



买房的一些研究

刘哲 2017年10月



超额收益

价值投资在中国的最佳实践

刘哲（502的牛）◎著

内容涉及宏观看法、行业选择、公司分析、价值评估
构建组合、投资策略等价值投资的每一个核心要素
又辅以80余个A股、港股正反案例
生动地讲解如何抓住投资机会及规避投资风险



相信读者阅读完此书
能够启发投资思维，加深对股市规律的理解
财富亦能够**安全、稳健、持续地**增长

系统、深入阐述价值投资内涵
展示价值投资的惊人威力

雪球大V联袂推荐

中国铁道出版社
CHINA RAILWAY PUBLISHING HOUSE

刘哲，网名502的牛，中南财经政法大学金融学学士、工商管理硕士，《超额收益：价值投资在中国的最佳实践》一书作者，CCTV2《投资者说》专访嘉宾。曾任北京中能兴业投资咨询有限公司证券研究员，现就职某上市公司，负责信息披露与投资者关系管理事务。上班写公告给别人看，下班看别人写的公告，金融、产业都懂点。平日爱写些投资思考文章，多篇发表在《证券市场周刊》、《中国证券报》、《金证券》、《新财富》、雪球今日话题等纸质与互联网媒体，受到广泛好评与转载。雪球网拥有数万粉丝。

1

房子的属性

2

中国房子供给与需求

3

房子选择因素

4

海南房子选择因素

5

如何买房



01

房子的属性

一、房子的属性（机构投资的创新之路）

1、房子的属性。房地产房地产投资兼具固定收益和股票的特点，固定收益这一方面是指由于出租方和租赁方存在合同关系，投资者可以获得定期收入，因此，长期租赁合同占据主导地位的房地产与债券投资类似。股票的一面是指对目前或未来闲置面积潜在租赁收入的一种计算出剩余价值，没有租赁房或租赁较短的房地产投资项目更像股票。

2、房子的长期回报率（房价长期上涨速度）。总投资回报与风险比角度讲，房地产投资介于债券和股票之间，租金收入与债券投资类似和剩余价值与股票投资类似，投资收益也介于债券和股票之间，过去80年股票回报率为10.4%，债券为5.4%，介于两者之间的房地产年均回报率应该可以高出债券2.5个百分点。

事实上过去20年的统计数据也显示，房地产投资回报率介于股票和债券之间。自1987年至2006年，房地产投资回报率年均为8.4%，同期标准普尔指数回报率为11.8%，中期美国国债回报率6.5%，这一结果也验证了投资者对房地产预期回报率的预期。

3、房子具备抗通胀特征。房地产地值钱，具备不可再生性及稀缺性，房子可按重置成本减折旧计算。房地产投资的最大吸引力之一，就是与通货膨胀的高度相关性，房地产项目的市场交易价格仅仅跟随重置成本变化，而重置成本的计算，就是根据当时通胀水平下的劳动力和材料成本。房地产项目的重置成本，决定最终估值及其体现通胀的前提是房地产市场处于供需平衡的状态，如果供需没有达到平衡，房地产价格体现的是供求关系，而非重置成本或通胀水平。

通货膨胀因素，资产端长期上涨，负债端不变，实际下降，买房的人最终都赚钱了。



02

中国房子供给与需求

中国房地产的供给

1、**房地产使用年限**。土地管理局一开始提出的是住宅50年产权。这个期限是根据境外经验、结合我国实际情况提出来的。这里有一个比较近的样板，就是香港。

我们国家土地归国家所有，英国的土地全部归国王所有。他们批租年期最高为999年，实际是永租制。但是在香港，因为是名义上租了中国的，租期99年，所以香港政府批租期就以99年为上限，按年头逐渐减少。（**英女皇和商人博弈，土地属于女皇，75年租期，到期可续。**）

我们先定了50年，理由主要有三个，第一个土地出让历史上没有经验可以借鉴，年限短点比较好调整；二是一个人的工作年期，一般为50年，假设从20岁开始，50年后就70岁了，可以够他们一辈子经营，而且可以转让、继承、续期；另外就是过去在计划经济体制下，房产产权的一般使用年限就是按50年计算，50年后房产就不能再用了。按照价值来算，用了50年就没什么价值了。

后来中央讨论转让土地的问题时，一位主要领导问年限长一些行不行，我回答了上述理由，并表示如果觉得50年时间短了，再增加几十年也是可以的。后来制定法律时，就变成最高年限70年。

50年或者70年，甚至100年都没问题，这个数量的问题不大，也没有多大关系，关键是到期以后怎么处理。这不仅是大家都在关心的问题，也是我认为真正需要解决的问题。最初讨论产权期限的时候，已经考虑到到期之后怎么办的問題，并提出到期之后“无偿收回”，国家为了公共利益需要，就要把土地收回；如果国家不需要，使用者提出申请也可以续期。

“无偿收回”也是学习国外的经验，目的是为了**保护土地所有权者的利益考虑**，对土地使用者也是公平的。到期给土地所有者弄一破破烂烂的房子，要不无偿收回，所有者还得掏钱购买吗？收回70年的租地，如果再拿钱买个破房子，这对土地所有者显然是不公平的。

中国房地产的供给

2、规划与市政设施。没有规划，新建房屋密度大，人群居住密度大，排污用水用电没有统一安排。1894年，香港爆发黑死病，死亡人数超过2000人。之后政府对土地容积率、用途、市政设施做出规划。

3、土地唯一供给者与房地产商寡头垄断。政府成为唯一土地供给者（农村土地征收、城市土地棚改）（香港政府）。90年代末，中国终止了福利分房，推行住房商品化，从此拉开了房地产行业的黄金时期，2002~2003年，土地出让开始实施招拍挂制度，土地价格越拍越高。政府经营城市，城市配套设施齐全，土地拍价格高，土地出让金高有钱配套设施更好，更吸引公司与个人。土地拍卖价格更高。大型地产公司竞争优势得到加强，土地出让金越来越高需要资金实力越来越大。（**香港地产商合谋，香港李家城。**）大地产商股票在过去十几年间也上涨了几十倍，土地出让金也成为各地重要的财政来源。

中国房子的需求



中国房子的需求

人口数量和结构的变化将对经济产生重要影响。大部分的人都会干与年纪相符的事情，例如6~18岁上小学初中，18~22岁上大学，22岁开始工作，女性25岁，男性27岁左右开始结婚生子购房，30~40多岁开始承担抚养子女和赡养老人义务，50岁以后，对健康保健需求增加，60岁后在旅游和医疗支出更多。

美国婴儿潮一代是人口学上最有名的现象，他们结婚成家时抬高了房价，他们有钱投资时造就了2000年前后的美国最大的股市泡沫，当他们大部分进入老年退休时，很多跟养老有关的医疗、药品、公寓等都被看好。

新中国成立以来，出现过三次人口高峰，分别在1954年、1963年及1987年前后。不同年龄结构的人的消费需求不同。第一波人口高峰期人群目前面临的养老、医疗、保健问题更为迫切，他们同时存在旅行出行需求。第二波人口高峰期人群目前掌管着中国最多的财富，相对应产生的理财与消费需求巨大。第三波人口高峰期人群个性更为鲜明，衍生出丰富的消费品、文化、娱乐等需求，未来他们的子女还要开始上学，衍生出教育的需求，而这波人的购房需求一旦完结，中国的房地产景气程度将会有所下降。

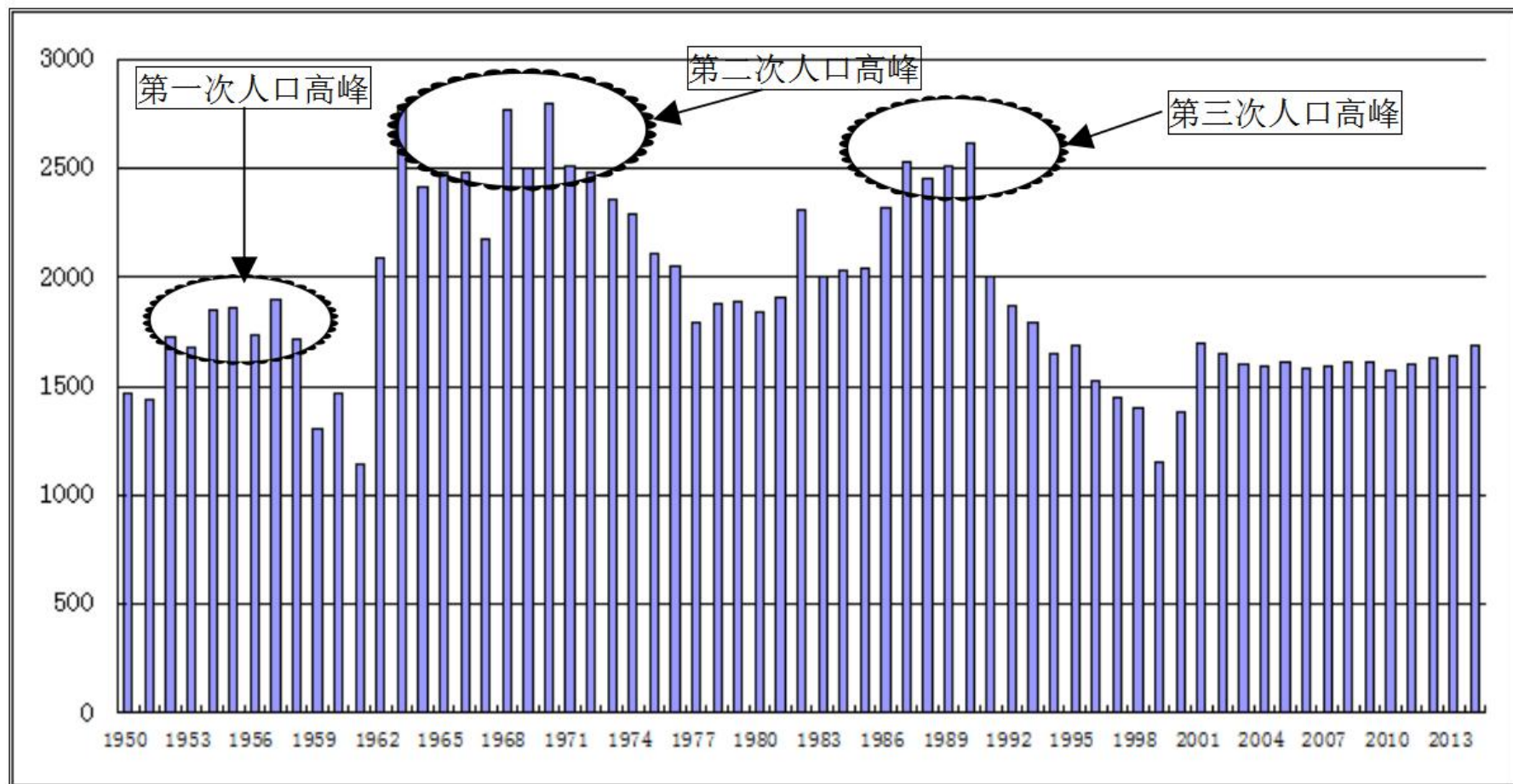


图3-3 中国每年出生人口分布图

单位：万人

中国房子的价格

2017年上半年房价收入比
超过8.0的省会（首府）及排名



以家庭住房面积
90平，2个人的家庭
收入为标准计算。

所谓房价收入比，
是指住房价格与城市
居民家庭年收入之比。
公式为：房价收入比
=每户住房总价÷每
户家庭年总收入。按
照国际惯例来说，一
般房价收入比3-6倍为
合理区间。

2017 年上半年全国 100 个大中城市房价收入比排名

序号	城市	比值	序号	城市	比值	序号	城市	比值	序号	城市	比值
1	深圳	34.9	26	南宁	9.6	51	桂林	7.5	76	焦作	6.3
2	上海	26.2	27	大连	9.5	52	长春	7.4	77	镇江	6.3
3	三亚	25.4	28	南昌	9.2	53	青岛	7.3	78	西宁	6.3
4	北京	23.0	29	哈尔滨	9.2	54	常州	7.3	79	乌鲁木齐	6.2
5	厦门	22.7	30	南通	8.8	55	盐城	7.3	80	洛阳	6.2
6	珠海	17.3	31	重庆	8.8	56	安庆	7.1	81	中山	6.2
7	东莞	13.9	32	昆明	8.7	57	淮安	7.1	82	南充	6.1
8	福州	13.7	33	徐州	8.6	58	蚌埠	7.0	83	马鞍山	6.0
9	南京	13.1	34	莆田	8.5	59	宜昌	7.0	84	九江	6.0
10	海口	13.0	35	济南	8.5	60	泉州	7.0	85	长沙	6.0
11	天津	12.8	36	芜湖	8.4	61	石嘴山	6.9	86	宿州	6.0
12	太原	12.3	37	佛山	8.4	62	台州	6.9	87	银川	6.0
13	汕头	12.0	38	滁州	8.3	63	无锡	6.9	88	常德	5.9
14	苏州	11.7	39	淮北	8.2	64	淄博	6.9	89	湖州	5.9
15	郑州	11.6	40	成都	8.1	65	吉林	6.9	90	泸州	5.9
16	石家庄	11.5	41	西安	8.1	66	铜陵	6.8	91	吉安	5.7
17	杭州	11.3	42	襄阳	8.1	67	金华	6.8	92	绍兴	5.7
18	合肥	11.2	43	兰州	8.0	68	秦皇岛	6.7	93	盐阳	5.7
19	惠州	10.6	44	岳阳	8.0	69	日照	6.6	94	南平	5.6
20	温州	10.4	45	扬州	7.9	70	贵阳	6.5	95	泰州	5.4
21	广州	10.2	46	武汉	7.8	71	北海	6.5	96	六盘水	5.0
22	廊坊	10.1	47	六安	7.7	72	吕梁	6.4	97	呼和浩特	4.8
23	赣州	10.0	48	舟山	7.7	73	济宁	6.4	98	包头	4.3
24	宁波	9.9	49	漳州	7.6	74	沈阳	6.3	99	湘潭	4.2
25	衡水	9.7	50	宜宾	7.6	75	唐山	6.3	100	株洲	4.0

▲数据来源：CRIC、各地统计局、易居研究院

房价房租比,也就是所谓的房屋租售比,是指每平方米使用面积的月租金与每平方米建筑面积房价之间的比值。国际上用来衡量一个区域房产运行状况良好的租售比一般界定1: 300到1: 200之间。如果高于1: 200,表明这一区域房产投资潜力相对较大,后市看好。如果租售比低于1: 300,意味着房产投资价值相对变小,房产泡沫已经显现。租售比无论是高于1: 200还是低于1: 300,均表明房产价格偏离理性真实的房产价值。





中国50城“租售比”排名

城市	租售比	城市	租售比	城市	租售比	城市	租售比	城市	租售比
哈尔滨	4.4%	太原	3.5%	宜昌	3.5%	南昌	2.5%	合肥	1.8%
西宁	4.0%	重庆	3.5%	兰州	3.5%	宁波	2.5%	南京	1.7%
长春	3.9%	烟台	3.5%	南宁	3.4%	无锡	2.3%	三亚	1.7%
韶关	3.8%	昆明	3.5%	海口	3.4%	郑州	2.3%	福州	1.6%
贵阳	3.8%	赣州	3.5%	呼市	3.4%	温州	2.3%	上海	1.6%
银川	3.7%	洛阳	3.5%	沈阳	3.4%	杭州	2.2%	深圳	1.5%
牡丹江	3.7%	蚌埠	3.5%	西安	3.3%	武汉	2.1%	石家庄	1.4%
乌市	3.6%	成都	3.5%	锦州	3.3%	青岛	1.9%	北京	1.4%
湛江	3.6%	大理	3.5%	大连	3.3%	广州	1.9%	天津	1.3%
桂林	3.5%	唐山	3.5%	长沙	3.1%	济南	1.9%	厦门	1.0%

2017 中国城市“租售比” (%) 地图



南京城記



房价猛涨 势在必控 百姓望楼兴叹 国家正拟法规

本报讯 据今天的《市场报》报道：记者最近从建设部城市住宅局了解到，针对目前各地住宅市场出现的价高、滞销等问题，建设部、国家物价局、建设银行正在会同制定《商品房价管理暂行办法》、《关于住宅市场的若干规定》等6个法规，将明确规定经营者虚报成本、图谋厚利属非法行为，商品房价混乱猛涨等现象可望依法纠正。

据最新统计，全国储蓄存款加上私人口袋里的现钞，总数达5500亿元。如何把这些消费资金变为生产基金，拿出大量的商品住宅组织货币回笼是一个必要办法。

但是，买房对普通干部来说，有人打比喻，犹如从夜空里摘颗星。今年1月，上海住宅市场年初出售11000多套住房，成交不到1/10，幢幢楼房无人买，几十万平方米新住宅空空荡荡。原因是价格昂贵，每平方米最高价已达2300元，令人咋舌。北京最近提供2万多平方米住房，每平方米为1600元—1900元。若买两居室，少说也要6万多元。一名大学生从参加工作起就日日节衣缩食，每月存储50元，已是最高极限，需100年才能买上两居室。

商品房价格猛涨，追寻原因，一是经营房地产被看作是最肥的行当。几年来，各类房产公司蜂拥而上，全国陡然间出现

指标失效原因

- 1、土地垄断
- 2、国人偏好
- 3、法律、制度因素（租户保障、户口、教育等与房子挂钩）
- 4、收入快速增长



03

房子选择因素

一、买房/卖房时机选择

宏观信贷政策

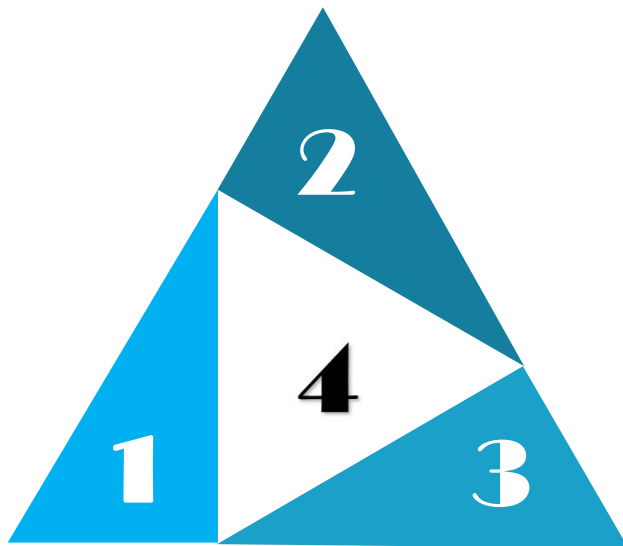
利率：8.5折首套优惠

存款准备金、信贷额度：

2月29日，中国人民银行决定，自2016年3月1日起，普遍下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，这也是2016年的第1次降准。

首套房首付比例：2016年2月2日，央行发布通知，规定在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上较低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点。

限贷政策



市场指标

成交低迷/持币观望

房价收入比（海口

6000~7000、租售比（5%）

具备价值 去化周期

（中后期）日光盘、面粉比

面包贵

政府鼓励政策

税收政策：2016年2月17日，财政部发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，自2016年2月22日起开始实施“2016房地产交易契税、营业税优惠政策”。

买房送户口

落户优惠政策、人才吸引政策

海南本科生买房补贴政策

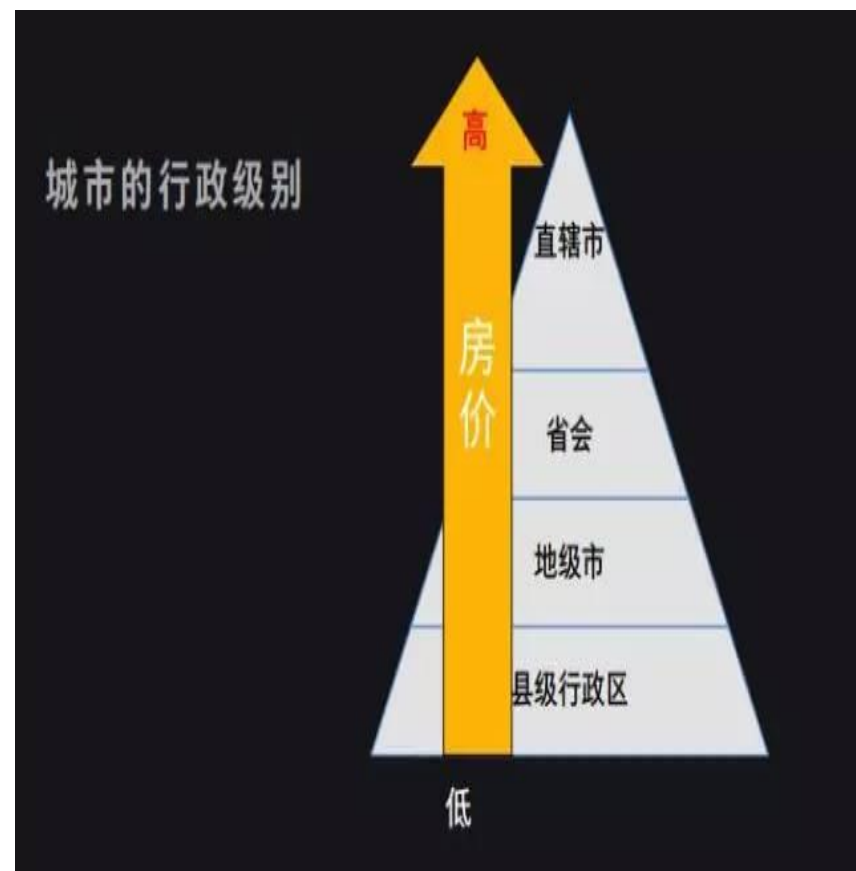
限购/限售政策

土地供应数量



二、宏观：买房的城市选择

一线、二线、省会、特殊地理环境，相当买了一个城市的股票。



1、产业因素：富士康竟然让郑州楼市疯了！（2014）

因为富士康厂区的入驻，位于郑州东南30多公里的郑州航空港区，5年之前还是长满荒草的土地，现在已经成为整个郑州房价上涨最快的区域。

“就在前两天，一个客户一出手就是一个亿，买下了我们一整栋花园洋房。”4月21日中午，位于郑州航空港区某楼盘的置业顾问王刚(化名)向以购房者名义咨询的记者说。

这是一个距离富士康航空港区工厂5分钟车程的新楼盘，现在这个社区正在成为炒房者的新乐园。大批来自郑州市区以及郑州周边登封、新郑等县区的购房者们正蜂拥而来，将大批现金投资于航空港区的房产。

房价疯涨

一份克而瑞郑州公司提供的数据显示，仅仅3年前的2011年，郑州航空港区的商品房成交量还在5万平方米左右，而且整个地产市场供过于求，购房者也大多集中于本地居民的生活刚需住房。到了2013年，港区内的商品房成交量已经高达105.4万平方米，而且整个市场供不应求——2013年下半年，包括上述楼盘等在内的多数项目，一开盘便接近售罄。整个港区的房价，更是一路飙升。

一位在郑州航空港区管委会就职的地方官员告诉记者，2008年郑州航空港区所在区域的房价，还维持在1800元/平方米左右，仅相当于郑州下辖县级城市中牟的房价水平，可眼下，几乎所有楼盘的开盘价都在6000元/平方米以上。是谁在购买这些楼盘？

王刚说，根据置业顾问的观察，买房者主要包括三类人：一是工作于航空港区的企事业单位员工，这些是刚需；二是随着到机场轻轨的开通，在郑州市区买不起房子的人，无奈将居住地选择于此；三是手握大批现金的炒房者。随着郑州市区限购政策的出台，这些人无法继续在郑州市区炒房，而尚未出台限购政策的郑州航空港区，逐渐成为炒房者们的乐园。

“昨天我还接待一个客户，一次就购买了十几套房子。”王刚说，给他印象最深的是上文提到的那个客户，在上述楼盘刚开盘不久，便指着其中一栋高11层的花园洋房说，这栋楼谁也别卖了，他全要了。

“为了给他写合同，把手都写疼了。”王刚“抱怨”说。

富士康竟然让郑州楼市疯了！

开发商“赶场”

仅仅5年之前，上述楼盘所在的土地上，还是一片长满杂草、种着枣树的荒地，现在，包括万科、绿地在内的诸多地产商们，纷纷将重金投资于此。河南本土的地产公司，更是动辄拿地上千亩。无一例外，这些地产商的拿地项目，均与富士康航空港区工厂相距不远。

2010年，河南省政府将富士康“迎娶”到郑州机场附近的新郑市。彼时，富士康工厂周围还是一片荒凉，甚至厂区员工们想外出娱乐，都只能看到满眼的农田。之后，随着几十万富士康员工进驻，这片农田上开始逐渐兴建一些为富士康配套的工业用地，也开始建成一些为富士康员工配套的住宅，但真正的商品住宅供应仍十分有限。

2013年3月，随着国务院正式批复《郑州航空港经济综合实验区发展规划(2013~2025年)》，这个以新郑国际机场和富士康郑州厂区为基础兴建的航空港经济发展先行区上升为国家战略，郑州航空港区的地产战车突然开始隆隆启动。据竞合地产市场部监测，仅2013年的一个月，郑州航空港区域内就成交9幅商品住宅用地、6幅商业用地，总成交金额高达5.6亿元。而尚正行地产顾问事业部的调查数据则显示，目前，郑州航空港区的住宅供应量超过200万平方米，且仍有很多的潜在供应量等待面市；而商业地产市场的存量也高达100万平方米，销售均价20000元/平方米，部分位置较好的临街商铺售价甚至在30000元/平方米以上。

一位在郑州航空港区竞拍下多处地块的开发商透露，2011年航空港区居住、商业类用地价格还在150万元/亩左右，到2013年，同样地块的居住、商业土地价格已经上涨到260万元~290万元/亩，部分地块的每亩均价更是高达300万元以上。

同时，由政府供应的土地性质也在发生变化。据尚正行地产顾问事业部的不完全统计，从2011年开始，工矿仓储用地成交比例逐渐减少，商业用地逐渐增加比例，至2013年居住用地供应面积达207公顷，为历年来最高。

豫发置业王建勋在接受当地媒体采访时说，如今的航空港区，像极了当年的郑东新区。

记者则在采访中发现，随着更多炒房者的进入，销售火爆的郑州航空港区房地产正在逐渐进入狂热，甚至一些连正式合同都没有的地产项目，也开始被购房者竞相“炒楼花”。

2、产业结构

所谓城市的产业结构是指一个城市一、二、三产业的比重，第一产业通常是指农业，中国大陆的农业比重也很低了，所以讲一个城市的产业结构主要是讲第二产业和第三产业的比重。

我们可以观察到，在GDP相仿的城市，第二产业比重较高的房价较低，第三产业比重较高的房价较高。以上海周边的一个城市苏州为例，大家知道苏州是很漂亮的城市，人口过千万，但是实际是制造业为主的城市，所以我们看到，虽然它的人均GDP早就超过了上海，但是房价只有上海的1/3，为什么？因为流水线上的工人收入很难提高，但如果你自己是从事第三产业，例如你是房地产业或者金融业，人和人的收入就可以拉开。

一个成功的银行家是普通员工的10倍甚至100倍，而整个房子的成交，以上海为例，一年就十万套新房，大概只有100个人中间会有一个人可以买，所以收入拉开会推高房价。

因为只有最买得起的人才决定房价，而不是平均收入。

3、楼市 “小学生理论”

刘晓博统计的47个大中城市小学生变动表显示，2008年~2013年，小学生人数的变动情况各不相同，其中目前房价高企的厦门、上海、深圳、北京等城市增速名列前茅，而东北和中西部的一些城市小学生数明显减少。

2013年全国小学生人数比2008年下降了9.4%。但作为中心城市，对周围地区尤其是农村都有一定的吸附力，因此大部分中心城市的学生数增幅高于全国平均水平。

其中，厦门以37%的增速在各大城市中排名第一。厦门的房价也最为坚挺。国家统计局18日发布70个大中城市新建商品住宅价格变动情况显示，8月厦门房价环比上涨0.2%，成为唯一一个上涨的城市。

今年以来，除了6月份外，其他各月厦门房价指数均领涨全国，房价之坚挺远超一线城市。

中国指数研究院发布的8月百城房价指数显示，8月厦门房价环比上涨1.47%，仅次于中山、包头和常熟三个三四线城市，在主要一二线城市中，厦门增速高居榜首。8月厦门房价为20728元/平方米，比一线城市的广州高出2709元。

“厦门的城市建设很好，公共资源配套都很不错，福建很多地方的人都到厦门买房，这几年一半以上是外地人买走的。”福建一家地产商告诉《第一财经日报》，由于厦门土地供应紧缺，需求又很旺，因此厦门的项目效益非常好。

去年上海小学生数比2008年增长了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%，增速皆名列前茅。而这些城市的房价也大多比较高昂，在今年房价下行的过程中相对坚挺。

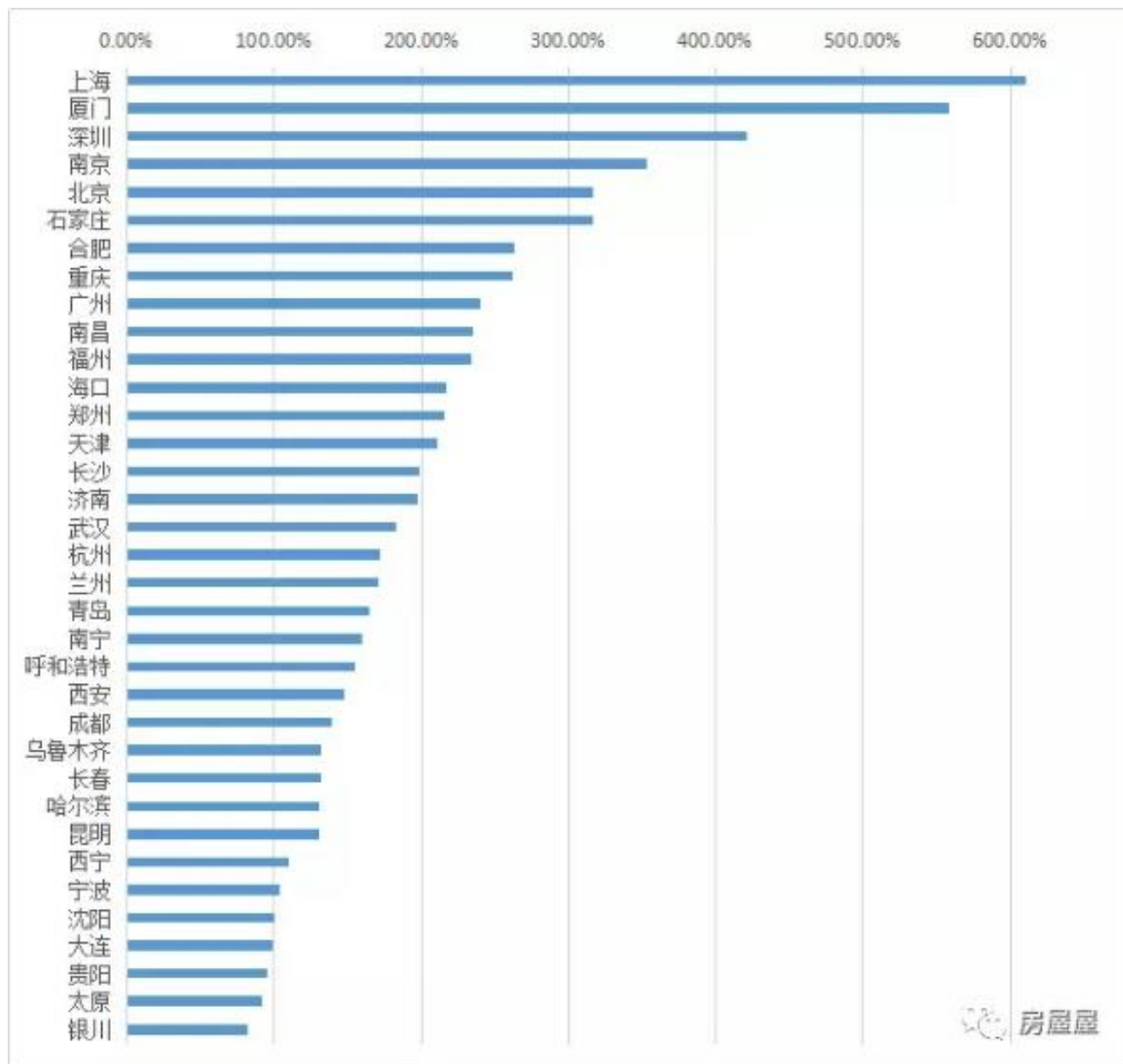
与此相反的是，东北主要城市的小学生数均呈现负增长的状态。

刘晓博的研究发现，随着东北经济的低迷，东北绝大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15.3%、盘锦减少了14.3%、齐齐哈尔减少了18%、牡丹江减少了27%。

在楼价方面，除了大连，其他城市的房价均保持在较低水平。在中西部，郑州2013年小学生数比2008年增长了23.9%，这是因为郑州不仅是河南省省会，同时也是河南单极核心城市，对河南省内其他地市有着较大的吸附力。同样情况的还有长沙和武汉，长沙小学生数增加了15.9%，武汉也增加了1.2%。

上海易居房地产研究院研究员严跃进告诉本报记者，由于中心城市的公共资源较好、教育水平较高，而教育又往往跟房产、户口等紧密相关，因此周围农村和中小城市为了子女教育，选择到中心城市置业。

十年房价涨幅



4、地理因素：北京的发展方向

北京的西北部是山区，发展空间十分有限，所以只能往东边和南边发展。通州作为东边的代表，近几年的表现十分抢眼。自从成为北京城市副中心后，通州就再也不是以前的那个破旧郊区了。这个城市副中心的光环照亮了通州，也点亮了通州房价。在此后的一年时间里，通州二手房均价从2.5万变为3.5万，涨幅高达40%，随后更是一路狂飙，在3.17新政出来之前，通州部分楼盘房价一度超过7万大关。

如今，市政府就要搬到潞城了，梨园要建环球影城了，广渠路二期已经通车了，通州运河核心区要外扩了，潞城一带也许会形成一个新的CBD，随着这些规划的逐步落实，通州房价有很大可能还会继续上涨。



地理因素：涨得慢的广州

2008年时，广州房价与北上深还在同一条起跑线，1万元左右，而到了十年后，当北上深房价全部突破5万时，广州房价却还在3万左右徘徊。

十年房价涨幅只有240%，不仅远低于北上深，而且跑输了厦门南京合肥。

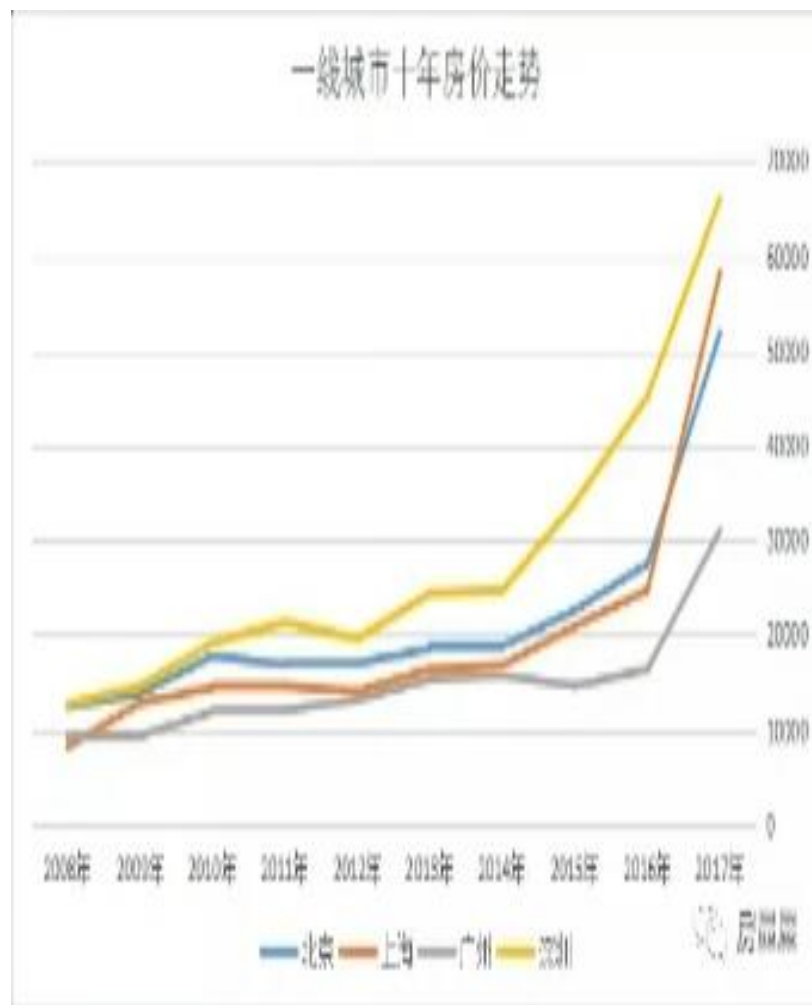
为何会出现这种局面？一个原因是，广州经济竞争力在衰退，无论是人口吸引力还是经济竞争力，都弱于北上深。

另一个原因更为实际，这就是：城市基本盘大，广州城市面积是全国第二大，7700平方公里住了1400万人，而深圳是1/4个广州住了整个广州那么多人。上海面积小于广州，而人口是广州的1.7倍。这意味着广州拥有广大的郊区和腹地，摊平了房价。

还有一个原因，广州2010年举办了亚运会，从此积累了大笔城市债务。为还债，广州不得不加大推地力度，由此带来相对过量的土地供应。

这也就导致在这一轮暴涨中，广州房价启动最晚。深圳2015年就启动上涨，北京上海2016年年初就开始上涨，而广州直到2016年下半年和2017年上半年才开启上涨节奏。

虽然这一波从涨幅上看，广州已经超过了上海，但是由于过去几年的相对衰弱，广州房价离其他一线城市还有相当远的距离



地理因素：经济较好但房价更高的福州、厦门



海口对标厦门

三、中观：买房的城市区域选择

了解城市区域规划（规划局、国土局、政府文件）

区位的六个因素

交通：火车站、高铁站、地铁站、快速路（1小时到市中心距离）（靠太近、直冲减项）

医疗：如果医院离家太近是减分项。

教育：学区房，之所以贵，中产从小被灌输的读书成材论学区的权利可以不断卖给下家，变成理财产品。

商业：文娱配套、大型商城，生活的相关配套等

产业：CBD、高档写字楼、高科技、金融行业聚集。

环境：海景、公园、湖景、江景

四、微观：买房的楼盘选择

开发商：大开发商，上市公司、前100公司，实力雄厚，不容易收了钱跑路，整体片区配套能力

容积率：容积率越低，实际拥有的土地含金量高，居住不拥挤，其他指标楼间距等

风水因素：楼面抬高、不低洼积水、造成出入不便，车被泡等，后有靠山，前有海、湖、江、河

小区配套：绿化、商业设施、游泳池、运动设施等

物业：好物业小区保持较新，居住舒心，也有效避免闲杂人等，传销、群租等。

房屋选择：楼层：避免最底（采光、潮湿、蚊虫）避免楼顶（漏水、太晒）户型：南北通透，户型方正利用率高。朝向：坐北朝南（冷空气南下）。建筑质量：现房可看漏水水渍、空鼓、门梁正否等



五、买房的价值投资与成长投资

价值投资：成熟片区，稳定租户租金、房价上涨空间相对较小，有充沛现金流。

成长投资：远郊地区，配套尚未成熟，随着成熟，房价不断上涨，空间大，不好租，无现金流。

小户型：租金单价高，投资门槛低，总价低也容易转让，租金回报率高

大户型：打隔断，拆分



傲林軒C座1樓C2室平面佈局

實用面積1,654平方呎



03

海南房子选择因素

一、海南产业政策与房地产

90年代海南房地产泡沫：中央之所以当时选择在海南成立经济特区和海南相对隔离的地位位置以及一穷二白经济基础密不可分，在改革开放过程中即便出现了问题相对而言比较可控，而如果改革实验取得成功反倒能闯出一片天地为其他地区的改革获取经验。中央在海南选择了“小政府、大社会”的模式，政府不再事无巨细地包揽一切，而是把大量的职能交还给社会。海南所要建立的经济体制是社会主义市场经济体制，作为劳动者个人享有迁移和择业的自由，所有的投资者都可以在这里平等竞争、优胜劣汰。对于还处在改革初期的中国，上述两点足以让当时的国人所羡慕，再加上各项税收减免、土地、进出口贸易、金融等方面的政策优惠，海南建省办大特区的消息一出，大量的人才便向海南涌来，“十万人才下海南”这句话是对当时各路人马奔向海南的一个形象的比喻。限于当时的客观环境，大部分的闯海人想要进入少量的国有企事业单位，或进入本来就是全国最小的“小政府”，其困难可想而知，他们中绝大多数的人走上了“办公司”、“到公司”这条路，而在当时的全国范围内也只有海南能够开办起无资产、无营业场所、无额定人员的三无“皮包”公司。而这批“皮包”公司想要生存下去，直接进行实业投资比较困难，一来投资回报慢，二来海南本身缺乏工业基础，最快速赚钱的方式就是从事商业，进行商品的倒卖。海南岛自建省来各种热炒作潮从未停歇，炒橡胶，之后就是炒彩电、炒汽车，接着到炒股票、炒楼房。

在炒作浪潮中最闻名全国的当属海南楼市。当十万甚至更多的人到达海南时，面临的主要问题是无处居住。建省之前，海口仅是一个二十多万人口的小城市。市区只有几条狭窄弯曲的街道，两家百货店、几间招待所、数个小杂货店以及政府机关简陋的办公室。建省后的海口要迅速容纳六七十万人，房子的紧缺可想而知。于是，房子价格不断上涨。

90年代海南房地产泡沫

海南房地产真正的高潮，出现在1992年邓小平南巡讲话发表和国务院正式批准洋浦开发之后，省会海口、旅游城市三亚和洋浦周边地区均成为投资开发的热点地区。据《中国房地产市场年鉴（1996）》统计，1988年，海南商品房平均价格为1350元/平方米，1991年为1400元/平方米，1992年猛涨至5000元/平方米，1993年达到7500元/平方米的顶峰。短短三年增长超过4倍。在1992年上半年，不论投资商推出什么样的房屋，也不论是期房还是现房，都可以出手，投资回报率可达100-250%。

然而，好景不长，由于缺乏实体产业的支持以及过分的投机，海南房地产终究是昙花一现。1993年6月，时任国务院副总理的朱镕基发表讲话，宣布终止房地产公司上市、全面控制银行资金进入房地产业。次日，国务院发布《关于当前经济情况和加强宏观调控意见》，出台16条强力调控措施，包括提高存贷利率和国债利率、严控信贷总规模、削减基建投资、限期收回违章拆借资金、清理所有在建项目等。银根开始全面紧缩。随着中央宏观调控政策的施行，海南的房地产市场形势迅速降温，由于资金链断裂，大量开发商倒闭，房价地价直线下跌，1993年5000元每平方米的房子两年后下跌到4000元，再过一年跌到2000元，到了1997年，同样的房子已经跌到了1000元以下。海南楼市从此进入长达十多年的调整期，期间又碰上东南亚金融危机的影响，可谓雪上加霜。

据资料反映，到1997年底，商品房开发建设规模达3669万平方米，竣工面积1686万平方米，在建144万平方米，停建或报建未开工的面积分别为1135万平方米和704万平方米。1997年底，仅海口市的空置房和停建工程（不包括已报建但尚未开工的房产项目）就有500多万平方米，相当于拥有30万人口的一个中等城市。而这就意味着，即使海口市再增加30至40万人口，也不用再上新的房地产项目。[蔡慎坤：《海南十年反思》，《证券导报》，2005年。]

战略发展方向：海南国际旅游岛

2009年末，海南国际旅游岛建设正式确立为国家战略，为海南的发展描绘出了崭新的篇章。《国务院关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》（以下简称“《意见》”）的出台是海南在1988年建省创办经济特区之后，中央给予第二次重大政策扶持。海南作为我国最大的经济特区，迎来历史性发展机遇，对于海南地区上市公司发展也是重大契机。海南国际旅游岛是指在海南的行政区域内，以旅游为主导产业，对外实施以“放航权、零关税、免签证”为关键点的旅游开放政策，推动海南旅游的国际化，最终成为具有国际知名度的旅游度假胜地。海南国际旅游岛建设的基本条件一是以旅游业主导，即旅游业成本岛的支柱产业或主导产业；二是国际化，即在旅游产业领域内，实现旅游服务自由、国际化，具有超国界吸引力，客源市场广泛且面向世界各地。海南国际旅游岛的建设宣告了海南由“一省两地”（新兴工业省、热带高效农业基地、休闲旅游度假胜地）的经济发展战略变成以旅游为主导的经济发展战略。

将海南岛与气候特征类似、同样定位在国际旅游接待地的美国夏威夷群岛、日本冲绳岛、韩国济州岛进行类比，海南国际旅游岛的成长前景良好。

（一）岛屿陆地面积大、热带景观完备

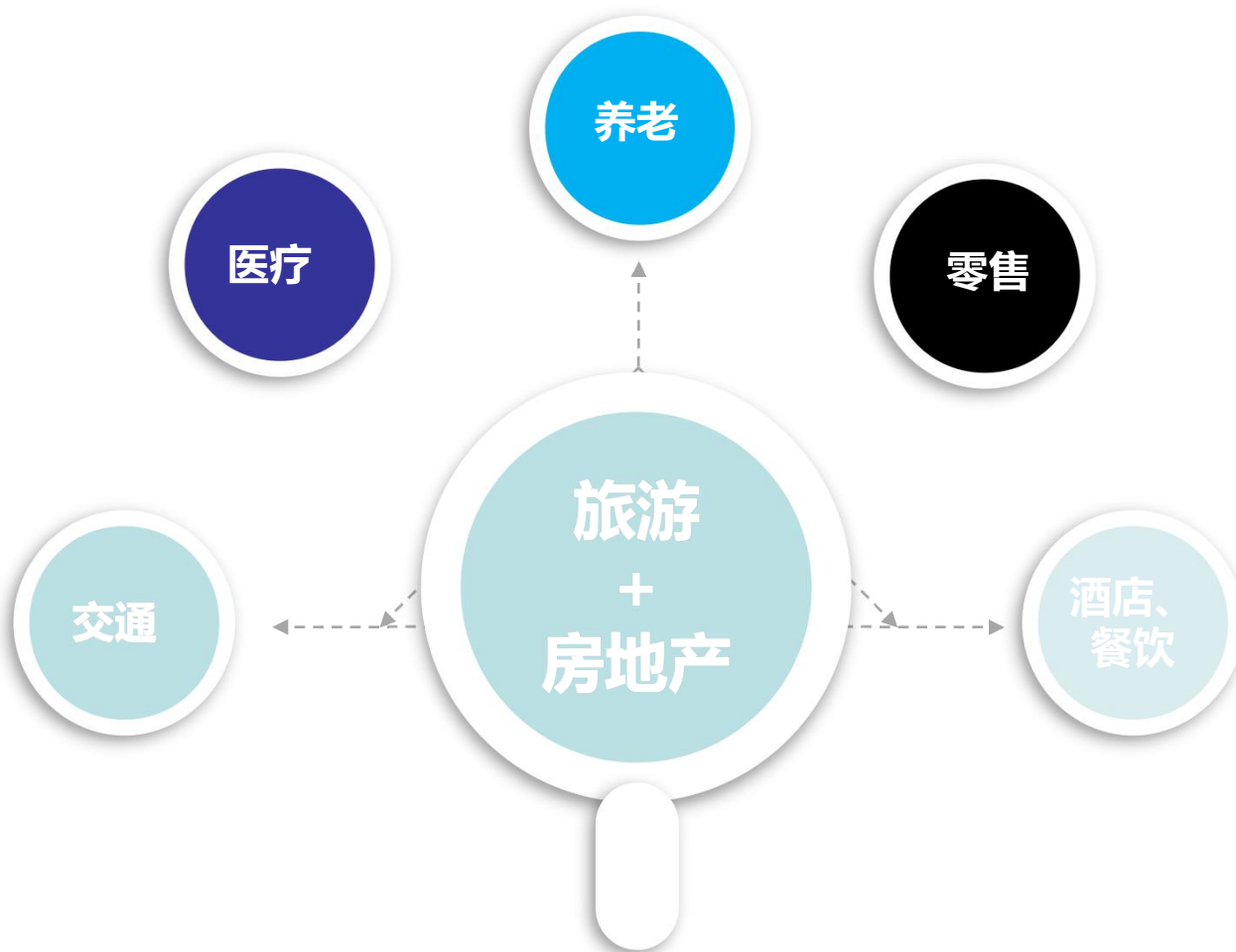
海南岛陆地3.54万平方公里，约为同一纬度的夏威夷群岛的2倍、冲绳岛的29倍、济州岛的19倍。海南岛同样具备阳光、沙滩、海水、热带植被等海岛因素。

（二）消费结构升级，度假旅游带来巨大想象空间

尽管海南岛近年积极向度假型旅游目的地转型，但与同类国际旅游岛相比，目前海南旅游的人均消费水平还非常低。2013年海南岛人均旅游消费182美金，而夏威夷群岛的人均消费约2900美元，为海南16倍。冲绳岛、济州岛的人均旅游消费则分别约为海南岛的5倍、3倍。考虑国内游市场的巨大基数，国内高端游客的绝对数量多，海南旅游市场的消费结构持续升级也带来巨大成长空间。

（国际旅游岛地产泡沫）

海南优势产业



二、这轮海南楼市涨价有何不同？（2017年3月）

每一轮泡沫总说这次不同，但最后都一样破了。我从小在海南长大，整个城市满地烂尾楼的样子我见过，一个月房价翻倍我也见过，算起来海南楼市泡沫已经破过两回，1993和2010。2016、2017已经是海南楼市的第三轮上涨，这一轮房价上涨与前两轮还是有些因素明显不同。

一、政策因素更弱。92、93年海南楼市是受到海南是最大的经济特区因素影响，但后来是海南成不了深圳。2009、2010年海南楼市收到国际旅游岛政策影响。这两个政策都是国家给的，而这轮涨价背后并没有什么关于海南的重大的国家政策宣布。当然，海南楼盘也政策因素影响，岛内“两个暂停”，但三亚和海口根本不受影响。

二、需要因素更强更广泛。以前两轮海南房产泡沫可以说需求目的并不特别明显。而此轮海南房产有些明确需求，有如下三个：**躲霾、老人过冬、富裕阶层休闲**。雾霾带来了生态移民，而一到冬天海南几乎被候鸟老人占领。这个春节类似王思聪这种人又来三亚玩乐了，来过节顺便买房的明星也不少。

三、国内富裕阶层崛起。目前掌握中国最多钱的60阶层就要退休了，他们享受了改革开放的巨大红利，比40、50阶层不知道富裕多少，有足够的钱为自己挑选更舒适的生活，有足够的钱买度假房产、第二第三房产，旅游地产产业或者就此爆发。

四、岛内基础设施更完善。相比七八年前国际旅游岛还是概念阶段，现在的海南基础设施更为完善，岛内房产价值更高了。现在海南有了环岛高铁，中线高速也快修完，博鳌医疗城也如火如荼，岛内引进了不少医疗机构和岛外学校。

五、实力开发商涌入海南。前几轮海南并没有什么知名地产进入开发，大多中小地产商，实力弱一调控资金链就断裂倒闭，而近几年来，国内三十强地产公司越来越多进入海南市场，它们的楼盘设计开发能力，岛外全国营销整合能力远远强于中小地产商。

你觉得海南地产有泡沫吗？我觉得不明显。三亚要作为中国唯一一个热带城市，资源稀缺，海岸线没剩多少开发了，而海口是海南的省会，一万多点的价格，和整个东南沿海城市对比也是便宜。



HIS1963:

定金3万刚刚交付，开弓没有回头箭！

主要逻辑：

- 1、赚钱是为了享受生活，这个房子是自己想要的，拥有并享受，心情就好，心情好则身体好，身体好无价，心情好则手气好，手气好赚钱就麻利！
- 2、此地冬天温暖、略湿润、尤其空气质量优、安静、买菜和就医方便，过冬养老休闲不错！
- 3、国内北纬18度地区极稀缺，物以稀为贵，先占一套再说，北鸟南飞已成趋势，越往后越紧张！
- 4、价钱在消费能力之内，价钱也没有商量余地，明知是饥饿销售，但是强奸如果无法避免，就积极配合享受吧！
- 5、关键的是国内好邻居近十人已经定了，想一想，老了在海南住，有这么多知根知底的好朋友是邻居，麻将够两桌，夜宵够一桌，这个千金难买！
- 6、最关键的是资产配置有一个另外的去处，万一融资毒瘾戒不了，不幸哪天爆仓了，这套房子可以卖个100万，东山再起的本钱就不用借了……吓吓吓，乌鸦嘴！

最后，儿子说得有理。

昨晚两口子纠结的时候，儿子从加班的电脑上抬头似笑非笑说了一句：你们之所以纠结，是因为你们穷……

问儿子，这房子合算吗？

儿子不紧不慢说：买这套房，怎么也比你们老糊涂后被人骗买一大堆保健品强万倍！

这小子不愧是亲生的啊，真TM随老子！😄😄😄

70平米两居室、140万总价、精装带家电家具、拎包入住……

另外在此地此碧桂园小区，朋友里五六年前一期的海景房12000左右，两三年前买二期三期同类房子的15000左右，一个月前买我一样房子的18000左右，今天我买的是20000左右……

502的牛



土地堂堂主

来自iPhone客户端 修改于03-21 11:09

三亚看房记

这次来三亚，几天时间北到绿城蓝湾小镇，南到小东海半山半岛。这些地方以前也都去过，但以前是去玩，这次和朋友抱着看房的心态来看这几个区域，感受和以前完全不一样。写下来供想买房的朋友们参考。

来过三次以上的三亚，你就会知道，郊区胜过市区，清静远胜景区。三亚最吸引人的，是极佳空气质量和冬季适宜的温度。是否需要离市区更近、离景区更近，完全不重要。

以陵水的牛岭为界（分界洲岛），南面是热带，北面是亚热带，气候迥然不同，甚至经常这边晴来那边雨，北面潮湿阴冷，陵水以南才能充分享受那弥足珍贵的冬日艳阳。

所以海南岛最好的海域，是从三亚湾东面北上，从亚龙湾、海棠湾、土福湾、清水湾、到香水湾。再往以北就不是很理想了，房价也要低几个档次，当然如果只想来避寒的



DAVID自由之路

来自雪球 发布于2016-11-21 13:49

关于度假或养老型房产

全国所有的省份我都去过，如果说兼顾自然环境、基础设施和生活便捷性，我还是最喜欢海南岛，尤其是分界洲岛以南的东海岸线一带，石梅湾、清水湾、海棠湾、亚龙湾都住过，亚龙湾人有些多，石梅湾海滩稍差，海棠湾基础设施有些不足，最喜欢的还是雅居乐清水湾一带，人少，景色佳，基础设施也很棒。

如果只是短期度假，那么住酒店是最佳选择，不过如果考虑长期居住，五星级酒店则不能完全满足需要，首先不能做饭，顿顿吃酒店也受不了，另外面积还是有些小，另外也无法把自己喜欢玩的东西，以及衣服什么的长期放置在这里，比如我需要三个电脑操做，一书柜的图书可以随时看，住五星级酒店就不合适。

长期度假，或者说未来候鸟型生活，比如整个冬天都住在海南，选择独栋别墅还是海景房，征集大家的意见，赞成看选海景房的人更多一些。

502的牛



情绪管理最重要:

我是看好海南的房价的，现在国人的富裕，还是穷人乍富的阶段，还没有到从内心去享受这种宁静淡泊生活的阶段，海南的气候水空气是全国唯一的，而且这几年海南的基础设施和绿化在审美上都上了一个层次，开发盖的房子也开始越来越美，我买第一套房子时，就是因为房子太美了，环境太好了才买的，而且越住越喜欢，以后大家越来越富裕，对生活质量的要求也越来越高，现代通讯的发达会让越来越多的人可以选择自由职业，海南的房产可以看做是消费升级，消费的不仅是房子，是宜人的气候，自由的生活方式

03-04 11:05 | 举报

删除 | 回复

梁宏:

各位有钱的球友一起买清水湾吧，咱以后冬天在清水湾球友聚会。对了可以一起一边看海一边炒股啊，收盘来盘游戏或者狼人杀德州

01-27 10:44

01-27 10:46 | 举报

查看对话 | 回复

三、海南房地产购买区域分析

海南：环岛海岸线、三亚、陵水、海口、博鳌

海口：西海岸、国兴大道**CBD**、海口湾

一般的人只要关心区域发展规划，通过政府规划局网站，地区新闻等方式都会知道会规划哪些项目，知道未来该地区的格局。以海口市西海岸片区为例子，几年前就该片区就有市政府、会展中心、星级酒店等配套，用心留意地就会知会有快速路，购物中心，医院，体育中心，博物馆，美术馆，图书馆，科技馆、电影主题公园等项目陆续建成。每完成一个项目，西海岸片区楼盘价值就会提升，确定性很高！例如海口市民全部知道快速路修了长达五年之久，快速路真正开通了，西海岸片区楼房涨一波。五源河学校开学了，西海岸片区涨一波，事实上开学前一两年，你看新闻是知道市领导专门去关心学校建设的，你可以轻易知道学校位置在哪里。远大购物中心开业，西海岸片区涨一波，其实早几个月它就有发广告告诉你它要开业。但是炒股票不同，你就算知道公司未来规划，可以没办法保证未来几年公司价值就一定得到提升，因为项目自己做不做得成，竞争对手因素，行业环境因素等都是未知的。楼市价格的反应一般是滞后（除非雄安地区这种政策强刺激），项目实现后普通市民才会想到看到的，价格才会开始上涨（类似港股业绩实现了才开涨）跟A股有预期股价就涨，明显不同

四、海南房地产现状与未来

求和项:用地面积

过去10年海南土地成交数据（土地面积）



年度 ▾

海南房地产库存去化周期表

年度	库存去化周期	备注
2015 年底	48 个月	平稳上升的一年
2016 年底	23 个月	快速去化、量升价稳的一年
2017 年底	6 个月以内	价量齐升, 尤其是优质项目 价格会飞速上升

制表: 米宅米宅 微信号: mizhaimizhai

表：37 个重点城市商品住宅库存及消化周期（单位：万平方米）

能级	城市	库存量			消化周期		
		5 月末	同比	3 月末	5 月末	同比	3 月末
一线	北京	594	-30%	652	11.3	41%	10.6
	上海	383	-48%	327	5.4	4%	6.6
	广州	625	-26%	602	4.9	-18%	4.6
	深圳	489	-20%	514	20.9	26%	32.3
二线	天津	1395	-37%	1414	9.8	10%	11.8
	重庆	486	-70%	638	1.9	-76%	3.2
	长春	899	-10%	861	12.2	-2%	17.7
	长沙	603	-46%	632	4.5	-34%	6.2
	贵阳	602	-5%	599	7.2	-23%	9.8
	杭州	512	-42%	536	4.1	-3%	5.4
	合肥	279	45%	241	12.0	418%	11.3
	南昌	225	-36%	-	10.4	92%	-
	南京	258	-14%	275	3.3	104%	5.2
	南宁	408	-38%	417	3.9	-51%	5.6
	宁波	377	-16%	291	4.3	-33%	5.7
	青岛	1231	-26%	1312	7.9	-15%	9.6
	沈阳	2175	-17%	2367	12.9	-37%	25.1
	苏州	680	75%	643	12.4	233%	16.9
	武汉	243	-71%	259	1.5	-47%	1.9
	厦门	150	-38%	164	6.9	33%	9.0
	郑州	418	-14%	334	5.8	68%	5.3
	成都	1865	40%	1975	8.8	72%	11.3
	大连	811	-29%	929	11.4	-38%	21.2
	济南	735	-16%	717	10.6	99%	9.9
	昆明	427	-39%	478	4.8	-60%	7.3
	西安	1140	-38%	1353	6.0	-55%	12.3
	海口	161	-57%	261	2.1	-78%	4.6

佛罗里达州房地产启示

佛罗里达州（**Florida**）是美国东南部的一个州。位于东南海岸突出的半岛上。东濒大西洋，西临墨西哥湾，北与亚拉巴马州和佐治亚州接壤。面积为**151670**平方公里。海岸线总长**13500**公里，仅次于阿拉斯加州，居全美第二位。首府塔拉哈西（**Tallahassee**）。“佛罗里达”源于西班牙语，意为“鲜花盛开的地方”。

20世纪20年代初，美国经济欣欣向荣，工作机会多，待遇优厚，除了本薪外又有休假，人人都在享受经济发达带来的繁荣，同时中产阶级也开始买得起私家车，可以自由驾车旅行，不再受制于火车了。由于经济的发展，物质主义、拜金主义、享乐主义开始流行。天性乐观的美国人，现在更是花钱如流水——买车、买房、度假——沉浸在幸福之中的美国人相信，20世纪的美国将会“永久繁荣”。

佛罗里达州位于美国的东南端，靠近古巴。佛罗里达的气候类似中国海南岛，冬季温暖湿润，它成了美国人的冬日度假胜地。尤其是佛罗里达迈阿密市以北的棕榈滩岛，更是成了美国富人聚集的天堂。棕榈滩岛东临墨西哥暖流，岛上草木茂盛，海滩上满布高大的棕榈树，优越的海洋性环境气候在世界众多一流的旅游胜地中名列前茅。每到旅游旺季，来自纽约等经济发达但冬季严寒的美国北部富翁便纷纷南下。由于棕榈滩岛上汇集的富翁如此多，有人形象地说“美国四分之一的财富在这里流动。”

在第一次世界大战之前，由于地处偏僻，佛罗里达的土地均价一直较美国其它地方低得多。然而，由于汽车的迅速普及改变了这种状况。第一次大战结束后，许多拥有汽车的旅游者在冬季纷纷涌向佛罗里达，在那里休闲度假。佛罗里达因此变成了有钱人的玩乐之都，非法的赌场、酒吧充斥迈阿密——佛罗里达最繁华的城市。



佛罗里达州房地产启示

冬季的度假热潮，对佛罗里达产生了很大的影响。在1920以前，大多数来佛罗里达的人是一些上了年纪的人、富翁或者来此休养的病人。但随着佛罗里达的旅游业开始兴旺发达，许多年龄较轻的中产阶级开始来到佛罗里达。对他们来说更愿意在这里购买一个冬天度假的小屋或买块土地作为日后定居的理想场所。于是房地产也跟着逐渐繁荣起来。许多眼光敏锐的投资人看准了这一点，便到这里来购买房地产。佛罗里达成了很多人心目中理想的投资地。

随着房价飙升，羊群效应使炒房成风。有一个数据能说明当时的疯狂：据统计，到1925年，迈阿密市居然出现了两千多家地产公司，当时该市仅7.5万人口，其中竟有2.5万名地产经纪人，平均每三位居民就有一位专做房地产买卖。《迈阿密先驱报》因刊载巨量的房地产广告而成为当时世界上最厚的报纸。到佛罗里达投资成了美国人致富的途径之一，开往迈阿密的火车轮船上，挤满了做发财梦的美国人。

一时间，无数的财富竞相投入到佛罗里达，市区街道两侧的房屋均被高价买下，甚至连郊区尚未规划的土地也分区卖出。事实上，这些买房的投机者根本不在乎房子的位置何处，因为他们买房子不是为了自住，而是等待它上涨后卖出，从中获得差价。

1923-1926年，佛罗里达的人口呈几何数增长，而土地的价格升幅更是惊人。棕榈滩上的一块地，1923年值80万美元，1924年达150万美元，1925年竟高达400万美元。当时买土地的定金是10%，因此土地价格每升10%，炒家的利润便是100%。与土地相比，房子的价格升幅更是惊人，一幢房子在一年内涨四倍的情况比比皆是，迈阿密地区的房价在3年内上涨了5~6倍

在短短几年之内，佛罗里达的土地价格就上涨了差不多3倍而且价格并没有要停止上涨的迹象，而且房地产热开始传导至佛罗里达附近的州，全国土地价格纷纷上涨。

佛罗里达州房地产启示

1926年9月一场飓风袭击佛罗里达州，最终引发佛罗里达州房地产泡沫破碎。一场大飓风以每小时125英里的速度横扫佛罗里达，整个地区立刻变成废墟，飓风引起的海啸将佛罗里达的两个城市夷为平地，状况惨不忍睹，这次天灾摧毁了13000座房屋，415人丧生。美国气象局把这次飓风描述为：“可能是有史以来袭击美国的最具破坏性的飓风。”飓风过后，昔日繁华的佛罗里达州一片狼藉，一些地方的海水涨到了二楼，人们只能爬到屋顶逃命。

1926年底，不可避免的崩溃终于来临了，迈阿密的房产交易量从1925年的10.7亿美元急剧萎缩到了1926年的1.4亿美元。许多后来投入房市的人开始付不起每个月的房贷，于是破产的连锁反应就此展开。人们纷纷抛出自己手中的房地产，导致房价暴跌。持续狂热4年之后的佛罗里达房地产泡沫终于被飓风吹灭。

飓风之所以能吹灭佛罗里达州房地产泡沫，根本原因在于当地的房地产价格过高，而飓风不过是一个诱因。房地产泡沫一旦破灭，将导致整个资金链的断裂，大量房地产企业面临破产，银行爆出巨量坏账，甚至最终引发金融危机。美国佛罗里达州房地产泡沫破灭之后，导致许多企业和银行破产，一些破产的企业家、银行家或自杀或发疯，有的则沦为乞丐。据说美国商界大名鼎鼎的“麦当劳教父”雷·克洛克，当年因这场危机而一贫如洗，此后被迫做了17年的纸杯推销员。股票传奇炒手杰西·利弗莫尔也参加了这一游戏，他甚至认为佛罗里达的土地价格会继续攀升，可见身处史无前例的大泡沫之中股神也无法保持理智。

紧接着，这场泡沫又激化了美国的经济危机，结果引发了华尔街股市的崩溃，最终导致了20世纪30年代的世界经济大危机大萧条。

调控：短空长多

17.10.10海口等多市县住房限制转让年限..
17.10.09三亚非本省户籍须提供2年社保..
17.09.29海南停审100平方米以下商品住宅
17.09.23海南永久停止中部生态核心区项目
17.09.19海口市商品住宅进一步加强管理
17.05.17海南琼中出台房地产调控政策！
17.05.17海南白沙出台住房限购政策
17.05.16保亭出台房地产调控实施细则
17.05.11五指山市出台住房限购细则
17.05.10三亚市出台房地产调控细则
17.05.10海口市出台房地产调控细则
17.05.01即日起全国停发房产证
17.04.24琼海市出台住房限购细则
17.04.20商品售价不得高于备案申报价
17.04.17停止第三套房住房公积金贷款
17.04.14海南省限制购买多套商品住宅
海南人的上车机会。2018年政策

海口市限购区域



五指山限购5.11

- 1.首套首付30%
- 2.二套首付40% (无贷)
首付50% (有贷)

3.三套及以上全款
外省户籍居民家庭：
1.限购1套，需2年及以上
上社保
2.引进人才，家庭可在
本市购买1套

琼中限购5.17

- 1.首套首付30%
- 2.二套首付40% (无贷)
首付50% (有贷)

3.三套及以上全款
外省户籍居民家庭：
1.限购1套，需2年及以上
上社保
2.引进人才，凭证明可
在本县购买1套

三亚限购5.10

- 1.首套首付30%（商贷）；
- 2.二套首付50%；
- 3.三套及以上全款。

外省户籍居民家庭：
限1套，主城区（2年及以上社保）

外省户籍居民家庭及法人单位
新购买住房，不动产权证需满
5年

白沙限购5.17

- 1.首套首付30%
- 2.二套首付40% (无贷)
首付50% (有贷)
- 3.三套及以上全款

外省户籍居民家庭：
1.限购1套，需2年及以上社保
2.引进人才，家庭可在本县购买1套

海口限购5.10

- 1.首套：首付30%
- 2.二套：首付70%（有房贷）
首付40%（无房贷）

3.三套及以上：全款
外省户籍居民家庭：
只能1套，限购区（2年社保）



保亭限购5.16

- 1.首套首付30%
- 2.二套首付40% (无贷)
首付50% (有贷)

3.三套及以上全款
外省户籍居民家庭：
1.限购1套，需2年及以上
上社保
2.引进人才，家庭可在
本县购买1套

琼海限购4.24

- 1.首套：首付30%
- 2.二套：首付40%（无贷）
首付50%（有贷）

3.三套及以上全款
外省户籍居民家庭：限购1套，
嘉积（不含官塘）需1年及以上社保
博登、潭门需2年及以上社保

2017全省政策



05

如何买房

融资、对冲、买小买偏

一、如何融资

线性增长工资如何买指数增长房子？

增加收入

首付：信用贷、消费贷（四大行利率便宜，其他一般**10%+**）；做高房产交易价格多贷款；啃老、亲戚借

信贷政策：

首套：30%

二套：结清**40%**，还未结清**70%**，利率上浮**10%**

三套以上不给贷

凭本事借的钱，为什么要还



匿名用户

396 人赞同了该回答

说真的，大兄弟我比你撸的还要多，55家网贷共计187000元，撸出在本地首付买了房，现在和家人亲戚坦白，都支持不还，已经逾期600多天了，亲戚朋友没有笑话我的，都咨询怎么贷的，现在天天帮亲戚朋友和村里人撸小贷，指导她们怎么不还款，我收取额度的两个点做酬劳，村里现在逾期小贷的人有500多人。看着在我的帮助下村里一栋栋小洋楼拔地而起我真的蛮自豪的！现在我已经黑的不能再黑了不过没事那么多口子总会下那么几个，下款了就好像发工资一样美滋滋的

微博 @中国蓝



滚雪球式炒楼创巨富

近年楼价升多跌少，物业炒家大都获利甚丰。小部分炒家更以滚雪球炒楼方式，赚取近亿元财富。这种滚雪球炒楼方式，至少要两人合作，所需的本钱，只是买入第一个住宅单位的首期，以后便藉着银行提供的“资助”，不断增购单位，使所持有的住宅单位数量像雪球般愈滚愈大。

滚雪球的运作方式，以下一个例子可资说明。

甲与乙合作炒楼，他们在港岛东区物色了一个放盘中，约800平方尺住宅单位。先由炒家甲与业主洽商，经一番议价后，双方同意以160万元交易。炒家甲先缴付了2万元临时订金，一星期后再缴付相当于楼价一成的“大订”，买卖协议正式达成。

虽然余款待一个半月后才缴清，但炒家甲此时已有权以“确认人”(Confirmor，又俗称中间人)身份，将该单位再转手。其后，炒家甲以210万元价格，将该单位转让给炒家乙。后者持着与炒家甲达成的买卖协议书，四处找银行做按揭贷款。

各家银行对住宅单位的估价，有高有低。作风保守的银行，估价通常偏低；进取型银行，为了争取生意，估价便尽可能会与交易价接近。为了容易获得贷款及争取较高的估值，炒家乙最好是一名有稳定收益的高级“打工仔”。对于有优良还款能力的申请者，银行会放心作出较高的估值。

假设有一家银行，对该单位估值为200万元，据此估值再做九成贷款，即炒家乙可套入180万元，减去向原业主购入该单位的160万元，以及期间两次交易所花的律师费及厘印费9万元，两名炒家反有11万元的净额进账(见附表)。

利用银行提供的10万元额外资助，加上原来的本钱16万元，两名炒家便以同样手法购入另一个单位，又套入另一笔“额外资助”，再用作购入另一个单位。理论上，如无差错，循此方法可无

限量增购单位。

诚然，炒家购入住宅单位，需要守一段时间，待物业升值后再沽出套现。因此，从银行获得的“额外资助”，需要预留一部分作供楼之用。不过，若购入的是连租约物业，或购入后随即将单位出租，便可补贴供楼支出。

一年后，假若楼价上升了3成，甲乙炒家最先购入的单位，实际市值亦由160万元升至210万元，两名炒家便将单位沽出套现，资本增值上赚了50万元，减去当初购入该单位所花的9万多元费用，以及期间一年供楼净额支出(每月供款2万元减每月租金收益1.4万元)约7万元，实赚约33万元。

假设甲乙炒家以滚雪球方式置入十个单位，楼价一年内又有3成升幅，以每个单位实赚33万元计，一年内合共赚330万元，相当于原先本钱16万元的20倍。

据地产界人士透露，部分炒家集团以滚雪球方式购入逾百个单位，以楼价一年升幅三四成计，每年可赚取数以千万元。

对炒家来说，此种滚雪球炒楼方式，人为地制造创新高成交个案，对楼市起推波助澜作用，使炒家所持物业可以更快地到价而可沽售套现。

法律界人士指出，滚雪球式炒楼，法理上不算欺诈，故此道不是犯法行为。诚然，道义上银行应谨慎地估价，以避免“资助”投机者炒楼。

在楼价节节上升之时，滚雪球式炒楼无疑可带来滚滚财源。然而，万一楼价下挫，即使很有实力的炒家，也难以长期负担数以十个单位的供款，唯一的解决方法是一走了之。

鉴于此种滚雪球式炒楼的心理负担太大，几个早期精于此道的炒家已“金盆洗手”，利用炒楼所得的资金购入地皮发展物业，规规矩矩地当个地产发展商。

(资料来源：《资本杂志》1991年5月号。)

二、对冲与间接投资策略

我2008年、2009年写出了两篇买房地产股对冲房价上涨策略！真太佩服我自己了。回看今天的地产环境，居然还挺适用。当时发表在东方财富网博客上，以下原文。

原文一：我们来看看这一策略的具体例子。比如说你要在深圳购买一套100万元的房子，首付50万，但是你是年前人现在只有20万，要筹到50万还得好几年，可当年真的筹集到了50万的时候，那是房子涨价了，首付变成了100万，还是买不成房子。这样，我们就永远买不到房子，有没没有什么办法呢？购买房地产企业的股票，如万科。07年房价上涨了一倍，而万科的股价上涨了262%，原因在于因为经营杠杆的因素，利润会比售价更快上涨，而且又加上乐观情绪的使得估值提升。就保守说上涨两倍好了，那么你20万购买万科股票就会变成60万，再加上你几年后不是还可以赚到30万吗，而且，还可以不断购买万科股票，这样即使几年后，房价上涨首付变成了100万，你还是可以买得起。可万一几年后，房价刚好下跌，股价不是也跌得很惨我不是亏了嘛，20万要刚好在最高峰买，到最低点时只剩下4万了，亏了16万，可是你要想到房价下跌，去年深圳房价下降了40%，50万的首付，只要30万了，而你刚好几年以后可以有30万，股价上虽然亏损了但会在房价上收益，所以你始终是可以买的起房子的。当然，正常情况下，房价的这个周期通常会在几年内才完成，两年内的房价大起大落实在是比较特殊了。现在，房地产市场低迷，更是那些有点钱可还不是很的小年轻们，够买万科股票的好时机，以对冲未来房价又可能继续上涨的险。

买地产股对冲房价上涨策略

原文二：为什么买房地产股票要比买房地产好？

2008-04-05 22:29来源：东方财富网

由于城市化进程，带来的大量人口涌入城市，而城市土地稀缺，必然导致长期来看房地产的升值。好的，让我们假设一个例子。2006年在城市的某一地段，妈妈买了一套房子价值100万，她准备持有房子待涨脱手。如果房价不上涨，她就靠租金收入。而儿子买了个房地产公司的股票，公司以往每年都造一套100万的房子，成本都保持在80万。那么在过去，公司的利润保持在20万元。按照10倍的市盈率，公司市场价值是20万乘以10等于200万，如果房价不上涨，公司的市值将保持200万。好了公司06年末买了块地，想像以往一样开发，公司预计07年末在同样地段建好了一套房子也值100万，而房子的成本还是80万，一切都没有变化。但是到了07年房价开始上涨，100万的房子变成了200万，妈妈赚了一倍。而公司的房子也从100万涨到了200万，公司卖出。这和妈妈的行为都是一样的，但不同的是公司的利润发生了巨大的变化，原来公司只赚20万元的，但现在赚了120万（200万售价减80万成本）这样公司的净利润上涨了6倍。而人们常常认为公司股价上升幅度应该和净利润上升幅度相等，那么120万同样乘以10倍市盈率等于1200万的市值，儿子的股票就上涨了6倍。而现实中由于乐观情绪人们由于乐观情绪还可能给以公司更高的市盈率达到15倍，那么公司市值就可能达到120万乘以15等于1800万，儿子的股票甚至可能上涨9倍。而我们现实中的例子就恰恰如此，这几年我们看到房地产的价格了不起就上涨2到3倍，但是我们看到房地产股票价格上涨了起码十几倍，比如说万科股价从3，4块涨到了最高40块。这就如同上面例子所描述的一样，有个杠杆作用。当然妈妈可以通过房贷的负债杠杆扩大收益，目前儿子还不能合法地运用融资业务的负债杠杆，不过相信以后应该可以。

但是我们看到如果房价开始下跌，由于同样的机理，杠杆的作用会使房地产股票跌得比房地产更猛烈，这也就是为什么房价才调整20%左右，而万科却从40元跌到了20元，其他的房地产股票也几乎腰斩。这样看来高收益的房地产股票伴随着高风险。

可如果如放在一个较长的时间内，起码长达20年的城市化，会带来房价的长期上涨，我国城市化率刚达到40%，离城市化完成的70%还有一段空间。那么所谓的风险也就被时间所化解了，而我们要选择的房地产公司必须能够生存20年，挨得住，不能在短期的调整中倒闭了，风险才能化解。

另外，从流动性角度来说，一套房地产的转让手续会耗费耗时，会征收高额的税率。但是股票的流动性极强，如果形势判断错误，可以迅速脱手，而房子即使想卖还要费劲心思找下家接盘。

最后，从人的主观能动性来说，一套房子买了放在那里它不会帮你扩大再生产，而一个优秀的管理团队却能帮你开疆拓土。所以说，买买房地产股票要比买房地产好，如果人人都奉承相同的观点，那么房地产的投机行为也会减少，这对房地产行业的长期发展和广大的住房需求人民都是有益的。当然，本文并非教唆大家立刻去买房地产股票，何时入市以及购买什么样的房地产股票也不在本文讨论范围之内。

事实证明，2017年雅居乐清水湾房价涨1倍吧，雅居乐集团股价涨了240%。这几年买万科股票大概涨5倍，命好不怕死买到融创、恒大就涨了十倍！

房地产信托基金（REITs）：专业房地产投资机构

领展房地产基金：领展上市之初从香港政府收购的资产大部分是上世纪70-80年代落成的商场物业，陈旧落后、资产质量不佳。通过持续、循环的物业改造，领展不断提升旗下资产的质素。在成立的第12个年头，这家房地产基金股价涨了10倍，从上市时的10.3港元/股上涨到63港元/股(复权价格106港元)。目前，下辖物业资产158个(其中香港155个内地3个)，市值1450亿港元，年均回报率达17%。

越秀房地产基金：越秀房产基金之物业组合（「物业」）共有七项，分别为位於广州市的白马大厦单位（「白马大厦」）、财富广场单位（「财富广场」）、城建大厦单位（「城建大厦」）、维多利广场单位（「维多利广场」）、越秀新都会大厦单位（「越秀新都会」）、广州国际金融中心（「国金中心」）及位於上海市的越秀大厦（「越秀大厦」），物业产权面积共约743,106.2平方米，可供出租总面积为487,324.3平方米（不包括越秀新都会7,544.7平方米的泊车位、4,528.0平方米的会所及公建配套用房面积；国金中心91,460.9平方米的酒店、51,102.3平方米的服务式公寓及76,512.3平方米的泊车位及其他配套用房面积及越秀大厦13,502.6平方米的泊车位及2,610.4平方米的特定用途面积，以下在租总面积及出租率统计范围均不包括上述面积）。

物业	类型	位置	落成年份	产权面积 (平方米)	可出租总面积 (平方米)	物业出租率 (1)	物业介绍
白马大厦	批发商场	广州越秀区	1990	50,199.3	50,128.9	100.0%	查看
财富广场	甲级写字楼	广州天河区	2003	41,355.2	41,355.2	97.2%	查看
城建大厦	甲级写字楼	广州天河区	1997	42,397.4	42,397.4	97.2%	查看
维多利广场	零售商场	广州天河区	2003	27,698.1	27,262.3	100.0%	查看
新都会大厦	综合商务楼	广州越秀区	2007	61,960.0	49,887.3 ⁽²⁾	99.6% ⁽²⁾	查看
国金中心	商业综合体	广州天河区	2010	457,356.8	230,266.9	96.5%	查看
其中:	甲级写字楼			267,804.4	183,539.6 ⁽³⁾	96.1%	
	零售商场			46,989.2	46,727.3	97.9%	
	酒店 ⁽⁴⁾			91,460.9 ⁽⁴⁾	不适用	不适用	
	服务式公寓			51,102.3	不适用	不适用	
越秀大厦	综合商务楼	上海浦东新区	2010	62,139.4	46,026.3 ⁽⁵⁾	100.0%	查看
			合计:	743,106.2	487,324.3	97.8%	



领展房产基金

0823

64.50

+0.25
+0.39%

卖一	64.50	11.00万 (0)
买一	64.45	3.05万 (0)
总量	209万	换手 -
现手	-	量比 -
外盘	-	内盘 -
总额	1.34亿	振幅 1.56%
均价	64.23	开盘 63.70
最高	64.70	最低 63.70
每手股数	0	最小价差 0.05
EPS TM	流通盘	0.00亿
市盈率 TM	总股本	0.00亿
市盈率 ^{01E}	流通值	0.00亿
市净率 ^{LF}	总市值	0.00亿



港股通股票提供一档深度行情(十档盘口、逐笔成交、经纪商队列), 请联系您的客户经理。

分时 多日 Tick 1分 5分 15分 30分 60分 日 周 月 更多

前复权 叠加 画线 工具 F9 隐藏

2015/08/19 收 3.57 幅 -0.93%(-0.03) 开 3.60 高 3.61 低 3.56 均 3.57 量 313万 振 1.40% 额 1328万

0405.HK [越秀房产信托基金] 日线 MA5:3.60 MA10:3.64 MA20:3.66 MA60:3.61 MA120:3.60

2011/10/11-2017/10/18(1467日)



越秀房产信托基金

0405

4.95

0.00
0.00%

卖一	4.97	27.90万 (0)
买一	4.95	56.60万 (0)
总量	456万	换手 -
现手	-	量比 -
外盘	-	内盘 -
总额	2259.68万	振幅 0.81%
均价	4.96	开盘 4.95
最高	4.98	最低 4.94
每手股数	0	最小价差 0.01
EPS ^{TTM}	流通盘	0.00亿
市盈率 ^{TTM}	总股本	0.00亿
市盈率 ^{D1E}	流通值	0.00亿
市净率 ^{LF}	总市值	0.00亿



港股通股票提供一档深度行情(十档盘口、逐笔成交、经纪商队列), 请联系您的客户经理。

三、买小买偏

先上车，二手、偏远、其他城市。风险：限购、限售

四、股房轮动

A股和地产是两个非常特殊的资产。为什么这么说呢？中国的A股可以打新，这是一个非常特殊的价值，而且当A股质押融资后仍然拥有打新的权力。虽然质押融资利率8%左右，但是只要中到一只新股（概率上可以），足以覆盖利息，相当于免费杠杆。融出来的钱可以用来买楼，运气好，可以享受楼市和股市的双重上涨。而房子是一种既类似股票又类似债券的资产，因为房价可以上涨，房子也可以出租获取租金。当房子被质押融资后，房东依然可以获取租金，租金又可以覆盖融资利息，平衡得好又是免费杠杆。当股市低迷，股息达到5%~10%，可以质押房子融资大量买入，等待股市上涨。当然能享受股房双重上涨或者轮动上涨，需要极佳投资的眼光，时点的把握恰到好处，也需要幸运女神的青睐！这就是我对上述两种资产特殊价值的理解！