



The Bible
OF
REAL ESTATE
Investment

房地产投资

一本通

徽湖 刘丽丽 杜继勇 / 编著

本书将告诉你：

金融危机下

房产投资如何危中觅“机”

一本万利的房产投资大揭秘

终生受益的**投资建议**



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



房地产投资一月通

徽 湖 刘丽丽 杜继勇 编著



机械工业出版社

本书分为三部分内容：第一部分，主要阐述广大购房者必须掌握的房地产投资基础知识；第二部分，重点讲述购房者在交易过程中需要了解的知识；第三部分，是教会购房者如何选择投资对象，获得丰厚回报。

广大购房者通过阅读此书，能够充分掌握房地产基础知识、交易知识以及全面了解投资对象，力争在短时期内从一个房地产投资的“门外汉”演变成房地产投资专家。相信本书的出版一定能够获得广大房地产投资者、买房自住者、房地产相关从业人员以及相关专业人员的喜爱。

图书在版编目（CIP）数据

房地产投资一月通/徽潮等编著. —北京：机械工业出版社，2009.4
ISBN 978-7-111-26667-9

I. 房… II. 徽… III. 房地产—投资—基本知识 IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2009）第 042817 号

机械工业出版社（北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037）
责任编辑：罗 筱 版式设计：霍永明 责任校对：张玉琴
封面设计：鞠 杨 责任印制：乔 宇
北京双青印刷厂印刷
2009 年 5 月第 1 版第 1 次印刷
169mm × 239mm · 12.25 印张 · 230 千字
标准书号：ISBN 978-7-111-26667-9
定价：24.00 元

凡购本书，如有缺页、倒页、脱页，由本社发行部调换
销售服务热线电话：（010）68326294
购书热线电话：（010）88379639 88379641 88379643
编辑热线电话：（010）88379744
封面无防伪标均为盗版

前 言

房地产作为一个新兴的行业，在最近十多年的发展历程中，对国家经济和人民生活的改善起到了非常重大的作用，这一点大家是有目共睹的。但是，房地产市场在发展过程中也暴露出诸多问题，给广大购房者带来了很大的挑战，同时也带来了购买风险。这些挑战和购买风险包括：房地产价格上下波动；银行贷款风险；目前某些城市房价是否太高、是否存在泡沫；普通房地产投资者的买房承受力；行业操作不规范以及如何规避等系列问题，本书的写作重点就在于帮助广大购房者如何好买房，买好房，并最终获得超值回报。

目前，中国房地产市场的发展还处于一个不太成熟的阶段，但发展却非常迅速，尤其是近年来房价上升很快。在中国的一、二线大中城市里，除了自购房的投资者以外，众多国际投资者也十分活跃地参与到这一市场中来。随着中国经济的不断快速发展，我们相信会有越来越多的国内外人士参与到房地产市场中，中国房地产市场将会进一步发展和壮大。

如何判断自己所购买的物业能否升值？如何判定自己所在城市的房价是否会继续上涨？房价是否已经出现泡沫？如何选择适合自己投资的物业？如何保证自己所购买房屋有稳定超值的投资回报？这些问题在本书中都有全面的介绍和分析，相信读者在阅读完此书后一定能够产生“拨云见日，茅塞顿开”的感觉。

本书语言诙谐、幽默，笔者用最简单、明了的文字让复杂的投资购买决策相对简化，为广大购房者提供了非常实用的投资常识，例如购买注意事项、风险规避、投资回报最大化等。本书在房地产投资指导类书籍中无疑具有指导性意义和创新性效果，一定会受到购房自住者、房地产投资者、房地产专业人士以及对房地产市场感兴趣的人士的欢迎。

本书的第一部分由徽湖编写，第二部分由刘丽丽负责编写，第三部分由杜继勇编写，全书由徽湖负责统稿。同时，肖艳、孔云、朱义锋、沈红香、沈苗红也参与了部分编写工作，并在资料搜集、整理方面给予了大力帮助。在编写过程中，参考了有关论著、教材和网络资料，并得到了有关人士的帮助，在此一并致以衷心的感谢！

编 者

目 录

前言

概述	1
第1部分 投资房地产交易基础知识全掌握	3
第1日 房地产投资	5
1.1 房地产投资的含义	5
1.2 个人和家庭投资房地产的优势	7
第2日 惊人的房地产投资回报	10
2.1 房地产投资——中国富翁“制造机”	10
2.2 实战高手选房投资经验谈	10
第3日 房地产投资实例	14
3.1 温州人如何炒房	14
3.2 投资买房犹如买古董	17
第4日 现在投资房地产是否值得	18
4.1 将买房看做投资	18
4.2 为什么选择房地产投资	19
4.3 中国房价“泡沫”了吗	19
4.4 物权法给房地产投资者吃了“定心丸”	20
第5日 购房必备建筑知识	23
5.1 住宅结构有哪些形式	23
5.2 商品房的销售面积如何计算	24
5.3 住宅的开间、进深、层高和净高	26
5.4 使用率、实用率、建筑容积率、建筑密度以及绿化率	27
第6日 实地看房、选房流程全掌握	28
6.1 项目合法早知道	28
6.2 投资看房五原则	28
6.3 投资者要善于“察言观色”	29
6.4 如何选择好户型	30

6.5	哪些户型慎买	32
6.6	升值潜力最重要	32
第7日	房地产投资存在哪些陷阱	33
7.1	房地产广告陷阱防不胜防	33
7.2	口头承诺千万别当真	35
7.3	“期房”买卖隐患大	36
7.4	别让“房托”迷花了你的眼	38
7.5	投资抵押房的风险	40
第8日	买哪里的房子能够快速升值	42
8.1	位置是关键	42
8.2	掌握城市变迁规律	43
第9日	如何买到低价房	46
9.1	团购享受折扣	46
9.2	购买工程抵债房	46
9.3	从拍卖行购买房地产	48
第10日	哪些房地产是投资“雷区”	50
10.1	小产权房	50
10.2	手续不全的商品房	52
10.3	产权商铺	53
第2部分	投资房地产交易知识全掌握	55
第11日	何时是投资购房良机	57
11.1	开盘买房是良机	57
11.2	尾房里“淘金”	58
11.3	楼市淡季购房	58
第12日	银行贷款学问大	60
12.1	贷款基本知识	60
12.2	如何选择适合的房贷产品	61
12.3	选择房贷分期付款还是提前还贷	64
第13日	如何签订房地产合同	66
13.1	“五证”、“两书”应齐全	66
13.2	合同细节要详查	69
13.3	合同补充协议很重要	73
第14日	收房的两大关键环节	75

14.1	验房	75
14.2	收房	78
第15日	如何将闲置房屋出租	80
15.1	如何出租最划算	80
15.2	如何与房屋中介公司合作	83
15.3	如何签定房屋租赁合同	84
第16日	如何转手房地产获取高利	85
16.1	精心“嫁”房	85
16.2	交易程序和收费标准	85
16.3	买卖注意事项	87
第17日	房屋风水影响投资回报	90
17.1	住宅风水	90
17.2	商铺风水	92
17.3	写字楼风水	93

第3部分 如何选择合适的投资对象

第18日	商品房投资	97
18.1	如何挑选商品房	97
18.2	注意商品房投资中的风险	101
18.3	商品房投资技巧全攻略	103
第19日	投资二手房	107
19.1	如何挑选二手房	107
19.2	二手房如何投资得真金	108
19.3	二手房买卖如何规避风险	114
第20日	社区底商投资	115
20.1	社区底商最适合中小投资者	115
20.2	社区底商投资有讲究	117
20.3	并非都是“一铺旺三代”	122
第21日	大型商业房地产投资	124
21.1	大型商业房地产不适合个人投资	124
21.2	大型商业房地产潜伏风险	125
21.3	大型商业房地产有“道”可循	126
第22日	产权式商铺投资	129
22.1	揭开产权式商铺的面纱	129

22.2	投资产权式商铺要想清楚再出手·····	131
22.3	警惕产权式商铺暗藏的投资陷阱·····	132
第23日	带租约商铺投资·····	135
23.1	带租约商铺是块馒头·····	135
23.2	带租约商铺有利有弊·····	137
23.3	如何投资带租约商铺·····	138
第24日	写字楼投资·····	141
24.1	如何投资写字楼获利·····	141
24.2	写字楼投资转战“小户型”·····	144
24.3	写字楼投资切忌盲目，要注意风险·····	146
第25日	异地房地产投资·····	149
25.1	“鸡肋”还是商机·····	149
25.2	下一个楼市投资主战场在哪里·····	150
25.3	异地置业小心吃亏·····	154
第26日	老年人如何投资房地产养老·····	157
26.1	养老靠儿子还是靠房子·····	157
26.2	拥有房地产能否保证老有所养·····	158
26.3	中国式投资房地产养老计划·····	159
第27日	如何投资教育房地产·····	162
27.1	双重投资——优质教育房地产吃香·····	162
27.2	教育房地产——想说爱你不容易·····	164
27.3	选教育房地产要看仔细·····	165
第28日	如何炒地皮·····	167
28.1	炒地皮并非富豪专利·····	167
28.2	发展潜质土地·····	168
28.3	炒作技巧和注意事项·····	170
第29日	地铁物业是“金矿”·····	172
29.1	地铁给楼市带来了什么·····	172
29.2	地铁物业面面观·····	174
第30日	房价下跌，如何抄底·····	179
30.1	何时是房价抄底好时机·····	179
30.2	如何抄底·····	182

概 述

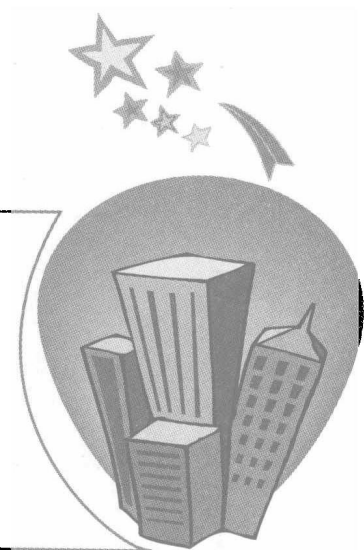
首先，讲两个故事，希望大家能从故事里得到一些启示。

故事一：有个要饭的老太太，乞讨一生，最终老死在严寒冬日。当好心人埋葬这位终生凄苦的老人时，却在一堆破烂之中发现了几大捆纸币——老人一生积累的约7万元“巨款”。我们不妨设想一下，如果她把这笔钱用来改善生活，那么她的一生也许不会如此凄凉和悲哀。假如这位老人善于理财，也许这笔钱能够改变她的人生轨迹。这个故事告诉我们，善于理财是多么重要！

故事二：我有两个朋友，小张和小王，都是土生土长的北京人。近两年快速的城市化让他们成为北京千千万万个拆迁户之一。小张用拆迁得到的100万买了一套80万总价的住宅用于自住，剩余的20万存进银行；而小王的选择与小张截然不同，他在城区租了一套房屋供家人居住，年租金3万元，然后用拆迁所得的100万在城区购买了一套50m²的商铺，由于地段好，商铺的日租金达到5元/m²。同样的拆迁款，小张“坐吃山空”，10年之后存款消费完只能卖房求生存。而小王每年商铺租金收入就能达到9万元，扣除房租3万元，还能剩余6万元，从此过上了大多数人梦寐以求的“小康”生活。这个故事告诉我们：在生活中，如果你是一个房地产理财高手，你将比别人生活得幸福1000倍，同时你的财富也能实现永续。

近年来，由于经济的不断发展，人们对房地产市场的投资热度也在逐渐升温。但是很多人由于缺乏相应的房地产投资知识，加之对千变万化的房地产市场缺乏了解，所以在投资房地产时有的人感觉无从下手、有的人上当受骗赔得倾家荡产、有的人则是“哑巴吃黄连”有苦说不出。

本书写作的目的就是帮助大众在投资买房时做到明明白白消费、科学理智投资，并在获取高额回报的同时把投资风险降至最低。笔者根据多年从事房地产投资理财的实践经验和众多投资专家的金玉良言，总结并精炼而形成本书，希望广大房地产投资朋友能从中获取相应的“养分”。



第1部分

投资房地产交易基础知识全掌握

第1日 房地产投资

1.1 房地产投资的含义

对于个人来讲，房地产是创造和积累财富的最好途径之一，与其他金融工具相比，投资房地产有可能诞生更多的百万富翁甚至千万富翁。

投资这一名词，在人们日常生活中经常用到，是指企业或个人以获得未来收益为目的，投入一定的货币或实物用以开发经营某项事业的行为。投资分为多种形式，例如储蓄投资、股票投资、商业投资、工业投资以及房地产投资等。

房地产投资是指投资者将资本投入到房地产业，以期在将来获得不确定的收益，即将其资金投资于房地产的开发经营中的行为，房地产投资是近年来在我国蓬勃发展起来的一种投资形式。房地产投资是地产业投资和房地产业投资的总称，在房地产投资中，地产业是第一性的，而房产是第二性的。房地产投资已成为广大投资者为获取高额利润、或使资产快速增值的重要投资形式。房地产投资总体上可分为房产投资和地产业投资两大类；也可以按房地产的不同用途分为工业房地产投资、商业房地产投资和住宅类房地产投资等；或者按其投资方式分为金融房地产投资（间接性投资，例如股票等有偿证券）和实物房地产投资（直接性投资）。

由于其商品的特殊性，房地产投资存在着不同于其他投资类型的特点，认识和掌握这些特点是从事房地产投资工作的关键所在。房地产投资是指将资金投入房地产业，即将资金投入房地产市场，房地产市场是一种资金量大、周转期长并且受政治、社会影响较大的特殊市场，同时还受到资源稀缺性、不可再生性、供给缺乏弹性等特点的影响，所以房地产投资具有以下特性：

（1）投资成本高 房地产业是一个高度资金密集性行业，所需成本高，投资一宗房地产少则上百万，多则上千万甚至上亿元的资金，这主要是由房地产本身特性和房地产经济过程所决定的。

1）土地开发的高成本性。由于土地的位置固定、资源稀缺且不可替代，其供给对人类而言是有限量的，即其供给弹性趋于零。但人类对土地的需求却是与日俱增的，这就使房地产的土地价格不断上升；同时作为自然资源的土地，因不能被社会直接利用，而必须投入一定的人力、财力和物力进行开发，例如“三通一平”、“五通一平”等；加之房地产市场中的价格竞争，例如土地的拍卖、招标尤其是城市土地的拍卖往往大幅度地抬高市场价格，从而造成房地产投资者的投资金额相对较高。

2) 房屋建筑的高价值性。由于房屋的建筑、安装要耗费大量材料和资金,需要大批工程技术人员和施工管理人员,而且还要使用许多大型施工机械设备等,从而造成房屋建筑成本高于一般产品的成本。

3) 由于房地产建设周期长,占用资金大而需要支付大量的利息等原因,也增加了房屋建筑物的成本价值。

(2) 投资回收期长 房地产投资不是一个简单的购买过程,还受到房地产市场各个组成部分的制约,即土地投资市场、综合开发市场、建筑施工市场和房地产市场等4个相互联系的市场组成部分的制约。一旦将资金投入于房地产市场,就要经过这几个市场的一次完整流通才能获得利润。一般来说,开发一宗房地产,从选择地块到贷款、筹资、规划设计、兴建完工,直至出售(或出租)需3~5年时间。靠出租获得租金收回投资则时间更长。

(3) 投资风险性大 由于房地产投资占用资金多,而且资金周转期长,随着时间的推移,其投资的风险因素也将增多。一旦投资失败,资金不能按期收回,企业或个人就会陷于资金窘迫之中,甚至由于债息负担沉重、入不敷出、负债开发,从而严重影响其生存和发展。房地产投资风险主要存在于以下几个方面:

1) 购买力风险。假如社会经济处于滑坡阶段,经济形势出现萧条,通货膨胀上升,此时将直接影响到人们对房地产的消费能力、购买力水平下降,建成的房屋销不出,就会导致房地产投资者经济上的损失。购买力风险是威胁房地产投资的主要风险因素之一。

2) 变现风险。变现风险是指投资产品在没有压低价格的情况下(不低于市场价),能迅速将其兑换成现金的可能性。由于房地产不像一般商品那样可以轻易脱手,也不像股票、债券等证券那样可以分割买卖、随时交易和短时间内兑现,所以房地产交易不可能在短期内完成,因此其资金很难在短期内变现,只能等待合适的机会,在房地产市场形势较好的情况下才能使投资变现。对房地产投资者而言,要想多赚钱,就得适当考虑放弃变现性,并要具有抗变现风险的能力,否则会遭受经济上的损失。

3) 经营性风险。房地产市场是一个较为复杂的特殊市场,具有许多可变的不确定性因素,房地产经营风险主要是由于房地产市场的特点、开发经营条件的变化以及投资者的决策行为和水平、经营者的经营管理才能和水平等所致。针对这些,房地产投资者应加强对这一复杂而特殊市场的调查和研究,重视房地产市场信息的掌握,熟悉业务,提高投资决策及经营管理水平,以减少经营性风险。

4) 社会性风险。房地产市场形势好坏以及投资效果如何均与社会政治、经济发展的趋势休戚相关。房地产价格的涨跌受到该地区政治是否稳定、经济是否

第1部分 投资房地产交易基础知识全掌握

衰退的直接作用和影响。房地产投资者应以较长远目标审视房地产市场，在认清社会政治、经济形势的情况下，深入学习房地产的有关政策、法规和市场知识，以增强房地产投资的社会性风险意识。

5) 自然风险。自然风险是不可抗拒的，自然灾害所带来的风险例如地震、洪涝、火灾等也会使投资者遭受损失。此外，环境污染和土地退化等也会使房地产贬值，使投资者受到损失。如何提高抗自然灾害的意识，利用高科技手段预防自然灾害的发生或减少自然灾害所带来的损失，这是有待于广大房地产投资和开发经营从业人员及科研工作者需要研究的课题。

(4) 投资收益性好 与任何投资一样，房地产投资也是一项收益和风险并存的经济活动。根据投资学风险报酬的原则，在其他条件不变的情况下，投资项目的风险越大，其收益就越高。对于房地产投资而言，由于其土地具有稀缺性、不可替代性等特点而使房地产具有保值、增值的优点。正因为房地产投资这种高的预期收益潜力，吸引着众多的投资者乐于冒险而投资于此，从而抵消了房地产投资者对房地产投资风险的畏惧感，调动了投资者对房地产投资的积极性，促进了房地产业的蓬勃发展。

1.2 个人和家庭投资房地产的优势

对于土地，英国人和中国人有着共同的理解，中国有一句话叫“土地是不可再生资源”，而英国人的理解是“买土地，人们已不再生产它”。这两句话告诉我们，投资股票、投资基金都不如投资房地产，尤其是在瞬息万变的市场经济体系中，大众的投资可能在一夜之间被“蒸发”完毕，财富大幅度缩水现象极其平常，而只有房地产投资是一种相对稳定、能够实现长期增值目标的投资手段。

1. 家庭资产增值的“黄金”通道

对于任何国家来讲，尽管人口不断增加，但是永远不能改变的是土地与土地供给的总量是相对不变的。尤其在中国，一方面由于城市化的水平快速提升，大量的农村人口如潮水般涌向全国的大中城市；另一方面，由于城镇开发用地的不断减少，可供开发的土地越来越稀缺。这就意味着房地产需求增长的速度将永远大于土地和房屋的供给速度，因而房价在未来的10年只会高攀，不会下跌。

尤其作为一名“聪明”的投资者来说，当你在需求量最低位的时候买进房产，当市场出现供不应求且市场价格达到最高位的时候再选择出手，那么投资者就可以通过经济增长和通货膨胀的起伏获得大量的资金盈利。

事实上从长期来看，几乎所有的房地产投资者们都将可能实现长期房地产资产升值，这一点已经从过去几年我国大部分地区房价上升的趋势中得到了充分的

显现。无论通过转让房地产或出租房地产，大部分的房屋投资者都获利丰厚，如近几年国内涌现的“山西购房团”、“温州购房团”等团体成员通过投资房地产，家庭资产总额在数年间翻番实属常见。

2. 对抗通货膨胀的制胜武器

通货膨胀是指物价上涨而相应的居民购买力下降的现象。目前，大众投资对象可以有多种选择，例如股票、债券、定期存款等，但是长期以来的事实证明，一个国家和地区面临高通货膨胀时，房地产投资对通胀的抵御能力最强。

2005 年，中国 CPI 整体上涨 1.5%，2006 年这一数字是 3.9%，截止到 2007 年 11 月，CPI 上涨幅度已超过 5%，这标志着中国已经进入高通货膨胀时代。按照现在的银行利率标准，一年期的存款利率是 3.9%，扣除 20% 的利息税，那么税后利率是 3.12%，与 CPI 的 5% 相比，实际利率为 -1.88%。一个家庭如果存入 10 万元一年期存款，那么一年后 10 万元的资产分非但不会增值，相反还会贬值 $10 \times 1.88\% = 1880$ 元。

显然，面对通货膨胀的压力，将钱放在银行与“傻瓜”无异。那么，如何选择最适合自己的理财计划呢？经验证明，以实物形式存在的房地产因为通货膨胀因素的影响，将同样实现价格上涨，这样就有效避免了家庭资产的贬值。一般来说，房地产投资究竟对通货膨胀有多大的抗性取决于房地产价格的变化而不是通货膨胀率，众多研究表明，长期来讲全球房地产价格的增长一定是高出通货膨胀率的增长。

3. 高额的投资回报

房地产投资已被证明是最受欢迎的投资方式之一，这是不争的事实。房屋投资所产生的资金增值和房租收入效应在过去数 10 年的经济周期循环中已经得到了验证，房地产投资是许多人致富和获取财务自由的有力手段和可靠保障。当然，任何一项投资都会存在风险和损失。过去 10 年的事实证明，房地产投资的回报要高于股票、债券以及银行长期存款，同时，房地产投资的风险也永远小于其他投资产品。一只股票在短期内可能回报高于房地产，但是瞬息万变的股市能让你一分钟内从富翁到赤贫，而“一铺养三代”的房地产投资长期存在。

4. 抵押投资实现家庭再投资的保证

“鸡下蛋、蛋孵鸡”的资金运作只有房地产投资能够实现，这是股票和债券无法相比的。投资者可以通过自己所拥有的房地产做抵押融资，即利用房地产做抵押获得贷款资金，再另外投资房地产或实现其他投资。这种循环融资对房地产投资者来说，要比股票投资方便得多。这种方式在我国还是一种新兴的融资办法，一般家庭很少采用，但是在美国等发达国家已经是非常流行了。一般来说，用房地产抵押给银行或其他金融机构，可获得房地产价值 70% 到 80% 的贷款额；

第1部分 投资房地产交易基础知识全掌握

而用股票作抵押，只能获得股票价格的 50% 还不到。这也充分证明了房地产的可靠性和保证性要强于股票，而目前在中国，家庭或个人投资的股票还不能作为银行或金融机构认可的抵押品。

本日重点提示：房地产是当今中国个人和家庭的优质投资对象，只要掌握好房地产投资规律和投资技巧，选择恰当时机投资房地产，一定能够带来意想不到的财富升值。