

房地產

增值的投資途徑

內湖國小旁
公車路旁40坪
30米道上
6321

店面出讓

21坪方正
僅現200萬
相免治

雙衛

31坪3房2戶

公寓頂樓

德安百貨旁

售

7155911



採光佳

47坪4房附車位

安和路華廈

急讓

7755680

大賣場

權狀161坪·通車路

店王一樓

忠孝東路旁

洽7139017

自售

700萬·方正

72689

30萬

皆宜總價

39坪·住辦總價45萬

永吉花旗投資自住

售

商區

洽7754457

自備180萬高級

統領金店

售

地段好
8355568

35坪頂樓

國小旁權狀

2

偏款

大厝

大套房

7729727

別墅104坪

雙車位

大道連天

水登輝

F293.3

Y651

房地產

——增值的投資途徑

游振輝 著

天下人知識系列 ⑥



封面設計 / 和氣

房地產：增值的投資途徑 = Guide to real estate investment/游振輝著.--第一版.--

臺北市：天下文化出版；[臺北縣三重市]

：黎銘總經銷，1994[民83]

面：公分.--（天下人知識系列；6）

ISBN 957-621-237-5（平裝）

1. 房地產業

554.89

83008129

天下人知識系列⑥

房地產——增值的投資途徑

作者 / 游振輝

特約編輯 / 游琬娟

封面設計 / 和氣

美術編輯 / 李錦鳳

社長 / 高希均

發行人 / 王力行

主編 / 符芝瑛

法律顧問 / 陳長文律師 董安丹律師

出版者 / 天下文化出版股份有限公司

地址 / 台北市104松江路87號四樓

電話 / (02)507-8627

直接郵撥帳號 / 1326703-6號 天下文化出版股份有限公司

電腦排版 / 極翔企業有限公司

製版廠 / 利全美術製版股份有限公司

印刷廠 / 盈昌印刷有限公司

裝訂廠 / 日揚裝訂廠

登記證 / 局版台業字第2517號

總經銷 / 黎銘圖書有限公司 電話 / (02)981-8089

著作權所有·侵害必究

著作完成日期 / 1994年8月

出版日期 / 1994年9月30日第二版第一次印行(1~7,000本)

定價 / 150元

Guide To Real Estate Investment

by Jaffy Yue

Copyright © 1994 by Jaffy Yue

Published by Commonwealth Publishing Co., Ltd.

ISBN : 957-621-237-5

「天下人知識系列」序

做一位值得驕傲的「天下人」

編輯部

經濟人、社會人、文化人

現代的進步社會需要一個人在同一時空中，兼有「經濟人」的理念、「社會人」的胸懷與「文化人」的氣質。

「經濟人」追求的是經濟效率與自我負責。經濟人有他財富的滿足，也有他精神的空虛。

「社會人」追求的是社會公平與福利分享。社會人有他四周的共鳴，也有他信

FIVE351/09

念的落空。

「文化人」追求的是文化提升與精緻生活。文化人有他心靈的飛揚，也有他物質的匱乏。

企業人不是生意人

當「企業」變成了專業，從事企業的人就要做「企業人」。「企業人」不是生意人，因此不模仿生意人的貪婪、短視、俗氣。企業人所表現的是有朝氣、有原則；肯學習、肯嘗試。他也許沒有很多的財富，但他一定有不少的智識；他不懂得什麼是商場上的花招，但他懂得什麼是商業的道德；他不會隨波逐流，但一定會力爭上游。

一位驕傲的「企業人」有他日積月累的专业知識、堅定不渝的職業道德與拾級而上的事業理想。

在我們的字典中，企業人實在就是企業家的謙稱。這一稱謂，並不是因職位之高與薪水之多就唾手可得。要使「企業人」的稱謂實至名歸，需要自己有計畫、有恆心的去贏取。

耐心、雄心、良心

為什麼在經濟景氣中仍有廠商倒閉？為什麼在經濟蕭條中仍有企業成長？一個重要的答案就是，這個企業是否具有專業知識、職業道德與事業理想的企業文化，這一企業主持人是否具有這「三業」的特質。

要追求這「三業」是一條走不盡的路。他需要吸取日新月異的專業知識；他需要面對傳統與現代價值觀念的衝突；他需要克服心理上的壓力；他需要拒絕不合法賺錢的誘惑；他需要突破事業上的挫折；他更需要不斷的自我鞭策。

一位有責任心的企業人有他的企業耐心、企業雄心與企業良心。

「天下人知識系列」

把經濟人、社會人、文化人與企業人的理念與胸懷糅融在一起，就變成了我們所提倡的「天下人」。「天下人」所需的現代知識、前瞻性的觀念，以及對生活層面的透視，不能單靠自己單獨摸索而獲得。

天下文化出版公司經過長期的精心策畫，參照國際潮流、社會背景以及當前國情，推出「天下人知識系列」，來滿足「天下人」在事業上、智識上、心理上的需求。

這些書有些是約請專家撰寫的，有些是譯述的。每本書約在六、七萬字之間，力求簡明、實用、生動。

透過這一系列，我們相信每一位「天下人」都能擁有更多的專業知識、更高的職業道德與更好的事業理想。

作者序——

跳脫景氣窠臼，做個投資贏家

民國七十八年「房地產——增值的投資途徑」一書問市時，正逢房地產景氣到達顛峰之際，投資熱潮襲捲全台，房價以倍數跳漲，而該書也曾擠身熱門暢銷書排行榜之列。五年後的今天，天下文化公司通知我要將該書增訂改版時，房地產卻已跌入深淵谷底，投資熱潮不再，房價也回跌盤整，時移境遷，投資人難免要慨歎景氣之無常。

但「景氣好時，有人賠錢；景氣差時，依然有人賺錢」，景氣來時可以靠「運氣」，不景氣就要靠「實力」。搭上景氣列車固然可輕鬆獲利，但景氣時短、不景

氣時長，投資人應視不景氣為常態，能在不景氣中投資獲利，才是真正的投資高手。

每個人都希望以有限的資金，追求無限的財富，面對高房價高所得的個人理財時代，面對不景氣的投資風險，投資除了要具備充足的專業知識外，更要具備一顆冷靜而不貪婪的心。因為「貪」字近「貧」，「一點」馬虎不得，「錢」有「兩戈」，求取尤須謹慎。

本書希望能提供讀者一個較完整的投資概念，從投資前的準備、投資盲點、決策流程，到時機、地段、產品、價位的研判、資金的運用等，除了要幫讀者建立正確的投資觀念、理論架構外，更提供投資實務上的技術操作經驗。此外，投資房地產要獲利，除了開源之外，還要節流，稅重足以蝕本，節稅也是投資人必修的學分，上述都是使一個投資案獲致成功的竅門所在。

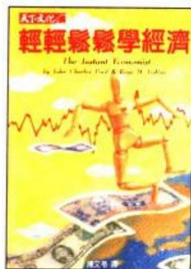
此次之增修改版，除保留原書之精華並加以資料更新外，更將五年來時空環境的變遷和市場由盛轉衰的種種現象，深入觀察歸納補充之，如套牢屋如何解套？如

何預測房價漲跌？夾層屋、休閒住宅、工業住宅、靈骨塔、大陸房地產、捷運房地產等各項新的投資商品是否值得投資？分析其利弊得失，使投資人面對新的投資變局，能看清真相，不致迷失。

身處瞬息萬變的房地產市場，面對投資理財的大洪流，投資人應學會跳脫景氣的窠臼，輸贏之間，尤應記取教訓，以期掌握下一回合的勝利。在投資致富的道路上，希望每個讀者不僅成為專家，更祝福每一位都能成為真正的投資贏家。

游振輝

謹識於民國八十三年八月



輕輕鬆鬆學經濟

The Instant Economist

普爾·拉羅 著 陳文芳 譯 定價150元

大家都談經濟，可是有多少鑿辟入裏的意見呢？本書雖簡單，却包含人人必備的經濟學知識，尤其對現代經理人而言，更是如此。作者用輕鬆的行文方式，把經濟學的重要觀念，藉由一位剛畢業的 MBA 與教授的談話傳達出來。不用圖表、不用數字，作者就把一些重要却易混淆的觀念——利率與通貨膨脹、機會成本與生活必備成本、赤字與債務等介紹得清清楚楚，讓您迅速獲得經濟學的觀念。(BK004)



共同基金

陳忠慶 著 定價150元

共同基金是新興的理財工具，具有小額投資、風險分散、流動性大的優點。本書作者以投資人和基金業者雙重經歷，有系統的介紹共同基金。從基本概念、基金類型，到選購方法和投資策略，提供清楚的解說及實用建議，讓讀者能在短時間內掌握其中訣竅。(BK005)



作者 / 游振輝

作者簡介

游振輝

台灣宜蘭人。出身大眾傳播界，曾任太聯房屋市場月刊總主筆、建築人聯誼會會長。有關房地產的論述專文散見各大報章雜誌，並曾在工商時報撰寫房地產專欄。

現任宇聯建設股份有限公司、永聯不動產鑑定中心有限公司總經理，及太聯房屋市場月刊編輯委員。

「天下人知識系列」序

做一位值得驕傲的「天下人」

作者序

跳脫景氣窠臼，做個投資贏家

第一部 概念篇

房地產是什麼

房地產的特質

房地產的興衰史

第二部 投資篇

投資前的準備

第三部

建立正確的投資觀念

23

房地產投資的十大盲點

24

利潤與風險

30

房地產投資的決策流程

33

土地好？還是房屋好？

35

預售屋好？中古屋好？還是

半成屋好？

36

分析研判篇

41

掌握時機

42

慎選地段

48

精挑產品——何種商品獲利高

65

黃金聚寶盆——店面

68

第四部

最大眾化的投資商品——住家	72
創意空間夾有文章——夾層屋	75
休閒第一投資第二——休閒住宅	78
小兵立大功——小套房	80
投資新貴——辦公大樓	83
自住優於投資——別墅	87
「廠」變「家」問題多——工業住宅	91
一「位」難求——停車位	93
如何研判價位？	96
審慎運用資金	103
技術操作篇	107
如何預測房價的漲跌？	108

套牢屋如何解套？

投資大陸房地產停、聽、看

土地是永遠的財富

四兩撥千金——借貸買房子

短線投機快，長期投資穩

投資「路衝」店面

掌握公共投資財

投資「捷運」如何奏捷？

投資「靈骨塔」靈不靈？

另一個投資門路——法院拍賣屋

投資報酬率速算法

土地捐客如何致富？

第五部

購屋篇

何謂「買斷公司」？

156

如何投資中古屋？

158

如何透過仲介公司買賣房屋？

160

如何買到便宜的好房子？

163

總結——切勿心存貪念

168

認清形形色色的建築人

172

購屋如何殺價？

179

洞悉購屋廣告的十大陷阱

185

如何貸款最有利？

191

中古屋買賣的陷阱

197

炒地皮面面觀

200