

房奴帝国

李思博◎著



你没钱？很穷？所以当了房奴？一辈子为了套房子打工？
结不起婚养不起孩子看不起病？
欠着银行巨款的人都去开发房地产了，
比你更没钱的都去炒房赚你的钱了……

 北京理工大学出版社
BEIJING INSTITUTE OF TECHNOLOGY PRESS

●通货膨胀给你带来最大的困扰是什么？没来得及投资房产钱就贬值了！

●只要你善于利用身边一切可利用的资源，善于挖掘身边一切可挖掘的机会，零首付是可以买房的，身无分文也是可以炒房的。本书将带你敲开房市大门，帮你建立属于你自己的投资方向，引领你走上让财富梯级式渐进增长的康庄大道。

●房市低迷了吗？如果把目光投向三线城市你绝不会有这样的想法。

●开发商吃人不吐骨头？那是你不懂金蝉脱壳。

●资金周转不便？问问自己有没有拓展一切可拓展的融资渠道吧。

●存款止步不前？你离首富的距离仅仅在于你没有将身边的人凝聚为托起你的资本。

●有一种成功可以复制！

●只要翻开本书，你就会发现，当今中国还有第二个海南的存在……

上架建议 ● 畅销·生活

ISBN 978-7-5640-4618-7



9 787564 046187 >

定价：26.00元



你没钱？很穷？所以当了房奴？
 结不起婚养不起孩子看不起病？
 欠着银行巨款的人都去开发房地产了，
 比你更没钱的都去炒房赚你的钱了……

 **北京理工大学出版社**
 BEIJING INSTITUTE OF TECHNOLOGY PRESS

版权专有 侵权必究

图书在版编目 (CIP) 数据

房虫帝国 / 李思博著. —北京 : 北京理工大学出版社, 2011.7

ISBN 978-7-5640-4618-7

I. ①房… II. ①李… III. ①房地产投资-通俗读物 IV. ①F293.35-49

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 105303 号

出版发行 / 北京理工大学出版社

社 址 / 北京市海淀区中关村南大街 5 号

邮 编 / 100081

电 话 / (010)68914775(办公室) 68944990(批销中心) 68911084(读者服务部)

网 址 / <http://www.bitpress.com.cn>

经 销 / 全国各地新华书店

印 刷 / 三河市文昌印刷装订厂

开 本 / 700 毫米×1000 毫米 1/16

印 张 / 14

字 数 / 160 千字

版 次 / 2011 年 7 月第 1 版 2011 年 7 月第 1 次印刷

责任校对 / 陈玉梅

定 价 / 26.00 元

责任印制 / 边心超

图书出现印装质量问题, 本社负责调换

序 在楼丛里建立自己的财富帝国

这是一个很残酷的世界，“耕者有其田，居者有其屋”，似乎只是童话故事里才有的情节。中产阶级在消失，世界上慢慢只会剩下两种人：富人和穷人。富人拿着钞票当蜡烛烧，穷人却为三餐奔忙。还别怨人生不公平、社会不和谐，因为公平两个字自己都没有做到——字的笔画都不一样。

贫穷是不幸福的，为什么我们在被老板骂得狗血淋头的时候不敢回嘴，死死地握着拳头？因为我们害怕失去饭碗。当一个人贫穷的时候，很容易失去自尊。自尊在某些时候没有一文钱重要，所以有句话说，一文钱逼死英雄汉。

贫穷是不幸福的，有的女孩宁愿坐在宝马里哭也不愿意坐在自行车上笑，没有宝马只有自行车的人对此愤愤不平。不要怪这些可爱的姑娘，女人喜欢男人的钱包殷实，就像男人喜欢女人的漂亮脸蛋一样。

人得先吃饱饭、得养活老婆孩子。娶了老婆就要对她负责，如花似玉的妻子因为生计所迫去沿街叫卖槟榔，是男人的一种羞耻。



生了孩子更要负责，不能因为吃不上饭就折断孩子的手脚当乞讨工具。贫穷真是不幸福的。

一切不幸福，一切悲剧都可以归结成一个“穷”字，财富在某种程度上是万能的。人人都渴望财富，财富可以量化成一座高山，有的人已经站在巅峰，仰望苍天，俯瞰大地，一览众山小；有些人在半山腰冒着粉身碎骨的危险苦苦攀爬；有些人还在山脚徘徊，终日而思，怎么去攀登，没有捷径吗？

有！世上无难事，只怕有心人。只要有你想建立财富帝国的雄心壮志和勇往直前的韧劲儿，只要你做好获取财富的热身运动，那么打开这本书，这本书里有通向财富帝国的一条捷径，那就是——房地产投资。

有人曾经做过这样的统计，房地产的暴利仅次于贩毒。先不说那令人羡慕的“服不服”排行榜，只要沾上“大亨”两个字的富豪几乎全是炒地皮起家的，有这样一句民谚，“一桥二路三建筑，是来钱最快的‘道儿’”。

有人一听说房地产投资，立刻吓得后退，表情惶恐：“不行，不行，我没有钱，我玩不起……”

什么叫没有钱？谁又算有钱人？

你觉得能盖起广厦千万间的开发商是有钱人？错，他们是最大的负债者，你最惨也就是银行里没有存款，而他们动辄几千万的银行贷款，项目投资稍有不慎可能会粉身碎骨。和他们相比，你才是有钱人！

别把钱看得太重好不好？你的财富帝国与钱无关。它只是你的筹码，真正高明的赌徒，可以用一个最小的筹码赢取一座金山。如



果你想炒房，一千元也能玩个不亦乐乎。如果你想炒房，没有钱也可以闯进来，大有大的玩法，小有小的精彩。我们不会笼统地告诉你房地产投资是一门多么深奥的学问，授予鱼不如授予渔，我们要你学会最简单、最有效的投资办法，可以触类旁通、放之四海而皆准的让财富呈几何增长的渠道，只要你行动，只要你认真研读这本由多位骨灰级房虫总结出来的独家秘籍，十年后你会感激它，你有了安身之所；只要你仔细玩味这本书里的精髓，十年后你会感谢它，你有了和地产大亨打交道的资本；只要你发散拓展这本书里的思维，十年后你会感谢它，也许你可以理直气壮地上“服不服”排行榜，只要你读，你的房产帝国，你的财富帝国就开始破土动工！

房子雄起！房虫雄起！财富帝国雄起！



目录

第一章 从小做起，从房奴到小房虫 001

- 空城计——如果身无分文如何当房虫 /002
- 无中生有——零首付买房不等于天方夜谭 /008
- 浑水摸鱼——集资买房不再是传说中的“恶搞” /013
- 抛砖引玉——小房虫玩转房市无间道 /018
- 偷梁换柱——好房虫不怕食小怕食少 /023
- 笑里藏刀——房市博弈不能站错队伍 /028
- 磨刀不误砍柴工——你需要心理足够强大 /033

第二章 会钻政策空子的才是好虫子 037

- 隔岸观火——《物权法》是房虫的“定心丸” /038
- 指桑骂槐——物业税是难产还是厚积薄发 /043
- 假痴不癫——对房产调控要有狗一样灵敏的嗅觉 /048
- 打草惊蛇——学区房看上去就很美 /054
- 苦肉计——别把房产中介看成你的“假想敌” /059
- 反间计——和开发商不得不说的故事 /064
- 房虫培训大礼包——建立房产知识储备库 /069

第三章 成长之旅，小虫变大虫 073

- 趁火打劫——轻松玩转拍卖房、清盘房、急转房 /074
- 美人计——精装修提升房产附加值 /079

- 欲擒故纵——以租代售是皆大欢喜的“双赢” /084
- 金蝉脱壳——房市对倒，两个人就能玩的过家家 /090
- 走为上计——千里转战只为房（异地房产投资） /095
- 借尸还魂——不能触碰的房地产地雷 /100
- 泥沙俱下——练就一双“房事”慧眼 /105

第四章 房虫雄起，养成良好的战略意识 109

- 以逸待劳——投资新房的热豆腐得慢慢吃 /110
- 瞒天过海——房虫大爱二手房 /115
- 借刀杀人——拓展融资渠道，紧盯着银行 /120
- 擒贼擒王——学会看城市规划图 /125
- 连环计——三四线城市投资正当时 /130
- 远交近攻——挥军旅游城市进行时 /135
- 包星星附身——和售楼小姐过招 /140

第五章 像温州炒房团一样去战斗 145

- 调虎离山——太太炒房团刮过的香风 /146
- 暗渡陈仓——海南房价暴涨的秘密 /151
- 围魏救赵——他不是一个人在战斗 /156
- 反客为主——温州人的鲶鱼效应 /161
- 树上开花——组团忽悠谁来了？ /166
- 假道伐虢——房子成为江浙民间融资的工具 /170
- 房产合同——公平是很美丽的“扯” /175

第六章 化蝶，在大楼丛中飞舞 179

釜底抽薪——商铺和写字楼投资的方向 /180

李代桃僵——社区商铺一铺旺三代 /185

声东击西——练就房产投资乾坤大挪移 /190

上屋抽梯——拿着中国地图去投资 /194

关门捉贼——海外炒房不是梦 /199

顺手牵羊——关注其他的房产投资渠道 /204

验房是个斗智斗勇的技术活 /209





第一章

从小做起，

从房奴到小房虫

500万元杀入房市？50万元淘尽黄沙始见金？5万元玩玩连连看？

什么？5000元就能炒房？没钱也能玩？太不可思议了，天方夜谭吧！



空城计——如果身无分文如何当房虫



开卷就有趣 子呢！”

美丽窈窕的蜜蜂小姐同时被英俊的蝴蝶和丑陋的蜗牛追求，蝴蝶自信满满，一定会抱得美人归，但让他没有想到的是，蜜蜂却接受了蜗牛的追求。蝴蝶去质问蜜蜂，蜜蜂羞答答地说：“蜗牛还有一套房子呢！”

房虫人物：小李

起步资金：0元

如今身家：400万元左右

房虫心得：房市中，信息抵万金

房子在一定程度上决定着人生的幸福指数。有些人面对着广厦千万间却手足无措，自己身无分文，吃了上顿都不知道下顿在哪里，如何当房虫去投资房产？其实，当房虫完全没有想象中那么难，没有资本也可以一头扎进房市弄潮。

在麦当劳里第一次和小李见面，他很守时地在九点钟出现，开着一辆颜色炫酷的迷你宝马，操着一口标准的京片子，装束有点另类俏皮，玫瑰灰的休闲衬衫，肥肥的工装裤子，一双阿迪达斯限量版运动跑鞋，拇指上带着一只褐色的鹿骨扳指，据说是祖上传下来的。

小李是北京财经专修学校的一名大四学生，开腔儿的时候透着



北京人那种油滑和有趣，喜欢拿自己开涮，一开始并不直接说房子，而是谈起了自己的童年。

他小时候最不爱的就是学习，用他的话说一看书就脑仁儿疼。他有个双胞胎弟弟学习特别好，父母觉得弟弟肯定比他有出息，偏爱弟弟，从小好吃的好喝的都先可着弟弟来，上大学的时候，父母说弟弟身子单薄得增加营养，所以弟弟的生活费比他多几百。小李还手脚散漫，经常捉襟见肘的，让父母埋怨生气，大手大脚以后就是个穷命。

弟弟也是今年毕业，没有经验工作不好找，小李前段时间刚开了一家房产交易咨询的小公司，只好在小李公司当个策划给他打工，亲兄弟明算账，每个月拿 2000 元钱的薪水，现在轮到父母为弟弟唉声叹气，千把块的薪水在北京怎么买房子娶媳妇？

我们终于谈到了房子，小李说他第一次发现房子是个好东西的时候是高三毕业，家里正好赶上拆迁，开发商拿麻袋装现金买整个胡同，当时街坊邻居都被这种阵势吓傻了，好家伙，当时老轰动了，就他们家那个夏天漏雨、冬天刮风、破得不能再破的小四合院，满满一桌子的拆迁补偿金。当时他觉得房子简直能变魔术啊！

从此以后，小李对房市简直像着了魔一般，没事就去网上搜集房市信息，然后满四九城的转悠，父母这个气啊，不好好上学，没事东走西颠的还是个正经孩子？这就是老话说的“胡同串子”，父亲拎着棍子追出三条街要教训他。

小李实在不听话，继续坚持看房。直到有一天，一个戴着金丝边眼镜、穿西服的房产中介老板找上门来，出三万元钱要买他手里的房源信息。



父母傻了，儿子没事走街串巷拿个小本比比划划就值三万？

小李没卖！

中介老板一下子把价提到五万！

小李还没卖！

父母吓一跳，这熊孩子，这简直是天上掉馅饼啊！

小李有自己的打算，他咬着牙想，既然有人买就肯定是不止这个价，他得留着。不过信息这个东西可不像是米啊面啊什么的，能囤住，等到价高的时候再抛。信息瞬间万变，今天值钱明天就过时了。他在网上租了个域名，建了一个简易的房产供求网。

让他没有想到的是，异常的火爆，他的电话都快打爆了，每天上万的浏览量，有买房的、也有卖房的。有的房子地址好、价钱也公道，他看见这样的房子就像小狗看见骨头一样两眼冒光，可是他一个学生没有钱，买不了，太可惜了。后来他一看见有人卖房子，自己不能买，嘴都跟着起泡。

就在这个时候，一个沈阳人找到他，说信不过中介，让他帮着在朝阳区买房子，说是必有重谢。他转念一想，哎呀，他知道那么多卖房的，给需要买卖的牵线搭桥不是也挺好吗？

小李按照沈阳人的要求找了很久，终于找到一个合适的户型。找到房主，要帮他卖房子，房主一看，不大点的小孩，满脸青春痘，胡闹什么？

小李开始软磨硬泡，没事就找房主拉家常。房主踢球，他屁颠屁颠地跟着去；房主去泡澡，他也跟着去下池子。他并不跟房主说房子，只是拉着对方天南海北地侃大山，这一来二去的，就和房主成了忘年交。



房主不好意思再直截了当地拒绝他，开价 70 万元想让他知难而退。这个价格当时算很高的了，小李有点骑虎难下的感觉。

他当时都有点不想做了，犹豫了犹豫，怕啥？大不了买家不买，自己递个话，也不算损失。硬着头皮找到沈阳人。

“七十万零二千。”他开价，那两千就算是自己“拼缝”的钱，要的时候有点心虚。

沈阳人和他看了房子，当场交钱过户，给了 71 万元，说是剩下的八千给他当感谢费。

小的李嘴巴张成了 O 型。

后来，沈阳人和他喝酒聊天，说着急结婚，再贵个四五万也得硬着头皮买。小李的嘴巴再次张成 O 型，半天没合拢，悔得他呦！

从那以后，小李开始拼缝当房虫，有个好名儿“置业顾问”，最好的时候一天倒手三套房，赚十来万就和玩儿一样。

小李喜欢宝马，颜色多炫酷，年轻就得敢开。把蓝色的迷你宝马买回家，他爸爸傻了眼，当了一辈子工人，买车是想都不敢想的事儿，儿子大学没毕业就买车了。看来能力和学习好坏的关系还真不大。

小李喜欢 LV 的皮箱，一气儿买了俩，他妈妈看着儿子拎回来：“这包质量真好，得好几百吧，年纪轻轻的，得会过日子，别老乱花钱！”

小李笑而不语。

小李心里有数，他把赚来的钱大部分继续投在楼市上，专挑北京偏僻的小户型。现在手里好几套房子，通地铁了，地铁一过，寸土寸金。现在租给他弟一个，他弟按月给他房租，还得对自己感恩



戴德。

当然，小李补充说，现在最好的时候已经过去了。像他这样玩空城计的越来越多，看见各个小区门口的牛皮小广告“高价买房”“急卖房”没？那就是一些拼缝房虫做的好事儿，他现在已经不玩那种没有技术含量的了。卖房的时候认识一个IT公司的老总，老总打算给他那个房产供求网风险投资，所以注册了一个房产咨询公司，老总给提供资金、提供技术，没准儿过不了多久，他就能在互联网上买卖房屋了，嘿嘿……

小李一直不觉得自己算是有钱人，在北京，资产千万才算个中产阶级，不过他会继续在房市里折腾，生命不息，奋斗不止……

房虫成长秘籍

带着人民币气味的信息从每个人眼前飘过，
但只有你敏感地嗅到并开始正视它的时候，财富
大门才向你打开了一条门缝。

在经济学里有一个著名的聚财公式—— $F = kcw\varepsilon$ 。k表示的是知识（包括智商），c表示的是财富，w表示的是贫富悬殊， ε 表示的是信息。

信息到底是什么，可以左右财富的聚集？

其实信息是人类追求和获取财富的方法及手段。当今社会是一个信息化的社会，信息对经济有促进作用，表现在人们在经济活动中利用信息技术和手段获取信息资源以利于聚集财富。



如果以上的说法太过笼统抽象，那么举个简单的例子：也许你会厌烦那些不知从哪里冒出来的推销电话，会笑话一直从产房追踪到“月子餐”“胎毛笔”的商家；也会气愤倒卖考生信息和用户信息的办事人员。信息看似平常，其实商机无限。在正文中小李卖的商品，其实就是房源信息。

将有人愿意接受的东西组织起来，待价而沽，就是市场的基本思路，信息完全可以增值，甚至被经营，来换取财富。当然，我们并不想让你照猫画虎，在信息大海里捞针，更不能违反法律法规，倒卖个人隐私信息。对信息捕捉的过程，就像是追赶草原上疯跑的羊群，把卖相最好、最有价值的羊网罗到自己的羊圈。所以必须勤奋灵活、判断甄别。

所以身无分文也可以当房虫不是吹牛皮的大话，房产信息采集不用任何启动资金，成本极低，一张嘴，两条腿。房源信息就是你的商品。这种商品具有时效性和不确定性，需要大量吸取，及时更新。多渠道、多角度地了解房源，保障买卖双方的充足性，同时也保障自己的财富稳固增长。