

雪球访谈

2018年要不要买房？来问子木

2018年04月11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



子木聊房

访谈简介

从16年开始，中国房地产市场分化为一线、二线和三四线，当下各线房价会上涨下跌还是横盘？本期访谈我们请到了楼市研究达人@子木聊房来与大家交流探讨~

根据3月房价数据，目前一线和热二线城市大部分已进入横盘期，符合调控周期的大基调。有些二线城市因之前没跟得上大趋势，房价处于低位的还在补涨，而三四线城市则还是跟着棚改还处于房价上升阶段。

@子木聊房认为在过去，劝人别买房是要上史书的，而在当下，劝人去炒房也是要上史书的，经济去化主旋律下，中国房地产市场势必会进入漫漫横盘季。但横盘市场趋于理性，这时候也是刚需购房的好时机。有长期投资需求的可以在深圳、杭州、成都、武汉这样综合素质强的城市做选择，前提是有房票。

房价长期看人口、中期看土地、短期看金融，当下该如何判断？对于刚需、投资者来讲，是否是买入时机？速来提问~

免责声明：本访谈基于嘉宾认为可靠的已公开信息，但嘉宾无法保证信息的准确性或完整性。在任何情况下，本访谈中的信息或所表述的意见不构成对任何人的投资建议，投资决策需建立在独立思考之上。

[\(进入雪球查看访谈\)](#)

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] 烧茄子009:

对@[子木聊房](#) 说: 大连还能买么，学区房，93年3万一平

[答] 子木聊房:

学校如果很好，可以买，因为是刚需，届时有接盘人。但投资不建议。

[问] DoublePale:

对@[子木聊房](#) 说: 您好，成都二手房现在是否不能购买?

[答] 子木聊房:

可以，抢不到新盘就买二手

[问] 执釘格物:

对@[子木聊房](#) 说: 坐标深圳，买入老城区罗湖区的10年小区房，准备出租出去，打算持有三年到五年是否合适？还是投资首选新城区比如坪山新区比较合适？谢谢！

[答] 子木聊房:

罗湖已经没落，买新城区

[问] 黑夜等待黎明:

对@[子木聊房](#) 说: 请问重庆的房子现在适合投资吗?

[答] 子木聊房:

看地段

[问] 雷超群:

对@[子木聊房](#) 说: 三四线也许是最后的接盘侠，一二线无忧

[答] 子木聊房：

是的

[问] Infinity_X：

对@子木聊房 说：子木哥您好，广州塔附近或者广州珠江新城的房子是否可以买入呢？刚需首套，但是会用去大部分现金还要贷款。90平方米左右的户型是否值得入手呢？

[答] 子木聊房：

可以买

[问] 巴奇：

对@子木聊房 说：西安房价最近一年半不到涨了一倍，现在投资还来得及吗？

[答] 子木聊房：

来得及 首选高新、曲江

[问] 无所畏惧_：

对@子木聊房 说：太原这个城市最近涨幅也很大，但是问做地产朋友，说空房子很多，该买吗？我有套小的，最近犹豫是不是买套大的？

[答] 子木聊房：

如果有改善性需求可以买 但是太原库存太大 建议避开锋芒

[问] Big_Q：

对@子木聊房 说：无锡这个城市的发展潜力大吗？

[答] 子木聊房：

一般

[问] 会飞的鱼forzy:

对@子木聊房 说: 武汉刚需族怎么应对现在这种房市?

[答] 子木聊房:

能买就买吧 特别是新房

[问] Rock375:

对@子木聊房 说:您好, 请问下上海最近走势, 刚需买房, 首付有限最近又利率上调, 可以再等等上车吗? 最近开了好多新盘, 考虑到后续出手, 请问下远郊的新盘和外环内的老二手房, 您怎么建议

[答] 子木聊房:

利率下跌可能性几乎没有, 选择外环内的老二手房

[问] 大明湖畔的凹凸曼:

原帖已被作者删除

[答] 子木聊房:

投资不建议

[问] itisabird:

对@子木聊房 说: 深圳还能买吗?

[答] 子木聊房:

必须能

[问] 唐兄1983:

对@子木聊房 说: 我是清远人, 老家离市区也有两百多公里, 目前在广州上班。想在清远买房, 但又觉得不方便, 请老师给点意见, 另外您对清远未来房价的一些看法, 谢谢!

[答] 子木聊房：

不建议 最好广州

[问] 趋势为先：

对@子木聊房 说：刚刚在苏州市吴江区定了房子，不会跌吧？

[答] 子木聊房：

不会跌

[问] 一缕尘烟：

对@子木聊房 说：我建议要买就买一线的房子、北上广深，就跟股票要买龙头一样，二三线城市永远是补涨的过程，一线城市先涨，然后二三线跟涨。我算过一个数字北京上海从1998年以来所有的住房土地开工面积加起来除以常驻人口（当然里面有一些产权，我们先忽略不计），北京人均可居住面积只有14平方米，上海只有13平方米，一些二线城市成都、天津等有17、18平方米，主要还是人口流动问题，新住房开工面积跟不上常驻人口的增长，北京去年还2200万人，现在给2500了，导致可居住面积缩小。哎

[答] 子木聊房：

没错

[问] 一缕尘烟：

对@子木聊房 说：当年董建华上任当香港行政长的时候，下决心要解决香港房价问题，所以把很多地拿出来开发，给穷人，不料遭到了2000年经济危机，房价暴跌，银行纷纷破产，很多香港人记忆犹新，所以董建华就背锅了，遭到香港人的痛骂。所以后来香港就干脆不防地出来了，让房价涨去吧，反正跌也骂、涨也骂，但是跌经济肯定要遭受危机，所以中国以后也是一样，我们16、17房价高位卖了20万亿的房子，银行按揭贷款至少有10万亿，如果房价这个时点跌，基本上中国所有银行都给破产，净资产根本不够。所以房子的存在就是为了榨干国民的劳动力，让你一辈子的劳

动都为房子而存在，这就是现实。

[答] 子木聊房：

对的没毛病

[问] 一缕尘烟：

对@子木聊房说：房子是国家货币政策的指南针，也是财政收入的主要来源。现在一年土地出让金加上房地产公司税收总共6万亿，一年国家财政收入才15万亿，这是直接的财政贡献，还不算间接的 银行、家电、装修等，所以房地产已经绑架国家的经济动脉。我们货币政策也是跟着房地产市场走的，14年房地产库存较高，货币会降利率解决地产库存问题。16、17地产市场较好，货币政策收紧、国债利率抬升。只要地产不好卖，政策导向一定会放松的，所以不用担心地产的短期问题，只要国家控制土地供给，什么时候买房子都是可以的。只要中国政府还没有找到更好的财政收入来源，国内地产只会和香港一样，其实去过香港的都知道，香港不缺土地，大部分地被政府控制起来了、做绿化、很多空地，我们以后也会这样，全世界也找不到另外一个中国这样的。

[答] 子木聊房：

是的

[问] 硝基甘油：

对@子木聊房说：对于二线城市（武汉）刚需来说，是建议在市中心买个小户型还是在三环外买个稍大户型的呢？

[答] 子木聊房：

小户型

[问] 烧茄子009：

对@子木聊房说：大连还能买么，学区房，93年3万一平

[答] 子木聊房：

如果有其他问题，欢迎关注微信公众号“子木聊房”留言咨询

[问] 那一生期待倾城一笑：

对@子木聊房 说：武汉刚需怎么办

[答] 子木聊房：

武汉属于热点二线 能买就找机会买吧 抢人落户又是一波大需求。

（如果有其他问题，欢迎关注微信公众号“子木聊房”留言咨询）

[问] 坐看二月雪：

对@子木聊房 说：老师您好！您对三四线房价怎么看，棚户改造还能继续推动房价么？另外怎么看青岛郊区的房子？

[答] 子木聊房：

棚改会继续推动房价 但会回落 青岛尽量往里买。（如果有其他问题，欢迎关注微信公众号“子木聊房”留言咨询）

[问] sanqz：

对@子木聊房 说：三四线城市的房子还能涨多少

[答] 子木聊房：

快到天花板了（如果有其他问题，欢迎关注微信公众号“子木聊房”留言咨询）

[问] J-pomonaca：

对@子木聊房 说：请问重庆的房子您怎么看

[答] 子木聊房：

盘大疯狂 差异化严重 看地段（如果有其他问题，欢迎关注微信公众号“子木聊房”留言咨询）

[问] z-i-008:

对@子木聊房说：老师您好！在考虑投资粤港澳大湾区的房产，想问目前投资粤港澳大湾区的房产，是必须买一线区域才有升值空间呢，还是可以投资一些相对内陆、不那么热门的区域？

[答] 子木聊房：

买一线（如果有其他问题，欢迎关注微信公众号“子木聊房”留言咨询）

[问] 走召弓虽：

对@子木聊房说：宁波房价怎么看？3月上漲幅度很大

[答] 子木聊房：

快到天花板了（如果有其他问题，欢迎关注微信公众号“子木聊房”留言咨询）

[问] liseek:

对@子木聊房说：请问老师，重庆刚需房今年可以上车吗

[答] 子木聊房：

可以（如果有其他问题，欢迎关注微信公众号“子木聊房”留言咨询）

[问] 何处染尘埃：

对@子木聊房说：我是江西的一个小县城，去年县城搞拆迁，棚改货币化，我家老房子得了一笔拆迁款，但在县城我已经有两套住房，我不想买了。但我身边很多人都跑去南昌买房。现在南昌的房子可以投资吗？

[答] 子木聊房：

可以 往南昌买 最好把县城的卖掉（如果有其他问题，欢迎关注微信公众号“子木聊房”留言咨询）

[问] 如晏zZz:

对@子木聊房说：先生您好，请教：坐标北京，30岁，外地人，首付预算只有130万左右，还款能力一般，做为刚需，什么时候上车合适？有劳您！

[答] 子木聊房：

现在上车就可以（如果有其他问题，欢迎关注微信公众号“子木聊房”留言咨询）

[问] 愚人李：

对@子木聊房说：老师你好，普通工薪家庭。杭州的房价一直在涨，现在买的话感觉压力很大，但不买的话怕后面还要涨。有什么好的建议吗？

[答] 子木聊房：

有钱就买 下不去了（如果有其他问题，欢迎关注微信公众号“子木聊房”留言咨询）

[问] 丿雪、糕：

对@子木聊房说：广州的房子求问什么时候适合出手？刚需自住。是买个近一点的二房还是一次到位买一个远一点的三房呀 求教！

[答] 子木聊房：

一次到位（如果有其他问题，欢迎关注微信公众号“子木聊房”留言咨询）

[问] 夏夜1：

对@子木聊房说：老师谈下杭州楼市，谢谢

[答] 子木聊房：

稳盘上涨

[问] 杨邓：

对@子木聊房说：老师，麻烦请分析保定未来房价趋势！谢谢

[答] 子木聊房：

风雨飘摇 等到雄安起步带动京津冀 投资长持

[问] 真空中的球形马：

对@子木聊房 说：关于上海楼市，对于长居外地有房有贷，无回沪居住需求，上海户籍但上海无房者的房产投资建议如何？总价可控的情况下外环小户型新盘和内环老破小如何选择？

[答] 子木聊房：

如不自住 选外环小户型 有户籍尽量买

[问] airtecpower：

对@子木聊房 说：上海的房子还适合买入吗？我是自住需求

[答] 子木聊房：

合适

[问] Olivia2004：

对@子木聊房 说：老师能否分析一下海南地产是否值得出手，谢谢！

[答] 子木聊房：

值得

[问] 啊肥豪啊：

对@子木聊房 说：老师你好，请问你对于处于粤港澳大湾区的肇庆，惠州，江门这些类三线城市的楼价的看法，是否具有投资价值？

[答] 子木聊房：

看位置 大湾区起来利好

[问] 借钱人：

对@子木聊房 说：刚需，在利率上浮的情况下现在有必要上车？

[答] 子木聊房：

有

[问] HIWEVER：

对@子木聊房 说：在东莞买如何？

[答] 子木聊房：

买塘厦

[问] 安静的少年：

对@子木聊房 说：深圳的公寓房价格比住宅低3分之1左右，现在深圳住宅用地出让的寥寥无几，请问深圳公寓房投资前景如何？

[答] 子木聊房：

投资一般 主要看租金回报率

[问] 华风清扬归来：

原帖已被作者删除

[答] 子木聊房：

6套 10年

[问] 简行至远：

对@子木聊房 说：粤港澳大湾区的江门适合入手吗？

[答] 子木聊房：

不适合

[问] 谢会杰:

对@子木聊房说: 国家一拆迁, 房子就涨价。政府和市场扳手腕, 到底谁胜谁负?

[答] 子木聊房:

他俩是一伙的

[问] haiyan-flying:

对@子木聊房说: 怎么看待临深房产呀? 需要注意哪些方面

[答] 子木聊房:

需求外溢 未来看涨

[问] 政爱瑶:

对@子木聊房说: 天津的楼市趋势如何, 改善房是否适合出手

[答] 子木聊房:

适合

[问] 别有用心的人士:

对@子木聊房说: 还请谈谈宁波房价。个人感觉宁波房价经过一年半的涨幅空间不大, 没有大量的高素质人口流入很难有很好的表现。

[答] 子木聊房:

对的

[问] 小闲:

对@子木聊房说: 您好, 海南的房价现在购买需要注意什么吗?

[答] 子木聊房:

购房资质。位置

[问] 奶油人生:

对@子木聊房说: 武汉南京房子今年值得入手吗

[答] 子木聊房:

武汉可以 南京一般

[问] 榜子:

对@子木聊房说: 聊聊天津的房价趋势吧

[答] 子木聊房:

稳盘

[问] 小霖哥3702:

对@子木聊房说: 沈阳还会上涨么

[答] 子木聊房:

会 消灭1W

[问] 格物001:

对@子木聊房说: 苏州房价还会涨么?

[答] 子木聊房:

到顶了

[问] lusky呵呵:

对@子木聊房说: 说说南通这样, 靠近上海的城市, 房价未来三年的趋势吧, 好像上海附近, 就它最便宜了。适合入手吗?

[答] 子木聊房:

三年看涨 投资看下半年

[问] chentianrong:

对@子木聊房 说: 2018年的学区房怎么看?

[答] 子木聊房:

看哪里的学区房

[问] 小小小小鳄鱼:

对@子木聊房 说: 无锡算几线城市? 改善型需求现在适合下手吗?

[答] 子木聊房:

二线

[问] 紫川流风:

对@子木聊房 说: 最近银行上浮贷款利率(貌似很多已经上浮20%), 虽然现在利率还比较低, 但是未来加息再加上上浮, 感觉利息会很高, 这点怎么看? 难道要等的等到利率不上浮再买么

[答] 子木聊房:

越早越好

[问] 小红枣树:

对@子木聊房 说: 坐标上海, 属于改善型需求, 由于需要付7成首付感觉力不从心, 但郊环区域的惠南还可以买得起, 缺点是交通不便, 请问是否值得今年买? 如果要买, 我这个选择是否正确?

[答] 子木聊房:

值得买, 可以

[问] Thaur:

对@子木聊房说: 四五线的房子有必要投资吗?

[答] 子木聊房:

完全没有必要

[问] 青月轩:

对@子木聊房说: 你好, 最近厦门房价企稳, 学区和位置均不好的小区跌幅比较大, 只能买得起这种小区, 现在是否还需要再等等? 首套首贷

[答] 子木聊房:

等等

[问] 我心飞扬在大地:

对@子木聊房说: 郑州的房价还有上升空间目前, 想在郑州买套房子给孩子留着兼做投资之用, 现在是入手的时机吗

[答] 子木聊房:

郑州的房子现在入手没问题

[问] 划着破船的人:

对@子木聊房说: 你好, 突然发现绍兴老城区老破小学区房翻倍了, 新房子已经涨60%左右, 是否可以在入手?

[答] 子木聊房:

刚需得买, 投资在等等

[问] 不沙不甜不要钱:

对@子木聊房说: 成都目前新房和二手房之间存在剪刀差, 是否具有投资价值? 投资标的是否还是尽量选择单价较高的成熟区域?

[答] 子木聊房：

尽量抢抢新房

[问] 每丰：

对@子木聊房说：您好，我最近打算在苏州买个二手房（刚需），看房2个月，感觉买房的人和卖房的人都很多，性价比高的房子渐渐被买光了，前两天利率又上浮到20%，我不知道这是不是因为所谓金三银四人多的原因，五月以后会不会稳定下来？还是说在当前调控政策下反而越调人心越急躁，我有心持续观察在今年内等一个起码差不多合适的房源，不知道能不能等，求一点点意见？

[答] 子木聊房：

五月份会比之前好一些

[问] 因特瑞斯汀_小明：

对@子木聊房说：当前在杭州投资性购房是否还有保值能力？上升空间如何？

[答] 子木聊房：

杭州可以买，有保值、升值潜力

[问] 江心沙1号：

对@子木聊房说：请问上海未来三年房价趋势如何？

[答] 子木聊房：

限购一松，稳步上涨

[问] 谁主沉浮i：

对@子木聊房说：西安都已经摇号购房，未来如何是好？

[答] 子木聊房：

看涨

[问] 飞奔的忍者:

对@子木聊房 说: 谈谈北京通州

[答] 子木聊房:

通州买没问题

[问] 苗人赵:

对@子木聊房 说: 成德同城的规划出来了, 请问德阳的房价是否还会继续向成都靠拢?

[答] 子木聊房:

还差点, 能在成都买, 尽量在成都买

[问] 存石0123xyz:

对@子木聊房 说: 西安作为区域中心, 目前均价一万二三, 近两年新措施不断, 特别抢人积极, 品牌开发商也争相入住。你看好西安那些买房置业的竞争力?

[答] 子木聊房:

看好, 特别是高新、曲江

[问] 心怀天下周:

对@子木聊房 说: 你好, 山西的太原 和临汾还适合投资买房吗?

[答] 子木聊房:

投资很一般

[问] 奶油人生:

对@子木聊房 说: 武汉买房投资, 需要买车位吗? 毛坯, 自己不住, 想装修租出去, 过几年看情况再卖, 会不会不划算?

[答] 子木聊房：

可以买车位，划算

[问] 有问就想：

对@子木聊房 说：宁波去年涨了好多，现在还能购买

[答] 子木聊房：

可以买

[问] 白马便宜组合：

对@子木聊房 说：武汉的房子还能投资吗？

[答] 子木聊房：

可以

[问] 丿雪、糕：

对@子木聊房 说：求问你看好广州哪个区域的发展？黄埔老区，黄埔新区，还是海珠区？另外你觉得18年广州房价还会有大幅涨幅吗？

[答] 子木聊房：

黄埔新区

[问] Paladin-L：

原帖已被作者删除

[答] 子木聊房：

降纬打击，可以

[问] 宁静致远来来来：

对@子木聊房 说：有没有直播

[答] 子木聊房：

有

[问] 物不足智不明：

对@子木聊房 说：请教青岛未来房价趋势如何，个人计划买一套，非刚需，18和19那年更适合入手。哪个位置更好。谢谢？

[答] 子木聊房：

18年末

[问] 白马便宜组合：

对@子木聊房 说：武汉的房子还能投资吗？

[答] 子木聊房：

可以

[问] 宁静致远来来来：

对@子木聊房 说：厦门房子投资咋样

[答] 子木聊房：

厦门高位，不建议投资

[问] 玉瓜的自由：

对@子木聊房 说：你好，青岛房价这几个月一直涨，你认为还会涨吗，现在买合适吗

[答] 子木聊房：

投资不合适

[问] 村长小二:

对@子木聊房 说: 成都锦江区门面房可以买吗

[答] 子木聊房:

一般, 投资回报低

[问] 王照凯:

@子木聊房[¥1.00] 聊城的房子七千至一万, 位置差点七千, 还可以吗吗?

[答] 子木聊房:

可以

[问] 暮光之岑:

@子木聊房[¥1.00] 我是江西景德镇的, 现在新房没装修需要8000多, 碧桂园要1万起, 两天抢完, 今年要棚户区1万户, 现在还需要抢吗?

[答] 子木聊房:

投资就算了, 刚需还是需要的

[问] 会爬杆的老大爷:

@子木聊房[¥6.66] 你好, 子木, 请问对山东潍坊的行情了解吗? 改善型住房现在下手合适吗? 对山东以后的投资房产有什么看法?

[答] 子木聊房:

改善可以买

[问] 山山90:

@子木聊房[¥6.60] 老师好, 请教下山西大同现在还可以买吗? 新城区万达商场附近, 2-3年开通高铁。首要考虑投资, 次需求考虑给父母住。我90年在北京上班, 目前已够北京购房资质, 无奈目前买不起, 但不想资金闲置。感谢您的耐心解答。

[答] 子木聊房：

大同投资一般

[问] 超级小小贝：

@子木聊房[¥1.00] 南宁的房子值得投资吗？

[答] 子木聊房：

一般

[问] 路贱不平：

对@子木聊房说：天津现在适合换房吗？另外目标二手小区地下车库出售车位27万一个，70年产权，买不买？目前路边停车大概200包月的样子。

[答] 子木聊房：

天津现在适合换房

[问] 珞珈山下桂花香：

对@子木聊房说：佛山房子咋样

[答] 子木聊房：

佛山的房子一般

[问] 今昔何夕：

@子木聊房[¥1.00] @今昔何夕：天津房价降了，请问先生还能涨吗？想在北京买房明年买还是今年买呢？

[答] 子木聊房：

今年年底买

[问] 霜露所均：

原帖已被作者删除

[答] 子木聊房：

买不了

(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