

京房会拥有十年以上楼市实操经验,  
已为超过11000个购房家庭提供投资  
购房建议,

是北京极少能从  
宏观市场切入微观市场每一个交  
易环节的实战专家;

累计实地勘查社区超10000个, 1500余次买卖经验;帮助在帝都打拼的人买一套优  
质好房,搭上这座城市经济增长的红利,得到确定的回报!

---

北京跑赢大盘的房子不超过20%  
我们的选筹跑在大盘前面  
关注公众号 | 京房会  
进入知识星球可进行提问

---

### Q:提问:

京总,您好!本人30+,年入40+,父母名下一套牡丹园西里朝向较好二居,本人名下远洋山水一套两居(本人首套首贷)。现随父母居住远洋,西城工作。考虑自己独立居住、牡丹园房产较老等诉求和因素,想出售牡丹园房产(查询目前市价600—650)+现金和贷款筹集100-150,总预算700-800方式换房。因不打算要孩子,不太关注学区。将来父母仍居远洋。

方案1:换为双井首城 a派公寓 苹果社区等盘一居或朝青天鹅湾 润枫等区域loft等房型。主要考虑:朝阳区域配套发达,能满足自住或出租需要,流通性较好,离西城通勤成本可接受,将来如再置换有较大空间。缺点是均价高预算有限只能买一居。方案2:换至青塔区域万科紫苑等盘两居或小三居。

主要考虑:兼顾独立居住,同时在不置换远洋房子前提下,考虑离父母进一些方便照料。考虑父母身体较健康、朝阳居住的便利性、可租性、保值性,个人目前倾向牺牲掉面积换至朝阳。问题:1.出售牡丹园老房思路是否正确?2.选房区域、楼盘以及户型选择定位是否合适,或有其他区域及楼盘户型可供参考?感谢

**A:回答:**

您好,感谢信任!1、关于老旧小区的未来,我在星球精华栏文章81#北京房产投资核心逻辑和原理,有过详细分析,建议阅读全文,首先北京的房价上涨逻辑是点状分布逻辑而非环线逻辑,而老房子是环线逻辑,二环优于三环,三环优于四环,但增值性的逻辑是资源集中辐射到的优质商圈优质楼盘;如国贸一带的优质商圈、亦庄一带的优质商圈、望京;这些区域的资源比较集中,市场上的购买力也比较充足,对于房价的推动作用更大,其次靠近市中心的老旧小区只能跟随大盘普涨,保值性还可,我对于此类住宅的建议是见好就收,如果有条件投资更好的盘当然去换更优质的商圈更优质的盘,可上升的空间和未来的天花板都高于老旧小区;

2、关于选筹上,万科紫苑这个盘在丰台属于明星楼盘,居住体验和社区的管理都优于同区域大部分楼盘;保值性很强,升值性中等吧,17年之后这个盘处于横盘状态,近一年的行情是处于上涨趋势,大概10个点;可通过星球精华栏16#北京各区2017-2022楼盘涨势收益分析(历史成交大数据)查询楼盘详细行情;论行政区朝阳的价值大于丰台,从纯投资角度朝阳的价格更低,配套也高于丰台,流通性和价格天花板也更有优势,其次不建议选loft,本身小户型面积有限,如果分割为两层实用性较低,800左右可以看看青年汇佳园的两居,这个盘80平的两居价格在750左右,全部下来800以内很轻松,华纺易城85平的两居也在800以内,这两个盘属于朝青的热盘,流通性以及保值增值性都很好;可参考星球精华栏文章87#朝阳跑赢大盘选筹导图;祝一切顺利.有问题可再向我提问!

---

**Q:提问:**

京总,您好。拜读您的文章受益很多。想请教您,我们一家三口住在中关村东南小区因为孩子上学。名下有一套望京东湖湾三居室房子空闲,想要卖掉置换到海淀,目前看上万柳的万城华府小户型和万泉新新,还有保利海德公园的四居室,我的问题是:1. 置换的房子3-5年后才会居住,而卖的房子总价差不多是买的房子总价一半,所以想请教您根据房价周期的走势,买的时机和卖的时机分别是什么时候对置换有利;2.万柳现在这边的房价已经很高了,将来万柳还有升值的空间吗;3.如果差不多的价格,海德公园175平四居,万城华府临街的小三居,以及万泉新新二期200平的四居这三个楼盘从居住感,性价比和增值上看哪个会更好4.中关村这边还有其他次新盘可以考虑吗?

**A:回答:**

您好,1、关于买卖的时机,从近五年的市场反馈看北京的房价,尤其是核心区的优质盘下跌的可能性比较小,大概率会往上走,至于走多高需要看宏观市场,房价全面下跌是因为前面涨的过快,受到政策针对,所以才会出现严重下跌的情况,回顾过去5年,北京的房价并没有出现过大幅度上涨现象,从17年涨完过后的市场一直很平稳,21年受疫情影响国家给予中小企业贷款支持,北京明面上也没有将资金流入楼市,深圳太高调所以被调控,北京的淡季是置换的好时候,这个期间可挑选的房源更多,溢价权也掌握在自己手中;可查阅星球精华栏文章#如何通过市场凉热定律判断购房最佳周期

2、我在知识星球精华栏文章#海淀跑赢大盘选筹导图中对海淀所有龙头位置做过详细分析,建议认真阅读,万柳吃整个海淀的产业+学区;很多人认为万柳学区溢价高,指的仅是个别没有居住属性的小区,如蜂鸟家园;除了学区优势,万柳的地理位置在整个北京也属于稀缺,紧靠颐和园、昆玉河,处于海淀核心,大部分小区属于品质社区,人文素质处于社会上层,抛去学区价值还有稀缺性配套,所以一直是北京的领涨区域;北京楼市的尽头是万柳,万柳可以称为北京房价风向标的区域,这个板块适合长期持有,万柳的楼盘涨幅和其他区不同;购买力在整个北京可以排名前三,长期以来一直是品质盘领涨,中端住宅跟涨,可以说万柳的价格天花板应该算是北京比较高的了,

关于楼盘选择上,万柳这两个盘保值性都可,可通过星球精华栏16#北京各区2017-2022楼盘涨势收益分析(历史成交大数据)查询楼盘行情;万城华府的楼盘品质要领先万泉,缺点是小户型分摊较大,其次临街,华府主要以大户型为主,小户型只有龙园的两栋楼,居住体验上不如新新,如果能淘到新新二期中间位置或者三期靠西边单元很好,三期整体靠东边单元会被12号楼遮挡采光,二期靠东单元临街会有噪音,这个临的是万柳东路有公交车,噪音很大,华府小户型临街不过公交车,海德公园建议放弃,这个盘品质很高,但这个区域只有这么一个品质盘,区域的成长环境差点,天花板没有万柳高,后期上涨动力也比较一般,东湖湾本身就是望京的置换大盘,用这个盘换到万柳方向上没什么问题,如果换到其他海德这个位置等于好区域换到差区域

3、中关村为产住结合,但氛围并不好,整体规划产住混为一体,刚需盘还可,作为终改不建议做首要选择,祝一切顺利!

---

Q:提问:

京总好！认真阅读了星球置顶的精华文章，受益匪浅。现介绍一下我的情况，2010年之前在涿州先后投资3套两居，目前市值约180W，2017年在固安按揭了2套两层和1套一居，目前价格腰斩且每年还房贷约20W。房山户口，在良乡有4套房产，市值1700W，潘家园一套117平的两居，市值660W，目前已无房票，夫妻年收入25W。请京总指导！资产怎样增值和最佳优化方案！谢谢！

#### A:回答:

您好,感谢信任!您们的房产布局战略上有点问题,希望期间能有一个好的收益,现在调仓还不晚,虽然房地产的城镇化红利期接近尾声,但城市板块红利还没结束,这是大多数人不知道的概念;一个行业随便看看新闻就知道发生了什么,但真正了解到某一个细分领域需要做很多调研;我在星球精华栏文章11#北京七个行政区边缘的房价预警研判中已经对这些位置做过详细分析,建议全文阅读,

具体建议1、先把涿州3套固安3套出掉;良乡或者潘家园留一套住的即可,(如果留良乡留最好的小区,面积2-3居);其他全部出掉,这样你们就有1张房票,(如果良乡和潘家园均不住可全部出掉);良乡、涿州、固安本地没有核心产业支撑,未来上涨空间受限;这种房子继续持有增加了时间和成本,反而会损失成本和效率;潘家园虽然在三环核心位置附近,但商圈自身不争气,回迁房占比区域住宅90%;涨幅也一直被市场甩在后面;我在星球精华栏文章87#朝阳跑赢大盘选筹导图中已经对朝阳部分区域进行过详细分析

有了房票后加一定的杠杆买在优质区域优质楼盘即可;这样即便是你们自己住也会提高生活品质,主要是吃板块红利;您们的年收入略低,但资产数量比较优质,应该盘活现有资产,加上杠杆让资产升值是你们的主要任务;如果全部出掉2张房票可以2套三居,分开布局,如果留一套的情况下选一套三居;买在龙头板块即可;祝一切顺利!期间有问题可在向我提问;

---

#### Q:提问:

京总您好。刚刚加入您的知识星球，看了您的精华文章，见地深刻，触及灵魂，非常有启发。我在西城马连道有一套600多万的房子（有100万贷款，自住，孩子在上），在河北大厂英国宫有两套房子（目前这两套估计共有200多万，无贷款，

目前空置)。手里现金不到100万。

大厂英国宫的房子，最近价格降的低，也无法变现。担心北京房价上涨，货币贬值，近期准备在投资一套总价400万两居（利用手里100万，信用贷100万，这200万做首付。再贷款200万）。不知道我的想法可不可行？最适合投资哪里？大厂的房子，不打算在目前行情惨淡的时候变现，是否有持有的价值？目前我和爱人的住房补贴、公积金和预期购买的房子租金，差不多可还月供。但家里养孩子花销较大，担心生活品质受影响，现金流出问题，影响正常的月供。您对我的投资有什么建议？

**A:回答:**

您好,感谢信任!英国宫的房子建议考虑出掉,我在星球精华栏文章81#北京房产投资核心逻辑和原理中详细写过北京房价轮动的规律,如果这个地方的房子上涨,北京的房子必然先涨,燕郊大厂属于阶段性涨价的区域,而现在的楼市是传导性上涨,核心区的大涨时,经过一段时间会传到周边次级溢出区域,顺序是主城区涨完传到通州,通州涨完传到东边的环京,但目前的情况并不会发生普涨的现象,一是市场因素,二是通州的产业发展,短期不会发生行情溢出现象,如果有条件投资更好的位置,当然不考虑投资燕郊这种区域,这是出于“机会成本”的考虑;其次您还要考虑房产的金融属性,这种地方即便升值后,兑现也比较难,不好贷款,将来做贷款也会受到影响;好房子不仅能住,主要是金融属性强,投资房子主要是投资金融功能;

出掉英国宫加上手中的现金大概300左右,您可以暂不用信用贷;把马连道的贷款还掉,用马连道的房子套现400左右,这样您有600的本金,可直接全款(不够再加用信用贷)可参考星球精华栏文章07#巧用杠杆,贷款的利用,买入一套小户型投资盘,这样您名下2套房子,老房子有贷款,新房子无贷款,新房子上涨后依然可以套现布局,这样的方式很稳健,贷款可以采用先息后本,月供基本没压力,不影响生活品质,也能吃到板块红利;祝一切顺利!

**Q:提问:**

京总好，我是新北京人，现有房子在房山长阳，预计出售价在355，还有公积金贷款95，存款20万（明年10月份到期），转手后持有现金约280万，家庭收入在

37万左右。现在考虑孩子上学问题，同时看了您的文章，想彻底放弃房山，考虑换成海淀区的老破小，看的是动物园宿舍，皂君东里，西里附近的小区，房价总额约550万，因为是公房，商贷应该可以贷款200多万，自己还需要筹备50万左右的现金，想咨询京总

1) 动物园宿舍，皂君东里，西里附近的老房子（1970年—90年）是否值得买，因为资产有限，不仅要考虑孩子上学，还要考虑之后的资产增值问题。2) 新筹的50万想借用杠杆的手段实现，不想再管亲戚朋友借，咨询您下有什么好的方式。3) 因为这里面房山房价基本上没有上涨的苗头，如果实在换到海淀老破小比较困难，可能也就留在房山了，有两种想法，第一卖掉原房子，换个更大平米的（有实际居住需求）第二保留原房子，租个更大的，您更建议哪种？4) 另外，现在国家现在提出支持改善购房，是否可以再等等新政策是否会更宽松，更能降低贷款成本？

A:回答:

您好,1、从房山换到城内大方向上一定正确,远郊区以后没有房地产,只有本地刚需购房者,楼市从来都不是靠本地那点微不足道的购买力支撑起来的,我在星球精华栏文章04#未来五年绝命大换仓,卖空杂盘,只留霸盘中对不同区域的住宅有过详细的分析及研判,建议认真阅读;

2、东西海三个地区的老房子,最保值的就是西城和海淀了,只要避开不能居住有非常高的学区溢价即可,老房子的价值逻辑是三环内优于三环外,距离城中心越近保值功能自然越强,只要不因学区因素涨的太高,未来都还会有一定的空间,或者换句话说:从房山换到海淀等于成功了70%,皂君东西里的房子保值性很好,这种老旧小区如果是单位公房的话会更好一些,老公房的物管资源比较好,物业是续航的主要因素,可以到二里庄看看石油大院,还有甘家口的建设部大院,这两个盘整体行情会好一些,可通过星球精华栏16#北京各区2017-2022楼盘涨势收益分析(历史成交大数据)查询楼盘详细行情

关于贷款方面的问题可私信;最后:建议不要跟风,尤其是刚需,不要去刻意计算贷款成本,这会让您增加踏空的风险,你想:如果是政策性的实质政策落地,楼市是涨是跌?那个时候成本或许降低了,但房价涨了,最后损失的还是自己!刚需,方向上正确,选筹上没

问题,如果契机合适可直接入场,祝顺利!

---

### Q:提问:

京总你好，关注你好久了，看你的文章对房产有独到的见解，很是受用，想听听你结合我自己房产资产的配置，有什么好的调整建议，家有男宝一枚，京籍，8岁，三年级，未来大概率不会考虑优质学校的压力，因为孩子学习真是不怎么样，也不想把他往好学校尖子学校里去！普普通通就好！目前财产配置是：存款300万，北京昌平县城100平米三室房产，1.7万进的，目前市场单价4万左右.贷款100，还有80万未还，月还5000；北京有自己的宅基地，父母居住，也有我们自己的房间，都很宽敞，燕郊80平两室，1万进的，目前市场单价1.6万，无贷款；

涿州三室洋房一栋，1万进的，目前基本市场单价5000左右，贷款60万，月供4000，现在出的话，基本亏掉了首付；海南陵水清水湾房产两栋，一个80平，无贷款，1.2万进的，目前市场单价2万左右，一个57平，1.2万进，目前单价2万左右，贷款30万，还有20万左右未还清，月供3000！目前家庭年收入30万！基本维持家庭正常开销！燕郊的房产在未来高点时要卖掉，涿州也会在高点时亏本出掉，海南会出掉一套，留一套，未来游玩居住，北京昌平的房子，是保留还是去城里面换一个更保值的，目前把握不定，还有现在在昌平，周边很多生活圈子都在昌平，不想离太远，想听听金总，结合我家的具体情况，有什么好的建议，房产是换城里面更保值的房产还是保留昌平的！可能还有些不怎么具体的，希望听到金总的合理建议！  
谢谢

### A:回答:

您好,1、昌平县城、燕郊、涿州、海南这五套房子原则上都应该出掉,海南如果有居住需要可留一套,昌平县城的房子如果楼盘品质还不错,整体居住体验良好可根据实际需求选择,如果小区居住体验不是特别突出,或者在同一板块对比其他盘没有明显的竞争优势建议在市场高峰期出掉,可通过星球精华栏16#北京各区2017-2022楼盘涨势收益分析(历史成交大数据)查询楼盘详细行情;昌平本地没有优质产业,未来房价上涨的速度有限,很难跟上整体行情,基本都是本地纯刚需购买,这样的区域投资价值比较弱,

2、我在星球精华栏文章92#环京楼市泡沫中对环京大部分区域有过详细分析及未来的预判,建议认真阅读;燕郊属于阶段性涨价的区域,而现在的楼市是传导性上涨,核心区的大涨时,经过一段时间会传到周边次级溢出区域,顺序是主城区涨完传到通州,通州涨完传到东边的环京,但目前的情况并不会发生普涨的现象,一是市场因素,二是通州的产业发展,短期不会发生行情溢出现象,如果有条件投资更好的位置,当然不考虑投资燕郊这种区域,这是出于“机会成本”的考虑;其次还要考虑房产的金融属性,这种地方即便升值后,兑现也比较难,不好贷款,将来做贷款也会受到影响;好房子不仅能住,主要是金融属性强,投资房子主要是投资金融功能;

3、可以把有限的资源集中一下到市区不错的商圈选一套2居或者小三居,现在做计划不晚,楼市行情还没结束,盘活现有资产是重中之重!可阅读知识星球精华栏81#北京房产投资核心逻辑和原理;理解文章核心投资很简单,按照各区跑赢大盘选筹导图选盘包赚,祝顺利!

---

北京跑赢大盘的房子不超过20%  
我们的选筹跑在大盘前面  
关注公众号 | 京房会  
进入知识星球可进行提问

---

### 公众号知识星球内部文章

每周更新一篇

#### 宏观类 ( 部分文章 )

01#北京楼市的十年主流预判 ( 2022-2032 )

08#史诗级通货膨胀正在路上,普通人的对与策

03#北京楼市价值正在沙化

04#未来五年绝命大换仓, 卖空杂盘, 只留霸盘

05#因为保障房充足, 所以商品房B涨

07#巧用杠杆, 贷款的利用



## 41#浅谈房地产泡沫

### 微观类 ( 部分文章 )

11#北京七个行政区边缘的房价预警研判

12#避坑宝典：北京17大贬值区域导图

13#学区宝典：东西海学区房选筹导图

14#置换宝典：一次吃饱10年，拒绝多动症

15#望京139个盘，稳健增长的只有39个

16#北京各区2017-2022楼盘涨势收益分析(历史成交大数据)

17#石景山未来楼市的预判及购买建议

### 实操类 ( 部分文章 )

81#北京房产投资核心逻辑和原理

82#北京首付300-400稳健的78个刚需盘分析

83#通州跑赢大盘选筹导图

84#大兴跑赢大盘选筹导图

84#北京持币200W以下的投资术

86#丰台跑赢大盘选筹导图

持续更新中