

提升財經知識系列叢書 ⑪

買賣

投資

房地產 必備知識

谷維 編著



提升財經知識系列叢書 ⑪

買賣

投資

房地產 必備知識

谷維 編著



• 自

序 •

所謂「好運」，是指機會來臨時您已經作好準備。

「房地產必備知識」，取這個書名，是因為房地產投資書籍及報導中，充滿了一些似是而非的論調。筆者無意批評這些論調的不當之處。但是，我們總要學習「向正確方向走」的研究、分析精神，才不會在「眾多投資理財書籍」中浪費國家資源（紙張）。

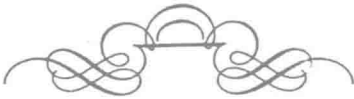
跟「如何成為房地產新富豪」一書相同的，筆者將全書精華所在放在最後一章—台北都會區房地產投資賺錢鐵關刀，證實筆者並非為了賺錢才從事筆耕工作。事實上，民國77年在校友會上，隨口答應王剛先生，才讓筆者走上這一條不歸路。沒想到，未經大腦答應的一句話，竟成為日後王剛先生的「追稿壓力」。而且，將筆者800多頁的心血之作，去蕪存精，留下這些精華片斷。「不要廢話連篇，只要將精華內容用最少文字表達，讓閱讀者花費最少時間產生最大效果」是王先生的口頭禪！

如今回想起來，不得不佩服王剛先生的功力，也要感謝他的溫柔照顧、及善意壓迫。一位朋友告訴我：「找一些『名人』寫序，會使書本暢銷。」接受了他的建議，筆者也找了三位『名人』寫了推介序，出書之際，卻打了退堂鼓，主要原因在於想向歐美人士看齊，要讓書本暢銷最重要的還是書本內容，而且也可鼓勵有心人士從事筆耕工

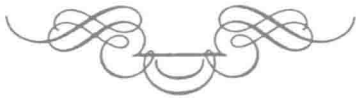
作。即使您只有小學學歷，也可將您的心得印之成書。（並非專家學者才可從事）。

本書內容包括「勤儉儲蓄加投資」、「認識房地產」、「不動產價格的形成」、「如何使用有限的資金購屋置產」、「如何預估及辦理房屋抵押貸款」、「如何簽約」、「如何進行不動產估價」、「房地產投資賺錢鐵關刀」等，彼此均有連帶關係。讀者諸君看完本書及「如何成為房地產新富豪」之後，別忘了要時常加以應用，如此必然可以成為「房地產專家」中之一員大將！儘管您身上只有十萬元積蓄，也別讓人看出您的身價，大搖大擺的踏入房地產市場中，予以干擾、調查一番，說不定「瞎貓碰死老鼠」，讓您成為10年後、20年後的房地產新貴族！

谷維 民國78.年於台北



目錄



第1章 勤儉儲蓄加投資	1
經營之神的勤儉致富	3
儲蓄財產的目的	5
投資有生產性的資產	8
第2章 房地產賺錢神話	9
善用財務槓桿原理・舉債置產	11
合理的資產償還計劃	14
土地賺錢神話	17
第3章 儘管資金不夠・照樣能夠置產	21
資金有限仍能置產的情況	22
如何籌措購屋資金	25
第4章 如何預估與辦理房屋抵押貸款	29
銀行的種類與選擇	30

銀行對房地產的放款額度估價·····	31
第5章 購買成屋不能只看權狀·····	37
第6章 如何做好房地產產權調查工作··	41
一般性調查·····	42
預售房屋調查·····	45
成屋調查·····	53
第7章 如何簽訂合理的房屋買賣契約··	57
簽訂買賣合約的談判技巧·····	58
一般房屋買賣合約·····	61
獎勵投資興建國民住宅房地買賣契 約範本·····	78
內政部審定的買賣契約·····	90
第8章 土地介紹·財源滾滾·····	123
第9章 不動產的價格·····	127
土地之特性與不動產價格之特徵··	129
不動產價格形成之因素·····	132
不動產價格形成之原則·····	146
第10章 不動產估價的知識·····	153

不動產評價的基本事項·····	156
不動產估價的方法·····	163
房地產的訂價方法·····	168

第 11 章 如何分析房屋市場供需狀態·· 173

房屋需要量的分析·····	175
考慮供給面·····	192
市場均衡·····	193

第 12 章 台北都會區房地產投資賺錢鐵

關刀·····	195
---------	-----

台北市房地產發展史·····	197
----------------	-----

台北都會區房地產投資鐵關刀··	198
-----------------	-----

附錄 大眾捷運法草案條文

第 1 章 總則·····	1
第 2 章 規劃·····	3
第 3 章 建設·····	5
第 4 章 營運·····	8
第 5 章 監督·····	10
第 6 章 安全·····	12
第 7 章 罰則·····	14
第 8 章 附則·····	15

第

1

章

勤儉儲蓄加
投資

從前，日本東京帝國大學有一位本多靜六教授，被日本人尊稱為「蓄財之神」。

本多靜六教授生長於窮苦的農家，幼年生活困苦卻能奮發圖強進入農業大學就讀，況且還留學德國取得森林學博士，成為森林學權威。

當時日本讀書人輕視商人謀利行為的風氣很盛，何況貴為大學教授者，若與金錢沾上關係必遭受譏笑批評的命運。本多靜六先生並不畏懼世俗的指罵蔑視，毅然勤於儲蓄投資，終於赤手空拳的建立了鉅富的財產，晚年則將大部份財富捐獻給社會，自己仍然過著日耕夜讀的生活。

本多靜六博士在留學德國慕尼黑黑大學時，有一位經濟學的權威教授達諾博士對他的教勉指導，使他產生蓄財置產的動機。本多博士所著「我的財產告白」一書有下列記載。

達諾博士曾鼓勵本多先生：

「您能夠辛勤苦讀固然可喜可賀，但是永遠一貧如洗也不是辦法。雖然說學者以清高自許受到社會大眾的敬仰，但是最起碼也要有足供獨立生活的財產才行。否則學者的自由往往受制於金錢，甚至常被金錢所迫而違背良知，那還談得上什麼學者的權威？」

「理財致富的根本在於勤儉儲蓄，若非積少成多、積小成大，連最起碼的財產都無法建立，更別談致富了。當您的儲蓄達到某種程度的金額時，應將它投資於其他有利的事業。如果只知道死存錢是存不了多少的，況且遇到通貨膨脹，實際幣值仍會降低。」

「以今日而言（約在一九〇〇年），最有利的投資途徑是幹線鐵路與價格低廉的土地或山林。德國有許多富翁，並不是單憑節儉儲蓄的，而是利用這樣的投資方法，趁著國家社會發展的大勢而致富的。」

本多靜六博士遵循其恩師的建議，不斷地存儲金錢，藉以投資股票或山林，後來竟被稱為森林之王。

經營之神的勤儉致富

在我國，勤儉致富的例子，不勝枚舉，最著名的人要算是經營之神——王永慶先生了。

王永慶先生於「談經營管理」一書中提及：

「另外值得一提的，我開始做米店生意是在昭和八年，距今有四十九年，當時

非常的不景氣，一斗十二斤半，賣五毛一分錢，本錢是五毛，換句話說，賣一斗米只能賺到一分錢，利潤非常薄。記得有一天下著大雨，夜裏兩點多鐘，嘉義火車站對面的一家客棧，當時叫做「販仔間」，他們的廚師跑來敲門，說是有旅客來，沒有米煮飯供應他們，要我立刻送一斗米過去。那個時候沒有雨衣，頭上戴頂斗笠，身上披個粗麻米袋，半夜裏送趟米回來，身上淋濕透了，還要洗洗澡，久久才能再入睡，一共才賺了一分錢，實在是很划不來的。所以後來我就設法自己碾米，買了小小的設備自己碾米，稍稍改善只有賣米的苦境。舉這個例子的目的，是要向各位說明，做事一定是一步一步來，而且剛開始的時候很困難，能吃苦才有希望成功。我的米店隔壁住一個日本人，在公賣局服務，他從公賣局引來廢熱水開澡堂，雖然我碾米每天弄了一身的石灰粉，可是我從來不去他的澡堂洗澡，因為洗一次澡三分錢，等於我賣三斗米的利潤，所以即使在冬天，我都是在屋外的水龍頭旁洗冷水澡。因為錢是這樣的容易賺。」

即使到了今天，成為全國首富的王永慶先生仍然保持著勤儉的美德，從王永慶先生喝咖啡，總要將奶精倒至一滴不剩可以看出「勤儉」是成為富翁的第一個要件。

一般說來，蓄財可以分為三個階段。第一個階段是儲蓄，第二個階段是如何使

財產增加，第三個階段是將財產保存。

儲蓄財產的目的

儲蓄金錢的目的是什麼呢？爲了什麼目的而想花費金錢呢？儲蓄與花費的數額有多少呢？此類問題當然與當事人的生活方式及人生觀有所關連。但是，除了擬定人生計劃之外，我們還要擬定財產計劃。要擬定計劃的時候，應先了解自己想過什麼人生？想做什麼？要維持多少財產才可安心地度過一生？一般人儲蓄財產的目的大致如下：

1. 子女的教育經費：其數目隨子女的多少、教育程度、公立學校而定。舉例來說，要想讓子女到公立職業學校念書，或到私立專科學校念書，其學費就有很大的差別。就拿公立職業學校每學期約四千元註冊費，與私立職業學校每學期的註冊費及雜費約一萬元相比較，就有很大的差別。至於讀大學四年之間的一切費用，起碼也要三十萬到四十萬元台幣。

2. 耐久的消費性財產：例如傢俱、立體音響、彩色電視機、小轎車等。此類財產的多寡因人而異。小轎車等昂貴性消費財產，若欲拿一個月的薪金收入購

買是不可能的，因此必須儲蓄一年半載，才買得起。

3.結婚費用：其包括自己及子女的結婚費用。此類費用應視鋪張程度而定。例如採購最起碼的傢俱及彩色電視機、公証結婚等。或者爲了鋪張而購買別墅、進口轎車、舉行盛大喜宴、到歐洲密月旅行等，其所花費的金錢就有很大的差別。

4.防備意外事件的費用：所謂意外事件，係指生病、災難、車禍、死亡等。爲了防備意外事件的發生，參加保險不失是一種好辦法。但是除了參加保險之外，最好還有一筆應付意外事件的儲蓄。

5.住宅：如果承租房屋居住，萬一收入減少了怎麼辦？如果所住的房子是公司的，那麼萬一離職或者年老退休以後怎麼辦？總而言之，沒有屬於自己的住宅，心裏難免有點不安。因此，一般人總想擁有一棟屬於自己的房屋可以安心的居住。購買住宅，動用資金在一百多萬元到五、六百萬元之間，對於薪水階層的人們而言，必須勤儉儲蓄才可措籌資金，但是善用財務槓桿原理，舉借購屋貸款，是「利用少數資金購置住宅」的好辦法。因爲有時候，當您存儲足夠資金購置房屋，房價卻已上漲了。

6.防老的準備：以前有句俗話：「養兒爲了防老。」，意思是說子女有扶養年

老雙親之義務。如今時代不同，如果您希望子女負起扶養雙親的責任，是靠不住的。再說我國社會福利制度仍未建立，即使公務員有退休金制度，要將退休金用在養老仍嫌不夠。因此，最好是存儲一筆養老金。在國外，有專為防老設計之保險，但是，國內保險公司精打細算，參加他們的保險，不見得有利可圖。因此，多數人都以購置第二、三棟不動產，俾能收取租金做為養老年金，不失是一種好辦法。但是，也有較積極的人們是採取創業而作儲蓄的。

7. 創業資金：任何大型企業，都是從小資本創業的。台塑、新光、國泰都是例子。因此，如果您想脫離薪水階級生活，仍然必須存儲二、三年生活費用及創辦需要的資金。

事實上，當您儲存一百萬元積蓄，仍然得不到心理上的安全感。因為通貨膨脹、日益提高的稅款、不斷升高的生活水準就好像老鼠一樣，神不知鬼不覺地吃掉您的積蓄。因此，當地價上漲率高過物價上漲率及利率時，即使向銀行借錢購買土地或房屋，都會賺錢。當投資報酬率高過銀行利率時，選擇投資較為有利。

投資有生產性的資產

就保存資產的立場而言，黃金、白銀、珠寶、古董都是有價值的東西。但是，這些寶物不會每年產生收益，除非將它賣掉，否則對我們的日常生活沒有什麼助益。某些偏遠地區的土地，想賣也賣不出去，想出租也租不出去，不但無法產生利益，而且成為稅務機關虎視目標，只是增加稅款負擔而已。因此，投資有生產性的房地產，或者財務、管理健全，股利分配較佳的良好股票似乎是防止通貨膨脹、稅款、生活水準升高的避風港。

就股票而言，某些股票上市公司管理不健全，董監事集體炒作，往往付出較佳股利後再將票面金額吃掉，投資人成了這些奸商的口中肥羊。與其如此，倒不如選擇管理制度健全、經營者想法正確、報酬性、生產性較好的績優股票。因此，投資具有良好前途的股票能夠防止因通貨膨脹所帶來的貨幣貶值損失。

與股票相比，投資有生產性的房地產，除了變現不易的缺點之外，卻有安全、保值的優點。況且因為台灣地少人多、經濟遠景看好，房地產價值持續上漲是必然之事。因此，只要投資地點正確，幾年內，房地產價格飛漲數倍並不是不可能之事。

第 2 章

2

神話
房地產賺錢

民國七十五年十一月初，王先生與其合夥股東意見不合，乃有意獨資經營女子美容院生意。

此時，正好南京東路四段某新建大廈二樓要出租，每坪租金八百元，一個月房租為四萬八千元（六十坪）。王先生正在考慮之際，同棟大廈四樓屋主有意出售房屋，開價六百萬元（六十坪），經過一番討價還價之後，雙方言明以五百四十萬元成交，自備款六十萬元。貸款金額則依雙方簽訂之假合約價款六百萬元，向銀行申貸八成貸款四百八十萬元。

民國七十七年初，房價飛漲之後王先生美容院生意業務興隆、日進斗金，乃用現金償還全部貸款。再持該屋向另一家銀行抵押借入七百萬元，藉以作為開創分店資金。

王先生的例子，不勝枚舉。

事實上，當房價急速上漲之際，您的房屋之實際價值也已跟著水漲船高，銀行自然會對其重新估價。某些聰明的投資者往往利用此一大好時機，償還舊債，舉借較多、較長的新債，增加新的投資。



（實際成交价格）



（向銀行貸款之假合約價格）