

从零开始学
精品推荐

从零开始学 房地产投资

(白金版)

周峰 编著



从零开始学
房地产投资

透析房地产投资奥秘
详解房地产投资难题
多位专家合力编著

13章实战精讲●118个实战技巧●100多个实战案例●
80多个技能提示，深入讲解房地产投资实战技巧

清华大学出版社



从零开始学

从零开始学房地产投资 (白金版)

周 峰 编著

清华大学出版社
北 京

内 容 简 介

本书是一本讲解房地产投资从入门到精通的图书。本书首先讲解房地产投资的基础知识,如房地产投资的定义、分类、特点、风险、优势,通货膨胀和调控政策下的房地产投资技巧、房地产投资的技巧;接着讲解不同类型房地产的投资方法与技巧,如商品房、商铺、写字楼、学区房、地铁房、异地置业的投资方法与技巧;然后讲解房地产交易技巧,即贷款、验房、收房、物业的方法与技巧;最后讲解房地产投资的策略,即在哪里投资房地产最赚钱、何时投资房地产最赚钱、投资买卖房的技巧、以租养房的技巧。

在讲解过程中既考虑读者的学习习惯,又通过具体实例剖析房产实际投资过程中的热点问题、关键问题及种种难题。

本书不仅适用于广大房地产投资者,也适用于买房自住者,还对房地产相关从业人员及相关专业人员有相当大的帮助。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

从零开始学房地产投资(白金版)/周峰编著. —北京:清华大学出版社, 2017
(从零开始学)

ISBN 978-7-302-47218-6

I. ①从… II. ①周… III. ①房地产投资—基本知识 IV. ①F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 125759 号

责任编辑:李玉萍

封面设计:郑国强

责任校对:吴春华

责任印制:沈 露

出版发行:清华大学出版社

网 址: <http://www.tup.com.cn>, <http://www.wqbook.com>

地 址:北京清华大学学研大厦 A 座

邮 编:100084

社 总 机:010-62770175

邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质量反馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

印 装 者:北京密文胶印厂

经 销:全国新华书店

开 本:170mm×240mm

印 张:14

字 数:282 千字

版 次:2017 年 7 月第 1 版

印 次:2017 年 7 月第 1 次印刷

定 价:39.00 元



产品编号: 073547-01

前 言

房地产一直是老百姓关注的焦点，不仅是因为房地产昂贵，更是因为房地产是每个人安身立命之所在。

许多人工作了一辈子，面对房地产，既期待又怕受伤害。期待房地产能让我们有一个温馨幸福的家，给我们提供适宜的生活环境、身份地位的肯定、财富利润的获得；但又买不到好房子，花大价钱买的房子漏水严重、邻居杂乱、交通不便；最怕房价买到高点，不但不能使资产保值升值，反而欠下一大笔债务。

该如何购房安家呢？该如何投资房地产呢？商品房、商铺、写字楼、学区房、地铁房、异地置业的投资方法与技巧又是什么呢？在哪里买房、何时买房最赚钱？以租养房及投资买卖房的技巧又是什么呢？这些问题在本书中都有全面的实例分析，相信你读完本书就能找到更佳、更优的房地产投资策略。

本书特点

特 点	特点说明
13 章实战精讲	本书体系完善，由浅入深地对房地产投资进行了 13 章专题精讲，其内容涵盖了房地产基础知识、判断房价是否有泡沫的方法、通货膨胀下如何投资房地产、调控政策下如何投资房地产、房地产投资的信息识别技巧、商品房投资的技巧、商铺投资的技巧、写字楼投资的技巧、学区房投资的技巧、地铁房投资的技巧、异地置业投资的技巧、购房贷款的技巧、验房收房的技巧、装修物业的技巧、在哪里投资房地产最赚钱、何时才是房地产投资的好时机、投资买卖房的方法与技巧、以租养房的方法与技巧等
118 个实战技巧	本书结合房地产交易实战，讲解了 118 个交易技巧，其内容涵盖了正确识别房地产广告的技巧、正确识别假热销的技巧、正确识别口头承诺的技巧、期房买卖的技巧、正确识别“概念房”的技巧、抵押房投资的技巧、商品房投资的技巧、商铺投资的技巧、写字楼投资的技巧、学区房投资的技巧、地铁房投资的技巧、异地置业投资的技巧、贷款的技巧、验房收房的技巧、装修物业的技巧、投资房地产利用城市变迁规律的方法、判断什么样的城市房地产具有投资价值、楼市淡季购房是不错的时机、开盘买房是良机、利用指标判断买房是否是好时机、利用房价转折点来买房、尾房淘金的技巧、投资买卖房的方法与技巧、以租养房的方法与技巧等

续表

特 点	特点说明
100 多个实战案例	本书结合理论知识，在其讲解的过程中，列举了 100 多个案例进行分析讲解，让广大投资者在学习理论知识的同时，能更准确地理解其意义和实际应用
80 多个技能提示	本书结合房地产投资实战中遇到的热点问题、关键问题及种种难题，以技能提示的方式奉送给投资者，其中包括房地产交易的特点、交易技巧、风险控制等

本书结构

章节介绍	内容体系	作 用
第 1~2 章	首先讲解房地产投资的基础知识，如房地产投资的定义、分类、特点、风险；然后讲解房地产投资是一种习惯，以及判断房地产投资是否有泡沫的方法与技巧；接着讲解通货膨胀和调控政策下的房地产投资技巧；最后讲解房地产投资的优势、物权法为房地产投资提供了保障、房地产投资的信息识别技巧	从整体上去认识什么是房地产投资、房地产投资的特点及房地产信息识别技巧，为后面章节的学习打下良好的基础
第 3~6 章	讲解不同类型房地产的投资方法与技巧，如商品房、商铺、写字楼、学区房、地铁房、异地置业的投资方法与技巧	通过学习不同类型房地产的投资方法和技巧，为未来房地产投资赚钱做准备
第 7~9 章	讲解房地产交易技巧，即贷款、验房、收房、装修、物业的方法与技巧	通过学习房地产交易技巧，为自己成功买房、贷款、验房、收房、装修、物业做准备
第 10~13 章	讲解房地产投资的策略，即在哪里投资房地产最赚钱、何时投资房地产最赚钱、投资买卖房的技巧、以租养房的技巧	提升房地产投资者的实际投资水平，从而成为房地产市场中的赢家

本书适合的读者

本书不仅适用于广大房地产投资者，更适用于买房自住者，还对房地产相关从业人员及相关专业人员能有相当大的帮助。

创作团队

本书由周峰编著，以下人员对本书的编写提出过宝贵意见并参与了部分编写工



作，他们是刘志隆、王冲冲、吕雷、王高缓、梁雷超、张志伟、周飞、纪欣欣、葛钰秀、张亮、周科峰、王英茏、陈税杰等。

由于时间仓促，加之水平有限，书中的缺点和不足之处在所难免，敬请读者批评指正。

编 者

目 录

第1章 房地产投资快速入门.....1

1.1 初识房地产投资.....2

1.1.1 什么是房地产投资.....2

1.1.2 房地产投资的分类.....3

1.1.3 房地产投资的特点.....4

1.1.4 房地产投资的风险.....6

1.2 房地产投资是一种习惯.....7

1.2.1 房子是一个必需品.....7

1.2.2 资产增值的通道.....8

1.2.3 抵御通货膨胀.....8

1.2.4 高额的投资回报.....9

1.2.5 投资房地产比投资股票 安全.....9

1.3 房地产投资判断是否有泡沫的 方法与技巧.....10

1.3.1 是否有泡沫看银行.....10

1.3.2 是否有泡沫看租售比.....10

1.3.3 当前房地产价格的基本 走势.....11

1.3.4 海南房地产泡沫.....11

1.3.5 香港房地产泡沫.....13

1.3.6 日本房地产泡沫.....14

1.4 通货膨胀下的房地产投资.....15

1.4.1 通货膨胀下什么时候是 买房时机.....16

1.4.2 通膨对房地产来说短期有利, 长期不利.....16

1.5 房地产投资的调控政策.....17

1.5.1 限购令及限购城市的 分布.....17

1.5.2 新国八条.....19

1.5.3 新国五条.....21

1.5.4 为什么房价越调越涨.....21

1.6 物权法为房地产投资提供了 保障.....23

1.6.1 70年后住宅建设用地 使用权自动续.....23

1.6.2 小区车位车库应首先满足 业主需要.....24

1.6.3 保护“阳光权”.....24

第2章 房地产投资的信息识别 技巧.....27

2.1 正确识别房地产广告的技巧.....28

2.1.1 房地产广告只是营销手段.....28

2.1.2 国家对房地产虚假广告的 管理.....29

2.1.3 如何才能避免房地产虚假 广告的陷阱.....30

2.2 正确识别假热销的技巧.....31

2.2.1 认购时间看长短.....31

2.2.2 莫中“雇托炒房”计.....31

2.2.3 电话预约断真假.....32

2.3 正确识别口头承诺的技巧.....33

2.3.1 起步价不是均价,也不是 销售价.....33

2.3.2 样板房的诱惑.....33

2.3.3 花园中没有花.....36

2.4 期房买卖的技巧.....36

2.4.1 什么是期房.....37

2.4.2 期房的风险.....38

2.4.3 期房的优势.....38

2.5 正确识别“概念”房的技巧.....39

2.5.1 售房常见概念.....40

2.5.2	开发商玩弄概念的花招	40	3.5.6	不要只看位置, 还要 看交通	61
2.6	抵押房投资的技巧	41	3.5.7	不要只看社区, 还要 看周边	61
2.7	正确识别大打折扣绿化率的 技巧	42	3.5.8	不要只看眼前, 还要 看将来	61
2.7.1	什么是绿化率	43	3.6	二手房投资的陷阱与防范技巧	62
2.7.2	识别绿色住宅陷阱	44	3.6.1	过户后费用未算清, 买家 白花冤枉钱	62
第3章	商品房投资的技巧	45	3.6.2	现金抵押房被不法中介 利用	62
3.1	如何挑选商品房	46	3.6.3	不透明的“全包价”	63
3.1.1	挑选商品房的原则	46	第4章	商铺投资的技巧	65
3.1.2	认真考察商品房的环境	47	4.1	社区底商铺投资的技巧	66
3.1.3	挑选商品房的技巧	49	4.1.1	什么是社区底商铺	66
3.2	商品房投资的常见方式	51	4.1.2	如何投资社区底商铺	67
3.2.1	炒楼花	51	4.1.3	社区底商铺投资的注意 事项	68
3.2.2	以房换房	52	4.2	产权式商铺投资的技巧	70
3.2.3	以旧翻新	53	4.2.1	什么是产权式商铺	70
3.2.4	合建分成	53	4.2.2	产权式商铺的类型	70
3.2.5	以租养租	53	4.2.3	产权式商铺的优势	72
3.3	破解开发商的“迷魂大法”	54	4.2.4	投资产权式商铺的注意 事项	73
3.3.1	炒作四法	54	4.3	产权式商铺投资的风险及防范 技巧	74
3.3.2	应对四法	55	4.3.1	产权式商铺存在的风险	74
3.4	商品房投资成功的技巧	56	4.3.2	规避产权式商铺风险的 技巧	76
3.4.1	看清形势、把握热点、 精打细算	57	4.4	正确认识“一铺养三代”	77
3.4.2	看销售量、空置率、租金 行情	57	4.4.1	梦碎商铺	77
3.5	挑选二手房的技巧	58	4.4.2	警惕商铺投资陷阱	78
3.5.1	不要只看房子, 还要 看资格	59	4.4.3	如何规避投资风险	78
3.5.2	不要只看房龄, 还要 看质量	59	4.4.4	做好养铺的思想准备	79
3.5.3	房型结构和配套设施	60	4.5	商铺投资的误区	79
3.5.4	不要只看表面, 还要看 物业管理	60			
3.5.5	不要只看总价, 还要 看单价	61			



4.5.1 铺王靠近商场门口	79
4.5.2 背靠大树好乘凉	79
4.5.3 地段、地段还是地段	80
4.5.4 付出总有回报	81
4.5.5 商铺的大饼会越来越来大	81
4.5.6 商铺租金高低决定投资 价值	82

第5章 写字楼和学区房投资的技巧

5.1 写字楼投资的技巧	84
5.1.1 什么是写字楼	84
5.1.2 投资写字楼要把好三关	86
5.1.3 写字楼投资的注意事项	87
5.2 小户型写字楼投资的技巧	89
5.2.1 小户型写字楼及其优势	89
5.2.2 小户型写字楼的投资 策略	89
5.2.3 小户型写字楼的投资 风险	90
5.3 学区房投资的技巧	91
5.3.1 学区房重在软件环境	91
5.3.2 学区房前景看好的原因	92
5.3.3 学区房地常见的办学 方式	92
5.4 学区房投资的风险	93
5.4.1 学区房的宣传陷阱	93
5.4.2 配套不到位风险	94
5.4.3 教育质量不好, 收费却贵得 吓人	94

第6章 地铁房和异地置业投资的技巧

6.1 地铁给楼市带来什么	96
6.1.1 地铁是楼市的兴奋剂	96

6.1.2 地铁对房产的增值到底影响 多大	96
6.2 地铁房投资的技巧	98
6.2.1 地铁沿线选房的技巧	98
6.2.2 地铁沿线选二手房的 技巧	98
6.2.3 地铁沿线选商铺的技巧	99
6.2.4 买房不是离地铁越近 越好	100
6.3 异地置业投资的技巧	100
6.3.1 异地置业的主要形式	100
6.3.2 异地投资项目的主要 类型	101
6.3.3 异地置业投资热的原因	102
6.4 异地置业投资的风险与规避 技巧	102
6.4.1 异地置业的风险	102
6.4.2 异地置业风险规避技巧	103

第7章 房地产投资购房贷款的技巧

7.1 购房贷款的基本常识	106
7.1.1 贷款买房的基本流程	106
7.1.2 商业贷款额度、期限 和利率	106
7.1.3 公积金贷款买房	107
7.1.4 贷款买房的常见方式	107
7.2 签订《认购书》的技巧	110
7.2.1 什么是《认购书》	110
7.2.2 签订《认购书》时的注意 事项	111
7.3 购房要查“五证”和“两书”	112
7.3.1 什么是“五证”	112
7.3.2 什么是“两书”	116
7.4 签订补充协议要谨慎	117
7.4.1 补充协议常见陷阱	118

7.4.2	补充协议应对技巧	119
7.5	防范一房多卖的技巧	120
7.5.1	把已转卖给他人的房子再 卖给购房者	120
7.5.2	把已售楼房再售给 购房者	121
7.5.3	防范一房多卖的注意 事项	121
7.6	贷款购房的陷阱与防范技巧	122
7.6.1	贷款购房常见的陷阱	123
7.6.2	贷款购房常见陷阱的 防范	123
7.7	办理购房贷款的注意事项	124
7.7.1	贷款要量力而行	124
7.7.2	贷款要选好银行	125
7.7.3	选择合适的还款方式	125
7.7.4	保护个人信用	125
7.7.5	退房别忘解除贷款合同	126
7.8	购房贷款的技巧	126
7.8.1	固定利率房贷	126
7.8.2	混合利率房贷	127
7.8.3	接力房贷	127
7.8.4	直客式房贷	127
7.9	提前还贷的技巧	128
7.9.1	如何计算还款本息	128
7.9.2	提前还贷哪种方式最优	129
7.9.3	提前还贷的步骤	129

第8章 房地产投资的验房收房技巧

8.1	商品房验收的技巧	132
8.1.1	验房的顺序	132
8.1.2	验房常用工具	132
8.1.3	验房的内容	133
8.2	商品房验收的常见陷阱	136

8.2.1	入住既成事实和交齐尾款 再验房陷阱	136
8.2.2	签字就交钥匙陷阱	137
8.2.3	承诺保修陷阱	137
8.3	商品房面积的陷阱及防范技巧	137
8.3.1	图纸变形和层高缩水 陷阱	138
8.3.2	按套计算和偷换概念 陷阱	139
8.3.3	防范商品房面积陷阱的 注意事项	139
8.4	商品房验收要注意水、气、电 是否已开通	140
8.5	房产证的陷阱及防范技巧	141
8.5.1	房产证的陷阱	141
8.5.2	房产证陷阱的防范技巧	142
8.6	收房入住还应交什么费用	143
8.6.1	物业管理费和公共维修 基金	143
8.6.2	燃气、有线电视、宽带 开通费	143
8.6.3	产权代办费和契税	144
8.6.4	面积测绘费和装修 保证金	144

第9章 房地产投资装修物业的技巧

9.1	新房装修的风格和技巧	146
9.1.1	新房装修的风格	146
9.1.2	新房装修的基本原则	147
9.1.3	新房装修十忌	150
9.1.4	合理装修六字经	150
9.2	装修的陷阱与防范技巧	151
9.2.1	装修报价单中的陷阱与 应对方法	152
9.2.2	装修报价单的查看技巧	153



9.3 通过装修增加室内高度的技巧154	11.1.1 淡季购房优惠多 172
9.3.1 天花板巧处理154	11.1.2 淡季看房更彻底 172
9.3.2 地面处理要精155	11.1.3 冬季小区环境显本色 173
9.3.3 不要做墙裙155	11.2 利用房价转折点来买房 173
9.4 防范装修污染的技巧155	11.2.1 交易量活跃程度 173
9.4.1 春季是最佳的装修季节155	11.2.2 土地招标价格的增幅 174
9.4.2 三大主要污染源156	11.3 开盘买房是良机 174
9.4.3 倡导重装饰轻装修156	11.3.1 开盘买房的优势 174
9.5 物业管理的陷阱及防范技巧157	11.3.2 开盘买房的缺点 175
9.5.1 物业管理的常见陷阱158	11.4 利用指标判断买房是否 是好时机 176
9.5.2 物业管理陷阱的防范 技巧159	11.4.1 银行动向 177
9.6 业主委员会的常见陷阱159	11.4.2 供需关系 177
第 10 章 在哪里投资房地产最赚钱161	11.4.3 政策导向 177
10.1 投资房地产要懂得利用城市 变迁规律162	11.4.4 房价涨跌 177
10.2 买房地段最重要163	11.4.5 中介反应 177
10.2.1 只要地段好,烂房 也是宝163	11.4.6 购买预期 178
10.2.2 投资好地段房子的原则164	11.4.7 自身需求 178
10.2.3 地段差的好房子,地价 上涨是重点165	11.4.8 养房成本 178
10.3 名人为邻,房价升值无限165	11.5 楼市抄底的技巧 178
10.3.1 房子吸引了名人165	11.5.1 抄底的条件 178
10.3.2 如何看待名人代言房产 广告166	11.5.2 什么样的投资者适合 抄底 179
10.4 好房子的标准166	11.5.3 楼市抄底的原则 180
10.4.1 “三地”167	11.6 尾房淘金的技巧 181
10.4.2 “三管”168	11.6.1 尾房的形态 181
10.5 什么样的城市房地产具有投资 价值168	11.6.2 尾房的优势 182
第 11 章 何时才是房地产投资的好 时机171	11.6.3 尾房投资的注意事项 183
11.1 楼市淡季购房是不错的时机172	第 12 章 投资买卖房的方法与技巧 ...185
	12.1 售楼员是房地产投资的高手 186
	12.1.1 售楼员对房子知根知底 186
	12.1.2 与售楼员交朋友 186
	12.2 房产团购的技巧 187
	12.2.1 什么是团购 187
	12.2.2 房产团购的优势 188

12.2.3	房产团购应注意的事项	188
12.3	学会在拍卖场上淘便宜房子	188
12.3.1	“不交吉”，就可能 住不进去	189
12.3.2	全额款筹不齐，就会被 没收保证金	189
12.3.3	没有房产证，只能赌 开发商良心	190
12.3.4	风险防范技巧	191
12.4	房子装修后更易成交	193
12.4.1	卖房第一印象很重要	194
12.4.2	怎样装修可以让房子价 更高	194
12.5	通过中介出售房产好处多	195
12.5.1	中介是房产交易的专家	196
12.5.2	中介服务的优势	196
12.5.3	找中介要注意的事项	197
12.6	炒房要谨慎	197
12.7	房产交易避税的技巧	198
12.7.1	做低合同价	198
12.7.2	明“赠予”，暗“买卖”	198
12.7.3	以租代售	199
12.7.4	先公证后过户	199

第13章 以租养房的方法与技巧.....201

13.1	初识以租养房	202
------	--------------	-----

13.1.1	以租养房的形式	202
13.1.2	房子租不出去很可怕	202
13.1.3	如何让房子更快地租 出去	203
13.2	提高房租收益的方法与技巧	204
13.2.1	影响房子出租收益的 四要素	204
13.2.2	提高房子出租收益的 技巧	204
13.3	装修出租房的技巧	205
13.3.1	精心装饰	206
13.3.2	家电齐全	206
13.3.3	宽带上网	206
13.4	房子出租新热点	206
13.4.1	短期租赁	207
13.4.2	分割出租	208
13.5	商铺出租收益高	208
13.5.1	商铺出租回报率高	209
13.5.2	商铺出租地段最重要	209
13.5.3	商铺高回报需要高管理	210
13.6	与房屋中介合作的技巧	210
13.6.1	房屋租赁合同	210
13.6.2	与中介合作时的注意 事项	211

第1章

房地产投资快速入门

中国人有种传统的观念：有房有地，就是财富和身份的象征。为了子孙后代着想，为了子孙后代丰衣足食，父母一般会投资房地产。特别是随着中国经济的发展、土地供应的不断减少、人民币的不断贬值，房地产投资已成为人们投资的首选。

本章首先讲解房地产投资的基础知识，如房地产投资的定义、分类、特点、风险；然后讲解房地产投资是一种习惯及判断房地产投资是否有泡沫的方法与技巧；接着讲解通货膨胀和调控政策下的房地产投资技巧；最后讲解房地产投资的优势和物权法为房地产投资提供了保障。

359,464	0.3%
6,632,724	7.7%
59,087	0.1%
13,963,095	12.4%
5,266,055	4.7%
10,323,178	9.2%
5,283,470	4.7%
4,330,582	3.8%
490,555	0.5%
12,036,055	10.7%
121,056	1.1%
4,162,809	3.7%
33,607,966	29.9%
1,967,736	1.8%
1,666,226	1.5%
5,014,932	4.5%
5,255,312	4.7%

359,464	0.3%
6,632,724	7.7%
59,087	0.1%
13,963,095	12.4%
5,266,055	4.7%
10,323,178	9.2%
5,283,470	4.7%
4,330,582	3.8%

1.1 初识房地产投资

最近几年,中国的房地产投资可谓风风火火,即楼房越盖越高、楼盘越卖越贵。房市的火爆和房产投资的财富效应,引发了全民的购房、置业热情。

1.1.1 什么是房地产投资

近年来,房地产投资已成为中国百万富翁、千万富翁的“批发部”,那么到底什么是房地产投资呢?下面来进行具体讲解。

1) 房地产

房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物,是实物、权益、区位三者的结合体。



提醒 在房地产估价中一般将建筑物作广义理解,其定义为:人工建造的供人们进行生产、生活等活动的房屋或场所,包括房屋和构筑物两大类。构筑物是指人们一般不直接在里面进行生产和生活活动的建筑物,如烟囱、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。狭义的建筑物主要是指房屋,不包括构筑物。

房地产,如图 1.1 所示。



图 1.1 房地产



2) 投资

投资是人们日常生活中常用的名词,是指个人或企业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。

投资的形式很多,如 1 储蓄投资、期货投资、黄金投资、房地产投资、股票投资、商业投资、工业投资等。

3) 房地产投资

房地产投资是指投资者将资本投入到房地产行业,以期在将来获取预期收益的一种经济活动。房地产投资是地产投资和房产投资的总称,其中地产投资是第一位的,而房产投资是第二位的。

1.1.2 房地产投资的分类

房地产投资可以按照不同的标准来分类,不同的类型既相互联系又有一定的区别。房地产投资除了与一般投资行为一样划分为直接投资和间接投资、短期投资和长期投资、金融投资和实物投资外,还可以根据以下标准来分类。

1. 按投资主体划分

按投资主体来分,房地产投资可分为政府投资、非营利机构投资、企业投资和个人投资。

政府投资和非营利机构投资比较重视房地产投资的社会效益和环境生态效益,如低碳排放住宅示范项目投资、廉租住房投资等。

企业投资和个人投资则比较重视经济效益,如商品住房投资、写字楼投资等。

2. 按经济活动类型划分

按经济活动类型来分,房地产投资可分为从事土地开发活动的土地开发投资、从事各类房屋开发活动的房地产开发投资和从事各类房地产出租经营活动的房地产经营投资。



提醒 房地产行业中的中介服务和物业管理活动等也涉及投资行为,但通常不属于房地产投资研究的范畴。

3. 按物业类型划分

按物业类型来分,房地产投资可分为居住物业投资、经营性物业投资、酒店与休闲娱乐设施投资、工业物业投资和特殊物业投资。

1) 居住物业投资

居住物业是指供人们生活居住的房地产,包括公共住房和商品住房。公共住房又可细分为面向低收入家庭出租的廉租住房、面向低收入家庭出售的经济适用住房以及面向中等收入家庭出售/出租的限价商品住房和经济租赁住房等多种类型。商品住房又可细分为普通住宅、高档住宅、公寓和别墅等。

2) 经营性物业投资

经营性物业又称商用物业、收益性物业或投资性物业,是指能出租经营且为投资者带来经常性现金流收入的房地产,包括写字楼、零售商业用房(店铺、超市、购物中心等)和出租公寓等。

3) 酒店和休闲娱乐设施投资

酒店和休闲娱乐设施是为老百姓的商务或公务出行、会议、旅游、休闲、康体娱乐活动提供入住空间的建筑,包括酒店、康体中心、休闲度假中心等。

严格地说,这类物业投资也属于经营性物业投资,但因其其在经营管理服务活动上的特殊性,又使得其成为一种独立的物业投资类型。

对酒店和休闲娱乐设施而言,其开发投资活动和经营管理活动的关联更加密切。以酒店为例,在其初期的选址和规划设计阶段,负责未来运营管理的酒店管理公司就会成为开发队伍的重要成员。

4) 工业物业投资

工业物业是指为人类生产活动提供空间的房地产,包括工业厂房、高新技术产业用房、仓储用房、研究与发展用房(又称工业写字楼)等。

工业物业投资既有开发—出售市场,也有开发—持有出租市场。用于出租经营的工业物业常常出现在工业开发区、工业园区、科技园区和高新技术产业园区。

5) 特殊物业投资

特殊物业是指物业空间内的经营活动需要得到政府特殊许可的房地产,包括飞机场、车站、汽车加油站、高速公路、码头、桥梁、隧道等。特殊物业的市场交易很少,这类物业投资多属长期投资,投资者靠日常经营活动的收益来回收投资,赚取投资收益。

1.1.3 房地产投资的特点

房地产投资的特点主要有三点,分别是投资成本高、投资收益好、投资回收期长,如图 1.2 所示。



1. 投资成本高

房地产行业是一个高度资金密集型行业，成本高，即投资一宗房地产少则百万元，多则上千万甚至上亿元，这是由房地产本身特性和房地产经营过程所决定的，具体原因为三项，下面来进行详细讲解。

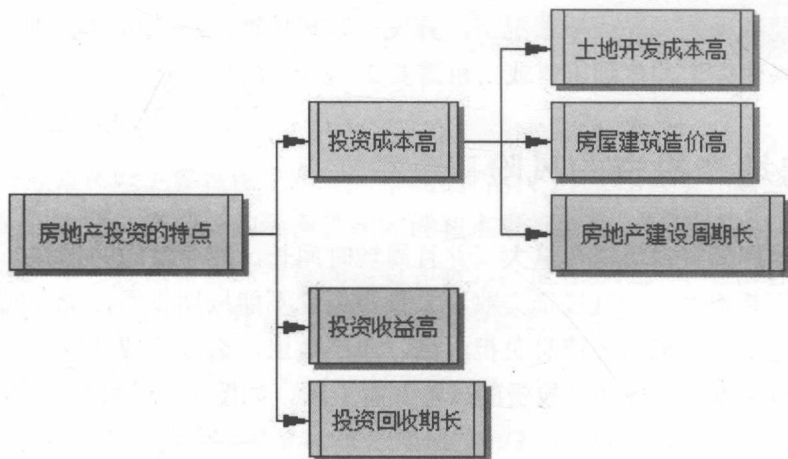


图 1.2 房地产投资的特点

1) 土地开发成本高

投资者都知道，土地是稀缺资源，是有限的，即其供给弹性趋于零。但人类对土地的需求在不断地增长，这使房地产的土地价格不断上升；另外，房地产市场中的价格竞争，例如土地的拍卖、招标，也会大幅度地抬高市场价格，从而造成房地产投资的成本加大。

2) 房屋建筑造价高

建设房屋需要投入大量的资金和材料(钢筋、水泥、木材等)，还需要大批工程技术人员和施工管理人员，并且现在人工成本在上涨，建设房屋的材料价格也在上涨，造成房屋建筑的成本越来越高。

3) 房地产建设周期长

由于房地产建设周期长，从而使占有大量资金的房地产投资需要支付巨额的银行利息，也增加了房屋建筑的成本。

2. 投资收益高

任何投资都有风险，但对于房地产投资来说，由于土地具有稀缺性、不可替代性，从而使房地产具有保值和增值的优点。正是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参与其中，乐而忘返，从而也促进了房地产行业的蓬勃