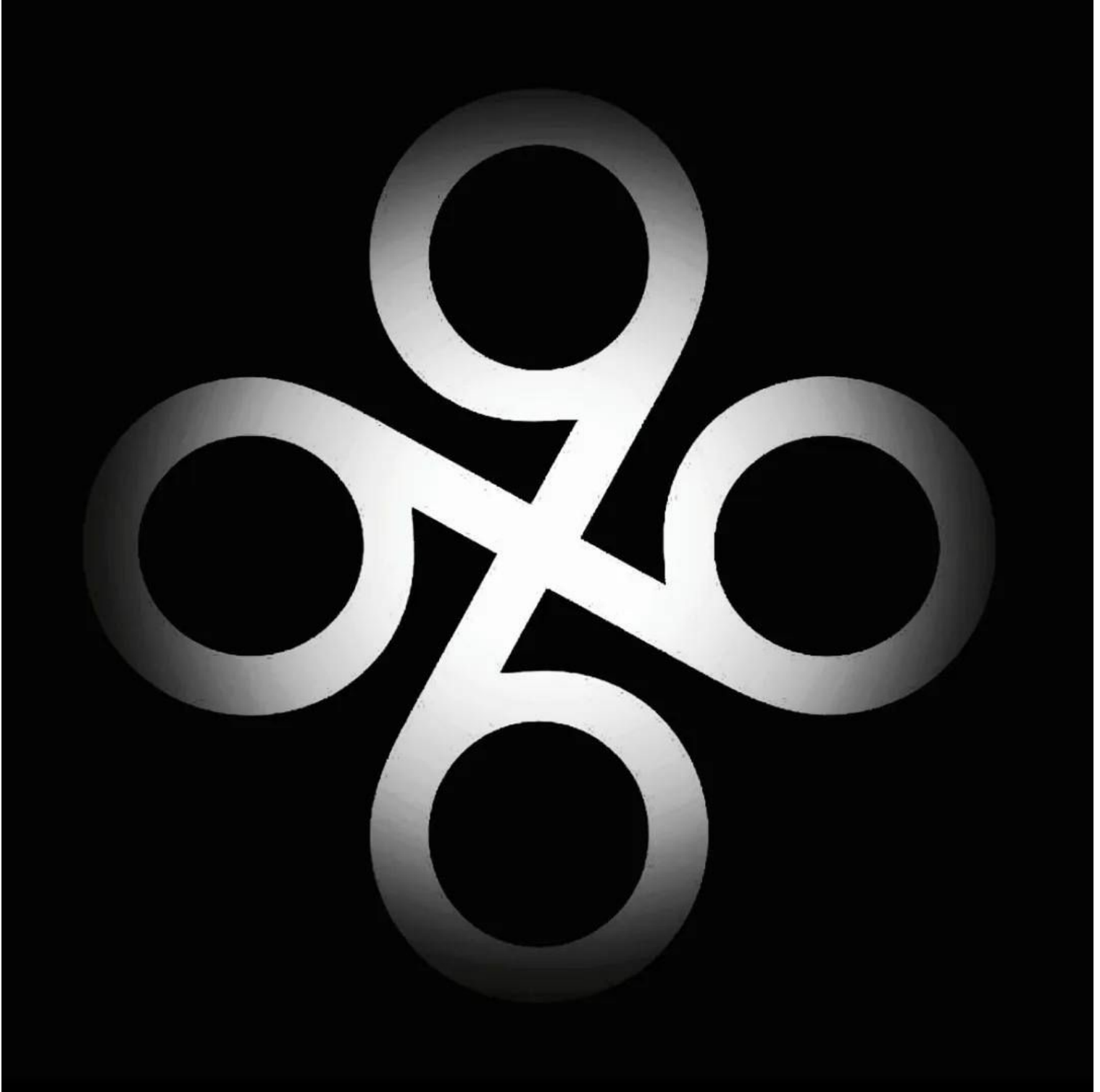
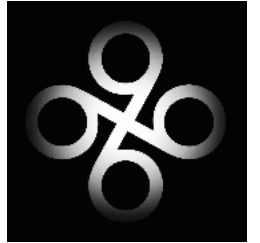


9.thichdocsach



THIÊN NHAI THẦN THIẾT - ĐÀM ĐẠO THIÊN NHAI



PHẦN 1. DỰ ĐOÁN CUỐI CÙNG CỦA 1 NHÀ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN - CHÍNH SÁCH ĐIỀU TIẾT SẼ HOÀN TOÀN THẤT BẠI

1. Đợt điều chỉnh này không có tác dụng gì đối với những người đầu cơ bất động sản thực sự, tôi cũng là một người đầu cơ bất động sản.
 Tôi vay tiền ngân hàng căn bản không cần dùng đến các khoản vay thế chấp mua nhà, tôi có nhiều kênh khác nhau. Như sau: Bản thân tôi có công ty, ngân hàng có hạn mức tín dụng. Tôi có thể vay dưới danh nghĩa doanh nghiệp. Trước đây tôi có hơn 50 căn nhà (tôi chỉ là một người đầu cơ bất động sản cấp thấp, tài sản còn ít), thời gian trước đã bán đi một nửa, dù vậy tôi vẫn có thể thế chấp những căn nhà hiện có để vay tiền. Vay mượn tư nhân đối với những người đầu cơ bất động sản như chúng tôi rất dễ dàng, tôi có uy tín rất tốt. Vì vậy chính sách trả trước 50% chỉ là hạn chế những người làm văn phòng có ý định mua nhà để bảo toàn tài sản, thực tế mục đích điều chỉnh của nhà nước là không muốn toàn dân đầu cơ bất động sản, còn những người đầu cơ bất động sản thực sự thì không quan tâm.

2. Giấy chứng nhận nộp thuế và giấy chứng nhận bảo hiểm xã hội
 căn bản không có ý nghĩa gì.
 Thành lập một công ty ở Bắc Kinh rất dễ, nộp bảo hiểm xã hội và một chút thuế cũng rất dễ, tôi từng nộp thuế ở cả Bắc Kinh và Thượng Hải, số tiền này so với lợi nhuận từ đầu cơ bất động sản thì quá ít.

3. Theo tôi được biết, chính sách lần này chỉ thực hiện ở một số thành phố loại 1, ở các thành phố loại 2 vốn dĩ giá nhà không cao sẽ không thực hiện (thông tin nội bộ từ chính phủ và ngân hàng).
 Bạn có biết tại sao từ năm ngoái các công ty bất động sản lớn như Vạn Khoa, Phú Lực, Hằng Đại lại bắt đầu bố trí điểm và lấy đất ở các thành phố loại 2 và 3 không? Vì mục đích điều chỉnh của chính phủ là hạn chế giá nhà ở các thành phố loại 1 tăng, thúc đẩy giá đất và sự phát triển đô thị ở các thành phố loại 2 và 3. Thực tế, ngay từ năm ngoái tôi đã bắt đầu bố trí ở các thành phố loại 2 và 3 có tiềm năng rồi, tuy không gian tăng giá có hạn nhưng tỷ lệ cho thuê cao, chắc chắn có lãi, tiếp theo sẽ đợi cùng nhau thổi giá các thành phố loại 2.

4. Thuế tài sản sẽ được thu sau 5 năm nữa, khi đó cả nước sẽ không còn mảnh đất và căn nhà nào rẻ nữa, nhà nước cũng không thể bán được bao nhiêu nhà, thời đại dân số vàng của Trung Quốc đã qua.
 Nguồn thu thuế của nhà nước cũng không được đảm bảo, mà những người dân gốc nghèo đã mạnh mẽ kêu gọi thuế tài sản rồi, khi đó, những người đầu cơ bất động sản như chúng tôi đã giải quyết xong hết những căn nhà tồn rồi, người chết là ai thì ai cũng biết cả.

5. Thực tế, giá nhà ở các thành phố loại 1 như Bắc Kinh, Thượng Hải, Thâm Quyến không phải là bong bóng quá lớn.
 Giá nhà ở Nhật Bản sụp đổ, nhưng giá nhà ở Tokyo có giảm không? Kết quả của đợt điều chỉnh lần này là những người đầu cơ bất động sản chắc chắn sẽ lại gom đầy ở các thành phố loại 1, từ đó kiểm soát nhà ở của các thành phố quốc tế trong tương lai. Khi đó nhà ở 100.000 tệ/m² sẽ rất phổ biến, đại đa số mọi người sẽ không mua nổi, nhưng những người thuộc tầng lớp giàu có trong xã hội vẫn mua được, người khác chỉ có thể thuê thôi, khi đó tiền thuê nhà ở Bắc Kinh sẽ là bao nhiêu, sẽ gấp 5 đến 10 lần hiện tại. Bắc Kinh cũng sẽ giải quyết triệt để vấn đề dân số đổ về quá đông.

Tóm lại, hãy nhìn rõ tình hình đi, đây là thực tế, tôi là một người đầu cơ bất động sản dạo này khá rảnh, đang nghỉ phép ở căn nhà của mình tại Tam Á, cùng mọi người thảo luận một chút. Trình độ văn hóa của tôi không cao, nhưng

trong giới đầu cơ bất động sản thì tôi cũng thuộc dạng khá rồi, xem ra may mà tôi không học nhiều, nếu không tôi chắc chắn sẽ không có thành tựu như ngày hôm nay. Tôi không có thời gian rảnh để đọc chữ, cứ gõ phiên âm ra là được rồi. Chúng tôi có mối quan hệ rất mật thiết với chính phủ và ngân hàng, thậm chí có rất nhiều người trong chính phủ và ngân hàng cũng đang đầu cơ bất động sản, Hằng Đại đã bố trí ở các thành phố loại 2 được 2 năm rồi, bối cảnh của Hằng Đại mọi người biết rồi chứ. Các thành phố loại 2 xây dựng rất nhiều tàu điện ngầm, công trình đô thị, vườn hoa, tiền từ đâu ra. Giá nhà tăng, giá đất tăng là giải quyết được. Tại sao mọi người đều đổ về Bắc Kinh, Thượng Hải, vì cơ sở hạ tầng tốt, nhiều tài nguyên giáo dục... Làm sao giải quyết được vấn đề này, phải phát triển mạnh các thành phố loại 2 và 3 để đáp ứng quá trình đô thị hóa của đất nước, phát triển bằng cách nào, tiền từ đâu ra, giá đất tăng.

Tiếp theo sẽ còn có chính sách, nhưng nhắm vào ai, mọi người tự phân tích đi. Tóm lại thuế tài sản sẽ không được đưa ra trong thời gian gần, càng đừng mong thuế tài sản sẽ làm giảm giá nhà. Những người bạn ở các thành phố loại 2 và 3 hãy nhìn vào giá nhà của các bạn đi, tìm hiểu về các ngân hàng của các bạn, theo tôi biết thì đều không thực hiện chính sách mới. Thạch Gia Trang, Tây An, Thái Nguyên, những thành phố phía Bắc này, giá nhà của các bạn không tăng có thể sao, một thành phố sắp xây dựng nhiều tuyến tàu điện ngầm mà giá nhà trung bình khoảng 5000 tệ, chẳng lẽ có bong bóng sao? Có cần điều chỉnh không?

Tôi giới thiệu cho những người có văn hóa như các bạn một cuốn sách, "Quy tắc ngầm" của Ngô Tư, nói về lịch sử, nhưng đạo lý lại là hiện tại. Đọc xong rồi hãy nói xem tôi nói có đúng không. Hiện tại những người bán tháo nhà giá thấp, có người đầu cơ bất động sản đơn lẻ, có người cần gấp tiền để bố trí lại, nhưng đó không phải là những người đầu cơ bất động sản chủ đạo, những người đầu cơ bất động sản chủ đạo là theo đội, có nhóm cố vấn, có mạng lưới lợi ích, thậm chí có cả doanh nghiệp thực, đối với những người thông minh thì bất động sản hiện tại là sự tái phân bổ vốn của xã hội.

Tại sao doanh nghiệp nhà nước lại rút khỏi bất động sản, tại sao không điều chỉnh trước rồi mới rút, mà lại là rút trước rồi mới điều chỉnh, vì họ không thực sự rút, chỉ là giao cho người đến tiếp quản, còn là để xoa dịu dư luận.

Doanh nghiệp nhà nước sẽ quay lại, khi đó là gom đáy, thay tên đổi họ để gom đáy. Bạn biết Hải Nhĩ, biết Huawei, ZTE chứ. Những nhà sản xuất trong ngành chế tạo đã nổi lên ở Trung Quốc và có một vị thế trên thế giới, họ đang làm gì, bạn có biết họ có bao nhiêu bất động sản ở Trung Quốc không, hãy đi tìm hiểu đi, chính phủ sẵn lòng cho họ tham gia vào bất động sản. Việc họ kiếm lợi là có lợi cho đất nước, đó là sức cạnh tranh cốt lõi của đất nước chúng ta.

Thế giới này vĩnh viễn chỉ có 20% số người có thể nhìn thấu chân lý đằng sau những sự việc trên bề mặt, xem bạn có thuộc 20% đó không. Tôi mới nhìn thấy trang web này hôm kia, thấy cũng hay. Tôi nói những điều này với các bạn là vì tốt cho mọi người. Thật lòng mà nói trước đây tôi thực sự không có thời gian lên mạng viết những thứ này. Hoan nghênh những người bạn khiếm tốn đặt câu hỏi, tôi sẽ trả lời hết những gì mình biết. Thực ra mà nói, không phải chính phủ điều chỉnh thất bại, chính phủ đang xem xét cho các nhóm lợi ích, bao gồm cả lợi ích quốc gia, thời gian tăng vọt trước đó cũng là lợi ích quốc gia, bố trí bao nhiêu năm như vậy, không có thời gian xả hàng thì sao được, hơn 6 tháng là đủ rồi.

Tất cả các nhóm lợi ích, bao gồm các tập đoàn đầu cơ bất động sản, ngân hàng, chính phủ đều biết, việc chỉ tăng vọt có nghĩa là mọi người đều không có gì, giữ lại những người dân có ảo tưởng này, họ sẽ vẫn phấn đấu, vẫn cố gắng hết mình để phát triển kinh tế đất nước, chỉ cần cho họ chút hy vọng, và một chút thù lao là được rồi, cứ giữ đàn cừu thì không lo thiếu sữa.

Năm 2015-2020 Trung Quốc bắt đầu kết thúc thời kỳ dân số vàng, lực lượng lao động không còn là ưu thế của nước ta nữa, thế giới cũng không có nhiều cơ hội cho người dân nữa, khi đó Trung Quốc sẽ chơi với tầng lớp tinh hoa xuất chúng, cơ hội làm giàu nhanh chóng sẽ không bao giờ có nữa. Đại đa số nhân dân sẽ sống hòa hợp, sẽ không còn oán trách giá nhà quá cao nữa, chỉ có thể oán trách đầu thai nhầm thôi. Khi đó mọi người sẽ biết người giàu là một

tầng lớp, cơ hội của người nghèo chỉ là gả vào nhà giàu thôi. Trung Quốc sắp bước vào hàng ngũ các nước phát triển.

Vì vậy, bạn bè à, đối với các bạn chỉ còn 10 năm thôi, đến lúc đó có lẽ bạn đến cả tầng lớp trung lưu cũng không được tính, chỉ có thể là một người nghèo được chính phủ cứu tế thôi, học cao đến đâu thì có ích gì. Tôi chưa bao giờ cho rằng chính phủ đưa ra chính sách là để giảm giá nhà. Hổ thích ăn thịt cừu, nhưng sẽ không ăn hết cừu, như vậy hổ cũng sẽ chết đói, nên hổ cũng sẽ theo yêu cầu của cừu mà ăn chay vài ngày thôi. Nhưng hổ cuối cùng vẫn sẽ ăn thịt cừu, chẳng qua đợi cừu béo thêm thôi. Những người "không quân" kia cứ tiếp tục tích tiền đi, đợi khi nào các bạn tích đủ tiền rồi, hổ sẽ đến ăn thịt các bạn.

Các đoàn đầu cơ bất động sản Chiết Giang đã bắt đầu bố trí bất động sản Hải Nam từ năm 2003, chỉ là bố trí chậm, đợt tăng vọt cuối năm ngoái thực tế là một cái bẫy do con người tạo ra, là để tìm người tiếp tay. Là để các ông chủ mỏ than Sơn Tây, các trọc phú Đông Bắc tiếp tay. Tháng 7 năm 2009, phần lớn các thành phố phía Bắc đều có các dự án quảng bá bất động sản Hải Nam, tuyên truyền đến tháng 11 bắt đầu tổ chức các đoàn đi xem nhà quy mô lớn, bạn nghĩ đó là ngẫu nhiên sao? Đừng đem sự vô tri ra mà khoe khoang, nhưng lần này Hải Nam sẽ không sụp đổ như những năm 90, trong vòng 2 năm tới sẽ còn một cơ hội nữa, chỉ xem bạn có dám nắm bắt hay không thôi. Đúng vậy, giá cổ phiếu tăng quá cao thì mọi người có thể không mua, còn nhà thì không, cuối cùng sẽ có người mua, cho nên thị trường bất động sản sẽ tăng sẽ giảm nhưng sẽ không sụp đổ.

[Chủ thớt có thể hỏi bạn một câu được không? Mục đích của bạn sau khi tích trữ nhà là gì? Chẳng phải là tìm người mua sao? Sau khi có chính sách mới, bạn rất khó tìm được người mua thích hợp, cho dù bạn có bản lĩnh tiếp tục gom tiền, người mua có bản lĩnh đó không? Cuối cùng những căn nhà bạn tích trữ đều phải bán cho những người đầu cơ bất động sản giống như bạn sao? Phương thức chuyển nhượng không có người ở bình thường mua lại này có thể chuyển nhượng được mấy lần? Bạn không tìm được người mua, những người đầu cơ bất động sản khác cũng không tìm được người mua, kiểu lấy tường đông đắp tường tây này có thể trụ được bao lâu? Đến cả điều này mà cũng không nghĩ đến thì còn dám xưng là nhà đầu cơ? Cùng lắm cũng chỉ là một con sâu nhà nhỏ thôi. Vậy nên đừng có làm màu nữa, đi ngủ đi, tôi tin hơn là bạn đang ở quán net tại Tam Á đó.]

Bạn đã định sẵn là không bao giờ có thể trở thành 20%, đợt tăng vọt ở các thành phố loại 1 năm nay tôi đã xả hàng xong rồi, các thành phố loại 2 và 3 tôi cũng đã bố trí thành công rồi. Thực ra, người mua trước đây cũng là những người giống như bạn, nhưng họ không trụ được nữa. Biệt thự ở Tam Á là tôi ở, tôi có thể lái du thuyền ở biệt thự là vì có quá nhiều người như bạn. Lần này bạn không mua cũng không sao, vì bạn vẫn còn cơ hội, sau năm 2020 nếu bạn vẫn chưa hành động, bạn sẽ trở thành những người nghèo không có tôn nghiêm, sống trong những căn nhà được chính phủ cứu tế hết đời này sang đời khác. Bạn sẽ không thể đối mặt với con cháu của mình, kể cho chúng nghe bạn đã bỏ lỡ một thời kỳ hoàng kim vì sự vô tri như thế nào.

[Chủ thớt, hỏi bạn một câu, bạn nghĩ giá nhà cao nhất ở các thành phố cấp huyện của Chiết Giang sẽ lên đến bao nhiêu? Hiện tại là khoảng hơn 10.000 tệ.]

Những người bạn ở Bắc Kinh đều biết, giá nhà tăng nhiều nhất trong quá khứ không phải là các khu trung tâm thành phố phát triển, mà là bên ngoài vành đai 5, vì ở đó sự phát triển của đô thị và tài nguyên có sự thay đổi lớn nhất, đầu cơ bất động sản trên cả nước cũng vậy, chúng tôi sẽ không đầu cơ nhà ở Chiết Giang, nhưng ở nhiều nơi phía Tây và phía Bắc vẫn còn cơ hội, đặc biệt là các tỉnh có mức độ đô thị hóa kém, nếu bạn là người Sơn Tây ở huyện, giả sử bạn có 500.000 tệ, hiện tại đang làm việc ở Bắc Kinh, bạn sẽ không mua được nhà ở Bắc Kinh, nhưng nếu bạn về Thái Nguyên, bạn có thể vay mua một căn 150 m², bạn có mua không? Nếu nhà ở Bắc Kinh không giảm trong 1 năm, hoặc chỉ giảm 10%, mà nhà ở Thái Nguyên lại cứ tăng, bạn sẽ làm gì, cho bạn một lời

khuyến là hãy nhanh chóng mua, có 2 lựa chọn, 1 là mua một căn nhà chất lượng tốt ở Thái Nguyên, 2 là mua một căn nhà rất nhỏ bên trong vành đai 3 ở Bắc Kinh (trừ phía Nam), tiếp tục phấn đấu kiếm tiền. 2 là mua một căn nhà lớn ở Thái Nguyên, gần đó có trường học và bệnh viện tốt, còn có thể đón bố mẹ sang. Nếu bạn cứ tiếp tục chờ đợi Bắc Kinh giảm đến mức bạn có thể mua được thì....

[Các thành phố loại 2 và 3 ngay cả tỷ lệ cho thuê cũng không có, vì vô số nhà ở cũ bỏ không cho thuê không được. Năm năm, mười năm, cho đến khi trở thành rác thải xây dựng.]

Không phải tất cả các thành phố loại 2 và 3 đều có cơ hội, chỉ là một bộ phận thôi, đừng theo đuổi tỷ lệ cho thuê quá cao, chỉ cần tương đương với lãi suất vay ngân hàng là được rồi, dù sao người Trung Quốc cũng đông, nhà ở luôn tăng giá. Hãy nhìn nhiều thành phố hơn, nhìn nhiều người hơn, đừng cứ mãi nhìn vào những người xung quanh mình, cứ mãi nhìn chăm chăm vào giá nhà ở thành phố của mình, bạn sẽ không bao giờ thoát ra được. Thay đổi cách nghĩ là bạn sẽ biết cái gì là cơ hội. Hoặc là tìm một người trong giới, đi theo cách nghĩ của người khác. Tôi cũng chỉ là người khởi nghiệp từ 6 triệu tệ. Tôi cho rằng bất động sản ở Trung Quốc hiện tại vẫn còn cơ hội. Chào mọi người, đây là lần đầu tiên tôi nhắn tin ở đây, cũng là tình cờ phát hiện ra, thì ra có nhiều người thảo luận về giá nhà như vậy, không nhìn được nữa rồi. Thực ra, mọi người nghĩ thế nào cũng không liên quan đến tôi, bình thường trong cuộc sống tôi rất kín tiếng, rất nhiều bạn học của tôi đều không hiểu tại sao tôi có thể làm được đến như bây giờ. Hiện tại tôi vẫn còn công ty sản xuất, là ngành viễn thông, có vấn đề gì về ngành viễn thông cũng có thể hỏi tôi. Tiền mà tôi khởi nghiệp từ đầu cơ bất động sản là do làm thiết bị viễn thông mà ra. Nhưng kiếm tiền từ viễn thông không thể so được với bất động sản, tôi cơ bản giao cho người quản lý. Tôi cũng xuất thân từ gia đình nghèo, nên tôi muốn khuyên một số người, tư duy quyết định lối đi, không chỉ bất động sản, cái gì cũng vậy. Người không biết suy nghĩ mà chỉ mù quáng hy vọng thế giới thay đổi vì mình, chắc chắn sẽ bị thời đại đào thải.

Sau này tôi sẽ thường xuyên theo dõi diễn đàn này, hy vọng sẽ được giao lưu với mọi người nhiều hơn. Giá căn hộ trung bình ở khu vực thủ đô Tokyo là 642.000 yên/m², giá trung bình mỗi căn là 45,35 triệu yên, khoảng 50.000 tệ/m², trung bình mỗi căn nhà là 3,52 triệu tệ. Còn hiện tại một căn nhà bình thường 90 mét vuông ở Seoul khoảng 400 đến 500 triệu won, khoảng 30.000 tệ/m², mỗi căn khoảng 2,5 đến 3,2 triệu tệ. Mức độ y tế và giáo dục ở các thị trấn nhỏ của Nhật Bản cũng không kém gì Bắc Kinh của chúng ta, sự khác biệt về khu vực rất nhỏ, ưu thế về khu vực của Tokyo không thể so sánh với Bắc Kinh và Thượng Hải. Chính sách mà Hàn Quốc thực hiện là chính sách không cho phép mua nhà ở khác địa phương mà rất nhiều người trong nước đang ủng hộ, tổng thống về hưu rồi cũng phải về quê. Giá nhà ở Bắc Kinh của Trung Quốc nhất định sẽ vượt qua Tokyo của Nhật Bản và Seoul của Hàn Quốc. Vì vậy, những người đầu cơ bất động sản như chúng ta vẫn còn cơ hội gom đá, đợt điều chỉnh này càng thấp càng tốt.

[Chủ chốt chỉ bằng chút thực lực này mà đã có thể khẳng định phương hướng của thị trường bất động sản, thị trường chứng khoán từ hơn 6000 điểm rơi xuống, những nhà cái nắm trong tay hàng chục tỷ tệ vẫn phải cắt lỗ thua lỗ. Trừ khi bạn có thể kiểm soát thị trường bất động sản Trung Quốc, nhưng ít nhất bạn cũng phải có vài nghìn tỷ tệ, chủ chốt có không?]

Thực lực không có tác dụng gì, phải có trí tuệ, trước khi rơi từ 6000 điểm, bạn có biết có bao nhiêu nhà đầu tư nhỏ lẻ thành công thoát ra không? Ngày 28 tháng 3, tôi đã thành công xả hết căn nhà cuối cùng nên xả ở Bắc Kinh (tôi còn vài căn nhà có thể chống rủi ro ở Bắc Kinh), tuy chính sách không phải do tôi đặt ra, nhưng tôi hiểu là được rồi.

[Bạn nói tôi vô tri thì cứ coi như tôi vô tri đi, tôi cũng không muốn phản bác!! Bất kể ai mua lại, chính bạn cũng đã nói là để các ông chủ mỏ than Sơn Tây, các trục phú Đông Bắc mua lại. Nói tóm lại là những người đầu cơ bất động sản đã mua lại, vậy chính phủ đánh vào cái gì?? Đánh bạn và bạn bè của bạn sao?? Không nhắm vào bạn, lần này có thể khẳng định là: **Đánh vào những người đầu cơ bất động sản. Giá nhà có giảm không thì tôi chưa bao giờ bình luận, nhưng điều này có thể khẳng định: **Đánh vào những người đầu cơ bất động sản.** Bạn cứ tiếp tục bố trí đi. Bạn cứ tiếp tục **tung ra danh ngôn gì đó đi.** Bạn cứ tiếp tục chơi trò trí tuệ của bạn đi, thực ra thứ đó đại đa số mọi người đều không thiếu.]**

Chính phủ điều chỉnh bất động sản ở Trung Quốc là để tái phân bổ của cải, cũng là ý muốn của chính phủ, không phải nói có tiền là nhất định được bảo vệ, nhưng cũng tuyệt đối không phải là để đại đa số những người coi trọng vật chất đều mua được nhà. Hãy nhìn rõ đằng sau mỗi căn nhà là sự tranh giành của những nhóm lợi ích lớn, là một người thuộc nhóm yếu thế như bạn, sự vô tri sẽ khiến bạn bị hy sinh trong cuộc tranh giành này. Rất nhiều người không xem những quan điểm tôi viết, chỉ biết mắng chửi, đó cũng chính là lý do tại sao thị trường bất động sản Trung Quốc mấy năm nay lại như vậy, rất nhiều bạn đặt câu hỏi và nghi vấn, tôi sẽ trả lời thống nhất, chỉ hy vọng những người bạn có hứng thú thảo luận thêm.

[Bắc Kinh có những căn nhà có thể chống rủi ro -- Chủ thớt nói xem những căn nhà như thế nào thì chống được rủi ro?]

Trên mạng nói rất nhiều, những nơi có vị trí tốt trong nội thành, Bắc Kinh tôi còn hơn 10 căn nhà chưa bán, nói chung có những đặc điểm sau:

1. Vị trí tốt hoặc địa điểm giao thông phát triển như giữa vành đai 2 và 3 (trừ phía Nam), gần đường sắt trên cao vành đai 5 phía Bắc và phía Đông. Những căn nhà như vậy nếu tổng giá thấp, thì dù có sụp đổ cũng không sao, chỉ cần không phải là kinh tế quốc gia sụp đổ, thì dù không bán tiền thuê cũng sẽ ngày càng tăng.
2. Môi trường sống xung quanh tốt, trường học, bệnh viện đầy đủ. Giá nhà tăng điên cuồng những năm gần đây đã khiến mọi người bỏ qua sự tiện lợi của cuộc sống, nếu giá nhà thực sự cứ giảm, mọi người có thể lựa chọn nhà một cách lý trí (tôi nói là nếu), không chỉ xem xét đến việc tăng giá, những căn nhà như vậy sẽ càng được săn đón hơn.
3. Chất lượng hàng xóm xung quanh tốt. Nhu cầu thiết yếu của Trung Quốc chủ yếu tập trung vào các cặp vợ chồng trẻ và nhu cầu cải thiện, đều là những người ở nên môi trường văn hóa của hàng xóm rất quan trọng.
4. Điều quan trọng nhất là căn hộ nhỏ, diện tích sử dụng hiệu quả lớn, ví dụ như 1 phòng 40m², 2 phòng 70m², 3 phòng 90m². Chính sách điều chỉnh lần này thực ra là một lợi thế cho loại nhà này, vì nhà lớn sẽ không dễ dàng giảm giá, các nhà phát triển bất động sản sẽ gồng, chủ nhà cũ cũng sẽ gồng, những người có nhu cầu mua nhà trong tay chỉ có ngần ấy tiền, chỉ có thể mua nhà nhỏ thôi.

Ngoài ra, một số nhà đầu tư nhỏ lẻ muốn phòng lạm phát cũng chỉ có thể nhắm vào loại nhà mà tôi giữ lại thôi, bạn nói xem loại nhà như vậy có nên giữ lại không. Tuyệt nhất là chính sách điều chỉnh nhắm vào nhà lớn hơn 90m², quá tuyệt, quả thực là ép mọi người phải đi mua loại nhà mà tôi giữ lại, nếu không thì cứ chờ đi, xem nhà có thể giảm được bao nhiêu, nếu 1 năm sau chỉ giảm 10%-20% thì bạn có còn đợi không, nhà ở Bắc Kinh giảm 20% thì bạn đã có thể mua được chưa, nhưng nhà nước sẽ không nghĩ như vậy, có lẽ sẽ xem xét cứu thị trường.

Vì vậy, ở Bắc Kinh loại nhà mà tôi nói không sợ điều chỉnh, nếu bạn có loại nhà này thì tuyệt đối đừng bán, ví dụ như tôi có một căn 1 phòng 40 mét vuông ở Vạn Khoa Tinh Viên vành đai 5 phía Bắc, lúc mua là 7000 tệ, chưa đến 300.000 tệ, khu dân cư cao cấp, mật độ xây dựng thấp, độ phủ xanh cao, hiện tại tiền thuê là 3000 tệ, có thể bán được 1,2 triệu tệ, tôi mà bán thì có phải là ngốc

không, 2 tuyến đường sắt trên cao giao nhau. Đừng mãi bị các chuyên gia lừa về tỷ lệ cho thuê, thu nhập từ bất động sản phải xem tỷ lệ cho thuê và cả sự thay đổi giá trị của bất động sản, chỉ khi nào bất động sản của bạn giảm giá hơn so với sự khấu hao của nhà thì mới có thể xem xét tỷ lệ cho thuê. Nếu không thì chỉ là lừa đảo thôi. Không biết mọi người có chịu tính toán cẩn thận không. Tôi chưa bao giờ ngủ sớm như vậy, bóng đêm là đôi mắt đen của tôi, mà tôi dùng nó để tìm kiếm ánh sáng. Đi đây, bạn bè gọi đi ăn khuya rồi. Lúc đăng ký tôi không viết nhiều thông tin như vậy là vì thấy không cần thiết, nhưng hôm nay thấy diễn đàn này có nhiều người tham gia như vậy, nên tôi sẽ tự tiết lộ một chút về tình hình đơn giản của mình, nam. 40 tuổi, trình độ cao đẳng. Quê gốc ở Sơn Tây, không phải ông chủ mỏ than, sinh ra ở Thiểm Tây, thời kỳ đầu khởi nghiệp ở Thâm Quyển, hiện tại nhà ở Bắc Kinh, con cái ở Bắc Kinh. Tôi thành ý như vậy hy vọng những người bạn có quan điểm khác nhau đừng mắng chửi nữa, tôi không phải là người môi giới bất động sản, người môi giới có nhiều luận cứ và quan điểm như vậy sao, tôi tiếp xúc với nhà ở trên cả nước. Nhưng tôi rất muốn thấy những ý kiến khác nhau mang tính xây dựng. Ngoài ra, những người bạn quan tâm đến giáo dục con cái và công nghệ truyền thông mạng có thể trò chuyện nhiều hơn. Nhà ở chỉ là một phần nhỏ trong cuộc sống của tôi, chỉ là hiện tại đang quá nóng thôi. Tạm biệt mọi người, tôi thường ngủ nướng vào buổi sáng. Buổi chiều hoặc buổi tối có thời gian sẽ lên mạng.

[Cá nhân cho rằng giá nhà ở các thành phố loại 2 và 3 khu vực đồng bằng sông Trường Giang và đồng bằng Châu Giang vẫn còn khả năng tăng, nhưng giá nhà ở các khu vực phía Bắc mà tăng nữa thì mọi người sẽ không mua nổi nữa, rất nhiều thành phố phía Bắc không có doanh nghiệp gì, chủ thốt khuyên về những thành phố như Thái Nguyên mua nhà, thì cũng chỉ là mua nhà dưỡng già thôi, ở các thành phố lớn thì thuê nhà, vì về quê căn bản không tìm được công việc phù hợp, có lẽ sau này những người làm văn phòng bình thường ở các thành phố lớn không mua nổi nhà, thì sẽ thuê nhà cả đời, sau đó về quê dưỡng già, còn có một điều kiện tiên quyết là không nuôi con!]

Rất nhiều người có sự hiểu lầm này, cho rằng nhà ở các khu vực tương đối lạc hậu như Tây An, Thái Nguyên chắc chắn sẽ không có cơ hội đầu tư nào. Thực tế mọi người đều bỏ qua một vấn đề, giá nhà ở Bắc Kinh, Thượng Hải đắt không phải vì người Bắc Kinh đông, mà là vì người cả nước đều đến đó mua nhà. Trên đường cao tốc của tỉnh Quảng Đông bạn sẽ thấy đâu đâu cũng là thành phố, nếu giá nhà ở Đông Quảng và Quảng Châu, Thâm Quyển chênh nhau 5-10 lần, bạn sẽ mua nhà ở đâu, tôi nghĩ sẽ không bỏ ra gấp 10 lần tiền để mua nhà ở Quảng Châu, vì cơ sở hạ tầng đô thị và giao thông ở Đông Quảng cũng rất tốt. Nhưng ở Sơn Tây, dù chênh nhau 5-10 lần thì những người ở các địa thị của Sơn Tây đều sẽ đến Thái Nguyên mua nhà (những người bạn từng đến các địa thị khác ở Sơn Tây chắc đều biết, giá nhà ở Lâm Phần - thành phố ô nhiễm thứ 3 thế giới đã là 5000 rồi, Thái Nguyên mới từ hơn 5000 mà tăng lên, bạn nói xem người giàu ở Lâm Phần, mua một căn nhà ở Thái Nguyên với giá trên 10.000 tệ/m² thì họ có thấy không nên không). Vì vậy đánh giá tiềm năng của Thái Nguyên, Tây An là lớn hơn, không phải xem những người mua tiềm năng trong thành phố, Sơn Tây có hàng triệu người có tài sản hàng trăm triệu tệ, họ đầu cơ nhà ở thì sao lại không mua ở thủ phủ quen thuộc nhất của mình, hãy đến Thái Nguyên xem đi, là biết ngay thôi, Tây An thì càng có giá trị đầu tư hơn, người các khu vực Tây Bắc đều là những người mua tiềm năng, tài nguyên giáo dục của Tây An không thể so sánh với tất cả các thành phố loại 2 trên cả nước. Hãy suy nghĩ vấn đề từ nhiều góc độ, tuyệt đối đừng tin những lời lừa bịp của các chuyên gia và trên mạng, đầu tư bất động sản thực ra là cạnh tranh về trí thông minh, và thông tin, cũng như sự hiểu biết toàn diện về văn hóa, chứ không phải như đại đa số mọi người nói là về tài lực.

[Lần đầu tiên nghe nói Huawei và ZTE cũng làm chuyện đầu cơ bất động sản, vậy xin hỏi chủ thốt Ericsson có đầu cơ bất động sản ở Trung Quốc không?]

Bạn thật là thiện cận, hãy hỏi người của Huawei hỏi người của ZTE đi, để họ nói cho bạn biết, hai công ty này đều có công ty con bất động sản của riêng mình, các ông chủ tôi đều quen, tôi không tiện nói nhiều ở đây. Tiện thể nói cho bạn biết, công ty của tôi làm chính là thiết bị của Huawei, nếu có dự án tốt có thể hợp tác.

[Thảo luận với chủ thớt một vấn đề. Về lâu dài, tôi vẫn khá lạc quan về thị trường bất động sản Bắc Kinh. Bản thân tôi hiện tại có hai căn nhà, một căn là căn hộ 130m2 mua năm 2002, thời gian trước bên môi giới báo giá khoảng 2,6 triệu tệ. Còn một căn biệt thự ở Triều Bạch Hà Thuận Nghĩa, cách xa thành phố, lái xe đến chỗ làm mất một tiếng, hiện tại không thể coi là nơi ở chính được. Hiện tại khu nhà tôi ở cho thuê căn nhà tương tự khoảng 4000 tệ, tiền lãi vay biệt thự của tôi mỗi tháng khoảng 6000 tệ. Tôi hơi có ý định bán căn nhà trong thành phố hiện tại, sau đó thuê một căn nhà ở cùng khu này. Tiền bán nhà có thể trả một phần tiền vay, còn có thể tìm cơ hội đầu tư một căn nhà khác ở các thành phố loại 2, 3 có tiềm năng. Nhưng hiện tại tôi khá lo lắng về việc thực hiện thuế tài sản, nếu bán căn nhà hiện tại, biệt thự sẽ thành căn nhà duy nhất. Như vậy thì gánh nặng thuế tài sản của căn biệt thự của tôi sẽ khá nặng, theo những gì tôi thấy trên mạng thì ước tính mỗi năm phải đóng thuế 50.000-60.000 tệ. Nhưng tôi lại rất thích môi trường ở đó, bên cạnh công viên rừng Triều Bạch Hà, và ước tính sau này tôi cũng rất khó có thể mua được biệt thự nữa. Không biết chủ thớt có lời khuyên nào không?]

Chuyện này tôi không tiện nói trực tiếp cho bạn biết phải làm như thế nào, dù sao rất nhiều tình hình cụ thể của bạn tôi cũng không biết, nhưng tôi có thể nói cho bạn một vài điểm:

1. Căn biệt thự của bạn có giá trị đầu tư rất lớn, hãy nhớ lời tôi nói, biệt thự Triều Bạch Hà Thuận Nghĩa, chỉ cần là dự án lớn, thì trong 5 năm tới bảo thủ nhất cũng sẽ tăng gấp đôi. Nếu là nhà riêng thì càng lợi hại hơn.
2. Nhưng bạn phải kết hợp tình hình thu nhập của bản thân, dù sao biệt thự cũng có chi phí sở hữu khá lớn.
3. Đừng quá lo lắng về thuế tài sản, thuế tài sản không phải để giảm giá nhà, các phương án thuế tài sản trên mạng, bao gồm cả những ý kiến tự cho là đúng của một số cư dân mạng, đều rất không khoa học, trong thời gian ngắn (5 năm) không thể thực hiện, nếu có thực hiện cũng sẽ có rất nhiều kẽ hở, cái này có cơ hội tôi sẽ nói cho bạn lý do (rất nhiều nội dung).

[Xem bài của chủ thớt cảm thấy chủ thớt tuyệt đối là 20% số người có thể nhìn thấu chân lý đằng sau sự việc, nên mới giỏi như vậy, nhưng bạn đã nói ra chân lý mà chỉ có 20% các bạn mới nhìn thấu cho 80% PM bọn tôi nghe, vậy xin hỏi chủ thớt có phải là SB không, sao không im lặng đợi người bên ngoài 20% mua của bạn đi?]

Có rất nhiều người đầu cơ bất động sản, đừng chỉ biết căm ghét người giàu một cách mù quáng, thực ra rất nhiều người căm ghét người giàu hiện tại chỉ biết mắng chửi thôi. Chính phủ cũng hiểu rất rõ, những người như vậy không thể để họ chi phối các nguồn lực chính của thế giới được, xã hội tinh hoa là cơ cấu xã hội hàng nghìn năm của Trung Quốc, hãy để nhiều nguồn lực hơn cho những người có năng lực hơn chi phối, những người đầu cơ bất động sản mà tôi tiếp xúc có rất nhiều người có tinh thần trách nhiệm và sứ mệnh xã hội, họ kiếm được tiền sẽ đi khai thác dầu mỏ ở Châu Phi. Đi tài trợ cho hệ thống Bắc Đẩu, thử nghĩ xem nếu số tiền này cho những người chỉ biết mắng chửi thì họ có thể làm gì. Những quan điểm mà tôi nói không phải là của cá nhân tôi, mà là những điều mà rất nhiều quan chức cấp cao và giới tinh hoa xã hội biết rõ.

[Anh ơi, em rất khâm phục sự thành công của anh, nhờ anh dùng kiến thức chuyên môn về bất động sản của mình để phân tích xem em có nên ra tay không? Em vừa có một gia đình 3 người, chuẩn bị mua một căn

hiều tầng để ở tại một thành phố cấp địa ở Tứ Xuyên, giá 3500 tệ, mấy ngày nay do ảnh hưởng của chính sách mới nên em rất rối. Anh thấy em có nên ra tay bây giờ không? Cảm ơn anh nhiều!]

Không cần phải rối, bây giờ có người rối chính là lúc bạn nên ra tay, bạn có thể yên tâm chọn một căn nhà phù hợp để ở, môi trường, kiểu nhà, giao thông đều tốt, hãy nghe tôi. Đợi khi nào những người mắng chửi kia hiểu ra thì bạn không còn kịp nữa rồi. Nhưng hãy nhân cơ hội này mà chọn nhà cho cẩn thận, đừng bị chủ đầu tư lừa, cách chọn nhà tốt là cả một môn học, học cẩn thận rồi hãy mua. Có cơ hội sẽ thảo luận với bạn về cách chọn nhà.

[Rất khâm phục tài năng và trí tuệ của chủ thớt, em làm kỹ thuật, kỹ thuật mạng máy tính, có lẽ gần với chuyên môn của chủ thớt, bạn bè trong giới đều cho rằng em làm kỹ thuật rất có thiên phú, nhưng mãi cũng không làm giàu được. Hiện tại cuối cùng cũng có cơ hội cùng bạn bè làm một công ty máy tính, coi như là khởi nghiệp, mơ ước có ngày cũng làm được đến cảnh giới của chủ thớt. Xin chủ thớt phân tích kỹ xem có nên mua nhà ở Thiên Tân bây giờ không? Năm 2003 em mua một căn nhà, hiện tại ở không có vấn đề gì, bây giờ đang để ý một căn khoảng 500.000 tệ, một tầng lửng hơn 40m2 (bên cạnh đường vành đai), trong tay đang rất ít tiền, có nên mua không, chân thành mong chủ thớt chỉ giáo.]

Giá nhà ở Thiên Tân, về xu hướng chung thì chắc chắn là sẽ tăng, và có nhiều không gian phát triển, nhà ở Yến Giao đã là 10.000 tệ rồi, bạn nói xem nhà ở Thiên Tân có đắt không. Nhưng về xu hướng ngắn hạn, mọi người có nhiều bất đồng, dù sao nhu cầu mua nhà nhập khẩu đã được giải phóng, ưu thế và nhược điểm của Thiên Tân đều là quá gần Bắc Kinh, còn có chiến lược Đại Bắc Kinh của quốc gia và tình hình phát triển các thành phố vệ tinh của Bắc Kinh, đều sẽ ảnh hưởng đến giá nhà ở Thiên Tân (tôi thấy xu hướng giá nhà ở Thiên Tân, Châu Hải, Hàng Châu đều có thể thảo luận kỹ, rất thú vị). Nhưng với tình hình của bạn, tôi cho rằng nếu kinh tế của bạn có thể gánh vác được, thì căn hộ nhỏ ở vị trí tốt là có thể xem xét, và có thể giữ lâu dài, chắc chắn sẽ tốt hơn so với việc bạn giữ tiền trong tay.

[Trước đây đều là phe không quân giảng sự thật nói đạo lý cho mọi người, bây giờ thì vừa hay ngược lại, đến lượt phe đa quân ra nói sự thật giảng đạo lý rồi! Đạo này gió có chút đổi chiều?]

Tôi không phải là phe đa quân, cũng không phải phe không quân, thị trường không có đa hay không tuyệt đối, chỉ có người nắm bắt cơ hội và người bỏ lỡ cơ hội. Người cũng không có người tốt hay người xấu tuyệt đối, chỉ có.... tranh luận đa hay không là vô tri, học cách dùng não mới là quan trọng nhất.

[Chủ thớt có hiểu biết về tình hình bất động sản ở Thẩm Dương không? Tôi không phải là người có nhu cầu mua nhà thiết yếu, cùng lắm cũng chỉ là nhu cầu cải thiện thôi! Luôn muốn đổi mua nhà lớn hơn hoặc biệt thự, lại hơi lo lắng về "thuế giữ nhà", hiện tại rất mâu thuẫn.]

Giá nhà ở Thẩm Dương luôn rất đặc biệt, khác với xu hướng của các thành phố khác. Thời gian gần đây vẫn nên quan sát thì hơn, chính sách điều chỉnh lần này là bao gồm cả Thẩm Dương, không giống như một số thành phố loại 2 khác. Nhưng đừng mãi nghĩ đến việc bắt đáy, gần được thì hãy ra tay, nhưng khi mua nhà ở Thẩm Dương phải chú ý đến chất lượng, ví dụ như đẳng cấp quản lý tài sản phải cao... tàu điện ngầm cũng là một lợi thế của Thẩm Dương. Đừng lo lắng gì về thuế giữ nhà, tôi phải đi ăn cơm đây, có thời gian tôi sẽ giải thích với bạn tại sao không nên lo lắng về thuế giữ nhà, thuế tài sản. Không ngờ ở đây lại có nhiều người tham gia đến vậy, cảm ơn sự ủng hộ của mọi người, rất nhiều câu hỏi tôi sẽ cố gắng trả lời. Đây là ngày thứ hai tôi lên diễn đàn này, cảm thấy rất kinh ngạc, không ngờ có nhiều người bạn không hiểu rõ rất nhiều vấn đề thực ra rất đơn giản, nếu sau này có thời gian tôi sẽ viết

blog, nhưng năm nay chắc chắn là không được rồi, năm nay tôi đã làm rất nhiều việc trong lĩnh vực sản xuất, tất nhiên vốn là do đầu cơ nhà ở mà ra. Tôi có sản phẩm mang thương hiệu riêng, nhưng đang trong giai đoạn xây dựng thương hiệu, chủ yếu là về truyền tải quang và thông tin vô tuyến. Gần đây tôi đã xây dựng một trung tâm nghiên cứu ở Tam Á, thực ra chủ yếu là để tiếp đãi khách hàng, trưng bày thương hiệu.

Tôi vốn dĩ khởi nghiệp từ việc làm đại lý thiết bị của Huawei, tôi vẫn sẽ tiếp tục làm trong ngành này. Tôi có một người bạn đầu cơ bất động sản rất lớn, anh ấy hiện đang khai thác năng lượng ở Châu Phi, còn một người đang làm nhà mạng viễn thông ở Nam Mỹ. Ở những nơi đó đại sứ quán đều giúp anh ấy ngoại giao với chính phủ địa phương. Họ không cho rằng mình là người đầu cơ bất động sản, họ thích tự xưng mình là tầng lớp tư bản mới nổi hơn. Các đồng chí phải tỉnh táo, bây giờ không còn là thời đại của đoàn đầu cơ bất động sản các bà vợ nữa rồi, giống như khi Ôn Châu khởi nghiệp từ làm hàng giả, không ai đánh giá cao, nhưng sau này thì sao, sản phẩm của họ là niềm tự hào của Trung Quốc. Thời đại cũ đã qua rồi, những người khởi nghiệp từ đầu cơ bất động sản về cơ bản được xem là ít tội lỗi nhất, bạn không rõ thì nhà nước rõ. Tôi là người tay trắng làm nên, hiện tại có rất nhiều người vẫn còn bóng dáng của tôi năm xưa, tôi sẵn lòng giúp đỡ mọi người, là vì tôi cũng có được thành tựu như ngày hôm nay nhờ sự chỉ dẫn của những người cao nhân.

Năm 2002, khi tôi cầm 6 triệu tệ do mình vất vả kiếm được để đầu cơ bất động sản, tôi cũng đã trải qua rất nhiều khó khăn, thậm chí là thất bại. Đừng nói bây giờ giá nhà cao, năm 97 cũng đã có người nói giá nhà cao rồi (ước tính lại có người không xem được bắt đầu mắng chửi rồi, haha). Tôi không phải nói nhà ở sẽ luôn tăng mà là nói bất động sản vĩnh viễn đều có cơ hội, hãy xem Lý Gia Thành đi.

Đừng mắng chửi, thế giới này có nhiều thứ bạn không biết lắm. Vì bất động sản mà gần như tất cả mọi người ở Trung Quốc đều muốn học kinh tế, đều muốn nghiên cứu chính phủ. Cho nên mọi người đều bị những chuyên gia giả lừa gạt. Mà những chuyên gia giả này giàu lên rồi, họ cũng mua được nhà rồi. Chuyên gia thực sự đều ở trong các nhóm cổ vấn tinh hoa, chính phủ có, đoàn đầu cơ bất động sản có, thậm chí các ông chủ mỏ than cũng đang thành lập nhóm cổ vấn của riêng mình. Có cơ hội tôi sẽ giới thiệu với mọi người về phương thức vận hành và cơ cấu nhân sự chủ yếu của nhóm cổ vấn. Hy vọng những người bạn có tư tưởng trình bày quan điểm và cách nhìn của mình ở đây. Thực ra không nhất thiết phải là về bất động sản, tôi càng hy vọng cuộc thảo luận của chúng ta có thể trở thành một cuộc bão nổ (thực ra đây cũng là một cách thảo luận thường dùng của những người thành công).

Tôi đã xem các câu hỏi của mọi người bao gồm cả những nghi vấn, chủ yếu có những điểm sau:

1. Những vấn đề về chính sách kinh tế có ảnh hưởng đến bất động sản, tôi sẽ từ từ kể lại một cách thống nhất trong những lần trả lời sau này của tôi, những người bạn có hứng thú hãy xem hết những lần trả lời của tôi là được.
2. Những vấn đề cá nhân về việc các bạn có tiếp tục mua vào và giữ bất động sản hay không ở các thành phố trên cả nước. Xu hướng giá nhà là một vấn đề tổng hợp, liên quan đến khu vực, văn hóa, chính sách địa phương.... rất nhiều vấn đề, về những vấn đề này trước tiên tôi xin nói rõ, tôi không phải là chuyên gia, không có bất kỳ chuyên gia hay người đầu cơ bất động sản nào hiểu rõ tình hình của mỗi địa phương trên cả nước. Nếu tôi biết thì tôi sẽ nói, nhưng chỉ để tham khảo thôi, rủi ro tự chịu.
3. Vấn đề nghi ngờ quan điểm của tôi, hoan nghênh thảo luận, những vấn đề có chiều sâu tôi sẽ trả lời.!! Về phân tích mục đích, biện pháp, quyết tâm... của đợt điều chỉnh của chính phủ lần này.!!!! (Mong mọi người đọc kỹ hiểu rõ ý của tôi rồi hãy nghi ngờ. Người không hiểu thì phải khiêm tốn). Rất nhiều bài viết nói lần này chính phủ sẽ như thế nào, quyết tâm đến mức nào, thủ tướng như thế nào. Tôi không muốn nói về những chi tiết này, tôi không phải chính phủ tôi nói chính phủ nghĩ thế nào thì các bạn cũng không tin. Tôi cho bạn vài giả sử nhé.

Giả sử.... tôi xây dựng chính sách của chính phủ, tôi cũng sẽ điều chỉnh, có lẽ ra tay còn mạnh hơn. Vì mỗi người đầu cơ bất động sản có thực lực đã tích lũy được rất nhiều của cải rồi, và điều quan trọng nhất là họ đã điều chỉnh được cơ cấu bất động sản trong tay rồi, cũng giống như đổi cổ phiếu, xây kho. Và còn để lại rất nhiều tiền. Hơn nửa năm tăng vọt đã cho họ một cơ hội tốt như thế nào, thanh lý, đổi cổ phiếu đều được. Tiếp theo phải làm gì.

1. Ổn định lòng dân, để mọi người reo hò nhà nước điều chỉnh, giá nhà giảm.

2. Nhưng sự nhiệt tình của toàn dân đã lên cao rồi, và chỉ cần không sụp đổ (về đề tài sụp đổ tôi sẽ nói riêng sau), sự nhiệt tình này sẽ duy trì rất lâu. Lúc này đoàn đầu cơ bất động sản cần gì nhất, cần một cơ hội mới, cơ hội mới từ đâu mà ra, từ điều chỉnh của nhà nước. Giá nhà giảm, sẽ không giảm đồng loạt, chỉ sẽ giảm ra những vùng trứng giá trị mới. Năm 2008 khi giá nhà ở Thâm Quyển bắt đầu giảm thì giá là bao nhiêu, khi đó mọi người đều đang reo hò giá nhà giảm rồi, thực ra người thực sự reo hò là ai.....

Giả sử..... tôi là người xây dựng chính sách của chính phủ, tôi cũng sẽ điều chỉnh, tôi điều chỉnh ai, là những người hiện tại có chút tiền thuộc tầng lớp trung lưu, dân văn phòng gì đó, vì bây giờ họ không chịu làm việc cho tốt nữa, cứ mãi nghĩ đến chuyện đầu cơ nhà ở, trong số đó có rất nhiều người đã bỏ lỡ cơ hội trong quá khứ nay đã tỉnh ngộ, đều biết dùng nguyên lý đòn bẩy tiền tệ để đầu cơ nhà ở. Phải làm sao, giai cấp tư bản đã hình thành, biết rằng những người này mới là hy vọng của Trung Quốc, là lực lượng chống đỡ giá nhà tăng trong 10 năm tới, nếu họ cũng có thể dùng tiền của ngân hàng để đầu cơ nhà ở thì Trung Quốc thực sự xong rồi, thế là đưa ra chính sách kiểm soát họ, tăng tiền trả trước, tăng lãi suất, tạo ra kỳ vọng giá nhà giảm mạnh. Hạn chế cho vay mua căn nhà thứ ba (hỏi có ai từng nghe nói người chỉ có ba căn nhà cũng được gọi là người đầu cơ bất động sản không). Những lực lượng chính của xã hội này, dân văn phòng, chủ doanh nghiệp nhỏ vẫn sẽ làm việc chăm chỉ, xã hội vận hành bình thường, họ tiếp tục tích tiền. Mọi thứ đi vào quỹ đạo. Giả sử..... bạn là một người có tài sản hàng trăm triệu tệ, có nhiều bất động sản, bạn xây dựng chính sách quốc gia, bạn có điều chỉnh như vậy không, lúc này bạn phát hiện ra điều chỉnh còn có một thu hoạch, một đồng người, cả đời đã định sẵn là không mua nổi nhà đang reo hò ủng hộ bạn, ủng hộ bạn hát vang ca khúc khai hoàn, chuyện tốt như vậy, tôi muốn hỏi mọi người, hãy đổi vị trí mà suy nghĩ, ai cũng sẽ làm như vậy.

[Chủ thớt đọc kỹ bài của anh rồi, muốn hỏi anh một chút: Hiện tại nhà em ở Bắc Kinh ngoài vành đai 5, gần khu Môn Đầu Cầu, có một căn nhà kiểu tám cũ năm 91 khoảng 58m², năm ngoái giá nhà ngoài vành đai 5 tăng khá nhanh, hiện tại chắc khoảng 900.000 tệ. Vì hộ khẩu nhà em không ở Bắc Kinh, quê em ở Duy Phường Sơn Đông, cũng thuộc thành phố loại 3 gần loại 2 thôi, mấy năm nay phát triển rất tốt, nếu bây giờ về quê mua nhà thì 300.000 tệ có thể mua được căn khoảng 100m². Theo như chủ thớt nói, giá nhà ở các thành phố loại 2, 3 trong tương lai vẫn còn khả năng tăng, không biết giá nhà ở Duy Phường Sơn Đông sẽ tăng được bao nhiêu? Nhà ở ngoài vành đai 5 của Bắc Kinh hiện tại còn không gian tăng giá bao nhiêu? Có nên tiếp tục giữ nhà hiện tại chờ tăng giá không hay là bán đi về Duy Phường mua vài căn cho rồi? Rất mong nhận được hồi âm của anh! Cảm ơn!]

Trả lời câu hỏi của bạn đồng thời cũng trả lời rất nhiều nghi vấn.

1. Xét từ góc độ tăng giá tài sản, trong một khoảng thời gian càng dài, tài sản ở các thành phố lớn tăng giá sẽ lớn hơn nhiều so với các thành phố nhỏ, đây là đạo lý chung của quốc tế, cơ hội ở các thành phố loại 2, 3 mà tôi nói là trong khoảng thời gian ngắn so với loại 1.

2. Tình hình tài sản hiện tại của bạn, tình hình mà bạn đang đối mặt có chút giống tôi nhiều năm về trước, tôi thấy trước tiên bạn nên xác định nguyên tắc mua nhà là phục vụ cho cuộc sống của mình, sau đó mới xem xét đến việc bảo toàn giá trị. Ví dụ như có thể mua nhà ở quê cho bố mẹ ở sau

này mình có thể ở, nếu mất việc thì có thể cho thuê nhà ở Bắc Kinh, về quê sinh sống. Bạn có thể tận hưởng một cuộc sống rất tốt ở quê. Như vậy bạn mới có thể yên tâm phấn đấu ở Bắc Kinh, gây dựng sự nghiệp của mình.

3. Nhắc bạn một câu, khi mua nhà ở những thành phố lạc hậu, mua là mua cách sống, nhất định đừng ham rẻ mà mua nhà của các công ty bất động sản địa phương rất kém. Phải xem quan niệm về dịch vụ quản lý tài sản sau này, thành phần hàng xóm là ai... ở rất nhiều thành phố loại 2, 3 chưa phát triển bất động sản, rất nhiều nhu cầu là nhu cầu cải thiện, cái mà họ muốn cải thiện không chỉ là diện tích, mà còn quan trọng hơn là cuộc sống. Những bất động sản có dịch vụ quản lý tốt, các công ty bất động sản tốt, có tiềm năng tăng giá rất lớn. Tốt nhất là đừng động vào nhà không có sổ đỏ (thực ra nhà không có sổ đỏ có rất nhiều loại, không phải cái nào cũng không được động, cũng có cách thổi giá, nhưng không khuyến nghị đại đa số mọi người mua, những người bạn có hứng thú có thể thảo luận sau này).

[Chủ thớt nói có lý. Xin hỏi chủ thớt, mấy ngày nay tôi vừa bán một căn nhà ở vành đai 2 phía Tây Bắc Kinh, trong tay có khoảng 1,2 triệu tệ, xin hỏi khi nào, và mua ở đâu tại Bắc Kinh thì hợp lý? Cảm ơn!]

Thị trường bất động sản Bắc Kinh đúng là hơi quá nóng, vấn đề chủ yếu là khái niệm đã bị khai thác trước, nào là CBD mở rộng về phía Đông, nào là phát triển phía Nam, còn có rất nhiều tàu điện ngầm. Bạn có thể bắt đầu để ý một vài dự án, so sánh đi so sánh lại, đợi khi giá giảm, vào một cách thích hợp, không cần thiết phải đợi đến điểm thấp nhất, việc chọn thời điểm vào có nhiều chuyện phải nói lắm. Sau này từ từ nói nhé. Nếu có thực lực thì có thể xem xét biệt thự, không có thực lực thì có thể xem xét căn hộ nhỏ, muốn bảo toàn giá trị trong ngắn hạn thì có thể xem xét khu vực vành đai 5 phía Đông hoặc phía Bắc có giao thông đường sắt. Nếu xem xét đến tỷ lệ tăng giá dài hạn, thì có thể xem xét Thuận Nghĩa, Diệc Trang... những khu vực ngoại thành sau này sẽ có sự thay đổi lớn. Chính sách mới của nhà nước rất có lợi cho căn hộ nhỏ.

[SB, đến cả chuyện Huawei và ZTE có đầu cơ bất động sản hay không mà cũng không biết mà dám ra đây làm trò cười, Huawei căn bản không đầu cơ nhà đất, ZTE mua đất chỉ để làm văn phòng. Còn dám tự cho mình là làm ngành viễn thông, bây giờ tôi biết bạn làm gì rồi, đội thi công công trình viễn thông tôi thấy nhiều rồi, gốc gác của bạn thế nào tôi hiểu quá rõ, đừng ra đây làm trò cười nữa. Xấu hổ. Bạn là người may mắn, gặp được thời điểm ngành viễn thông Trung Quốc phát triển, đi theo các nhà mạng và nhà cung cấp thiết bị mà được hưởng chút thôi, còn dám lên mặt, thật ghê tởm.]

Vốn dĩ không muốn để ý đến bạn, biết bạn chỉ là một nhân viên công ty thầu ngoài vô tri thôi, Huawei đã bước chân vào giới bất động sản từ năm 2003 rồi, lần đầu tiên là ở Hồ Nam, bất động sản golf. Bây giờ cũng đang làm, không phải dùng danh nghĩa của Huawei, đừng tưởng rằng Nhậm Chính Phi nói không làm bất động sản là thực sự không làm nhé. ZTE thì làm công khai hơn, công ty con, ZTE phát triển. Trùng Khánh, Hàng Châu, Yến Giao... đều có nhà ở, văn phòng, bất động sản công nghiệp. Tự tìm hiểu kỹ rồi hãy nói người khác. Lần cuối cùng tôi nói chuyện với người như bạn, bạn thật sự là vô tri, tôi nói tại sao dạo này tôi cảm thấy các công ty thầu ngoài của Huawei ngày càng kém đi rồi. Học nhiều vào, nếu không thì đến cả công việc trước mắt cũng không giữ được đâu. Chỉ có thể làm một kẻ mắng chửi vô tri thôi, nhưng đây cũng là một cảnh tượng trên mạng, cũng hay đấy chứ. Haha. Đi ngủ đây, ngày mai đi Thâm Quyển rồi, có chút việc, ước tính buổi tối không lên diễn đàn nữa, mọi người thông cảm.

****[Trên diễn đàn bất động sản hiếm khi thấy người phát biểu hay và thú vị như chủ thớt. Haha, hiện tại tôi chân thành muốn hỏi vài vấn đề, như sau:**

- 1. Chủ thớt** nói thời kỳ dân số vàng 2015-2020 kết thúc, giá nhà dần đi xuống. Tôi nhớ lần trước đã đọc một bài của Viện Khoa học Xã hội, dân số đạt đỉnh vào năm 2020, năm 2030 bắt đầu giảm. Loại trừ nguyên nhân cơ cấu xã hội già hóa, thời kỳ dân số vàng tính từ giai đoạn hiện tại, ít nhất phải còn hơn 10 năm nữa. Xin chủ thớt giải thích giúp, cảm ơn!
- 2. Thuế tài sản:** Ở giai đoạn hiện tại cá nhân tôi cũng không cho rằng sẽ có thuế tài sản. Trong thị trường mới nổi, khi sức mua chưa hoàn toàn được giải phóng thì không thể đưa ra loại thuế này được. Cá nhân tôi cho rằng **khi nào giá nhà** thực sự đi vào xu hướng giảm, thì khi đó mới đưa ra thuế tài sản. Không biết quan điểm này có đúng không, thứ hai, nếu đưa ra thuế tài sản thì sẽ đánh thuế phổ biến trên toàn quốc hay là chỉ thực hiện ở một số khu vực cá biệt trước. Tôi hỏi câu này là vì tôi thấy lấy Bắc Kinh, Thượng Hải làm ví dụ. Các khu vực xung quanh nội thành gần như **không có đất mới**. Nói cách khác, sự mở rộng của đô thị đã đến giới hạn rồi. Dù chỉ cải tạo các khu phố cổ thì chỉ dựa vào số vốn đó cũng không thể chống đỡ được chính sách tài chính đất đai tại địa phương. Xin chủ thớt giải đáp.
- 3. Tôi là người** Trường Sa Hồ Nam, rất muốn biết chủ thớt đánh giá về thị trường bất động sản ở Trường Sa như thế nào? Giá nhà ở Hồ Nam so với cả nước có thể nói là tương đối thấp, tuy các cơ quan cấp tỉnh và các bộ phận trực thuộc có nhiều nhà phúc lợi, nhưng nguyên nhân nào gây ra giá hiện tại? Xin chủ thớt cho ý kiến.
- 4. Tôi mua nhà không** đầu cơ. Luôn thích nhà lớn, hiện tại đang sở hữu 3 căn: 120 (khu trường điểm đã cho thuê) 139 (trung tâm thành phố tự ở), 143 (khu dân cư lớn cơ sở hạ tầng đầy đủ đang xây trả góp nhưng vị trí bình thường) xem xong bài của chủ thớt về chọn nhà, tôi đang có ý định đổi sang nhà nhỏ để đầu tư. Có nên hay không mong chủ thớt giải thích. Ngoài ra, những căn nhà dư này sớm muộn gì cũng phải chuyển hóa thành tiền mặt, chỉ là chưa xác định được thời điểm, muốn nghe ý kiến của chủ thớt.
- 5. Làm thế nào để** giải quyết vấn đề thiếu hụt tiền mặt khi mua nhiều nhà trong quá trình mua nhà, haha, vấn đề này có hơi làm khó người ta. Vì hiện tại trong các biện pháp đưa ra về cho vay mua nhà thì trường hợp của tôi cần phải trả hết bằng tiền mặt, mà trong các dự án cải tạo khu phố cổ ở trung tâm thành phố thì tôi có may mắn được một chỉ tiêu. Như vậy thì chắc chắn tôi phải bán đi một trong các căn nhà, làm thế nào để giải quyết vấn đề này xin chủ thớt chỉ giáo. Bản thân tôi độc thân không có vợ chồng, bạn bè thân thích đều không ở đây.]**

Hôm nay có việc, chỉ có thể trả lời một bài này, bạn này đặt câu hỏi rất hay liên quan đến rất nhiều khía cạnh, tôi sẽ từ từ trả lời, trước tiên trả lời các vấn đề cá nhân của bạn.

Vấn đề thứ ba:

1. Trước tiên nói cho bạn biết, tôi có nhiều bất động sản ở Trường Sa, có cả căn hộ nhỏ ở khu chính phủ, cũng có cả biệt thự riêng ở khu Khai Phúc. Phía Bắc Trường Sa có Vũ Hán, phía Nam có Quảng Châu, khu vực bao phủ khách hàng tiềm năng không lớn lắm, nhưng cũng định sẵn là khu vực mà người đầu cơ nhà ở vào muộn hơn, giá nhà ở Trường Sa chưa từng trải qua thời kỳ tăng vọt, cũng là một khu vực đầy cơ hội, nhưng rất nhiều người đầu cơ nhà ở đều có bất động sản ở Trường Sa, không phải đầu cơ mà là để bảo toàn giá trị và chờ đợi... cơ hội. Hiện tại khu vực Hoa Nam kinh tế phát triển nhanh chóng, giao thông phát triển, tài nguyên giáo dục phong phú. Tôi tin rằng những căn nhà mà bạn đang có đã tăng giá không ít rồi, nhưng giá trị tài sản của bạn tăng gấp đôi trong tương lai là điều chắc chắn.
2. Rất nhiều người Trường Sa có quan niệm tiêu dùng khá tốt, coi trọng thương hiệu và đẳng cấp tiêu dùng, thực ra điều này không hoàn toàn tốt cho giá bất động sản, thực tế chứng minh càng là người dân không nỗ lực tiêu dùng thì càng tích tiền mua nhà. Nhưng theo sau sự đi vào của các

công ty bất động sản lớn trên cả nước như Vạn Khoa, Hằng Đại, Lục Thành, một phương thức sống hoàn toàn mới, sẽ được rất nhiều người Hồ Nam tôn sùng. Hãy chú ý đến những bất động sản có dịch vụ quản lý và quan niệm sống tốt.

3. Tôi khuyên bạn có thể xem xét căn hộ nhỏ ở các khu vực trung tâm, và các căn hộ vừa và lớn của các công ty bất động sản lớn như Vạn Khoa và biệt thự có vị trí tốt, với tình hình của bạn thì mua biệt thự để tự ở cũng rất tốt. Nhưng khi chọn biệt thự thì phải học hỏi kỹ.

4. Nếu bạn có một lượng tài sản nhất định rồi, thì nhất định phải xông vào các thành phố lớn, tôi từng nói câu đó, trong một khoảng thời gian càng dài thì bạn sẽ thấy các thành phố càng lớn thì tài sản tăng giá càng lớn. Trong vài năm ngắn hạn thì điều này không nhất định. Bạn hiểu rõ về Trường Sa hơn tôi, cho nên bạn sẽ tự chọn ra được địa điểm tốt thôi, sinh ra ở Trường Sa trong thời đại này là sự may mắn của bạn, vì cơ hội của bạn hiện tại, rất nhiều người ở các thành phố khác đã không còn nữa rồi.

Vấn đề thứ tư:

Đây cũng là sự băn khoăn chính của rất nhiều người mới bắt đầu mua nhà đầu tư. Giải quyết vấn đề này cũng không dễ, đặc biệt là với chính sách của nhà nước hiện tại. Nhưng vẫn có cách. Những người từng làm ở các doanh nghiệp lớn đều biết, nếu tỷ lệ nợ trên tài sản của một doanh nghiệp dưới 40%, thì về cơ bản doanh nghiệp này không thể làm lớn được, chỉ có thể càng làm càng nhỏ thôi. Tỷ lệ nợ trên tài sản của một doanh nghiệp phát triển lành mạnh nên ở mức 50%-60% (đây là phạm trù kinh tế, không biết mọi người có hiểu đạo lý trong đó không). Hiệu ứng đòn bẩy trong kinh tế có thể khuếch đại lợi nhuận của bạn, tất nhiên cũng sẽ khuếch đại rủi ro, người mới bắt đầu đầu tư bất động sản phải xem xét điều này. Trong đó bạn phải xem xét. Tôi đưa ra vài cách giải quyết vấn đề tài chính để bạn tham khảo.

1. Ngân hàng, cho vay hiện hành là nghiệp vụ của ngân hàng, vay bằng cách thế chấp bất động sản có sẵn (không phải vay trả góp nhà mới) là điều ngân hàng rất sẵn lòng làm, bạn có thể thế chấp những căn nhà đang cho thuê của mình. Nhưng cái này đòi hỏi bạn phải có quan hệ với ngân hàng, còn về việc đi theo cách nào để vay tiền, tôi không tiện nói ở đây, bạn hãy tìm một người bạn am hiểu về ngân hàng để trò chuyện đi, có những cách vay lãi suất thấp, nếu cá nhân bạn có công ty hoặc nhà máy thì càng dễ làm hơn.

2. Các kênh tài chính tư nhân, cái này còn tùy vào mối quan hệ của bạn, hiện tại thực ra Trung Quốc có rất nhiều tiền, rất nhiều tư bản không biết làm cách nào để bảo toàn giá trị.

3. Cách làm cũ mà trước đây tôi từng dùng, tự mua tự bán. Tìm một người quen hoặc một người môi giới giỏi giúp đỡ, nâng giá trị thẩm định của căn nhà lên, ví dụ căn nhà có giá thị trường 1 triệu tệ thì thẩm định thành 1,5 triệu tệ (cùng một căn nhà thì giá thẩm định khác nhau rất nhiều, còn tùy vào trình độ của bạn), danh nghĩa là bán cho người thân của bạn. Trả trước 750.000 tệ, bạn có thể vay được 750.000 tệ. Vậy là bạn đã vay được 750.000 tệ từ ngân hàng rồi, bạn có thể tiếp tục kiếm tiền thuê để trả nợ. Hoặc cũng có thể bán căn nhà đó sau một thời gian, nếu nói khéo thì có thể bán được 1,3 triệu tệ, bạn có thể nói với người mua là bạn đang đau khổ bán tháo (mua 1,5 triệu mà bán 1,3 triệu), anh ta đã hời to rồi. Anh ta còn reo hò chính sách quốc gia tốt, người đầu cơ bất động sản đều nháy cầu hết rồi, cũng giống như rất nhiều người không quân ở đây.

4. Còn có những cách khác, không phù hợp với bạn, đều là những người đầu cơ bất động sản vốn lớn dùng, tôi không nói nữa. Nói chung, đều có một mức độ khó nhất định, muốn trở thành một người đầu cơ bất động sản chuyên nghiệp thì nhất định phải có quan hệ tốt với chính phủ, ngân hàng, và còn có các kênh tài chính tư nhân nữa, đó là điều bắt buộc. Vay ngân hàng thì có thể xem xét ngân hàng Nông nghiệp, ngân hàng Bưu điện, còn có một số công ty tài chính lớn, người của ngân hàng đều có nhiệm vụ cho vay, thực ra bạn vay tiền của họ (chỉ cần bạn chắc chắn có thể trả) là giúp họ rồi. Nhưng cuối cùng tôi nhắc nhở quan trọng: đừng

chơi quá lớn, an toàn là trên hết.

Bài viết hot như vậy, có bạn khuyên tôi đừng viết nữa, nhưng tôi không sợ, tôi là người làm giàu bằng chính đầu óc và sự nỗ lực của mình, đóng góp của tôi cho đất nước chắc chắn lớn hơn rất nhiều so với những người mắng chửi. Còn đừng bắt lỗi chính tả của tôi, các bài trả lời của tôi đều do một mình tôi viết một mạch, đọc hiểu được ý là được rồi, những người biết bắt lỗi chính tả có thể phát huy sở trường của mình ở những nơi khác.

Cảm ơn sự ủng hộ của mọi người, vì có quá nhiều bài nên tôi không thể trả lời được nhiều câu hỏi cụ thể, mong mọi người thông cảm. Thực ra trước đây tôi trả lời các câu hỏi cụ thể, chủ yếu là hy vọng mọi người học hỏi được đạo lý trong đó. Hôm nay tôi sẽ nói cho các bạn biết bí kíp của tôi.

Tôi là một người đầu cơ bất động sản theo giá trị, tương tự như đầu tư giá trị trong chứng khoán. Vì vốn của tôi quá nhỏ bé so với những người đầu cơ bất động sản khác, tôi không theo đuổi việc lợi nhuận vốn hóa tối đa, cái mà tôi theo đuổi là sự hợp lý hóa tương đối nhất về rủi ro và lợi nhuận, nên tôi phải hiểu rõ rất nhiều chi tiết trong bất động sản, người có tiền thực sự thì không cần phải tự mình phân tích nhiều như vậy. Tôi mô tả đơn giản về phương pháp mua nhà của tôi, tôi nghĩ nếu các bạn thực sự có thể thấu suốt, thì việc bất động sản của bạn bảo toàn và tăng giá là không có vấn đề gì.

Bất động sản của tôi nói chung có ba loại, tôi nói xem tôi dùng ba loại bất động sản này để luân chuyển vốn như thế nào để đạt được mục đích bảo toàn và tăng giá.

Loại một là đang trải qua giai đoạn tăng vọt. Ví dụ như bất động sản Thông Châu Bắc Kinh hồi tháng 3, bất động sản Hải Nam hồi tháng 1. Những căn nhà loại này lúc tôi mua thì nó còn chưa tăng vọt, thực ra là loại nhà thứ ba mà tôi nói ở sau. Khi nó tăng vọt (tốc độ tăng giá không bình thường), tôi bắt đầu bán ra theo từng đợt, thường chia thành 4-5 đợt, trước tiên bán những căn có chất lượng và kiểu nhà tương đối không tốt, cuối cùng mới bán những căn có kiểu dáng và hướng tốt. Bán hết thì thôi, nếu không bán hết thì cứ để đó, một khi giai đoạn tăng vọt kết thúc thì đừng bán nữa, lúc đó dù có người mua cũng rất kén chọn, phải đứng cảm gánh chịu rủi ro. Trước khi điều chỉnh vào cuối năm 2008, tôi vẫn chưa bán hết. Lúc đó tôi giữ lại, đã lặn lội thì đừng sợ lỗ.

Loại hai là loại có giá trị bảo toàn ngay bây giờ (là tương đối ít bong bóng nhất), tỷ lệ cho thuê tương đối cao (nhớ là tương đối cao, đừng mong sẽ được như các chuyên gia nói), ví dụ như căn hộ nhỏ ở khu vực phồn hoa, biệt thự ở vị trí tốt.

Loại ba là nguồn tài nguyên khan hiếm (ví dụ như nhà hướng biển Tam Á, biệt thự riêng gần nội thành, đừng quên đất đai là nguồn tài nguyên khan hiếm lớn nhất của Trung Quốc, có nhà riêng là độc lập sở hữu một mảnh đất hợp pháp) và có tiềm năng lớn nhất trong tương lai (ví dụ như các khu vực trọng điểm của thành phố trong tương lai, tàu điện ngầm. Hãy phân tích cẩn thận quy hoạch thành phố, sự di chuyển của dân số, văn hóa địa phương... bạn cũng có thể dễ dàng tìm được loại nhà này). Loại nhà này cũng là loại mà các đoàn đầu cơ bất động sản lớn dễ để mắt đến nhất. Ví dụ như hồi năm 2003 tôi đã mua một số bất động sản ở Vọng Kinh Bắc Kinh, năm 2005 mua bất động sản ở Tam Á. Năm 2004 do vấn đề giao thông nên nhà ở đó vẫn cứ bình bình. Mãi đến cuối năm 2009 nó mới thực sự bùng nổ. Loại nhà này bạn phải chuẩn bị giữ lâu dài.

Hiện tại trong tay tôi chỉ còn loại hai và ba thôi. Đợt tăng vọt tháng 3 năm 2010 là điều mà tôi không ngờ đến, nên lần này tôi có đủ thời gian để xả hàng. Nhà ở loại hai khi nào cũng có thể mua được, vì là để giữ lâu dài, nếu mọi người đều không mua được nhà nữa thì giá thuê sẽ tăng lên bao nhiêu lần, cho dù là mọi người đều không mua được nhà thì những người giàu vẫn mua được biệt thự. Khi giá nhà rơi vào giai đoạn thấp điểm, thì lúc này cơ bản là không có ai xem nhà ở các phòng giao dịch, đây là một cách đơn giản nhất để phân biệt điểm chuyển đổi của thị trường bất động sản, kết hợp với các phương pháp khác, phân tích tổng hợp để tìm ra thời kỳ thấp điểm của giá nhà thực ra rất dễ, không cần phải suốt ngày nghiên cứu chính sách, chịu sự lừa bịp của mạng và các phương tiện truyền thông khác.

Trong thời kỳ thấp điểm tôi bắt đầu mua vào từng đợt nhà loại ba. Thực

ra thường thì khi tiền mặt của tôi vẫn còn rất nhiều thì giá nhà đã bắt đầu điều chỉnh rồi, tôi thuộc kiểu nhà đầu tư tương đối bảo thủ, nên tài sản và thành tích đầu cơ nhà của tôi, trong giới cũng ngại nói ra.

Bây giờ tôi đang đợi thời kỳ thấp điểm của giá nhà, chắc không phải đợi lâu nữa đâu, cơ hội sẽ nhanh chóng xuất hiện thôi. Tôi chưa bao giờ đợi đến điểm thấp nhất, người nào đoán được điểm thấp nhất thì là thần tiên rồi, người nào dự đoán được sụp đổ thì cũng là thần tiên rồi, haha. Tiền mặt, cổ phiếu, bất động sản... đều là tư bản, chỉ khi tư bản được luân chuyển thì giá trị của nó mới lớn lên. Nếu chỉ biết ôm bất động sản thì không được tính là kiếm tiền, vì giá trị bất động sản cũng biến động, nếu trong tay chỉ biết cầm tiền thì cũng là ảo thôi, nếu thực sự như những người kia nói là sụp đổ rồi, thì lạm phát sẽ giáng xuống một cách điên cuồng, tiền sẽ trong chớp mắt trở thành giấy vụn. Mỗi loại bất động sản của tôi về cơ bản chiếm 1/3, thực ra khi đầu tư điều quan trọng nhất là đừng quá tham, tôi thường không đầu cơ cùng với những nhóm đầu cơ vốn quá lớn, tôi có đội và giới của riêng mình.

Nói về thuế tài sản đi, nếu hiện tại bạn vẫn còn hy vọng nhà nước đưa ra thuế tài sản ngay, có thể làm giảm giá nhà và giải quyết vấn đề giá nhà hiện tại thì tôi nói rõ với bạn, đó là ảo tưởng, trừ khi năm 2012 trái đất nổ tung.

1. Có rất nhiều vấn đề trong khâu thực hiện; Thuế tài sản không phải là thuế giao dịch, nhà nước thu rất khó. Mọi người thử nghĩ xem, chúng ta không phải là nước Mỹ, rất nhiều người Trung Quốc đến cả phí quản lý tài sản, phí sưởi ấm còn không trả, thì sẽ chủ động nộp thuế tài sản sao. Chúng ta không thể bắt nhân viên cục thuế đi thu từng nhà một chứ (nếu thực sự như vậy thì mọi người có thể đi làm ở cục thuế rồi). Khi nhà nước đưa ra thuế thu nhập cá nhân đối với người có thu nhập trên 120.000 tệ mỗi năm, đã có bao nhiêu người nghèo reo hò, nhưng kết quả thế nào, có nghe nói người đầu cơ bất động sản nào từng nộp đâu. Nếu thực sự như những người kia nói, miễn thu đối với căn nhà thứ nhất, hoặc miễn thu với diện tích dưới bao nhiêu mét vuông trên đầu người. Hiện tại hệ thống mạng bất động sản của nước ta chưa được kết nối mạng, mạng thông tin của các tỉnh không thống nhất (có rất nhiều hãng làm hệ thống này), ở nhiều tỉnh còn tồn tại tình trạng dữ liệu thông tin hỗn loạn, vẫn có thể thấy những người có nhà mà vẫn xin được nhà ở xã hội. Sau khi chính sách điều chỉnh lần này được đưa ra, thì đã có rất nhiều vấn đề trong việc xác nhận căn nhà thứ hai, phần lớn vẫn dựa trên thông tin của ngân hàng, có một số nơi xuất hiện tình trạng, có người vay tiền mua một căn nhà, nhưng đã bán rồi, đang chuẩn bị đổi một căn lớn hơn, thì vẫn bị xem là căn nhà thứ hai. Việc xác định giá trị nhà ở, yếu tố con người rất lớn, xem ai có cách thôi, cuối cùng vẫn là người dân chịu thiệt. Thuế giao dịch thì lại càng không cần nói, hiện tại đã có thuế giao dịch nhà cũ rồi, mọi người nghĩ xem ai đang trả.

2. Ai là người có nhiều nhà, người có nhà chiếm tỷ lệ lớn nhất trong tài sản cá nhân, không phải là người đầu cơ bất động sản, mà là người dân có vài căn nhà. Còn có công chức nữa. Bạn cứ tìm bất kỳ ai ở cục địa chính thành phố bạn mà xem, không kể cấp bậc, sẽ không có ai có dưới ba bất động sản đâu. Chịu thuế tài sản chính là bắt những người này trả nhiều tiền hơn, mà đối với người đầu cơ bất động sản thì số tiền đó không đáng gì.

3. Nếu tất cả trở thành sự thật, thuế tài sản được đưa ra. Nhìn các nước ngoài mà xem.... Có nước nào giảm giá vì đưa ra thuế tài sản không. Mỹ, Hàn Quốc đều có thuế tài sản.

4. Nếu đưa ra thuế tài sản ngay, người đầu cơ bất động sản sẽ không bán tháo đâu, vì nó có quá ít ảnh hưởng đến họ, họ cứ cho thuê vài căn là tiền thuê đủ để họ đóng thuế cho vài chục căn nhà rồi. Nên thị trường vẫn cung không đủ cầu, kết quả trực tiếp là tiền thuê tăng, tỷ lệ cho thuê ngày càng tốt hơn. Người có nhu cầu mua nhà sẽ lại bị ép vào tình cảnh hoặc là tự mình mua nhà, hoặc là thuê nhà giúp người khác trả nợ. Kết quả là giá nhà tiếp tục tăng, nếu thuế tài sản thu mỗi năm 0,5-1% thì bạn có bán nhà

không, giá trị nhà của bạn mỗi năm tăng nhỏ hơn 1%.
Vì vậy, hãy bình tĩnh suy nghĩ đi, đừng nghĩ đến thuế tài sản nữa. Các bạn gốc thì nhà nước cũng không muốn ép các bạn điên lên nhanh như vậy. Những người nói tăng lãi suất ấy... tôi giới thiệu cho các bạn hai cuốn sách, hãy đọc kỹ vào, học hỏi một cách biện chứng: "Cuộc chiến tiền tệ 2", "Logic của tài chính", sau đó hãy phân tích tình hình quốc tế hiện tại, hậu quả trực tiếp của việc tăng lãi suất là ngoại tệ sẽ bằng mọi cách tràn vào Trung Quốc, và khi đó thì không chỉ là giá nhà tăng vọt nữa, mà cái nguy hiểm khi đó không phải là giá nhà mà là đất nước chúng ta, người reo hò sẽ là người Mỹ.

Trung Quốc giải phóng bao nhiêu năm rồi, tại sao người dân không chịu nâng cao tổ chức của mình. Chỉ biết vì cái lợi nhỏ của mình mà làm phần tử bất mãn, cho nên tôi nói Trung Quốc nhất định sẽ trở thành một siêu cường quốc do tầng lớp tinh hoa thuần túy thống trị. Dân chủ vĩnh viễn không thể thực hiện được ở đất nước này. Nếu không thì sẽ là sự hủy diệt. Tôi sẽ chia làm ba lần để thảo luận về ba vấn đề sau (tối nay chỉ trả lời vấn đề đầu tiên, hai vấn đề sau sẽ trả lời lần sau)

1. Chính phủ rốt cuộc phục vụ cho ai?
2. Cơ cấu giai cấp xã hội của Trung Quốc trong tương lai sẽ như thế nào, có phát triển thành hình con vượn như ở Châu Âu và Mỹ không?
3. Trung Quốc có thể trở thành cường quốc số một thế giới không. Lối thoát của đại đa số người dân Trung Quốc ở đâu?

Người Trung Quốc rất thích nói về chính trị, rất nhiều người hỏi về vấn đề lập trường của chính phủ. Có người nói về chính phủ quá xấu, tôi không tán thành, thực ra tôi có niềm tin vào chính phủ. Nếu không thì như những người kia nói, dân đã nổi dậy hết rồi, tôi mua nhà tự nhiên cũng vô ích. Có người nói chính phủ sẽ tịch thu tài sản của người giàu, càng buồn cười hơn khi nói đến việc tái diễn cách mạng văn hóa... những người này là vô tri. Vì vậy tôi khuyên những người trẻ tuổi một câu, lịch sử nhất định phải học cho kỹ vào.

1. Chính phủ rốt cuộc phục vụ cho ai?

Vấn đề này thực ra tôi không cần trả lời, ai có thể nói cho tôi biết chính phủ của thế giới hiện tại, xem hết chính phủ của tất cả các quốc gia trên thế giới, bao gồm cả Triều Tiên, Cuba, đều phục vụ cho ai, Trung Quốc cũng tuyệt đối sẽ không chạy ra khỏi quỹ đạo này. Nhưng điều này không ảnh hưởng đến việc người dân Trung Quốc sống một cuộc sống tốt đẹp, chính phủ tư bản của Thụy Điển, Phần Lan, dân vẫn sống rất thoải mái. (Tôi sẽ giải thích về việc người dân Trung Quốc nên làm gì, để có cuộc sống hạnh phúc khi thảo luận về vấn đề thứ ba) Triều Tiên? Một chính quyền chuyên chính vô sản, những người vô sản của họ sống cuộc sống thế nào, chắc chắn sẽ có người lại nói Triều Tiên có thể dùng những biện pháp chính phủ cực đoan để tước đoạt của cải của toàn xã hội, họ là để phục vụ cho đại đa số người nghèo, tôi hỏi lại một câu, những người mong chính phủ tịch thu tài sản của người giàu (thực ra chính phủ Triều Tiên dùng chính sách tiền tệ để tịch thu tài sản của tất cả mọi người).

Nếu để bạn lựa chọn, bạn nguyện ở Triều Tiên, hay là nguyện ở Trung Quốc. Bạn có thể hiểu chính phủ của Triều Tiên giống như xã hội phong kiến thời xưa, chế độ tập trung quyền lực vào tay nhà vua. Vậy thì dễ hiểu rồi. Chu Nguyên Chương xét về một ý nghĩa nào đó cũng giống như người đại diện cho giai cấp vô sản, kết quả thế nào, triều Minh là triều đại đen tối nhất của Trung Quốc. Rất nhiều vấn đề nhạy cảm, tôi không muốn nói thẳng. Một câu chuyện đơn giản (không hoàn toàn thích hợp), hãy ngộ ra đạo lý trong đó.

Ai hiểu thì giơ tay, trên một hòn đảo hoang, có một đàn sói, chúng có ưu thế bạo lực mạnh mẽ, còn có một đàn cừu lớn hơn, giả sử sói và cừu đều có trí tuệ. Sau một thời gian rất lâu, bạn sẽ phát hiện ra sói không ăn hết cừu, mà rất nhiều cừu đang vui vẻ gặm cỏ. Tại sao, chẳng lẽ sói phát hiện ra lương tâm sao? Không phải, vì sói biết rằng cừu phải vừa ăn vừa nuôi, sói thậm chí có thể giúp cừu nuôi dưỡng thế hệ sau.

Đợi khi nào rất nhiều cừu con lớn lên rồi thì từ từ ăn thịt từng con một.

Vừa ăn vừa để cừu sinh sản cừu con. Sau này cả hòn đảo đi vào giai đoạn ổn định, luôn có cừu bị ăn thịt, nhưng lại không ngừng có cừu con sinh ra. Lúc này

cấu trúc của hòn đảo này là 20% sói, 80% cừu. Đàn sói đưa ra một quy định, đó là không được trộm cừu, mỗi ngày chỉ được ăn một lượng cừu nhất định, hơn nữa những con cừu này đều là phạm tội (tội gì thì là do sói định thôi). Nếu con sói nào dám ăn trộm cừu thì sẽ bị xử tử. Thế là cừu đều reo hò vì có người lãnh đạo như vậy. Hòn đảo này vĩnh viễn duy trì được sự cân bằng. Khi số lượng sói quá nhiều, số lượng cừu có thể ăn mỗi ngày chỉ có ngần ấy, sẽ có sói lén đi ăn thịt cừu, thế là rất nhiều sói sẽ bị xử tử. Lại đạt được sự cân bằng. Nhưng khi số lượng sói không đủ 20%, cừu quá nhiều, thì là có những con sói cả ngày trộm ăn thịt cừu cũng không sao, chúng biết ăn nhiều hơn chút cũng không sao. Trên đây chỉ là quan điểm cá nhân, là một sự suy nghĩ trong quá trình thảo luận về việc Trung Quốc có thể trỗi dậy một cách hòa bình như thế nào. Hôm nay nói với mọi người về vấn đề thứ hai, mong những người bạn hiểu thì hãy suy nghĩ kỹ một chút. Có ý tưởng gì có thể nói với tôi.

1. Cơ cấu giai cấp xã hội của Trung Quốc trong tương lai sẽ như thế nào, có phát triển thành hình con vượn như ở Châu Âu và Mỹ không?

Hiện tại ở nước ta rất nhiều người đều hy vọng Trung Quốc có thể phát triển thành giống như ở Châu Âu và Mỹ, số lượng tầng lớp giàu có và người vô sản ít, ở giữa là tầng lớp trung lưu khổng lồ. Đáng hận là rất nhiều chuyên gia cũng đang đề cao kết cấu này, còn suốt ngày viện dẫn rất nhiều lý thuyết. Tôi có thể khẳng định rõ ràng, Trung Quốc trong thời gian ngắn (15 năm) sẽ không xuất hiện kết cấu này. Đạo lý rất đơn giản, những người cho rằng nước Mỹ có kết cấu xã hội hình con vượn, đã bỏ qua một vấn đề lớn nhất, nước Mỹ hiện tại không cô lập, không thể xem như một quốc gia cô lập để đánh giá.

Nếu nước Mỹ không có quan hệ thương mại với bất kỳ quốc gia nào, độc lập tự cung tự cấp để duy trì sự vận hành của thể chế xã hội, thì nước Mỹ tuyệt đối không thể duy trì được tầng lớp trung lưu lớn như vậy. Cuộc sống tốt đẹp của người dân Mỹ được xây dựng trên cơ sở sự bóc lột tàn khốc các quốc gia đang phát triển như chúng ta. Ai đã chống lưng cho người dân Mỹ sống cuộc sống xa hoa như vậy, công lao lớn nhất là của người dân Trung Quốc. Nếu tính cả những người dân cần cù lao động của các nước đang phát triển đã chống đỡ cuộc sống xa hoa của người dân Mỹ, thì kết cấu xã hội của Mỹ nên là hình kim tự tháp tiêu chuẩn.

Tầng đáy thấp nhất chính là người dân Trung Quốc cần cù của chúng ta.

Đừng bị lừa bịp gì về tầng lớp trung lưu nữa, tầng lớp trung lưu của họ chính là do chúng ta cung cấp. Nước Mỹ là 20% còn chúng ta là 80%. Về việc quốc gia làm sao để gia nhập vào 20% thì tôi sẽ thảo luận sau. Chúng ta làm trong mọi ngành nghề, mọi người hãy nghĩ xem, kỹ thuật cốt lõi, mạch máu chủ yếu của ngành nghề của các bạn nằm trong tay ai. Tôi đưa ra vài ví dụ:

Độc quyền gen: Đậu nành, ai là người kiểm soát đậu nành trên toàn thế giới, ai kiểm soát giá cả. Bò sữa, hãy hỏi Mông Ngưu Y Lợi, dù họ có làm được đến số một thế giới thì nguồn gen bò sữa ở đâu? Bò sữa giống ở Trung Quốc đều từ đâu mà ra. Thịt lợn Tây Ban Nha, Trung Quốc nhiều như vậy. Nhưng lại bị Hà Lan kiểm soát nguồn gen. Tại sao chính phủ Trung Quốc lại cố gắng chống đỡ. Tại sao bảo vệ đậu nành, tại sao bảo vệ thịt lợn. Nhưng chỉ bảo vệ thôi thì không có tác dụng gì. Người anh hùng thực sự của Trung Quốc chỉ có Viên Long Bình, ông ấy đã giải quyết vấn đề chúng ta có cái ăn. Nếu không thì bây giờ Trung Quốc của chúng ta thực sự nguy hiểm rồi, đáng hận là chính phủ và nhân dân nuôi nhiều chuyên gia như vậy, đều chỉ biết làm trò hề, cũng không thể trách họ được, phong trào xã hội là như vậy, rất nhiều người không có sứ mệnh quốc gia và trách nhiệm lịch sử chỉ thích nghe những luận điệu của các chuyên gia.

Độc quyền công nghệ: Thiết bị điện, thiết bị y tế... rất nhiều bằng sáng chế công nghệ cốt lõi trong nhiều ngành đều nằm trong tay ai, có lẽ bạn bè của Huawei sẽ nói họ làm được như thế nào như thế nào. Cả thế giới đều mạnh, thì cũng giống như đang đi làm thuê cho người khác thôi. Cứ lấy CDMA làm ví dụ, mỗi một chiếc điện thoại di động đều phải trả tiền cho Qualcomm, đừng nói đến các trạm thu phát sóng vô tuyến và các thiết bị khác. Nếu Mỹ không vui, không cho bạn chơi, thì bạn không thể xây dựng được mạng lưới nào, tại sao hiện tại

cho bạn chơi, vì bạn là cừu. Bạn có béo đến đâu cũng là để chờ cho chúng nó bụng đói.

Độc quyền tài nguyên: Có bạn nói, Mỹ không quản được tài nguyên của chúng ta, sai quá sai rồi, năm ngoái khủng hoảng kinh tế, một công ty trong nước (công ty hàng không, không tiện nói tên) đại đột đánh cược giá dầu với Goldman Sachs, đã ăn vào rất nhiều ở mức 70 đô la, kết quả là sao, giá dầu rớt xuống 30 đô la, mãi đến lần này đã làm tổn thất bao nhiêu tiền cho quốc gia bạn biết không, tôi không nói nữa, những bạn hữu tâm có thể đi tìm hiểu, nói ra bạn sẽ thổ huyết đó, đủ xây bao nhiêu nhà ở đảm bảo rồi. Có bạn sẽ nói, mỏ than của chúng ta, mỏ sắt của chúng ta chắc chắn là chúng ta tự quản, sai rồi, than của các bạn, sắt của các bạn giá trị đánh giá như thế nào, ai định giá, khi bạn cần thì giá sẽ rất cao, nói về quặng sắt. Khi bạn cần, khi nhất định phải mua số lượng lớn thì giá sẽ tăng 200%, đây cũng là nhu cầu thiết yếu mà.

Bạn bè ơi hãy tỉnh táo đi, trước những thực tế này thì tranh giành giá nhà còn có ý nghĩa gì nữa. Nếu tôi là chính phủ, tôi sẽ để những người hiểu rõ những vấn đề này và có thể giải quyết được những vấn đề này chi phối của cải và tài nguyên của Trung Quốc, chứ không phải là những người được gọi là đại diện cho tư bản quốc gia. Những người đại diện cho những doanh nghiệp nhà nước lớn nào đó, tất nhiên càng không thể để những người không chịu phấn đấu mà chỉ biết kêu gào bạo loạn, mắng chửi khắp nơi (nếu thực sự bạo loạn thì những người này chắc chắn là loại hèn nhát nhất).

Số tiền này là do người dân Trung Quốc cần cù của chúng ta tích lũy bằng mồ hôi công sức, những tài nguyên khoáng sản này là của chúng ta, phải để cho người hiểu cách dùng nó nhất chi phối. Vấn đề mấu chốt của Trung Quốc hiện tại là, toàn dân xao động, tổng thể thiếu tinh thần trách nhiệm quốc gia và tinh thần trách nhiệm dân tộc. Toàn dân đều cơ bất động sản là do thiếu niềm tin. Những người không mua nổi nhà hãy tưởng tượng, một người có tài sản hàng chục hàng trăm tỷ, tại sao họ vẫn không ngừng kiếm tiền. Theo lý thuyết của Maslow (những người không hiểu thì hãy học quản lý nguồn nhân lực), họ đã tăng lên đến giai đoạn tự hiện thực hóa rồi. Cái mà họ theo đuổi không phải là tiền mà là sự tự hiện thực hóa.

Maslow cho rằng: Trong quá trình sáng tạo tự hiện thực hóa của con người, sẽ sản sinh ra một loại cảm xúc gọi là "trải nghiệm đỉnh cao", lúc này là lúc con người ở vào thời khắc xúc động nhất, là trạng thái cao nhất, hoàn mỹ nhất, hài hòa nhất của sự tồn tại của con người, lúc này con người có một loại cảm giác vui sướng tột độ, như say như ngất ngây. Hãy nghĩ xem một người có hàng trăm tỷ tài sản bạn nói với họ là kiếm được 10 triệu thì họ có cảm giác gì. Thực ra tôi thấy bản thân mình cũng đang ở giai đoạn nhu cầu này, tuy tài sản của tôi chưa đủ nhiều.

Toàn dân đều cơ nhà ở, người dân là vì thiếu giá trị quan, cho rằng có tiền là hạnh phúc rồi. Người có tiền đều cơ nhà ở, chỉ có thể là vì không có cách nào khác để họ đạt được mục tiêu tự hiện thực hóa. Kết quả là tình trạng hiện tại, người giàu cũng không vui vẻ, người nghèo cũng không vui vẻ, dân văn phòng cũng không vui vẻ. Vì vậy cơ cấu giai tầng xã hội của Trung Quốc trong tương lai chỉ có một kết quả, đó chính là hình kim tự tháp, là 20% tầng lớp tinh hoa, nắm quyền quản lý và chi phối nguồn lực chính của xã hội, nhưng nếu Trung Quốc muốn mạnh lên thì phải duy trì được sức sống, phải đảm bảo rằng những người ở đáy kim tự tháp của xã hội này vĩnh viễn có cơ hội bước vào 20% kia.

Vậy nên, những người bạn hiện tại còn chưa có gì trong tay, cơ hội duy nhất của bạn hiện tại là dùng trí tuệ và lòng dũng cảm cộng với sự nỗ lực của mình để đạt được ước mơ của bạn. Đến lúc đó trình độ tổng thể của tầng lớp tinh hoa sẽ quyết định tương lai của Trung Quốc. Quyết định xem đây có phải là chúng ta cũng có thể có được một cơ cấu xã hội hình con vượn hay không, có thể để người dân ở các quốc gia khác làm đáy của kim tự tháp, chứ không phải là dựa vào cách mạng, đấu đá nội bộ, cái này thì từ trước đến nay người Trung Quốc chúng ta không hề thiếu. Người dân Trung Quốc chúng ta chịu hại từ cách mạng những năm qua còn ít sao.

Vậy chẳng lẽ chúng ta không còn cơ hội nào nữa, trong vấn đề tiếp theo,

tôi sẽ luận thuật về lối thoát của người dân Trung Quốc, tương lai vẫn tốt đẹp. Hôm nay về lại Bắc Kinh rồi, buồn quá, vừa xuống máy bay thì gặp kẹt xe. Người Trung Quốc đông quá, nên vấn đề giá nhà ở Trung Quốc không thể so sánh với bất kỳ quốc gia nào được. Một tháng không gặp con rồi, hôm nay phải dành thời gian làm nhiều việc cho con tôi. Vấn đề thứ ba, tôi sẽ chia sẻ với bạn bè sau nhé. Có bạn nói những bài tôi đăng mấy hôm trước hơi nguy hiểm, cẩn thận bị "hài hòa" đấy. Cái này tôi không sợ, đáng bị "hài hòa" nhất là những người mắng chửi kia, chỉ có bọn họ là bất hòa thôi. Tôi vẫn tin chính phủ mà, tôi có thể bình thản đối mặt với những người mắng chửi như vậy, họ càng có tấm lòng bao dung để đối đãi với những bài đăng của tôi. Trong lần trả lời trước tôi đã nói, một quốc gia một thể chế nếu có thể giúp cho 80% đại đa số xã hội, có nhiều cơ hội để thông qua sự nỗ lực, trí tuệ, phấn đấu của mình chuyển hóa thành 20% tầng lớp tinh hoa sở hữu của cải. Vậy thì quốc gia đó mới có sức sống, mới tiến bộ, nước Mỹ năm xưa đã mạnh lên như thế nào, vì một sinh viên đại học bình thường (Bill.Gates) có thể trở thành người giàu nhất thế giới. Hiện tại quốc gia có sức sống nhất không phải là Mỹ, mà là Trung Quốc.

Đừng mắng chửi những người đầu cơ bất động sản nữa, chẳng lẽ Lý Gia Thành không phải là người đầu cơ bất động sản sao, chẳng qua người ta gọi cái đó là đầu tư thôi (hãy học Lý Gia Thành đi, tôi đầu cơ nhà cũng làm theo quan niệm của ông ấy). Tại sao Hong Kong phát triển nhanh như vậy, vì nó bao dung, có sức sống, khi Lý Gia Thành còn nghèo thì có rất nhiều người giàu hơn ông ấy, nhưng không ai có đầu óc như ông ấy, không ai cần cù như ông ấy. Cuối cùng thị trường là cơ chế đào thải tốt nhất, khiến những người không có năng lực sở hữu của cải này phá sản hết, còn ông ấy thì lại trở thành niềm tự hào của người Hoa.

Hai lần trả lời của tôi, chính là để mọi người hiểu rõ, học cách nhìn thấu bản chất sự việc. Chân thành khuyên những người trẻ tuổi sinh sau 80, 90 đang phấn đấu vì lý tưởng của mình, hãy bớt oán trách đi, cho dù bạn cảm thấy xã hội bất công đến mức nào. Vì Trung Quốc hiện tại đã cho bạn cơ hội rồi, đừng thấy rằng các bạn đã bỏ lỡ cơ hội, cơ hội vĩnh viễn sẽ luôn có. Dù không trở thành 20% cũng phải xứng đáng với bố mẹ người thân của mình, xứng đáng với con cháu của mình. Đừng học theo một số người tiêu cực ở nhà chờ năm 2012 và đại cách mạng thế giới.

Tôi thường nói với nhân viên trẻ trong công ty tôi: Sinh ra ở Trung Quốc, các bạn là may mắn, đối với những người trẻ tuổi mà nói, Trung Quốc hiện tại là nơi có nhiều cơ hội nhất trên thế giới, đừng so sánh với quá khứ, lúc tôi vừa mới tốt nghiệp thì cơ hội nhiều hơn bây giờ, nhưng lúc đó nhận thức của mọi người rất hạn chế, kênh tiếp cận kiến thức cũng rất ít, tầm nhìn rất nhỏ. Chỉ có thể tự lĩnh hội. Giá nhà ở Trung Quốc cuối cùng vẫn sẽ tăng, đừng mong giá nhà giảm mạnh, giảm đến cái mức mà bạn không cần nỗ lực cũng có thể ở nhà lớn được. Càng đừng mong sụp đổ và ngày tận thế, vẫn là câu chuyện cũ của tôi. Nếu ngày tận thế đến, cừu chắc chắn sẽ chết đầu tiên. Xem phim "2012" chưa. Người ở trên con thuyền không thể là bạn được.

Cuối cùng khinh thường một số phương tiện truyền thông mạng lề đường, phát hiện một trang web không có tên tuổi, tự xưng là phóng viên tài chính của Sohu, phỏng vấn một người đầu cơ bất động sản kỳ cựu, ông Tạ. Tất cả quan điểm đều giống với nội dung bài viết ngày 19 của tôi, nói nghe rất giống thật. Vậy nên một số thông tin trên mạng là không đáng tin, mọi người phải mở to mắt ra mà nhìn. Nhưng có một trang web đã biên tập và sắp xếp lại những bài trả lời của tôi, tôi rất hoan nghênh, tư tưởng của tôi là sẵn lòng chia sẻ miễn phí với mọi người, đáng cảm ơn nhất là còn giúp tôi sửa lỗi chính tả. Tôi là người có thói quen tư duy rất nhanh, nên khi viết bài tôi không muốn bắt bẻ từng chữ, như vậy tư duy sẽ không mạch lạc. Cũng hy vọng sẽ thấy nhiều bạn bè có tư tưởng đăng tải quan điểm của mình ở đây (tôi vui mừng phát hiện ra những người có tố chất ngày càng nhiều rồi).

Hôm nay tôi đã xem lướt qua chương trình "Tam nhân hành" ngày 23 của Phượng Hoàng Vệ Thị, tôi thấy truyền thông quá vô trách nhiệm, chỉ biết đi theo chính phủ, không có mấy người dám nói thật. Hai người được gọi là

chuyên gia bên cạnh thì lại càng đáng buồn cười hơn. Đều hát vang ca khúc khải hoàn cho hiệu quả chính sách, tại sao lại cứ mãi lừa người dân như vậy, một chút năng lực thực sự cũng không có. Tôi thấy chính phủ và truyền thông không cần phải coi người dân là đồ ngốc, hy vọng lừa gạt một số người dân là có thể thay đổi kỳ vọng mua nhà.

1. Có một chuyên gia tìm một vài cái gọi là luận cứ, nào là một người đầu cơ bất động sản ở Bắc Kinh bán đi hơn 20 căn, nào là một người nào đó ở Thâm Quyển bán đi 100 căn (sau này trên mạng đã chứng thực đây là giả). Những luận cứ này chưa nói là thật hay giả, cho dù là thật, thì nó có thể chứng minh được điều gì, người đầu cơ bất động sản ở Bắc Kinh chỉ có một người đó sao. Số nhà bị đầu cơ chỉ có ngần đó thôi sao? Chưa nói đến hai ngày nay vẫn còn có bao nhiêu người có nhu cầu thực đang mua nhà. Những người bạn ở Bắc Kinh có thể đến các công ty môi giới gần nhà xem thử bất động sản cũ ở Bắc Kinh, đã giảm chưa? Thông Châu đã giảm 2000 (cũng không biết có phải thật không, bạn nào rảnh thì kiểm chứng thử đi), đó chỉ là biên độ tăng của hai ngày trước khi điều chỉnh thôi.

2. Còn có một chuyên gia nói hiện tại các công ty môi giới nhận được nhiều cuộc gọi hơn là sắp giảm giá rồi, vậy thì càng buồn cười hơn, người Bắc Kinh, Thượng Hải, Thâm Quyển đều biết thời điểm mà các công ty môi giới nhận được nhiều cuộc gọi là thời điểm giá nhà đang nóng, khi giá nhà thực sự giảm thì mọi người hãy nghĩ xem lúc đó có mấy công ty môi giới gọi điện cho bạn, ví dụ như ở Thâm Quyển hồi đầu năm 2009.

3. Còn có một chuyên gia nói nhà nước kiểm soát tính thanh khoản thì những người như tôi sẽ không thể vay tiền theo danh nghĩa doanh nghiệp được, tôi có một công ty sản xuất, báo cáo tài chính của tôi có thể nói là tốt nhất trong ngành, hạn mức tín dụng cũng lớn nhất (tương đối). Kiểm soát tính thanh khoản chỉ có thể kiểm soát những chủ doanh nghiệp chỉ làm sản xuất mà không biết đầu tư bất động sản thôi. Cho dù có không phát tiền cho họ thì cũng sẽ phát tiền cho tôi thôi.

4. Nói điều chỉnh là kỳ vọng, mọi người đều không mua nhà nữa thì giá nhà sẽ giảm. Mọi người hãy tự nghĩ xem, hiện tại có ai trong tay có chút tiền mà đã tắt ý định mua nhà chưa, tôi thấy đại đa số còn muốn mua nhà hơn, chẳng qua không mua ngay thôi. Càng quan tâm đến bất động sản hơn rồi, đều đang đợi bắt đáy thôi. Hãy nghĩ xem đợt điều chỉnh năm 2008, cả Bắc Kinh gần như không có mấy người đi xem nhà, đừng nói là nhà cũ, Bắc Kinh hiện tại thì sao, vẫn còn rất nhiều người đang xem, hơn nữa còn xem rất kỹ, tại sao? Đang nghĩ xem khi nào bắt đáy. Hãy nghĩ xem đợt điều chỉnh năm 2008, cơ hội lớn như thế nào (các thành phố loại 1 về cơ bản đều tăng trung bình 100%), nhưng có một số người quá tham (cứ mãi đợi đến khi rút còn 1000 tệ/m²), có một số người quá ngốc (hoàn toàn tin tưởng vào truyền thông) nên đã bỏ lỡ cơ hội. Tôi tin chỉ cần bạn không quá tham hoặc quá ngốc thì bạn nhất định có thể nắm bắt được cơ hội lần này, trở thành người chia sẻ lợi nhuận phát triển quốc gia thông qua bất động sản.

Ngoài ra tôi có thể dự đoán chính sách nhà ở đảm bảo lần này cũng sẽ thất bại (đối với người dân)!!!! Tôi sẽ luận thuật trong lần trả lời tiếp theo!!!!!!

Cái gọi là nhà ở đảm bảo, tôi có thể khẳng định, với cách làm hiện tại thì vẫn là thất bại. Mấy hôm trước có xem một chương trình hình như của đài trung ương, chủ yếu nói về nhà ở đảm bảo của Quảng Châu, nói là gì mà mua 4000, đối diện là khu nhà cao cấp 30.000, khu dân cư còn đẹp hơn cả khu 30.000.

Xem xong cái này tôi thấy chính phủ thực sự làm tôi thất vọng.

Nguyên nhân như sau: Nhà ở đảm bảo của Mỹ, nhà ở đảm bảo của Hong Kong đều là chế độ phân khu, chính là người nghèo thì ở nhà ở đảm bảo. Người giàu thì sẽ không mua, người nghèo ở trong đó, thì tự nhận mình nên nghèo, nếu không muốn ở đây thì phải phấn đấu, phải đi mua nhà thương mại. Vì danh dự và vì con cháu rất nhiều người nghèo phấn đấu thành công rồi thì nhanh chóng rời khỏi nhà ở đảm bảo, như vậy người nghèo mới lại có thể ở vào. Nhà ở đảm bảo như vậy thì cho không người giàu cũng không ở. Cho nên tính đảm bảo của nó mới thể hiện được thực sự.

9.thichdocsach

Ở Trung Quốc, đặc biệt là trong trước và sau đợt điều chỉnh lần này, có thể bạn sẽ thấy ở nhiều thành phố kể cả thành phố loại 2 và 3, chính phủ đã coi nhà ở đảm bảo như là một công trình thành tích rồi. Thế nên nhà xây còn đẹp hơn cả nhà vườn, kết quả thì bạn có thể tưởng tượng được rồi. Những người có quyền thì có được, những người có cách thì mua được, người nghèo mua được rồi thì khi họ giàu lên cũng quyết không trả lại cho chính phủ, cho dù không cho bán thì cũng có thể tự ở hoặc cho thuê. Hồi Bắc Kinh mới đầu thực hiện nhà ở giá rẻ, có người đưa ra ý kiến là nên dùng chung nhà vệ sinh, kết quả là bị mọi người chỉ trích điên cuồng. Kết quả thế nào, nhà ở giá rẻ ở Bắc Kinh ai có, nói cho mọi người một sự thật, tôi cũng có nhà ở giá rẻ ở Bắc Kinh, hơn nữa còn là sở hữu hợp pháp. Hơn nữa rất nhiều người đầu cơ nhà mà tôi quen cũng có nhà ở giá rẻ.

Thật lòng mà nói, biểu hiện của giới truyền thông mấy ngày nay làm tôi quá thất vọng rồi, người dân Trung Quốc hiện tại có một luận điệu sai lầm là người không phân sang hèn, ai cũng nên được hưởng đãi ngộ như nhau, bao gồm cả sự hưởng lạc xa xỉ. Một người không nỗ lực không phấn đấu không có năng lực, chỉ cần kêu gào vài câu thì nên được hưởng đãi ngộ ở nhà lớn, nên có thể ở nhà 30.000/m² với giá 4000/m², hưởng đãi ngộ tương đương, đây là một sự đối trá quá lớn. Kết quả thì sao, tham nhũng nảy sinh, đủ loại người lợi dụng kẽ hở chính sách nảy sinh.

Mọi người đều biết xe sang ở các khu nhà ở đảm bảo ở Thâm Quyển đó.

Tình trạng này chắc chắn sẽ nở rộ trên khắp đất nước. Thực ra hiện tại điều quan trọng nhất là để người dân hiểu rõ, nếu muốn ở nơi tốt, hưởng tài nguyên giáo dục tốt (vấn đề tài nguyên y tế, giáo dục của Trung Quốc cũng tương tự), thì phải tự mình phấn đấu, tự mình nỗ lực. Cái mà nhà nước phải làm chính là tạo thêm cơ hội cho những người có tư tưởng và năng lực trong số người nghèo,,, chứ không phải là để họ cả ngày chỉ có thể ảo tưởng về sự thực hiện chủ nghĩa cộng sản.

Một tin khác, nội bộ, mọi người tự tham khảo. Tối nay ăn cơm với một người trong giới chính trị, nhận được một tin mới, nhà nước đang thảo luận về việc nối lòng chính sách kế hoạch hóa gia đình trong kế hoạch 5 năm lần thứ 12, để ứng phó với tình hình nợ dân số nghiêm trọng (mặt trái của dân số vàng) sẽ đến vào năm 2030. Bạn bè ơi, quyết định của bạn ngày hôm nay có thể ảnh hưởng trực tiếp đến thế hệ sau của bạn đó. Nói trước về quan điểm trong bài viết đầu tiên của Ngưu Dao mà người bạn kia gửi. Một nghịch lý rất rõ ràng, tôi nghĩ nếu thực sự như Ngưu Dao nói, giá nhà giảm 50%, các chủ đầu tư đứt mạch tiền, đều điên cuồng bán tháo nhà hiện hữu, tôi sẽ là người đầu tiên reo hò, tại sao, cứ lấy Bắc Kinh làm ví dụ, nguồn nhà có thể bán được chưa đến 100.000 căn, cho dù có 200.000 căn, thì nó là khái niệm gì, hoàn toàn không đủ cho lượng tăng nhu cầu thiết yếu trong 1-2 năm.

Nếu các chủ đầu tư bất động sản đứt mạch tiền, tốt nhất là họ phá sản hết, hoặc không xây nhà nữa thì càng tốt. Nhà trong tay tôi còn sợ rớt giá sao, tình trạng này đã từng xuất hiện ở một số thành phố nhỏ của nước ta, đó là tiến trình đô thị hóa chậm, nhu cầu bất động sản không cao, nhưng kết quả không phải là giá nhà giảm mà là không còn nhà để bán nữa. Nhưng nhu cầu cuối cùng vẫn phải tăng. Đón chờ sẽ là sự phản ứng tăng giá mang tính trả thù. Nếu toàn bộ thị trường bất động sản rơi vào tình trạng ảm đạm, thì tôi có thể để bất động sản của mình lặng lẽ chờ vài năm, tôi đi làm công việc sản xuất của mình, hoặc có thể hàng ngày đi nghỉ dưỡng, tôi không sợ nó không tăng.

Ngưu Dao luôn cho rằng chủ đầu tư bất động sản không có tiền thì nhà sẽ giảm giá, nhưng thực ra không phải, khi lợi nhuận bất động sản rất thấp, rất nhiều chủ đầu tư bất động sản đều sẽ phá sản, mà người chịu khổ thực ra là người dân thường, tất nhiên không phải là các chuyên gia lừa đảo như Ngưu Dao. Thực ra mỗi người đầu cơ nhà ở đều không sợ các chủ đầu tư bất động sản phá sản nhất, nếu các chủ đầu tư bất động sản cùng nhau phá sản, ngành bất động sản sụp đổ, thì người xui xẻo nhất là những người dân đã mua nhà trên giấy hiện tại, vì do đứt mạch tiền, những căn nhà đó rất có thể sẽ trở thành công trình bỏ hoang.

Mà nhà của những người đầu cơ bất động sản đều là nhà có sẵn, càng là lúc nhà bỏ hoang nhiều thì nhu cầu nhà cũ và nhà có sẵn càng lớn. Thực ra

muốn giá nhà tăng, thì chỉ cần làm hai việc một là giảm nguồn cung, hai là ức chế nhu cầu thiết yếu, đợi khi nào không thể ức chế nữa thì tập trung giải phóng. Hiện tại chính phủ đang làm hai việc này, sự lừa bịp của Ngưu Dao đang giúp ức chế nhu cầu.

Thực ra nhà ở ở Trung Quốc tại sao lại có những hiện tượng kỳ quái như những năm gần đây, một trong những nguyên nhân chính (có rất nhiều nguyên nhân) là: nguồn cung nhà ở không đáp ứng được nhu cầu ngày càng tăng của người dân, cũng là do thời đại tạo ra. Thật lòng mà nói bao nhiêu năm như vậy, tôi chưa từng thấy chuyên gia nào nói ra những điều như Ngưu Dao, tôi thấy những lời đó nếu không phải đạo này lên diễn đàn thì tôi thực sự không biết có một người như vậy, anh ta nói thế nào là tùy thuộc vào việc làm sao để thu hút sự chú ý, làm sao để kiếm được tiền, làm sao để ở được nhà lớn sang trọng. Tôi có thể khẳng định Ngưu Dao tuyệt đối không chỉ có một căn nhà, hơn nữa nhà của anh ta chắc chắn không nhỏ. Nhiều năm như vậy, hãy nghĩ xem anh ta đã hại bao nhiêu những người trẻ tuổi đã có bao nhiêu cơ hội mua nhà, những người như vậy thực ra nên điều tra kỹ tài sản của họ.

Thực ra muốn giảm giá nhà rất đơn giản, tăng nguồn cung đất, khuyến khích các chủ đầu tư bất động sản xây nhà với số lượng lớn, đồng thời tăng cường xây dựng nhà ở đảm bảo, xây dựng nhà ở đảm bảo thực sự chứ không phải là nhà tham nhũng. Cung cấp một số lượng lớn nhà cho thuê giá rẻ không bị hạn chế về hộ khẩu. Tôi cho rằng có thể quy định hai hộ dùng chung một nhà vệ sinh ở nhà ở đảm bảo. Và có chế độ khuyến khích rút lui, đó là khi bạn ở nhà ở đảm bảo mà tự thông qua nỗ lực của mình trả lại căn nhà này cho nhà nước thì sẽ có sự khuyến khích thuế lớn, hoặc khi mua nhà thương mại thì có thể được miễn thuế hoặc vay lãi suất thấp. Khiến cho mỗi sinh viên tốt nghiệp đại học đều có thể ở nhà ở đảm bảo hoặc nhà cho thuê giá rẻ trước, có thể yên tâm đi phấn đấu nỗ lực.

Nhu cầu thực sự thiết yếu là những người phiêu bạt ở thành phố mà không có một căn nhà nào, chứ không phải là người đi mua căn thứ hai, thứ ba. Chính phủ không giải quyết vấn đề nhà ở của những người không có một căn nhà nào mà cứ mãi nhắm mắt vào những người đầu cơ nhà ở thì vốn dĩ đã là thất bại rồi, cũng là kết quả của sự lừa bịp của Ngưu Dao (tôi tin anh ta tuyệt đối không phải là vô tri) không có lương tri.

Có lúc nhìn thấy rất nhiều thanh niên rất giỏi ở công ty tôi, vì ở thuê mà phiêu bạt. Tôi cũng thực sự cảm thấy bất công cho họ. Thực ra họ không yêu cầu cao, chỉ là muốn có một chỗ ở ở Bắc Kinh, một căn nhà cho thuê giá rẻ, không phải lúc nào cũng bị chủ nhà đuổi ra ngoài với đủ lý do. Họ có ước mơ, không sợ hiện tại nghèo, nhưng thành phố hiện tại lại không cho họ yên tâm để phấn đấu vì ước mơ của mình, bạn nói xem trong tình huống này, họ nhất định sẽ dốc hết tiền của bố mẹ người thân để mua nhà, trở thành người có nhu cầu thiết yếu thực sự. Nhà nước chỉ cần xây dựng một số lượng lớn nhà cho thuê giá rẻ cho họ ở là giải quyết được vấn đề rồi, nhưng thầy Ngưu Dao nói gì, để thị trường bất động sản sụp đổ đi, để các chủ đầu tư bất động sản phá sản đi, sự khác biệt duy nhất giữa anh ta và những người mắng chửi trên diễn đàn là, anh ta có thể kiếm lợi bằng cách mắng chửi.

Những người mắng chửi vô tri thì không đáng sợ, đáng sợ là những "chuyên gia" không có lương tri (thực ra họ đều hiểu đạo lý). Đã hại không biết bao nhiêu người rồi. Đi ăn khuya đã, quay lại sẽ nói về bài viết thứ hai của Ngưu Dao.

Nói thêm một quan điểm nữa, cũng là phản bác Ngưu Dao. “Một ông chủ quần áo mà tôi quen biết, vốn dĩ lấy được tiền vay chuẩn bị đi các thành phố lớn trên cả nước để mở 500 cửa hàng chuỗi, vay được 300 triệu tệ, kết quả chỉ giữ lại 30 triệu tệ làm vốn lưu động, một cửa hàng chuỗi cũng không mở, đã lấy hết 270 triệu tệ đi đầu cơ bất động sản rồi.” — Một trường hợp mà Ngưu Dao nói.

Tôi muốn hỏi mọi người, ông chủ quần áo đi đầu cơ bất động sản này có sai không, tôi cho là không sai, một người thương nhân bỏ qua lợi nhuận 100%

mà đi làm quần áo chỉ có lợi nhuận vài phần trăm thì mới là có bệnh. Nên định hướng dư luận hiện tại, mọi người đi chửi người đầu cơ bất động sản bản thân nó đã là sai rồi. Năm 2002 tôi đã bỏ số vốn lẽ ra nên đầu tư vào ngành viễn thông để đầu tư vào nhà ở, có không ít người chửi tôi bị bệnh, vì lúc đó lợi nhuận của ngành viễn thông lớn hơn nhiều so với lợi nhuận của đầu cơ bất động sản. Lúc đó mọi người là vì có giấc mộng sao, không đi đầu cơ nhà ở sao. Không phải! Là vì hễ làm đại lý một cái gì đó liên quan đến tổng đài thôi là lợi nhuận đều lớn hơn buôn bán nhà ở rồi. Bây giờ, tôi lại đem tiền đầu cơ nhà ở đầu tư trở lại vào sản xuất, cũng có rất nhiều người nói tôi ngốc.

Nói thật, không phải vì tôi cho rằng lợi nhuận đầu cơ nhà ở ít đi, mà là tôi thấy người Trung Quốc vẫn phải có chút tinh thần trách nhiệm dân tộc, quốc gia vẫn cần đến sản xuất. Nhưng tôi không thể yêu cầu tất cả những người đầu cơ bất động sản đều trở thành những người có theo đuổi tinh thần cao cả, đặc biệt là khi còn phải đối mặt với những sự mắng chửi vô lý như vậy trong xã hội.

Ngưu Dao nói những người giàu thực sự không đầu cơ nhà ở, lại càng buồn cười. Lý Gia Thành không đầu cơ bất động sản sao, chẳng qua người ta gọi cái đó là đầu tư rồi (hãy học Lý Gia Thành đi, tôi đầu cơ nhà ở cũng tuân theo quan niệm của ông ấy).

Mã Vân, Đinh Lỗi, Mã Hóa Đằng họ không đầu cơ bất động sản, là vì hiện tại lợi nhuận của họ có thể lớn hơn việc họ đi đầu cơ bất động sản. Internet là gì, những người từng trải qua bong bóng internet năm 2002 lúc đó đều cho rằng internet chỉ là bong bóng, sẽ sụp đổ hoàn toàn, nhưng thực tế thì sao. Mã Vân chính là tin rằng internet cuối cùng sẽ không bị hủy diệt vì cái gọi là bong bóng vỡ, thì mới có thành tựu như ngày hôm nay. Nhưng Trung Quốc có được mấy người Mã Vân, tôi không làm được, Ngưu Dao thì lại càng không làm được rồi, nếu không thì anh ta đã không phải kiếm sống bằng việc bán miệng rồi.

Trong bối cảnh chính sách hiện tại, tôi cũng tin rằng, giá nhà ở Trung Quốc rất khó để giảm xuống thực sự, giấc mơ an cư của người dân còn rất xa vời. Sai không phải ở những người đầu cơ bất động sản, tính trực lợi của tư bản là đạo lý bất biến của kinh tế thị trường. Làm thế nào để giải quyết vấn đề này, tổ tiên của dân tộc Trung Hoa, đại Vũ từ hàng ngàn năm trước đã nói cho chúng ta rồi, phải khơi thông chứ không phải bao vây. Cho nên nói dân tộc Trung Hoa thực sự vĩ đại.

Mấy ngày nay tôi đã đi ba thành phố, Tây An, Thái Nguyên, hiện tại đang ở Thạch Gia Trang. Không phải để đầu cơ bất động sản, mà là vì công việc kinh doanh. Nhưng tiện thể tìm hiểu tình hình bất động sản ở ba nơi này, hình như đều không giảm, những dự án tốt vẫn còn rất nhiều người đang đợi mở bán, có những dự án và nhà cũ còn tăng giá. Số người đi tìm hiểu vẫn còn rất nhiều. Ba nơi này đặc điểm văn hóa và khu vực có những vấn đề rất lớn, có cơ hội tôi sẽ phân tích từng nơi một. Hôm nay thì nói về Tây An trước đi, thoát nhìn thì có vẻ là có bong bóng nếu so sánh với thu nhập, nhưng bạn có thấy sự phát triển của Tây An trong tương lai không, trong vòng hai năm qua có bao nhiêu doanh nghiệp quy mô lớn vào Tây An, chưa nói đến Hutchison Whampoa, Micron, Hydro, Hitachi, Cummins, ABB, SK... chỉ riêng Huawei, ZTE hai công ty này mang lại tầng lớp thu nhập cao, và sự thúc đẩy phát triển kinh tế cũng đã rất kinh ngạc rồi. Tài nguyên nhân tài của Tây An, tài nguyên mềm văn hóa Thịnh Đường, di sản lịch sử, ưu thế địa lý, đủ thứ những cái đó.

Bạn nói giá bình quân chưa đến 5000 tệ/m² có cao không. Thực ra rất nhiều thành phố cũng giống như Tây An đều có ưu thế và xu hướng phát triển rõ ràng. Những người không hiểu văn hóa, không hiểu hiện trạng, không hiểu lịch sử mà dám khẳng định rằng các thành phố loại 2 và 3 sẽ giảm 30% như Ngưu Dao thì có đáng được mọi người tôn trọng không.

Tôi chưa xem các bài viết khác của Ngưu Dao, chỉ xem hai bài mà bạn gửi đến thì thấy vấn đề quá lớn, logic không rõ ràng, luận cứ không sáng sủa, chỉ là cứ mãi theo đuổi sự chú ý. Đây là chuyên gia sao. Nói về rất nhiều phương pháp sai lầm trong các cuộc thảo luận giá nhà hiện tại, đó là dựa trên rất nhiều luận cứ sai lầm. Internet hiện tại rất biết bịa ra những luận cứ mà mọi

người cần, chứ không phải là dựa trên sự thật. Cho dù bạn muốn chứng minh kết luận gì, thì đều có thể tìm thấy rất nhiều luận cứ trên mạng. Còn nhớ hồi tháng 6 năm 2009 truyền thông cũng nói, thị trường bất động sản sao sao đó ảm đạm, lượng giao dịch và giá cả rớt thê nào thê nào. Các chủ đầu tư bất động sản đều sắp phá sản hết rồi. Lúc đó tôi vào một ngày cuối tuần đã đi 3 phòng giao dịch bất động sản, lúc đó tôi thấy số người xem nhà đã tăng lên rõ rệt, lượng tiêu thụ đã bắt đầu tăng cao. Lúc đó tôi đã hiểu rằng giá nhà sắp tăng rồi. Còn một phương pháp sai lầm thường gặp nữa, đó là nghiên cứu quá mức về chính sách, bao gồm cả rất nhiều chính sách về nhà ở giá rẻ hiện tại, nào là báo cáo tài sản giả thì sẽ bị hủy bỏ tư cách xin nhà ở đảm bảo trong 5 năm, nào là những người chủ nhà ở giá rẻ có vấn đề sẽ gặp mặt trực tiếp. Những chính sách kiểu này tôi không thèm xem. Vô dụng, chỉ có thể làm mọi người hiểu sai thôi.

Rất nhiều khi, chúng ta không thiếu chính sách, mà là thiếu cách làm. Cứ lấy việc xác định người có bất động sản thứ ba làm ví dụ, tại sao không công bố số lượng bất động sản của tất cả công chức chính phủ, không cần công khai tài sản, chỉ cần công khai bất động sản là được rồi. Xác định nhà của họ trước đi, rồi hãy nói đến việc xác định nhà của người khác. Thực ra tôi chưa bao giờ ảo tưởng rằng chính sách của nhà nước có thể giải quyết được những vấn đề này, nguyên nhân chính là do những lý thuyết mà tôi đã từng luận chứng trước đây. Cũng chính là tôi đã nhìn thấu rồi.

Nên tôi đều có thể không cần quá quan tâm đến chính sách, vì như vậy sẽ lãng phí thời gian và công sức của tôi. Tôi phát hiện rất nhiều bạn chưa xem hoặc xem chưa hết những lần trả lời của tôi, tôi nghĩ sẽ có thời gian để sắp xếp các bài viết lại vào blog.

Những bài viết này của tôi đều là do tôi tùy ý viết, có thể có nhiều chỗ không chặt chẽ và lỗi chính tả, mong mọi người thông cảm. Sau này nếu có thời gian, tôi sẽ sắp xếp và luận thuật chi tiết từng quan điểm của mình. Mấy ngày nay tôi phát hiện ra chuyên gia hại người thật đáng sợ, anh ta hại có thể là cả một thế hệ.

So với hiện tại, lúc tôi mới tốt nghiệp đại học thì không có internet, rất nhiều thứ đều phải tự mình lĩnh ngộ thì tốt hơn. Xã hội hiện tại không cho người ta thời gian để tư duy độc lập, điều này đối với người trẻ tuổi thì rất đáng sợ.

Hôm nay chuẩn bị về lại Bắc Kinh rồi, hy vọng sau này mọi người có thể nói về tình hình bất động sản (bao gồm nhà mới và nhà cũ) xung quanh mình trên diễn đàn, chúng ta có thể cùng nhau chia sẻ. Trên mạng thì quá nhiều thứ không chân thực. Mắt của mình vẫn đáng tin nhất. Ngoài ra nếu các bạn thấy bài viết của chuyên gia nào tốt, cũng có thể đăng lên để chia sẻ. Bình thường tôi rất ít khi xem những bài của chuyên gia, một là quá nhiều không thể phân biệt được giá trị, hai là thấy có ích thì ít. Ngoài ra, công ty của tôi gần đây đang làm thủ tục xin giấy phép thương mại xuất nhập khẩu, có bạn nào có kinh nghiệm về mảng này có thể giao lưu nhé.

Đi cùng con đi Long Hồ Sơn ở Giang Tây và Thanh Thành Sơn ở Tứ Xuyên về, mấy ngày này đi chơi ở ngoài rất mệt, không có lên mạng. Không ngờ lại có nhiều người quan tâm đến vậy, cảm ơn mọi người. Trước tiên mong mọi người yên tâm, tôi sẽ không rời đi vì một vài bài đăng chỉ trích tôi một cách cắt xén nội dung, không thèm đọc hết bài của tôi. Tôi là một người rất khao khát hưởng thụ cuộc sống, nên dù tôi đầu cơ bất động sản nhưng nhà ở có lẽ chỉ chiếm một phần rất nhỏ trong cuộc sống của tôi. Tôi thích du lịch, tuy không phải là dân du lịch chuyên nghiệp nhưng cũng rất thích tự mình xách ba lô đi du lịch.

Lần này chủ yếu là đưa con đi cảm nhận văn hóa đạo gia, nên đã đi Long Hồ Sơn và Thanh Thành Sơn, cảm thấy rất tốt. Khuyến mọi người khi đi du lịch, nên đi du lịch chuyên sâu có chủ đề văn hóa, sẽ thu hoạch được rất nhiều. Có một người bạn tóc dài, đã đăng bài và nhắn tin nhiều lần, khiến tôi không trả lời thì cũng ngại, với tình huống của bạn thì bạn rõ nhất, tôi không tiện đưa ra ý

kiến gì. Chủ yếu vẫn là xem bản thân bạn, từ những gì bạn mô tả thì cũng có thể thấy bạn là người rất biết sắp xếp cuộc sống của mình và biết suy nghĩ, phụ nữ như vậy bây giờ không nhiều. Tôi cho vợ tôi xem bài tôi viết, vợ tôi chỉ nói ba chữ, không hiểu gì hết, haha. Thật lòng mà nói về việc giải quyết những vấn đề như của bạn tôi không phải là chuyên gia, bình thường tôi sẽ không xem xét những vấn đề này, trong cuộc sống cũng tiếp xúc không nhiều. Tôi cũng có chút hiểu biết, là vì trong cuộc sống tôi rất quan tâm đến những khó khăn của người trẻ tuổi, cũng thường thảo luận những vấn đề này với nhân viên của tôi, nên cũng có một vài ý tưởng, chỉ để tham khảo.

1. Tôi thấy căn nhà ở Lục Dương bạn mua rất tốt, khi mua nhà ở các thành phố nhỏ thì nhất định phải mua nhà của chính phủ hoặc các đơn vị tốt, thì sau này mới được đảm bảo. Rất nhiều nhà ở Trung Quốc có rất nhiều mối nguy tiềm ẩn, ví dụ như mấy chục năm sau nhà ở trở thành nhà nguy hiểm thì sao, sau này không ai quản lý tài sản thì sao, bảo trì thang máy sau mấy chục năm thì sao... những nhà thương mại do các chủ đầu tư nhỏ ở những nơi nhỏ xây, tôi không tán thành mua. Bạn mua nhà ở Lục Dương vừa dùng được quan hệ của chính phủ lại làm mẹ vui thì tôi thấy căn nhà này mua quá đáng tiền.

2. Hiện tại rất nhiều người trẻ tuổi ở nước ta có hai thái cực, một là đem toàn bộ gia sản của cả nhà đè lên bất động sản, mỗi tháng tiền trả góp quá cao, cuộc sống hoàn toàn không còn gì nữa. Trong công việc cũng rất buồn bực, vốn dĩ muốn chuyển việc cũng không dám. Như vậy cũng ảnh hưởng đến sự nghiệp của mình. Còn một loại người thì lại hát ca cuộc sống thuê nhà tốt đẹp, trong cuộc sống thì khá là tiểu tư sản, nhưng vì không có nhà của riêng mình, những người này trong sâu thẳm nội tâm có một cảm giác phiêu bạt, chỉ có thể thông qua việc theo đuổi cái gọi là cuộc sống chất lượng cao để bù đắp cảm giác phiêu bạt trong nội tâm mình, mà sau vài năm họ lại càng cảm thấy phiêu bạt hơn. Hai cách này đều không nên, tôi cho rằng nếu có điều kiện, thì vẫn nên cố gắng mua nhà, nhưng đừng tham lớn, đừng tham bước một mà tới, lòng ham muốn của con người là không có đáy. Cuộc sống vẫn phải từng bước thay đổi.

3. Tình hình của bạn trước tiên tôi khuyên vẫn nên tìm cách gom tiền mua nhà ở Bắc Kinh. Hộ khẩu của bạn ở Trường Sa, tôi khuyên bạn có thể xem xét nhà ở giá rẻ ở Trường Sa. Rất nhiều bạn bè làm việc ở thành phố lớn đều sẽ bỏ qua nhà ở giá rẻ ở nơi có hộ khẩu, thực ra đây là tài nguyên mà nhà nước cho bạn, bạn dùng nó để thay đổi cuộc sống thì tại sao không xin. Đừng lo lắng gì về ngưỡng thu nhập, tài sản gia đình, cứ tìm một công ty nào đó làm giấy chứng nhận thu nhập mà đi xin. Những người đã từng mua nhà ở thành phố khác thì nên nhanh chóng xin, trước khi mạng bất động sản kết nối thì chính phủ không thể xác định được. [Thủ tục cụ thể thì tôi không biết, tôi chỉ biết tôi có một người bạn học có 3 căn nhà ở Thượng Hải, về quê vẫn có thể xin được nhà ở giá rẻ và đã thành công, không nhờ bất kỳ mối quan hệ nào cả). Chỉ cần bạn hiện tại không có nhà ở nơi có hộ khẩu thì vẫn có thể xin được. Đừng lo lắng về lương tâm của mình. Mấy năm trước ở rất nhiều nơi trên nước ta đều tồn tại việc chính quyền địa phương chia nhà ở giá rẻ như là phúc lợi nội bộ của đơn vị, hơn nữa đều không phát ra bên ngoài, so với họ thì bạn chẳng có gì phải áy náy.

4. Ở Bắc Kinh, nếu đơn vị của chồng bạn không đặc biệt cố định. Có khả năng sẽ chuyển việc. Có một cách là lấy thuê để bù thuê, ở đơn vị tôi có những người trẻ dùng cách này. Cứ lấy một ví dụ về nhân viên của đơn vị tôi đi. Đơn vị tôi ở ngoài vành đai 4 phía Bắc, anh ta tự mua nhà ở vành đai 2 phía Tây, là một căn 1 phòng rất nhỏ (hơn 40m²) nhưng khu dân cư rất tốt, cho thuê được 2800 tệ. Anh ta cho thuê căn nhà nhỏ của mình đi, dùng 3000 tệ mỗi tháng thuê một căn 3 phòng lớn ở gần Bắc Thập Gia, hơn nữa anh ta đã đón bố mẹ lên rồi, khu dân cư cũng rất tốt. Như vậy thì

chất lượng cuộc sống của anh ta cũng được đảm bảo. Nên bạn Tóc Dài ơi, với tình hình hiện tại của bạn, bạn có thể cân nhắc tổng hợp, mua nhà ở một căn hộ nhỏ ở vị trí tốt có tỷ lệ cho thuê cao, sau đó tự mình thuê nhà ở nơi có tỷ lệ cho thuê thấp. Thực ra ở Bắc Kinh nếu bạn chịu khó nghiên cứu bạn sẽ phát hiện ra trong đó có rất nhiều kỹ xảo. Sau này nếu thu nhập tăng lên thì lại xem xét mua nhà lớn hơn.

5. Về việc mua nhà ở Bắc Kinh, hiện tại chắc chắn là quan sát, đợi đến khi các công ty môi giới đóng cửa hàng loạt, số người xem nhà gần như không có, thì bạn có thể đi khảo sát xem nhà rồi, bao gồm cả nhà cũ, tự mình chọn một cách chắc chắn căn nhà mà mình cho là phù hợp nhất, nếu phát hiện số người xem nhà tăng lên rõ rệt, thì hãy ra tay ngay nếu không thì sẽ muộn đấy. Đừng quá quan tâm đến chính sách và dự đoán giá nhà của người khác (Bắc Kinh hình như đã đưa ra một vài chính sách rất kỳ quái, tôi sẽ cùng mọi người nói về nó sau, chính phủ hiện tại có chút rối).

Đối với các vấn đề cụ thể của một số bạn, tôi không phải là chuyên gia, nên mong mọi người dùng tư tưởng biện chứng để xem xét ý kiến của tôi, phải kết hợp với tình hình của bản thân, bạn hoạch định tương lai như thế nào, người ra quyết định tốt nhất chính là bản thân bạn. Về các chính sách điều chỉnh gần đây của các địa phương trên cả nước, quy định mới 16 điều của Tây An.

1. Có một số bạn mắng chửi chính sách điều chỉnh của Tây An trên mạng, thực ra 16 điều quy định mới này về cơ bản đều là sáo rỗng, những quy định mới như vậy sẽ xuất hiện ở rất nhiều địa phương của Trung Quốc, quy định mới của Bắc Kinh, cái thu hút sự chú ý của mọi người nhất chính là quy định một gia đình mua thêm bất động sản không được vượt quá một căn. Ngay khi quy định mới này được đưa ra, có người thì reo hò vạn tuế, có người thì chỉ trích chính sách của chính phủ đang thụt lùi về kinh tế kế hoạch. Thực ra không cần thiết phải như vậy.

Chính sách mới lần này của Bắc Kinh có thể xem là hành vi chính trị. Là để thể hiện quyết tâm kiểm soát đầu cơ bất động sản của nhà nước, cũng là để phối hợp với các phương tiện truyền thông chủ đạo dẫn dắt kỳ vọng mua nhà của người dân hiện tại. Trước tiên điều khoản mới này có tính thời gian rõ ràng, không phải là sẽ thực hiện mãi mãi, thực ra hiện tại rất nhiều chính sách đều có đặc điểm này.

Theo tình hình hiện tại, tôi thấy điều khoản mới này cũng giống như các điều khoản ràng buộc việc mua nhà bằng chứng nhận nộp thuế, sẽ trở thành điều khoản hữu danh vô thực trong vòng 1 năm, khi đó các công ty bất động sản và môi giới đều sẽ nói cho bạn cách giải quyết, mọi người cũng đừng lo lắng, thực ra hiện tại đã có cách lách rồi, chỉ là trong thời gian nhạy cảm này họ chưa làm quy mô lớn thôi. (Ly hôn giả) Cuối cùng chính phủ sẽ hủy bỏ những chính sách nực cười này. Mọi người hãy làm chứng cho tôi.

Rất nhiều bạn bè đã xem kỹ hết tất cả những lần trả lời của tôi, nếu vẫn chưa hiểu được rốt cuộc điều chỉnh lần này là thế nào, thì cần phải tự xem xét lại bản thân mình. Học cách tư duy độc lập, quan trọng hơn bất kỳ quan điểm nào. Nhận thấy hiện tại có nhiều bạn vẫn chưa hiểu rõ đạo lý đằng sau những hiện tượng hỗn loạn hiện tại, nên tôi sẽ nói cho mọi người nghe. Tham khảo quá trình điều chỉnh của chính phủ năm 2008, phân tích nguyên nhân sâu xa của việc điều chỉnh của chính phủ lần này.

Bao nhiêu năm nay, xu hướng bất động sản ở Bắc Kinh ảnh hưởng trực tiếp nhất đến chính sách của trung ương. Nếu những người bạn từng nghiên cứu xu hướng giá nhà những năm qua có còn nhớ, trước năm 2006 giá nhà ở Bắc Kinh vẫn luôn giữ tốc độ tăng đều. Cũng là cái mà chính phủ mong muốn thấy nhất. Những thời điểm đó thì phương thức tăng giá ở Thượng Hải lại không như vậy, không tăng thì thôi đã tăng là tăng dựng đứng, tăng mạnh trong thời gian

ngắn. Kết quả của hai phương thức này là, sự tăng giá của Bắc Kinh mang lại nguồn thu từ bán đất của chính phủ đuổi kịp với sự tăng giá của nhà ở, cũng là việc lợi ích của chính phủ đạt được tối đa. Mà phương thức tăng giá của Thượng Hải mang lại lợi nhuận khổng lồ cho các chủ đầu tư bất động sản, do giá tăng quá nhanh đã khiến các chủ đầu tư bất động sản và những người đầu cơ bất động sản ngắn hạn có được không gian lợi nhuận lớn.

Cũng chính là, chính phủ cần phương thức tăng giá kiểu Bắc Kinh trước năm 2006, nên chính sách quốc gia trong giai đoạn đó về cơ bản là khuyến khích vay tín dụng mua nhà. Chính sách kiểm chế giá nhà trên phạm vi cả nước cũng chưa được đưa ra. Mãi đến năm 2007 2008 Bắc Kinh và rất nhiều nơi trên cả nước cũng bắt đầu kiểu tăng dựng đứng giống như ở Thượng Hải, nhà nước không thể nhẫn nhịn được nữa cuối cùng đã ra tay. Trên bề mặt thì có vẻ như mục đích điều chỉnh của chính phủ là kiểm soát giá nhà, nhưng thực ra không phải vậy, bản chất của chính sách là chính phủ tranh lợi với chủ đầu tư bất động sản và người đầu cơ. Nhưng lúc đó rất nhiều người dân ôm ảo tưởng rằng nhà có thể giảm đến mức ai cũng mua được. Nên cuối cùng chỉ có một bộ phận người có đầu óc thành công bắt đáy. Ngưỡng giá nhà giảm mà chính phủ có thể dung thứ sau đợt điều chỉnh năm 2008 là giá đất không được giảm thực chất trên quy mô lớn, cả nền kinh tế quốc gia không thể chịu ảnh hưởng quá lớn. Cho nên khi giá nhà giảm qua cái ngưỡng này vào năm 2009 thì các chính sách cứu thị trường đã đến rất kiên quyết. Cái mà chính phủ mong muốn giá nhà giảm chính là ép lợi nhuận của các chủ đầu tư và người đầu cơ bất động sản. Trong đợt điều chỉnh này, Vạn Khoa đã dùng chiến lược mượn thuyền ra biển. Lợi dụng sự điều chỉnh của nhà nước, công khai nói xấu để thanh lý rất nhiều công ty bất động sản nhỏ, vững vàng xác lập vị thế của mình là ông lớn trong giới bất động sản. Cũng chính là trong đợt điều chỉnh này.

Rất nhiều đoàn thể đầu cơ bất động sản Trung Quốc bắt đầu thức tỉnh, biết rằng chỉ dùng tiền để đầu cơ mùa quáng thì không được. Một số đoàn đầu cơ phát triển nhóm cố vấn của riêng mình, phương pháp đầu cơ giá trị biến động lấy quan niệm đầu tư của Lý Gia Thành làm chủ thể đã được nhiều người đầu cơ bất động sản công nhận, trước đó rất nhiều đoàn đầu cơ bất động sản còn rất mù quáng, không có chiến lược gì. Đồng thời đoàn đầu cơ bất động sản cũng bắt đầu chú ý đến việc dùng công ty để đầu tư các doanh nghiệp thực và đầu tư bất động sản có liên quan. Rất nhiều đoàn đội đầu cơ bất động sản đều có công ty môi giới bất động sản của riêng mình, cũng có người đầu tư vào ngành bán lẻ hàng hóa, ngành chế tạo... các ngành có thể lấy đất bằng danh nghĩa doanh nghiệp thực. Các đoàn đội cao cấp hơn thì có công ty đầu tư của riêng mình. Những người đầu cơ bất động sản mà truyền thông đang cho mọi người thấy hiện tại, cùng lắm chỉ là người đầu cơ bất động sản quê mùa thôi.

Cơn sóng gió ở Hải Nam cuối năm 2009, chính là một nhóm đầu tư chuyên nghiệp, săn giết những người đầu cơ bất động sản quê mùa mới nổi. Nội tình của vụ đó có thể nói là rất gay cấn, tuyệt đối có thể viết thành một cuốn tiểu thuyết. Một số bạn bè tham gia vào có lẽ cũng biết một chút, trong quá trình này chính quyền địa phương cũng là một trong những kẻ đứng sau giật dây. Những người có nhu cầu mua nhà thiết yếu đã bỏ lỡ cơ hội mua nhà sau khi nhà nước đưa ra chính sách điều chỉnh năm 2008, vào đầu năm 2009, bạn nên tự xem xét lại bản thân mình rồi, tôi cho rằng tham lam là vấn đề chủ yếu. Tại sao mỗi lần biến động và thay đổi thì người chịu khổ luôn là người dân. Vì người dân còn quan tâm đến giá nhà hơn người đầu cơ bất động sản. Những người bạn cùng trang lứa với tôi đều biết, bao nhiêu năm nay những người bên cạnh bạn chưa từng ngừng oán trách giá nhà quá cao. Mà hồi năm 2005 khi các ông chủ mỏ than Sơn Tây vào Bắc Kinh thì có bao nhiêu người dân Bắc Kinh nói họ gốc khi mua nhà đắt như vậy. Quá tình khôn là kẻ sách lớn nhất của người dân bình thường khi đầu tư, bất động sản cũng như vậy, đầu tư cổ phiếu cũng vậy.

Điều chỉnh lần này mới chỉ vừa bắt đầu, nhưng đã âm ỉ hơn so với trước

đây, các loại người thể hiện ra đủ các bộ mặt rất náo nhiệt. Cái gọi là chuyên gia, phe không quân, phe đa quân, phần tử bất mãn đều như thể đã tìm được vị trí của mình, thực ra lúc này cao thủ thực sự đang bình tĩnh chờ đợi một cơ hội nữa đến. Lịch sử sẽ chứng minh rằng những kẻ cuồng loạn sẽ không nắm bắt được bất kỳ cơ hội nào. Nói về đặc điểm của chính sách điều chỉnh lần này. Việc nhà nước ra tay điều chỉnh lần này có cùng một bản chất với đợt điều chỉnh năm 2008, đó là quan dân tranh lợi, là chính phủ tranh lợi với người dân. Nhưng khác với lần trước là: lần trước là chính phủ tranh lợi với chủ đầu tư bất động sản và người đầu cơ bất động sản lớn. Lần này thì chính phủ và chủ đầu tư và các đoàn thể đầu cơ bất động sản lớn đều ở cùng một chiến tuyến (sau vài cuộc đấu tranh thì các chủ đầu tư lớn đã hình thành sự ăn ý rất tốt với chính phủ rồi), cơn sốt điên cuồng của thị trường bất động sản năm 2009 và đầu năm 2010 đã giúp cho chính phủ, chủ đầu tư và đoàn đầu cơ bất động sản lớn đều kiếm được bội tiền rồi. Nếu cứ tiếp tục phát triển như vậy, thì chỉ có sụp đổ thôi. Thông qua sự phát triển dị dạng của thị trường bất động sản Trung Quốc những năm qua, liên minh của các giai tầng lợi ích ngày càng vững chắc rồi.

Điều chỉnh lần này chính là chính phủ và các đoàn thể tư bản lớn đang thiết lập ngưỡng cửa để hạn chế một số người đầu cơ nhỏ và các đoàn thể doanh nghiệp nhỏ mới vừa thức tỉnh ra ngoài. Từ đó đảm bảo số lượng đàn sói 20%. Lúc này vẫn còn có rất nhiều người reo hò vạn tuế, như thể là sắp có cách mạng văn hóa xảy ra đến nơi rồi.

1. Điều chỉnh lần này, nhóm mục tiêu chính là những người đầu cơ nhỏ thiếu kênh vay vốn, vốn ít, và một số người bình thường có ý thức đầu cơ nhà ở. Mục đích chỉ có một đó là hiện tại và trong tương lai đều không thể để những người này chia sẻ lợi nhuận do giá nhà tăng nữa. Nhìn nội dung của chính sách là thấy, điều chỉnh năm 2008 chủ yếu đánh vào các chủ đầu tư, lúc đó các chủ đầu tư nhỏ còn nhiều, không hiểu quy tắc, còn có những đoàn đầu cơ nhà ở thổi giá, nên năm 2008 không chỉ đưa ra cái gì mà nhà dưới 90 mét vuông phải chiếm hơn 70%, cái gì mà sau khi xây xong mới được bán, mà quan trọng là thắt chặt việc cho vay của các chủ đầu tư. Tuy những chính sách đó sau này khi thực hiện không được như mong muốn, nhưng nhà nước vẫn thực hiện được mục đích điều chỉnh của mình, rất nhiều chủ đầu tư bất động sản nhỏ không hiểu chuyện đã biến mất. Cái còn lại chính là các chủ đầu tư bất động sản lớn hiểu chuyện rồi. Lần này thì khác, các chủ đầu tư bất động sản thực sự không cảm thấy đau khổ, mà là rất nhiều người dân muốn bán thêm một hai căn nhà lại cảm nhận được.

2. Điều chỉnh lần này, khác với trước đây là tất cả các phương tiện truyền thông dường như trong một đêm đã thống nhất tư tưởng, tuyên truyền một cách điên cuồng. Mục đích chính là làm giảm kỳ vọng giá nhà tăng. Tôi đã nói chỉ có người dân thường là quan tâm quá mức đến giá nhà tăng giảm trong ngắn hạn, những đoàn thể tư bản lớn quan tâm là cơ hội, nắm bắt được cơ hội thì không lo thiếu lợi nhuận. Để những người dân Trung Quốc vừa mới thức tỉnh phải tắt đi cái ý định đầu cơ nhà ở, nếu vẫn không tắt được, thì trực tiếp không cho bạn mua luôn. Đợi đến khi người dân đều hết hy vọng rồi, không ai còn muốn sở hữu vài căn nhà nữa rồi. Nhu cầu thiết yếu và nhu cầu cải thiện nhà ở mà những người không có một căn nhà nào đều có thể tính toán được, nhà nước có thể thông qua việc kiểm soát nguồn cung, đảm bảo cho giá nhà tăng lên trên đường cong tốc độ đều đặn một cách lành mạnh, chú ý!! là kiểm soát nguồn cung, người dân sẽ không bao giờ cảm thấy có nhiều nhà mà không có ai ở, vì đất đai là do nhà nước kiểm soát. Chính phủ, chủ đầu tư, các đoàn thể đầu cơ tư bản, những con sói này có thể yên tâm ăn thịt cừu rồi.

3. Điều chỉnh lần này, có sự khác biệt rõ ràng về khu vực. Cường độ chính sách ở Bắc Kinh, Thượng Hải, Thâm Quyển khác rất nhiều so với các thành phố loại 2 và 3 như Thẩm Dương, Trường Sa, Tây An. Cũng chính là những thành phố luôn giữ phương thức tăng đều, thực ra là được nhà nước công nhận, trong đợt điều chỉnh lần này, chính quyền địa phương những thành phố này lo lắng nhất chính là bị hiểu nhầm. Họ sẽ tìm mọi

cách để chống lại điều chỉnh, thúc đẩy giá nhà ở địa phương tăng lên một cách lành mạnh, từ đó phát triển hơn nữa xây dựng đô thị. Bao nhiêu tàu điện ngầm, công viên, khu phát triển được quy hoạch đều là thành tích của chính quyền địa phương đó, tiền từ đâu mà ra.

4. Giống với lần trước là, trong đợt điều chỉnh lần trước thì Vạn Khoa là người đầu tiên nhảy ra, giương cao ngọn cờ giảm giá, thực ra nhìn khắp cả nước, mấy ai thực sự giảm giá một cách thực chất, chỉ là thông qua hành động này, vừa quảng cáo, vừa có thể mở rộng địa bàn, ép các công ty bất động sản nhỏ đi, kết quả là rất nhiều công ty bất động sản nhỏ phải rút khỏi các thành phố lớn. Lần này thì là Hằng Đại nhảy ra, nhưng so với Vạn Khoa thì sự giảm giá của Hằng Đại còn ảo hơn. Những người bạn đã từng mua nhà của Hằng Đại đều biết, Hằng Đại khi mở bán luôn có tỷ lệ chiết khấu rất lớn, sau đó mới từ từ tăng giá. Mọi người có thể quan sát thử xem giai đoạn 2 giai đoạn 3 của những khu dân cư đã hoàn thiện của Hằng Đại có thực sự giảm giá không. Quả nhiên Hằng Đại không phải là chủ đầu tư bất động sản bình thường, điều chỉnh lần này đối với Hằng Đại mà nói là cơ hội tốt nhất, lợi dụng điều chỉnh để thay máu, thanh lọc các công ty bất động sản nhỏ ở các thành phố loại 2 và 3, dã tâm của Hằng Đại cũng lớn đấy.

5. Chính sách chỉnh đốn nhà không có sổ đỏ càng cho thấy được động cơ của đợt điều chỉnh lần này. Nhà không sổ đỏ đại diện cho vòng lợi ích của chính quyền cơ sở địa phương, chỉnh đốn nhà không có sổ đỏ là để chính quyền địa phương và một bộ phận các đoàn thể tư bản nhỏ hiểu rõ, bạn kiếm lợi thì được, nhưng đừng phá vỡ quy tắc, bạo lực của bất động sản không cho phép họ ăn miếng lời đầu tiên. Nếu nhà không sổ đỏ thực sự bị chỉnh đốn. Thì mâu thuẫn cung cầu của bất động sản sẽ càng lớn, áp lực tăng giá sẽ càng lớn, đặc biệt là ở các thành phố loại 2 và 3.

Thực ra tổng hợp những phân tích ở trên, chúng ta không khó để thấy được sắp tới sẽ xảy ra chuyện gì. Còn nhớ năm 2002, khi đó tổng giám đốc khu vực Trung Quốc của Cisco do thành tích xuất sắc đã được thăng chức thành phó tổng giám đốc toàn bộ Cisco sau khi nói một câu. Ông ấy tóm tắt thành công của mình bằng bốn chữ "thuận gió giương buồm" (chính là đi theo làn gió của sự phát triển nhanh chóng của thị trường viễn thông Trung Quốc lúc đó). Những người bạn vẫn đang mù quáng và rối rắm hãy hiểu rõ đại thể thì bạn mới có thể "thuận gió giương buồm" được. Chỉ cần làm được "thuận gió giương buồm" thì khó khăn nào cũng dễ dàng vượt qua được.

Cảm ơn sự động viên của mọi người, sự động viên của mọi người là động lực để tôi trả lời. Rất nhiều bạn bè đã đưa ra câu hỏi, tôi sẽ tranh thủ thời gian để trả lời, tôi càng hy vọng bạn có thể tự lĩnh ngộ ra cách giải quyết vấn đề. Bình thường tôi khá bận, bài đăng này những người bên cạnh tôi đều không biết, tôi cũng không muốn tìm người viết thay, nên việc trả lời không được kịp thời, mong mọi người thông cảm.

Cái mà chính phủ cần là kiểm soát tốc độ và nhịp độ tăng giá nhà, thực ra tốc độ tăng giá nhà trong điều kiện không có sự can thiệp là do cung cầu quyết định. Mà hiện tại chính phủ có thể kiểm soát nhịp độ cung cấp đất, từ đó kiểm soát tốc độ cung cấp bất động sản. Nhưng thời gian trước khi thời đại đầu cơ bất động sản của toàn dân đến, thì chính phủ đã không thể kiểm soát được tốc độ nhu cầu nữa, một mặt thì có rủi ro kinh tế, mặt khác do giá nhà tăng lên do nhu cầu đầu cơ này không mang lại lợi nhuận cho chính phủ, chính phủ không thể dung thứ. Đây cũng là lý do tại sao năm ngoái ngay cả những chủ đầu tư bất động sản lớn như Vạn Khoa cũng đi bố trí ở các thành phố loại 2 và 3, vì anh ta nhìn ra hiện trạng lúc đó, chính phủ chắc chắn sẽ không dung thứ được, nên mục đích của điều chỉnh lần này của chính phủ không phải là giá nhà giảm mạnh, mà là khi nào người dân bình thường hiểu ra là không thể đi đầu cơ bất động sản nữa thì thôi.

Nếu giá nhà trên cả nước thực sự giảm một cách thực chất (chứ không

phải là giảm phân tán, giả tạo, làm màu như hiện tại), thì người đầu tiên cứu thị trường sẽ là chính phủ. Đừng lo lắng những người có nhu cầu thiết yếu không mua nổi nhà, khi đại đa số mọi người đều không mua nổi nhà, thì bạn sẽ phát hiện ra nhà có thể mua được thực ra đã rất ít rồi (thực ra hiện tại cũng không nhiều). Đến lúc đó, những người có nhu cầu thiết yếu không có nhà sẽ phát động cả nhà càn cù lao động kiếm tiền. Người dân Trung Quốc tích tiền giỏi như vậy, không có sự dẫn dắt của giá nhà tiếp tục tăng, thì làm sao giải quyết lạm phát được.

Không có sự dẫn dắt của giá nhà tăng, thì đại đa số dân văn phòng, công nhân còn tiếp tục cố gắng làm việc không? Nếu người dân Trung Quốc đều sống lười biếng như người dân Châu Âu và Mỹ, thì chúng ta một không thể bóc lột được các quốc gia khác, hai là không có tài nguyên vô tận. Nếu người dân mà còn lười biếng thì đất nước không đại loạn mới là lạ, tôi nghĩ chính phủ nào cũng không muốn chính quyền tan vỡ vào tay mình cả. Đạo này mọi người thảo luận rất nhiều, tôi thấy có vài sự hiểu nhầm tôi muốn nói một chút.

Sự hiểu nhầm thứ nhất, sau khi nhà nước điều chỉnh, lượng giao dịch càng nhỏ, có xu hướng giá nhà giảm rồi, nhu cầu đầu cơ giảm đi, truyền thông nhà nước cũng định hướng như vậy. Thực ra, khi lượng giao dịch nhỏ, khi có cảm giác là giá nhà đang có xu hướng giảm, thì nhu cầu thực sự đã tăng lên, đặc biệt là nhu cầu cải thiện và nhu cầu đầu cơ. Mọi người hãy nghĩ xem trong thời kỳ giá nhà tăng vọt thì rất nhiều người mua nhà có chút kinh nghiệm và những người đầu cơ bất động sản đều sẽ e dè, không xem xét mua nhà trong thời gian gần. Nhưng khi nhà nước vừa điều chỉnh, giá nhà có xu hướng giảm, có sự lựa chọn, thì rất nhiều người vốn dĩ không quan tâm đều bắt đầu quan tâm rồi, tuy họ không mua, nhưng là quan tâm trong lòng, rất nhiều người đều bắt đầu lo liệu tiền bạc chuẩn bị bắt đáy.

Sau đó là phát huy lợi thế so sánh, cơ sở của so sánh chính là điểm cao trước đó. Tôi lấy ví dụ, khi Thông Châu tăng giá lên 20.000 trong thời gian ngắn vào cuối năm 2009 thì rất nhiều người có chút tiền cho rằng giá nhà quá cao rồi, vì họ cho rằng nhà ở Thông Châu chỉ đáng hơn 10.000, họ cho là do bị thổi giá, họ đã không còn xem xét mua nhà nữa rồi, nhưng đến tháng 3 năm 2010 khi nó tăng lên 30.000 thì chính phủ bắt đầu điều chỉnh mạnh, sau đợt điều chỉnh này giá nhà ở Thông Châu lại quay về 20.000 (nếu chính sách của nhà nước cứ theo như tình hình hiện tại thì tôi thấy đây chỉ có thể xem là giả định thôi). Những người vốn dĩ cho rằng 20.000 ở Thông Châu là đắt vào năm 2009, thì hiện tại chắc chắn sẽ không còn thấy đắt nữa. Sẽ không chút do dự mà ra tay thôi. Như vậy một cách vô hình thông qua điều chỉnh, đã giúp mọi người xác nhận lại giá trị của bất động sản, sinh ra thêm rất nhiều nhu cầu.

Tôi lấy một ví dụ, nếu lần này nhà nước không điều chỉnh, giá nhà ở Thông Châu tăng mà không ai quản có thể tăng lên 50.000 trong vài tháng, kết quả chắc chắn sẽ sụp đổ, giá nhà giảm, khi giảm xuống 20.000 bạn có mua không, chắc chắn sẽ không. Mọi người cảm thấy đó là bong bóng, tôi dù có tiền cũng sẽ không mua. Nhưng nhà nước vừa điều chỉnh, thì kết quả là khiến đại đa số mọi người cho rằng, nhà nước đã tốn công điều chỉnh như vậy mà giá nhà không giảm được bao nhiêu, rõ ràng đây không phải là bong bóng, nếu tôi có tiền thì chắc chắn sẽ xem xét bắt đáy, kết quả là mỗi lần trải qua một đợt điều chỉnh thì nhu cầu sẽ tăng lên theo cấp số nhân.

Không một chính sách nào có thể kiểm soát được loại nhu cầu này, trí tuệ của người Trung Quốc có thể đối phó với mọi quy định. Kể hồ sẽ nhanh chóng xuất hiện, hiện tại các công ty môi giới đã có rất nhiều cách đối phó với chính sách của Bắc Kinh rồi. Kết quả của việc điều chỉnh chính là, làm tăng thêm kỳ vọng đầu cơ, chỉ cần trong tay có chút tiền thì đều sẽ nghĩ đến chuyện mua căn thứ hai, thứ ba. Những người đã bỏ lỡ hai đợt điều chỉnh trước thì gửi gắm hy vọng vào đợt điều chỉnh lần này để bắt đáy. Vốn dĩ nếu chính phủ không điều chỉnh thì những người này sẽ không mua, họ có lẽ đều là các cốt cán tinh anh

trong các ngành nghề, hiểu rõ phán đoán cơ bản là khi mọi người đều đi đầu cơ thì không nên mua.

Sự hiểu nhầm thứ hai, những người đầu cơ bất động sản sở hữu lượng lớn nhà ở đều rất bận rộn theo dõi giá nhà mỗi ngày, khi thấy giá nhà giảm sẽ bán tháo.

Tôi cho rằng hầu hết tất cả những người đầu cơ bất động sản có quy mô nhất định cuộc sống của họ đều rất thanh nhàn, chỉ có điều họ thà cả ngày đánh mạt chược chứ không muốn giống như tôi ở đây giảng đạo lý cho mọi người. Đa số họ đều sống một cuộc sống rất thanh nhàn, trừ khi có công việc kinh doanh trong tay. Vì vậy, những người bạn nghi ngờ việc tôi có thời gian lên đây đăng bài thì tôi có lẽ là một trong số những người đầu cơ bất động sản bận rộn nhất. Họ căn bản không quan tâm đến việc giá nhà giảm trong ngắn hạn, có rất nhiều người thậm chí còn không quan tâm gì, cứ theo đội là được rồi. Những người này chỉ dựa vào thu nhập tiền thuê thôi cũng đủ để họ tiêu xài mỗi ngày rồi, giá trị tài sản đối với họ mà nói chỉ là một con số không có ý nghĩa thực tế. Hiện tại họ căn bản lười không muốn quan tâm xem giá nhà có giảm hay không, tôi cũng là vì dạo này đăng bài mới quan tâm xem giá có giảm cụ thể hay không. Mong chờ việc nhà nước điều chỉnh thì sẽ có một số lượng lớn người đầu cơ nhà ở bán tháo thì là điều không thể nào.

Thực ra cho dù giá nhà có giảm 50% họ cũng không nhất định sẽ bán tháo, thứ nhất chi phí duy trì của họ thấp hơn 50%, thứ hai niềm tin của họ rất vững chắc. Nhưng có thể vừa mới giảm 20% nhà nước đã bắt đầu tuyên truyền rằng giá nhà đã giảm mạnh rồi, hiệu quả điều chỉnh tốt đẹp thế nào. Sau đó, thị trường chứng khoán cũng không ổn nữa, kinh tế bị ảnh hưởng, rồi thì tạo dư luận chuẩn bị cho việc cứu thị trường. Vậy thì những người đang bán tháo bất động sản ở một vài nơi hiện tại là ai? Là những người đầu cơ bất động sản nhỏ không có thực lực tài chính, rất nhiều người trong số họ bán tháo cũng là để giữ lại chút vốn mua vào ở giá thấp hơn. Họ cũng là người thúc đẩy giá nhà tăng trong vòng tiếp theo. Vì vậy đừng bao giờ tin những thông tin truyền thông nói về việc những người đầu cơ bất động sản ồ ạt bán tháo bất động sản. Giống như tình tiết mà CCTV phỏng vấn một người đầu cơ bất động sản có ba căn nhà, đều rất buồn cười.

Sự hiểu nhầm thứ ba, vấn đề xu hướng giá nhà bị phức tạp hóa. Luận cứ phức tạp hóa. Thực ra tôi đã viết nhiều bài như vậy, nhưng những điều cốt lõi của tôi rất đơn giản. Chẳng qua là rất nhiều bạn chưa xem rõ mà thôi. Hiện tại mọi người thảo luận các yếu tố ảnh hưởng đến xu hướng giá nhà đã quá nhiều rồi, nào là dân sinh, kinh tế, tình hình quốc tế, chính sách tiền tệ, thậm chí còn có cả rối loạn xã hội, sụp đổ kinh tế. Mọi người hãy nghĩ xem nếu quốc gia mà sụp đổ hết rồi, xã hội rối loạn hết rồi, thì còn xem xét đến giá nhà làm gì. Ai đi nước ngoài thì đi nước ngoài, ai về nông thôn ở ẩn thì ở ẩn.

Tôi thấy mọi người có thể học kinh tế, nghiên cứu tình hình quốc tế, nhưng đừng thông qua những thứ đó để suy đoán giá nhà. Tự mình làm khó mình mà thôi. Thực ra Trung Quốc hiện tại cần những nhà tư tưởng, nhà triết học và những nhà văn có tư tưởng. Cái mà ít nhất chính là nhà kinh tế học, nếu bạn nào muốn có thành tựu trong lĩnh vực kinh tế thì tôi khuyên nên từ bỏ ý định này đi (tôi sẽ nói về điều này khi trả lời vấn đề thứ 3).

Ngoài ra, các luận cứ hiện tại thì quá phức tạp, một lát thì Hằng Đại tuyên bố giảm giá, kết quả lại có một đồng luận cứ nói rằng các chủ đầu tư bất động sản đều làm theo. Kết quả thế nào, Hằng Đại đã trêu đùa mọi người một phen rồi. Nào là một người đầu cơ bất động sản ở một nơi nào đó đã bán tháo bao nhiêu nhà, giá nhảy cầu thế nào. Nếu thực sự muốn tìm hiểu, rất đơn giản, hãy đến một dự án của Hằng Đại mà xem, hỏi những người đã ở đó giá thế nào, hiện tại giá thế nào. Chiết khấu thế nào, hãy đi xem dự án mới, nhưng nhắc nhở mọi người là môi giới bất động sản cũ cũng cơ bản không có ai nói thật, họ nói với người mua là giá nhà chưa giảm, nói với người bán là giá nhà giảm mạnh, chuyện này xảy ra thường xuyên.

Sự hiểu nhầm thứ tư, đánh giá xu hướng giá nhà ở các nơi khác nhau mà so sánh quá mức với các thành phố khác. Khi tính tỷ lệ thu nhập, thì lại chỉ tính cư dân địa phương. Hồi năm 2008 khi chính phủ điều chỉnh thì Thâm Quyển giảm gần 50% rồi, nhưng tôi muốn hỏi mọi người xem lúc đó Vũ Hán, Trường Sa, Tây An, Thẩm Dương, Thái Nguyên đã giảm được bao nhiêu? Mỗi thành phố khác nhau đều có tình hình khác nhau, phải căn cứ vào tình hình thành phố của mình để đánh giá giá nhà.

Quy hoạch phát triển đô thị, môi trường khu vực, quy hoạch giao thông trong và ngoài đô thị, chiến lược khu vực của quốc gia, thậm chí cả những người xung quanh bạn đều có thể giúp bạn đánh giá giá cả ở thành phố của bạn. Ngoài ra khi xem xét tỷ lệ cho thuê, tỷ lệ giá nhà trên thu nhập thì phải xem xét toàn diện. Ở các thành phố thì việc xây dựng đường sắt sẽ nhanh chóng kéo giá thuê nhà ở các khu ngoại ô tăng lên, Bắc Kinh chính là một ví dụ rõ ràng. Đất nước chúng ta rất lớn, đường sắt cao tốc sẽ làm gần khoảng cách giữa các thành phố lại, khi xem xét tỷ lệ giá nhà trên thu nhập thì phải xem xét tỷ lệ người ngoại tỉnh mua nhà và thành phần như thế nào. Đồng thời còn phải xem xét hiệu ứng chèn ép, cứ lấy Yến Giao làm ví dụ, năm xưa tôi cũng không thể tin rằng giá cả ở nơi đó có thể lên đến 10.000 tệ, là người Hà Bắc ở Yến Giao thu nhập cao sao?. Nhưng bây giờ khi đường sắt cao tốc liên tỉnh được thông xe trong tương lai, thì thời gian từ Bắc Kinh đến Yến Giao có lẽ cũng gần giống như thời gian đến Thanh Đảo thôi. Khi tính tỷ lệ thu nhập ở Thanh Đảo thì có tính cả những người Bắc Kinh ở Thanh Đảo không? Có tính cả những người Bắc Kinh mua nhà ở Thanh Đảo không.

Hôm nay đến đây thôi, thực ra sự hiểu nhầm lớn nhỏ còn rất nhiều, nói thì nói không hết được, một lát nữa tôi phải đi bơi với mấy người bạn rồi. Lần sau lại viết tiếp.

Cứ mãi nói đạo lý thì có lẽ sẽ có bạn không muốn nghe. Trong lần trả lời này, tôi sẽ dự đoán những việc sắp xảy ra, không sợ bị "đánh vào xác". Trước tiên nói về biểu hiện của các phương tiện truyền thông chính thống như đài trung ương trong các đợt điều chỉnh trước đây, có thể chia làm các giai đoạn như sau:

1. Giai đoạn trước khi đưa ra điều chỉnh, ra sức phơi bày tình hình giá nhà tăng vọt, chủ yếu dựa vào các thành phố loại 1 như Bắc Kinh, Thượng Hải. Tuyên truyền những vấn đề về dân sinh do giá nhà cao mang lại.
2. Giai đoạn trước điều chỉnh, chính là giai đoạn trước đây, bày tỏ quyết tâm của chính phủ.
3. Giai đoạn giữa điều chỉnh, phóng đại kết quả điều chỉnh. Chính là giai đoạn hiện tại. Sau khi tung ra một loạt các chiêu thức, các thành phố loại 1 chính đã có chút hiệu quả rồi, thực ra các thành phố loại 2 và 3 trên cả nước căn bản không có hiệu quả gì. Giá nhà ở một số khu vực đã từng trải qua tăng vọt thì có chút giảm. Các phương tiện truyền thông chủ đạo bắt đầu tuyên truyền thành quả điều chỉnh rồi.
4. Giai đoạn sau điều chỉnh, các chủ đầu tư bất động sản bắt đầu đồng loạt giảm giá (thực ra biên độ giảm giá thấp hơn nhiều so với biên độ giá nhà tăng vọt sau khi họ lấy đất trước khi điều chỉnh, nói cách khác là họ vẫn còn rất nhiều lợi nhuận). Tiếp tục mở rộng tuyên truyền hiệu quả điều chỉnh, đồng thời tuyên truyền tình hình chủ đầu tư bất động sản đứt mạch tiền, các ngành nghề thượng nguồn và hạ nguồn bị ảnh hưởng, thị trường chứng khoán bị ảnh hưởng nhiều như thế nào. Thực ra khi rất nhiều chủ đầu tư bất động sản cùng lúc giảm giá thì họ đang làm trò thôi, một là cho người dân xem, thu hút sự chú ý. Hai là cho chính phủ xem, gây áp lực với chính phủ.
5. Chính phủ đỡ giá, cứu thị trường.

Tình hình hiện tại rõ ràng đã đi vào giai đoạn thứ ba rồi. Tôi nói về những việc sẽ xảy ra sau này, mọi người có thể làm chứng. Điều chỉnh lần này, tôi cho rằng có một tính đặc biệt, nhà nước không thể chịu đựng được sự tăng vọt sau

thất bại của điều chỉnh lần nữa. Cho nên xu hướng giá nhà cũng sẽ không giống như lần trước.

1. Truyền thông sẽ chuyển việc dẫn dắt kỳ vọng giá nhà giảm của mọi người ở giai đoạn trước thành kỳ vọng giá nhà sẽ ổn định trong những ngày tới. Thế là truyền thông sẽ tuyên truyền khuyến khích những người chưa có một căn nhà nào thì đừng quan sát nữa, hãy mua nhà ngay đi. Sẽ có chuyên gia đứng ra nói rằng người có nhu cầu ở thực sự thì bây giờ là thời điểm tốt nhất để mua nhà, đừng quá xem xét đến giá nhà. Đồng thời tuyên truyền tiền thuê nhà tăng, thực ra đạo này tiền thuê nhà cũng đã đang tăng lên rồi.
2. Điều đáng buồn là, những người có nhu cầu thực sự lúc này sẽ không mua nhà, cái mà họ mong muốn là giá nhà sẽ tiếp tục giảm thực chất hơn nữa. Lúc này nhà nước lại không thể cho phép giá nhà tiếp tục giảm được nữa. Truyền thông sẽ ra sức tuyên truyền số người đi xem nhà ít, các chủ đầu tư bất động sản đang có nhiều mức giảm giá ngầm. Sau đó thì số người đi xem nhà sẽ tăng lên, nhưng phần lớn là xem chứ không mua.
3. Trong đợt điều chỉnh năm 2008 đó, năm 2009 khi giá nhà vừa mới giảm được một phần (rất nhiều thành phố loại 2 và 3 căn bản không giảm), thì nhà nước đã đưa ra ngay các biện pháp cứu thị trường, kết quả là tạo ra sự tăng vọt giá nhà về sau, lần này nhà nước sẽ rút kinh nghiệm, sẽ làm chậm tốc độ cứu thị trường, đồng thời biến việc cứu thị trường rõ ràng thành cứu ngầm. Một vài chính sách trên bề mặt sẽ không thay đổi, hơn nữa vẫn sẽ thực hiện kiểm soát tín dụng nghiêm ngặt đối với người dân có 1, 2 căn nhà. Nhưng chính sách của ngân hàng khi thực hiện sẽ có sự chuyển biến, trước tiên sẽ tăng cường cho vay tiêu dùng số lượng lớn, chính là cách rất nhiều người dùng bất động sản đang có của mình để thế chấp vay tiền, hiện tại vẫn có thể vay được với lãi suất 70%.

Như vậy bề ngoài nhìn thì những người mua nhà trả hết bằng tiền mặt sẽ tăng lên, thực ra chỉ là những người đầu cơ nhà ở có thực lực và có cách vẫn đang dùng tiền của ngân hàng để mua. Các chính sách như ở Bắc Kinh chỉ cho phép mua thêm một căn nhà ở sẽ trở thành hữu danh vô thực. Lúc này những người dân có ý thức đầu cơ nhà ở vẫn không mua được nhà, chính sách tín dụng vẫn còn tương đối chặt. Những việc xảy ra tiếp theo sẽ tùy thuộc vào tình hình thị trường, nếu giá nhà ổn định, lượng giao dịch tăng đều đặn. Nhà nước sẽ giữ nguyên hiện trạng. Nếu giá nhà vẫn có dấu hiệu giảm, nhà nước có thể sẽ từng bước nới lỏng chính sách điều chỉnh bất động sản, những người dân muốn mua nhiều nhà mà có ít tiền mới có thể dễ dàng vay tiền mua nhà.

Nếu giá nhà bắt đầu tăng nhanh, nhà nước có thể sẽ một mặt dùng các biện pháp hành chính để kiểm soát ngân hàng, đồng thời dùng các biện pháp truyền thông để tiếp tục tuyên truyền quyết tâm của nhà nước và khơi dậy kỳ vọng vào chính sách điều chỉnh tiếp theo. Và cảnh cáo các chủ đầu tư lớn. Tất nhiên cũng không loại trừ những chính sách nghiêm khắc hơn. Tốc độ tăng mà nhà nước có thể chịu đựng được ở các thành phố như Bắc Kinh, Thượng Hải, Quảng Châu sẽ là 10-20% mỗi năm. Hiện tại các nhóm đầu tư bất động sản ở Trung Quốc vẫn chưa hình thành sự độc quyền hoàn toàn, đây cũng là lý do tại sao đầu cơ bất động sản kiếm tiền dễ hơn đầu cơ cổ phiếu. Đầu cơ bất động sản không có nhà cái lớn thực sự, còn đầu cơ cổ phiếu thì khác. Nên đầu cơ bất động sản là cách duy nhất mà người dân Trung Quốc có thể thông qua đầu óc của mình (phân tích hợp lý), sự cần cù (tích cực chạy đi tìm hiểu thông tin) để tăng giá trị tài sản một cách hiệu quả.

Nhưng tôi cho rằng trong 5-10 năm nữa tình trạng này sẽ không còn tồn tại nữa. Nhóm đầu tư bất động sản có cùng ý tưởng với chính phủ sẽ chi phối xu hướng giá nhà (cũng có thể nói là chính phủ có cùng ý tưởng với họ). Cho nên việc nhà nước có thể giữ cho giá nhà ổn định hay không trong đợt điều chỉnh lần này rất khó nói, vì không phải ai đầu cơ bất động sản cũng nhìn ra một số việc như tôi. Nếu tôi có thể làm nhà cái trong bất động sản, tôi sẽ

phối hợp với nhà nước để ổn định giá nhà (tăng không quá 10% mỗi năm) trong 1-2 năm, đồng thời tăng cường hạn chế tín dụng, để những người có nhu cầu thiết yếu tích góp tiền trong hai năm. Trong hai năm đó sẽ từng bước khôi phục chính sách tín dụng, lúc này giá nhà cũng sẽ không tăng mạnh, vì kỳ vọng của mọi người về bất động sản là tăng đều. Đến năm 3-4 thì thông qua tín dụng, tuyên truyền... để thúc đẩy một đợt tăng vọt mới, xả hết bất động sản trong tay.

Sau đó lại phối hợp với nhà nước để tiến hành một đợt điều chỉnh tiếp theo. Hiện tại hiện tượng rất nhiều người đầu cơ nhỏ tràn lan trên thị trường có chút giống với tình hình các chủ đầu tư bất động sản ở Bắc Kinh vài năm trước. Lúc đó vẫn còn rất nhiều chủ đầu tư bất động sản quy mô nhỏ vốn nhỏ. Khi kỳ vọng của thị trường thay đổi. Thì lúc đó nhà của các chủ đầu tư nhỏ giảm giá thường nhanh nhất, mang tính mù quáng nhất. Trong điều chỉnh, nhà của những chủ đầu tư bất động sản nhỏ này thường có thể có không gian đàm phán giá rất lớn, trước năm 2005 tôi mua nhà thường có thể tìm được những bất động sản kiểu này, nếu muốn mua nhiều căn thì thậm chí có thể lấy được với giá rất thấp, hồi tháng 6 năm 2005 khi tâm lý quan sát rất lớn, tôi đã từng lấy được hơn 80 căn nhà trên giấy của một chủ đầu tư nhỏ với giá 60% so với giá thị trường, sau khi nhà xây xong vào năm 2006 thì giá thị trường đã tăng gấp đôi rồi. Sau này ông chủ đó cho tôi xem danh sách bán hàng, từ tháng 1 năm 2005 thì việc bán hàng của ông ta cứ giảm dần, điểm thấp nhất là vào tháng 7, nên khi bán nhà cho tôi thì ông ta căn bản không có cơ sở, thêm vào việc bản thân không biết bán hàng, nên rất tự nhiên là bán cho tôi với giá thấp. Không ngờ năm 2006 giá nhà lại tăng mạnh. Nên trong giai đoạn 2002 đến 2005 tuy giá nhà không có biến động lớn, tôi vẫn có thể kiếm tiền rất dễ dàng. Tiếc là bây giờ thì khó rồi. Các chủ đầu tư bất động sản bây giờ đều hình thành liên minh rồi.

Mọi người hãy chú ý, những điều mà tôi nói ở trên chỉ giới hạn ở các thành phố loại 1, đặc biệt là Bắc Kinh, vì qua rất nhiều đợt điều chỉnh có thể thấy chính phủ nhạy cảm nhất với giá nhà ở Bắc Kinh. Những người bạn ở các thành phố loại 2 và 3 tuyệt đối không thể tham khảo được. Nếu không sẽ lỡ mất thời cơ mua nhà của mình. Mỗi thành phố loại 2 và 3 đều có những sự khác biệt, tình hình hiện tại nói chung là sẽ không có sự giảm giá thực chất nào, không khí quan sát trong điều chỉnh chính là thời cơ tốt nhất để chọn nhà mua nhà. Nếu một cơ hội chọn nhà thoải mái (chứ không phải như năm ngoái, nhà tốt thì bạn không có cơ hội xếp hàng), cộng với sự lựa chọn hợp lý thì ít nhất có thể giúp bạn tìm được 20-30% giá trị gia tăng.

Bạn bè ơi, mọi người hãy nghĩ xem 10 năm sau, khi những người đầu tư hiện tại ở Trung Quốc tiến hóa thành các nhà tư bản tài chính, thì các bạn còn có bao nhiêu ước mơ có thể thực hiện được, tài sản mà các bạn đã tích góp vất vả cả đời sẽ bị nuốt chửng trong một cuộc khủng hoảng kinh tế. Giống như nước Mỹ hiện tại, thời gian sẽ nói cho mọi người biết, những người hưởng lợi lớn nhất từ khủng hoảng tài chính sẽ là những con cá sấu tài chính, những tổ chức độc quyền. Hãy nghĩ xem ai là người đã lừa bịp các bạn bao nhiêu năm qua, nào là Ngưu Đao, nào là người phát động 3 năm không mua nhà, họ sẽ mua nhà cho chính mình thôi, tôi nghĩ họ đã sớm nhìn ra đạo lý này rồi, mua nhà càng sớm càng là cách tốt nhất để chống lại rủi ro kinh tế trong tương lai. Hồi năm 2008 khi giá nhà giảm thì có bạn trách tôi xúi mua sớm, nhưng thực tế thì sao.

Nếu bạn cho rằng kinh tế Trung Quốc sẽ sụp đổ vào năm tới, toàn dân thất nghiệp, quốc gia phá sản, lương thực cũng hết rồi, giá nhà có thể rớt còn 1000, vậy thì bạn cũng không cần mua nhà nữa, giữ lại ít tiền mua lương thực sống qua ngày đi. Chào mọi người, lâu rồi không lên, rất nhiều bạn bè hỏi tôi nguyên nhân. Tôi nói với mọi người một chút chủ yếu là đạo này thực sự quá bận, không có lý do nào khác, càng không có chuyện gì bị đe dọa.

1. Chính sách mới có hiệu lực mạnh hơn sẽ không thể ra mắt trong thời gian ngắn. Thực ra nhà nước đã phần lớn công nhận thành quả điều chỉnh rồi,

bây giờ nghĩ đến không phải là làm cho giá nhà giảm nữa, mà là sợ giá nhà tăng trả thù. Còn hy vọng giá nhà giảm thì là ngốc rồi. Tôi có một người thân 3 năm trước mua một cổ phiếu lớn với giá 400.000 tệ, bây giờ thành 100.000 tệ rồi, nhà nước có quản không, nhà nước mừng còn không kịp đó, đỡ cho các bạn nhiều tiền không có chỗ để, đầu cơ cái này cái kia, bị kẹt ở thị trường chứng khoán càng tốt. Nhưng nếu như bạn mua căn nhà 400.000 tệ 3 năm trước mà bây giờ thành 100.000 tệ thì nhà nước xong đời, vì trong đó có 80% là tiền của ngân hàng. Càng không nói đến ảnh hưởng của nó đến 59 ngành trực tiếp liên quan đến bất động sản và ảnh hưởng đến nền kinh tế của đất nước.

2. Hồi năm 2008 khi giá nhà ở Bắc Kinh, Thâm Quyển... giảm thì bạn sẽ thấy rất nhiều người xung quanh bạn đều nói vài tháng nữa là thời cơ tốt nhất để mua nhà, nhưng những người nói vậy đại đa số đều không nắm bắt được thời cơ tốt để mua nhà, vì lòng tham điều khiển hành động. Nếu hiện tại bạn vẫn còn đang bàn chuyện trên giấy tờ mà không chịu ra ngoài hành động thì...

3. Chắc hẳn mọi người đều hiểu là sẽ không có chính sách mới nữa, rất nhiều bạn theo phe không quân đều gửi gắm hy vọng vào việc trung ương tăng cường mức độ thực hiện chính sách, ảo tưởng rằng trung ương có thể tăng cường thực hiện chính sách. Vậy thì sai quá sai rồi, một chính sách của Trung Quốc thường sẽ có phương án ứng phó trong vòng 2 tháng, sau 1 năm thì chính sách này về cơ bản sẽ trở thành hữu danh vô thực. Hãy nghĩ xem các chính sách về 70% nhà dưới 90 mét vuông, chính sách nhà xây xong mới được bán từ mấy năm trước, có cái nào được thực hiện ngày càng hiệu quả hơn không.

Đạo lý thì đã nói rất nhiều rồi, dự đoán cũng đã làm rồi. Hôm nay nói về những việc ở cấp độ thực hiện đi.

1. Hiện tại cơ hội trên thị trường nhà cũ ở các thành phố loại 1 rất nhiều, cơ hội ở thị trường nhà mới thì ít hơn. Những bạn nào muốn ra tay thì bây giờ có thể bỏ công sức ra rồi, có rất nhiều cơ hội thực tế.

2. Thành phố loại 2, đặc biệt là loại 3, nguồn cung trên thị trường nhà cũ thì ít, chất lượng không tốt, các dự án nhà mới thì có một bộ phận giữ hàng. Nên các thành phố loại 2 và 3 sau đợt điều chỉnh lần này về cơ bản cảm thấy không có hiệu quả gì cả. Nếu hiện tại có nhà mới thích hợp, thì có thể ra tay rồi, nếu không thì tôi khuyên hiện tại có thể để ý vài dự án giữ hàng, ước tính khoảng tháng 8-9 sẽ đồng loạt tung hàng ra, lúc đó phải ra tay nhanh.

3. Khi mua nhà ở một số thành phố loại 2 và 3 ở phía Bắc và Tây Trung Quốc, thì nhất định phải xem xét đến chất lượng, do tiến độ phát triển đô thị chậm nên những thành phố này sẽ bùng phát một nhu cầu nhà ở cải thiện rất lớn trong vòng 1-3 năm tới, giá nhà tăng là điều không thể tránh khỏi, hơn nữa có thể có mức tăng khá lớn. Nhưng chất lượng bất động sản và khu dân cư, quản lý tài sản sẽ nâng cao cùng với quy hoạch đô thị.

4. Các thành phố loại 2 và 3 ở phía Nam và ven biển, thì phải xem xét đến các yếu tố giao thông như đường sắt cao tốc, hiệu ứng chèn ép của các thành phố lớn, vẫn còn cơ hội tăng giá rất lớn.

5. Nhà nước sẽ tìm mọi cách để kiểm soát giá cả ở các thành phố như Bắc Kinh, Thượng Hải, nếu không kiểm soát được thì sẽ làm màu trong dữ liệu thống kê. Mọi người phải học cách xem dữ liệu thống kê, có một bạn còn chưa hiểu rõ so sánh theo năm và so sánh theo tháng mà đã nói chuyện với tôi về thay đổi giá rồi. Cục diện tăng chậm ở các thành phố loại 1 sẽ không còn xa nữa đâu, đừng có nghĩ đến việc đợi đến một thời điểm nào đó năm sau mới bắt đầu.

6. Nói về vay tiền, trong việc xác nhận nhà thứ hai thì trừ Bắc Kinh, Thượng Hải ra thì phần lớn các thành phố đều là nhận khoản vay chứ không nhận nhà, chỉ cần bạn chưa từng vay tiền thì vẫn có thể hưởng ưu đãi của lần đầu vay. Ở đại đa số các thành phố, đối với những người đã từng vay cho dù là căn thứ hai, thứ ba, hoặc thứ năm, chỉ cần bạn đã trả

hết thì phần lớn các thành phố đều có thể vay được, chỉ là có được hưởng lãi suất ưu đãi hay không thì còn tùy vào tình hình địa phương và ngân hàng. Một người bạn của tôi mua căn nhà thứ tư, hôm qua lấy được hợp đồng vay vốn với tiền trả trước là 40%, lãi suất 70%, anh ta là lần thứ ba vay tiền, có quá nhiều nhà, trước đây anh ta đã từng vay 2 lần và đã trả hết rồi, mua ở một thành phố tỉnh lỵ phía Bắc.

7. Các vấn đề về chứng minh bảo hiểm xã hội về cơ bản không phải là vấn đề, mọi người tự tìm hiểu cách giải quyết đi.

8. Nói về nhà ở đảm bảo, theo tình hình hiện tại thì cơ bản không có tiến triển gì lớn, không xuất hiện tình trạng nhà ở đảm bảo được cung cấp với số lượng lớn, rất nhiều thành phố tồn tại hiện tượng hoãn phát số nhà ở giá rẻ, chính quyền địa phương không ai muốn gây rắc rối trong thời điểm nhạy cảm chính sách cả. Nhà ở đảm bảo có thể giải quyết vấn đề nhà ở của một bộ phận người, nhưng không có tác dụng gì trong việc thay đổi mâu thuẫn cung cầu, ở đại đa số các thành phố ở nước ta thì khoảng 40% nhà ở giá rẻ không phải là những người thực sự cần mua nhà. Nhà cho thuê giá rẻ, nhà ở công cộng, và cái gọi là giải pháp nhà ở cho tầng lớp kẹp giữa đều là các công trình chính trị, lại có một đám cán bộ được hưởng lợi từ phong trào dân sinh về bất động sản lần này. Những ý kiến trên đều là suy đoán cá nhân, không có dữ liệu nghiên cứu nghiêm ngặt nào, đi đâu về đâu, các bạn tự quyết định đi.

Rất nhiều bạn hỏi mục đích tôi đăng bài trên mạng là gì, chỉ có một: bảo nã, một là nâng cao bản thân. Thảo luận với mọi người cũng là quá trình tôi nâng cao bản thân, hai là tôi có thêm kênh để tìm hiểu ý nghĩ của nhiều người hơn. Nên tôi hy vọng mọi người đến thảo luận nhiều hơn, càng hoan nghênh đưa ra các ý kiến khác. Vì vậy tôi sẽ không viết blog, một là không có thời gian, hai là cũng không muốn nổi tiếng. Xã hội hiện tại là giá trị quan thiếu hụt, dư luận tràn lan, thực ra chuyện ở nhiều lĩnh vực, giống như Đông y đang thịnh hành hiện tại, cao thủ đều ở dân gian, người nổi tiếng thì đều là những người trình độ nửa vời, chỉ dựa vào việc nổi tiếng để kiếm tiền thôi. Cái gì cũng vậy, kinh tế, đầu cơ cổ phiếu, đầu cơ bất động sản... đều đừng nghe chuyên gia nói nhiều quá. Nên nói văn hóa ẩn dật của Trung Quốc vẫn có một đạo lý nhất định.

[Xin hỏi chủ thớt: Quảng Châu và các thành phố lân cận, về kinh tế không hề kém Bắc Kinh và Thượng Hải, có thể nói dân gian miền Nam giàu có hơn, nhưng giá nhà ở Quảng Châu và các thành phố lân cận thấp hơn Bắc Kinh và Thượng Hải rất nhiều, giải thích thế nào?]

Giá nhà của một thành phố không chỉ xem xét sức mua của địa phương mà còn được quyết định ở một mức độ lớn bởi độ rộng và sức mua của khu vực mà nó ảnh hưởng đến, nói chính xác hơn là giá nhà của thành phố tăng lên ở một mức độ lớn là do sức mua của người ngoại tỉnh quyết định. Giá nhà ở Quảng Châu từ trước đến nay không bằng giá nhà ở Bắc Kinh và Thượng Hải.

1. Quảng Châu không thể so sánh với Bắc Kinh và Thượng Hải, tuy có thể coi là thành phố loại 1, nhưng khả năng phủ sóng đô thị của nó nhỏ hơn rất nhiều so với Bắc Kinh và Thượng Hải, người giàu ở Quảng Châu rất nhiều người sẽ đến Bắc Kinh và Thượng Hải mua nhà, nhưng người Bắc Kinh và Thượng Hải thì ít khi xem xét mua nhà ở Quảng Châu.

2. Về sức mua của đại đa số dân văn phòng thì quy hoạch đô thị của tỉnh Quảng Đông rất tốt, đi trên đường cao tốc ở Quảng Đông bạn sẽ thấy về cơ bản toàn bộ đều là thành phố rồi, lấy ví dụ một người làm văn phòng ở Đông Quan, Huệ Châu, nếu giá nhà ở Quảng Châu quá đắt, thì họ không cần thiết phải mua nhà ở Quảng Châu, vì ở Đông Quan, Huệ Châu họ cũng có thể hưởng được dịch vụ đô thị, y tế, giáo dục tốt.

3. Sự phát triển của Thâm Quyển sẽ giảm sức hút của Quảng Châu, giống như Thiên Tân ở gần Bắc Kinh quá cũng không hẳn là điều tốt cho việc tăng giá nhà của mình.

4. Đường cao tốc, đường sắt cao tốc phát triển, khiến cho một bộ phận người nhập cư không mua nổi nhà ở Quảng Châu sẽ chọn mua nhà ở các

khu vực khác của Quảng Đông.

5. Những vấn đề về trật tự xã hội, các khu ổ chuột trong thành phố cũng là một trong những vấn đề ảnh hưởng đến Quảng Châu, nhưng những năm gần đây đã tốt hơn nhiều rồi. Nên nói là mấy năm gần đây Quảng Châu vẫn có một không gian tăng giá nhất định, nhưng để đuổi kịp Bắc Kinh và Thượng Hải thì khó có thể. Thực ra giá nhà nói trắng ra là do cung cầu quyết định. Dưới tiền đề này, phân tích kỹ thì bạn sẽ phát hiện ra giá nhà hiện tại ở mỗi thành phố đều có nguyên nhân của nó.

Cứ lấy Tam Á làm ví dụ, bạn nói xem người địa phương Tam Á có mấy người giàu, nhưng giá nhà ở đó lại cao đến như vậy, vì nó hút sức mua của cả nước. Còn có một định luật nữa, đó là giá nhà tăng lên ở đại đa số các thành phố đều là do sức mua của người ngoại tỉnh gây ra, những người bản địa sinh ra và lớn lên ở thành phố đó thì không thổi giá lên được. Nên nói là không giải quyết được vấn đề nhà ở của tầng lớp kẹp giữa thì không thể kiểm soát giá nhà được. Hồi thế hệ trước ở Bắc Kinh ai mà không có nhà, lại còn bày đặt ra cái nhà ở giá rẻ cần hạn chế về hộ khẩu làm gì, có giúp ích gì cho giá nhà đâu. Đồng thời, thông qua tiềm năng dòng người nhập cư (đặc biệt là người có thu nhập cao), sức hút của thành phố đối với người ngoại tỉnh, cũng là cách rất tốt để đánh giá xu hướng giá nhà của một thành phố.

Nói về thuế tài sản, hiện tại có ý kiến thử điểm thuế bất động sản, tôi vẫn giữ quan điểm cũ, thuế tài sản sẽ được mở thôi. Không phải là để giảm giá nhà mà là vì thu nhập tài chính của chính phủ, khi một số lượng lớn đất đai ở các thành phố loại 1 đạt đến một độ bão hòa nhất định, thì chính phủ sẽ làm sao để duy trì chi tiêu tài chính ở mức cao:

1. Mở thuế tài sản, 2, thúc đẩy tiến trình đô thị hóa, tiếp tục bán đất ở các thành phố loại 2 và 3.

Giáo sư Chu Thiên Dũng của trường Đảng Trung ương đã đưa ra con số chi tiêu của chính phủ nước ta để nuôi công chức chiếm 44% chi tiêu tài chính. Chi tiêu của bộ máy hành chính của Nhật Bản chỉ chiếm 2,4%, có thể chính phủ của Ý là đắt đỏ nhất, Ý khoảng 19%. Thu nhập tài chính của nước ta năm ngoái là khoảng hơn 11 nghìn tỷ tệ, hơn 11 nghìn tỷ tệ chiếm khoảng 34% GDP, năm nay thu nhập tài chính của nước ta sẽ đạt 15 nghìn tỷ tệ.

Sau 5 năm nữa (khoảng năm 2015) thuế tài sản sẽ được mở, tôi có thể khẳng định thuế tài sản sẽ không làm giảm giá nhà, tiền thuê nhà tăng là điều chắc chắn, đạo lý rất đơn giản, thảo luận về mặt này cũng rất nhiều rồi, mọi người tự đánh giá đi. Từ những tin tức gần đây về 13 huyện ở Hà Bắc và giá nhà ở Yến Giao cho thấy bản chất của các đợt điều chỉnh. Theo tình hình hiện tại, cả nước đều đang đối mặt với áp lực tăng giá mới, nếu hiện tại vẫn còn bạn nào nói giá nhà sẽ giảm, tôi khuyên các bạn nên đến xem các dự án nhà ở nhiều vào, so sánh giá nhà cũ và sự thay đổi so với một tháng trước. Đến xem các công ty môi giới và các phòng giao dịch từng ảm đạm giờ ra sao rồi.

Trong mấy tháng này, có rất nhiều chính sách và rất nhiều ý kiến, tôi cũng lười không muốn phân tích nữa rồi, nếu chúng ta hiểu rõ bản chất sự việc thì mọi thứ đều sẽ được giải quyết dễ dàng, đừng để bị những biểu hiện rối ren phức tạp trên bề mặt đánh lừa. Đối với những người bạn vẫn còn đang lạc lối, tôi sẽ nói về bản chất của các tin tức gần đây về 13 huyện lân cận Bắc Kinh của tỉnh Hà Bắc trước nhé.

Đối với những bạn quen thuộc với bất động sản ở Bắc Kinh, cứ lấy Yến Giao Hà Bắc mà nói, trong đợt điều chỉnh lần này khu vực bị ảnh hưởng lớn nhất có lẽ là giá nhà ở Yến Giao (từ 10.000 tệ rớt xuống 7000 đến 6000), mấu chốt là sau khi bước vào tháng 10 thì giá nhà ở Yến Giao đang đứng trước nguy cơ sụp đổ toàn diện (chính là giá nhà rớt xuống dưới mức 4000 tệ hồi năm 2009), lượng giao dịch rất ít. Đối với người dân mà nói thì việc giá nhà ở Yến Giao sụp đổ là tin mừng lớn nhất, vì nó có thể trực tiếp làm rung chuyển thị

trường bất động sản Bắc Kinh, thay đổi kỳ vọng của đại đa số mọi người là giá nhà không thể giảm. Đồng thời tổn thất đối với đất nước cũng rất ít. Trong những năm trước, tôi chưa bao giờ tán thành đầu tư vào bất động sản Yến Giao. Nguyên nhân thì rất nhiều người biết rồi, tôi không nói nhiều nữa. Nhưng vào tháng 10 có một bạn nói với tôi là giá nhà ở Yến Giao sẽ rớt về mức của năm 2009, và đánh cược với tôi, tôi nói là sẽ không đâu.

Tại sao chính quyền tỉnh Hà Bắc lại đưa ra những tin tức này vào thời điểm này, tại sao không đợi thêm một chút, đợi thêm nửa năm cho giá nhà Yến Giao giảm tiếp thì không tốt sao, thử hỏi: một nơi nhỏ bé như vậy thì cho dù có sụp đổ bất động sản cũng sẽ không gây ảnh hưởng gì lớn đến ngân hàng. Nhưng lại có thể gây ảnh hưởng tâm lý rất lớn đến các khu vực rộng lớn trên cả nước, có thể thay đổi tốt hơn kỳ vọng đầu tư của mọi người, có thể đánh động, khiến một bộ phận nhỏ người chịu lỗ vì mua nhà, có thể khiến đại bộ phận mọi người thay đổi kỳ vọng giá nhà sẽ không giảm, để người dân cả nước không còn nghĩ đến chuyện đầu cơ nhà ở thì có phải là tốt hơn không, đây chẳng phải là phù hợp với mục đích điều chỉnh của năm nay sao? Thử hỏi: tại sao đột điều chỉnh lần này mạnh hơn năm 2008 nhiều mà lại không có hiệu quả bằng sao? Đừng nói là vì khủng hoảng tài chính, theo tình hình hiện tại thì khủng hoảng tài chính càng nghiêm trọng thì càng nên mua nhà để chống đỡ rủi ro, cũng đừng nói là lạm phát. Mà là do kỳ vọng của toàn dân về xu hướng giá nhà, hồi năm 2008-2009, không có ai trên cả nước tin rằng, giá nhà sẽ không thể giảm mạnh và có thể tăng vọt bất cứ lúc nào, lúc đó cái mà mọi người thấy là giá nhà thực sự giảm ở các thành phố loại 1.

Nhưng sau khi trải qua sự tăng giá điên cuồng cuối năm 2009, toàn dân cả nước đều đang truyền tụng những câu chuyện phát tài nhờ đầu cơ bất động sản, mỗi người đều đang khát khao sẽ có cơ hội bắt đáy giá nhà xuất hiện. Nên khi điều chỉnh lần này đến thì có một lượng lớn người đã tình nguyện đang chờ cơ hội, còn những người thực sự ngồi đó nghe Ngưu Đao kể chuyện thì chỉ là số ít, hơn nữa đều là những người không có tiền để bắt đáy. Trong tình hình này cho dù nhà nước có ngừng cho vay, thì giá nhà cũng sẽ không giảm. Thực tế là hiện tại cũng có không ít người mua nhà trả bằng tiền mặt.

Vì vậy muốn giá nhà giảm thì không cần điều chỉnh, cái cần là những trường hợp và bài học về việc giá nhà sụp đổ thực sự. Những tin tức về việc xây dựng vòng kinh tế Hà Bắc quanh Bắc Kinh sẽ mang lại hiệu quả gì cho giá nhà ở Yến Giao và các khu vực xung quanh Bắc Kinh, nhà nước không biết sao, tỉnh trưởng Hà Bắc hay thị trưởng Bắc Kinh không biết sao, nếu thực sự muốn xây dựng thì tại sao không làm một cách chắc chắn trước, mà lại muốn ra sức tuyên truyền vậy, đây chính là tiêu chuẩn cứu thị trường. Mọi người hãy nghĩ xem đến cả một nơi nhỏ như Yến Giao mà cũng không thể giảm. Thì cả nước có thể giảm được không, Bắc Kinh có thể giảm được không.

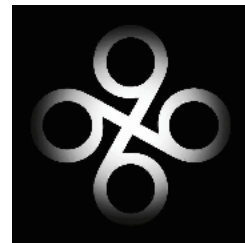
Tôi không nói về lợi ích và nguyên nhân đằng sau, mọi người vẫn hãy xem lại câu chuyện về sói và cừu mà tôi đã nói trước đây đi. Tiện thể nói một chút về thuế tài sản, thuế bất động sản các kiểu, tôi đã dự đoán ngay từ đầu rồi, 5 năm sau. Trong vòng 5 năm nhà nước có thể nắm chính xác được việc thuộc sở hữu của 40% nhà công, nhà quân đội, nhà của trung ương và các địa phương, các doanh nghiệp lớn (hiện tại một bộ phận lớn trong số đó không có trong dữ liệu của cục địa chính), trong vòng 5 năm thống kê rõ được quyền sở hữu của nhà không sổ đỏ và giải quyết cho nhà không sổ đỏ trở thành nhà có sổ đỏ, trong vòng 5 năm thực sự kết nối mạng thông tin của tất cả các bất động sản trên cả nước đã là nhanh rồi. Nếu không khi mà đưa ra thuế bất động sản, thì những căn nhà không có sổ đỏ hoặc nhà công của các đơn vị chưa kết nối mạng lại trở thành hàng hóa khan hiếm.

Vỡ kịch vẫn cứ diễn hàng ngày, nhưng tôi không hiểu tại sao vẫn luôn có người cho là thực tế. Nếu là tôi, thì một chính sách rất đơn giản là có thể giải quyết được vấn đề hiện tại, tất cả các gia đình cán bộ cấp khoa trở lên trên cả

nước chỉ được phép giữ tối đa 2 bất động sản, các bất động sản dư ra phải bán trong vòng một năm nếu không sẽ bị xử phạt hành chính. Điều tra nghiêm ngặt và công khai các trường hợp ly hôn giả và bán cho người thân.

Bài viết này đã đạt gần 1 triệu lượt đọc rồi, cảm ơn sự ủng hộ của mọi người, dạo này tôi khá bận, tôi không phải là người viết trên mạng cũng không có ai viết hộ, nên không có nhiều thời gian đăng bài. Tuy tôi chưa bao giờ ngừng mua bán bất động sản nhưng tôi cũng không phải ngày nào cũng quan tâm đến bất động sản, nên tôi càng không thể thường xuyên cập nhật được.

9.thichdocsach



PHẦN 2. 《SỨC KHỎE THỂ HIỆN TRÊN KHUÔN MẶT》

Câu chuyện phiếm về tướng mặt,
xem mặt, văn hóa dưỡng sinh

Tác giả: Thiên Hải Thương Đạo

Để mở bài viết mới này, tôi đã phải đấu tranh với bà nhà rất lâu.

Bà ấy nói tôi sắp đến tuổi “đắp chiếu” rồi mà còn bày đặt viết lách, chẳng lẽ chê tôi lại có “tình mới” sao?

Phụ nữ đúng là như vậy, dù ở tuổi nào cũng vẫn hay ghen!!! Dù hai năm nay, từ sáng đến tối tôi chưa từng rời khỏi tầm mắt bà ấy, bà ấy vẫn có thể nghĩ ra vô số "tình địch".

Khổ thân tôi, vô số "người tình" này ngày nào cũng than thở không được gặp tôi...

Tất nhiên, việc "ghen tuông tranh sủng" này chắc chắn có nguyên nhân.

Thời trẻ, chúng tôi đều bận rộn mưu sinh, chẳng có mơ ước gì to tát, chỉ cần ăn no, không phải lo đóng học phí cho con cái đã được coi là gia đình "thành công". Vào những năm 90, Hồ Nam vẫn còn khá lạc hậu, vẫn có rất nhiều gia đình nợ học phí khi đến kỳ khai giảng, chưa nói đến những năm 80, và tỷ lệ học sinh nợ học phí cũng không hề nhỏ.

Thời đó, mọi người khi nghe đến "Hồ Nam, Tứ Xuyên" chắc chắn sẽ liên tưởng đến "tình lớn về lao động". Tại sao lại là tình lớn về lao động? Vì vùng núi phía Tây nông nghiệp rất lạc hậu, ruộng đất đều là ruộng bậc thang, chỉ là những mảnh đất nhỏ một hai phân, giao thông rất lạc hậu, nhiều người dân ở các thị trấn nhỏ phải mất một ngày để vào thành phố, rồi lại mất một ngày để quay về. Việc di chuyển giữa người và thành phố đã khó khăn như vậy, huống chi là việc trao đổi vật tư và hàng hóa.

Đến trung niên, tình hình kinh tế gia đình khá hơn một chút, khi đó lại bận rộn với cửa hàng mỗi ngày. Lúc đó, tôi đã hứa với bà ấy, đợi con cái trưởng thành, lập gia đình, chúng ta sẽ không làm gì nữa, tôi sẽ đưa bà đi khắp đất nước.

Ước mơ "đi khắp đất nước" tưởng chừng đơn giản nhưng việc thực hiện nó còn khó hơn cả việc thực hiện "chủ nghĩa cộng sản"... May mà năm nay có bộ phim "Lưu Lạc Địa Cầu", hai vợ chồng già cùng nhau xem ba lần, coi như là hoàn thành ước mơ.

Ước mơ của tôi chưa hoàn thành, tháng tư năm nay lại xuất hiện một "ông lão họ Thẩm lang thang" nổi tiếng trên mạng.

Bà nhà tôi lấy video của ông ấy ra để kích thích tôi: "Ấy dà, đây chẳng phải là cuộc sống mà ông muốn sao, bụng đầy kinh sử đi lang thang."

Năm nay, những từ liên quan đến "lang thang" dường như đều nổi tiếng. Bên Bắc Mỹ, Tổng thống Trump cố gắng hết sức để xây tường, ngăn chặn những người vô gia cư nhập cư vào Mỹ; "Đại Anh Đế Quốc" cũng đang khó khăn trong việc lựa chọn có nên rời khỏi châu Âu để "lang thang" hay không.

Thế giới đang ở một bước ngoặt "thay đổi", ngay cả gia đình giàu nhất, Tencent, cũng sa thải rất nhiều giám đốc điều hành, chưa kể đến cuối năm ngoái, Lưu Cường Đông đã "lang thang" quá đà ở Mỹ. Mọi người đều hoang mang trước những điều chưa biết, thường sẽ tự đặt ra cho mình một dự đoán tâm lý tồi tệ nhất.

Giống như việc Anh muốn rời khỏi EU, dự đoán tâm lý tồi tệ nhất này là "cùng lắm thì đi lang thang"!

Các bạn học thích tôi, có người thích nghe tôi làm nhảm, lải nhải những điều cũ rích, ai cũng nói "nhà có người già như có báu vật", ông già đã nói như vậy, vậy thì tôi thử xem sao, kết quả là "thử một lần thì thích, thử mãi thì càng thích".

Cũng có rất nhiều bạn học thích "miệng quạ đen" của tôi, nói ai xấu thì người đó xui xẻo, nói ai tốt thì người đó thăng quan tiến chức. Tất nhiên, những điều này không thể coi là dự đoán, mà đều là "kinh nghiệm chủ nghĩa". Lấy việc xem tướng làm ví dụ, tôi đã dạy các bạn, nhưng vẫn có rất nhiều bạn học xem không chuẩn, nguyên nhân là do kinh nghiệm chưa đủ. Vì vậy, có người phê phán việc xem tướng là "kinh nghiệm chủ nghĩa", tôi chưa bao giờ phản bác họ.

Các bạn học chỉ nhìn vào một bộ phận trên khuôn mặt, vốn dĩ chỉ có độ chính xác 6-7 phần trăm. Trên khuôn mặt con người có hàng chục bộ phận lớn nhỏ, nhiều bộ phận phải kết hợp với nhau để phán đoán. Những người không có kinh nghiệm học xem tướng thường sẽ lúc đúng lúc sai. Người mới học xem tướng cảm thấy không có tướng nào không xem được, học được ba năm lại có một quá trình quay đầu, cảm thấy xem tướng cũng chỉ như vậy, độ chính xác cao nhất là 50%.

Muốn giống như ông già, "đoán mò một cái trứng, đoán mò cái nào cũng trúng", ngoài việc luyện tập hàng ngàn lần, còn cần rất nhiều kinh nghiệm sống, còn phải đọc sách hàng ngày để làm phong phú "tiểu vũ trụ" của mình. Nói lan man hơi nhiều, tranh thủ trước khi đám bạn cũ phát hiện ra tôi mở bài viết mới, viết thêm vài chữ để lấp đầy trang đầu tiên, tạo cảm giác đọc tốt cho người mới.

Bài 1: Tướng mạo được thế và không được thế

1. Lời nói đầu

Trong bài viết trước, khi tôi nói Huawei chắc chắn sẽ vượt qua Samsung và Apple, lúc đó Apple xảy ra sự kiện "iPhone thận", sự kiện này mọi người đều biết, một thanh niên trẻ tuổi vì muốn mua iPhone đã bán một quả thận của mình. Lúc đó tôi thật sự rất tức giận, thật sự...

Cực kỳ tức giận và tiếc nuối, vì vậy tôi đã dùng một đoạn rất dài để nói về lý do tại sao Huawei chắc chắn sẽ vượt qua Samsung và Apple, và Huawei ngày nay cuối cùng đã "phát triển đến mức chúng ta không mua nổi".

Việc có thể dùng giọng điệu khẳng định như vậy để viết bài viết đó cách đây vài năm, ngoài "miệng quạ đen" tự tin thường thấy, tất nhiên không thể thiếu sự nắm chắc về vận thế. Vận thế này được phán đoán như thế nào, chúng ta sẽ nói sau. Bài học đầu tiên, chúng ta hãy nói chuyện phiếm về thế nào là được thế, thế nào là không được thế.

Bài học này là bài học đầu tiên rất quan trọng, dù các bạn không học các bài sau, chỉ cần học tốt bài đầu tiên cũng sẽ có ích, vì vậy tôi đã chuẩn bị nội dung khá dài cho bài học này.

Mọi người đều đã trải qua thời đại bất động sản, những bạn học ở Bắc Kinh, Thượng Hải có một căn nhà là triệu phú, thật đáng ghen tị. Ngược lại, cũng có rất nhiều bạn học than thở, mua một căn nhà ở thành phố nhỏ cấp 7 đã vét sạch tiền tiết kiệm cả đời của cha mẹ hai bên. Một số nhà đầu cơ bất động sản có thể kiếm được hàng triệu từ một căn nhà, ngược lại rất nhiều nông dân vất vả trồng trọt nhưng hoa quả lại không bán được, chỉ có thể để thối rữa trên ruộng. Đây chính là sự khác biệt giữa được thế và không được thế.

Muốn học tốt xem tướng, học tốt dưỡng sinh, sống tốt cuộc sống của mình, lựa chọn quan trọng hơn nỗ lực, đạo lý lớn này ai cũng biết, nhưng làm thế nào để lựa chọn thì hầu hết mọi người đều không trả lời được. Tương tự, khi chúng ta còn trẻ, lựa chọn duy nhất là đi bộ đội, sau khi đi bộ đội sẽ có một "bát cơm sắt" đang chờ đợi. Đây là điều tôi đã trải qua, sau khi đi bộ đội, một số đồng đội có tố chất tốt, được đề bạt lên làm cán bộ, đã bước lên con đường La Mã; là một người bình thường, tôi đã có được "bát cơm sắt" đáng mơ ước.

Sau đó, không muốn cuộc đời mình quá an nhàn, cả đời chỉ ở trong nhà

máy, tôi lại bắt kịp làn sóng "xuống biển", sau khi "xuống biển" cũng coi như chăm chỉ, hơn người kém ta thì cũng hơn một chút.

Ba cơ hội trước tôi đều nắm bắt được, đến thời đại bất động sản thì hoàn toàn không liên quan gì đến tôi nữa. Đến thời đại internet, tôi đã nghỉ hưu, nhưng cũng coi như sống cuộc sống giống "ông lão họ Thẩm", tôi chỉ lang thang trên biển internet mà thôi.

Những ai đã được thể của bất động sản, những ai đã được thể của internet?

Tôi sẽ không bàn luận về những người như Mã Vân, Mã Hóa Đằng nữa.

Ví dụ như Phương Chu Tử, khi đó trong nước chưa có diễn đàn, ông ấy đã thành lập diễn đàn người Hoa đầu tiên ở Mỹ. Mặc dù được thể, nhưng vận may của Phương Chu Tử không tốt lắm, những người cùng ông ấy làm diễn đàn sau này đều trở thành những ông lớn trong giới internet của Mỹ.

Thuận thể như thuyền xuôi dòng, "ngàn dặm Giang Lăng một ngày cũng tới". Lý Bạch viết bài thơ này khi chưa có động cơ. Những năm 80, tôi đi ngược dòng từ Thượng Hải bằng tàu khách đến Vũ Hán rồi đến Trường Sa, lúc đó đã là tàu lớn chạy bằng động cơ diesel, vậy mà cũng mất hơn mười ngày.

Đó chính là tầm quan trọng của việc được thể.

Vận mệnh của chúng ta chịu ảnh hưởng chủ yếu của Thất Diệu, cứ hai mươi năm lại chuyển một vận. Vận trước là Bát Vận Cấn Vận, quẻ Cấn thuộc Thổ, Thổ trong đó là Thổ cứng, đá núi, khác với quẻ Khôn, quẻ Khôn là ruộng tốt nuôi dưỡng vạn vật.

Bất động sản ứng với quẻ Cấn, không chỉ những người đầu cơ bất động sản, mà cả những ông chủ mỏ đá cũng được hưởng lợi. Có một ông chủ mỏ đá quen biết tôi, khi kinh doanh tốt, công nhân làm việc 24 giờ chia làm hai ca. Cấn là thiếu nam, thiếu nam chính là "tiểu thịt tươi". Ngoài những "tiểu thịt tươi" trong giới ngôi sao, trong cuộc sống thực tế, rất nhiều người có vẻ ngoài trẻ trung cũng được hưởng lợi nhờ điều này.

Cấn là chó, Càn là ngựa, Khôn là trâu, Cấn là chó. Trong hai mươi năm Cấn Vận này, chó thực sự sống như "người không ra người, ma không ra ma". Cũng có rất nhiều tin tức về chó có số mệnh quý hơn người, tôi sẽ không nói thêm nữa.

Về mặt cơ thể, Cấn là tay, hai tay được giải phóng, mọi người đều chăm sóc tay rất tốt, "hai tay không dính nước mùa xuân", các bạn không biết hai tay của mình hạnh phúc như thế nào. Đối quẻ của Cấn là quẻ Đoài, Đoài là miệng, miệng thì xui xẻo, hít thở không khí ô nhiễm thì không nói, còn động một tí là cãi nhau, xé rách, lời qua tiếng lại là xảy ra chuyện lớn.

Hai mươi năm Bát Vận Cấn Vận này, những thứ liên quan đến Cấn là được thể, những thứ liên quan đến Đoài là mất thể.

Hiện tại, Bát Vận Cấn Vận đã sắp kết thúc, vì vậy mọi người đều hoang mang, không biết nên làm gì. Ông già cũng đã nói với mọi người trong bài viết trước, mùa đông đến rồi, hãy trốn kỹ để qua đông, mùa xuân đến tôi sẽ nói cho các bạn biết.

Chưa đến đâu, đừng vội, Cấn Vận kết thúc vào năm 2023, nhưng cũng đến lúc nói cho các bạn biết rồi, vì cần phải chuẩn bị sớm.

Bài viết này vẫn chủ yếu là giảng dạy, dưới đây tôi sẽ đăng hình Bát Quái lên.

Đây là hình Tiên Thiên Bát Quái, Tiên Thiên Bát Quái Càn trên Khôn dưới, bắt đầu từ quẻ Càn, Càn một Đoài hai Ly ba Chấn bốn, sau đó quay lại quẻ Càn từ bên phải xuống dưới biến đổi, Tồn năm Khảm sáu Cấn bảy Khôn tám.

Tiên Thiên Bát Quái nói về quy luật của trời, Hậu Thiên Bát Quái nói về quy luật của đất. Trời có Ngũ Vận, đất có Lục Khí, người có ngũ tạng ứng với Ngũ Vận của trời, người có lục phủ ứng với Lục Khí của đất.

Có rất nhiều bạn học mới học Trung y, cảm thấy các phương thuốc trong "Thương Hàn Luận" rất thần kỳ, cảm mạo thương hàn chỉ cần một liều thuốc là

có hiệu quả. Học tiếp thì lại không học được, cảm thấy Trung y chỉ có thể chữa bệnh thương hàn, học chữa các bệnh nan y quá khó. Thực ra, "Thương Hàn Luận" là nói về lục phủ, tức là cách chữa tà khí trong lục kinh. Các bệnh nan y đều là do ngũ tạng có vấn đề, giống như sửa xe, động cơ, ly hợp có vấn đề thì không phải chỉ cần thay dầu, thêm nước làm mát là có thể giải quyết được.

Mới học y, học thay dầu, thay nước làm mát, đương nhiên bạn sẽ thấy Trung y đơn giản dễ hiểu. Sau này, khi bạn đi chữa bệnh, gặp phải bệnh nan y, đó đều là việc tháo động cơ, tháo ly hợp, bạn nói đơn giản không? Tất nhiên là không đơn giản, rất khó. Làm thế nào để học tốt Bát Quái, trên thị trường có hàng ngàn cuốn sách, nhưng bạn lại không học được, tại sao? "Chân truyền một câu, giả truyền vạn quyển sách."

Tôi lấy Bát Vận Cấn Vận làm ví dụ cho các bạn, các bạn sẽ hiểu ngay lập tức phải không. Bài học hôm nay đến đây là kết thúc, hãy làm quen với Tiên Thiên Bát Quái, Càn một Đoài hai Ly ba Chấn bốn, Tốn năm Khảm sáu Cấn bảy Khôn tám. Không nhất thiết phải học thuộc lòng, trước tiên hãy nhận biết những chữ này. Đừng để tôi nói đến Cấn mà bạn lại đọc là "Khẳng", vậy thì hãy đợi hai tháng nữa rồi xem bài viết này, đợi tôi nói đến Địa Cửu Vận có lợi cho những người nào, có lợi cho những ngành nghề nào, bạn cứ đối chiếu mà chuẩn bị là được. Quý tắc cũ, ai thích bài viết này thì like, ai có tiền thì tặng hoa, không cần nhiều, cũng không cần thiết, chỉ là để tăng nhân khí – độ nổi tiếng. Nhiều thì tự nhiên sẽ có người cần đến mà tặng thưởng.

Cư dân mạng “@Hitler vô địch” bình luận lúc : 13 giờ 08 phút 14
giây ngày 28 tháng 03 năm 2019:

“Ông ơi, sau khi xem xong thì hiểu được Tam Nguyên Cửu Vận, Nhị Nguyên Bát Vận. Cái này được sắp xếp như thế nào?” Hai mươi năm là một vận, Cửu Vận là chín vận hai mươi năm, cộng lại là một trăm tám mươi năm. Cách sắp xếp như thế nào thì phải nói từ Cửu Tinh, Thất Diệu. Thất Diệu: Mặt trời, Mặt trăng cộng với Thủy, Kim, Hỏa, Mộc, Thổ, năm hành tinh có ảnh hưởng lớn nhất đến chúng ta, hợp lại tạo thành Thất Diệu. Quy luật vận hành của Thất Diệu là 60 năm một chu kỳ, Mặt trăng và Mặt trời chủ quản Âm Dương. Kích thước của Mặt trăng và Mặt trời chênh lệch rất nhiều lần, nhưng nhìn từ Trái đất lại có kích thước hoàn hảo như nhau, có thể có nhật thực toàn phần cũng có thể có nguyệt thực toàn phần, vì vậy Âm Dương do hai diệu này chủ quản. Âm Dương là hai thiên thể có ảnh hưởng lớn nhất đến Trái đất và vạn vật sinh sống trên Trái đất, vì vậy trong Trung y có câu "không hiểu Âm Dương thì không hiểu Trung y". Trong "Lưu Lạc Địa Cầu", hành tinh lớn hút Trái đất lại gần gọi là Sao Mộc. Sao Mộc quay quanh Mặt trời mười hai năm một vòng, mười hai vị trí khác nhau mà Sao Mộc vận hành tạo thành mười hai loại lực, lần lượt được gọi là "Tý Sửu Dần Mão Thìn Tỵ Ngọ Mùi Thân Dậu Tuất Hợi", đúng vậy, chính là mười hai địa chi.

Người xưa chúng ta có câu "không động thổ trên đầu Thái Tuế", "tuế" này chính là Tuế Tinh, cũng chính là Sao Mộc. Cuối thời Đông Hán, Trương Giác nói "Tuế tại Giáp Tý", "Tuế tại Giáp Tý" không chỉ đơn thuần là chỉ năm đó là năm Giáp Tý, mà là nguồn gốc của năm Giáp Tý. Chỉ Sao Mộc vận hành đến vị trí Giáp Tý, nên gọi là "Tuế tại Giáp Tý".

Mười hai địa chi lại ứng với Lục Khí trong Trung y, cái này sẽ nói sau.

Sao Thủy có chu kỳ vận hành mười năm, lần lượt là "Giáp Ất Bính Đinh Mậu Kỷ Canh Tân Nhâm Quý". Giáp Ất thuộc Mộc, Bính Đinh thuộc Hỏa, Mậu Kỷ thuộc Thổ...

Tổng thể ảnh hưởng của Thất Diệu là sáu mươi năm một chu kỳ, chính là sáu mươi một Giáp Tý mà mọi người đều biết.

Bắc Đẩu Thất Tinh cộng với Tả Phụ, Hữu Bật tinh, gọi chung là Bắc Đẩu Cửu Tinh. Ảnh hưởng của Bắc Đẩu Cửu Tinh đến Trái đất, mỗi sao có chu kỳ ảnh hưởng hai mươi năm, hợp lại là một trăm tám mươi năm.

Mỗi hai mươi năm có ảnh hưởng đều có tên gọi, lần lượt là: Tham Lang, Cự Môn, Lộc Tồn, Văn Khúc, Liêm Trinh, Vũ Khúc, Phá Quân, Tả Phụ, Hữu Bật tinh.

Tức là, trong chu kỳ một trăm tám mươi năm, ảnh hưởng lớn nhất là Nhật Nguyệt, trong "Nội Kinh" cũng có nói rõ "pháp ư âm dương, hòa ư thuật số", Âm Dương chính là Nhật Nguyệt không thể đảo ngược, thức khuya là yếu tố gây hại sức khỏe hàng đầu. Tiếp theo mới là chịu ảnh hưởng của Thiên Can Địa Chi, tức là Ngũ Diệu, Cửu Tinh, những ảnh hưởng này gọi là "thuật số".

Một trăm tám mươi năm được chia thành Tam Nguyên, mỗi Tam Nguyên lại chia thành Tam Vận, gộp lại thành Cửu Vận, gọi tắt là Tam Nguyên Cửu Vận.

Hiện tại chúng ta đang ở cuối Bát Vận, Bát Vận bắt đầu từ năm 2004 đến năm 2023, năm 2024 sẽ chuyển sang Cửu Vận, tức là vận Hòa của quẻ Ly.

Cửu Vận cũng có được thế và không được thế, xem hình dưới:

Mọi người đều thấy, Bát Vận và Cửu Vận đều được thế.

Đất nước chúng ta từ những năm 90 bắt đầu cải cách mở cửa, hơn mười năm đầu chỉ làm những việc của các công xưởng bóc lột sức lao động, tất nhiên đó đều là quá trình tích lũy, đến Bát Vận mới bắt đầu đi lên, cho đến tận bây giờ. Cửu Vận Ly Hòa Vận cũng được thế, vì vậy hy vọng nằm ở những cánh đồng tương lai.

Nếu không bắt kịp chuyển tàu phát triển của Cửu Vận Ly Vận, thì chỉ có thể chờ đến Nhất Vận của chu kỳ tiếp theo, điều kiện tiên quyết là tuổi còn nhỏ, đến lúc đó vẫn có thể tham gia lao động.

Năm ngoái, chúng ta bắt đầu cuộc chiến thương mại với Mỹ, lúc đó tôi đã viết một đoạn văn nói rằng ảnh hưởng không lớn lắm, Mỹ làm như vậy chỉ khiến họ nhanh chóng rơi khỏi vị trí dẫn đầu. Đầu năm nay, tôi còn đọc một bài báo thống kê nói rằng sau chiến tranh thương mại, thâm hụt thương mại giữa Mỹ và Trung Quốc còn lớn hơn.

Nhưng tôi vẫn luôn nhấn mạnh, xu hướng lớn đang nghiêng về phía chúng ta, xu hướng nhỏ thì không lạc quan, vì không có động lực phát triển mới, bất động sản và internet trước đây đã tiêu hao quá nhiều động lực phát triển, vì vậy không ngừng khuyên mọi người ít tiêu dùng, ít đầu tư, học tập nhiều hơn, chờ đợi, học tập trong khi chờ đợi là khoản đầu tư có lợi nhất.

Nói đến đây, những bạn học thông minh đều sẽ tính được những ngành nào được thế trong Cửu Vận Ly Hòa.

Ly, đẹp cũng. Nhật nguyệt đẹp trên trời, trăm loài cây cỏ đẹp trên đất, sáng tỏ mà đẹp theo lẽ phải, bền hóa thành thiên hạ. Nhu mì đẹp theo lẽ trung chính, cho nên hanh thông, vì thế nuôi bò cái thì tốt.

Ly là trung nữ, là non trẻ, gà rừng, chim công, những loài động vật có bộ lông đẹp, chị cả gánh vác phần lớn việc nhà, em út quá được nuông chiều, con gái giữa vừa vặn, trẻ trung xinh đẹp, dịu dàng chu đáo.

Văn học nghệ thuật, sáng tác mỹ thuật, phát minh sáng tạo, tiến bộ y học, nông nghiệp bội thu, tất cả những điều tốt đẹp này đều liên quan đến Ly. Nếu bạn thực sự không hiểu, có thể học nuôi chim công, hai mươi năm tới chắc chắn không phải lo cơm ăn áo mặc, tất nhiên đây không phải là trò đùa, “miệng quạ đen” của ông già luôn rất linh nghiệm, hiện tại vẫn chưa được, hãy tiếp tục trốn

kỹ để qua đông.

Tóm lại, tương lai tươi đẹp, đẹp đến mức bạn không thể tưởng tượng được, giống như tương mạo của những đứa trẻ 10 tuổi bây giờ, đứa nào cũng xinh đẹp hơn cha mẹ, chúng mới là những bông hoa và chủ nhân của thời đại Ly.

Đây là chủ đề sẽ nói sau, có những lời không thể nói quá sớm, cũng không phải là “giả ngu”, nhất định phải đến lúc duyên phận đến mới được. Giống như bây giờ mọi người đều nói Trung y không hiệu quả, vì Âm Dương đã bị đảo lộn, trong Cửu Tinh Thất Diệu, Âm Dương là lớn nhất, mãi mãi là “ông trùm”.

Đầu tiên là đảo ngược ngày đêm, thức khuya, lúc trẻ thì cơ thể khỏe mạnh, nam quá 58 tuổi, nữ quá 57 tuổi thì bạn sẽ biết thức khuya nguy hiểm như thế nào.

Ngoài ra, trời nóng bật điều hòa, trời lạnh đốt lò sưởi, đây cũng là đảo ngược Âm Dương. Trừ những nơi rất lạnh, ví dụ như Đông Bắc không bật lò sưởi thì không sống nổi, những nơi khác nên hạn chế bật hoặc không bật, đây đều là những hành vi đảo ngược Âm Dương.

Các bạn sống những ngày tháng Âm Dương đảo lộn, hủy hoại đều là những bộ phận cốt lõi như động cơ và hộp số, tức là ngũ tạng, bạn nói động cơ hỏng rồi thì bảo dưỡng thông thường có thể bảo dưỡng tốt được không?

“Thương Hàn Luận” chủ yếu nói về lục kinh mắc bệnh, lục phủ là vật chứa, bên trong vật chứa lưu thông khí và huyết, giống như hết dầu nhớt hoặc dầu nhớt bị hỏng, thay dầu nhớt mới thì xe lại chạy vù vù, vì vậy các phương thuốc trong “Thương Hàn Luận” trị bệnh lục kinh có hiệu quả rất nhanh, nhanh hơn Tây y rất nhiều.

Nguyên lý rất đơn giản, chỉ là thay dầu nhớt, thay xăng, thay nước làm mát, tất nh13 giờ 03 phút 50 giây ngày 28 tháng 03 năm 2019 nhanh rồi.

Cư dân mạng @"Không giả không" bình luận lúc: 2019-03-28

13:03:50

“Có chút cảm ứng với chủ nhiệm, lúc trưa đang ngồi thiền, đột nhiên cảm thấy phải đến Thiên Nhai xem thử, quả nhiên không thất vọng! Không ngờ bài viết mới đã được đăng rồi??”

Có lẽ chính là mấy người các cậu gọi tôi trở về, hôm nay không viết không được.

Có rất nhiều bạn học hoặc người thân trong gia đình bị bệnh động cơ, đi khám khắp nơi, cả Trung y lẫn Tây y, nhưng đều không chữa khỏi. Theo cách nói của Tây y, hãy thay động cơ, trước tiên phải có cái để thay, hơn nữa thay động cơ của người khác sẽ có phản ứng đào thải, đây là một cửa tử.

Động cơ hỏng thì chữa như thế nào? Uống thuốc Trung y có tác dụng không? Có chút tác dụng, giúp bạn điều chỉnh khí huyết trong lục kinh, cuối cùng vẫn phải dựa vào sức tự chữa lành của cơ thể để điều chỉnh ngũ tạng. Có người nói châm cứu rất lợi hại, đúng vậy, châm cứu rất lợi hại, châm cứu cũng là thông qua cải thiện khí huyết trong lục kinh để điều hòa Âm Dương, cuối cùng vẫn là tự mình chữa khỏi bệnh.

Không phải Trung y không hiệu quả, Trung y không hiệu quả chỉ là một mặt, bệnh nhân bây giờ quá phức tạp.

Thượng y chi đạo - trị từ tâm, lấy thức ăn làm thuốc.

Xung quanh ông già có rất nhiều nguồn lực để học y, nhưng tôi thích làm một chủ nhiệm phụ nữ hơn, giáo dục tư tưởng cho mọi người, tất nhiên, ngoài việc giáo dục tư tưởng, bài viết mới này sẽ tập trung nói về dưỡng sinh bằng thực phẩm.

Ban ngày xem bài viết để dưỡng tâm, về nhà làm vài món ăn dưỡng sinh, đó mới là "phòng khám" tốt nhất.

Tất nhiên còn có một trọng điểm nữa cần nói - dạy con.

Những người xem bài viết của tôi chủ yếu là thể hệ 7x, 8x, cũng có một phần nhỏ là 6x và 9x. Trong tin nhắn riêng cũng có hai người gọi tôi là "lão đệ", một người anh ở Mỹ đang giúp trông cháu, lúc rảnh rỗi thì lên Thiên Nhai xem bài viết của tôi, còn có một người chị đã có cháu rồi, vẫn dùng điện thoại để xem bài viết, mắt của chị thật tốt.

Phần lớn là những người từ 30-50 tuổi, bản thân còn có thể có ý tưởng gì nữa, hãy dạy dỗ con cái thật tốt, những thứ khác đủ dùng là được, dù sao chúng ta đều là thể hệ xây dựng, cống hiến không thể lay chuyển.

Những ai chưa kết hôn thì nhanh chóng kết hôn, đặc biệt @ một bạn nữ nào đó, hãy nhanh chóng sinh một em bé của thời đại Ly.

Tầm quan trọng của được thể và không được thể, đặc lệnh và không đặc lệnh, sẽ được phân tích đến đây.

1. Giới thiệu bà 12 giờ 39 phút 59 giây ngày 28 tháng 03 năm 2019 được thể và không được thể của người Ngũ Hành.

Cư dân mạng @ "Mặc mặc lẫn nhân" bình luận lúc: 2019-03-28

12:39:59

“Ông ơi, xin hỏi làm thế nào để khắc phục sự lười biếng~~~”

Phân loại mà trị, lười biếng có rất nhiều nguyên nhân, nếu là do tình tròng gây ra thì dễ chữa, cai rồi thì tình lực sẽ dần dần hồi phục; nếu là không có phương hướng thì khó chữa.

Theo kinh nghiệm trước đây của tôi và phản hồi của các bạn học, tỷ lệ chữa khỏi bệnh lười của ông già cũng khá tốt, đến lúc sẽ nói kỹ hơn về chủ đề này

Bài 2: Được thể và không được thể của người Ngũ Hành

Trong tướng mạo học, hình dáng và tính cách của con người được phân loại thành năm loại tượng "Kim Mộc Thủy Hỏa Thổ", cách phân loại này thường chỉ phù hợp với người mới bắt đầu, không có nhiều tác dụng trong cuộc sống hàng ngày.

Tại sao không có nhiều tác dụng? Vì người Ngũ Hành chỉ là một cách phân loại đơn giản, chúng ta thường không thuần túy, ví dụ như thuần Thổ, thuần Kim, thuần Mộc... rất ít người thuần túy, đều có chút pha tạp.

Trên cơ sở mỗi hành trong Ngũ Hành lại được chia nhỏ thành Ngũ Hành, gộp lại thành hai mươi lăm loại người. Số của trời đất không tách rời Ngũ Hành, năm nhân năm là hai mươi lăm, số này rất toàn diện, về cơ bản ai cũng có thể tìm thấy loại phù hợp với mình.

Muốn có ích cho cuộc sống, sự nghiệp, sức khỏe của bản thân, phải tìm hiểu kỹ về "Âm Dương hai mươi lăm người", tức là được thể và không được thể của người Ngũ Hành.

Được thể là chỉ ngoại hình, khí sắc đều hài hòa, những người như vậy có sức khỏe tốt, tích cực cầu tiến, dù gia đình gốc không tốt, lớn lên cũng có thể dần dần bước lên con đường rộng mở.

Âm Dương hai mươi lăm người là kiến thức cơ bản của bài viết này, tôi sẽ dạy các bạn từng bước một, các bạn học hãy tự luyện tập trước, phán đoán chính xác cho bản thân rồi mới dùng người xung quanh để kiểm chứng.

Cái gọi là "tề gia trị quốc bình thiên hạ", học xem tướng, học dưỡng sinh đều phải tề gia trước, giúp đỡ những người xung quanh, có năng lực rồi mới nghĩ đến việc giúp đỡ thiên hạ.

Hình và sắc, trước tiên nói về hình dáng.

Trước khi nói về hình dáng, tôi xin nói trước, các bạn học dễ bị đánh lừa bởi béo gầy, đây là sai lầm dễ mắc phải nhất của người mới bắt đầu.

Tôi tìm hai bức tranh, mọi người xem thử:

Loại béo phì dị dạng này ở nước ta còn khá hiếm, ở Mỹ rất nhiều, trên đường phố nhan nhản.

Ví dụ như hình 1, mọi người xem khung xương của anh ta rất nhỏ, toàn bộ mỡ đều tập trung ở hông và bụng.

Người mới bắt đầu nhìn thấy béo là nói là người Thổ Hành, điều này

không chính xác, phải học cách xem khung xương, xem khung xương chắc chắn không phải là người 10 giờ 21 phút 02 giây ngày 29 tháng 03 năm 2019 người phụ nữ trong hình 2, béo rất cân đối, có thể gọi là người Thổ Hành.

Cư dân mạng @jonty7526 bình luận lúc: 2019-03-29 10:21:02

“Ông ơi, bát tự của mỗi người đều có đại vận, lưu niên, khi gặp Tam Nguyên 10 giờ 24 phút 19 giây ngày 29 tháng 03 năm 2019ng số có phương pháp tham khảo nào không?”

Câu hỏi của bạn tương đương với chương trình sau đại học, từ từ sẽ nói.

Cư dân mạng @"Ngã ái hải dương" bình luận lúc: 2019-03-29

10:24:19

“Chủ thớt, tôi thực sự rất ngưỡng mộ ông! Được xem bài viết của ông thật là may mắn ba đời!”

Còn ai muốn bày tỏ nữa không, hôm nay tôi nhận hết.

Trước tiên nói về hình dáng cơ bản của người Ngũ Hành:

Người Mộc Hành: đầu nhỏ, mặt dài, vai dài lưng thẳng, tứ chi thon dài, tay chân nhỏ.

Người Hỏa Hành: đầu nhỏ, mặt nhọn, vai lưng khỏe mạnh, tứ chi và bụng cân đối, tay chân nhỏ.

Người Thổ Hành: đầu to, mặt tròn, vai lưng đầy đặn, nhiều thịt, bụng và tứ chi cân đối, tay chân nhỏ.

Người Kim Hành: đầu nhỏ, mặt vuông, vai và bụng nhỏ, tay chân nhỏ, xương cốt rõ ràng bên ngoài.

Người Thủy Hành: đầu to, mặt gầy không bằng phẳng, vai nhỏ bụng to, tay chân dài, thân trên dài.

Có bảng này, các bạn học hãy tự định vị cho mình trước.

Trước tiên xem đầu to hay nhỏ, tự mình biết đầu to hay nhỏ rất dễ, sau đó đối chiếu với các đặc điểm còn lại.

Bây giờ về cơ bản đều có thể phân tích được thuộc tính Ngũ Hành của mình, nếu vẫn không phân biệt được, thì lấy bát tự của mình ra đối chiếu, chủ yếu đối chiếu với Nhật Can, nếu Nhật Can vẫn không chính xác, thì tổng hợp đắc lệnh và thất lệnh của bát tự để xem.

Người Mộc Hành lại được chia thành người Túc Thiếu Dương và người Túc Quyết Âm.

Vì trong ngũ tạng lục phủ, gan và mật thuộc Mộc, nếu mọi người không phân biệt được Túc Thiếu Dương và Túc Quyết Âm thì không sao, có thể ghi nhớ như sau: người Gan Mộc và người Mật Mộc.

Nói đến đây, xin nói thêm một chút, thể chất cơ bản của mỗi người chúng ta đều hoàn toàn khác nhau, ví dụ:

Một xe người đi du lịch, đột nhiên thời tiết chuyển lạnh, mọi người đều bị cảm lạnh, có người thể chất tốt, không sao cả, còn một nửa số người bị cảm lạnh.

Cùng một tà khí, các triệu chứng cảm lạnh hoàn toàn khác nhau, có người bị sốt, có người chảy nước mũi, có người nôn mửa, có người tiêu chảy, có người đau đầu...

Sau đó, mỗi người về nhà mình, tìm mẹ của mình, thích xem Tây y thì xem Tây y, thích xem Trung y thì xem Trung y, thích tự chống chọi thì tự chống chọi qua.

Sau khi khỏi, cả nhóm lại quyết định đi ăn liên hoan, ăn uống thả ga, ăn những thức ăn không lành mạnh, sau khi ăn xong lại đến phòng karaoke hát hò. Kết quả là, những người khỏe mạnh thì không sao, những người không khỏe mạnh thì sau khi về nhà, người nào sốt thì lại sốt, người nào nôn thì lại nôn, người nào tiêu chảy thì lại tiêu chảy, người nào bị nóng trong thì lại bị nóng trong.

Vậy học Trung y có khó không? Nếu không tìm được bí quyết thì thực sự khó, cùng một tà khí, thể chất của mỗi người khác nhau nên bệnh tình hoàn toàn khác nhau.

Tìm được bí quyết thì rất đơn giản, đơn giản như thế nào? Tiếp tục học tiếp.

Tại sao lại nói "nhìn mà biết, gọi là thần"? Có thể từ bên ngoài mà biết bên trong, nên gọi là đại thần. Các bạn học đều đang học những kỹ năng cấp đại thần, học tốt kỹ năng này, bạn lôi một nghìn cứu sinh Trung y ra, người đó sẽ phải bái phục bạn sát đất.

Mộc được chia thành Gan Mộc và Mật Mộc, đều là số mệnh phải lo lắng, vì vậy tỷ lệ người Mộc Hành thành đạt tương đối cao.

Người Gan Mộc là Âm Mộc, người Mật Mộc là Dương Mộc. Âm Mộc chính là Ất Mộc, hoa cỏ, cây dây leo đều là Âm Mộc. Âm Mộc mềm mại, rất tỉ mỉ, kiên nhẫn cực tốt, nhược điểm là nhút nhát, tầm nhìn hơi nhỏ, nhút nhát nhưng không sợ chuyện, làm việc rất chắc chắn, cũng có mục tiêu. Người Âm Mộc được thể, sức khỏe tốt, đầu óc cực kỳ nhanh nhạy, những đứa trẻ như vậy rất ổn định, không cần người lớn phải lo lắng chút nào, hơn nữa còn xinh đẹp.

Người Âm Mộc không được thể, nhút nhát, sợ sệt, luôn muốn tìm người để dựa dẫm, mùa đông sợ lạnh, thậm chí mùa xuân và mùa thu cũng sợ lạnh, tay chân lạnh, dễ bị bệnh ở ba nơi: thứ nhất là Mộc bản thân yếu, Mộc không thể sinh Hỏa, thể chất dương hư, dương hư này chủ yếu chỉ tâm dương bất túc, mặc dù cũng sẽ dẫn đến thận dương bất túc, các bạn học đừng nghĩ lệch; thứ hai là Mộc bản thân yếu, Thổ không được sơ tiết, tỳ vị không tốt, mặc dù Mộc khắc Thổ, khắc cũng là một loại tác dụng sơ tiết, dễ bị đầy hơi, chán ăn, tiêu hóa hấp thụ kém, phát triển không tốt, dáng người thấp bé. Nói xong Âm Mộc, tiếp theo nói về Dương Mộc.

Hôm nay chúng ta chỉ nói về được thể và không được thể của người Mộc Hành, bài học sau sẽ nói về người Hỏa Hành.

Để các bạn học có thời gian tự đối chiếu và cảm nhận, nếu biết mình là người Thủy Hành thì cũng đừng vội, cứ xem của người khác trước.

Cứ từ từ, từng người một, mỗi bạn học đều có cơ hội tự đối chiếu.

Dương Mộc được gọi là Mật Mộc, các bạn học vừa nhìn là hiểu ngay, Mật Mộc chắc chắn là gan dạ.

Khác với Âm Mộc, Dương Mộc thực sự không có chuyện nhút nhát, trước tiên nói về Dương Mộc được thể như thế nào, điều này dễ hiểu và dễ phân biệt. Dương Mộc được thể, tướng mạo đoan chính, tài mạo song toàn, lưng thẳng, vì vậy mới gọi là "đồng lương chi tài", bạn có thấy ai dùng gỗ cong làm cột nhà không?

Dương Mộc không được thể, nói theo cách thông thường là cây cối mọc lệch, mọc xiêu vẹo, những người này không nhút nhát, nhưng sợ chuyện, có thể trốn thì trốn, nói cho cùng, tính cách đều là thể hiện của khí huyết thịnh suy của ngũ tạng lục phủ, tính cách của con người có bẩm sinh, cũng có thay đổi sau này, đều liên quan đến lượng khí huyết, cụ thể là lượng khí huyết trong kinh lạc hoặc tạng phủ nào đó.

Vì vậy, Dương Mộc không được thể (lệnh) cũng khá phiền phức, mật chủ quyết đoán, gan chủ mưu lược, tại sao Gia Cát Lượng, Quách Gia, Chu Du... những mưu sĩ tài giỏi này, đều là những mỹ nam có vóc dáng thon dài, ngoại hình đẹp? Vì họ có khí chất của Gan Mộc, hoặc bản thân là người Gan Mộc Hành.

Người Dương Mộc không được thể thiếu ý thức chủ quan, không có khả năng quyết đoán, tính cách thể hiện ra cũng giống như vậy.

Vậy người Dương Mộc không được thể về mặt sức khỏe dễ mắc bệnh Thiếu Dương, mật tức Thiếu Dương thích điều đạt mà ghét ức chế, mọi người xem những người bị bệnh trầm cảm, ví dụ như Trương Quốc Vinh, Tiểu Thôi, đều là những người gầy gầy, hơn nữa còn khá đẹp trai, bạn hiếm khi thấy những người to cao lực lưỡng bị trầm cảm.

Thích điều đạt mà ghét ức chế, người Mật Mộc thất lệnh, dễ bị đắng miệng, khô họng, thích nôn mửa, trầm cảm, cáu giận, vì mật chủ giáng, mật có vấn đề thì khí sẽ chạy lên trên, dịch mật rất đắng, đắng miệng, khô họng đều là biểu hiện của khí mật chạy sai hướng, đáng lẽ phải giáng xuống, nhưng nó lại chạy lên trên.

Những người có thể chất như vậy khi bị bệnh dễ bị lúc nóng lúc lạnh, hoặc không biết nóng lạnh, tức ngực khó chịu, trong lòng cũng khó chịu. Hôm nay nói về người Mộc Hành cũng gần xong rồi, thực ra người Mộc Hành Âm Dương chia thành năm loại, tôi đã tóm tắt thành bốn loại, mọi người có thể tự xem "Hoàng Đế Nội Kinh", "Âm Dương Hai Mươi Lăm Người" để tự tìm hiểu thêm.

Không xem cũng không sao, mặc dù ông già không phải là bậc thầy, cũng không phải là chuyên gia, giáo sư, nhưng không nhiều người có thể nói những kiến thức này một cách bình dân như vậy, nghe những điều ông già nói, một chữ "thực dụng", mọi người đều có thể học và áp dụng được. Cuối cùng, vừa nãy có một bạn học hỏi, bát tự kết hợp với Ngũ Vận Lục Khí, kết hợp với Tam Nguyên Cửu Vận, Đại Vận Lưu Niên thì tính toán mối liên hệ như thế nào?

Đừng vội, nếu kết hợp cả bát tự và Ngũ Vận Lục Khí thì càng thú vị hơn, chúng ta nhất định phải 21 giờ 42 phút 21 giây ngày 30 tháng 03 năm 2019 từ từ cảm nhận quá trình đi sâu này. Có một số bạn học, bạn nóng lòng nhưng đừng nóng vội, mới bắt đầu đã làm sâu như vậy sẽ khiến người khác sợ hãi.

Cư dân mạng @ "Đề Mạc Long" bình luận lúc: 2019-03-30 21:42:21
“**Có thể** ghi âm bài viết của chủ nhiệm và đăng lên Himalaya không?”

Cho phép, cho phép mọi hình thức chia sẻ, có thể không cần ghi rõ nguồn gốc và tác giả.

Bài 3: Bát tự của người Mộc Hành

Theo kinh nghiệm trước đây của tôi, mức độ phù hợp giữa bát tự và tướng mạo (người Ngũ Hành cũng được coi là tướng mạo) là rất cao, ví dụ như bát tự của một người có thuộc tính Mộc tương đối vượng, thì tám chín phần mười hình dáng và tính cách sẽ phù hợp.

Và như câu hỏi của một số bạn học trước đó, nói rằng đầu tôi không to cũng không nhỏ, tay không to cũng không nhỏ, không béo cũng không gầy, thực sự không thể phán đoán mình là người hành nào thông qua đặc điểm hình dáng, càng không nói đến được thể hay không được thể, lúc này hãy lấy bát tự của mình ra.

Sau khi lấy bát tự ra, tôi sẽ lấy ví dụ hôm nay để giải thích:

• Kỷ
Hợi
Đinh
Mão
Mậu
Thìn
Đinh
Ty

Mạng internet bây giờ rất phát triển, chỉ cần tìm kiếm bất kỳ phần mềm

lập lá số bát tự nào, chú ý đừng điền sai âm lịch và dương lịch, chọn đúng khu vực giờ mặt trời thực, click chuột một cái là lập được ngay.

Bát tự có tám chữ, được chia thành bốn cột, bốn cột này giống như bốn cây cột được gọi là "tứ trụ", bên trái là Kỷ Hợi, là niên trụ của chúng ta, năm đó là năm Kỷ Hợi, tiếp theo bên phải là nguyệt trụ Đinh Mão, nhật trụ Mậu Thìn, thời trụ Đinh Ty. Đây là ý nghĩa của tứ trụ bát tự, rất đơn giản, bạn lật xem lịch cũ là có ngay.

Phương pháp tính năm của người xưa chúng ta là dựa theo chu kỳ luân hồi sáu mươi can chi của "Cửu Tinh Thất Diệu", điều này chúng ta đã nói ở bài 1, Giáp Ất Bính Đinh... Tý Sửu Dần Mão lần lượt ứng với các "thế lực" (sức ảnh hưởng) khác nhau.

Bát tự học truyền thống coi thiên can trên nhật trụ là thuộc tính ngũ hành của người được xem, ví dụ như bát tự hôm nay, nhật trụ là Mậu Thìn, theo bát tự mệnh lý truyền thống, đứa trẻ sinh ra hôm nay là đứa trẻ Mậu Thổ.

Tính như vậy không sai, nhưng không thích hợp để làm nghiên cứu cao cấp, đặc biệt là những bạn học muốn thực sự học tốt, nhất định phải nhớ, mỗi chữ trong bát tự đều hữu dụng, đều có sức ảnh hưởng. Một số bạn học không nhớ giờ sinh cụ thể, tốt nhất là làm rõ ban ngày và ban đêm, ít nhất phải làm rõ sinh vào giờ âm hay giờ dương trong ngày hôm đó.

Chúng ta tiếp tục xem bát tự này, bốn chữ ở hàng trên, thiên can trên nhật trụ "gọi tắt là nhật can" là Mậu Thổ, niên can là Kỷ Thổ, nguyệt can và thời can là hai Đinh Hỏa. Trong thiên can có hai Thổ và hai Hỏa, bốn chữ này ứng với thiên khí.

Thiên khí không phải là thời tiết trong dự báo thời tiết, mà là thiên khí trong "trời có ngũ khí, đất có lục khí". Thiên khí ứng với bản tính của con người, ví dụ như người Thổ Hành có bản tính thích giúp đỡ người khác, người Kim Hành có bản tính thích tấn công, đây là bản tính, đồng thời ứng với khí của ngũ tạng trên cơ thể.

(Con người có ngũ tạng, trời có ngũ khí, con người có lục phủ, đất có lục vận. Đây đều là một mặt của thiên nhân cảm ứng.)

Bát tự Mậu Thổ ở trên, thuộc tính Thổ bẩm sinh rất mạnh, có Hỏa sinh ra nó, còn có Kỷ Thổ cùng thuộc tính.

Tiếp theo xem địa chi, địa chi là lục khí, địa khí, cách tính này khó hiểu hơn thiên can rất nhiều, vì thiên can chính là ngũ hành, đơn giản dễ hiểu, còn địa chi lục khí được tạo thành từ mười hai chữ, giống như ai cũng hiểu rõ về ngũ tạng, thường nói thận tôi không tốt, phổi tôi không tốt, gan tôi không tốt, v.v., rất ít người hiểu về lục phủ.

Thực ra, tác dụng của địa lục khí cuối cùng vẫn sẽ ảnh hưởng đến thiên ngũ khí, giống như tà khí trong lục kinh của một người nếu không loại bỏ cuối cùng sẽ ảnh hưởng đến tạng phủ bị bệnh, chúng ta là người mới bắt đầu, trước tiên không cần xem xét tác dụng này được tính như thế nào, xem xét nhiều quá thì bạn sẽ không học nổi bài viết này.

Trước tiên dạy mọi người một cách đơn giản và trực tiếp, mọi người có thể tự tính xem mình được thể hay không được thể.

Xem bảng dưới:

Dần, Mão - Mộc

Ty, Ngọ - Hỏa

Thân, Dậu - Kim

Hợi, Tý - Thủy

Thìn, Tuất, Sửu, Mùi - Thổ

Đối chiếu với bảng này, chúng ta hãy xem lại bát tự vừa nãy, chuyển đổi địa chi thành ngũ hành:

- Thổ

Thủy

Hỏa

Mộc

Thổ

Thổ

Hỏa

Hỏa

Kết quả tính được là ba Thổ, ba Hỏa, một Thủy, một Mộc, không có Kim (thực ra có Kim, nhưng có thể bỏ qua).

Ba Hỏa có thể sinh Thổ, Mộc khắc Thổ chỉ có một, bát tự này Thổ rất mạnh. Tương tự, nếu bát tự nào sinh vào nguyệt lệnh không tốt, trong bát tự lại ít thuộc tính sinh phù, thì bát tự đó là không được thế.

Có một bát tự như sau:

• Mộc

Hỏa

Mộc

Mộc

Thổ

Mộc

Thủy

Thổ

Bát tự này nhật can là Thổ, trong bảy chữ còn lại thuộc tính Mộc rất mạnh, mà Mộc khắc Thổ thì ai cũng biết, người có bát tự này dáng người rất gầy, không có chút nào giống người Thổ Hành, hoàn toàn giống người Mộc Hành.

Tôi gặp rất nhiều trường hợp như vậy, nếu mọi người thực sự không thể phán đoán mình thuộc ngũ hành nào thông qua hình dáng, thì có thể lấy bát tự ra, tính toán đơn giản như vậy là được, đối với người mới bắt đầu thì độ chính xác rất cao.

Một số bạn học sau khi xem xong sẽ nói, chủ nhiệm, vậy thì nhật can là thuộc tính ngũ hành của một người có phải là sai không? Không thể nói là sai, nhật can đặc lệnh thì thuộc tính thể hiện ra sẽ rõ ràng, nhật can không đặc lệnh thì thuộc tính ngũ hành nào nhiều nhất trong bát tự sẽ thể hiện rõ ràng nhất.

Ví dụ đơn giản, trong ấn tượng của mọi người, người Đông Bắc đều biết uống rượu, một người miền Nam vốn không biết uống rượu, sau khi đến Đông Bắc phát triển ba năm, trở nên rất biết uống rượu. Còn có một số người Thượng Hải sau khi đến Hồ Nam trở nên rất biết ăn cay, cũng là đạo lý này, khi ý chí của bản thân không kiên định thì sẽ bị môi trường ảnh hưởng.

Bài học hôm nay, những ai có cơ bản về bát tự sẽ học rất dễ dàng, những ai không có cơ bản về bát tự thì lấy giấy bút ra vẽ một chút, sẽ nhanh chóng hiểu rõ.

Bước 1: Tìm một phần mềm để lập bát tự của mình

Ví dụ:

• Kỷ

Hợi

Đinh

Mão

Mậu

Thìn

Đinh

Ty.

Bước 2: Chuyển đổi thành ngũ hành theo công thức

Giáp, Ất - Mộc; Bính, Đinh - Hỏa; Mậu, Kỷ - Thổ; Canh, Tân - Kim;

Nhâm, Quý - Thủy.

Dần, Mão - Mộc; Ty, Ngọ - Hỏa; Thân, Dậu - Kim; Hợi, Tý - Thủy; Thìn,

Tuất, Sửu, Mùi - Thổ.

Bước 3: Viết kết quả chuyển đổi ra

• Thổ

Thủy

Hỏa

Mộc

Thổ

Thổ

Hỏa

Hỏa

Ba Thổ, ba Hỏa, một Thủy, một Mộc, không Kim.

Muốn luyện được “mắt thần”, vừa nhìn là có thể phân biệt người này là người Thổ hay người Mộc, là Dương Thổ hay Âm Thổ, được thể hay không được thể, đều phải thông qua thực hành nhiều lần để kiểm chứng.

Chu Dịch và Trung y là tương thông, sau khi tương thông thì cuối cùng là để phục vụ con người, phục vụ cho cuộc sống và học tập. Lúc trước nói về người Mộc Hành, có hai bạn học hỏi tiếp, người Âm Mộc không được thể thì phải làm sao?

Mọi người thường quan tâm đến việc không được thể thì phải làm sao, thực ra những đứa trẻ được thể lại càng khiến người ta lo lắng hơn, tóm lại là đều lo lắng.

Những người không được thể thì yêu cầu bản thân không cao, có chút tiến bộ thì bản thân vui vẻ, cha mẹ cũng vui vẻ; đáng tiếc nhất là rất nhiều đứa trẻ được thể, lúc nhỏ cái gì cũng giỏi, sau khi đến tuổi dậy thì thì hồng, cuối cùng bị cha mẹ nuôi dạy thành phế vật, vô số trường hợp cha mẹ tầm nhìn hạn hẹp đã hủy hoại con cái.

"Dạy học theo năng lực", người có tài lớn thì dùng vào việc lớn, người có tài nhỏ thì dùng vào việc nhỏ, dùng đúng vị trí thì cuộc đời sẽ không lạc lối, đều có thể đón nhận trí tuệ.

Bài học hôm nay đến đây là kết thúc, bài học sau sẽ nói về biện pháp cụ thể cho người Mộc Hành, bây giờ là thời gian bất quá.

Các bạn học đã nói về internet của thời đại Cấn, thuộc tính lớn nhất của internet là giao tiếp, mọi người đều biết Tencent bắt đầu từ QQ, Alibaba cũng có thuộc tính giao tiếp, giao tiếp giữa người và hàng hóa, Taobao được hỗ trợ bởi mạng lưới và logistics, Baidu cũng vậy, có người tìm kiếm, có người làm cơ sở dữ liệu, là sự trao đổi kiến thức và thông tin.

Thuộc tính này rõ ràng là thuộc tính Thủy, internet bắt nguồn từ Thất Vận, trưởng thành ở Bát Vận, Thất Vận là quê Đoàn thuộc Kim, Kim sinh Thủy, Bát Vận là quê Cấn thuộc Thổ, Thổ khắc Thủy. Như vậy mọi người đều thấy rõ, QQ của Tencent thời Đoàn Vận không kiếm được tiền, Alibaba cũng vậy, đi khắp nơi tìm đầu tư mà không ai thêm, Mã Hóa Đằng khi gặp khó khăn đã muốn bán QQ với giá một triệu, nhưng không tìm được người mua.

Đến thời đại Cấn, Thổ khắc Thủy, khắc là tài, Tencent, Alibaba và Baidu đều trở thành công cụ kiếm tiền, một skin game kiếm được nhiều tiền hơn cả lợi nhuận hàng năm của nhiều công ty niêm yết.

Bất động sản phát triển mạnh mẽ trong thời đại Cấn, nhưng nhiều nhà phát triển vừa và nhỏ đã bỏ trốn, tiền đã đi đâu? Nhìn vào sự phát triển của đường cao tốc và đường sắt cao tốc của Trung Quốc là hiểu, nói đến đây thôi, Vương Kiện Lâm từng là người giàu nhất trong ngành bất động sản, nhưng thực sự là người giàu nhất hay là người mắc nợ nhiều nhất thì mọi người đều hiểu rõ. Bốn năm nữa sẽ bắt đầu thời đại Ly, các ngành nghề thuộc tính Hỏa sẽ được phát triển nhanh chóng, ví dụ như ngành sản xuất công nghệ cao, những

ngành này sẽ phát triển, thực sự kiếm được tiền, mang lại lợi nhuận lớn phải đến thời đại Thủy.

Bất động sản thuộc tính Cấn của thời đại trước, chỉ là phát triển, nhưng không thấy tiền, đều được dùng để cường quốc, đối với người dân bình thường, tôi đứng ở góc độ khác nhau, khi bất động sản thịnh vượng thì mua được là kiếm được, khi internet thịnh vượng thì những người làm trong ngành đều có thu nhập cao...

Hỏa sinh Thổ, ngoài sản xuất công nghệ cao, ngành trang thiết bị, nông nghiệp thời đại Ly cũng sẽ phát triển mạnh mẽ, điều này còn bao gồm tính chính trị chính xác, bao gồm vấn đề an ninh lương thực và sự phát triển không đồng đều giữa miền Đông và miền Tây.

Thời đại Ly, Hỏa khắc Kim, khắc là tài, ngoài việc tham gia vào các công việc và xây dựng liên quan đến Ly có thể mang lại thu nhập lao động tốt, nếu là đầu tư thì nên đầu tư vào thuộc tính Kim.

Điều này có nghĩa là gì? Chính là sàn giao dịch STAR Market, hiểu chưa? STAR Market tập trung vào sản xuất thông minh 2025, là tính chính trị chính xác của thể hệ lãnh đạo thứ ba, nó là thuộc tính tài chính hàng đầu trong tương lai.

Cải cách mở cửa phát triển từ các công xưởng bóc lột sức lao động, dựa vào sự cần cù của người Trung Quốc đã phát triển thành cường quốc sản xuất hàng đầu, bất động sản thời đại Cấn đã huy động được một lượng lớn vốn cho xây dựng cơ bản, internet bắt nguồn từ thời đại Đoài và phát triển ở thời đại Cấn, mạng lưới đường bộ và internet phát triển của chúng ta đã tạo nên hiệu quả của Trung Quốc.

Và trong tương lai, ngoài việc thực hiện sản xuất thông minh, hiện đại hóa nông nghiệp, để vươn lên dẫn đầu toàn cầu còn cần phải cải cách tài chính, người Mỹ gọi đây là bá quyền tài chính, 08 giờ 46 phút 13 giây ngày 02 tháng 04 năm 2019 ông đạo chú không nói về bá đạo, “Vành đai và Con đường” cũng là để mang lại sự phát triển.

Lỗi chính tả hơi nhiều, nếu không sẽ không được duyệt, mọi người hiểu rõ trong lòng là được.

Cư dân mạng @"Ngọc Ẩn" 96 bình luận lúc: 2019-04-02 08:46:13

“Chủ nhiệm, tôi bắt đầu học văn hóa truyền thống từ bài viết của ông khi **đang** học đại học năm ba, cảm ngộ rất sâu sắc. Đến nay đã tốt nghiệp và đi **làm được** hơn một năm rồi, tôi cũng là fan trung thành của ông. Thời gian **trôi qua** thật nhanh, trước tiên chúc ông già sức khỏe, sau đó hy vọng bài **viết** của ông càng viết càng bình dân, để nhiều người hơn yêu thích văn hóa **truyền thống**! Kèm theo một bức ảnh tự sướng.”

Người đầu tiên đăng ảnh sẽ được tặng quà.

Hình dáng cơ bản của người Ngũ Hành:

Người Mộc Hành: đầu nhỏ, mặt dài, vai dài lưng thẳng, tứ chi thon dài, tay chân nhỏ.

Người Hỏa Hành: đầu nhỏ, mặt nhọn, vai lưng khỏe mạnh, tứ chi và bụng cân đối, tay chân nhỏ.

Người Thổ Hành: đầu to, mặt tròn, vai lưng đầy đặn, nhiều thịt, bụng và tứ chi cân đối, tay chân nhỏ.

Người Kim Hành: đầu nhỏ, mặt vuông, vai và bụng nhỏ, tay chân nhỏ, xương cốt rõ ràng bên ngoài.

Người Thủy Hành: đầu to, mặt gầy không bằng phẳng, vai nhỏ bụng to, tay chân dài, thân trên dài.

Trước tiên, hình dáng đầu của người da vàng chúng ta tương đối to, đây là do dung tích não, đặc biệt là một số người Thổ Hành và Thủy Hành, tỷ lệ đầu và vai, nói quá một chút, đầu chiếm một nửa chiều rộng của vai. Bạn học này đầu chiếm khoảng một phần ba, là đầu nhỏ tiêu chuẩn, nhiều bạn học không phân biệt được đầu mình to hay nhỏ, bây giờ có sự so sánh thì sẽ rõ ràng hơn.

Bạn học này rõ ràng là mặt dài, tức là người Mộc Hành tiêu chuẩn. Tất nhiên chúng ta không nhìn thấy tứ chi và tay chân của anh ấy, nhưng cũng có thể suy đoán, tứ chi thon dài, tay chân hơi nhỏ, xác suất rất cao. Hiếm khi người mẫu đầu tiên lại là người Mộc Hành, tiếp theo sẽ phân tích xem anh ấy là Dương Mộc hay Âm Mộc.

Cùng là đầu nhỏ mặt dài, tứ chi và vai lưng thon dài, người Âm Mộc thường có tướng mạo thanh tú, tinh xảo, người Dương Mộc tương đối cao lớn hơn, dày dặn hơn. Bạn học này là Âm Mộc hay Dương Mộc? Độ phân biệt không rõ ràng lắm, chúng ta trước tiên phán đoán xem được thể hay không được thể, sau đó mới đoán Âm Dương.

Việc có được thể hay không cần phải sử dụng kiến thức về tướng mạo đã nói trước đó, đều là những kiến thức cơ bản mà ông già đã học, tôi sẽ không nhắc lại nữa, tóc của anh ấy rậm rạp, đặc biệt là lông mày, tóc là phần còn lại của huyết, cũng là do thận khí chủ quản, người có tóc tốt thường là người được thể, điều này người già nào cũng biết, trẻ con tóc thưa thớt thì người già đều biết là khó nuôi.

Tiếp theo xem hình dáng lông mày, lông mày hướng lên trên, đại diện cho tính cách cũng tích cực hướng lên trên, hai mắt trong sáng, đầu óc minh mẫn. Thông qua hai điểm này, đại khái có thể phán đoán là Mộc được thể. Bài 1 có nói, đặc điểm của Âm Mộc được thể là "mềm mại mà kiên cường", đặc điểm của Dương Mộc được thể là "thẳng thắn mà hướng lên trên", Mộc gọi là khúc trực, khúc là Âm Mộc, trực là Dương Mộc.

"Nhìn mà biết, gọi là thần", muốn làm được việc vừa nhìn là biết được tình trạng sức khỏe và tinh thần của người đó, nếu không có cơ bản về tướng mạo thì không thể trở thành thượng y, làm thế nào để phán đoán anh ấy là mềm mại mà uốn khúc hay thẳng thắn mà hướng lên trên? Thực ra rất đơn giản.

Khoảng cách giữa hai đầu lông mày rộng, miệng rộng, những bạn học cũ đều biết, khoảng cách giữa hai đầu lông mày thể hiện tấm lòng, miệng thể hiện độ lượng, vì vậy đáp án đã có.

Đây là một Giáp Mộc được thể, là một bạn học có chí tiến thủ, có trách nhiệm, mặc dù mới tốt nghiệp một năm, nhưng sẽ nhanh chóng được lãnh đạo đánh giá cao, thăng tiến rất nhanh.

Tiếp theo xem cơ thể, Dương Mộc được thể, gan thẳng mặt giáng, gan mặt không có vấn đề gì lớn, nhưng Mộc khắc Thổ, Mộc vượng thì Thổ suy, tỳ vị hư nhược, nhìn vào mí mắt dưới để xem tỳ, nhìn vào miệng để xem dạ dày, xương hàm và mí mắt dưới của bạn học này đều có thể thấy, tỳ vị tương đối yếu. Tỳ vị yếu thì dưỡng sinh như thế nào, đó lại là một việc tỉ mỉ, hôm nay có người mẫu, trước tiên nói về người mẫu.

Trung y có vọng văn vấn thiết, vọng đứng ở vị trí đầu tiên, người Thiếu Dương có bệnh của người Thiếu Dương, người Quyết Âm có bệnh của người Quyết Âm, cùng một bệnh mà khác phương thuốc, nếu không biết nhìn người, không biết người thì cùng một bệnh dùng cùng một phương thuốc về cơ bản có thể phán đoán là lang băm.

Ví dụ như dịch SARS lần trước, ban đầu không cho phép Trung y can

thiệt, những người được Tây y cứu sống phổ biến đều để lại di chứng, hoại tử xương khớp, hội chứng phổi, trầm cảm, v.v., chi tiết mọi người có thể tìm kiếm trên Baidu.

Sau khi Trung y can thiệp, cũng là phân loại người mà trị, chứ không phải phân loại triệu chứng mà trị, các triệu chứng biểu hiện đều gần giống nhau, điểm này mọi người cần lưu ý.

Tuy nhiên, ông già không chữa bệnh, chỉ chữa tâm, nói về bệnh tật thì cố gắng nói ít hoặc không nói, viết bài để điều chỉnh tâm trạng cho mọi người, nói về dưỡng sinh và ẩm thực, thật là vui vẻ.

Bây giờ rất nhiều bệnh nan y đã trở hóa, ung thư, bệnh bạch cầu, v.v., đều trở hóa, nhiều khi phát hiện ra thì đã là giai đoạn cuối, Tây y bó tay, sau đó mới nghĩ đến việc uống thuốc Trung y, Trung y bây giờ vốn đã yếu, đến lúc này thì Trung y cũng không giúp được gì cho các bạn.

Tôi chỉ nói bấy nhiêu về tầm quan trọng của việc dưỡng sinh trước.
Bạn học người mẫu đầu tiên đã phản hồi, hiện tại anh ấy đã là người phụ trách quản lý dự án của đơn vị đầu tư, vừa này tôi quên nói, gia cảnh của anh ấy bình thường, có thể đảm nhiệm trọng trách chỉ sau một năm tốt nghiệp, điều này không thể tách rời tinh thần nghiên cứu và tinh thần trách nhiệm của anh ấy.

Vì vậy, người Ngũ Hành dù là hành nào, chỉ cần được thế, dù hiện nay tình hình chung của ngành xây dựng không tốt, môi trường việc làm kém, vẫn có thể có chỗ đứng cho riêng mình.

Những người được thế xem bài viết này là gần 08 giờ 03 phút 27 giây ngày 03 tháng 04 năm 2019. Người không được thế thì phải làm sao? Đặc biệt là vấn đề giáo dục con cái, con cái được thế thì làm thế nào để giúp chúng phát triển, con cái không được thế thì giáo dục như thế nào?
Đừng vội, kỳ sau sẽ phân tích.

Cư dân mạng @u_11181312 bình luận lúc: 2019-04-03 08:03:27

“Theo dõi ông già đến bài viết mới, đã xem được vài năm rồi, lần này học phân loại ngũ hành, hơi mơ hồ, cảm thấy ngoại hình của tôi (giống Thổ?) và bát tự (Quý Thủy) biểu hiện không giống nhau, thật phức tạp.”

Người Mộc Hành: đầu nhỏ, mặt dài, vai dài lưng thẳng, tứ chi thon dài, tay chân nhỏ.

Người Hỏa Hành: đầu nhỏ, mặt nhọn, vai lưng khỏe mạnh, tứ chi và bụng cân đối, tay chân nhỏ.

Người Thổ Hành: đầu to, mặt tròn, vai lưng đầy đặn, nhiều thịt, bụng và tứ chi cân đối, tay chân nhỏ.

Người Kim Hành: đầu nhỏ, mặt vuông, vai và bụng nhỏ, tay chân nhỏ, xương cốt rõ ràng bên ngoài.

Người Thủy Hành: đầu to, mặt gầy không bằng phẳng, vai nhỏ bụng to, tay chân dài, thân trên dài.

Có bạn nữ làm người mẫu, vừa vận để so sánh với anh chàng đẹp trai hôm qua để giảng dạy, hôm qua nói người da vàng chúng ta (Trung Quốc, Nhật Bản, Triều Tiên), đặc biệt là người Trung Quốc, tỷ lệ đầu và vai rất lớn, chúng ta thường xem tin tức, tỷ lệ đầu và thân của nhiều nhà lãnh đạo và nhà khoa học đều đạt đến một phần hai.

Mọi người có thể tìm kiếm ảnh của các viện sĩ, tỷ lệ đầu to chiếm khoảng bảy tám phần. Tại sao người Thổ Hành và Thủy Hành chiếm tỷ lệ nhiều hơn? Đặc biệt là người Thổ Hành, đều có tinh thần cống hiến cực kỳ mạnh mẽ, người Thổ Hành thường không quá coi trọng của cải, Trung Quốc có hơn 1,3 tỷ dân, vô số người cực kỳ thông minh, những người có thể không bị ảnh hưởng bởi thế

giới bên ngoài mà yên tâm làm nghiên cứu, thường đều có theo đuổi tinh thần rất cao, người Thổ Hành có lợi thế bẩm sinh về mặt này.

Tỷ lệ đầu và vai của bạn nữ này khoảng một phần hai, vậy loại trừ Kim, Mộc, Hỏa, còn lại Thổ và Thủy, mọi người hãy tiếp tục phân tích theo bảng.

Rõ ràng là mặt tròn phải không? Tứ chi và ngón tay không dài, béo tương đối cân đối, cũng coi là xinh đẹp, đây rõ ràng là người Thổ Hành. Người Thổ Hành ứng với tỳ và dạ dày, tại sao người Thổ Hành đều nhiều thịt? Điều này liên quan đến hệ tiêu hóa và chứng ẩm ướt, Thổ sợ nhất ẩm ướt, người Thổ Hành bị bệnh thường 13 giờ 00 phút 47 giây ngày 02 tháng 04 năm 2019 óa, bị bệnh nhiều khi là phản ứng bài trừ tà khí của ngũ tạng lục phủ, táo bón, tiêu chảy, v.v.

Cùng bị nhiễm hàn tà hoặc ăn phải đồ hỏng, một số người Thổ Hành chỉ cần tiêu chảy là khỏi, đường bài trừ tà khí của các thể chất khác nhau là khác nhau

Cư dân mạng @"Địa Sơn Khiêm" 920 bình luận lúc: 2019-04-02

13:00:47 :

“Làm người mẫu, xin phân tích.”

Người Mộc Hành: đầu nhỏ, mặt dài, vai dài lưng thẳng, tứ chi thon dài, tay chân nhỏ.

Người Hỏa Hành: đầu nhỏ, mặt nhọn, vai lưng khỏe mạnh, tứ chi và bụng cân đối, tay chân nhỏ.

Người Thổ Hành: đầu to, mặt tròn, vai lưng đầy đặn, nhiều thịt, bụng và tứ chi cân đối, tay chân nhỏ.

Người Kim Hành: đầu nhỏ, mặt vuông, vai và bụng nhỏ, tay chân nhỏ, xương cốt rõ ràng bên ngoài.

Người Thủy Hành: đầu to, mặt gầy không bằng phẳng, vai nhỏ bụng to, tay chân dài, thân trên dài.

Tỷ lệ đầu và vai của bạn nhỏ này khoảng một phần ba, rõ cuộc là đầu nhỏ mặt vuông hay mặt dài, mặt nhọn?

Nhìn ảnh chân dung, cằm tương đối nhọn, thuộc về mặt dài và mặt nhọn, loại trừ mặt vuông.

Mặt nhọn là người Hỏa Hành, mặt dài là người Mộc Hành, người Mộc Hành thường hướng nội, người Hỏa Hành thường hướng ngoại, người Mộc Hành vai lưng thon dài, người Hỏa Hành vai lưng khỏe mạnh, nói một cách bình dân hơn, người Mộc Hành tay chân nhỏ, vai lưng cũng yếu, người Hỏa Hành tay chân nhỏ, vai rộng.

Nói như vậy thì mọi người đều hiểu, người mẫu này là người Hỏa Hành.

Tiếp theo xem tướng mạo có phù hợp không, mọi người xem đặc điểm của mắt rất rõ ràng, ồm, là mắt tam giác, mắt tam giác đại diện cho người có mưu mô, rõ ràng đây cũng không phải là khí chất mà người Mộc Hành nên có, tiếp theo xem lông mày, hình dáng tổng thể của lông mày là lông mày bát tự, nhưng hình dáng lại giống đao kiếm, tính cách hướng ngoại nhưng lại tự ti, hư thực lại không mâu thuẫn, giống như cung Song Tử trong chiêm tinh học phương Tây.

Cảm ơn sự ủng hộ của các người mẫu, nhưng đăng lên chưa chắc đã được xem, nhiều người mẫu quá thì bài viết dễ nổi tiếng, bài viết nổi tiếng thì ông già lại trở nên bận rộn, mỗi ngày hai người mẫu là đủ rồi, mọi người đừng đăng q09 giờ 44 phút 59 giây ngày 07 tháng 04 năm 2019 ịnh nói về lời khuyên phát triển cho người Mộc Hành, nhưng nhà có việc, hẹn gặp lại ngày mai.

Tết Thanh minh tảo mộ, tâm tịnh thanh minh, đốt giấy vàng, không được dùng loại tiền âm phủ mệnh giá lớn, những người ở xa không về được thì thả hương cúng bái tại nhà, gọi tổ tiên về hưởng dụng.

Cư dân mạng @"Ái Đức Trần" bình luận lúc: 09 giờ 44 phút 59 giây

ngày 07 tháng 04 năm 2019:

“Chủ nhiệm ơi, Hòa của thời đại Ly ứng với miền Nam phải không? Trong tương lai, chênh lệch giữa Nam và Bắc có ngày càng lớn không?”

Sẽ ngày càng lớn, tôi đã nói trong bài viết trước, bản đồ phương hướng phát triển của Trung Quốc đều tuân theo thứ tự từ trung tâm đến Bắc, sau đó đến Đông, sau đó đến Nam, cuối cùng đến Tây, cứ tuần hoàn như vậy.

Những người trẻ tuổi lựa chọn thành phố để phát triển, nên ưu tiên lựa chọn các thành phố trong phạm vi ảnh hưởng của “Vành đai và Con đường”, ví dụ như điểm xuất phát phía Đông: Thượng Hải, Hàng Châu, Tô Châu, điểm xuất phát trên biển: Thâm Quyển, Hạ Môn, nếu không thích thành phố lớn, có thể chọn các thị trấn nhỏ tập trung phát triển khoa học công nghệ xung quanh các thành phố này để phát triển.

Tiếp theo là các thành phố cửa ngõ phía Tây như Tây An, Thành Đô, hiện tại sự phát triển của Thành Đô tốt hơn Tây An, bản thân tiềm năng phát triển của Tây An vượt xa Thành Đô, chỉ là trong thời đại kinh tế thị trường, sức cản trong cốt cách văn hóa miền Bắc tương đối lớn, Tây An cũng đáng để cân nhắc.

Miền Tây đáng sống hơn miền Trung và miền Nam, theo sự phát triển kinh tế, thể hệ sau theo đuổi tinh thần và môi trường sẽ vượt qua việc theo đuổi của cải, vì vậy miền Tây không có gì là không tốt.

Gần đây chênh lệch nhiệt độ lớn, độ ẩm cũng cao, ăn uống kém, có thể dùng nước vỏ quýt khô, thức ăn là khoai mỡ tươi nấu cháo kê, người bị ẩm ướt nặng thì thêm bạch truật.

Trẻ em dễ bị sốt và ho, trung thổ hư, phế kim cũng hư, ra mồ hôi thì lau khô kịp thời, trẻ em đi học thì mang theo khăn khô hoặc nhiều giấy khô, nhắc nhở chúng lau mồ hôi trên lưng kịp thời, không sợ ra mồ hôi, chỉ sợ ra mồ hôi rồi mang theo mồ hôi chạy đến nơi có gió lùa hoặc nơi râm mát.

Mùa xuân rồi, có thể dưỡng dương, phơi nắng ra mồ hôi có thể khử ẩm, nhưng nếu thể chất ẩm ướt không thay đổi, sau khi ra mồ hôi lại thấy rất khát, uống vài chai nước vào bụng, công cốc.

Nhiều người giảm cân, giảm đều là nước, ngũ tạng không khỏe mạnh thì giảm cân cũng vô ích.

Người béo bụng béo eo đa phần là trung thổ hư nhược, người béo hông béo đùi đa phần là do thức khuya ngồi lâu, ít vận động, chủ yếu là khí hư, cơ thể khỏe mạnh sẽ không bị béo phì.

Người khỏe mạnh ăn nhiều cũng không bị béo phì, ăn uống vô độ trong thời gian dài, thức khuya, phóng túng, gan mật tỳ vị đều bị hỏng trước, mỡ là để bảo vệ tạng phủ, ngoài việc bảo vệ khỏi va đập từ bên ngoài, còn là để bảo vệ khỏi tà khí nóng lạnh, người gầy sợ lạnh, người béo sợ nóng, người ngũ tạng khỏe mạnh không sợ lạnh cũng không sợ nóng.

Vì vậy, muôn vàn cách giảm cân, đều không bằng việc tăng cường ngũ tạng lục phủ của mình.

Có loại canh chua đồ lâu năm của Quý Châu thực sự rất ngon miệng, những người ăn uống kém có thể làm theo, mua trên mạng thì không biết có thêm chất bảo quản hay không, còn tương đậu cũng là món ăn bổ trung thổ, tự làm là tốt nhất.

Những gia đình thường xuyên ăn rau, đặc biệt là nhiều người lo lắng thiếu vitamin, thích làm cả bàn thức ăn, không nói đến dư lượng thuốc trừ sâu và hormone, giá rau cao như vậy, nhu cầu lớn là một mặt, để bảo quản và giữ được hình thức đẹp mắt, các loại chất bảo quản mà bạn không thể tưởng tượng được. Nên xào ít món ăn, đặc biệt là món mặn, phương pháp chăn nuôi bây giờ đầy rẫy "công nghệ cao", tác hại ai cũng biết, tự làm tương đậu để ăn cơm, ăn

nhều ngũ cốc làm thức ăn chính.

Đề xuất đầu tiên là bột mì nguyên cám không bỏ cám, tiếp theo là gạo Đông Bắc, đậu đen, đậu đỏ, đậu xanh, đậu Hà Lan, đậu trắng, kê, gạo đen, kiều mạch, các loại ngũ cốc này xay thành bột trộn vào bột mì để làm bánh bao, khoai lang, ngô có thể luộc hoặc cho vào nồi cơm điện khi nấu cơm. Ăn ít thịt ít rau, tự nhiên sẽ ăn được nhiều cơm, những người ăn quá nhiều thịt và rau thì ăn không được nhiều cơm, thứ tự chủ yếu và thứ yếu đều bị đảo ngược, lại còn luôn nói mình ăn không ngon, tỳ vị đều bị chính mình làm hỏng.

Cuộc sống khỏe mạnh cần có sự hỗ trợ về tinh thần, cả ngày bạn chỉ nghĩ đến tiền tài và sắc dục, muốn ăn chỉ là thịt cá, ngọt mặn đậm đà, ngược lại, vị đậm đà lại thôi thúc bạn nghĩ đến tiền tài và nữ sắc.

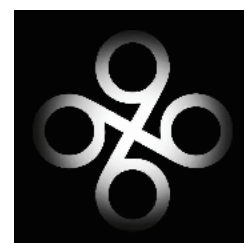
Phá vỡ vòng luẩn quẩn, phải nắm bắt cả hai mặt, làm sự nghiệp thì có tâm thanh tịnh, tâm bình thường, có chính niệm, ăn ngũ cốc thì ngon miệng, chỉ nắm bắt một mặt thì không thể nắm bắt được, mặt khác lại bị bẻ cong.

Đàn ông và phụ nữ bình thường đều có thể bị bẻ cong thành đồng tính luyến ái, hướng chỉ là sự cám dỗ của thức ăn và sắc đẹp, người khí hư thì đói, người tinh hư thì dâm dăng, càng tinh hư thì càng dâm dăng, càng dâm dăng thì càng tinh hư.

Hy vọng mọi người đều là vòng tuần hoàn tốt, chứ không phải vòng luẩn quẩn.



THIÊN NHAI THẦN THIẾT



PHẦN 3. Làm thế nào để khôi phục cơ thể bạn về trạng thái hoàn hảo nhất?

Tôi sẽ chỉnh sửa cho bạn từ năm điểm: Dáng người, chế độ ăn uống, chăm sóc da, nghỉ ngơi và vận động, để tạo nên trạng thái hoàn hảo cho riêng bạn.

Phần Dáng người:

Bạn nghĩ rằng mình bị gù lưng, ưỡn ngực, trông kém sang là do thói quen xấu? Thực ra vấn đề lớn hơn đến từ cảm xúc của bạn. Mỗi khi bạn tự ti, áp lực, tiêu cực, cơ thể bạn sẽ ở tư thế phòng thủ, nó sẽ không ngừng làm trầm trọng thêm vấn đề đầu nghiêng về phía trước, vai tròn và gù lưng. Giải pháp là gì?

Thứ nhất, tăng cường sự tự tin, đừng cúi đầu, ưỡn ngực khi gặp người khác. Thứ hai, tăng cường sức mạnh lưng, điều chỉnh cách thở. Thứ ba, giảm cảm xúc tiêu cực, đừng sống tiêu cực, đừng làm việc quá sức, đây là điều quan trọng nhất. Cơ thể bạn đã tiến gần hơn một bước đến trạng thái hoàn hảo.

Phần Chế độ ăn uống:

Khi cơ thể bạn thường xuyên ở trạng thái nửa đói, khả năng chống chọi với áp lực của bạn sẽ giảm xuống, lo lắng và suy nghĩ tiêu cực sẽ nảy sinh. Thực phẩm giàu đường giúp bạn chống lại những cảm xúc này, có thể dùng một cách vừa phải. Quá nhiều sẽ khiến cảm xúc của bạn không ổn định, dễ cáu gắt và trầm cảm. Đồ uống như trà sữa, bánh ngọt nên ăn uống đúng giờ giấc, theo quy định của insulin là 7 giờ sáng, 12 giờ trưa, 7 giờ tối, cộng trừ một tiếng. Tuân theo quy luật ăn uống này, cơ thể bạn đã tiến gần hơn một bước đến trạng thái hoàn hảo.

Phần Chăm sóc da:

Bạn có thực sự hiểu làn da của mình không? Ngay cả khi hiểu, bạn có biết cách điều trị đúng chứng không? Trước tiên, bạn phải xác định loại da của mình. Bây giờ hãy rửa mặt, lau khô, để yên trong nửa giờ. Lúc này, có người sẽ không cảm thấy gì, vậy thì bạn thuộc loại da trung tính, thường biểu hiện là không dễ bị nổi mụn, da đàn hồi tốt, không khô cũng không nhờn.

Da của nhiều nam giới

là như vậy, rất bền, dù không dùng mỹ phẩm, da vẫn rất tốt. Có người sẽ cảm thấy da mặt khá khô và căng, tôi khuyên bạn nên thoa một ít nước hoa hồng và sữa dưỡng sau khi lau khô. Có người sẽ thấy da mặt nhờn, dù làm cách nào cũng không hết nhờn. Cách trị nhờn tôi sẽ để ở phần cuối. Đây đều là những loại da phổ biến, tôi sẽ dạy các bạn một bộ phương pháp rửa mặt. Ban ngày, cố gắng không dùng sữa rửa mặt, rửa mặt bằng nước lạnh, dùng khăn lau khô. Buổi tối, rửa mặt bằng nước ấm, nhớ rửa tay trước khi rửa mặt, dùng sữa rửa mặt thoa đều lên mặt theo hình vòng tròn. Sau đó, dùng khăn thấm khô nước là có thể chăm sóc da. Đối với da dầu, không phải dùng sản phẩm tốt đến đâu để loại bỏ dầu mà là duy trì chế độ sinh hoạt điều độ, ăn uống thanh đạm, không thức khuya quá nhiều và làm sạch da, nhớ hạn chế sờ tay lên mặt. Như vậy bạn đã tiến gần hơn một bước đến trạng thái hoàn hảo.

Phần Nghỉ ngơi:

Bây giờ mọi người thường khó ngủ, chế độ sinh hoạt không đều đặn thường dẫn đến cơ thể và tinh thần không được tốt. Tại sao bạn khó ngủ? Thực ra nguyên nhân lớn là do bạn đã nhầm lẫn khái niệm về giường. Bởi vì chỉ cần bạn làm những việc thường ngày như ăn cơm, chơi game, lướt điện thoại trên giường, não sẽ dễ hình thành phản xạ có điều kiện. Bạn cần làm là thiết lập mối liên hệ với giường, để phản xạ có điều kiện trở thành giường = ngủ. Đừng vừa chơi điện thoại vừa tự nhủ còn bao lâu nữa thì ngủ. 20 phút trước khi ngủ không

nên chạm vào điện thoại. Chơi game và xem video đều có cơ chế gây nghiện, nó sẽ khiến não bạn hưng phấn, hơn nữa ánh sáng của điện thoại cũng sẽ khiến bạn tỉnh táo. Trước khi ngủ có thể nghe nhạc, nhưng phải đặt hẹn giờ, phát cả đêm sẽ khiến bạn ngủ không ngon giấc. Chỉ cần duy trì giấc ngủ đều đặn trong thời gian dài, chế độ sinh hoạt của bạn sẽ lành mạnh. Tiêu chuẩn của việc thức khuya là thời gian ngủ ít hơn 7 tiếng và chu kỳ giấc ngủ không đều đặn. Đảm bảo nghỉ ngơi tốt mới có thể giúp bạn có đủ thể lực và tinh thần, cơ thể bạn đã tiến gần hơn một bước đến trạng thái hoàn hảo.

Phần Vận động:

Khi cơ thể ở trạng thái không vận động trong thời gian dài, tâm trạng thường trở nên uể oải, lo lắng, nhạy cảm, khó có được niềm vui, da cũng trở nên xỉn màu, chảy xệ, hơn nữa cơ thể rất dễ béo. Vậy làm thế nào để vận động hợp lý? Mỗi tuần ít nhất phải hoàn thành 150 phút đến 300 phút vận động aerobic cường độ trung bình đến cao, bao gồm chạy bộ chậm, bơi lội, leo cầu thang, đạp xe, v.v., cũng nên kết hợp với một số bài tập sức mạnh, chẳng hạn như tạ và một số thiết bị tập thể dục. Khi vận động đầy đủ, tâm trạng sẽ trở nên lạc quan, tinh thần cũng trở nên dẻo dai hơn, làn da cũng sẽ đẹp hơn. Nếu bạn thường xuyên không thích ăn rau củ quả, không thích vận động, thường xuyên thức khuya, nên bổ sung một viên vitamin C mỗi ngày. Vận động không chỉ thay đổi ngoại hình mà còn có tác động lớn đến nội tâm. Chỉ cần nắm vững năm điểm tôi đã nói, cơ thể bạn sẽ đạt đến trạng thái hoàn hảo.

Tiếp theo sẽ xây dựng bạn từ 5 điểm: tim, gan, lá lách, dạ dày, thận, để **khôi phục cơ thể bạn về trạng thái hoàn hảo.**

Phần Tim:

Tim là một trong những cơ quan quan trọng nhất trong cơ thể con người, đảm nhiệm chức năng quan trọng của hệ tuần hoàn. Sức khỏe của tim có ảnh hưởng rất quan trọng đến sức khỏe của con người, vì vậy việc tìm hiểu kiến thức về sức khỏe tim mạch là điều mà mỗi người phải coi trọng. Sau đây, tôi sẽ giới thiệu cho các bạn một số kiến thức về sức khỏe tim mạch.

1. Duy trì thói quen ăn uống lành mạnh: Sức khỏe tim mạch có mối liên hệ chặt chẽ với thói quen ăn uống. Thực phẩm nhiều dầu mỡ, cholesterol cao và nhiều calo là "kẻ giết người" của sức khỏe tim mạch. Nếu ăn uống không đúng cách sẽ gây ra các vấn đề như mỡ máu cao, huyết áp cao, đường huyết không ổn định, dẫn đến bệnh tim mạch. Vì vậy, chúng ta cần hạn chế tối đa việc ăn các loại thực phẩm nhiều dầu mỡ, cholesterol cao và nhiều calo, ăn nhiều trái cây, rau củ, cá, các loại hạt... giàu chất dinh dưỡng tốt cho sức khỏe.

2. Duy trì thói quen vận động đều đặn: Vận động thể thao vừa phải có thể tăng cường chức năng tim phổi, nâng cao sức khỏe tim mạch. Vận động aerobic 150 phút mỗi tuần có thể giảm nguy cơ mắc bệnh tim. Chúng ta có thể lựa chọn các môn vận động cường độ thấp như đi bộ, chạy bộ chậm, bơi lội... từ từ tăng dần cường độ và số lần vận động, nhưng cần căn cứ vào tình trạng sức khỏe của bản thân để dần dần thích nghi.

3. Kiểm soát mỡ máu: Mỡ máu cao là một yếu tố nguy hiểm lớn của bệnh tim. Mỡ máu quá cao sẽ dẫn đến xơ cứng động mạch, làm cho mạch máu bị hẹp, chất lượng mạch máu kém đi, từ đó gây ra các vấn đề về sức khỏe tim mạch. Chúng ta cần kiểm soát chế độ ăn uống, lựa chọn thực phẩm ít béo, ít cholesterol, đồng thời cố gắng tăng cường vận động, tránh ngồi lâu một chỗ, gây ra mỡ máu cao.

4. Cai thuốc lá và rượu: Hút thuốc và uống rượu đều không tốt cho sức khỏe tim mạch. Nicotin và rượu đều có tác hại đối với tim và mạch máu. Sau khi hút thuốc và uống rượu, nhịp tim và huyết áp sẽ tăng lên, động mạch vành co lại, từ đó làm tăng sức cản, gây ra tăng tải cho tim, dẫn đến bệnh

tim.

5. Kiên trì kiểm tra sức khỏe tim mạch: Khám sức khỏe định kỳ hàng năm có thể phát hiện kịp thời các vấn đề về sức khỏe tim mạch như: Cao huyết áp, rối loạn nhịp tim, xơ cứng động mạch, v.v. Nếu có các yếu tố nguy cơ cao như tiền sử gia đình mắc bệnh tim, áp lực công việc lớn, sinh hoạt không điều độ, cần tăng cường kiểm tra hàng năm.

Phần Gan:

Gan được gọi là cơ quan nội tạng lớn nhất, bận rộn nhất và duy nhất có thể tái tạo của cơ thể con người. Gan có tổng cộng hơn 500 chức năng, các chức năng phổ biến bao gồm chức năng giải độc, chức năng tổng hợp, chức năng chuyển hóa, chức năng tái tạo, v.v. Nói một cách đơn giản, các độc tố được tạo ra trong cơ thể con người đều phải được gan giải độc, ví dụ như rượu sau khi được gan xử lý, cuối cùng sẽ biến thành nước và carbon dioxide, và các yếu tố đông máu, protein máu mà chúng ta cần đều do gan tổng hợp. So với tỷ lệ mắc bệnh ung thư gan là 0,01% trên toàn cầu, tỷ lệ mắc bệnh gan nhiễm mỡ ở người trưởng thành trong nước ta lên tới 29,9%. Các phương pháp điều trị bệnh gan chủ yếu là điều trị bằng thuốc, điều trị bằng gan nhân tạo và ghép gan, chi phí điều trị cho mỗi phương pháp đều rất tốn kém. Muốn có một lá gan khỏe mạnh, nhất định phải điều chỉnh từ ba khía cạnh ăn uống, vận động, tâm lý, tuyệt đối không ăn đồ nướng vào đêm khuya và tất cả các loại thực phẩm nhiều dầu mỡ, nhiều muối, không thức khuya. Điều chỉnh tâm lý, vận động vừa phải, bạn sẽ luôn có một lá gan tốt, cơ thể bạn đã tiến gần hơn một bước đến trạng thái hoàn hảo.

Phần Lá lách:

Lá lách là cơ quan bạch huyết lớn nhất trong cơ thể con người. Bạch huyết được tạo thành từ các tế bào lympho và dịch bạch huyết, phân bố khắp cơ thể, là thành phần quan trọng cấu tạo nên hệ thống miễn dịch. Do đó, lá lách cũng là một cơ quan rất quan trọng có chức năng miễn dịch của cơ thể con người.

Làm thế nào để điều hòa lá lách?

1. Chú ý giữ ấm: Y học cổ truyền Trung Quốc cho rằng hầu hết các bệnh tật đều là do âm dương mất cân bằng, phong thấp tà khí xâm nhập vào cơ thể gây ra, hầu hết các bệnh tật đều là do không thực hiện tốt các biện pháp giữ ấm. Vào mùa xuân, nhiệt độ chênh lệch lớn giữa sáng và tối, lại cởi bỏ quần áo dày quá sớm, dẫn đến thấp tà xâm nhập vào cơ thể. Khí lạnh ẩm rất có hại cho lá lách, chúng sẽ tích tụ trong lá lách, dẫn đến khó tiêu, đau dạ dày, viêm dạ dày ruột, v.v. Hàng ngày phải giữ ấm tốt, chú ý đến sự thay đổi nhiệt độ, đặc biệt là giữ ấm vùng bụng.

2. Mát xa vừa phải: Thường xuyên mát xa bụng cũng có thể có tác dụng kiện tỳ, đặt hai tay gần rốn, xoa nhẹ theo chiều kim đồng hồ và ngược chiều kim đồng hồ, mỗi bên 60 lần, chú ý lực không nên quá mạnh, thời gian mát xa cũng không nên quá dài. Thường ngày khi nằm trên giường cũng có thể mát xa huyết Túc tam lý, cũng có thể đạt được hiệu quả điều hòa tỳ vị.

3. Duy trì cảm xúc tích cực, lạc quan: Cảm xúc tích cực có thể khiến con người khỏe mạnh cả về thể chất lẫn tinh thần, cũng có thể điều hòa âm dương, cân bằng khí huyết, khiến khí huyết lưu thông, tinh thần minh mẫn, là một yếu tố quan trọng để duy trì sức khỏe. Y học đã chứng minh, tâm trạng tích cực, lạc quan có thể kích thích hệ thần kinh trung ương, sự hưng phấn của hệ thần kinh trung ương có thể tăng cường tác dụng điều tiết của não đối với cơ thể. Quá trình tiêu hóa, hấp thụ, bài tiết và bài xuất trong cơ thể con người đều bị ảnh hưởng bởi tâm trạng. Vì vậy, duy trì tâm lý tích cực, lạc quan có thể cải thiện tình trạng tỳ hư.

4. Vận động thích hợp: Sự sống nằm ở sự vận động, vận động có nhiều hình thức, chẳng hạn như: Chạy bộ, leo núi, leo đá, đi bộ nhanh, yoga, v.v. Thường xuyên tham gia vận động thể thao có thể kích thích nhu động ruột hiệu quả, nâng cao khả năng tiêu hóa và hấp thụ. Đồng thời, cũng có thể tăng cường quá trình trao đổi chất trong cơ thể, bài trừ độc tố. Đồng thời, vận động có thể đẩy nhanh quá trình cân bằng khí huyết của cơ thể, giúp điều hòa tỳ hư.

5. Thói quen ăn uống khoa học: Cải thiện các triệu chứng tỳ hư cần ăn uống đúng giờ, đúng bữa mỗi ngày, đảm bảo kết hợp thịt và rau, dinh dưỡng cân bằng, kết hợp thô và mịn, không kén ăn, không ăn kiêng, ngoài các món ăn chính, nên ăn nhiều rau củ quả, như vậy có thể hỗ trợ tiêu hóa. Cũng có thể bổ sung vitamin và các nguyên tố vi lượng. Thường ngày nên ăn ít đồ ăn sống lạnh. Không nên ăn quá nhiều đồ chiên rán, đồ ăn sống lạnh. Như vậy, trạng thái hoàn hảo của cơ thể bạn lại tiến thêm một bước.

Phần Dạ dày:

Dạ dày có hệ thống thần kinh hoàn toàn độc lập, vì vậy nó được gọi là bộ não thứ hai của con người. Vì vậy, cảm xúc tiêu cực hàng ngày của bạn sẽ ảnh hưởng đến dạ dày của bạn. Những người làm việc căng thẳng thường bị trào ngược axit dạ dày, ngoài việc đi khám kịp thời, đây cũng là lời cảnh báo của cơ thể đối với chúng ta. Vậy khi lo lắng, trầm cảm, chúng ta nên làm gì? Trước hết phải giảm bớt năng lượng tiêu cực trong cuộc sống. Một môi trường sống tốt thường sẽ khiến bạn có tâm trạng tốt, và một khuôn mặt và vóc dáng đẹp cũng sẽ làm tăng đáng kể sự tự tin của bạn. Hãy nhớ, đừng bao giờ phủ nhận bản thân, để bản thân chìm trong cảm xúc tiêu cực, hàng ngày phải tránh xa những người và việc tiêu cực, nhất định phải có thói quen chạy bộ đường dài, nó sẽ giúp bạn duy trì tâm lý tốt và can đảm đối mặt với khó khăn. Còn một điều nữa là nhất định phải ăn ít thực phẩm chế biến sẵn. Làm được những điều này, bạn nhất định sẽ có một dạ dày tốt, trạng thái hoàn hảo của cơ thể bạn lại tiến thêm một bước.

Phần Thận:

Một quả thận tốt mang lại điều gì? Thận chủ xương, sinh tủy, tủy này chỉ tủy xương và tủy sống. Tủy sống thông với não, Lý Thời Trân đã nói, não là phủ của nguyên thần, thận có ảnh hưởng nhất định đến tư duy, trí nhớ, sự chú ý của bạn. Thận khai khiếu ra tai, người có thận tốt thường nghe rất rõ, còn nghe kém, ù tai đều là những lời cảnh báo đối với bạn. Sức khỏe của thận thể hiện ở tóc, người có thận khỏe mạnh, tóc thường đen mượt, không dễ rụng. Khí thận đủ thì tinh thần dồi dào, đặc biệt là sau khi nghỉ ngơi càng tràn đầy năng lượng. Vậy làm thế nào để bảo vệ thận của chúng ta? Trước hết phải đảm bảo lượng nước uống hàng ngày, hạn chế lượng muối, có thể chọn muối biển, giữ ở mức khoảng 6 gam, hàng ngày không nên nhịn tiểu. Về mặt vận động, tôi khuyên bạn nên tập bài tập Kegel, nó thực sự rất tốt cho bạn. Về mặt ăn uống, có thể ăn một số thực phẩm màu đen như câu kỷ tử đen, vùng đen, dâu tằm đen, v.v. Sở hữu một quả thận khỏe mạnh, cơ thể bạn đã tiến gần hơn một bước đến trạng thái hoàn hảo.