

零首付房产

——告诉你怎样用很少的钱开始购置/投资房地产

黄朝基 著

清华大学出版社

北 京

当你看到本书的标题时,我们相信你肯定与很多读者一样不敢相信,心中充满疑惑:真的可以通过零首付买到房子吗?

本书要告诉你的正是这个问题的答案。如果没有十几万元甚至几十万元的首付款怎么买到房子,怎么用零首付的方式买到房产?事实是你不但能够通过完全零首付的渠道买到房产,并且这样的渠道有很多种,除了本书要告诉你的六种 100% 零首付房产渠道,如果你愿意思考并付诸实践,你可以发现其他更多的、更加能够激励你迫不及待付诸行动的零首付房产渠道。

目前,部分房地产开发商在销售楼盘时宣传可以“零首付”买房,希望借着“零首付”的概念促进楼盘的市场销售。但这种“零首付”买房大多只是首付分期或者抵押首付,与本书所揭示的真正意义上的零首付方式并不一样。请读者一定要区分开这种实质上的不同。

零首付房产购置/投资系统模式与许多富有远见和创造性的投资理念一样,只是偶然来源于一笔不太常见的房产交易,当时谁也没有想到几年后会因为这笔交易而出版这一本书,并且还将这种交易模式归纳整理为一套完整的投资手册,我们称之为:零首付房产购置/投资系统模式——财富快车,由火车头、车轮、车厢、轨道、警笛及工具箱等部件组成。

这个零首付房产购置/投资系统模式具有以下四个主要特点:

- (1) 不需高额首付款;
- (2) 不用银行贷款;
- (3) 不要旧房抵押;
- (4) 合法现实,理念简单。

你现在肯定很想知道这个零首付房产购置/投资系统模式的来源,那么请看一下老总网的创建者之一李先生的故事,因为他成功地做成了第一笔零首付房产交易,具有特别的启示意义,尽管他自己当时并没有意识



序

XU

到这点。下面是李先生对于他的第一笔零首付房产的描述。

“1997 年毕业后到北京市郊县一家国企单位工作,当时还没等得及排资论辈,福利分房的末班车就于 1999 年关门开走了,只能看到它远去后扬起的尘埃还在扰乱人们的视觉。单位告诉我,以后的房子都要用钱买了,没有免费的了。没有钱买房?单位告诉我:每个月会替你交住房公积金的。

我算了一下,靠住房公积金买房,需要 291 年才能买到 100 平方米的房子。而靠工资存款,需要 35.8 年才能买到 100 平方米的房子。很伤感啊。不算不知道,能买到房子真的让我吓了一跳。

于是开始琢磨房子的事。后来到了 2000 年,单位有个已经分到福利房的同事,生了小孩,又将老家两位老人接过来一起住,这个房子就显得有些拥挤了,想再买一套新房子。当时我正准备和女朋友结婚,正发愁房子的事,就想将同事的房子买过来。一问价格,不得了啊,市郊县的房子虽然比市区便宜,但这套房子竟也需要十几万元。

由于刚毕业没多久,单位工资又低,存不了多少钱,家里也借不到钱,而女朋友又催着结婚。可以想像我头疼的程度。无奈之下,只好找那位同事商量,能不能先把房子卖给我,过两年再给钱。那位同事感觉挺为难,告诉我说:因为新买的房子付完首付款后,银行存款已经所剩无几,而且以后还要每月供新房,相当不好办。

所谓穷则思变,变则通。我想了几个晚上,既然那位同事主要想用卖旧房的钱来解决供新房的每月还款,那么我买他的那个旧房子也按每月还款的方式,岂不是两全其美。一是,我每月还给那位同事的钱,可以冲减他每月还给银行的按揭款;二是,这样子下来,我就不用到处借钱,也不用银行贷款,每月还固定的钱给那位同事就行了。

我把这个想法跟那位同事一商量,立即得到肯定的答复。后来,经过不断对各种细节的考虑和协商,我与那位同事达成了买房协议。主要包括以下几点:

第一,关于房子的总价。我们最后协商达成的价格是 13 万元。

第二,还款方式。由于我没有钱付全款,也没有首付的钱。因此,还款方式是完完全全没有首付的分期付款。

第三,还款期限。也就是我要用多久的时间还清房子的欠款。如果还款期限太短,每月还款额就多,本来两个人的工资就不多,我们的

压力就非常大,如果还款期限太长,虽然我们的还款压力小一些,但若是抵减不了同事的新房按揭还款额,他心里也会犯嘀咕,这样一来,也是不太好的。我综合考虑了一下各方面因素,决定在5年之内还清这个房子的欠款。跟同事确认后,他也认为这个期限比较合适。

第四,欠款利率。我认为这个是同事同意我这种买房方式的主要原因。首先,如果只是简单地以13万元5年内还清,平均每月还款大约是2167元。那么同事对这种还款方式会很不高兴,因为如果他将这个房子卖给别人就能一次拿到13万元现金。而同事对这13万元的现金有两种处理方式:一是用于归还公积金贷款(贷款利率4.59%);二是存入银行5年定期(利率2.88%),5年后就可以拿到本金和一笔利息(大约是1.5万元)。而如果按这种方式卖给我,不但没有任何利息收入,还不能一下子拿到全款,换了谁都不会乐意的。所以,我应该对同事提出一种让他乐意卖这个房子给我的条件,那就是,参照银行按揭贷款的利率,采用等额本息还款方式,每月固定还款给同事。相当于我的同事当了一回银行,贷款13万元给我。

我与同事协商后,双方均同意协议利率为6%,这个利率低于商业住房贷款利率(6.21%),高于公积金住房贷款利率(4.59%)。当然,这个协议利率大大高于银行5年整存整取(俗称死期)存款利率(2.88%)。因此按照这个算法,13万元,6%的利率,5年还清,每月固定还款约为2500元,5年后总共大概需要还款15万元。

第五,产权证过户问题。按照常理来讲,如果我一下子能够付清13万元,那么产权证过户到我的名下是必须的。但是现在,我要5年后才能付清那13万元,这时候如果同事将产权证过户到我的名下,对于我来说当然非常好,但对于同事作为卖房者的利益来讲,就存在一定的风险了。比方说,房子过户我名下后,我不能如期还款怎么办?

由于同在一个单位,大家互相有一定的信任基础。最后我们共同想出了一个办法,合同签订做了公证,在将产权证过户到我的名下后,又到房管局办理了抵押登记(抵押权人为同事),而且将变更后的产权证等证件都交到同事手中,这样同事心里就塌实多了。

这就是我第一次非传统买房的经历。在这次买房交易里,我没有像别人买房时要付所谓高额的首付款,完全是零首付,当然除了房产产权证过户时所必需的一些契税和费用。就这么简单!”

你知道后来李先生用零首付所购买的第一个房子怎样了吗？李先生三年后（签订买房协议后大约 38 个月后）由于升职需要调到别的单位，想将这个房子卖给别人以提前偿还同事的欠款。而这个房子经过三年的时间，已经升值，转售价格是 15 万元，升值了 15%。

你能够算出李先生在这个房子交易里是赚了还是赔了吗？

光从数字计算角度来讲，李先生在这三年里，不仅免费住在这个房子里，最后还在这个房子上赚了几千元。事实上，由于一些房产税费用和其他支出，李先生赚得并不多。但重要的是，在这个交易后面所包含的隐性收入：李先生在这三年多的时间，不用租房，如果按每月租房 350 元计算，38 个月的房租就需近 1.3 万元。

另外，李先生通过这种买房方式，在结婚时就有了一套房子，因而婚后夫妻感情非常好。有稳定的生活和快乐的心情，就会有一个健康的心态，当然会有更多的时间和精力放在事业上。你认为李先生的升职跟这个房子是不是多少有点关系？

不知道你在看完李先生的这个房产交易以后，有什么想法？你是否认同李先生的这种买房方式就是零首付方式？大部分人的潜意识里认为，只有在购买新开的楼盘时，不用支付高额的首付款，只需每月归还银行按揭款，那才是真正的零首付。

我们认为，首先应该明确一个观念，那就是不管新房、旧房，它都是一种资产，而你作为投资者，只要能够让它给你赚钱，那你就是个成功的投资者。你应该在乎的是，这种资产是赚钱还是赔钱，而不是在乎这种资产是新的还是旧的。

当然，你接着会说，李先生买的这个房子是个特例，哪能去找那么好的同事，怎么会适合自己呢。千万别这么想，本书要告诉你的，是如何通过这种创造性的零首付买房方式，让你可以开始购置/投资房产，而不用等到你存够十几万元甚至几十万元的高额首付款。

你需做的仅仅是转变一下观念，就可以马上开始购置/投资房产。仔细想一想，是不是很棒？而这种零首付投资模式的观念运用在实际中又是如此卓著。虽然你还没有体会到转变观念所能够获得的好处，但下面这个例子会告诉你改变观念能够带来的收益是多么的大。

“住宅楼宇大王”霍英东，这位中国香港立信建筑置业公司的创办人，1922 年出生于中国香港，祖籍广东省番禺县。1993 年任全国政协

副主席。2003 年在全国政协十届一次会议上当选为第十届全国政协副主席。

霍英东于 1953 年创办霍兴业堂置业有限公司时任董事长。当时香港进行房地产投资的人很少，虽然竞争不激烈，但当时霍英东的本钱很小，随时都有倾家荡产的可能。只有大力销售楼房、加快资金周转，才能获取利润。因此售楼技巧就显得非常重要。当时霍英东发现了一个问题，就是有许多好的房子，环境与地理位置都不错，但总是卖不出好价，因此资金周转很慢，捉襟见肘。

霍英东经过研究，终于发现传统的销售办法对房地产交易的弊端。他这样讲：“以前只有有钱人才能购置房屋，如买一幢楼，你要先准备几十万港元的现金，一次付清，一手交钱，一手交房，少不得一分一毫，拖不得一刻半会儿，一点通融的余地都没有。而有钱的人毕竟是少数，大多数人因一时拿不出大把钞票来，买不起房子。有钱的人，也难免会有资金周转不开的时候，这种房地产生意对买卖双方来说都很不利。”

于是，霍英东推出了一种新的楼盘交易方式——“分层售卖，分期付款”，俗称“售楼花”，也就是楼房预售。由于房屋在施工时，便被分期、分批地预售给购房者，如落英片片坠落，故称卖楼花。这种交易的好处在于，客户只要用现款方式先交付 10% 的定金，就可以购得即将破土动工兴建的楼房，用于自住或出租都由客户选择。也就是说，买一幢 10 万港元的房产，只需首付 1 万港元的现金就可以买到居住权，剩余的款和利息按合同进行分期偿还。这种售楼方式刺激了人们的购买兴趣，提高了购买能力，购买对象范围扩大了。这种售房模式，作为买房人来讲，就是向银行按揭贷款买房。

靠这种“先出售，后建筑”的经营要诀，霍英东在房地产的事业越做越活，效益日增，很快又组建了一家上市公司，从股市上融资，使房地产生意越来越兴旺，终成威震全球的房地产业巨头、工商巨子。房地产按揭业务也首先在中国沿海经济发达地区发展起来，继而向内地推进，并成为我国房地产业融资的一条重要渠道。

房地产是霍英东致富的第一个里程碑，是霍英东掘得的第一桶金，正如霍英东自己所说：“从此翻开了人生崭新的、具有决定性的一页。”

仅仅改变一下观念,对交易方式进行创新,就可以成就财富,甚至改变整个社会的行业交易行为。你难道还认为改变观念不重要吗?还认为改变观念没有什么好处吗?

接下来我们来看看你购置房产的目的:要么作为投资,要么自住。

从投资角度讲,事实已经证明,房地产行业是所有的投资行业里最简单、最快,也是风险最低、回报最高的一个。

房产是比现金更加美妙的资产。将 100 万元现金装在箱子里藏在床底下三年,三年后有可能贬值成 90 万元了。但若将 100 万元现金换成房产放三年,这三年中不但可以获得丰厚的租金回报,三年后这个房产价值更有可能增值一半。房产是如此安全,并且持续而又稳定地升值,难道不值得你心动吗?

另外,这装有 100 万元现金的箱子随时有可能会被人偷走,但你听说过有人的房产被盗吗?

房地产投资所带来的巨大财富,已经被现实的中国所证明。由于大量社会资金进入房地产投资领域,使得中央政府及各个地方政府不得不采取各种政策以抑制房地产过热。现在传来了几个消息:部分城市已经开始征收房产交易营业税和收入所得税。

这些消息对于传统的房地产投资来说,是个坏消息,对于用零首付或者将要用零首付渠道进行买房的人,却是好消息。你没有发现吗?因为这些抑制投资的政策限制了房产交易,原来想卖房的人不想卖了,想买房的人也在等待之中。对于通过零首付渠道买房的人来说,无疑地,你有了更多的选择余地和谈判条件。

那么,现在是购置房产的时机吗?我们不是赌徒,但很有信心跟你赌一块钱:打赌三年后的房价肯定会比今天高。这个赌我们绝对有希望赢。

虽然中央及各地政府正对房地产行业进行宏观调控,但目前房地产价格上扬趋势还很难遏制。假如由于此次宏观调控真的令房地产业走入萧条,那应该恭喜你碰上了一生中很难遇到的最佳房产购置时间。

战国时的白圭是投资者的祖师爷。“人弃我取,人取我与;时贱而买,虽贵已贱,时贵而卖,虽贱已贵。”他的这些经典投资名言,流传至今,仍然具有非常好的教育意义。

房地产从来没有一个人可以通过贵买贱卖获利的,不管你是买房自住还是用来投资,在房地产价格下降时期时,永远是值得你关注的购置房产时期,当房产价格反弹回升,所获得的收益将比平常更加丰厚。

可以肯定的是,房产价格长期具有上涨的趋势。根据许多房产研究机构的研究,中国私人投资房地产的年收益率平均最高接近30%,是所有投资工具中最高的一种。在过去的2004年,股市疲软,大量炒股资金从股市转移到房地产,虽然经历加息的曲折,但炒房依然成了2004年高利润的行当。很多私人投资者在房地产赚了50%乃至100%利润的经典投资故事,引起了全社会的关注和经济人士的研究。

从买房子用来自住的角度讲,一栋房子是中国绝大部分人一生中最大的一笔支出,很多人买不起房子,居无定所,只能租房。如果你只想有套房子,而不想涉及房地产投资,那么通过本书,你也可以将房租转变为买房的投资费用,而不再是一去不回的租金支出。但愿你能找到你梦中的房子,拥有一个温馨的家。我们希望每个人都可以有房子住。

但是我们发现,很多人并不知道怎样去购买他们的第一套房子。看看房地产广告,想想自己的预算,了解一下银行按揭贷款程序,转转城市的几个楼盘,就突然决定要买这样一套房子,然后就住了进去。最后才发现户型根本不合适、交通很不方便、物业费用太高、周围怎么那么吵……诸如此类的问题。大部分人在买完第一套房子时总要说这么一句话:如果有机会让我再买第二套房子,绝不这样。

如果给你机会再买第二套房子,你绝不怎样?这本书会帮助你寻找这个答案——如何用零首付的渠道买到第一个好房子。因为你的资金投入基本上为零,因此,你绝对有机会再买第二套房子。甚至,你可以在房地产方面奠定你一生的财富基础。

我们这里所讲的零首付房产投资,从实质上来讲,是一种对传统买房方式的变革,是一种创新的分期付款的零首付买房方式,只不过是向房地产开发商购买新房,而是向拥有房产的私人或企业购买房产。

如果你了解股票市场就会明白,前面所讲的霍英东开创楼房预售交易方式的例子,类似于股票的原始股发售,是一级批发市场。而本

书所讲的零首付房产,类似于股票的证券所交易市场,属于二级零售市场。在房地产按揭的一级市场,国家非常重视,正加紧立法以规范市场交易活动。而在这个二级市场的分期付款交易方面的立法,却基本上属于空白。因此,我们也希望借着本书的出版,能够引起社会各界专家关于这方面立法的关注和讨论,尽快规范完善二级市场的房产分期付款交易活动。

不可否认的是,从市场操作角度讲,这种零首付房产投资比传统的房产交易更加复杂;从法律角度来讲,由于法制建设方面的不完善,这种零首付房产投资也比传统的房产交易更加难以处理交易纠纷。我们也没有办法完全避免这些系统性风险,但我们会告诉你如何尽可能地避开这些风险。

尽管这样,但你知道,霍英东所开创的楼花(期房)按揭以及分期付款房交易模式涉及房产预售、银行等多方面,这种商品经营行为也非常复杂,并且很容易发生民事纠纷。从我国近年来关于房地产按揭交易的各种纠纷和问题不断被披露和报道就可以看出这点。但我国政府并没有因此拒绝和禁止房地产按揭交易,而是出台相应的法规、政策来规范各种交易活动。

同样地,如果在房产二级交易市场的这种零首付房产交易能够从立法方面予以明确规定,那么其社会效益是无比巨大的,绝不亚于当年霍英东所开创的房地产按揭。这绝不是夸大事实,也不是哗众取宠,主要有三个理由:

第一,它能够大规模降低对银行房屋贷款的需求,从而降低银行金融系统风险。

第二,它能够最大限度地满足中国人的住房需求,促进社会稳定。

第三,它能够以最低风险、最高收益大量盘活民间资本,促进经济循环。毕竟,金钱是需要流转才能产生效益的。

尽管中国房地产业起步较晚,但是在中国经济持续发展和全球资本一体化的背景下,中国房地产领域所呈现出的巨额利润和无限商机,使得房地产私人投资趋之若鹜。于是,房地产投资先行者们在摸爬滚打中,形成了富有中国特色的自身投资理念,他们有责任向社会传播这些投资理念和财富思想。

这正是本书所以成稿出版的原因。本书开创了房地产类书籍的

先河,汇聚了多位房地产投资专业人士多年的市场投资经验和技巧,是多位私人房地产投资者的智慧结晶。本书的出版有特殊的后蒙意义。

我们发现在将本书成稿出版时碰到过很多困难。我们面对的是,如何将整个投资系统模式清晰而准确地描述出来,如何避免读者因为断章取义而致使交易受损,如何将那些精彩而有价值的信息传递给读者,甚至我们希望能够通过本书将多年来对房产的那种职业直觉传递给读者。

每个人心中都有赚钱的欲望和冲动,人们喜欢赚更多的钱,如果你能够告诉他们详细而有保证的赚钱方案,人们就会乐意与你合作。问题是,大多数人对新事物都有一种恐惧,对于未来的恐惧,对于未知的恐惧,对于所要面临的变化的恐惧。本书也正是要告诉你如何通过各种保证措施克服这种恐惧,达到轻松置业的境界。

然而,毕竟,这只是一本书。私人投资房地产是一个高收益的行业,同时也存在风险。也许你是为本书的书名“零首付房产”所吸引,也许你是因为曾经用过“零首付”这个鲜为人知却风险极小的投资手段,不管你是因为什么原因购买了本书,我们在这里都要很慎重地告诉你,本书的所有观点和方式、手段仅提供给你参考,并不构成投资建议。你需要对你正在进行或者即将进行的任何一项投资负起全部的责任。

这种零首付房产投资方式并不能立马见效,它像沙里淘金一样,需要不断寻找,不断筛选,需要付出时间和精力。在你决定进入这个投资领域之前,请慎重考虑。在你开始阅读这本书之前,我们一定要告诉你三件事,请记住:

首先,世界上没有免费的午餐。

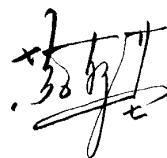
其次,任何投资都是有风险的。

最后,相信自己,思考方式决定一切。

为了更好地将本书中的零首付购置/投资房产实战技巧和财富投资理念介绍给更多的人,我们设立了一个专业的网站:<http://www.LaoZong.com>(中文名称:老总网),网站上会有更多、更及时的财富资讯和买房技巧。欢迎你随时登录老总网,更欢迎你与其他读者一起分享你对本书的感想和建议。

特别值得在本书的开篇提到的是清华大学出版社的工作人员对本书的出版和付印所付出的劳动。本书责编徐学军先生是位资深策划编辑人士,对本书的编辑和出版更是提供了很多建设性的专业策划帮助,本书的出版很大程度上归功于徐先生的辛勤劳动。谢谢!

那么,现在你可以开始房地产投资梦想之旅了。



老总网零首付房产
LaoZong.com

顾问团队

2005 年 9 月 28 日 北京

10



零首付房产

告诉你怎样用很少的钱开始购置／投资房地产

第一章 如果你有钱,或者你没钱





一 有钱不要存银行

虽然这本书不是教你理财,而是教你用很少的钱以零首付方式买到房产。但是,我们还是有这么一条理财建议给你:当你有钱时不要存银行。

为什么呢?相信你也了解这里面的原因,就是储蓄不是致富之道,存钱发不了财。投资任何东西都需要技巧,但最重要的是思想观念。这个观念非常重要,在后面的章节我们会更多地提到这点。在这里我们先要讲为什么有钱不要存银行。

众所周知,在国内,银行的利率非常低。2004年10月29日中央银行提高利率以后,活期利率只有0.72%,而5年期整存整取(俗称定期)的利率也才3.6%。

5年期整存整取存款利率只有3.6%。假设你有10万元存款,如果存入银行,5年后,可以获得1.8万元的利息。自1999年我国开始征收利息税后,税率20%,也就是说现在你的这1.8万元要扣掉3600元,只剩下1.44万元了。这个收益还不算通货膨胀。通货膨胀对银行存款的伤害力是非常大的。虽然你名义上获得了1.44万元的利息所得,但是当通货膨胀发生威力时,你今天的10万元,5年后实际上已经非常不值钱了,实际报酬率已经降低了。

在这里我们要说一下20%的利息税。国家征收利息税,本意是要调节社会贫富的差距。因为只有有钱人才有钱存入银行嘛。可是,事实情况呢,真正意义上的富人是不会存钱的,富人们可以选择的投资增值渠道很多,可以开公司、买房、买车,或者送子女到国外读书,将大笔资产转移到海外进行国际投资。只有中低收入家庭才是银行里的主要存款用户,没有什么其他收入来源,只依靠工资生活,对于未来诚惶诚恐,担心公司倒闭,担心物价上涨,担心养老保险,担心儿女就学,压力非常大,除了储蓄,没有别的办法可以让自己的心灵得到安慰。他们才是利息税的主要征收对象,这恰恰使他们成了银行“剥削”的对象。所以这种情况造成了有钱的越有钱,没钱的越没钱,这就是金钱的势力作用。

所以说，储蓄不应作为投资工具，存钱是难以聚拢财富的。尽管大多数人都明白这个道理，但好像在意的人很少。大多数人还是愿意将钱存入银行。据国家统计局统计，2005年3月城乡居民储蓄余额突破12万亿元。12万亿元是什么概念？有学者测算中国的资产性财产总额，包括金融资产、房产、企业资产等（不包括土地、矿藏、海洋等资产），大约在67万亿元左右。由于中国到现在还没有建立整个国家的财富统计体系，这个数据与实际情况肯定有误差，只能说是一个大概数目。以此来看，12万亿元的存款都应该算是现金，大约占到了整个国家财富的17%。2005年1月初，中国股市市值总额为4万亿元。这个数字意味着，用1/3的存款就可以买下中国所有的上市公司，但现在这些钱全部躺在银行里。

不应该把银行当成赚钱的地方，但把银行当成一个流动的保险柜倒是不错。存点小钱在银行里，够几个月生活所需就行了。现在的银行联网加上遍布全球各个城市角落的自动提款机，不用携带现金，随存随取，很方便。



二 股票能够给你什么？

股票富翁，那是报纸、媒体的宣传典型。要拥有多少钱才能够在股市立于不败之地？拥有资金十几亿元的券商，上百亿资产的投资集团，都会在一夜之间破产，更何况芸芸众生中的普通股民？当然，如果你能够耐得住寂寞，买下股票放10年，也许还有点希望，如果只放8年，恐怕还是不行的。因为1997年2月21日上证综指跌破1000点，2005年6月6日上证综指跌至998.23点。中国股市用8年的时间完成了一个轮回。

如果你以为买个高价的炒股软件，研究几本“精辟”的书籍，24小时电脑连线获取资讯，就能快进快出搞短线价差，那么，我们建议你，不要做这种所谓的股票投资。

搞短线操作的所谓股票投资，其实质算得上是一种合法的赌博。请原谅我们在这里这么定义中国的股票。然而为什么尽管有那么多人警告过，还是吸引那么多的股民投身其中？有个原因：我们认为

这种股票买卖行为貌似非常专业化,要进行一笔哪怕一块钱的股票买卖,都需要了解非常多的市场资讯和专业股市知识;哪怕是极普通的一位股民,谈起股票,一般都会从“看盘”开始,“宝塔线”、“割肉”、“除权除息”,最后到“ST”、“PT”,让没有接触过股票的人满头雾水。而了解这些专业知识和资讯需要每天“做功课”,让相信“一分耕耘,一分收获”的善良股民从心里面认为,学得越多,就能更好地把握机会,就会赚得越多。

但其实不然,这种短线操作与掷骰子没有什么区别。什么意思呢?即无论你知识多么丰富,了解的资讯多么详细,你都没有办法完全从实质上去把握股票的涨跌,股票的涨跌与拥有的学识并不具有线性关系。所以我们说,股票与掷骰子这种赌博行为没有什么区别,在结果出来前谁都没有办法确切地预知结果。

在我们的传统社会道德中,如果你拿白花花钱去赌博,你会被人谴责。而股票由于披着资本市场合理又合法的外衣,却能够名正言顺地赌博。弹指之间,动动键盘、鼠标,大笔的资金瞬间买进卖出,就可以进行交易,真是一种纯粹的现金赌博,非常容易上瘾。

我们不知你对股票的投入程度有多高,对股市的关注程度有多深。也许你本身就是一位标准的中国股民,境况更好一点,你或许还坐镇大户室。但是,现在请你暂时停下来,回顾一下你的炒股历程,清点一下你的财富。从你开始入市炒股到现在,你的资金回报率是多少?你的纸上财富是不是很具有悲剧性,昨天还是百万富翁,今天却被套牢?中国的股市由于体制的缺陷,没有形成全流通,没有形成一套成熟的监管制度,因此股价的涨跌根本与上市公司的经营业绩无关。虽然现在正进行股权分置的全流通改革,但效果如何不妨拭目以待。

有位股民张先生,炒股近10年,将结婚用的钱和从亲朋好友借的钱全部投入到股市,更别说工资积蓄了,投入近10万元,而目前账面市值还不到2万元。30多岁了,还独身一人。可以说,这位张先生,对于炒股是非常努力的,除了上班,平时惟一的爱好就是看盘炒股,有行情来时,甚至连上班都会找各种借口请假以方便看盘炒股。结果可想而知,屡炒屡输,而且还耽误了职位提升。

如果张先生当时选择用购置房产来实现财富的梦想,就会是另一

番景象。张先生从1995年开始炒股,当时的房产是非常便宜的,10万元就可以买到两套地段和房型都非常好的一室一厅房产,一套用于出租,一套用于自住,出租房的收益用于自住房的按揭供款。这样,他不但需要每个月的住房开支,而且每月工资除了日常开支都可以存起来。更重要的是,张先生可以在单位努力工作,心无旁骛地研究自身的专业,相信在10年中他的职位也会不断得到提升。在婚姻方面,存款可观、房产可观、事业可观,大可从从容容地寻找合意的人生伴侣。如果张先生在房产投资方面积累了足够的知识和经验,在这10年中不断地进行房产投资,大家可以想像一下,张先生现在的财富会怎样?比之炒股如今只剩下不到2万元的账面市值股票,简直是一个悲惨如地狱,一个美妙如天堂。

当然,我们无法让时间倒退,所以我们要告诉你的是,你无法选择出身,无法改变环境,但你可以选择自己的生活方式,可以选择自己的未来。正确的思维带来美好的生活。记得那个富有哲理的故事吗?

一个牧师冥思苦想第二天一个重要教会的演讲主题,而小儿子却想让牧师陪着玩耍。于是,牧师在无奈的情况下将一张世界地图撕成几十张无规则的碎片,答应儿子如果拼好这个世界地图就陪他玩。牧师以为这需要花费小儿子一个上午的时间。令人惊奇的是,只一会儿功夫小儿子就将地图拼好了,牧师非常不解地问小儿子是怎么拼的。小儿子说:“地图的背面是一个人,虽然我不怎么认识世界地图,但是我想拼好了那个人,也就拼好了这张地图。”牧师一瞬间得到启发,立即将第二天重要教会的演讲主题定为:只要你的人是好的,你的世界就是正确的。这个故事广为传播,我们今天也将它“传播”给你。

我们并不是要你去抵制股市,股市是进行资本资源配置和促进经济发展的地方。但是,在中国,股市功能的扭曲已不容回避。中国股票市场自设立以来,总共筹资已超过8 000亿元。但从实际情况来看,上市公司资金使用效率如何呢?分红率又如何呢?非常糟糕。而从历年的数据来看,股民的收益情况可以用悲惨来形容——“一盈二平七亏”。什么意思呢?就是十个股民里面,只有一个人是赚点钱的,有两个人不亏不赚,其中七个人大亏本。

大盘指数分析的结果也是如此。在资金付出很大的情况下,股民却没有从股价上升中获得资本利得;也没有获得多少红利收益。简单

地说,绝大多数股民是彻彻底底的净亏损者,光拿钱出去却没钱回来。是谁拿走了你的钱呢?上市公司及其控制人是净利益获得者。你买股票将钱投进去了,他们把钱拿走了,发给你股权证,然后你就拿着这些纸片炒来炒去。长期以来,股市的这种功能扭曲一直很严重,上市公司重筹资、轻回报,而投资者没有话语权,无法保护自己的正当权益。

所以,将资金是否投资股市留给你自己判断吧。

再举一个例子。股民李先生,不是一般的股民,身份比较特殊,是一位拟上市公司的财务总监。什么是拟上市公司呢?就是经过国家财政部、经贸委批准设立准备上市的股份公司,但还未经证监会批准,所以还没有发行股票。这位李先生投资股票已经多年,并且身为这家股份公司的财务总监,对于资本市场、股市行情不可谓不精。他每天上网即时看盘研究股票是他的职责,没有上面那位张先生的“不务正业”的嫌疑。尽管这样,李先生投资股票的结局又如何呢?现在李先生有 50 多万元资金被套在股市里已经三年多了,至今账面市值不到 15 万元。股市喜欢恶作剧,越专业就会死得越惨。虽然这样,李先生依旧摆脱不了一般股民的侥幸心理,满怀希望股市上扬,所以依旧在股市里游荡。李先生对股票的成瘾程度比张先生还大,只要有时间就会打开股票软件看盘,如果哪天没有看盘,就会出现烦躁不安的情绪。当所关注的股票股价稍有起伏时,李先生就会坐立不安,心情跟着反复起伏,期盼着行情重新上扬。

像李先生这种,属于典型的赌徒心理。股票,至少是中国目前的股票,什么都不能给你,只有伤心和泪水。

现在正值股票市场低迷之际,股指在千点附近徘徊,之所以再也跌不下去,是因为国家资金已经介入,托住千点,大家都说已经见底了。最近,基本上各地方电视台都在播放“未卜先知”的神奇分析师讲评的节目,语言煽情,极具诱惑力,好像能够点石成金。而实际情况怎样,留给你自己观察吧。

三 基金比股票好多少?

再说基金,我们认为不比股票好多少。