧 2015-10-13 22:06:09 @鹏程蛇口君 ，现在买改善型住宅，是否风险较大，深圳最近好像进去下滑期了 ----------...

@还是免了吧 2015-10-13 23:18:52

谢谢蛇口君。

新开的盘，被抢。或者慢慢卖错过了vip优惠期，是否很不划算？

现在成交量下来了，可以慢慢选择，有比较才知道哪个好。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-14 18:29

@u_106435102 2015-10-12 10:21:02

楼主看到我，现在重庆和上海征收房产税，是不是意味着房价即将下跌？

不会的，征税只是象征性，没有多少实际意义。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-14 22:42

@goodbyews 2015-10-14 21:41:03

武汉光谷的房子值得入吗？

武汉，还是核心区的好，新区买房要慎重。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-14 22:43

@u_106474122 2015-10-14 20:27:51

请问大师，投资上海的商住两用公寓好一点（因为限购），还是杭州的纯住宅好？纠结.....多谢大师

杭州住宅，上海商住都是不错的投资标的，哪个方便来哪个。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-14 22:45

@mhalpy 2015-10-14 19:08:09

顶楼主。顺便咨询福田区皇岗路国际村小区多层4楼三房，22年楼龄，业主报价3.8万元每平米。是否值得购买？

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

谢。

可以。四楼不是顶楼就好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-15 01:05

谢谢大家捧场。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-15 01:06

经常有人拿中美房价进行比较，说美国城市20万美元一套200平米的别墅,而北京的高层100平米的房子却要500万人民币，美国的收入是北京的几倍，而房价却比美国高，进而得出北京房价泡沫严重的结论。城市定位不一样，经济发展阶段不一样，房子的属性不一样，北京房价和美国城市没有可比性。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-15 01:54

孟买的房价比北京还高很多，印度比中国还穷，是不是孟买的房价比北京泡沫更严重。纽约平均收入比一般美国小城高的有限，而房价却是小城的10倍以上，是否纽约的房价也有很大泡沫。大城市外来购买力强劲，房价与本地的平均收入比没有关系，只与有购买意愿的人的资金实力有关。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-15 01:55

大城市房子是投资品，具有金融和资本属性，买入后可保值增值。这类房子是古董，数量有限，是稀缺资源，投资价值大。小城市房子是消费品，只具有居住属性，买入后想

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

赚钱很难，这样房子是生活必需品，如同汽车一样，供给量大，买入后贬值也正常。不同城市房子属性不一样，定位不一样，价差巨大很正常。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-15 01:56

也有人拿东京房价暴跌来看目前北京房价。的确，北京和东京都是超级大都市，房价比一般大城市高很多。东京房价暴跌发生在日本城市化完成，经济增速极度放缓的情况下。而目前中国城市化远没有完成，经济还在以中高速增长，因此目前的北京和暴跌时的东京没有可比性，发展阶段不一样。谈北京暴跌为时尚早。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-15 14:05

@275866447 2015-10-15 12:58:06

楼主对万达在各地兴建的文化旅游城怎么看。很多省会城市或者经济较好的城市都在建万达文化旅游城，一般离市中心较远，但都通地铁，商业和教育设施也配套的较好。

远离这种地方投资。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-15 15:47

@文先丞 2015-10-15 14:43:47

鹏程楼主好，请教一下，据说门头沟明年年底通地铁 s1 号线，您怎么看待门头沟楼市前景？有投资价值吗？拜谢

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

太偏僻了，还是好位置的房子值得购买、。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-15 15:48

@275866447 2015-10-15 14:13:23

@鹏程蛇口 2015-10-15 14:05:45.137

远离这种地方投资。

————————————————————

像南昌这样，万达城建在高铁站附近，省政府也搬来的新区呢

————————————————————

@275866447 2015-10-15 14:18:48

我感觉整个南昌的老城区都有些破旧不堪，现在城市的重心在向西北侧发展

————————————————————

南昌这种城市，投资新区要慎重，政府可能没有那么大的财力支持新区发展。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-15 23:26

@文先丞 2015-10-15 19:44:45

谢谢您，烦请再帮忙分析一下，手头有点闲钱，本来已经打算按照楼主之前意见近日出手通州地铁房了，但是今天正式审资质发现我到明年4月才满通州限购要求的年限，就是如果买通州只能干等到明年4月份了。楼市多变，怕明年到时候又涨价，同时听说门头沟生态环境好且快通地铁了，

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

就很犹豫——是现在去买门头沟，还是等到明年4月资质达标了买通州，睿智博学的楼主，您觉得呢？小老百姓，挣钱不易，盼楼主指点。

--------------------感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

肯定是通州，或者其他北京地段好的地方买房，门头沟太偏了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-15 23:27

@美的追求社会进步 2015-10-15 20:40:07

楼主 分析下 大厂房价走势呗 京唐城际铁路今年开始建设 大厂和燕郊设站

--------------------感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

大厂里面到处是机器的轰鸣声，到处是卡车拉货行走，不适合生活啊，还容易出交通事故。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-15 23:31

@nobodycareyou 2015-10-15 15:58:11

不吹不黑，去年10月入手蛇口一套（家庭第三套，离婚了搞的），后来什么政策啊，自贸区啊都给赶上了，现在一边还贷款一边过普通日子。

--------------------感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

决策正确，买房改变生活，买房改变人生。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-16 14:27

@1278298787 2015-10-16 13:43:23

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主，您好！求给个方案，坐标绍兴市心，勉强算三线吧，附近有新城建设无人气但全是高档小区，晚上无人配套欠缺但是房价已经很高，将来大家都知道会是新的市中心因为政府已搬往新区，要不要买？总体讲绍兴这个地方房子是否只有居住价值了？

你说的没错，绍兴只有居住价值，如果买房，还是核心区教育发达的地方好。

新区的配套需要很多年，绍兴这类三线城市，未必能有足够的人口流入撑起新区。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-16 14:30

@鹏程蛇口 2015-05-09 15:23:18

中国最有投资价值的 11 个城市：

北京、上海、广州、深圳、厦门、天津、南京、杭州、重庆、武汉、成都。

@lb 的皇帝 2015-10-16 13:06:05

青岛 大连

青岛大连，还是算了吧，38 元的大虾背后的支撑是暴力和欺诈，投资置业这种地方还是小心为好。

和青岛相比，大连更糟糕，看看大连财政和人口都以 20%

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

的速度断崖式下跌，可想而知，未来如何。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-16 14:33

@nobodycareyou 2015-10-15 15:58:11

不吹不黑，去年10月入手蛇口一套（家庭第三套，离婚了搞的），后来什么政策啊，自贸区啊都给赶上了，现在一边还贷款一边过普通日子。

@鹏程蛇口 2015-10-15 23:31:32

决策正确，买房改变生活，买房改变人生。

@fion777 2015-10-16 12:53:26

大哥，请问珠海车位值得投资吗？求指引

车位目前不能贷款，没有杠杆，

长远来看，稀缺的车位值得投资，可是即使一线城市，很多车位依然价格不高，停车费依然便宜。

国人还没有付高价停车的概念，政府也不支持，所以投资车位需要熬，未来如何，要看是否放开停车位租赁价格，政策鼓励与否影响很大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-16 14:40

孟晓苏：中国大陆经济增幅跌破8%已经三年，现在连保“7”也困难，原因就在于经济发展缺少主引擎拉动，房地

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

产支柱产业引擎“熄火”或“怠速”，在没有寻找到新的增长点之前，不应过早放弃原有的经济增长点及主导产业。不应把主引擎熄火再去另搞技术创新和结构转型。而应该启动双引擎，实现双中高’。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-16 22:18

奥克斯空调，这个可以有。

意大利灯具，日立洗衣机，这个在深圳还真是难买。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-16 22:33

奥克斯空调，这个可以有。

意大利灯具，日立洗衣机，这个在深圳还真是难买。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-17 12:04

@bblackeyes 2015-10-16 19:29:58

楼主，上海 96 年的老公房，会不会贬值啊？

上海房子，只是涨多少的问题，不存在贬值空间。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-17 12:18

@bblackeyes 2015-10-16 19:29:58

楼主，上海 96 年的老公房，会不会贬值啊？

上海房子，只是涨多少的问题，不存在贬值空间。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-17 12:32

@奔腾心情酸爽 2015-10-17 10:16:06

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主，广州南沙自贸区，想改善住房，买中心区域，地铁站傍的新楼盘怎么样？谢谢楼主

南沙远离主城区，不看好，还是广州核心区买房好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-17 12:33

@秀满怀 2015-10-16 23:05:13

楼主，我现在还未结婚，买房的话是买距离工作地方近的地方（我们单位在城市的西北角），还是在市区买个学区房好？

看自己将来需要了，觉得需要什么房子，买什么房子。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-17 15:23

@奔腾心情酸爽 2015-10-17 13:31:41

楼主，主要是我现在在广州南沙工作，也在南沙住，谢

自住肯定是就近买了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-17 15:24

@fion777 2015-10-17 14:33:40

楼主大哥，在珠海想小房换大房，该现在还是观看明年呢？谢谢楼主

现在换吧，国家希望楼市涨，在刺激楼市。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-17 15:25

欢迎大家共同交流，探讨房地产投资。

QQ 群：

天涯房产交流-鹏程 2 群， 478629835

新浪微博：

http://weibo.com/u/3895107933

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-17 15:26

一线城市，郊区集中大量高端岗位，比如码农等，大量外地学霸云集，那么一线郊区地铁盘不缺购买力。郊区新建中小学因为家长素质高，学生生源好也会成为名校。而二线以下城市郊区大多是工厂批发市场，外来人口不高端，缺乏购买力，新建学校也不会成为名校，所以郊区买房要分城市，不同城市结果大不同。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-17 21:39

@yeningye 进步中 2015-10-17 16:29:25

楼主，我在老家四线城市（县城）有两套房子，一套自住，一套是 2013 年买的 160 平的商品房，本打算做投资，但是现在感觉县城的房子已经无升值可能，打算卖掉，但是卖掉后又不知做何投资，你认为是卖掉好还是继续持有放在那好呢？

县城是六线，投资买房不可能赚钱。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-18 02:28

@yeningye 进步中 2015-10-17 16:30:25

还有，楼主你怎么看待长沙的房产，在长沙买房投资可行不

长沙供给量太大，自住可以，投资房子赚钱很难。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-18 02:31

@薄荷绿茶 1129 2015-10-17 15:59:28

楼主，前段时间我说我想买深圳关外热门地区龙华新区的地铁两房投资，最近在看，横盘没涨了，总价也微降了 10 万，但是目前价格还是不低，现在有了心仪的房子，不知道该不该出手，能买下来，就是费劲点，上涨空间不知道大不大。你怎么看呢？

最近成交量小了，可以多看盘，找笋盘，遇到笋盘可以入手，房价长期趋势只会涨。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-18 02:35

@fyfhaa 2015-10-17 19:32:59

楼主，不知道您对龙岗的万科麓城怎么看？本人成家有三岁小孩，万科这次很聪明打起教育牌，小区内配有麓城外国语小学，重金打造，今年九月招生。正在销售的三期要 18 年入伙，打算入伙时转手，或者小学不错的话自住。可以下

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

手吗？犹豫的是地段和升值空间。

短期持有新盘，好好考虑一下，多了解，我不熟悉这个盘。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-18 10:19

@鹏程蛇口　　3985 楼　2015-10-18 02:31:00

@薄荷绿茶 1129　　2015-10-17 15:59:28

楼主，前段时间我说我想买深圳关外热门地区龙华新区的地铁两房投资，最近在看，横盘没涨了，总价也微降了 10 万，但是目前价格还是不低，现在有了心仪的房子，不知道该不该出手，能买下来，就是费劲点，上涨空间不知道大不大。你怎么看呢？

@薄荷绿茶 1129 2015-10-18 09:26:03

最近成交量小了，可以多看盘，找笋盘，遇到笋盘

嗯，我是在看笋盘。再问下你，还是龙华新区最热的地方，我买个二手两房压力一般般，买个二手 89 三房有些肉痛，要苦个 1 年多，我在犹豫，到底要不要冲一下三房。这个片区三房是主流，两房稀缺，兼有投资和可能老人来住的意思，哪个划算。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

89 的三房吧，苦点不怕。房价总体趋势是向上的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-18 10:20

@奔腾心情酸爽 2015-10-18 09:04:11

楼主，你好，广州房产税楼主预测一下什么时候开始征收？

不要担心房产税，还早着呢，即使征税，对广州也影响不大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-18 11:24

大城市房子是投资品，具有金融和资本属性，买入后可保值增值。它们是古董，数量有限，是稀缺资源，投资价值大。小城市房子是消费品，只具有居住属性，买入后想赚钱很难，它们是生活必需品，如同汽车一样，供给量大，买入后贬值也正常。不同城市房子属性不一样，定位不一样，价差巨大很正常。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-18 22:29

@sx2012060311i 2015-10-18 17:05:06

楼主，您好!人在内地，想过两年去广州，因为限购所以想在增城新塘先买个小两房。您看可行吗？

广州买房，最好是市区。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-18 22:32

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@白白熊猫小姐 2015-10-18 15:02:36

楼主，请教两个上海房市的问题：

1，怎么看上海浦西和张江的房子增值潜力？浦西老城区位置好，但是工作机会不多，相应的需求支撑小，张江码农多，需求旺盛，且近一年张江涨幅高于浦西，均价也与浦西差不多的位置相近了。

2，同一个位置，同样面积的次新三房，叠加跃层和联排别墅哪个增值空间大？别墅的优势在于稀缺性，而上海这样的南方城市别墅太潮湿，住起来不太舒服。

谢谢！

——————————————————————

浦西好位置和张江都不错，买房都会受益不错。不同的客户群，没有多少可比性。

自住，喜欢什么买什么。如果投资，好位置的大平层比跃层和别墅增值空间大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-18 22:53

@treelove14 2015-10-18 18:43:51

@liayezi 46楼 2015-05-10 17:48:00

楼主说的有理有据，那请问保定的房价会怎样，国家京津冀规划出台后部分楼盘已经涨了2千了，刚收到银行又降息了，保定会跟随大势涨吗？

————————————————————————

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

围绕北京一圈炒作一遍然后　没有然后

北京周边，类似保定这种地方都是炒作，真没有投资价值的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-18 22:58

@型男心语　　281 楼　2015-05-12 14:36:00

@babyinarm　　2015-05-12 12:50:34

楼主能分析下南沙自贸区吗？谢谢了。

@韩惜筠 2015-10-18 20:23:19

@鹏程蛇口　　2015-05-12 13:01:04

这种偏僻的地方，发展起来需要时间的，而且生活配套设施缺乏，教育医疗资源近乎为零，如果可能，还是在市区买好。

买房的陷阱中有开发区陷阱，南沙类似开发区吧，

楼主说弱二线以下城市投资的话不建议，谈何房托，不要带污辱性的言辞

谢谢支持。

那种动不动就骂别人房托的人，都是脑残，中国这么大，

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

怎么可能有人托得起全国房价。

这种脑残的人，大多懒惰贪婪，注定一辈子生活在底层，一辈子买不起房。

他们不是不想有房子，而是想要免费的房子。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-19 14:22

@15872451287 2015-10-18 23:43:43

一线房拖，为保一线，贬了 3-4 线，和那张大伟一个调调

就你这样的脑残，也就是瞎喊喊而已，智商低，一辈子交智商税，注定一辈子住老鼠洞。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-19 14:23

@山河冷落 2015-10-19 10:38:13

请楼主评论下郑州的房市。现在还在小幅上涨。上月新房均价居然超过万元！楼主认为郑州楼市还会上涨吗？

郑州还会涨，9000 万河南人是郑州购买力的坚强后盾。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-19 14:24

@鹏程蛇口 2015-10-18 22:32:33

@白白熊猫小姐 2015-10-18 15:02:36 楼主，请教两个上海房市的问题： 1，怎么看上海浦西和张江的房子增值潜力？浦西老城区位置好，但是工作机会不多，相应的需

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

求支撑小，张江码农...

@白白熊猫小姐 2015-10-19 10:25:16

楼主能说说大平层比别墅增值空间大的理由吗？

同样价格的情况下别墅土地更有稀缺性啊。

地段决定一切。土地的价值是由地段决定的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-19 14:25

@亏损的尽头1 2015-10-19 12:53:28

@鹏程蛇口 903楼 2015-05-16 09:20:00

去年以来陆续推进的各项改革措施，会逐步发回效用，经济转型一旦成功，未来发展空间就打开了。

关于这一块，楼主能否展开谈谈。

自己找相关资料多读读，不是几句话能说明白的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-19 14:26

楼市投资之一线：一线楼市供给有限而需求旺盛，供不应求是常态，好位置新房次新房人人喜欢，可价格高企钱不够。买入市中心老破小，地段好，满足居住、读书、工作需求，先上车再说，有条件了再改善。一线的房价在飞奔，不上车步行追赶，距离会越来越远，原本可以买入老破小等下

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

去却只能买厕所了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-19 14:28

当年狗剩大叔对着地主自豪的庄严宣布，你说老子好吃懒做游手好闲，老子今天要睡你婆娘分你的田。今天狗剩长孙大声呐喊，俺 211 研究生这样的人才，居然工作 5 年买不起帝都新房，房价太高了。应该收房产税降房价，一套免费，二套 10%，三套 50%，四套没收房子，套死那帮炒房客。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-19 14:32

贪婪的狗剩孙子虽然进了城，注定一辈子住老鼠洞。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-20 02:03

@下一个天亮 8800 2015-10-19 21:57:58

楼主，南通的房子现在适合出手吗

南通只适合自住购买。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-20 20:12

@lengyc 2015-10-20 14:47:57

来深圳 10 年了，我在深圳有房。但是看到房价远超大众收入，而且深圳大部分房子都是海沙房，令人担忧。与国外其它大城市比房价，也要考虑收入，产权时间，房屋质量的对比。

房价是供求关系决定的。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

海沙确实是个问题，相信很多城市都存在这个问题。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-21 11:03

@zzpzmc 2015-10-20 21:16:02

楼主，贵阳的房子怎么看？？

贵阳房子是大坑，供给巨大，需求有限，买入不要想挣钱。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-22 00:13

@u_106615247 2015-10-21 18:34:35

楼主，我想问一下，中山的房子是否值得买来投资。据说将要在深圳中山建深中大桥。

中山房价低是有原因，最好不要投资。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-22 00:16

为什么中山房价低

中山处于珠三角的西部，在珠三角九城中，经济总量排名第六，人均可支配收入排名第五，房价排名最后。中山地处经济发达的珠三角，制造业强悍，民间富裕，可房价一直不高，与其经济发展水平和人均收入不相符。

中山市是中国4个不设市辖区的地级市之一，前身为香山县，下辖辖6个街道、18个镇。中山经济发达，各镇经济独具特色，五金制品、电工灯饰、休闲服装、红木家具、电

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

子音响、纺织服装等产业具有全国竞争力。

中山很特殊，是全国少数几个没有市中心，直接下辖镇的城市，市对各个镇几乎是没多少实际控制能力，各个镇的财政独立，自由度很高，每个镇都有自己的中心区。中山城区首位度不够，配套设施落后，曾多次被媒体披露“城不像城、镇不像镇”，一直还是像以前的香山县城模式，同时，中山各镇区又是各自为政，各有各的中心区，人流量也散落在各个镇区，甚至比城区人流量还大得多。 因此市区对各个镇根本没有办法形成有效的吸血机制。

珠三角九城，不仅有广州,深圳两个一线，还有佛山、珠海、东莞等其他六城，中山在其中属于中游，并不突出。广深双强几乎将广东最优质的资源吸收殆尽，从全省各城市吸血，中山也只有向这两个城市供血的份。在这种情况下，中山不仅不能对中山以外的城市吸血，还会因被广深吸血而造成失血。

中山的产业以制造业为主，本地人大多比较富裕，有工厂或者物业出租，经济条件良好，虽然他们是收入高，由于大多数人拥有自己的自建房，没有购房需求，外地来的从业人员的收入一般，由于大多在工厂工作，工厂有宿舍，也缺乏购买商品房的欲望，因此中山的商品房需求量比较小，房价长期处于低位。

由于没有强大的中心城区，中山房价的另外一个特征是

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

各地房价平均，不像其他城市，中心城区的房价明显的高于下面的市镇。

从中山这个案例我们可以得到一些启示，就算你是发达地区，由于缺乏商品房购买力，缺乏聚集能力，也没有吸血能力，房价就不可能高企。房价能够保持高企，不仅本地经济要发达，而且需要在区域内有聚集能力，能够把周边城市的购买力吸引到本城市。

不同城市GDP\人均收入\房价比较

序号 城市 GDP总量（亿元） 人均GDP（元） 城镇居民人均可支配收入（元） 住宅均价（元/平米

1广州 16706 129242 42564 17468

2深圳 16002 150551 44650 30719

3厦门 3273 87762 39625 21162

4南昌 3668 70752 29091 8850

5中山 2823 88953 43046 005

与中山相比，厦门是另外一个典型，厦门的经济总量在全省排名第三，可是房价在全省确遥遥领先，始终排名全省第一。

虽然厦门的经济表现在全国、全省并不突出，由于具有良好的山海资源，自然景观，气候优越，吸引了来自福建全省的购买了，加上厦门岛内地域狭小，供给量有限，使得厦门房价长期上涨，保持全国房价第四的高位。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

南昌作为江西省城，拥有全省最好的医疗、教育资源，对全省有一定的聚集作用，吸引全省的购买力，所以南昌虽然人均GDP和人均收入都低于中山,但是房价均价比中山高，考虑到南昌核心城区房价比郊区高很多，如果比较最高房价，两市的差距会更大。

房价与一个城市的GDP总量、人均GDP、人均收入关系不大，更多的是与这个城市的区域聚集能力有关，能否吸引周边城市的购买力是房价高低的重要因素。思考明白中山房价为什么低，也就明白房地产如果投资了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-22 12:54

@海信电视真的烂 2015-10-22 02:33:19

好久不来了，楼主竟然还在坚守，不过装睡的人是叫不醒的，有时候温水就是青蛙最好的归宿

温水煮青蛙，大多结果会如此吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-22 23:36

@梓竣妈 2015-10-22 18:32:58

请教楼主，因为种种原因今年把北京房产卖了。打算到成都买房落户，是像买一个90平米以上自住落户。再买个小户型学区房投资，这个方法可行吗？成都的房产还有投资价值吗？谢谢了！

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

不错啊，成都房价不高。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-22 23:37

@鹏程蛇口 2015-05-09 15:23:18

中国最有投资价值的11个城市：

北京、上海、广州、深圳、厦门、天津、南京、杭州、重庆、武汉、成都。

@lb的皇帝 2015-10-16 13:06:05

青岛 大连

@鹏程蛇口 2015-10-16 14:30:31

青岛大连，还是算了吧，38元的大虾背后的支撑是暴力和欺诈，投资置业这种地方还是小心为好。

和青岛相比，大连更糟糕，看看大连财政和人口都以20%的速度断崖式下跌，可想而知，未来如何。

@庭院深深121 2015-10-22 21:14:58

去掉均价低于一万的重庆，成都就差不多了

重庆，成都的区位决定了将来肯定能发展成千万人口的大城市，这两个城市的问题是供给量太大，供大于求，造成房价低，不上涨。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-24 00:57

@嘿芝麻君 2015-10-23 23:51:24

这几天才看到楼主的帖子，迫不及待地看完，后悔没早点看到，同个盘置换比年初多花了40万。想请教楼主一下，对于厦门，从现在开始到16年年初的房价趋势你怎么看呢，有想再做点投资

短时间价格不好判断，长期看，价格肯定会涨。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-24 00:59

@zzpzmc 2015-10-20 21:16:02

楼主，贵阳的房子怎么看？？

@鹏程蛇口 2015-10-21 11:03:59

贵阳房子是大坑，供给巨大，需求有限，买入不要想挣钱。

@ythwgh820622 2015-10-23 23:30:36

楼主，不知道对昆明房子有研究吗，家里人想买个小公寓投资下，回报高点，在县城，租房收益率不高，4-5%的样子，哎，还是在昆明淘一个靠近好学校或好医院，或靠近地铁口的二手小房子，以期获得比4%高一些的租金回报，也顺便抵抗下通胀（估计那个几万亿放水是真的，再加上货币发

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

行的绝对数现在太大了，不得不防啊)。真心请教楼主，记得你在大鹏的帖子有过不少发言哈

县城房子，肯定赚不到钱，昆明买，最好是好位置的学区房。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-24 12:18

@332302775 2015-10-23 22:59:09

第二届“千强镇”前２０位名单依次是：江苏昆山市玉山镇、广东东莞市虎门镇、江苏常熟市虞山镇、上海闵行区莘庄镇、江苏苏州园区娄葑镇、浙江萧山区宁围镇、江苏张家港市杨舍镇、浙江绍兴县杨汛桥镇、广东东莞市长安镇、河北丰南区丰南镇、广东番禺区新造镇、浙江诸暨市大唐镇、上海闵行区梅陇镇、浙江乐清市柳市镇、广东南海区大沥镇、上海宝山区高境镇、上海闵行区七宝镇、浙江诸暨市店口镇、广东东莞市石龙镇、广东中山市.....

柳市是低压电器的王国，正泰、德力西名扬天下，工业制造的强悍并不能说明房产投资的价值。当地人有房，外地人不买房，供给海量，谁是目标群体。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-24 19:55

@鹏程蛇口 4086 楼 2015-10-24 00:59

@zzpzmc 2015-10-20 21:16:02

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主，贵阳的房子怎么看？？

@鹏程蛇口　2015-10-21 11:03:59

贵阳房子是大坑，供给巨大，需求有限，买入不要想挣钱。

@ythwgh820622　2015-10-23 23:30:36

楼主，不知道对昆明房子有研究吗，家里人想买个小公寓投资下，回报高点，在县城，租……

@ythwgh820622 2015-10-24 12:10:23

好学校，好初中，好高中旁几乎都是二手房子，新房几乎没有啊，另外公寓的水电太贵，产权太短，一般40、50年吧。我个人还是倾向买二手小房子，但得花时间慢慢淘，新房性价比不是很高，昆明房子供应量太大，大部分地方房价从去年到今年降了10%_15%，城市中心降得不多。房产中介最近两年日子也不好过，昆明毕竟是三线城市，消费也不算低，人口在六七百万的样子，每年人口流入量不大，但也没有减少。

对，二手学区房值得关注。

新房溢价太高，远离。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-30 17:45

@芳草悠悠 2015 2015-10-30 16:10:58

@鹏程蛇口.楼主，您好！请教下广州珠江新城的情况。去年有朋友在珠江新城购入一学位房，最近和中介聊天据说有 20%的涨幅。近期，想在珠江新城购买小的公寓，现在入手合适吗？明年东塔、天汇广场等高端写字楼应该会陆续进驻，是不是现在仍有投资价值？期待您的回复，谢谢！

还是买住宅吧，公寓和写字楼不看好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-10-30 18:48

@高跟鞋么么哒 2015-10-26 23:55:53

@鹏程蛇口 8 楼 2015-05-09 15:23:00

中国最有投资价值的 11 个城市：

北京、上海、广州、深圳、厦门、天津、南京、杭州、重庆、武汉、成都。

珠海呢？這一年漲價了 15-20%了

珠海房价不低，且一直在涨，珠海的房价主要靠外地支撑，当地经济懦弱。

这种地方，我是不碰。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-01 10:38

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

是

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-01 10:41

@duoduo20080708 2015-12-01 10:25:43

贵阳核心区的房子楼主如何看，中心区 4 房，约 200 万，有入手价值吗

贵阳的供给量太大了，而当地经济懦弱。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-01 10:42

@浩楠之父 2015-12-01 00:25:35

楼主你好，天津重点学区房，地点在五大道，可是房龄四十多年的老房子，单价 4 万，总价 300 多，目的给儿子上学用，是否能出手，请指点一二，多谢！

可以买同样学区的小面积低总价的。小房子获得学位，然后出租，自己可以在附近租住一个面积大的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-01 12:33

@浩楠之父 2015-12-01 00:25:35

楼主你好，天津重点学区房，地点在五大道，可是房龄四十多年的老房子，单价 4 万，总价 300 多，目的给儿子上学用，是否能出手，请指点一二，多谢！

可以买同样学区的小面积低总价的。小房子获得学位，

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

然后出租，自己可以在附近租住一个面积大的。

@浩楠之父 2015-12-01 12:16:31

你好 楼主 您建议什么时候出手 我打算今年春节前后买，还是明年七八月份买好？

早点买入吧，目前政府在救市，鼓励房地产交易。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-01 12:33

@浩楠之父 2015-12-01 00:25:35

楼主你好，天津重点学区房，地点在五大道，可是房龄四十多年的老房子，单价 4 万，总价 300 多，目的给儿子上学用，是否能出手，请指点一二，多谢！

可以买同样学区的小面积低总价的。小房子获得学位，然后出租，自己可以在附近租住一个面积大的。

@浩楠之父 2015-12-01 12:16:31

你好 楼主 您建议什么时候出手 我打算今年春节前后买，还是明年七八月份买好？

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

早点买入吧，目前政府在救市，鼓励房地产交易。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-01 12:34

@浩楠之父 2015-12-01 00:25:35

楼主你好，天津重点学区房，地点在五大道，可是房龄四十多年的老房子，单价 4 万，总价 300 多，目的给儿子上学用，是否能出手，请指点一二，多谢！

可以买同样学区的小面积低总价的。小房子获得学位，然后出租，自己可以在附近租住一个面积大的。

@浩楠之父 2015-12-01 12:16:31

你好 楼主 您建议什么时候出手 我打算今年春节前后买，还是明年七八月份买好？

早点买入吧，目前政府在救市，鼓励房地产交易。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-01 15:42

@四月花开半夏 2015-12-01 12:42:32

英明的楼主，看到我！可以谈谈凤岗吗？现在已经涨的一塌糊涂了，我才开始考虑买房！好郁闷！

（来自天涯社区微论客户端）

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

能在深圳买，在深圳买，不能深圳买，买凤岗便宜的二手房。价格确实高了

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-01 16:52

@happycomeon 2015-12-01 16:40:09

本人在4线有一套校园里的房子，小三房，租金每年15000元，买家出价27万。

在中部二线城市国家级新区购置了新房，公积金贷款，对冲后自己承担不到800元每月，准备在新房附近再购置一门面房。首付还欠30多万，商业按揭办下来大约每月4000元。

现在问题来了，我是卖掉小三房还是以房抵押贷款，如果抵押贷款，偿还贷款压力有点大，不过门面租出去了，就没有什么压力。卖掉的话又觉得价格不合算，毕竟租金以每年涨一千的.....

门面考虑的问题太多了，目前各城市能买到的门面基本赚不到钱。建议还是到一些的城市买普通住宅吧，

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-01 20:54

@你能要点碧莲吗 2015-12-01 20:05:49

蛇口兄，针对目前商铺，门面房等等，说说你的看法吧！租售比，投资回报率和风险，等方面

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

商铺，门面不懂，不碰。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-01 20:55

@xiaobuyu123 2015-12-01 17:26:36

楼主有眼光，天津好地段房价近期暴涨啊！天津鼓楼，这种二级地段，房价已经3万出头，不知道还有没有升值潜力。另外，房产税近两年出台，会平抑房价吧？请楼主指点一下吧

房产税对于大城市房价没有影响。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-01 20:56

@m518033 2015-12-01 20:15:32

今天正式过户完成纪念一下，中间过程小有波折但有惊无险总体顺利。

同时感谢楼主几个月前指明方向。

恭喜买入。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-02 00:14

@鹏程蛇口 4739楼 2015-12-01 20:55

@xiaobuyu123 2015-12-01 17:26:36

楼主有眼光，天津好地段房价近期暴涨啊！天津鼓楼，这种二级地段，房价已经3万出头，不知道还有没有升值潜力。另外，房产税近两年出台，会平抑房价吧？请楼主指点

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

一下吧

房产税对于大城市房价没有影响。

@xiaobuyu123 2015-12-01 21:12:04

楼主觉得天津房价能到多少？能到北京的一半吗？

天津房价最终是北京的四分之一。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-02 19:19

@四月花开半夏 2015-12-02 11:33:23

亲爱的楼主，为啥前几页的全删除啦？

搞不清，为啥删了。估计是小编的问题吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-02 19:21

@上班如度假 2015-12-02 10:23:03

@鹏程蛇口 4709 楼 2015-12-01 10:38:00

是

麻烦楼主点评下武汉楼市

刚买入距离武昌火车站约 5 公里 地铁新房

房价 3000 出头 自己单位集资房

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

楼市投资之武汉：武汉九省通衢，未来的高铁中心，国内三大高教中心，京沪广渝四个国家中心城市交点，长江中游城市群核心城市，地理位置及其优越，发展空间不可限量。武汉的问题是供给量太大，软件环境有待改善，人口、资金流入不明显，所以这些年投资武汉房产基本没有收益，假以时日，相信投资会有空间。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-02 19:23

楼市投资之一线：一线楼市供给有限而需求旺盛，供不应求是常态，好位置新房次新房人人喜欢，可价格高企钱不够。买入市中心老破小，地段好，满足居住、读书、工作需求，先上车再说，有条件了再改善。一线的房价在飞奔，不上车步行追赶，距离会越来越远，原本可以买入老破小等下去却只能买厕所了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-02 19:24

楼市投资之二线:二线城市人口、资金还在持续流入中，良好的教育、医疗条件吸引周边购买力，投资二线要看新型产业是否在聚集，第三产业占比是在否增加，工业城市要小心。二线部分城市供过于求造成楼市长期低迷需注意，二线规划新城多，看起来很美，不是都能实现的,远离主城的新城投资不碰。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-02 19:28

楼市投资之三线：三线楼市供过于求，人口流入有限，

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

当地人喜欢买新房，有“处房”情节，新房有溢价，因此买入好地段次新房是不错选择，性价比高。新区或老破小要小心，三线财力有限，新区规划宏伟却可能因人口流入有限烂尾。经济发展，住房升级，老破小无人接盘，拆迁艰难，长远看价值趋于零。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-02 19:30

楼市投资之四线及以下：四线以下城市严重供过于求，人口持续流出，新区现在是鸟巢，将来是鬼城。老破小拆不动，未来没人住。缺少就业机会，年轻人到大城市谋生带走的是全家的财富。还乡团购买后被套，首付资金的消耗加上贷款记录，彻底葬送了自己在一线买房的梦想。四线以下房产是投资噩梦，货币粉碎机。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-03 08:38

@雪恋白鹭飞 2015-12-01 21:51:32

我挺看好合肥这座城市的，近年来，找准了自己的定位，厚积薄发，承接长三角转移的产业，取得了比较不错的发展。滨湖新区的建设说实话也有些超前了，合肥是将它作为商务区打造的，听说合肥正在积极申请国家新区，如果能申请上算是一个重大利好，短期来看有待进一步观察，不如较为成

拿合肥和武汉比，类似拿南京和上海比，定位不一样的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-03 08:38

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@jewelmodeller 2015-12-02 21:17:31

请问深圳的房价会有回调吗，最近 2 年内什么时机出手买比较好？

一线的房价，长期看是涨的，至于短期的波动，不好预测。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-03 08:40

@地球爱我 ABC 2015-12-02 23:32:54

楼主，我想问一下，现在这种形势，在河北燕郊买一个一居的，还是回长沙买个二居的。。

~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~

以 10 年为周期看,长沙的房价根本不会涨，燕郊必涨，涨多少？取决于是否方便进出北京，具体说具体进出东四环就可以了，够吃了！燕郊的咖喱角落就不要买了，不能方便进出北京，就不值钱了！

说的没错，燕郊的房子肯定比长沙有价值的多。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-03 08:42

@he_shen 2015-12-02 13:32:14

楼主所言真是肺腑之言。

想详细咨询一下：

1： 通州的房子，商住两用房有多大投资价值？在通州

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐
~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~

严格限购的情况下，只有购买商住两用的资格；

2： 楼主如何看待大兴亦庄的片区的房子，打的京津冀，环渤海的牛叉概念；

3： 以上两个，和市区内学位房比较起来，投资价值如何？是否还是市区内的回报更高？

望不吝赐教。

商住两用是给没有房票的人准备的，投资价值有限。

亦庄的房子和市内学区房的投资价值都不错。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-03 14:30

@gongzuotuijian 2015-12-03 12:22:31

楼主，如何看待最近恒大投资建设的海南海花岛，铺天盖地的广告，值得入手吗

海南房子供给量巨大，投资远离。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-03 14:31

@he_shen 2015-12-02 13:32:14

楼主所言真是肺腑之言。

想详细咨询一下：

1： 通州的房子，商住两用房有多大投资价值？在通州严格限购的情况下，只有购买商住两用的资格；

2： 楼主如何看待大兴亦庄的片区的房子，打的京津冀，

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

环渤海的牛叉概念；

3： 以上两个，和市区内学位房比较起来，投资价值如何？是否还是市区内的回报更高？

望不吝赐教。

@鹏程蛇口 2015-12-03 08:42:02

商住两用是给没有房票的人准备的，投资价值有限。

亦庄的房子和市内学区房的投资价值都不错。

@he_shen 2015-12-03 10:07:08

亦庄的房子，环渤海圈儿，整了好几年了，不知道后续上涨动力在啥地方？这个区域看

不清。通州的发展对这边影响有多大？

@he_shen 2015-12-03 11:00:47

亦庄也是搞开发区。看了“十大陷阱”，都不敢投了：(。

鹏兄可否分析下？未来的增长动力来自于哪里？年10%能有吗?

亦庄确实是开发区，未来北京都不搞工业了，工厂大多迁往外地。开发区也会变成商务区。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-03 14:32

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@我要变身大富婆 2015-12-03 11:22:34

楼主，江门是几线城市？

_____

四线。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-08 21:15

@你能要点碧莲吗 2015-12-03 19:38:06

不看好合肥，整个安徽有钱人都去南京消费，尤其是皖南地区，至于承接产业转移，中部，中东部很多城市，省会都在做！至于中央商务区，更是搞笑，不要说省会城市家家都在弄所谓新区，新城，商务区等等，就算很多地级市，县级市都在搞，规模也都不小，规划也都高大上！这个不算什么利好吧？我反倒觉得弄不好，省会的商务区也是大坑

_____

一般省城的中央商务区确实是大坑。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-08 21:16

@大头露露的妈妈 2015-12-04 13:34:10

楼主你好，看到我哦。请教个买房子的问题。本人在苏州工业园区上班，园区的房子涨了很多，已经买不起，可以到附近的正仪镇买吗？ 正仪行政上属于昆山市，位置上离苏州园区很近。主要的一点是正仪房价目前很低，相比较苏州园区。正仪均价在6K左右，苏州园区在2万左右。开车从园区到正仪也就15-20分钟。考虑那边房子还有个原因，

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

规划中的S1（上海花桥-苏州市区）明年开建，在正仪镇有个站点。长远看，正仪还是有发展的。另外.....

不了解那边。

买房不一定买新房，可以看看园区的二手房是否可以。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-08 21:17

@黑白WD 2015-12-04 09:38:31

楼主，我湖北 三线城市 襄阳的，房价均价五千左右，人在外地，想在老家买套房子，贷款还个十年，怎么样

三四线的房子不要买入，基本上只能是赔钱。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-08 21:18

@万水千澜 2015-12-03 23:24:47

期盼群主给断断山西大同的房价走势 ，先感谢！

大同房价没有最低，只有更低。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-08 21:20

@咕嘟咕嘟冒个泡 2015-12-04 18:04:26

鹏程君,我曾在您的另一个帖子里很您探讨过，并得到了您的点评，非常感谢！今天我又遇到了一件买房的事情，很想听听您的建议，不胜感激.

我在帝都，现在没有资格买房子了.最近中介向我推荐

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

了法院拍卖的房子，不受限购限制，所以就又活心了.房子是个2居室，同一小区市场报价在450万，拍卖价是392万，当然最后成交价不确定肯定会比392高.但估计会在400万左右. 今天去看了小区和物业，还真相中了,感觉是个不错的物业. 和中介.....

您说的没错，这种房子最大的风险是房主赖着不走，中国的法院，强制能力不行，对于恶人缺乏有效的制衡手段。所以要搞清楚风险，这个价格是可以接受的。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-08 21:23

@就爱喝可乐ABC 2015-12-04 14:48:09

请问楼主，太原的房子近期可以买入吗？

只能自住，投资没有价值。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-08 21:24

@mxsfglt 2015-12-04 20:26:39

还有，有朋友近期在天津河西小白楼附近买的精装修商住房，2万左右一平，听说年限极大可能从50年转为70年，据说开发商已在运作，因地段好，请问这样的商住房能买不？还是尽量买大产权的二手房？请帮分析分析！谢谢！

天津市区的住宅可以考虑。天津的商住是大坑。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-08 21:25

@宇宙第一穷人 2015-12-08 00:05:15

中国现在最大危机是人民币对外贬值，一旦趋势形成，各路资金将会疯狂出逃。

相信这个的，不仅这辈子受穷，下辈子还会受穷。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-08 21:28

@白云朵朵游蓝天 2015-05-28 12:50:47

楼主，天津最近公积金首付2成了，天津的房子卖不动了么？如果今年内入手天津的楼盘，考虑性价比和孩子入学，您有什么建议或推荐么？谢谢

@鹏程蛇口 2015-05-28 15:13:31

和平、河西、南开三个区的教育质量好，建议买这三个区的房子。

@明朗星空715 2015-12-08 10:36:06

LZ,用了两天时间,看你回复和评论就看了16页.庆幸你的10大陷阱都没入过.

我们两口子32岁,作为独生子的一代,2014下半年抄底和2015年上半年,卖了原自住房改善了自家住房兼学区后,又给婆家买入养老次新房,即:楼层低,房型好,房龄9年的养

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

老住房.并且完成了和两家老人距离"一锅粥"的距离,还兼顾了孩子的学区.

现在有个问题就是老人腾出来的旧房子.我母亲旧房子地处和平,我无需考虑.但婆家的老房子在河北区,目前租金2500.....

长远看，北京的公寓和天津好位置的住宅，未来收益应该差不多。

北京的公寓，建议最好买入总价100万左右，小面积，靠近地铁口的，这样的公寓租金高。总价低的未来也容易出手。

天津的房子，建议只买和平、河西、南开的房子，学区好更好。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-08 22:31

@雪酿 2015-12-08 21:57:22

楼主，佛山禅城二手房，地段不错，12500，可以入手不？对比佛山和珠海，哪个更好?

和珠海比，佛山的房子更有产业支撑。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-08 22:31

@雪酿 2015-12-08 21:57:22

楼主，佛山禅城二手房，地段不错，12500，可以入手

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

不？对比佛山和珠海，哪个更好?

和珠海比，佛山的房子更有产业支撑。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-08 22:33

@雪酿 2015-12-08 21:57:22

楼主，佛山禅城二手房，地段不错，12500，可以入手不？对比佛山和珠海，哪个更好?

和珠海比，佛山的房子更有产业支撑。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-08 22:38

@雪酿 2015-12-08 21:57:22

楼主，佛山禅城二手房，地段不错，12500，可以入手不？对比佛山和珠海，哪个更好?

和珠海比，佛山的房子更有产业支撑。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-08 23:34

@吴淘淘 2013 2015-12-08 23:25:45

楼主，深圳沙头角的房基本都 4、5 万了，因本人在中山有房子，但是在沙头角上班小孩也在这里读书，是卖了中山的房子来沙头角买吗？是现在买还是明年再等等才买呢？

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

既然沙头角工作，还是在沙头角买吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-08 23:49

@又一波 2015-12-08 23:48:37

lzlz 北京顺义的二手房可以买吗？刚需

刚需尽快买

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-09 22:05

@鹏程蛇口 2015-05-10 09:17:08

大城市房价上涨的理由：

1.大城市工作机会多，人口在持续流入，逃离北上广是伪命题。很多人不是不喜欢山清水秀、乡情浓厚的故乡，可是故乡没有足够的机会，为了就业，只能去大城市。

2.大城市能提供高端就业机会，年薪30万以上的工作基本存在于大城市，金融、互联网、大公司总部、外企中国公司总部等高端就业岗位只能存在于大城市。

3.工业社会，工厂是创造财富的中心，工业、矿业发达的中小城市也很富裕。而.....

@somebodyONE 2015-12-09 21:21:51

楼主您也说了中国城市发展之迅速，那当那些234线城市过5到10年都发展起来，人口从现在的一线城市流出，去那些发展起来的城市工作，生活，享受“大城市”的资源，

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

这时候还是强者恒强吗？

中国的人口是有限的，三四线城市已经发展到极限，未来是人口向大城市集中。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-09 22:11

@13738820576 2015-12-09 14:03:40

请教下，宁波，郑州，天津，这 3 个城市在哪买房比较好，现在宁波工作，今年年初入手了一套 90 平的房子，由于是拆迁房，现在已经涨了 10 几万，我感觉宁波的涨幅有限，宁波最近 3-4 年房子一直在阴跌，去年好多新楼盘全都跳水，好多都被砸了，今年又涨回去了，现在手里也就 40 多万，不知道买那里的房子，可以最大利益化，谢谢

肯定是天津

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-09 22:12

@猪猪的百褶裙 2015-12-09 13:49:02

楼主，帮我看看福州郊区的别墅，有没投资价值，最近看的，靠边的 250 万，中间的 260 万

别墅是投资的大坑。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-09 22:58

@秋风夜渡 2015-12-09 12:35:39

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

第四次发了…希望楼主看到……

最近正为房子的事烦恼，楼主您对丰台南四环附近小户型房价上涨预期如何？

本人情况：我们目前住在单位的小公寓房（西三、西四环，无产权），供着一套丰台南四环49平小房子，公益西桥地铁站边。

在纠结两个方向：1. 因为不满意小房子的朝向（北）和面积（太小），想换大点的房子，五年内出租投资，长期考虑自住。

顾虑：上周末去看了海淀山后北部新区的房子，环境和房子.....

早点换吧，以后真的会换不起。

既然月供压力大，换房可以选择自己满意的二手房，买入后直接出租，以租金抵部分贷款，缓解月供压力。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-09 22:59

@鹏程蛇口 4885楼 2015-12-08 22:38

@雪酿 2015-12-08 21:57:22

楼主，佛山禅城二手房，地段不错，12500，可以入手不？对比佛山和珠海，哪个更好？

和珠海比，佛山的房子更有产业支撑。

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。

@wawawang2 2015-12-09 09:55:20

楼主，太佩服了，请问现在苏州的房子还适合买吗？

可以买入。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-10 11:13

@地球爱我 ABC 2015-12-10 09:51:32

广东惠州属于几线城市，好像近几年发展很快，11 月份销量可观，还有深惠一体化的传言，这种城市的市区如何？

~~~~~~~~~~

典型的三四线城市！

深莞惠一体化，广佛肇一体化，珠中江一体化，这三个一体化喊了这么多年了，又有什么用呢？广东还是广州和深圳的天下！

惠州房产是比东莞主城还大的坑，没有任何价值！

今年深圳暴涨的同时，惠州暴跌，足以证明问题！

@13738820576 2015-12-10 10:05:51

除了北上广深，下面那些城市最有投资价值？

京沪深，广厦杭，南京天津苏州

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-10 11:14

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐
~~~~~~~~~~

以后不是你在大城市混不下去了，回到家乡过日子，而是在家乡小城市找不到工作，不得不去混大城市。大城市机会多，可以糊口。比起就业，什么乡情、干净的水和空气、田园风光根本不算什么。哪里的就业机会多，人就会流向哪里。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-10 16:24

一般来说，城市往哪个方向发展，哪个方向的房子升值潜力就大，深圳发展一路向西，是因为最早的市区罗湖东面山多，而向西地势平坦，只能选择向西发展，因此才会有后来的福田房价超罗湖，南山房价超福田。北京的西面是山，发展空间有限，而东面是大平原，因此长期来看，东五环外比西五环外房子升值潜力高

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-10 22:53

都说房子值钱的是土地，而不是砖头，于是很多人纷纷买入别墅，认为占地多，未来升值快。实际的情况是，市区的别墅升值比普通房子慢，跑输大势。而郊区的别墅很多无人问津，不仅不赚钱，而且还赔了钱。买房投资，不碰别墅，别墅是大坑。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-11 21:19

你到二线郊区看看就知道，人的穿着打扮精神状态与市区有很大区别，就业以工厂和批发市场为主，与市区差异大，注定郊区房子价值小。而一线郊区，高端服务业在发展，特

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

别是码农聚居区，和市区的差异并不大，一线码农聚居区是房价的有利保证，价格长期上涨。跟着码农学霸去买房，收益有保障。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-12 09:14

47%的香港家庭住在套均 31 平人均 10 平的公屋里；36%的家庭住套均面积 49 平人均 15 平的商品房。不到 9%的家庭能住上 60 平米以上的豪宅。接近一半的香港人仅够糊口，居住在比监狱大不了多少的房子里，完全看不到诗和远方；4.7%有车有房有佣人。进入中产阶层的机会渺茫，阶层固化。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-12 10:41

未来是大城市化，各类要素聚集大城市，以后大多数家庭的孩子会在大城市工作，因此需要早点在孩子工作的城市购买 2 套房。一套孩子住，一套自己养老用。考虑到经济在发展，大城市的房价还会上涨，需要提前准备，到退休再考虑就来不及了。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-14 09:14

资本永远是流向产生利润最高的地方，那些人口持续流入、资金持续流入、经济持续发展、能够提供高端就业岗位的城市才有投资价值。考虑到中国经济还在以中高速增长，中国经济的巨大规模，未来京沪深的房价排名世界前列的可能性很大。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-20 08:21

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

天涯房产交流群-京沪 478629835

天涯房产交流群-广深 518294131

新浪微博：http://tysurl.com/FstB0I

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-21 08:55

在北京，非京户购房需要5年社保。一个外来学生四年本科，三年研究生毕业后在京工作，从大一开始算，如果工作后可以获得京户，具有购房资格是7年时间，如果不能获得京户，取得购房资格需要12年。假如他18岁读大学，有购房资格是25-30岁，刚好赶上结婚生子需要。只是12年后，北京的房价是多高？

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-26 17:40

房产话题成了最近十年最大热门话题，空军的牛刀和多军的任志强都有无数的粉丝，牛刀认为房价高应该大降。任志强认为房价涨涨涨，房产投资者买房花钱为城市提供建设资金做了贡献。空军不是不喜欢房子，而是希望少花钱或者免费得到，观念停留在大锅饭集体分配时代。而多军认为房产是资产，必须花钱才得到

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-27 08:13

http://esf.cq.fang.com/chushou/3_158259707.htm#hsPro-pos

大家可以看看这个网址，是重庆的一个楼盘，江景房、大开发商，精装修，赠送多，产证面积133，实际面积大的

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

多。旁边的红岩村大桥通车后，有轻轨 6 号线经过。

朋友年底需要钱，所以想便宜点出手卖出。81.5 万可以买到标准的四室两厅两卫，主城区江景房，附近的 D7 商务区已经发展起来，距离观音桥也不远。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-30 10:02

016 年楼市预测：1. 一线和三四个强二线城市房价大涨，二线城市微涨，三线持平，四五线继续下跌。2.新房成交量会增加很多，部分城市去库存效果明显。3.楼市政策差异化明显，不同城市的房地产政策会进一步分化。4.救市措施继续，更加具体化，放松金融贷款，减免税费是一些城市的必然选择。

作者:鹏程蛇口 日期:2015-12-30 10:03

5.房地产公司大量消失，行业集中度进一步增强。6.随着开发商资金回笼到位，一线、强二线的地王频出。7.北京暴涨，最少 30%，是 2016 年 的带头大哥。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-01-03 20:22

北京 15 年的商品房供给量只有 4 万多套，12 月份的二手房成交量很大，房价在上涨，早点入手吧，春节前是好机会，早点入手好。到了春节后的三月份，估计会暴涨。2016 年，北京肯定是带头大哥，房价上涨最少 30%。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-01-04 16:12

央视《今日说法》节目报道，演员方子哥在北京 房产

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

中介《我爱我家》买二手房，因为中介公司的不负责任，拖延8个月才网签，被骗子骗走300多万元，损失巨大。造成如此大损失，中介公司不承认有任何过错，认为方子哥应该责任自负，中介如此自大，只管收钱，不管服务，也是醉了。

买二手房，多主意风险。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-01-05 09:19

天涯房产交流群-京沪 478629835

天涯房产交流群-广深 518294131

新浪微博：http://tysurl.com/FstBOI

http://weibo.com/3895107933/profile?topnav=1&wvr=6

作者:鹏程蛇口 日期:2016-01-05 09:26

再次重申，本贴的主题是最后的救市，趁这个机会，抓紧时间卖出三四线房子，置换买入一线或者强二线房子。

后工业化时代，城市间的差异会加大，大多数中小城市是没有发展机会的，房价只会长期停滞甚至阴跌。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-01-05 09:27

中小城市基本没有二手房市场，房子在手中，根本卖不出，除非遇到成交火爆的时候，才有机会出手。

早点出手卖出吧，否则真的会砸自己手中。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-01-05 16:59

判断哪个城市房价上涨，先看成交量的走势，成交量 上

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

来了，如果供给量不能同步放大，那么价格就会上涨。

量价关系，量先行。

2016 年，一线城市北京房价会暴涨，二线估计是南京。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-01-10 09:11

房地产市场，今年国家的基调是去库存，会出台各种税费减免措施以刺激交易活跃。这个时候，正是你卖出三四线房子、买入一线和强二线房子的绝好机会，这次救市是最后的救市，错过了，不会再来。小城市房子过剩，人口流出，二手房交易市场非常惨淡，错过了现在的机会，卖出很难的，搞不好砸在手里了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-01-19 10:32

再次提醒，北京的房子最近成交火爆，春节前抓紧时间看房，早点买入吧。16 年的主基调是去库存，政策宽松，资金宽松基本是确定的，过了春节，特别是两会过后，房价就会像变心的翅膀一样，一天一变了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-01-19 15:29

再次提醒，北京的房子最近成交火爆，春节前抓紧时间看房，早点买入吧。16 年的主基调是去库存，政策宽松，资金宽松基本是确定的，过了春节，特别是两会过后，房价一天一变，你买房的脚步是追不上房子涨价的的翅膀的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-01-21 22:14

所谓改善需求，不仅是从小面积的、老旧的房子换入大

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

面积的、崭新的房子，也可能是为了满足教育、医疗等需要，从郊区大面积的新房子换入市区小面积的旧房子，这种改善需求叫进城。房子值钱的是地段和周边的配套，不是砖头的新旧，住在市区，才可以享受政府投巨资建设的医疗、教育、交通等优良配套。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-01-24 18:43

工业时代，工厂铺大饼，人员聚集铺大饼，居住区也铺大饼，城市也铺大饼。主城区与郊区房价都一样升值。现在制造业衰退，服务业崛起，喜欢聚集在主城区。以后慢慢要变为主城区房价升值快，郊区升值慢或跌。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-01-28 09:21

买小产权房，一般来说居住都是没有问题的。不会有人推到你的房子，最大的问题是1.没有金融属性，不能贷款，也不能抵押给银行贷款。2.卖出困难，你买入了，以后卖给谁，有多少人相信从你手中买入小产后没有风险，你怎么让对方相信你。所以投资买房还是商品房好，小产只适合收房租。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-01-29 17:29

经过87轮的激烈争夺，南京河西中部G58地块被上海建工和南京奥和以64.8亿元拿下,楼面价高达42561元/㎡。此前南京新地王也是河西中部地块，是保利夺的，楼面地价也就2.4万元/平米！现在直接涨到4.26万元/平米。而周

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

边二手房价是3到4万元。这个拍卖太疯狂了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-02-05 12:55

@win_小木 2016-02-03 09:50:48

请教楼主大人。郑州刚需，小孩5岁，借钱可以到20万首付，现在是否可以买，二手房价位较高，新房要等2年，该怎么选择呢？

可以买，今年价格还会涨，最好是买配套成熟的二手次新房

作者:鹏程蛇口 日期:2016-02-05 12:56

@明天的成果2 2016-02-04 23:02:31

楼主，我买了苏州的市区学区房，就在苏州大学附近，双小学、初中学区，2.1万一平方，买了62平，不过房子是1980年建的很老的房子，请问风险大吗？

学区好，房子旧点没关系

作者:鹏程蛇口 日期:2016-02-05 12:57

@susan6081 2016-02-04 20:10:55

楼主，有北京的房票，要不要深圳坂田两套，要不要卖掉一个去买北京的，感谢赐教

可以，换筹北京不错的选择。深圳15年暴涨，北京16

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

年会暴涨

作者:鹏程蛇口 日期:2016-02-05 12:59

@飘来飘去的飘 2012 2016-02-01 17:09:28

楼主，我坐标上海，现在自住一套房，郊区，中高档小区，物业好，自住非常舒服

我一直准备买一套稍微好点的学区房，离我现在小区开车也不远，买入时间错过了你说的时间了

现在保险起见，是静等，还是如何？

我知道年初肯定有一波涨幅，上海是多少的涨幅我不知道，肯定会涨

又担心香港的楼市情况最后汇总影响购买能力，更担心失业，虽然我现在公司稳定可靠，总觉得 2016 年，2017 年不对劲，

2016 年 10 月，汇.....

上海房子早点买入，上涨压力大。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-02-14 15:15

@liuxiaoguai 2016-02-14 15:11:39

鹏程老师好，请问北京的自住型商品房值得购买吗？如果在常营，北七家，东坝选一处的话，应该选哪个好呢？

自住房是政府给你的福利，当然值得购买，常营好，紧

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

挨着地铁站，出行方便，也有建设中的学校。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-02-16 09:45

@taoqi2014 2016-02-15 22:35:11

一线周边小城市投资是巨大陷阱

昨天我用滴滴打车，在车上和师傅聊天。师傅开的是本田雅阁，来深圳十年了没有买房。他很骄傲的告诉我他在东莞有套房涨了，三千买的现在一万多。我跟他说你赶紧卖掉，他不理解我，认为还能涨。在房地产投资上有一个巨大的陷阱就类似于东莞这样的。对深圳来说，惠州、大亚湾、东莞长安、中山这些都是巨大的陷阱。厦门的漳州港，就是中心城市旁边的小县城.....

_____

说的没错，真的要小心。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-02-16 09:48

@冰蓝呼吸 521 2016-02-15 12:05:33

鹏程，您好，关注你很久了！高人啊！点拔众生，善莫大焉！首先祝您一生平安！

我欲投资购入北京燕郊的房子（北京无房票)。，请问燕郊的房子还有升值潜力吗？

看中两个项目，一个是汇福悦榕湾的河景高层，还有黄金蓝湾的洋房，两个项目地段差不多，都是在燕顺路的中心

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

位置，价位也相差不多。但悦榕湾是大项目，黄金蓝湾是只有9幢楼的小楼盘。我个人倾向洋房，请问您的意见？另外，以上两个项目平米单价都在2万元左右.....

燕郊的价值在于可以做北京的睡城，所以燕郊买房需要在能够快速到达北京的燕顺路上。新房溢价高，买二手次新比较合适。

燕郊30多年前就要划给北京，到现在依然属于河北，这些年很少有跨省的疆域变化了，在我们看的见的未来，划入北京的可能性非常小。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-02-17 10:32

@你能要点碧莲吗 2016-02-17 01:38:04

今天跟另外一个帖子里，建议一个无房的涯友买房！再这个帖子里，也发出来，希望有缘的朋友看到了，也算帮一个是一个！

今天睡不着，跟你多说点，有条件建议你还是买个房子，三四五线房事，房子不要碰，库存消化不了，本地人不缺房，外地人流入又少，根本卖不出去，但是房地产对经济的拉动，以及债务问题，牵着银行太深，如果崩盘，会触.....

用心良苦，分析透彻。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-02-18 08:55

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@徐振强 2016-02-17 21:36:04

楼主在的话能不能尽快回我。我在的地方是浙江台州温岭，不知道楼主知不知道这个地方，全台州房价最高的县级市，个人感觉主要是政府批出的地比较少，全市大概 100 万人口，学区不好的房子均价在 1W 到 1W3 左右，学区好的房子均价在 1W6-2w 左右。我现在要买的小区明天就要决定是否认购了，好的楼层比较抢手，不要被人就拿走了，1W8 一平，总价 270 万，位置在城市新区，学区房，边上是银泰商场，以后附近还要建五星级 300 米高的五星级酒.....

工业化时代，财富在工厂，所以浙江工业发达的各县市房价都很高，而后工业化时代，服务业大发展，浙江的财富会汇集到杭州上海。如果自住需求，小城市可以买，如果是投资，还是去杭州和上海吧。或者温岭买个小房子满足基本生活需要，而把多余的钱投资到杭州上海。

具体你说的那个地方不了解，自己比较吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-02-19 19:06

@大侠秋离 2016-02-19 01:56:43

楼主，福州的房价怎么看

福州好地方，保值甚至升值没问题。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-02-19 22:26

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

上下三千年，历史上从来没有像最近30年各地分化这么大，特别是最近15年，各地房价分化非常严重。3000元的房子卖不出去，10万元的房子抢着买。

房价分化大，是因为城市的发展分化大。一些城市3万人的大厂最后关门了，而另外一些城市，10个人的小公司最后发展成了3万人的大公司。城市的竞争最终是靠其所拥有的公司的竞争，公司这么大的差异，房价差异大也就不难理解了。

前者的出名例子是哈尔滨，后者的出名例子是深圳。

35年前，哈尔滨是排名全国前十的城市，深圳只是一个渔村，现在呢？未来呢？

作者:鹏程蛇口 日期:2016-02-19 22:26

买房最重要的是对城市的选择，城市选择对了，你就成功了大半。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-02-19 22:31

权衡利弊，计算得失。想抱个西瓜，芝麻大的损失都不想有，固然好，可是一般情况下难实现，真的这么追求，是贪婪了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-02-20 08:28

天价鱼事件的启示：京沪永远涨，一线是天堂。明白了这个，你还等什么？

作者:鹏程蛇口 日期:2016-02-21 10:33

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@geotech 2016-02-21 00:31:08

水木论坛上传：五一前后，北京取消20%个税，以及郊区（城六区以及通州除外）放开限购门槛，外地人可以买一套，配合积分落户政策。大王请谈下看法？

北京的房子不愁卖，而且面临快速上涨的压力。即使有一些促进房产交易的措施出来，也就是降低税费之类的，放开限购门槛的可能性不大，真放开了，房价暴涨，政府也承受压力的。积分入户的政策会推行，学历和房产在其中占大头，以后有房，有个本科以上的学历，按时缴纳高于平均线以上的社保7到10年，就可以在北京入户的。积分入户的门槛虽然也算比较高，但比起现在的入户条件还是进步了很多。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-02-21 10:54

2016年，估计又是一个2009年，计划买房的，需要抓紧时间看房了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-02-21 21:32

天涯房产交流群-京沪 478629835

天涯房产交流群-广深 518294131

新浪微博：http://tysurl.com/FstB0I

作者:鹏程蛇口 日期:2016-02-22 09:42

@航起帆扬 2016-02-21 23:04:08

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

原则上不再建设封闭住宅小区。

楼主怎么看？

国外的情况确实是这样，街道比较窄，街道密度大，小区开放，直接连着主要街道，交通畅通。估计以后不会出现规模巨大的新小区了，新小区是开放式的。对于原有的旧小区进行开放，比较难操作。豪宅区和公务员小区开放，环境乱了，业主能同意吗，豪宅下面卖烤串，放高音喇叭，跳广场舞，呵呵。比较起来那些拥有空中花园的，即使小区再怎么开放，上面也是封闭的，环境不会差，容易保值吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-02-23 22:48

目前情况下，学位房能读书是最公平的，能上名校，付出代价买学区房就行。

随机派位，得利的是教育局的官员，寻租空间大了，那些胆大妄为之辈进了局子，反倒是害了他们。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-02-23 22:50

不要说，改革了，得利的就是自己，如果没有明确的规则，得利的永远是手中有权利的人。出钱能得到，对大家来说是最公平的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-02-25 14:55

@我是春暖花开开 2016-02-25 08:24:55

楼主似乎对合肥的楼市不太看好，可是去年合肥房价涨

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

的很厉害，公布的数据去年涨幅是全国第4名。而且合肥去年涨的最厉害的是政务新区，其次是滨湖新区。楼主对合肥未来的房价走势怎么看？可值得投资？谢谢！

----------感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

合肥供给量适中，去年房价确实涨的不少。合肥的问题是距离上海，南京近被吸血，大量的安徽财富流向了长三角。而且周边省城中，几乎没有一个比合肥差，这种位置注定没有太大发展空间，城市发展空间小，房子发展空间有多大。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-02-27 09:21

【门头沟房价奔8万!绿地豪掷100亿大兴连拿五块地!画面太美不敢看……】经过76轮9家房企的拼抢，中骏以39.48亿+5万平公租房的代价拿下门头沟龙泉镇地块。据说这节奏已经把现场的小伙伴整蒙圈了…据业内测算，该地块的楼面价已超4万，也就是说，未来售价或将在8万以上！

作者:鹏程蛇口 日期:2016-02-28 17:18

22号易居研究院发布了有关全国35个城市的检测结果，结果显示截至1月底库存全部消化完所需要的时间，数据显示：

1、4个一线城市、20个二线城市和11个三线城市的库存都是下降势头，总量环比减少0.9%，同比减少4.7%，且已经出现了连续4个月环比下跌、连续6个月同比下跌的态势。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

2、一线城市的去库存周期都在10个月之内，上海和深圳都在7.3个月内，北京和上海都是低于10个月。北京、上海和广州的存量已经控制在了1000万平方米以内，深圳的库存更是低至416万平方米。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-02-28 17:20

3、二线城市中，苏州、南京和合肥的库存量分别为450万、549万和332万平方米，而1月的成交分别高达121万和135万和86万平方米。但是与几个热点的二线城市相比，一线城市依然相形见绌，尤其是苏州、南京和合肥，去库存周期都已经低至4个月。

4、对比来看，三线城市的去库存压力显然较大。1月份新增供应量为242万平方米,而新增成交量为204万平方米，新增供应量依然大于新增成交量，库存出现小幅上升。11个三线城市样本中，去库存周期最高的为北海市，达到34个月。

从上述研究数据就可以看出高库存与高房价水火不容，如今多地房价出现回暖现象，一线城市房价继续领涨，越来越多的房产商转战二线市场，二线市场也是涨幅惊人。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-02-28 17:21

任志强认为：大家都知道年前因房产库存高企，各地绞尽脑汁出了很多政策旨在去库存,特别是年前的“首付降20%”以及年后的“税收优惠政策”，都起到了很大的作用，库存

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

也是有很大的下降。虽然去库存政策几乎隔绝一线城市，但是因市场心理的变化，导致一二线城市去库存效应更胜。如此，高库存高房价两极分化越来越大，越来越极端。

任志强：买房不要等！

从上述一二线城市的去库存数据可以看出一线城市房价疯涨，也压不住库存的持续下降，上海、深圳还可以再撑7.3个月，二线城市苏州、南京、合肥真的是去库存周期已降至4个月以下了。涨价都压不住！这些城市房子最多够卖4个月！

任志强说：买房不要等，首付能付就赶紧出手，不然再等下去就买不到房了，也更买不起！一二线城市涨价是压不住库存的，会继续涨，三四线也不会降价，一是房产是不会崩盘的，不要等着降价，二是我国经济不存在下行通道的问题，所以房地产也不会是下行通道。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-06 23:17

2015年，京沪深房地产创造了3个世界记录。上海一二手楼总销售额1.4万亿，创造了全世界城市的一二手楼销售额世界纪录；北京出让土地金额2千亿人民币，是单个城市出让土地金额最高的城市；深圳房价一年涨幅超过60%，创造了房地产年涨幅的新纪录。今年呢，是否还会有新记录产生？

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-06 23:18

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

城市的分化是世界性的。美国现在房地产的交易额主要是集中在两个半地区，一个是以纽约为中心的新英格兰地区，一个是加州，再有半个是佛罗里达的养老地产。美国总人口大概 3.3 亿,支撑了纽约和旧金山这两个房地产的明星城市，日本 1.2 亿人口，房地产交易额 80%集中在东京和近畿两个地方。小地方房产难卖出

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-08 16:04

今天是妇女节，祝广大女网友 三八节快乐，永远拥有十八岁的容颜，十八岁的笑脸。看起来男人在外边辛苦打拼，挣钱养家为家庭做出了突出的贡献。其实女人更累，不仅和男人一样在职场拼杀，而且要照看孩子，比男人多了一份辛苦。即使在家相夫教子的专职家庭女性，生活也不轻松，孩子的成长，生活的质量，家庭的理财其实更多的决定于女性。都说嫁错男人悔一生，其实娶错女人毁三代。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-08 16:04

最近事情多，上网少，很多网友的问题没有时间回复

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-08 16:05

@11jj8202 2016-03-08 09:20:49

楼主，大亚湾去年房价涨了不少，以后还有上涨空间吗？我几前年在那买了套房子，现在还未装修，除了在农村老家自己盖的房子，没有别的房产，目前在深圳租房，因为在那边生活周围配套设施还不大方便，请问这房子可以继续

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

拿着吗？

大亚湾的房子市场一直很冷清，卖不出，周边需求少，投资的多。最近涨了，正好是卖出的好时机。

建议早点卖出，资金可以投资深圳。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-08 16:10

本帖从去年5月开贴到现在10个月了，感谢大家对于本人的厚爱，我本人从交流中学到了很多东西。这个帖子给大家提供了一个看问题的视角，也提供了一个交流的平台。相信很多人通过跟帖讨论，观念改变了很多，一些模糊的认识也更加清晰了。

据说A股上市公司利润低于1500万的超过20%，本帖从去年开贴到现在，及时下手买房的人不少，几个月时间收益百万的大有人在，按照保守的50个人在一线买房计算，收益超过5000万，比上市公司的利润高很多。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-08 16:14

中国很大，各地的差异也大，楼主去过国内不少的城市，深深体会这种地区差异。几个月来和不同地方的网友交流，更感受到地区差异的巨大。

对待贷款的态度：一线是都希望多贷，加大杠杆，深圳高评高贷的不少。二线是先用自有资金，不足部分再用贷款，能少贷尽量少贷。三线以下很多人对贷款是排斥的，甚至对

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

于有的人来说，贷款是个丢面子的事情，买房付银行利息，给银行打工多亏啊。自己的钱不够，找亲戚朋友借也要全款买房。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-08 16:16

对服务的态度：因为找楼主问询的人很多，楼主听从一个网友的建议，在去年下半年也进行过有偿咨询，就是付费1000元，把自己的资产和收入情况介绍一下，楼主写个详细的投资方案，力求使你的资产收益最大化。很多网友认同楼主的观点，付费咨询了。也有一些网友认为不该收费，也讨价还价的。奇葩的也有，把自己的情况发给楼主，然后骗楼主说先给咨询方案，收到后马上打钱，结果收到后，自己消失了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-08 16:19

在付费咨询的过程中，不同人有不同的表现，也表现出了一些地域差异，经济发达的一二线认同的更多些。我们的思维大多还停留在工业化时代，乐意为产品付费，而对于为服务，为咨询付费，很多人还接受不了。最近很多房产大V进行收费讲座，不同的人有不同的看法，付费听讲座，听听别人对房地产的看法以及一些投资技巧，对于提升自己的认识是有巨大帮助的。当然你也可以读大量的相关资料花费时间自己研究，别人的讲座直接告诉你结论是一个学习的捷径，付费也是应该的。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-08 16:22

越来越多的人明白，房子是一个人一生最大的一笔花费，最大的一笔投资，除了底层赤贫和顶级富豪，买房子是一个人一生最重要的事情之一，直接决定了你是否生活幸福。去年的深圳，今年的京沪，房地产出现了极端走势，短时间价格翻翻，几百万的差距出来了，可能一辈子都追赶不上。所以，你需要花费点时间去研究，弄明白房子是怎么回事，这比你花几个月拿个证，花几年拿个学位还重要。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-08 16:24

随着房子由绝对短缺变成相对短缺，那种买房就赚钱的时代一去不复返了,买房买不好,亏损是大概率事件。从 2013 年开始，买房变成了一门技术活，越来越需要专业知识，要想获得投资收益，需要你不断的学习房地产相关知识和技巧。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-08 16:27

国家层面的去库存政策，对于房地产来说，2016 年是又一个 2009，估计今年的成交量会创新高。

大多数人会争相入市，只是这个入市未必就是好事，买对了，你登上财富的列车，拉开和你周围人的差距。买错了，会套牢几年，甚至会套牢终生，被周边人远远的抛在后面。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-09 21:48

新浪微博：http://tysurl.com/FstB0I

有时间可以看看这个微博，里面很多的内容值得读读，

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

提供一个看问题的视角。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-09 21:51

大家还记得李经纬吗，记得健力宝吗，25 年前，健力宝风光的时候，占据国内软饮料市场的三分之一。那时娃哈哈只能望其项背。

现在呢，宗庆后是政协委员，亿万富豪。李经纬几年冤狱后，以及长眠地下。

造成这种差异的根本原因可能是地域，李经纬在县城，宗庆后在省城。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-09 23:46

风来了，猪可能都飞起来，风走了呢，会发生什么。

房地产去库存，货币宽松，很多地方房价上涨，越是这种时候，越要冷静，仔细挑选才能买对。真买错了，套牢可能不只是 5 年了。

2009 年开始疯涨，2010 年买房的，有多少套牢到现在。

一个地方真正的市场是二手房市场，新房虽然涨，可二手你想卖出，根本无人问津，只能降价，甚至 7 折甩卖才行。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-10 00:14

新浪微博： 鹏程蛇口

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-10 09:35

房地产去库存，货币宽松，很多地方房价上涨，越是这种时候，越要冷静，仔细挑选才能买对。真买错了，套牢可

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

能不只是5年了。

2009年开始疯涨，2010年买房的，有多少套牢到现在。

一个地方真正的市场是二手房市场，新房虽然涨，可二手你想卖出，根本无人问津，只能降价，甚至7折甩卖才行。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-11 10:33

超人李嘉诚强调买楼三原则：地段、地段、还是地段。那是在香港这个大都市的选择。而在国内，因为各地差异大，买房首选城市，买4线小城最好地段最好房子一样亏钱。所以国内买楼不能照抄香港，需多做功课，买房四原则是：1.核心城市，2.核心区域，3.核心地段，4.学区。简称就是核心，核心，核心加学区。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-11 10:49

新浪微博：鹏程蛇口

微信：pengchengshekou

有时间大家可以看看我的微博，很多内容值的读读，不一定对，最起码可以让你多一个看问题的角度。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-14 11:00

找楼主在微信或者QQ上咨询的人很多，一般来说，如果有时间，我都会给一个简单答复的，有人说，我写了1000字，你就这么简单的回复我十多个字，抱歉楼主实在没有那么多时间详细回复你。

当然也有人提出的问题，我可能没有看到，也没有回复，

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

请不要骂楼主，真的太多，翻页过去了，楼主没有那么多时间查询。

有群友发的红包，楼主没有打开收，过期了，不是楼主不想收，而是确实微信上内容太多，没有看到，也就没有接收。红包都没有接收，错过没有看到你的发的信息也正常。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-14 11:05

这几天接到很多群友的有偿咨询要求，把内容仔细看完，思考一下，然后码字，都需要时间。发给对方后，也需要网上或者电话交流，毕竟人家付费了，我需要对得起人家的付出。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-14 11:06

你有问题留言，楼主尽量回复，可能结论很简单，也可能不回复，请不要怪罪。

如果希望对房地产了解更深，你可以选择付费咨询，把你的情况写详细些,做个word文档发到2482307289@qq.com.楼主可以出个建议给你，力求给你提个资产优化建议，让您的资产收益最大化。建议大概3到4页纸，内容包括：1.房价未来的发展趋势。2.房产投资分析。3.具体操作步骤。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-14 11:13

中国很大，地区差异也大，这其中有很多的规则可以利用，楼主走南闯北，了解到的也多。很多事情你知道了，是可以带来巨大收益的。比如大家都知道上海户口好，可是很

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

难拿到。不过在2013年以前，是可以通过在上海读MBA转上海户口的，只是现在这个福利已经关闭了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-14 11:25

还是那句话，除了底层赤贫和顶级富豪，买房是你一生最大的事情，最大的一笔花费，最大的一笔资产，值得你花费点时间去搞明白，做出正确的选择。在资产升值剧烈，天量印钞，货币贬值的情况下，你需要对你的资产负责。

去年5月发帖说 是便宜换入大城市房子的最后时刻，如果你行动了，收益是上百万。去年下半年很多地方房子开始上涨，今年的价格已经高很多。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-14 11:28

董藩说听他课去年买入的，几个月收益100%。很多人不相信，认为是在吹牛。其实你可以算一下，如果去年买入的房子升值了30%，3.3倍的杠杆，升值就是一倍了。

深圳、上海的房子很多从去年5月开始到现在涨价80%，3.3倍 杠杆，升值2倍多了，标的大的，是数百万的收益。相当于一个人10年的收入。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-14 21:19

天涯房产交流群-广深 518294131

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-15 10:20

中国人口众多，水资源、土地资源、各类矿产资源短缺，只能发展节约资源的集约型经济，这种基本国情决定了中国

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

的城市化只能是类似日韩两国的以大城市圈为代表的都市化，大多数人口集中生活在少数几个大都市中。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-15 10:31

很多人向楼主咨询，应接不暇。想要得到详细的咨询，还是付费。

选择付费咨询，把你的情况写详细些，做个 word 文档发到 2482307289@qq.com.楼主可以出个建议给你，力求给你提个资产优化建议，让您的资产收益最大化。建议大概 3 到 4 页纸，内容包括：1.房价未来的发展趋势。2.房产投资分析。3.具体操作步骤。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-15 10:40

咨询具体方面:

1.经济新常态下房地产的发展趋势及投资机会。

2.买房投资的技巧，破解限购、限贷，获得无限多次买房资格的办法，买房的城市、区域和时间选择。

3.根据你的具体经济状况，设计个性化的房产投资方案。

4.买房的投资收益的精确计算（投资收益高的超出你的想象）

5.不限期限的，随时的买房投资建议。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-16 09:03

令我们羡慕高大上的香港，只有 6%的人住在千尺豪宅（93 平米），15%的人住在 60 平米的大房子，大多数人住的

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

是40平米的普通房和30平米的公屋。很多港大毕业生一辈子的奋斗目标是买个40多平米自己的房子。

您觉得未来京沪会怎样？

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-16 09:12

为什么临深的房产公司派大轿车到市中心拉看房客，不仅是因大轿车装人多，而且是因为大轿车车体长，方便您放好随身携带的铁锹。房地产公司人性化服务，想的真周到，必须点个赞。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-18 08:26

@午后茶 2016-03-18 00:23:32

鹏程老师好，目前在北京五环外老小区拥有一套94年3室一厅老房无电梯，没地铁但周围配套齐全，生活方便。是继续住着呢还是换个房山长阳的地铁次新房好呢？最近跟家人好纠结，求指点。

所谓改善需求，不仅是从小面积的、老旧的房子换入大面积的、崭新的房子，也可能是为了满足教育、医疗等需要，从郊区大面积的新房子换入市区小面积的旧房子，这种改善需求叫进城。房子值钱的是地段和周边的配套，不是砖头的新旧，住在市区，才可以享受政府投巨资建设的医疗、教育、交通等优良配套。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-18 14:42

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

随着房子由绝对短缺变成结构性相对短缺，买入就赚的时代过去了，买房想赚钱不仅需要专业知识，还需要足够的技巧和坚强的决心，破解了一线的限购限贷,，才能在资金不足的情况下，巧妙的利用外来资金达到买房的目的，才能在工资收入不足的情况下，承受沉重的房贷压力，从而因为买对房而有良好的收益。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-18 14:43

很多人认为房价高，买不起，买房很难，其实您的购买力远远高于你的想象，很多技巧可以利用，只不过你不清楚而已

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-20 20:03

请关注 新浪微博，鹏程蛇口，上面的很多内容值得读一读。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-22 09:39

楼市投资之一线：一线楼市供给有限而需求旺盛，供不应求是常态，好位置新房次新房人人喜欢，可价格高企钱不够。买入市中心老破小，地段好，满足居住、读书、工作需求，先上车再说，有条件了再改善。一线的房价在飞奔，不上车步行追赶，距离会越来越远，原本可以买入老破小等下去却只能买厕所了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-22 09:39

楼市投资之二线:二线城市人口、资金还在持续流入中，

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

良好的教育、医疗条件吸引周边购买力，投资二线要看新型产业是否在聚集，第三产业占比是在否增加，工业城市要小心。二线部分城市供过于求造成楼市长期低迷需注意，二线规划新城多，看起来很美，不是都能实现的,远离主城的新城投资不碰。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-22 09:39

楼市投资之三线：三线楼市供过于求，人口流入有限，当地人喜欢买新房，有“处房”情节，新房有溢价，因此买入好地段次新房是不错选择，性价比高。新区或老破小要小心，三线财力有限，新区规划宏伟却可能因人口流入有限烂尾。经济发展，住房升级，老破小无人接盘，拆迁艰难，长远看价值趋于零。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-22 09:41

楼市投资之四线及以下：四线以下城市严重供过于求，人口持续流出，新区现在是鸟巢，将来是鬼城。老破小拆不动，未来没人住。缺少就业机会，年轻人到大城市谋生带走的是全家的财富。还乡团购买后被套，首付资金的消耗加上贷款记录，彻底葬送了自己在一线买房的梦想。四线以下房产是投资噩梦，货币粉碎机。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-22 12:35

楼市确实火了，最近找楼主有偿咨询的人很多。一二线城市的，大多对于收费没有异议，小些城市的，很多觉得贵

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

了。说自己买房资金本来就紧张，为咨询还掏钱划不来。其实越是小城市，越要为自己的将来考虑好。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-22 12:35

属于中国的大时代已经到来，我们目前面临的情况是历史上世界各国从来没有出现的。大城市化，优质资源快速向大城市集中。加上经济全球化，社会网络化，未来是强者恒强，你现在不明白这个趋势，去早点占据一个有利的位置，将来真的晚了。去年听信楼主的话，到大城市买房的，几个月下来是上百万的收入。而家庭差的，很可能因为这个上百万的上涨会彻底出局，因为永远买不起了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-22 12:35

有辽宁本溪的网友向我咨询，他说当地经济萧条的厉害，看不到希望，希望小孩到外地大城市工作，但不知道具体怎么操作，我根据他的情况设计了一个个性化的方案，怎样有步骤的逐渐离开自己所工作的城市，整个家庭选择哪个城市未来安家。他看完后说有醍醐灌顶的感觉，对未来看的清晰了，于是马上开始行动，为表示感谢又发了红包。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-22 12:36

月是故乡明，叶落归根，荣归故里，衣锦还乡，家乡在我们心中如此重要，以至于有那么多的成语和典故与家乡有关。可在今天这种快速变化的时代，或许我们要转变观念了，为了家庭更好的生活，而不得不远离家乡，或许很多人都有

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

了这种想法，可仔细考虑过具体步骤的人很少。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-22 12:36

有人说现在在大城市买房，扛着那么多贷款，压力太大，自己不想有那么大的压力，也不想降低生活质量。你现在怕压力大，你的儿子将来压力更大，或者很可能不用压力了，因为买不起了，一辈子租房就行了。越是经济紧张，越要提早考虑，因为现在努努力，跳一跳，还能摸到，现在想不明白，等一等的，真错过了，无论自己怎么努力都摸不到了，与自己无关了，出局了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-22 12:36

你真的需要仔细考虑一下了，需要了解未来的发展趋势，为了家庭以后有个好的生活，现在就要开始行动。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-22 12:38

高考 就业 买房 养老，闹心的抉择一个都不能少。作为普通人，哪个都是需要面对的，这些问题早点想明白了，未来才会从容。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-22 12:47

有人说现在在大城市买房，扛着那么多贷款，压力太大，自己不想有那么大的压力，也不想降低生活质量。你现在怕压力大，你的儿子将来压力更大，或者很可能不用压力了，因为买不起了，一辈子租房就行了。越是经济紧张，越要提早考虑，因为现在努努力，跳一跳，还能摸到，现在想不明

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

白，等一等的，真错过了，无论自己怎么努力都摸不到了，与自己无关了，出局了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-22 12:48

令我们羡慕高大上的香港，只有6%的人住在千尺豪宅（93平米），15%的人住在60平米的大房子，大多数人住的是40平米的普通房和30平米的公屋。很多港大毕业生一辈子的奋斗目标是买个40多平米自己的房子。

您觉得未来京沪或者其他大城市会怎样？您需要花费多大代价买入城中心三室两厅带小区的漂亮电梯洋房？

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-23 15:33

今年的房价暴涨，和2009年类似，都是在刺激政策下，各地普涨。涨价了，开发商高兴，中介高兴，买了房的人也高兴。

只不过房价不会只是涨，还会跌，毫无疑问，今年的房价上涨会套死一大批人，买错了，被套5年甚至10年都正常。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-23 15:35

买房是个很专业的事情，看起来简单，其实有很多东西需要学习，城市的选择，房子的选择以及金融杠杆的利用，都需要明白才能做出正确的决定。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-23 16:05

买房咨询的人不少，有人写了上千字给楼主，楼主回来

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

了十几字，对方不高兴，质问为啥这么简单。

楼主把你的文字看完就需要很多时间，回复几个字，你应该感恩，楼主不欠你的。

想要详细的回复和指导，只能是付费，不过大多数人还没有花钱买服务的观念。数百万的投资，你一生最大的花费，直接关系到家庭幸福和生活质量，想让楼主花费大量时间不厌其烦的免费指导，只能说是贪婪。

不付其实也可以，把楼主从头到尾的内容看完，也大致明白了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-23 17:59

@u_109053900 2016-03-23 17:38:53

请教楼主，全国性的房产税预计什么时候会开征？到时一线和强二线城市房价会崩盘吗？坐标苏州。非常感谢！

房产税肯定会征收，但是肯定不是现在，什么时间地卖完了，房产税就会开始收了。估计 10 年之内不会征收。

看看美国的情况，有房产税，底特律的房子 1 美元一套，而纽约是数百万美元一套。

可租、可卖，可以抵押的大城市房子不怕收房产税，因为是稀缺资源，那么多人等着买呢，而小城市那些难卖的房子，价格会直线下跌，因为无价值，大家都抛售。

房产税征收了，将会出现强者恒强，弱者恒弱，1 套 1000

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

万的房子和 1 套 1 元的房子并存。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-23 23:40

月是故乡明，他乡遇故知，叶落归根，荣归故里，衣锦还乡，家乡在我们心中如此重要，以至于有那么多的成语和典故与家乡有关。可在今天这种快速变化的时代，为了家人更好的生活，自己更好的发展，而只能远走他乡，甚至在扎根异乡，客死他乡。大城市化，资源集中在大城市，故乡是回不去了，以后只在梦中。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-24 07:44

3 月 23 日，杭州主城区土地拍卖，推出潮鸣艮山地块，两宗地合并出让。经过 56 轮激烈竞价，最终由绿城房产以 37.35 亿元总价强势竞得，折合楼面价 45368 元/平方米，一举刷新两个月前由信达地王创造的楼面价 36680 元/平方的记录。这块地虽然在市中心，可周边环境并不好。春江水暖鸭先知，杭州房价暴涨一触即发。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-24 12:19

天涯房产交流群-京沪 478629835

天涯房产交流群-广深 518294131

天涯房产交流总群 256813968

新浪微博 鹏程蛇口

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-25 15:22

@yglzjb 2016-03-24 22:21:11

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

珠海房价已超广州，楼主怎么看？香港、澳门房价下行为何对珠海楼市还未产生明显影响

_____

珠海产业懦弱而房价高企，主要靠外来购买了，空气好，有海景，房价高到一定程度来购买的人肯定会大大减少。未来空间有限，参考城市是三亚。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-25 15:26

越是家庭条件差，经济紧张的家庭，越要提早考虑买房的问题，真正的把这个问题想清楚了才行。

房价下跌了，可以便宜买入，当然好。问题是如果房价上涨了，买不起了就麻烦了，原本可以垫垫脚尖，跳一下，能摸得到，买得起，因为犹豫，彻底的买不起了。

房价上涨对于经济条件好的人就没有那么重要了，无非是价格涨了，少买一套的问题，少赚点的问题，不会影响到自己的居住，不会影响到日常生活。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-25 17:30

上海限购加码，购买力外溢，利好周边的昆山、杭州、苏州，南京。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-26 10:02

需要说明的是，房地产是资产，投资是需要计算回报的，因此买房本质上是一种投资行为。

从事房地产的人，从事建筑的人，大多数并不懂房地产

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

投资，道理很简单，他们是某个方面的专业人员，或者是预算，或者是设计，或者是监理，或者是销售，他们只看房子的居住属性，商品属性，而不关注房子的资产属性，更不懂得这个房子是否有长远投资价值。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-26 11:25

@青春豪情当放歌 2016-03-26 11:21:33

请楼主简单分析一下武汉的市场如何？谢谢！

楼市投资之武汉：武汉九省通衢，未来的高铁中心，国内三大高教中心，京沪广渝四个国家中心城市交点，长江中游城市群核心城市，地理位置及其优越，发展空间不可限量。武汉的问题是供给量太大，软件环境有待改善，人口、资金流入不明显，所以这些年投资武汉房产基本没有收益，假以时日，相信投资会有空间。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-27 16:05

大深圳房产交流群 301330293

深圳的同学可以加入。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-27 21:39

@逍遥引2012 2016-03-27 18:16:23

楼主有没有说政府这几年提出的城市群计划？

每个省份的省会几乎都有不同的定位不同的方向，这样会稀释特大城市的优势，楼主觉得会有多大的影响呢？

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

这几天一线和一些二线都出台限购政策，是不是说明没限购的投资价值都有限？？

_____

未来中国5大国家级城市群

1.京津冀城市群

核心城市:北京、天津。

2.长三角城市群

核心城市：上海、南京、杭州。

3.珠三角城市群

核心城市：深圳、广州。

4.长江中游城市群

核心城市：武汉

5.成渝城市群

核心城市：重庆、成都。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-28 21:50

上周上海和深圳限购升级加码，苏州南京出新政，，环京也爆出利空消息，政策面不断收紧，说明上面是希望购买力下移，一线过热马上出台限制措施，把购买力赶往强二线，强二线火热了，接着出台限制措施，把购买力赶往二线，二线热了，继续出台限制措施，把购买力赶往三线四线，这样下去，三四线城市的去库存目的就达到了。趁着北京，一些强二线还没有出台限购措施，早点看房，尽快买入吧。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-28 21:53

否则真的把购买转移到下一级城市，即使买入后几个月看到账面盈利了，可卖不出啊，后年可能就是连绵的下跌，被套几年是大概率的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-29 08:13

我们大多数人的思维停留在工业化时代，可以为产品服务，不想为咨询，为服务付出。

现在产品极大丰富，价值是有限的。而一个咨询，一个讲座，给你打开另一扇窗户，让你看到另一个世界，从另外一个方便去考虑问题，改变带来的影响，甚至可能改善你的一生，带来的数百万的收益。

思路决定出路，行动成就未来。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-29 08:15

免费的信息也不少，股市上股评家的荐股，你得到了什么？

还有一些房产大 V 推荐你卖出深圳的老破小，买入东莞惠州的别墅，让你享受生活，荒郊野外的，没有配套，距离深圳那么远，怎么享受？

贩毒的人自己不会吸毒。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-29 08:16

@tommywty 2016-03-29 03:30:29

请问楼主，南京和苏州相比投资的话哪里更好点呢？

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。

南京空间更大。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-30 23:48

@sky19810229 2016-03-30 18:12:03

请楼主也评价下我厦门的市场呗，非常感谢，让帖友里面有厦门的参考下，再次感谢！

楼市投资之厦门：厦门虽然经济规模不大，房价上涨却非常强悍。优越的山海资源、良好的教育医疗条件，福建土豪的最爱，福建大小老板厦门买房是梦想，加之地域狭小，供给量有限而需求无限，房价会长期上涨。厦门不仅是厦门人的厦门，更是所有福建人的厦门。海港空港如果迁移岛外，厦门发展空间更大。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-31 13:47

超人李嘉诚说买房的三要诀是地段、地段、还是地段，他说的是香港买房。中国这么大，选择起来麻烦点，需要首选城市，只要您记住 买房一定要在 中心城市的城市中心，错不了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-31 22:35

@包罗万象 zh 2016-03-31 16:51:23

@鹏程蛇口老师　　，本人一直在合肥工作，看着上涨的房价焦虑不安，现下定决心要买房了，请问合肥市现在出

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

手合适吗？另外合肥市哪个区比较有升值空间，不胜感激。谢谢!!!!!!!!!!

买教育发达区的学区房。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-03-31 23:57

计生政策的执行打断了人口的正常增长规律，年轻一代的减少，使核心都市圈外的中小城市的人口没有流入来源，造成产业衰退，进而会加剧人口向都市圈流动，未来不仅乡镇，而且位置不好的中小城市也会衰败。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-01 07:35

@我是小小小大马甲 2016-03-30 20:45:13

请问楼主，杭州和苏州相比投资的话哪里更好点呢？

@5957301 2016-03-30 21:04:51

杭州. 苏州经过去年一轮大涨，几乎翻番，近期上涨后劲已明显不足，而杭州由于受累于高库存，过去五年几乎没涨过（个别板块如奥体，滨江除外），同时，由于一手的持续放量以及政府有意收紧土地供应（具体可参考杭 10 条），杭州市区商品住宅库存已降至 3 万套左右（去化周期 5~6 个月），另外，G20 以及亚运会等利好，杭州城建开始大跃进，会进一步拉开与省内其他城市如宁波，温州的差距，我认为杭州楼市已到了爆发的时候（事实上已经开始).

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。

@我是小小小大马甲 2016-04-01 00:01:34

杭州买在什么地段好呢

教育发达的核心区域。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-02 09:18

天涯房产交流群-北京 552792455

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-02 09:19

欢迎关注我的新浪微博：鹏程蛇口

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-02 09:20

环一线去年6000元没人要的房子，今年12000抢着买，真的这么快就脱胎换骨，价值大发现了吗？原来的滞销货如今成了香饽饽，开发商数钱到手软。都是短炒思维，赚一把就走，卖给后面的接盘人，问题是谁去接啊，好找到吗？

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-03 22:48

韩剧流行，看看里面人物的职业，律师、演员、大学老师、健身教练、白领、作家基本是从事服务业。没有炼钢工程师，更没有造船工程师。大城市以服务业为主，制造业都搬迁到了小城了。学7年的矿业工程硕士可能不是做矿业，而是教小孩子下围棋，你几年读一个学位不如一个业余爱好挣钱多，服务业时代，对人的技能要求更全面，素质教育的春天来了。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-05 08:19

QQ群，天涯房产交流群-北京 552792455

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-05 13:56

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F245858048.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F245858071.jpg{EIMAGE}

上海房价走势图，深圳房价走势图，看看最近十年的房价走势就知道什么时间该买房了，传说中的08年暴跌呢？并没有持续多长时间，你抓住机会了吗？

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-06 08:06

横穿马路，奋勇争先，勇闯红灯，调头逆行，效率第一，把宝马逼停，载客哥狗蛋电动车骑的溜，结果招来了王科长大怒，没收电动车，限制你出行，这下苦了快递哥大牛，原本好好送货挣个辛苦钱高高兴兴，却因狗蛋的任性，王科长的大怒，招来了电动车限行，没招谁，没惹谁，却倒霉没有了收入，大牛真是委屈。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-06 08:08

台湾为啥不禁摩限电，很大原因是台湾没有恣意妄为，勇闯红灯，任性逆行的载客哥狗蛋，也没有高标准，严要求的王科长，只有遵纪守法，踏实肯干的三轮快递哥大牛和不求上进，凑合过日子的李主任。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-06 17:43

加入世贸，中国成为世界工厂，外贸大发展，沿海的青岛、苏州、宁波等港口城市表现靓丽，甚至力压本省的省城。后工业化时代，服务业发展空间大，港口的作用会弱化，济南、南京、杭州等省城因为聚集优质的教育、医疗资源，对周边县市人口具有强大的虹吸作用，重新迎来发展机会，未来发展潜力更大。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-07 00:01

@鹏程蛇口 2015-05-09 11:14:39

因此此番救市房价还没有上涨的城市，就再也不会上涨了，这次救市是最后一次出手机会，否则将来面对的很可能是有价无市，房价绵绵下跌，只能砸在自己手中。

必须在此番救市期间抓紧时间出掉这类城市的房子，买入一线和强二线城市的房子。此番救市，有条件入市的一定要抓紧入市，这是最后的低价机会。

@苏浙杭 2016-04-06 17:57:02

可惜看到晚了，如果去年买入南京的房子，现在可以赚上百万了，请问楼主，现在还能继续买入南京的房子吗，买入哪个位置的升值高？

南京的房子还可以买，最好是买鼓楼区的二手房。江北

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

新区的短期上涨太快，需要夯实的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-07 08:19

上层人，人帮人， 帮来帮去帮自己，互相成就了彼此。中层人，人比人， 比来比去气不顺，心生嫉妒恨。下层人，人整人， 整来整去整自己，害人者必害己。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-07 12:20

@点燃神火83 2016-04-07 11:59:23

虽然潜水比较多，楼主的帖子我看从头跟到尾，对楼主很佩服，所以一直在关注。

有一点需要指出， 在早先的帖子里楼主把青岛划为二线弱，也曾推荐网友买，等后来出了大虾事件，楼主对青岛的评价直落而下。楼主道德标准比较高，我没什么异议，我想说的是，青岛非外国人制下，发生这种事谁之过？

本人非青岛土著，上学才来到此地。 历史 短，没有山东省内地城市的人文积淀深厚，但同样少了些儒家迂腐，多了些西.....

不是道德要求，而是这个事情会影响到一个城市的发展。

其实任何地方都可能出这类坑害消费者的事情，关键是出了事情后的当地管理者的态度。后工业化时代，服务业发展空间大，而服务业对于城市软环境的要求高，对于城市管理者的管理水平要求高，青岛当局的处理很显然缺乏智慧和

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

诚意，注定在未来的城市竞争中会落伍。大家对于青岛的处理不满意，很大原因是因为青岛是大城市，对青岛寄予厚望。为啥大家不去议论云贵小城市的问题，那些地方的坑客情况比青岛严重的多。

比较来说，长三角，珠三角的服务做的更好，人文环境南方占优，未来南方城市的发展空间更大，北方城市面临整体落伍。

城市发展慢了，一个地方的房价自然 表现就会差。大连青岛曾经是沿海明星，也是北方的骄傲，为啥房价这些年表现的差强人意，仔细分析还是能找到原因的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-07 12:23

无可否认，哈尔滨的处理水平更差。也注定哈尔滨会继续衰落下去。

两起事件中，当事人都表现出了极高的素养，当地城市完全可以拿出诚意，运用智慧，变坏事为好事，城市不仅不会丢分，还会增分的。可惜当地人没有这样的智慧，以后怎么发展。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-07 12:39

这波楼市上涨，北方除了京津，表现整体缺乏亮点，不是偶然的，楼市价格是资金说了算，是百姓用资金在投票。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-07 12:50

城市的竞争，最终是人的竞争，计生多年，增量减少，

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

未来的城市不是要排外，而是想方设法吸引年轻人到自己的城市，有了人产业才能发展。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-07 12:55

曾经的东北多么辉煌，那么多的共和国长子，创造了无数的第一，现在呢，绿城全线停工，沈阳超强度救市。

管理者好面子，容忍恶的东西，守法的人会怎么想？奋发有为的当地年轻人走了，留下的是吃不起别吃的无脑自大者，怎么发展？萧条只能继续。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-07 12:58

我无意挑起地域分钟，生活在什么地方，是自己的选择，冷暖自知吧。

没有人希望离开自己的家乡到异地漂泊，很多时候是被迫的，因为异乡能给自己更好的发展机会。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-08 07:21

刚需买房，是为了自住，建议买市中心的二手房，生活读书都方便，首付不够，可以买小点的，旧点的。即使房子旧点，面积小点，都不是问题，关键是满足自己生活需要了。以后有条件了，再换大房子不迟。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-08 14:13

写字楼、商铺等商业地产和住宅投资是两个概念，前者交易税费高，是小众市场，需要专业眼光，通常价格上涨慢，主要靠租金收益。住宅是大众产品，大城市住宅涨幅一直不

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

错，收益主要靠价格上涨，租金是锦上添花。如果说前者是债券，后者就是成长性股票，前者投资需要大学水平，那么后者只需要小学就够了

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-08 17:23

除了底层赤贫和顶级富豪，买房子是人一生最重要事情之一，直接决定了你是否生活幸福。去年的深圳，今年的京沪，房地产出现了极端走势，短时间价格翻翻，几百万的差距出来了，可能一辈子都追赶不上。所以，你需要花费点时间去研究，弄明白房子是怎么回事，这比你花几个月拿个证，花几年拿个学位还重要。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-08 19:37

总有人发乱七八糟的广告。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-09 07:39

@vtianos2015 2016-04-08 23:42:50

我问了好几次合肥问题，都没人讨论。我是北方一个小县的，没火车，高速，感觉合肥比我们县城好。单也怕经开，滨湖有泡沫。

具体分析一下合肥，合肥最近房市火爆，根本原因是因为合肥的供给量适中，供求两旺，据说合肥的库存只有 5 个月，那么未来几个月合肥房价还会上涨。

合肥房价上涨的另外一个原因是安徽集中全省力量重

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

点打造合肥，从行政区域调整，重点投资省城都能看出省府的良苦用心，现在慢慢的有了回报。

合肥的城市规模并不大，周边500公里内的上海、苏州、南京、武汉、济南、郑州其实都比合肥吸附能力强。加上安徽南部人无论是文化传承还是地理位置更靠近南京，他们喜欢到南京买房。合肥未来的经济发展空间不会很大，长远看，房价上涨空间也有限。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-10 00:35

@诗经国风2 2016-04-09 22:04:35

大大，你对杭州的房子有深入研究吗？

_____感兴趣的朋友加v信1101284955_____

楼市投资之杭州：杭州文化底蕴深厚，经济发达，集中了全省最好的教育、文化、医疗资源，吸引了全省购买力.杭州经济转型开始较早，如今阿里为代表的新经济潜力无限。杭州的问题是楼市供给量巨大，供大于求,房价徘徊4年，随着去库存完成，房价崛起重新迈入全国前四不仅是梦想，更可能实现。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-10 00:36

@taoqi2014 2016-04-09 22:33:26

成都的房价能不能专题分析一下

_____

楼市投资之成都：成都川府之国核心，川藏首府，8000

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

万川人的中心城市，这些年经济发展迅速，本外币存款、软件科创产业发展，空港进出人数都居二线前列，美女、美食、美景，不错的就业机会，安居乐业的好地方。成都的问题是供给量太大，造成房价长期低位徘徊，相信随着经济发展，未来房价会健康向上。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-10 00:36

楼市投资之一线：一线楼市供给有限而需求旺盛，供不应求是常态，好位置新房次新房人人喜欢，可价格高企钱不够。买入市中心老破小，地段好，满足居住、读书、工作需求，先上车再说，有条件了再改善。一线的房价在飞奔，不上车步行追赶，距离会越来越远，原本可以买入老破小等下去却只能买厕所了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-10 00:36

楼市投资之二线:二线城市人口、资金还在持续流入中，良好的教育、医疗条件吸引周边购买力，投资二线要看新型产业是否在聚集，第三产业占比是在否增加，工业城市要小心。二线部分城市供过于求造成楼市长期低迷需注意，二线规划新城多，看起来很美，不是都能实现的,远离主城的新城投资不碰。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-10 00:37

楼市投资之三线：三线楼市供过于求，人口流入有限，当地人喜欢买新房，有“处房”情节，新房有溢价，因此买

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

入好地段次新房是不错选择，性价比高。新区或老破小要小心，三线财力有限，新区规划宏伟却可能因人口流入有限烂尾。经济发展，住房升级，老破小无人接盘，拆迁艰难，长远看价值趋于零。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-10 00:37

楼市投资之四线及以下：四线以下城市严重供过于求，人口持续流出，新区现在是鸟巢，将来是鬼城。老破小拆不动，未来没人住。缺少就业机会，年轻人到大城市谋生带走的是全家的财富。还乡团购买后被套，首付资金的消耗加上贷款记录，彻底葬送了自己在一线买房的梦想。四线以下房产是投资噩梦，货币粉碎机。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-10 11:49

天涯房产交流群-北京 QQ 群号： 552792455

天涯房产交流群-深圳 QQ 群号：451492308

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-11 09:16

铁锈地带（Rust Belt）最初指的是美国五大湖附近传统工业衰退地区，现可泛指工业衰退地区。曾经美国五大湖因为水运便利、矿产丰富，成了重工业中心。钢铁、化工、采矿发达。匹兹堡、芝加哥、底特律等城市也一度繁荣。可自从美国步入第三产业为主的经济体系之后，这些城市就纷纷衰败了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-11 09:16

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

美国五大湖、德国鲁尔区、英国的伯明翰、曼彻斯特、中国的东北都是典型的铁锈带。产业工人为主的人口结构在服务业为主的时代无法做到有效的产业转型，曾经的辉煌变成了遥远的回忆，萧条衰败变成了新常态。底特律是榜样，芝加哥在跟进。东北也一样，这两年在加速衰败中，所谓东北振兴基本是一句口号了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-11 10:11

楼市投资之北京：13亿人的首都，定位是文化中心、科创中心、金融中心、世界城市。国内最严格的限购条件本身就说明其房产的巨大价值。目前实行的自住房政策看似降低了房价，实则降低了供给量，变相涨房价。限购是政府帮你摁着房价，严控需求，你还等什么。看看土地的高溢价就明白该怎么做了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-11 10:12

楼市投资之上海：作为最大的城市和经济中心，上海是金融中心和外企总部中心，最大大陆的东端，最大大洋的西端，江海交汇口的位置优越只有纽约可以媲美，香港临时拥有的亚太金融中心位置注定还给上海。5年的社保必须已婚的限购条件挡住了太多外来购买力。早点结婚吧，不仅美人在怀享受生活，而且买了住房日进斗金比你上班收益强。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-11 19:42

跟着地铁去买房：

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

大城市政府不断投巨资改善城市环境，环境改善了，房价就有上涨的动力，所以跟随政府投资去买房是个简单的办法，这其中建设地铁的花费最为巨大，对于城市交通的改善尤其重要，跟随地铁规划去买房，特别是双地铁、三地铁的地段，不会有错。陌生城市买房，先看地铁规划网，买地铁最密集区域差不了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-11 19:43

楼市投资之深圳：渔村35年变都市是历史传奇，曾经的窗口引领全国，经济转型的今天再续辉煌，房地产、央企、五百强撑不起中国的未来，唯有以深商创新型企业为未来指明发展方向，深商伐谋，重在全球。丰富的山海资源和激情的创新环境，有限的供给和无限的需求。深圳房价超越香港只需要时间，不需要理由。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-11 20:45

@shootingstart 2016-04-11 20:37:52

@shootingstart 2016-04-09 13:34:22

@晓容2016 7065楼 2016-04-08 21:59:00

亲爱的蛇口君楼主 今天刚看到合肥房价暴涨 人家排队抢房的新闻 合肥算几线呢？您觉得合肥这种城市这次暴涨正常吗？这个价格能维持的住吗？以后会不会下跌呢？

另外有个层主说到北方将来会整体衰落 我也有这个看法 其实就天津来说 我就不明白为什么这么多人要来这

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。

——————————————————

@晓容 2016　　7.....

——————————————————

某个四省交界处的地级市，在本省看来属于是被遗忘的角落，但是当地人说，我们是四省通衢，也在建巨大的物流中心和批发市场，未来发展不可限量。如果未来新划一个省，是当然的省城。

无锡也是大城市，有自豪感正常。

作者:鹏程蛇口　日期:2016-04-11 22:52

很多三线的人热爱自己的家乡，说家乡比北京好。

北京人很少有离开北京到那个三线城市去的，可是三线城市的人哭着，喊着，闹着到北京工作生活。

是北京人傻，不知道离开这么差劲的北京到三线去过那么好的生活，还是三线的人傻，离开自己那么可爱的家乡，却要到北京那个破地方讨生活。

作者:鹏程蛇口　日期:2016-04-12 08:51

生活是自己的，看明白经济发展规律，努力打拼，让自己和家人过上好的生活，是作为一个男人的基本要求。

玻璃心要不得。如果还有为自己的不思进取找理由，只能呵呵了。

作者:鹏程蛇口　日期:2016-04-12 08:57

各种优质资源和高端工作岗位向大城市集中，这个是趋

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

势，没有人能阻挡，作为个体，只能是跟从。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-12 09:01

看看三线城市最好几所高中的毕业生，有几个是回家乡工作，大多是到了异地大城市，他们不是不爱家乡，而是家乡无法提供适合他们的岗位。

孩子到外地大城市工作，家长拿出积蓄给孩子买房，安居才能乐业。过几年退休了，卖掉自住房，到孩子工作的城市买房养老。一个家庭把几十年积累的财富带到了大城市，给家乡留下的是一堆砖头。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-12 09:05

如果你有时间，可以看看你家乡那个三线城市的财政收支情况，是收不抵支的，通常西部小城80%的支出，中部小城60%以上支出是靠转移支付和专项基金的。也就是说当地创造的税收无法养活当地人，钱是从东部大城市来的。

一个人口持续流出，而又缺钱的地方，未来发展可想而知。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-12 18:35

大家还是不要争论了，中国很大，各地差异也大，观念上认知也相差很大。

无论什么地方生活，自己喜欢就好，领暖自知。

有人星夜赶考场，有人辞官归故里，谁对啊，都对，自己喜欢就好。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-13 16:22

@晓容 2016 2016-04-12 18:30:03

不好意思 蛇口君楼主 我不是想来捣乱 来房观好多天 看到的帖子里面都是你踩我 我踩你的漫天谩骂 没看到一点真实有用的信息 很反感也很失望 看到楼主的好帖 觉得楼主的观点很客观中肯 又看到有人说北方会凋落 我也更喜欢华南小城市的感觉（后来想想大概是因为我在那时没上班 整天都是慢悠悠的闲玩 更轻松自在 才会对那印象更好）其实我是怕人都像我一样喜欢那 回头都跑没了 才特意向楼主请教一下这里的吸引力到底在哪 图个心.....

没有什么的，对于一个事物有不同观点很正常。

曾经很多年，我们在一个地方安居乐业，享受生活，对家乡有感情，也是因为这个地方是生我，养我，我工作的地方。

可是未来社会会不同，越来越多的资源会集中到大城市，很多人被迫离开自己家乡到异乡工作，他乡也有爱，故乡在梦中。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-14 14:52

@霜凌洚 2016-04-14 13:44:00

楼主分析下杭州和苏州

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

楼市投资之杭州：杭州文化底蕴深厚，经济发达，集中了全省最好的教育、文化、医疗资源，吸引了全省购买力.杭州经济转型开始较早，如今阿里为代表的新经济潜力无限。杭州的问题是楼市供给量巨大，供大于求,房价徘徊 4 年，随着去库存完成，房价崛起重新迈入全国前四不仅是梦想，更可能实现。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-14 14:54

苏州自古就是富裕指向，膏腴之地，文化底蕴深厚，人才辈出。

经济强悍，多年以来 GDP 排名全国前六，园区的建设是全国的楷模。就业机会多，2015 年前是安居乐业的好地方，收入不错，房价还算合理，厚积薄发，2015 年一年苏州房价暴涨，个别地方翻翻，说明苏州财富确实雄厚。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-14 14:57

@鹏程蛇口 2016-04-12 18:35:10

大家还是不要争论了，中国很大，各地差异也大，观念上认知也相差很大。

无论什么地方生活，自己喜欢就好，领暖自知。

有人星夜赶考场，有人辞官归故里，谁对啊，都对，自己喜欢就好。

@carl566 2016-04-14 14:35:39

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主好，想付费让楼主帮我分析并设计一个买房投资方案，可否详谈？谢谢！

可以加QQ群，找群主私聊。

天涯房产交流群-深圳 451492308

或者天涯房产交流群-北京 552792455

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-14 16:17

这种新区要慎重，一般炒作氛围浓。

济南这个级别的城市，要什么CBD啊。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-14 18:24

各地城市大干快上,建CBD,建金融中心。建大量写字楼。

二线以下城市投资写字楼的真要主意，那么大的供给量，未来谁去租，谁去买啊。买入后不仅仅是被套的问题，可能面临着血本无归，你租不出，卖不掉，只能砸在手里。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-14 20:54

@取个好的网名好难 2016-04-14 19:03:38

楼主，Q群里讨论了很多关于购买临深的长安，凤岗，塘厦，黄江等区域房价，您怎么不出声啊，请问这个时候参与进去，风险怎样

楼市投资之东莞：东莞产业以制造业为主，下辖镇强而中心区弱使东莞房价长期不高，投资价值有限。东莞的价值

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

在于靠近深圳，有资格做深圳睡城的地方才有投资价值。靠近深圳的凤岗、塘厦、长安三镇近主干交通线、能快速到达深圳的小区房子可以为在深圳工作人员提供居住，房产价值凸显，升值潜力大。

现在临深区块的价格已经高了，有泡沫了，投资的多，想买入，最好是等等，等夯实泡沫了再入手。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-14 23:41

新浪微博：鹏程蛇口

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-15 10:57

@鹏程蛇口 2016-04-14 23:41:58

新浪微博：鹏程蛇口

@nickzeng36 2016-04-15 02:14:55

老师，请问现在我手上有两套房，都在罗湖。一套 88 平 3 房，位于罗芳村口，小区由 4 栋高层组成。优点：房子增送面积多，对面是在建的莲塘口岸，2018 年建成，楼下地铁 2 号线延长线在建，2018 年通车。缺点：小区小，管理不好，公共活动场所少，无生活配套。一套 45 平 1 房 1 厅，位于百仕达东郡。优点：三条地铁线路经过，生活配套齐全，缺点：面积小。考虑卖小的一套换较大面积房子。考虑入手的地段有两个，一是沙湾片区的万科公园里，.....

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

可以加微信 pengchengshekou ,微信交流更方便些。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-15 19:49

深圳 10 名逼医生下跪“医闹”被批捕，必须为深圳检察院和深圳公安点个赞，政府应该旗帜鲜明、理直气壮的打击医闹，让医闹为自己的贪婪和残暴付出代价，医闹不仅要抓，而且要重刑处罚，让他们涨涨记性。如果随便什么人都到医院胡闹，甚至威胁医生的生命安全，谁还去当医生，我们的健康和疾病交给谁？

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-16 08:01

同为中部省城,2015 年 GDP 长沙 8600 亿元,人口 731 万，合肥 5600 亿元，人口 769 万，无论总量还是人均，长沙都远超合肥，但合肥房价是长沙的 2 倍。合肥的新房存销比不到 6 个月，而长沙是将近 2 年。不仅新房供给量大，长沙在 98 年后还大量建设福利房，可观上造成购买商品房的人减少，供过于求太多，房价自然难上涨。

？

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-16 08:38

温州现国内首例“住宅土地使用权到期续期”：要交房价三至五成！

真是穷疯了。

原本温州人的大部分财富就不在温州，分散投资在各地，如果当地采取这种杀鸡取卵做法，就意味着温州人彻底放弃

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

温州，温州房价会很快出现5个跌停板。不是不爱家乡，而是家乡逼良为娼，以温州人的精明，从来都是赚别人的钱，当地管理者想喝温州人的血，难啊，搞不好就是自己滚蛋走人，刚刚宣布的规定作废

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-17 07:56

房地产去库存，国家刺激楼市，货币信贷放松，一线先涨，以一线带二线，二线带三四线。一线暴涨，限购加码，市场冷清，购买力赶往二线，二线火爆后，会出台限购政策，把购买力赶往三四线，去库存完成。还没有在强二线买房的早点动手买入吧，留给你的时间不多了，未来几个月随时可能会限购，到时你无法买入了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-17 13:06

团购固安，那是因为燕郊的房子不愁卖。团购永清，那是固安的房子因为预售证被卡住了。归根结底，都只是为了眼下的一点佣金。只有两种东西不会被团购，一种是非常有价值的投资品，一种是让大师觉得实在是太跌份的地块。大师们的团购项目，代表着他们廉耻的底线，是他们的图腾，也是耻辱柱。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-17 13:06

那些大v，专家:1开讲座是理解和支持的，毕竟以此为生，知识也是价值。请诚意传授知识。2联合开发商做团购推广，就不太好了。很多人看中的是你的专业。等同于利用

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

教授专家职位做商业销售赚钱！

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-17 13:16

天涯房产交流QQ群-深圳 451492308 天涯房产交流QQ群-北京 552792455

QQ群给大家提供了一个交流的平台，可以互相启发，互相促进，互相提高。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-18 09:57

北京顺丰快递小哥被打事件持续发酵，牛气的北京爷们这次摊上大事了，纵然你是名门之后，大齿包是你姥姥也没有用。你要花钱私了，这种脑残的想法都有，二锅头喝多了吧，你有几个钱，要和顺丰比比吗？

等着法庭见吧，认栽吧，你发泄了一阵子，会影响你一辈子。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-19 07:45

网络时代交流方便，遇到问题异地求助会得到意想不到的答案。无偿帮助你几句客气话还是该付出，否则就太贪婪。一些人求助语言像质问，没有及时回答变成了责问，答案只能是呵呵了。你二舅是股长你三叔是副乡长你是当地高干子弟你自豪你骄傲与我何干。说话礼貌点嘴巴干净点好，你脏口你蛮霸不是男子汉别人真不喜欢。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-19 09:07

房价高，买房焦虑，到大城市谋生不易。有人请教，我

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

也是尽我所能，解释一下。不过精力有限，很多人的问题没有回答到。

有个刚进城的年轻人，一直请教我，我也回答了很多，他问的问题越来越复杂，人民币崩盘了，换美元，以及毛大庆不看好，董藩那么受尊重的教授卖固安的房子，我却不看好，让我解释这些原因。这真的需要巨大的精力，写几万字才能回答的。我真做不多无偿付出这么多，结果对方爆了粗口。

我查了一下聊天记录，前后估计我付出6小时以上，最后招来的竟然是对对方骂，真的难理解。所以今天开始，那些想详细交流的，抱歉我不奉陪了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-19 09:09

如果有问题，最好是你写的简单点，我的回答也简单，即使几十个字，不会详细解释的。当然如果漏掉了没回答你，你也被见怪，我没有义务帮助你。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-19 09:10

想了解房地产，自己看书多努力多学习吧，也多跑盘多实践吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-19 09:12

我自己喜欢研究房地产，也从中得到很多乐趣和收益。在和网友的交流中我也提高很多，对方提出问题，我要回答就需要思考或者了解更多的信息。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

想要详细的咨询，还是付费吧。可以加微信 pengchengshekou 了解。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-19 09:14

生米养恩，斗米养仇，付出多了反倒是灾难。免费的才是最贵的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-19 09:27

需要说明一下，小地方到大城市打拼，确实不易，起点不一样，注定付出更多辛苦更多，不是有篇文章，我奋斗了 18 年才和你坐在一起喝咖啡。

不过任何时候，修养还是要加强的，基本的礼貌还是要坚持的。

闯红灯，逆行，随地扔东西，看似小事，其实对人生影响大。

敬畏规则，尊重法律，时间长了，你会收获很多。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-19 20:19

这种事情，原本就不需要担心，国家目前正在去库存，怎么可能收这个钱。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-19 21:46

@承稀 2016-04-19 19:37:18

@鹏程蛇口 7342 楼 2016-04-17 13:16:00

天涯房产交流 QQ 群-深圳 451492308 天涯房产交流 QQ 群-北京 552792455

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

QQ群给大家提供了一个交流的平台，可以互相启发，互相促进，互相提高。

————————————————————

有微信群嘛

————————————————————

有微信群，加的人多了，需要先加好友，pengchengshekou ,拉你进去

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-20 09:32

投资很简单，跟随学霸去买房：学霸工作岗位高端，收入高，购买力强，要想买房赚钱请跟随学霸的脚步，去学霸工作多的城市买入，京沪深之所以是一线就是因为学霸多，工作岗位高端。同一个城市，去学霸工作多的区域买房，北京的上地、上海的张江、深圳的科技园都是乌鸡变凤凰的典范。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-20 22:55

很多中小城市，工资低的可怜，按照一些人说法，经营成本低啊，可为啥没有企业过去发展，道理很简单，工资是低了，可其他经营成本高，而且不可预测风险太大，搞不好就是血本无归，倾家荡产。穷的地方，注定穷，是有原因的。其实很多行业大城市的经营成本更低，确定性更强。国家也一样，为啥非洲穷的叮当响而没有人去发展？

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-22 12:39

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

活中有个20/80常识，少数人获得多数收益。特殊领域是5/95，极少数人获得了超额收益，比如演艺，股票，收藏等。5/95原则的特点：谎言，炒作，欺骗，讲故事，大多数人不明白真相。2012年后，95%的房子成了居住品，5%的房子成了投资品，房产投资变成了5/95原则，也因此在房产交易中到处流传着讲故事。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-22 12:46

活中有个20/80常识，少数人获得多数收益。特殊领域是5/95，极少数人获得了超额收益，比如演艺，股票，收藏等。5/95原则的特点：谎言，炒作，欺骗，讲故事，大多数人不明白真相。2012年后，95%的房子成了居住品，5%的房子成了投资品，房产投资变成了5/95原则，也因此在房产交易中到处流传着讲故事。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-24 11:52

美国80%的人口居住在3%国土面积上，韩国的首尔及其周边集中了40%的全国人口。中国希望均衡发展，用发达东部的财政收入补贴落后地区，这和从盈利企业高额征税补贴亏损企业是一样的，这种补贴鼓励落后，浪费了资源，毁灭了财富，增加了发展的成本。区域均衡发展从来都是强者恒强，所谓均衡发展是伪命题

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-25 18:19

天涯房产交流QQ群-深圳 451492308

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。

天涯房产交流QQ群-北京 552792455

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-25 18:19

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-26 10:40

十八大提出两个“翻一番”目标：2020年实现国内生产总值和城乡居民人均收入比2010年翻一番。 如果居民人均收入到2020年翻翻，那房价呢？

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-27 16:05

应网友要求，本周日（5月1日）下午3点到7点，我们在深圳南山澳城花园酒店组织公益讲座，由鹏程群主讲《一线房价可以涨多高》，特邀嘉宾信贷专家菲姐主讲《现行个贷政策》，特邀嘉宾资深房地产专家梁哥主讲《买房卖房那些事》，同时鹏程群主特邀请一位神秘嘉宾主讲《从银行信贷投向看房产投资价值》。

本次公益讲座免费，餐费和场地费用AA制，考虑到部分同学距离讲座地点比较远，回家路途花费时间长，本次讲座分为只听讲座和听讲座加会餐两种报名方式，请报名的时候和义工说清楚。只听讲座的请联系群友 绘意蔚蓝（微信号 james-scc）报名,听讲座加会餐的，请联系 房价好高（微信号 13686880346）报名。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-27 16:06

深圳的群友如果感兴趣，可以向两位义工微信报名参加。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-04-29 19:54

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

天涯房产交流QQ总群 256813968
天涯房产交流QQ群-上海 478629835
天涯房产交流QQ群-广州 518294131
天涯房产交流QQ群-北京 552792455
天涯房产交流QQ群-深圳 451492308

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-01 12:25

大城市生活，你的房子可能距离工作读书的地方路途远，对很多人呢来说租房会是新常态，你可以租住别人的房子。你的房子也可以租给别人住。大城市房子是投资品，最重要的属性是金融属性，居住属性反倒的次要的了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-03 23:10

大家需要明白一个问题，随着中国从工业化时代转向服务业时代，人口的居住会越来越集中。全国人口向东南沿海集中，各省人口向省城集中，未来大多数人居住在沿海、沿长江的“T”型地带。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-04 08:22

请扫描下面二维码，关注 新浪微博：鹏程蛇口，上面有专门文章论述 为什么中山房价低。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F248145454.jpg{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-04 08:26

五一小长假，我们在深圳南山举行了公益讲座，讲座历

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

时 4 个半小时，我和三位嘉宾与 110 名听众一起分享了对房地产投资的认识。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F248145631.jpg{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-04 08:27

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F248145639.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F248145644.jpg{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-04 09:18

多年以后，当我们的后人回顾这个时代的时候，一定会说，这是一个波澜壮阔的大时代，遍地是黄金，到处能发财。

这是一个最好的时代，因为发展机会多，只要你努力，就会获得巨大的财富，这也是一个最坏的时代。因为认识不到位，执行有问题，原本和你没有差异的人，短短几年时间财富会大大的高于你，会把你远远的抛在后面。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-04 09:32

投资是终身的事情，是一场马拉松，需要不断的学习和实践。

当年改革开放的探索者 袁庚在深圳蛇口提出“时间就是金钱，效率就是生命”，这句口号影响了一个国家，一个时代。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

今天在我们实现财富自由的道路上，也同样要遵循“时间就是金钱，效率就是生命”

所谓时间就是金钱，是指你可以花费时间，多学习，掌握房产投资的相关知识，多实践，多买房，买好房，把时间变成金钱。

如果你没有时间，而有金钱，那么你也可以花钱买时间，向行业内专家进行咨询，把别人的大脑变成自己的大脑，快速掌握他们具有的专业知识，指导自己的实践操作，早日实现财务自由。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-04 09:34

所谓效率就是生命是指，投资要讲究效率，要追求收益的高效率，人生短短几十年，机会不等人，岁月更不等人。同样的一套南京的房子，你去年这个时候买入和今年买入，价格会差一倍。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-04 09:36

向行业专家学习，快速把对方大脑变成自己的大脑，是对“效率就是生命”的最好注解。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-04 18:23

中国面积和欧洲差不多，人口更比欧洲多的多。各地差异大，更像欧洲不同的国家，江浙沪就是英法荷，德意志类比大粤国，至于谁是笨猪四国，谁要一辈子让国家养活，你思考后可对号入座。菜刀对决的波黑三兄弟临着希腊懒人国。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

中东的难民逃难都知道去英法德，远离科索沃，你国内可以自由流动，你该做什么？

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-04 20:56

据腾讯QQ2016全国城市年轻指数调查报告：深圳年轻人口净增率为22.53%，位居全国第一，远超其他一线城市。北京、天津、上海的年轻人口净增率依次为7.39%、6.55%、6.48%，而广州年轻人口净增率为负10.04%。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-05 09:15

每天都有十几，几十个人咨询房产，我看到了，基本上给个简单答案，看不到，可能就漏掉了。有人不断问，空闲的时候，也就回答，后来发现居然占用了很长时间。

真没那么多时间和您仔细探讨，一个人即使10分钟，我这一天就不用工作了，回答问题就把时间用完了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-05 09:22

如果想得到详细的答案，还是私人定制，付费咨询吧。每次用这个作为答案，马上有人就消停了，这个是最好的挡箭牌，当然也有很多网友采取了付费咨询。

您提那么多问题，您觉得我应该是活雷锋，有义务指导您吗？

购买几百万上千万的房子，决定你未来几十年生活的投资，渴望别人的义务指导，本身就说明您对自己不负责任。

负责任的态度是 ，要么你多学习多实践，自己掌握房

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

产投资的基本知识，你掌握了，会收益巨大。要么就付费找专业人士咨询。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-06 10:31

年轻人，读书的，要考虑未来工作的城市和从事的行业。工作的，要考虑买房安居。

中年人，要考虑孩子的高考，专业选择，就业以及孩子的住房和自己的养老。高考，就业，买房，养老，烦心的选择一个都不能少。

这些方面对于一个人一生都会有影响，你越早想明白，越主动。如果有专业的建议进行指导，改变的是一个家族的命运。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-06 10:33

很多时候，是明白的人不会说，而说的人不明白，我们看到的基本都是心灵鸡汤，与实际生活相去甚远，缺乏专业的思考和指导。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-06 21:32

买房投资，要考虑到将来卖给谁，那种穷人买不起，富人看不上的房子处于尴尬地位，上涨慢，难出手，切记市中心豪宅区别买小户型，远郊区屌丝盘不买大户型。好多时候，为了买而买，往往搞反了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-07 08:49

向别人问问题直来直去:“象牙山的房价还能买吗，会

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

不会被套？”先说：“你好，”再提问题不是更好吗。别人回答你问题了，你却消失了，说句“谢谢”不会死人。你说你家祖祖辈辈淳朴，不用客气话，问题是社会不是以你家为行为标准。爹妈不会，老师不教，自己改改吧，学着点好，拿粗鲁无知当淳朴对你没好处。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-07 15:30

投资买房，最大的大坑就是远郊别墅，那是开着推土机挖的，跳进去，根本爬不上来。买入不能住人，只能养蚊子，养鸟。还好没有收房产税，否则就是连续数十个跌停板，收房产税之时，就是这类房子价格归零之时，1 美元一套 300 平的别墅，地板价，挥泪亏本大甩卖。怎么你嫌贵，那就打五折，0.5 美元一套。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-08 09:17

20 岁的贪玩，造就了 30 岁的无奈。30 岁的无奈，导致了 40 岁的无为！ 40 岁的无为，奠定了 50 岁的失败。50 岁的失败，酿造了一辈子的碌碌无为！ 请不要在该奋斗的年纪选择了安逸，否则，当父母需要你时，除了泪水，你一无所有；当孩子需要你时，除了惭愧，你一无所有；当回首过去，除了蹉跎，你仍一无所有！

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-08 09:21

为了在遇到事情时，我们能够有办法解决，不只是有惭愧和泪水，我们只有负重，艰难前行。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

买房从来就不是容易的事情，房子值钱的不是砖头，而是房子周边的市政投资和配套。

买房是很专业的事情，要懂房地产，首先要懂城市化，要懂城市化，需要懂得区域经济学。

坦率的说，没有人喜欢这些枯燥的东西，可是为了能有个好的生活，为了投资有收益，我们只能去学习，不喜欢也要钻进去。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-08 11:26

必须说明，惠州房产投资是大坑，是拿着铁锹去买房，挖坑把自己埋起来。

投资惠州别墅，是开着推土机去挖坑。一辈子爬不出大坑的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-09 19:42

本帖到今天发帖一周年了，这一年时间，点击量超过了100万次，楼主感谢大家的厚爱，很多人说，这个帖子改变了自己的三观，读后有醍醐灌顶的感觉。有些人向楼主咨询后，果断下手买入，收益巨大。我粗略算了一下，读贴后买入一线、强二线房子的朋友最少100人，假如平均每人收益是100万，那么一年时间，我们读贴的网友赚了1个亿。

据上海证券报的数据，A股上市公司超过三分之一的年利润是1500万以下，我们的帖子创造了上亿的价值，这也从侧面验证了服务业来临了，咨询，法律等很多服务业工作

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

是可以创造巨大价值的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-09 19:42

很多网友说感谢我发了这个帖子，我说你首先要感谢的是你自己，你能坚持下来读贴并分析理解，把自己的认知付诸行动，感谢自己的学习能力和果断行动吧。没有学习能力和果断行动，楼主再好的帖子也没有用。

实事求是的说，楼主从这个帖子也学到很多，通过与大家互动交流信息，更加了解了一些典型城市，认知更深刻。学习从来都是相互的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-09 19:42

从这个帖子去年5月份发出到现在，短短一年时间，房地产市场已经发生了深刻的变化，很多地方房价暴涨甚至翻翻。也验证了楼主说的“最后的救市-换入大城市房子的最后时刻”，房价翻翻，对于很多踮起脚尖能买入的人来说，彻底的失去了在大城市买房的机会。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-09 19:43

属于中国的大时代已经到来，在这个时代，中国会创造巨大的财富，必将影响和震惊全世界，后人在回头看我们这个时代的时候，一定会惊叹这个遍地是黄金的年代。作为个体，分享时代财富盛宴的最好办法就是买房，因为一切财富最终会沉淀在有投资价值的住房上面。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-09 19:43

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

过去的房地产黄金十年，房地产的赚钱效应已经深入人心，买入了就赚钱让很多人尝到了甜头。但是随着房地产出现结构性过剩，买入就赚钱的时代过去了，现在很大可能是买入会亏钱，买房致贫的发生概率很大。未来只有5%的房子有投资价值，你要买房赚钱，需要不断学习，找到这个能赚钱的5%。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-09 19:45

还是那句话，在经济快速发展的今天，除了底层赤贫和顶级富豪，买房是我们普通人最大的一件事情，是我们最大的一笔花费，最大的一笔投资，买对了，财富暴涨，财务自由。买错了，亏损很大，甚至会套牢终生。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-09 19:50

今年起，我们已在深圳线下举办了5场公益讲座，大家反响热烈，同时我们将这一模式持续下去，继续帮助在买房或投资路上置业者，鉴于部分网友提议全国巡回讲座，此事可能短期无法展开，也有部分网友想系统的学习房产投资相关知识，房产投资是件很专业的事情，需要学习一定的专业知识来指导自己的投资，有感于网友对很多房产投资的模糊认识，我觉得有必要开一个房产投资培训班。通过学习房产投资中遇到的各类问题，使你成长为一个房产投资的高手，使你遇到问题的时候，可以理性分析，做出正确的判断。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-09 19:56

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

一个人，可以花几个小时逛淘宝，就为了节省50元。可以花几天时间看衣服，就为了节省500元，可以花几个月研究买车追求性价比，就为了节省1万元。可以花几个月读一个培训班，花几年时间读一个学位，就为了找工作的时候有拿得出手的证书。

而很少有人花费一定时间，一定金钱去进行房地产投资的学习，面对几百万上千万的房产却很茫然，仓促出手，最后发现犯了巨大的错误。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-09 20:00

基于此，鹏程房产投资培训班从今天起开始招生，由房产投资专家、楼主鹏程蛇口和信贷专业人士，知名投资客二手房交易专家菲姐主讲,培训采用线上网络教学,QQ群进行，欢迎大家报名参加。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-09 20:04

鹏程房产投资培训课程共计20讲，具体教学内容如下：

1. 房产投资与城市化
2. 只有大城市才有房地产
3. 买房投资的城市选择
4. 征信的重要性、信用卡妙用
5. 贷款不同分类及用途
6. 手把手教你做流水
7. 房产交易税费分解

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

8. 房产交易细节阐述

9. 亏损案例（买房 10 大陷阱）

10. 选房的技巧-地段、小区、户型

11. 装修的技巧

12. 拆迁房投资

13. 如何找中介及谈佣金

14. 怎样找笋盘

15. 买房的技巧

16. 卖房的技巧

17. 收楼的步骤

18. 地铁规划与房产投资

19. 学区房投资

20. 破解限购、限贷技巧

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-09 20:12

以后会证明，你花费一些时间，花费一些金钱去学习房地产投资，这个花费是你一生回报最大的投资。你决定学习房地产投资，也是你一生做出的最好的决定之一。将来的你一定会感谢现在的自己，感谢现在的你通过学习带来的丰厚回报！

具体细节咨询群管理员:深圳游侠（QQ 号 807067666）

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-10 12:05

鹏程房产投资培训课程设置

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

在经济快速发展的今天，除了底层赤贫和顶级富豪，买房是我们普通人最大的一件事情，是我们最大的一笔花费，最大的一笔投资，买对了，财富暴涨，财务自由。买错了，亏损很大，甚至会套牢终生。房产投资如此重要，值得你花费点时间，花费点金钱去学习，去实践。

鹏程房产投资培训共计 20 课，由群主、房地产投资专家鹏程蛇口和信贷专业人士，知名房产投资客、二手房交易专家菲姐主讲，培训采用线上网络教学，QQ 群进行。通常每周讲授一课，一个学期 20 节课，每节课一个小时，一个学期收费 2000 元。

授课采用网上进行，所有学员加入授课 QQ 群，通常在周二由群管理员发放课程讲义大纲，学员可以先预习，并把需要提问的问题反馈给群管理员，由管理员整理后交给讲师，讲师周五晚上 9 到 10 点授课，先进行讲课，然后回答学员提出的问题，并与学员互动交流。

为使大家开阔视野，加深认识，讲师会定期推荐大家阅读书籍，发放学员学习资料。

具体报名细节咨询群管理员：深圳游侠（QQ 号 807067666），群友：月月鸟 （QQ 号 1474340737）

鹏程房产投资培训课程列表：

1. 房产投资与城市化
2. 只有大城市才有房地产

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

3. 买房投资的城市选择

4. 征信的重要性、信用卡妙用

5. 贷款不同分类及用途

6. 手把手教你做流水

7. 房产交易税费分解

8. 房产交易细节阐述

9. 亏损案例（买房 10 大陷阱）

10. 选房技巧-地段、小区

11. 选房技巧-户型

12. 拆迁房投资

13. 如何找中介及谈佣金

14. 怎样找笋盘

15. 买房的技巧

16. 卖房的技巧

17. 收楼的步骤

18. 地铁规划与房产投资

19. 学区房投资

20. 破解限购、限贷技巧

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-11 11:10

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F248703290.jpg{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-11 17:53

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

在经济快速发展的今天，除了底层赤贫和顶级富豪，买房是我们普通人最大的一件事情，是我们最大的一笔花费，最大的一笔投资，买对了，财富暴涨，财务自由。买错了，亏损很大，甚至会套牢终生。房产投资如此重要，值得你花费点时间，花费点金钱去学习，去实践。

鹏程房产投资培训共计 20 课，由群主、房地产投资专家鹏程蛇口和信贷专业人士，知名房产投资客、二手房交易专家菲姐主讲，培训采用线上网络教学，QQ 群进行。通常每周讲授一课，一个学期 20 节课，每节课一个小时，一个学期收费 2000 元。

授课采用网上进行，所有学员加入授课 QQ 群，通常在周二由群管理员发放课程讲义大纲，学员可以先预习，并把需要提问的问题反馈给群管理员，由管理员整理后交给讲师，讲师周五晚上 9 到 10 点授课，先进行讲课，然后回答学员提出的问题，并与学员互动交流。

为使大家开阔视野，加深认识，讲师会定期推荐大家阅读书籍，发放学员学习资料。

具体报名细节咨询群管理员：深圳游侠（QQ 号 807067666），群友：月月鸟 （QQ 号 1474340737）

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-11 17:54

鹏程房产投资培训课程列表：

1. 房产投资与城市化

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

2. 只有大城市才有房地产
3. 买房投资的城市选择
4. 征信的重要性、信用卡妙用
5. 贷款不同分类及用途
6. 手把手教你做流水
7. 房产交易税费分解
8. 房产交易细节阐述
9. 亏损案例（买房 10 大陷阱）
10. 选房技巧-地段、小区
11. 选房技巧-户型
12. 拆迁房投资
13. 如何找中介及谈佣金
14. 怎样找笋盘
15. 买房的技巧
16. 卖房的技巧
17. 收楼的步骤
18. 地铁规划与房产投资
19. 学区房投资
20. 破解限购、限贷技巧

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-11 20:25

你学高数、学 GRE 花费大量时间，甚至上补习班，付出那么多，究竟能带来多少益处，真不好说。而房产投资的学

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

习，花费比这个少的多，难度也低的多，对你的生活也重要的多。为什么不花点时间去学习呢？学过了，你就有自己的判断了，你就知道原来困惑你的问题多么简单了，不用为短期的涨跌焦虑了。

鹏程楼市投资培训课程，是我们多年经验的总结，不比知名专家的差，实操技巧更强。你学习一下，不仅影响你的一生，还可能影响你的家族三代。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-12 07:28

上海郊区松江土地拍卖出天价，溢价率超过100%，楼面地价3.8万元，面粉贵过面包，今天的地价就是明天的房价，三年后，郊区松江的房价过7万。难道他们，说的都是真的，说什么买房的脚步跟不上上涨的翅膀。大上海，你能慢点涨吗，向上翻滚的数字搞的俺心慌。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-13 11:48

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F248886253.jpg{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-14 09:28

每天都有很多人问关于房产的一些问题，这些问题回答起来并不难。只是群主真没有那么多时间。买房是我们普通人最大的一件事情，是我们最大的一笔花费，最大的一笔投资，值得你花费点时间，花费点金钱去学习，去实践。还是去参加鹏程房产投资培训吧，学完20节课，你对房产投资

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

就了解了，就没有那么多疑问和焦虑了。

我们的课程肯定会超出你的预期，让你有意想不到的收获。授人以鱼，不如授人以渔。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-14 22:35

@u_112493106 2016-05-14 12:20:04

楼主，最近我老公打算投资南京的房子。帮忙分析下好吗？万分感谢！

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F249005481.jpg{EIMAGE}

关注我的新浪微博，鹏程蛇口，对于南京有论述。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-15 22:10

最近几天，湖北、江苏两省因为高考事件引起广泛议论和关注。

中国很大，各地差异也大，不公平的事情也多，与其抱怨不公平，不如充分利用对自己有益的差异。

鹏程哥走南闯北，见多识广，朋友遍天下。告诉你各类技巧，利用好了各种规则，学渣也能上北大，垫底咱要上清华。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-16 08:32

一直以来，大量人口涌入给城市基础设施巨大压力，城市把外来人看做负担，想尽办法限制入籍。城市活力来源于

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

人口持续流入，计生使流入城市的人口减少，未来城市间会爆发人口争夺战，各市会设法通过优惠条件吸引人才，吸引年轻人进入工作。小城市资源有限，注定会成为争夺战输家。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-16 08:49

鹏程房产投资培训课程列表：

1. 房产投资与城市化
2. 只有大城市才有房地产
3. 买房投资的城市选择
4. 征信的重要性、信用卡妙用
5. 贷款不同分类及用途
6. 手把手教你做流水
7. 房产交易税费分解
8. 房产交易细节阐述
9. 亏损案例（买房 10 大陷阱）
10. 选房技巧-地段、小区
11. 选房技巧-户型
12. 拆迁房投资
13. 如何找中介及谈佣金
14. 怎样找笋盘
15. 买房的技巧
16. 卖房的技巧
17. 收楼的步骤

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

18. 地铁规划与房产投资

19. 学区房投资

20. 破解限购、限贷技巧

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-16 08:49

鹏程房产投资培训共计20课，由群主、房地产投资专家鹏程蛇口和信贷专业人士，知名房产投资客、二手房交易专家菲姐主讲，培训采用线上网络教学，QQ群进行。通常每周讲授一课，一个学期20节课，每节课一个小时，一个学期收费2000元。

具体报名细节咨询群管理员:深圳游侠（QQ号807067666），群友：月月鸟 （QQ号1474340737）

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-16 15:25

现在工业去产能，服务业发展加速，省会城市经济总量占全省比重越来越大。经济不发达的东北和中西部省份，省城一家独大，经济向省会集中的趋势最明显。经济发达的东部沿海省份一直以来都是两个城市双雄争霸，最近也出现了人口和经济向省城集中的现象。服务业时代来临，省城发展空间更大。.

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-16 17:58

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F249133503.jpg{EIMAGE}

微信。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-17 17:27

鹏程房产投资培训共计20课，由群主、房地产投资专家鹏程蛇口和信贷专业人士，知名房产投资客、二手房交易专家菲姐主讲，培训采用线上网络教学，QQ群进行。通常每周讲授一课，一个学期20节课，每节课一个小时，一个学期收费2000元。

授课采用网上进行，所有学员加入授课QQ群，通常在周二由群管理员发放课程讲义大纲，学员可以先预习，并把需要提问的问题反馈给群管理员，由管理员整理后交给讲师，讲师周五晚上9到10点授课，先进行讲课，然后回答学员提出的问题，并与学员互动交流。

具体报名细节咨询群管理员:深圳游侠（QQ号807067666），群友：月月鸟 （QQ号1474340737）

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-17 17:28

鹏程房产投资培训课程列表：

1. 房产投资与城市化
2. 只有大城市才有房地产
3. 买房投资的城市选择
4. 征信的重要性、信用卡妙用
5. 贷款不同分类及用途
6. 手把手教你做流水
7. 房产交易税费分解

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

8. 房产交易细节阐述

9. 亏损案例（买房 10 大陷阱）

10. 选房技巧-地段、小区

11. 选房技巧-户型

12. 拆迁房投资

13. 如何找中介及谈佣金

14. 怎样找笋盘

15. 买房的技巧

16. 卖房的技巧

17. 收楼的步骤

18. 地铁规划与房产投资

19. 学区房投资

20. 破解限购、限贷技巧

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-17 17:30

一线城市的首付三成，贷款七成，利率打折买房是政府给你的福利，这个福利大红包长期来看，可能比你的工资收入高的多。房贷是很多人一生中惟一能接触到的扶贫贷款，能够负担的情况下，有条件贷越多越好，期限越长越好。不要怕负担重，压力大，压力只是暂时的，过几年回头看，只恨自己贷的太少了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-17 20:12

思路决定出路，行动成就未来，思想的转变会影响人的

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

一生。鹏程房产投资培训用二十个课时教你认识房产投资的方方面面，授人以渔，学会了受益终生。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-18 13:37

【沪上37家房企“跳价”抢地 央企保利54.5亿创外环外地价新高】今日上午，保利力挫37家房企以54.5亿元竞得浦东一地块,溢价297.8%。该地块被认为是上海史上“最严出让条件地块”，规定15%面积需自持70年。业内人士估算，未来售价可能超过7.5万，而目前该区域新房售价在3.3-4.4万。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-18 18:06

那些发炒股广告的，抱怨被拉黑了，被举报了。

看看炒股的,有几个人赚钱,就该知道是不是该从事了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-19 08:40

@即刻品尝 2016-05-19 07:54:42

改变买房决策的一篇文章

——————————————————

您的这个评价，相信是由心而发。

闻道有先后,术业有专攻,不是每个人对房地产都了解。

去年以来找楼主咨询的人，在一线和强二线买了房子的有200多人，单是在杭州买入的就20多套。

买入一套房，收益是上百万甚至几百万，相当于几年甚至一生的工资收入。而这个巨大收益的取得仅仅是因为咨询

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

后观念的转变带来的，并不需要你日夜加班，累死累活，也不需要什么特殊的高超技能。

很少的咨询费换来数百万收入，带来数千倍的收益，这个比买创业板原始股都暴利。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-19 08:41

思路决定出路，行动成就未来。

你想改变生活，改变阶层，一定是从改变你的思想开始。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-19 08:55

35 年前，“时间就是金钱，效率就是生命”，这句在深圳蛇口诞生的口号影响了一个时代。效率第一，我们在工业化时代创造了巨大的财富，也为工业化时代做了最好的注解。

今天，后工业化时代，不仅是创造财富了，更是沉淀积累财富了。沉淀积累财富，首先要改变的就是你的思想。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-19 13:38

看到没有，这几天发股票广告的，十几个，都是新注册的，你拉黑了，他继续注册，继续发，无节操。

珍惜生命，远离股票。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-19 21:25

2016 年 5 月 29 日深圳线下公益讲座的通知

大家好，第六期的鹏程房产的公益讲座又来了，离上次 5 月 1 日的讲座不足一月，本来计划是排期到 6 月初，奈何各路群友的热忱，同时因为本次大咖嘉宾的档期，故紧急调

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

整到本月 29 日举办。

本次依然由群主做开场（微博名：鹏程蛇口）

主讲:《为什么你的房子不值钱了》

特邀嘉宾：叮叮，资深境外资产规划师，介绍家庭境外资产配置和保障计划

压轴大咖：传奇投资人物、80 后新贵、载誉深圳投资圈的 M 哥，他将与大家分享 2016 下半年房产投资策略（圈内的朋友应该清楚，M 哥在深圳投资群的意义，恰逢 M 哥欧洲归来欣然应邀，本次档期也因他而特设提前!!!）

请各位需报名参加的群友，见报名细则并与相关义工团队联系！

谢谢！

深圳鹏程公益讲座筹备组

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-19 21:27

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F249398835.jpg{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-19 21:44

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F249400068.png{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F249400117.jpg{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-19 21:45

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F249400258.png{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-19 21:54

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F249400917.png{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-20 13:42

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F249449605.jpg{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-20 16:30

呵呵，大焕老师的马仔跑这里卖文章了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-20 16:31

正要拉黑呢，显示已经被封杀，无需拉黑。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-21 15:35

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F249545586.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F249545610.jpg{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-21 15:36

欢迎大家关注我的新浪微博，微信。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-21 20:24

闻道有先后，术业有专攻，不是每个人对房地产都了解。

去年以来找楼主咨询的人，在一线和强二线买了房子的

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

有200多人，单是在不限购的杭州买入的就20多套。

买入一套房，收益是上百万甚至几百万，相当于几年甚至一生的工资收入。而这个巨大收益的取得仅仅是因为咨询后观念的转变带来的，并不需要你日夜加班，累死累活，也不需要什么特殊的高超技能。

很少的咨询费换来数百万收入，带来数千倍的收益，这个比买创业板原始股都暴利。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-21 20:27

买房投资，先从改变观念做起 。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-23 22:34

你学高数、学GRE花费大量时间，甚至上补习班，付出那么多，究竟能带来多少益处，真不好说。而房产投资的学习，花费比这个少的多，难度也低的多，对你的生活也重要的多。为什么不花点时间去学习呢？学过了，你就有自己的判断了，你就知道原来困惑你的问题多么简单了，不用为短期的涨跌焦虑了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-24 08:50

@鹏程蛇口 8139楼 2016-05-21 20:24

闻道有先后，术业有专攻，不是每个人对房地产都了解。

去年以来找楼主咨询的人，在一线和强二线买了房子的有200多人，单是在不限购的杭州买入的就20多套。

买入一套房，收益是上百万甚至几百万，相当于几年甚

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

至一生的工资收入。而这个巨大收益的取得仅仅是因为咨询后观念的转变带来的，并不需要你日夜加班，累死累活，也不需要什么特殊的高超技能。

很少的咨询费换来数百万收入，带来数千倍的收益，这个比买创业板原始股都暴利。

@memekiss 2016-05-23 23:52:29

这个深有感触，去年就是看了鹏程大哥这个帖子，下定决心在北京换房，中间虽然经历了很多困难，但终于完成了过户，春节前签订的合同，现在已经涨了将近70万，很感谢……让我做出了非常正确的决策

恭喜买入，多年后回头来看，你会更加佩服自己做的这个决定。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-24 23:04

这个时代，一个人最重要的资源是自己的大脑，社会变化太快，新鲜事物层出不穷，因此你需要不断的学习，甚至是终身的学习才能时时更新自己的头脑，把那些过时的观念剔除出去，与时俱进，跟上时代的脉搏，因此未来在一线，周末听各种专业讲座，付费咨询，更新知识，改变观念，头脑风暴将是你日常生活的一部分。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-25 09:56

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

鹏程房产投资培训课程5月28日报名截止，有需要参加课程的同学请与群友深圳游侠（QQ号 807067666）群友：月月鸟 （QQ号1474340737）联系。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F249834222.jpg{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-25 12:09

自古以来，中国人讲究衣锦还乡，在外边发达了，要回到家乡。即使在外乡漂泊一生依然没有发达，也会选择叶落归根。而今天，随着产业转移快速集中到大城市，人口会越来越多的迁徙到少数大城市群，衰败的家乡没有就业机会，为了生存，为了发展，家乡是回不去的，以后的家乡，只能在梦里了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-26 08:27

最近几个月南京、苏州、合肥房价暴涨，部分地段房价翻翻，主要是因为这三个城市的新房严重供不应求，存销比只有4个月，一房难求，买房不仅需要抢，更要找关系走后门。这种情况会持续多久，未来呢？三地2012-2016年初住宅用地出让为3425万平、1670万平、合肥1562万平。海量供给等着呢，快点逃吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-26 11:11

刚才说南京、苏州、合肥房价上涨过快，需要逃，指的是投资客。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

买房自住和投资还是有区别的：

你如果投资，房价不涨就是跌，你的资金是有成本的，你前五年还贷，还的主要是利息。可以仔细算算，如果持有5年，房价不涨，甚至微跌5%，你会亏很多，这个成本还是蛮高的。

如果自住，你需要有个房子，你买入了，才能享受城市的美好生活。即使跌一点，你损失其实不大。如果你执意等房价跌了再买，其实也很难判断出哪里是低点。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-26 11:12

房价的特点，易涨难跌，涨起来非常快，几个月就会上涨很多。可是跌起来很慢，小碎步阴跌。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-26 18:51

@鹏程蛇口 2016-05-26 08:27:18

最近几个月南京、苏州、合肥房价暴涨，部分地段房价翻翻，主要是因为这三个城市的新房严重供不应求，存销比只有4个月，一房难求，买房不仅需要抢，更要找关系走后门。这种情况会持续多久，未来呢？三地2012-2016年初住宅用地出让为3425万平、1670万平、合肥1562万平。海量供给等着呢，快点逃吧。

@hahafei123 2016-05-26 16:44:44

这脸你打定了，等着看你的好戏。

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。

你是哪个东西注册的小号啊，过来捣乱都不敢真面目出现，注册个小号，偷偷摸摸，呵呵。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-26 20:36

西宁团购新房活动

经过与开发商洽谈，本人拿到了西宁买房的团购价，以比售楼处便宜很多的价格购买西宁的几个楼盘，有需要的可以联系我。

为什么要在西宁买房：

一、 买房可以办户口，西宁买房，内地读书，毕业到青海高考。有了青海户口，高考你就可以轻松上一本（2015年高考分数青海400，北京548，广东577）。你花600万买一个学区房不一定能上一本，而花30万买一个高考学区房可以轻松读一本。只需30多万买一套房，就可以改变孩子的一生。

二、 价格低，从开发商手中拿到团购价，比售楼处便宜很多。西宁的房价在4000-7000之间，价格不高，未来有升值空间。

三、 度夏圣地，凉都西宁夏天空气干爽，气温不高，7、8月最高温度25度左右。

四、 养老圣地，西宁在省内一家独大，GDP占比超过50%，集中了全省大多数是医疗教育资源。省内其他县市的

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

人退休后很多到西宁养老。

五、 后续服务：协助你办理户口和学籍手续，代办房子的装修、出租和管理。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-26 20:36

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F249982495.png{EIMAGE}

请扫描加群探讨

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-27 20:29

@李大波 2016 2016-05-27 14:45:35

从头看了一遍，一线和南京杭州等几个强二线确实有基础支撑房价。但是对成都的评论很少，即使有都比较宽泛。成都作为四川乃至西部地区最好的城市，除了个别第一流的资源和人才往一线和沿海流出，仍然剩下不少优异的资源。我猜想，成都的房价难以预测的原因是因为：1 这些留下没出去的优异资源到底能给成都创造多少未来的经济发展空间。2 这些未来的经济发展空间能创造多少较高品质的就业岗位，较高品质就业岗位意味着成都房产.....

成都作为西部的中心城市，空港旅客进出港数量，领事馆的数量都是居全国第四位。产业结构合理，定位清晰。自己感觉，国内城市规划和产业定位做的最好的，第一是深圳，第二是成都。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

成都的问题的供给量太多，周边的富裕程度不够，所以需要点时间，未来成都的房价上涨空间巨大。目前北京的房价是成都同地段的8倍了。随着核心区新楼数量的减少，未来几年成都房价会有一个快速上涨时期。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-27 22:15

@龙之逍遥2016 2016-05-27 21:13:38

我合肥的，我是付了楼主1000咨询费，楼主不但给我做了投资方案，还在微信里回复了我的很多问题，这点小小咨询费，实在物超所值，别说我是托，我没必要当托

谢谢您的支持。网络确实开阔了大家的交流视野，使得大家可以和不同地域的人交往。

有的人，专门注册一个号码来攻击楼主，这要多大的仇恨啊，大家只是网上聊几句，即使意见不合，也并没有实际的利害冲突。如果在真实生活中中利害冲突的人，那会做出什么过激行动啊。很多人真的难以理解。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-27 23:41

现实生活中交往最重要的事情就是 远离那些不懂感恩，喜欢占便宜，喜欢免费，不想付出，满足脏话，充满暴力思想的人。这种人只会给你带来烦恼，不会给你带来愉悦。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-28 10:23

@wawawang2 2016-05-27 21:19:33

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

我也是付了咨询费1000元，楼主非常详细耐心地给了方案，而且为我提供了很多思路我不屑于当托，也别说我是托，买与不买，咨询与否，都是成年人，都有自己的决断

---------感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。

谢谢您的支持。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-28 14:52

谢谢各位对我支持，更谢谢 鹏城蛇口欺诈购房 这个人来黑我。

因为把他踢出了群，这个人报复心太强，居然专门注册了号来黑我，昨天很不开心。也恨这种报复心强的人。

阴差阳错，因为他黑我，有人也挺我，居然是给我做了广告，今天找我咨询的人特别多。开始有点莫名其妙，这是怎么了，今天这么多人。

问了群友才知道，他们看到帖子上黑我，一看那种没有素质的谩骂，就知道对方是人渣。被人渣骂的人，一定错不了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-28 14:57

我确实在做有偿咨询，不过很少发这个信息，大多群友也不知道。昨天因为这个人的谩骂，反倒被很多人关注了，原来找我做过咨询的人也出来力挺我，反倒是给我做了广告。

甚至有群友问这个是不是找专门机构做的炒作。告诉大家，这个真不是。那个人报复心确实强，居然专门注册后来

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

谩骂我。而且刚才网友告诉我，他专门开了一个贴黑我。等一会我要 到他的帖子里面去谢谢他。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-28 14:59

还是我说的那句话，生活中，我们最重要的事情，就是远离那种脏口，爱占便宜，报复心强的人，网上的一点矛盾，居然费那么大精力黑我，这要是在现实生活中有了利害冲突，他会怎样啊。

远离这种人，远离残暴的狗剩子孙。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-28 22:14

@平安好房杭州

[土地资讯]杭州拍出123亿地！[吃惊][吃惊][吃惊]奥体和铁路北两个单元土地出让拍卖结束，杭政储出[2016]9号地块经过二十八轮报价，由59竞买人万科&信达以1231800.0万元总价竞得，楼面价21575.78元/平米。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-30 09:18

@背着琴的土匪 2016-05-30 01:52:41

看了楼主说的这些，我对房价涨跌不表态，只想通过科学规律和个人独立思考谈一些自己的看法。西部大开发大家应该还记忆犹新吧，多年前国家提的发展战略，但是现在熄火了，我不说你可能都快忘记了吧，我对这个大开发一项认为就是违背发展规律纯粹在扯蛋，系统发展的自组织自我强化规则决定了城市只会越来越集中，最后北京形成一个大城

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

市群，上海一个，深圳广州一个，其他省会城市附近形成二级大城市群，至于其他的地方嘛，人口.....

你说的这些没错，看得出来，都是经过深入分析的。未来中国的人口绝大多数会分布在沿海和沿长江的“T’型地带上，城市的分化，区域的分化会加剧。越来越多的人集中居住在面积很小地方。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-05-31 18:17

@鹏程蛇口 2016-05-09 19:42:03

本帖到今天发帖一周年了，这一年时间，点击量超过了100万次，楼主感谢大家的厚爱，很多人说，这个帖子改变了自己的三观，读后有醍醐灌顶的感觉。有些人向楼主咨询后，果断下手买入，收益巨大。我粗略算了一下，读贴后买入一线、强二线房子的朋友最少100人，假如平均每人收益是100万，那么一年时间，我们读贴的网友赚了1个亿。

据上海证券报的数据，A股上市公司超过三分之一的年利润是1500万以下，我们的帖子创造了上亿.....

@hsjdrxlty 2016-05-31 12:05:02

楼主说的对极了，我就是看了你的帖子，才下决心在魔都买房的，账目收益百分之五十超过。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

恭喜买入，大上海的房子是金矿，未来会长期上涨。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-06-02 10:35

信达现象：6月1日上午，宝山区宝山新城顾村A单元10-03、10-05住宅+商场地块由信达地产以58.05亿在24家开发商的激烈争夺中杀出重围拍得，溢价率高达306.53%！本次顾村地块的可售商品住宅楼板价为4.81万/㎡，保本售价超过7万/㎡。信达拿地的城市，屡出地王，房价快速涨，值得跟踪和重视。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-06-03 18:26

合肥现象：合肥以并出众的城市体量和经济表现，房价涨幅屡屡靠前，甚至有楼盘楼价翻翻。暴涨主要是新房严重供不应求，存销比只有4，一房难求。都说合肥工业立市是房价上涨支撑，可一个在工业化时代没有表现的城市现在发展工业，何以取胜？先看看以工业见长的佛山、无锡、重庆房价表现吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-06-05 18:05

2.4亿美国城市人口居住面积仅占全国3%,GDP占了85%。巴黎人口占法国13.4%，GDP占全国24.5%；伦敦人口占英国12.3%，GDP达到20%；首尔人口占韩国40%，GDP达到50%。圣保罗占巴西人口10%，GDP占了36%。比较起来，中国一线城市无论是人口还是GDP占全国比重都偏低，还需进一步集中，一线人不是多了，而是少了

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2016-06-06 09:00

中国的发展很快，经过35年发展，基本完成了工业化，工业化时代，是大家为产品付费。未来是服务业时代，是大家需要为服务付费。越早意识到这个，越主动。

发达国家，你去咨询律师，是按照分钟收钱的，从开始到结束。

国内律师咨询费，医生诊断费不值钱，说到底是大家还没有建立为服务付费的意识。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-06-09 15:18

房地产是城市化的生意，研究房地产首先研究城市化。中国最近这些年的快速发展，很重要的一个原因是城市间的快速竞争。

经过30多年的发展，城市间的分化已经非常大，能够胜出的，自然有自己过人的地方，也有自己的道理。

昔日的弱等生要想逆袭，真的很难，产业发展需要传承，城市的管理者需要传承，人才积累需要传承。

短期的房价暴涨真的说明不了什么，过去十年，有突然发力的，也有盘整几年的，拭目以待吧，中国这么大，投资的机会也多。自己的资产自己做主，追求确定性比什么都重要。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-06-09 15:23

爱自己的家乡是美德，真要投资，还是要理性分析。曾

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

经有网友说自己家乡安阳是古都，文化有传承，四省通衢位置好，高铁修通到京城，未来空间不输郑州石家庄。

所谓四省通衢、物流畅通，辐射区域广，发展机会多，当然可以这样说。

从另外一个角度说，四省交界是偏僻之地，远离任何中心地带。纵观全国，还真没有哪个城市位于几省交界发展好的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-06-09 15:33

如果说各类规划，各类帽子，各类倾斜政策，最牛的当然是80年代初国家规划的四大特区，后来又加了一个海南，全省都是经济特区。在那个可以野蛮生长的年代，给你特殊的政策，你就有了一份冲天的机会。

可是现在回头看，有的特区发展的非常糟糕，就是扶不起的阿斗。

有些城市，并没有给以特殊政策却发展很快。东莞以一县之域而经济突飞猛进，苏州以一地级市之尊，长期笑傲直辖市。说到底，经济发展还是要靠自己，国家给的帽子不能保证你什么。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-06-10 09:20

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F251101891.jpg{EIMAGE}

我的微信公众号“鹏程楼市速递”上线了，欢迎大家扫

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

描二维码关注。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-06-13 10:01

去年，全国啤酒销量首次减少，运动品牌服装经营举步维艰，年轻人少了，生意难做了。这种趋势会持续下去，小城市的房子也面临这个问题，小城缺少工作机会，原本不多的年轻人都跑到大城市去了，小城的 房子谁来接手，买的人少，而供给是天量的，只能降价甩卖了，房价没有最低，只有更低。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-06-14 21:33

投资成就人生，买房改变生活。

天涯房产交流QQ群-深圳 451492308

天涯房产交流QQ群-北京 552792455

作者:鹏程蛇口 日期:2016-06-14 21:34

天涯房产交流群-上海 478629835

天涯房产交流群-广州 518294131

作者:鹏程蛇口 日期:2016-06-15 12:32

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F251528208.jpg{EIMAGE}

我的微信公众号《鹏程楼市速递》上线了，欢迎大家关注。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-06-15 17:11

@鹏程蛇口 2016-04-03 22:48:33

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

韩剧流行，看看里面人物的职业，律师、演员、大学老师、健身教练、白领、作家基本是从事服务业。没有炼钢工程师，更没有造船工程师。大城市以服务业为主，制造业都搬迁到了小城了。学7年的矿业工程硕士可能不是做矿业，而是教小孩子下围棋，你几年读一个学位不如一个业余爱好挣钱多，服务业时代，对人的技能要求更全面，素质教育的春天来了。

@报志愿是个技术活 2016-06-15 13:54:54

楼主，我就是造船专业出生的，你这么说我表示很伤心，~~~~(>_<)~~~~

不过现在造船确实过剩了，那我该做什么呢，当年好歹也是名牌大学毕业，老家张家口要开奥运会，我回去弄个家教中心？

高考大省出来的名校毕业生，强的不仅仅是专业吧，更是智商和综合素质。

造船这种工科专业，学到的课程很多啊，与很多东西都是相通的啊。个人认为，与其去那些前途未卜的偏僻造船厂，不如去大城市找个能发挥自己特长的工作。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-06-15 17:52

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

2F251562823.png{EIMAGE}

鹏程楼市速递 微信公众号平台粉丝QQ群。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-06-16 07:36

@沉默的崖山 2016-06-15 23:47:44

有所小思:

1， 在市区里闲逛，看到不少老破小，影响市容及未来规划，居住体验也很差，估计棚户区改造拆迁大概率。拆迁户哪里去？都愿意去郊区么？也许商住作为安置房，也是一种方法？于拆迁户，相近地段，居住体验大为改善。于城市，利于规划建设，以及疏解人口。另外，优先保护本地（户籍）人的居住权。

2， 一般有云新房溢价高，但是如果规划好发展好的地段与小区，多年以后再回首，在房价上涨过程中，当初这点所.....

我们所说的新房溢价高，并不是指让你投资老破小。老破小的居住体验差，从市场表现看，涨幅是跑输大势的。

我们一贯推崇的好的投资标的是：市中心、次新房、地铁口，最好带学区。

买新房，你面对的是开发商，你是弱势，在开发商的专业运作下，新房有溢价正常。买二手次新，你面对的是个体，他的投资经验和对房产的了解可能低于你，你多做功课，自

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

然胜面大。赶上急用钱的，急卖的，也乐意让价的，你就占了大便宜。

你面对的交易对象很重要，拳击，你去找泰森竞技，你的赢面有多大。跨栏，你去找刘翔比高低，只能呵呵了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-06-16 11:48

古代政府苛捐杂税、怨声载道，现代政府超发货币全民收割、无声无息。超发货币若不能输出海外就只有两种选择：或日常用品涨价，恶性通胀，或资产价格暴涨，转化为虚拟财富。政府为了社会稳定，一定会引导货币到资产投资中，资产价格上涨是长期的。懂得资产投资，利用资产价格上涨获利远比升职加薪重要。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-06-16 11:49

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F251612264.jpg{EIMAGE}

新浪微博，鹏程蛇口。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-06-17 07:52

@揭发水军 2016-06-16 20:24:51

继续来看看帖子。

只能在武汉买房子了

大城市的房子，早点了解，早点买入好。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-06-18 19:51

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F251813929.jpg{EIMAGE}

第七期鹏程房产公益讲座定于6月26日在南山澳城酒店举行，除了由鹏程蛇口和大家分享《为什么你的房子不会值钱了》的投资专题外，本次讲座还特别邀请了GORDON(某500强旗下香港上市公司副总)，GORDON对深圳的城区规划有深入研究并有独到见解。他此次分享的主题是《城市区域规划与投资热点解析》，欢迎大家参加。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-06-20 22:49

见到喜欢的衣服打折的时候买，见到豪车舍不得买，看到豪宅钱不够买。大多数人的大多数烦恼和问题都是缺钱引起的，财务自由后虽然不能说生活一定会幸福，但是能用钱解决很多问题，烦恼会减少很多。财务自由不是说你想干啥就干啥，而是你不想干啥，就可以不干啥，有了更多选择权利而不必违心去做不必受气

作者:鹏程蛇口 日期:2016-06-21 23:19

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F252069352.png{EIMAGE}

教育是一个家庭的头等大事，新建了一个教育，高考，就业方面的群，欢迎大家扫描加入，共同探讨。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-06-23 15:24

98年大下岗，京沪下岗工人很可怜，生活窘迫多年，那

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

时很多四线城市的家庭生活不错的，优越感也十足。可是现在，当年的京沪下岗工人孩子工作了，自己有了退休金，房子拆迁过上了好日子，而四线那些好家庭的日子开始窘迫起来，孩子到大城市买房读书掏光了全家积蓄。出现这个结果根本原因是城市分化的结果

作者:鹏程蛇口 日期:2016-06-25 00:28

现在谈论合肥房价，真的结果好预测，比绝大多数城市都好预测，拭目以待了，呵呵。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-06-25 12:12

任何一个城市产业要发展，都需要有传承的，产业从低端到高端，发展是递进的，早期工业的发展，不仅为以后的产业升级积累资金，还会培养企业家和产业工人，也锻炼政府对工业生产的管理能力。

中国过去30年高速发展，很多行业野蛮生长，发展非常快，也因此很多城市和企业急剧扩大。未来发展空间小了，自然会竞争激烈，甚至是没有增量，竞争存量。

如果一个城市在机会非常大的时候都没有任何靓丽的表现，没有发展起来，怎么可能在争夺存量的时候会胜出。这个可能性是极小的。

顶着满脑袋高粱花子，说属于自己的时代来了，要发展工业，发展先进制造业，发展金融，真的难。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-06-27 23:10

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

京沪深的房价非常高，并不是因为这地方的开发商炒作的厉害，利润更多，赚的钱更多，或者这里房子泡沫有多严重，而是因为京沪深集中了太多优质资源，太多的高端就业岗位，购房需求旺盛，房价之外附属很多极度稀缺的因素，一定程度上，房价高是稀缺资源的溢价反应。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-06-30 23:04

深圳的北京银行最新利率政策：

7月1日起，我行执行“三季度限期首套房贷政策”：无条件87折，优质五类受薪人群更优惠至85折。（优质五类客户人群:省属市属公务员，大型事业单位（学校，医院）；知名国家大型企业和中央直属企业；上市公司，世界五百强；知名外资企业；主要金融机构和银行）

信贷宽松，贷款有折扣，房价容易上涨啊。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-02 10:28

房产投资对城市类型的选择：首选平台（综合）型城市，然后依次是创新型城市、商贸型城市、交通型城市、旅游型城市、制造业型城市、资源型城市。京沪是全国的平台型城市，省城是地方的平台型城市，苏州是平台型工业城市。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-03 00:00

一个城市的产业决定城市的竞争力和发展潜力，房产投资首先选择金融创投业为主的城市、然后依次是选择科技创新、文化传媒、研发教育、交通物流、工业制造、资源矿业、

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

林业农业为主的城市。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-04 10:31

房价反映的是资产价格，是由买房人的收入决定的，与当地的平均收入关系不大。租金反映的是消费价格，是由租房的人决定的，主要取决于当地的工资收入水平。房价更多的是与M2增速挂钩，而租金更多的是与CPI挂钩。大城市房价高，主要是外来购买力抬高了房价，不能因当地一些人买不起就说泡沫大。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-05 08:25

早插秧早打谷，早生孩子早享福，中国传统文化讲究多子多福，养儿防老本质上是金融现象，在自己年轻挣钱多时生养孩子相当于存钱，老了不挣钱了，靠儿子养活相当于花原来的积蓄。工业化后有了退休金制度养老问题解决了，多生孩子的少了。大城市房子具有金融属性，年轻时多买房是以后养老的最好保障。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-05 16:14

天涯房产交流QQ群-北京 552792455

天涯房产交流QQ群-上海 478629835

天涯房产交流QQ群-广州 518294131

天涯房产交流QQ群-深圳 451492308

欢迎大家加入交流，共同探讨。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-05 17:00

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F253240677.jpg{EIMAGE}

欢迎扫描，关注我的新浪微博。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-05 17:02

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F253240893.jpg{EIMAGE}

欢迎扫描，关注我的微信。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-06 01:14

买新房对开发商的选择：选择本地的国企开发商，这类企业基本是中小型房企，从政府拿地有关系。房子虽然没有什么亮点，但是位置一般不错，建筑质量也好。没有大房企那么强的营销能力，产品也没有那么高的溢价。对利润要求不高，良心价开盘。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-07 07:40

@恒一邦 2016-07-06 16:21:51

现在买房的就像2007年5000点买股票的，虽说还有最后的疯狂，但疯狂过后绝对是一地鸡毛，人民币贬值是大趋势，如果保房价还是狂印钞票，那人民币可能就是以后的卢币，物价上涨，经济崩盘。如果不印钞票，经济滞涨，人民收入下降，失业率增加，这几年会很痛苦，如能改变体制，加快工业转型，痛苦几年或许还有机会，否则危也。反正无论哪一种方式房价都已到顶，接下来房价是漫长下跌之路。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

所以中国房地产快接近20年的好日子已经.....

天塌不下来，如果天天看到的灰暗的世界，自己的生活真的麻烦。

杞人忧天，不是天有问题了，而是自己的心态有问题。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-07 08:37

30年前，一个普通省城最好的1000名大学毕业生，毕业后大部分会回到本城工作，可能只有100名去了外地。而现在，同样是这个省城的1000名最好的毕业生，回本城工作的可能只有100名，900名到了外地工作。从个人的就业选择可以看出城市的发展轨迹，一线超大城市在崛起，普通省城的地位在下降。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-09 05:53

@你能要点碧莲吗 2016-07-08 15:13:49

经过566轮竞拍，最终报价为250240亿！折合楼面价13100.39元/㎡，单价2620.21万元/亩。郑纺机老厂区，地块，成为郑州单价地王+总价地王!!真正的地王，物有所值的地王，体现了，传统主城区环内，土地的稀缺性和不可再生性！远不是各种噱头的新区可以比拟的，因为理论上新区土地供给相对于传统环内是无限的！

你能要点碧莲吗07-08 15:03

30分钟，地价完成了一次翻番，又过27分钟，地价再

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

次翻了一番，不到3个小时，成.....

地王向强二线蔓延。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-11 10:44

@行者何行 2016-07-10 18:03:33

请教,和家人争论银行贷款问题。我们本地商业贷4.17，我的观点是用银行钱，只要现金投资收益超过4.5即可；家人认为不是这么简单高一点就划算的。请朋友们指点？？

现在买房需要慎重了，买不好会被套的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-12 11:28

@行者何行 2016-07-10 18:03:33

请教,和家人争论银行贷款问题。我们本地商业贷4.17，我的观点是用银行钱，只要现金投资收益超过4.5即可；家人认为不是这么简单高一点就划算的。请朋友们指点？？

@鹏程蛇口 2016-07-11 10:44:02

现在买房需要慎重了，买不好会被套的。

@我是真的人参与 2016-07-12 05:50:31

请问楼主，我在天津。最近看上一套顶层六楼的房子，是2001年的老房，离市中心很近，单价不到两万。您觉得

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

这个价位能入手吗，想买来自住，好楼层都要3万以上了。先谢谢楼主啦

老破旧存量大的城市，如果城市更新进展缓慢，这类房子只是很多人的权宜住处，缺乏接手的人。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-12 19:28

@十月西厢 2016-07-12 18:28:17

楼主，南昌怎么样？

南昌适合自住，不适合投资。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-13 15:46

@fupeide 2016-07-13 08:41:24

鹏程老师.，天津楼市今年涨了不少，我们想入手，据说郊区库存很大，想买市区房，目前学区房在4-5万，想把时间点放在明年中旬，可能会有小调整再入手，楼主怎么看天津这个城市。

天津买房，买教育发达的和平，河西南开的，涨的快，郊区供给量太大，上涨一次就是盘整几年。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-14 00:03

@一直很安静932 2016-07-13 20:31:37

一直看贴，第一次发言，老师长春房子能买吗？钱不多，

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

一线肯定买不起，钱拿在手里也不知道干啥，都说东北快沦陷了，不知道还能不能买了

买房是很个性化的决定，加微信 pengchengshekou,微信交流方便些。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-14 07:58

@fupeide 2016-07-13 08:41:24

鹏程老师.，天津楼市今年涨了不少，我们想入手，据说郊区库存很大，想买市区房，目前学区房在 4-5 万，想把时间点放在明年中旬，可能会有小调整再入手，楼主怎么看天津这个城市。

@鹏程蛇口 2016-07-13 15:46

天津买房，买教育发达的和平，河西南开的，涨的快，郊区供给量太大，上涨一次就是盘整几年。

@haohongjun 2016-07-14 00:58:19

请教一下您，天津河西确实不错，但很大，有些小区都紧挨着了外环了，同时河东河北很多地方离外环较远，更中心些。这种情况，买哪里比较合适呢？谢谢！

河北，河东好位置的也不错。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

推荐河西南开的理由：1.天津的发展方向是向东，向南，这两个区在发展方向上。2.河西、南开的基础教育发达。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-14 15:13

新建了鹏程天涯房产投资微信2群，和大家一起共同探讨房地产投资，希望加入的请加我微信pengchengshekou，发私信我拉你进去。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-15 09:12

@遮天听风雨 2016-07-15 04:45:28

追了很久. 如果有空麻烦楼主给些建议..地标合肥..近郊160平..单价1万..小区环境和物业在合肥市比较好的..不知能不能入手...本意是给父母买的养老房..但父母觉得太远近期不太想去..可我不想放弃这么好的环境..毕竟是改善型..就是冲着环境...不知住在那种郊区时间久了有哪些弊端..自驾不堵车走快速路到市中心30分钟..大概情况就这样..也请有类似情况的网友给些建议...谢谢。

合肥房价短时间翻翻，看不懂。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-15 10:06

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F254087783.png{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-15 10:06

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

2F254087939.png{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-15 10:07

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F254087990.png{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-15 10:07

新建了三个群，欢迎大家扫描二维码加入，共同探讨。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-17 12:27

物以类聚，人以群分，不是一个圈层的人，生活中是不会有交集的。网为大家打开了另外一扇窗口，你可以和不同城市的人进行交流，可以遇到你生活的圈层没有的人，很可能对方一句话就会对你有醍醐灌顶的启发，改变你想法，改变你生活，珍惜这种机会吧，别太贪婪的要求别人围着你转，别人真没这个义务的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-19 00:20

@广东八喜乐天哈根 2016-07-18 23:46:44

请问有没有珠三角的呢？珠三角加哪个群？

珠三角的可以加

天涯房产交流QQ群-深圳 451492308

天涯房产交流QQ群-广州 518294131

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-19 09:11

@三和愿景 2016-07-18 23:50:16

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

上海推广装配式建筑 30 层精装住宅 10 个月“装配”

对许多人而言，拼装式家具并不陌生，而如果房子也能这样拼装呢?现在，这已经不是幻想了。上个 月发布的《上海市绿色建筑发展三年行动计划(2014—2016)》更进一步明确，今年各区县在工地面积总量中落实装配式建筑的建筑面积比例要不低于 25%，2016 年外环以内新建民用建筑原则上全部要采用装配式建筑。 虽然装配式建筑具备节能环保、建设效率高等美誉，但在一些业内人士看.....

这个是未来的发展趋势。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-24 09:06

@ty_115277495 2016-07-24 06:58:09

楼主大哥，请教下，珠海唐家高新区前环片区，2 万 4，带装修的新房，格力海岸海景房 167 平米，总价 400 万，值得入手吗？投资加自住。

利率 85 折，月供 13000，30 年。

手上现金 700 万。还有两套中山的房子，价值 200 万（还有 70 万贷款）。

这个需要具体分析的，加微信 pengchengshekou ，微信交流方便些。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-24 09:07

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

天涯房产交流 QQ 群-北京 552792455
天涯房产交流 QQ 群-上海 478629835
天涯房产交流 QQ 群-广州 518294131
天涯房产交流 QQ 群-深圳 451492308
欢迎大家加入交流，共同探讨。
作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-25 18:02

@Crystalzhu2016 2016-07-22 15:59:41

大师，我是来自东莞的一个楼市小白， 一名普通的办公室职员。现在已经有一套自住的公寓两房在南城了，不欠款，现在手上有点余钱想买个三房有小区的。可是自 2016 过完年来东莞基本上涨了 30-40w 啊，三房其本上要 150w 以上了，对于这个普通打工者来说真是天价。现在有点矛盾是不是先持币观望呢？又有点担心现金会贬值，我好几个同事也是我这种状态，真心求教！

@Crystalzhu2016 2016-07-25 14:16:06

感谢楼主百忙中抽出时间来回复我的问题，受教了。现在和家里人的意见也是先观望。本人是做外贸的。明显感觉现在东莞的经济不是很好，以前几千人的的工厂现在也减得只有几百人。今年楼市上涨很大部份是投资恐慌引起的。现在出手最怕是失业就麻烦了。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

东莞买房要慎重了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-26 12:51

@矿西西 a 2016-07-26 08:59:02

我觉得三和愿景说得有道理，现在的楼市太高了，再涨，真不知道还有多少接盘的人？普通人已经没有支付能力了。

现实的情况是，很多地方买房靠抢，靠走后门，一房难求。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-26 17:46

@u_108831484 2016-07-26 16:29:52

楼主，本人在成都有个小套一用于出租，该小区品质较差，上涨空间很小，有没有必要卖掉换房，谢谢

趁着现在成交不错，果断卖出品质差的小套，买入好房子。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-27 08:30

@areony 2016-07-27 00:37:27

楼主中介整天鼓惑嘉兴房子，而且近一个月确实涨不少还出现哄抢，嘉兴真有如此大我空间吗，现在均价一万左右

嘉兴地处经济发达的珠三角，毗连上海，几个月前，7000元的房价的确够低，这个价格即使在整个浙江省来看也是低

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

的。最近上海人去嘉兴购买不少，上涨了很多。

从长期看，嘉兴作为四线制造业城市，人口流入和产业聚集能力有限，房价上涨空间有限。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-28 10:28

@ty_料理小兔 2016-07-27 23:32:53

鹏程 LZ，我在上海才购入临港的限价房（十年不能交易），纯公积金贷款，没有压力。但目前手头有 30w 现金，请问后面我该怎么规划自己的理财（当时为了等这个限价房，没有直接买一套普通住宅，挺后悔的，又远又不方便自住），比如去杭州和朋友合伙投资个房子？还是拿着现金等找到老公再考虑房子投资？还是出国读书算了？我单身，年纪也不小了，在上海只能买这一套。可否给我一个建议比如后期如果结婚在房子上的规划呢？看着现在.....

现在买房投资，30 万的确很难选择了。以首付三成算，100 万以下标的，能够稳定升值的，不好找。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-28 15:27

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F255310109.png{EIMAGE}

天涯房产交流总群 2000 人的容量满了，无法继续扩容，采纳群友建议，建立天涯房产交流总群 2，欢迎大家扫描加入。

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。

天涯房产交流总群 2，群号 581517814

作者:鹏程蛇口 日期:2016-07-28 23:34

@Mmds123 2016-07-28 22:03:53

楼主您好，点评一下海口吧，最近也疯涨起来了，城中村改造地也拍出地王天价，是不是未来几年基本上不会跌下去呢，还是火坑啊，全国疯涨节奏了，东边不涨西边涨，总会涨一波的，请楼主解答疑感。

海口的供给量太大了，主要靠外来购买力，即使今年在刺激房市的情况下上涨，未来的很难说的，空间并不大。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-01 14:06

@areony 2016-08-01 07:37:19

@鹏程蛇口 ：本土豪赏（500 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 】

非常感谢。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-03 08:04

@广深 8 2016-08-03 02:35:10

刚入手广州地铁口一套 70 多平的两房，楼龄 11 年，很新，小区很大很美丽，单价 2.75 万，六、七个站 20 分钟左右直达珠江新城。去年五月开始关注此贴的，但推迟到今年四月才开始看房的，三个月，又上涨了 2000 元一平，不管

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

那么多了，还是下手了，再不下手，再涨一拨就郁闷了。这个小区跟去年相比，整整涨了4000/平，广州的房价总体不高，但好的小区，价格还是蛮高的，很多四五万一平，由于周边增城、南沙、花都、番禺等地房价较低，.....

恭喜买入，广州房价很健康，还会继续涨的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-04 11:24

@jennie_smile 2016-08-03 21:38:24

楼主辛苦了！请教下，我在北京5环郊区靠地铁大三居，有贷款，想腾换成天津非市中心三套房子，预计两年后，出售一套，买北京郊区小二居。恳请楼主帮忙参谋。

还有，天津打算入手东丽区，西青区，泰达新区，请教楼主这些区域发展怎么样呢

北京房子，比天津的更有投资价值，持有好。

天津买房，最好是核心六区，你说的几个地方，偏了点。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-04 11:24

@tianyue101 2016-08-03 20:54:15

楼主，我在上海闵行区外环外有一套房子，大概市值360万左右。贷款还剩30万未还清，手上大概还能凑90万现金，现在考虑到底是换大房子，还是在买套小的老房子，您有什么建议吗？

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。

现在就可以换，买你买得起的最大，最贵的房子。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-04 19:15

这些骗子发的信息太多，拉黑了，他们还会注册一个新号进来。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-04 21:50

@依兰如故 2016-08-04 20:10:04

楼主，请问南昌的房子怎样？南昌现在造新城，打造九龙湖，省政府搬过去了，说实话，我很不看好啊。现在手里有点闲钱，自己又是南昌人，想买的地区也限购了，所以看来看去将就着南昌，或者南京怎样？求指教！

南昌自住可以，投资价值不大。南京的房子上涨太多了，价格有点高了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-04 22:26

天涯房产交流QQ群-北京 552792455

天涯房产交流QQ群-上海 478629835

天涯房产交流QQ群-广州 518294131

天涯房产交流QQ群-深圳 451492308

欢迎大家加入交流，共同探讨。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-05 15:34

@daxiedaozhu 2016-08-05 12:39:17

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主你好，请楼主谈下宁波房子如何？

如果投资，

宁波房子投资价值不大，还是去杭州买吧，

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-05 15:35

@fanhongx_2009 2016-08-05 14:29:25

鹏程老师您好：

麻烦问一下，在北京，现在首付不多，

1、买 1999 年的老破小

2、买 40 年的商住公寓，商住公寓一般位置比较好，在地铁边

这两个选哪个合适，自住房，不是投资

选择 1，不买商住公寓。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-05 21:46

@土匪的良民 2016-08-05 17:13:00

楼主，新人来报到，东莞镇居的今年涨了这么多，还能入手吗？

东莞涨的多，可以当成交冷清了，买二手房。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-06 09:09

@草莓蛋糕师 2016-08-05 16:27:51

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@fanhongx_2009　　2016-08-05 14:29:25

鹏程老师您好：

麻烦问一下，在北京，现在首付不多，

1、买 1999 年的老破小

2、买 40 年的商住公寓，商住公寓一般位置比较好，在地铁边

这两个选哪个合适，自住房，不是投资

————————————————————

@鹏程蛇口　　9035 楼　2016-08-05 15:35:00

选择 1，不买商住公寓。

————————————————————

为什么?_?是因为.....

————————————————————

有很多原因的，需要仔细分析，你可以看看收益，涨幅是远远的跑输住宅的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-07 07:19

@牛牛牛蛋蛋 2016-08-06 19:29:09

楼主，我现在要不要现在出手上海的房子，我们是首套房，真怕买到节点上，手上大概有 150 万，要不要尽可能带多点款？还有你推荐一下买外环大点新点的，还是往里买呢？一定看到我啊!!!

————————————————————

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

商住两用的房子，只能首付5成，贷款5成，利率1.1倍，不能多贷款的。

上海的商住两用可以买，买小面积，地铁口，好出租的。

就供求关系来说，北京的商住比上海的可能更好一些。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-09 22:22

我在天涯发的帖子，还有建的北京QQ群，最近这段时间，每天 都有大批的人来发广告，很多明显就是刚刚注册的，就是为发广告而来。以前没有这么多发广告的啊。这是怎么了，这么大密度的来发广告，不正常，被谁给盯上了？

同样是QQ群，为什么其他几个群的广告数量很少，而北京群是铺天盖地的广告

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-09 22:23

难道被北京的人给盯上了？北京有人有想法了？

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-10 00:18

@kirsten20152015 2016-08-09 23:54:20

楼主，看到我，看到我。

现金有限的情况下,是应该7成首付在深圳买第二套(现有资金只能买一房)，还是在武汉买入汉口中心地段（二房或三房，因武汉首付比例低）的次新二手房？

谢谢楼主！

买深圳好。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-10 20:03

@bjtueko 2016-08-10 19:39:21

我有一个感觉，现在城市化已经进入后期，今年的刺激政策下还没涨价的地方，说明对人口的吸引能力太差了，以后再想发展起来就很难了

你说的没错，今年如果还不能上涨，那以后真的没有机会上涨了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-10 22:29

@aigrettelllwp71 2016-08-10 21:52:42

请问楼主，杭州投资房买哪个区块好，谢谢。

买核心区。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-11 08:04

@u_110400870 2016-08-10 14:50:39

新江西省政府作为江西中心，拥有便捷立体交通网络，直通昌北国际机场，5 分钟直达高铁西客站，地铁 2 号线卧龙站坐落卧龙山脚下，新省府核心办公区、省厅配套区、超五星酒店、森林公园、配套住宅小区 占地约 3000 亩，再加上周边体育、会展、商业配套，必将打造成为国际级的大都会生活圈，同时为周边民众提供一站式超级生活体验区!!!

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

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

2F252513236.png{EIMAGE}

http://img3.laibafile.cn/p/m/252512620.jpg.....

.

建议不要发那么多的图片，影响别人观看。别的城市都是拥有世界级的经商条件，经商创造财富，城市能发展。

你这个是拥有世界级的政务条件，政务是要花钱的，如此奢侈的政务办公条件，成本巨大，城市怎么发展？所以投资买房，远离这种城市吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-11 22:10

@强盗ａ 2016-08-11 13:55:48

请问楼主，珠海的住宅还有投资价值吗，是买郊区新房还是老破小还是次新

珠海的房子价格高了，投资需要小心。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-12 07:14

@强盗ａ 2016-08-11 23:05:38

@强盗ａ　2016-08-11 13:55:48

请问楼主，珠海的住宅还有投资价值吗，是买郊区新房还是老破小还是次新

——————————————————————

@鹏程蛇口　　9552楼　2016-08-11 22:10:00

加ｖ信 1101284955，获取更多优质资源推荐

珠海的房子价格高了，投资需要小心。

————————————————————

谢谢，可是深圳广州限购，无处投呀

————————————————————

限购的地方价值大。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-13 00:30

@库存师太 2016-08-12 17:15:16

上来和鹏程老师说声谢谢。

15 年 9 月看到老师的帖子。 醍醐灌顶，

迅速做两个决定，提前买房计划，改郊区新房为市区二手

我们是在 GZ 刚的不能再刚的刚需外地人，属于踮起脚尖买房的人

看中了近地铁，小小区。带学位地段不错就是楼龄有十六来年的二手房子，虽然外观按照以前的我的思想是看不上的，(年轻人不懂事只贪新)，但是由于之前迅速接受了老师的思想，看中了第一天就下定了。

等我们手续办完拿到房.....

————————————————————

恭喜买入，首先要感谢自己的这个决定，多年后，你会为自己的果敢骄傲的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-13 00:31

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@爱我你后悔了吗 8 2016-08-12 22:59:03

追贴几个月了，楼主提前预判得挺准的，高手。想请教下，我亲戚现在大概有二百万现金，想在广州的市区的越秀白云天河海珠荔湾几个区里买个房，我比较倾向于白云区，因为我在这边有二套房子，也住白云区，方便帮亲戚打理下。另外，是否要按揭买贵点的呢？因为准备马上买，如果按揭，现在准备流水也来不及了，所以想就买个二百万的小房子算了！请楼主指点下！谢谢

买房地段建议越秀，天河。贷款能贷多少，就贷多少，尽量多贷。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-14 14:16

投资买房，能买一线，不要去买强二线，能买强二线，不要买二线，二线以下的基本没有投资价值，三线四线五线城市的房子，更多的是居住功能，买入自住可以。至于投资，忘记他们吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-14 16:18

@tzlqwjz 2016-08-13 22:27:59

@鹏程蛇口 ：本土豪赏 1 个 赞 （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 】

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

谢谢打赏。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-14 16:19

@鹏程蛇口 2016-08-14 14:16:36

投资买房，能买一线，不要去买强二线，能买强二线，不要买二线，二线以下的基本没有投资价值，三线四线五线城市的房子，更多的是居住功能，买入自住可以。至于投资，忘记他们吧。

@不是小孩的小孩 2016-08-14 14:53:15

请教楼主，石家庄算几线？现在房价已破 3 万。

石家庄是三线，房价投资价值不大。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-14 16:20

@龙儿宣粘 2016-08-13 13:05:48

请问楼主大神，我刚在北京二环内买了一个 03 年的半回迁楼的两居，总价 650。不知道这个决定对不对，心中忐忑，对北京未来走向迷茫。目前我还有一套北二环三环间的一居室。两个都是东城房本。在海外我还有两个公寓的楼花，一个一居室一个两居室，都是海外某国一线中心区域，都是 17 年交房，只付了 5%首付，之后交房时候再付 5%。不知道要不要 17 年初把一居室卖掉换到国外，把海外其中一套全款付清，现在海外市场也遇冷。谢谢楼主。

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。

@bjtueko 2016-08-13 19:33:25

帝都东城区就算是茅草屋，只要有门牌号，都有价值

肯定是北京的房子最有投资价值，比任何国外城市的价值都大。

可以加微信 pengchengshekou，加入微信群共同探讨。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-15 23:36

@xuting0317 2016-08-15 16:36:49

鹏程老师的帖子怎么了？全篇都是这些。没人管管吗？我们还怎么跟帖？

被这帮无底线的人盯上了，真的麻烦。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-15 23:38

@terrywang1 2016-08-15 19:42:27

请问东莞，惠州，中山后期您如何判断?

这三个地方的房子，基本都是大坑，买入后亏损的概率太大。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-16 07:59

@u_99821186 2016-08-16 07:44:49

楼主 我现在想入手北京一套房子，就目前的形势，您

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

觉得会不会是高点，北京房子还会有升值空间吗

尽早买入，北京房价还会上涨。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-16 22:16

@沙也冷 2016-08-16 12:16:57

楼主可否请管理员帮忙删除广告？这些人太没底线了。

举报了，天涯删帖慢，也不彻底。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-16 22:17

@风中的萱草 2015-05-12 18:41:53

楼主你好，我坐标深圳，目前在东莞常平有一套房，想卖掉，但是常平的房子没涨多少，现在卖会亏一两万的样子，不知道东莞以后房子会是什么趋势呢？

另外我十天前刚入手一套深圳龙华的房子，目前首付款已付完，可是还差装修款，要不要把东莞的这套卖了，把深圳的这套搞好一点？这套目前打算自住的，想着装修好点！

谢谢楼主啦！

@鹏程蛇口 2015-05-12 21:31:47

东莞不是深圳，为啥深圳的房子涨到了天上，而东莞房价还不动，一定是有原因的。

有钱买入，一定是深圳位置好的房子。

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。

@sokissyou11 2016-08-16 11:55:58

怎么看待东莞 惠州 以及广佛交界处的价格较大涨幅？之前买入这些区域的房产也都升值很多，作为投资来说也是成功的，但是却不在你所列的几个投资范围之内。

这种地方上涨是一线限购后的外溢购买力。大水来了，马上上涨，大水走了，被套几年。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-16 22:19

@龙龙和弯弯 2016-08-16 20:49:22

楼主：你好！觉得你对中国房市的把握挺准的！后悔没有早点看到你的好贴！去年五月开始我就开始看天河北的华阳学位房，但家人太挑了一直没买，结果过年后房价疯涨，好一点的三房年前年后涨了一百万。小孩 18 年读小孩，你说我是现在抓紧买还是再等一等再买？现在业主都惜售，价高而且没有什么好盘。我觉得过年前买会不会好一点？预算首付可以出 250，市区已有一套，全款，但是学位没有华阳好，买房有三方面原因，一是学位，二是.....

早点买入吧，一线的房价还会上涨的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-17 09:06

最近几天，这个帖子被发股票广告的占领了，欢迎大家

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

对他们进行举报，让我们有个清净的讨论环境。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-17 11:37

@鹏程蛇口 2016-08-17 09:06:33

最近几天，这个帖子被发股票广告的占领了，欢迎大家对他们进行举报，让我们有个清净的讨论环境。

@村上吃树 2016-08-17 10:21:04

大神 ，刚买了成都高新区的房子投资，临地铁，有学区，一万三一平的90平米两室，心里也很忐忑，因为成都在房地产市场里好像很没存在感，很少有人提及，大神觉得我这套房买对了吗？有涨价潜力吗？

买了就安心持有吧，不会亏的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-19 08:30

@天天潜水记 2016-08-18 09:05:16

@海男的故事 楼主大神，你好，头一回在天涯问问题， @海男的故事 麻烦给点建议。我在燕郊有一套120平的房子，打算卖到这个房子在北京买一个小户型，但是明年才有北京买房资格，请问楼主2个问题。1.燕郊房子继续持有升值潜力大吗？2.是否卖掉现在的明年在北京买？谢谢楼主

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

卖出燕郊买入北京是对的，燕郊的房子有升值潜力，但是肯定还是北京的空间更大。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-19 08:31

@建哥 2016 2016-08-18 06:07:19

楼主是大神，后悔没买，去年三月份打算燕郊买，没买结果现在 2 万多，最近看了固安的也要 1.5 万啦，楼主感觉固安怎么样啊，还会涨,，全是广告，把我都埋啦，楼主分析下

固安的房子水分太大了，还是买北京的房子吧，如果资金不够，可以买天津核心区的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-19 08:32

@鹏程蛇口 2016-08-14 14:16:36

投资买房，能买一线，不要去买强二线，能买强二线，不要买二线，二线以下的基本没有投资价值，三线四线五线城市的房子，更多的是居住功能，买入自住可以。至于投资，忘记他们吧。

@野蛮 Kitty 2016-08-17 22:31:50

楼主，关注你已经很久，想请问楼主，现在出于刚需购房在四线城市，是现在买还是再等等

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

如果是投资，四线没有价值，如果是自住刚需，现在就买吧，刺激房市的情况下，四线会上涨。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-19 08:32

@bjtueko 2016-08-17 20:59:07

最近燕郊、大厂等帝都周边地区很疯狂，常住居民全民炒房，所有人都在等着房价涨，都觉得房价会一直涨下去。。。。。

大坑

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-19 18:15

@huqiyang2012 2016-08-19 13:09:04

无锡最近土拍也很热闹，几块土地溢价成交，最近楼市成交量也不错，是不是价格也要大涨了

投资远离无锡。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-19 18:17

@我的小狗窝在这里 2016-08-19 15:38:12

@鹏程蛇口

我在深圳居住，有刚需，现在自有资金不够，想到年底才有资金，问问是现在先下手买个小的还是年底资金到位买个大一点的，下半年深圳市场怎么看

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

年底资金到位买个大的吧。房子是不能随时换的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-19 18:18

@bjtueko 2016-08-19 14:05:24

@鹏程蛇口 2016-08-14 14:16:36

投资买房，能买一线，不要去买强二线，能买强二线，不要买二线，二线以下的基本没有投资价值，三线四线五线城市的房子，更多的是居住功能，买入自住可以。至于投资，忘记他们吧。

————————————————————

@野蛮 Kitty 2016-08-17 22:31:50

楼主，关注你已经很久，想请问楼主，现在出于刚需购房在四线城市，是现在买还是再等等

————————————.....

核心区指的市内六区。

可以加我的微信，pengchengshekou。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-19 18:19

@ty_115319831 2016-08-19 17:33:27

楼主你好，本人在三年前为了户口在天津武清下面乡镇买了一套房子，但离工作的地方很远，一直没有住，在公司附近租房住，武清房子以很低的租金出租，现在房价涨了一点点，最近在考虑是武清的房子卖掉在天津好一点方的地方

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

买一套，还是武清继续持有，在次一点的地方配套也不好的但上班还算方便的地方买一套便宜点好？

早点卖掉武清的房子。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-20 07:12

@pinkking2016 2016-08-19 22:44:44

人在国外,潜水 10 年,为楼主这个贴第一次注册,先顶,帮楼主举报广告,回头整理一下思路向楼主请教

对，我们需要有个良好的讨论环境，大家都来举报恶意发广告者。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-20 07:13

@sisizjnuty 2016-08-20 07:02:58

楼主，你好！请问现在如果购买上海的地铁口小公寓和杭州城郊的 200 万左右的房子，哪个可能更有保障点？

上海地铁口小公寓的价值在于出租，需要面积小，好出租。

杭州买核心区住宅吧。

比较起来，杭州核心区住宅的收益可能更高些。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-20 07:14

@兔几番荔枝 2016-08-19 23:16:17

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

楼住楼主，能不能分析下海南海口呢？还有如果投资出租的话，买在市中心，买半新的好还是旧的性价比高？大户型好还是2套小户型好？

海口的房子只能自住，投资没有价值，满足自住的情况下，投资到其他城市购买吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-20 07:17

@乐彼之藻 2016-08-19 22:57:06

请问老师，杭州火车东站附近的房子现在可以买吗？

可以买吧

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-20 09:50

@Zty030615 2016-08-20 09:27:15

楼主你好，之前一直在潜水看帖，感觉受益匪浅。有个问题想请教，我在老家江西上饶有一个临街店铺，最近不景气，租金比之前还降了，未来也很难看到升值空间，我想把店铺卖了，到杭州买一套商品房，但是店铺买卖税收很重，还有点犹豫，请教楼主和各位大神，我该不该置换呢，谢谢！

小地方的人口会持续流出，店铺的价值是不断贬值的，早点卖出，早点买杭州的住宅。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-20 09:50

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@ty_115319831　2016-08-19 17:33:27

楼主你好，本人在三年前为了户口在天津武清下面乡镇买了一套房子，但离工作的地方很远，一直没有住，在公司附近租房住，武清房子以很低的租金出租，现在房价涨了一点点，最近在考虑是武清的房子卖掉在天津好一点方的地方买一套，还是武清继续持有，在次一点的地方配套也不好的但上班还算方便的地方买一套便宜点好？

@鹏程蛇口　2016-08-19 18:19

早点卖掉武清的房子。

@ty_115319831 2016-08-20 09:37:26

您不看好武清？我感觉也是，入住率太低了，买的很多，根本没人住，房价太虚了

武清投资的多，自住的少，本地人不缺房，外地人买房为投资，以后谁来接盘？

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-20 15:01

信贷宽松，大水漫灌，房价疯狂，很多原本下跌几年卖不出的房子今年也开始涨价，那些临近一线，交通不便，涨幅很大的房子真的是大坑，看起来新房在涨价，可没有配套，没有二手市场，你不能自住，不能出租，不能卖出，只能还

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

贷款，现在买入套几年，影响的是你一线的购买力，可能一辈子与一线房无缘了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-20 15:20

@fslaola 2016-08-20 15:07:30

高人楼主，我在佛山，看了您把佛山列为弱二线城市，也算欣慰了！

现在佛山市区，也就是禅城区有两套房子，一套 130 多方的是在地铁口，学位房算是，还有电梯，位置很好。

另外一套地理位置不错，生活方便，就是楼层高，没电梯，还是八楼！75 方。

现在想把小房子卖了，拿钱去还一些亲戚的欠款！但是卖不起价，郁闷！

反而南海千灯湖板块的房子都没低于 2 万的了！都是广州人过来买的！

楼主觉得我那个小二手.....

楼层高的步梯楼是挑，顶楼的趁着成交量大，早点卖出吧，很难卖的

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-20 22:55

@u_110286035 2016-08-20 16:53:43

楼主你好，嘉兴下边的县级市平湖房产怎么看?现在能买吗？

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。

没有投资价值，还是去杭州买 吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-21 07:56

@u_110173195 2016-08-21 00:14:35

@鹏程蛇口 楼主，我在邯郸，现在买房合适吗？不是刚需

邯郸房子只有居住功能，投资空间不大。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-21 10:43

@鹏程蛇口 2016-08-20 15:01:54

信贷宽松，大水漫灌，房价疯狂，很多原本下跌几年卖不出的房子今年也开始涨价，那些临近一线，交通不便，涨幅很大的房子真的是大坑，看起来新房在涨价，可没有配套，没有二手市场，你不能自住，不能出租，不能卖出，只能还贷款，现在买入套几年，影响的是你一线的购买力，可能一辈子与一线房无缘了。

@bjtueko 2016-08-21 10:10:50

例如廊坊大厂回族自治县潮白河孔雀城，全是投资客，都以最大的杠杆买房屯着等升值，连买个菜都要跑到旁边村里小卖部去，以上午十点的路况计算，到最近的地铁站土桥和潞城都要一个小时以上，而且那个所谓的到地铁站的通勤

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

班车的发车频率是多高？感觉这波疯狂下去真要套死了

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F257337358.png{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F257337368.png{EIMAGE}

真会套很多很多年。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-21 10:48

天涯房产交流QQ群-北京 552792455

天涯房产交流QQ群-上海 478629835

天涯房产交流QQ群-广州 518294131

天涯房产交流QQ群-深圳 451492308

鹏程蛇口微信：pengchengshekou

欢迎大家加入

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-21 18:31

鹏程房产投资培训课程第二期通告

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F257370865.jpg{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-22 11:12

@fanhongx_2009 2016-08-22 09:45:09

鹏程老师您好:

最近几个月一直在关注你的贴子，最的把三线城市的房

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

子卖了，准备在北京买一套，请老师给点建议

1、北七家 比如：西湖新村、望都家园、北亚花园、温泉花园这一片，目前地铁还没通

2、房山 比如：良乡的二手房

3、大兴

北七家目前还没有通地铁，大兴房价已经挺高，房山还属于价值洼地，您觉的哪个地方更好点？目前资金有限，大概要求总价 160 左右，平米小点也可以

哪个房子居住方便买哪个。如果投资，可以考虑 买北七家。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-22 22:22

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F257467916.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F257467934.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F257467949.jpg{EIMAGE}

除了底层赤贫和顶级富豪，买房是我们普通人最大的一件事情，买对了，财富暴涨，财务自由。买错了，血本无归，套牢终生。房产投资如此重要，值得你花费点时间，花费点金钱去学习，去实践。鹏程房产投资培训第二期开始招生了，

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

想参加的博友请阅读下面图片内容，早点报名啊，内容超棒，会超出你的预期的

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-22 22:23

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F257468000.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F257468003.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F257468007.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F257468013.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F257468066.jpg{EIMAGE}

鹏程房产投资培训第二期课程B大纲，内容超赞，仔细看看哟。数百万上千万的房产投资，值得你花点时间，花点金钱去搞明白。参加鹏程房产培训课程是你不错的选择。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-23 12:29

@ty_一笑298 2016-08-23 11:46:59

楼主：你好，我现在好纠结在那里买房子，1：在武汉江岸区三环线内认购了一套90平方的小三房，交房要到19年初，未来那个地方会通地铁的，2：是在上海昆山买一套2室期房，交房要到18年5月份，那边交通不是非常好，接

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

地铁还有一些距离，3：是在上海浦东浦江附近买一套一室户的二手房，如果在昆山或者上海买我会跟同事合伙买，打算近5年作为投资用，请楼主分析一下，不胜感激，座等！

把你所有的钱集中起来，在上海买你能买得起的最好的房子。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-23 15:10

@山谷冰势 2016-08-23 13:43:53

楼主您好，向您咨询一下，本人在上海有地铁口两套房。老家有一套高层，价值一百多万。是否有必要，卖掉老家房子，和上海一套小房子，置换一套？老家包邮区，距上海车程一个小时出头。如果置换，您看好哪里？有什么需要注意的？谢谢。

很有必要，卖掉老家的房子和上海的一套小房子，买入上海一套大房子。

上海买房，可以考虑外环附近的三室地铁次新房。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-24 07:58

@u_113278656 2016-08-23 17:10:55

楼主您好，能请教一个问题吗。

坐标北京，现在通州有两套房产，一套大两居现在一家人住着，去年限购前购入一套大一居现在出租，个人长期看

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

好通州，能不能超过浦东不知道，但大方向应该是发展不错的。

有心再买一套，但因为现在这两套都有贷款，手里没有现金，也不愿意到处借钱把自己搞得太狼狈，所以有心把运河畔的大一居（现在市值270万）置换成一套大两居，但二手房首付高，我算了以我的能实力最多也只能换一套总.....

把一居换成两居，非常值得，不用担心失业问题，北京的工作机会这么多。自己也不老吧，心态行动积极点更好。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-24 07:59

@西电大傻 2016-08-23 18:17:09

楼主您好，我最近打算在北京买房，首套房，有一个孩子，无北京户口。

最近一直在看顺义的住宅，距离机场高速不远，看上两套房子:

一套位于中央别墅区内的公寓，大两居，朝东，2000以后的房子，可以享受别墅区的配套设施，会所，公园，环境优美，周边以国际学校为主，因为没有户口也不打算让孩子读公立的学校,价格500万-600万左右,出行需要依赖开车,目测小区内没有任何商店可以买日常用品。

另一套是国展附.....

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。

肯定是国展附近的第二套好。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-24 11:31

买房培训找鹏哥，你的钞票赚的多。

鹏程房产投资培训第二期课程A，共计4篇，16课，课程B，共计8篇，32节课。由鹏程蛇口群主亲自为大家讲解，和大家共同交流。培训采用线上网络教学，微信群、QQ群进行，网络课程不受地域限制，不同城市的网友可以同时学习，共同分享。

本次课程报名时间8月21日-8月31日，开课时间9月3日，课程安排在每周六、周日的晚上9点进行。

本次课程招生50人，招生满50人，会提前结束招生。

具体报名细节和交费情况请咨询群友VIVIEN。

VIVIEN 联系方式： QQ号：3191132170. 微信号：vivienlh818。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-24 14:22

鹏程房产投资培训第二期开始招生了。其中课程A，共计4篇，16课，课程B，共计8篇，32节课。由鹏程蛇口群主亲自为大家讲解，和大家共同交流。培训采用线上网络教学，微信群、QQ群进行，网络课程不受地域限制，不同城市的网友可以同时学习，共同分享。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-24 14:22

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

本次课程报名时间 8 月 21 日-8 月 31 日，开课时间 9 月 3 日，课程安排在每周六、周日的晚上 9 点进行。

本次课程招生 50 人，招生满 50 人，会提前结束招生。

具体报名细节和交费情况请咨询群友 VIVIEN。

VIVIEN 联系方式： QQ 号：3191132170. 微信号：vivienlh818。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-24 17:17

@u_113278656 2016-08-23 17:10:55

楼主您好，能请教一个问题吗。

坐标北京，现在通州有两套房产，一套大两居现在一家人住着，去年限购前购入一套大一居现在出租，个人长期看好通州，能不能超过浦东不知道，但大方向应该是发展不错的。

有心再买一套，但因为现在这两套都有贷款，手里没有现金，也不愿意到处借钱把自己搞得太狼狈，所以有心把运河畔的大一居（现在市值 270 万）置换成一套大两居，但二手房首付高，我算了以我的能实力最多也只能换一套总.....

@鹏程蛇口 2016-08-24 07:58:06

把一居换成两居，非常值得，不用担心失业问题，北京的工作机会这么多。自己也不老吧，心态行动积极点更好。

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。

@u_113278656 2016-08-24 16:00:30

还有一个问题请教，您经常说不要买新房，要买二手房，这点我不理解，一手房虽然总价高，但是首付低，杠杆率高，没有交易税费，反观二手房，通常500万的房子，首付要接近300万才能拿下来，为什么说不要买新房呢？

新房在开发商的运作下有溢价。你对于开发商是弱势群体，没有谈价的资本。而你对于二手房东，对方如果急卖，你的投资经验比他丰富，你是可以拿到低价的。

房产投资的核心是房贷,如果500万的房子首付300万，那是低评，真的 不划算。除了低评，还有高评。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-25 07:02

鹏程房产投资培训第二期开始招生了。其中课程A，共计4篇，16课，课程B，共计8篇，32节课。由鹏程蛇口群主亲自为大家讲解，和大家共同交流。培训采用线上网络教学，微信群、QQ群进行，网络课程不受地域限制，不同城市的网友可以同时学习，共同分享。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-25 07:02

本次课程报名时间8月21日-8月31日，开课时间9月3日，课程安排在每周六、周日的晚上9点进行。

本次课程招生50人，招生满50人，会提前结束招生。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

具体报名细节和交费情况请咨询群友VIVIEN。

VIVIEN 联系方式： QQ 号：3191132170. 微信号：vivienlh818。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-25 07:03

也可以加我的微信号 pengchengshekou 了解课程情况。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-25 11:10

@ty_wu829 2016-08-25 09:10:59

老师您好，感觉您太厉害了，您对房产的分析预测实在是让人佩服。想教您一个问题，武汉的房价今年飞涨，到底还有没有投资价值？市区的买不起，偏点的汉阳3环线附近都要1万2左右，请问您武汉汉阳3环线附近均价一万2左右的楼盘值得投资吗？期待您在百忙之中解惑，非常感谢！

武汉投资最好买市区，新房太贵，可以买二手。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-25 17:00

@bjtueko 2016-08-25 12:12:37

楼主现在有什么推荐的地方吗？现在很多人涌入燕郊，都说燕郊可以破3W，感觉是不是太疯狂了点？

北京的房子价值更大，能买北京买北京。如果不能买了，可以买燕郊。燕郊目前已经有了二手市场和中介门店，建议买性价比高的二手房。最好是市场比较冷清的时候入手。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

投资买房，有很多规律性的东西，明白了，就知道自己该怎么做了，鹏程房产投资培训系统性的讲述房产投资的各类问题，学习了，你会收获巨大。如果感兴趣，可以加我的微信 pengchengshekou 报名参加。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-25 17:06

@smilebai 2016-08-25 13:48:55

楼主，才看到你的帖子，感觉相见恨晚啊，本人坐标北京，但是购房资格还有半年才能达到，看着环京的价格都要超过了北京的一些偏僻地方，很着急。现在想先在环京买一套，可是环京的价格也在 2 万左右。不买的话，又害怕半年后北京的首付付不起，而环京的价格又涨了不少。楼主给点意见吧，谢谢。

既然很快就可以拿到北京的购房资格，那就买北京，现在就可以看房了，多看，早准备，拿到购房资格马上就下手买入。

北京的住房价值比环京高的多。

买房是数百万的投入，是最大的一笔消费，也是最大的一笔投资，值得你花点时间搞明白。

投资买房，有很多规律性的东西，明白了，就知道自己该怎么做了，鹏程房产投资培训系统性的讲述房产投资的各类问题，学习了，你会收获巨大。如果感兴趣，可以加我的

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

微信 pengchengshekou 报名参加。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-25 23:31

@青花瓷中的百合 2016-08-25 20:22:10

终于看完楼主的帖子，想请教一个问题，你说的买房陷阱之一郊区别墅具体怎么分？坐标成都，我们夫妻俩还有 5 年就要退休了，目前看中了郊区一套中式别墅，价格 200 万，到市区开车 20 分钟，想把家里一套地铁房卖了置换别墅，还有一套学区房坐标留给女儿，楼主，请给点建议，有没有必要置换，谢谢。

从统计数字看，无论是郊区别墅还是市区别墅，涨幅都是跑输电梯房的，投资看涨幅，自住自己喜欢就行。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-26 07:46

@sxsxr1988 2016-08-26 06:08:30

楼主分析一下郑州的房价吧 近半年暴涨好多

郑州是中原核心，9000 万河南人的唯一中心城市，近些年人口快速增加，房价健康发展，持续向上。农业大省，海量人口需要城市化，优越的地理位置加上人口的持续涌入，未来房价上涨可期。富士康选址落户的地方，城市人口增加迅速，经济发展较快，房产投资有价值。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-26 07:47

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

买房是数百万的投入，是最大的一笔消费，也是最大的一笔投资，值得你花点时间搞明白。你的很多困惑，来源于你对房产投资规律性的东西不了解。

投资买房，有很多规律性的东西，明白了，就知道自己该怎么做了，鹏程房产投资培训系统性的讲述房产投资的各类问题，学习了，你会收获巨大。如果感兴趣，可以加我的微信 pengchengshekou 报名参加。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-26 07:48

鹏程房产投资培训第二期课程设置-A

一、 投资篇：

人类社会进入工业化时代后，投资收入大于工资收入是一个全球性现象，投资已经是生活的一部分。

投资与不投资的区别，投资正确与不正确的区别就是富人和穷人的区别、中产和白领的区别、财务自由和财务窘迫的区别。

1. 金融的逻辑-为什么我们要投资
2. 投资的逻辑-选择怎样的投资收益好
3. 房价的逻辑-房价为什么会上涨
4. 房产的逻辑-房产投资的收益有多高

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-26 07:48

二、 房产篇：

很多人可以花几个小时在网上买一台手机，就为省 100

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

元，可以花几个星期在专卖店看一件衣服，就为省1000元，可以花几个月去关注一台汽车，就为省10000元。而在面对数百万的房产买卖时却很草率，头脑一热，几分钟就做决定。

除了底层赤贫和顶级富豪，买房是我们普通人一生最大的一笔投资，最大的一笔消费。决策正确与否直接影响到我们的资产收益和生活幸福，值得我们多花点时间，多花点金钱去搞明白。

5. 买入什么样的房子收益有保障

6. 房产投资的城市与区域选择

7. 房价的发展趋势-未来房价怎么走

8. 为什么经济好房价会上涨，经济差房价会暴涨

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-26 07:49

三、 风险篇:

随着房产投资的黄金十年过去，买房就赚钱的时代不在了，现在买房需要精挑细选，买对了，赚的盆满钵满，买错了，赔的血本无归。

随着供求发生变化，黄金时代不再，未来十年房产投资将是钻石、白银、黑铁并存的时代。投资有风险，买房需谨慎。

9. 中小城市、环一线投资风险

10. 商铺、旅游地产投资风险

11. 高铁、地铁、规划新城投资风险

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

12. 海外置业投资风险

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-26 07:49

四、 买房篇:

同一个城市，同样是买房，有的房子总横盘，有的房价会暴涨，买入什么样的房子收益高，房价上青天，需要做的功课很多，学习选房知识很重要。

13. 买入什么样的房子会暴涨

14. 一二线城市投资的区别

15. 地铁房-印钞票

16. 学区房-吐金条

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-26 22:42

@sisizjnuty 2016-08-26 21:58:03

楼主，你好！非常崇拜楼主对楼市的判断。坐标上海。想置换。但是感觉现在市场过热了，很疯狂。请问楼主，现在是置换的好时机吗？

早点置换。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-27 08:36

@提琴就竹筱 2016-08-27 08:16:22

楼主你好,我今年初卖了上海的房子置换,结果碰上 325 新政被限购到明年 6 月才有购房资格，真真的要哭死了，现在手握现金是去杭州买呢，还是等大半年买回上海的，另外

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

杭州有一套房子有贷款，扣掉贷款净值500左右，是卖掉全部买回上海，还是分两边投资？若楼主能回复，感激不尽，这是我今年最大最失败的一次操作了，毁的肠子都青了。

房价上涨周期应该买卖同时进行，踏空很可怕的。还是投资上海吧，你买入杭州，然后卖出再投资上海，折腾两次，利润没有了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-27 10:24

@提琴就竹筱 2016-08-27 09:05:07

@鹏程蛇口 2016-08-27 08:36:26 @提琴就竹筱 2016-08-27 08:16:22 楼主你好，我今年初卖了上海的房子置换，结果碰上325新政被限购到明年6月才有购房资格...

@提琴就竹筱 2016-08-27 09:07:09

我还是报名楼主的课程吧，感觉问题好多，好复杂。

鹏程房产投资培训第二期课程报名时间：8月21日-8月31日

开课时间：2016年9月3日，课程安排在每周六、周日的晚上9点进行。

本次课程招生50人，以小班形式授课，保证上课质量

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

及互动效果。

现仅剩 10 个名额，人满即止。要报名请尽快。

？

具体报名细节和交费情况请咨询群友 VIVIEN。

VIVIEN 联系方式： QQ 号：3191132170. 微信号：vivienlh818

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-27 17:01

买步梯楼顶楼要慎重，特别是总价高的顶复。顶楼直接面对太阳暴晒，夏天奇热。楼层高没电梯，上下楼不方便，年龄越大，上下楼越是难忍受。漏水问题常发生，楼龄长了，因为防水材料老化，楼宇沉降等问题很容易会引起漏水发生，并且很难维修好。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-27 18:51

@赵雨和 2016-08-27 17:36:03

请问楼主，在一线城市准备改善置换，从增资保值的角度看，是买别墅合适还是大平层合适呢

大平层好。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-27 18:52

@1179122576 2016-08-27 17:50:25

楼主：一直关注您的帖子。当时听您的武汉买房就好了，上涨不少。姑娘准备南宁工作学习，想询问您在南宁那个地

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

段买房有价值。谢谢！

南宁的房子只有居住价值，投资意义不大。

既然是自住，哪里生活方便，居住舒服买哪里。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-27 19:28

@如雪的梨花 2016-08-27 19:09:05

楼主。看到我。看到我，无锡的房子最近疯狂涨价，行情一天一跳，还可以买么？

无锡房子自住可以买入，投资价值不大。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-27 23:08

@ty_115657467 2016-08-27 22:17:16

楼主，您好！本人在郑州，前年在郊区买了万科的小三房，今年 10 月交房，最近考虑到上班太远，大概需要一个小时的路程，还有孩子明年上幼儿园，我是不是应该在市区再买套房子居住呢？是买学区房还是位置好的次新房？买电梯房还是多层的楼梯房呢？学区房年代都是很老的房子，最近价格暴涨，很矛盾请楼主指点迷津。

买房，最重要是满足你的生活需求，面积要足够，学区要能接受，不能太差。生活要方便，配套不能太差，距离上班的地方不能太远，自己照着几条选择就行了。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-28 08:19

@想买房 2010 2016-08-27 23:15:29

楼主好，我在佛山南海狮山松岗这里，10 年买了套 5000 块/平的，120 多平。

今年 6 月份在松岗这里买了套精装的，6700 元/平，82 平。

今天去狮山一环那里边上，狮山大学城里面。叫尚德居，有个盘 5500 元/平，交了 5000 元定金，买个 75 平的，好像 30 多万。说是一汽大众的配套楼盘。有 2000 多套，后面还有二期，三期，说是配套建幼儿园，小学等。好像说还有柳州的大众客车厂也要搬到狮山来，修个铁路连到海边，以后汽车海运。我.....

这种地方的楼盘，靠近工厂，只能自住，投资的价值不大。一来周边的土地便宜，供给量很大，二来工厂的工人很多是没有购买力的。

投资买房还是建议买广深两个大城市。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-28 08:25

那些位置偏僻，单价低，最近上涨的特别快，翻翻的很多，这个真要注意了，如果都是投资的，未来卖给谁，谁来接盘？

卖出的价格才是真实的价格，卖出后你才能赚到钱。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-28 09:15

在经济快速发展的今天，除了底层赤贫和顶级富豪，买房是我们普通人最大的一件事情，买对了，财富暴涨，财务自由。买错了，血本无归，套牢终生。房产投资如此重要，值得你花费点时间，花费点金钱去学习，去实践。

买房培训找鹏哥，你的钞票赚的多。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-28 09:15

鹏程房产投资培训第二期开始招生了。课程分A,B两种，其中课程A共计4篇，16课，课程B共计8篇，32节课。本期课程由鹏程蛇口主讲，每次讲课时间为20分钟，问答互动为25分钟。培训采用线上网络教学，微信群、QQ群进行，网络课程不受地域限制，不同城市的网友可以同时学习，共同分享。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-28 09:17

本次课程报名时间8月21日-8月31日，开课时间9月3日，课程安排在每周六、周日的晚上9点进行。

本次课程招生50人，招生满50人，会提前结束招生。招生一周一周了，报名人员增加迅速，还有最后6个名额，如果感兴趣，请尽快报名。

具体报名细节和交费情况请咨询群友VIVIEN。

VIVIEN 联系方式： QQ号：3191132170. 微信号：vivienlh818。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-28 11:01

@cguangw 2016-08-28 10:54:51

楼主你好，珠海两天前唐家地价拍到29000了，吓坏珠海本地人了，一个常住人口一百多万的城市，并无多少实体支撑，怎么可能有这么高楼价。手上的房子是不是可以放出来了？

珠海的房子主要是靠外地购买力支撑，投资的多，自住的少，纯投资角度，现在卖出，然后买广州深圳，不失为一个不错的选择。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-28 18:07

@Cheynecc 2016-08-28 16:15:55

楼主，武汉，成都那个值得投资

武汉好一些。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-29 07:11

@背着琴的土匪 2016-08-28 23:40:16

请楼主辛苦一下，帮忙点评一下福建奇葩城市厦门的房价，这个月岛外集美楼面价突破3万9，岛内新房已经突破7万了，经济总量不过深圳的10分之一，所以我才用奇葩这俩字形容。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

信贷宽松房价暴涨地价疯狂，昨日珠海、厦门同出地王，溢价率500%的唐家地块更是创出了溢价记录。大水来了，无论是房价还是地价，荒郊比闹市更具爆发力。厦门和珠海同属山海资源丰富，气候良好，环境优良，本地经济懦弱，靠外来购买力支撑，房价长期保持高位的城市。厦门房价更是紧随一线长期保持第四。

厦门与珠海的不同是，厦门富有历史和人文资源，教育发达，福建土豪的最爱，买入自住的多，投资的少，这从最近5年人口和小学生快速增长可以看出。而珠海主要靠海景资源，缺乏人文吸引力，更多的购买力来自省外投资，缺乏居住支撑。支撑力度强，厦门房价能够走的更远，而珠海快速上涨后有些透支了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-29 07:12

@lianjuan_6122 2016-08-29 07:01:56

楼主：福州房价近半年已疯，二环内新房都是三万多四万，三环内也要两万以上，二手房涨幅相对小些。想问问，闽江对岸的仓山区三环内那些小区好的二手电梯房还有投资价值吗？不会自住，只打算以租养供投资用。就怕不是江北不是二环内，如果经济下行，会不会租不出去？福州房价是不是到了高点，现在入手会不会比较危险？

尽量二环内，买电梯次新房好。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-29 14:16

@五点零六分 2016-08-29 12:23:16

楼主，向你请教了，我在安徽四线城市，家里做零售生意的，想买门面房自己做生意，可不可以？请一定指点一下，我看多了分析和听多朋友建议脑子乱了。谢谢了

门面考虑的问题多，建议租门面吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-29 19:02

鹏程房产投资培训第二期开始招生了。课程分A,B两种，其中课程A共计4篇，16课，课程B共计8篇，32节课。本期课程由鹏程蛇口主讲，每次讲课时间为20分钟，问答互动为25分钟。培训采用线上网络教学，微信群、QQ群进行，网络课程不受地域限制，不同城市的网友可以同时学习，共同分享。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-29 19:03

本次课程报名时间8月21日-8月31日，开课时间9月3日，课程安排在每周六、周日的晚上9点进行。

本次课程招生50人，还有最后几个名额，招生满50人，会提前结束招生。

具体报名细节和交费情况请咨询群友VIVIEN。

VIVIEN 联系方式： QQ号：3191132170. 微信号：vivienlh818。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-29 23:16

@哈哈哈哈 512 2016-08-29 21:36:18

楼主问一下，我家孩子现在一岁，我们还没有房子，能力只能买一套，工作在北京，是买北京的郊区，还是天津市中心的学区？

一定的北京的房子。你生活在北京，自然要买北京。而且北京的房子投资价值远远的大于天津。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-30 09:19

2011 年 1 月买入一套新房，买入总价 100 万，首付 30 万，贷款 70 万。 等额本息，还款 25 年，基准利率，月供 4467 元。

2016 年 1 月卖出，卖出总价 90 万，五年还贷，已还款总额 268045 元，已还款利息 196662 元，利息损失 196662 元，房价损失 10 万，合计损失 296662 元。

房价跌 10%，不计算税费中介费，首付款亏损 99%，血本无归，亏损超过炒股。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-30 09:20

@鹏程蛇口 2016-08-30 09:19:35

2011 年 1 月买入一套新房，买入总价 100 万，首付 30 万，贷款 70 万。 等额本息，还款 25 年，基准利率，月供 4467 元。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

2016 年 1 月卖出，卖出总价 90 万，五年还贷，已还款总额 268045 元，已还款利息 196662 元，利息损失 196662 元，房价损失 10 万，合计损失 296662 元。

房价跌 10%，不计算税费中介费，首付款亏损 99%，血本无归，亏损超过炒股。

这个是鹏程房产投资课程的一部分内容。鹏程房产投资课程会给你很多全新的观念，和你日常中的观念差异很大。学习了，就会了解房产投资的方方面面。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-30 09:24

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F258043520.jpg{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-31 07:27

@zhangmingwei417 2016-08-31 01:40:39

请教楼主:

我重庆已有自住房，想再入一套投资房，就目前情况重庆可以购入吗？投资升值空间怎样。

重庆江北嘴 CBD 还有投资价值，这种 CBD 金融中心该怎样买多大的户型投资。

请楼主帮忙分析下重庆情况，我常住重庆外地买房不方便，不过成都可考虑。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

重庆的供给量太大，买入后，升值慢。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-31 07:31

天涯房产交流QQ群 581517814

天涯房产交流QQ群-北京 552792455

天涯房产交流QQ群-上海 478629835

天涯房产交流QQ群-广州 518294131

天涯房产交流QQ群-深圳 451492308

鹏程蛇口微信：pengchengshekou

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-31 07:32

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F258118024.jpg{EIMAGE}

鹏程蛇口新浪微博，请扫描关注。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-31 16:09

@江南的雨雨 2016-07-26 22:21:55

贴子养一年多了，越来越没营养了，因为养肥了开始杀猪了，果断不再关注

@u_98251750 2016-08-31 08:59:10

走好不送

说的没错，走好不送。

总有这样自以为是，一味索取的人。对于这么贪婪，粗

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

鲁的人，也只能呵呵了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-31 16:10

@鹏程蛇口 2015-05-31 10:47:53

3.河北：

作为京津的生产配套基地，河北的经济会快速发展，不过产生的财富会大量沉淀到北京,河北收获的是GDP和就业，以后河北靠近京津的区域人民在家门口就可以找到合适的工作了，房价也不贵，安居乐业的好地方。

按照交通规划，北京的地铁要修到燕郊、固安和涿州，这三个地方靠近地铁站的地方房价会上涨，作为北京的睡城，是北京工作的小白领投资置业的好地方。除了这三个地方靠近地铁站的房子，其他靠近京津的河.....

@清风明月20131016 2016-08-31 16:06:02

楼主，我听说北京地铁房山线的西延是燕房线，目前看来不会南延去到涿州啊，感觉是涿州开发商卖房的噱头。发改委并没有文件。不知道实际究竟是什么情况。

涿州的位置太偏了，买入涿州的房子，风险非常大。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-08-31 22:59

房价疯狂，很多人想发财也想疯了，都想着投机取巧来买入暴涨的房子。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

房产投资的凶险并不比股市小，不懂得房产投资的技巧，还是乖乖的在大城市中心区买个靠谱的房子。别总想着一口吃一个胖子。

有时间，还是多学习一下房产投资的知识。数百万的投资，值得你多花点时间去搞明白。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-01 08:15

@爱在 love2014 2016-09-01 00:17:12

一路追帖，坐标武汉硚口，刚刚置换了一套二手房，回想楼主所言，分析极对！

早点买入好，几个月下来，房价天壤之别了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-02 07:56

房价的规律，大水来了，荒郊涨的一定比闹市多，因为大家喜欢低总价，喜欢新概念。但是大水走了，荒郊会盘整，还会降，而闹市有真实需求支撑，房价还会继续涨。投资买房不是炒股票，新区很难做到短、频、快。还是做好长持好。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-02 09:31

@你能要点碧莲吗 2016-09-02 08:44:02

说说二线地王的风险和豪宅大坑，今年郑州出了几块地王，尤其北龙湖高端改善型片区，楼板价 37000，地方好不好，挺好，不过这个价钱匪夷所思，楼板价 37000，地价溢价高到一定程度就不能按乘 2 计算售价，按 1.8 计算吧！再

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

去去水分，正常来说至少卖60000+一平开发商才能有正常利润吧！这类改善房，户型不会小，主力户型多是140-180，一套房算上税费，基本上破千万了，按五成首付，算上利息一千四五百万没啥问题！这还不算啥，在售.....

只是明白的人太少，都以为买房就赚钱，盖房就赚钱，房地产的投资凶险非常大的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-02 16:15

@kaka_1999 2016-09-02 16:12:55

请教楼主，中山房价自深中通道正式立项后今年来一路疯涨,请问现在还可以入手吗？价格接近1万,二手也要8000了

中山是投资大坑。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-02 16:16

@GTLAQ123 2016-09-02 12:50:25

广州珠江新城，金融城涨了50%，还能买吗？

还可以的

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-02 23:08

@VidaF 2016-09-02 19:15:56

牛，楼主，北京的换房现在还合适么？还是等调整？

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。

北京换房，马上换。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-02 23:10

@kaka_1999 2016-09-02 16:12:55

请教楼主，中山房价自深中通道正式立项后今年来一路疯涨,请问现在还可以入手吗？价格接近1万,二手也要8000了

@鹏程蛇口 2016-09-02 16:15:33

中山是投资大坑。

@kaka_1999 2016-09-02 16:24:42

楼主，本人在中山，需要刚需第二套，但深圳人一来，宁静的中山也变得疯狂了，了解深圳客刚需也有4成以上，毕竟那边的房价太贵了，大桥开通中山直达深圳最核心的前海，地理位置上也是接通广港珠澳珠三角、为什么还是投资大坑呀，还有下降的空间吗？

大桥开通，单程收费90元，穷人不出这个钱，富人不会耽误时间。你觉得谁去深圳工作，住在中山。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-03 09:24

@rex2016 2016-09-03 09:15:46

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

我们可以这样推算：有很多很多人。比如超市收银，工厂穷白领，小公司穷白领，各种服务人员。他们不可能买得起深圳的房价。那就算每周往返中山一次，算下来一个月也不超过 1000 块钱。相比深圳高昂的房价。还是划算的。市场始终不会错。。。。坐在那里主观臆测不会帮助你了解人们的需求。

如果按照你这么说，那为啥他们不买东莞，为啥要去中山呢？

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-03 09:29

房产投资，看到的持久能力。

当年，温州也曾贵过上海，三亚也曾气势如虹，滨海新区也曾笑傲市区，现在呢？

越是经济条件差，越要仔细算计，追求一个确定性，步步为营。

你看到环一线那些偏僻地方，没有任何配套，只有孤零零几个楼盘，然后给你讲个直辖概念，就短时间翻翻的，你看到了收益，你看到风险了吗？

过去多年 5000 元没有人问津的东西，今天要 12000 卖给你，还要抢，真的是发现金矿，必须跑步入场？

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-03 10:20

楼市疯狂，很多环一线偏远楼盘几个月房价翻翻了，有

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

人在跑步入场，说房价明年还可以翻翻，问我多用杠杆好不好，我说价格有些疯狂，还是小心点好。现在需要冷静点，那些当年提着拉杆箱三亚买房的，也曾经想过，房价一年后翻翻，现在6年过去了，房价七折了。世事难料，谨慎为好。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-03 23:20

@15157379910 2016-09-03 21:45:38

楼主，浙江嘉兴的房子接下来几年还会大涨吗？自住的话，买南湖新区，城南区，还是国际商贸区？今年已经涨了30%。还是要考虑买学区房，刚结婚，孩子还没出生。谢谢

嘉兴房子价格一直不高，很合理，最近的上涨主要是上海人购买的结果，这波高潮过后，房价应该会盘整下来。

你是自住需求，哪里的房子适合自己需要买哪里，要考虑到房子的配套，也要考虑到学区，孩子读书的需要。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-03 23:43

@有见地就好 2016-09-03 23:32:29

请问对上海房价今后一年走势怎么看？

上海限购政策如果现在出来，上海房价至少不会涨了吧？

谢谢楼主！

如果按照目前的走势，上海房价还会继续涨。如果限购

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

政策出来，上海楼市可能会横盘了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-05 09:24

@在压迫中爆发 2016-09-04 19:53:14

去年10月买的。现在来说声：谢谢。

恭喜买入，非常好的买入时机。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-05 09:25

@大碗茶2016 2016-09-04 18:17:29

多谢楼主的帖子，当初及时看到，通宵思考，二月份底一周内拍板换了一套160平北京的房子，现在回头看来，真是最后的机会，现在是不会再出手了，等明后年有机会再在通州出手加一套。

恭喜买入，非常好的买入时机，感谢自己的果断吧，会受益终身的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-05 17:05

@gexiyou 2016-09-05 16:31:55

楼主一直关注您的帖子，收益匪浅！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

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

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）

买北京更好些。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-05 17:07

@ty_六字真言 237 2016-09-05 16:31:57

楼主哥哥,我 8 月份在成都城南买了一套小套三作投资房,现在武汉,郑州等城市的房价都在疯涨,为什么成都一点动静都没有呢?是要等东部,中部都涨结束后,西部城市才开始涨起来吗?

谢谢了！

成都供给量大。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-06 07:18

@提琴就竹筱 2016-08-27 08:16:22

楼主你好，我今年初卖了上海的房子置换，结果碰上 325 新政被限购到明年 6 月才有购房资格，真真的要哭死了，现在手握现金是去杭州买呢，还是等大半年买回上海的，另外杭州有一套房子有贷款，扣掉贷款净值 500 左右，是卖掉全部买回上海，还是分两边投资？若楼主能回复，感激不尽，这是我今年最大最失败的一次操作了，毁的肠子都青了。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@淡然若水201607 2016-09-05 23:59:41

你明年6月社保就到期了，为什么不现在买呢，产证等社保到期办就可以了呀

说的没错，既然马上就能拿到房票了，现在就在上海看房吧，从看房到买入，到办理产证，是需要时间的。

房子交易成本很高，你现在买入杭州，然后再卖出，买上海，短时间内的交易不仅烦心伤神，也有税费支出。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-06 07:44

天涯房产交流QQ群 581517814

天涯房产交流QQ群-北京 552792455

天涯房产交流QQ群-上海 478629835

天涯房产交流QQ群-广州 518294131

天涯房产交流QQ群-深圳 451492308

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-06 07:46

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F258597948.jpg{EIMAGE}

鹏程蛇口微信二维码

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-06 07:47

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F258597964.jpg{EIMAGE}

鹏程蛇口新浪微博，扫描加入，干货多多。值得你关注，

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

值得你每日阅读。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-07 07:48

郑重声明:

最近几天接到几位网友的投诉，说有人冒充群主鹏程蛇口推荐股票，本人不炒股，对股市不关心，也从来不推荐股票，请大家不要上当。

这个骗子的微信号是 jady2526　QQ 号是： 315530277

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-07 07:48

欢迎大家转发，以免群友上当，下面是一个群友和骗子聊天的截图，差点上当，还好群友机智，识破了骗子的花招。

最近一个多月，我在天涯《房产观澜》发的帖子《最后的救市，换入大城市房子最后的时刻》被几个发送股票信息的骗子占领了，请大家看到他们发到帖子马上举报，让网站尽快把他们发的垃圾信息清除掉。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-07 07:49

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F258683342.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F258683353.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F258683362.jpg{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-07 07:50

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

这个骗子居然说群主是假的，他才是真的，在此声明一下：群主的微信号是 pengchengshekou，QQ 号是 986942162. 其他冒充群主的都是假的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-07 08:05

最近几天接到几位网友的投诉，说有人冒充群主鹏程蛇口推荐股票，本人不炒股，对股市不关心，也从来不推荐股票，请大家不要上当。

这个骗子的微信号是 jady2526 QQ 号是： 315530277

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-07 08:49

请大家明白，本人不关心股票市场，不了解股票市场，更不会推荐股票让大家买。

帖子中那些推荐股票的都是骗子发的信息。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-07 10:22

@fanhongx_2009 2016-09-07 10:12:29

鹏程老师您好：

目前北京有两个位置选择：

1、昌平区北街家园，在昌平高教园，户型是开间 30 多平米，单价是 4 万，满两年有 20%个税。

2、房山要开通燕房线，在燕房线地铁附近，大概 2 万多点

您觉的哪个有投资价值？

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

都可以买，哪个能满足自己的生活需求，买哪个。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-07 21:58

最近几天接到几位网友的投诉，说有人冒充群主鹏程蛇口推荐股票，本人不炒股，对股市不关心，也从来不推荐股票，请大家不要上当。

这个骗子的微信号是 jady2526 QQ 号是： 315530277

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-07 21:59

最近一个多月，我在天涯《房产观澜》发的帖子《最后的救市，换入大城市房子最后的时刻》被几个发送股票信息的骗子占领了，请大家看到他们发到帖子马上举报，让网站尽快把他们发的垃圾信息清除掉。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-08 07:15

@最爱雪女姐姐 2016-09-07 23:30:51

我觉的楼主应该增加考虑一下国际形势，如果地球上只有中国一家，自然先发展房地产大力吸血可以，但是不是，没有实体经济的支撑，你以为中国凭什么跟制定世界规则的美国玩下去？怕是北京房价涨到能买下美国了，第二天就被炸成废墟，美国去产业化的后遗症中国看的一清二楚，中国现在还没学会走，就想象美国一样大搞金融房地产了？

别自己吓自己，实业挺好的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-08 11:54

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@布拉格飞儿 2016-09-08 11:07:50

鹏程老师您好！请教您，麻烦指点一下：

本人纯刚需，四川人，已婚小孩一岁，马上去苏州工作，打算近几年都待在苏州，如果买房就长期待苏州，小孩以后在这边上学，请问在苏州买房好吗？苏州目前房价有点高，压力山大，而且月底土拍后不知道是不是还要再涨？

另外选择：不在苏州买的话就在省会成都先买一套放着，过几年回去住，成都目前房价还好，怕以后也跟着涨。要买就要尽快入手。

但是我们只能买一套。所以苏.....

_____

房子是用来住的，在什么地方生活，买什么地方的房子吧，买房，首选核心区二手教育发达，配套成熟，生活方便的小区。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-08 13:58

再说一次，我的微信号是 pengchengshekou，QQ 号是 986942162.其他微信号，QQ 号都是冒充我的，都是假的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-08 13:59

最近几天接到几位网友的投诉，说有人冒充群主鹏程蛇口推荐股票，本人不炒股，对股市不关心，也从来不推荐股票，请大家不要上当。

这个骗子的微信号是 jady2526　QQ 号是：315530277

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-08 13:59

最近一个多月，我在天涯《房产观澜》发的帖子《最后的救市，换入大城市房子最后的时刻》被几个发送股票信息的骗子占领了，请大家看到他们发到帖子马上举报，让网站尽快把他们发的垃圾信息清除掉。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-08 23:22

@布拉格飞儿 2016-09-08 11:07:50 鹏程老师您好！请教您，麻烦指点一下： 本人纯刚需，四川人，已婚小孩一岁，马上去苏州工作，打算近几年都待在苏州，如果买房就长期待苏州，小孩以后在这边上学，请问在苏州买房好吗？苏州目前房价有点高，压力山大，而且月底土拍后不知道是不是还要再涨？ 另外选择：不在苏州买的话就在省会成都先买一套放着，过几年回去住，成都目前房价还好，怕以后也跟着涨。要买就要尽快入手。 但是我们只能买一套。所以苏.....

@鹏程蛇口 2016-09-08 11:54

房子是用来住的，在什么地方生活，买什么地方的房子吧，买房，首选核心区二手教育发达，配套成熟，生活方便的小区。

@bepheis 2016-09-08 21:42:22

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

老师好，本人想移居厦门，算是半个刚需，因为还可以自由的回老家。厦门限购了，核心区域中山路附近00年以后的，基本上6万单价，90年一批老公房也要45000左右。我看中的房子是96年的，比较安静干净，位置在中山路边上，位置很好，环境也不错。邻里都是老干部。现在短板就是在二楼采光比较差。长处是楼在附近算是新的，有学区，在地铁口300米处闹中取静生活方便。。。这样的房子还值得入手吗？

可以入，二楼也算是不错的楼层吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-08 23:25

投资买房是很个性的东西，每个人的情况不一样，每个楼所处的位置也不一样，需要具体分析，我的新浪微博有很多论述，建议你多读读。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F258855344.jpg{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-09 07:25

@鹏程蛇口 11702楼 2016-09-02 16:15:00

@kaka_1999 2016-09-02 16:12:55

请教楼主，中山房价自深中通道正式立项后今年来一路疯涨,请问现在还可以入手吗？价格接近1万,二手也要8000了

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。

@返寻味 Aizhengran 2016-09-08 22:07:21

中山是投资大坑。

那东莞呢，位置比中山好些，但是最近涨的太多了，又出了好多地王。想下手一套投资，又担心被套住

临深房子的价值在于有资格做深圳的睡城，能为深圳工作的人提供住宿的地方，所以那种位于主干道旁边，能够快速到达深圳的房子才会有价值。

离开主干道，房子供给量那么大，出行交通也是问题，没有价值的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-11 09:34

@最爱雪女姐姐 2016-09-10 20:47:01

美国收入多少，美国房价多少？有这几百万贷款买房，不如移民美国，如果中国房价长此以往，人才必定流失国外，钱跑了还能挣，人才跑光了，你以为靠京城几套上千万的房子就能抵挡美国的导弹？呵呵，那个时候，炒房的全家被送到美军做奴隶才是幸事

你真逗，不带这么胡说的，好吗

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-11 09:37

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

新常态下各行业去产能，投资机会少，民间投资额下降。新兴行业有机会，前途未卜有风险，想进入投资的也少。城市分化财富流入大城市，房价疯狂地价更疯狂。过去是房地产黄金十年，买入就赚钱，未来是钻石、白银、黑铁并存的十年，买入后可能赚大钱，也可能亏的血本无归。仔细选择很重要，需要多做功课。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-11 09:37

大城市房价靠外来购买力支撑，与当地人收入关系不大。曾经台大博士不如台北房子 20 坪，港大硕士最大梦想是港岛一套 60 平米房子。以后京沪也一样，北清复交毕业生买不起老破小是正常，名校毕业生嫁给拆迁户大专生是新常态，有房者是这个城市的股东，无房者是在这个城市打工。股东和打工，结果自然不一样。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-11 09:38

昨日上午，经过 212 轮鏖战，天津广宇以 14 .31 亿元、506%的超高溢价率，拿下东莞茶山镇地块，成交楼面价高达 12119 元/m2，地王以高溢价率诞生，说明资金确实汹涌，可拿的地块有限。土地起拍价是按照周边的二手房价格推出来的。这么高的溢价率荒诞了，大水在，成交火爆，大水走了呢，成交会冰冻吗？

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-11 09:44

天涯房产交流 QQ 群 581517814

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

天涯房产交流QQ群-北京 552792455
天涯房产交流QQ群-上海 478629835
天涯房产交流QQ群-广州 518294131
天涯房产交流QQ群-深圳 451492308
鹏程蛇口微信：pengchengshekou
作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-11 20:50
聊城这种小城市，房子只有居住属性，没有投资属性，喜欢哪个买哪个就行了，反正都不值钱。
作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-11 21:53
@鹏程蛇口 2016-09-11 20:50
聊城这种小城市，房子只有居住属性，没有投资属性，喜欢哪个买哪个就行了，反正都不值钱。

@ty_蕉风椰雨 2016-09-11 21:05:44
不知道楼主对湖州的房价怎么看？

和聊城类似。
作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-11 21:54
@67885713 2016-09-11 21:36:44
鹏程老师您好，目前有个关于房子的问题很纠结，请老师指点迷津：
2013年在长沙投资了一套地铁房，总价80万，首付30

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

万，月供3000，目前简装出租，租金3000，刚好可以覆盖贷款。

因为长沙房价一直涨不起来，目前在武汉CBD范海地铁站附近看上一套两房97平150万。

很纠结是卖了长沙的房然后在武汉买，还是不卖了直接收租？

请老师一定要回复，叩谢！

一定，呵呵，为什么要一定，蛮霸了

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-11 23:55

@67885713 2016-09-11 21:36:44

鹏程老师您好，目前有个关于房子的问题很纠结，请老师指点迷津：

2013年在长沙投资了一套地铁房，总价80万，首付30万，月供3000，目前简装出租，租金3000，刚好可以覆盖贷款。

因为长沙房价一直涨不起来，目前在武汉CBD范海地铁站附近看上一套两房97平150万。

很纠结是卖了长沙的房然后在武汉买，还是不卖了直接收租？

请老师一定要回复，叩谢！

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@鹏程蛇口 2016-09-11 21:54:01

一定，呵呵，为什么要一定，蛮霸了

@迷失的兴 2016-09-11 23:47:40

长沙没啥投资价值吧

长沙是投资的大坑。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-12 07:09

@黑铁行动咖啡馆 2016-09-12 00:59:39

现在买杭州临平的房子还有投资的价值吗

买杭州核心区吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-12 23:11

@yeningye 进步中 2016-09-09 11:26:05

楼主，本人上月底在长沙河西梅溪湖买了一套刚需学位房，8900 多/平，长沙这两个月好热闹，房价一个月能涨 40%这是什么情况你知道吗？现在手上还有点闲钱 想在河东市中心购买入一套中心地段江景房做投资你觉得如何，我的闲钱在广深是买不起的，只能在二线城市购

@bjtueko 2016-09-11 11:57:13

恐怕你是入坑了

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。

@风清扬 11ty 2016-09-12 16:26:19

8900 买的梅溪湖，哈哈，要不你试试 7 千能卖出去不

8900 买的，6000 能卖出就是烧高香了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-12 23:12

天涯房产交流 QQ 群 581517814

天涯房产交流 QQ 群-北京 552792455

天涯房产交流 QQ 群-上海 478629835

天涯房产交流 QQ 群-广州 518294131

天涯房产交流 QQ 群-深圳 451492308

鹏程蛇口微信：pengchengshekou

欢迎大家加入，共同探讨房地产。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-13 08:20

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F259165708.jpg{EIMAGE}

我的新浪微博，干货多多，请扫描关注。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-13 12:27

@nashbryant 2016-09-13 09:34:32

楼主怎么看一个特殊的三线 广东珠海 地理位置优越 作为特区人均 GDP 广东第三 总 GDP 才第十 外流人口全省第五

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。

本地经济懦弱，靠外来购买力支持，房价高企，不确定性大。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-13 15:50

@怒海惊涛007 2016-09-13 12:48:17

老师，请教下您个问题，目前我和爱人都在深圳工作，老家是湖南的，目前工资也就1万多，深圳房买不起，钱拿手里又贬值，能不能买长沙的房作为长期投资呢，万一深圳呆不下去了还可以回长沙有个落脚的地方

长沙房子不要买，买你能买得起的深圳最好的房子。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-13 17:27

@taoqi2014 2016-05-24 21:08:38

楼主，同一区域，是买一般开发商开发的价格便宜点品质一般的房子,，还是买知名开发商开发的价格贵的房子？？

@ty_水心67 2016-09-13 16:45:54

很佩服鹏程老师的见解，这是提出一点异议，品牌开发商的物管相对好，这个因素不考虑吗

售价差不多，当然买品牌开发商的，但是很多品牌开发

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

商的售价太高，性价比就差了。

比如相邻的两个小区，普通开发商卖1万，品牌开发商卖15000,若干年后，房价翻翻，1万到2万容易，15000到3万难。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-13 17:29

@u_105984646 2016-09-13 17:06:40

@鹏程蛇口

楼主，您好。请指点一下，因为明天就要去北京看房子了，所以有点紧急。希望看见我看见我看见我看见我……感激！

各种原因：商住、首付在100万左右、投资性质大，这是需求。

现在主要考虑的是通州区、其次是门头沟区。但是本人实际上不太喜欢通州。男友在北京门头沟区，有山有水挺喜欢，虽不是中心，但与中心直线距离很近。

以上，这全是自己瞎想的。希望楼主指点！

门头沟没有就业岗位，不考虑。通州最好也不要考虑。

商住，建议买地铁口好出租的，朝阳，海淀等区都可以考虑。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-13 21:06

@怒海惊涛007 2016-09-13 12:48:17

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

老师，请教下您个问题，目前我和爱人都在深圳工作，老家是湖南的，目前工资也就1万多，深圳房买不起，钱拿手里又贬值，能不能买长沙的房作为长期投资呢，万一深圳呆不下去了还可以回长沙有个落脚的地方

@鹏程蛇口 2016-09-13 15:50:10

长沙房子不要买，买你能买得起的深圳最好的房子。

@怒海惊涛007 2016-09-13 18:21:53

谢谢老师的指导，深圳的房还有上升的空间吗

深圳还会继续涨，早点买入好。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-13 23:28

@小小惟楚有才 2016-09-13 22:40:26

请教一下，楼主怎么看大连房地产走势？

大连人口持续流出，产业落后，远离的好。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-14 10:36

@Jinmaodalianmao 2016-09-14 09:52:47

楼主，您好！威海这个城市空气清新，消费低，适合居住，现在房价不高，如果作为投资，是否可以考虑介入？谢谢！

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。

只能自住，投资不要考虑。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-14 15:34

@ty_水心 67 2016-09-14 10:35:57

一直关注鹏程老师的贴子，很受教益，非常感谢老师的古道热肠。

不知现在在武汉买套小房子，是否可行？老师好像很看好武汉的楼市。

求老师帮忙支招，拜谢！

老家武汉农村，人目前不在武汉，手上资产大概二三十万，以当前的房价，这点钱真是杯水车薪，但是有什么办法，穷啊。

不知道这点钱，能不能买到大概总价 100 万左右的房子？我也知道这点钱买不到什么好房子。但是还是想钱尽其用。

我想了以下方.....

大城市中心区，买你买得起的最好的房子。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-14 16:15

@浦上 sunshine 2016-09-14 16:08:19

这是小弟在天涯追的第二长帖了，LZ 的发言、坛友的回复都仔细阅读过。天涯确实能人倍出，最有价值的是能激发

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

我超出房地产以外的思考，十分感激LZ和每一个回帖的坛友。

小弟94年，是今年的应届大学毕业生，现居宁波北部强县，虽然离上海、杭州、宁波都不算远，但深深感受到家乡年轻人的流失，也引发自己对未来生活、工作于何地的思考。我和LZ一样十分看好杭州，在二线强市中，杭州确实性价比挺高，特别是G20结束，且之后20.....

属于制造业的时代过去了，县城确实会越来越衰落。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-14 23:24

@牵着蚂蚁在散步 2016-09-14 19:50:17

楼主对昆山的房价怎么看？谢谢

昆山房子的价值在花桥，花桥的价值在于做上海的睡城，那些位于主要交通线上，能够快速到达上海的房子，可以为上海工作的人提供住宿的房子有价值

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-16 12:34

@bryan1508 2016-09-16 08:26:30

住在上海闵行，有一外中环间的120平米左右的房子和徐汇一套超小学区房。正在看九亭或徐泾的房子，如果不卖徐汇学区房，能负担800万左右的房子（公寓），如果卖学区房，可能买得起九亭或徐泾较低价位的别墅；求楼主建议，

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

1、该买房吗？2、直接买一个800左右的？还是卖掉学区房换个别墅？

先谢谢了！

不卖房，直接买个800万的。不要买别墅。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-16 15:45

@yeningye 进步中 2016-09-09 11:26:05

楼主，本人上月底在长沙河西梅溪湖买了一套刚需学位房，8900多/平，长沙这两个月好热闹，房价一个月能涨40%这是什么情况你知道吗？现在手上还有点闲钱 想在河东市中心购买入一套中心地段江景房做投资你觉得如何，我的闲钱在广深是买不起的，只能在二线城市购

@bjtueko 2016-09-11 11:57:13

恐怕你是入坑了

@风清扬11ty 2016-09-12 16:26:19

8900买的梅溪湖，哈哈，要不你试试7千能卖出去不

@鹏程蛇口 2016-09-12 23:11:23

8900买的，6000能卖出就是烧高香了。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@恒一邦 2016-09-16 14:07:08

6000 买给我，一年内北上深横盘，长沙房价将一万左右

想钱想疯了吧，谁会给你买房？

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-18 08:16

@怒海惊涛 007 2016-09-13 12:48:17

老师，请教下您个问题，目前我和爱人都在深圳工作，老家是湖南的，目前工资也就 1 万多，深圳房买不起，钱拿手里又贬值，能不能买长沙的房作为长期投资呢，万一深圳呆不下去了还可以回长沙有个落脚的地方

@鹏程蛇口 2016-09-13 15:50:10

长沙房子不要买，买你能买得起的深圳最好的房子。

@怒海惊涛 007 2016-09-13 18:21:53

谢谢老师的指导，深圳的房还有上升的空间吗

还可以上涨的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-18 08:51

楼市火热，大量小白恐慌性投资入市，突然增大的需求使很多城市房子供不应求了，房价短时间内还会上涨，甚至暴涨，只是暴涨过后呢，会不会一地鸡毛，看起来账面盈利

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

了，你那个期房没有房产证，也卖不出，只是纸上富贵，等你卖时，还是这个价格吗？谁接手？都想短炒盈利，把买房当炒股了，风险也就来了

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-18 11:31

@鹏程蛇口 2015-05-15 23:15:43

请坐好不要被吓得摔倒：80 后人口总数是 1.14 亿，90 后是 0.83 亿，00 后是 0.67 亿。准确讲，90 后人口总数比 80 后少 37%，00 后又比 90 后少 24%。按照这个下降速度，80 后退休之时，补充进来的 20 后劳动力总数很可能不足三分之一。

出生人口再减少，未来小城市房子会严重过剩，买房，还是大城市靠谱些。

@阿房出 2016-09-18 11:04:53

总的说，楼主对房事的看法，尤其是对一二线城市的房事趋势分析，是靠谱的。

中国在不远的将来，必然是大都市化，可能出现人口过亿的若干个都市圈。。

但是，------这里也要指出楼主的引用数据的一个错误，就是上面引用的“80 后人口总数是 1.14 亿，90 后是 0.83 亿，00 后是 0.67 亿”是错误的。

实际上，如果你查一下 2010 年第六次全国人口普查数

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

据（国家统计局 http://www.stats.gov.cn/tjsj/pcsj/rkpc/6rp/indexch.ht.....

对，上面的数字是有问题，从2000年后，中国每年的出生人口是1600万左右。比较稳定的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-18 12:33

天涯房产交流QQ群 581517814

天涯房产交流QQ群-北京 552792455

天涯房产交流QQ群-上海 478629835

天涯房产交流QQ群-广州 518294131

天涯房产交流QQ群-深圳 451492308

鹏程蛇口微信：pengchengshekou

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-18 12:34

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F259523554.jpg{EIMAGE}

请扫描关注我的新浪微博，里面干货多多

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-18 12:44

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F259524162.jpg{EIMAGE}

鹏程蛇口微信二维码

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-19 08:43

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@u_113124670 2016-09-19 08:26:28

请问楼主，现在上海的房子已经涨到天价了，还可以投资购买吗？万分感谢

上海的房子，马上跑步进场，火速买入。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-19 08:45

@Tuertuertuer 2016-09-18 21:20:00

感谢楼主，让我们在2015年底下定决心完成了魔都一换二，现在房子都到手并且出租，两套加起来半年升值250万左右。

感谢自己的果敢和快速行动吧。这样的行动会让你受益终生。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-19 12:23

@魔幻双琪座脊 bk 2016-09-19 10:31:12

@u_113124670 2016-09-19 08:26:28

请问楼主，现在上海的房子已经涨到天价了，还可以投资购买吗？万分感谢

——————————————————

@鹏程蛇口 13055楼 2016-09-19 08:43:00

上海的房子，马上跑步进场，火速买入。

——————————————————

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主，如果不上你的课，仅仅咨询一下要花多少钱

可以加微信 pengchengshekou，私聊

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-19 18:01

@鹏程蛇口 2015-05-10 20:39:31

买房的几个原则：

1.能买住宅，不买商住两用。

2.贷款能多多贷尽量多贷，贷款年限尽量长。

3.买房尽量在市中心生活方便的地方，远离生活不方便的郊区，首付不够，房子可以旧点，面积可以小点，位置一定要好。

4.新房溢价太高，买房尽量买二手房，不要买新房。

@ty_ALOE 2016-09-19 15:03:54

个人感觉建议还是买有潜力的新房，比如地铁沿线附近，哪怕是起点站。新房的户型一般来说比二手房好。买对了的新房，上涨空间肯定比二手房大。

二手次新经过市场检验更好。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-19 19:13

@地球亚洲中国人 2016-09-19 17:50:21

请问手里有 200 万，投资北京房子现在是高位吗？还是

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

再等等，哪里升值快些？

北京的房子早点买入吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-20 08:36

@emily 的妈妈 2016-09-20 04:42:11

@鹏程蛇口 ，手里有 150 多万，坐标北京，从 8 月开始看房子，房价已经飞涨。还能买么？还是等等回调？已有住房，不是刚需

尽快买吧，估计还会上涨。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-20 23:18

群主鹏程蛇口在深圳已经举办了 9 期房产公益讲座。并在 8 月初到上海举办讲座，和群友共享上海和长三角的房产投资机会。成功预测了杭州房价的暴涨，发表了文章《杭州房价会暴涨吗》,《杭州-第五城，房价要暴涨》，指导几十名网友到杭州买房收益，5 个月本金收益 2 倍。

群主近日将举办专题网络讲座，带你发现下一个杭州。

讲座内容：下一只风口的猪-郑州、成都楼市投资机会分析

报名方式：群友 VIVIEN 负责此次讲座报名。

VIVIEN 联系方式： QQ 号：3191132170. 微信号：vivienlh818。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-20 23:18

下一只风口的猪-成都、郑州楼市投资分析

鹏程蛇口在深圳成功举办了共计9场投资房产公益讲座。并在8月莅临上海与群友进行面对面探讨上海和长三角的房产投资机会。成功预测了杭州房价的暴涨，发表了文章《杭州房价会暴涨吗》,《杭州-第五城，房价要暴涨》，指导几十名投资者到杭州买房，从中获得5个月本金2倍收益。

下一个杭州在哪里，G20后哪个城市房价会暴涨？

成都、郑州作为人口大省的省城，区位优势明显，经济发展迅速，未来发展空间巨大，房产投资机会多。鹏程蛇口将展开专题网络讲座，就这两个城市的投资机会进行分析和讲解。

讲座内容：

一、 G20后的经济形势、市场、政策分析

二、 郑州、成都的城市定位和发展空间分析

三、 郑州、成都的投资价值、投资机会分析

四、 郑州、成都未来几年房价预测分析

五、 买入什么区域、什么房产投资收益高

讲座方式：

网络讲座，建立专属讲座微信群，语音形式表述观点。各地群友不受地域限制，均可以参加。

报名时间及讲座时间：

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

报名时间：9 月 20-9 月 28 日

讲座时间：9-29 PM 20：00

付费方式：

9 月 20-9 月 25 日：报名 600 元/人

9 月 26-9 月 28 日：报名 800 元/人。

鹏程房产 VIP 群成员 享受优惠价：500 元/人。微信转账即可

报名方式：群友 VIVIEN 负责此次讲座报名

VIVIEN 联系方式： QQ 号：3191132170. 微信号：vivienlh818。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-21 14:25

@鄘州布衣 2016-09-21 09:37:52

鹏程老师您好，关注您很久了，请问太原的房子有投资价值吗？

太原自住可以买，投资价值不大。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-21 14:26

@shiyzh85 2016-09-21 11:22:52

楼主好，苏州从四月份开始调整至今，近期有大规模土拍，刺激房价再次大涨可能性大么？我手上有二套相城区房子，贷款不多，这个时机卖掉去园区湖东改善可不可行？最担心就是您之前说的，房子卖掉后，房价又涨，结果买不起

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

新的了。谢谢您的解答。

如果担心，可以买卖同时进行。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-22 12:14

@吉品牛牛仔 2016-09-22 01:20:56

年年房事费思量，多少男儿愁断肠。鹏程蛇口来指点，暗夜黎明见亮光。哈哈

谢谢，好文采。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-22 12:14

@雅克在路上 2016-09-22 11:36:40

@鹏程蛇口

楼主好 我买首套 有广州房票 但拟定居工作长沙

投资角度广州 自住买长沙？

另长沙房产投资有什么建议吗？

感谢指导！

投资买房在广州好，长沙只有自住价值，投资不要考虑。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-23 22:49

@嗨涛哥 z 2016-09-23 22:02:23

主大才。看到我。

我刚刚入手珠海和中山交界的三乡两套房子，这的房子

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

已经疯了，四五月的时候五六千，现在在猛炒那个深中通道和港珠澳大桥，这两套都是基本用来自住的，十天前看的房子是 10000，今天已经涨到 11000 了，中介说 28 号以后会是 12000。。。楼主对珠海和周边的房子有研究吗？怎么看？在线等（来自天涯社区客户端）

不了解那边，涨这么多了，投资有风险的，

如果是自住，迟早要买入吧

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-24 16:40

@我只在意你 13144 楼 2016-09-23 09:28

LZ 你好，麻烦你有空再分析一下目前厦门的房市行情吧？

后续还看涨吗？已有两套房的情况下，到现在这个点位还可以再投资吗？

厦门还有一个情况是：新开发的热点房源大概在 8 万左右，其它在 3-5 万左右，但是热点房源集中新区，这个新区是风口，地段以及风水本地人以前都不看好，一直没有人气，但后来政府大力开发并增加配套，现在炒上了天，想买吧，又觉得实在不喜欢住不习惯，不买呢，又担心掉了队伍，你怎么看类似这样的问题呢？

@一杯小可乐 1982 2016-09-24 13:00:57

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

没觉得厦门已经严重泡沫了吗？

厦门房价上涨很多，看房价，价格在高位了，看拍卖土地的价格，现在的房价不高了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-24 16:40

@ty_115657467 2016-09-24 09:51:11

郑州的房还能买吗

郑州房子可以买。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-24 19:28

@一杯小可乐 1982 2016-09-24 17:26:58

这一轮楼市上涨基本到头了，少数中西部城市可能还有机会，但大部分城市差不多了，好好工作，好好生活，等三年后再说吧！

投资买房，忘记西部

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-24 20:46

居住只是房子的一个属性，房子还有资产属性，资源属性和金融属性，大城市房价高，是因为附属了落户，学区等额外的资源价值。一条 2 平米的过道如果能落户，有学区也值 100 万

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-24 23:12

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@鹏程蛇口　2016-09-24 20:46

居住只是房子的一个属性，房子还有资产属性，资源属性和金融属性，大城市房价高，是因为附属了落户，学区等额外的资源价值。一条 2 平米的过道如果能落户，有学区也值 100 万

@maomeimei0926 2016-09-24 21:09:45

Lz,我家在三线城市有 2 套房子.现在要在罗湖买学区房，方案 1:是现在卖掉三线的一套房子多交首付；方案 2: 过一年左右再卖，深圳光明再买一套出租。那种方案可选？谢谢！

把老家房子全卖掉，火速深圳买入。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-25 07:59

下一只凤口的猪-成都、郑州楼市投资分析

鹏程蛇口在深圳成功举办了共计 9 场投资房产公益讲座。并在 8 月莅临上海与群友进行面对面探讨上海和长三角的房产投资机会。成功预测了杭州房价的暴涨，发表了文章《杭州房价会暴涨吗》,《杭州-第五城，房价要暴涨》，指导几十名投资者到杭州买房，从中获得 5 个月本金 2 倍收益。

下一个杭州在哪里，G20 后哪个城市房价会暴涨？

成都、郑州作为人口大省的省城，区位优势明显，经济发展迅速，未来发展空间巨大，房产投资机会多。鹏程蛇口

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

将展开专题网络讲座，就这两个城市的投资机会进行分析和讲解。

讲座内容：

一、 G20后的经济形势、市场、政策分析

二、 郑州、成都的城市定位和发展空间分析

三、 郑州、成都的投资价值、投资机会分析

四、 郑州、成都未来几年房价预测分析

五、 买入什么区域、什么房产投资收益高

讲座方式：

网络讲座，建立专属讲座微信群，语音形式表述观点。各地群友不受地域限制，均可以参加。

报名时间及讲座时间：

报名时间：9月20-9月28日

讲座时间：9-29 PM 20：00

付费方式：

9月20-9月25日：报名600元/人

9月26-9月28日：报名800元/人。

鹏程房产VIP群成员 享受优惠价：500元/人。微信转账即可

报名方式：群友VIVIEN负责此次讲座报名

VIVIEN 联系方式： QQ号：3191132170. 微信号：vivienlh818。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-25 21:49

@龙龖 2016-09-25 19:33:22

北京北二环10w一平学区房，上半年贷款300w拿下。最近中国版CDS落地，房产信贷增量几近极限，纵观全球北上广房价不正常领跑，楼主还有信心看涨吗？

北京房价还会上涨，现在的房价还很低。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-25 22:57

@ty_往事如风557 2016-09-25 22:43:28

楼主你好 麻烦分析下绍兴的房子如何 我打算在绍兴置业

这种城市只能自住，投资没有多少价值。想自住就买吧

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-26 00:09

@wdc5 2016-09-25 23:38:50

鹏程大哥你好，有幸拜读你的大作，让我受益匪浅，相信很多人跟我一样有醍醐灌顶的感受。在此请教鹏程大哥2个问题，关于购买深圳第二套住房，恳请帮忙建议一下，非常感谢！

1.总价450万预算是优先考虑关内2房还是关外小3房。

2.车公庙 泰安轩泰康轩目前价格7-8万，带高级学位，整个小区都是小户型，大都用来出租，自住的很少，交通方

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

便但日常生活不大便利(离学校，超市较远)，是否适合买入？

如果是投资，建议考虑关外的小三房。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-26 19:59

@chiky_mao 2016-09-26 12:06:17

@鹏程蛇口

楼主大大:

我家在北京西南三环外，这个地区一直是北京四环内房价低洼地带，但是我家紧邻未来的丰台火车站北广场。想问问，未来丰台火车站以及丽泽商务圈的建成会对地区房价产生怎样的影响？

丽泽园商务区的建成肯定是利好，周边就业机会多了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-26 19:59

@妙语蜂蜜 2016-09-26 15:13:52

2012 年买了浙江义乌周边， 不知道还应该持有不

自住可以，投资还是杭州吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-26 21:38

@走走走走走哈哈 2016-09-26 20:42:50

请教楼主。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

坐标北京，购房指标已无。

手中还有部分现金不知道应该如何操作。现在的想法。

1 现有房子卖掉购入一个更大的房子。（我个人只有一个指标，这种就是会折腾一些，现在的房子无贷款没什么压力，但我对现在的房子挺满意的，东三环双井附近生活交通都很便利如果要换的话我个人想的就是往外类似于亦庄去换一个南北通透的大两居，生活也算便利有地铁）

2 在北京买个商住两用。（类似于北京像素。租金可.....

最好是北京换个大点房子，换房操作很麻烦，建议把握好换房节奏。

如果不换房，可以买北京商住。

外地二线城市买房，只买住宅，坚决不碰商住。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-26 23:47

http://news.dichan.sina.com.cn/2016/09/13/1213016.html

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-26 23:47

十问董藩教授，固安房子值得投资吗？

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-27 15:33

@wangkun4226 2016-09-27 00:24:33

楼主，武汉楼市有投资价值吗？

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。

买中心区。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-27 15:35

@鹏程蛇口 2016-09-25 07:59:40

下一只风口的猪-成都、郑州楼市投资分析

鹏程蛇口在深圳成功举办了共计9场投资房产公益讲座。并在8月莅临上海与群友进行面对面探讨上海和长三角的房产投资机会。成功预测了杭州房价的暴涨，发表了文章《杭州房价会暴涨吗》,《杭州-第五城，房价要暴涨》，指导几十名投资者到杭州买房，从中获得5个月本金2倍收益。

下一个杭州在哪里，G20后哪个城市房价会暴涨？

成都、郑州作为人口大省的省城，区位优势明显，经.....

@姑凉心 2016-09-27 09:20:41

请教楼主，现在成都已涨了三四千了，还能入手吗？错过杭州，不想再错过成都了。现在没有房票买一线，最快明年8月才能入到深圳的户口。手里60w希望能抓住些机会，不然就是明年弄到深圳的房票，首付款连老破小也不够，我在深圳南山听过鹏城老师的课，很精彩……请楼主指点迷津！盼复！

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

成都可以买。

群主鹏程蛇口在深圳已经举办了9期房产公益讲座。并在8月初到上海举办讲座，和群友共享上海和长三角的房产投资机会。成功预测了杭州房价的暴涨，发表了文章《杭州房价会暴涨吗》,《杭州-第五城，房价要暴涨》，指导几十名网友到杭州买房收益，5个月本金收益2倍。

群主近日将举办专题网络讲座，带你发现下一个杭州。

讲座内容：下一只风口的猪-郑州、成都楼市投资机会分析

报名方式：群友VIVIEN负责此次讲座报名。

VIVIEN 联系方式： QQ 号：3191132170. 微信号：vivienlh818。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-27 15:36

@鹏程蛇口 2016-09-07 07:50:57

这个骗子居然说群主是假的，他才是真的，在此声明一下：群主的微信号是pengchengshekou,QQ号是986942162.其他冒充群主的都是假的。

@目标赚2W 2016-09-27 15:15:22

群主才是真的群主，那个骗子才是真的骗子

骗子原来一直捣乱，最近总算是消停了。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-27 21:05

@秋心不再 2016-09-27 12:50:03

楼主你好，苏州下的县级市常熟可以入手吗，虽然不像一旁的昆山、太仓那般涨得快，也是一步一个台阶地往上走。

还是买大城市的房子靠谱

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-28 15:19

@Ciolvo123 2016-09-28 09:26:23

天津周边的北辰，武清，西青已经卖出市中心的价格了。反观本人中环线里的二手老房子，涨得也过于理性了。未来会怎样呢？周边有没有可能降？中间还会不会持续涨？

房价上涨的规律，大水来了，市中心的房子会先启动上涨，上涨很快，而远郊低总价，低单价的房子会暴涨，上涨幅度大于市中心的房子，大水走了，市中心的房子会慢慢涨，而远郊的房子会横盘甚至下跌。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-28 15:21

观察一下2009年的走势，房价大涨，偏僻 房子的涨幅是大于市区的，而接下来呢，因为偏僻房子没有足够的自住支撑，房价横盘甚至下跌。市区的房子走的很健康。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-28 19:29

@sjbxc 2016-09-28 16:11:01

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主，坐标北京，现海淀有一套小 3 居新房，但现因双方父母都在外地，考虑后面均需接到北京养老，计划考虑天通苑的 4 居，160 平以上，因现新房小区一居的总价跟天通苑的差距不大，但租金却低很多，此模式可行吗？一直在犹豫，4 居是为以后父母备用的。如果 18 年出手时机合适吗？现在房价涨的太狠了！

最好是保留现在的新房小三居，这个户型是未来上涨幅度最大的。可以考虑再买一个一室一厅给父母住。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-28 19:30

@蔻蔻 Joy 2016-09-28 18:42:58

楼主，看了您的帖子觉得很有道理，还有十大陷阱，道理我都懂。

但还是在犹豫想买河北怀来的联排别墅（坐标北京），将来父母退休养老，我自己也可以 5+2 过去过周末，因为市里两套都是老破小学区房，就想往河北改善了。您看我这种情况该怎么办呢？

怀来的房子也在猛涨，楼房从去年 6000 涨到了现在 11000，未来 2020 年开通两条新高速一条高铁，号称 30 分钟到北京市中心。您觉得长期看怀来怎么样呢？未来五年十年好出手吗？

.....

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。

怀来的房价是大坑，如果想给父母买养老房，可以北京，或者天津市中心，到天津也不远，而且天津市中心的医疗条件非常高。

县里太差，真的不适合外来老人居住。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-28 21:46

@adguix 2016-09-28 20:48:06

楼主神人！哈尔滨 2 房，是卖掉？还是再买一套？

和哈尔滨的人口在流出，早点卖出房子吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-28 22:55

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F260369681.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F260369683.jpg{EIMAGE}

请关注我的分答，欢迎大家到分答提问，共同交流。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-29 13:07

@一见桃花便不疑 2016-09-29 13:02:29

请教 lz，西安房价一直 6000 多，貌似也没有受到这轮暴涨的影响。自己在西安有一套房，不过在三环上，卖了买入中心城区的房还是怎么办呢

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

西安的房子只能自住，投资价值不大。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-29 13:08

@yanlin2009 2016-09-29 09:43:17

请教楼主。北京，南二环，东城，一套七十几平的两居，高档小区，目前售价750万左右，门口地铁站目前甩站，对口学区不好。想买学区房，目前纠结直接换一套学区的小三居还是买一小户型落户？换房压力小，再买一套小学区压力大一些。

北京的房子长期看是一直上涨的，现在尽量压力大点吧。现在压力小，以后彻底没有机会了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-29 13:10

@蔻蔻 Joy 2016-09-29 07:30:04

谢谢楼主的分析，麻烦楼主再给看看。

家里有一套北京西单附近的老破小学区房，目前在出租，本来打算卖掉置换一套北五环的改善房，再投资一套近郊小房。但是从2015到现在单价从14万涨到了16万，家人认为是稀缺资源想继续持有了。

我看按您的观点市中心的房子会比远处的涨得快。您觉得这种高价学区房是不是风险太大呢？适合长期持有吗？如果置换什么时候比较合适呢？

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

北京的房子，只要位置不是太偏，就会可以的。房价长期涨的情况下，房产投资的核心是房贷。我觉得你应该置换，主要是增加房贷，扩大资产额。你目前这套房子的贷款估计会很少吧。

可以加微信 pengchengshekou，微信交流方便些。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-29 15:50

@wg1221 2016-09-29 15:45:50

楼主，我打算入手深圳龙岗区水岸新都 2 室的房子，去年到现在已经涨了一倍了，现在入手会不会成高位接盘？

深圳的房价还会继续上涨，距离山顶还早着呢。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-29 15:51

@kimberly2002 2016-09-29 14:11:50

现在才拜读到楼主的奇文，我现在居住在宁波，目前手上有一大一小两套房子，目前想要把处于好地段的学区小房子卖掉，换成宁波高新区新的精装修房，昨天到售楼处咨询，该盘要到 12 月份开盘，不知现在出手是否合适？目的是想资产保值！

投资买房，杭州更好一些。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-29 17:06

天涯房产交流 QQ 群-北京 552792455

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

天涯房产交流QQ群-上海 478629835

天涯房产交流QQ群-广州 518294131

天涯房产交流QQ群-深圳 451492308

鹏程蛇口微信：pengchengshekou

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-29 17:07

欢迎大家进群探讨，共同交流。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-29 18:56

@olinacdd 2016-09-29 18:12:41

鹏程老师，您说大城市中心区，买你买得起的最好的房子。-----》但是另一位老师却说，豪宅换手率太低，涨价也少。不要买伪豪宅，豪宅和别墅。麻烦给指点。谢谢

你不是富豪，你买的起的最大最好的房子，其实就是普通的电梯房，甚至是价位偏低的普通房子。

有统计数字，豪宅和别墅的涨幅是跑输房产大势的。投资买房，别墅和豪宅要远离。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-30 07:29

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F260448924.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F260448927.jpg{EIMAGE}

我 的微信和新浪微博，欢迎大家关注。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-30 17:44

@娃娃菜睡午觉 2016-09-30 10:56:56

楼主看到我，北京昌平区南口的房子是否可以买，请赐教

北京的房子早点买入。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-09-30 22:11

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F260505526.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F260505529.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F260505533.jpg{EIMAGE}

我的分答，欢迎关注，可以偷听，也可以提问。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-01 18:00

@朱靖韵忧 2016-10-01 08:11:04

楼主，我是天津的，目前两套住房，一套靠近外环的洋房三室，一套市区内非常好的学区房，洋房价格适中，学区房在售的接近7万，手上有一百多万现金，学区房还有100多万商贷，利率5.3，越还贷7000，有压力，但尚能承受。

想更换地点更好的二手房，目前想卖掉自主洋房，但还有250万差价，这个节骨眼上换房子会不会不明智？

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

2、不过不换房子，手上现金是还房贷还是在做投资？有什么好的投资建议么？感觉天津房价是不是到.....

天津的房价经过这轮上涨，确实有些高了，未来盘整也正常。你这个是换房，应该影响不大。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-01 18:05

@月夜丶快播丶撸 2016-10-01 09:59:54

北京9月30号出调控政策了，老师您怎么看？谢谢！

北京房子上涨压力大，一房难求，政府在国庆节前出台调控政策，让房市冷静一下，挺好的。

北京去缺钱，不希望出地王，房价慢慢涨，涨不停符合政府和绝大多数人的利益，调控一下，让房价盘整或者慢涨，挺好的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-01 18:21

祝大家国庆节快乐，本帖发表一年多，确实帮助了很多人。

有人说楼主预测准确，其实这个预测不难，能够火起来，还是靠大家。

一个人的力量终究有限，本帖最大的贡献是提供了一个探讨的平台，大家一起交流，共同探讨，认识自然就会深刻，很多不太明白的问题，也就有了清晰的答案。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-01 18:23

天涯房产交流QQ群 581517814

天涯房产交流QQ群-北京 552792455

天涯房产交流QQ群-上海 478629835

天涯房产交流QQ群-广州 518294131

天涯房产交流QQ群-深圳 451492308

鹏程蛇口微信：pengchengshekou

接受群友建议，我后来陆续建立了一些QQ群和微信群，这些群给大家提供一些交流的平台，让全国的网友能够探讨交流，互通信息。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-01 18:24

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F260541514.jpg{EIMAGE}

我们按照城市不同，建了12个微信群，加我的微信，私信告诉我，我拉你进相关的房产讨论群。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-01 18:25

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F260541565.jpg{EIMAGE}

我的新浪微博不错的，很多内容是原创的，干货多多，看一看，你会有很大的收获。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-01 20:37

@潜水投资学习 2016-10-01 19:47:25

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主给指点一下：

我家在北京天通苑有一套房，燕郊今年年初买进一套，然后省会城市昆明成都各一套。

目前我家没有北京购房指标，但能买到北京南四环的回迁房（开发商帮忙能找关系办到房本），属于经济适用房，且要全款付。单价三万，周围一公里处有再卖商品房房价大概五万多。

另外，我家有深圳购房资格。

最后，我家在成都生活，是否也要考虑成都房市。

我该如何整理这些房子，该在哪里买入，望楼主指.....

这个需要资产优化了，可以加微信 pengchengshekou，微信交流方便些。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-02 07:00

@幸运 999 2015-05-10 22:07:23

高人，分析一下常州房价吧？

@鹏程蛇口 2015-05-10 22:22:58

常州经济发展不错，不过新房供给量太大，周边经济强市也多，如果不是自住，还是不碰为好。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@小妍 nijiuzhan 2016-10-02 06:52:47

楼主啊，常州的朋友来反馈，常州九月份一个月房价涨了20%不止，刚需的朋友表示很难过。

看过去4年常州楼市的表现就知道，二手市场成交多么难。现在买入，做好长持的准备吧，自住可以，投资真的 需要谨慎，明后年这个时候如果你还能笑，那才是真的美。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-02 08:16

成都限购，象征意义大于实际意义。成都房价本来就不高，城市发展迅速，产业布局合理，国家第六个中心城市，未来发展空间大，是国内少有的城市定位和产业定位非常清晰的城市。 成都的问题是供给量大，随着今年以来主城的供给量快速下降，成都主城的投资价值到来了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-02 08:41

@鹏程蛇口 2016-10-02 08:16:24

成都限购，象征意义大于实际意义。成都房价本来就不高，城市发展迅速，产业布局合理，国家第六个中心城市，未来发展空间大，是国内少有的城市定位和产业定位非常清晰的城市。 成都的问题是供给量大，随着今年以来主城的供给量快速下降，成都主城的投资价值到来了。

@iyiyi 2016-10-02 08:27:03

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

城南房价上涨迅猛，较年初可能已经翻倍；高新片区房价有的已达两万上下，可能是15年的二到三倍。还能上车吗？

成都可以买，买涨价少的性价比高的二手房

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-02 09:08

@蔻蔻 Joy 2016-10-02 08:57:10

楼主好

北京930新政后各类型的房子会有什么趋势呢？政府规划的自住房限价房会对目前的房地产市场有冲击吗？未来非市中心非学区的小两居小三居会因此下跌或不好出手吗？

另外如果想改善住房从两居换附近的三居（大概还需添一百万左右），您觉得是现在换还是再观望观望呢？

谢谢楼主

北京出调控政策了，主要是首付提高。政府在十一前出调控政策，是希望给火热的楼市冷却一下，房价暴涨一房难求的市场不是常态，需要降降温，让市场冷却下来，房价盘整一下是好事。北京财政不缺钱，不需要追求地王。房价慢慢涨，涨不停符合政府和大多数人利益。

观望几天，尽快换房。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-02 11:21

任志强分答1,问：任总你好，我在北京工作，现无购房资格，想在燕郊买，燕郊均价2万左右，你看好燕郊的发展吗？答：任何一个城市都可能有溢出效应，这种溢出效应就会使周边的地区在核心城市发展的过程中受益。解读：燕郊现在的均价两万是由于北京的溢出效应所致，能不能买燕郊要看个人的投资需求。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-02 15:03

@驼峰航线7 2016-10-02 14:23:37

楼主，我

在深圳有一套宝安中心地铁口的3房，一套西乡地铁口的4房。

在西安有1套单位的老公房，现值20多万。北三环还有一套小产权，现值20万。

老家地级市还有1套2房，现值18万。

县城3套房，月租均为200上下。市值一套大概6-10万左右。

我在深圳还有购房名额，30年贷款名额。手里有大概50万可支付资金或者股市市值，我该做什么？

火速把西安，老家地级市，县城的房子全部卖出，然后深圳买房。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-02 17:51

任志强分答内容2、问：最近很多一线房企大举向三四线发展，比如恒大，您对未来几年三线城市房价走势怎么看？答：统计数据上看到是更多房企是向一线二线转移，而不是向三四线城市发展。解读：大炮未回答三线城市房价走势，这个问题要看具体的地区，大部分地区处于超饱和去库存状态，看不到房价上涨的迹象。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-03 06:57

@咬我呀呀呀 2016-10-03 01:24:50

@鹏程蛇口 58楼 2015-05-10 20:39:00

买房的几个原则：

1.能买住宅，不买商住两用。

2.贷款能多多贷尽量多贷，贷款年限尽量长。

3.买房尽量在市中心生活方便的地方，远离生活不方便的郊区，首付不够，房子可以旧点，面积可以小点，位置一定要好。

4.新房溢价太高，买房尽量买二手房，不要买新房。

————————————————————————

@咬我呀呀呀 13522楼 2016-10-02 13:52:00

.....

————————————————————————

一定要在自己工作的大城市买房，不仅仅是安家，也是

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

投资置业。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-03 09:54

任志强分答内容 4、问：任总，您觉得除了北上广深杭，还有哪些城市的房地产值得投资？答：优先的还是北京。解读：核心城市，强二线，环一线。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-03 16:17

任志强分答内容 5、问：任总，北上广深的房子现在都快 10 万一平了，现在还能再买吗？会不会被套住？答：要想投资，最好别买最贵的房子，越便宜的房子升值潜力越大，贵的房子是给富人住的，他们也许装修得很豪华，不会轻易去改变，他们换房子的机会就会减少。而一般价格对大多数人来说是刚需的房子，升值的潜力会更大，空间会更多。解读：不要买投资价值较低的豪宅，买了豪宅可能会被套住。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-04 13:17

@沪深 A 股炸弹手 2016-10-04 11:27:05

北京周边 香河的房子，马上破两万了。年前买了一套，现在翻倍了。问问现在是不是能卖了。涨起来吓人。

赚了不少了，卖了吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-04 16:36

@沐浴阳光 J 2016-10-04 14:44:25

鹏程老师您好，太原的房子能投资吗，

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

想买一套太原的学区房。

想请老师指点一下，谢谢

山西人口持续流出，产业不不具备竞争力，太原自住可以，投资价值不大，还是东部强二线好。

如果太原买房，最好是学区房。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-04 16:37

@liucuid4376 2016-10-04 15:47:49

请教楼主 买入魔都一套房子 房子还不错 位置也好 只是靠近变电站 买的时候忽略了 是损失一点迅速抛出 还是持有到下一次大涨呢

变电站在设计的时候是考虑到安全距离的，这么大城市，变电站到居民的距离肯定是安全的。

更多的是人的心理左右，即使心理左右，也可能影响房价。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-04 16:38

@客乃上帝 2016-10-04 15:38:54

老师您好！广州市增城区的房子，未来几年升值潜力如何。

目前增城属于郊区，离广州市中心自驾一小时左右车程，增城至市中心的地铁修建中。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

增城有一碧桂园大盘，我们在国庆前认筹了，结合自己能力，初步目标是88平三房。目前仍犹豫中。

烦请老师给点指导意见。感谢！

广州买房，还是核心区好，增城之类的远郊县投资价值不大。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-04 22:03

深圳出台新的调控政策，非深户三改五，深户单身只能买一套，有过贷款记录的人首付需要五成。那些在临深买房有过贷款记录的悲剧了，即使你的房子卖出了，因为有贷款记录，需要首付5成，可能真买不起心仪的房子了。限购了，政府希望购买力外溢到三四线，千万不能因为小城市的房子便宜而去购买，买入了，你站岗最少5年。谨慎再谨慎，小心再小心，限购升级，房价上涨的慢了，攒钱吧，将来买入一线。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-05 06:42

@幸运999 2015-05-10 22:07:23

高人，分析一下常州房价吧？

@鹏程蛇口 2015-05-10 22:22:58

常州经济发展不错，不过新房供给量太大，周边经济强市也多，如果不是自住，还是不碰为好。

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。

@小妍 nijiuzhan 2016-10-02 06:52:47

楼主啊，常州的朋友来反馈，常州九月份一个月房价涨了20%不止，刚需的朋友表示很难过。

@鹏程蛇口 2016-10-02 07:00:04

看过去4年常州楼市的表现就知道，二手市场成交多么难。现在买入，做好长持的准备吧，自住可以，投资真的 需要谨慎，明后年这个时候如果你还能笑，那才是真的美。

@小妍 nijiuzhan 2016-10-04 22:27:29

@鹏程蛇口 ，楼主楼主，刚看到你前几天的分析，谢谢。我是自住，就是改善型住房，改善型也怕买到高点呀，老大明年上幼儿园，本想上小学再换房子，但是看着常州的房价蹭蹭上涨，心里不淡定了。我们看好的一个小区一个月涨了20%，新房和二手房都到10000了，这算武进区最高房价了吧，在武进想和弟弟家人一起，这样老人照顾小孩也方便。又怕最高点，又怕过几年房价持续上涨。楼主给点建设性意见吧，多谢。

常州这类城市，因为供求关系，短期还会上涨，如果自住就买入吧。长期看，常州上涨空间并不大，可能会横盘。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

常州买房，买二手次新，符合自己居住的房子。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-05 11:12

@停车做爱枫林晚 2016-10-05 11:03:50

@鹏程蛇口 13558 楼 2016-10-04 22:03:00

深圳出台新的调控政策，非深户三改五，深户单身只能买一套，有过贷款记录的人首付需要五成。那些在临深买房有过贷款记录的悲剧了，即使你的房子卖出了，因为有贷款记录，需要首付 5 成，可能真买不起心仪的房子了。限购了，政府希望购买力外溢到三四线，千万不能因为小城市的房子便宜而去购买，买入了，你站岗最少 5 年。谨慎再谨慎，小心再小心，限购升级，房价上涨的慢了，攒.....

一二线线限购升级，成交量冰封，把购买力驱赶到三四线，完成三四线的去库存任务。

同时一二线的上涨压力降下来，进入盘整，房价健康发展，符合政府和绝大多数人的利益。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-05 12:19

@库勒酸菜 2016-10-05 11:34:31

鹏程您好，刚注册请您百忙之中帮助我吧，非常感谢。我夫妻都是黑龙江小城市的国企工人，算上贷款只能买总价 80 万以下的房子。现在怎么办？不知如何选择。是在浦东 16 号地铁书院站 2 站地远郊区买个小商住房还是到杭州买个

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

市中心小老破小普通住宅？或者杭州大江东义蓬有5000多每平的新房，又或者买嘉兴？。我女儿在上海浦东三本明年毕业，已在浦东迪士尼实习，很可能毕业后也在这里工作，她愿意在迪士尼工作。

如果女儿在上海工作，那就在上海买个商住两用，给女儿一个住的地方。

商住两用一定要考虑买在好位置的地铁口，好出租的位置。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-05 14:40

@填空补缺 2016-10-05 12:49:30

楼主，驱赶到三四线城市，能实现吗？

很快就会实现了啊

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-05 15:22

@停车做爱枫林晚 2016-10-05 11:40:08

@停车做爱枫林晚 2016-10-05 11:03:50

@鹏程蛇口 13558楼 2016-10-04 22:03:00

深圳出台新的调控政策，非深户三改五，深户单身只能买一套，有过贷款记录的人首付需要五成。那些在临深买房有过贷款记录的悲剧了，即使你的房子卖出了，因为有贷款记录，需要首付5成，可能真买不起心仪的房子了。限购了，

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

政府希望购买力外溢到三四线，千万不能因为小城市的房子便宜而去购买，买入了，你站岗最少 5 年。谨慎再谨慎.....

你说的没错，必须在强二线以上城市购买房子。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-06 08:31

@lrddlr 2016-10-05 23:51:20

楼主，石家庄算二线吗，现在 2 万了，还能买吗

石家庄算是三线吧，和那些副省级城市还是有差异的。石家庄今年房价上涨很多，未来应该盘整为主。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-06 08:33

@xiaolin999 2016-10-05 22:12:05

如果小城市房价上涨，应该很难下降，是否意味着如果自住或改善，可以出手。否则横盘以后，也要花更高成本购买。

自住可以买，投资不建议买。

小城市人口在持续流出，没有足够的就业岗位，留不住年轻人。而新房还在继续大量的上市，你觉得未来房价会怎么走

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-06 08:34

@豆豆爱爸爸 2016-10-05 16:09:12

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

高人，能否请教下合肥的房价，老公上半年调到合肥工作，房价已经涨上去了。女儿明年才上幼儿园，想先买套有投资价值的开发区房子（在肥西），等孩子大了再换成好的学区房，现在的好的学区房都高的离谱，不知这样打算行不行，恳请赐教！（来自天涯社区客户端）

合肥涨很多了，未来盘整为主，买入要谨慎。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-06 17:06

@鹏程蛇口 2016-10-01 18:23:33

天涯房产交流QQ群 581517814

天涯房产交流QQ群-北京 552792455

天涯房产交流QQ群-上海 478629835

天涯房产交流QQ群-广州 518294131

天涯房产交流QQ群-深圳 451492308

鹏程蛇口微信：pengchengshekou

接受群友建议，我后来陆续建立了一些QQ群和微信群，这些群给大家提供一些交流的平台，让全国的网友能够探讨交流，互通信息。

@casava2008 2016-10-06 16:28:14

为啥没有杭州啊，杭州现在很火啊！

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

可以加入杭州的微信群，加我的微信 pengchengshekou，我拉你进去

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-06 17:07

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F260793631.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F260793634.jpg{EIMAGE}

我的分答，欢迎大家关注，可以提问，可以偷听。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-07 09:31

@柳叶刀人生 2016-10-07 02:31:54

先自我介绍下：

男 35 岁 医美行业 未婚 现租房住。

来上海两年 手头现金不到 80w。目前月收入 5 万 明年可以达到 7 万。

工作天天和女性打交道 找老婆倒是不难。

最近房价暴涨 坐不住了 请楼主帮忙规划下 以后怎么办 如何买房？

谢谢!!!!!!

//

//

//

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

早点买房吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-07 09:36

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F260827033.jpg{EIMAGE}

鹏程蛇口网络讲座开始报名了，参加网络讲座不受地域限制，各个城市的网友都可以参加。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-07 12:50

因为短期供求失衡，很多城市发生抢房现象，开发商捂盘惜售，饥饿营销，天天涨价，二手房东不诚心卖，屡屡跳价。买房成了抢房，成了战斗，这本身就不正常。政府出台调控措施，让过热的市场冷却一下，让市场更加健康的发展，房价慢慢涨，或者横盘一下，有利于真正的刚需，有利于新进入城市刚刚工作的年轻人。年轻人安居乐业了，这个城市才更有活力，更有未来。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-07 15:28

@sllacoco 2016-10-07 14:41:34

楼主高手，请教一下，我现在在上海两套房子，一套二房在中环内，非学区房，一套在浦东中心，学区不错，但是是典型的老破小，大概40平米，在北京四环有一套四房，也不是学区房，三年前在花桥又投资了一套二房，已经在苏州新政前出手卖掉了，就是想整合现在的房产资源，这种情况想请教应该怎么进行房产配置，我们的孩子不打算在国内

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

上学，是不是不用考虑学区房？

这个需要做仔细规划的，不是三言两语能说清楚的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-07 18:33

@sllacoco 2016-10-07 14:41:34

楼主高手，请教一下，我现在在上海两套房子，一套二房在中环内，非学区房，一套在浦东中心，学区不错，但是是典型的老破小，大概40平米，在北京四环有一套四房，也不是学区房，三年前在花桥又投资了一套二房，已经在苏州新政前出手卖掉了，就是想整合现在的房产资源，这种情况想请教应该怎么进行房产配置，我们的孩子不打算在国内上学，是不是不用考虑学区房？

@u_103290020 2016-10-07 17:15:12

给楼主大赏!：-）

谢谢。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-08 09:45

@鹏程蛇口 2016-10-01 18:23:33

天涯房产交流QQ群 581517814

天涯房产交流QQ群-北京 552792455

天涯房产交流QQ群-上海 478629835

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

天涯房产交流QQ群-广州 518294131

天涯房产交流QQ群-深圳 451492308

鹏程蛇口微信：pengchengshekou

接受群友建议，我后来陆续建立了一些QQ群和微信群，这些群给大家提供一些交流的平台，让全国的网友能够探讨交流，互通信息。

@casava2008 2016-10-06 16:28:14

为啥没有杭州啊，杭州现在很火啊！

天涯房产杭州厦门福州QQ群 499256251

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-08 14:00

调控升级，深圳买房认房又认贷，估计会有越来越多的强二线以上城市执行认房又认贷的政策，恢复到2014年以前。这种情况下，如果你在三四线城市买房有了贷款记录，会直接影响到你以后的一线买房的，因为房贷是全国联网的，你有贷款记录了，在一线需要首付提高很多。原本一线房子总价就高，提高首付比例，意味着你的首付款不够了，买不了了。所以三四线买房要小心，使用房贷更要小心。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-08 16:47

@ty_ben944 2016-10-08 14:56:37

把一线强二线应该全部限购，本地刚需一套保留，利率

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

继续下调，保持，5-30 年不便，国家实业就有希望了

每家都是一套房，那新进入这个城市的人，怎么租房啊，本地人总不能把自己唯一的住房出租吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-09 07:16

@ty_115456294 2016-10-08 19:09:56

楼主 麻烦点评下福清的房子

福清这种六线小城，自住可以的。投资还是不要考虑。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-09 08:55

楼市调控的目的是抑制房价过快上涨，而不是让房价大跌下降。一线强二线供不应求的局面没有改变，经济快速增长的局面没有改变，人口向大城市集中的局面没有改变，货币发行的速度没有改变，你说调控升级了，房价要大跌了，那几张纸真没有那么大的威力。楼市自有它的发展规律，涨多了盘整一下甚至微跌都正常，调整是对大多数人有利的，可以有时间从容买入，有时间上车了。而盼望着大跌后捡漏，难，不切实际的幻想带来的最终是失望。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-09 10:09

@wlb561667184 2016-10-09 09:12:55

LZ 觉得桂林这种四线城市适合投资还是自住

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

桂林的房子只能自住，投资没有价值的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-09 10:10

@ty_search 2016-10-09 09:32:15

请问徐州新城区的房子值得投资吗

徐州只能自住，投资没有价值的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-09 10:11

国庆假期，多个城市出台楼市调控政策，面对出现的新情况，市场分歧很大，群主鹏程蛇口近日将举办专题网络讲座第二期，就新调控形势下楼市发展趋势和投资机会进行分析。

讲座内容：新调控形势下的房产投资机会和风险分析

报名方式：群友 VIVIEN 负责此次讲座报名。

VIVIEN 联系方式： QQ 号：3191132170. 微信号：vivienlh818。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-09 15:16

@大众人 2016 2016-10-09 14:10:24

楼主你好，现在苏州限购了，请问现在投资苏州还有机会吗？

观察一下走势吧，苏州涨很多了，需要盘整一下。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-09 18:20

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@俺娘说咧 2 2016-10-09 16:00:26

@鹏程蛇口

楼主能点评一下西安的房子吗？

是否值得投资？

谢谢

楼市投资之西安：西安十一朝古都，西北的绝对中心城市，历史上笑傲全国多年。只是随着经济重心的持续东移南移，属于西安的大时代慢慢过去了。纵然是西北首城，科教发达，因为经济发展一般，周围辐射区域人口有限，地理位置偏离沿海，人口流入有限，经济发展前景一般，反映到房价上是缺乏有力支撑，潜力有限。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-09 18:21

@寂寞心情 521 2016-10-09 16:20:27

杭州的房产还有没有必要买入呢。从去年 10 月到现在杭州的二手房价格波动不是很大。

楼市投资之杭州：杭州文化底蕴深厚，经济发达，集中了全省最好的教育、文化、医疗资源，吸引了全省购买力.杭州经济转型开始较早，如今阿里为代表的新经济潜力无限。杭州的问题是楼市供给量巨大，供大于求,房价徘徊 4 年，随着去库存完成，房价崛起重新迈入全国前四不仅是梦想，

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

更可能实现。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-09 23:45

天涯房产南京苏州合肥 QQ 群 264123458

天涯房产杭州厦门福州 QQ 群 499256251

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-10 00:02

天涯房产交流 QQ 总 2 群 581517814

天涯房产交流 QQ 群-北京 552792455

天涯房产交流 QQ 群-上海 478629835

天涯房产交流 QQ 群-广州 518294131

天涯房产交流 QQ 群-深圳 451492308

欢迎大家加入不同的群，探讨交流。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-10 12:11

@月明中天 2015 2016-10-10 11:45:14

请问江苏扬州是几线城市？由于靠近南京，楼市会不会火一把？投资性买房行不行？

扬州算四线，投资价值有限，自住可以。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-11 20:16

今晚 22 点到明晚 24 点,“分答”全场语音免费“偷听”,你用微信扫描下面图片我的分答二维码，关注鹏程蛇口的“分答”，就可以免费偷听了。我已经回答了 80 个问题，你现在开始“偷听”,可以省 80 元钱。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F261183215.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F261183233.jpg{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-12 08:46

过去 10 个小时，群主鹏程蛇口的分答被偷听超过 4800 次。免费偷听可以持续到今晚 24 点，还剩下最后 15 个小时。欢迎你也去偷听群主的分答。你用微信扫描下面图片中群主的分答二维码，关注鹏程蛇口的“分答”，就可以免费偷听了。群主已经回答了 82 个问题，你现在开始“偷听”,可以省 82 元钱。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F261210620.jpg{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-12 08:47

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F261210631.jpg{EIMAGE}

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F261210637.jpg{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-12 20:01

@贤文增广 2016-10-12 19:04:35

@鹏程蛇口 12 楼 2015-05-09 23:23:00

4 月以来，在“330”楼市新政助推下，北京、上海、

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

广州等一线城市楼市成交量环比、同比均出现大涨。随着自住购房需求集中释放，北京楼市一扫去年大多数时 间里的低迷局面。某网站副总裁表示，北京 4 月二手房成交量超过 1.71 万套，创下 25 个月以来的新高。同时，新房成交量环比增长近四成，同比增长五成。

————————————————————

楼主乃何方神圣？佩服的五体投.....

————————————————————

房产税短时间不可能征收的，不具备征收条件，等把土地卖完后，再谈房产税征收吧。所以现在投资买房，不用考虑房产税的影响。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-13 07:28

网络时代以前，我们基本上只受周边生活环境，受周边人的影响，和外边世界不同想法的人接触不方便。读书固然能够与贤人交流，但是实效性差。

后来有了网络，获取信息变得空前容易，随着信息量的爆炸式增长，也带来了问题，我们筛选信息需要时间，我们判定哪些信息有用更需要时间和判断力。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-13 07:29

分答的出现，让你花不多的钱就可以向行业大伽进行私人提问，花一元钱就可以收听到大伽的真见卓识，这个是以前时代从来没有过的。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

未来是服务业为主的社会，你的最大的财富是你的大脑，需要不断的学习和充实。头脑的更新和知识的共享越来越重要。

分答刚刚推出就很火热，恰恰说明其满足了新时代个人的需要，懂得利用分答，让分答来帮助你成长，这个会越来越有必要。

分答，值得你拥有。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-13 10:25

@nan6515644 2016-10-13 09:58:05

请问，北京周边的涿州，固安，张家口还有投资买房的必要么

这种地方的房子少买入，炒作氛围浓，买不好就会被套多年。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-13 18:24

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F261350707.jpg{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-13 18:25

群主鹏程蛇口在深圳已经举办了9期房产公益讲座。并在8月初到上海举办讲座，和群友共享上海和长三角的房产投资机会。成功预测了杭州房价的暴涨，发表了文章《杭州房价会暴涨吗》,《杭州-第五城，房价要暴涨》，指导几十名

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

网友到杭州买房收益，5个月本金收益2倍。

国庆假期，多个城市出台楼市调控政策，面对出现的新情况，市场分歧很大，群主鹏程蛇口近日将举办专题网络讲座第二期，就新调控形势下楼市发展趋势和投资机会进行分析。

讲座内容：新调控形势下的房产投资机会和风险分析

报名方式：群友VIVIEN负责此次讲座报名。

VIVIEN 联系方式： QQ号：3191132170. 微信号：vivienlh818。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-13 19:52

@白舟渔隐 2016-10-13 19:00:09

请问老师，长三角地区无锡，常州，扬州，哪个买房比较合适，不求暴涨大赚特赚。只求资金能跑赢通胀。

这三个城市都不是好的投资的地方，长三角买房，去杭州南京苏州吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-13 23:42

@我是泡泡 2016-10-13 22:01:54

每周都来看楼主的帖子。

在今年三月份有在帖子里咨询过楼主，并且在一周内果断的在杭州房价疯狂上涨跟限购前入手主城区一套，买的时候是2.6万，现在已经4.2w左右并且还在涨。真是非常佩

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

服楼主。

现在又想来叨扰楼主。

目前已经上海被限购（社保要再等2年）

杭州被限购（可以离婚再买）

苏州昆山等意向城市被限购（需要社保，这个比较不容易搞定）

因为我的社保交在上海，就是说凡是有社保要求的城市.....

还是买上海吧。

长三角的强二线都限购了，而其他城市都没有投资价值。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-14 08:46

很多偏远的别墅没有任何配套，根本无法居住，只能当鸟巢，有统计数字，即使是市区的别墅，涨幅是跑输大势的，别墅不是好的投资标的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-14 11:41

我按照不同城市建了12个微信房产投资讨论群，加入了，你就能和各投资大家共同探讨房地产。

扫描我的微信二维码，加为好友，发私信，告诉我，你想加入哪个群，我拉你进去。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F261394601.jpg{EIMAGE}

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-14 11:44

我的新浪微博，干货多多，可以关注，多去看看，你会发现不同的问题的视角和解决问题的办法。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-14 11:44

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F261394828.jpg{EIMAGE}

我的新浪微博，干货多多，可以关注，多去看看，你会发现不同的问题的视角和解决问题的办法。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-14 22:41

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F261443848.jpg{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-14 22:42

群主鹏程蛇口在深圳已经举办了9期房产公益讲座。并在8月初到上海举办讲座，和群友共享上海和长三角的房产投资机会。成功预测了杭州房价的暴涨，发表了文章《杭州房价会暴涨吗》,《杭州-第五城，房价要暴涨》，指导几十名网友到杭州买房收益，5个月本金收益2倍。

国庆假期，多个城市出台楼市调控政策，面对出现的新情况，市场分歧很大，群主鹏程蛇口近日将举办专题网络讲座第二期，就新调控形势下楼市发展趋势和投资机会进行分析。

讲座内容：新调控形势下的房产投资机会和风险分析

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

报名方式：群友 VIVIEN 负责此次讲座报名。

VIVIEN 联系方式： QQ 号：3191132170. 微信号：vivienlh818。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-15 16:06

今天是最后一天的报名优惠期了，明天开始，优惠价就没有了

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-15 16:10

@生活的叹息者 2016-10-14 18:35:44

楼主之前的观点一一验证，赞一个。 随着杭州房价飞涨，发现投资住宅已经难度不小。最近看到很多公寓的销量也在猛涨，请问楼主，杭州近地铁的酒店式公寓值得投资吗？

酒店式公寓不具备投资价值，还是买住宅好。可以到我的分答去问，我详细回答你。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-15 19:20

楼市投资之大连：作为东北最大的海港城市，大连有良好的山海资源，住大连、当大官、发大财是东北人梦想。大连看似旅游城市，实则重化工城市，最近 5 年小学生数量下降 20%，今年财政收入下降 18%，计生模范区加去产能化，经济断崖式下跌。整个东北经济沦陷和人口外流使住宅投资堪忧，房价很难上涨。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-16 20:42

楼市投资之合肥：合肥城市并不大，周边500公里内的上海、苏州、南京、武汉、济南、郑州都不比合肥小，皖南几个城市因为地理、人文等传统上更接近南京，合肥对他们的吸引力并不大。就是这样一个 并不出众的城市，房价也在飞涨。除了供给量小，供应偏紧外，与省政府的鼎力支持，做大合肥的决心是分不开的。政务新区的开发成功无疑是亮点。高标准的滨湖新区也吸引了超高人气。合肥做出了大市场，当地政府有智慧。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-17 08:32

廊坊孔雀城，给你一个五星级的坑。当年国际旅游岛的概念出来后，全国各地的人前仆后继的到海南抢房，海南房价瞬间翻翻甚至3倍，接下来呢，是持久的横盘和连绵的下跌，一个以投资为主，缺乏自住支撑的市场，房价犹如建在沙滩上的大楼，很难屹立的。今年京津冀一体化的背景下，廊坊满大街是卖房的广告和卖房的人群，几个月房价上涨2倍以上。接下来呢，会不会重走海南房价的轨迹，让我们拭目以待吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-18 19:03

@无锡文化宫 2016-10-14 19:45:28

楼主看我，坐标无锡，无锡今年房价涨的厉害，但是只是新房涨价，二手房涨的忽略不计。我去年买的新房刚卖掉，

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

赚了 1 倍。

现在家里一套自住市区 77 平的 2000 年房产有人来看，记得前几年看得人也有，因为户型没阳台多次被拒。。。这次房价上涨，外地投资客看中。

楼主，你看我乘着波机会卖一套，再加钱买套户型好点的靠谱吗

@罗纳尔多南京　2016-10-14 20:38:56

太湖新城不错，为什么无锡本地人都不喜欢区太湖新城？

@无锡文化宫 2016-10-18 09:30:18

太湖新城一个是没配套，无锡人口少，那边都是不自住的投资客，我想开家可的也会考虑运营成本。第二住惯南长和新区了，其他地方不考虑

无锡房子供给量大，外来人口不多。投资要慎重。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-18 21:14

@生活的叹息者 2016-10-14 18:35:44

楼主之前的观点一一验证，赞一个。 随着杭州房价飞涨，发现投资住宅已经难度不小。最近看到很多公寓的销量也在猛涨，请问楼主，杭州近地铁的酒店式公寓值得投资

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

吗？

能买住宅不买公寓，公寓的投资价值比住宅低很多。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-19 17:44

其实任何时候买房都是不容易的，以前的房价固然低，可是我们的收入也低，现在收入高了，房价高一些也是正常的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-19 22:42

@奥林匹克精神2008 2016-10-19 22:28:50

请问楼主，昆明值得投资吗？昆明呈贡新区号称鬼城，但是政府搬迁启动好几年，现在价格仍然不高，可以买吗？很想听听楼主高见。

昆明房子自住可以，投资价值有限。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-20 08:50

家庭的城市化：对于年轻人来说，工作机会最重要，哪里有好的工作机会，年轻人就会流向哪里，父母随着年龄的增大，会出于照顾孙辈，养老需要从原居住地迁移到孩子工作的城市，未来是家庭的城市化和再城市化。产业转型，服务业发展空间大，那些区域中心城市的就业机会增多，迎来大发展机会，所以区域中心城市的人口会快速增加，发展空间大。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-20 20:55

为啥你一定要买新房呢，二手房不可以吗？

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-21 09:24

香港面积1078平方公里,纽约789平方公里,伦敦1577平方公里，东京都2188平方公里。而国内的京沪广津都在6000平方公里以上。任何城市的辐射都是有极限的。国内的大城市，自己行政区域大，还有很多没有建设的地方，谈辐射到其他地方，需要点时间的。东京都市圈面积只有13000平方公里，不如北京的行政面积大。环一线房价暴涨，除了个别地方因能做一线的睡城，可以和一线有机的联系在一起外，其他大多数是炒作，目前房价在高位，靠投资支撑，自住的需求少，环一线投资需谨慎，风险大。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-22 07:48

买房，地段最重要，无论是回龙观，西二旗还是万柳其实都是1到2平方公里的地方，西城宣武合并后的新西城区面积不过50平方公里，新东城区面积才41平方公里，而燕郊镇的面积是105平方公里，固安的面积是697平方公里。在北京买房，你会去挑地段。去燕郊、固安买房，面积更大，更要看位置了，位置千差万别，需要仔细挑选的。可大多数人只是一句固安买的，或者燕郊买的，具体位置连自己都不清楚，上百万就花出去了，那么大地方都可以盖房的，供给量多大啊。这样的投资，还是需要谨慎。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-25 16:36

@ty_花火249 2016-10-25 14:08:24

老师您好，您对环北京经济圈里的涿州怎么看，现在房价在1.2到1.7万之间，去年房价在0.7到1万之间，您觉得明年是涨还是跌呢，现在出手合适吗？

类似还北京的河北县城，涿州这样的，真的在北京工作，涿州居住是不现实的，通勤时间太长。而且这类地方的二手房很难卖出，投资风险很大、。

如果投资，现在这么高的价格，远离，

如果自住，可以等等，价格回调后再买入。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-25 19:51

@ty_花火249 2016-10-25 16:42:59

@ty_花火249 2016-10-25 14:08:24

老师您好，您对环北京经济圈里的涿州怎么看，现在房价在1.2到1.7万之间，去年房价在0.7到1万之间，您觉得明年是涨还是跌呢，现在出手合适吗？

@鹏程蛇口 14619楼 2016-10-25 16:36:00

类似还北京的河北县城，涿州这样的，真的在北京工作，涿州居住是不现实的，通勤时间太长。而且这类地方的二手房很难卖出，投资风险很大、.....

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。

既然是北京工作，北京缴纳社保啊，砸锅卖铁也要在北京买啊。

县城的工作岗位有限，你看看周边的家长，没有谁希望自己孩子在县城工作，小孩都不在县城工作，以后的房子卖给谁啊 。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-25 22:55

@鹏程蛇口 2016-10-25 19:51:06

@ty_花火 249 2016-10-25 16:42:59 @ty_花火 249 2016-10-25 14:08:24 老师您好，您对环北京经济圈里的涿州怎么看，现在房价在 1.2 到 1.7...

@等待奇迹 2015 2016-10-25 22:09:54

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？

远离沈阳，沈阳的下跌才刚刚开始，以后会继续跌跌跌。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-26 12:13

@woaiwojiadyy 2016-10-25 23:42:03

楼主对于北京的暂时没有房本的回迁房怎么看？目前可以出手吗？ 有房本的实在买不起了。目前北京工

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作，刚需

这种房子有风险，你付钱了，万一卖家返回了，不卖了，你怎么办？

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-26 12:13

@tjuManUtd 2016-10-26 00:03:13

楼主您觉得天津目前形势如何

天津房价今年上涨很多，该盘整一下吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-26 12:14

@zhangxufeidong 2016-10-26 02:00:47

楼主，本人老家哈尔滨的，到北京读大学期间就购买一套住房（07 年），现在自住。此外在哈尔滨有 N 套房，住宅商铺都有。我也意识到东北经济环境太差，房价未来必然会跌，就算不跌，也是变相贬值。所以现在考虑把哈尔滨的资产变卖，进行优化配置。有这样几种选择，希望您给提个意见吧。第一个，买三环以内的商住两用房，地点较好，靠近地铁，容易出租的。第二个，在香河买入一套比较不错的住宅，以后可以给父母用，当然这个不是.....

哈尔滨的房子早点卖出吧。可以加我的微信，去分答问。

我的微信是鹏程蛇口的全拼音。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-26 23:15

@柠檬语香 2016-10-26 19:08:23

老师，请问青岛适合居住投资吗？

青岛的房价不便宜，自住没有问题，投资可以观察一下后期的走势，未来的空间并不大。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-27 17:36

@ty_S256 2016-10-27 17:21:56

楼主，您对唐山的房子怎么看？有投资价值吗？

唐山是重化工时代的明星，随着工业化完成，属于唐山的大时代过去了，唐山的房子上涨空间不大。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-28 17:45

@ty_114918196 2016-10-28 11:05:52

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。工作变动了就一直出租在，是否能卖掉北京在天津（工作）和武汉（老家）各换一套阿？二套房政策首付一直不够，天津这波涨得太凶了。谢谢

一直留着吧，什么时间有钱了，再买天津或者武汉吧。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-28 17:49

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@yangfantj 2016-10-28 10:59:45

鹏程老师您好，2011 年及 13 年错过了在深圳买房的两次机会感觉整个人生都不好了，后来 13 年匆忙之下在四川绵阳买了一套自住房有了贷款记录，14 年 15 年怀孕生子，眼睁睁着看着深圳的房价涨上天了，当时计划全家回绵阳，后来经历了父母过来帮带小孩和父母相处等一系列问题（我是独生子女）发现老家我是再也回不去了。并且自己是深深的喜欢深圳这个城市，总有一种感觉在这里离世界好近。和另一半商量了一下还是要尽最大的努力在这个.....

买老家绵阳的房子，买深圳农民房都是错误的决定，绵阳的房子早点卖出吧。早点买深圳。

可以加我的微信，鹏程蛇口的全拼。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-28 17:50

@ty_虫虫向前冲 2016-10-28 17:40:57

上海杨浦区，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，算算只能买总价 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均价都是七万一平。我那带学位的小房子

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

已是八万多一平。

今天中介说这个月开始房东那边的议价空间能大一点了。

楼主.....

孩子读书是大事，买学区房是需要的，上海的房子很难回调，早点买入好。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-29 07:54

@铁矿焦炭 2016-10-28 23:19:30

鹏程兄，你好，请问在杭州核心区小三房，需要买车位吗，40来万一个，小区车位是1:1杭州停车比较紧张的，如果从投资角度出发，有没有车位，影响房子的脱手吗？有没有必要入手一个车位 ？

这些问题要具体分析的，可以加我的微信pengchengshekou,微信交流方便些。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-29 09:12

@西域特使 2016-10-28 22:49:09

鹏程老师您好！由于没看清形式，我在9月30日最高价位的时候在天津滨海新区政府旁买了一套二手房，用全款买的（借了几十万），属于投资性质的，10月8号网签的，之后各地一直就是调控政策，房价虽然没怎么跌价，但是成

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

交量很低。您觉得天津滨海新区的房价会涨吗？

天津买房，市内六区投资价值更大。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-29 20:54

@幸福千年万年长 2016-10-29 09:52:28

老师，郑州的房子现在还能买吗？

郑州买房要仔细挑选了。今年上涨的有些多。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-31 07:01

@心地善良的怪阿姨 2016-10-30 21:26:32

老师济南的房子今年买合适，还是等等，有一套自住，想再买一套老破学区房或者新楼盘以后老人住

最近成交量清淡，还是等一下观察观察好。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-31 07:02

@barbarbajin 2016-10-30 17:52:31

一直追楼主的帖子，请问天津自贸区（东疆港）的房子有没有投资价值？那儿现在配套确实不太好，但毕竟是自贸区，盼回复，谢谢。

天津买房，还是市内六区的投资价值大一些。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-10-31 07:02

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@野苜蓿草 2016-10-31 01:23:04

楼主您好！

请问一下，现在手里有1百万左右，可以再贷款50万，想买套房子投资。现在居住在广州，但已经没有购买广州城区的资格了。所以购买在距离广州比较近的哪里比较好呢？升值空间比较大、能够容易出租的？具体哪里比较好呢？属于中长期投资，可以持有5、6年再出手的。

增城吗？增城的碧桂园公司的？

还是市区好，增城的房子投资价值不大，如果没有购房资格了，可以等一等，看机会。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-01 00:12

@宅男小龙 2016-10-31 15:32:00

看了楼主帖子快一年了，学到不少，也在年初成功在北京置业。有个问题还需请教。由于资金和资格问题。北京住宅已经买不了了。现在再要投资是亦庄的商住好还是环京的住宅好呢？

如果最近1年买，买亦庄商住。

这个问题和典型，可以具体分析的，建议去我的分答问一下。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-01 10:58

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@u_112076649 2016-10-31 23:19:41

楼主您好！

坐标上海，现金有250万，还能借个40万。上海有套106平自住，中环内，当年挂婆婆名下，不满意是六样。还有个38平出租，月租3000，我妈名下。我俩名下无房，算首套刚需。

请问现在适买房吗？若买的话。

一是贷款多点，改善自住，将106出租，但可能会中环外，远点。

二是按能力买套投资的！

请问能有什么建议吗？谢谢！

名下无房，首套一定要买你能买的起的最好最贵的房子，尽量多贷款。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-01 22:40

@银铁脉冲 2016-11-01 21:36:40

请问楼主，买了上海松江工业园区的厂房改住宅。肠子都悔青了。请问有什么挽救措施?

早点卖出，买入住宅。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-02 09:01

@美的追求社会进步 2016-11-01 22:45:57

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

商铺和住宅 投资那种好呢

一定是住宅投资价值大。

最近几年各城市商铺的供给量有点大，新建各种综合体的大量商铺，各种批发市场的内铺。各小区的底商层出不穷，而电商的发展使得商业对于商铺的依赖降低，无限的供给遇到有限的需求，许多商铺的价值大打折扣，买入了，租不出，卖不掉，只能还贷款空置。以前是好商铺一铺养三代，现在是差商铺三代养一铺。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-02 16:10

@bailing52 2016-11-02 15:41:04

楼主您好！坐标上海浦东内环，09 年购入一套 90 年的两室一厅，64 个平方，现在大概价值 380 万，想卖掉换一套 600 万左右的大两室两厅或者三室一厅。十一后，房产看似冷清，请问现在是置换的好时机吗？谢谢！

换房，冷清的时候才是机会，尽快的卖出，然后买入。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-03 08:55

一个城市的经济发展决定房价上涨空间，政策只会影响短期走势，短期被压制了，未来会出现报复性上涨。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-03 08:56

现在是服务业为主的社会了，财富会越来越多的集中到

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

少数城市，你的财富积累，工资占的比重越来越少，而主要来源于资产收入。要有好的资产收入，需要不断的学习，不断的充实大脑。未来参加各种培训和讲座，不断更新自己的思维方式是常态，那些不舍得花钱花精力去学习的人，观念注定陈旧，注定在财富积累上会落后。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-03 17:37

@litianyacn 2016-11-03 13:11:22

楼主好人啊，请教一下楼主现在在天津河北区边上或环城四区买二手房还合适吗？感觉好像天津二手房行情大部分已经涨完了啊，该不该观望个半年一年啊

现在观望吧，看看下一步的走势。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-03 17:39

@ty_114918196 2016-10-28 11:05:52

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。工作变动了就一直出租在，是否能卖掉北京在天津（工作）和武汉（老家）各换一套阿？二套房政策首付一直不够，天津这波涨得太凶了。谢谢

@鹏程蛇口 2016-10-28 17:45:31

一直留着吧，什么时间有钱了，再买天津或者武汉吧。

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。

@林也晴笑笑 2016-11-03 14:55:37

楼主，因为和父母一起住，所以要买大一点的房子，天津市里是买不起了，西青和津南选一个的话您觉得哪里好一点？

如果资金有限，可以选择靠近西青或者津南的南开、河西的房子，市内六区的中考是一体的，有利于孩子读好 的高中，新房买不起，可以买二手，找性价比高的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-03 19:09

@走过山岗的人 2016-11-03 08:58:32

楼主好 山东可以投资的 是那几个城市 谢谢

济南，青岛

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-04 13:50

@可儿8599 2016-11-03 22:18:25

楼主 合肥的房子现在可以出手买了吗？

合肥的房价今年暴涨，有些高了，该盘整一下了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-04 18:05

@静亭山_010 2016-11-04 15:12:50

@鹏程蛇口 14774楼 2016-11-03 08:55:00

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

一个城市的经济发展决定房价上涨空间，政策只会影响短期走势，短期被压制了，未来会出现报复性上涨。

————————————————————

老师，有北京购房资格，已经有一个小户型，现在可以再买（二套），资金有限，现在能买入吗？还是明年春夏？看好国贸周围小户型。请老师指点!!!

等等观察一下，看看明年初怎么样

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-04 18:06

@来自北方的菜鸟 2016-11-04 15:21:09

楼主，南京是在你说的打死都不卖的行列里吗？以后空间如何啊？

南京的房价发展空间非常大，可以长期持有。

今年上涨太多了，估计会横盘不短的时间。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-05 12:45

那些热衷于讨论房产税，热衷于讨论房产税如何降房价，如何带来风险的，大多是没有买房或者只有一套自住的。先攒钱，多买几套，再考虑房产税的风险不迟。制定法律，实施法律的人绝不是靠租房度日或者流落街头的人。考虑多了徒增烦恼，就像你要先成为亿万富豪，再考虑亿万富豪的烦恼一样。不是亿万富豪，富豪的烦恼与你无关。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-06 18:03

@股友你在哪儿 2016-11-06 04:22:26

楼主说的很到位，以前有钱可以买房任性不买，去炒股、创业，不好好工作，荒废了最好的年华，导致没有能力买市中心房子，去年在上海郊区买了一套期房，虽然也翻倍涨，现在每年还得租房，租房地方小孩离学校远，又去 20 万买了车，结果地铁、公交也能解决问题，车子停单位里好长时间没开。现在看到楼主建议杭州、武汉可买，想买没钱，不买车还真想去杭州买江干区买房，150 万左右可租 4000 元。感叹身边缺少引路人一个原因，另一个.....

_____感兴趣的朋友加v信1101284955_____

投资买房，是一辈子的事情，需要不断学习的。我的微信是 pengchengsh,我们有不同城市是房产投资微信群，可以加微信好友进群。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-06 18:05

@白云朵朵游蓝天 2015-05-11 12:11:11

楼主好人，没有自住房的人赶紧买吧，别再等了。另外请教个问题，本人北漂非京籍，因为孩子上学有逃离北京的想法(因为看不到落户的希望),在天津和南京之间纠结，倾向南京，理由是文化氛围和空气质量。最近也在查南京的发展规划，对南京城南，南站区域留意，不知道不知楼主对南京的房地产了解么，那个区域比较有潜力，有南京的朋友也

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

请给点参考，先行感谢！

@wyy201012273 2016-11-06 16:22:26

中国有句话叫，中国高考看江苏，江苏高看看南通。主要是南通的学生很刻苦。但是南京高考考生是最痛苦几个省之一。

古代的状元大多出自长江下游沿岸。江苏人杰地灵，高考不容易。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-07 08:28

@可儿 8599 2016-11-07 01:52:09

楼主，一直复习帖子到现在，您还是多给讲讲合肥的房价吧，错过了合肥买房的机会，当初首套房我执意要买回蚌埠，导致现在在合肥买非常吃力，心里也非常后悔和自责。楼主，合肥大约什么时候能买呢……

蚌埠这种城市的房子只能自住，如果不自住，果断卖出。

合肥房价今年上涨非常快，该盘整一下了，估计会盘整2年吧，具体看成交量。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-07 08:30

@远方的一朵云 2011 2016-11-06 22:57:50

坐标郑州。后悔看得太晚了，这波涨势已经过去了，现

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

在再买有点追涨的感觉了。主要原因是对市场不敏感。想请楼主提供一些分析楼市走向的方法，有什么好的网站或者数据平台可以关注的，谢谢！

可以多关注一下新浪微博各房产大 v，上面有最新的房产信息，也有对房市的分析。

也可以加我的微信 pengchengsh，我们有 12 个不同城市的微信讨论群。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-08 00:21

@远方的一朵云 2011 2016-11-06 22:57:50

坐标郑州。后悔看得太晚了，这波涨势已经过去了，现在再买有点追涨的感觉了。主要原因是对市场不敏感。想请楼主提供一些分析楼市走向的方法，有什么好的网站或者数据平台可以关注的，谢谢！

@鹏程蛇口 2016-11-07 08:30:47

可以多关注一下新浪微博各房产大 v，上面有最新的房产信息，也有对房市的分析。

也可以加我的微信 pengchengsh，我们有 12 个不同城市的微信讨论群。

@ty_海棠 409 2016-11-07 14:47:08

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主看过来 坐标广州 校园招聘到广州，工作地点南沙区。 现家里能拿出60万， 女生，没男朋友，工作稳定，收入万元左右。 我应该将房子买在那里？ 南沙新房还是天河二手房？

建议买天河二手房，南沙 的配套太差，不适合以后生活。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-08 00:21

@paulanern 2016-11-07 15:31:23

请问，福建漳州的房子现在能买么。有投资价值么，漳州离厦门就几十公里，最近几个月也涨了一些。。。

漳州的房适合自住，投资没有价值。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-08 11:35

@肥仔斯基 2016-11-08 10:22:01

@鹏程蛇口 ：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 】

谢谢打赏。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-08 15:19

@肥仔斯基 2016-11-08 10:24:05

@鹏程蛇口

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

今天才看到帖子，楼主神人，不知道帮了多少人。

已打赏，还需要劳烦楼主帮忙做个判断，感激不尽：

坐标帝都，夫妻二人，打算买房。

婚前的房子小，一直租着（我老婆都没见过自己家房子什么样），现在出手能做 200 多万首付。情况这样：一是按目前的房价，400 出头的预算仍然买不到合心意的房；二是确定了帝都房价长期看涨，打算从手里有 40 平变成手里有 60-80 平，回头条件好些出手做首付，换第三套.....

选择 2 吧，东五环位置不错了，买房，买你买得起的最大最好的房子，房价还要上涨的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-08 15:20

@白菜小胖子 2016-11-08 13:53:37

楼主你好，再上一轮上涨中，重庆的房价几乎没动，未来重庆的房价有上升的空间吗？我有两套房，卖掉一套这个决定对不对呢？这套房买来以后，价格几乎没动，害怕持有久了，变旧，更难卖。

重庆的房子供给量太多，只能自住，没有投资价值。

卖出一套，可以选择其他城市投资。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-08 15:21

@漂流一族 2015 2016-11-08 12:47:12

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

请问昆山房子能买吗？

昆山太大了，只有有资格做睡城的房子有投资价值。

考虑到这波上涨的太多了，还是等等，调整一下再买入好。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-09 11:18

@天天吃白菜 2012 2016-11-08 20:26:48

谁能告诉我为什么看到后面的帖子都那么短一页只有两三行字呢？

有的页被那些家伙发了大量的股票广告信息，被举报后，删除了，所以才会出现一页只有几行字的情况。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-09 20:27

@月儿 2012123 2016-11-08 22:07:00

老师好

您看唐山的房价

这几天被北京炒房团的人拉高了很多了

看好的楼盘，一周就长 2 千

唐山这种重工业城市，去产能，人口和财富都会流出，不建议买。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-09 20:29

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@星空苍穹 2016 2016-11-08 22:52:52

鹏程大哥你好！今天才看到你的帖子，简直就是醍醐灌顶啊！

本来去年底就打算在成都买套学区房的，奈何当时首付不够，就一直迟迟没有下手，眼睁睁看着这轮成都房价大涨。今天仔细看了你的观点，还是决定咬牙也要在成都买套房，。现在纠结的是：1.是买成都老城区的二手房？还是买天府新区的新房？自己把握不好未来老城和新城谁更有人气和发展潜力，既怕新区人气不够，又怕将来老城被新城抽空。2.买套一，还是套二，或者套三.....

_____

我们有很多城市的微信群，加我微信 pengchengsh,拉你到微信成都群探讨。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-10 08:33

@ty_灰太狼 619 2016-11-09 23:46:38

老师，看这里，能谈谈中山的房子吗？今年工作调动刚来，因珠港澳，深中通道，房价翻翻了，以前都四五千的，现在如果买房房租和月供差不多，现在行情还适合买么？后续工作变动，卖房子好卖吗？

_____

中山是市直接辖镇，市区不大而各镇强大，市区对于各镇的吸引力小，所以中山房价长期以来不高而且均衡。中山

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

这种制造业城市，本地人不缺房，外地人不买房，房子的需求比较小，所以价格长期保持在低位。今年房市火爆，加上深中通道的炒作，价格低，中山房价暴涨。

深圳工作，中山居住很难实现，中山的房子未来缺乏接盘侠，炒作的成分太大，未来房价会长时间盘整，很难上涨。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-11 18:17

@三只喵的妈 2016-11-11 16:49:09

@鹏程蛇口 鹏程老师您好 ！您的这个帖子回复几乎都看过了 ，觉得您分析的非常好！想咨询您一下 ：本人非户籍单身，目前限购只能买上海的商住两用，虽说是女的也想有个自己的窝踏实，但由于资金有限，商住只能买远郊总价 100 万以内地商住，考虑买二手的。请问目前的情况，刚需是现在购入远郊好？还是再等等花桥松限购后买地铁附近的二手小户型呢？如果是购买二手商住，您有什么建议需要注意哪些方面吗？希望您能指点一二！.....

现在可以等等，观察一下再买.

商住购买，主要是出租，需要买小面积，低总价，地铁口，好出租的.

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-11 18:19

@67885713 2016-09-11 21:36:44

鹏程老师您好，目前有个关于房子的问题很纠结，请老

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

师指点迷津：

2013 年在长沙投资了一套地铁房，总价 80 万，首付 30 万，月供 3000，目前简装出租，租金 3000，刚好可以覆盖贷款。

因为长沙房价一直涨不起来，目前在武汉 CBD 范海地铁站附近看上一套两房 97 平 150 万。

很纠结是卖了长沙的房然后在武汉买，还是不卖了直接收租？

请老师一定要回复，叩谢！

@鹏程蛇口　　2016-09-11 21:54:01

一定，呵呵，为什么要一定，蛮霸了

@迷失的兴　　2016-09-11 23:47:40

长沙没啥投资价值吧

@鹏程蛇口　　2016-09-11 23:55:07

长沙是投资的大坑。

@静谧星光 2016-11-11 16:25:27

@鹏程蛇口　　老说长沙投资是个坑，非常武断。长沙从 2015 年控地了，以前是大坑，现在库存 4 个月，现在都

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

没有新房买了。以前卖地15000亩，去年今年卖地6000亩，鹏程蛇口你最近有没有了解长沙房地产市场变化，对长沙还在以前两年思维思考，偏激了。

咱别逗好吗，库存4个月，那是买不到房子的，房子会每天一个价的？京沪房价暴涨，库存都在7个月以上．看看南京库存4个月是什么情况？

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-11 18:20

@八零不一 2016-11-10 16:14:44

老师好，请问天津想置换是否可行，想换大一点的房子，以后方便父母过来一起住，父母年龄大了。这次想把杠杆加上。天津的的贷款利率一直没变，二套按揭还是1.1倍。

可以稍微等等看看，观察一下再买．田径队房子未来肯定还会上涨，买入大面积的是对的，短期可以有波动盘整．

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-11 23:16

国家１９９８年进行住房制度改革，建设商品房,少建福利房.

长沙直到2005年还在大规模建设各种类型的集资房,很多人手中低价拿到不少房,缺乏购买意愿.

2007年后,长沙大规模供给土地,新房严重供过于求,开发商都被套牢了,买房者更是赚不到钱.

加ｖ信1101284955，获取更多优质资源推荐

房价说到底 是供求关系决定的,海量供给的后只能价格走低.觉得价格低,可以去捡便宜,大量买入吧,冷暖自知吧.

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-12 11:47

@鹏程蛇口 2016-11-11 23:16:39

国家1 9 9 8年进行住房制度改革，建设商品房,少建福利房.

长沙直到2005年还在大规模建设各种类型的集资房,很多人手中低价拿到不少房,缺乏购买意愿.

2007年后,长沙大规模供给土地,新房严重供过于求,开发商都被套牢了,买房者更是赚不到钱.

房价说到底 是供求关系决定的,海量供给的后只能价格走低.觉得价格低,可以去捡便宜,大量买入吧,冷暖自知吧.

@静谧星光 2016-11-12 00:18:46

当然没有一线好，不过大坑这个词你用到投资房投到农村和四线城市可以。长沙房价是涨幅不大甚至16年前都5年没涨，以后要涨也需要控地配合二手房大量成交拉动，可是我们现在也没法到一线买，因为没资格。长沙前几年是坑，以后是不是坑确实还是要看供地。全国这么多大中城市，都在展开人口争夺战，并不是每个城市都能脱颖而出，不少以

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

前还曾经辉煌过，比如沈阳、西安（当然这些肯定不是好投资标的），但是你就不能说得委婉点？.....

对于你来说，五年不涨，可以接受，但是对于投资客来说，五年不涨那就是巨大 亏损。是不能容忍的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-12 11:55

长沙作为中部省城，吸引了大量本身的购买力，到长沙工作，自住当然可以买，投资还是仔细思考一下才好

长沙和合肥，无论是城市规模，还是经济发展，条件都是类似的，可是房价表现天壤之别，一个根本原因就在于供求关系。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-12 18:29

@favourtree 2015-06-13 21:36:50

多谢 LZ 指点。不过通州的房价不便宜了啊，北京的远郊都比武汉贵了差不多一倍。其实我蛮希望 LZ 说固安最有前景的，因为固安的价格最屌丝呵呵。

@鹏程蛇口 2185 楼 2015-06-14 01:01

固安房价没有空间。

@u_102545745 2015-06-14 10:12:33

但，董藩教授看好固安。

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。

@鹏程蛇口　2190 楼 2015-06-14 10:47

京津冀的经济一直没有融合，才提一体化，这方面长三角做的好。未来的京津冀可能就是今天的长三角。

江苏的昆山类似固安的位置，现在也通地铁了，你看昆山的房价，涨了吗？

明天的固安可能就是今天的昆山，产业会有所发展，但是房价不会上涨多少。

这种平原城市，房子的供给几乎是无限的，而本地人不缺房，在当地打工的人基本上没有多少购房打算。最可能的是卖给北京工作的人，当睡城，距离是问题啊，这么远的距.....

@u_102545745　2015-06-14 11:03:54

谢谢楼主这么详细的回复！辛苦了！

董藩先生刚刚推出的一篇文章《楼市财富黑马---固安县将跑赢大部分二线城市》，楼主读过没有？读过后，也感觉很有道理的。

@天气很晴朗的 2016-11-12 16:53:27

昆山今年大涨

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

买房追求的是确定性，杭州、天津之类的二线城市确定性那么强，为啥不去杭州、天津买，一定要盯着固安呢？

市场火爆的时候，房价上涨当然好，市场冷清的时候，房价不大跌，你要能卖出去才更能说明问题

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-12 23:34

@咖啡小屋2012 2016-11-12 19:10:45

廊坊香河县现在房价2万了，有没有投资价值？

价格有点高了，小心点好。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-13 17:55

@ty_Fighting391 2016-11-13 00:32:17

楼主写的真好，偶然间碰到，一口气看到现在。其实不管什么时候都不晚，果断要迅速处理掉关外的房子去市区买，买完再来汇报。

不过有点，没资格或者实在钱不够买深圳的，是否也是可以考虑东莞和长沙之类的城市呢。

房地产 的黄金十年过去了，现在不断分化了，能赚钱的城市没有几个，所以买房投资要不断学习，仔细挑选。

长沙和惠州都不是好的投资地方。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-13 18:57

大家可以看看我的新浪微博 鹏程蛇口，里面内容不错，

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

干货多多。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-14 07:31

@vhjvdddcc 2016-11-14 00:20:49

楼主您觉得投资北京公寓好还是南京的纯住宅好

如果可以贷款，买南京纯住宅。

如果不能贷款了，投资北京公寓。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-14 17:32

@ghostbread 2016-11-14 15:51:51

鹏程老师您好！跟您的帖子一路看来，学习到很多。

2015 年看房而未入手，至今仍很遗憾。目前坐标东莞，因孩子上学和家人的便捷，计划年前在东莞市区地铁口附近买套二手房，总价大概 150 万左右，首付 40 万，目前是否适合出手。期待您的回覆，谢谢！

目前市场在调整，建议多观察，等等再入手。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-14 17:33

@苍翠丝 2016-11-14 09:16:45

楼主，天津房价这两年还会降么，这两天刚又出了两个地王

未来一年估计会盘整，可以多观察。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-15 18:57

@ty_晚风 433 2016-11-14 18:05:41

楼主，你是不是回错贴子了，我是今天才注册的号真心来请教的，我有点看不懂你说的。

这几天，做股票的骗子总在帖子里面捣乱，信息有些乱。可以加我的微信 pengchengsh,微信交流方便。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-15 23:00

临深房价高涨不是这些地方的财富多，而是深圳购买力外溢的结果，深圳房价暴涨，大家怕手中货币贬值，那些没有资格在深购买或者买不起深圳房价的人就会到深圳周边去买，所谓直辖、深圳工作莞惠居住都是理由了。深圳地域狭小，居住的需求外溢正常，但只有那些临近深圳，在快速交通线上有资格做深圳睡城的房子才有价值，大亚湾等需要花费很多时间才能到深圳工作地的房子价格上涨更多的是炒作，大水来了，房价暴涨，大水走了呢？

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-16 15:23

脑残的发股票广告的骗子，你这样发帖有用吗，刚刚发出就被删除了，

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-16 15:24

想股票赚钱，你去写个好帖子，才能吸粉。这样发粘贴信息，会认为是骗子了，怎么可能吸到粉。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-16 16:00

声明一下：本人不炒股，也不推荐股票，那些流行 QQ 号炒股的，都是骗子，请大家小心。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-17 23:17

@ty_涓子 199 2016-11-17 22:26:35

请问楼主 现在武汉武昌区的房子适合入手吗 还是坐等明年再看

观望一下吧，调控升级了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-18 07:16

@lazyjosh 2016-11-17 20:13:02

想问一下楼主，深圳附近的惠州未来的成长空间有多大？ 房价有没有追到深圳的可能性？

惠州的房价只会和深圳越拉越大，怎么可能追上。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-18 08:08

好好的帖子，被股票骗子刷屏了，欢迎大家共同举报骗子的刷屏行为。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-18 17:07

@樱木遇上运气 2016-11-18 09:42:56

@鹏程蛇口 请问自住的话，在青岛买市里的老破小（120 万左右）还是买青岛高新区（价格在 9000 左右）的新

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

房，新房这个月底就开盘了，现在形势不明朗，求楼主指点!!!!!!!

还是等等多观察一下，现在市场处于盘整。如果买老破小，最好是地铁口，好学区。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-18 17:08

@木小哀 2016-11-18 10:24:56

请问楼主对昨天成都颁布的限购新政怎么看--是不是到明年底大会开始前，都是锁盘锁价，给刚需最后一次上车的机会？

成都房价今年上涨不少，未来一年估计会以盘整为主。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-19 23:11

@zlz0723 2016-11-19 09:33:41

鹏程老师你好，我有上海五年的纳税记录，应该可以买房，但是资金有限，只能在金山等偏远区域买。老师说成都以后的楼市一直看好，今年也涨幅不少，那么，我是买金山的房还是买成都的房呢？请老师帮忙解答，谢谢

一定的买上海，上海的投资价值比成都大的多。资金少，上海可以买二手啊。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-19 23:35

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@家鑫电器 2016-11-19 22:13:21

请问楼主对于重庆来说这两年是投资机会吗

重庆的房价虽然低，可是供给量太大，很难上涨

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-20 13:07

@同一首歌 1 2016-11-20 03:38:52

真是遗憾现在才看到楼主的帖子，看后大开眼界，再问一下，天津房价今年都翻一番了，现在还可以买吗？

我是想买二手房。

天津房价长远看，还有很大的发展空间。

现在短期上涨太多，可以观察一下。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-20 16:30

我的微信 pengchengsh,可以加好友。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-21 23:47

@秃驴你从了贫道吧 2016-11-21 10:40:42

请教楼主，因为我们这的地铁还在修，没有开通，不知道距离多近算地铁房？导航看了下小区门口到地铁路口 500 米算地铁房吗？楼主能帮忙普及下这方面的知识吗？

步行 10 分钟到地铁口就是地铁房。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-21 23:48

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@zlz0723 2016-11-20 11:39:08

对了老师，现在限购，是不是房价会盘整时间，什么时候是进场上海买房的时机？

上海房子，明年就可以进。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-21 23:49

@supermary2016ABC 2016-11-21 10:31:02

老师您好，我迫切的想请问你一个情况，我是80刚需自住，请问南通这个三线城市，我在开发区能否买房，我们的南通市区目前房价在1万5左右，我们开发区2015年最低时候新的商品房只要5500，现在经过一年的迅速提升 现在商品房都在8000左右,请问我考虑自居,这个点 能买吗？周围安置房在6000左右，非常感谢您！

最近受到上海人的辐射，周边投资客都来购买，房价居高不下中。

还有听说最近美元要加息

急求回复！ 跪谢

今年上涨太多了，可以等等，观察一下。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-21 23:50

@鹏程蛇口 2016-11-20 16:30:23

我的微信 pengchengsh,可以加好友。

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。

@同一首歌 l 2016-11-20 22:50:30

好，我加你

微信交流方便些。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-23 08:32

@隐身新郎 2016-11-22 23:55:15

请问楼主，今年石家庄和天津的房价，都涨了一倍多，现在还能买吗？小产权房能不能买呢？

石家庄的房子不能买了，价格太高了，应该盘整了。

天津的房价今年也涨了很多，估计会盘整一下，天津的城市发展空间大，，未来还会上涨。

小产权房更适合在限购的一线买。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-23 15:56

@tjuManUtd 2016-10-26 00:03:13

楼主您觉得天津目前形势如何

@鹏程蛇口 2016-10-26 12:13:39

天津房价今年上涨很多，该盘整一下吧。

@麻辣鸡胗饭 2016-11-19 23:27:00

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

您觉得天津市内六区明年3、4月份能买吗，会不会买到最高点

@麻辣鸡胗饭 2016-11-23 12:25:30

求回复，嘿嘿

先观察一下，成交量如果往下走，价格就会往下走。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-23 18:46

我有按照城市不同建立的15个房产投资微信群，加我的微信pengchengsh，私信给我你想加哪个群，我拉你进去。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-24 23:31

@鹏程蛇口 2016-11-23 18:46:16

我有按照城市不同建立的15个房产投资微信群，加我的微信pengchengsh，私信给我你想加哪个群，我拉你进去。

@hblongman 2016-11-24 17:36:19

鹏哥，西安房价现在挺低，朋友主张要去西安投资。您认为西安有投资价值吗？这波涨价西安涨的较少。

西安没有投资价值，产业不具备竞争力，人口流入也少，供给量却大

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-25 13:50

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@JSRFSQ 2016-11-25 12:52:10

楼主，我想问你　温州现在能买吗

温州投资不要买了。还是杭州好一些。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-25 20:14

鹏程网络讲座第三期是公益讲座,内容超赞,只需要 168 元，扫描下图微信二维码，可以报名参加。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F264649450.jpg{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-26 17:05

@潇阳 2016 2016-11-26 09:50:41

关注您的帖子好久了，微博上也关注了您的微博，我是青岛的，创业不到 3 年，目前年收入 30-40 万，青岛有房一套，目前手头现金只有 10 多万，

往上增加的可能性非常大，想在北上深买房，可惜没有房票 ，有几个问题想请教老师，望指点，期待您的回复

1：如果想获得房票，让北上深的人力资源公司代缴 5 年社保，代缴后可以获得社保么?

2：北京长期以来是 5 年社保，上海 3.25 以后才 5 年，以后政策放松了，上海社保要求会不会.....

一线没有房票不能购买房子，需要破解限购，破解限购

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

不光是缴纳社保一个办法，需要5年啊，是最笨的一个办法了。根据不同的城市，不能人的具体情况，都有破解限购的好办法。

加我微信pengchengsh,注明天涯来的，我会告诉你怎么破解限购，只需要几个月就有房票了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-27 10:33

@泉水1 2016-11-26 23:22:58

楼主，您好！买产权证还没办出的二手房，有什么办法做到没风险？

没有产证，这个只能寄希望于对方的人品了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-28 08:19

楼市是个周期性的市场，市场火爆和冷清交替出现，越是楼市低迷，越要关注楼市，只有这样你才了解楼市的周期涨跌。房价上涨时涨的快的房子该关注，房价盘整或者下跌时候市场表现好的房子更该关注。看的多了，比较的多了，才能了解真正的楼市，控制风险比追求涨幅更重要，越是资金少，越要追求确定性

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-29 14:03

@小余儿8655 2016-11-29 11:16:15

楼主您好，嘉兴的房子还可以买吗，在嘉兴快10年了，是买市中心学区房老破小，上班骑车15分钟，还是买郊区

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

的新房子，学区没有这个老破小好，麻烦楼主有空分析哈，

嘉兴这种城市，房价不算高，外来人口少，只能自住，买次新学区房好。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-29 14:03

@bailing52 2016-11-02 15:41:04

楼主您好！坐标上海浦东内环，09 年购入一套 90 年的两室一厅，64 个平方，现在大概价值 380 万，想卖掉换一套 600 万左右的大两室两厅或者三室一厅。十一后，房产看似冷清，请问现在是置换的好时机吗？谢谢！

@鹏程蛇口 2016-11-02 16:10:06

换房，冷清的时候才是机会，尽快的卖出，然后买入。

@bailing52 2016-11-02 16:29:13

谢谢楼主，我会尽快把房子挂牌出售！

@bailing52 2016-11-29 11:55:06

老师您好！这个月我的房子刚签约拿到定金，昨天晚上上海出现较严新政，有贷款记录的家庭首付提高到 50%，非普通住宅 70%，请教老师对此有何见解？房价会持平还是微跌？我是先等等再买还是尽快买入！谢谢老师！

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。

上海楼市调控升级，和前段时间杭州、武汉调控升级是一脉相承的，住建部 11 月 12 日会议明确要求房价上涨幅度大的 16 个城市的房价环比不能上涨了。未来一线、强二线是成交量冰封，价格盘整或微跌。而那些缺乏自住需求，以投资为主，开发商以极低成本拿地的荒僻楼盘，会出现幅度较大的下跌。对疯狂的楼价和地价调控一下，对政府，对开发商，对买房客都是好事情，必要的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-30 08:16

限购升级了，房价不涨了，对于买入是好事情，可却是对低首付人群的巨大打击，特别是那些以前买错，有贷款记录的，更是毁灭式打击。

买第一套房很重要，一定要买对，要保证升值，才能有后面的持续改善买入。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-11-30 21:32

@莜悠悠然然 2016-11-30 20:42:29

楼主神人，楼市预测很准，可惜看到时已经晚了。请问 2017 年是购入深圳房产的好时机吗？是否需要等到 2018 年在看看？

2017 年是购入深圳的好时间，18 年可以又要涨了

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-01 14:30

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@鹏程蛇口　2016-03-22 09:39:34

楼市投资之二线:二线城市人口、资金还在持续流入中，良好的教育、医疗条件吸引周边购买力，投资二线要看新型产业是否在聚集，第三产业占比是在否增加，工业城市要小心。二线部分城市供过于求造成楼市长期低迷需注意，二线规划新城多，看起来很美，不是都能实现的,远离主城的新城投资不碰。

@baolinvnv 2016-12-01 13:59:31

楼主您好！花了三天时间好好看了您的帖子，非常好，我现在一线帝都，但是资金有限已经买不起一线房子投资，现在成都房价还可以，请问现在去成都核心区投资一套小户型时机合适吗？打算以后增值后卖了，非常期盼楼主回复，万分感谢！

能买北京，尽量买北京，成都也是可以考虑的，现在调控，最好观望一下。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-01 15:41

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F265078182.jpg{EIMAGE}

我的微信，欢迎扫描关注。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-01 15:42

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F265078274.jpg{EIMAGE}

我的新浪微博，干货多多

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-01 15:43

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F265078274.jpg{EIMAGE}

我的新浪微博，干货多多

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-02 00:19

一线城市的二手房交易，大多是卖出小房子，然后买入大房子，卖出300万的，买入一套500万的，卖出500万的，买入900万的。提高首付比例，特别是认房又认贷，限制了首次上车的人群，会影响到大房子的交易，那些想卖出大房后换美元外出的，也就没有那么容易了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-02 11:44

认房又认贷，使得那些在上海工作，早期因为资金不够或没有房票在老家贷款买房的人悲剧了，老家房子难涨价，上海房子首付提高买不了上海房子了。更可怕的是房价上涨比工资快，自己可能永远买不起上海房子了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-02 18:59

@鹏程蛇口 2016-11-30 08:16:05

限购升级了，房价不涨了，对于买入是好事情，可却是对低首付人群的巨大打击，特别是那些以前买错，有贷款记

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

录的，更是毁灭式打击。

买第一套房很重要，一定要买对，要保证升值，才能有后面的持续改善买入。

@襄阳隐者 2016-12-02 12:03:14

楼主说的太对了，这一点我深有感触，我在2013年在广州楼市火爆的情况下恐慌的买了人生的第一套房，一套在广州芳村的老小区的高层楼梯楼，价格在高位，后来成家后稳定下来，发现住在哪里非常不方便，想换房却发现这套房子卖不出价格（当年接盘的价格太高，连成本都保不住），没有首付的前再次置业只能租房子，把这个房子出租，悔不当初啊。

需要经历了，体会才能深刻。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-03 00:12

@朵朵白云2016 2016-12-02 12:00:10

股市出来的时候没有及时看到 此贴 真是太可惜了

想请教下楼主

杭州 苏州 重庆 这三个城市 我是买房预选德 第一想选在杭州 第二是苏州 第三是重庆 请问杭州的房子什么时候介入比较合适？ 我倾向老城区二手房 合适吗？还是买新房毛坯 ？ 我买二手房 主要考虑出租的价格还有

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

就是抗跌性

杭州的潜力比苏州重庆大，买杭州好。

看重租金和抗跌性，买老城区二手次新。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-03 19:45

@u_104263022 2016-12-03 12:18:29

现在应该是刚需入手的好时机。但是限贷限购，首次购房的一定要把贷款用足，不要把宝贵的首贷机会浪费了。

敢于这么想的，是明白人。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-04 23:27

@onlinecao2015 2016-12-04 03:20:21

楼主您好

请教你一个问题

苏州下面的张家港城区

目前 2000 前的城区老房，价格 1 万，，比较稳定

00 到 10 的多层在过去 10 年跑输老房

10 年后的新房，特别是电梯房，哪怕是拆迁房，也要 13000，商品房 15000，

目前我手头有 96 年的 108 平米房子，地段好的房子一套，要出售

应该买同地段 05 年的多层房，还是买 10 年后的地段一

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

般的电梯房。

另外张家港这个城市未来的房价走势指点下，谢谢

张家港这类城市房子适合自住，投资的价值不大。

买房，尽量买 10 年后的电梯楼，学区房。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-04 23:28

@樱木遇上运气 2016-12-04 10:07:01

楼主，现时机买青岛红岛高新区房子行吗，单价 8500？（自住,18 年年末交房。市里涨得太凶,已经看不到希望了。）

17 年青岛房价有没有回调的可能？

盼楼主回复??????

今年上涨很多了，估计会盘整了，可以多观察一下，

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-04 23:28

@省略号 W 2016-12-04 17:20:52

楼主东莞房子值得购买吗？东莞有住房公积金，如果可以买什么时机买？想在武汉买但是限购了，

东莞上涨很多了，估计会盘整，多观察，多了解。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-05 00:23

@秃驴你从了贫道吧 2016-12-04 23:44:15

楼主请问有微信群加下吗？大家一起探讨

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。

我有15个按照不同城市的建立的房产投资微信群，加我微信pengchengsh,我拉你进去。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-05 23:21

@鹏程蛇口 2016-11-30 08:16:05

限购升级了，房价不涨了，对于买入是好事情，可却是对低首付人群的巨大打击，特别是那些以前买错，有贷款记录的，更是毁灭式打击。

买第一套房很重要，一定要买对，要保证升值，才能有后面的持续改善买入。

@襄阳隐者 2016-12-02 12:03:14

楼主说的太对了，这一点我深有感触，我在2013年在广州楼市火爆的情况下恐慌的买了人生的第一套房，一套在广州芳村的老小区的高层楼梯楼，价格在高位，后来成家后稳定下来，发现住在哪里非常不方便，想换房却发现这套房子卖不出价格（当年接盘的价格太高，连成本都保不住），没有首付的前再次置业只能租房子，把这个房子出租，悔不当初啊。

@鹏程蛇口 2016-12-02 18:59:07

需要经历了，体会才能深刻。

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。

@襄阳隐者 2016-12-05 11:26:42

错误已经犯了，哎，想请教下楼主，对于广州芳村的这套老小区的高层楼梯楼（差不多将近20年楼龄），我是继续出租还是为了攒购新房的首付卖了呢？现在卖了也心疼啊，对于这种房子的前景，楼主怎么看？多谢楼主指点迷津。

升值了，置换成优质资产是不错的选择

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-06 17:41

@ty_Fighting391 2016-12-05 16:34:27

@鹏程蛇口 ：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 】

谢谢打赏。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-06 22:48

@u_98356572 2016-12-06 17:46:19

温州20年的老小区可以入手吗

属于温州的大时代已经过去了，温州房产只适合自住，投资价值不大

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-07 18:30

@难糊涂山人 2016-12-06 22:48:27

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

帮一个朋友问一下，上海的房产税可以不交吗？如果不交会有什么后果？

_____

上海的现在的房产税是毛毛雨，负担很小，还是按照要求缴纳吧。

以后是信用社会，任何信用都会有记录。不交可能会带来意想不到的后果。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-07 20:36

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F265496047.jpg{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-07 20:37

分答福利来啦！我从回答的157个问题中精选了30个，放开给大家免费听。你直接进入我的个人页面也可以看到这个“免费合辑”哦。欢迎点右点上角“收听”我，能第一时间听到我的更新，下载分答app关注我的更多内容吧~ http://guo.kr/i36ejN

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-07 23:29

@踏空踏到心痛 2016-12-07 23:00:01

鹏程老师，早点看到你的贴子就好了。请问，在广州已买不起小区房子，想去佛山禅城区城南或季华路一带买小区房改善兼投资，值得吗？千灯湖区从年初一万多已翻倍，也买不起了。

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。

能买广州，尽量还是买广州。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-09 10:21

@shootingstart 2015-08-12 17:40:18

@鹏程蛇口 2944 楼 2015-08-08 18:14:00

成都房子库存量大，上涨还是不是容易的。

请教楼主，这两天人民币贬值，对房地产是利空吧？不知道您有什么看法，谢谢

@鹏程蛇口 2015-08-12 22:34:00

没什么影响的。

@jxzhangcheng 2016-12-08 10:15:14

楼主请问杭州有什么好的房源么？

要看自己的需求，不同的人有不同的需求。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-09 10:21

@矫情的雪儿 2016-12-08 23:06:25

楼主，郑州的商用小户型新房子能买吗，在三环内，以后有升值空间吗？

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

商用是大坑，不要买。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-09 10:22

@hyd1255 2016-12-08 12:12:55

鹏程老师,您好。有 2 个问题：

1 武汉也在限购，现在是否是买入时机，还是说等到年后，2017 年武汉的房价走势会怎样？

2 武汉哪几个区价格还算合理，哪些区偏高？哪些区偏低？

我们在 12 月底有个 2017 年投资机会分析的讲座，你可以报名参加一下。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-09 10:23

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F265591424.jpg{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-10 15:15

@紫云芳华 2016-12-10 01:34:52

鹏程，追看了你的帖子好几天了，绝对是良心贴，虽然我追悔莫及，还是鼓起勇气尽量亡羊补牢。

现在厦门岛内的房子投资合适吗？岛内已经涨得老高了，差不多是缩小版的深圳，或者说是相对于深圳关外较好的水平。

手中有一套房子，有点闲钱不知道该怎么办，那现在出

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

手合适吗？

厦门这个城市值得长期投资，今年上涨的有点多，可以先观察一下，择机进入。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-11 15:52

为什么商住两用公寓价格低

商住两用公寓价格一般只相当于同地段住宅的6-8折。价格低是有原因的：

A.这种房子原本就是商业地产，开发商应该建成办公的写字楼的，因为写字楼供给量大不好卖出，建成了可以住人的公寓。建房的地价低，成本低，卖低价是正常的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-11 15:52

B.这种房子是住的人不买，买的人不住，大多数公寓在出租，居住感觉差，因为都是投资的，卖出的时候竞争对手也多。

C.金融杠杆低，只能首付五成，贷款利率1.1倍，不能有效放大杠杆利用资金。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-12 00:08

@小天儿小涯儿 2016-12-11 19:41:43

楼主 您真是高人啊 用了几天时间把帖子从头看到尾 佩服的五体投地 楼主 您现在怎么看待合肥的楼市 今年初如果看到您的帖子 我就果断买了 可惜啊 现在才看到 现

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

在合肥房价已经翻倍了 随便一个好点的三房 都要两三百万 楼主 现在是买入合肥的好时机吗？我们也算刚需 合肥没房子 首付较充裕 可是怕买在高位 跪求楼主指点

合肥的房价今年上涨太多了，该盘整一下了。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-12 08:09

12 月 12 日,《人民日报》刊发万科总裁郁亮专访文章。郁亮指出，未来一年内，全国商品住房成交量很有可能大幅下降，前期房价上涨过快的城市，价格也可能回落;“崩盘”的风险在我国并不存在,“杠杆过高是房地产市场泡沫破裂的根源。目前，各国按揭贷款最低首付大多在 20%以下，还有零首付的，而我国的首付比例始终较高，且居民储蓄率一直处于高位，偿本付息能力强，杠杆风险较低。”

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-12 11:25

人民日报有风向标作用，需要看看的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-13 21:24

@yanou3 2016-12-13 13:53:07

群主您好，对您膜拜很久了，前段时间我一朋友在嘉兴海盐买了一套房子，单价接近 1 万，此房在海盐县中心，而且在美国六旗游乐场的旁边，那边现在不限购，首付 20%，我也打算去买一套，请问您觉得值得入手吗？

海盐处于杭州、上海、苏州和宁波中心，都属于 1 小时

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

经济圈，这地方有望升值吗

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F265866209.jpg{EIMAGE}

海盐这种县城，房子没有多少投资价值，买入要慎重，还是杭州好一些

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-13 21:27

@桑葚汁洗不掉 2016-12-13 11:31:03

楼主有没有考虑过房产税？

房产税一定会出，但是最近10年一定不会出来。现在买房，不用考虑房产税的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-14 08:55

@颖颖1121 2016-12-14 05:58:23

有买一线城市房子的钱还不如移民好了，空气好，食品安全，房价更便宜，还住得是别墅！

默克尔欢迎你。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-14 23:11

@鹏程蛇口 2016-09-02 07:56:13

房价的规律，大水来了，荒郊涨的一定比闹市多，因为大家喜欢低总价，喜欢新概念。但是大水走了，荒郊会盘整，

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

还会降，而闹市有真实需求支撑，房价还会继续涨。投资买房不是炒股票，新区很难做到短、频、快。还是做好长持好。

_____

@baolinvnv 2016-12-14 09:24:30

又看了楼主的帖子，楼主对环京周边除了燕郊以外其它区域都不推荐，不过今年三月份一片大热下，也跑到香河某楼盘买了个小两居期房，一万买的，现在同样楼盘开盘价已经 18000 左右，很多人都假离婚买好几套投资，觉得通州发展起来后香河就机会很大，2018 年才交房，看了楼主的分析真的担心，现在咋办呢？楼主怎么看

_____

你买的价位低，不用担心。需要担心的是现在高价买入的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-16 09:48

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F266070062.jpg{EIMAGE}

群主鹏程蛇口将收官 2016，展望 2017，做一期专题网络讲座，对 2016 年房产市场波澜壮阔的走势进行回顾，同时展望 2017 年，分析新调控形势下各城市的投资机会和风险，使你了解未来房产的趋势发展，在明年的投资中抓住机会，规避风险。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-17 10:02

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@ty_朱骥 2016-12-17 08:33:16

昨天中央定调:“房子不是用来炒的”，中央首次这样定调有何深意？此时买入房产是否会站岗？

----------感兴趣的朋友加v信1101284955，获取更多优质资源推荐。----------

怕站岗那就等等吧。

中国不缺房子，缺的是大城市的房子，需求大的地方供给量少，一房难求，需求量小的地方供给量大，房子卖不出，冰火两重天

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-17 10:05

那些天天喊着房价高的，他们不是买不起房子，而是买不起大城市的房子，他们可以在老家县城买房啊。

你去了大城市，政府没有义务给你提供房子，只能花钱买，大家都想买，价高者得很正常。

真的不是价高者得了，那你花钱都没有机会了。你想分房，2 万元一套，想法不错，只是很难实现，你一个外乡人，怎么可能低价给你

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-17 13:57

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F266151002.jpg{EIMAGE}

我们有 18 个不同城市的微信群，扫描加我微信，鹏程哥和你共同探讨房产投资。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-17 14:17

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@鹏程蛇口 2016-12-17 13:57:35

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fm%2F266151002.jpg{EIMAGE}

我们有 18 个不同城市的微信群，扫描加我微信，鹏程哥和你共同探讨房产投资。

@AnlakHui 2016-12-17 14:14:11

LZ，在上海被限购，即将开通的 17 号线青浦站旁的绿地开发的商住两用的盘可以买吗

买住宅吧，商住两用的投资价值会小很多

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-18 17:30

@ruoguhuang 2016-12-17 17:59:36

综合多家机构统计，11 月以来，上海一手房周度成交量已下跌到 13 万平方米左右的低谷。易居研究院智库中心总监严跃进指出，预计 12 月成交量会比 11 月份有所下跌，入市交易楼盘呈缩量态势。

据 21 世纪经济报道 12 月 17 日消息，此外易居研究院数据显示，其间上海一手房成交价格也继续下探，12 月份前 12 天新房均价从 4.6 万元/平方米回落至 4.2 万元/平方米左右；成交量方面，这几个月基本都是 60 万平方米左右。

多名业内人士认为上.....

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。

小编向来是凭想象写文章，看看真实的市场就知道了.

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-19 22:45

如果用一个字来概括 2017 年的楼市，那就是“疯”，地价比楼价疯狂，二线比一线疯狂，远郊比市区疯狂，小白比老鸟疯狂。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-19 22:59

如果用一个字来概括 2016 年的楼市，那就是“疯”，地价比楼价疯狂，二线比一线疯狂，远郊比市区疯狂，小白比老鸟疯狂。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-21 00:32

我有 18 个不同城市的微信房产投资群，加我的微信 pengchengsh,拉你进群共同探讨房地产投资。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-21 16:49

@小 Federer 2016-12-21 14:49:42

我就说一句，这个世界上哪个国家只有一二线城市没有三四线城市和农村的？中国比美国发达吗？比日本发达吗？美国日本有没有农村，有没有小城市？想清楚这个问题，就知道楼主纯粹瞎扯淡

日本小城市的房子没人要，美国底特律的房子 1 美元一套。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

东京房价还是那么高，纽约房子几千万一套。

你家山沟的房子真的不值钱，大城市的房子你不用想。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-22 09:09

@ty_玥玥妈 1 2016-12-19 08:53:17

楼主，现在这种情况，杭州想买改善性住房是不是时候，还是等到 2017 年年底再看，如果买估计首付只有 40%，我想买的还是市中心。压力还是比较大的。

任何时候买大城市的房子都不是轻松的，从来都是要咬牙坚持。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-23 18:44

@ultro 2016-12-23 09:12:09

去了趟香港，感觉不错，目前香港房价比上海高的有限，请教楼主，香港房产有投资价值吗，主要针对 2 房上车盘

京沪深的房子比香港有投资价值。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-24 12:51

@u_98356572 2016-12-23 22:09:28

楼主，市中心有个老小区周边有三个新盘其中万科那个盘最近均价 3 万一平，其他两个盘 5000 千米左右！均价 1.7 万，请问老小区 1.3 万左右可以入手吗

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

万科的盘一般溢价高，不是投资的好选择。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-24 20:43

@u_109332173 2016-12-24 16:20:36

楼主，想问下上海九号线星中路地铁口海上新村的房子适合入手么，64/330，五楼老破小。

非常感谢

楼层高的步梯楼在市场冷清的时候，成交慢，且有折价，步梯楼最好买二三四层。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-24 20:48

@godisababy721 2016-12-24 18:45:09

鹏程哥，马上上海落户了，可以买上海的房子了。首套房子，35%首付。看了16号线沿线的周浦东，鹤沙航城，新场 惠南周边的房子 有小孩，这几个位置哪里比较好？以后发展好？请指点，谢谢！ 周浦和鹤沙航城买得起动迁房，新场和惠南买次新商品房。

上海房价会长期上涨，所以第一套房要买你能买得起的最好最贵的房子。

自住买房，把你自己的未来5年的所有需求列出来，排好顺序，然后在总价一定的情况的，看看先考虑哪个，后考虑哪个。

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-25 12:23

我的分答，干货多多，你可以去偷听，也可以去提问。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F266629277.jpg{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-26 13:38

@到底买不买房子 2016-12-25 20:18:17

老师好，通州的地铁房是否还可以投资呢

可以买的。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-26 20:58

@small 禾 2016-12-26 16:31:38

老师，加您微信了。但您还没同意。想咨询您房产，但估计您忙，所以想微信付费咨询

我的微信是 pengchengsh,你是哪位，可以在微信上说一下，加微信的人太多。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-27 09:19

@xzy182392185 2016-12-27 07:10:19

东莞房子还能买么

东莞房子的价值在于接受深圳的外溢购买力，长远看，东莞房子会上涨，今年上涨太多了，应该先调整一下。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-27 20:07

@garfieldtiger 2016-12-27 12:35:01

楼主：有北京户口和广州户口，都是首套，目的长期投资（人在国外），预算450，北京的北五环和广州市中心，应该买哪个啊？

北五环的潜力更大些，更利于长期投资。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-27 20:08

@文华888 2016-12-27 17:48:55

楼主 义乌的房子可以买入吗 一直在这边打工租房 想买个属于自己的房子 义乌的房价不便宜 不知道买了是否划算

如果是投资，买房尽量去大一些的城市，义乌可以考虑租房。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-28 10:53

@千里徽杭一线牵 2016-12-28 05:52:24

鹏程老师：杭州最近土地拍卖疯狂，我是杭州户口想再投资一套,城东新城板块单价3万左右,钱江世纪城3万-3.5万左右，你觉得有投资价值吗？哪一个板块潜力更大？

杭州的经济发展不错，未来房价发展空间也大，今年上

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

涨的比较多，会盘整，建议多观察比较一下，不用急于下手。

世纪城那边发展不错。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-28 11:16

我有18个不同城市的微信房产投资群，加我的微信pengchengsh ，拉你到不同的微信群，和各城市房产投资大伽共同探讨房产投资。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-28 13:02

新浪微博举行年度投票，喜欢我的微博，请投我一票。你的支持和陪伴是我写微博的动力。新的一年，我会奉献给大家更多的精彩内容。

http://vote.weibo.cn/poll/137588127?from=singlemessage&isappinstalled=0

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-28 18:11

@michael6788 2016-12-28 17:38:32

楼主，发现北京现在的二手高档小区挂出来的房子非常多，比周边普通或者较差的小区多不少，这是什么原因？

是最近短时间出现的吗，可以问问中介，看看他们怎么说

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-29 10:50

@宽宝2005 2016-12-29 09:40:09

膜拜楼主，后悔去年没看到帖子，唉！坐标济南，有两

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

套位置好90平2房，暂不舍得卖，本想明年贷款买套改善3房，以后再根据孩子需要慢慢卖旧房（留房子是担心货币贬值)；不想26日济南加码限购2套。现十分纠结，老师我是马上卖2房明年换三房，还是等三套限购解禁再说？实话说本人的情况是买3房入住不是很紧迫，可担心房价再涨更买不起，济南的房价这次因为高拍地价已涨得太不像话了。恳请老师指点迷津，多谢!!! 另请问微信群.....

你这个情况，济南已经有两套了，换房也不急迫，可以考虑把自己投资到更有价值的城市。山东省内，济南青岛双雄争霸，一定程度上削弱了购买力。

我们有18个不同城市的微信房产投资群，可以加我微信pengchengsh，拉你进不同城市的微信群，和各位投资大伽共同探讨房产投资。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-29 21:58

@garfieldtiger 2016-12-27 12:35:01

楼主：有北京户口和广州户口，都是首套，目的长期投资（人在国外)，预算450，北京的北五环和广州市中心，应该买哪个啊？

@鹏程蛇口 2016-12-27 20:07:26

北五环的潜力更大些，更利于长期投资。

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。

@garfieldtiger 2016-12-29 11:45:26

如果在北京买，你觉得现在买，还是等几个月？

如果有合适的房源，随时可以买入，北京房价很难下降多少。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-30 14:45

@garfieldtiger 2016-12-27 12:35:01

楼主：有北京户口和广州户口，都是首套，目的长期投资（人在国外），预算 450，北京的北五环和广州市中心，应该买哪个啊？

@鹏程蛇口 2016-12-27 20:07:26

北五环的潜力更大些，更利于长期投资。

@garfieldtiger 2016-12-29 11:45:26

如果在北京买，你觉得现在买，还是等几个月？

北京房子很难跌多少，买房还是要早作打算。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-31 00:04

@ty_小逸 781 2016-12-30 16:35:45

楼主，广州新塘镇均价 1.5 万，现在投资合适吗？

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。

新塘不限购，最近购买的人很多，房价也在快速上涨，估计还会继续上涨。长远看，如果能买市区，还是买市区好一些。

作者:鹏程蛇口 日期:2016-12-31 11:35

@ty_小逸781 2016-12-31 10:44:19

楼主所说的市区是增城市区还是广州呢？

市区肯定是 广州，增城是郊县

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-01 23:10

@朵朵白云2016 2017-01-01 14:23:37

鹏程老师　重庆的房子会不会因为黄奇帆退下来　而暴涨？ 请回复 谢谢

重庆的房地产市场有其独有特点，不会因为黄奇帆走了而改变。

重庆主城的库存降低的很多，现在房价也在上涨，虽然不会暴涨，上涨是肯定的。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-02 18:50

@lhx901019 2017-01-02 10:02:43

请教楼主:目前居住在南京，有一套90平小三房，考虑到以后随着家里人口增加，90平的不够住，打算置换一套大

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

户型的，而且南京房价2016年涨幅惊人，担心再不动手，以后再置换的代价会更高，请楼主帮忙分析何时才是置换的最好时机？顺带分析一下2017年南京楼市的走势，感谢！

置换，现在就可以的，南京房价上涨很多，该盘整一下了，不会像以前那么疯长的。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-02 18:51

@zhujudy0504 2017-01-02 12:31:13

在2016年7月份才看到楼主的帖子，一一全部看完，受益非浅，谢谢人生有您！感谢！

我是刚需，在东莞大朗镇生活，房价也从2015年年初的6000涨到现在的14000左右。请问您想买一套自住房，在2017年买会不会高价接盘？因为资金不是很多，只有50万在手上，再次谢谢

东莞房价16年暴涨，未来会盘整一段时间，如果不是特别急着入住，可以等等，观察一下再考虑买入。

我们有18个房产投资微信群,加我的微信pengchengsh，拉你进不同城市的房产投资群。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-02 23:36

@没有意识形态特征 2017-01-02 22:10:33

真心的请教楼主，我16年5月份错了在成都买房的机

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

会，现在要多花30万左右才能购置一套3环左右的房子，我想问，现在适合买成都的房子吗，会不会买在高点？另外这几天看房发现成都的很多盘都没有获得预售许可证，没什么房源的状态，这样会不会引起新的暴涨啊，拜求老师解惑

成都房价16年上涨很多，17年估计以盘整为主，房价变化不会太大。

成都房价长远看还有很大的上涨空间，现在肯定不会是最高点。

我有18个微信房产投资讨论群，可以加我的微信pengchengsh ，拉你进不同的房产投资群。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-02 23:37

@xmzzx 2017-01-02 22:12:50

厦门在2016年土拍价格都很高,而且17年有金砖会议，请教楼主，对17年厦门的房价如何看待？非常感谢！

16年房价已经上涨很多了，估计17年价格以盘整为主，

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-04 10:12

@DavidLking 2017-01-03 16:26:26

楼主好，近期京沪普通住房标准有望调整吗？贷款多久能放松啊？

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

贷款只会越来越紧，不会放松的。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-04 11:53

@阿坚正传 2017-01-04 10:34:48

去年读到这个帖子让我迅速做出买房的决定，谢谢楼主！

想进一步学习房产投资。请问一下楼主，怎么样跟您取得联系，有没有微信号？有没有收费的房产投资培训介绍？

我的微信号是 pengchengsh，加微信号可以具体了解，我们有网络讲座和网络培训课程。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-04 11:53

这个是我们的网络培训课程招生通告。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F267220172.jpg{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-04 11:56

@ty_yqc6701 2017-01-04 11:16:11

楼主你好，能看看银川市吗？

银川这类城市，人口流入非常有限，房子供给量大，经济不发达，房子适合自住，投资还是需要到东部的大城市买入才好。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-04 17:53

@lndtk 2017-01-04 17:23:16

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主，下一轮房价上涨啥时候启动？下一轮有哪些城市最值得投资？

_____

未来房价走势不是几句话能说清楚的，可以加我微信，在微信房产投资群探讨交流。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F267252352.jpg{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-05 09:44

@矿西西 a 2017-01-04 21:27:21

目前，重庆很热，也涨了不少，后市如何？？

_____

各大城市限购，购买力终于传导到重庆了。

重庆的问题是供给量太大，后市需要消耗巨大的库存。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-05 09:45

@ty_yqc6701 2017-01-05 09:08:21

楼主你好，我在 2007 年到 2010 年在北京交了三年的养老金，有在北京买房子的可能吗。

_____

你这个情况，肯定不能在北京买房。如果你想在北京买房，加微信 pengchengsh，告诉你如何破解北京限购，如果在北京买房。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-06 09:57

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

@u_113124670 2017-01-06 05:17:19

在上海已有一套房，请问现在买二套还是好时机吗

上海的住房供给量有限，房价上涨的压力大，早点买入二套房好。可以加入我们的房产投资上海微信群，和各位大伽共同探讨房产投资。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-06 14:01

@搜房怡然居黑 2017-01-06 06:27:43

查一下武汉搜房网怡然居客经纪公司，就是搜房网旗下的二手房公司，扣押业主房产证，非法从事金融诈骗，坑蒙拐骗，无恶不做，仗着是所谓美国上市，更是无恶不做，说出了钱养了不少律师，让业主买家投诉无门，法人高凡春，在武昌知音广场 22 楼总部，实际就是僵尸总部，什么问题也不给解决，报假警，希望有相关部门介入深刻调查

真的吗，还有这种事情啊

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-07 18:34

@淡如轻烟 2012 2015-05-11 15:42:53

楼主，本人在长沙买了房，但人在深圳工作，想在深圳买，但计划赶不上变化。能否指点一二。

@鹏程蛇口 2015-05-11 17:47:56

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

长沙的供给量太大了，最近3年应该是降价的吧，有条件，还是置换到广深吧。

@旋律患者 2017-01-06 17:23:21

差一点就准备去长沙买房了，还好看到了，否则又得走一条歪路了...感谢大神

房价说到底还是有供求关系决定的，看看长沙的供求就知道了。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-08 01:55

@Tison3 2017-01-07 22:10:49

房地产目前来看，zf不会让他跨也不敢让他跨，上下链接六七十个产业。认同楼主，从长远来看，楼市会单边上扬，区间波动。从未来视角来看，现在每一刻都是洼地。

大城市的房价大概率是上涨，因为越来越多的资源，越来越多的资金，越来越多的就业岗位集中到大城市。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-08 10:50

@风林火山疾 2017-01-08 08:26:24

大神武汉的房产值得投资吗，光谷怎么样

武汉九省通衢，未来的高铁中心，国内三大高教中心，

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

京沪广渝四个国家中心城市交点，长江中游城市群核心城市，地理位置及其优越，发展空间不可限量。随着人口、资金不断流入，软件环境持续改善，相信投资会有很大空间。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-08 11:48

媒体报道，重庆房子成交火爆，连续两周成交破万，有人打飞的去重庆买房，是机会还是陷阱，有暴利还是会被套。

我们有18个微信房产投资群,加我的微信pengchengsh,拉你进不同的城市群，和各位大伽一起探讨房产投资。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-08 20:56

@lllll0623 2017-01-08 15:22:56

楼主，南京还有投资的价值吗？

南京是江苏，安徽两省的省城，强二线，长期看，房价上涨的空间很大。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-08 20:56

@静言果果 2017-01-08 16:31:52

海口的房子现在买合适么

海口房子数量多，当地的购买力不强，主要靠外来购买力支持，投资价值不大。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-09 17:37

@鹏程蛇口 2017-01-08 11:48:04

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

媒体报道，重庆房子成交火爆，连续两周成交破万，有人打飞的去重庆买房，是机会还是陷阱，有暴利还是会被套。

我们有18个微信房产投资群,加我的微信pengchengsh,拉你进不同的城市群，和各位大伽一起探讨房产投资。

@旋律患者 2017-01-09 11:05:41

已浏览过你微博，关于黄奇帆离任，重庆房价是否上涨的文章，分析的有理有据，受益匪浅，不愧为大神

谢谢关注，共同探讨。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-09 17:38

@lamei998 2017-01-09 11:25:20

楼主，苏州的楼市会怎么走啊？还有机会吗？

苏州房价，经过2016年的暴涨，17年调控的大背景下，走势可能是横盘，房价很难上涨，建议先观望一下。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-09 17:41

@lndtk 2017-01-09 00:52:24

楼主，成都市2015年的经济总量1.2万亿，仅次于四个直辖市和广州深圳，排名全国第七，本身城市功能就全国仅次于四大一线，民航已经209条航线，国际航线全国第四城，并且成都的发展速度飞快，但是房价并不算高，市区内

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

满世界一万出头到一万五的盘，是成都房价被低估了至少一万，还是成都目前就是2012年的深圳（正在产业转移没有大涨）？

成都房价低的根本原因是，第一，供给量巨大，新房多，自然房价上涨慢。第二，成都周边比较穷，购买力不如东部地区旺盛。成都经济不错，房价会长期看好，未来有很大的上涨空间。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-10 07:52

@朔朔他爸 2017-01-09 21:50:00

楼主大才，想请教楼主:杭州近郊也就是离市中心20公里左右，小区离小学隔条马路，并且附近有规划的地铁，均价接近一万的房子现在适合入手么？期待楼主的指教！

杭州买房，最好是主城区。

你说的这个均价1万，价格不算高，可以入手。不要买太老的房子。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-10 10:09

@lndtk 2017-01-09 19:23:10

楼主，上海市突然叫停商住销售，今后严格限制商住，是什么意思？请楼主从专业的角度分析这样做是什么目的？此外对上海目前的二手商住房会造成什么样的影响？

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

是逼二手商住涨价么？

http://static.tianyaui.com/img/static/2011/imgloading.gif

http://static.tianyaui.com/img/static/2011/imgloading.gif

http://static.tianyaui.com/img/static/2011/imgloading.gif

http://img3.laibafile.cn/p/m/267553876.jpg.....

上海限制商住，一来是控制人口。二来是控制房价，住宅的限制已经很严格，逼迫资金去买商住两用，造成商住暴涨，所以开始限制商住了。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-10 10:14

受蜻蜓FM相邀，我在蜻蜓FM开办了专辑《鹏程蛇口说楼市》，下期会具体介绍上海限制非住宅成交，重庆限购对房产投资的影响，以及政策导向。你可以去听听。@lndtk

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F267578633.jpg{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-10 15:54

@鹏程蛇口 2017-01-10 10:14:35

受蜻蜓FM相邀，我在蜻蜓FM开办了专辑《鹏程蛇口说

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

楼市》，下期会具体介绍上海限制非住宅成交，重庆限购对房产投资的影响，以及政策导向。你可以去听听。 @lndtk {SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%2F267578633.jpg{EIMAGE}

@旋律患者 2017-01-10 10:43:38

老师，我基本是个房产投资的小白，但最近考虑买房，也开始对房产感兴趣，请问怎样系统的学习房产知识才能更好的把握市场？

可以参加我们的网络房产投资培训课程，或者网络投资讲座。学习过了，会让你有醍醐灌顶的感觉，会改变你原来很多不正确的想法和认识。

我有 18 个不同城市的微信房产投资群，加我的微信 pengchengsh，拉你进不同的房产投资微信群，和各位大伽一起探讨房产投资。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-10 15:56

@ty_eric377 2017-01-10 13:02:50

你好楼主，本人在上海工作外地户口，上海有贷款一套房，目前手里有些闲钱不想提前还贷，想在苏州或昆山再买套小的 ，顺便把户口从北方老家迁到苏州或者昆山 ，这样既能把户口暂时解决（上海户口比较难，只能选周边还可以

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

的城市）也能投资个小套 ，问下楼主从户口和投资的角度苏州和昆山怎么选，昆山的话我考虑在花桥附近，苏州的话在园区小二手房 ，麻烦给个建议 。

无论是昆山，还是苏州，2016 年房价暴涨后该歇息一下了，会盘整一段时间，建议你观望一下。

投资买房，不一定局限在长三角，可以考虑在北京、深圳、广州等一线城市购买。

买房投资，能买一线，不买强二线，能买强二线，不买二线。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-10 17:16

@ty_梅 518 2017-01-10 16:59:05

今年什么时候适合买房，上半年比较合适还是下半年

各城市情况不一样的，很多城市今年买入后就会被套，不仅不赚钱，还会亏钱。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-11 10:29

@静亭山_010 2017-01-10 22:58:37

@ty_eric377 2017-01-10 13:02:50

你好楼主，本人在上海工作外地户口，上海有贷款一套房，目前手里有些闲钱不想提前还贷，想在苏州或昆山再买套小的 ，顺便把户口从北方老家迁到苏州或者昆山 ，这样

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

既能把户口暂时解决（上海户口比较难，只能选周边还可以的城市）也能投资个小套 ，问下楼主从户口和投资的角度苏州和昆山怎么选，昆山的话我考虑在花桥附近，苏州的话在园区小二手房 ，麻烦给个建议 。

————.....

————————————————————

深圳只有2000万平方公里土地，超过2000万人口居住在深圳，只有170万套商品房，市民平均年龄31.8岁，经济发展空间巨大，房子长期供不应求，非常值得投资。

如果想投资深圳买房，加我的微信 pengchengsh，可以私聊。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-11 10:31

@123Kevin123 2017-01-11 00:12:38

老师您好！本人最近打算回长沙工作买房，想请教下您对2017年长沙房价怎么看？什么时候入手比较合适？谢谢！

————————————————————

最近长沙的房子成交火爆，2017年房价可能微张。

长沙的房子供给量巨大，过去几年一直横盘，投资价值并不大，更多的适合自住。

因为长沙房子供给量大，可以有很多 的办法买到低于市场价很的房子。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-11 10:40

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

@俞正阳 2017-01-10 17:40:00

楼主！宁波今年买入怎么样？

宁波的房子今年估计以盘整为主。房子更多的是适合自住，投资，可以去更大的城市。

宁波是港口城市，工业化时代的明星，随着产业向服务业升级，港口的作用越来越小了。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-12 08:26

@moyanxx 2017-01-11 15:11:42

@鹏程蛇口 2017-01-11 10:31:54

楼主你好，现在都说重庆有机会，你觉得目前可不可以投资重庆的房子？哪个区比较好呢？

如果是自住，可以果断买入，如果投资，重庆不是好的投资城市。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-12 08:26

@麻辣鸡胗饭 2017-01-11 14:57:08

天津市内六区，3、4月买房会不会买到最高点

可以等等，观察一下，再入手。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-12 23:26

@高跟鞋么么哒 2017-01-12 11:42:07

加v信1101284955，获取更多优质资源推荐

楼主觉得珠海怎么样？靠近关口的。

珠海的房价有些高了，可以观察一下。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-12 23:26

@kylielotus 2017-01-12 20:50:53

请问，鹏程蛇口长沙的房产交流群是多少？

加微信 1101284955，拉你进长沙群。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-13 14:23

@薄荷绿茶 1129 2017-01-13 13:01:35

15 年跟这个贴，咨询了楼主不少问题，很幸运的搭上了深圳的大涨车，楼主见解精准，很棒。

17 年会如何走势，以及投资指导，有没有课程讲座？

我们会有不同的课程和讲座，可以加我的微信号，报名参加。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-13 14:25

我们最近有房产投资讲座，添加我的个人微信 1101284955，

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-13 14:26

可以扫描下面的微信二维码加微信。

{SIMAGE}http%3A%2F%2Fimg3.laibafile.cn%2Fp%2Fl%

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

2F267795642.png{EIMAGE}

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-13 22:18

@旋律患者 2017-01-13 15:27:36

楼主你好，请问江西赣州市的房子怎样？ 赣州市靠近深圳，而且发展的越来越好，许多小县城的人都开始涌入赣州市...希望收到你的回复

类似赣州这种城市，房子只能自住，投资没有价值，投资可以到更大的城市。看起来限购了，有很多解决限购的办法。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-14 20:57

@njustzzy 2017-01-14 16:28:40

楼主你好，请问南京现在还能入手吗？现在已经处于高位了，不知道政府会限购到什么时候。现在南京郊区有一套房子，是不是应该卖出，然后买入主城区？

南京房价上涨很多了，可以观察一下，等等再买。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-15 11:20

房产投资黄金十年过去了，未来是分化的十年，是钻石、白银、黑铁并存的时代，房产投资需要更多的专业知识。

作者:鹏程蛇口 日期:2017-01-17 08:34

@u_104263022 2017-01-17 08:18:38

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐

股票广告太烦人。现在一线城市房价又开始蠢蠢欲动了。

看到这些广告，马上举报，天涯就会删除他们的。

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。

加 v 信 1101284955，获取更多优质资源推荐