

● 小康家庭小额不动产投资指南

● 中国著名咨询公司
北京瀚凯瑞达CEO
左汉军 强力推介

● 李凤伟 主编

● 如何投资小户型

● 如何投资二手房

● 如何投资经济适用房

● 如何投资写字楼

● 如何投资底商

● 如何投资别墅

● 如何炒地皮

● 美国白领如何置业

炒房炒地

如果不炒股，
我们炒什么？

中国纺织出版社

● 小康家庭小额不动产投资指南

● 中国著名咨询公司
北京瀚凯瑞达CEO
左汉军 强力推介

● 李凤伟

● 如何投资小户型

● 如何投资二手房

● 如何投资经济适用房

● 如何投资写字楼

● 如何投资底商

● 如何投资别墅

● 如何炒地皮

● 美国白领如何置业

如果不炒股
我们炒什么？

炒房炒地



中国纺织出版社

图书在版编目(CIP)数据

炒房、炒地——如果不炒股，我们炒什么？/李凤伟主编.

—北京：中国纺织出版社，2004.7

ISBN 7-5064-2994-2/F·0465

I. 炒… II. 李… III. 房地产—投资—中国—指南

IV. F299.233.5-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 043631 号

策划编辑：梅朝荣 责任编辑：梅朝荣

封面设计：王小龙 责任印制：初全贵

副主编：侯忠义 张永成

编委会：缪坤 王波 林扬 杨火斌 刘恒 杜伟

黄敬海 程军 张愈 钱丽 王先庆 梁乔

戴智艳

中国纺织出版社出版发行

地址：北京东直门南大街6号 邮政编码：100027

电话：010—64160816 传真：010—64168226

http://www.c-textilep.com

E-mail: faxing@c-textilep.com

三河新科印刷厂印刷 各地新华书店经销

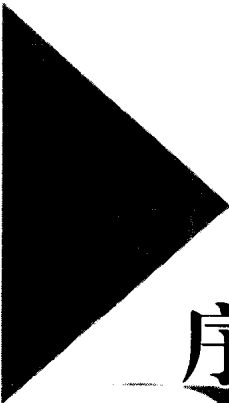
2004年7月第1版 第1次印刷

开本：880×1230 1/32 印张：13.625

字数：320千字 印数：1—6000 定价：26.00元

凡购本书，如有缺页、倒页、脱页，由本社市场营销部调换

炒房、炒地——如果不炒股，我们炒什么？



序一

炒房、炒地——如果不炒股，我们炒什么？

个人理财有三个层次，第一个层次“人找钱”。人们为了改善自己的物质生活条件和精神生活条件，而规划自己的学习生涯和职业生涯，第一个层次的最佳结果就是谋得理想的工作岗位，获得基于职务工资的最大化的收益。

第二个层次“钱找人”。在工作中人们逐渐积累了一些资源，资源越积累越多，当积累的资源由量变转向质变的时候，资源的占有意味着对信息和机会的占有，在这个阶段钱就主动来“找”你了！

第三个层次“钱找钱”。资本本身就有其运动规律，一个最基本的规律就是资本自动自发的聚集和集中。在这个阶段你只需要以特定的方式投入定量的货币，钱就像自动生产流水线一样，源源不绝地“生产”出来，实现资本的自然繁殖。

在实践中这个理论并不高深莫测，以我们这本书的小康家庭小额不动产投资为例，小康家庭大多都已经度过了第一个阶段，基本的生活条件已经得到满足，手中多少有点积蓄，这时钱开始找人了，

炒房、炒地——如果不炒股，我们炒什么？

小康家庭常常会接触到很多可以生财的项目或资讯。资本是固定的，特定时期的特定机会也是有限的，不来找你，便去找他！

有投资理财意识的人，会把握住机会，从而使钱顺利的找到主人——自己。而没有理财意识的人则听任机会流失，更别说步入“钱生钱”阶段了！

不动产投资就是这样一种能够令投资者顺利的由第一层次晋级到第二层次，进而跃升到第三个层次的理财品种。不能把握理财机会，自己的财富只能以算术级数递增，充其量由小康变成“中康”。而会把握投资机会的，却可以使自己的财富呈几何级数递增，由小康变“中产”。

不动产投资的过程中，一旦你找到合适的理财品种或理财方式，则似打开了钱仓，新房能赚钱，旧房也能赚钱；期房能赚钱、现房也能赚钱；住宅能赚钱，写字楼、商铺也能赚钱；经济适用房能赚钱、豪宅也能赚钱。短期投资的能够及时变现，长期投资的也可以“旺铺养三代”！

这就是不动产投资的魔力——有了这个慷慨可靠的朋友，不但使投资者衣食无忧，而且意味着登上了财富的快车！

中国著名咨询公司
北京瀚凯瑞达CEO

炒房、炒地——如果不炒股，我们炒什么？

序二

炒房、炒地——如果不炒股，我们炒什么？

投资是一门神奇的学问，在投资的过程中，财富不过是一串具有弹性的货币化数字符号，可急速暴涨，也可瞬间消弥。收益的幅度取决于环境，更取决于投资者正确的投资选择和娴熟的驾驭技巧。

房地产历来是优质的投资品种。房地产投资与股票、债券、储蓄、期货等投资品种相比，确实有很多优势。

首先不论你是买房自用，还是待价而沽，房屋都是一项较为安全的投资。正如美国已故总统罗斯福总结的那样：“不动产不会被偷、遗失，也不会被搬走，只要适当注意管理，它是世界上最安全的投资。”

其次，投资购房较之其他投资的一个独有之处是，它在保值增值的同时，还兼有满足消费需求的功能，绝大多数商品在你消费它的同时，它的价值也在逐步减少，直至消耗光。而房屋在使用中除较少比例的折旧外，因地理位置、经济发展、人口增多等因素带来的上涨率往往超过折旧率。这也是房地产作为商品所具有的独到的



炒房、炒地——如果不炒股，我们炒什么？

双重功能和优异之处。

因此，在国外，投资房地产是被当作一条致富的捷径而被广泛关注。许多华人到海外谋生，赚了钱第一件事就是投资买房。

在杭州有这样一个真实的故事：2001年，兄弟两人做生意，挣了30万，一人分了15万元。哥哥去炒股，弟弟买了栋楼，2003年10月，一结账，哥哥的股票还剩下不到6万元，弟弟卖了他的那栋楼，卖了整整56万元，还说是卖贱了。相同的投资基础，相同的投资时机，不同的投资途径，天壤之别的投资收益。

小康家庭作为个人房地产投资的先行者有很多先天优势。首先能够轻松地把握住城市化过程中的大量投资机会，其次，能够以相对低廉的价格入市，再次，当前的法律环境对个人房地产投资还比较宽松。如果能把握住这样难得的投资时机，充分利用信贷以及各类购房政策，就能够以较小的投入换得丰厚的收益。

将小康家庭不动产投资发挥到极致的当属温州炒房团，温州炒房团从炒住宅楼到炒商铺、写字楼，持续了三年，温州游资向北跨越长江，转战青岛、济南、北京、哈尔滨、大连、沈阳；向西，则溯长江而上，攻克南京、武汉、重庆、成都；向南，则是奔赴海滨城市厦门、海口、三亚……炒房团也从单一的大小老板，壮大到一般的工薪阶层。目前业界普遍认可的一种说法，温州有10万人在炒楼，动用的民间资金高达1000亿元。

投资房地产的收益是可观的，如果是一位娴熟的投资者，收益甚至可能用惊人来形容，有人甚至尝试利用投资房地产来建立自己的养老计划。

房地产投资也并非玄奥，正如本书所言，“只要多动脑子，多学习，就可以掌握不动产的投资技巧，有了不动产就像有了一个慷慨

炒房、炒地——如果不炒股，我们炒什么？

的朋友，每个月为你提供可靠的收入，让你过上安定舒适的生活。”

李凤伟

2004年4月6日

炒
地

炒房、炒地——如果不炒股，我们炒什么？

前言

炒房、炒地——如果不炒股，我们炒什么？

世界上真的很难找到像房地产这样优秀的理财产品，她永远都不会遗失，也不会被搬走，只要适当注意管理，她是世界上最安全的投资。

世界上还能找到第二种消费与投资并举的商品吗，你可以一边消费着她，一边坐视她升值。你甚至不用过多的关注她，似乎是时间在帮助你，这可是名副其实的“时间就是金钱”！本书旨在为小康家庭不动产投资理财提供一个便捷、丰实、实用的指导范本，本书具有如下特点：

（一）迄今惟一一本全面介绍小康家庭小额不动产投资（即炒房炒地）的实用书籍

本书是优秀投资理财品种的精编版，内容安排上设计了目前收益较高的“小户型”、“二手房”、“经济适用房”、“写字楼”、“底商”、“别墅”等，还根据城市土地快速增值（随着中国经济的快速发展，这一趋势将持续30年~50年）的规律，介绍了小康家庭炒地皮的理论、方法、经验和技巧。文中许多理论直接以市场实例形式导入，因北京最具代表性（北京2003年的房地产开发量相当于整个欧洲，个人房地产投资品种购销旺盛），所以北京举例较多，这样即使在不同的投资品种间读者也能够直观地对比并鉴别投资效果。

炒房、炒地——如果不炒股，我们炒什么？

(二) 将小康家庭小额不动产投资的理论通俗化，读者朋友可以在轻松愉快的阅读中获得投资方法、技巧和精髓

投资的学问博大精深，而我们力求将繁冗的投资理论通俗化，同时又不失其科学严谨性，使投资者能轻松阅读，直观操作。考虑到小康家庭不可能将一大部分精力用于考虑投资理财，本书设计为实用内容的精华版，选材上多选取读者十分关注的市场现状和发展空间分析、市场分析方法、投资的方式、注意的要点等，使读者在尽可能短的时间内掌握投资要诀。

(三) 经典实战案例，给人强烈的震撼和启发

文中选择的案例，多为真实的投资案例，有的侧重市场或收益分析，系统而全面；有的侧重实用技巧或新的投资理念，案例都是在众多投资实例中精选的，有些即使放在投资学里也堪称经典，带给个人投资者的借鉴和启发不言而喻！

(四) 详细介绍了美国小康家庭的不动产投资，帮助读者朋友分析国内的不动产投资的大趋势

之所以选择安排这部分内容，是考虑到美国市场经济早已发达和成熟，中产阶级已经成为社会主体，小康家庭在投资理财方面是走在我们前面的。

由于超前性，他们的一些做法目前国内还没有实践过。但不用多久，人们就会发现，我们的小额不动产的投资手法与发达国家和地区越来越接近，他们的今天就是我们的明天。在中国经济日益融入世界经济，与国际接轨的大背景下，发达国家和地区的一些做法能够给我们提供前瞻性的视角。对于国内投资者而言，就看谁是先

炒房、炒地——如果不炒股，我们炒什么？

行者。谁先行，谁就能品尝超前意识带来的盛宴。

（五）编委会经过两年的艰苦努力，收集了海量信息

这些海量数据信息，有的来自国家统计部门、专业咨询顾问机构，有的来自民间研究机构、个人调研等，这些信息远的在三（五）年以内，近的只有一个月，即使直接拿来使用，都有参考价值。

（六）汇集了中外不动产投资精英的最新研究成果

这里有美国著名房地产经纪入、著名房地产投资专家的最新研究成果；有众多的小康家庭投资小额不动产而致富的精彩案例；更有温州地区小康家庭因为投资小额不动产而超越小康的动人故事……本书理论是从实践中来，经过实践检验，再用来指导实践的。仔细研读本书，读者朋友就能掌握小额不动产投资扎实的基本功。

（七）买涨买跌两相宜

在一定的时期内不动产的价格会有一定的波动，但总体上来说，在什么时候投资都是可以的。这主要是基于中国土地的稀缺性。中国正在快速的城市化，大量的新移民涌向城市，城市中的小康家庭也正在购买第二、三套房子，城市商业用地、工业用地的需求也在快速增长，土地也在不断地增值。以土地为载体的房产自然也随之增值。

在国际上，郊区城市化的时间是30年，在中国城市化的时间是15年，在发展较快的北京、上海、宁波等城市化的时间是7~8年，因而投资不动产机会多多。小额不动产投资获得较高收益的关键是技巧，因而几乎什么时间投资都有机会。

炒房、炒地——如果不炒股，我们炒什么？

比如 1997 上海不动产跌超，是投资的好时机；2004 年上海的不动产暴涨，同样是投资的好机会。

不论买涨买跌，小康家庭进行不动产投资都可充分利用一些操作技巧，如利用乘数效应投资（乘数效应是指投入为 1 的话，可以获得 $1 \times N$ 倍的回报），在北京用 10 万元的资金进行小额不动产投资的效果就没有在附近的地县级城市好，因为在北京 10 万元是小钱，而在地县级城市 10 万元，加上贷款（资金杠杆效应）就可以获得优质地段，从而放大收益率和收益增长速度。

（八）为回馈社会，编委会四位专家联袂倾情打造本书

梅朝荣：本书策划，著名图书策划人，生于湖北武汉，武汉大学经济学学士，湖北大学法学硕士，毕业后在国企任职多年，现任中国纺织出版社策划编辑。策划出版了《中外企业领袖语录》、《反击老板》、《渠道危机》等数十部作品。

李凤伟：本书主编，生于内蒙古赤峰。历任北京美国英语语言学院招生办公室主任，北京最著名的建筑装饰公司——弘高建筑装饰设计工程有限公司（建设部建筑装饰设计甲级，施工壹级资质）设计师，现任北京农业职业学院工程系教师，是房地产经营、投资的资深专业人士。

侯忠义：本书副主编，著名经管类图书撰稿人和财经类图书课题主持人，曾长期从事企业管理工作，出版了《经理人 MBA 强化教程》书系、《绩效管理方法》书系、《企业国际化管理》书系、《中小企业效能化营销》书系等 50 余部图书。

左汉军：本书推介人，生于湖北，少时就读于中国“第一名校”——黄冈中学，厦门大学企业管理硕士。现任中国著名咨询公

炒房、炒地——如果不炒股，我们炒什么？

司——北京瀚凯瑞达咨询公司 CEO。

（九）为广大读者定制

本书是为广大有志于不动产投资的读者和小康家庭定制的，为小康家庭“有了闲钱怎么办”提供了最完美的解决方案。同时，本书也可以作为大、中专学校工程和投资等专业的教材。

（十）免费的咨询与互动

本书还邀请了专门的咨询单位，可就个人房地产投资等相关内容免费进行咨询，真正地实现了与读者的互动。参加互动交流的有：北京瀚凯瑞达咨询有限公司、北京农业职业学院工程系等。

互动交流专用邮箱：hudongjiaoliu@163.com

编 者

2004 年 7 月 1 日

炒
地

炒房、炒地——如果不炒股，我们炒什么？



►上篇 专家高论：闲钱投在哪？

◎著名经济学家王建的惊人观点：房价应该再涨5倍……………（2）

◎中国著名记者朱小央：温州人炒楼盘造就众多百万富翁……（4）

◎中国著名图书策划人梅朝荣：为了子孙，为了安定，我们置业……………（6）

不动产不会流失，上涨率往往超过折旧率，满足消费的同时还能投资。只要多动脑子，多学习，就可以掌握不动产的投资技巧，有了不动产就像有了一个慷慨的朋友，每个月为你提供可靠的收入，让你过上安定舒适的生活……

◎特殊的中国股市……………（16）

进入中国股市，对投资者尤其是中小投资者来说，是一个极难把握的过程。在《股票市场周刊》的一次抽样调查中，就“如果能把本钱扳回来，是继续留在股市还是永远离开？”这个问题，62.5%的投资者选择“永远离开”……

◎储蓄利率正与负……………（26）

炒房

炒房、炒地——如果不炒股，我们炒什么？

为了扩大投资，消减居民的储蓄倾向，央行8次调低利率。综合同期的通货膨胀率，现在，我国实际利率为负数，选择储蓄不但无法增值，甚至连保值都成了问题，因而从投资的角度考虑，储蓄是极不明智的……

◎波涛汹涌话期货 (39)

期货市场的专业性很强，在进行期货交易之前，要理解并牢记各期货品种的保证金制度、涨跌停板制度、每日结算制度、持仓限额制度、大户报告制度和实物交割制度等交易和结算细则，还需了解对冲交易、逼仓机理等一大堆专业技术，因而风险莫测，非专业人士勿入……

◎国债投资喜与忧 (51)

国债的特点是风险较小，收益大于储蓄利率，但投资周期较长，而长期的持有却将带来许多不可预期的风险，发达国家的债市已出现警讯，我国的投资者也开始意识到“金边债券”也有上市后的价格风险……

◎美国小康家庭投资不动产 (62)

在美国，个人房地产投资也比较活跃，拥有房产是主要的财富增长之源。在过去几年中，整个华盛顿地区的房地产价格一路上扬，许多人因此变得越来越富有，全美房地产经纪人协会首席经济学家大卫·艾理瑞说，没有人意识到拥有自己的房产后，财富会悄悄增长……

一、房产财富效应惊人 (62)

炒房、炒地——如果不炒股，我们炒什么？

二、投资不动产的赚钱方法	(67)
三、灵活多样的消费信贷支持	(72)
四、斯达克调换——避税有方	(75)
实战经典 投资于股票与房地产的收益差异	(79)



中篇 炒房、炒地的基本原理

◎位置是关键

(83)

位置的优劣会直接影响房地产使用者的经济效益、社会影响或生活满足程度。英国百货大王 Seifridge 生前说过，房地产投资成功的秘诀有五：位置、位置、位置、位置、位置，房地产地段的选择，对房地产投资的成败有着至关重要的作用……

一、地段决定增值潜力	(83)
二、优秀地段的构成要素分析	(86)
三、选择优质投资地段的要点	(96)

◎把握城市变迁规律

(99)

城市化的过程充满了投资机遇和挑战，有些城市变迁方案可以通过当地市政府的市政规划获得，但有些要依靠自己的分析和判断，所以个人房地产投资者，作为小的投资个体和经济单元，也要把握城市变迁规律，只拉车不看路是十分危险的……



炒房、炒地——如果不炒股，我们炒什么？

- 一、城市发展变迁的基本走势 (99)
- 二、掌握城市增长与土地增值原理 (102)
- 三、充分结合市政规划 (103)

◎分析投资价值 (107)

科学地分析某个房地产项目或房地产品种的投资价值，是房地产投资实现保值增值的前提条件。投资前的科学分析决定了该项目的可行性，并在很大程度上决定了未来的收益水平。所以有一种说法叫“赢利在买房时，而不在售房时”……

- 一、赢利在购买房屋时，不在售房时 (107)
- 二、国内主要商品房的投资收益率 (108)
- 三、收益还原法的应用 (112)

◎利用房地产周期波动规律 (121)

市场周期波动风险是实实在在存在的，谁都无法保证租金或售价只涨不跌，为了规避周期波动风险，投资者应该特别留心显示房地产过热的种种迹象，如房屋空置率是否太高，楼花与现房楼价差距是否越来越大，现房楼价涨升速度是否放缓，有价无市……

- 一、易被忽略的投资风险 (121)
- 二、无处不在的周期波动 (123)
- 三、周期波动影响下的市场表现 (127)
- 四、当前阶段的周期性波动状况 (131)
- 五、周期波动规律的利用技巧和忠告 (134)