

买房致富

——房产投资完全秘笈

白云 程刚 王一琳 著



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

本书用轻松的语言从最基本的房地产知识开始，一步一步告诉读者究竟应该如何进行房地产投资。从购房策略到购房步骤以及宏观政策的介绍等内容都有所涉及，系统全面，对房地产投资者具有很实际的指导作用。另外，本书的一大特色是配有相应的软件，大大增强了可操作性，使读者可以充分学习并实践房地产投资。软件和图书相互补充，构成了值得您信赖的“购房顾问”。——成功的房产投资者不可不读！

图书在版编目 (CIP) 数据

买房致富——房产投资完全秘笈/白云等著. —北京：机械工业出版社，2002.10

ISBN 7-111-11038-2

I. 买… II. 白… III. 房地产—投资 IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 077800 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：陈海娟 版式设计：霍永明 责任校对：唐海燕
赵泽祥

封面设计：鞠 杨 责任印制：付方敏

北京铭成印刷有限公司印刷·新华书店北京发行所发行

2003 年 4 月第 1 版第 2 次印刷

890mm × 1240mm A5·10.5 印张·269 千字

5 001—9 000 册

定价：28.00 元 (含 ICD)

凡购本书，如有缺页、倒页、脱页，由本社发行部调换

本社购书热线电话 (010) 68993821、88379646

封面无防伪标均为盗版

序：做个有头脑的投资者

从《穷爸爸，富爸爸》的热销可以看出，如今，富裕了的中国人投资理财的意识正在迅速觉醒。“财商”也成了人们的时髦词汇。投资股票、证券，炒卖外汇等积极投资行为正被越来越多的人认识并采用，人们的投资领域也越来越宽广。和其他几种投资行为相比，房地产投资是兴起比较晚但是发展特别快的。从没有买房子的概念，到想买房子，到买到房子，到计划把买房子作为投资，整个观念转变的过程也不过是短短不到十年的时间。从这点也侧面说明了中国房地产行业发展之迅速。前几年，人们多数购房还是为了改善居住条件而自住；现在，人们的想法是有一套房子，既可以自己住，也可以投资，将来出租或转卖都是不错的选择；另外一部分人干脆进行纯投资行为。

房地产投资属于不动产投资，和一般其他金融投资相比有其自身的特殊性。房地产投资一般一次性投入较大，承担的风险较高，相对而言受益也较高，即所谓的“三高”投资。由于房地产与城市建设、经济发展的密切关系，受各种政策和市政建设影响的程度比较大。中国自1998年以来，进入了房地产飞速发展的时期，不仅政策上开绿灯，特别鼓励房地产开发，而且由于中国经济的持续发展已经达到了相当的水平，需求在一定程度上刺激了房地产开发。在供需两旺的状态下，房价一路攀升，于是，就有越来越多的人想到了要进行房地产投资。的确，从这两年房地产市场发展的状况来看是比较容易赚钱的。在上海，原来售价6000~7000元/m²的房子就是高档楼盘了；现在，这样的楼盘只能算是中档偏上，要是高档盘，均价已接近万元。而一般的楼盘也都是卖涨不卖跌，从期房变成

现房总能涨价，差别只是多少而已。在这样的状况下，房地产好像成了“只赚不赔”的无风险投资，人们纷纷投入房地产投资的大潮中。于是乎一些品质较好的楼盘出现了买房子像买菜一样随便甚至疯抢的现象。

没有一种投资是没有风险的。不是房地产没有风险，只是因为处于起步状态的飞速发展隐藏了其风险。如果说股票投资失败可能令人倾家荡产，那么重大的房地产投资失败不仅使投资者倾家荡产，还可能欠了银行一大笔债，因为房地产投资一般都是要借助于银行按揭的，这比倾家荡产还可怕些。在香港人中就不乏原来是标准的中产阶级却因为房地产投资失败而欠债难以翻身的负资产者，这些人绝对是我们的前车之鉴。所以，从现在开始，如果你要做房地产投资还是要下一番功夫的。

所谓下功夫就是去了解房地产市场，学习基本的房地产知识，并时刻保持防范风险的清醒意识，然后才能进行有信心的房地产投资。正如刚才所说的，市场区域越成熟，风险逐渐显露，就越需要具备比较专业的知识来指导投资，碰运气或跟风式的房地产投资在将来肯定是行不通的。很多开发商已经意识到了未来房地产市场的风险性，于是越来越多的开发商开始请专业的公司进行市场定位和营销企划。开发商是大投资，你是小投资，因此，你也必须要通过专业知识准确定位自己的投资。如果身边有专业人士，咨询他们的意见最方便，但大多数人却不可能有这样的条件，于是，通过书籍获取知识就是最现实有效的方法。

本书在现在出版应该说是非常及时的。本书用轻松的语言从最基本的房地产知识开始，一步一步告诉读者究竟应该如何进行房地产投资。从购房策略到购房步骤以及宏观政策的介绍等内容都有所涉及，比较系统全面。对一般房地产投资者有很

实际的指导作用。另外，本书的一大特色是配有相应的软件，大大增强了趣味性，使得人们可以在一个好心情下学习并实践房地产投资。软件和图书相互补充，就构成了读者值得信赖的“购房顾问”，再进行投资，风险就相对降低不少。

最后还是要强调一下：房地产投资绝对不是没有风险的投资。如果你具备了相当的知识并掌握了一定的策略，那么你就有可能成为一个有头脑的投资者，你的房地产投资就很有可能成功。在此祝愿中国房地产市场更完善成熟，愿中国房地产投资者更聪明成熟。

陆 剑

戴德梁行房地产咨询有限公司 助理董事

泛城（中国）综合住宅服务 业务总监

2002 年 9 月

广 而 告 之

买房是一种生活态度，看了我们的书，就绝不能忽略我们的论坛。书给你指出一条道路，路还需要你自己走。有了论坛，买房的经历、楼市的内幕、你需要的一切——都有人和你分享。

选择买房的生活，选择www.myfang168.com。

想要买房，怎么也找不到合适的楼盘；房价太高，有人一起去杀价该有多好；低级错误，要不是有人指点还会再犯——一个人买房这么多苦恼，为什么不加入我们的买房大军？

www.myfang168.com，资讯时代的买房，无烦恼。



目 录

序：做个有头脑的投资者

第一章 第四种投资工具

内容概要

从投资回报率、投资风险、从事该项投资所花的精力、该项投资对生活其他方面的影响等方面比较房产投资与银行存款、股票、基金等的利弊。突出房产投资的优势，并列举一些以房地产投资致富的富翁。在此基础上简述房地产投资在我国的光明前景，成为我们最好的选择。

小节目录

第二节 买房还是存钱	4
第三节 买房还是买股票	7
第四节 买房还是买基金	14
第五节 富人们的选择	15

关键词

☐富翁 ☐储蓄 ☐银行 ☐股票 ☐基金 ☐优质生活



第二章 房产投资热身：看看别人怎么做，知道自己做什么

内容概要

对不同投资偏好的投资策略进行详尽阐述，并对实际案例进行生动的展示和分析。

小节目录

第一节	“但求最贵，不求最好！”	21
第二节	“便宜的也有好货”	25
第三节	“你敢买别墅吗？”	29
第四节	“二手房，我的最爱”	33
第五节	“还是期房最值”	35
第六节	“小户型，简简单单作投资”	38
关键词		

☐系统 ☐资金 ☐开发商 ☐卖房者 ☐最好

第三章 我们的投资决策系统

内容概要

讲授投资决策系统，帮助你作出明智的投资决定。

小节目录



第一节	立刻行动	43
第二节	第一步：集中精力	47
第三节	第二步：熟悉你的投资区域	49
第四节	第三步：收集市政信息和网上信息	53
第五节	第四步：收集媒体信息	56
第六节	第五步：只作最好的交易	60
第七节	第六步：策略联盟	63
第八节	第七步：了解自己	65
第九节	第八步：评估房产	66
第十节	第九步：收益预测	68
第十一节	第十步：选择最佳的融资方式	70
关键词		

☐系统 ☐买房致富 ☐行动 ☐你

第四章 到不同的 地方说不同的话

内 容 概 要

对北京、上海、深圳等重点城市进行个性化剖析。分别从地方性相关法规、银行贷款政策、区域经济特色和文化观念因素着手进行分析。

小 节 目 录

第一节	我来自北京	75
第二节	阿拉上海人	84
第三节	生活在深圳	92
关键词		

☐城市 ☐新名词 ☐热点



目 录

第五章 让我们 马上开始：一步 一步学买房

内容概要

一步一步描述买房的过程和全部细节，并教会读者如何最优地使用软件。

小節目录

第一节	第一步：擦亮眼睛看房去	103
第二节	第二步：全方位的比较	112
第三节	第三步：全副武装谈判去	125
第四节	第四步：签订认购书与合同	132
第五节	第五步：马上享受购房好处——退税	182
第六节	第六步：贷款并不难	184
第七节	第七步：验收入住	194
第八节	第八步：办证过户	210

关键词

□购房流程

第六章 让你的房 产挣更多的钱

内容概要

介绍通过各种策略增加房产价值的方法。

小節目录



第一节	让你的房产为你服务	218
第二节	“空间之恋”——装修的秘密	222
第三节	给你的房子找个好房客	230
第四节	卖了房子，开始新一轮的投资	236
关键词		

☐ 现金流 ☐ 改造 ☐ 个性 ☐ 房客 ☐ 买房者

第七章 谁来保护 我的钱

内容概要

用生动的案例提示房产投资者在房产投资过程中可能面临的陷阱，及如何依靠法律手段转危为安。

小节目录

第一节	买房之前的保护措施	243
第二节	买房中的保护措施	248
第三节	买房后的保护措施	268
关键词		

☐ 律师 ☐ 奸商 ☐ 权益

第八章 完全实用 手册

内容概要

各种购房时可携带的相关表格、合同、字据等一览；资料查询媒体一览；手续时效一览；大、中型房地产中介机构一览等。

对一个精明的现代人而言，房屋早已不仅仅是一个居住的空间，同
时也是一种重要的投资途径。不知您现在是否已谙熟这样一个等式：
买房=投资=致富。来阅读本书吧！书中介绍了种种买房投资致富的
方法技巧，也许您将惊喜地发现——原来财富离您并不遥远。



买房致富

——房产投资完全秘笈

白云 程刚 王一琳 著

附光盘



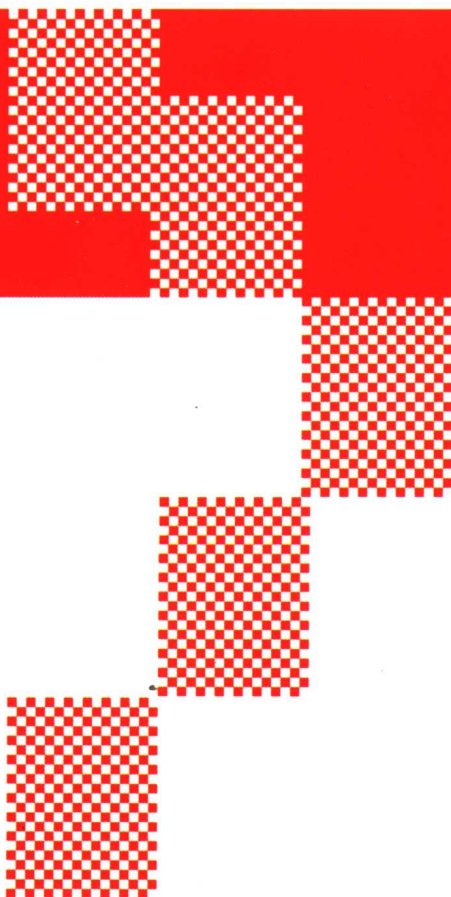
机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



需要全本PDF请购 www.chinaebook.com

ISBN 7-111-11038-2/F·1421

封面设计 / 电脑制作：鞠杨



ISBN 7-111-11038-2



9 787111 110385 >

地址：北京市百万庄大街22号
联系电话：(010) 68326294

邮政编码：100037

网址：<http://www.cmpbook.com>

E-mail: online@cmpbook.com

定价：28.00 元（含 1CD）



买房致富

有“中国电影大王”之称的邵逸夫爵士，财产遍及美国、加拿大及东南亚，财产总值超过 100 亿港元，名列香港十大富豪榜。他这样谈及自己的致富之道：“我的财产主要来自购入的地皮升值，我买戏院时，总会买下附近的地皮，戏院带旺附近区域后，买入的地皮便会大幅升值。”

“无论法币、伪币、金元券，都可能随政治的变迁，在一夜之间变成废纸，令我领悟到持有实物才是最佳的保值办法”，这是李兆基投身房地产的初衷。1991 年《联合早报》的香港富豪金榜把他列在第四位。单就华资而言，李兆基的资产仅次于李嘉诚。他的投资作风雷厉，善于把握时机，房地产低潮时吸纳，高峰时吐出，绝不拖泥带水。评论家称他“眼明手快，先声夺人”，“重新部署投资策略最快”。

靠黄金珠宝业起家的郑裕彤，成为超级巨富，仍是离不开地产。他对投资珠宝和地产津津乐道：“凡与民生有密切关系的生意都有可为，女人喜爱珠宝，举世皆然；人要住屋，年青人成家后喜欢自辟小天地，对楼宇便有大量需求，做这些生意不会错到哪里。”郑裕彤的投资策略脍炙人口：“任何一种行业及投资必定有高低潮，周而复始地运行低买高卖，是获利的最佳方程式。”

这些亿万富翁共同选择房地产作为生财之道，足见房地产投资充满魅力。但现在他们中的大多数，实际上已经放弃了房产投资，而转向股票、期货和外汇投资。在他们看来，房地产仅仅是创造个人财富的一种途径而已。

这些亿万富翁纷纷撤离房地产，是不是意味着房产投资的优势已经荡然无存了呢？

房地产专业曾是个非常热门的专业。与之相反的是，现在的财经专业学生往往热衷于公司财务、投资银行学、电子商务等课程。同辈人的闲谈往往围绕着股票投资，父辈们则在考虑如何储蓄，就连大众传媒也是热炒股市、基金。但如果现在有人将房产投资和储蓄、基金及股票作个比较，结论其实还是一



样，房产投资不仅仅比其他投资都有优势，而且也不只是一点儿优势，而是比其他投资方式好上千万倍。这样的结论，大多数人都不会相信。那就让我在后面几页中向你展示第四种投资工具的奇妙之处，以及为什么房产投资对于大多数人来讲是最佳的选择。

第二节 买房还是存钱

储蓄包括活期存款、国库券以及定期存款等。以上这三种都是所谓的短期投资工具，它们的好处是会向你定期支付利息，你可以在短时间内拿到你的投资报酬。在选择储蓄时，你的投资甚至还有政府的保障，也就是说，你的本金非常安全，绝对可以拿得回来。

但短期投资工具有一个致命的缺点，就是回报率非常低。有时候，所拿到的利息甚至还不足以弥补通货膨胀所带来的损失。从这种角度来看，这种投资方式压根不是一种明智的选择。通货膨胀是物价上扬一种比较委婉的说法。当每斤大米从 1.1 元一斤涨到 1.8 元一斤时，或每张公园门票由 2 毛钱涨到 5 元钱时，这就是通货膨胀。另外一种讲法是，通货膨胀就是你每一块钱所能买到的商品或服务数量减少了。

最近 5 年的通货膨胀率大都在 3% 以下（如表 1-1 所示），这个数字意味着你所赚来一块钱，就有三分钱被通货膨胀这个怪物吃掉了。即使每年通货膨胀率都能控制在 3% 左右，10 年后，你的一块钱就只剩下了 7 毛钱。这就是通货膨胀侵蚀财富的巨大威力。

从表 1-1 可知，存钱的回报率常常无法弥补通货膨胀所带来的损失。如果再扣除你为利息收入必须支付的税赋后，过去十七年中有十年的时间你都在亏钱。

当然，从短期来看，钱放在银行很安全，因为这些钱有政



表 1-1 储蓄回报率与通货膨胀率比较

年份	通货膨胀率	一年整存整取利率	年份	通货膨胀率	一年整存整取利率
2001	0.1%	2.25%	1992	6.4%	7.56%
2000	0.3%	2.25%	1991	3.4%	7.56%
1999	-1.4%	3.78%	1990	3.1%	10.08%
1998	-0.8%	5.22%	1989	18.0%	11.34%
1997	2.8%	7.47%	1988	18.8%	8.64%
1996	8.3%	9.18%	1987	7.3%	7.20%
1995	17.1%	10.98%	1986	6.5%	7.20%
1994	24.1%	10.98%	1985	9.3%	6.84%
1993	14.7%	9.18%			

府作担保，一定不会血本无归。但是从长期看来，它对抗通货膨胀的能力和避税的能力都很差。

钱还要不要放在银行里呢？最简单的衡量方法是，如果活期存款、国库券和定期存款的利率低于通货膨胀率，那么趁早另辟蹊径，走为上策。

活期存款对于需要偿付短期账单的人来说，是再方便不过的。这是一个存放过渡资金的好地方，也是一个存小钱积大钱的理想场所。但是，随着时间的增加，它们并不会给你多大的帮助。

最后，我们可以这样认识储蓄：储蓄是投资的基础。

现在的年轻人和新组建的家庭几乎放弃了储蓄的观念。及时行乐支配着这一代人口袋里的每一分钱。最近一份对 30 岁以下高收入白领阶层的调查显示，在 25 岁之前，他们每月的工资到月底几乎所剩无几。一旦他们拥有了几万元的存款后，就会迫不及待地申请购车贷款。高收入、高消费在他们看来是理所当然的。大额开支的决定往往在几个小时内就会作出。他



们当中几乎没有人会考虑 5 年以后的事。

你相不相信，即使不能马上享用，从前那种先储蓄后消费的方式也是相当具有满足感的。当你在存钱预备买任何商品时，你会在客厅里幻想着拥有一台电视，你会在洗衣服时幻想一台洗衣机。这种臆想，其实也有它令人快乐的地方。

怎么讲呢？当人们必须作出某种牺牲及努力才能得到一样想要的东西时，这其中隐含了很大的成就感。

现在的许多家庭不是把钱存在银行里赚银行的钱，而是让银行来赚他们的钱。如果这些钱全是拿来付房屋贷款倒还无妨，因为房产具有保值、对抗通货膨胀的能力，但如果是拿来支付汽车、奢侈品消费的贷款，情况就没有那么乐观了，因为这些东西的价值往往会随着时间的消逝而严重缩水。

负债是你财政状况的一盏红灯。负债越多，你的财务状况越糟糕。我们的民族是一个重视节俭的民族，不管哪个阶层的人，大家都具有储蓄的美德，一般的习惯是尽可能地把辛苦赚来的每分钱存在银行定期存折里。当你的储蓄产生利滚利的效应时，就可以很容易地存下一笔钱付房屋首付款，购买商品或者以备急用；同时，银行也可以拿你的储蓄借贷给需要买房子或是想要扩张企业的人。

我们还可以通过个人的储蓄间接地帮助国家。如果一个国家拥有高储蓄率，它们就有多余的钱修道路，架设电线电话，盖厂房，买器材，或贷款给有创意的企业家们，使他们有能力制造更物美价廉的商品。日本就是个典型例子。日本在二次大战之后几乎经济破产，战后它们从制造简单的塑胶玩具和小装饰品出发，重整百业，当时“日本制”的商品简直是劣等品的代名词。再看看今天，我们拥有的电视中十台就有八台上写着“日本制造”。“日本制造”一跃成为高科技、高品质的代名词。

所以说，日本能够从战后破灭的经济中迅速复苏，完全归功于它的高储蓄率。



第三节 买房还是买股票

除了房地产以外，股票大概是所有投资工具中的最佳选择，但炒股票还是存在很大的风险。当你购买某家公司的股票，你就拥有该公司的一部分股份。如果这家公司飞黄腾达，它的股价就会上涨，你的收入也跟着增加。但是如果这家公司经营不善，股价就会无情地下跌。如果公司突然倒闭，那么你手中的股票就形同废纸。上百家上市公司每年都会从地球上消失，就连曾经被财富杂志评选为最令人尊敬的公司——安然公司也难逃厄运。

相比之下，房产投资就可以实现双赢的结果——在帮助你实现财务自由的同时实现财务安全。你不仅仅能够成为百万富翁，而且能够毫无风险地继续增加财富。

让我们来看看小张和小琳的例子。

小张是联想公司的小职员，他把存下来的 3 万元投入了股市。小琳是神州数码的秘书，她决定将 3 万元存款作为首付购买房产。现在向小张和小琳提出下面四个问题：

提问一

“小张，你能用 3 万元购买多少股票？”

小张摸不着头脑，仿佛是在跟他开玩笑。这个问题对他来说似乎不是问题，“将 3 万元投入股市，当然只能买到市面价值 3 万元的股票，有谁会给你市值 10 万元的股票呢？”

“小琳，你能用 3 万元购买价值多少的房产？”

小琳说得头头是道：“你当然只能购买价值 3 万元的房产。但是你完全可以通过申请 50% 的按揭贷款，购买价值 6 万元的房产。如果你对自己的将来有信心，还可以申请 70% 的按揭贷款，购买价值 10 万元的房产。现在的银行最多提供 80% 的按揭贷款。那么，你的 3 万元现在就可以购买价值 15 万元