



「解读房地产」

张金鹗 著

平民房价捍卫战将 & 房地产博士



房地产商 最怕你知道的**买房经**

每个人都想有个家，但错误的买房决策，可能影响一辈子。你该买房子，还是租房子？你是自己住，还是投资客？购房前，哪些事你非知不可？

**第一次为大众写的房地产必修课！
百姓买房第一书！**

一个历经租房、购房、换房、投资房地产、国外居住的房地产博士
告诉你——买房前不看会哭哦！

租房族、首购族、换房族、长期与短期投资者 **必读实战手册**

- 与你分享自己的经历和研究
- 教你回归买房本质
- 建立自己的判断标准
- 买到理想的房子



机械工业出版社
China Machine Press



房地产商 最怕你知道的 买房经

张金鸢 著



机械工业出版社
China Machine Press

每个人都想有个家，但错误的购房决策影响可能是一辈子的。你该买房子，还是租房？何时才是买房子的好时机？购房前，哪些事你非知不可？如何判断合理的房价？平民房价捍卫战将、房产博士张金鹗为广大市民而写的买房必修课，教你回归购房本质，建立自己的判断标准，买到理想的房子！

版权所有©张金鹗

本书版权经由方智出版社授权北京华章图文信息有限公司出版简体中文版权

委任安伯文化事业有限公司代理授权

非经书面同意，不得以任何形式任意复制、转载

封底无防伪标均为盗版

版权所有，侵权必究

本书法律顾问 北京市展达律师事务所

本书版权登记号：图字：01-2010-5761

图书在版编目(CIP)数据

房地产商最怕你知道的买房经/张金鹗著. —北京：机械工业出版社，2010.9
(解读房地产)

ISBN 978-7-111-32052-4

I. 房… II. 张… III. 住宅 - 选购 - 基本知识 - 中国 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 188922 号

机械工业出版社 (北京市西城区百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

责任编辑：章集香 版式设计：刘永青

北京瑞德印刷有限公司印刷

2010 年 10 月第 1 版第 1 次印刷

170mm × 242mm · 13.75 印张

标准书号：ISBN 978-7-111-32052-4

定价：28.00 元

凡购本书，如有缺页、倒页、脱页，由本社发行部调换

客服热线：(010) 88379210；88361066

购书热线：(010) 68326294；88379649；68995259

投稿热线：(010) 88379007

读者信箱：hzjg@hzbook.com

自序

为房地产尽一份心力

“房地产”一直是社会大众关注的焦点，不仅是因为房地产昂贵，更因为房地产是每个人安身立命的场所。许多人努力了一辈子，面对房地产时，是既期待又怕受伤害。期待房地产带给自己一个温暖的家、舒适的生活环境、身份地位的肯定、财富利润的获得；但也害怕房地产带来房奴的噩梦、为偿还房贷拼命兼差打工、家庭失去和乐，也不敢享受休闲生活；怕买到不好的房子、房子漏水邻居嘈杂、交通生活不方便；怕投资房屋出租碰到恶房客，经营管理令人头痛；最惨的是怕房价买到高点，不但没赚到，反而欠了一屁股债。

有人说：“地少人多，房地产只涨不跌”；“相对股市，投资房地产最稳当”；“房地产现在不买以后会后悔”；“面对低利率高通胀，租房不如买房”；“买房不难，只要挑好地段，跟着地铁走准没错”，房地产市场充斥着各种说法。投资房地产真的有那么简单吗？投资房

地产真的不会像股市或其他任何产品，没有输家只有赢家吗？这是一个美丽的房地产新境界，或仅是充满一厢情愿的房地产神话，值得我们大家再深思！

做好正确认识房产知识的准备

面对房地产的各种神话与真实世界，一般的房屋消费者（包括租房族、首购族、换房族、长期投资房东族、短期投资族五类）将会有何种可能的选择？除了买与不买（租）的选择外，更重要的还会有买与不买的时机、地段、产品与价格的各种选择。房屋消费者应如何考虑上述各种房地产需要面对的可能选择？消费者明知房地产业者的说法是“王婆卖瓜，自卖自夸”，不应完全相信，但又该如何自我判断？当寻求别人（或专家）的意见时，又如何能确保他人能真正了解你个人的偏好需求与困境呢？换言之，身为房地产消费者，面对一生消费中可能是最昂贵的房地产选择时，除了自我努力充实房地产的专业知识与资讯外，似乎没有其他更好的方式。天下没有白吃的午餐，也没有捷径或速成班，面对房地产的世界更是如此。

房地产到底是和股票期货一样属于投资赚钱的工具，还是和一般日常消费使用的产品一样属于居住生活的场所，常常令人搞不清楚。根据中外学者各种长期的调查，房地产有七八成以上是以居住使用为主要目的的，只有两三成以下是以投资赚钱为主。面对房地产市场，虽然房子大多还是作为居住使用，然而面对房地产的各种资讯与选择时，却是常常只担心房地产价格的涨跌赚赔，而忽略了房地产居住使用的本质。当房地产的投资与消费发生冲突时，身为房地产的消费者，你会如何选择呢？

面对大多数人以居住为主的房地产选择，是否每个消费者都有相同的房地产观点？由于每个人的生活背景、经验、教育职业、工作就业地点、喜爱偏好各有不同，更重要的是每个人的所得财富也有所不同，因此每个人对房地产的消费居住选择一定也大不相同，更何况在考虑全家所有成员的各种不同想法后，房地产的消费居住选择，更是因人而异。唯有自己认真做功课，努力学习认识自己及家人的共同想法（所谓心中之尺），才可能做出对房地

产的最佳选择。

就算房地产对有些人而言只是一个投资工具，但房地产和股票投资的知识理念相同吗？我们应知道房市与股市两种产品本质并不相同，更重要的是房地产不易收藏储存，且需要经营管理及居住使用，所以投资者不容易拥有成百上千的房子；相反，投资者不但极易拥有成千上万的股票，且可以轻易大量地买卖交易，换言之，投资房市与股市绝不是相同的知识理念，不可将其混为一谈。如果将股市观念与说法运用到房市，极可能一败涂地。

提升房产的美好世界

有人会说我是业界公认的房地产市场空头代表，本书一定是让人不要买房子，但读者仔细阅读此书后，应会有不同的看法。身为一个长期关注房地产的研究者，面对房地产市场，只有资讯与知识的融合，或许融合考虑有些不周之处，但绝不会自设所谓“空头”立场，当然更不会预设配合业者的“多头”立场。坚持知识分子求真求是的精神，才是本书的基本原则。

我从中原大学建筑系毕业，到美国麻省理工学院取得建筑硕士，回中国台湾到“营建署”短暂工作后，再到美国宾夕法尼亚大学获得城市规划房地产博士学位，有幸到政治大学地政系教书研究，至今 20 多年，通过房地产投资与市场分析等课程的教学，以及公私部门的委托研究与市场调查等长期经验与心得，希望能提供给房屋消费者一些基本的观念。

我对房地产不仅有学术教学研究心得，在房地产的消费与实务上，也累积了一些经验，可供自我体验。从 1987 年我租房开始，到 1988 年购买了第 1 套房（15 年的二手房），在 1982 ~ 1992 年的 10 年间，与大学建筑系几位老同学合伙投资房屋（有期房、新现房、办公套房等），大都小有获利。1992 年购买第 2 套房（期房）自住至今，1999 年购买第 3 套房（在第 2 套房楼上）提供给爸妈。换言之，个人经历过 5 种房屋消费（详见附录），本书应不会只是学术界的无“基”之谈。

当然，本书内容不仅可供对房地产有兴趣的一般大众参考，也希望能让房

地产从业者，包括中介、代销、开发商，以及其他房地产相关专业人士，如估价师、经纪人、顾问等参考。让房地产业者认真了解一般房屋消费者的真正想法，所谓“知己知彼”才是提升房地产美好世界的长远之道。

本书得以出版，首先应感谢方智出版社赖真真小姐的努力催生，她的主动与协助，让本书得以顺利出版。其次更要感谢陈文澜先生的文字协助，完成初稿；他将生涩的学术语气转换成生动的白话口语，使一般读者能够轻松阅读。最后要非常感谢我的好友兼同事江颖慧教授，协助资料图表的汇整及部分文字的校阅。当然本书如有任何错误或不当，均应由本人负责。

最后，我要将本书献给所有关心房地产与对房地产感兴趣的读者。房地产的世界不仅有实务操作，也有理论知识；房地产的学习不只是一门科学，也是一门艺术；房地产本身不只是投资致富，更是居住品质与品位的提升。愿我们共同为房地产尽一份心力！

目 录

自 序 为房地产尽一份心力

第一课

破解五大房地产神话

1. 有土真的斯有财吗 3
2. 不景气可以投资房地产吗 8
3. 高通胀或低利率时，租房子不如买房子吗 13
4. 只注意“地段”就可以了 18
5. 买在地铁线上是对的吗 23

第二课

购房前一定要知道的六件事

1. 应重居住品质而非买卖获利 29
2. 除了硬件外也要重视软件 34
3. 不可不知的房地产六特质 38
4. 购房不是宿命而是选择 43

contents

- | | |
|---------------|----|
| 5. 不要被市场左右 | 48 |
| 6. 五大消费族的购房策略 | 53 |

第三课

租房与买房的教战守则

- | | |
|-------------------|----|
| 1. 租房有何优点及缺点 | 61 |
| 2. 买房有何优点及缺点 | 66 |
| 3. 判断该租房还是买房的四个方向 | 71 |
| 4. 租到好房子的诀窍 | 76 |

第四课

何时才是买房的好时机

- | | |
|----------------|----|
| 1. 回顾历史掌握购房时机 | 83 |
| 2. 判断房地产介入的指标 | 88 |
| 3. 正确看待房地产的消息面 | 91 |

目 录

- 4. 认识区域市场的基本面：供、需、价、量 96
- 5. 何时可进场购房 100

第五课

如何选、如何买到好房子

- 1. 如何买到好房子 107
- 2. 如何选择良好的住宅单元 113
- 3. 如何选择良好的社区品质 119
- 4. 如何选择良好的邻里环境 124
- 5. 如何选择好的开发商 129

第六课

选择合理的房价

- 1. 如何买到价格合理的房子 137
- 2. 如何判断房价水平 143

contents

- | | |
|-----------------|-----|
| 3. 如何掌握房价未来趋势 | 146 |
| 4. 如何通过财务模型分析房价 | 150 |
| 5. 合理房价与负担能力 | 156 |

第七课

是否该卖房，是否该换房

- | | |
|---------------------|-----|
| 1. 何谓好的生活品质，其关键条件为何 | 163 |
| 2. 何种情境下，应该考虑换房 | 168 |
| 3. 不同房屋消费者，应该如何卖房 | 173 |
| 4. 生涯规划与房涯规划应如何调和 | 178 |
| 5. 如何以房养老 | 183 |

结语

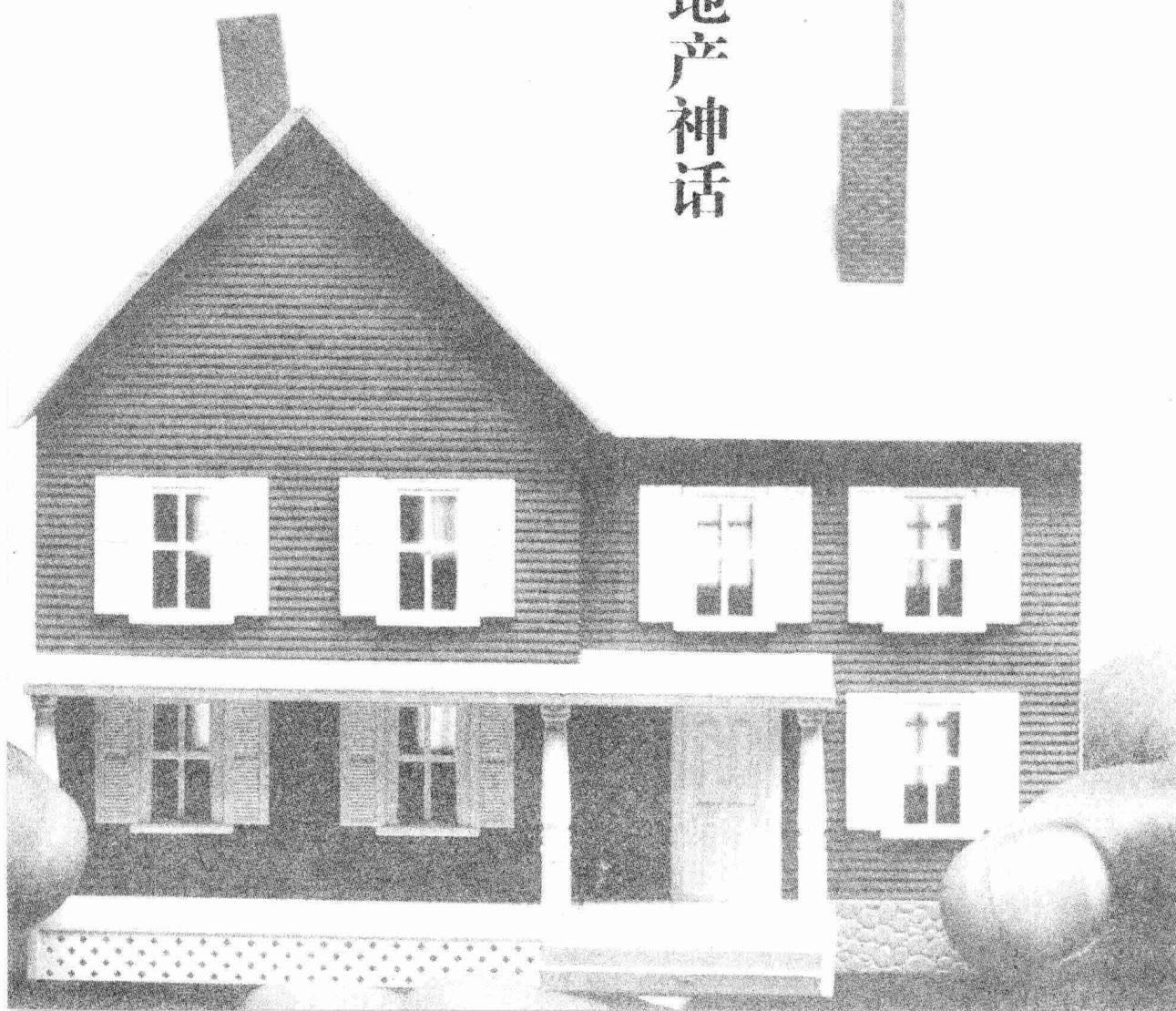
面对房地产选择的五大决策关键

附录

我与我住过的房子们

第一课

破解五大房地产神话



民众对购买房地产极为热衷，而集体热衷的根源，便是根深蒂固存在于民间的“房地产神话”。

由于房地产神话历史悠远、盘根错节，导致诸多违反一般财务或经济行为的奇特现象，但绝大多数人却见怪不怪，甚至以为如此才是正常的，而某些媒体和机构更是火上浇油、薪上添柴，使房地产神话更加难以撼摇，也让开发商、房地产从业者乐得利用房地产神话来卖房子。通过这些神话，房地产从业者简化或弱化购房者的决策思考，以利销售。

我将当下普遍流传的房地产神话，整理、归纳为以下五大类。

- 一、普遍相信“有土斯有财”，并认为：房地产稳赚不赔、房地产是最佳的投资工具。
- 二、在景气或不景气的时代，房地产都是最稳当的投资，因为自住、投资两相宜，实质资产不会大幅缩水。
- 三、在低利率或高通胀时代，租房子的月租金与买房子每月要缴的房贷差不多，甚至更高，所以“租不如买”。
- 四、购买房地产只需注意三件事，即“地段、地段、地段”。
- 五、购买房地产只要跟着地铁走准没错。

本堂课主旨在于告诉读者，这五大房地产神话似是而非，着眼点都是投资，而非居住，唯有先解构神话谜团，我们才能拨云见日，回归购房的本质，并建立属于自己的判断标准，买到理想的房子！

有土真的斯有财吗

纯就投资角度来看，房地产非首选

在传统社会，一个超过 35 岁的成年人，如果还没拥有自己的房子，将承受极为巨大的压力，不仅爸妈紧迫叮咛，亲戚、朋友、同事也会不时询问，当事人还可能被视为缺乏能力或责任感，导致爱情、婚姻出现变数。

对于已成年子女，父母要见到他们结婚、购房，才真正感受责任已了、心中的大石已放下，而帮子女准备好购房首付，甚至连房子都“帮忙”买好的父母，也不在少数。

这些社会现象的源头，正是“有土斯有财”、“投资房地产稳赚不赔”的神话在作祟；但神话不一定带来福音，反而造成不少民众罹患严重的“无房恐惧症”。人们相信如果没有自己的房子，就终生与财富、幸福、安全无缘，人生是有缺陷或失败的。因此，许多人省吃俭用、拼命兼职，就为了买房子。

再加上媒体也不断报道、渲染诸多靠房地产致富的故事，更让“有土斯有财”、“投资房地产稳赚不赔”神话的根基日益稳固。

应该更重视投资组合与分散风险

在报纸、杂志、电视上，我们常常看到类似的新闻：有些演艺人员投资副业、股票、基金，一概以惨赔收场，唯一赚到钱的就是投资房地产，所以即使股市指数逼近高点、基金市场一片火红，他们依然心如止水，最后幸运地躲过金融海啸。而某个富二代，则因野心过大、事业扩张失败，导致负债上百亿元，最后不得靠着父亲留给他的庞大土地，才咸鱼翻身、东山再起。

这些新闻总让不少人心痒难耐，更加坚信投资房地产是通往财富的康庄大道，虽不见得最快速，但却最平稳。然而，有土，真的就斯有财吗？投资房地产，绝对稳赚不赔吗？

购买房地产有两大本质，一是消费，二是投资。对大多数购房者而言，自住居多，投资只是一小部分。但在一般财务经济的观念里，投资者、消费者对价格的期待截然相反：投资的目的在于获利了结，所以希望房价波动，这样才有获利空间；而消费者则希望房价平稳或下降，才不至于在有购房需求时，买到贵的房子。

顾名思义，“有土斯有财”、“投资房地产稳赚不赔”的神话，着重的是投资面，而非从居住面来思考购房者与房子之间的关系；但购房者并不知道，媒体对房地产投资的报道并不全面，通常只报道名人赚钱的个案，却鲜少报道套牢或惨赔的故事。

以投资论投资，房地产虽是所谓的“实质品”、“硬资产”，看得见、摸得着、可以入住，却称不上是理想的投资工具。若是短期投资，买进卖出的相关费用很高（所谓高交易成本），除非恰好买在低点、卖在高点，否则赔钱或套牢的机会颇大；若是长期投资，投资回报率并不突出，远低于绩优股与基金。

而且，投资首要在于分散风险，理性的投资人都会进行适当的资产

配置、投资组合，股票、基金、外币、期货可能各占一定比例，甚至还会买些黄金、钻石，不会将所有鸡蛋放在同一个篮子里。

但由于房地产的单价太高，大多数民众都得向银行借钱来买房子，根本没有能力将房地产当成投资组合的一部分。所以，除非财力相当雄厚，否则投资房地产并不明智。不过，就算对投资房地产兴趣浓厚、信心坚强，也不一定非得买房子，比如在国外，就可以改买 REITs 基金，也能兼顾投资与避险。

房贷如同融资，小孩莫玩大车

同样，根据一般财务经济的观念，只要是投资，就完全不可能“稳赚不赔”。房地产的价格取决于供求市场，虽然越多人进入投资，房价会被炒得越高，但若房市过热、供过于求，房价自然会下跌，买在高点的投资者，怎可能只赚不赔呢？

投资市场历经多次大起大落，无数的血泪教训已让大多数投资人学会“绝对不要融资来投资”，因为一旦投资失利，不但血本无归，连未来的人生也将一并葬送。

但极少有购房者认识到，借贷买房子与融资无异。以前有些新现房的首付只需房价的 10%，也就是说，购房者可向银行借贷其余 90% 的款项，这可说是高财务杠杆的资金操作。因此，一般人想靠投资房地产赚钱，好比小孩想玩大车，风险极高。

而且，想靠融资来投资获利，前提是要有十足的把握，未来走的是多头市场。不过，根据历史经验，房地产的景气“大涨小回、缩短延长”（详见下一节），房价上涨时又急又快，下跌时则虽较为和缓，但时间颇长，平均 10 年才有一次景气循环，通常在两三年繁荣之后，随即便是 5 ~ 7 年的低潮期。

所以，想要投资房地产获利，就得有长期抗战的准备，但沉重的利

息负担，实非一般人所能承受。

政策制定机构也可能受房地产神话限制

不只购房者迷信房地产神话，政府在制定政策时，也可能受限于两个房地产神话，总相信“房地产是火车头产业”，所以必须“拯救房市”。

只是，根据学术界的研究，房地产并非火车头产业，对整体经济的影响，也非所有产业的龙头，所以，一般政府很难借“拯救房市”来“振兴经济”。

许多人未经深思熟虑，一听到政府要“拯救房市”，也跟着莫名兴奋，其实大可不必。对于拥有房子的人而言，常常一听到房价上涨，就暗自高兴；一听到房价下跌，就偷偷神伤。但绝大多数人在短时间内都不会把房子卖掉，涨价、跌价对他们都只是“纸上赚赔”，而且房价上涨，房屋税也跟着增加；房价下跌，房屋税也跟着减少，这才是真正应该关心的事。

对于还没有房子的人而言，房价下跌，正可以买到更便宜的房子。如果政府“拯救房市”，让房价该跌不跌，对民众并无任何好处。

小词典



房地产（证券化）投资信托（REITs）

REITs 是 real estate investment trusts（房地产投资信托基金）的简称，是一种房地产证券化商品，主要投资标的为房地产，其特色之一就是每年强制分配股息。购买房地产投资信托基金的优点，是能以小额资金投资房地产，其交易方式像股票投资一样。另一项优点是投资者可以用间接的方式参与房地产市场，投资标的所有权乃信托给受托机构，而投资标的经营权委托专业房地产管理公司管理，在所有权与经营权分离的架构下，不具有房地产专业知识的投资人，也可以凭借小额资金参与经营，获取房地产市场的投资利益。