

知行小酒馆 E107
案件记录册

房产万事屋

认房不认贷

超一线城市不在乎任何人
但你得超在乎自己能承担多少代价
——2023北京楼市生存调查笔记



出品：有知有幸 | 2023.09.25

我不相信什么均值回归，
现在买房必须计算好未来
5到8年的现金流代价。



老钱 | 自下而上的实战派

花500万买个烂房子？
还要被中介PUA预算？
这盘接得太不甘心了！



雨白 | 满五年社保的看房人

凭什么要求95后天真浪漫？
如果买房压力太大，
租房舒舒服服也不错。



小羊 | 95后大厂青年

背景调查：同是政策刺激，为何今天不一样？

2016：认贷不认房



- ✓ 鼓励买多套
- ✓ 棚改释放巨大购买力
- ✓ 居民杠杆低
- ✓ 互联网/双创爆发



结果：房价翻倍（4万涨到8万）

2023：认房不认贷



- ✓ 仅鼓励置换（卖一买一）
- ✓ 宏观疲惫与降薪预期
- ✓ 居民资产负债表收缩



结果：必须有人先接盘老破小，置换才能启动

结论：2016年鼓励做大蛋糕（加杠杆），2023年本质是存量博弈（置换链条）。

第一案发现场：95后刚需的首付算术题

门槛：25岁研究生毕业 + 5年社保
= 30岁（93-96年出生人群具备资格）

算术题：180万 ÷ 5年
= 每年需净攒下 36万

目标：北京最低
上车门槛

首付
180万

过去五年经历了熊市
熊市和疫情巨变。
普通年轻人凭什么一
年能攒下36万？

结论：95后绝非接盘主
力，主力仍是掏空父母二
线城市资产的85/90后。



产品力怪圈：花最贵的钱，买最烂的房

550万
上车票

2

溢价来源：仅仅是一张上车门票或学票

1

毫无情绪价值的居住体验

你花了500万，每加100万产品力才有巨大改善。因为这500万买的根本不是房子，是个破烂。

[外地 IP]：550万在我们这能买大别墅了！

[北京 IP]：天哪，这太便宜划算了！

雨白

心理战：永远不要让中介定义你的预算！

姐，咱预算500万？
看看这套800万的吧！

公积金还能贷，
政策出来了马上要涨！

房东不成心卖？
没关系，姐，
价格可谈！

老钱的 防御法则

老钱的防御法则

- 规则一：算清总价(含中介费)，底线绝对不可退让。
- 规则二：若中介推超预算房源，直接拉黑，切勿让其增加决策焦虑。

宏观死循环：二手房“堰塞湖”是如何形成的？



房子无人看，必须打骨折卖
-> **无现金换房**

优质房源遭疯抢，价格坚挺
-> **置换链条断裂**

收入预期下降，首付凑不齐
-> **无法接盘**

买方不入局，卖方出不去。只有底层接盘，整套置换齿轮才能运转。

时代心理学：从“全员加杠杆”到“全员去杠杆”

曾经的狂热（2019-2021）——恨邻居不恨马云



当身边亲友买房发财，你陷入财富排位赛的恐慌，做的决策与投资无关，只是为了赶超。

疲惫的2023 —— 向未来的自己要分红



房贷本质是向未来的自己借钱。还贷要求你未来5-8年的收入必须有稳定增长的净利润。当收入预期下滑，加杠杆意愿必然收缩。

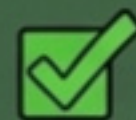
侦探实操法则一：重新定义“上车姿势”



✗ 三分房子，七分杠杆！

✗ 踮起脚尖买最贵的！

✗ 买有硬伤的“笋盘”，
赌均值回归！



控杠杆，蹲一蹲：不再支持高杠杆，留足现金流余地（哪怕八成首付也挺好）。



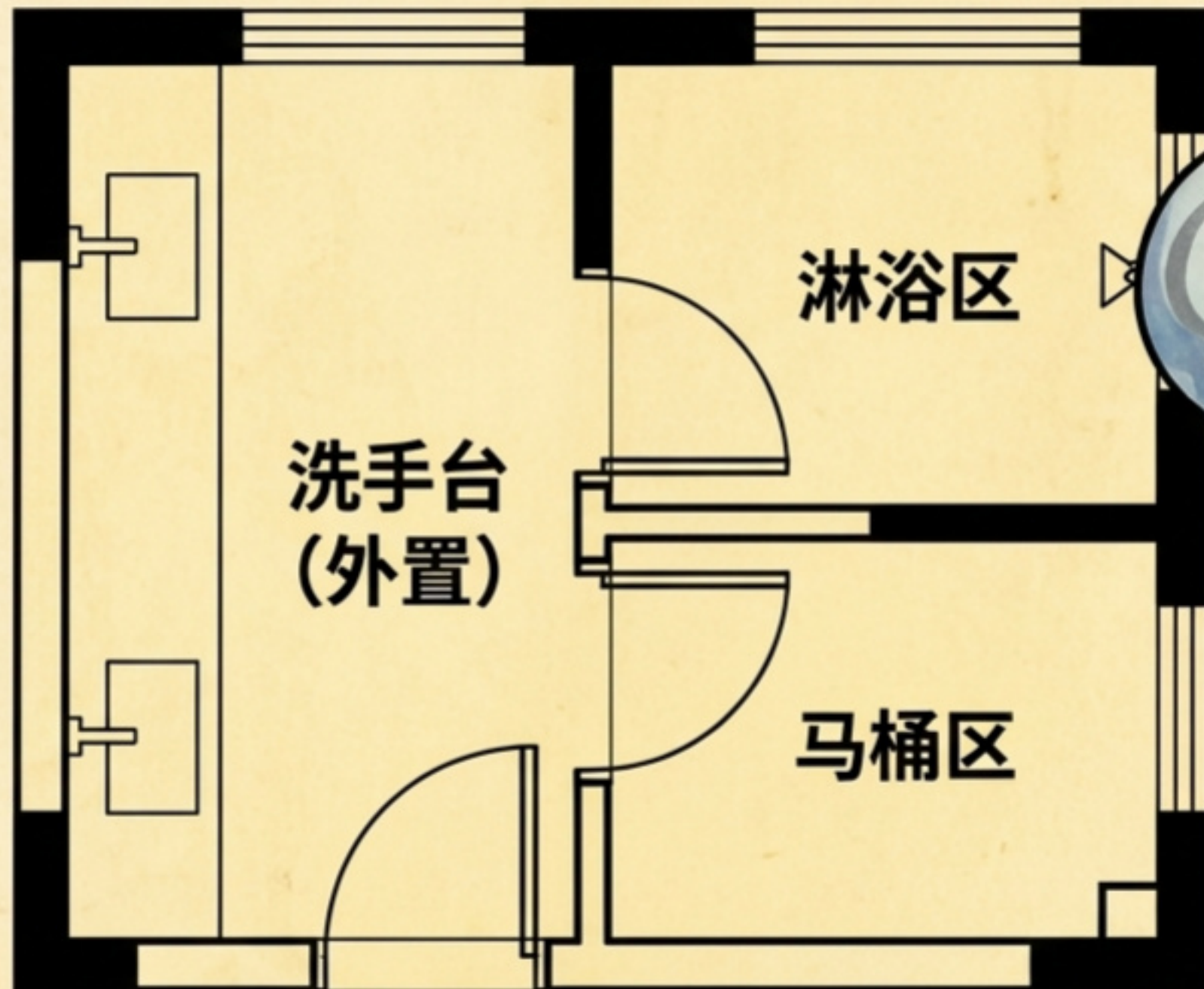
K型分化，优中选优：差房子不存在均值回归，只会越来越差，越没有流动性。



侦探实操法则 二：拯救刚需房的神奇“三分离”

改造逻辑

- 什么是三分离？
洗手、洗澡、如厕三者完全物理隔断。
- 为什么必须做？
刚需房多为双职工家庭，早晚高峰极度紧张，互不干扰能极大减少家庭摩擦。



主卫是中年男人的温柔乡。
在马桶上抽烟、玩手机……
这是极度放松的刚需时间。
三分离能极大提高双职工
生活幸福感。

老钱



侦探实操法则 三：居住审美与情绪溢价

不要买：纯上车票



平平无奇、高度同质化、连看房欲望都没有。
在普涨预期淡化后，失去流动性护城河。

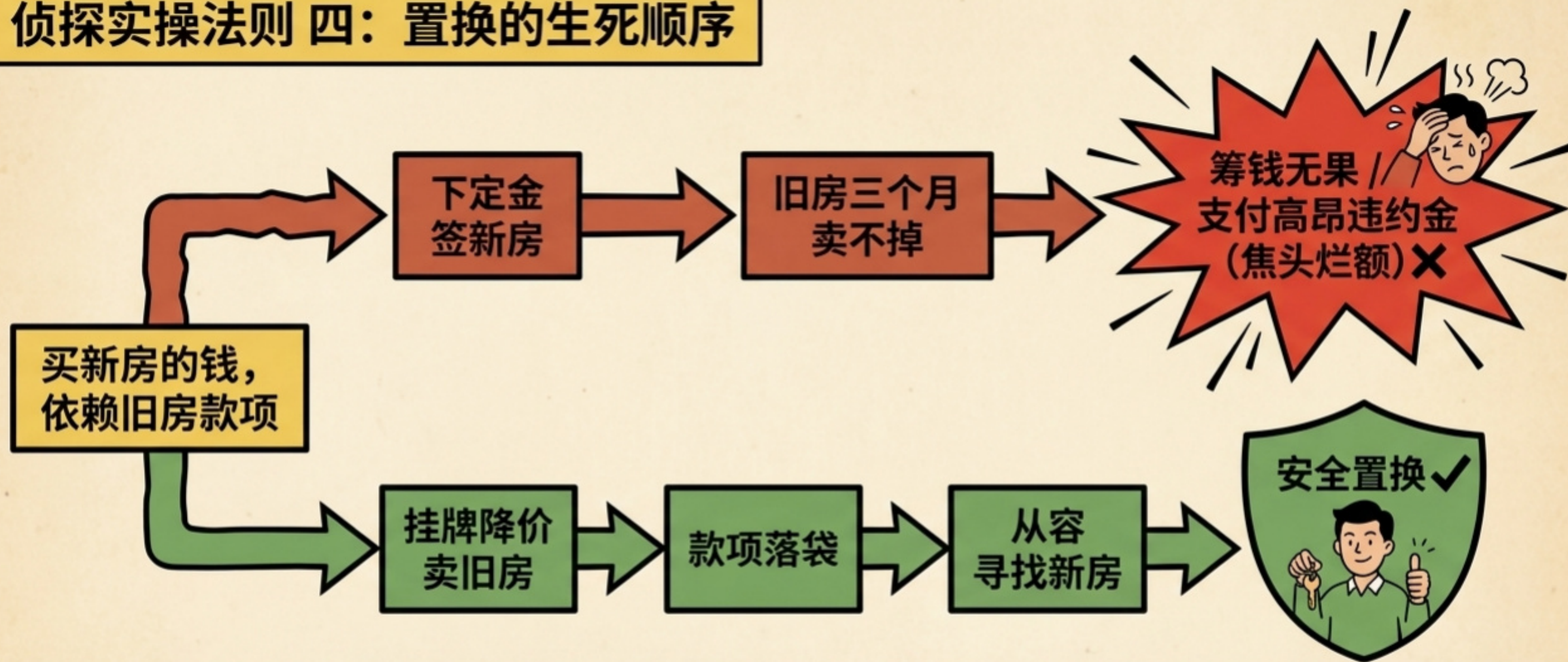
必须买：高情绪价值



带有核心亮点：顶层带露台、一层带小院、
或极致家具化改造。
核心测试：这套房子改造后能不能发小红书？

底层逻辑：房住不炒时代，房子必然越来越回归居住属性。能提供极高生活美学和情绪价值的房子，未来才好脱手。

侦探实操法则 四：置换的生死顺序



核心逻辑

买房对家庭已是遭遇战。目前楼市是“同涨同跌”周期，你始终锚定一套房，无需过度择时怕踏空。千万别把自己逼上绝路，先卖后买才能保全现金流。

侦探实操法则 五：像抛弃渣男一样抛弃劣质房产



行动纲领 房子只是资产代码。把你手里不符合主流审美、自己都不想住的烂牌（劣质老破小），趁现在的窗口期，哪怕降价亏一点，也果断出掉，没有任何留恋。

结案预测：政策落地后，接下来看什么指标？

1.看北京

过去几年涨幅最差、杠杆率最低，本轮北京的表现将定义一线楼市的涨幅天花板。

2.看老破小

若涨幅依然很差，其“炒作共识”将彻底瓦解，彻底沦为纯收租资产。

3.看抛压消化

海量二手房抛压涌现，究竟是谁在接手？买卖双方的心理博弈如何演变？

4.看限购底线

若一线全面放开限购？将直接虹吸二三线城市的购买力（目前仍是不敢想象的王炸）。

终局探讨：社会不欠任何人，但你有权选择生活

PATH A



路径 A：婚姻与资产表整合

通过婚姻整合两个家庭资源配置优质房产，建立健康的家庭资产负债表与正向现金流。

PATH B



路径 B：租房与无拘无束的余裕

拒绝勉强上车，不背负沉重债务。接受大城市的冷酷，用租房获取情绪价值，保留提升自我的资金余裕。



知行小酒馆

“祝大家要么拥有房产的快乐，要么拥有无拘无束的幸福。投资，是为了更好的生活。”