

# 聊一聊中国房地产！

## 恶趣味之奴

在开始这个话题之前，笔者反复思考，深知这是一个大家都有立场，有看法，有情绪的事情！

笔者将尽量从历史，现实，未来来简单聊一下，希望抛砖引玉，能让大家从头开始，回顾和思考。以便于更加清晰的认识问题！

老规矩，先从历史开始聊起！

建国到改革开放之前，中国人的满足住房需求绝大多数是传统的农村自建，城镇化人口主要靠国有单位，企业福利分房。土地归属方面，农村是集体所有一宅基地，城镇是行政无偿划拨，不能流转。

题外话，笔者记忆中有一种房管所所属的房屋，以低价长期出租给用房者。笔者小时候就是住在这种房子里。但具体这是一种什么模式，什么时候开始的，笔者就不太清楚了。

改开之后，国家很快就进行了政策上的房改，但由于历史的原因，实际上城镇人口解决大部分住房需求还是靠分房，这里面，论资排辈，领导优先，关系取胜。尤其是在改开之后，慢慢的开始向钱看的时期，里面还有贪腐的问题。

这两个时期，主要矛盾是，社会无法满足城镇人口的住

房数量和品质的问题。也基本限制了农村人口的自由流转，当然，那个时候绝大多数也没有自由流转的事情！

改开到 1998 年，这是一个新形态已经到来，旧的形态还占主导的时代。这中间各种方式极其繁复。其中房地产作为一个单独行业，最为大家所熟知的事件就是海南房地产崩盘事件了！

简单聊下海南房地产，1988 年海南脱离广东独立建省，海口作为一个省会城市，只有 23 万人口，这是当时的诱因，在建省政策和利益诱惑的原因下，国有银行，国有企业，乡镇企业，民间资本，都投入了进去！都想在这张白纸上挥毫泼墨！

而且当时全国的银行都是求着别人贷款，只有海南，贷款的人会找上门。国有的银行，当时也没有任何风险意识，一个项目多次抵押，已经变成了稀松平常的事情。

因政策起，因政策灭，93 年国家一声令下，海南房地产轰然倒塌。直到倒塌之后，政府才发现，海南留下了一个什么烂摊子，银行的坏账率高达 60%，证监会为此叫停了券商的直接投资权。95 年成立的用来解决遗留问题的海南发展银行，也在 1998 年被挤兑关闭！这个五年的泡沫遗留用了大概三倍到四倍的时间清理！

先过审吧，下面开始聊 98 之后。

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-10 17:11

现在普遍都把中国这 20 年房地产热潮的开端，算在了 1998 年的取消福利分房制度。但笔者思考，这只是一个标志性的事件。

更重要的关键在于 98 年之前几年的事情，最重要的是 94 税制改革，把财政权收归了中央，这是经过激烈斗争的，地方政府在税制改革之前，权力是很大的，很多时候是不听中央指挥的。各自一盘棋，中国在那个时候，有过商业经验的人都很清楚，什么叫地方保护主义，说白了，中国在那个时候不是一个统一市场！商业的流通是受限的！税制改革基本上是在朱手里完成的，94 到 03 大概也将近十年！

而与此同时，地方政府承担着巨量的财政支出，但却没有足够的收入，矛盾就产生了，有些年龄的朋友可以回忆下那个时候地方政府是怎么创收的。而土地财政就是中央给地方政府的一碗饭！让他不至于饿死！

而 98 年推出取消福利分房之前是 97 亚洲金融危机，98 年开始是国有企业改制，下岗。在那个时候中国还没加入 wto，思考这几个关键点，我们就能够知道中国房地产是在什么背景下登上了历史舞台！

在这个时期，政策几乎是唯一的支撑。

这里题外话，在 98 年取消福利分房政策时间左右，很多地方和企业突击审批一批福利性分房，建成后以稍低的价格卖给职工，住户。笔者家就经历过，不知道哪位和我有一



货币。有多么庞大的量。社会财富的积累速度有多么快。

所以在 2001 年学者对于，房地产的判断，全部失效。

这个时候当然也出来了一批学者。他们判断房地产的主要论据就变成了，人民的实际需求啊，城镇化啊！俗称的刚需，就是这个时候大行其道的！

其实笔者认为从根本上来讲，就是社会财富积累速度过快，当时的中国缺少投资渠道，金融领域不开放，市场小。

企业领域，容纳不了这么多资金，重资产和新科技方面，当时的沿海新富阶层缺少相关知识，而且国家也没有引导扶持

这些资金进入这些领域。著名的温州炒房团，好像就是在 2001 年兴起的。这应该是对大众第一次普及投资性住房的知

识！

政策方面的，众所周知，中国人第一次知道了，改开的红利如此之大，而且政治的去中心化，也促使了八仙过海，各显神通。

房地产的两大支撑，政策，货币。在这个阶段都是很强劲的，当然中间，也有非常多的学者认为是泡沫，崩溃早晚

得来！ 笔者的观点是如果当时的中国就是暴发户的模样，

那干点暴发户的事情，也没什么大不了的，毕竟这么多人口，

改善生存环境，还是挺好的！ 只要收入能上得去，贵点就贵点！

这个时期的土地政策说明，城镇土地是可以流转的，但

基本上是通过政府，土地财政的黄金时期。农村的土地集体所有制没有改变，还是集体所有一宅基地，为什么呢？不能和地方政府抢饭吃！

很多地方的城中村改造，或者一些项目征地，收什么价，往出卖什么价，是有一定差距的！地方政府有钱了干什么呢？各位可以回忆下 2001 到 2008 你们所在的城市，进行了那些大工程，那些城市建设项目，城市扩展了多少倍，我们可以估算和回忆下大家生活的城市，主要的发展时间段！就可以理解了！

这个阶段聊完，下个阶段笔者估计打架的就多了，控制情绪

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-10 21:11

实际说 08，应该是从 07 年说起，07 第四季度美国次贷危机危机开始，中国国内房地产只是小小的惊吓了下，然后继续走高。中国在当时学界和政府都认为应该抑制房地产的走势，也是被美国的房地产危机惊着了，08 年初到 08 年 9 月。政策面 3 月出台了，扩大经济适用房。同月货币面，调高了存款准备金率达到 15.5%，四月连续两次调高存款准备金。五月六月又开始打击囤地。同月，要求企业为个人买房，要交所得税，八月要求新增 250 万户廉租房，同月土地质押要土地证，而且不得贷款数额不得超过质押价值七成！同月不给农村集体性质土地商业建房任何贷款，购买者也不给贷

款！要知道那时候很多土地性质都是农村集体所有，毕竟原来的城镇，企业土地是有限的！

列举了这么多，想表达的就是，在 08 年上半年看来，政策，货币这两个支撑，怎么看房地产都要玩完！ 出台调控，力度之大，面向之广，绝对不是玩假的。

所以笔者真的感觉房地产业是应运而生的，随着美国次贷危机正式发展成金融危机！ 在 08 年的 9 月，政策来了个 180 度大转弯！

小产权房，有未来了。9 月到 10 月三次下调利率，个人按揭贷款下降幅度和开展力度最明显。税方面，印花税，土地增值税都不收了，还有个什么税，名字忘了，也降到很低！对了那个将的利率里包括存贷款。还有允许一些地方政府出台优惠政策，有相关记忆的可以聊下！

城镇化百分比被定为了，政绩目标，笔者在前面说过，家里的单位自建的那套住房，也因为土地流转的原因，不到十年，就被拆了。

自此开始大规模的棚户改造，政府主导的城镇化，也如火如荼展开。

原来的政策和货币两大支撑，全部加强，而原来一个不占主要作用的个人按揭贷款，也成为了一项主要支撑，其实在 08 之前个人住房按揭也很多，尤其是大城市。但笔者认为在那之前还不是那么普遍，大部分老百姓只要有能力，还

是全款居多！这和利率还有消费理念有关。但自 08 年之后的购房，除了土豪，好像没有谁会付全款了，全部是按揭，而且手续极其简单。其实很多个人不具备还款能力的，只要你买房，按揭就能办！所以笔者把个人按揭贷款作为了第三大支撑！

自此，房地产的三大支撑，政策，货币，个人信贷。全面登上舞台。有了这三大支撑，你还会为房地产的涨幅意外么！当然这个时期，刚需啊，刚需啊，刚需啊！这三个原因，也总是进入人们的视野，不足为奇！

08 年往后，不具体划分时间，这是一个变化的阶段，笔者会从三大支撑解读后面的发展！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-10 22:37

聊到这里，有些朋友可能会问到一个问题。大概从 10 年开始，中央，地方都出台了，很多调控政策，什么国十条，国八条，各种地方调控为什么不起作用。没能够遏制房地产的疯狂上涨，是政策失灵了么？

这要重回中国房地产的开始。最初的政策目的！就是税改之后，要为地方政府找一碗饭。08 年金融危机之后，要求地方政府扩大基建投资，要求城镇化率，要求保就业，保经济。根本问题，钱从哪来，日益扩大的城市和城市公共服务，也消耗了大量资金，土地财政没了，城市公共服务拿什么维持，没钱拿什么扩张城市！所以在这种情况下，

政策基本都是左手打右手，听个响。

货币面，金融危机的大环境下，没有人敢于第一个全面的

抑制泡沫，一边在刺激，一边都又谨小慎微的搞一点紧缩。

各位有记忆的，可以回想下，本届刚上任的时候，搞过一次，

有控制的紧缩，后果是银行没钱了！这其中中国应该是第一个

停止大规模宽松的。但再近几年，也三不五时的搞一搞逆

回购。而且过去海南的教训和美国的案例也告诉学界和政府

府，银行和金融系统不能出事。所以形成了，去杠杆，去

库存，降低坏账率的持续几年的实际作为！

个人按揭方面，最近好像首付提高了，按揭利率也涨了！

为什么在这个时间点。因为政府认为通过几年的去坏账，

去杠杆，有信心保证银行了！当然，这其中的凶险，你

们可以观察下，周围有多少搞地产面向的融资，搞破产的！

房地产去的三大支撑，现在看来抽调的顺序应该是，货

币第一，也就是经过三年到五年，货币总供给并没有停止，

但国有银行，已经停止了对房地产的输氧，但依然维持了几

年个人按揭贷款的政策，基本上消化了银行的风险。

个人按揭方面，最近的动作已经表明，这第二个支撑，

要落幕了。

地方政府这个支撑，以现在来看，是要给地方政府找房

产税这个饭碗了，而且好像是允许地方政府自己搞，自己定

政策，当然这中间也有城市竞争的问题！

货币这个大环境，实际上在银行对房地产的施压，和个人按揭的高标，已经打掉了这个支撑的一半，另一半需要大环境配合，具体什么时间到来不好说。

三条腿已然去掉两条半，不知道后面还会有房地产业的大气运到来！

笔者的感觉可能性小，到不在于笔者不认为没有危机的存在，一个更重要的原因是笔者把 08 到现在称之为一个房地产个人透支时代。

我看不出来，如果房地产再火十年，需要拿什么来买单！

其实笔者有些痛恨按揭，一个很早以前的故事。美国老太太和中国老太太，故事是这样说的，美国老太太贷款买房住了一辈子，到老还请了贷款！中国老太太，工作了一辈子，到老买了个房！在当时这个故事是多么有哲理，可当中国人实际进入到贷款买房时代，老百姓才知道自己背负了什么。

我不知道大家有没有被房贷压的谨小慎微，不敢越雷池半步的，笔者见过很多 30 岁左右的人为了保住工作，所做的事情！

我想大部分人不会因为豪车而激动不已，为没有豪车而内心悲凉不已。但我想不管再高傲再优秀的男女。恐怕都会被城中村或者地下室，的阴冷潮湿，不见阳光刺痛内心。再深厚的感情似乎也敌不过吵杂，喧闹，寂静，暗无天日的折磨！

回复审核神烦，搞得思路有些混乱，手机打字，很多错别字，意思不到位的地方请多谅解。没有关注到的问题，或者有哪些遗漏，下方留言，一起讨论！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-11 11:14

最后一段还没审核好!!

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-11 11:30

郁闷。又被吞了，巨长一段没发出来，心态不好了！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-11 14:10

补充几个观点吧！看待未来房地产行业发展，首先需要确定的一点是政策面走向，也就是政府到底有没有意愿抑制房地产，从过往几年的发展来看，这个意愿是存在的。

具体难点可以分成内外两个面向，内部政策这一点，解决土地财政是需要很长时间的，这个问题的难度在于利益的重新划分，可以参考94到03的税改。改变利益结构是要大动作，要动刀的！观察一下近两年的反腐形式，可以一窥端倪，当然这个并不只针对房地产，但权威的建立，确实可以帮助解决土地财政的问题，而且房产税是一个精细化的税种，很大程度上会改变地方政府的行政模式！所以时间会拉的很长！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-11 14:32

内部原因的第二项，货币面。其实不管是地方债或者是其他一些什么，都可以统称为货币面，甚至于对房地产业的

贷款，都应该称为货币面。和大环境是分不开的。唯一的外部因素也是货币面的。这两个可以结合起来聊。基于海南房地产崩盘和次贷危机的经验，在这方面是要非常审慎的。各位有印象的朋友，应该记得，前几年，有过一次政府有意的测试风险，结果是一天，银行就没钱了，再加上大家可以观察到的周围大批出事的担保公司或者说是房地产向的民间融资，可以感觉到这里面的巨大风险。这个也需要长时间的解决，处理。金融系统的动静这两年好像也不小。笔者观察的点转折点在于，银行开始调高首付比例，和按揭利率，我认为从这点看，政府似乎已经对金融系统能够撑住有信心了。外部大环境的货币因素，虽然暂时还没到那个关键点。但这几年灵活的使用汇率武器，去杠杆的决心，和一带一路等政策，可以看出来，似乎是想尽早摆脱大环境的干扰，或者说是为大环境有可能的风险，做预防！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-11 14:59

驳斥几个观点，第一个就是房地产大到不能倒。

我们需要看一看，不能倒，到底是哪方面，不能倒。列

举几个比较流行的说法，加以分析！

就业，上下游产业，金融风险，普通群众的固定资产缩水！

就业，我们可以观察大部分房地产业的就业都属于，体力优先，还有一部分销售啊，服务，或者上下游产业。

先来看房地产的销售和服务人员，我认为这个是比较好解决的，虽然对个人可能是大事，但对社会影响不大，因为都有一定的知识层面，属于比较好转化的，基层作业人员，也就是大部分人说的农民工，这部分转化也是很容易的。因为这个群体的自我转化率很高，他们属于重体力，实际上在现实生活中，并不缺事情做，收入其实不错。而且吃苦耐劳，南方很多地方还很缺工呢！实在不行，开放一部分农村政策，让他们回去搞生态农业，也是非常不错的选择！

比较难的是上下游产业，这部分人靠自己一定的专业性吃饭，并不是完全的体力劳动者，而且很多人收入不错，但好处是，基本上手中都有一定富裕资金，可以通过拉长时间来转化！

这个最大的就业问题，实际上说白了，再怎么失业也比不过国企那次吧！所以并不是一个要命的事情。

顺带提一句，实际更严重的失业问题，存在于新型大学生人群中，他们很多人看似在工作，可收入其实完全不能负担生活，多数靠着父母救济，家庭亲友补贴，这也是这个群体比较崇拜富二代的原因。

而且其中这个群体大部分的收入都被房地产吃掉了，如果能够盘活这一部分人员的可支配收入，内需将会非常旺盛。其实等于创造了很多有效就业。

金融面向的问题再前面已经多次分析了，是有可能平稳

缓解的，时间拉的越长，这个风险越小！

最后一个大到不能倒也就是普通群众的资产缩水！这个其实是一个新兴的问题，声音比较大的时间也就是08年倒现在，和个人信贷扩张是有连接的！

这个群体声音貌似很大，但没有风险，除非是多次购房，多次按揭。这个其实属于投资，投机了。投资就是有亏有赚，社会不会有倾向的。如果是自住房屋，你也不准备卖，消失的只是账面财富，而且大家都消失，影响不大。

一些新闻可以看倒，开发商要降价，住户拦住坚决不让。感觉比开发商还关心房价。这个群体需要注意的是，你们在某个区域内看似人数众多，但放在整体环境中，还是少数群体，而且社会的普遍认知和同情心不在你们那边！

这是我对房地产大到不能倒的一些粗浅分析，有更多或者更详细面向的可以讨论！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-11 17:10

看得人好少，难道只有标题党和极端言论才有人关注吗？

最后聊一下，对中国经济的影响，从历史看，房地产在中国经济中最重要的时间是，98年倒01年，那个时候中国经济确实需要房地产的挽救，其后的时间，房地产大多数享受了，中国经济的成果，08年之后，房地产再一次作为急救药登上舞台！

我们可以清楚的看到，房地产在中国经济中地位的变化。

从主体到受益者，再到救急角色。理清一下，救急角色，之所以叫救急，也就是说他不是平常需要的东西！而大家比较耳熟能详的有一个夜壶理论，用的时候很看重，不用的时候很嫌弃，夜壶就是救急的！

所以那些说房地产兴衰影响中国经济的根本逻辑就是错误的，他们是反向的关系，没有中国经济的变化就没有房地产的兴衰成长！

而今天中国经济需要的是什么呢！或者说中国人需要的是什么！

列举几个，中国经济需要更强大的内需消费市场，需要产业转型，需要科技创新和突破。

中国人需要，好的生活环境，优质的医疗，教育服务。更加公平的就业环境！

我们可以思考，这里面那个面向是不能缺少地产业的！

比方说科技创新方面，高昂的房价，抑制了人群的阶层的流动性，抑制了年轻人的创造力，抑制了愿意投入科技创新的意愿！

内需消费市场就更明显了，房地产到底吞噬了多少 20 到 35 岁主力消费人群的收入，大家可以自己判断。

优质的教育服务和优质医疗服务，几乎已经被房地产优势人群所垄断，也推高了医疗教育成本！

而且房地产是一个高污染行业，你们所诟病的污染问题，大部分是由它衍生出来的！

所以笔者并不认同一些人讲的，房地产不好了，中国经济会出问题，只要金融领域不受牵连，房地产去中心化，对中国经济很多面向是有益的！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-11 18:39

再聊两个未来可能的面向，一是关于房产税的，房产税是一个征收十分麻烦，使用也十分麻烦的税种。需要地方政府有极为高效的行政能力和比较合理的财政支出方式。这对提升中国社会治理的精细化程度是有帮助的。而且房产税有一个特点，他必须是根据各地方不同情况，制定不同的征收方式和税率，这也给了地方政府以租税吸引有质量人口和一些高科技，文化相关产业的机遇，那个地方政府可以早于其他地方适应房产税模式，那个区域会建立新的优势。而且机遇比较会出现在，原来的一些二三线，甚至三四线城市，他们有着更大的优惠能力，这也得益于中国不错的交通设施。

而人口的流动也会趋向于，环境，税率，舒适度更好的城市！优质人口，优质企业的争夺，可能会成为下一个城府行政热点！

第二个小问题，农村的一户一宅确权，宅基地的确权和于商品房一样的流通性，会给一些优质房地产从业带来新的机遇，中国的高收入人群，和一些有一定生活自由度，工作

自由度的人员，会逐渐进入这个市场。一些交通便利，的农村宅基地会成为房地产市场新的宠儿。即便一些稍偏远地区的宅基地，也会吸引周边的养老，休闲，假日需求。而这又会带动教育，医疗，民生，等产业的平面化发展。当然这个需要一定的时间和机遇。也需要形成一股风潮。但从长远讲，有钱人住乡村，穷人住城市，应该在有生之年是可以预见的！

我的论述可能太过繁复，看的人真的不多。就此打住吧！有兴趣讨论的，留言提问吧！主要篇章，到此结束！

这个回复审核，真的讨厌！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-11 21:27

@ygkr300 房地产税从国外的经验看，占全国税收比例不是很大，但对地方政府而言是个长期饭票，他不是可以支持财政扩张的收入来源，起维持作用。房地产税的特点是必须由各地方根据情况自行制定税率，甚至这个权力要下放到市一级。各地经济环境和人口数量质量有很大差距。

至于U型曲线，绝大部分不会失衡，因为最开始有一个各地方政府人口竞争的问题，而且最开始也不可能太高，要不政策是推行不下去的，即便如此，以现在地方政府的行政能力，收房产税都是一个很艰难的事。说白了，没点真本事，哪那么容易让老百姓掏钱。你收的税率相比你能提供的服务高了，人口直接就流失了。

所以房产税的高低基本等同于你这个区域能够提供的区域优势，政府服务！而且还要面临全国其他省市的残酷竞争！

只要房产税开始征收一段时间以后。退出基本是不太可能的，吃到嘴里的怎么可能吐出来！

而且这点小钱在一线城市好像不算什么，甚至很多大城市可以不靠这个活着。

但是在中小城市，对于这些地方政府来说，这些真的很重要，其实就在现在，很多地方政府已经捉襟见肘，并没有多少财政盈余，甚至是借贷，很多都是靠中央奶水！面对这个长期饭票，他们是不可能放弃的。

当然既然说是竞争，那必然有失败者。政策制定不到位的城市，失败也就是必然的了！但这并不会影响全部的房产税模式！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-11 22:56

@云山广谷 沿海和内陆的财富差距是海洋贸易的必然结果，房价的区别也是结果。改变需要贸易和经济结构改变，和房产本身的关联不大！

就房产本身来讲，我倒认为从现有比例上来讲，这对内陆或者某些偏远地区倒是一个机遇。

欠发达地区可以通过优惠的税收政策，吸引一些不太需要沿海城市优势的企业和个人去发展，居住。比方说很多高

科技企业，其实最看重的是环境和租税优惠。他们对沿海一线城市城市的依附性不高。

偏远地区，房价肯定是没有沿海城市高的，但一些环境优雅，并不是那么偏远的地区，反而会吸引一些顶层收入人群的青睐，这个要结合农村的宅基地流转政策的出台！

以后房价的高低划分可能主要在于环境和教育。而不是一线和二三线，或者沿海发达和内陆偏远的划分方式了！当然，北上广的核心商业区域，这个价格肯定还是最顶级的！

作者：恶趣味之奴 日期：2018-03-12 00:00

@唐伯虎bj\_ 借用一下你的论据，聊一下税的问题。

黄宗羲的思想属于明后期民主思想启蒙，是大家。黄宗羲定律也是正确的，在税收超出某个节点之后，确实会影响社会基础民生。但需要意识到的是在实务面，如果轻税制，得益的却大多数是资产阶级，削弱的是政府功能，其实黄的想法和明当时主流思想并无二致，他只是进一步提出了削弱君权的理论依据！而他的立场比较站在地主和当时一些新兴有产阶层的一边。需要注意的是明正是亡于财税的崩溃，而这种财税崩溃主要原因，是对地主阶层和有产阶层无法有效征税。而更多的增加了无产者或者小农，小手工业者的负担！

而这显现的是政府功能的失灵，其实税负的多寡不应该用简单的额度来衡量，更应该用这些税负是否能够取得相应

的政府服务去看待！用俗话讲就是值不值，任何个人创造的财富，一定不是单个人的努力，其中绝大部分是有社会属性的。对于社会属性的能不能进行有效征税，其实也成了，社会发展是否健康的一个标志！

任何的政策和措施，是不可能永久不变的，也是不可能永久适应发展的，黄的思想其实只说明了一个现象，而没有关注问题的核心，怎么样才算是合理和公平的分界点！

近代的马克思资本论，正是重新划分了这个分界点，现代人类社会的各种福利政策，很多税种的收取和税收的支出其理论依据也来源于此！

也重新定义了一些人群高税负的合理性，对低收入人群，也进行了税负倾斜，这是一种进步。

当然任何的施政策略都不会是理论那么简单，中间也一定会出现新的矛盾和问题，能否有效缓解和解决问题，也就成了政府能否继续执政的关键！不管中外都一样，矛盾和问题积累到一定程度，总是会来个总爆发的，哪有万年不灭的火焰！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-12 11:17

再补充一个问题吧！就是关于时间点的事情！

也就是为什么是现在，为什么房产税，房贷利率，这些这政府能够控制的面向要在这个时候出台，为什么不能把房地产消化的时间拉长，已经消化了几年了，为什么不能继续

这种缓慢的消化过程呢？这种不是更稳妥，伤害更小么？

解释这个问题，首先要看到，过去几年，房地产行业，或者上下游产业，去产能的动作幅度是相当大的。有关于房地产面向的金融去杠杆，力度也很大，只是在货币面没有出重手，也就是央行没有缩表，没有加息！而且时不时还有逆回购！

第二个需要注意的问题是，房产税释放的是什么？据不完全统计，根据人口和用电用水，仅在北京一地空置房屋就有 400 万套，这个大部分是已售出的！房产税释放的就是这种房屋类型！

再下面需要谈一个市场现象，经过几年的房地产去库存，全国地产公司，开发商手中的剩余库存其实有着明显的下降，他们的土地储备也是有明显下降的。所以在很多地方房价是有小幅的回升的！

这就会产生一个现象，如果不能在此刻把市场中挤压的投资性住房释放到市场当中去，那么根据房地产周期，在未来的三四年中，由于库存的短缺，新增房屋价格会有大幅提升，而地产商，开发商，都会在这种情况下选择补库存。那么前面几年所有的货币，政策准备将一夜付之东流。

而且在那个时候，时间会更仓促，实际是恐怕没有时间给你调控了，房地产这个引线，恐怕就会由货币因素里面的外部因素来点燃了，那个时候所呈现的景象，应该就是真正

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

所以从过往几年看，准备工作做的很充分，如果不能在

这个时候，扭转成功。其后的反噬也将是很激烈的。

反之，如果再这个时候，能够释放出投资型房产，还能

有一定的机遇期让投资客有出场机会，不至于血本无归，造

成过大的社会矛盾。

具体怎么选择，要看政府的了，这个问题处理的好，中

国还能前进，这个问题处理不好，未来不用想了。

大家可以计算下，仅北京一地，四百万套，每套算一千

万，这个资产规模是四十万亿，更不用说全国的量！

如果房产税出台，按照千分之五的税率，这个四百万套

持有者每年的成本会多出2000亿。而且这四百万套的持有

者，基本上肯定用不上一套二套免征的政策！

笔者只是为了简化说明！一千万每套应该不是北京市的

平均价格，大家理解就可以了！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-12 12:11

最后奉劝各位，中国房地产投资投机客在这个时间点，

他们的客户群体其实两类，一类是直到现在也买不起房子的

穷人，另一类是想以更高价格把房子卖给穷人的有钱人！客

户结构有些健康！任何的投资是只有见到现钱的那一刻才

能算是真正的成功，在这之前，都是纸面财富。

房产和土地这类固定资产不太一样，房产每年不能打粮

食。如果把房租算作粮食，那应该考虑的就是，你这辈子能不能靠房租收回成本！

所以在人口增长不能高速成长的区域，这实质已经变成了，击鼓传花的游戏。这个游戏，只要有任何一个人掀了桌子，所有人都会非常尴尬，当然其中绝大部分人都会认为自己不会是那个最后接花的人。

更具有讽刺意味的是，打比方说，从开始有十个人玩这个击鼓传花游戏，过去了很多年，玩这个游戏的人可能增加到了 20 个 30 个。增加了两到三倍，但花的数量却可能从一个增加到了 10 到 15 个。增加了十到十五倍。所有老玩家为新入场的人欢呼呐喊，对多出来的花视而不见，要知道游戏的本质是传花，而不是有更多人陪你玩！

在这里面赚钱了的，差不多可以了。没有必要为了那最后一点点利润，去冒成倍增长的风险。还有很多蓝海市场，这是笔者给投资者的建议！

抑制一定的欲望，生活会更幸福一点！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-12 12:49

@gbm 第一个消息来源是 2012 年北京公安局查流动人口时统计什么出来的数据，大概是 380 万套空置。但这个数据具体真实性，我个人并未做过考证，第二个是笔者在参加某个讲座，数据来源是根据北京电力和水厂的用电用水数据，得出的结论，大概的实际空置数量在 400 到 450 万左右。当

然具体的真实性，我个人也没有能力做考证。

北京存在大量投资型房产，这是不争的事实，只是具体数量多少，我个人无法一一证伪！

大家可以结合自己所知的情况，去判断，分析。我个人认为空置房的规模应该在全国一线，省会城市是一个庞大的数量！因为这些年，只要有条件，全国热点城市置业几乎成了全民的投资渠道！炒房群体也是一个很庞大的数目！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-12 21:16

我看到有留言希望继续更新的，其实关于房地产的问题，主要的面向已经说的差不多了，再往下聊，我一时也想不起来要聊什么。有人提问我就和大家讨论下，没有就不继续了！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-13 17:24

回复发不出去，什么情况，实验用楼！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-13 17:31

@geng\_yul 这位朋友提到的几个面向，很有意思，土地出让金和建筑税费的问题。以及刚需，还有房产税是否公平。

简单讨论下，建筑业相关税费我认为不能减免的，他是高污染行业，而且是高利润，不具有任何减免的必要性。土地出让金的问题比较复杂，政府确实垄断了新增土地供应市场，但这个价格却是很多因素共同构建的，首先，开发商

得愿意掏钱，原因是这里面利润很大，人为的干涉价格，实务面形成的结果就是，更为严重的权钱交易，内幕勾结。所以我认为土地出让的市场只能更市场，更开放，而不是政策性的干预。

而且人为降低开发成本，开发商会把这些反应到他的销售价格里去吗？不会的，只会去追逐更高的利润。结果是政府和普通购房者都没得利，得利的只是房地产资本，政府好歹还搞点建设，福利。资本是绝对不会管这些的！

刚需的问题，很有意思！代表性的是丈母娘经济学！人的欲望是无限的，社会和个人能力是有限的！怎么可能满足无限的欲望！

提升生活舒适度这个追求是永久的，其实只要你花的是自己的钱，靠自己能力，我想这是非常好的，没人会反对。但现实的情况是，绝大多数人群靠的是银行，是要付利息的！一旦牵扯到利息，实际上就是变相的投资。我们把几十年的未来，投注到一个房子上，那我们其他的需求和满足点怎么办？这其实就是在赌房价会永远涨下去，一旦它的涨幅低于你的利息支出，你就亏损严重了！而且我认为，人还是对自己个人投入多点，比较保险。房子真的不能保证你的后半生，生活优渥！

刚结婚的年轻人就没有能力支付这个代价了，几乎都是靠家庭和银行，丈母娘经济学，出现的时间不长，这是一种

很成功的商业炒作，它主要目的是透支性的消费，让银行和企业获取利益，主要胁迫的是中国紧密的家庭关系，和独生子女特殊性。透支的是家庭经济的抗风险能力，养老和医疗能力透支的最为严重。而且也剥夺了很多年轻人的选择权和上升渠道，让他们对自身健康，能力的投入度大大下降！

说了这么多，只是说明了，这几个面向有不健康的一面，那他们事实存在，现阶段无法扭转这个观念，房地产是不是该怎么样还怎么样呢？

从过去看，刚需只是房地产的一个涨价基点，不是全部，货币才是重中之重。泛滥的货币供应，才是房地产近十年的主要支撑。其背后反映的是贫富差距的迅速扩大和，虚拟资产的暴涨。

这这里要提一个概念，中国的房地产有资本市场属性。而不完全是实体经济。这是中国地产行业的特殊性。

房产税肯定不是一个公平税，它本质就是给地方政府找饭吃，然后可以让地方政府缓慢的从土地财政退出来，这是为了把地方政府从地产泡沫中拉出来，配合的是把银行和金融从中拉出来。

只是他在实务面，确实能够起到，释出投资房市场，抑制房价的作用。至于公平不公平，通过房地产得好处的時候，人们应该多想想公平的事，而不是现在。中国应该慢慢去接受个人破产的现象！

而且房地产的崩溃并不可怕，只要不是金融和政府财政崩溃，涉及的社会面还是很有限的！

房产税我个人估计，一套房是不征收和少征收，不管什么产权都是如此。多套房的征收，小产权房和商品房，征收的税率应该是有差别的！

至于城市依附性的问题，这是很难改变的，工业化社会就是如此，绝大部分人群无法改变依附性问题，只有少数富裕阶层可以做到。

这其中也有一个以后可能会出现的大面积人口争夺，一些二三线可以利用优势税率，吸引一些居住人群！这也是缓解一线城市，资源不足的办法。

发帖老是失败，不知道什么原因，试试吧！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-13 18:40

@18911419346 不仅仅是这位朋友，大家如果是刚需，该买就买，但不要承担过多债务，有货币紧缩和加息的可能性！而且要做区域选择，区域性房价差别可能会拉大。房产税并不会影响核心区域的房价。

我对买不买房子，主要的看法是量力而行，不要把按揭当作万能灵药。

按揭贷款在货币宽松，利息较低的时候，是挺好的。但我个人的判断是这种宽松可能要结束了。面对以后可能高涨的利息，那个时候才是真正比较危险的时候！

一句话，未来十年，现金为王，可流动资产为王。资本  
财，固定资产都有缩水的几率！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-13 18:54

看倒很多问多空的，看多空的！

这个事情只能去判断长期趋势，最少的时间线都在三到  
四年，短期是看不明白的，尤其是中国房地产，各种干扰因  
素之多，面向之复杂，！那是简单的多空能体现的！

而且多空还要看你问的是价格还是价值！ 这两个差  
距很大。比方说你在 01 到 08，那个就是价值，社会财富的  
积累速度到哪了，如果你是 08 之后买，那就只是价格，最  
多加点低点入手的利润。在价值上水分很大！

而就当下来说，我个人是不希望所谓的**地方债**，**企业债**，  
变成大家**个人债**！多的我就不说了！

买房看多看空，归根究底都是假大空！

我之所以从历史聊起，更多的是希望大家了解这个问  
题的本质，而不是像赌徒一样，考虑的都是开大开小的问题！

如果非要说个多空，我只能说，中国房产的资本属性决  
定了，从资本的角度讲，现在风险很高！不是价值洼地！

全球宽松了十年了，不是不会结束的！不能光看国内，  
政府在全球变化的情况，不一定有功夫考虑你的个人问题！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-14 02:48

一个回复审核两小时，而且还老失败，我真的无语。只

能就热点问题，集中回复了。发个贴太难了！

作者: 恶趣味之奴 日期: 2018-03-14 13:57

@jxgood 这位朋友提到的实例，挺有意思，尤其是在时间点上，可以聊聊。还有很多朋友聊到了 M2 的问题，结合起来，一并回复。回复审核的问题很头疼，无法一一回复提问，请大家谅解。

这一次我们从数据聊起，先简单说明一下，M1，M2。这两个货币数据，我不做具体解释了，我们直接理解该怎么用它。理论上讲 M1 增速大于 M2 增速，社会经济活动活跃，需求强劲，投资不足，通胀风险增加。M2 增速大于 M1，投资过热，需求不旺，存在资产泡沫风险！

这只是理论上的，金融危机之后近十年的极低利率和货币滥发，在很多层面扭曲了市场，使得很多数据的实效性和对实际经济活动的反应不够真实和精准。在很多面向需要具体去解读。

聊回 2015 年底，在 2015 年底之前，M2 增速是大大高于 M1 的，也就是资本泡沫很大，社会经济面需求不旺，从 2015 年 9 月开始 M1 增速大幅度领先 M2 增速，这两年各位可以从自身所处行业去观察，是不是感觉景气好了一点。

在 2015 年底到 2016 年初发生了什么，才导致这个变化，在我的记忆中，好像供给侧改革就是那个时候开始的。

所以房地产这两年的涨幅和这个是密不可分的。是应对

了通胀压力和去库存的作为！

中国从 90 年代开始 M2 因为经济的大发展几乎都是已两位数成长，这个是符合经济成长率的！

在金融危机之后时，M2 增幅一度达到了百分之二十几。

在经济并未达到如此成长，这是怎么做到的呢。主要是靠央行负债扩张，和银行的信用扩张达到的！

说这个的意思是，我们需要观察，M2 增速在 2017 年史无前例的降到了 10% 之下，说明了央行不再搞负债扩张，银行的信用扩张也停止了。

这个可以从人民币汇价做观察。

在 2017 年上半年 M1 还没有过于反映这个情况，但在下半年 M1 的增速也在迅速降低。即便如此，通胀压力仍然十分巨大，这表现的问题是，央行不会再让 M1 继续增速扩张。

哪有人会问了，会不会继续延续以前的策略，央行继续搞资产负债扩张和银行的信用扩张，答案是不会的。M2 的减少主要原因是人民币发行基础，外汇占款的减少，和金融业去杠杆的原则！

继续搞货币扩张，会导致资本外流更为严重，人民币汇价大幅贬值，这不符合中国在现在国际竞争中的利益。

那么怎么应对，通胀压力，根本解决办法就是加息，短期也可以让人民币升值抵抗一定通胀压力。

纯数据的概念，十分难以解释，理解。

我们回归房地产，房地产买卖的冷热主要反映在 M1 上，在这个面向银行的信用扩张停止，会抑制交易热情。房地产的投资面，M2 增速放缓所代表的央行资产负债扩张停止和银行信用扩张停止，也会打击房地产的投资热情。

至于说房地产是不是 M2 的储水池，不能说是，也不能说全是。有一定成分，在央行不能主动提高 M2 增速的情况下，其实释放房地产中的 M2，未尝不是一个可行的办法。

而且在 M2 骤降的情况下，如果不能有效释一些投资型房产，那么会在实务面继续推高房产泡沫。当为了应对通胀压力，不得不加息的时候。这个泡沫的骤然破裂，对经济可能是毁灭性的。

所以我认为政府，央行会主动的，抓住主导权，有控制的戳破这个泡沫，而不是最后交给市场自行戳破。那个风险太大了。

虽然不太准确，但我们可以参考日本，90 年代世界经济应该是非常繁荣的时期，日本在这种大环境趋好的情况下，都没从泡沫破裂中走出来，在今天的世界大环境下，如果这个泡沫由市场或者说由外部资本戳破，中国的惨状是可想而知的。

我聊这么复杂，是想让大家从很多面向去了解问题的复杂性，而不是就单一的房价做解读。

未来几年是一个，经济，货币，金融，延伸到政治，大

变局的时期，不是中国想怎么样就能怎么样的。

还是老三条，这次不过是从货币，信贷反向去聊到了，政策的可能方向，没什呢新意。大家见谅，审核太费事了，很多思路挺混乱的！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-14 15:16

我在回复留言中看到了很多有关于中国房地产特殊论，和一些一线城市特殊性的说法！简单聊一下！

关于特殊性，我的基本看法就是嫌讨论根本问题麻烦，而且也不想讨论，简单的总结为我们不一样！

近代历史上中国特殊论不是先例，前面有欧洲特殊论，日本特殊论，集大成者就是美国特殊论，从长远历史角度去看，这个论调很可笑。包括中国特殊论，更加包括中国房地产特殊论。

任何事物都是有特殊性的，但这种特殊性不代表，你可以脱离事物本质。我们可以就事物本质去讨论，但不要再宣传什么，中国特殊论，中国体制特殊论，乃至中国房地产特殊论！这非常狭隘和可笑！

我们简单聊一下，中国一线城市地产特殊性。最大的特殊性，其实就是城镇化进程。与之相关的是经济发展速度。这个我其实也说明过了。

房地产行业当中的实质金矿就是中国工业化，城镇化，和实质经济发展速度当中的实质价值！这个是没有问题的！

而且我认为，真正能算得上一线城市的，也就北上广深，只有这几个有一定的特殊性，他们承载了，一些中国生活，经济圈中不可替代的作用！

而且这几个城市，由于城市扩张的原因，其特殊性只在核心区域，不在附属区域！

北京，文化，教育，医疗，一部分经济。

上海，经济，金融，外来文化。

广州，经济，和广州省政治重心。外贸重心。

深圳，重经济，改开阵地，科技和一些金融！

只有这几个有特殊性，而几个城市特殊性体现比较明显的区域，可以不受，房产税和轻度危机影响，重度危机也会被波及！

其他城市，不管现况如何，核心逻辑上都在同一起跑线。他们之间的人口和资源争夺，将会是下一个阶段地方执政的重点！

其实就算是一线城市，中国人口老龄化的趋势，和近十年各地基础设施建设的完备。也会促使他们恐怕不能像从前那样高傲了！

尤其是北京，恐怕会被稀释的很严重，迁都不是不可能的！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-14 15:42

@大大大师哥 有控制的戳破，浅显一点可以这样理解，

但主要手段是控制投资，支持消费，控制供给量，维持稳定。

首先去掉的是库存，再下来要去掉的是水分，也就是房子是用来住不是用来炒的。这句话的核心含义，要把投资投机资金挤出去，剩下的大部分都是自用型住房，即便大部分是房贷也不怕了，个人房贷永远是银行的优质资产！这个问题就能最大缓解！

借这里回答一个问题，股市和房市的关系，他们从资本角度讲是一对兄弟，靠的都是央行和银行的奶水，央行下奶的时候，基本都受益，但强者恒强，谁力气大，谁吃的就越多。其中一个吃的撑了，央行停奶之后，会帮助消化，让吃撑的那个吐吐，打打奶嗝，这时候那个饿着的，可以有点残渣。当然如果政府这个养牛人，觉得应该让饿着那个多吃点，也行。

股市和房市对奶水有竞争关系，但要考虑养牛人的态度和央行不下奶的客观现实！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-14 18:59

看到了有很多人对于中国房屋空置数量和空置比例有极大争议。聊一下这个问题。

先来聊一下空置率这个数据的作用，这个东西衡量房地产是否有风险的重要指标。2010年统计局引入了待售面积这个数据，在做解释的时候，把空置率和待售的区别划为了，以已经售出但无人使用和未售出。

所以我们就讨论这个已经售出但无人使用的类型。这个数据我们做个横向比较。美国大概在 3%左右，欧洲德国最高 8%左右，日本 10 到 13%，没记错大概是这样！

中国房屋空置率，是多少呢！不好意思，统计局不统计。惊讶吧，这么重要的数据不统计，或者说统计了也不发。只发一个待售面积。

所以没有办法，看这个东西只能从别的角度去估算，说北京只有四五十万套空置的可以歇歇了，那是美国的空置率，不要自欺欺人好么？

为了省的口角。我们就按日本的空置率算，怎么样？

北京的房屋总数是多少，不好意思，也没统计！

北京的常住人口，2000 多万加 800 万流动，三个人分一套房合适不？

这是一千万，当然这里面没算空置的，我们就减了，不算了，省的再口角！

按日本的空置率，这是 100 到 150 万套。

我们再从其他角度，去分析。全世界卖房子，中国这是独一门。基本都是毛坯房。为什么会这样呢？一方面是中国原来地产公司活很糙，基本都得重新弄，一方面，你们不觉得毛坯房比较好交易吗？

因为购得的都是毛坯房，出租还要装修，而且租出去，还影响灵活的交易，很多人根本就不装修的！

还有一个侧面观察，2017年到2021年北京市要提供6000顷地，保证150万套住房的建设！你可以拿这个估算一下北京的房产存量，我记忆中，这几年好像不是地王频现，房地产热潮最高的时候。可以大概估算一下这个存量！

借用最近流行的话，不要被贫穷限制了想象，其实真实的情况是，常住的大部分有自用住房，流动的一部分人有，拥有几套十几套几十套的拆迁户和富裕阶层大有人在！

2013还是14年，住建部一个姓庄的官员说了一番话，我具体忘了他是什么职位了！

大概意思是，全国范围，房价和土地出让量没有必然关系，土地出让的量，是够居住的，但过热是因为无法抑制市场投资行为！

说了这么多旁敲侧击的，其实有没有投资过热，很好判断，大家可以问问自己有没有投资房产的意愿就可以了，全民投资房产，你告诉我不热？

以日本的人口密集度，在泡沫破裂之后，什么刚需和投资都被证明是搞笑。以中国的人口密度，房子还能炒到这个地步，你说里面没有大量投资型，合适么？

如果没有百分之十五到二十的空置率，我认为国家说的那句房子是用来住不是用来炒的话，纯属多余！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-14 19:01

看到了有很多人对于中国房屋空置数量和空置比例有

极大争议。聊一下这个问题。

先来聊一下空置率这个数据的作用，这个东西衡量房地产是否有风险的重要指标。2010年统计局引入了待售面积这个数据，在做解释的时候，把空置率和待售的区别划为了，以已经售出但无人使用和未售出。

所以我们就讨论这个已经售出但无人使用的类型。这个数据我们做个横向比较。美国大概在3%左右，欧洲德国最高8%左右，日本10到13%，没记错大概是这样！

中国房屋空置率，是多少呢！不好意思，统计局不统计。惊讶吧，这么重要的数据不统计，或者说统计了也不发。只发一个待售面积。

所以没有办法，看这个东西只能从别的角度去估算，说北京只有四五十万套空置的可以歇歇了，那是美国的空置率，不要自欺欺人好么？

为了省的口角。我们就按日本的空置率算，怎么样？

北京的房屋总数是多少，不好意思，也没统计！

北京的常住人口，2000多万加800万流动，三个人分一套房合适不？

这是一千万，当然这里面没算空置的，我们就减了，不算了，省的再口角！

按日本的空置率，这是100到150万套。

我们再从其他角度，去分析。全世界卖房子，中国这

是独一门。基本都是毛坯房。为什么会这样呢？一方面是中国原来地产公司活很糙，基本都得重新弄，一方面，你们不觉得毛坯房比较好交易吗？

因为购得的都是毛坯房，出租还要装修，而且租出去，还影响灵活的交易，很多人根本就不装修的！

还有一个侧面观察，2017 年到 2021 年北京市要提供 6000 顷地，保证 150 万套住房的建设！你可以拿这个估算一下北京的房产存量，我记忆中，这几年好像不是地王频现，房地产热潮最高的时候。可以大概估算一下这个存量！

借用最近流行的话，不要被贫穷限制了想象，其实真实的情况是，常住的大部分有自用住房，流动的一部分人有，拥有几套十几套几十套的拆迁户和富裕阶层大有人在！

2013 还是 14 年，住建部一个姓庄的官员说了一番话，我具体忘了他是什么职位了！

大概意思是，全国范围，房价和土地出让量没有必然关系，土地出让的量，是够居住的，但过热是因为无法抑制市场投资行为！

说了这么多旁敲侧击的，其实有没有投资过热，很好判断，大家可以问问自己有没有投资房产的意愿就可以了，全民投资房产，你告诉我不热？

以日本的人口密集度，在泡沫破裂之后，什么刚需和投资都被证明是搞笑。以中国的人口密度，房子还能炒到这个

地步，你说里面没有大量投资型，合适么？

如果没有百分之十五到二十的空置率，我认为国家说的那句房子是用来住不是用来炒的话，纯属多余！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-15 00:56

发不出去，试试楼！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-15 09:24

@newerTY 主要是补库存，前面几年去库存太厉害，拿地的少，开发商手里的库存不够了。

我在前面也提到过这个问题，如果不能有效释出投资型住房入场，当初去库存力度多大，今天补库存力度就多大。

所以接下来的政策很关键，如果不能去掉真正的房地产投资存量库存，那么新增住房这个市场反而会短期呈现一个真空期，显示短缺！

如果出现这种情况，那么我们国家搞了几年的抑制政策，去库存策略，将会失败。

关于这个去库存，补库存的经济行为，大家可以参考一下螺纹钢，时间不同，只是行业周期不同！

如果在那种情况下，市场将不再受政府主导，那个泡沫，也会由市场去戳破。其后果，十分惨烈！

其实去库存就是给大家出场的机会，在这一段时间里，只要不出大风险，房价一定会保持稳定，但是一些投资客，如果还在刀尖跳舞，听不懂，房子是用来住的不是用来炒的

这句话。那只能交给市场让他明白教训了！

反正现在银行脱身了，地方政府只要你有钱，想买地，简单！

作者：恶趣味之奴 日期：2018-03-15 10:48

看到了很多人说了一个问题，就是地方政府会在房产税之后主动放弃土地财政么？

这个当然不会的，只要有利益，没人会轻易放弃。

这个是铁律，房产税作用只是提高囤房成本。让投资型离场！因为投资型的房地产资本，大部分涉及债务和借贷的问题，这类很容易造成金融风险和社会动荡！

说回政府，土地财政和房产税会共行一段时间，这个具体时间要看中央决心了！

但是不是永远会这样下去，我的看法是不会。

我们回归最根本的问题，三次婴儿潮，第一次 49 到 58，第二次 62 到 70，第三次 81 到 91。

第一次的人口今天已经全部进入 60 岁以上，第二批的，四年之后也将进入 60 岁。这两个群体几乎百分之百是有房产的！我们再思考一下第三个时期的人口控制！就可以想象未来二三十年，人口洼地的现象有多严重。

所以不是政府放不放弃土地财政，而是土地财政真的还能继续下去么？

前两个婴儿潮自然释出的房产，你们老讲刚需，那这部

分刚性释出怎么解决？

未来十年或许不敢说，但未来二十到四十年，房产肯定是最不缺乏的资产，价值也最低。

还有我看很多人比较喜欢聊，一线城市，尤其是一线城市最繁华的地段。对比其他国家的时候也喜欢拿什么东京，纽约比！

关于这点我非常无奈，那种地方真的没啥参考价值，也和大多数人无关，因为每个这样的城市，都有特殊地位，其附属房产都有附加属性，不是一个房地产行业规律，可以说明的！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-15 17:53

@女研究生 2017 这位朋友提到货币化安置，是一个很有意思的事情。

这个东西很新，我们可以聊聊他的由来，回顾 2014 年，有相关行业经验的人，都应该知道中国经济当时的危局。

2012，2013，2014 连续三年，在 8%之下。在那个时候的 8%几乎是生命线。2014 年自 1985 开始公布 gdp 数据以来，第二次低于中国政府的预期目标，第一次是 1989，当然只是低了 0.1 个百分点！

自 08 以来的大规模刺激政策，宣告失灵。地方债，系统性风险这些名词耳熟能详。

大概就是从那个时候开始，中国基本退出了，全面刺激

政策，改为有条件刺激，部分刺激。

当时的大环境就是这样，我们聊回房地产，央行不再全面放水，房地产业万一撑不住，倒了，地方债和银行怎么办？你们可以咨询一下当时房地产相关行业的人，当时的行业状况！

为了解决这个问题，当时使用一种工具，psl(抵押补充贷款)货币化安置的钱就是从这里面来的！

这个东西的概念我就不具体聊了，他的特点就是，字面意思，有抵押的。第二个特点成本低，一般都作用于定向的政府工程！其实就是一种货币宽松工具！

衍生出的货币化安置的好处也是显而易见的，稳定市场，政府主导投资，稳定经济，安置户拿了钱还能直接消化房地产库存，保住银行贷款。

在金融面，这种贷款实际上是某些银行出了问题，起稳定作用的。

任何的贷款呢，其实关键转折，都要看利率和还款能力！

我的看法是货币安置，还是会搞，但搞到什么时候，要看利率大环境的变化。微观面，就是政府意愿，到底什么才叫棚户区。

其实在棚户区的部分，我个人认为还可以，至少他还能创造实质的使用人群，人为的加速这个群体的生活品质提高的速度，问题不算大！

我并不清楚你说的区域是什么情况，价格不是一个可以衡量的标准。自主就不用换了，加上通胀，各种费用，来的没什么意思。

如果有投资属性在其中，有几个综合考虑，一是银行负债，如果有银行负债或者其他有利负债，尽量清理负债！二，如果你所处的地段，不属于教育，医疗，和科技产业的优势区域，增幅不会太大！

成都未来的发展，我还是比较看好的，主要在于四川的人口规模，一代一路或者对整个西南，政府只要有一定的政策，还是很有希望的！

我个人倒是认为，下一个阶段中国经济的发展应该是很有利于成都这样的城市的！

所以，没有负债就持有，有短期利润需求就出手，不会过两年心疼！长期居住或者以后出租，也是不错的细水长流！

程度宜居的环境和巨量的川籍人口，以及未来大西南中心，和一带一路起始点地位各种优势，是我未来比较看好的城市之一！

我再借楼多说一句，买房还是卖房，一定最优先考虑的问题是，无负债！无负债！无负债！

不要把按揭贷款不当欠债！这玩意，如果遇到加息循环，很要命的！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-15 20:35

今天很高兴,看到很多人愿意看我的帖子,认同某一部分观点。

所以给大家聊点超纲的题目,主要脉络是加息循环,能造成什么样的经济和政治后果!

70年代末80年代初,美国正式开始长达十年的加息循环,这是信用货币,面世之后第一次展现力量。

当时在三个主要国家,德国,日本,苏联。

日本采用的策略是比较为大家所熟知的,就是刺激刺激,再刺激,然后玩完!

苏联是纯纯的受害者,国际货币美元的缺乏和国家靠石油利润支撑的结果,使得这个强大的国家走向结束!

德国搞的就是供给侧改革了,是的。就是供给侧改革,政策搞的不错,但是由于德国市场还是太小了,而且缺少自主权,受害也颇深,幸亏东德奶了一口。

说到这里很多人认为西德并东德经济上是吃亏的。这个纯属搞笑,东德当时是社会主义阵营经济最发达的国家,工业能力一流,肯定排在世界前十,西德并东德帐是怎么算的,去把汇率一改,一个几万人的厂子就不能盈利了,不能盈利就是亏损,就是负资产,金融方面更不用说了,直接拿下,没有东德补一口血,西德凭自己估计还得好久才能站起来!

美国第一次没有动武,干趴了三个竞争者,直接造就了,

唯一霸权的国际地位。

进入 90 年代，苏联没了，不考虑他了。

德法疯狂的推欧盟，主要经济动力是德国。

日本即便在危机之后还是很有实力的，做了什么呢？

加大力度投资东南亚和韩国，中国，也想搞自己的经济小圈子。韩国和东南亚投资的比较早，但九十年代投资力度最大，直到 97 亚洲金融危机，被美国老大又一次拍死在沙滩上，也让韩国彻底脱离了日本资本的影响。

中国呢，95 年村山富市谈话，其背后目的是什么呢！第一日本想搞自己的经济后花园，第二，万一谈的好，以后可以把中国像德国用法国那样用！当然这是日本人的想法！

2001 年，美国拉拢中国加入世贸，彻底打破了日本搞经济自主区域的美梦，三次打击也让日本认清了现实，后来的小泉，彻底抱紧美国大腿，借着参拜，左踢中国右打韩国，交出投名状，彻底归顺了美国！

08 之后重新搞起中日韩，但中国经济迅速超过日本，让日本心理彻底失衡，发现原来中日韩里我也是老二。这下日本人不愿意了，不过从最近的一些态势看，日本好像慢慢要想通了！

欧洲那边，德国欧盟搞的风生水起，不过一个欧债搞的欧盟人人自危，欧债有很大程度的人为因素！

再一个乌克兰给欧盟找了个大块头做对手。

美国的传统小弟直接退欧表忠心，说起来这才是铁杆小弟！一个妈生的是不一样！

说回中国吧，中国的供给侧改革比之德国好处是市场够大，当然市场还得扩张，一带一路，非洲战略嘛！

需要防止的是日本式的金融垮塌，和泡沫的突然崩溃！

更需要防止苏联式的政治崩溃。

需要注意的是，加息循环期间是一个看谁先眨眼的游戏，比拼的是内功，比拼的是社会总体硬实力！

谁熬过去，谁接收世界！所以一旦美国的加息号令枪开打，你们觉得政府还有空考虑你们的些许利益吗？

所以趁着，政府还在撑住的时候，把自己欠的债平了，首富都在卖资产还债，你们还敢欠钱？

你们可以结合这几条，去看看政府动作，可能会有一个完全不同的理解！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-15 23:59

@thegrandfather 感谢这位朋友的欣赏。

正如同这位朋友说的一样，经济问题是个测不准的事情。

大多数情况下只能从宏观去看待。主要原因是他是一个所有人都参与，几乎所有学科的变动都能影响到他。其理论结果往往也影响着理论基础。就拿两本著名经济学著作，国富论和资本论来说，他们得出了结论，但也改变了其结论的现实基础，和实际行为和数据！

以至于在很长的一段时间，他们也不能够指引人们当下的行为。

我比较感觉经济学的中的很多事情，就像宇宙一样，你无法说明和解释你处在宇宙的那个位置，和下一个位置的绝对数学解释。他和所有的事物都是一个相对的关系，也一并相互影响。

拿资本论来讲，他在某一时刻解释了所处位置的相对关系，但在变动中又因为相互关系之间的影响力，让所处位置发生了变化，开始测不准。但在过了一段时间之后，又因为其他相互关系力的作用下，他又开始对相互关系，起了作用，又开始能够解释！

这中间及其复杂，唯一不变的就是变化，而且经济学他还不像其他的学科，我现在搞不懂，可以暂时停下来，等到搞懂的一天。

他每时每刻都在实际运作，实际变化。实在是很疯狂的一个事情！

其实可以观察，各国领导人可能常换，但是一个好的央行行长，干的时间非常长，比如美国的格林斯潘，保罗沃尔克，中国的周小川等等，还有很多，我一时想不起名字！

而且他们有个特点，基本都是一人或者很小圈子里讨论决策。实质上决定全人类切身利益的经济决策，大概作出决定的也就十几个人！

这不是专权，而是经济这个事，没法去大面积讨论，决策。而且绝大多数也做不了决策！

普及一下保罗沃尔克这个人，这个人是格林斯潘之前的美联储主席，就是他利用利率和经济手段，挽救了70年代颓废的美国，在80年代顺带弄死了三个竞争对手！格林斯潘上台的前几年，基本都是按照此人的思路，继续决策，后来到了90年代之后，大敌已去，才开始玩自己的那套脸色游戏！

作者：恶趣味之奴 日期：2018-03-16 11:28

@啾宝 ai 玥儿 其实这种说法不值一提，但我想就这种思维延伸出来说说其他事！简单聊一下吧！

先驳斥一下这个讲法吧，周小川2002年任央行行长，中国GDP没记错是1.2万个亿，2017好像是12万个亿，其他不论是工业产值，总收入，或是人均收入，抑或是国际排名，经济发展速度可以说是震惊世界。

俗话说，有没有用，看疗效！一些人站在历史结果上去批评历史人物功过，是极其不负责任或者说是哗众取宠的！

这也是人性决定的，绝大部份人喜欢如果当初怎么样，现在就会如何如何这个幼稚的思维逻辑！

他们不了解一个事实，就是你在当初做出的任何决定，尤其是顶层策略，会引起当时多方面的复合反应，不是一个除我之外，世界并不变化的副本游戏！

尤其是对经济来讲，这个变动速率之快，情景之复杂，涉及到方方面面，怎么可能是一个单体变化，能够解释和分析的？

而且中国还有个特殊性，因为历史原因，以及中国政府的强保护和控制，以及整体经济策略大改变的历史基础。使得中国老百姓思维显得幼稚和天真。

这有些时候比较像前苏联，90年代末和最近的一些颜色革命，都显示了一些群众，思想之天真，令人瞠目结舌。

就拿中国加入WTO这个事聊聊，美国如果不是为了彻底的打破日本人想构建的经济圈。准备以自身经济力量掌控中国这个不确定因素。怎么可能允许你中国加入时有那么多特殊条款，给你很多产业有一些缓冲时间！

后来只不过是美国人自己出问题，而且唯快不破，中国跑的确实有点快。这也就是所谓的战略机遇期。

因为宣传和政治正确的原因，老百姓也天然的觉得这些都是自己奋斗的结果。所以极其忽视决策的重要性！

愿意奋斗的人多了，凭什么你就成功了？多得是怎么努力也什么都成就不了的人和国家！

这也导致了全民有些时候思维很狂妄自大。中国特殊论最近的有点势头高涨！

最近也有很多批评08决策的，这些人根本不考虑一个问题，中国当时不支持美国或者不向大哥靠拢，信不信美国

横下一条心，把当时的中国拍死在沙滩上。欧洲当时觉得自己很潇洒，也不搞刺激，也不跟着领导走，好像没两年，就被按倒了。没办法开始搞大刺激政策！

日本在安倍上台之前也是不搞刺激的！

安倍上台立马大搞刺激，也和中国开始搞紧张关系。

这俩为了追上大哥步伐，史无前例的搞出了负利率，即便他们知道，大哥一旦玩收缩，他们的风险有多高，无奈之举而已！

为什么搞俄罗斯，为什么搞中东！

中国近两年不搞刺激了，开始先于美国做一定紧缩，看看这两年的中美关系吧！敢在大哥前面跑，不针对你针对谁？你们不觉的最近美国很少再提人民币升值的事了么！背后逻辑又是什么？

其实把很多事情联系起来看，会很有意思！

有人说了，怎么都是美国美国，难道其他都没有自主性，全都按着美国指挥棒来吗？

美国的指挥棒是现实存在的，唯一超级强权，不是说说而已的，欧洲，日本，有驻军。俄罗斯短板太大。战略机遇期一过，唯一的综合实力能够对抗美国，也就中国了，这两年随着经济的一些调控，国内最大的事就是军改了。当然这只是防卫为主！

下面一个时期本质是扛住经济冲击！本质上讲，不为

超强，皆为蝼蚁。未来能不能上去，看二十年左右吧！逆水行舟，不进则退！

再多加一句，日本军事上失败，经济上，濒临失败，如果中国这个黄种人主体国家再在经济上和军事上失败，这个世界会告诉你什么叫种族歧视的。

移民也不解决问题，黄种人会丧失世界的话语权的！

我现在还没有看到其他能够代表黄种人的国家出现。你们不要觉得这是逆历史潮流什么的？现代社会思想变了，人门不会这样了！

你们思考一下中国自身内部，一个文化，一个种族，而且相对很平和的文化本质，富裕和成功阶层对不富裕，欠发达人群和地域的歧视就大概能了解这个问题了！

而且我喜欢当胜利者可怜别人，而不是被胜利者可怜！

作者：恶趣味之奴 日期：2018-03-16 13:57

@ty\_上升的火箭 感谢你的支持，其实不应该纠缠历史未发生的事。

但我想就历史的可能变化做一个假设，只是假设，不是抬杠。

比方说 08 中国没有跟着美国走。考虑当时现况，中国 GDP 三万多亿，当时日本 4.6，中国排世界第三。

0910 年左手汇率，右手经济制裁，然后再把对俄罗斯的那一套在中国身上用一遍，中国可没有俄罗斯的石油资源！

也没有像俄罗斯一样后面有个中国给支持。周边再给你扶持几个对手，甚至朝鲜也可以扶持一下，只要它听话，知道

咬谁！结合当时的石油天价，我估计就算不死，也活不旺！

而且当时中国还没俄罗斯能打，逼急了，给俄罗斯一点好处，你再去看看中国的战略态势是个什么样子！

中国为什么要千方百计拉拢俄罗斯，根本原因是只要俄罗斯不和中国敌对，就是对中国最大的好处！

当然跟着老大走也是有好处的，2010年GDP直接就超越日本，一去不复返，那不是白来的！

什么叫韬光养晦，什么叫接受现行体制，发展自己，都不是空的！

没有当时忍那一下，现在哪有中国吆五喝六，搞这个搞那个，当然美国人这两年也是明显非常后悔。

最近不是要开始要平衡中美逆差，再中国周边搞事也搞的风生水起，为什么现在不是很怕，手里有硬货了，也能比划两下了，而且很多国家看到中国有能比划俩下的实力，立场也就不一样了。

这个条件在08的时候是不具备的。

中国能走到今天，真的不容易，其中大智慧，大气运，缺一不可。现在还是多珍惜吧！

随笔而写，不是很严谨。只是一种设想，大家多多理解！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-16 15:03

@摇摇仙 感谢你的欣赏。诚实的说,我并没有拜读过周金涛的理论著作。我只是知道他是康德拉吉耶夫周期理论的研究者和推崇者。

在这一点上,我也是比较认同康氏理论的,但我的能力有限。确实不能按照这个理论推算某些具体事物的关键时间和改变点!

尤其是精准到年或者季度,康氏的理论是一个长周期理论,在长周期是十分精准的,它主要的利基点是人的生命周期。

而且我个人感觉未来的很长时间,恐怕人为的因素会上峰,而不是简单的周期论去决定,短时间的物事变化。

所以在2019年房市是不是触底我不敢预测,只能说未来有触底的可能性,具体时间无法计算。

其实我个人感觉,一定时期内各种复合竞争,强竞争下的国际形势,恐怕会让主要的引导力,变成经济以外的事物,而不是经济本身。

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-16 15:14

@ty\_上升的火箭 其实有争议是很正常的,一些地方也确实有可争议的点。我上一段说的抬杠,是解释我的假设只是为了思考一种可能性。而不是去争论已发生的事和那些争议的点。

但从现实来看，08年确实是美国和发达经济体，也就是七国集团一起找到中国，因为当时中国有一万多亿的外汇储备，要求中国扩张财政，刺激经济和需求。实话实说，被逼无奈而已，当时的中国没有拒绝的实力，当时欧洲和日本都不怎么样，也就中国有钱。

至于怎么花这个钱，首先考虑的就是搞基建嘛！好歹以后能用，经济向好的时候还能促进发展！

至于后来的事情也比较清楚了，买了一些两房，一些国债，国内搞基建！

只是在当时没人会想到危机会如此严重，持续时间如此之长，即便现在，都还没摆脱！

不能解释的原因也很简单，怎么说？别逼无奈？以中国的历史记忆，国内还不炸了。很多时候就是被逼应对，接下来的欧债，欧洲，日本加入宽松，中国国内要保就业，保工业发展，保经济成长，还有多年经济发展积累的问题和弊病！外部要在复杂的国际局势中保护中国利益。

而且要时刻准备美国突然停止宽松之后的风险变化。

这十年真心是世界大变局的十年，欧洲和美国的政治局势，可以一窥端倪。恐怖主义，网络时代，颜色革命。哪一件不注意到就要命，这十年公知有多厉害你也不是不知道！

当然这也不是为谁开脱，很多事情要公平的看，好像前两年也提过亡党亡国的话。我倒认为这个是真的对！ 贪

腐败的事没啥借口。这两年高层我不清楚，基层好像好了一些些，只是我个人感觉。不过还得继续搞，要不中国自己内部就夸了，谈什么其他东西！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-16 15:37

@司城子 【中农办原主任陈锡文：我国农村房屋空置率比小城市仅多 0.1 个百分点】全国人大代表、全国政协常委、全国政协经济委员会副主任、中央农村工作领导小组原副组长兼办公室主任陈锡文表示，最近国家电网公司做了一个统计，从每户电表数据来看，一年一户用电量不超过 20 度认为是“空置”。算下来，2017 年，大中城市房屋空置率是 11.9%，小城市房屋空置率 13.9%，农村房屋空置率 14%。

(来自天涯社区客户端)

感谢这位朋友给的数据，每年二十度，这个标准真感人，希望中介带人看房的时候不需要打手电！

不争执了，就拿这个标准算吧，大城市 11.9%，小城市 13.9，这个用电标准，应该是毛坯，没有装修的，大家可以自己去估算，我就不重复说这个了。

农村那个可以理解，人口流失，城镇化的结果。

我不太想在房地产有没有泡沫继续争执了，认为有的，不用我说。认为没有的我也说服不了！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-16 18:49

看到很多人觉得看我的帖子有收益，感到高兴！也感谢

所有人的支持，包括有反对意见的，有反对的声音才能把问题说的更清楚！

聊点财务建议吧！这个应该所有人都有用，不管是做企业还是个人，在大环境趋于紧缩的情况下，应该怎么办！

其实人为宽松的环境比较像反季节作物，或者空调什么的，都是人为的改变了自然条件。如果反季节作物和空调突然消失，大环境又处在冬季，绝大部分人会很难适应，正常的自然环境！

回归正途，人类过冬最基本的方法就是储备。因为长期的人为改变环境，大部分人已经忘了该怎么去度过冬天。下面简单聊一下，让大家回复记忆！

为什么首先要清理债务，你不能在冬季物资匮乏的时候，让你的储备依然流失，这会给你过冬造成困难！

没有债务的情况下，公司和个人一样，要给自己留下自己身体运行必备的物资，这部分就是现金流。一定是可掌握的，理财产品不算，其实就是储蓄，找个靠的住的银行，给自己留够流动资金。这个的多寡需要看个人情况，不能一概而论，要考虑老人，小孩，自己有没有失业风险，一切做最坏打算，做最积极准备！

住房也是一项准备之一，所以我并没有在这里去建议大家都把房子卖了，其实跨越实际居住需求的买或者卖，都是投资行为！

继续，如果还有富裕能力的，应该给自己留一些，意外防范资金。这个主要是医疗或者其他一些意外事件！一些灾难或者不可测状况！

排除这些，还有富余能力的，该怎么办呢？坚持保守的理财策略，说真的，可以回想一下中国过去紧迫时期的高储蓄率，也是有一定道理的！

而且如果加息循环开始，那个利息也是不错的！但这个一定要有安稳的本金保证，一些不靠谱的渠道不要考虑，大家都缺粮，骗子也会比较多的！

最后一种，肯定能保证自己的生活，生存，不出问题，而且还有余力的，可以考虑投资一些产业，基本是两种。

一种是和冬季环境相关的，打比方说，冬季没事干，大家喜欢干点什么呢？根据过去的经验，一般这个时候，搞点娱乐活动，是大众喜欢的事！提高提高自己的知识水平，也是很多人的选择。所以教育，娱乐产业，可以参与。

第二种，虽然是冬天，但春天总会来到，可以涉及一些未来有可能的方向，但这种要谨慎，因为有可能春天还没来，你先冻死了。

对了，还有一种可能，过去政府会在冬季，农闲的时候，搞搞工程什么的。

放在今天就是可能会搞一些短时间没用，长时间有利的事，比如说环保工程，城市下水道，电力翻修，甚至大面积

绿化，荒漠治理等等，很多，大家可以自己思考！

这里加一段，根据西德的经验，供给侧改革是比较好的  
一条路，但是这也有个副作用，有可能失业率会高。虽然中  
国市场大，但对于个人还是要防范这个风险！

所以根据上面这几项，你去合理的配置自己的房产和其  
他资源，防微杜渐，像大宅门里的白老太太一样，给自己留  
点底子，实在不行了，还有翻本的机会。其实把这几项考  
虑进去了，从长远看，不会吃亏的！

其实可以思考，中国无法像以前一样高速增长几乎成了  
必然，那么略微保守的财务处置，即便大环境没有那么大的  
变化，也是一个好的选择！

把所有的财务配置全交给房产，这有点赌命，一开两  
瞪眼！但实际抛出房贷，这却是大部分中国人的现状，把  
几乎所有身价放在房子上，不是一个好的选择！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-16 20:20

@ygkr300 感谢你的支持！但我要说明一个问题，  
我并没有倾向政府通缩论，通缩是政府要极力避免的事情，  
怎么可能主动去做！

我们先来讲讲通缩，大规模长时间的通缩在历史上最后  
一次，就是大萧条时期，当时主要原因，是当时的货币属性  
还是贵金属货币属性，而在当时美国就已经提出了解决的  
办法，就是大规模的政府投资。

在这之后通缩，就已经没有出现过，尤其是在信用货币发明之后，靠着信用货币和政府投资的武器，通缩几乎成了一个历史名词，

就其根本，是凯恩斯主义，提出的政府采用扩张型政策，解决这个问题，在新自由主义盛行之后，他们也解决了这个问题，就是信用货币的供给，这就更杜绝了通缩的可能性，除非是国家彻底倒台，信用彻底破产。在现在我看不到这种情况发生的可能性！

在中国这样一个政府信用强大，而且还掌握着巨量的国企经济力的环境下，通缩显得更不现实！

那反过来讲通胀，这些年搞的刺激政策，从经济学上说，通胀早都应该飞上天了，但却没有发生，原因是什么！以美国做例子，超发了如此多的货币，严重通胀并未发生，通胀去哪了？答案是资本市场！

伯南克搞的qe是很创新的事物，他的主要特点是绝大部分钱都流到了资本市场，膨胀了资本市场规模，再通过资本市场去影响一些实际经济项目状况，但后果是无形稀释了老百姓的财富，导致了贫富的拉大！

中国也是如此，超发的货币大部分通过政府和国企银行流向了，基础设施行业，还有一部分流向了资本市场，这个也是相对可控，所以通胀比美国高，但是还不致命。

新生的金融工具和政策武器，都在很大程度上缓解和解

解决了恶性通胀和通缩的问题！

所以我的看法不是政府趋向通缩，而是政府靠向紧缩。

一旦有恶性通缩的风险，政府工具箱里武器多的很，而且经济微观面，中国政府利用自己的实际经济影响力搞的供给侧改革，也在实质上抑制了通缩的市场风险。

所以通缩在灵活的政策，金融工具下，不敢说永远，但可见的未来是个伪命题！

实际面也是如此，政府一边紧缩，一边也随时在搞一些定向的投资和刺激，两个并不冲突，维持平衡和稳定才是根本目的。

而我对房产的预期，是越加靠向紧缩的环境，会让房地产当中原来超发货币导致的过度投资和投机退出去，而不是政府要搞一次全面崩溃游戏。

主要针对的是超发的那一部分资本财，而不是正常的经济增长！

美国更是如此，加息打击的也是自己本国的资本过度投机，顺带吃一下其他国家泡沫部分带回来的养分！能这么做，也是美国的强势军事，经济，文化地位造成的！

但这并不代表要主动搞通缩，那一定是疯了！

聊回中国，房地产有风险，主要是在这方面投机资本比较大，泡沫很大，在内外压力下有风险，其实中国房地产在08之后和美国股市比较像，走势都差不多！这两个东西在

中美货币和资本领域起类似作用，

而我的核心观点是，房地产会向夜壶一样，被中国政府放弃，失去他在特殊时期在中国经济生活中的地位！

但我肯定不会同意未来有恶性长时间通缩的可能性！只要政府不是太过愚蠢，或者直接倒台！

至于不良和负债的解决，现在看来，一是慢慢消化，消化不了，债转股！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-17 16:53

在这里再次跟大家解释一下，我的回复审核时间太长，而且很多次都是过了很长时间才发现没有发出去，所以就热点问题。进行集中的回答，各位朋友多多理解。希望有想讨论的朋友多多跟帖！在这里向大家说声抱歉！

再来聊下税的问题，最近比较热门的是个人所得税和房地产税。

先聊个人所得税，个人所得税现在实际的征税人口非常少，大概只有三千万，这个问题的根源来自于中国政府征税能力的不足和地方政府的不重视。

征税能力缺失主要在两方面体现。一是个人所得税的征收，需要完善的社会个人财产收入资料，这个由于我们国家快速发展之后，政府实际行政能力不足！但最近国税和地税的结合，应该就是奔着整合力量，提高能力去的。所以个人所得税，恐怕将是以后大家面临的一个大问题！其实我

个人认为这个恐怕才是大家更应该关注的点。

二是地方政府原来吃土地财政，吃的太舒服了，也不想多下功夫去搞个人所得税这个比较麻烦的税种，但以后的情况可能发生改变。而且起征点 7000，这个标准是有问题的，我个人认为太过简化，他几乎忽略了，公务员体系，而且对于一线大城市的中低收入人群并不公平，忽略了很多生活成本 and 工资外福利！

实际上在北上广深或者其他一些城市，7000 就是仅够生活，但这确实有利于二三线和和一些生活成本较低的城市。

使得在这里生活，工作的人在净收入上有所提高，也会让很多，不太依赖一线城市的公司，企业去选择一些生活成本较低的区域！

再下来是房地产税，我看到很多人很疑虑这个方面的逃税问题。我个人并不太担心这个事情，不动产登记搞了一段时间了，各地资料是有的。而且不动产是最不容易逃税的事情，尤其是投资型不动产，卡住交易端就可以了，还有一些朋友说，会存在转赠或者假离婚等等方式，这个更是非常划不来的事。

在不动产无法继续增值的情况下，你如果特别愿意交这些游戏的手续费，那真的是个人爱好了！

而且，投资型房产，最重要的是能够快速变现，当变现率降低的时候，其实房地产就是负担，而不是资产了！

而且从国税和地税的整合来看，我感觉会出现一个力量很强的集合体，以提高实际的征税能力，原来我们国家比较流行，增值税这个税种，简单，不费事，征的多！但这个对企业压力很大！

恐怕以后个人所得税或者其他精细税种会成为核心征税项目。大家多多关注这个吧！这个未来我感觉比房地产重要的多！产生的经济影响也更大！

而且个人所得税关乎子女教育和医疗方面的有可能的减征政策，也会是大家需要关注的重点。

还有一个点，个人投资收入以怎样的征税形势出现，也将会影响房地产的走向！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-17 19:10

@a6BPi 好吧，人可能对离自己越近的事情了解是越少，我只是知道当时是属于国家的，但却并不清楚他的由来，看到你的留言，我专门打电话问了一下家里人。把这个问题搞清楚了，我小时候那个房子是房管所出资建设，好像在当时叫公共储备住房，住户给房管所交租金！数量并不多，在当时我生活的地方大部分还是由企业和单位建房居多！

应该类似于现在的公租房。感谢你的指正！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-17 23:14

@蕊变\_619 我本质上不太信任理财产品，收益低的没意思，收益高的假货多。银行的理财产品都有可能出问题。

大批量理财产品的出现其实也和这十年低利率有关，金融业的逐步开放，也使得各种金融创新产品大量出现。如果不是非常懂这个，清楚的知道自己买的是什么！理财产品不是储蓄，不是存款。小配比的购入，可以接受，不要把把这个当发财致富的手段。很多网络金融产品，背后风险极大，当然支付宝信用还算不错，但也不能够完全相信，把自己所有的积蓄投入在这个上面！

归根究底，从投资理念上说，一定要有清楚的认识，有一定的知识储备，有着清醒的亏损意识！

当然这并不是说，我不接受理财产品，只是说对于个人来讲，投资一定需要具备基本的素质！不管看起来再无风险的东西。其背后一定有不可控因素！

金融面向的投资，从本金安全性上来讲。

小规模资金，储蓄，国债，股市，金融衍生品！

大规模资金，国债，股市，储蓄，金融衍生品！

从那个面向，金融衍生品都是风险最高的！

股市风险属于个人操作风险，而不是本质风险！

储蓄，对于小资金一般很安全，尤其是中国银行的国有属性，储蓄对大规模资金并不友善，有一定的流动性限制和利息与贬值亏损！

国债，对于大小规模的资金来说都很安全，靠的是国家信誉，但国债对于小规模资金，收益略低，而且也有一定的

亏损风险！对大规模资金很友善，很好质押和流动！

但可惜的是，中国因为历史上的一些不好的原因，导致这个市场，发展缓慢，较少的出现在大众的投资选择里！也因为中国经济高速的发展，也满足不了不加杠杆操作时的利益需求。但这个其实是很多金融企业和金融衍生品的基础！

聊的有点脱题，借题发挥吧！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-18 13:25

@ty\_132926252 这位朋友谈论的几个问题，是很多人的纠结和思维困境。很有代表性，可以聊一聊！

首先说房地产行业成本上涨的问题，一般来说，在大规模民生消费品领域，成本上涨导致终端价格上涨。形成的情况是，市场会自动减少这种物品的消费量，也就是价太高了，少买点，少用点。

但是在房地产领域却不是这样的，最显著的就是买涨不买跌，这个特性是最显著的资本特性，来源于资本对于利润的渴望！

这实际上显示的是房地产市场的资本性质，这种资本性质，导致看待房地产成本已经不是终端价格的核心要素，其本质是人对未来的预期！

而房地产还是一个特殊性是，他又是某种生活必需品，所以在两种特性混合下，绝大部分人在实际运作中无法区分这两种事物本质上的差别。

拿中国为例，绝大部分人在房地产资本性价值洼地的时候，没有搞清楚这种资本性的成长潜力。

而又在房地产资本性预期降低的时候，过度的信任他的生活必须品的特性！

尤其是对个人来讲，这中间的差别因为知识和信息的不对称。导致了看待这个问题，呈现两种极端化的表现！

所以就像这位朋友说的，如果他是你个人生活的必需品，那么你就应该去解决自己这个需求！

但解决这个实际需求的大众思维逻辑，并不能影响房地产资本性的最终结果。

我的观点中也反复强调了这一点，任何的行为，你一定要搞清楚自己在做什么，如果是必需品，我非常支持，如果是投资行为，那一定要从资本性去看。

虽然都是房地产，但这个差别极其的大！

其中，如果你把房地产定位为必需品，那么寅吃卯粮不是一个合理的消费理念。

如果你把它定位为投资品，那么一定要去计算，你的资金成本和风险承担能力。以及是不是投资了价值洼地！投资最忌讳的是和别人比。尤其是在风险承担能力上，千差万别。而且在信息和知识的不对称上，尤为明显。投资有风险，入市须谨慎！

再说回这位朋友提到的现实情况，你说的房地产公司成

本，第一，原来房地产业终端价格反应成本问题了么？第二，这种成本是否到了盈损线？大家可以自己思考这个问题。

我没有数据，不方便做结论！

你的拆迁款，这个部分就属于生活必须品的性质，只要不是寅吃卯粮，过度消费，当然应该！而且你提到的一个现象，为什么原来分房，现在分钱。

租售同权问题，当然这肯定不可能！但还是消费品的理念，你如果没有能力，暂时的降低自己的生活水准，不是很自然的事么？你们难道天天和你们公司老板比生活质量么？难道要为了一时的生活质量，欠下你可能要还十年，二十年的债务吗？

还有一个自己买的房，能卖能抵押的问题，这是一个资本性的问题，从这里也可以反应，很多老百姓是真的分不清，资本属性和生活必需品属性的差别。

给你们简单极端的例子吧！拿最近比较火热的乐视的事来说，股价高的时候，他的股票是个什么场景，股价不行之后，又是个什么场景。这就是资本性！

很多人说租房没有安全感，随时都能被赶出去。这是事实，也希望绝大多数人能够通过自己的现状。提高自己的生活质量！

同时，我也希望你们可以想一下，当你欠下的房贷还不上时，有可能出现什么情况！而在同时你的房屋价值缩

水，你会遇到什么情况。有点像黄粱一梦的感觉！

你最后说的 28 定律，或者是你的老板的情况，首先第一点，你的老板抗风险能力比绝大多数人强的多，即便投资失败，一般不会影响自己的基本生活。

而且三千万虽然在绝大多数人看来是个很大的数字，但在一些富裕阶层来看，他还是属于消费品的概念，只要是消费品，我觉得只要有能力，随他去！

你确定要和这些人比比消费理念和风险抵抗能力么？

而且多说一句，这几年因为欠债，投资失败，或者流动资金短缺，导致生活出问题的有钱人也不在少数。别把投资理解的就像是稳赚不赔的事！

还有啊，那个存款跑不赢通胀，必须得投资，是对的也是不对的！

投资赚了，是对的。亏了呢！有些时候少亏就是赚了！

哲学上，追求绝对的安全性，其实是最大的风险！

中国是不是市场国家我不和你争论，其实你这个观点，让我想起了，我经历过的两次半中国股灾前，很多普通人的看法和论调！

清楚的认识政府，资本还有人民，他们各自的能力范围和实际能做的改变。是对未来判断和预测的重点！而对未来判断或者预测，正是资本市场的根本逻辑！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-18 22:34

@u\_113619299 聊一下我认为的未来股市投资前景吧。也顺便回答下一些朋友小额资金追求高额回报的愿景！

很多人认为加息会让股市资金负担加重，不利于股市的走高，会导致市场资金匮乏，不利于股价成长！

这个说正确也正确，说不对也不对。

首先要理解股市，认识股市。股票市场归根究底是一个融资市场而不是一个纯粹的零和游戏。

其收益点是未来预期利润，通常所说的价值洼地！

在过去的大宽松环境中，其形成的扭曲是，过剩的流动性，把一切都淹没在了水下，使得价值和价格站在了同一位置，这是过去多年股市波动和不健康的根本原因，当然就中国而言，新生的不成熟的市场也加剧了这种现象，使得中国人对股市的概念就剩了一个字，炒！

这个概念本身就带有价值扭曲的性质。而外部大环境又加剧了这种错误理念的合理性！

回归历史吧，在我所描述的 80 年代加息循环中，世界各国股市呈现一个什么情景？答案是，除了在加息刚开始的时候，市场波动明显，风险很高！剩下的时间在一个稳定高利率的状况下，股市都呈现一个高涨的态势，这是为什么呢？

主要原因在于在高利率环境下，企业直接贷款或者，融资相对困难，成本偏高，而股市的预期未来属性，让绝大多数

数企业，把融资的主要方向放在了股市，也就是说现在比较流行的贷款和社会拆解模式，因为利率的原因将会被企业抛弃，而优质企业更加在乎股市的融资能力！

另一个问题，价值洼地问题，因为流动性的过剩，优质企业和劣质企业，融资成本相当，这反而是对优质企业的惩罚，对劣质企业的鼓励，所以造成了市场极度的扭曲，形成了事实的劣币驱逐良币。

而大环境的改变，流动性的降低，会使得真正的价值洼地显露出来，鼓励强者，驱逐劣者会让市场更健康。

这事实上促进了股市更健康的发展，在股市中形成好的企业，一股难求，不好的企业分文不值。而有幸投资到好企业的投资者，在紧缩环境中，其财富增长会远远大于社会平均值，这就又吸引了大批投资者的入场意愿！

简单的来说，等到加息前夕，这一段时间的投机性波动，过去。在未来股市的投资性会真正体现，价值投资会成为真正的盈利武器！

聊回当今世界股市和中国股市，世界股市在加息开始或者进行的前几年，逐步的排除其投机性，然后投资性会浮上台面！

中国股市，第一是他的市场健全度问题，市场健全度不高，有几个原因，其中最大的原因在于，近二十年来过于旺盛的社会货币供给，使得中国股市这个新生的婴儿吃的太

撑了，他根本消化不了这个供给量，总是呈现快速波动和大起大落的现象，总结一句市场体量太小，不能满足优质企业融资需求。

宽松的大环境也动不动就把它撑死了，生活不太健康，在股市中滋生了很多弊病，一些劣质企业，靠着一张准吃证，就活的特别好！

而在当下，趋于紧缩的流动性，和已经有了一定规模，还在迅速扩张的市场容量。会使得真正的价值凸显，股市当中那些挂羊头卖狗肉的企业，会被有限的资金抛弃，逐渐集中在优质企业上去。帮助优质的企业扩张，会在社会经济中进一步驱逐劣质企业！

中国股市当一定程度的完成这个过程。会呈现一个长期向好发展，我观察最近的一些事情，很多特征已经出现，等待的就是度过加息之后的那个波动期！

在那个时候，处于相对低点的中国股市，会领先于世界股市开始启动，长期向好走势！

而世界主要市场股市，也会在度过排除投机性和碰触价值洼地的时候，开始走向长期向好！

我认为这个方向应该是未来除了储蓄，最好的投资点，当然你如果有能力做优质企业，不在这个范围内！

其实很简单，你们翻看一下历史就知道了，整个80年代世界主要资本市场的涨幅。回归价值投资。著名的巴菲

特实际上在大概是在这个时候奠定他的江湖地位的！

所以对个人来说，你要投资股市，从现在开始，把炒股这个词抛弃掉，把技术分析抛弃掉，回归本源，你对个股未来预期和价值肯定！

这其实也是很考验知识，和个人能力的。因为在未来，极大可能会出现的情况是，价值好的股票，价格飞涨，价值不好的股票，一分钱都卖不出去！

所以你如果有高于储蓄利益的收益要求，可以关注一下这个情势。对于价值投资来说一般要关注自己比较熟悉的行业，最好是自己从事或者相关的行业，你对他十分了解，而不是听财经新闻或者各种专家去说什么！

找到自己理解熟悉的优质企业，剩下的就是该干嘛干嘛。不要老想着炒，等着时间给你回报就可以了！

一些人如果特别强调，中国股市什么什么不一样，请不要留言了，我非常清楚这里面的故事。也非常了解其中的变化，我对未来有信心！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-18 23:02

@票票红 说明开发商的资金流不够，也说明开发商脑子比炒房者清楚，也说明营销手段有用！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-18 23:02

@u\_113619299 聊一下我认为的未来股市投资前景吧。也顺便回答下一些朋友小额资金追求高额回报的愿景！

很多人认为加息会让股市资金负担加重，不利于股市的走高，会导致市场资金匮乏，不利于股价成长！

这个说正确也正确，说不对也不对。

首先要理解股市，认识股市。股票市场归根究底是一个融资市场而不是一个纯粹的零和游戏。

其收益点是未来预期利润，通常所说的价值洼地！

在过去的大宽松环境中，其形成的扭曲是，过剩的流动性，把一切都淹没在了水下，使得价值和价格站在了同一位置，这是过去多年股市波动和不健康的根本原因，当然就中国而言，新生的不成熟的市场也加剧了这种现象，使得中国人对股市的概念就剩了一个字，炒！

这个概念本身就带有价值扭曲的性质。而外部大环境又加剧了这种错误理念的合理性！

回归历史吧，在我所描述的 80 年代加息循环中，世界各国股市呈现一个什么情景？答案是，除了在加息刚开始的时候，市场波动明显，风险很高！剩下的时间在一个稳定高利率的状况下，股市都呈现一个高涨的态势，这是为什么呢？

主要原因在于在高利率环境下，企业直接贷款或者，融资相对困难，成本偏高，而股市的预期未来属性，让绝大多数企业，把融资的主要方向放在了股市，也就是说现在比较流行的贷款和社会拆解模式，因为利率的原因将会被企业抛

弃，而优质企业更加在乎股市的融资能力！

另一个问题，价值洼地问题，因为流动性的过剩，优质企业和劣质企业，融资成本相当，这反而是对优质企业的惩罚，对劣质企业的鼓励，所以造成了市场极度的扭曲，形成了事实的劣币驱逐良币。

而大环境的改变，流动性的降低，会使得真正的价值洼地显露出来，鼓励强者，驱逐劣者会让市场更健康。

这事实上促进了股市更健康的发展，在股市中形成好的企业，一股难求，不好的企业分文不值。而有幸投资到好企业的投资者，在紧缩环境中，其财富增长会远远大于社会平均值，这就又吸引了大批投资者的入场意愿！

简单的来说，等到加息前夕，这一段时间的投机性波动，过去。在未来股市的投资性会真正体现，价值投资会成为真正的盈利武器！

聊回当今世界股市和中国股市，世界股市在加息开始或者进行的前几年，逐步的排除其投机性，然后投资性会浮上台面！

中国股市，第一是他的市场健全度问题，市场健全度不高，有几个原因，其中最大的原因在于，近二十年来过于旺盛的社会货币供给，使得中国股市这个新生的婴儿吃的太撑了，他根本消化不了这个供给量，总是呈现快速波动和大起大落的现象，总结一句市场体量太小，不能满足优质企业

融资需求。

宽松的大环境也动不动就把它撑死了，生活不太健康，在股市中滋生了很多弊病，一些劣质企业，靠着一张准吃证，就活的特别好！

而在当下，趋于紧缩的流动性，和已经有了一定规模，还在迅速扩张的市场容量。会使得真正的价值凸显，股市当中那些挂羊头卖狗肉的企业，会被有限的资金抛弃，逐渐集中在优质企业上去。帮助优质的企业扩张，会在社会经济中进一步驱逐劣质企业！

中国股市当一定程度的完成这个过程。会呈现一个长期向好发展，我观察最近的一些事情，很多特征已经出现，等待的就是度过加息之后的那个波动期！

在那个时候，处于相对低点的中国股市，会领先于世界股市开始启动，长期向好走势！

而世界主要市场股市，也会在度过排除投机性和碰触价值洼地的时候，开始走向长期向好！

我认为这个方向应该是未来除了储蓄，最好的投资点，当然你如果有能力做优质企业，不在这个范围内！

其实很简单，你们翻看一下历史就知道了，整个 80 年代世界主要资本市场的涨幅。回归价值投资。著名的巴菲特实际上在大概是在这个时候奠定他的江湖地位的！

所以对个人来说，你要投资股市，从现在开始，把炒股

这个词抛弃掉，把技术分析抛弃掉，回归本源，你对个股未来预期和价值肯定！

这其实也是很考验知识，和个人能力的。因为在未来，极大可能会出现的情况是，价值好的股票，价格飞涨，价值不好的股票，一分钱都卖不出去！

所以如果你有高于储蓄利益的收益要求，可以关注一下这个情势。对于价值投资来说一般要关注自己比较熟悉的行业，最好是自己从事或者相关的行业，你对他十分了解，而不是听财经新闻或者各种专家去说什么！

找到自己理解熟悉的优质企业，剩下的就是该干嘛干嘛。不要老想着炒，等着时间给你回报就可以了！

一些人如果特别强调，中国股市什么什么不一样，请不要留言了，我非常清楚这里面的故事。也非常了解其中的变化，我对未来有信心！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-19 09:47

有看到很多人希望加我微信或者公众号，我的微信全都是家人，朋友，就不加了！公众号这东西我不怎么会弄，而且我不太清楚这个费不费事，我想问一下，有多少人喜欢公众家这个方式？人少就算了，人数多，我去学者弄一下！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-19 17:34

@俗气男 小产权房这个词是一个修饰词，本质上就是无产权。没有那个 70 年事！

他政策上是不能交易的，但现实中有很多这样的交易行为！一般来说买小产权的，都基本是自己住，刚需，不存在投资的问题！

这里面大部分还是因为历史上土地政策的原因，形成了这个问题，这个就不详细说了。

你如果是买小产权，找个大片小产权去买，人多点，还是有点用的，一般涉及到稳定的问题。政府不会太过分！

以后的房地产税可能会对有产权和无产权的区别征收税价，这个是一个有可能的方向！

至于说能不能转正的问题，第一，如果给小产权转正了，那五证齐全的那些怎么办？这是不是伤害他们的利益！第二，在政策根本上，小产权是和农村土地集体所有制有关系的，得改变或者确定这个政策的未来走向，我个人在眼见的未来，还看不到这个情况！

所以小产权，住就住吧。住个规模大的小产权房小区，一般没人会动你。如果是投资，那就算了，那个风险太大了！

房市好的时候还行，有人贪便宜，房市不好的时候，市场肯定首先自动冻结这部分的交易行为！

至于流传的小产权转大产权，在我看来遥遥无期，几乎不太可能，至少在房地产税全面落实之前，不太可能，而且里面还要存在一个农村土地确权问题！

这里面的事情太复杂了，我个人短中期不看好！

作者: 恶趣味之奴 日期: 2018-03-20 15:36

@南方孤驴 你的看法有一点是对的，任何市场都是有操纵性的，需要看待的只是这种操纵符不符合最大利益需求！ 资本从来是不做慈善的！

中国股市也确实有双重的操纵性。一方面政府，一方面资本！

实话讲，中国政府的股市操纵是比较烂的，它除了在进口出口权力强大，很多市场操作显得僵硬，蠢笨。多数时候吃亏比收益多！

其原因是股市灵活性和利润追逐特性是他的游戏本质。不灵活，市场不健康，灵活，政府手段又很烂！

中国资本，怎么说呢！用个词叫太 low 了！很多操纵极其低端，但由于中国人对资本市场的熟悉度实在太低，如此低下的手段依然无往而不利！而且资本中还有一种惯用背后交易，潜规则的资本。更是显得穷凶极恶。

这其实也是新兴，不成熟市场的特征。手法拙劣，能力低下。其最终影响的是股市资本总感觉是一个很低层次的资本类型！

当然，这也是和如此低下，还有人信有关！

聊聊未来，并不是资本或者政府，会主动放弃操纵，而是会在市场股市规模扩大，社会总体货币供给增长趋缓的形

式下，去自动选择那些。更有可操纵性的股票类型，简单说就是，选一些别那么丑的，看着有模有样的，重点养成。这其实在很多领域都显示了，这样的利益更大！

而这种操作和收割的周期，一般来说会非常长，而时间又回给你的选择，带来时间利润，尤其是优质类型股票，所以我认为，在加息环境下，股市有可能出现一个漫长而稳定的增长期。这种增长期，资本和政府是很难抗拒这种诱惑的。他们会自动维持这种增长期的时间跨度！

直到下一个周期来临。那个要等到，优质股票增长到达瓶颈期，大家又开始全面炒作概念和故事。就好像现在这个故事的延续一样！

我个人感觉这个价值周期已经快到来了！中国股市现在对大家来说，我认为遍地黄金，只要你能找到那个价值洼地，时间会给你丰厚的报酬！

这楼观点要结合 317 楼去看，不要片面解读！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-21 03:03

我看到很多朋友都在咨询，楼市何时降价，何时会到高点，何时是低点，何时是入手的好时机！

大家的心情我是可以理解的，这是一个让一般收入家庭，彻夜难眠的话题！

我自从开这个帖子之后，类似问题络绎不绝，我几乎没有做过这个方面的回复。

这个原因是我不想给大家吃镇定剂，又不忍心说出真相。

但我想在几乎所有房地产面向聊的差不多的时候，应该

说点实话！

在过去的二十年，中国的房市已经让财富等级分化严重

了，实际上在这个财富分化过程中没有参与的人群，已经失

去了将近二十年可以实现财务自由的机会，这个机会已经错

过，未来可见的二三十年，房地产就是一个消费品，他的投

资价值已经消失。

即便未来几年有低点，在个人财务面，至今仍然没有买

房的群体，即便价格低了，仍然要承担高涨的利息和有可能

的房产税！而完全享受不到房市在过去所能带来的财务投资

收益！

所以个人居住型地产几乎成了完全的消费品，而决定什

么时候消费，只能取决于你的消费能力，而没有时间的区别

了！

对于消费我也聊过，不要过度消费，把银行当作自己的

小金库！

我的整个有关中国房地产的观点主要是想改变一些投

资型人群的思考方向，而做不到帮助大家在房地产领域实现

财务收益！

消费品的特性大家也都了解，从你到手的一刻就开始亏，

这是我迟迟没有回答一些刚需朋友问题的原因，房地产的整

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

所以，我比较多的着重说明投资型的风险，希望大家不要在这个上面看错形式，而对于刚需的购房者，我坦言，很悲观。

房地产的时代，错过了就是错过了。时间回不去，未来也不在房地产领域。未来房地产将会从中国的经济中心离开。所以任然需要补房地产这一课的人，会担负很大的代价！

我在上两段聊了股市，在更前面聊了未来成长潜力不错的几个方向和行业，就是希望一部分人可以在未来更高成长性的一些领域实现财务自由。

在财务领域不要在再关注房地产了，这个时代过去了。我没有办法给大家在一个必将低潮的领域找到合理的时间点，即便这涉及到很多人的生活。

我不能因为感情，或者是安慰一些朋友聊不负责任的话！在房地产领域我看到的只有一线城市核心区域和一些农村宅基地领域有着可能性。其他部分，并不看好！

在这里希望大家理解，笔者必须站在自己所相信的客观逻辑上去思考现实，不能刻意迎合一些朋友的情感。

在这一段思考里，从情感上，我希望我是错误的！我希望国家给予刚需人群以更好的政策去帮助他们，实现安居乐业的目标！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-21 10:38

@almendra 我不是时差党，我昨天大概是 11 点多发的帖子，审核好发出去的时间是 3 点多，各位朋友应该理解我发帖子的困难了，不是不想单独回复，实在做不到！一线城市核心区域那会是一个顶层企业彰显实力，和顶层富裕阶层炫富的领域，多少钱值不值和房地产已经没有必然关系了。比如说上海的外滩来讲，它的价格和周期规律有关系么？著名的汤臣一品来讲，他的价格和整体房价有什么关系？

@gbm1234 我说的意思是对于到现在也没有买房的人群来讲，价格跌下来又怎么样呢！

第一，能够跌到让所有人全款买房么？可能性不大吧！

第二，如果不能够全款买房，即将高涨的利息和房地产税这两个又会成为新的障碍因素！

第三，这些人把自己有限的资金和资源放在了一个未来可见的时间里，无法获得收益的领域，必然又会在其他社会高速发展的领域和富裕阶层拉开财富距离，又会在很多年后，在其他领域体会到失落感，错过新的实现财务自由的机遇！

房地产价格下跌之后，去经济中心化之后，投资价值消失之后，价格这个因素就像是小马过河这个故事里说的那样，纯粹是看个人的了，价格高不高真的是冷暖自知！

拿吃饭来讲，对于一个低收入家庭来说，500 块钱吃一

顿饭，低不低？对于一个富裕阶层来讲，1000块钱吃一顿饭，高不高？这就是消费品的特性！所以谈论价格还有意义么！怎么样提高收入才是真的！而且不要去负担你负担不了的生活品质！每月挣三千，还老想着借上银行几十年的钱，去强行提高自己的生活标准，为此丧失投资自己的能力，得不偿失！

而投资品的特性，他的价格高于低对所有人都是一样的，看的是投资利润率，在一点上，谈论价格高低是有意义的。

@郟年学者 政府能够在整体大环境为改变之前维持稳定房价。但当整体大势改变时候，政府也做不到，不然就不会出现什么地方债，什么调控房价了，政府拦得住股市的暴涨么？拦得住股市的暴跌么？

在房地产资本属性在转折点起作用的时候，你指望政府能够做什么？

救市？接盘？能做吗？做了有用么？恐怕是很难的！

@ygkr300 实务上不可能，做不到。这样做，几乎所有对外的经济活动，都要出事，不可能自己给自己造个笼子，就认为别人都进不来，就是安全的。

而且也不是未来发展方向，可见的未来，人民币在对外这方面，只会越来越开放，而不是双轨制！搞汇率双轨制，在历史经验里，没有成功过，最后总会在某个时间点被戳破！搞双轨，汇市就会成为一个巨大的投机市场，那个来钱才叫

真的快！国家完蛋的也快！但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

作者：恶趣味之奴 日期：2018-03-21 12:39

仅一个一线城市的房地产市场，就算是专业的咨询机构，短期内也只能就某一板块提供稍微准确的咨询报告。扩展到整个城市，都会觉得吃力，跟不要提专业的写字楼、商业综合体市场从宏观投放量到微观招商，一栋楼就是一本书。

楼主你很牛叉啊，一开场就：中国的房地产。

你整篇能把香港说清楚我都佩服你了（来自天涯社区客户端）

@驾校老教练 借着这位朋友的质疑，我也简单聊一下，

开这个帖子的时候是因为在笔者其他帖子里，发现非常多的关于房地产的问题，所以斗胆开了个帖子，以我个人角度去聊一下房地产的事情，主要关键是聊，而不是做报告。个人也没有这个能力去做一个详细的报告，话说回来，你也不给钱不是！让我做详尽报告是不是强人所难了？

所以这个帖子的所有观点，都只是个人意见，觉得有所认同并支持的我非常感谢。觉得笔者观点站不住并切都是废话的，我也非常理解！

发这些东西纯属个人爱好，也牵扯了很大个人精力，也和过年比较闲有关系。我其实也就是在今年过年才是开始在天涯上发帖，其实是个新人。感谢所有朋友的支持，每一次回复都会给笔者很大的惊喜。而我也认真的看了所有回复，

并在自己的能力范围之内，做了讨论！

毕竟笔者也需要生活，可能之后更新不会像之前那么频繁，但我有时间还是会尽量和大家讨论！

再一次感谢所有的支持者！谢谢大家！

作者: 恶趣味之奴 日期: 2018-03-21 22:49

黑天冰雪 03-21 20:00

楼主能不能量化分析一下，为什么这一次不会超过 97 年那一次？我记得那一次下岗 2000 万人。但是房地产和上下游行业的就业人数过亿。只要有 20%，就是 2000 万人。（来自天涯社区客户端）

@这个人数比例应该是整个城镇人口比例算，工业社会的失业问题之所以严重，主要是城镇化的人口的生存模式，主要靠二三产业的就业去给予它生存保证，在 98 年当时的情况是，城镇化比例在全国本来就不高，城镇化的比例也一定程度代表了工业化的程度。在本就不大的城镇化人群中，产生如此高比例的失业，而且政府还不能保证这些人的基本生存需要，由此产生的社会问题可想而知，说实话，不是后来的中国经济发展，这个问题是解决不了的！

我不知道房地产上下游是不是有一亿就业人口，我们也不去纠结这个问题。98 年的 2000 万和现在的 2000 万占的城镇人口比例，应该是差距很大的，具体数据我也不想去查了，就按照你的数据聊这个！

还有今天中国社会工业化或者城镇化的程度，可以容纳大量的失业人口，而在那个时代是做不到的！今天政府也有能力保证失业人口的基本生存问题，而不至于造成巨大社会矛盾。

即便一部分技能和知识水平无法在城市生活的人，他还可以返乡，今天很多农村的产业细化，反而需要很多，有资本，有意愿的人回去。而且农村的很多政策是非常有前景的！这些有一定见识的人回去或许还是个好事！

实话讲，那个时代的很多老工业城市，老矿区，其中的很多悲剧是很难想象的，饥寒交迫不是一个非常遥远的现象！

笔者有着自己的记忆，你见过偷面的么？丢的人追上去，追到家里，面已经下锅了。你见过全家老小7口最后吃了顿老鼠药饺子！家里当爷爷的给做的！

不过刚过去不到20年！

现在再怎么样，也很难出现这种事了！这是中国工业化规模带来的优势！可以消化这巨量的失业人口，累积的财富也不至于让绝大多数生存困难，最不济还有扶贫可以搞么！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-22 12:03

@拿林洛 有用也没用，因为特朗普的贸易战只是一个口号，目的是要点好处。

美国霸权赖以维系很大程度上要靠全球贸易，做不到全面贸易战，利益不允许。

仅针对中国缺点也在于形成不了以美国为核心的统一战线，单独以美国的工业力量打贸易战，今天的中国体量并不怕！但是为了拉长机遇期，我估计会谈点好处。中间需要博弈一段时间，本质上不是事！

国内来讲，肯定对出口企业有影响！

搞内需吧，产业升级吧。这也是必经之路。

实话讲，以今天美国的工业能力，以及中美贸易的具体情况，搞贸易战有点以己之短攻彼之长，其实是最不可怕的手段，只是叫的凶，跟哪个墨西哥墙差不多！老百姓喜欢，其实作用很一般！

多聊一句，贸易战有可能对欧洲本就脆弱的实体经济就业雪上加霜，再加上社会的，资本市场的一些危机，对欧洲可能很不友好！

失业，移民，债务，金融动荡，极右政治势力抬头！而且欧洲还有一个问题，在欧洲开始量化宽松之后，欧洲的金融业杠杆很高，潜藏风险很大。以德意志银行为代表！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-22 14:05

@lcx19681968 这次的加息并不意外，甚至说从未来预期的加息次数和本次的加息幅度都是照本宣科，非常保守。市场当下的氛围是很狂热的，在这种情况下，一次犹犹豫豫的加息不能改变太多东西，需要观察的是美联储这个加息行为能不能形成一段时间的常态。重点观察今天的

加息次数和幅度！

对中国楼市和股市影响要看央行对对应政策，是什么样的，不过我估计因为这次加息力度太弱。央行跟随加息或者提高其他利息的可能性较小！

楼市和股市最近主要还是依靠自身规律和逻辑运作，股市继续做底，楼市继续做顶！

其实美元指数和其他很多市场已经说明了，美联储这几年的软弱，导致了它的市场影响力下降的挺厉害！这可能需要以后更激烈的实际手段去补充！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-23 09:57

@拿林洛 贸易战开打对国内没有什么好处，这是比体质比实力的玩法，只能说相对于其他影响大与小。纯属一个负数多寡，而不是有正负差别的事情！

农业和半导体要看中国是准备报复一下再谈还是不报复直接谈，不过我估计中国的报复应该是从其他方面，而不是直愣愣的开打贸易战。这个事情就像南海，自己该做什么做什么，其他等美国自己变化就可以了！

美国还以为这是自己纵横无敌的时代呢？一个国家在走下坡路的时候，这个蠢事干的简直不要不要的。

大胆预言，贸易战如果持续打下去，首先松动的是美国的盟邦体系，而不是中国这个对手。

所以谈和打，对中国影响都有限，只是新闻会做很大，

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。

至于贸易战意味着什么，我在其他帖子里聊过，意味着

全球政治，经济，的强对抗时代来临！

意味着美国自身的政治对抗加剧，美国盟邦体系的政治

对抗加剧。和中国这种盟邦外国家的政治对抗也加剧！

经济上也是如此。

至于为什么说美国这个很愚蠢呢？原因是美国自身重

病缠身，打劫就打劫呗！非要在自己很不擅长的领域和中

国对抗，如果是其他领域，说不定中国忍忍也就完了。

美国人要搞清楚，中国才是这个世界的第一大贸易国，

工业总产值第一的国家，国内市场潜力也最大的国家，贸易

战这个骂人一样！不跟美国人比划两下，都对不起美国选

的这个领域！

中国在这个领域能力很强，所以给了自己充分的时间和

底气，让中国去选择合适的武器去对抗反击，就像上面说的，

贸易领域扛得住，可以选择其他领域进行报复，可能收益更

大！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-24 15:56

关于房地产的问题，聊的差不多了，再聊下去，基本就

剩下口水战了。没有意思！应大家要求建了个公众号，很

简陋，还有审查问题。有希望做交流的朋友可以加一下。

名字叫，李姓分析。纯属个人性质，就是方便交流用

的！而且还在熟悉的过程中！希望大家见谅。

天涯的朋友有任何观点的，还是可以继续在我的帖子中留言，当然，我也只会就自己感兴趣的问题做回复。

最近杂事太多，时间比较少。很多回复的观点有漏洞，我自己挺不满意的！

其实非常不想仓促的对某个问题下结论，笔者一向的看问题方法就是，分析历史，结合现实，思考未来。

所以过于简单的结论，而没有中间的过程不是笔者想要的。

在很多问题的思考上，过程往往比结论更重要，如若不然，不管是房地产，股票，抑或其他。都只是一个涨跌的结果。哪又有什么好聊的呢？

最简单的结果背后往往是最复杂的思考。我希望和大家的交流，能够使所有人包括我自己在思考的能力上有所提升，而不是陷于口水战的泥潭。

这也是我对很多反面意见没有做评论的原因，我也希望给自己一个思考的机会，而不是简单的下结论去驳斥他人的看法！即便很多看法漏洞极大！

我在天涯上玩了两三个月了，也大概能知道这里的热帖是怎么搞出来的！但这不是笔者想要的！

也让那些挑衅的人失望了！

有时间有机会，我还是会给大家带来深度的分析和交流，

真的感谢许多朋友的支持。

笔者写这么多，纯粹是因为热情，不是很多朋友的回复，留言，鼓励支持，我想是不会有这么多的思考诞生的！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-25 02:39

烟花美了 03-24 17:41387 楼

楼主请问经济战我们选那些方面的工作好。(来自天涯社区客户端)

你的一个简单问题，我估计要很长篇幅才能完整阐述看法，慢慢聊吧！

老规矩，先来聊历史，08年，美国深陷两场无意义的战争，在国际政治和军事领域受到自越战结束以来的沉重打击，又发生了自上世纪70年代以来最严重的经济危机，美国国内其实充满了改革，改变的声音！

美国人在当时凭着一时的热情选择了非主流的奥巴马，就是这个情绪的反应，奇迹般的打败了麦凯恩，这个美国传统价值的集合体！

但奥巴马的问题是，他有些太过非主流，在热情冷却之后，他的存在触碰了盎格鲁撒克逊以及主流白人团体内心当中那个不能说的秘密，种族问题！

而他在建制派也没有威望，这两者导致他无法整合精英层，组成改革的统一阵线，一个缺少政治同盟的改革，失败就成了必然！

希拉里第二届就不跟他干了，如果不是民主党希望继续掌握政权，还有共和党当时因为小布什的关系，实在有点弱，罗姆尼也很弱！奥巴马的第二届肯定就没戏了！

奥巴马干了八年，唯一留下的政治遗产就是医改。其他基本空转，还在国际问题上错误频频！归根究底，国内搞不定！

2016年，正是由于美国人内心那个不能说的秘密，还有继续改革，反建制派的潮流，让美国诞生了川普这样一个总统！

从这里我们可以看出，川普和奥巴马的上台都是因为改革和改变的需求和思潮！在这一点上他们是同一阵营的！

聊回川普，笔者在川普上台之初，是挺看好他的，感觉他能给美国带来不一样的东西，毕竟他没有不能说的秘密，在这里我们要清楚，在川普当选的时候，一定是有很多非建制派的精英层是支持他的。毕竟近一半的票，没有精英层支持是不可想象的。

在这里需要提到一个人，班农。这个人才是真正的反建制派，极端改革派，要重塑美国的人，他是有自己整套思想体系的，是真正帮助川普获胜的人。甚至一度有了班农主义的讲法，能连接到主义这个词的都不是一般人。

在国内有很多人把班农称之为民粹主义者，在笔者看来，民粹和民族主义只是不同立场者的讲法，话说回来，近现代

真正的政治家，优秀的国家领导人，又有那个不是民族主义者？

但在2017年四月，川普解雇了班农，让自己失去了大脑，背叛了帮助自己上台的政治阵营，彻底的向共和党建制派缴枪！

五月川普废除了奥巴马医改！进一步向建制派投诚，要知道奥巴马虽然和川普不是一个党派，但在改革反建制的前提下，他们实际上是一个阵营，而希拉里和共和党内的大部分保守派他们是一个阵营。你可以看看奥巴马有多讨厌希拉里就能知道一些大概了。

顺带说一句，2017年六月石油价格开始上涨，从当时的四十多美元涨到现在六十多！

自此川普正式背离了让他上台的政治阵营，而他获得了什么好处了么！答案是什么都没有！好像到现在他的政府中层干部还差很多呢！共和党大佬和建制派根本不待见他，一个圈外人，纯外行，大佬们有的是时间等你下台！

川普的愚蠢在于他把政治真的当做做生意，你在没了自己的支持力量，谁还会理你？真以为有个总统的位置就能怎么样了！

自此，美国国内川普失去了话语权，整天推特治国，选的时候玩玩还行，执政了还靠推特？那真的是没办法，除了推特，令不出白宫！

川普过了半年多，大概也回过味来了，又捡起了班农的一些残羹剩渣，来作文章！比较显著的是和这一次的贸易战！

暂时不聊！

说回贸易战，在美国，对外的很多面向是不需要通过国内政治这一环的，其中包括贸易战，总统的行政单位有极大自主性。其实对外战争也是，基本不通过内部政治！美国爱打仗也和这个有关，他给了很多总统利用外部原因操作内部政治的机会！

你们有没有觉得刚开始的那个 232 钢铝调查有点奇怪？

开始的时候针对全世界，引起了盟友的反弹，没过几天又给了一些盟邦特殊待遇，难道他在发布这个之前没有考虑过这个问题吗！为什么要朝令夕改！

我认为有两种可能，第一，因为美国政府没大脑。这不是玩笑，美国行政部门真的没大脑，他们的许多政策，以及出台的东西都是外包给一些财团控制的智库。出现这种纰漏，或许说明特朗普这个政策根本没有经过智库这一环节，就是自己能够主导的行政部门搞的！

第二种可能，就是我就是要让你们看看，我做不了建设，但可以做多少破坏，以此为要挟，但几天之后就收回改口，有点自己打自己脸，感觉不太像，但也不是完全没可能！

昨天还是前天的针对中国就比较正常了，一是中国坏不

是一天两天了，美国国内有支持的声音，万一再能扎点好处出来，这就是政绩，川普在国内就比较有话语权了！

二是中美如此巨大的贸易额，牵扯的政治群体是十分庞大的，而且大部分是既得利益者，你们不是不理我川普么？搞点事情出来，让你们必须理我，也必须和我做交易！

总的来说就是制造国内政治筹码，如果有意外之喜，那就是政绩！

所以中国的表态也很有意思，一副拉开架势大干一场的样子，是真的要和美国进行全面贸易战吗？

肯定不是，这个动作只是告诉川普，你一个空壳总统想讹诈我，门也没有！其实是有点看不起川普，但凡不是川普这么空壳的总统，为了拉长机遇期，多多少少是会谈点好处出来的！

自此这个问题的原因基本就分析完了，中国的应对也很简单，农业肯定是首要，产值不高，涉及的政治面宽广，美国很多农业州，是川普的主要得票区。而且美国农业州政治势力强大。再下一步就扶持扶持中国那些需要关怀和帮助的行业！在这个方向上和美國比划比划！

毕竟川普还有几年任期，如果彻底不要脸了，那就动动金融，让美国金融集团去和川普聊聊！

另一方面呢！最重要的是要在国际上多讲讲美元坏话，聊聊人民币好处，趁着这个机会搞人民币国际化，搞自己的

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。

其实美国这一次的贸易战，伤害最大的是美国的全球贸易体系，还有盟邦体系，尤其是 232 搞的太粗糙了，全世界

都看得犯傻！不能想象这是在于嘛？

针对中国也是，你要能把中国唬住也好，如果唬不住

呢？是不是你美国也要露底了？

从这里也可以看到，奥巴马，川普这两个例子，社会对

抗和政治对抗，或明或暗的，极端化，表象化对国家的伤害。

对了还有个奥巴马的贻害，他不能整合精英层，使得当

时的美国政治对抗加剧，产生了非常极端的茶党。纯粹的为

了反对而反对！这个浪潮在之后会愈演愈烈，党争一旦开

始，很难结束！

作者：恶趣味之奴 日期：2018-03-25 16:26

青鬼\_1979 03-25 13:45392 楼

作者想的太简单了，看见期货市场周五的大跌了么，整

个黑色系，螺纹，铁矿，全线重挫，市场已经告诉你了，这

次贸易战对中国来说不是那么简单的。（来自天涯社区客户

端）

或许是吧，这一次的贸易战可能没有那么简单，主要变

化在于川普是不是下决心从回没有班农的班农主义路线，如

果他选择回到他的出发点。那么支持他上台的那股力量或

许又会回来和他站在一起！

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。

在这种情况下，这场贸易战就不是短期的事了，可能需要一个很长的对抗期！

至于你提到的期货，那个基本不能代表什么！简单说，那是小场面。并不是问题以后能够演化到何种程度的力证！

黑色系只是反映了，市场对需求面的悲观情绪！中国出口到美国的钢铁占比非常少。贸易战不是重挫的主要原因，更像是提供了一个借口！

因为这个贸易战是政治性的，笔者也只能就现在的情况发表看法，至于后面能够发展到什么程度，有意外性在里面！

不过归根究底，打就打了，现在的中国不是很怕这个，和十年前二十年前不一样了！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-27 09:44

无心插柳 oy03-25 19:10

其实这个时机搞贸易制裁，应该是早有准备的！时机很重要！（来自天涯社区客户端）

一般情况我是非常反对轻视美国力量的，需要非常小心应对，但唯有一点，就是美国大概从80年代之后，行政单位逐渐把所有的政策制定外包给智库，他们会制定许多的预案，出现什么情况的时候就拿出来用，但这造成了一个结果，行政单位或者总统只能被动的接受预安，而很少从自身出发，提出长远规划！

或许针对中国高科技这个贸易战方案在智库已经躺了

不知道多少年，但从现在的情形看，只是这个方案早有准备，而不是这个方案推出的时机早有准备！

可以说美国什么方面实力都挺不错，但千万不要拿中国人的那套思维理解美国，他们真没长远规划！

或者说世界上除了中国，能够做长远规划，并执行的国家政体非常少！

@ 桑榆未晚 511

桑榆未晚 51103-27 08:41

评论 无心插柳 oy: 我觉得贸易战的原因是多方面的，从川普对华贸易战领域看，很多是新兴高科技领域，涉及未来发展，像是设置门槛，也像是在这些领域里宣战。川普是商人，也是总桶，站在高端，肯定会对未来在哪些领域划分势力范围划界的。首先美国市场就不允许中国染指。（来自天涯社区客户端）

所以不管是针对高科技领域或者是其他某些领域，只是按照美国政策传统制定的而已，是应有之意，并不意外！美国喊中国偷技术不是一天两天了，搞贸易战不针对一下，都对不起印报纸的纸！

至于说美国市场，川普之前，中国高科技类的产品也进不去啊！中国所谓高科技企业想进去美国基本都是白费心力，只要美国还有力量，是绝对不会允许的！

这是美国顶层战略决定的，掌握金融和高科技是定国之

策，就像中国也不会允许美国互联网和金融企业大肆进入中国一样，只要不是一方力量衰落，这是不可改变的！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-03-27 18:17

征合当吉冰 03-26 21:05397 楼

楼主，讲讲今天开市的原油期货交易市场呗，开始挖美元的墙角了，难道不怕美国真的和我们翻脸，感觉我们军事离美国还是有点距离的！（来自天涯社区客户端）

你的问题里面有两个方面，一是石油，石油和其他大宗商品都不太一样，人类对他最严重的依赖是在农业，没有石油，人类人口数量要减少多一半。

中国作为人口大国和贫油国，对石油安全的掌控决心不会因为任何阻力而有所改变，包括军事。原油期货市场的开始主要不是为了挖美元墙角，做为中国这样一个国家，在有能力的时候一定要掌控石油的主动权！

所以在生存权的问题上，如果要翻脸，那就翻脸，这没什么好说的！

而石油确实是美元霸权的重要一环，但不是全部，其最重要的基石是军事，政治，经济霸权！

这很容易理解，在石油美元并为兴盛的时候，美元依然是全球锚定货币！

而中国在石油贸易上，原来在这个问题上是非常被动，毫无还手能力的，原油期货市场的开市，只是让中国在石油

贸易经济面有了话语权，有了自己的武器，可以进行一定程度的反抗了。

但石油的全面掌控还需要时间等待，政治，军事，经济的全面崛起，初试锋芒而已，不需要太过宣扬！

而挖美元墙角，其实那个亚投行是比较狠的，一带一路是比较狠的，这俩都没啥事，弄个期货市场，不叫事！

至于和美国的军事对抗，中国和美国的军事面向里，如果说真的全面对抗，比划其他的都是玩游戏，不起作用，常规力量都是吓唬小朋友用的，宣扬政治立场用的。真要打，中美比划的就是核武器，战略武器！

在现在的这种情况下，远远谈不到这一步。因为那个结果必然是大家死光光！

其实就常规武装力量对抗，也不会走到哪一步，说个道理就明白了！

中美开打，中国输了依然是地区强权，美国不说输了，即便是力量损耗过大，他的霸主地位就没了！

而中国好像现在也没有和美国开打的意愿，两方面条件都不成熟！

美苏那种对抗都没走到热战，中美还远没有到哪一步。做个形象的比喻吧，顶多就是，你瞅啥，瞅你咋的的无限循环！

在现在的保证互相摧毁时代，大家主要的竞争热点依然

是政治，经济，科技，文化。

多说一句吧，笔者在其他的帖子里聊过，现在比较像春秋时代，核武器就是周天子，大家是拉盟友争霸。等周天子没了，才是残酷的战国时代！

（丘也闻有国有家者，不患寡而患不均，不患贫而患不安。盖均无贫，和无寡，安无倾。夫如是，故远人不服，则修文德以来之。既来之，则安之。今由与求也，相夫子，远人不服、而不能来也；邦分崩离析、而不能守也：而谋动干戈于邦内。吾恐季孙之忧，不在颛臾，而在萧墙之内也。）

上面这段话，是孔子说的，我们需要了解他的时代背景，正是在春秋时期，和现在的国际形势比较类似，清楚的指出了，主要问题在内部，主要的破局方法也在内部！

这些年的中国经验也表明，不是世界变了，是中国变了，下面的问题是中国需要继续改变下去！

真到了地球的战国时代，需要搞的就是法家那一套了，这些都是有时代背景的！

中国人老祖宗留下智慧库够深够多，是我们的福气，需要中国人去挖掘，灵活运用和继续发展！

深厚的历史积淀和历史智慧是中国最大的武器。

简单说，中国国内不乱，面部都是小场面，淡定，慌个啥！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-04-02 09:57

有朋友提意见了，说笔者在这个帖子或者其他帖子，不是聊历史，就是聊大势，再不就是聊国外，没有能够实际运用的东西！

首先感谢朋友们的支持，为了实际的感谢朋友们的支持我就斗胆聊点这个帖子里提到中国股市其中一些具体操作的个人看法！

对中国股市宏观面，我就不聊了，大部分朋友在公众号已经看过了。

讲点技术面的话题，股市所有的技术分析其实可有可无，我唯一信任的就是量价关系。

但因为量价关系，很难做具体衡量，有很多不确定性，出现了大批基于量价关系的技术指标，但这些指标并不能反应量价关系的所有问题，所以本质上还是要去看懂量价关系！

要说明一下，技术分析只是出场入场时机的选择，而选股或者看不看好股市，需要的是价值投资思维！

我个人看k线习惯看周线，月线太长，参考一下，我本人没有那么大的资金量和资金周期去投资月线！太短的参考价值低，迷惑性强，而且和我的操作周期不符！

对了，这里需要普及一下这个概念，看k线看多长时间的，需要的是自己定位一下自己的投资周期，锚定一个投资周期，其他的周期做参考就可以了！

蜡烛图和交易量的关系应用在市场不做底不做顶的时

时候，有迷惑性，因为其中有太多的无效交易，我对无效交易的定义是，不能反映本质趋势，短期投机和人为操作占绝大部分！

在这个时期，量价关系会非常难以判断，实际上是需要深厚的个人经验，而且也只能大概判断，也容易出错！

与之相反，在相对底部和顶部，量价关系反映问题是很精准的！

在这里再说明一下吧。有很多人有个误区，对底部和顶部看待不客观，总想找到那个最低点，这在实际操作中是不可能的，能找到都是运气，而不是惯例，机构投资者也是如此。

我的建议是个人投资者是不能主动去寻找底部和顶部的，你并没有那个资金量可以在底部或者顶部的时候，人为的去确定底和顶！

大部分情况要在底部确立或者顶部确立之后，再去做你的投资选择！

而何时是底是顶，就要回到量价关系，刚才说了无效交易量，那么现在说有效交易量，有效交易量一般在一段较长周期内是相对稳定的，其实不会出现较大的波动，而交易量的实际波动大部分是无效交易量的波动。

现在分底部和顶部位置来区别看待。

在相对底部，需要注意的是突然缩量，具体表现为指数

偏低，缩量持续一周或者两周，后面紧跟着量价齐涨，价格多少也不重要，只要不是大跌就可以了。

这反应的其实就是真实市场中的惜售形态，市场强势的时候价格会涨到多一些，市场不强的时候价格涨的少一些，但基本形态是一定的。只要确立了这个形态，后期两倍到三倍的上升周期是确定可期的。

在高点的时候，量价关系反映的时机相对不是那么清晰，原因就是我说过的因为市场火热，造成了很多场外资金的入场，再加上各种人为操作，无效交易过多！

但还是能看出来的，交易量突然萎缩，或一两周大萎缩，或持续很长时间的小幅萎缩！而且有些时候在萎缩量的周围有交易量大增的形态，需要警惕风险，这是无效交易量里的人为操作部分带动有效交易量，俗称的逃跑行情！在这种情况下，周期的高点已经到来，就不应该再关注短期的价格利益了！该跑就跑，不要被价格冲昏头脑！

在高点的缩量，反映的是实际市场中需求不足的问题，或者是这种需求不足以支撑这个价格！导致市场实际交易萎缩！

补充一个东西，在相对高点非顶点位置的时候，无效交易量实际在某一周期内，也是趋于一定的稳定量的，这时候突然的缩量，缩的大部分是有效交易量，不要看只在总交易量里显示不明显，但实际变化已经非常大，这个时候也需要

丰富的经验去判断！

A股为例，三大板指，大跌之后连续两周的巨大缩量，

已经显示了底部形态，一定时间的涨幅是可预期的！后期

就要继续观察他是否会出现放量行为，在无效和有效交易在

中间段位相对稳定的情形下，相对底部放量，释放的绝大多数

是有效交易量！

对于具体操作，要么你去找那个缩量底部，要么等待放

量行为，放量行为也有很多表现，但不管多长周期，他总会

有一个较为明显的信号点。

出场和入场的时机掌握了，再结合价值投资的思维，在

股市就不是纯粹待宰的羔羊了。一些个人的看法，我写的比

较仓促，时间比较少！非常不完整，希望对大家有帮助！

以后有机会，再做完整的讨论吧！最近比较忙！

作者：恶趣味之奴 日期：2018-04-02 12:36

有朋友提意见了，说笔者在这个帖子或者其他帖子，不

是聊历史，就是聊大势，再不就是聊国外，没有能够实际运

用的东西！

首先感谢朋友们的支持，为了实际的感谢朋友们的支持

我就斗胆聊点这个帖子里提到中国股市其中一些具体操作

的个人看法！

对中国股市宏观面，我就不聊了，大部分朋友在公众号

已经看过了。

讲点技术面的话题，股市所有的技术分析其实可有可无，我唯一信任的就是量价关系。

但因为量价关系，很难做具体衡量，有很多不确定性，出现了大批基于量价关系的技术指标，但这些指标并不能反应量价关系的所有问题，所以本质上还是要去看懂量价关系！

要说明一下，技术分析只是出场入场时机的选择，而选股或者看不看好股市，需要的是价值投资思维！

我个人看k线习惯看周线，月线太长，参考一下，我本人没有那么大的资金量和资金周期去投资月线！太短的参考价值低，迷惑性强，而且和我的操作周期不符！

对了，这里需要普及一下这个概念，看k线看多长时间的，需要的是自己定位一下自己的投资周期，锚定一个投资周期，其他的周期做参考就可以了！

蜡烛图和交易量的关系应用在市场不做底不做顶的时候，有迷惑性，因为其中有太多的无效交易，我对无效交易的定义是，不能反映本质趋势，短期投机和人为操作占绝大部分！

在这个时期，量价关系会非常难以判断，实际上是需要深厚的个人经验，而且也只能大概判断，也容易出错！

与之相反，在相对底部和顶部，量价关系反映问题是很精准的！

在这里再说明一下吧。有很多人有个误区，对底部和顶

部看待不客观，总想找到那个最低点，这在实际操作中是不可能的，能找到都是运气，而不是惯例，机构投资者也是如此。

我的建议是个人投资者是不能主动去寻找底部和顶部的，你并没有那个资金量可以在底部或者顶部的时候，人为的去确定底和顶！

大部分情况要在底部确立或者顶部确立之后，再去做你的投资选择！

而何时是底是顶，就要回到量价关系，刚才说了无效交易量，那么现在说有效交易量，有效交易量一般在一段较长周期内是相对稳定的，其实不会出现较大的波动，而交易量的实际波动大部分是无效交易量的波动。

现在分底部和顶部位置来区别看待。

在相对底部，需要注意的是突然缩量，具体表现为指数偏低，缩量持续一周或者两周，后面紧跟着量价齐涨，价格多少也不重要，只要不是大跌就可以了。

这反应的其实就是真实市场中的惜售形态，市场强势的时候价格会涨到多一些，市场不强的时候价格涨的少一些，但基本形态是一定的。只要确立了 this 形态，后期两倍到三倍的上升周期是确定可期的。

在高点的时候，量价关系反映的时机相对不是那么清晰，原因就是我说因为市场火热，造成了很多场外资金的入场，

再加上各种人为操作，无效交易过多！

但还是能看出来的，交易量突然萎缩，或一两周大萎缩，或持续很长时间的小幅萎缩！而且有些时候在萎缩量的周围有交易量大增的形态，需要警惕风险，这是无效交易量里的人为操作部分带动有效交易量，俗称的逃跑行情！在这种情况下，周期的高点已经到来，就不应该再关注短期的价格利益了！该跑就跑，不要被价格冲昏头脑！

在高点的缩量，反映的是实际市场中需求不足的问题，或者是这种需求不足以支撑这个价格！导致市场实际交易萎缩！

补充一个东西，在相对高点非顶点位置的时候，无效交易量实际在某一周期内，也是趋于一定的稳定量的，这时候突然的缩量，缩的大部分是有效交易量，不要看只在总交易量里显示不明显，但实际变化已经非常大，这个时候也需要丰富的经验去判断！

A股为例，三大板指，大跌之后连续两周的巨大缩量，已经显示了底部形态，一定时间的涨幅是可预期的！后期就要继续观察他是否会出现放量行为，在无效和有效交易在中间段位相对稳定的情形下，相对底部放量，释放的绝大多数是有效交易量！

对于具体操作，要么你去找那个缩量底部，要么等待放量行为，放量行为也有很多表现，但不管多长周期，他总会

有一个较为明显的信号点。但因为某些原因这些好帖容易被和谐。我们现在正在

出场和入场的时机掌握了，再结合价值投资的思维，在

股市就不是纯粹待宰的羔羊了。一些个人的看法，我写的比

较仓促，时间比较少！非常不完整，希望对大家有帮助！

以后有机会，再做完整的讨论吧！最近比较忙！

作者:恶趣味之奴 日期:2018-04-14 00:32

有消息称央行拟允许商业银行适当提高存款利率上限！

中国过去商业银行存款利率有央行指导和行业自律捆

绑，代表的是非市场化的利率结构！

在当下商业银行负债过重和银行吸储乏力的情况下，央

行整体利率不动，但央只要放开利率指导，存款利率必然上

升，贷款利率也必然随之起涨，通过推进利率市场化，达到

去杠杆，实质加息的目的！

在几年前，债务和杠杆问题冒头的时候，没人敢于直接

动银行的政策，经过几年的去杠杆，终于到了金融端的动作

了！

当然这是媒体报道的消息，还有一个拟字！具体什么时

候落实，并不知晓！

如果这个落实，结果是什么？

对于社会非银融资，不管是什么性质都是极大冲击，正

规军来抢市场了！

高杠杆房市投资面临重大风险，股市高杠杆炒作面临极

大风险，以次新，中小盘炒作型资本为主！网络金融面临大面积倒塌和洗牌风险！

高负债企业，面临极大利率压力！

个人房贷，车贷，债务利率压力大增！

总的来说，实质加息开始了，而且因为中国原来是利率指导的关系。这个实质影响不能轻忽！

商业银行为了解他的负债压力，对资金的饥渴程度是和他的负债成正比的！可以思考商业银行的负债情况，就知道这个力度有多大！

在 M2 成长来到改开以来的最低点的时刻，商业银行的资金需求必然触动市场存量资金。

其结果笔者已经在很多面向上做过讨论，不再重复阐述！

笔者预言过的加息环境和加息循环有可能要开始了！

作者：恶趣味之奴 日期：2018-05-31 11:01

密切关注房贷利率，以及房地产投资资本的利率高压！