



欧神 答案之书

Question & Answer

城市
板块
地段
物业
装修
楼层

租赁
朝向
交通
车位
手续
商铺

Z策
KFS
TZ
DK
法P
理C

八卦
就业
教育
行情
国际
经济

你想要的答案都在这里!

目 录

第一章 城市板块篇	P1-P30
第二章 楼层朝向篇	P30-P32
第三章 投资篇	P32-P36
第四章 政策篇	P33-P36
第五章 装修篇	P37-P38
第六章 国际局势篇	P38-P41
第七章 经济形势篇	P41-P43
第八章 贷款理财篇	P43-P45
第九章 地产行情篇	P45-P46
第十章 租赁篇	P46
第十一章 交通篇	P47
第十二章 地段篇	P47
第十三章 物业篇	P47
第十四章 车位篇	P47
第十五章 楼龄篇	P48
第十六章 售楼处篇	P48
第十七章 一手二手篇	P48-P49
第十八章 法拍篇	P49
第十九章 手续篇	P50
第二十章 商铺篇	P50
第二十一章 公寓篇	P50
第二十二章 公摊篇	P50-P51
第二十三章 四代宅篇	P51-P52
第二十四章 开发商篇	P52
第二十五章 就业篇	P52-P54
第二十六章 教育篇	P54-P55
第二十七章 八卦篇	P55-P59

1. 城市板块篇

粉丝：苏州最近价格往上走了，还会再回来吗？

欧神：苏州很多很多年都是原地不动的，没有大行情

粉丝：老师对于上海是否还会继续放松限购的看法是什么？

欧神：肯定不限，会逐步放开的。

粉丝：长沙的世茂外滩里能持有吗？

欧神：可以，长沙任何 house 都可以。

粉丝：老师对于上海取消限购后房价走势的看法是什么？

欧神：参考深圳放限购，深圳一放限购，龙华就爆了，但也是花了两个月的时间一点点上去的。

粉丝：深圳的顶楼和次顶楼值得买吗？二手流通性强不强？

欧神：在深圳就买最高的，不要纠结什么顶楼次顶什么的，那个是穷鬼屌丝的问题。

粉丝：广州科学城怎么样？

欧神：没怎么做起来，基本是个空的，是口号而已

粉丝：成都买哪个区？

欧神：回三环内，回归市区，回归传统。

粉丝：赤湾的朗悦湾，南苑家园前面的天后宫影响房价吗？

欧神：不影响，不是直冲的

粉丝：北方的房子为什么卖不上价？

欧神：因为建筑管理规范，有节能要求，导致窗户小，墙体厚，居住体验差

粉丝：长沙的住房面积为什么这么大？

欧神：市场需求和定价导致，虽然单价不高但总价高

粉丝：重庆玉兰道有没有投资的空间？

欧神：不如看天然的道，玉兰倒在第二排，没有江景

粉丝：重庆的长寿可以买养老的房子吗？

欧神：没必要，很远且偏，不在主城区

粉丝：深圳光明区的经茂公园里的公寓怎么样？单价 33000 值得买吗？

欧神：买公寓要三八折，33000 的价格买公寓是不行的。

粉丝: 南京的房产能入吗?

欧神: 南京看明年, 明年应该有机会。

粉丝: 广州老房子 200 个总价打六折 120 万能入吗?

欧神: 如果隔壁次新卖 200 万, 老房卖 120 万也合理, 因为老房楼龄长且是塔楼, 打六折很合理。

粉丝: 杭州商住买来出租可以吗?

欧神: 可以按照三折的价格考虑。

粉丝: 上海七宝的东方花园三期何时出手买 110 平?

欧神: 现在行情没有人 1000 多万接七宝的东方花园, 所以出手时间不确定。

粉丝: 上海 800 个 tz 怎么买, 买哪里合适?

欧神: 二手唐桥, 二手藤枪; 一手唐朝开个一手, 塘桥那个位置, 如果有一手项目的話, 至少卖十三四。

粉丝: 深圳本月的二手价格如何?

欧神: 需要问二手团队的一线战况。

粉丝: 重庆是买弹子石还是江北区?

欧神: 江北比弹子石要好一点, 北滨江要比南滨江高档一些, 一般可能高个两成左右。

粉丝: 上海 12 月份五大新城还会不会放?

欧神: 12 月已经 23 号了, 今年一周的概率不大了; 但是 12 月后面, 一月份的概率有五六成。

粉丝: 武汉的汉阳滨江能不能录?

欧神: 武汉人都说不好, 价格没有太明显的优势, 薪水一般般。

粉丝: 长沙的梅溪湖一期 1.2w 可以入吗?

欧神: 相对梅溪湖来说算最便宜的, 但不知道哪个项目能卖这么便宜, 其成本都要 1.8-2 万。

粉丝: 西安选高新区三期还是选港务区?

欧神: 选高新区三期, 不选港务区。

粉丝: 上海市区老博拆某迁可以吗?

欧神: 这个流派基本死光了, 现在没有人玩这个流派了。

粉丝: 深圳的人才 houe 的政某策怎么看?

欧神: 没有关注这种东西, 它对市场没有任何影响。

粉丝：现在成都值得入哪个板块？

欧神：除了天府都可以，成都内三三环内还不错。

粉丝：南京今天开发商拍地情况如何？

欧神：土拍数据一塌糊涂，惨不忍睹，年底开始冲业绩

粉丝：西派城顶楼露台可以造游泳池吗？

欧神：可以，但泳池是本来就有的

粉丝：欧老师会不会考虑去成都搞团购？

欧神：能够团重庆，干嘛要团成都呢？对于成都没有任何好感，觉得很破又粗糙。

粉丝：12 月份，上海五大新城还有机会放某购吗？

欧神：12 月只有七天了，不如把一月份连在一起看，春节前还是有百分之五六十的概率。

粉丝：长沙的城区为什么比较小？

欧神：长沙前两年不搞某某土地，所以没有米来建设，被耽搁了几年。

粉丝：长沙的房价是否被低估？

欧神：长沙一直是全国出了名的房价洼地，被低估的。

粉丝：广州以前的社会环境如何？

欧神：广州以前号称叫砍手党，广州火车站走在马路上，包就可能被飞车党抢走。如果稍微反抗，就可能被刀砍。

粉丝：武汉的火车票代理点是什么情况？

欧神：武汉的火车票代理点是第三方代理开票点，就在火车站边上，一个小亭子一样的地方，一个人坐在里面卖火车票。

粉丝：哈尔滨哪项指标是全世界第一的？

欧神：哈尔滨人口过千万，是大城市里人口最多的。

粉丝：在长沙投资房产，洋湖、梅溪湖、【市府北】三个板块中应该选哪个？

欧神：洋湖否决，梅溪湖梅二可以看看，梅二跟【市府北】差不多吧，但打不过【市府北】。

粉丝：合肥昨天几块好地都是城轨拿地，有讲究吗？

欧神：关键不是成本拿地，关键是能不能真的卖出去。

粉丝：重庆长嘉汇的一期看江能优于环宇天下吗？

欧神：环宇的位置和品质都是比长嘉汇好的，但是物业不行，十几年 20 年下来就有差距了。目前还是值得看一下环宇。

粉丝: 重庆环宇的物业能不能换?

欧神: 很多业主是温州人, 完全不交物业费的。

粉丝: 深圳龙华区的龙胜板块前景如何?

欧神: 如果热度扩过去的话也能起来。

粉丝: 深圳小阳春会来吗?

欧神: 深圳现在就是在春天中, 现在深圳就挺好。

粉丝: 深圳别墅哪个区域值得购买?

欧神: 深圳没有像样的别墅, 要么很偏很远, 要么很小很空。

粉丝: 武汉可以入吗?

欧神: 今年整体武汉都没望, 就算有神盘也费不了那心思。

粉丝: 重庆人是不是不太喜欢二手? 和新房子价差这么大?

欧神: 他们会被教育做人的, 太便宜反而会被嫌弃。

粉丝: 广州明年会有小阳春吗?

欧神: 有概率。

粉丝: 武汉明年会有小阳春吗?

欧神: 武汉小阳春都没有。

粉丝: 燕郊的房子能买吗?

欧神: 看价位的 18000 到 2 万可以。

粉丝: 宁波的房子可以吗?

欧神: 不如杭州。

粉丝: 朋友推荐重庆润府, 这个盘可以吗?

欧神: 重庆没有叫润府的一手在售项目, 可能比较偏僻。重庆中央公园的润府肯定是雷盘, 因为这个盘卖 25000, 肯定值不了。

粉丝: 北京品质稍高一点的房子有哪里?

欧神: 北京有一套金茂府。

粉丝: 苏州靠近市区 20 年的二手老别墅值不值得买?

欧神: 苏州靠近市区 20 年的老别墅要看价位, 独栋会好一点, 联排不怎么值钱。

粉丝: 长沙天青府旁边的地金茂府拿了, 天青府价格如何?

欧神: 天青府卖一万二三, 金茂府估计要卖个一万六七。

粉丝: 深圳龙华金茂府怎么样?

欧神：深圳龙华金茂府太贵了。

粉丝：杭州滨江金茂府怎么样？

欧神：杭州滨江金茂府 9 万，现在可能 12 万，还是有赚头的。

粉丝：郑州西三环的别墅现在可以入手吗？

欧神：郑州西三环的别墅要看价位。

粉丝：深圳能不能托底保交楼？

欧神：深圳不担心保交楼的问题，市场还蛮好的，深圳不会有烂尾的。

粉丝：海南岛有没有政策推动的希望？

欧神：海南岛除了芒果，干什么都不要带回来。

粉丝：成都的小阳春能持续吗？

欧神：成都就算你成交很热，价格也不动。

粉丝：年后在重庆买一个加油站能入手吗？

欧神：每一次的加油站换换手都要几条人命的，不建议入手。

粉丝：杭州的申花板块和钱江新城二期哪个好一点？

欧神：申花对我没有任何吸引力，我看了实况，完全不明白为什么它是个豪宅区，我不能理解申花板块的价值，我不买单。

粉丝：临港新城能不能入？

欧神：目前卖你 36000，合理价值 18000，入临港，保证你先砍一半腰斩。

粉丝：长沙的行情来了可以翻几番？

欧神：3423 翻，百分之五。

粉丝：珠海是地级市吗？

欧神：是。

粉丝：深圳宝中的海纳公馆往上走了 20% 怎么看？

欧神：深圳这几个这两个月 going up 二十个点不是很正常，很多项目都 20 个点。

粉丝：全国 11 月大城市中哪几个城市往上走了？

欧神：只有成都跟深圳往上走了。

粉丝：深圳二手房交易量有何变化？

欧神：深圳二手房在今年 11 月创下了近 46 个月以来交易量新高，住宅新房成交同比增长也近两倍。

粉丝：重庆在中国的城市排名中排第几位？

欧神：重庆目前排第四，已经超过了广州。

粉丝：为什么欧老师说重庆未来十年会是中国版图上的核心城市？

欧神：因为重庆是一个一线城市，具有成为首都的潜力，且在经济、产业、地理位置等方面都有独特优势。

粉丝：重庆的经济特点是什么？

欧神：重庆的经济非常快，可以生产中国的所有工业产品，被称为小中国，且电网独立，具有强大的防御力和经济潜力。

粉丝：重庆的房价与其他一线城市相比如何？

欧神：重庆的房价非常低，与上海、北京等一线城市相比，房价只有它们的一部分，形成了严重的背离。

粉丝：为什么重庆的 GDP 增长如此迅速？

欧神：因为国家每年在重庆投入大量资金，重庆每年固投高达 26000 亿，是全中国第一，这推动了重庆的迅速发展。

粉丝：为什么重庆有特殊的历史地位，国家投入大量资金？

欧神：重庆是中国的后备基地兵工厂，有无数的大公司，大企业，央企总部，央企工厂，产业开始爆发，国家以国家意志推动大型企业，央企，民企，国企入驻重庆，把产业都搬过去，做备份。

粉丝：重庆目前的支柱产业是什么？

欧神：重庆目前的支柱产业是汽车，电子电脑。重庆是中国最大的后备基地兵工厂，也是全中国最大的汽车城。

粉丝：中国的汽车中心在哪里？

欧神：中国的汽车中心在重庆。

粉丝：重庆每年投入多少资金进行大规模建设？

欧神：每年投 26000 亿在重庆大规模的建设。

粉丝：重庆的房地产供应量是否很高，GDP 是否主要由房地产构成？

欧神：重庆的天量供应是十年前的历史，目前重庆的供需矛盾很集中，重庆也是全中国库存最少的城市之一。重庆的 26000 亿投资里面几乎没有房地产。

粉丝：为什么北京的战略数据等机密文件要搬到重庆做备份？

欧神：因为北京离海太近，相对不够安全，所以把所有的战略数据，山川地形，驻军营地，物资仓库等各种机密文件搬到了重庆做备份。

粉丝：深圳的前海和碧海选哪里？

欧神：选碧海，碧海新一点。

粉丝: 深圳企鹅岛会带动保宝安吗?

欧神: 不会, 企鹅岛在陆地上, 且岛很小, 造完总部没有什么空地, 不会带动周边的 house 价格。

粉丝: 杭州的公寓可以入吗?

欧神: 三八折公寓一律三八折折扣到位都可以入。

粉丝: 北京的怀柔价格怎么样?

欧神: 怀柔不是北京人正常的居住区域, 一辈子都不会去, 跟主城区不在一起。

粉丝: 天津市中心的新的洋房, 现在可以上车吗?

欧神: 可以勉强考虑。

粉丝: 深圳这几年的新房质量靠谱吗? zf 会托底保交楼吗?

欧神: 只要是限价, 质量就不靠谱。因为成本收不回来, 肯定会在建筑里面偷工减料。

粉丝: 欧老师, 合肥能入吗?

欧神: 现在早了, 先给个一般的评价。

粉丝: 天津的 house 是不卖吗?

欧神: 天津的 house 是要看具体情况的, 但不会让人进火坑。

粉丝: 那现在天津的 house 要不要出呢?

欧神: 出是可以的, 是个英明的决定。

粉丝: 杭州一直在出地王, 我要不要冲?

欧神: 随意冲, 记住往东边或南边冲, 不要冲错方向。

粉丝: 海淀的房子现在能不能入?

欧神: 没兴趣, 海淀是我非常不喜欢的一个区。

粉丝: 老师最喜欢北京哪个区?

欧神: 朝阳。

粉丝: 三亚的 house 能不能入?

欧神: 买三亚的人和买海淀是同一个档次, 同一个智商水准。

粉丝: 海淀能不能比三亚好一点儿?

欧神: 海淀要亏很多, 有时候亏到能让你倾家荡产。

粉丝: 海淀高价买书包是哪一年的事情?

欧神: 就两三年前口罩钱的事情, 海边书包最值钱的时候。

粉丝: 好的海淀, 相当于上海哪里?

欧神: 上海要找一个北大荒又冷又灰, 天空中没有一丝绿色的, 连树都是黄色, 灰黄色的, 这样的地方都不好找。

粉丝: 北京和南京比怎么样?

欧神: 北京不能再承担一个省会的功能, 因为它会让它的架构太复杂了, 把河北省省会分出去是合理的, 是明智的。

粉丝: 天津环城靠近外环边上的二手可不可以入?

欧神: 天津买号一定要买外环外, 坚决不看外环内。

粉丝: 三亚的目标客户是哪种人?

欧神: 公务员的高层, 不能出国但是买得起的人。

粉丝: 未来可能成为中国第二个热带城市的是哪里?

欧神: 三沙市, 在南海群岛, 狠心填个岛出来, 全部是高档酒店, 热带的海滨的玩的设施。

粉丝: 三沙市会不会很无聊?

欧神: 小岛不会无聊, 去海岛一定要跟女朋友一起去。

粉丝: 25 年强三线弱二线会有机会能出掉吗?

欧神: 现在很多年轻人逃离北上广, 回县城了, 这是个短期效应。要卖现成的 house, 现在赶紧卖。

粉丝: 长沙的近郊别墅能不能入?

欧神: 长沙近郊边 30 公里以内, 几乎没毕业。

粉丝: 广州新塘和广州知识城选哪个?

欧神: 宁可选新塘, 不能够理解为什么知识城要比新塘贵。

粉丝: 洛阳和郑州怎么选?

欧神: 选郑州, 洛阳的能量等级比郑州差太多太多。

粉丝: 海口和三亚的旅游市场有什么区别?

欧神: 海口和三亚的旅游市场主要区别在于气候和可游玩的时间。三亚一年 12 个月都是夏季, 可以下水游泳, 海滩游玩; 而海口一年中只有十个半月是夏季, 一月份不能下水游泳, 因此海口的旅游收入连三亚的一半都不到。

粉丝: 为什么说三沙市前途无量?

欧神: 三沙市前途无量的原因在于其无可比拟的优势, 即整个三沙市全部是填出来的, 没有任何街边小店, 游客不在酒店吃的话只能饿肚子, 这种独特的条件使得酒店可以完全控制供应, 提高消费。

粉丝：上海的名城一期的房子值得持有吗？

欧神：1993、94 年的房子很旧，而且社区也很老了，看价位。价位不高的话才
可以考虑，要充分考虑它的折价。

粉丝：H K 身份可以在上海买房子吗？

欧神：可以一套，限国内一套。

粉丝：北京的东坝，现在可以入吗？

欧神：兴趣一般，时辰未到。

粉丝：我在上海，没有某宝可以在上海买房子吗？

欧神：目前不行，目前的法律规定不可以，还要再等走科技树的。

粉丝：对杭州看好什么板块？

欧神：沿东走，沿着钱塘江往东扩散，江边的房子都不会错的太离谱。

粉丝：深圳平湖的房子可以买吗？

欧神：深圳平湖的房子有点远，时辰未到。

粉丝：淮安这个城市怎么样？

欧神：淮安早就过掉了时代的鬼，当年有个淮南煤矿，后来煤矿被采光了。

粉丝：江苏全面放宽落户限制应如何解读？

欧神：江苏户口已经不值钱，全国除了北京、上海户口，其他都不值钱。

粉丝：花桥花溪公馆有地铁有公园，纠结卖不卖？

欧神：上海花桥不要出。

粉丝：广州市天河区的天健上城可以入手了吗？

欧神：是。

粉丝：市场价，杭州买前二还是金沙湖呢？

欧神：前二的价格还是不到位的，前 25 到 7 万，它跟金沙湖还有一倍的差距。
如果外地去 tz 的话，宁可选青山湖，是本地人的话，可以看看企儿，也可以自
己住。

粉丝：天津的世天翠世纪雅园这个项目会不会烂？

欧神：如果现在你都觉得它烂的话，就大概就会烂了。

粉丝：杭州的牛市会来吗？

欧神：反正没有冷过。

粉丝：深圳老前海 20 年的楼龄还能入吗？

欧神：一分价钱一分货。

粉丝：深圳的四号线北站那里能不能买？

欧神：一分价钱一分货，北站也没什么项目都卖完了。

粉丝：二线省会城市双证字母号是对比单本证折价多少？

欧神：完全没有折价，现在都不限购了，双证和单证没有区别。

粉丝：三线城市 house 能不能高杠杆？

欧神：三线城市就算了，高杠杆是双刃剑，容易伤到自己。来省会，还有很多省块，省会很便宜的，有很多价廉物美的优质省会。

粉丝：三线城市应该出掉吗？

欧神：三线城市的话，来省会。我们不持有任何省会及省会以下城市。

粉丝：佛山能不能入？

欧神：佛山不如看广州。

粉丝：重庆能躺平吗？

欧神：配置差一点，最好能有两三千。在重庆买一套房子是 200 万，娶一个老婆 100 万，剩下 700 万够你活 20 年。

粉丝：昆明现在均价一个 w 可以入吗？

欧神：那要到呈贡了，挺远的。

粉丝：南昌的改善 house 可以入吗？

欧神：南昌的改善我们想注意一下，注意江西，我不看那里，我都不去南昌的。

粉丝：重庆买哪里？

欧神：如果你一共就 1000 万身家，在重庆只能买一万多的地方，总价一百七十万到两百万的。

粉丝：湖州可以吗？

欧神：湖州是上海边上一个小城市，专门出丝绸的，是江苏的上海边上第一个小镇。

粉丝：广州的二手房明年会起来吗？

欧神：广州趁深圳的热度有点热度，不是太差。

粉丝：中国未来 20 年之内还有哪个地方有可能会拆成两个省？

欧神：25 年之内大湾区，以广州为核心，北边的拆成一块，深圳、香港、东莞、中山、澳门拆成一个大湾区，至少要拆成两个省。

粉丝：上海的预算有 1500 万，资金成本 3%，建议是春节前还是春节后买？

欧神：春节前，春节后会贵一点，现在就是最好的时机。

粉丝：珠海市哪个区价廉物美又能转小孩子户口上学？

欧神：珠海就两个区，一个香洲，一个拱北，自己挑一个。

粉丝：闵行开发区地铁站和曲阳怎么选？

欧神：肯定选曲阳，闵行开发区进去就出不来的。

粉丝：杭州哪个区价廉物美？

欧神：金沙湖，两万多三万都不到。

粉丝：金沙湖潜力大不大？

欧神：有它在钱塘江的延伸线，过个五年十年是可以起来的。

粉丝：上海的豪宅应该入还是出掉？

欧神：上海的新豪宅现在天天日光，产证都没有拿到，肯定是入不了手。老派豪宅不死也不活，跟五年前价格差不多，也不是很建议你出，价格也不好。

粉丝：珠海湖心新城可以入吗？

欧神：珠海但凡带星辰两个字的都是谨慎再回避。

粉丝：广东哪个县城的房价跟鹤岗价格一样便宜？

欧神：云浮西边，广东是大湾区贵，但是粤西很便宜的。

粉丝：上海要起飞了吗？

欧神：我没说上海马上要爆炸，我说上海上个月27000套，目前还差一个导火索。

粉丝：上海大虹桥的老独栋曙光路那里有没有往上的空间？

欧神：看你什么价位入场，曙光路是很老的一个板块了。

粉丝：重庆的医疗水平怎么样？哪个区的医疗最好？

欧神：从数据上排名全国前五，什么医院都有，数据上来说很高，但真实情况没尝试过。

粉丝：海口市的 house 可以入手了吗？

欧神：除了芒果，干什么都不要带回来。

粉丝：中国的医疗哪里最好？

欧神：北京是绝对的 number one，上海是第二。

粉丝：深圳福永的商品房可不可以入？

欧神：不要买正机场，你宁可去沙井，也不会去福永的。

粉丝：长沙的医院能够排第几？

欧神：长沙湘雅在区域里面算小霸王，但是全国不能说第一梯队。

粉丝: 武汉的 house 价格怎么样?

欧神: house no come, 我宁可看长沙也不看武汉。

粉丝: 武汉的医疗怎么样?

欧神: 不算很突出, 排不上面。武汉出名的是大学, 武汉的大学是全国第一。

粉丝: 杭州运河新城怎么样?

欧神: 兴趣不大, 我不会碰的。

粉丝: 上海西郊板块的玉树花园怎么样?

欧神: 25 年楼龄, 看价位, 一分价钱一分货。

粉丝: 哪个地方的交通方便一些?

欧神: 武汉九省通衢, 去中国哪里都是一个小时的飞机, 是中国绝对的地理枢纽。

粉丝: 上海最近的市场情况如何?

欧神: 上海每天成交 1000 套, 非常好, 可能是下一个月的主战场, 给点利好就可能爆发大行情, 每个人赚 50 万有可能。

粉丝: 上海近期出了什么重磅政策?

欧神: 任何小孩都能在上海念书, 不要求户籍, 也不要求 house 产证, 报名就能念。

粉丝: 广州的市场走势如何?

欧神: 广州在放量往上走, 不是下跌, 放量一般都是 going up 的。

粉丝: 上海的老破小学期房要不要出?

欧神: 上海不讲书包, 出家出现, 看买家是否认可, 买的时候可能有溢价, 出的时候不一定。

粉丝: 上海的新房是不是入手的好时候?

欧神: 上海新房价格高昂, 欧老师表示买不起, 不建议入手。

粉丝: 哪里的笋盘好找?

欧神: 东北地区的笋盘相对好找。

粉丝: 成都高新区天府一街每平米大约多少?

欧神: 不知道, 但高薪很贵, 加上一阶就更高了, 可能四五万左右。

粉丝: 上海大虹桥的康红花园小独栋是否值得拥有?

欧神: 独栋都值得拥有, 可以自己翻新改造, 上海能住人的地方跟主城区连起来的地方, 独栋的都值钱。

粉丝: 深圳土拍比较火, 怎么看?

欧神: 北上广深都在刷帝王, 深圳已经过了启动阶段, 现在主要看 12 月份的二手成交价格。上海还没有开始启动, 还差一个火药桶。

粉丝: 上海如果有真模测, 会不会比深圳还火?

欧神: 不会, 上海的尺度一定比深圳要紧一点。

粉丝: 天津市区的新house, 现在可以入手吗?

欧神: 天津市区的 new house 内六环, 没兴趣。

粉丝: 天津二手是出还是留内六环?

欧神: 内六环没兴趣, 外四环我会留。

粉丝: 成都三环内的新号新盘值得入吗?

欧神: 成都人都往三环内赶, 所以还是值得关注的。老市区三环内我觉得还可以。

粉丝: 重庆的观城怎么样?

欧神: Very very expensive。不如西派城, 西派城的品质跟观城是一个档次, 但是价格只有一半。

粉丝: 重庆的二手房子 20 年的房龄, 现在可以入手吗?

欧神: 价位, 一分价钱一分货。

粉丝: 天津的滨海新区咋样?

欧神: 天津的滨海, 广州的南沙 60 公里到市区, 整个天津, 我们都已经敬而远之了, 何况还是滨海新区。

粉丝: 佛山南海哪个片区可以入?

欧神: 佛山南海很荒的, 你以为是哪里很慌很慌的, 佛山下面一个郊区的镇, 没事少去点, 除了吃海鲜, 一般不去。

粉丝: 六层的步梯顶楼, 北京北二环老坡中 84 平单价 6w 怎么样?

欧神: 只出不进。

粉丝: 深圳买龙华还是宝安好?

欧神: 肯定是宝安比龙华好。

粉丝: 南京 house 还能入吗?

欧神: 明年可能有个比较好的买点, 25 年可能会出现一个比较理想的买点。

粉丝: 上海黄浦区石库门等拆某迁还是卖了?

欧神: 买新的房子, 别等, 等不到的。黄浦区有大量的棚户都没有拆完, 鬼来拆你石库门。

粉丝: 重庆的中央公园怎么样?

欧神: Far far away, there is a park.

粉丝: 徐汇区天平街道的老破大是留还是出?

欧神: 徐汇区天平街道是全上海最贵的街道, 如果有古董收藏的爱好, 可以收藏一下, 否则的话其实也没什么用。我倾向于出掉它。

粉丝: 罗湖国贸附近的写字楼 1.5w 带租约可以考虑吗?

欧神: 可以考虑, 租金差不多可以到六个点了。

粉丝: 天津的 2000 平的办公楼可以入吗?

欧神: 天津连民营企业都没几家了, 谁来处理写字? 尤其是如果是什么滨海新城的话, 更加是完全没有要人的。

粉丝: 南京和重庆现在选哪个城市比较好?

欧神: 现在选重庆。

粉丝: 苏州吴中是买还是不买?

欧神: 我们不做任何地级市以下的小城市, 吴中很远不在苏州的边上, 在太湖边上。

粉丝: 天津 2000 平的独栋办公楼可以入吗?

欧神: 如果在市中心的小洋楼的话, 就看在小洋楼的份上也可以要, 但不是拿来办公, 而是拿来改服务业, 做会所。

粉丝: 北四经跟北九亭哪个要好一点?

欧神: 觉得北四经还是蛮有前途的, 世间还是有很多商机可以做。

粉丝: 南京明年有没有希望升?

欧神: 有 60% 的概率, 问题是哪一个月是年头还是年尾, 但整体来说南京是有机遇的。

粉丝: 重庆的房价如何?

欧神: 重庆的房价相对较低, 全国排第四的城市, 房价只有一万多。

粉丝: 重庆的房子有什么投资价值?

欧神: 重庆的房子价值高, 价格低, 具有内在价值, 可以拿很久, 可以从鱼头吃到鱼尾。重庆的 GDP 已经超过广州, 是中国第四城, 增长最快, 有大量的投资, 房价却相对较低。

粉丝: 为什么选择重庆作为投资对象?

欧神: 重庆是一个可以翻十倍, 有鲤鱼翻身, 鲤鱼跳龙门可能的地方。它可以用二线的价格买到一线想象力。重庆在未来的十年是有概率做首都的, 是最后的诺亚方舟。

粉丝：欧老师为什么把自己的财富大头挪到重庆去？

欧神：因为重庆的房价低，但价值高，有安全感。只要重庆的房子很多，就能真正的有安全感，不怕未来的动荡。

粉丝：重庆在中国的城市地位是怎样的？

欧神：重庆是中国的直辖市，领导是副国级的，行政级别比其他省会要高很多。重庆将来要做大事，国家在重庆采取了完全不同的政策待遇。

粉丝：重庆的房地产市场目前状况如何？

欧神：重庆的房地产市场目前很火，价格涨 9%，成交量涨 6%，量价齐升。上个月售楼处人山人海，到处都在签约，行情非常火爆。

粉丝：重庆的经济特点是什么？

欧神：重庆的经济非常快，它可以生产中国的所有工业产品，被称为小中国。重庆的电网是单独的一张电网，即使中国外面的电网崩掉，重庆电网还能继续运行。重庆是一个双重内陆市，交通不便但有一条黄金航线，是长江的源头，物流成本很低。

粉丝：重庆目前的城市排名是多少？

欧神：重庆目前是中国第四大城市，已经超过广州，离第三名深圳差距不远。

粉丝：重庆的房价在全国的排名是多少？

欧神：重庆的房价在全国排第 46 位。

粉丝：重庆市长报告提出的目标是什么？

欧神：重庆市长报告提出要成为中国第三大城市，预计 2027 年达到此目标。

粉丝：重庆为什么增长这么迅速？

欧神：重庆增长迅速的原因是国家每年在重庆投入大量资金，超过整个马来西亚的 GDP，而且年年都投两万多亿。

粉丝：重庆被称为什么？

欧神：重庆被称为小中国，因为国家把很多重要的央企、国企强制性的搬迁到重庆去，重庆复制了中国的所有大企业。

粉丝：重庆的土地供应量现在是什么情况？

欧神：现在重庆的土地供应量只有高峰时期的 1/15，重庆目前是供应不足，而不是供应过量。

粉丝：重庆的 26000 亿固投主要是用在哪些方面？

欧神：重庆的 26000 亿固投主要是用在工商业、国企、铁路、高速公路、航空航天等方面。

粉丝：重庆最好的位置在哪里？

欧神：重庆最好的位置称之为两江四岸，长江、嘉陵江的南岸、北岸江边上。

粉丝：明年南京的房价会涨吗？

欧神：南京绝对做不到，至少要观望到三月份，我们再给一个判断，50%的概率都不一定有的。

粉丝：北京石景山区和丰台区哪个区买房比较好？

欧神：石景山肯定不选，丰台再怎么也比石景山好。

粉丝：杭州拱墅的房子可以入吗？

欧神：看价位，理论上属于核心市区，但其实房子又老又破又旧，好的 house 不多。

粉丝：广州要不要等 sf 十个点再入？

欧神：有好项目就来一套，这种高赠送的项目不是天天有的。

粉丝：老师看好新疆的未来吗？

欧神：新疆有大量的资源可以开发，完全可以做到中国瑞士，只不过目前没怎么开发而已，新疆很有前途。

粉丝：广州黄埔的科学城和知识城你认可吗？

欧神：觉得很一般，概念大于实质，不如珠江边上。

粉丝：苏州核心区的老房子能不能买？

欧神：价位没说，但也不是很贵，一分价钱一分货。

粉丝：南京还有没有回暖的可能？

欧神：南京已经到了历史的低位，周边城市都比南京贵，南京很有吸引力，具体要看选择，明年会考察南京的详细区域板块。

粉丝：南京是不是有一些板块现在就可以冲了？

欧神：不要去江北，现在可以冲的板块还没定下来，但可以否决掉江北、江宁、河西南。

粉丝：中国未来三大都市圈会不会像美国那样占全国大部分 GDP？

欧神：中国目前长三角、珠三角、京津冀差不多要占 40% 的 GDP，离 52% 没差多远。

粉丝：长沙入哪个板块最好？

欧神：长沙哪个板块都行，除了两个比较贵、高估的板块可以回避，一个是滨江要卖三万块的板块，一个是梅溪湖一期。

粉丝：中山东升镇的 house 要留吗？

欧神：不做任何地级市和地级市以下级别，中山东升镇是镇农村边上，不建议留。

粉丝：重庆的豪宅能不能入？

欧神：豪宅一定是特殊物品，如别墅、大平层、大江景、空中复式等，单纯 100 多平在市中心不算豪宅，观音桥是高档住宅但卖了豪宅价，不值得入。

粉丝：开盘时火爆的项目未来表现如何？

欧神：大多数一线城市开盘时越是火爆，未来表现越差。最理想的项目是开盘时卖个七成八成，开盘时如果有五倍、六倍的认购，这个项目表现一定差。

粉丝：163 平算不算大平层？

欧神：如果得房率是 110% 的话，就是大户型，算大平层；如果是 70% 几的得房率，就没那么大。

粉丝：苏州现在可以买哪里？

欧神：苏州以西 100 公里去南京。

粉丝：川沙和松江新城选哪个？

欧神：选西不选东，松江新城入哪里肯定选西不选东。

粉丝：成都锦江边的房子可以入吗？

欧神：看价位。

粉丝：长沙和武汉怎么样？

欧神：长沙和武汉是同一个档次的城市，但目前长沙的房价只有武汉的四折，长沙的潜力远远超过武汉。

粉丝：重庆产证上的套内面积超过了 75% 怎么折或者溢价？

欧神：套内面积超过 100% 很正常。想要得房率高，就把户型做大，户型越大，得房率越高；楼层越矮，得房率越高。楼层要控制在 11 楼到 33 楼，只有一部消防电梯，得房率可以高很多。

粉丝：重庆和长沙的房价翻倍需要几年？

欧神：随时随地都可以翻倍，对方长沙对标武汉只有四折的价格，重庆对标成都就只有五折的价格。

粉丝：沈阳和贵阳的房产怎么样？

欧神：沈阳和贵阳的房产也挺好，到了这个境界，更关心的是哪个东西稳健、有价值，能够保护财富，更关心的是安全。

粉丝：南昌的房产稳健吗？

欧神：南昌的房产不稳健。全南昌最好的豪华五星级酒店一晚上只需 690 块，这个城市不用看了。

粉丝：武汉有没有可能集中发展出一个核心 CBD？

欧神：武汉出过三任领导都想搞一个核心区域，但三次尝试都失败了。武汉是多中心发展，没有核心 CBD。

粉丝：武汉和长沙的城市界面哪个更好？

欧神：长沙的城市界面比武汉好。武汉是中国所有一线城市里面唯一没有 CBD 的，武汉没有市中心，而长沙则有灯火秀和繁华的商圈。

粉丝：昆山和惠州的房产怎么看？

欧神：昆山和惠州是中国有两个城市房子比人多，建议君子裹足，离得远远的，绕着走。

粉丝：长沙的观沙岭板块怎么样？

欧神：观沙岭板块的剑发漫云迈不过江山尽，清水打不过精装，建议看看江山记。

粉丝：三四线的房子现在可以出了吗？

欧神：三四线的房子可以出，尽早出，要把一切的资金都往省会和省会以上级别城市搬。

粉丝：青岛的华润怎么样？

欧神：青岛的华润很贵，童老师去看了之后捂着脸逃回来了。

粉丝：上海的世博板块，新房 10 万一平能不能入？

欧神：如果世博是一江边上，至少要 15 万。如果是往里面至少三五个路口的时候，10 万也不便宜，一般不会是一线项目，一般是二三线项目。

粉丝：海口的月亮湾值得入吗？

欧神：去到海南岛，除了芒果干什么都不要带回来，只看芒果干。

粉丝：上海的三菱动迁房能不能买？

欧神：三菱动迁房基地的全上海的动迁户都在那里，要考虑是否喜欢跟动迁户住在一起。

粉丝：成都应该选择哪里投资？

欧神：不入天府就行了，天府太垃圾了，坚决不考虑。老前海的次新现在可以入。

粉丝：厦门好还是福州好？投资回报重庆、长沙、沈阳、贵阳、成都怎么排序？

欧神：成都最差，其次看项目。

粉丝：北京应该投资哪里？

欧神：晚点再入北京，时辰未到，不动。

粉丝：上海 200 平的房子现在要入手吗？

欧神：问题太宽泛了，回答不了。上海大东南西北，不知道具体位置和价格。

粉丝：上海闵行的星河湾可以入手吗？

欧神：星河湾是一个超级平庸的产品，没有什么吸引力，不会碰。

粉丝：东莞黄江的保利科学城能不能入手？

欧神：黄江？谢谢，再见。（意为不建议入手）

粉丝：西安的老破小还有机会吗？

欧神：西安的 new house 都住不完，铺天盖地的是 house，人手一套 new house，西安的 house 便宜，大家都想做好的住新的，所以老破小没有机会。

粉丝：杭州的下沙怎么样？

欧神：下沙挺好的，关键是价格好，在杭州 300 万可以住人，而且有想象空间，未来几年的发展起来的的下山。

粉丝：深圳宝中熙龙湾怎么样？

欧神：有点 over price，有点过头了，可能略略高估。

粉丝：海南的陵水能入手吗？

欧神：除了芒果干什么都不要带回来。（意为不建议入手）

粉丝：深圳老破小有机会吗？

欧神：深圳的人口涌入还是有高的，人口密度也很高，老破小看位置，南山福田的是 OK 的。

粉丝：广州的番禺适合居住养老吗？

欧神：番禺绿化很好，如果要居住养老的话挺好，但是商业氛围就差一点。

粉丝：深圳天鹅堡高层能不能入手？

欧神：天鹅堡都开始 95 了，这是跌下神坛，你随意喜欢你去吧。

粉丝：下沙是不是厂房太多了？

欧神：厂房多的是，深圳的坂田也是厂房一堆，一分价钱一分货。

粉丝：成都天府新区和武汉光谷是一个性质的板块吗？

欧神：Yes。

粉丝：郑州的气运如何？

欧神：欧老师建议大家等明年再看一看。

粉丝：欧老师今年来来回回循环在哪些城市？

欧神：重庆，长沙，深圳，广州，杭州。

粉丝：青岛、天津和郑州，哪个城市更强一点？

欧神：宁可看郑州，青岛还排在郑州后面，青岛的辐射面太窄了。

粉丝：广州未来发展怎样？

欧神：广州就一直这样，不卷，它的发展速度就没有深圳快，但是也有人喜欢不卷的生活。

粉丝：长沙、广州、深圳、杭州是按这个序位排吗？

欧神：不是，是按照欧老师最近半年的活动场次排序，是重庆，长沙，深圳，广州，杭州。

粉丝：哈尔滨会升级直辖市吗？

欧神：不会。为什么呀？因为中国在东北亚方向没有核心利益，不需要搞这么个重镇出去。你知道唐朝的节度使是怎么来的，它在某些地方要有巨大的一个集中的副中心，下面什么什么西域都护府或者说什么，这做什么？范阳节度使他要是在某一个区域有重大的事情和利益的话，才能搞个节度使出来。

哈尔滨目前东北亚，中国在东北亚没有什么大的利益。

粉丝：坂田的板块有价值吗？

欧神：坂田的城市界面比较糟糕，离福田、龙华都很近，如果有龙华有项目，就直接看龙华

粉丝：50个sf杭州选哪里总价150以租养某代？

欧神：选市北板块，市北金沙江推荐的低价去延伸线的位置

粉丝：上海龙华可以考虑吗？

欧神：龙华旁边是个庙和烈士陵园，天天有人办白事，有人念经超度

粉丝：上海市古美的板块如何？

欧神：收租挺好的

粉丝：虹桥机场附近三万的塔楼可以入手吗，离人民广场十几公里？

欧神：如果是离人民广场十几公里的话，是红衣的内侧，还可以的。

粉丝：重庆二手的老小区要割肉吗？

欧神：可以贴点钱置换成更大的、好的房子。

粉丝：上海公寓能入手吗？

欧神：三八折才能入户。

粉丝：每平方公里5000人算城市吗？

欧神：每平方500的就算城市，5000人算市中心，是外环线的人口密度。

粉丝：深圳南山车位长期租约无产权1比0.3小区值得投资吗？

欧神：不提及任何无产权的。

粉丝：重庆明年会有小阳春吗？

欧神：重庆今年从年头到年尾一直都很火，明年货都没有了。

粉丝：南京的奥体什么时候可以入手？

欧神：等南京的行情形势再明朗一点，预计也是在明年。

粉丝：上海五角场老破小现在能入吗？

欧神：倾向出点，因为杨浦是科教区，不想跟穷酸的学究打交道。

粉丝：地级市可以买吗？

欧神：地级市只看四小虎：厦门、宁波、青岛、大连，以及苏州，在某些情况下可以看看，但没有闭眼入不踩坑的。

粉丝：海口西海岸可以吗？

欧神：海南岛的西边是沙漠地带，经济一塌糊涂，四舍五入等于没有经济。

粉丝：碧海噪音大，对价格会有影响吗？

欧神：噪音可能会永久的在，但现在用一种德国的旭格门窗可以做到完全没声音，未来噪音对价值没有影响。

粉丝：天津哪里的房子比较漂亮且好？

欧神：团结湖，如果在天津想花 400 万住 400 平的独栋别墅的话，去团结湖。

粉丝：合肥哪里可以买且有潜力？

欧神：政务滨湖这两个板块太贵了，买不起。

粉丝：宁夏无房且有两个孩子，现在还适合贷款买房吗？

欧神：按照深圳的规矩，名下有两个孩子就有三张门票，更适合买房。

粉丝：大城市的远郊盘有未来吗？

欧神：没有。

粉丝：上海 1500 万买哪里比较好？

欧神：唐朝好一点，大户型为主。

粉丝：南京栖霞区的房子已经崩了吗？

欧神：是的，已经崩了。

粉丝：南京的鼓楼区怎么样？

欧神：鼓楼滨江是个好项目，主城区也能看看，因为南京以前的绝对中心是新街口，新街口不是很差的。

粉丝: 上海松江九亭可以入手吗?

欧神: 可以。

粉丝: 上海两千万西藏北路可以入手吗?

欧神: 西藏北路目前卖十五六万, 两千万可以买 130 平, 也就是自助供应盘。

粉丝: 已经买了两套重庆, 一套长沙, 一套广州, 手里还有 200 万买哪里比较好?

欧神: 可以买点烤羊肉串, 晚上撸啤酒吃烤串, 享受生活。

粉丝: 预算 300 多, 大连推荐哪里呢?

欧神: 大连以北 500 公里去沈阳, 如果一定要在大连没有推荐。

粉丝: 总价 1000 个左右预算推荐买深圳哪里自住比较好? 欧神: 前海湾

粉丝: 上海单价两 w 的海湾独栋址适合入吗?

欧神: 旁边是海滨寝园, 是墓园, 不建议入

粉丝: 奉贤海关整整 19 年没有上涨是怎么回事?

欧神: 奉贤离主城区六七十公里, 这么多年都起不来

粉丝: 南京哪个板块可以投资?

欧神: 还在考察中

粉丝: 上海龙华可以考虑吗?

欧神: 龙华旁边是个庙, 天天有人办白事, 还有烈士陵园

粉丝: 上海市古美的板块如何?

欧神: 收租挺好的

粉丝: 总价 1000 个左右预算推荐买深圳哪里自助和曾某芝比较好?

欧神: 前海

粉丝: 上海单价两 w 的海湾独栋址适合入吗?

欧神: 旁边也有墓园, 是海滨寝园, 离主城区六七十公里, 这么多年都起不来

粉丝: 奉贤海湾这么多年为什么没发展起来?

欧神: 奉贤海湾整整 19 年没有 going up, 离主城区太远

粉丝: 南京哪个板块可以tc?

欧神: 还在考察中

粉丝: 广州芳村可以考虑吗?

欧神: 芳村是广州西边的最后一站, 交通枢纽一塌糊涂, 不推荐。

粉丝：深圳光明区星河天地可以买吗？ 欧神：他肯定可以卖完。

粉丝：上海的二手房市场多久可以火起来？

欧神：如果连续三个月每月成交量都在 27000 套的话，就一定会火。

粉丝：杭州同样的地段新房是老破小两倍的价格，买哪一种比较好？

欧神：杭州人口还少，可以让你挑挑拣拣，老破小不一定能卖到新房一样的价格，要看具体分析。

粉丝：上海金桥怎么样？

欧神：金桥是一个非常宜居且廉价亲民、成熟方便的板块，有 CBD 金桥商务区，但价格不高，是浦东相对低估的板块。

粉丝：省会南宁市三岸板块的 house 还可以买吗？

欧神：不了解那个地方。

粉丝：深圳碧海洋洋房一楼怎么样？

欧神：碧海蓝是个好地方，也是有点潜力的地方，但目前某购正好把他活成画画稿，主城区现在没得玩。

粉丝：润喜二期目前可以纯投资吗？

欧神：润喜是蓝筹股，比较稳健，风险比较低，但上涨空间不大，不如冷门股或笋盘，不会有超额收益。

粉丝：上海 350 万能选哪里？

欧神：总价 350 万的话，只能选嘉定新城或亚鼎新城。

粉丝：200 万在杭州选哪个板块？

欧神：200 多万选远郊的话，不如把面积做小一点，选择萧山两三万块一平米 70 平左右的房子。

粉丝：贵阳的 house 什么时候会有浮动？

欧神：贵阳疫情时受伤比较重，很多项目都停工，现在等疫情伤口慢慢恢复。

粉丝：深圳有扩容的可能吗？

欧神：深圳扩容可能会吞惠州，但深圳不想推，因为深圳往惠州方向是延绵不断的群山。深圳更想要东莞，但广东省打死都不会给。

粉丝：一线城市周边的小城市，将来会被大城市虹吸吗？

欧神：如果小城市跟大城市之间隔了一座大山，那是没得虹吸的。只有平原才可以连起来。

粉丝：我把南通通州 tc 的房产刚卖了，正确吗？

欧神：正确。

粉丝：杭州相同地段的老破小是新房的一半价格，怎么选择？

欧神：杭州城市太小，不足以让老破小产生永恒的价值。

粉丝：苏州十几年步梯房能买吗？以后好转手吗？

欧神：苏州这个地方不要去回避，远远的望着就回避。

粉丝：上海浦东保利世博怎么样了？

欧神：保利世博 13.8 万一平有点高，整体都不值钱，档次很低。

粉丝：南京以国企为主，杭州以民企为主，这一波哪个比较受伤？

欧神：南京比较受伤，杭州还活的比较滋润。

粉丝：粤港澳大湾区广州适合投资房产吗？

欧神：谈论粤港澳大湾区的都是卖南沙项目的，广州南沙距离远，一来一回需要两天时间。

粉丝：西北第一是西安还是乌鲁木齐？

欧神：乌鲁木齐是中亚第一。

粉丝：重庆投资 1000 到 1500 万买两套改善型还是四套刚需型合适？

欧神：八套更合适，四到八套都可以。

粉丝：上海五六百万去哪里买房？

欧神：杨浦找一找，杨浦的二手房可以考虑。

粉丝：上海大宁 2013 年大户型房子卖不上心理价位，刚银行贷过款给我 1000 万利率 2.6，房子慢慢卖对吗？

欧神：对的。

粉丝：南京江宁的 house 可以吗？

欧神：江宁和南京主城区有 25 公里的路程，当中有十几公里是没有人没有产业的，有点远，有相应的困难。

粉丝：呼和浩特市可以买 house 吗？

欧神：呼和浩特的人口和经济都是内蒙第三名，不建议买。

粉丝：他建议他（内蒙古的朋友）选哪里买房？

欧神：内蒙当初选呼和浩特是因为地理位置，不代表这个城市好，不要去买，没有意义。

粉丝：华为搬到上海青浦区，青浦区的房价会上涨吗？

欧神：前辈们已经买在坑里了，现在换下一批，某一种方面口碑不好。

粉丝: 重庆九龙坡怎么样?

欧神: 九龙坡万象城不错。

粉丝: 上海四季雅苑的房子怎么样?

欧神: 房子又小又破又差, 户型又不好, 得房率又不高, 品质比较辣气, 有钱人看不上

粉丝: 重庆的保益御江临风怎么样, 可以投资吗?

欧神: 保益御江临风目前没有看江的了, 优点是首付低, 但投资需谨慎。

粉丝: 鲁迅公园附近怎么样?

欧神: 鲁迅公园附近有潜力, 将来可能会起豪宅。

粉丝: 450 万去买鹏城原著好, 还是去龙胜挑笋盘?

欧神: 鹏城原著已经清盘, 没有机会了, 龙胜的情况需具体考察。

粉丝: 深圳龙华贵吗?

欧神: 不算贵, 跟沙井比起来不算。

粉丝: 广州南沙十年后翻倍有没有问题?

欧神: 南沙横沥岛现在价格低, 但十年后价格可能上涨, 但也可能像天津滨海新区一样无人问津。

粉丝: 苏州园区的优质板块新号子什么时候能入?

欧神: 建议考虑南京, 苏州基本面较大, 问题较多。

粉丝: 呼市去临安能不能入?

欧神: 不建议去临安, 应去杭州主城区, 避免余杭、海宁等地。

粉丝: 上海莘庄的老破小会保值吗?

欧神: 莘庄的老破小价位坚挺, 但具体保值情况需看市场变化。

粉丝: 长沙、重庆、广州老师能不能排个序?

欧神: 重庆优先级最高, 其次是长沙, 最后是广州。

粉丝: 国际丽都怎么样?

欧神: 国际丽都是老牌豪宅, 地标级的豪宅。

粉丝: 赤湾的未来有发展吗?

欧神: 赤湾未来有发展潜力, 但具体需看市场变化和政策支持。

粉丝: 杭州的未来科技城可以入吗?

欧神: 未来科技城的发展潜力不大, 需谨慎考虑。

粉丝：成都的老破小可以入吗？

欧神：如果觉得贵，可以考虑重庆，重庆是个不错的选择。

粉丝：重庆都是爬楼的，是不大适合年纪大的人住吗？为什么老师手里一套爬楼的都没有？

欧神：老师手里都是电梯房，可能是因为没有遇到合适的爬楼房源或者考虑到年纪大的人居住不便。

粉丝：新桥 wk 白马花园入了求点评？

欧神：新桥 wk 白马花园品质一般，偷工减料，卖得贵但品质不如别人。

粉丝：上海今年入还是过了年入？过了年沈阳、重庆、长沙、广州怎么排序？

欧神：建议过年后考虑入，排序为沈阳、重庆、长沙、广州。

粉丝：沈阳和广州相比，投资选哪个？

欧神：考虑到沈阳房价相对较低，从投资角度看，沈阳更有吸引力。

粉丝：重庆和长沙的品质为什么比上海还好？

欧神：重庆、长沙一万多的项目品质要比上海 20 万的项目品质还好，这可能与地区的市场竞争、开发商投入等因素有关。

粉丝：重庆的金科廊桥水岸、金沙水岸怎么样？

欧神：这是知名的二手项目，但一手生得猛，二手一直不涨价，是个谜团所在。

粉丝：明年次新上海的二手会不会往上走一点？

欧神：有概率。

粉丝：远中风华换北外滩合不合理？

欧神：如果换到北外能看江的话，会比远中风华更划算，值得换。

粉丝：呼和浩特的 house 价格未来怎么走？

欧神：兴趣很一般，半死不活，死去活来。

粉丝：上海的西藏北路可不可以入？

欧神：目前算热点，但是不便宜。

粉丝：老师，目前深圳的新号是走第二波了嘛？

欧神：12 月多空僵持，但是目前来看，二手的成交量非常好。

粉丝：是上海 2000 先买西藏南路小面积好，还是西藏北路的大面积？

欧神：西藏南路过了陆家浜路也不灵，西藏北路只要不过天目录，还可以。

粉丝：杭州的未来科技城为什么不能入呢？

欧神：杭州的城市发展方向在东边，不在西边。

粉丝：现在都是零工汤心季容的house，之前买的 house 现在掉价很多，以后怎么办呢？

欧神：没办法，只能等下一波行情再起来。

粉丝：西藏北路比老静安好吗？

欧神：比不上，静安分南北，南京路以南的是老静安，南京路以北的是新静安。静安跟西藏北路差不多。

粉丝：杭州卫科和奥体怎么对比？

欧神：当年两个差的差不多，但是现在奥体已经是卫科的 1 倍价格，整体卫科很疲弱，两倍差距可能会固定下来，甚至还会小幅扩大。

粉丝：成都重庆明年再入，还能有机会抄底吗？

欧神：重庆的一手是越来越贵了，成都的一手也在越来越贵。

粉丝：深圳现在可以上车了吗？老师有深圳的项目吗？

欧神：深圳项目都卖完了，全部都清完了。

粉丝：上海的五大新城哪个有投资的价值？

欧神：松江，另外四个都很远。

粉丝：唐桥六大小区是哪六大？

欧神：自己看一下，一共就那么几个小区，自己拿个地图看一下。

粉丝：合肥买新 house 好，还是现在入，还是等明年的年中？

欧神：选南京不要选合肥，合肥上班也不要买。

粉丝：园区的别墅也会回到原来的价格吗？

欧神：哪个园区？苏州园区的话，等等，等个五年十年会好的。

粉丝：成都大源核心位置刚需房是可以买吗？

欧神：刚需就老老实实的带个八五成，带足了就不用管它。

粉丝：贵阳还值得入吗？

欧神：贵阳记得宝山顾村公园离人民广场比松江近太多了，还便宜。为什么说松江近？因为地寝西南上海的好东西都在西南方向，地庆西南一向是比正北要好很多的。

粉丝：嘉定新城离市区最近怎么成了松江了？

欧神：松江边上就是城区了，嘉定还要开十几公里都荒无人烟。

粉丝：上海虹桥枢纽附近郊区是不是好？

欧神：好是好，但是很贵很贵，超级贵，就不建议了。

粉丝：浙江人去杭州买还是去上海买？

欧神：看你有没有钱，上海贵。

粉丝：温州去杭州买可以吗？

欧神：可以去省会，不要去任何地级市。

粉丝：深圳前海 2003 年的一梯队的书包 house 可以入吗？

欧神：前海没有什么书包，书包都在科技园、海岸城。

粉丝：上海内中环四新可以入吗？

欧神：看价位，问题太宽泛无法回答。

粉丝：嘉定新城地铁房有没有升值的空间？

欧神：看你什么价位进了，它的上限不高，嘉定的上限是南翔，南翔永远是半死不活的样子。

粉丝：上海临港，广州的南沙为什么不能买？

欧神：这是无法类比的问题，就像问狗屎以后能不能值钱一样。

粉丝：六个 w 的徐金刺星有没有投资的价值？

欧神：徐静 6w 看具体位置。

粉丝：东莞核心区的号子是出掉还是入比较好？

欧神：整个东莞都没有核心区

粉丝：为什么松江大于青浦？

欧神：松江是跟主城区连在一起的，而且上海整个城市的发展是往西南涨的

粉丝：为什么看重庆的高价区域，天津不能关注高价区？

欧神：天津没有 future

粉丝：上海华为基地旁的 house 能不能录？

欧神：看盘子，看我们的牌子就好了

粉丝：1100 个 w 是买老静安 00 厚的高层 140 平的 house 划算吗？

欧神：买到静安寺那边同仁路那里有

粉丝：上海杨浦老破小有机会吗？价位多少？

欧神：价位是合理的。南洋浦可以到八点几，中洋浦和北洋浦五角场那边七个 w，杨浦不值钱的是五个 w

粉丝：上海的奉贤还有没有发展的潜力，为何存在感这么低？

欧神：国财力和资源是有限的，要热点轮动，非常不幸奉贤没有被轮到，而且将来三年五年七年八年之内也看不到轮到的迹象

粉丝：西北哪里买房？

欧神：西安西北五省，只看西安

粉丝：深圳的悦府事情对 house 有没有影响，价格会不会被人遗忘？

欧神：完全忽略，完全不重要

粉丝：上海以前有个火灾，比深圳的火灾大的多的多的是哪一个路？

欧神：胶州路

粉丝：上海以前有一个叫做楼倒倒，是哪个项目？

欧神：一整栋楼，钢筋水泥没散架，直接倒下来

粉丝：西安怎么样？

欧神：西安是一个能让你少掉 100 个 w 的地方，让人心疼钱包。

粉丝：杭州主城区的老破小会不会继续有吸引力？

欧神：目前西湖边的老破小很有吸引力，还是很多人喜欢的。但是不在西湖边上，看不到西湖的老破小，则没有那么建议。

粉丝：为什么苏州干不过南京？

欧神：因为南京是省会，现在是一个强省会时代，省会占优。

粉丝：武汉这个城市怎么样？

欧神：欧老师认为武汉这个城市比成都更有前途，但今年可能市场不佳，明年可能会有更好的买点。

粉丝：欧老师是否知道青岛即墨这个小城市？

欧神：知道，即墨现在并入青岛，是青岛的一个郊区。

粉丝：即墨的 house 市场怎么样？

欧神：即墨现在并入青岛，是青岛的一个郊区，不存在即墨市这个说法。

粉丝：靠近西湖好还是望江新城好？

欧神：西湖好，因为望江新城不好。

粉丝：安徽马鞍山怎么样？

欧神：不怎么样，相当于南京最远的一个远郊卫星城，25 公里，没人会去，生意也不好。

粉丝：马鞍山通轻轨会有用吗？

欧神：没有用，没有意义。

粉丝: 手里面有money的话, 是买两套小 house 好还是一套大 house 好?

欧神: 在特大城市, 小 house 才有价值, 产品升级换代, 只有最头部的产品才能活下来。

粉丝: 欧老师对江西景德镇有印象吗? 景德镇未来如何?

欧神: 景德镇作为千年瓷都, 已经完全垮掉了, 中国最好的陶瓷都在佛山。

粉丝: 深圳光明区星河天地可以入手吗?

欧神: 虽然知道它会被抢光, 但不代表欧老师推荐。

粉丝: 燕郊可以入手了吗?

欧神: 价格在 18k 到 20k 之间可以考虑, 不能太高。

粉丝: 燕郊的房价多少可以入手?

欧神: 18k 到 20k。

粉丝: 桂林的临桂怎么样?

欧神: 桂林本身已经很弱了, 是地级市, 临桂是桂林下面的新区, 更弱。

粉丝: 如果有钱, 上海的老破小和重庆的好宅怎么选?

欧神: 如果有钱, 不要买上海的老破小, 来重庆买好宅。一套上海 400 万的老破小可以在重庆换一套顶级豪宅。

粉丝: 郑州现在适合买房吗?

欧神: 从长周期来看的话, 郑州没有到时间。等到明年或者 25 年年底, 可能政策会好一点。

粉丝: 在杭州买市中心的老破小还是买延伸线的新房子?

欧神: 买延伸线的新房子, 如钱塘江衍生线或者萧山南衍生线的豪宅第四代产品。

粉丝: 上海和南京怎么选?

欧神: 两个都不喜欢, 推荐来重庆。

粉丝: 欧老师看好重庆的什么?

欧神: 看好重庆的一切, 重庆每一个角落都散发着魅力, 吃也好, 穿也好, 玩也好, 什么都可以用, 很有前途, 居然又年轻。

粉丝: 明年一线城市一定会有一波上涨吗?

欧神: 没有说过这个话, 深圳已经非常热了, 每个月都在涨, 上海也像装满火的一个桶, 但是一线城市里面, 北京落后很多, 没有说北京会起来。

粉丝: 判断 house 市场是否能够上涨要看哪些城市?

欧神: 北上广深, 一般来说, 北京会晚一年, 深圳是龙头, 北京是龙尾。

粉丝：为什么北京会比其他城市晚一点？

欧神：过去的六轮大牛市，每一波北京都是最后一个，总的幅度是够的，它就是最后一个动。

2. 楼层朝向篇

粉丝：北方顶楼的售价和三楼一样吗？

欧神：可以的，无非多烧点取暖，无所谓。

粉丝：限价时代的顶楼还能买吗？

欧神：整体的楼都会差一截，产品打磨、小区品质、绿化、环境都会差一个数量级。

粉丝：楼顶防水怎么找靠谱的修理人员？

欧神：防水很容易做的，任何一个装修师傅都能帮你做出来，一共就 5000 块钱的小工程。

粉丝：深圳的普通住宅超小，无窗暗房七折，值得入吗？

欧神：户型打不到七折，如果同一个楼层朝向等原因能打到七折，肯定是划算的。

粉丝：楼顶防水可以自己搞吗？

欧神：关键你的气质形象也不像是修修水泥的，但是这个很容易做，可以赚很多钱。

粉丝：步梯老破小有未来吗？

欧神：有装电梯，不是遍地在装电梯吗？现在有一个最新的电梯技术，只要一平方米，而且不用拆墙。

粉丝：超高层会不会成为贫民窟？

欧神：会问超高层成为贫民窟的是社会最最底层，永世不得翻身，不得爬出贫民窟的那群人。

粉丝：上海的高层每高一层要贵多少？

欧神：每高一层要贵 6%。

粉丝：产证上的套内面积如何估值？

欧神：产证上没有套内面积。

粉丝：重庆产证上的套内面积超过了 75%怎么折或者溢价？

欧神：套内面积超过 100%很正常。想要得房率高，就把户型做大，户型越大，得房率越高；楼层越矮，得房率越高。楼层要控制在 11 楼到33 楼，只有一部消防电梯，得房率可以高很多。

粉丝：二楼楼梯的业主怎么应对其他邻居要装电梯？

欧神：行使合法权利，投赞成票或反对票，不能干扰别人的投票

粉丝：不是二楼八折，是对比哪里呀？

欧神：对比六楼。

粉丝：西南朝向和东南朝向哪个好？

欧神：目前是西南好，因为老龄化，老年人喜欢晒太阳，以前是东边贵，现在就慢慢的变成西边贵。

粉丝：现在买房买顶楼会漏水吗？

欧神：现在工艺就算你漏水修理也很便宜，三五千块钱一个。

3. 投资篇

粉丝：成都的厂房有没有投资价值？

欧神：没有

粉丝：保守 tz 月供要留几年？

欧神：深圳南山的主场马上 18 个月够了，不用留太多。

粉丝：现在投资什么比较好？

欧神：养娃。

粉丝：已经三个娃了，还要继续生吗？

欧神：既然能生三个，那就肯定可以生六个，甚至更多，养得起。

粉丝：身家超过 1000 万的人需要购买医疗保险吗？

欧神：任何一个身家超过 1000 万的人都不需要购买医疗保险，如果你的净资产超过 1000 万，你就不需要任何保险。

粉丝：500 万买深圳还是买重庆？

欧神：重庆可以买两三套。

粉丝：A 某股怎么样？

欧神: A 某股没希望, 上面有 500000 亿国有股等减持, 只能迎来减持潮。

粉丝: A 某股茅某台值多少钱?

欧神: 茅某台一文不值, 茅某台的财务数据有非常大的水分。

粉丝: 股某市不行, 是不是只能看楼市了?

欧神: 你可以去生娃, 多付点彩礼。

粉丝: 长期看的话, 港某币的未来如何?

欧神: 港某币要跟美元脱钩, 港某币要崩掉, 如果香某港想救命的话, 就赶紧把港某币贬三倍。

粉丝: A 股接下来怎么样?

欧神: A 股不会有大行情, 但凡 A 股有很大行情的话, 就会迎来一波国有股减持。

粉丝: 港某股有没有价值?

欧神: 港某股已经完全边缘化了, 股某市是看成交量的, 谁的成交量大, 谁就有话语权。

粉丝: 黄金是买还是卖?

欧神: 黄金看好。因为现在全球通胀很厉害, 而且世道不太平, 黄金应该还有创新高的空间, 还有每年 10% 的空间。但总体来说不喜欢买黄金, 觉得买金不如买银, 不如买铜。

粉丝: 黄金应该去哪里买?

欧神: ETF 伦敦 ETF。

粉丝: 加密货币跟黄金比怎么样?

欧神: 加密货币一文不值, 它的用户基础一直在流失, 炒比特币的人越来越少, 用户在流失。如果没有人玩的话, 就是空气, 就是废纸。

粉丝: 比起一个城市买几套, 是不是多个城市各一套更划算?

欧神: 套数太少打理很麻烦, 飞机票比较麻烦, 最好是老家或者是你从小有亲戚在的地方。

粉丝: TZ 的收益率, 重庆比上海好吗?

欧神: 上海不可能再翻十倍了, 但是重庆有可能, 所以它空间更大一点。

粉丝: 老师, 我今年四月入的上海, 算是抄到底了吗?

欧神: 今年四月还可以, 再晚几个月, 晚九个月都可以, 明年四月差不多。

粉丝: 最近现金流紧张, 原来定过重庆南滨星光城, 想放弃, 可不可以?

欧神: 南滨星光城是个很平庸的项目, 可以放弃。

4. 政策篇

粉丝：集中供暖的副作用是什么？

欧神：因为节能环保要求，如果室内温度过高而窗户过大，会被认为不环保

粉丝：买房子契税是省内算套数还是全国都算套数？

欧神：不查全国的，肯定是不查全国的，你上海十套去了北京还是首套。

粉丝：第三套契税是收三个点还是一个点？

欧神：第三套契税的说法还没有一定到底。

粉丝：如何解读中央农村工作会议提出的推动农业增效益、农民增收？

欧神：农民做一年收入能够增长就算成功，层层落实到最后，农民一年能够多赚五块钱，就算很厉害。

粉丝：天津滨海新区中心商务区可以吗？

欧神：不可以，整个天津滨海新区就没有人，没有产业。

粉丝：郑州为孩子想高考移民到杭州以后，也想在杭州发展，买哪个区比较合适呢？

欧神：高考移民的话，郑州应该去天津，杭州高考没有优势。

粉丝：天津的户口好不好落呢？

欧神：很好落，最多买 33 万的 house 就可以落户口。

粉丝：现在杭州或者其他的城市的学区 house，欧老师建议推荐吗？

欧神：学区 house 的时代已经结束了，原则上不是不推荐，或者说溢价可以给，但是给的很少很少。

粉丝：全国的 GDP 排名对选 house 没有帮助吗？

欧神：只做前 15 名的城市，如果连 15 名都排不到的话就算了。

粉丝：珠海能入吗？

欧神：珠海只有消费的属性，没有其他意义。

粉丝：重庆的升学率在全国的排名如何？

欧神：重庆整体的升学率在全国 31 个省份里面是排前五或前四。

粉丝：重庆有限购吗？

欧神：没有，完全没有。

粉丝：成都的天府新区 house 市场如何？

欧神：成都天府新区不行，目前 80% 的供应都是天府，买主城区是可以考虑的。

粉丝：苏州的 GDP 现在排名多少？

欧神：苏州的 GDP 排名已经往下滑了很多，现在应该是第八或第九。

粉丝：深圳哪个区比较好？

欧神：南山是公认的一哥，其次是龙华、罗湖。

粉丝：杭州 1000 万左右买哪里好？

欧神：一般的主流选择是奥体，如果再往延伸线前二或者钱江世纪城、萧山南这里去找也可以。

粉丝：宝安区嘉御府这个项目怎么样？

欧神：嘉御府项目有点远，不靠海景，也没有商圈和特殊的卖点，在一个沙井的破市区，不符合推荐标准。

粉丝：政某策如何影响房地产市场？

欧神：政某策从限售、限购和税费方面都有大幅降低交易成本，带动整个市场的房价止跌回稳。九月底以来，从中央到地方，稳楼市组合拳的效果超出了很多分析师的预期。

粉丝：北京二手住宅网签量在 2024 年 11 月的情况如何？

欧神：2024 年 11 月，北京市二手住宅网签量是近 20 个月最高的水平。

粉丝：助力房地产市场止跌回稳的关键因素是什么？

欧神：助力房地产市场止跌回稳的关键因素包括保交房攻坚战破局，融资白名单，地方筛选合规房地产项目，然后由银行根据一定条例发放贷款，以及政策端的持续优化和发力。

粉丝：2025 年政策会有哪些优化？

欧神：2025 年的政策第一个优化供给，第二个促进需求，收储存量商品房白名单的融资也会有更多的配套政策。另外，核心城市的限制性政策可能有望进一步去优化。

粉丝：降某息对于大黄鱼的价格有影响吗？

欧神：利率越是低，越是利好于大黄鱼这种无息资产。

粉丝：大额为什么没有 500%？

欧神：因为现在卢布的官方价格是 114，卢布的黑市价格是 520。全世界只有一个国家可按照 114 跟俄罗斯换卢布，就是中国。他们的国内消费、黑市、物资所有东西都是按照 520 的黑市汇率在交易的。

粉丝：去银行大额提现要注意什么？

欧神：提现提 1314520，多一毛钱都不要提。问取钱用途就说看数字就知道，是用来结婚的时候摆在墙壁边上做彩礼拍照的。

粉丝：市值管理纳入中央企业负责人经营考核 KPI 意味着什么？

欧神：市值管理不是保证股市只涨不跌，而是有一个专门职位负责和投资经理沟通，介绍公司情况，推销公司股票。

粉丝：中国降某息对债券是利好还是利空？

欧神：理论上降息对债券是利好，但实际情况是中国的国债暴跌，国债收益率反而涨了，因为证监会约谈国债基金，限制其做多。

粉丝：国债交易的标的额一般是多大？

欧神：国债标的一手是 100 万，但一般都是一亿左右一次交易，银行间买卖是用亿来计算的。

粉丝：11 月份房地产数据有何变化？

欧神：11 月份全国有 17 个城市止跌回暖，二手房价格涨了 20%左右。

粉丝：目前房地产市场最核心的数据是什么？

欧神：深圳 12 月的二手房的成交价。

粉丝：看完央视新闻关于房地产的视频后，欧老师有什么感受？

欧神：欧老师觉得视频内容让他感到悲观，因为政府没有实事求是，对楼市的理解和对策存在错误。

粉丝：以后全国计算套内面积有什么影响？

欧神：度量衡的改变对整个 house 的市场没有任何影响，而且严格的说，建面比套内更划算，因为公摊是你的产权。

粉丝：中某央经某济工作会议对于楼市的影响是什么？

欧神：大家都很失望，看看股市就知道没有什么行情。

粉丝：怎么解读提高赤字率？

欧神：提高赤字率就是增加印钞票的额度，中国目前远远不够，需要更高的赤字率。

粉丝：宽松货币政策怎么看？

欧神：有概率在未来三个月内降息，但不确定。

粉丝：老师不涨工资 500%发到哪去了？

欧神：还债，反正你不是签了很多 BT og 吗？你不是修了一个什么大桥隧道，我欠了我们的施工队十几个亿十几万亿，你把那个钱给发下来。你只要把那个欠的债都发下来，就已经十几万亿到市场上去了。

粉丝：明年中国楼市，中国经济的刺激政策会有什么变化？

欧神：明年中国楼市，中国经济的刺激政策利好政策还要加好几倍，不是印个三万亿五万亿，而是 100000 亿，200000 亿，500000 亿。25 年，中国的货币供应量，印钞票的量要有五倍十倍的增长。

粉丝：为什么说明年利好政策要加倍？

欧神：否则根本不能应付目前的局面。

粉丝：听说明年会某降息，是真的吗？

欧神：是的，概率高达 120%。

粉丝：降息之后哪些城市的 house 市场会有涨幅？

欧神：降息最利好的是深圳，因为深圳的租售比最低，降息后可以做到先息后本，比房租还要低。

5. 装修篇

粉丝：六楼的顶楼能不能偷偷弄一个阁楼？

欧神：可以在顶楼天台上搞建筑，但不能有屋顶，否则算违建

粉丝：为什么设计飘窗？

欧神：飘窗不算建筑面积，是全赠送的

粉丝：露台上搭阳光房算违建吗？

欧神：不能有屋顶，可以搞顶棚，但不能算违建

粉丝：玻璃顶可以吗？

欧神：不行，不能有任何污点，玻璃顶也是顶

粉丝：电动的顶棚贵吗？

欧神：不贵，一两万块钱

粉丝：一楼的天井如何合法利用？

欧神：可以伸出去做棚，但不能有屋顶

粉丝：两层的商铺做成别野住可以不？

欧神：可以，但是临街的话不安静，商铺门口人来人往。

粉丝：重庆阳光 100 江景怎么样？

欧神：阳光 100 其实被低估了，这个位置和价格是完全被低估的，但风水有问题。

粉丝：重庆江北嘴的天狼道怎么样？

欧神：天狼道给你0sf，你要不要？

粉丝：重庆的凯德和西派城哪个更好？

欧神：西派城在任何一个方面都比凯德好很多，是重庆品质最好的一个。

粉丝：杭州萧山市北板块前景如何？

欧神：还可以，算是养生险，不贵。

粉丝：独栋办公能不能改住宅？

欧神：文改可以写文改，但是不能按照住宅卖，改完以后董事长住在里面过夜是可以的。

粉丝：现在住宅装修拆承重柱剪力墙的比例有多少？

欧神：没有比例，全国就那么几户，是刑事犯罪要坐牢的。

粉丝：为什么说建面比套内划算？

欧神：因为产证写建面的话，就默认公摊面积是业主的。但是如果产证写套内面积，那么公摊面积的产权就是开发商的。

粉丝：现在建筑质量不好吗？

欧神：施工管理混乱，但建筑质量是好的，倒下去没有散架

粉丝：洋房一楼带院子能不能买？

欧神：可以买，洋房最贵的是天地层，一楼带院、顶楼带露台。

6. 国际局势篇

粉丝：老师对于思密达 house市场的看法是什么？

欧神：目前看不到任何迹象能够遏制到这个速度，还要往上走，但是国际院判断也是因为思密达的货币的问题。

粉丝：如何解读美联储降息及鲍威尔的鹰派立场？

欧神：这可能是个诱空陷阱，短线可能会回升，具体看开盘价。

粉丝：如何看待日本央行不降息的决定？

欧神：很多人骂日本央行，认为其应该零利率或负利率，此举可能是在刷存在感。

粉丝：如何看待以色列正式进入叙利亚南部德拉省的街头这一新闻？

欧神：以色列可能想把戈兰高地并到以色列领土，只要厚着脸皮把戈兰高地趁乱并到自己的土地里面再过个 50 年，是能够获得联合国承认的。

粉丝：美联储这样的，20 号会不会降息？

欧神：有挺大的概率，百分之六十，七十的概率。

粉丝：东南亚哪个国家消费低？

欧神：东南亚第三世界消费都很低。

粉丝：叙利亚现在换组，对我们有什么影响？

欧神：我们啥关系也没影响，叙利亚是个小国寡民，跟我们有屁关系。

粉丝：新加坡未来会被中美关系所左右吗？

欧神：大国和大国起纷争，小国就不存在了，小国的命运如同风宗之主，它不能永远保持独立的。

粉丝：特朗普说美中联手可以解决世界上的所有问题应如何解读？

欧神：世界上的问题很多都是美国搞出来的，这句话可能意味着美中合作有潜力解决重大问题，但也包含讽刺意味。解决大鹅问题也算？

粉丝：美联储降息对中国有什么影响？中国是否会跟进降息？

欧神：美联储降息后，中国可能会跟进降息，中国 20 号就可以降息了。

粉丝：美联储降某息 25 个点怎么看？

欧神：利率期货显示降 25 个点的概率是 94%，这是公开可以查到的，概率已经很高，几乎板上钉钉。

粉丝：美国的房子能不能买？

欧神：美国的几个大城市的核心的房子还有一倍的升幅，至少贷款买房的套路在美国是玩的风生水起。

粉丝：买美国房子是不是很复杂？

欧神：不复杂，因为美联储还在印钞票，美国的通胀只有一个办法可以降下来，就是大量引进中国产品。

粉丝：中美未来会不会和解？

欧神：如果中美不和解，未来的 56 年，美国的通胀还有一倍，房价还要再涨一倍。所以美国的房子是值得博的。

粉丝：老师去不去美国？

欧神：不去，爱中国，是中国人。

粉丝：美国为什么有那么多穷人？

欧神：不炒房，美国人连高中都没毕业。你跟他说炒房，他能学得懂吗？

粉丝：中美金融工作会议举行第七次会议，是不是意味着中国要跟美国和解？

欧神：没有价值，半毛钱关系都没有。一般就讨论一些洗钱、交税、共享纳税账户之类的，不会有任何金融层面的合作，可以完全忽略掉。

粉丝：中国宣布过境签从七天一律延长到十天以后意味着什么？

欧神：真的没有人来上海了，来中国了。目前国际航班一塌糊涂，国际航班完全没有人来，你再怎么促销，人家也不来。热否就看国际航线票价。

粉丝：保时捷中国为什么要裁员？

欧神：今年中国的高档车全部都崩掉了，二手车也崩掉了，中国生意很难做，所以宝马、奔驰都在裁员。

粉丝：在中国投资最多的外资企业是哪一家？

欧神：沃德丰。因为中国移动上市的时候，他认购了几百亿美金的原始股。

粉丝：孙正义宣布要在美国投 1000 亿美金会怎么投资？

欧神：大概率就是在华尔街买一些苹果股票之类的，不大会在美国建立大型的实体，搞一个几万人的公司。

粉丝：美国对也门的胡塞武装进行了精确的空袭怎么解读？

欧神：胡塞武装是一个去中心化的结构，炸死几个用处不大。这个只是一个新闻，没有什么太大意思。

粉丝：俄罗斯化学蛇和生物黄防护部队司令员基里洛夫死于暗杀怎么解读？

欧神：可能是要防止俄罗斯使用生化武器。如果一个月之内新的势力就到位了，就可以把管理层理顺。

粉丝：德国总理大选失败怎么解读？

欧神：特朗普上台以后，凡是和民主党友好的欧洲领导人都换了一批。

粉丝：现在是去漂亮国的最佳时机吗？

欧神：你可以去中东，沙特，迪拜甚至欧洲，去漂亮国万一把你当成 50 万抓起来怎么办？

粉丝：AI 怎么看中美竞争加剧？

欧神：中国全败，中国几乎没有 AI 应用，中国 AI 的使用者的人群和市场规模，连美国的 1/100 都没有。

粉丝：漂亮国有应用 AI 吗？

欧神：有，比如微软的 copilot 副驾驶在中国是完全不能用的。

粉丝：中国跟美国的 AI 的差距是多少？

欧神：以四代来计算，差一代到两代，因为我们根本就没有应用。

粉丝：中国 AI 差在哪了？

欧神：从根本上就不够，有 AI 之前先有无数繁荣的程序员社群，有大量英文原始资料和喜欢搞这些事情的人，中国这三样都没有。

粉丝：加密货币行情会贯穿整个川普任期吗？

欧神：特朗普跟马斯克都对加密货币很友好的，他不会监管。但是加密货币本身是一文不值的，没有谁分分钟跌到一万美金的，就到 8000 美金的比特币要跌的话，就跌到百九成，随时都可以跌。

粉丝：特朗普是靠炒房起来起家的吗？

欧神：他是房地产开发商，有点类似于许家印的角色，不是炒房客，是另外一个群体，炒房和开发商是完全不同的两批。

粉丝：美国的降息操作会对中国的楼市影响大吗？

欧神：有一点影响，但说实话是轻微的，中国走到今天，关键还是内因。

7. 经济形势篇

粉丝：消费补贴有什么弊端？

欧神：消费补贴必须得烧钱，没有钱补了就补不动了。

粉丝：如果人民币贬值，房价会崩吗？

欧神：人民币贬值要分对内贬还是对外贬，点值是两个概念。

粉丝：乱纪元是什么时候？

欧神：乱纪元是***年，可能会在那一年某一天断崖式的变化。

粉丝：如果乱纪元来临，应该持有什么才安全？

欧神：在乱世的时候，手里应该拿白银和黄金，或者银币如袁大头等，而不是法币。

粉丝：稀缺的是什么？

欧神：房子。

粉丝：现代社会的金币银币是什么？

欧神：房子是硬通货，是好货，是好房子。

粉丝：乱纪元保护财富应该买什么？

欧神：买房子，买好房子。

粉丝：持有纸币的年化回报是多少？

欧神：持有纸币的年化回报是负的 10%。

粉丝：大某 A 年前能再涨一波吗？

欧神：没啥希望，大某 A 注定是没有，不可能给你惊喜的。

粉丝：要买外汇吗？

欧神：外汇你买个五万十万没用的，你要买 500 万，但是你又不会买那么多。

粉丝：为什么不放水？

欧神：老板还没想清楚，还在扭扭捏捏，抗拒。

粉丝：放水有什么不利的因素吗？

欧神：没啥不利的因素。

粉丝：这种情况会不会到 2028 年？

欧神：不会拖不到这么久，俄罗斯也拖不了这么久

粉丝：房价上涨的原因是什么？

欧神：房价上涨不是因为规划，不是因为学区，不是因为人口，而是因为通某胀。

粉丝：中国 GD 某 P 按购买力来算已经是世界第一了吗？

欧神：我们很早以前就超过美国了，按照人均购买力排名中国第一，美国第二，印度第三，日本第四。

粉丝：经某济这么差，我们还要买房吗？

欧神：经某济差就要贷款，经某济越是差，就越要借银行，买不买房不重要，但关键是要贷款。

粉丝：接下来是滞某障还是通某胀？

欧神：如果通某胀的同时经某济一塌糊涂，称为滞某胀，我们现在毫无疑问是滞某胀。

粉丝：通某胀和滞某胀分别是什么情况？

欧神：通某胀有可能是经某济很好，热火喷油到处都不够钱，在大搞基建，但是有的是投资机会，还是国内跟不上人力不够；滞某胀则是通某胀的同时经某济一塌某糊涂。

粉丝：现在是不是滞某胀？

欧神：是滞某胀，毫无疑问的。

粉丝：全球的大萧某条是不是要来了？

欧神：全世界都很好，都在拼命的赚钱，很快乐。只有中国人关在家里面。

粉丝：滞某障对房产有什么影响？

欧神：滞某障时大家都没有工作，没有收入，不要去赚钱，而是要去贷款，钱是借来的。

8. 贷款理财篇

粉丝：贷某款记录上征信是不是都是t+1 的？

欧神：贷某款记录上征信 t+0 也有。

粉丝：重庆贷款会影响其他地区贷款吗？

欧神：重庆的房贷不影响其他地方，但是个人名下的总贷款是有限额的。

粉丝：只有 1000 万按揭，没其他负债，在银行眼里是什么画像？

欧神：在北上广深，把你当成路人甲。在内陆城市就很难得。

粉丝：如果大额败了怎么办？

欧神：普天同庆，赶紧来海参碗回归祖国的怀抱。

粉丝：香某港的重疾险，要不要买？

欧神：香某港的重疾险要好很多，但是总而言之也不是很划算，因为香某港的重疾险它要你去对口的指定医院才可以报销。

粉丝：最近这半年社保涨价要补交是怎么回事？

欧神：社保很无耻的，最近涨价在补交一年，把差额要补 12 个月。

粉丝：55 岁了还能做贷款吗？

欧神：可以做 25 年贷款。

粉丝：sf 应该充 15%吗？

欧神：15 不是挺好的吗？只要你大部分是借银行的米，就是一点都不用害怕。

粉丝：现在没有收入可以贷款吗？

欧神：可以月供两万以下，不看流水。所有城市都盖一个萝卜章就够了。

粉丝：为什么深圳社保涨了？

欧神：现在深圳社保交钱给中央去养东三省，每年要出个几千亿，深圳也扛不住，所以必须从老百姓的头上再把这个钱刮回来。

粉丝：上海社保贵吗？

欧神：上海社保是全中国最贵的。

粉丝：社保还有必要交吗？

欧神：没有必要交社保的唯一目的是为了医保，但现在中国的医保要崩溃，如果医保垮掉，交社保就没有任何意义。

粉丝：为什么社保涨了？

欧神：因为窟窿太大了，领社保的人太多了，交的人太少了。

粉丝：有什么方法可以不交社保吗？

欧神：整家公司的法人是不交社保的，但普通人不是法人，没办法不交。

粉丝：个人养老金怎么样？

欧神：个人养老金是明显的智商税，是身边智商、人品、社会地位、人生阅历都不行的人在鼓励大家交。

粉丝：个人养老金不是用来卡税点的吗？

欧神：给 5% 的优惠就把自己的钱交出去了，这种人是傻瓜，没有前途。

粉丝：交了 15 年社保，老师就不交了吗？

欧神：先交 15 年再说，15 年以后能不能取钱，不保证。

粉丝：不交社保还能买限购房吗？

欧神：走社保条线的买房方式都是脑子有病的，很不入行。应破限购或去不限购的城市买房。

粉丝：快退休可以在上海交社保吗？

欧神：快退休就不用交了，15 年就可以办内退了。

粉丝：公积金买房有可操作空间吗？

欧神：完全没有任何价值，公积金买房还多一道手续，没有任何优势。

粉丝：老师，只有 18 个月的月供咋办？会不会崩？

欧神：再去借个 200 万去，人生发财靠借款。

粉丝：深圳社保又涨。

欧神：涨了，涨了，看到了，看到了深圳，为什么社保涨呢？其实深圳是个很好的城市，但年轻人多。老年人少，他社保不用这么贵的，但是现在要深圳社保交钱给中央交钱去养东三省，每年要出个几千亿，过去深圳也扛不住，所以深圳必须从老百姓的头上再把这个钱刮回来。所以深圳社保涨价钱是给的东三省。

粉丝：有没有必要给小孩子买重疾险？

欧神：没必要，买 20 年的重疾险的钱可以再生一胎，再生一胎才是最好的保险

粉丝：如何看待贷款买房？

欧神：贷款买最多的货，贷最多的款，买最多的货，贷款买房子，选筹不太差就行了，贷款一定要往死里贷。今天你带着百万千万，在未来大通胀的面前都不值一提。

粉丝：黄金还会涨吗？

欧神：未来两年黄金有可能上涨，至少是正面的，黄金很有可能未来几年有年化十多块钱左右的可能。

9. 地产行情篇

粉丝：小阳春一般是指几月？

欧神：小阳春是之前冷冷清清，突然火起来的两个月，不符合深圳的事实。

粉丝：三四月的时候深圳会不会又有一波小高潮？

欧神：有概率。

粉丝：中国房地产目前的情况是怎样的？

欧神：中国的房地产已经到了一个五年熊市的尽头，开始稳步向上。上个月全国有 17 个城市止跌回稳，二手房价格上涨了 20%。北上广深核心城市都创了成交量的新高，全中国的房地产库存降到了一个很低的位置。

粉丝：现在买房合适吗？

欧神：现在买房合适，因为十月份卖了 1 到 9 月份的一个总和，共有产权房推出的首个周末看房量已经过万批，整盘的去化率已经很高。

粉丝：25 年可以看 house 吗？

欧神：可以，25 年是个大年。

粉丝：500%的通某胀前有什么征兆或标志性的提示吗？

欧神：这不是一夜之间的事情，通某胀需要有十于月季的通某胀，是两三个月，五六个月才会有。反正身边的钱越来越贵，越来越不值钱，身边的物价越来越贵，那就通某胀了。

粉丝：通某涨的特征是什么？

欧神：汉堡包越做越小。

粉丝：最近商业和住宅的租金好像都降了是怎么回事？

欧神：印钞票经济又不好，商场就空着，但是价格一样往上翻。全世界都一样。

粉丝：目前中国房地产最值得关注的指标是什么？

欧神：深圳的 12 月的二手房价格。

粉丝：中国房地产目前的状态是怎样的？

欧神：是一个销量增加，供应减少的时间。因为老板喜欢踢球，谁都不敢大张旗鼓的去搞生意，所以都不敢做这个大规模的投资，大规模的新项目。

粉丝：往下走了很多的 house 怎么办？

欧神：省会和省会以上是可以回来的，很多小城市可能会彻底放弃。

10. 租赁篇

粉丝：house有动迁的计划，但是没有具体的时间，还可以出租吗？

欧神：可以一年一租，第二年加两层房租，租客就自己走了。

粉丝：自己出租房子要注意什么？

欧神：房子配的好一点，弄干净一点，比隔壁贵 300 块一个月就够了，租客就不是事儿逼了。

粉丝：为什么边套比中间套贵？

欧神：因为边套有三面窗，增加了采光面，要贵 2 到3 个点。

粉丝：边套和中套哪个好出租？

欧神：边套出租要比中套好租一点，重庆项目非常适合租给网红。

粉丝：在上海但平时不在重庆，打理房子麻烦吗？

欧神：你多买两套就不显得麻烦了。

粉丝：哪一个城市的租售比较高？

欧神：租售比较高的是上海的一些外国人聚集地，如金汇金虹桥、古北仙侠等，另外重庆、成都的租售比也容易做高。

11. 交通篇

粉丝: 轻轨边上的 house 可以入吗?

欧神: 可以基本不受影响, 轻轨的声音不大的。

粉丝: 天铁边上的 house 噪音大吗?

欧神: 天铁会有双重噪音, 比在地上的铁路噪音大很多。

粉丝: 高架桥轻轨下面能不能造 house?

欧神: 请问我能盖几楼? 最多只能盖轻轨隔壁, 不是大把大把的house。上海内环线全部都是在居民楼当中穿过去的, 都见了很多了。

粉丝: 上海航华地铁站旁边 200 米内的商品house, 单价是 7w, 怎么看这个价格?

欧神: 还不如买那环鞋。

12. 地段篇

粉丝: 学校旁边的 house 噪声会影响价格吗?

欧神: 不怎么影响, 因为学校的噪音一天就两次, 早上七点半和下午四点半, 你大概率都不在家里。

粉丝: 学校、医院、地铁、商场怎么排?

欧神: 地铁排第一, 然后是学校, 医院很少去排在后面, 商场目前全覆盖排最后。

13. 物业篇

粉丝: 空关的 house 要不要按时交物业费?

欧神: 中国的法律规定在收房之前是可以按对折交物业费的, 但如果收了房, 不管住不住都要交全价物业费。

14. 车位篇

粉丝: 买 house 要不要买车位?

欧神: 如果你自己用的话, 需要, 或者车位比是 0.3 的需要。

15. 楼龄篇

粉丝：楼龄 20 年以上的电梯 house 是不是就变现能力差了？

欧神：楼龄太老，很少有板楼的，变现能力可能会差

粉丝：多少年的 house 就不好了？

欧神：不是看年份的，1992 年之前的 house 比较麻烦一点，因为 1992 年房改，之后的 house 产权一般都很干净。

16. 售楼处篇

粉丝：你买过售楼处这种物业吗？

欧神：我考虑买一个，主要是没人住，一个人住那么多面积会很无聊。

粉丝：售楼处能不能改成酒店用来出租？

欧神：可以出租给婚礼，按天计费，一天两万块，这种都可以的。

粉丝：售楼处是什么产权？

欧神：商业产权，等同于商铺。

17. 一手二手篇

粉丝：上海的松江新城是买一手好还是二手好？

欧神：无所谓，只看房屋质量

粉丝：二手装修能不能把飘窗砸了，换成大落地窗？

欧神：只要不是外立面，就可以砸，因为窗户不承重

粉丝：买二手 house 找中某介，一般多久能拿到证？

欧神：关键看付款速度，如果全款付，明天就能拿证。

粉丝：一手和二手的交易筹码分布有什么不同？

欧神：一手的筹码分布在一个开发商手里，二手的交易筹码在千千万万小业主手里，每人只有一套。

粉丝：如何看待这几年新房质量下降的问题？

欧神：因为限价，开发商为了赚钱只能降低质量，所有限价的盘质量都很差。

粉丝：二手房子的房东还有没有生意值得做？

欧神：要充分考虑空置率增加的风险，如果突然之间你的所有二手房都空置了，会很难办。

粉丝：老师怎么看川宝说贾某易战不打了？

欧神：他是一个说话算数的人，等着，所以他不打了，他以后一定会打。也许你们误解他的话题，诚心篡改他的言论。

粉丝：贸易战会不会打一打？

欧神：要打一打的，要对选民有所交代的，打个一两年要的。

粉丝：老师觉得他这次的贸易战力度会比他上一次的大吗？

欧神：这一轮的任期，特朗普做任何事情都要比上一轮得心应手很多倍，所以他这一波会猛很多。

粉丝：美股是不是也是跟通某胀走的？

欧神：美股其实也是跟通某胀走的。美国的股某票涨这么高不是因为美国的经某济好，而是因为美国的通某胀很高。

粉丝：拆某迁是政某府要贪图风水宝地，剥削百姓吗？

欧神：拆某迁摆明了是送钱给你。你那个破地方那个破地皮 50 万都不值的，拆一拆给你 500 万拆迁是摆明了送钱给你的。

粉丝：我们几时可以降准降某息？

欧神：明后天不是今天晚上 19 号美联储议息。明天晚上 19 号一完息美国降息，中国隔个两三天也可以降，降息的时候一般也会伴随降准。

粉丝：新 house，待会所是否重要？

欧神：郊区重要，市区不重要。因为郊区出了小区就什么也没有，得非常依赖会所。但是生活在南京路、淮海路内，环线周边全部是高楼大厦、商场，就完全不需要会所了。

18. 法拍篇

粉丝：北京的法拍房子能不能入？

欧神：原来的房东不愿意搬，先打七折，然后再找专业人士解决他不愿意搬的问题，都是有解决方案的。

19. 手续篇

粉丝：外地的房子买卖手续是否繁琐？

欧神：不繁琐，正规买卖全款支付可以快速办理产证

20. 商铺篇

粉丝：买商铺的话，买售楼处怎么样？

欧神：可以考虑，售楼处一般价格是在 3500 到 4000 万，但相当于买 2 到 3 套房子，而且售楼处本来就已经金碧辉煌，稍微改一改就可以住人。

粉丝：跑过通某涨上海买办公楼或者商铺是不是一个方法？

欧神：是的，上海的写字楼很低估，现在非常便宜，是可以考虑的。

21. 公寓篇

粉丝：保障性租赁住房上来以后，会利空公寓的租金吗？

欧神：不会，保障性住房没有竞争力和杀伤力，对公寓租金无影响

22. 公摊篇

粉丝：取消公摊对二手有影响吗？

欧神：没有。被市场忽略

粉丝：取消公摊会不会导致新 house 价格上涨，老 house 价格是否完全不重要？

欧神：取消公摊后，老 house 的价格完全不重要。

粉丝：老师对于取消公摊有什么影响的看法？

欧神：没啥影响。

粉丝：为什么要取消公摊？

欧神：因为有些傻不拉几的人说做事情帮帮我，老百姓太苦了，取消公摊是给这种特产看的智商税。

粉丝：取消公摊算不算特大利好？

欧神：取消公摊不是特大利好，是度量衡的改变，没有实际意义。

粉丝：包阳台是否会影响房屋价格？

欧神：包阳台对房屋价格的影响取决于开发商的设计规定，如果设计是包阳台的则无影响，如果设计是不许包的则永远不要动它。

23. 四代宅篇

粉丝：四代产品都是玻璃安全吗？

欧神：安全，因为玻璃炸了可以换，楼塌了才是大问题

粉丝：四代住宅的客厅是大面积的玻璃吗？

欧神：是四代宅的一个大特点，没有阳台了，全部变成内置阳台，用玻璃封装

粉丝：四代住宅有没有生活阳台？

欧神：阳台变成赠送面积，内置在房屋内，用玻璃封装，且有卡槽固定，不易滑落

粉丝：2024 年带的项目是否都是四代住宅？

欧神：是，2024 年三月份以后的审批的项目都是四代住宅

粉丝：三代四代最本质的区别是什么？

欧神：得房率，四代住宅标 85 平米相当于三代住宅标 100 平米

粉丝：四代宅大玻璃和原来的建筑材料相比，哪个更安全？

欧神：玻璃安全

粉丝：杭州现在走俏的都是四代住宅，总价都很高，以后会有人买吗？

欧神：可以买二手房

粉丝：为什么四代宅高赠送、高得房率很重要，但改成公摊套内面积后反而不重要了？

欧神：因为四代宅的计容规则不一样，可以做一楼全挑空，可以做风雨连廊，算法不同导致户型结构变化。而套内面积改成建筑面积没有改变计容规范，所以不重要。

粉丝：二代可以入吗？

欧神：价格一分价钱一分货，二楼八八折。

粉丝：两加四四代和三代有什么区别？

欧神：主要是产证不一样，三代的产证 100 平变成四代产能就只有 85 平。

粉丝：深圳有四代 house 吗？

欧神：凡是 2024 年三月以后立项的都是四代债，2024 年年底推的几个项目都是四代宅。

24. 开发商篇

粉丝：宝能的综合项目转让了，还能不能救活？

欧神：中国这么多年的发展历史，证明了一个事实，没有任何一个大型的烂尾综合项目是被救活过的。

粉丝：Wk 倒了会不会带来行业震动？

欧神：万科倒下来说明房地产行业还是有天理的，有公道的，说明社会还是有正义的。

25. 就业篇

粉丝：02 年小孩子有多少身家算正常？

欧神：大学生毕业，但凡身上能拿出 3000 块，就是全班最靓的仔。

粉丝：老师建议年轻人最值得去的城市是哪里？

欧神：家里面有背景去北京，没有背景女生去上海，没有背景男生且卷的去深圳，不卷的想摸鱼的去广州。

粉丝：重庆适不适合年轻人去？

欧神：重庆不适合年轻人去打工，是适合有米的人去靠米赚钱。

粉丝：省会的好单位可以去吗？

欧神：省会的好单位也没好到哪里去，也就 8000 块一个月。

粉丝：未来十年一亿毕业生还会像之前那样涌入一线城市吗？

欧神：要么就回老家躺家里面，哪里来哪里去，回到妈妈的怀抱，从事家政行业。

粉丝：教师行业的未来会怎么样？

欧神：小学老师先遇到冲击，然后是中学老师，然后是高中老师，最后是大学老师。大学老师遇到的冲击会是 18 年以后的事情。

粉丝：小学老师受到冲击应该做什么？

欧神：可以向幼儿园老师取经，但是家政行业和幼儿园不一样，在家政行业是乙方，在幼儿园是甲方。

粉丝：明年的工资能增加还是减少？

欧神：要看失业率，加薪幅度是不重要的，重要的是失业率。今时今日，更重要的是有没有工作。

粉丝：租车行业如何？

欧神：租车行业辛苦，租金要达到月收入的 40%-50% 左右才能盈利，市场竞争透明，不建议进入。

粉丝：租摩托车给小电瓶骑手是否可行？

欧神：租摩托车给小电瓶骑手回报高，因为租车人不会长期送外卖，喜欢租不喜欢买，七个月就能回本。

粉丝：怎么判断男女中的哪一方是强还是弱？

欧神：从是否付出判断，付出就是强者，索取就是弱者。跟有多少米，跟什么学历，工作背景都没关系，感情中谁付出谁就是强者。

粉丝：体制内的出路是什么？

欧神：赶紧熬到退休，体制内唯一的优点就是退休金比别人高。

粉丝：公务员会涨工资吗？

欧神：公务员就别指望了，老板绝对不想给公务员加工资。

粉丝：那考公还有意义吗？

欧神：这本来就没意义，是你自己在骗自己，公务员是性价比很低的工作，是个回报率很低的职业。

粉丝：怎么考公这么热？

欧神：因为那帮人骗自己男生考公等于男生厅级，女生考公等于月薪三万。

粉丝：网上说医务人员降薪是不是真的？

欧神：只要你是体制内的降薪就正常了，老板目前会不惜一切手段让体制内的人降薪。

粉丝：医务人员会降多少薪水？

欧神：要降三成。而且就算你当年疫情的时候做了很多义务工，加了很多班，没有休息，也没有酬劳。

粉丝：不是体制内的什么时候可以涨工资？

欧神：看你能不能投机倒把了，目前是个投机倒把的时代。

粉丝：明年失业率会好点儿吗？

欧神：明年只会更多的人失业，不会更多的人就业，可能会再流失 2000 万到 3000 万的就就业岗位。

26. 教育篇

粉丝：大学什么专业比较好？

欧神：选一个男女比例最失调的专业，为了找对象。

粉丝：为什么上了复旦却认为学历没用？

欧神：上海没有好学校，只能挑一家最烂的，就是复旦。

粉丝：那你最喜欢的一个大学是哪一个？

欧神：没有什么想去的，当时很多人都去上外找女朋友。

粉丝：华东理工怎么样？

欧神：华东理工的理工科被我们碾压，当时欧老师去做奥数竞赛，我们和华东理工的金牌数是 1 比 10。

粉丝：怎么培养男孩子？

欧神：让男孩子从小走一条艰辛的路，走一条难路，没有任何投机取巧。

粉丝：老师觉得培养男孩子难还是女孩子更难？

欧神：培养女孩子更难。因为儿子可以找任何人，可以向下兼容，不担心儿子的婚姻。但是女儿很难，要担心哪个男生配得上女儿。

粉丝：男生怎么样最珍贵？什么品质最珍贵？

欧神：男生最珍贵的不是帅，也不是八块腹肌，而是有灵气。

粉丝：灵气是不是说聪明？

欧神：不是聪明，钟灵毓秀，他人身上有灵气，这个很难的。

粉丝：国际学校和顶级公立哪个教学质量好？

欧神：国际学校教学质量不好，如果不出国的话，国际学校没有优势，它的教育质量和教育形式都没有国内好。

粉丝：考公还有意义吗？

欧神：这本来就没意义，本来就是你自己脑子有病，你自己骗自己。说以为什么考公是上岸，是条出路，是个铁饭碗，是你自己在骗自己，你公务员是个性价比很低的工作，是个回报率很低的工司。

粉丝：大学读什么专业比较有帮助？

欧神：鼓励读自己真心喜欢的专业。

粉丝：选文科还是选理科？

欧神：文科轻松。

27. 八卦篇

粉丝：莫斯科和圣彼得堡的天气如何？

欧神：莫斯科和圣彼得堡不冷，温度可能跟北京差不多，零下一点点。

粉丝：南极洲为什么冷？

欧神：南极洲的平均海拔 3500 米，每海拔每高一千米降温 6 度，所以南极洲很冷。

粉丝：去南极洲旅行需要多少钱？

欧神：一般是 15 万，有 15 天 15 夜的套餐。

粉丝：老师推荐去南极洲看什么电影？

欧神：《南极之恋》

粉丝：老师最喜欢的女演员是谁？

欧神：杨子珊

粉丝：为什么鸡肉最受世界人民的喜爱？

欧神：在 1970 年之前，美国人是不吃鸡肉的，因为鸡骨头太多肉太少。但随着肌肉分离器的发明，鸡肉变得容易处理，因此逐渐受到世界人民的喜爱。

粉丝：为什么美国的鸡爪子是免费的？

欧神：因为美国没有鸡爪剥皮器，鸡爪的肉剥不下来，美国人不吃鸡爪，所以全美国所有的鸡爪都是白送的。

粉丝: 美国的鸡爪后来为什么涨价了?

欧神: 因为墨西哥人也开始吃鸡爪了, 所以鸡爪价格上涨。

粉丝: 墨西哥人开始吃鸡爪后, 鸡爪的价格涨到了多少?

欧神: 一块九毛九美金 12 个。

粉丝: 陈坤的演技如何?

欧神: 陈坤演太监的时候最出色, 所有的好角色都是演太监演出来的。

粉丝: 什么时候会醒悟喜欢二手房?

欧神: 涨三倍的时候就醒悟了。

粉丝: 年薪 100 万以上的人很多吗? 他们都是做什么的?

欧神: 真正赚大钱的人没有一个是打工的, 没有一个是靠工资生活的。公司高层管理可以做到年薪 500 万, 但能到这个层次的人很少。

粉丝: 中国上市公司年薪超过 1500 万的有几个人?

欧神: 整个 A 股不超过 20 个。

粉丝: 为什么有些企业高管年薪能上亿?

欧神: 他们公布的一般是 package, 包含了一亿到一亿五千万之间的一笔报酬。

粉丝: 住在热带是否会比住在其他地方短寿?

欧神: 没有这个说法。同一个物种在南方是更滋润的。

粉丝: 为什么很多的酒店喜欢造在山沟沟里面?

欧神: 酒店造在山沟沟里面是为了让客人多吃一碗面, 多消费一点。

粉丝: 为什么古代人造庙要造在山顶上?

欧神: 古代人造庙在山顶上, 是因为爬山拜完佛后, 人们会感到饿, 需要在山顶吃饭, 从而带动了山顶的生意。

粉丝: 三沙市何时会开始搞奢靡的花天酒地?

欧神: 需要等到三沙岛完全没有任何军事上的威胁了, 才可以开始搞奢靡的花天酒地。

粉丝: 为什么他兔(纹身)现在这么火?

欧神: 因为他兔(纹身)会导致 18 岁的人不会被录取, 很多父母为了让孩子不被录取, 会带孩子去纹个小鸟、小燕子等纹身。

粉丝: 如何解决中国农业问题?

欧神: 有人认为解决中国农业问题的最好方法是消灭农民, 让所有人都进城, 实现机械化。

粉丝: 如何去掉猪肉章?

欧神: 可以使用高锰酸钾溶液泡洗。

粉丝: 养老过冬推荐去哪里?

欧神: 中国的城市分几个档次, 三亚可以到 22 度, 版纳可以到 18 度, 如果要求 25 度以上的话, 去东南亚。12 月中国最冷的时候只有三亚还能到 20 几度。

粉丝: 天底下最好的生意是什么?

欧神: 是采耳, 因为采耳以后很舒服, 但是一周左右耳朵会奇痒无比, 必须再去采一次, 复购率很高。

粉丝: 服装的本质是什么?

欧神: 注意力经济。

粉丝: 王校长每次去任何地方吃火锅都会带几个妹子?

欧神: 三个

粉丝: 为什么日本相扑演员的平均寿命很短?

欧神: 因为相扑是个很不健康的运动, 目前全日本的相扑演员通通都是蒙古人, 蒙古人还在练相扑, 然后去日本完成, 天天吃很多, 像大胖子一样

粉丝: 欧洲护照有没有必要搞一个?

欧神: 千万不要, 你送给我, 我都不要。因为拿了欧洲的护照, 就要交欧洲的所得税。

粉丝: 中产的话, 拿哪个护照比较好?

欧神: 中产拿中国护照好。

粉丝: 全中国最难学的方言是哪一个?

欧神: 温州话超级难学, 是全中国最难懂的方言。

粉丝: 韩国人为什么都姓安、姓朴、姓韩?

欧神: 韩语是一种拼音文字, 根据发音, 凡是 a 字头的一律翻译成安, h 字头的就姓韩, p 字头的就姓朴, 等, 按照拼音第一个字母来排。

粉丝: 光明王朝是哪个国家的第一任王朝?

欧神: 光明王朝是古代蜀国的第一任王朝。

粉丝: 古代蜀国的后裔逃到了哪里?

欧神: 古代蜀国的后裔逃到了越南。

粉丝: 在上海养老是选择市区的老破小还是远郊的小别墅?

欧神: 上海养老首选松江, 绿化好, 便宜物价便宜, 跟主程序连在一起。上海养老千万不能选浦东, 因为浦东是盲流聚集地。

粉丝: 厦门和武汉、长沙相比如何?

欧神: 同意厦门不如武汉和长沙的观点。

粉丝: 奉贤适合养老吗?

欧神: 奉贤太远了, 而且奉贤人少, 一少就很冷清。不建议奉贤养老。

粉丝: 松江新城和泗泾的九亭哪个更好?

欧神: 九亭泗泾过去才到松江新城, 松江新城进市区就坐地铁。你要开车就直接照着中环线走, 不要进市区再走了, 市区很堵, 中环线去哪里都方便。

粉丝: 青浦和松江哪个更适合养老?

欧神: 青浦人口不如松江, 松江很繁华热闹, 青浦相对冷清。

粉丝: 无锡适合养老吗?

欧神: 无锡山清水秀, 但是吃甜品多, 住一年可能会胖 20 斤。

粉丝: 嘉定适合养老吗?

欧神: 嘉定是汽车城工业城, 空气中都是铁离子等, 没有人去嘉定养老的。

粉丝: 中国有没有真正的经济学家?

欧神: 中国有真正的经济学家, 但是被禁言了。

粉丝: 去哪里看真实的消息?

欧神: 大部分的真实消息外网都有, 但翻墙是违法的。可以去香港旅游时顺便看一下。

粉丝: 富豪做慈善的底层逻辑是什么?

欧神: 中国主要是为了洗钱, 美国主要是为了避税。

粉丝: 被非法强拆后怎么争取高赔偿?

欧神: 主要看哪个城市, 小城市没办法争取。一线城市的话, 只要有足够的影响力, 如 200 万粉丝, 办一个热搜, 就能让对方慌张, 不敢招惹。

粉丝: 老师不涨工资 500%发到哪去了?

欧神: 还债, 欠了施工队很多钱, 要把那个欠的债都发下来。

粉丝: 女生适合什么工作?

欧神: 做个全职妇女, 在家里面带娃。

粉丝: 普通人适合做什么工作?

欧神: 做视频账号直播。

粉丝: 老公不同意多娃怎么办?

欧神：你跟他说你不跟我生，我就去跟别人生。

粉丝：除了葵花宝典，还有什么办法可以迅速致富？

欧神：富婆赛道，多吃药

粉丝：女孩相亲，有没有成功的秘诀？

欧神：颜值

粉丝：150 斤也可以相亲成功吗？

欧神：200 斤也能试试

粉丝：除了葵花宝典，还有什么办法可以迅速致富？

欧神：复活赛道

粉丝：女孩相亲，有没有成功的秘诀？

欧神：颜值

粉丝：上海离婚后购房资格还有限制年限吗？

欧神：离婚就按单身算，离婚等同于单身。

粉丝：如果你现在 20 岁，你要做什么来复制你现在的身家？

欧神：很容易网上买一套盗版的欧神文集，然后就不用自己琢磨了

欧神 《答案之书》



你想要的答案都在这里！