

让穷人有钱

让富人更富

炒房揭密

阳德鸿 敖艳 著



更生动

更专业

更实用

更理性

资深房记深入调查
业界高手点拨玄机

职业炒家现身说法
专业律师化解风险

团结出版社

给你一个撬动财富的支点

炒房揭密

阳德鸿 敖艳 著

更生动

更专业

更实用

更理性

资深房记深入调查
业界高手点拨玄机

职业炒家现身说法
专业律师化解风险

团结出版社

图书在版编目(CIP)数据

当代教育文丛/王格 主编——北京:团结出版社

ISBN7-80130-208-1

I. 当…… II. 王… III. K892

中国版本图书馆数据核字(99)第 20209 号图书在版编目
(CIP)数据

责任编辑:洪 放

当代教育文丛·炒房揭密

阳德鸿 敖 艳 著

出版:团结出版社

(北京市东城区东皇城根南街 84 号)

经销:全国各地新华书店

开本:850×1168 1/32

印张:12

字数:301 千字

版次:2003 年 9 月第一版

印次:2003 年 9 月第一次印刷

书号:ISBN 7-80130-208-1/K-77

定价:19.80 元

序

永远的追求,永恒的家园

伍继延(武陵)

自母体呱呱落地,离开母亲子宫那个温暖的生命最初的家开始,所有的人,无论贵为帝王将相、圣哲文人之辈,还是贱如田野草民、引车卖浆之流,所有的追求,所有的渴望,都是为逃避脱离母体后那永恒的孤独,都是为生命寻求一个新的家园。

精神上,无论如何有上帝或者佛祖或者真主来安慰,再不济也会有玉皇大帝、关公菩萨、南海观音等来相救;但这一具实实在在的肉身,却必须有一个明明白白的藏身之所。有巢氏之所以成为与神农氏等并称的三皇五帝之一,只是因为解决了一个最简单的问题:教人类用草木搭起了最初的居住空间,远离了北国风雪夜,避开了草原野狼嚎。

自从盘古开天地,三皇五帝到如今,人类的发展史,也是人类逃避孤独不断建设家园的历史:黄土高原的窑洞养育了最好的女子兰花花,大草原的帐篷冲出一代天娇成吉思汗;江南山水中纵横交错的雨巷孕育着深深的忧郁,西南山谷里漫天的云霞后有边城翠翠永远的守候——一部农业文明时代的居住文化史,有多少共剪西窗烛的浪漫,又有多少茅屋为秋风所破的烦恼?

“采菊东篱下,悠然见南山”,是多少文人墨客对人居环境的最大梦想?

“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜”，又是每个志士仁人对人类社会进步的渴望。

几百年前兴起的工业革命，极大地提升了人类利用自然、改造自然的能力：新的工业化流水线生产方式所要求的物资、设备、人力资源、信息、交通等的集聚成为必然的选择，现代工业化带来的新兴城市化极大地改变了传统的、适合农业文明的、自然聚落式的居住方式，一家一户自成一体的小院被高楼大厦所取代，秦砖汉瓦也成为新发现的钢筋水泥的牺牲品。

与此同时，物质的家已经成为必须用金钱来购买的等价交换物，于是什么是适合居住的好家、什么是性价比合适的好家、什么是能带来财富的保值增值的好房子——一系列的新问题等我们面对，需我们思考，要我们解答。

二

在计划经济时代，由于国家经济政策及体制的原因，当时根本没有市场化的房地产业。住房也没有商品化，城镇居民及厂矿企业的工人分住房都是打分排队，根据工龄、职称、职务、结婚、行业等因素排队，论资排队现象相当严重。所以有的人可能一辈子的最大愿望，就是排队分到一套住房，即或如此，产权都还是国家或集体所有的。

1980年代后期是中国房地产业的萌芽阶段。最早进行土地改革的是深圳，将土地所有权和使用权进行分离，将土地使用权出让，获取资金进行城市建设。深圳也最新尝到土地市场化运作的甜头，其优美的城市环境，一流的市政设施建设，很大程度上来源于土地市场化（如拍卖、招标等方式变现）获取建设资金的结果。深圳作为中国房地产业的策源地，使中国房地产出现雏形。

中国房地产业的成长阶段是1990年代，特别是1992年小平南巡讲话后，得到了飞速发展。住房制度的改革，住房商品化，住房货币化，更加速了房地产业的发展。

经过改革开放 20 年国民经济的快速发展,居民的生活水平和消费结构发生了很大的变化,市场对住房的需求已从生存型向功能舒适型发展,对住宅的居住条件提出了更高的要求。

主要表现在“五要一追求”:

一是住宅的功能空间要更合理。超大户型已不是发展的主流,在较小的空间内创造较大的舒适度,提高住宅面积使用率 and 功能空间的合理性,满足居民现代生活的空间需求。

二是住宅的物理性能要改善。在保证住宅结构、消防等安全前提下,住宅的保温、隔热、隔声、通风、采光与日照等决定住宅舒适度的物理性能已成为衡量住宅质量的重要因素。

三是住宅的设施与设备的配备水平要提高。厨房、卫生间设施、采暖与制冷系统、智能化技术系统等的高效性、实用性及设备、设施的装备水平已成为体现住宅档次的主要方面。

四是居住区的环境与配套要完美。自然和谐、朴实优美、安全环保、舒适便捷的住区环境已成为市场选购住宅标准的重要成分。

五是住宅的耐久性要延长。住宅商品的高值性、固定性和耐用言要求住宅的寿命在砖混结构 50 年的基础上要延长使用寿命。

“一追求”是指市场最终追求的住宅品牌。品牌来自住宅的品质和后续服务,因此,实现住宅质量质的飞跃和住宅的更新换代是住宅建设的主要任务。

三

任何一件好事,一旦进入大发展阶段,一定会面对一个鱼龙混杂、泥沙俱下的局面:为利者可能铤而走险;为名者也可能沽名钓誉。只苦了这些升斗小民,在种种诱惑面前可能守不住“贞操”而误入歧途,在层层陷阱里也辨不明方向而无法自拔,最终成为不法奸商斧下鱼肉。

怎么办?

有好事者如德鸿兄,呕心沥血上下求索,以一己之力唤得东风

归来,以业界知名记录者之所见所闻、所思所想,编成此刻大家所阅之房产投资秘笈。此书既出,众投资者将不再为浮云缭绕遮望眼而烦恼。如果读者能体会本书“以人文的思想关注普通百姓的经济生活;以生动的笔触展示风靡全国的炒房图景;以真诚的情感讲述平凡人的致富故事;以理性的精神揭示房产投资诀窍;以犀利的眼光洞悉炒房玄机;以务实的心态搜索各类资讯……”,我想也就不会辜负了大家的期望了。

多年以前钱钟书先生慨谈:未读书者受读书人之骗,读书人却会受书之骗。面对纷纭的现实生活,我们也只有先读书,先学习前辈总结的经验教训,才有可能站在巨人的肩膀上说一声:尽信书不如无书。换句话说,商海无涯,生命有涯,万事万法,在乎运用之妙。读者们如能举一反三,人人得以成就自己的梦想,则区区购书几元大洋,也花得无怨无悔。

愿大家都能成功。

(作者为资深房地产战略专家、庆业集团总裁)

三

目 录

序.....	(1)
--------	-----

观念篇

第一章 富翁离你一步之遥.....	(3)
第二章 石头孵不出小鸡.....	(8)
储蓄:利薄如纸	(8)
炒股:波谲云诡.....	(10)
债券:带刺的玫瑰.....	(13)
基金:水中望月.....	(13)
特许加盟:炫目的泡沫.....	(17)
外汇:难跨的门槛.....	(17)
收藏:昂贵的“学费”.....	(18)
彩票:赌博还是投资.....	(18)
第三章 投资房产:轻松赚大钱.....	(19)

现象篇

第一章 “这里楼市简直疯了”	(23)
第二章 异地置业 志在投资	(31)
第三章 明星买房:另一种人生准备.....	(34)
第四章 令人咋舌的“温州现象”	(37)
第五章 重庆:刚开始的盛宴.....	(43)

附:

权威视点

萧灼基:别轻言泡沫	(54)
-----------	------

专家访谈

刘洪玉:倡导理性投资	(57)
------------	------

媒体观察

房产投资日趋理性	(60)
----------	------

投资心语

心动,还是行动	(67)
---------	------

域外风潮

欧美三分之二投资者锁定房产	(73)
---------------	------

地方扫描

2002 重庆市民房地产投资调查报告	(76)
--------------------	------

谋略篇

第一章 投资素质早准备	(89)
-------------	------

让自己更专业	(89)
--------	------

把握市场风向	(92)
--------	------

规划烂熟于心	(94)
--------	------

了解政策动向	(97)
--------	------

培养市场嗅觉	(100)
--------	-------

增强风险意识	(102)
--------	-------

第二章 投资物业特点分析	(105)
--------------	-------

小户型:为投资而生	(105)
-----------	-------

商务公寓:自用投资两相宜	(109)
--------------	-------

商铺:一铺养三代	(114)
----------	-------

写字楼:投资新热点	(123)
-----------	-------

产权式酒店:诱人的奇葩	(129)
-------------	-------

(131)	二手房:投资正当时	(133)
第三章	投资方式分析	(141)
(140)	自用兼投资	(142)
(141)	以房养房	(144)
	炒房短平快	(147)
(145)	长线钓大鱼	(151)
(146)	以房换房	(154)
(147)	以租代购	(156)
第四章	投资策略分析	(158)
(152)	以小博大	(159)
(153)	逆势而动	(161)
	合纵联横	(163)
(154)	锦上添花	(165)
(155)	冷捂热抛	(167)
(156)	见风使舵	(170)
第五章	警惕投资陷阱	(173)
(157)	盲目跟风	(174)
	头脑发热	(176)
(158)	轻信广告	(178)
	梨烂一筐	(180)
	战线太长	(182)
	贻误战机	(184)
	忽视品质	(186)
第六章	实战演习	(188)
	准备阶段	(188)

热身阶段	(192)
入市阶段	(198)
培育阶段	(205)
获益阶段	(206)

知识篇

第一章 基本概念释义	(216)
第二章 购房十问	(223)
第三章 律师答疑	(232)
第四章 签合同三大注意	(248)
第五章 房屋交易相关知识	(251)
第六章 政策法规	(256)

资讯篇

第一章 六城市最新规划资讯	(306)
第二章 六城市楼盘信息	(332)
第三章 京、沪、渝、深相关部门名录	(364)
第四章 房产专业媒体电话	(369)
第五章 实用网址	(370)

后 记	(371)
-----	-------



观念篇

今天的中国,对财富的追求变得热烈而急切,每个人都可以自由地追求合法的劳动收入和非劳动收入,追求财富正成为一种时尚。你可以炒股票,买国债,买基金,甚至收藏古董……通过各种投资工具成为富翁。五花八门的投资工具每一种都让人心动。然而到底哪一种投资工具既轻松又简便,回报还很高呢?答案很简单。那就是当今中国最具潜力的投资工具——房产投资。



第一章 富翁离你一步之遥



今天的中国,对财富的追求变得热烈而急切,每个人都可以自由地追求合法的劳动收入和非劳动收入,都可以追求自己梦中的伊甸园。追求财富正成为一种时尚。

财富带给我们最大的冲击是:我们周围的有钱人越来越多,走在大街上,没准旁边一人就是百万富翁。

昔日的穷教书匠如今成了财富的骄子。去年,清华大学 28 位教授年薪达到 100 万元人民币,今年中国科技大学又以超 1000 万元别墅和 100 万元年薪聘请首席教授,“精英级”教师的年薪也达到 20~50 万元。不仅大学,普通中学教师的工资也是一涨再涨,一些省级中学教师月薪 6000 元以上的已不是少数,更有一些教师“校外施教”,静悄悄地成了“先富起来的一部分”。

在人们的传统印象中,财富只是老板们的专有物,现在这种观念正在变化。职业经理人收入超过老板的现象已屡见不鲜。首届

北大国际 MBA 毕业生的平均年薪是人民币 23 万元,最高年薪达人民币 83 万元;北京中关村的“知本家”年薪往往不下于 30 万元;珠海则活跃着一群年收入在 20 万元以上的律师、国外品牌代理商、公司经理;长沙的房地产营销、律师、证券、外企、广告、IT 业等新兴行业中年薪 20 万元左右的群体与日俱增。

整天叫穷的国企领导人也合法地腰包渐鼓。全国证券公司老总年薪达到 100 万元也不是少数,山东一家上市公司老总公开的年收入也在 80 万元以上。

就是公务员,几轮加工资下来,加上优惠买房,家庭资产数十万元者在中国已有数百万人。

改革开放的 24 年,也是中国民间财富急剧膨胀的 24 年。在这 24 年里,财富的拥有和分配发生了巨大的转移,由国家占有主要财富的时代已经过去,人民开始成为最大的财富拥有者。中国人现在担心的不是能不能致富,而是自己合法获得财富的能力有多大。

口袋里有了一点闲钱,下一步,我们又该怎么办呢?这个问题,你肯定也一直在思考。眼看着身边的人有的炒股票,有的买国债,有的买基金,有的加盟连锁做起了实业,甚至还有人收藏投资古董……我们身边随处可见通过各种投资工具成为富翁。其实,富翁只有一步之遥。擦擦眼睛,看看周围的人,他们为什么比你有钱,因为他们勇敢的迈出了一步——投资。他们学会了驾驭金钱,并让“以钱生钱”的理念发挥到极至。五花八门的投资工具每一种让人动心。到底哪一种投资工具既轻松又简便,而且回报还很高呢?其实,答案很简单。那就是当今中国最具潜力的投资工具——房产投资。

让我们来看一看杭州一个普通家庭的“第一桶金”是如何掘得的。

文先生的家庭是典型的工薪阶层,文先生在出版系统工作,妻

子是一家市级医院的医生，他们有一个刚读一年级的儿子。父母与他们住在一起，一家五口人的总积蓄在 30 万元左右。对于投资，文先生家分成几派：妻子乐于储蓄，父母喜欢买国债，而文先生本人呢，则算得上是家里的“开放分子”：炒股，买开放式基金，买信托产品，有什么投资新品种，都爱去凑个热闹。

两年前，股市还在 2000 点上方时，他在 18 元钱的价位买了 4000 股上工股份，后股市跳水，一直没有“逃脱”。现在估算，已经缩水一半，7 万多元钱只有 3 万多元市值了，这票生意是蚀定了。好在他“堤内损失堤外补”。前年上半年，在外地的妹妹托他在杭州买一处二手房，他打听到在宝石山下附近有一对夫妻急于要卖掉一套 62 平方米的房子，出价 25 万元。看了看，房子结构不错，标准的二室一厅，厨房、厕所都方方正正。讨价还价后 24 万元购进。付了定金后，他妹妹一家来看后觉得太小不满意。这个时候，文先生手头有些闲钱，便大胆把房子买了下来。一年后，一对老夫妻看上他这套房子，他以 40 万元卖出，除去各种费用，最终他足足赚了近 14 万元。

听完文先生“钱生钱”的故事，也许你会在心里嘀咕，文先生的运气真好啊。难道你认为是富贵由命？让我们再来听听上海王小姐的投资故事吧。

王小姐是一个精明的上海人。她敏锐的察觉到上海房产升温的迹象。于是，她迅速把个人理财的焦点从外汇宝和股票转向房地产。掏钱付了 15 万元首付款，买下了上海一套二室一厅的房子。年底，房子交付。王小姐在静安寺附近有一套房子住，如果同时养两套房子，肯定有点勉为其难，要把房子出手，房价也涨不了多少。一番思考后，王小姐决定把房子简单装修一下，出租给在上海打工的老外，用租金付按揭。她从股市里取出 10 万块钱，把房子精心装修了一下，配齐了家具家电，通过中介，以每月 1000 美元的租金，出租给一个日本人。2002 年初，上海房价大涨，日本房客

的租期也到了,她把房子卖了,除了赚了 1.2 万美元的租金,房产差价也赚了 15 万元!

王小姐在房产投资中找到了乐趣,也找到了财富!当文先生和王小姐的轻松投资房产成为一种普遍现象的时候,你还会怀疑投资房产获取财富的强大能力吗?

宏观面上,人们住房的巨大需求和房产行业的飞速发展促使中国出现了一大批“文先生”和“王小姐”,未来的住房消费在保持自住的同时,以增值、保值、出租为目的投资型购买行为已经成为热点。

从发展趋势看,我国居民对住房需求的潜力仍远未释放完毕,仍将对经济产生巨大的带动作用。据国家统计局有关资料显示,2003 年上半年全国商品住宅销售 6280 亿元,比上年增长 22.5%,其中销售给个人为 1445 亿元,比上年增长 22.4%,所占比重为 89.9%。与国外比,我国居民的住房面积和住房支出仍然很低。从城镇居民住房支出占总支出的比重看,目前仍在 10% 左右。而一些发达国家,这一比重达到 25%。

从住房面积看,尽管近几年住宅建设一直保持较快的增长速度,城镇人均住房面积有了较大增长,但与发达国家人均住房面积相比,与人民群众日益增长的住房需求相比还有较大差距。目前,我国城镇居民人均居住面积只有 13.6 平方米,与国外发达国家人均居住面积 20—30 平方米相比,其差距是十分明显的。房地产业有着广阔的发展空间。在城市还有近 200 万户缺房,其中人均住宅面积 4 平方米以下的住房困难户还有近 40 万户,在不少城市尚有一定数量的危房需要改造。另一方面,我国每年大约净增人口 1200 万左右,在“十五”期间大约有 1350 万对新婚夫妇需要住房。按目前人均使用面积 14.9 平方米计算,一年需要新建住宅 14900 万平方米,建造这些面积所需投资估计在 1000 亿元左右(每平方米 700 元)。如果进一步考虑城镇人均居住面积的逐年增加,以及