

万通集团董事局主席冯仑
强力推荐



房道

HOUSE

登上财务自由之路

没有财务自由，你就永远无法获得真正的自由，无法获得生活的尊严。

东京的房价是北京十倍，中国式地产机遇才刚刚开始。

能批量制造富翁的，不是股市，不是其他专业门槛更高的投资渠道，而是楼市。

王永德◎著



Wuhan University Press
武汉大学出版社

房道

HOUSE

登上财务自由之路

没有财务自由，你就永远无法获得真正的自由，无法获得生活的尊严。

东京的房价是北京十倍，中国式地产机遇才刚刚开始。

能批量制造富翁的，不是股市，不是其他专业门槛更高的投资渠道，而是楼市。

王永德◎著



Wuhan University Press
武汉大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房道：登上财务自由之路 / 王永德著. — 武汉：武汉大学出版社，
2007.2

ISBN 978-7-307-05424-0

I.房…

II.王…

III.房地产—投资—基本知识

IV.F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 004780 号

策 划：珞 珈

责任编辑：刘 蕾

责任印制：于 涛

执行总监：代君明

营销统筹：吕 良

出 版：武汉大学出版社

发 行：武汉大学出版社北京图书策划中心

(电话：010-63950993 传真：010-63974946)

印 刷：廊坊市华北石油华星印务有限公司

开 本：787×1092 1/16

印 张：19.5

字 数：180千字

版 次：2007年2月第1版

印 次：2007年2月第1次印刷

定 价：29.80元

版权所有，盗版必究(举报电话：010-63978987)

(如图书出现印装质量问题，请与本社北京图书策划中心联系调换)

序

选择做个富人

理财要从穷困时做起,买房要从年轻时就开始打算。

别以为你现在挣得不多,就失去了致富的希望和梦想,就可以不用理财,把应得的机会给让掉;也别以为你现在挣得很多,月收入上万,甚至开跑车,住豪宅,就算得上是个富人,就可以闭着眼睛,想都不想地任意花钱。

事实并不是这么简单的。高收入并不代表你就能进入富人的行列,因为你的工资再高,也是为别人打工,并且随着你人生的不断发展,着装费、交际费、结婚、生子、送孩子上学、父母的赡养费……每个月要付的账单越来越多,开销也越来越大,结果是你对工作的依赖性越来越强,连换工作也不敢想了,因为一旦停止了自己熟悉的工作,就会手停口停,恢复穷人本色,同时已经水涨船高的生活标准也会成为你沉重的负担。你仍然无法做到一生衣食无忧、吃穿不愁,在财务上仍然不是自由



房道

通往自由之路

2

的。

“年少无知，年老无资。”有一则广告就是这么说的。

从科学理财的观念看，靠高收入和存钱来实现富裕的思路完全是错误的，依靠存钱，不仅多数人无法获得最终的财务自由，甚至不可能得到正确的理财观念。

真正区别穷人和富人的方法应该是看这个人有没有投资以及理财的能力。如果一个人有了这个能力，即使现在暂时是贫穷的，以后也会成为富翁；如果没有这个能力，即使天上掉下来一大笔遗产，也会被他挥霍一空。

形象地说，在富人手里，钱是鸡，钱会生钱。他们懂得把消费的钱都变成投资，让花出去的钱去找更多的钱，并且跑回来成为自己的钱。所以，他们永远不会担心钱会花完。对富人来说，钱就像大海里的水一样，喝得越多口越渴。在穷人手里，钱是蛋，用一毛就少一毛。他们“常将有时想无时”，总能从锅沿碗边牙缝里多少省下点钱，存到银行，以免冻馁之苦。所以，穷人永远在精打细算，担心钱会被花完。

富人懂得钱就像跳水的台子，搭得越高，越有施展的空间，越能做出漂亮的动作。所以，我们向来看到的都是穷人把省吃俭用攒下的那点儿血汗钱存到银行，而银行再把穷人的钱借给富人。

那么，怎样投资理财、怎样的科学理财观念才能做到量体裁衣，像富人那样以财生财呢？

中国有句古话说得好：“马无夜草不肥，人无外财不富。”道理很简单，在社会财富总量不变的情况下，从来都是为数不多的人掌握着大量的财富资源，这就是一个很现实的问题。要想马

肥,就不能吃窝边草,人要想富,就得发点外财。

那么什么叫做外财呢?顾名思义,就是除了工资以外的收入。外财从什么渠道来呢?从投资中来。投资房地产,是风险小、耗费精力少而收益潜力又大的理想手段——不用整天盯着股市的大盘操心流汗,只要选好有升值潜力的房子,不管是出租还是出售,都可以眼看着自己的房屋随着时间的流逝而逐渐增值,“坐”着快乐赚钱。

以前的王公贵族子弟,凭着自己或是祖上的积累,享受着不用干事的生活。他们的钱是花一分就少一分,坐吃山空,钱花完了,就只能变卖家里的古玩字画旧家具等,等到这些东西也卖完了,一切也就完了。而陆文夫的小说《美食家》中的朱自治则不同,他有着数量可观的房产并且收着每月丰厚的租金,自然过着悠然自得的美食家生活。

所以,存钱不如存房,多数富人开始都是从投资房地产而积累起财富的。在澳大利亚的300万澳元(约人民币1800万)资产额的富翁中,有85%~90%的人是靠投资房地产而致富的。

买房,在这个“负利率时代”,不但可以防止我们的存款躺在银行里悄悄缩水,还可以成为我们人生的第一桶金,借由这个稳定而安全的财务基础,让我们拥有的房屋吸引、创造并且主宰财富。

阿基米德说:“给我一个杠杆,我将撬动整个地球。”房产就是这样强而有力的杠杆,是快速、简单、不冒风险又舒服的致富之路。

房产,让平民在为生计奔波的同时,通过自己的选择来达到富足和自由的目的,让位卑职微的小职员在不耽误自己的本职工作的前提下,拥有真实的百万梦想。





其实,贷款买房然后还房贷的过程,就是一个很好的成长过程,在此期间可以综合锻炼我们的理财能力、工作能力、坚韧与决心,能通过这重重“考验”的年轻人,便不会再害怕任何难关。

本书就是全方位地从投资理财的角度,教会你用极少的个人投资作为“支点”,以房屋为“杠杆”,用四两拨千斤之力,撬动你潜藏着的“巨大财富能量”。让房产成为你吸纳现金的聚宝盆,成为你通向财富自由之路的桥梁,成为向你源源不断地输送财富的管道。

当你具备了这种通过房产而掌控金钱的能力,使它成为你实现自己愿望的奴仆的时候,你就会发现自己是多么强大、多么富有创造力。掌控金钱和运用金钱法则的能力可以织补你的经济命运,你赋予金钱的力量将会完全改变你的人生。

“上天赐予我们每个人两样伟大的礼物:思想和时间。”现在轮到你用这两种礼物去做你愿意做的事情了,只有你才有能力决定自己的前途。其实世界上并没有什么救世主,一切都需要靠我们自己的努力和智慧。如果你把钱无计划、不节制地消费掉,你就选择了贫困;如果你把钱用在中长期回报的项目上,你就会逐渐向富人靠拢;如果你把钱投资于你的头脑,学习如何获取资产,财富将成为你的目标和你的未来。

为了拥有制定游戏规则的权利,为了永远不再受制于人,为了不再人穷志短,为了能够自由地做自己想做的事情,实现自己的梦想,走上通向财务自由的道路,选择做个富人吧!

房 道

走上财务自由之路

目 录

上篇 财务自由

01

闲钱投在哪

负利率时代还要一如既往地钱存在银行,等待缩水? 还是投资高风险的股市,被众多“潜规则”所淹没? 要学会为你的闲钱寻找出路,选择一种既安全又保值增值的途径,相比较而言,房产投资是一个不错的选择。

买房 PK 存钱 3

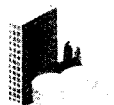
买房还是买股票 8

房产财富的惊人效应 14

乱枪打鸟,不如聚力猛攻 18

房产的杠杆作用 22

该出手时就出手 28





02

房价

近几年来，“房价”一直就是点击率颇高的词汇之一，想通过投资房产赚取利润，就要首先了解房价走势的规律，顺应这种市场的波动，从而抓住投资的良好时机。

无处不在的周期波动 37

心理预期是把双刃剑 43

跟着规划去买房 49

地段决定增值潜力 55

根据波动来投资 61

供求决定房价起落 67

房 道

登上财务自由之路

||

03

财务自由之路

罗伯特·清崎在《富爸爸穷爸爸》一书中说：“没有财务自由你就永远无法真正获得自由。”学会理财和投资，做金钱的主人，让手中的金钱流动起来为你服务，为你工作，从而不断增值，才能走上财务自由之路，获得生活的尊严。

让你的资金流动起来 75

把“消费”变成“投资” 80

- 瘦鹅会觅食 86
培养能致富的特别爱好 92
是投资不是投机 97
浮船称象的理财量化 102
锻炼你的“赚钱肌肉” 107

中篇 提高你的计算力

04

投资收益率的计算

III
目
录

很多房地产投资者都将目光聚集到了“以房养房”上面,靠出租房产赚取收益,既然是个人重大的投资,自然就涉及到了投资的效益问题,于是我们不能不弄清楚投资收益率的计算方法。

- 评估自己的投资能力 115
出租还是出售 121
投资应先看利率 128
“租售比”衡量楼市“体温” 134





05

各类房源投资价值详解

究竟哪些房产适合投资呢?我们需要首先估算一下各类房产的投资回报率,从而考虑房产的价值与期望的收益是否合理。这种简单的预测和分析就可以帮助投资者迅速做出判断。

小户型投资价值 141

二手房的投资价值 148

写字楼的投资价值 154

“一铺养三代” 161

房道

房产投资自由之路

06

收益还原法

收益还原法的基本思想源于房产价格形成的预期原理,即房产的价格是由房产将来给业主带来的全部经济收益的价值来决定的。收益还原法说白了就是把自己投资进去的钱赚回来,那么如何赚、怎么赚才能达到收益的最大化呢?

花银行的钱,挣自己的钱 169

提高投资收益率 175

多做比较,确保收益率 181

风险的预算 187

IV

下篇 操作实务

07

投资便宜实用的小户型

小户型“低总价”，低门槛，获得了很多消费者青睐，但是面对形形色色的小户型住宅，很多购房者感觉无从“下手”。为了获取租金较高的收益，选择小户型房产要从实用的角度出发，多注重功能配套和格局上的完善与新颖，以及物业管理的关键作用。

小户型也有大市场 195

· 适于投资的小户型格局评鉴 200

全方位比较与筛选 206

实战经典：钱生钱，房赚房 212

08

投资二手房有优势

由于小区成熟、配套设施完善，容易受到买家的青睐，况且价位低廉，经济实用，这样投资价值就很大。随着市场环境的积极看好以及二手房市场的全面启动，大量的购房者将被吸引到二手房市场上。





火爆的二手房市场 221

怎样淘到好房源 227

精确估算二手房价 233

实战经典:通过中介投资二手房 240

房道

登上财富自由之路

VI

09

投资写字楼的基本策略

写字楼由于供量小、需求量大,因而会有较高的投资回报率,然而,投资写字楼最重要的就是对客户群的瞄准,由于租户基本上都是企业,所以对门面形象和交通的便利性有着很高的要求。

写字楼市场供求状况分析 247

擦亮眼睛去选楼 253

实战经典:比较分析选好楼 259

10

不动产增值法

虽然房产会随着时间的流逝和物价的上涨自动升值,然而如果能够巧妙运用一些小手段,就可以人为地让你的不动产本身的价值得到增值,让你获得更高的回报率和净收益。

打扮得漂亮容易嫁 265

如何卖个好价钱 271

“坐”着快乐赚钱 278

“不动产”就是“不要动” 285

实战经典：将大的房屋分拆出租 290

参考书目 295



闲钱投在哪

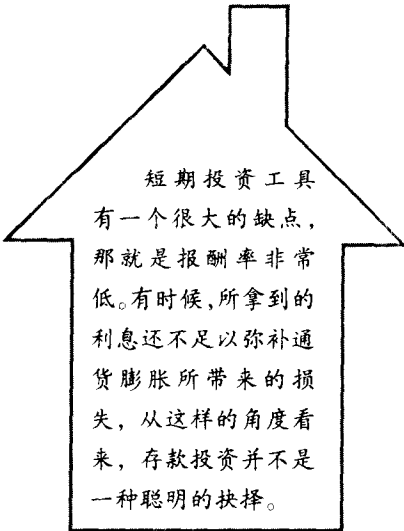
负利率时代还要一如既往地
把钱存在银行，等待缩
水？还是投资高风险的股市，
被众多“潜规则”所淹没？要
学会为你的闲钱寻找出路，
选择一种既安全又保值增值
的途径，相比较而言，房产投
资是一个不错的选择。

01

买房 PK 存钱

越节俭越精打细算、把钱存在银行的人，随着时间的推移，他的存款越会无形“缩水”得更厉害，而“钱越来越值钱”在历史上是比较少见的。而房产有一个很好的优点，那就是它将钱变成了实物，其增值的幅度远高于通胀率，也就是说，投资房产可以让今天的钱到了明天不贬值。

存钱，也就是储蓄，是以收入使用形态的方式表示的收入的一部分，储蓄也是延迟的消费，主要包括活期存款、国库券以及定期存款等等。这几种短期投资工具，它们的好处是会向你按期支付利息，可以在短时间内拿到你的投资报酬。然而，短期投资工具有一个很大的缺点，



短期投资工具有一个很大的缺点，那就是报酬率非常低。有时候，所拿到的利息还不足以弥补通货膨胀所带来的损失，从这样的角度来看，存款投资并不是一种聪明的抉择。