专家：建议给年轻人降首付，并延长贷款到40年，进而刺激更多人买房。

董潘
教授再出雷建议，必须照顾低收入阶层，必须照顾年轻人，首付降低为15%-20%，延长贷款时间到40年。

降低首付，延长贷款真的是照顾年轻人、低收入阶层吗？答案是否定的，犹如过去说的坚决不能取消预售制、不买房的人都有病……，此人为了地产商那点银子也是真的用心了，用歇斯里地的呐喊形容并不为过。

1. 一个数学题

我们从小都做过一个关于水管的数学题:

一个蓄水池，有一个进水管和一个出水管，单开进水管六小时可以把空池注满，单开排水管八小时可以放完，现两管同时开，多少小时可以把水吃注满。

一个抽水，一个放水，和我们的生活多么相似。收入是在放水，支出就是抽水，只有放水大于抽数的速度，这个池子才会有可能满。如果抽水的速度大于放水，那么这个池子永远不可能满，长此以往就会被抽干。

贷款，和水同样类似。古时把印子钱
（高利贷）称为阎王债，就是因为他的算利方式比较狠，一般选择的是利滚利方式。所以一般借一点点，一段时间过去后，连本带利会是本金的N倍。贷款费用，和时间与利息有关。

董教授的言论，把首付降低，还款时间拉长。这不是在照顾弱势群体，也不会惠及低收入人群，反而是坑最有活力的年轻人。

说到这，可能大家还不明白，那么我们用数学来阐述。

先说结论，贷款从30年延长到40年，月供总额基本不变。是不是不理解？甚至延长到50年，甚至100年月供也不会有什么差别。最大的不同，还款总额变的更多了。

大家有兴趣找一个房贷计算器，贷款100万利率4.9%年化，等额本息贷款。

30年，月供为5307.262元，支付利息910616.19元，还款总额为1910616.19元。

40年，月供为4755.924元，支付利息1282843.58元，还款总额为2282843.58元。

50年，月供为4471.089元，支付利息为1682653.5元，还款总额为2682653.5元。

100年，月供为4114.277元，支付利息为3937133.41元，还款总额为4937133.41元。

……

1000年，月供为4083.333元，支付利息为48000000元，还款总额为49000000元。

也就是山无棱天地间，紫薇尔康不决绝，月供也下不了4000元。

这一顿数学题算下来，真不知道专家脑子里装的是什么。即便是猪脑也不至于如此，这届地产专家的素质真的堪忧！

看来地产商真的难，都开始选这些人呐喊了，广告费预算不足？

2.二手房交易，确实在反弹

最近，各地二手房成交量确实上来了。有一些是被专家忽悠的，有一些是憋久了经不住寂寞，还有一些确实可能是刚需上车。

6月，成都二手房成交了1.7万套，这是近10年以来的新高。近三年来，成都二手房全年也就有5万套的规模。一个月，就卖了这么多，让很多人觉得房子要回暖了？

并不止成都，还有天津、大连、杭州也不错，纷纷创造了近几年的高点。

伴随着二手房成交大增，新房成交数据却在下滑。我看了这些数据后思考良久，然后才梳理出了一条暗线。预售制度下，大家觉得新房有烂尾风险，二手房才比较可靠实在。

这些数据，让很多人疑惑。

比如，石家庄的一个朋友，一套房子挂了三年没成交。价格从高点都去了30%以上，上个月竟然卖出去了。这让他有点后悔，是不是自己卖便宜了？

于是，拿到现金的他不淡定了，这些钱会不会贬值？要不要再买一套房子压压惊？

从长远来看，如果自住任何时候买都对，但是投资就不建议在这里扎堆了。我国地产的牛市，已经在17年高点结束，后面的反弹都是为了更好的下跌。要知道，今年开始人口出现负增长。如果没有更多的人出来，谁去承接这么多房子呢？

毫无疑问，未来更多人会烦恼房子太多。

房价上涨的时候，是城镇化如火如荼的进行。如今，空间已经不大，拿什么去让房价继续上涨？

难道是董教授的降低首付和延长房贷时间？

17年我说房价到顶没人相信，现在我说成交反弹是为了更好下跌，一样也不会有人相信。

多说无益，勇士们用行动来支撑自己的观点吧！继续，我为你们加油。

今天的话题到此为止，专家的话可以听但是要有分辨能力，否则人家一忽悠就千军万马来相见，这不是把自己的钱不当回事么？

以下，是资本市场观点，不喜欢的可以划走。

3.关于股市

很多人把今天的大跌，归结于老娘们的行程。其实，就算是没有这事，也会有其他的。只不过，这件事成为了催化剂而已。

3424点的顶部构造完成后，形态就要求去破3300/3200/3100，这些我在当时就说过。就不截图了，这个都有痕迹有兴趣翻翻就好。3424点下来，第一段是到3220附近，然后展开一个15分钟反弹，到了3308区域。第二段，最差都要破3100点。

当时是没有人相信的，因为当时都在打鸡血的去4000点。

技术这东西，如果没有预判性，谁还会研究他？我的系统，虽然会有差错，但是大

方向绝对没问题。这个是经过无数次验证的，甚至会有一个点不差的预判。当然，昨天和今天就如此，很多人不服气的。那我只能拿事实去验证，总体看我会偶尔打脸，但是拿我做反向指标的，那就是经常被揍了。

智者千虑必有一失。

现在反馈外盘，基本上都是下跌一片。都在等10点的新闻，这个不多说了这两天都有分析。从个人到国家各种立场说了，不会贸然去折腾一下。大人看的是选择，小孩才整天去折腾对错。

明天，低开后会有反弹，还会考虑3155点的低点。综合看，会有个形态阳线，但是大家别寄望太多。

比如那些几个点的大阳线
，今天如何跌的明天如何给我涨回去这样的，就是为了博眼球的德云社功底而已。

今天就这样，明天见。

以上纯属胡蒙，如有雷同纯属巧合，不作为投资依据。