

《知行小酒馆》房产万事屋 3.5 核心精要

时代变局下，普通人的
房产抉择与生存指南。
一切答案，从一场宏观
与微观的碰撞开始……

房子：买还是不买，卖还是不卖？



我是Yubai，
欢迎来到知行小酒馆！

我是David，
着眼宏观趋势。

我是Lao Qian，
关注微观实践。

2023年9月，房地产市场迎来令人目不暇接的政策调整。两位视角截然不同的播客主理人走向了麦克风……



宏观派：大卫翁

自上而下的政策推演。思考逻辑：时代发生了什么？国家到底在救什么？



微观派：老钱

自下而上的交易链条剖析。思考逻辑：普通人置身事内，三张表受损，该如何应对？

短短不到一年，所有人的预期
已发生翻天覆地的变化。



往昔的狂热 (2016-19)

涨价去库存。大家的心态是："能上多高杠杆就上多高"。



当下的冷静 (2022-23) 提前还贷潮爆发。居民杠杆率已达62%，
城市化率超60%。"现金流量表受损"引发了真实的"精神缩表"。



面对密集的政策，我们必须厘清一个灵魂拷问：国家到底在救房地产，还是救房价？

房地产
(产业链)



25%
GDP



房价
(资产价格)

结论共识：必须救房地产。作为一个算上上下游占 GDP 超 25% 的经济命脉，它更是与中国金融（它更是与中国金融（银行贷款与抵押物）深度绑定的核心。房地产不能倒，但房价未必需要涨。

这是一场'精密手术'，必须将救房地产与救房价剥离。为什么不能再重走涨价老路？



“认房不认贷”本质是鼓励卖一买一的置换。

宏观逻辑很完美，但微观世界里，房子是“吉芬商品”——越涨越买，不涨不买。



卖刚需房
(90后/60后接盘)

买改善房
(置换升级)

置换链条卡壳原理：如果没有涨价预期，刚需人群拒绝接盘小房子 → 小齿轮无法转动 → 改善型大房子的置换链条彻底卡死。不涨价，怎么去库存？

2016年 史诗级牛市

- 政策核心：认贷不认房（还清贷款算首套，鼓励买多套）
- 驱动力：棚改货币化（政策性银行直接注入海量流动性）
- 结果：量在价先，涨价去库存

2023年 宽松周期

- 政策核心：认房不认贷（名下无房算首套，鼓励置换）
- 宏观背景：居民杠杆率见顶，现金流受损
- 现状：挂牌量一夜激增，但成交量边际递减

结论：历史不会简单重复。过去的牛市逻辑已无法硬套今日的现实。

预测未来是不可能的，但我们可以
基于逻辑给出三种概率推演。

场景 1：最乐观（10%-20%）
完美软着陆。房地产与房价成功剥离，
产业平稳化解风险，房价保持平稳。

场景 2：基准场景（60%）
硬着陆与新常态。难以软着陆，
部分彻底出清，经济面临阵痛。
但房价不会再出现大涨。

场景 3：最悲观（20%）
重走老路。被迫再次“涨价去库存”，以牺牲
国家长远经济竞争力为代价换取短期繁荣。

为什么年轻人开始犹豫不决？
因为他们陷入了“浆糊式思考”。



长变量（宏观）：
人口结构变化与宏观经济放
缓让人恐惧成为“接盘侠”。

短变量（微观）：
局部的价格波动、父母的资金
催促与真实的结婚居住刚需。

洞察： 将长期宏观变量与短期个体微观需求混杂在一起，导致决策极度困难。

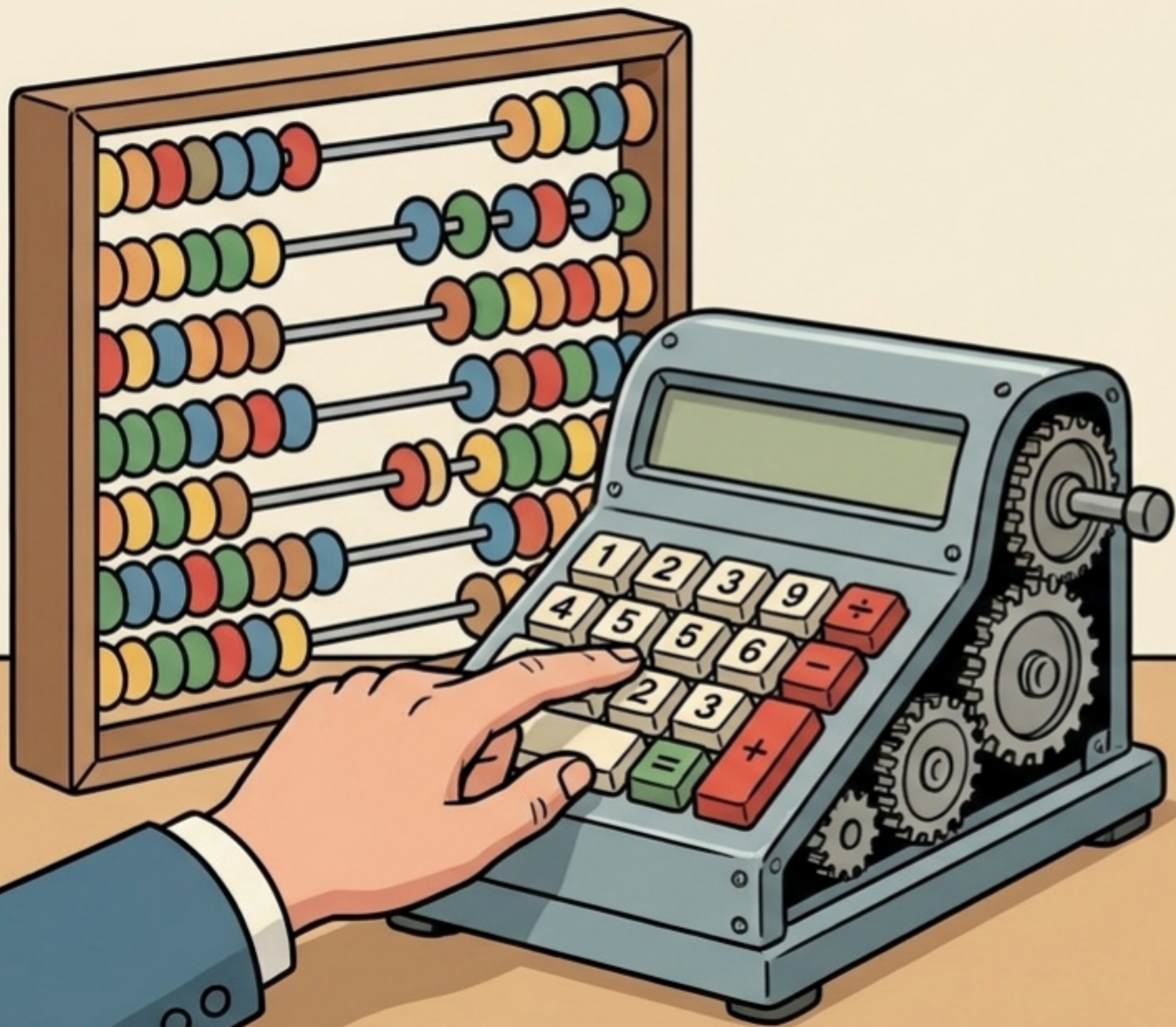


老钱的设想：如果刚需房不涨，变成纯粹的“租售比资产”，年轻人是否会像德国或日本那样倾向于长期租房？



大卫翁的反驳：在东亚体制与文化语境下，租房缺乏制度性稳定感（随时面临被赶走或涨租）。无论房价涨跌，“拥有一套自己的房子”依然是主流居住形态。

买房生存指南：在80%的基准与乐观场景下该怎么买？



- 心态建设：不要急！市场已转为买方市场，你有游刃有余的挑选与议价时间。

APPROVED

- 核心纪律（降杠杆）：彻底抛弃银行规定的 55% 贷款红线。月还款额务必压降至税前收入的 30% 以下，留足安全边际应对未来的现金流风险。
- 策略转变：放弃‘倾尽所有、一步到位’的执念。回归阶梯式上车：先买小，过几年再置换，接受房子剥离金融属性回归居住价值。

对于想要出售房产的人，沉默的大多数已在行动，挂牌量激增揭示了真实的避险情绪。

基准/乐观场景下：

尽快出手！趁着当前政策宽松期，将房产占家庭总资产 70%-80% 的极度畸形比例降下来，优化个人资产负债表。

悲观场景下（仅占20%概率）：

除非你坚信国家会重走“涨价去库存”的老路，否则不应继续死扛等待暴涨。

高杠杆
单一资产

售出
(SOLD)

一线城市的限购博弈：一场悬而未决的世纪赌局

放开会引发全域虹吸。但强二线正在崛起，年轻人不再盲目执着于一线；若真放开，必伴随严厉的房产税对冲！

我赌不会全面放开！

压抑多年的置换需求庞大，二线富豪们的真实购买力随时准备进场接盘，为保成交量最终必须放开！我赌会！

一线城市全面放开限购？

共识建议：一线刚需上车门槛确已降低，但弥补改善型置换的巨大价差，需极度谨慎加杠杆。

离开超级都市，房子的逻辑必须彻底重构。



二线城市战略：
正在经历“改善盘大扩供给”。
建议量力而行，尽量一步到位。
坚决避开“高容积、高楼层、高密度”的三高楼盘，追求具有稀缺属性的洋房。



三线及以下城市战略：

- 完全剥离金融预期，看空其投资属性。
- 极致追求使用价值：专挑风景极佳、出片率高、符合美好生活体验的房源。
- 重物业：优质的独立物业是保值与居住体验的唯一护城河。

无论政策如何千变万化，看懂宏观的底牌，算清微观的账本，方能心中有数。

宏观因果 + **微观推演** = **时代变局下的生存解法**
(救产业，不救价格) (置换博弈，降杠杆)

宏观政策

微观账本

放弃“必须暴涨”的幻想，做好财务安全垫。
房子，终将回归其“居住”的本质属性。
如果这套框架对你有启发，去优化你的三张表吧！