

# 雪球访谈

首付两成，会刺激楼市的量与价吗？

2016年02月04日

雪球

聪明的投资者都在这里

## 免责声明

本报告由系统自动生成。所有信息和内容均来源于雪球用户的讨论，雪球不对信息和内容的准确性、完整性作保证，也不保证相关雪球用户拥有所发表内容的版权。报告采纳的雪球用户可能在本报告发出后对本报告所引用之内容做出变更。

雪球提倡但不强制用户披露其交易活动。报告中引用的相关雪球用户可能持有本报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，也可能与这些公司或相关利益方发生关系，雪球对此并不承担核实义务。

本报告的观点、结论和建议不构成投资者在投资、法律、会计或税务等方面的任何操作建议。投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，根据本报告做出的任何决策与雪球和相关雪球用户无关。

股市有风险，入市需谨慎。

## 版权声明

除非另有声明，本报告采用知识共享“署名 3.0 未本地化版本”许可协议进行许可（访问 <http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/deed.zh> 查看该许可协议）。



# 访谈嘉宾



西峯

## 访谈简介

老乡别走，首付两成！2月2日，中国人民银行、银监会公布个人住房贷款调整的通知，要求在不实施限购的城市，居民家庭购买首套普通住房的商业性个人住房贷款，在最低首付25%的基础上可再下浮5个百分点；对拥有1套住房且房贷未结清的家庭，再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。对于实施限购措施的城市（北京上海广州深圳三亚），个人住房贷款政策按原规定执行。

根据国家统计局2015年12月发布的数据，70个大中城市新建商品住宅与上年同月相比，价格下降的城市有49个，上涨的城市有21个；二手住宅价格下降的城市有34个，上涨的城市有35个，持平的城市有1个。

从去年的一系列降息到今年的农民购房补贴、降低首付比例，楼市不断的迎来利好，那么楼市状况真的很差吗，为何郭嘉频频出手？地产对于我国经济的发展起着什么样的作用？降低首付比例会刺激楼市的量与价吗？目前为国接盘是否合适？

本期访谈我们请到了雪球人气用户@西峯，他对地产投资很有研究，小伙伴们速来提问探讨吧~

[（进入雪球查看访谈）](#)

以下内容来自雪球访谈，想实时关注嘉宾动态？立即[下载雪球客户端](#)关注TA吧！

[问] 雪球访谈：



老乡别走，首付两成！2月2日，中国人民银行、银监会公布个人住房贷款调整的通知，要求在不实施限购的城市，居民家庭购买首套普通住房的商业性个人住房贷款，在最低首付25%的基础上可再下浮5个百分点；对拥有1套住房且房贷未结清的家庭，再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。对于实施限购措施的城市（北京上海广州深圳三亚），个人住房贷款政策按原规定执行。

根据国家统计局2015年12月发布的数据，70个大中城市新建商品住宅与上年同月相比，价格下降的城市有49个，上涨的城市有21个；二手住宅价格下降的城市有34个，上涨的城市有35个，持平的城市有1个。

从去年的一系列降息到今年的农民购房补贴、降低首付比例，楼市不断的迎来利好，那么楼市状况真的很差吗，为何郭嘉频频出手？地产对于我国经济的发展起着什么样的作用？降低首付比例会刺激楼市的量与价吗？目前为国接盘是否合适？

本期访谈我们请到了雪球人气用户@西峯，他对地产投资很有研究，小伙伴们速来提问探讨吧~

访谈传送门：<http://xueqiu.com/talks/item/20122735>

[答] 西峯：

大家好，欢迎来到访谈时间！ // @雪球访谈：欢迎@西峯 老师



楼市频出新政究竟为哪般



→<http://xueqiu.com/talks/item/20122735>

[问] 柯小侠：

对@西峯说：请问西总，当所有人都认为北上深房价会涨，房价的涨势还会持续多久吗？如果政策面没有太大改变，一两年内回调的可能性有多大？

[答] 西峯：

目前看，一线城市地产小周期特征明显。如果未来继续维持目前的格局，那么未来一两年房产价格出现回调的概率还是很大的。

[问] zlzlee:

对@西峯说：西总看好引诱私人部门加杠杆的思路么？未来是否可能进一步降低首付？

[答] 西峯:

目前企业部门在减杠杆，政府部门也是。只有私人部门杠杆率还在低位。这个思路本身无对错，具体评价还是要看具体执行方式。至于首付成数，目前已经历史最低，未来进一步降低的可能当然有，但不算很大。

[问] 木木公:

对@西峯说：上海的内中环的房子现在是否还有投资价值，比如16年买进，2年后卖出收益如何？谢谢

[答] 西峯:

房子是不动产，这有两个意思：即较少的换手率和较高的换手成本。作为一个资产配置，房地产意味着较稳定的回报和相对较小的价格波动。但频繁换手，每次可能会负担10%以上的税费以及急于卖出买入过程中的价格损失。

过去6年的宏观调控以来，由于高昂的交易税费和漫长的交易时间限制，房产投资已经不是一个快速致富的投资途径。相反，期间低迷的楼市表现和限购措施，挡住了大部分的职业炒家。

但是普通人的投资需求仍然需要有一个出口。因此，许多人仍然视房产为一种重要的家庭资产。并不追求短期的高涨幅。

大部分人都不是投资的行家。过去有句话叫：跑不赢刘翔，你总要跑赢通胀。但在这样的焦虑感推动之下，许多家庭将大量资产投入到他们其实自己并不熟悉和了解的P2P、民间借贷、股市中去，其中也包括楼市。

现在我只想和大家说一句关于投资的话：投资除了增值，也会减值。

因此想投资房产的朋友最重要的一点就是量力而行。风险和承担风险能力始终是投资第一要考虑的。

[问] 家天:

对@西峯说: 很好的话题, 这个也是我这两天在思考的问题, 也看了一些资料, 感觉情况不是很乐观, 看数据, 明显供给大于需求, 而房价为什么又是高企不下呢? 开发面积如此之大, 后期又通过哪些方式进行消化呢? 在收入不提高的情况下, 又如何促使通过售卖进行消化呢? 是否存在房价崩盘引发金融危机的可能? 谢谢。

[答] 西峯:

大致而言, 从逻辑上看, 即便供大于求, 不代表人人买得起。此外关于房产崩盘的担心持续的十来年了, 现在的情况是除了房产之外太多的传统行业和新兴行业似乎都崩盘了……大家是不是觉得自己思路太窄了一些?



[问] Redhaired:

关于\$, 对 @西峯说: 请问西总对降低首付对珠海房价的分析, 谢谢

[答] 西峯:

貌似是利好, 实际看效果。

[问] 吉普赛007:

关于\$, 对 @西峯说: 二三城市中哪些受益会比较明显, 上涨趋势会大一些

[答] 西峯:

一般来说, 房价已经在上涨的那些城市受益比较明显。

[问] 不远的将来:

对@西峯说: 去年不少城市价格上涨, 现在这个政策出来, 这些城市今年价格会不会因此受刺激, 继续涨?

[答] 西峯:

会的。当然涨多了也会跌, 这个属于常识。

[问] 凡冰:

关于\$, 对 @西峯说: 包括黄金石油在内的一切大宗商品都跌过了, 房产会逃

脱吗？您怎么看？谢谢

[答] 西峯：

您怎么看之类的问题基本无法回答。至于房地产，无论中外古今，都跌过了。

[问] playH2O：

对@西峯说：对于房价，西总主要看哪些指标？租售比、年收入倍数，还是别的什么？对不同城市有没有什么具体数字的标准。

[答] 西峯：

这篇在雪球贴过多次，大家也可以在我的博客去

看[http://blog.sina.com.cn/s/blog\\_66121bf00102whcz.html](http://blog.sina.com.cn/s/blog_66121bf00102whcz.html)：

抛开偏见，什么驱动了楼价的增长(上)? 编辑删除转载2015-12-10 12:59:22

这个是2014年写给回乡楼市见闻的一个小结。其中主要谈推动房价的长期因素。其中最主要的大致包括：经济增长、利率、土地供应、人口流动以及城市格局。而影响房价的短期因素，我会稍后撰文。

摘要：以整体看待中国房地产市场的方式，其实模糊了各地的差异，而能给出有实际意义的判断是非常有限的。因此，要理解中国的房地产市场，在区域上就要区分。既要意识到整体房价的宏观因素，也要注意影响到当地房价更加重要的区域条件。在时间上则要分清影响房价的长期因素和短期扰动。所有的房地产市场都是区域市场。以整体看待中国房地产市场的方式，其实模糊了各地的差异，而能给出有实际意义的判断是非常有限的。因此，要理解中国的房地产市场，在区域上就要区分。既要意识到整体房价的宏观因素，也要注意影响到当地房价更加重要的区域条件。在时间上则要分清影响房价的长期因素和短期扰动。

在这篇文章中，我主要谈推动房价的长期因素。其中最主要的大致包括：经济增长、利率、土地供应、人口流动以及城市格局。其中经济增长和利率可以算是影响房价的宏观因素。地方土地供应、人口流动以及城市格局是影响房价的区域条件。

先谈宏观因素。

#### 1、经济增长带来房价上涨动力

中国房价的普遍性上涨大概开始于1999年。有些城市开始的早一些，有些城市开始的晚一些。房价上涨的主要动力一是经济持续增长带来的收入和财富增加，二是住房市场的形成给了土地和住房资源流动的可能。其后，中国每年都保持GDP8%以上的实际

增长，而含通胀在内的GDP复合名义增长率，大约在14%左右。到2013年底，中国GDP增至56.9万亿元，比1999年的8.97万亿，足足增长6.3倍，而同期居民收入增长也有4倍多。因此在经济高速发展的背景下，房价上涨有了最基本的驱动力。

## 2、低利率带来的置业兴旺

中国是实施利率双轨制的国家。居民和企业存款利息不高，但是贷款很难。大量廉价的贷款主要是向国企倾斜。而其他中小企业和个人很难获得国有银行提供的贷款。从这几年温州民间贷款的利息来看，民间私下黑市的借款利息要比官方的报价高出近2倍。唯一的例外就是房贷。这几乎是个人唯一可以轻松获得的大额低息贷款。从过去10年房贷的基准利率来看，多数年份只在6%上下，只有一年多时间突破7%。不少购房者还曾申请到7折和8.5折的贷款，而公积金贷款也会进一步降低购房者的利息负担。因此，在按揭低息的政策下，购房者贷款的热情被大大鼓励了。

如果考虑到过去10年多数年份有着不小的通货膨胀率，购房者实际享受的是近乎零的利息，而相应引发的购房热情也就可以理解了。经济增长和利率虽然各地略有差异，但是整体上来看还是全局性的，具体到各地的楼市情况，则并不能简单适用。容易发现，许多GDP多年高增长的地方房价其实不算太高。而房价绝对值最高北京、上海，已经连续多年GDP增长排名垫底。因此，接下来应该说说影响房价的区域因素了。

## 3、土地供应的影响

许多人会认为在中国土地的供应者只有政府，因此政府模仿香港而实施的饥饿供地，是房价上涨的主要动力。这话对，也不对。实际上，要区分着看。

中国实行城市土地国有，因此城市土地供应者只有政府，这没错。但地方政府卖地，多数看的是眼前，看的是总额。早在2003年土地招牌挂之前，各地土地出让其实非常无序，甚至不少区县都有权出让土地。各地竞争的结果就是土地供应泛滥，地价几乎一文不名。典型的就是珠三角以及散布各地各种名目的园区。饥饿供地学起来不难，但真的要实施，有几个条件：

1、当地长官需有点长远眼光（许多地方市长任期只有两三年，要求他们有长远意识不卖地不出政绩不容易）；

2、历史负担小，过去没有大量出让土地留存至今影响当下的土地市场（这个主要看前任留下的政治遗产）

3、有财力进行土地储备（虽然可以依靠银行，但是持续这个工作对很多城市也有难度）

4、人口要流入（一、二线城市可以满足，其他多数都出局）所以目前来看，

多数地方政府很难在地价和土地出让金总额之间保持平衡。越是发展滞后的地方，土地出让往往越是宽裕。要让土地供应持续保持在短缺的状态，能做到的城市并不多。但是如果做到了，房价上涨就在供应方面有了较为坚实的可能性。

#### 4、人口流入

人口流入是影响楼市需求方面的重要因素。一个人去到一个城市居住和生活，很大程度上代表着他对那个地方的偏好。一个人口持续流入的城市是兴旺的象征，反之人口持续流出的城市，则容易缺乏就业机会和商业市场，未来发展堪忧。过去几年，许多媒体喜欢报道逃离“北上广”（北京、上海和广州）的消息。认为高昂的楼价、拥挤的交通和巨大的工作和生活压力，已经促使大量人口离开这些中心城市。这些报道未必虚假，但是可能只是真相的一面。对这些千万人口的城市来说，找到一些离开的例子不会太难。但同时也要看到同期有更多的人涌入这些城市。只看到下车人数而忽略上车人数显然是片面的。

#### 5、城市格局

影响城市格局的因素包括交通、基建、产业、地理、城市规划、气候特点等等，这些因素对于城市发展和房价的影响许多著作都有提及。因此我暂不做赘述。我这里特别要提的是两点，即城市的行政级别和产业结构对于房价的影响。

##### 5.1 城市的行政级别

城市级别算是最有中国特色的影响房价的因素了。大城市一般拥有规模上的优势。大量人口积聚也使得公共设施、就业机会、分工和合作更具效率。不过大城市的形成一般是源于市场选择的结果。而在中国，城市的发展还会强烈受到城市行政级别影响，这个算是影响房价的特色部分了。

##### 5.2 城市的产业结构

城市的产业结构是另一个容易被忽视的因素。

所谓城市的产业结构就是一个城市第一、第二、第三产业发展情况。我们通过观察三个产业增加值占GDP的比重情况来了解城市的产业结构。第一产业主要是农业，第二产业主要是工业和建筑业，第三产业则是包括金融业在内的服务业。

对于中国来说，第一产业早就不是主体了，大部分城市的GDP以第二和第三产业为主。但其中还有区别。简单的说，在其他因素相仿的情况下，第三产业比重高的城市房价容易提升。

以华东为例，上海周边如无锡、苏州、南京、杭州等城市，其人均GDP都接近或大幅

超过了上海，但其房价大致只有上海的一半。究其原因，这些城市产业结构还是以工业为主，服务业相对较低。作为世界工厂，中国的工业创造的增加值是相当高的。但是工业通常是资本密集型产业，工人被替代性强，工人工资增长容易受限。因此工业发达的城市容易有高产值、高税收和高GDP，但是因为其居民收入增长相对较缓，房价增长有限。

例如前面提到的苏州、无锡，其人均GDP均高出上海两成多，但其房价多年增长缓慢，其绝对值亦不及上海的一半。相应的，其商业和办公市场，亦大大滞后于上海。作为对比，上海的第三产业已经远远超过第二产业的比重。作为第三产业的服务业，更为依赖人的作用。而出于对人才的倚重，城市和企业吸引人才流入和待遇方面都有更高的要求，这同时提高了城市居民对房产的需求和负担能力。而作为省会的南京和杭州，其人均GDP虽不及苏州和无锡，但其第三产业比重也较高，其房价高于苏锡也就不奇怪了。

[问] 柯小侠：

对@西峯说：请问西总，当所有人都认为北上深房价会涨，房价的涨势还会持续多久吗？如果政策面没有太大改变，一两年内回调的可能性有多大？

[答] 西峯：

回复@葫芦大仙：中心区和发展好的新区是可以审视的地方。软件园是个好地方，有潜力，但有潜力的地方常常也是投资亏钱的地方，提醒注意。//@葫芦大仙：回复@西峯：请教西总，成都您最看好哪个区域，天府软件园附近的房有潜力么？

[问] tzj00001：

对@西峯说：不动产登记的政策、还有房产税政策现状如何？现在有没有房子已经够了70年的？谢

[答] 西峯：

不动产登记政策还在制定中，房产税正在制定中。没有房子满70年。但有房子只有30年到期的。

[问] 命若苦弦：

对@西峯说：怎么看待杭州滨江的房地产市场，去年出了几块地王，按照地面价

计算都超过1万多了，会推动旁边的房价上涨吗

[答] 西峯：

如果房地产市场好，会的。如果不好，则难说。

[问] 岳环宇：

关于\$，对 @西峯 说：我是东北吉林市的，我们这儿新房卖的还可以，二手房卖的不咋地，有价无市，不看好未来四线城市地产，你如何看？

[答] 西峯：

中国有2000个城市，绝大部分都是四线城市。我只去过不到1成，所以无法评价整体。

[问] tzj00001：

对@西峯 说：不动产登记的政策、还有房产税政策现状如何？现在有没有房子已经够了70年的？谢

[答] 西峯：

回复@两忘烟水里：从之前的解释来看，住宅用地到期自动续约。//@两忘烟水里：

回复@西峯：到期咋办？再交一把税？



[问] 快乐的公司金融：

对@西峯 说：本人自2008年来北京，一直错过了很多买房机会，最近又有了这个念头，但没下定决心。网上说最近北京市二手房市场交易火爆。另外根据北京市十三五规划草案，计划十三五期间城六区常住人口减少15%，结合中央要求北京市清理非首都功能，请您谈谈未来几年北京市房价走势。谢谢。

[答] 西峯：

政府频繁的逆市场调控，造成市场波动巨大。从目前来看，北京房价还会继续上涨，并伴随大幅震荡。

[问] 雪球访谈：



老乡别走，首付两成！2月2日，中国人民银行、银监会公布个人住房贷款调整的通知，要求在不实施限购的城市，居民家庭购买首套普通住房的商业性个人住房贷款，在最低首付25%的基础上可再下浮5个百分点；对拥有1套住房且房贷未结清的家庭，再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。对于实施限购措施的城市（北京上海广州深圳三亚），个人住房贷款政策按原规定执行。

根据国家统计局2015年12月发布的数据，70个大中城市新建商品住宅与上年同月相比，价格下降的城市有49个，上涨的城市有21个；二手住宅价格下降的城市有34个，上涨的城市有35个，持平的城市有1个。

从去年的一系列降息到今年的农民购房补贴、降低首付比例，楼市不断的迎来利好，那么楼市状况真的很差吗，为何郭嘉频频出手？地产对于我国经济的发展起着什么样的作用？降低首付比例会刺激楼市的量与价吗？目前为国接盘是否合适？

本期访谈我们请到了雪球人气用户@西峯，他对地产投资很有研究，小伙伴们速来提问探讨吧~

访谈传送门：<http://xueqiu.com/talks/item/20122735>

[答] 西峯：

回复@chengfh: 目前基本没有配套，所以未来改善的可能是巨大的……如果你等的起//@chengfh:回复@西峯:西总，宝山顾村公园板块，未来生活配套改善的可能性大吗，从价格看这个地方是外环内较便宜的地方了，保利有好几个楼盘

[问] 命若苦弦：

对@西峯说：没几个人提问题了，真是熊市了吗



，还是都回家吃大鱼大肉去了

[答] 西峯：

没关系，趁大家都在路上，顺便吆喝一声。第三年的回乡楼市见闻征集又开始了，春节期间给大家奉上。大家也可以将自己的回乡观察汇总给我们。回头我会再发一次见闻征集的。

[问] 快乐的公司金融：

对@西峯说：本人自2008年来北京，一直错过了很多买房机会，最近又有了这个念头，但没下定决心。网上说最近北京市二手房市场交易火爆。另外根据北京市十三五规划草案，计划十三五期间城六区常住人口减少15%，结合中央要求北京市清理非首都功能，请您谈谈未来几年北京市房价走势。谢谢。

[答] 西峯：

回复@jackie516：我的习惯是想卖就立即卖，这点税费不算什么。//@jackie516：

回复@西峯：您说的目前看北京涨是啥周期，有套房子想卖，因为明年6月满五唯一，不知现在还是明年卖合适，谢谢！

[问] tzj00001：

对@西峯说：不动产登记的政策、还有房产税政策现状如何？现在有没有房子已经够了70年的？谢

[答] 西峯：

回复@jiancai：这本书如果真这么写，那么作者的见识和理解是不合格的。具体不展开解释了。举一例简单的说吧，如果给予永久所有权，然后收重税，那么政府很快就可以把土地出让金再收一遍了。所以那个所谓永久所有权，孤立地看并没有太多意义。//@jiancai：回复@西峯：我看了一本书《产权的逻辑》，讲中国土地分两种，国有土地和集体土地，国有土地盖的住宅，是交过土地出让金的，再交房产税是没道理的，按理70年使用权到期后，再说续交土地出让金（土地使用费），或者改交房产税，在没有明确土地所有权的情况下，收遗产税和房产税，在法理上不太说的过去，当然在土地所有权归国家所有的前提下，使用权无限续期也算是明确了所有权利，物权法不解释清楚不好收税

[问] 风清明月光：

关于\$，对@西峯说：想问问西总对于深圳旧改的看法，现在不住深圳，家里的房子不知道如何处理，谢谢。

[答] 西峯：

卖了有用，卖。暂时无用，留着。这个基本是一个个人财务安排，和旧改无关。

[问] 快乐的公司金融：

对@西峯说：本人自2008年来北京，一直错过了很多买房机会，最近又有了这个念头，但没下定决心。网上说最近北京市二手房市场交易火爆。另外根据北京市十三五规划草案，计划十三五期间城六区常住人口减少15%，结合中央要求北京市清理非首都功能，请您谈谈未来几年北京市房价走势。谢谢。

[答] 西峯：

回复@优的良士：不及一个熔断，哪里多了？



//@优的良士：回复@西峯：6.6%还是很多的呀

[问] luhetd：

对@西峯说：西总对家境不算殷实却又希望能在一线城市置业的的大学毕业生有什么建议吗？

[答] 西峯：

自己多赚钱，找好的伴侣一同多赚钱。

[问] tzj00001：

对@西峯说：不动产登记的政策、还有房产税政策现状如何？现在有没有房子已经够了70年的？谢

[答] 西峯：

回复@jiancai：这个理解依然是很幼稚的。从概念上讲，房产税是一项财产税，和土地所有权无关。事实上，实施房产税的英联邦国家，其土地所有权名义上也是归属于英国国王。但这毫不妨碍各国政府征收房产税。//@jiancai：回复@西峯：他本人不是主张永久所有权，而是主张不改变国家所有土地的性质，延长土地使用年限，已交70年土地出让金的在满70年后缴纳房产税，他的主要论据是，中国的土地的交易权和继承权不属于使用者，使用者没有终极所有权，当时70年使用权制定比较随意，所以权利不完整收税是不太合理的。

我没有转发原来文本，所以不一定能完整的表达原意，也可能曲解了作者的文字，一本厚书，我几句话解释很可能影响逻辑的完整

[问] tzj00001:

对@西峯说：不动产登记的政策、还有房产税政策现状如何？现在有没有房子已经够了70年的？谢

[答] 西峯:

回复@jiancai: 这进一步证明他对税收的理解是幼稚的。事实上，是否能征税的重点不在于是否能找到理由——想征税理由总是不稀缺的，关键在于被征收的对象是否有足够的力量来驳回或者反抗。//@jiancai:回复@西峯:这个他提到了，英国的土地持有人对租来的土地只有使用权，但批租年限最高达999年，实际上是永租制，可以看成是土地所有权

[问] 凡冰:

关于\$，对@西峯说：包括黄金石油在内的一切大宗商品都跌过了，房产会逃脱吗？您怎么看？谢谢

[答] 西峯:

回复@大漠雪绒花: 这个看法太幼稚了。70年限对绝大部分房产价值没有影响，但一旦取消，必然会有房产税跟上。用实的税收换虚的永久，你看看哪个划算？//@大漠雪绒花:回复@西峯:取消70年土地使用年限 也是国家稳定房地产的大招 就当全国人民发福利了

[问] 凡冰:

关于\$，对@西峯说：包括黄金石油在内的一切大宗商品都跌过了，房产会逃脱吗？您怎么看？谢谢

[答] 西峯:

回复@命若苦弦: 政府肯定愿意执行你的建议。至于房价收入比，大部分朋友是每计算上海北京以外城市和乡村的，如果全部记入，中国是远远低于美国的。//@命若苦弦:回复@西峯:我更愿意 土地私有化 自由流通 那时候应该是买房考虑的是房产税了，查过美国的房产税 大概房价的0.5-1.5%

美国的房价与平均收入之比 好像还行 不知道这

么说对不



[问] 凡冰:

关于\$, 对 @西峯 说: 包括黄金石油在内的一切大宗商品都跌过了, 房产会逃脱吗? 您怎么看? 谢谢

[答] 西峯:

回复@自由的lydia: 如果是我, 我会考虑先卖一套。(仅供参考)//@自由的lydia:回复@西峯:@西峯 西总好。错过了您的访谈。深圳有两套房子, 一套96年买的微利房, 在南山区, 一套2000年买的商品房, 在福田景田, 房款都已付完。现在住南京, 2013年买的万科的小区, 女儿在南京也已成家, 有自己的房子, 深圳两套房子目前出租, 租金很低, 现在深圳房价上涨, 不知道是卖了好还是拿着好, 先谢谢。

[问] 凡冰:

关于\$, 对 @西峯 说: 包括黄金石油在内的一切大宗商品都跌过了, 房产会逃脱吗? 您怎么看? 谢谢

[答] 西峯:

回复@命若苦弦: 好幼稚的想法。加税是以减少房产价值的方式来降低名义房价, 而实际房价是大大上升的, 人不是草履虫, 不能只看一时。//@命若苦弦:回复@西峯:问题是执行我的方案 土地供应很大 我认为除了北上广深这样的大城市 其他城市房价应该有不小下降的空间的, 毕竟中国现在的发展水平与美国差很大, 感觉这样更利于中产阶级 自己的想法, 还望指教

[问] 凡冰:

关于\$, 对 @西峯 说: 包括黄金石油在内的一切大宗商品都跌过了, 房产会逃脱吗? 您怎么看? 谢谢

[答] 西峯:

回复@命若苦弦: 抱歉, 你先想清楚你要的是什么。很容易观察到, 在土地私有化的国家也无法解决你的问题。//@命若苦弦:回复@西峯:我的意思是我能接受每年缴一部分税, 换来土地的私有权(一栋楼房大家公有)现在的房子70年后还不确定怎么办呢, 个人认为是肯定要交一部分税来续期的, 还有以后涉及房子结构到期的拆除产权的处理很麻烦的, 不如土地私有化, 按照美国的方式做

[问] 凡冰:

关于\$, 对 @西峯 说: 包括黄金石油在内的一切大宗商品都跌过了, 房产会逃脱吗? 您怎么看? 谢谢

[答] 西峯:

回复@命若苦弦: 汉语有个特点是无主句, 所以可以说一大堆找不到行动主体的话而看起来毫无不妥。此外逻辑、事实、意愿、假设、行动这些区别在日常语言体系里看起来区别也很少。因此大家容易被美好的意愿忽悠。从人类发展史来看, 美好的意愿导致的事实的巨大背离乃至灾难也是很常见的。//@命若苦弦:回复@西峯:这个是肯定的, 可能我想的很幼稚, 我只是觉得这样的话, 中产阶级应该比现在在房子上的负担轻一些, 也许只是一个很荒诞的想法, 我赞同的是让中产阶级成为中国的中坚力量, 消费主体, 推动经济发展转型

[问] 凡冰:

关于\$, 对 @西峯 说: 包括黄金石油在内的一切大宗商品都跌过了, 房产会逃脱吗? 您怎么看? 谢谢

[答] 西峯:

回复@命若苦弦: 那也简单, 按你的建议把房产收归国有, 其他比例就提高了。//@命若苦弦:回复@西峯:现阶段一直在说内需拉动, 但我感觉房子占我们的资产比重太多了, 削弱了其他的方面的消费, 并不是大家不愿意消费, 当然还有其他原因大家不愿意消费, 比如社保不够健全。

[问] 凡冰:

关于\$, 对 @西峯 说: 包括黄金石油在内的一切大宗商品都跌过了, 房产会逃脱吗? 您怎么看? 谢谢

[答] 西峯:

回复@simplify: 别忘了有一半人住在农村, 你的计算大概还要打6~7折。//@simplify:回复@西峯:西总, 关于这个房价收入比, 2014年全国居民人均可支配收入20167元, 新商品住宅均价5933元每平方, 按三口之家买一套80方的新房, 房价收入比= ( 5933\*80 ) / (20167\*3)=474640/60501=7.85, 如果扣除北上广深, 大部分城市的房价收入比可能也就6左右?

## [问] 房产不是东西：

作者：西峯/房产不是东西

作为一个楼市观察者，我们过去在网络上被问过2000多个问题。其中典型的问题有两个：一个是“房子还会涨么？”，另一个就是“你觉得我现在能买房么？”。如果说第一个问题凭借数据或者判断还算能够给出一个回答，那么第二个问题并不能用一句话来回答。

为什么呢？一般来说，普通人购入房产，一般处于两个目的：一个是投资，一个是自用或者自住。

对于投资来说，在经过十几年的高速发展后，绝大多数城市房产继续大幅上涨的机会已经大大减少，相反不少看似诱人的投资机会，都暗藏不少陷阱和缺陷。那么对于只关心涨跌的买房投资人来说，有可能即便看准大势，也会输在特定“机会”上。

而对于自住客来说，其购房决策更为复杂：除房产作为大宗消费的特殊性之外，支付能力和支付意愿则又成为他们购房决策的主要影响因子（具体数据可以参考我们2015年完成的家庭购房意愿调产分析报告）。他们既担心错过上涨，又担心高位接盘。此外，他们通常还会关心相关政策和税收、未来家庭的变化、所在城市的发展以及中国政府的态度。

因此我们设计了这份问卷来弥补简单问答的不足。我们的问卷包含如下几个方面的考量：

### 1、对地产市场的判断

主要包括对意向城市地产市场走势判断以及对政府调控态度的判断

### 2、购房能力的调查

主要包括对当下收入能力的判断以及未来五年收入的判断。同时也考察了受访者目前的财富结构和投资能力。

### 3、购房意愿的调查

这方面除了询问受访者对房产的偏好之外，还考察了受访者历史购房行为，年龄、婚姻、家庭人口以及通胀预期等因素，用以评估受访者实际的购房需求。

### 4、意向房屋的选择

主要了解意向房屋的位置、区域，并结合收入水平了解受访者对意向房屋的负担意愿。

在两周之内，我们回收了2000个有效问卷。从调查结果看，整体回复结果基本呈正态分布。95%以上的回复落在45~85的得分区间（问卷地址

见：<https://www.wenjuan.com/s/niUFf2/>，新一期调查即将展开）。

同时，我们选取了大约100位用户做了具体跟进。根据回复的结果，我们一般认为得分在76分以上的受访者表现出较强的购房能力和意愿，而得分在63分以下的，其购房能力和意愿均不足。而在得分在两者之间，其在购房能力和意愿至少有一方面得分不高，可以结合自己具体需要做进一步判断。

除了简单的看分数高低之外，有三个问题需要提醒读者：

**提问A：这个测试是评估我的买房能力么？**

回答A：不仅仅如此。这个测试是对你自身购房能力和意愿的一个综合评估，其结果包含一定客观实际部分，同时也带有一定主观性。

**提问B：我能根据测试结果来决定是否该买房么？测试得分相近是否意味这相关决定也相近？**

回答B：由于这个测试基于个人的主观判断，因此存在和实际偏差的可能，我们清楚地知道，未来并不完全可知，现有情况会发生变化，而测试也仅仅只能包括部分主要影响因素。这就要求我们在基于现状做出决策的同时，也要为未知的未来变化提供适当的空间。

同样的，即便得分相近，也仅仅只代表自我评估的结果落在类似区间，不同的测试者仍然可以根据实际情况，做出符合自己需要的决定。

**提问C：那这个测试有什么用？**

回答C：我们知道，对于绝大多数购房者来说，其购房决策需要综合考虑多方因素。而各向因素考虑的结果，支持和担心混杂是最常见的现象。这就给大家的购房决策带来困扰。设计这个问卷的初衷，旨在对买房决策中若干重要因素的量化。但由于买房问题的复杂性，不太可能仅仅通过十来个问题就能得出最终答案。

购房测试评估了考评购房者对房地产市场、购房能力、购房意愿和意向房产四个方面看法，为购房者提供了一次快速的自我检测，同时给大量初次购房者扫清决策过程中的一些盲点和不足。不同家庭所面临的买房考虑层面千差万别，我们希望这份问卷能成为大家理性决策的一个起点。

**附件1：2015家庭购房意愿调查得分分布**

得分	%	购买意愿和能力
<=63	42%	弱
64~75	43%	一般
>=76	15%	较强

**附件2、2015 家庭购房意愿调查分析报告**

这是一个最好的时代，这个是最坏的时代。这是一个人人都想有房的时代，这又是一

个人人都抱怨房价过高的时代。房产令人又爱又恨，而2015年来中心城市房价的又一波回升，让房产这个话题又重新回到大家的关注点。该不该买，要买哪里、能不能负担又成为很多人纠结的话题。为此我们推出了2015家庭购房意愿问卷，用以测量大家的买房意愿和负担能力。2015年10月，我们以雪球网和新浪微博为主要平台，收集并整理了2000份以上的有效问卷。除了给答卷者一个自我评测依据外，我们也从中可以看到大家对未来房地产市场的看法和意愿。本报告就是基于以上调查。

报告概要：

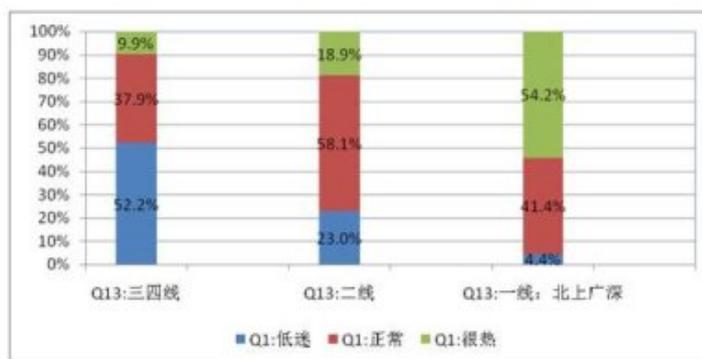
- 1、高达78%的受访者认为目前政府正在鼓励楼市。
- 2、看好后市的受访者占到34%，而22%的受访者则不看好。
- 3、结婚仍然是买房的重要因素。孩子出生则是添置新房或改善住房的重要动机。
- 4、偏好的房产的受访者大约占29%，全民爱房说法不成立。
- 5、过半的受访者希望在市中心区买房，愿在远郊区买房的只有4%。
- 6、仅有14%的高收入家庭准备负担相当家庭收入12倍以上的房产。作为对比，低收入家庭中，准备负担高倍数房产的家庭占到了近55%。

## 1、对市场的看法

■对当下市场的判断，有35%的受访者认为目前房地产市场处于较热的阶段。只有17%的受访者认为比较低迷。

■来自不同地区的受访者对当地楼市状况判定迥异

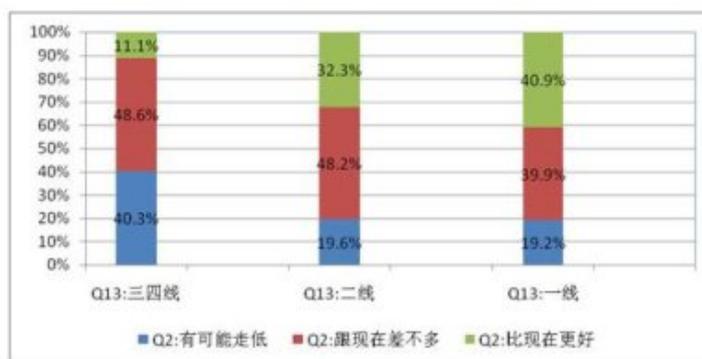
答案选项	回复情况
低迷	17%
正常	47%
很热	35%



## 2、对后市看法

- 类似的，当问到对未来的市场的看法时，持乐观态度的受访者占到**34%**，而**22%**的受访者看跌后市。整体来看大家看法略偏乐观。
- 但这种看法同样带有地域性。同时也和问题1所展示的分布类似，显示大家对未来的看法或许会被当下影响。

答案选项	回复情况
比现在更好	34%
跟现在差不多	44%
有可能走低	22%



### 3、对当下楼市政策的看法

- 高达78%的受访者认为目前政府正在鼓励楼市。
- 当用不同地区来做细分时，我们发现意见分布几乎没有差异。
- 这暗示各地不同的调控政策，在大家看来其实区别不大。调控政策的影响是全国性的。

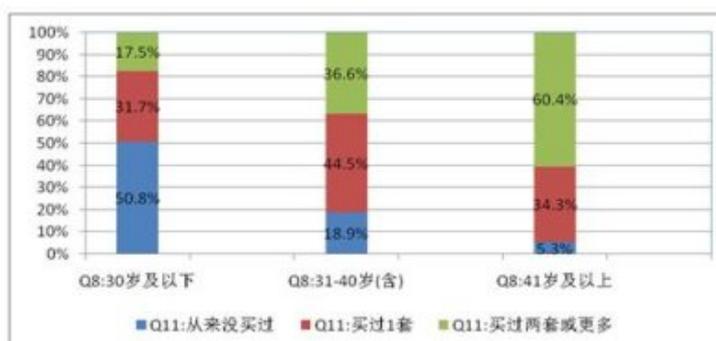
答案选项	回复情况
鼓励	78%
中性	21%
不鼓励	1%



## 4、年龄、婚姻和住房-1

■我们发现30岁以下的受访者有近50%从来没有买过房，而在41岁以上的受访者中，买过两套以上房的有60%。

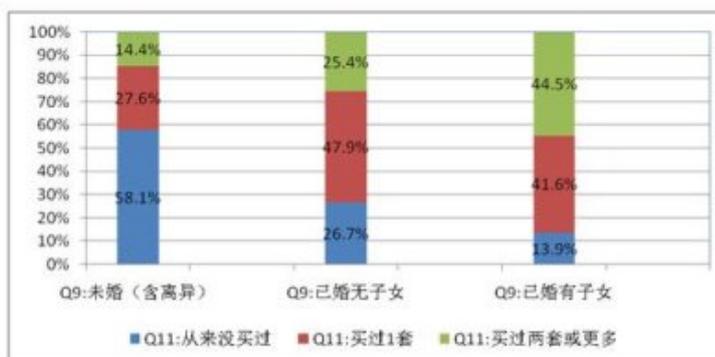
答案选项	回复情况
30岁及以下	36%
31-40岁(含)	51%
41岁及以上	13%



## 4、年龄、婚姻和住房-2

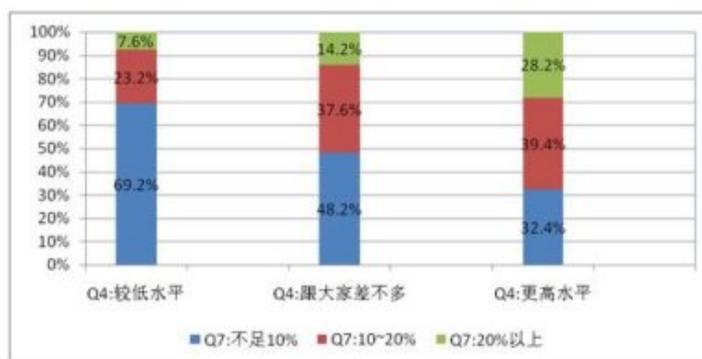
- 从婚姻状态中我们看到了类似的分布。
- 可以认为，结婚仍然是买房的重要因素。孩子出生则是添置新房或改善住房的重要动机。

答案选项	回复情况
未婚（含离异无子女）	29%
已婚无子女	16%
已婚有子女（含离异有子女）	55%



## 5、收入水平和投资

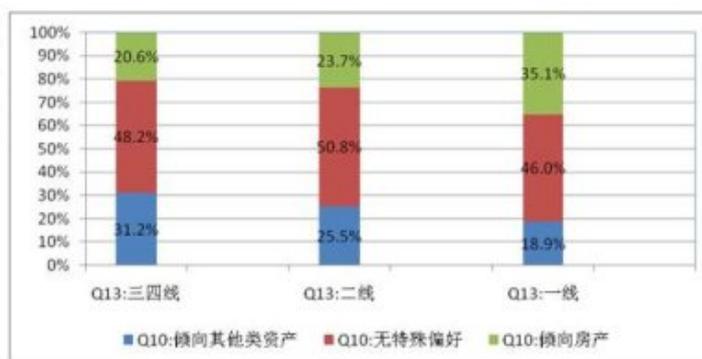
▣考察不同收入群体对自己过往5年投资收益的评价时，低收入群体投资收益较低，而高收入群体整体投资收益较高。



## 6、房产偏好

- ▣从对房产的偏好来看，偏好的房产的受访者大约占29%，而23%的受访者喜欢其他类资产。
- ▣一线城市有更高比例的受访者偏爱房产，而三四线城市的比例就低得多。我们认为这和各地房地产市场不同冷热有关。

答案选项	回复情况
倾向房产	29%
无特殊偏好	48%
倾向其他类资产	23%



## 7、购房区域

- 从意向购买的区域来看，过半的受访者希望在市中心区买房，而愿在远郊区买房的只有4%。
- 无论收入高低，大多数人依然希望居住在中心区、而厌恶远郊区。但这种希望和中心区土地供应紧缺的现实往往背离。

答案选项	回复情况
远郊区	4%
近郊区	43%
中心区	53%



## 8、住房价位

- 愿意购买中低价位的受访者只有25%。愿意购买中高价格和高档住房的受访者则有75%。
- 在一线城市愿意购买高档住房的受访者明显比例较高。

答案选项	回复情况
中低价位	25%
中高价位	62%
高档	13%



## 9、住房负担能力

- 高收入家庭明显风险偏好较低，只有14%的家庭愿意负担家庭收入高倍数房产。作为对比，低收入家庭中，愿意负担高倍数房产的家庭占到了近55%。
- 这一方面体现了不同收入群体之间风险偏好的差异，一方面恐怕也是低收入群体房价负担能力不足的体现。

答案选项	回复情况
12倍以上	29%
8-12倍	41%
8倍以下	30%



进一步的细分数据分析还在进行中，大家敬请期待。要联系的朋友可以在雪球社区给西峯留言。同时欢迎关注微信“房产不是东西”获得更多房产方面的深入分析和资讯。

请到微信、雪球、新浪微博搜索“房产不是东西”，获取“楼市观察”、“房企观察”、“经济观察”等板块的独家观点，把握房价走势和房企投资机遇。往期文章请关注微信公众号或<http://xueqiu.com/3284934126/53086001>

@西峯 @tommyyang @从易 @unite\_zhao @潘羊羊Anais @今日话题  
@江涛 \$万科A(SZ000002)\$

\$中国海外发展(00688)\$

\$绿地控股(SH600606)\$

\$绿地香港(00337)\$

\$招商蛇

口(SZ001979)\$

[答] 西峯:

回复@金融道: 大致来说都有。从实际来看, 极端的情况下, 几千万平米土地储备可以完全一分钱不值。//@金融道: 回复@西峯: 您好, 最近在学习看房地产企业的财报, 一直搞不懂, 土地储备到底属于什么性质的? 是属于自有资产吗? 还是只是交了一部分款项, 得到了开发土地的权益, 但实际还没有全额交付土地款? 比如万科保利这种公司, 几千万平米的土地储备, 这要是换算成资产, 价值不得几千个亿呀?

[问] tzj00001:

对@西峯说: 不动产登记的政策、还有房产税政策现状如何? 现在有没有房子已经够了70年的? 谢

[答] 西峯:

回复@触控窄边框: 因为不涉及具体措施, 我只能说可以考虑。大致上, 这个完全可以没有什么X用, 或者效果背道而驰。//@触控窄边框: 回复@西峯: 用房产税, 资本利得税调节贫富差距的看法西总怎么看

[问] 房产不是东西:

作者: 西峯/房产不是东西

作为一个楼市观察者, 我们过去在网络上被问过2000多个问题。其中典型的问题有两个: 一个是“房子还会涨么?”, 另一个就是“你觉得我现在能买房么? ”。如果说第一个问题凭借数据或者判断还算能够给出一个回答, 那么第二个问题并不能用一句话来回答。

为什么呢? 一般来说, 普通人购入房产, 一般处于两个目的: 一个是投资, 一个是自用或者自住。

对于投资来说, 在经过十几年的高速发展后, 绝大多数城市房产继续大幅上涨的机会已经大大减少, 相反不少看似诱人的投资机会, 都暗藏不少陷阱和缺陷。那么对于只关心涨跌的买房投资人来说, 有可能即便看准大势, 也会输在特定“机会”上。

而对于自住客来说, 其购房决策更为复杂: 除房产作为大宗消费的特殊性之外, 支付能力和支付意愿则又成为他们购房决策的主要影响因子(具体数据可以参考我们2015年完成的家庭购房意愿调产分析报告)。他们既担心错过上涨, 又担心高位接盘。此外, 他们通常还会关心相关政策和税收、未来家庭的变化、所在城市的发展以及中国政府的态度。

因此我们设计了这份问卷来弥补简单问答的不足。我们的问卷包含如下几个方面的考量：

### 1、对地产市场的判断

主要包括对意向城市房地产市场走势判断以及对政府调控态度的判断

### 2、购房能力的调查

主要包括对当下收入能力的判断以及未来五年收入的判断。同时也考察了受访者目前的财富结构和投资能力。

### 3、购房意愿的调查

这方面除了询问受访者对房产的偏好之外，还考察了受访者历史购房行为，年龄、婚姻、家庭人口以及通胀预期等因素，用以评估受访者实际的购房需求。

### 4、意向房屋的选择

主要了解意向房屋的位置、区域，并结合收入水平了解受访者对意向房屋的负担意愿。

在两周之内，我们回收了2000个有效问卷。从调查结果看，整体回复结果基本呈正态分布。95%以上的回复落在45~85的得分区间（问卷地址

见：<https://www.wenjuan.com/s/niUFf2/>，新一期调查即将展开）。

同时，我们选取了大约100位用户做了具体跟进。根据回复的结果，我们一般认为得分在76分以上的受访者表现出较强的购房能力和意愿，而得分在63分以下的，其购房能力和意愿均不足。而在得分在两者之间，其在购房能力和意愿至少有一方面得分不高，可以结合自己具体需要做进一步判断。

除了简单的看分数高低之外，有三个问题需要提醒读者：

**提问A：这个测试是评估我的买房能力么？**

回答A：不仅仅如此。这个测试是对你自身购房能力和意愿的一个综合评估，其结果包含一定客观实际部分，同时也带有一定主观性。

**提问B：我能根据测试结果来决定是否该买房么？测试得分相近是否意味这相关决定也相近？**

回答B：由于这个测试基于个人的主观判断，因此存在和实际偏差的可能，我们清楚地知道，未来并不完全可知，现有情况会发生变化，而测试也仅仅只能包括部分主要影响因素。这就要求我们在基于现状做出决策的同时，也要为未知的未来变化提供适当的空间。

同样的，即便得分相近，也仅仅只代表自我评估的结果落在类似区间，不同的测试者仍然可以根据实际情况，做出符合自己需要的决定。

提问C：那这个测试有什么用？

回答C：我们知道，对于绝大多数购房者来说，其购房决策需要综合考虑多方因素。而各向因素考虑的结果，支持和担心混杂是最常见的现象。这就给大家的购房决策带来困扰。设计这个问卷的初衷，旨在对买房决策中若干重要因素的量化。但由于买房问题的复杂性，不太可能仅仅通过十来个问题就能得出最终答案。

购房测试评估了考评购房者对房地产市场、购房能力、购房意愿和意向房产四个方面看法，为购房者提供了一次快速的自我检测，同时给大量初次购房者扫清决策过程中的一些盲点和不足。不同家庭所面临的买房考虑层面千差万别，我们希望这份问卷能成为大家理性决策的一个起点。

#### 附件1：2015家庭购房意愿调查得分分布

得分	%	购买意愿和能力
<=63	42%	弱
64~75	43%	一般
>=76	15%	较强

#### 附件2、2015 家庭购房意愿调查分析报告

这是一个最好的时代，这个是最坏的时代。这是一个人人都想有房的时代，这又是一个人人都抱怨房价过高的时代。房产令人又爱又恨，而2015年来中心城市房价的又一波回升，让房产这个话题又重新回到大家的关注点。该不该买，要买哪里、能不能负担又成为很多人纠结的话题。为此我们推出了2015家庭购房意愿问卷，用以测量大家的买房意愿和负担能力。2015年10月，我们以雪球网和新浪微博为主要平台，收集并整理了2000份以上的有效问卷。除了给答卷者一个自我评测依据外，我们也从中可以看到大家对未来房地产市场的看法和意愿。本报告就是基于以上调查。

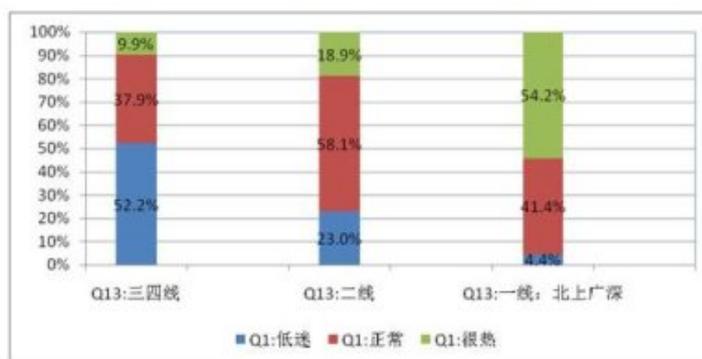
报告概要：

- 1、高达78%的受访者认为目前政府正在鼓励楼市。
- 2、看好后市的受访者占到34%，而22%的受访者则不看好。
- 3、结婚仍然是买房的重要因素。孩子出生则是添置新房或改善住房的重要动机。
- 4、偏好的房产的受访者大约占29%，全民爱房说法不成立。
- 5、过半的受访者希望在市中心区买房，愿在远郊区买房的只有4%。
- 6、仅有14%的高收入家庭准备负担相当家庭收入12倍以上的房产。作为对比，低收入家庭中，准备负担高倍数房产的家庭占到了近55%。

# 1、对市场的看法

- 对当下市场的判断，有**35%**的受访者认为目前房地产市场处于较热的阶段。只有**17%**的受访者认为比较低迷。
- 来自不同地区的受访者对当地楼市状况判定迥异

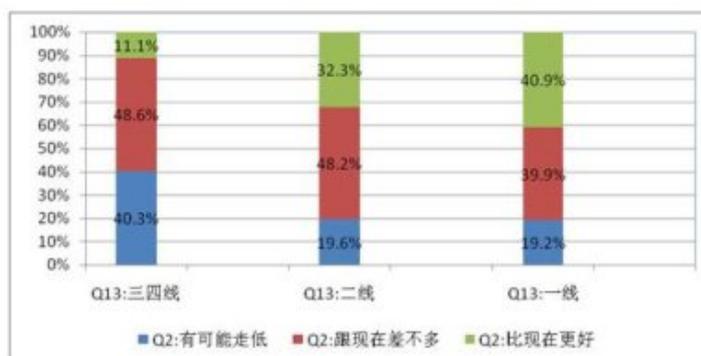
答案选项	回复情况
低迷	17%
正常	47%
很热	35%



## 2、对后市看法

- 类似的，当问到对未来的市场的看法时，持乐观态度的受访者占到**34%**，而**22%**的受访者看跌后市。整体来看大家看法略偏乐观。
- 但这种看法同样带有地域性。同时也和问题1所展示的分布类似，显示大家对未来的看法或许会被当下影响。

答案选项	回复情况
比现在更好	34%
跟现在差不多	44%
有可能走低	22%



### 3、对当下楼市政策的看法

- 高达78%的受访者认为目前政府正在鼓励楼市。
- 当用不同地区来做细分时，我们发现意见分布几乎没有差异。
- 这暗示各地不同的调控政策，在大家看来其实区别不大。调控政策的影响是全国性的。

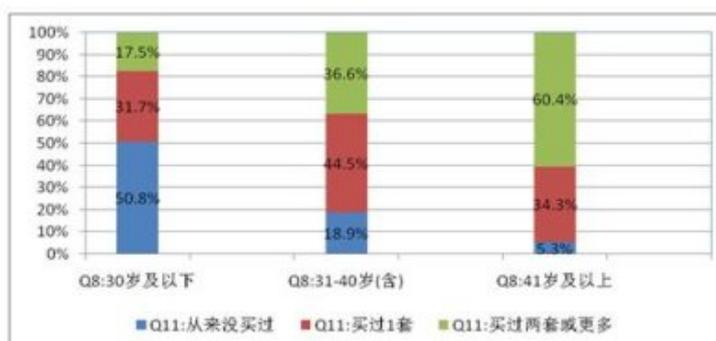
答案选项	回复情况
鼓励	78%
中性	21%
不鼓励	1%



## 4、年龄、婚姻和住房-1

■我们发现30岁以下的受访者有近50%从来没有买过房，而在41岁以上的受访者中，买过两套以上房的有60%。

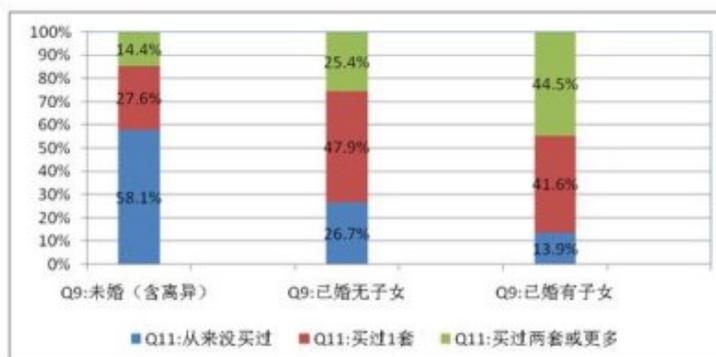
答案选项	回复情况
30岁及以下	36%
31-40岁(含)	51%
41岁及以上	13%



## 4、年龄、婚姻和住房-2

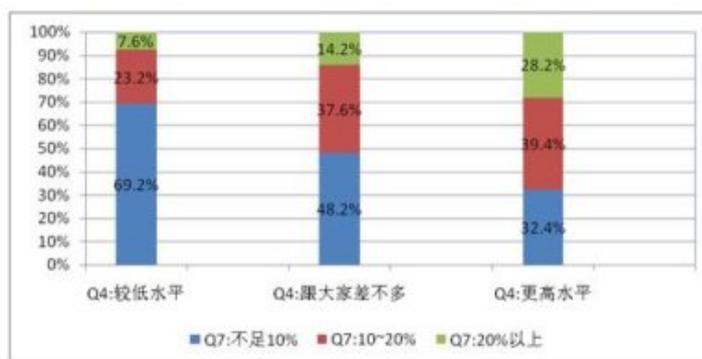
- 从婚姻状态中我们看到了类似的分布。
- 可以认为，结婚仍然是买房的重要因素。孩子出生则是添置新房或改善住房的重要动机。

答案选项	回复情况
未婚（含离异无子女）	29%
已婚无子女	16%
已婚有子女（含离异有子女）	55%



## 5、收入水平和投资

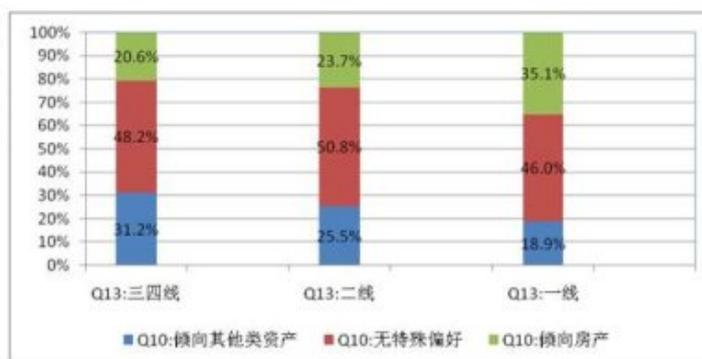
■考察不同收入群体对自己过往5年投资收益的评价时，低收入群体投资收益较低，而高收入群体整体投资收益较高。



## 6、房产偏好

- 从对房产的偏好来看，偏好的房产的受访者大约占29%，而23%的受访者喜欢其他类资产。
- 一线城市有更高比例的受访者偏爱房产，而三四线城市的比例就低得多。我们认为这和各地房地产市场不同冷热有关。

答案选项	回复情况
倾向房产	29%
无特殊偏好	48%
倾向其他类资产	23%



## 7、购房区域

- 从意向购买的区域来看，过半的受访者希望在市中心区买房，而愿在远郊区买房的只有4%。
- 无论收入高低，大多数人依然希望居住在中心区、而厌恶远郊区。但这种希望和中心区土地供应紧缺的现实往往背离。

答案选项	回复情况
远郊区	4%
近郊区	43%
中心区	53%



## 8、住房价位

- 愿意购买中低价位的受访者只有25%。愿意购买中高价格和高档住房的受访者则有75%。
- 在一线城市愿意购买高档住房的受访者明显比例较高。

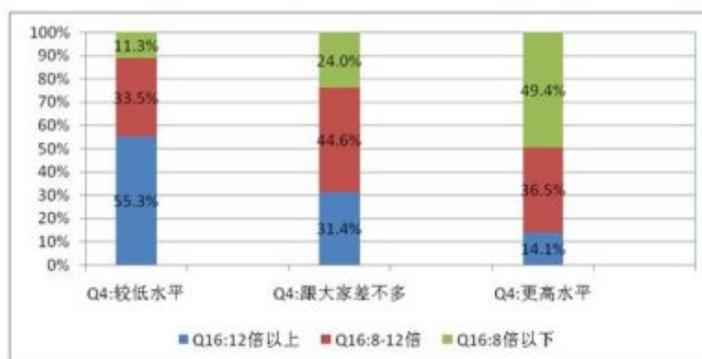
答案选项	回复情况
中低价位	25%
中高价位	62%
高档	13%



## 9、住房负担能力

- 高收入家庭明显风险偏好较低，只有14%的家庭愿意负担家庭收入高倍数房产。作为对比，低收入家庭中，愿意负担高倍数房产的家庭占到了近55%。
- 这一方面体现了不同收入群体之间风险偏好的差异，一方面恐怕也是低收入群体房价负担能力不足的体现。

答案选项	回复情况
12倍以上	29%
8-12倍	41%
8倍以下	30%



进一步的细分数据分析还在进行中，大家敬请期待。要联系的朋友可以在雪球社区给西峯留言。同时欢迎关注微信“房产不是东西”获得更多房产方面的深入分析和资讯。

请到微信、雪球、新浪微博搜索“房产不是东西”，获取“楼市观察”、“房企观察”、“经济观察”等板块的独家观点，把握房价走势和房企投资机遇。往期文章请关注微信公众号或<http://xueqiu.com/3284934126/53086001>

@西峯 @tommyyang @从易 @unite\_zhao @潘羊羊Anais @今日话题  
@江涛 \$万科A(SZ000002)\$

\$中国海外发展(00688)\$

\$绿地控股(SH600606)\$

\$绿地香港(00337)\$

\$招商蛇

口(SZ001979)\$

[答] 西峯:

回复@金融道: 首先你得这个理解是错误的。其次一个公司除了看资产还要看负债。最后只看这两个其实也没有什么X用。//@金融道:回复@西峯:谢谢回复, 这么说, 也就是很多土地储备其实是没有付全款, 只付了定金的。这下地产公司的估值就可以理解了, 不然看着严重低估啊。

[问] tzj00001:

对@西峯说: 不动产登记的政策、还有房产税政策现状如何? 现在有没有房子已经够了70年的? 谢

[答] 西峯:

回复@触控窄边框: 主要是出于征收税收考虑。//@触控窄边框:回复@西峯:那一般国外的房产税和交易时候的高比例利得税是出于什么考虑

[问] 凡冰:

关于\$, 对@西峯说: 包括黄金石油在内的一切大宗商品都跌过了, 房产会逃脱吗? 您怎么看? 谢谢

[答] 西峯:

回复@simplify: 局部高房价确实如此, 但更多地方房价不。太多人对常识视而不见, 这也是我发起回乡楼市调查的一个原因



//@simplify:回复@西峯:中国的房价总体算便宜, 从购买第一套房的平均年龄和低按揭比例也可以证明这点, 就一帮住在中国曼哈顿的人整天嚷嚷房子贵误导大家



[问] 凡冰:

关于\$, 对@西峯说: 包括黄金石油在内的一切大宗商品都跌过了, 房产会逃脱吗? 您怎么看? 谢谢

[答] 西峯:

回复@饭粒儿: 抱歉, 不知道你想问什么, 如果是想要只赚不赔的方案我没有。但我愿意回答你的其他问题。//@饭粒儿:回复@西峯:西总, 我在深圳南山蛇口附近有一

套复式小房，独栋楼无小区，现在市价估计在550-600左右，感觉有点虚高了。但不知道是现在出手等房价跌了再改善呢，还是继续持有？已有自住学位房，也比较满意，但是想着要生二胎，所以就想着找机会搞四房。。恳请西总给点建议，家庭年收入100万左右，手上也还有点余钱

[问] 家天：

对@西峯说：很好的话题，这个也是我这两天在思考的问题，也看了一些资料，感觉情况不是很乐观，看数据，明显供给大于需求，而房价为什么又是高企不下呢？开发面积如此之大，后期又通过哪些方式进行消化呢？在收入不提高的情况下，又如何促使通过售卖进行消化呢？是否存在房价崩盘引发金融危机的可能？谢谢。

[答] 西峯：

回复@家天：由于变得日渐富裕，越来越多的人买到了住房。房价注定下跌的拐点在市场化开始的那一刻就决定了。没买房，有些人是工作时间还短，有些人是能买怕跌，有些人是希望社会崩溃来买到所谓便宜的房子。你是哪一种？//@家天：回复@西峯：事物都有一个兴起衰落的周期循环，地产也是会从一个暴利行业转变为普通不过的行业，请问你们估计这个转折点大概会是在什么时候？会以哪些情况会诱因？比如几代人的死亡，人口下降，或者发生经济萧条，甚至战争等等。

(完)

以上内容来自[雪球访谈](#)，想实时关注嘉宾动态？立即[下载雪球客户端](#)关注TA吧！

没别的  
就是比人聪明。



雪球

聪明的投资者都在这里