

有粉丝向我咨询，说看到网上很多人对买房选择城市方面的问题热议不断，说未来中国70%的城市都没有投资价值，难道真的只有30%的地方可以买房吗？我查询了一下这一说法的来源，原因是著名经济学家任泽平发布了一篇文章，被网友提取出重点的原句是“未来中国70%城市的人口流出或停滞，带来的结果是城市的房子过剩，没有任何投资价值。”

那么这可以说明，以后买房范围越来越小吗？我认为很多人其实误解了：

首先，文章虽然提到了这一点，但这只是对目前生育率降低，年轻劳动力减少的现实情况的分析，不是肯定未来一定能走到这一步，并且，这也不是文章的重点，不能断章取义，文章主要的目的是为了引出后半段，即中国城镇化率才达到75%，低于发达国家的85%水平，现在的中国楼市是存量时代，以后的楼市发展需要建立新的模式，这才是整篇文章的主旨。

其次，中国城市数量，根据国家统计局数据显示，为691个，哪怕国家统计局每个月对房价的变化梳理，也只能以70城作为统计，可见要以每个城市作为考察总结分析，这样的大规模的宏观监控目前很难有更权威的机构做到。而专家的分析和我们普通人买房还是有差别的，专家们看的是投资，而普通老百姓买房，要看的是本地本区的楼市情况，看的是长期居住性质，如果只看专家分析买房，可能很难下手了。

那么，现在要想入市买房，最切实的考虑是什么呢？我总结了下过来人买房的担忧，其实以下2点是主要考虑的问题：

第一，持有房产数量

虽然今年《政府工作报告》没有提及房地产，但就算不再单独提出，房住不炒也不会轻易停止，原因从2点可知

，1、这本来就是我国中长期国策；2、住建部今年计划中，强调了对购买一二三套房的政策规定，今年主要计划是激励购买首套和改善型住房需求的家庭入市，但对于购买三套房的，要控制，防止炒房。可见，房地产发展的以稳为主这一点仍然要

继续坚持。对于已经持有2套房的家庭，建议不要再继续无节制买房，未来房产税一旦开始推进，还将增加持房成本，到时候想转手，受楼市房产过剩的限制，也很难找到接盘客。

第二，买房风险

对于我们老百姓来说，买房意味着掏空家底，在房价涨到今朝这动辄每平米破万的水平，即使拿出全部的存款，可能也刚刚够交首付，之后还要月月还贷，给银行“打工”几十年，因此，买房对风险的规避至关重要。首先，房子的状态最好是现房，因为从近几年的楼市环境来看，不只是小房企每年倒闭几百家，上市头部房企还不断暴雷，背负万亿债务，多地楼盘停工或烂尾，面对这种不确定因素越来越多，买期房，承受的风险太大，延迟交付，不过是多出几个月租房租金，可万一房子烂尾，就是血本无归。其次，房子性质还是保守买住宅，商住、小产权房，不能落户，小产权房转正时间未知，房子不能上市交易，想转手都难了。

往期文章：[央妈再出大动作，房地产将受什么影响？3类主体更受益](#)