

羊迪历险记：楼市万事屋

那个从一线退居二线的房产人，想告诉你的一切



“根据《知行小酒馆》E91期真实访谈改编。不虚构数据，不编造人物。”

认识一下我们的主人公：羊迪。



“我不是一开始攒了20万就想FIRE，那个时候在工作的时候，我是一个理想主义者。”

背景：2015年动物医学本科毕业，误入房地产（原旭辉地产管培生）。做过销售、发传单的“小蜜蜂”、营销总监助理。

奇举：第一年存下20万便决定辞职“躺平”，曾两次达到FIRE（财务自由，提前退休）状态。

现状：现居二线城市南宁，自由职业者/房产咨询师。



2015-2016年，一线城市楼市陷入疯狂。房价一天一个价。

2016年7月

2016年2月

佣金暴涨：销售佣金从千分之三跳点至1%。羊迪曾在2016年2月，单月佣金收入达10万元。

杠杆神话：房企借贷成本高达20%+。市场上8%以上保本理财的底层资产，多是房地产短期借贷。

“看到朋友因为没买到房跪在地上抱头痛哭，我不认为这个市场是正常的。我不想成为我厌恶的人。”

第一战：知行合一的沈阳（2017年）。底层逻辑：“城市轮动”（一线涨完二线涨）。



北京五环外：	沈阳核心地段 (青年大街双地铁)：
6万-7万/平米	精装现房仅 1.2万/平米

结果：赚了。
(除燕郊、固安外，2017年
买核心二线基本都涨了)

“既然写买房书，一辈子不买房岂不是知行不合一？
帮朋友看房他不买，我看好逻辑就自己买了。”

二战：不熟悉的银川（2020年）。

收入高时，看到银川房价极低（总价仅30万），
因为喜欢这个城市便全款买入。

“房产大宏观我了解，但银川这个城市我不了解。投资的大忌就是：投资自己不熟悉领域。”

结果：没赔也没赚，
但逻辑错了。

第三战：被动却幸福的南宁（现居）。

妻子是南宁人，出于纯“自住”需求，以约1.4万/平米买入南宁一线江景房。

账面亏损：约30万元（亏掉了一个银川房子的首付）。



“虽然赔了钱，但我们很开心。每天醒来看到美丽的江景，这是从自住角度出发最好的事情。”

为什么二线城市房价曾暴涨？又为何陷入如今的“寒冬”？

起因（2017-2019）：
货币化棚改（拆迁补偿资金）+
大型房企（碧桂园、恒大等）
下沉。不管原房价多低，新
房直奔一万多。

转折：购买力透支。
刚需和改善需求消化完
毕，经济下行。

寒冬现状：并非断崖
下跌，而是“冰封”。

“房产人看寒冬不是看房价，
而是看成交量和土拍溢价。
不论降多少都没人买，这才叫
真正的寒冬。”



二线市场的“魔幻地带”：游走在边缘的产物。

一次性学位公寓：

（如天津）1万/平米的公寓竟能绑定学区，甚至能“读完再卖一次学位”。



极限层高住宅：

4.5米甚至5米层高算“一层”，买一层送两层。



绿本小产权房：

城中村集体土地，无大房本但有绿本，拆迁甚至能获赔200万（如杭州）。



WARNING TAG
这些“灰色操作”是特定阶段产物。未来政策一旦收紧，风险极高！能不买就不买。

在二线城市，闭眼“打新”和买“新区”可能踩坑。

NEW DISTRICT 新区 PLAN

期房危机：开发商拿地成本高、回款压力大。买民企期房面临烂尾或质量差质量风险。（建议：优选现房/准现房，或国企央企）

一二手价格倒挂：（如厦门）别盲目抢打新。新房价格被政府锁死，未来二手大概率会跌下来陪跑。

鬼城预警：政府没钱，地铁停修（如柳州轻轨），学校不搬。新区抽不走主城区人口，就会沦为鬼城（如郑东新区）。

年轻人买房去哪儿？建立梯度性的选择逻辑。



第一梯队：留在一线。

（条件：能拿户口。

策略：哪怕买不起好商品房，买共有产权房/公租房也行。）



第二梯队：周边“卫星城”。

（条件：工作在京深离不开，需解决孩子上学。

策略：如北京退守天津，解决实际痛点。）



第三梯队：强二线/省会。

（条件：一线确实留不下。

策略：买自己省份的省会或区域中心大城市。）



第四梯队：老家。

（条件：退守家乡，必须买核心地段。）



“既无心，我便休。
若一线城市无法认可你，
何必惹惹患烦忧？
初代移民总是最艰难的，
留不下就留不下。”

为什么在中国，绝大多数人无法“一辈子租房”？

教育稀缺：租售难以同权。
优质资源永远先满足“有房有户口”的家庭。租客想上牛校几乎是天方夜谭。

社会共识：房产深度绑定落户、医保社保，以及婚恋市场（成家立业的安定感）。

“安定感不能用未来的预期收益来衡量。真正有纯租房市场的城市，全中国不超过20个。”



下跌行情中被套牢？现在是处理手上劣质房产的好时机。

卖房小贴士：
刮大白、换灯泡、放
新家具。不是为了卖
更高，而是给买家“
造梦”，让它更容易
脱手。



抛售劣质资产：老、破、小，无好学区的房子，或小城市边缘房产。越跌越没人接盘。



置换优质资产：换入一二线核心地段、大平米、好学区的房子。

“不要只看浮亏，这是沉没成本。卖出100万，虽然亏了20万，但用这100万买入未来增值性更大的资产，既做空又做多，这才是聪明的置换。”

优质资产并非绝对，而是相对的。痛苦与幸福，都源于参照系。

对北京人而言：
劣质资产。
资金应抽离回一线。

对河池/宜州人而言：
优质资产。
资金在向上流动。



五常大米启示：
为什么黑龙江五常市房价曾连涨三年？
疫情期间大米热销，当地农民赚钱了便
去买房。房价，是城市财富与发展的副
产品。



“买房，就是买入这个城市的股票。我衷心祝福我的邻居越来越有钱，所在的城市越来越繁荣。”

房产万事屋给年轻人的避坑指南：

1. 不要过早自我设限：别在20岁时为主观臆断的未来，把30岁、40岁的路堵死。买房关乎未来的伴侣和孩子，请保留可能性。
2. 善用优质杠杆：房贷是极其优质的低息长期贷款（如南宁首套商贷仅3.8%）。在有能力且需刚需时，不要因为“不想欠钱”就拒绝合理杠杆。
3. 首重“不贬值能力”：动辄百万的大类资产，先看未来是否有人愿意同价接盘，而非奢求暴涨。没有卖不出去的房，只有卖不出的价。

最终的真理：房住不炒。

如果从纯投资角度看，专业人士也会看走眼，也会赔钱。但如果从家庭自住和幸福的角度出发，就永远不会赔。家人欢笑与子女教育的确定性，无法用金钱衡量。

“我们的钱是服务我们的人生的，而不是我们的人生要为钱去打工。做你看得清的决定，过你想要的生活。”