

新浪微博@王博士的精神家园

8 Sessions
About How to
Buy a House

买房 8堂课

王伟 著

您知道房价的真实情况吗？
高房价背景下，买房时机怎么选？
什么样的房产升值最快？
选购房产，哪些因素您不能不考虑？
选择什么样的贷款方式最省钱？
您了解房产合同中的种种陷阱吗？
——《买房8堂课》为您一一解惑

厦门大学出版社 国家一级出版社
XIAMEN UNIVERSITY PRESS 全国百佳图书出版单位

新浪微博@王博士的精神家园

买房

8 堂课

8 Sessions
About How to
Buy a House

王伟◎著



厦门大学出版社 国家一级出版社
SIAMEN UNIVERSITY PRESS 全国百佳图书出版单位

图书在版编目(CIP)数据

买房 8 堂课/王伟著. —厦门:厦门大学出版社, 2013. 4

ISBN 978-7-5615-4288-0

I. ①买… II. ①王… III. ①住宅-选购-基本知识-中国 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 085928 号

厦门大学出版社出版发行

(地址:厦门市软件园二期望海路 39 号 邮编:361008)

<http://www.xmupress.com>

xmup@xmupress.com

厦门市明亮彩印有限公司印刷

2013 年 4 月第 1 版 2013 年 4 月第 1 次印刷

开本:787×1092 1/16 印张:11 插页:2

字数:200 千字 印数:1~2 000 册

定价:28.00 元

本书如有印装质量问题请直接寄承印厂调换

前 言

对于一般家庭来说,无论是买房还是租房,在房子上的花费总是占据了一生中收入的最大部分。房产除了能够提供居住的功能外,在某种程度上可以看作是一项重要的长期投资,因此在家庭理财中占据重要的地位。同时房产投资需要大量的专业知识和经验,但大多购房者都是首次购房,房产购置方面的知识严重欠缺,很多朋友向我抱怨买房看房的过程是多么的辛苦。连租房时找房都麻烦嫌累了,更何况买房。而且由于对所在城市也不够了解,很多朋友感觉会被中介忽悠。以至于有北京的朋友开玩笑说每一个在北京工作的人对北京的了解从看房开始。看到大家对于买房知识的渴望,我就萌生了写一本买房知识普及读物的想法。这是写这本书的第一重目的。

行为心理学认为,人都有愿意相信自己乐于接受的现象的特性。比如,你如果是看多房地产市场的,那么就会较多地关注而且容易相信利好消息;如果是看空房地产市场的,那就有可能更关注且更相信限购、升息之类的利空消息。今天看个新闻,加深一下脑海中的观点,明天又看到个新闻,再强化一下,这样,就容易把自己封闭在一个死胡同里了。这样很容易造成偏见,也会损害

个人的投资决策。这是人的本性。购房者要努力去克服自己的本性,兼听则明。有些时候,别人并不一定是在坑你,你要自己分析。比如有时中介为了生意可能会夸大其词,但中介也是最接近市场的群体,对一个区域最熟悉的人莫过于中介。中介的话不一定要听,但是中介的数据或者中介的表现,可以供你分析。有时候,丈母娘逼你买房,看似严苛,但结果却是正确的;有时候单位免费提供宿舍你乐享其成,以致错过买房的时机,反而是在坑你。所以本书写作的第二重目的就是试图教会购房者多角度地分析市场,从而确定自己的立场。

有些购房者的观念是:天哪,我一下子拿出200万,买了这套房,这是我这辈子买的最贵的一个商品,做的最重要的一个决定。我一定要好好选选,好好挑挑,好好斟酌下。在这种挑挑选选纠结中,购房者往往错过了最佳购房机会。我周围有很多朋友看房看了三五年,看过几百套房子就是迟迟不肯下手,就是因为他没有一个正确的房产投资观念。在这里要澄清的是:首先,买了房子能不能赚钱、风险大小,取决于你入市的时机,即你什么时候买,其影响远大于你买在哪里。房子这东西,永远不可能完美,完美了普通人也买不起。其次,买房子其实真的不是一件大事。比如你想买200万的房子,打算手里有200万的时候就买,但是别忘了,有银行贷款这个杠杆,你只需要很小一部分钱就能启动这件事,不需要等你把200万都凑齐再买,那时候房价也许又涨了。最后,买房真不是一个天大的事儿,因为你的钱没有变没,只是变换了一种方式存在着,一定程度上说这个存在方式比你在银行存着风险还要小。总之,让读过本书的人能够树立自己的购房理财的观念,并从中享受投资带来的财富的增长,是本书写作的第三重目的。

最近几年,房地产市场由以往单边上涨趋势,逐渐变得波动起来了。那么在

波动中如何选房和购房就成了大多数人关注的问题。如果你每天都有吃不完的苹果,那么当然是好苹果有人掏钱买,烂苹果直接扔掉。好苹果和烂苹果之间的价格差异巨大。如果饥荒了,那么烂苹果和好苹果之间的价格差异就没那么大了。同理,楼市不好的时候差房子和好房子的价格差异会逐渐拉大。这也是本书尝试告诉大家为什么只投资好房子的原因,就是因为楼市供应过剩的时候,好房子也能保点值,控制风险。好盘不在新旧,只在地域。在过去的几年中市场不好的时候,好地段的房子基本上降幅很小,地段好的,即使房子本身较旧也不会跌。地段不好的,好房子也照样卖不出去。金融历史中一条亘古不变的真理是每一个泡沫迟早都要破灭。看跌者迟早要多于看涨者,贪婪迟早都要转向恐惧。读完此书,希望读者能够清醒地选择房屋,在市场的风雨中尽量不受损失。本书的最终目的是向大家阐释什么是你应该买的房子。

在本书的写作过程中,天津大学谷伟哲老师给予了无私的支持,天津商业大学2009级学生王子铭、刘武双,2010级学生啜楠楠,2011级学生廖小雪、郭一峰、葛靖文、魏星儿、孟庆程、许亚舟、林玉祥、肖强,苏州大学商学院研究生李伟等同学参与了本书的修改和校订工作。特此致谢!

真正富有的人,除了拥有金钱上的财富外,还应拥有时间上、精神上的财富,他们应懂得利用自己的时间,去享受努力的成果。投资的第一层境界是获取金钱上的回报,是为了挣钱而挣钱;第二层境界是为了实现家庭的财务自由而投资;而最高境界则是投资健康和家庭,从而获得金钱、精神、身体的自由。

作者
2013年1月

目 录

第一章 房子的幸福学分析	1
1.1 房产的功能	3
1.2 房价的决定因素	10
1.3 房产是值得投资的金融资产	18
第二章 你了解我们的房产吗?	23
2.1 谁是世界上最大的房产商?	25
2.2 房价太高,买房还是租房?	32
2.3 一生中不同阶段的房产的购买需求	37
2.4 什么是你需要的房子?	44
2.5 房产升值八大因子	47
第三章 选择你的买房的地点	53
3.1 在哪个城市买房子	55
3.2 国外买房圣经:“地段,地段,还是地段!”	61
3.3 交通因子的重要性	67
第四章 选房子的技巧	75
4.1 朝南朝北的房价能相差一倍	77
4.2 高层的房子贵还是中间层的房子贵?	79
4.3 选房指标总结	84
第五章 配套设施真的那么重要吗?	93
5.1 关于配套设施的故事	95

第一章

房子的幸福学分析

导读

本章从房产的幸福学的角度来分析房产对于人们究竟意味着什么,分析房价的真实构成,以及有哪些因素具体影响到房价。

首先,通过介绍房产的各项基本属性,分析出房产不仅仅是一种有居住功能的生活必需品,它还兼具了社会地位象征、个人财富象征的功能;接下来,拨开云雾给大家介绍真实的房价的构成,打破人们以往对于房价的误区;最后,介绍下房产的金融资产的属性。

对于每一个中国人来讲,房子的价值和地位已经超过了商品的概念,是一种幸福和睦家庭的象征。这是由房产自身的属性决定的,因为房产除了居住功能之外,还具有社会地位和财富象征的功能。

那么什么样的房子是幸福、惬意生活的象征呢?

大大的客厅,宽宽的阳台,长长的飘窗,优美的周边环境,友好的邻里,方便的交通,离工作地点和孩子的学校较近……每一天都拥有轻松愉悦的生活氛围,因为有了家就有了安全感,一个人拥有的幸福就因家的存在而深藏心底。这是每个在城市里打拼的人都拥有的美丽的梦。

拥有房子除了可以自己居住,如果通过适当的投资操作,还可以赢利,当然,还有一些无形的非经济收益。拥有房产,不仅能让每天的开始都是阳光灿烂的早晨,还是个人信用的重要基础;不仅能够获得一定的社会地位,同时也能够为其他方面的投资和融资活动提供有力担保。

拥有房产是多全其美的幸福呀!

1.1 房产的功能

自古以来,房子就是我们中国人衡量生活幸福与否的一个重要依据。进入 21 世纪,随着房价的突飞猛进,房子俨然成了人们衡量幸福时至关重要的决定性因素。我们说房产能给人带来幸福感,当然不是凭空捏造的,而主要是由于现代房产多样性、综合性的功能而带来的。

1.1.1 居住功能

故事分享

一个独具匠心的老木匠,受雇于一个老板。老木匠凭着自己精湛的手艺,深得老板的青睐。忙碌一辈子的木匠年岁已高,唯一的愿望就是这辈子能有一栋自己亲手盖的房子,让他和妻子退休后能住在房子里颐养天年,于是他便向老板说明了自己打算退休的想法。老板听了后很是舍不得,不得已又请老木匠为他最后做一件事,并表示就当是帮他个人的忙吧!

无奈的老木匠,不得已又盖起了最后一栋房子,这一次他干活全然不同于以前的那种尽心尽力干活的劲了,在做工过程中,每一个环节,他都偷工减料,得过且过。

时间不长,老木匠草草完成了老板交给的任务。当他想把这栋木房子交

给老板时,事情的结果却是老木匠始料不及的——老板对老木匠说:“你为我干了一辈子的活,现在就要离开,我也没什么可给你的,就把你最后建造的这栋房子送给你了,也算是我最后给你的报酬吧!”

老木匠这时才傻傻地,呆呆地……后悔自己当初没能尽心尽力建这所房子,没能对结构中的一螺一钉用心用力。他恍然中似乎明白了什么!

这个故事告诉人们,每一个人一生一世的努力,就好像在为自己构建房屋,过程中,每一件事你能用心用力去做,也算对得起自己的本职工作了,颐养天年之时你便能得到一个安心的窝呀!这就是我们中国人的“居者有其屋”的传统观,所以很多人为了有一栋房子能居住,会拼搏一生。

房产的价值组成核心还是其本身的居住功能,眼下相继出台的限购令和保障房政策,在某种意义上就是对房产居住功能回归的引导。“居者有其屋”是中国人千百年来观念,而在今天,这种基本功能又被赋予了新的含义。一个好的地产项目,不仅要拥有高质量的建筑体系和完备的配套设施,更要有人性化的社区服务和精巧秀美的绿化设计,让居住者生活得舒适、安逸,真正得到安居乐业的享受。

王博士小贴士

任何事物都要看其本质,房屋的主要功能始终是居住。选择房子始终要选择能尽可能多地为生活、工作提供最大便利和舒适的房产。

1.1.2 投资功能

我们先来了解两个小案例。

案例分享

案例一:2003年赵先生在市郊有一套70平方米的住宅,对三口之家来说,住房条件还算过得去。缺点是房子离工作单位太远,每天在路上要花费1个多小时。因此赵先生打算利用手头不多的积蓄再购买一套住房,既能使手中不多的积蓄保值,又能解决上下班不便的烦恼。为此,他看了不少楼盘,打算在距工作单位较近的地段购买一套价值23万元左右的房子。他手头仅有不足7万元的资金,买房必须通过银行按揭的方式进行。问题是夫妻俩的月

收入只有1700多元,按16万元、20年按揭计算,月平均的还款额为1108元,月收入偿付购房款后,每月不足600元,难以维持生活。于是他就旧房的出路问题进行了选择,在走访了多家房屋中介公司后,了解到旧房出租每月收取600元租金不成问题时,他便打算出租旧房,用旧房的租金供新房的贷款,这样,每月可支配的生活费为 $1700-1108+600=1192$ 元,基本可保证日常的生活费支出。用旧房租金养新房,赵先生轻松拥有了两套房子。

案例二:以上海为例,本世纪初上海中心城区(相当于内环内)商品房均价大约5000元/ m^2 ,2012年则是3万元/ m^2 ;目前上海全市(包括远郊区)均价已达2.3万元/ m^2 ,而本世纪初不到3000元/ m^2 。房价在短短10年不到的时间里涨了8倍多。2003年,小王有20多万元存款。他用首付二成贷款买了一套价值100万元的房子,几年后房价翻番,资产(房子的价格-贷款)则从20万元变成了120万元,这个时候他把房子卖掉,再买了个现价600万的房子(房子面积大了3倍,仍是二成按揭),过了几年房价又翻了一番,小王的资产又变成了 $1200-480=720$ 万元,相当于当初买房时候的20万元的36倍。

案例一是一个很典型的以租养房的案例,赵先生盘活已有的住房,通过出租的租金收入来补充新买住房每月的按揭,最后通过将旧房出租获得持续的现金流。而最终的结果是新房涨价而旧房继续归自己,从一套房变成了两套房。通过这样的运作,赵先生获得了超过30万元的资金收入,自己的生活品质还得到了极大的提升,从而通过投资房产改变了自己的生活。

案例二则讲述了一个在房价快速上涨期受资金限制的小王通过购房投资获得收益的故事,这个故事中小王只有20万的积蓄,通过运用资金杠杆购买了一套100万的住房。通过这种资金杠杆的运作,他用20万资金获得100万的资产,然后升值后继续扩大资金杠杆,最终获得了30多倍的投资回报。

这两个案例都向人们揭示房地产除了具有居住的基本属性外,还是一种很好的投资产品。虽然现在政府在去除房产中的投资属性,但是房产从其诞生的第一天起就具备了投资品的属性。把房子称为不动产最初是从德国人那里而来的,既然是不动产,就是一种固定资产,是资产就具备投资属性。当前,在很多中国家庭中,房屋已经占据家庭资产的很大比例。很多人花很多时间去学习占用自己很少资产的股票投资、黄金投资、白银投资、外汇投资,反而忽视了对自己最大的资产房产投资的认识,这是很不符合投资理念的。

针对住房的投资功能,我们介绍一下目前住房市场上出现的投资方式:一是住房实物投资,二是住房金融投资。

(1)住房实物投资模式

①直接购房

即投资者用现款或分期付款的方式直接向房主或房地产开发商购买住房,并通过适当装修、装饰后出售或出租,以获取投资回报。

特点:是一种传统的投资方式,也是迄今为止住房投资者最常用的一种方式。当然,根据风险与收益对称的原理,投资者在可能获取较高收益的同时也面临着较大的风险。如果投资者完全用自有资金买房,若房屋不能及时变现,投入的资金就被套牢;如果是通过贷款支付房款,就背上了长期支付利息的包袱。

②以租代购

即开发商将空置待售的商品房出租,并与租户签订购租合同。若租户在合同约定的期限内购买该房,开发商即以出租时所定的房价将该房出售给租户,所付租金可充抵部分购房款,待租户交足余额后,即可获得该房的完全产权。

特点:不需交纳首付款,即住即付,每月交纳一定的租金即可入住新居。对于中低收入家庭而言,通过这种投资方式购买住房是一种比较好的选择。对希望购买住房的人们而言,通过在租期内亲自入住,有利于及时发现住房质量问题,待感到满意时再购买,可避免因住房质量问题自找麻烦,使投资受损失。

但这种方式通常是在房地产市场低迷、购房者买房意愿不振时才出现。近几年,我国房地产市场销售火爆,这一方式很少出现。

③以租养贷

即通过贷款买房,缴纳首期房款,然后将所购房屋出租,用每月的租金来偿还银行贷款,当还清贷款并收回首付款后,投资者就完全拥有了这套住房的产权。

特点:花费少量的资金即可拥有自己的房屋,同时又没有长期的还款负担。因此这种投资方式更适合于目前手中有较多现金,但预期收入不很稳定的投资者。

但是,运用这一方式要注意租售比。如果房价高而租金收入有限,就不足以支付贷款本息,利用这一方式则会增加投资者的还款压力。

④买“期房”

即投资者购买新房,但新房还没封顶交付使用,一般需要等2~3年。

特点:好处之一是资金成本较低,一般首期付款只为楼价的30%;其次是利润高,楼价只要上涨10%,与所付的首期相比,资本报酬率可高达30%。

买“期房”也有较大风险,其中主要是来自市场方面的风险。从购买期房到房屋建成一般需要2~3年,这期间房地产市场很难预料,因此,洞悉住房价格的走势,是这种投资方式成功的前提。

(2)住房金融投资模式

①投资债券

即购买房地产开发公司发行的债券。与住房实物投资不同,购买了房地产公司债券的投资者不是通过出租或出售住房而获利,而是在投资券到期清盘时,由房地产开发公司与其结清本息。

特点:与普通债券相同,在投资之初就确定了投资的收益率,这有利于投资者作出抉择。

②购买股票

即购买房地产公司发行的股票。

特点:与购买普通股票有相似之处,都表明拥有所投资金的产权。其好处是,可以分享房地产企业成长的利润,且股票可以在二级市场随时变现,因而流动性较好。但是对中小投资者而言,购买股票只能通过变现获利,不可能真正成为公司的一员。

王博士小贴士

每个人都要尽可能挖掘自己的天赋和才能,选择房地产投资模式要选择自己最擅长的那种。

1.1.3 身份与地位的象征

一直以来房产都作为个人社会财富及地位的象征。当个人成就到达一定阶段时,房产不仅在财富的保值与增值中发挥重要作用,更使个人的社会地位得到良好彰显。

房产的社会地位作用,通过一个小小的社会现象就可以窥见一斑,那就是近年来流传于坊间的“丈母娘推动房价”一说,此话多少反映出房产具有一定

的择偶权的功能,这也是房产的社会地位象征的一个方面的体现。另一个方面的体现就是房产与户籍的密切关系,很多人虽然有北京户口,但是却由于没有房产而不能落户。随着中国经济和社会的快速发展,富人区正在逐步成型,房产就更加成为彰显社会地位的一种产品。前段时间学者说杭州的房价和当地的工资水平很不成正比,我当时就反驳说杭州的房产更多的是一种奢侈品,全国的富人都是杭州房产的潜在消费者,而不仅是杭州本地人,所以用房价收入比来估算杭州的房价的意义就不大了。

房产税与遗产税的故事

我一个好朋友,为了孩子能在好学区受教育,夫妇俩12年前在纽约州买下一幢50万美元的房子,与克林顿总统退休隐居的房子同在一个社区,可以算是克林顿夫妇的邻居了,可见房子的地段之好。前几年房价猛涨,他们的房子的市价曾一度高达100万美元。有一次聚会相见,我恭贺他们成为“百万富翁”了!没想到他们苦笑道:“有什么好祝贺的。这几年property tax(指房产税,也叫地产税、物业税)随着房价年年涨,本来15000美元的房产税,现在房价100万,要交3万美元房产税了。再这样下去,我们明年就住不起啦!”

他们话音刚落,“幸好”房价开始下跌,目前房价已回落到六七十万美元,他们这才松了口气……

欧美的遗产税和地产税这两个税目,好似劫富济贫、控制房价的利器,使得欧美房地产很难有超过通胀率的上升,房价一直和房租保持着适度的比例。北美的地产税分不同地段,物业拥有者每年将房价1%到3%的税金缴给政府。地产税的“奥秘”就在于随着房价的上升而上升,一直升到房主付不起为止。就像我的朋友,差点因付不起地产税卖房子,而这种例子在北美比比皆是。

加拿大最大的私人府邸卡萨罗马(Casa Loma)城堡,就是因为城堡的主人无法支付地产税,而被政府收归国有。卡萨罗马城堡坐落在多伦多的上城,是金融家佩拉特爵士(Sir Henry Pellatt)特别为爱妻建造的。

佩拉特爵士出生时家道中落,他父亲只留给他一个银托盘和一只高脚杯。他从电力行业赚到了第一桶金,财富最多时拥有两个1000英亩的大农庄、珍贵的宝马、十几辆名车、几十名仆人和园丁。他的小手指上戴着一枚巨大的钻戒,他被人们尊称为爵士。而最能体现他巨额财富的,当属卡萨罗马城堡,它外观庄严,里面有秘密通道,有漂亮的大花园,有98间装饰华丽的套房,上上

下下有电梯,还有一个足可以烤一头牛的大烤箱……

不幸,在大萧条之后的第一次世界大战期间,多伦多市政府给卡萨罗马增加物业税了,从每年的600加元,至每个月1000加元(这在当时是巨款),佩拉特不得不拍卖艺术品和家具来支付税款。最后因为他负担不起27303加元税款,此府邸被多伦多市政府收归,如今作为博物馆对外开放。

这类故事在美国也不胜枚举。比如铁路大王范德比尔的“听涛山庄”,在坚实的花岗岩外墙内,共有70多间房屋。范德比尔的继承人交付了遗产税之后,接受了这个豪宅,但因交不起物业税,就只能将其“奉送”给美国政府。如此的前车之鉴比比皆是,智慧高过常人的盖茨和巴菲特们,才会在生前为自己的身后事做好全盘的打算。

付不起税款怎么办?无非就两种选择:要么卖掉房子搬离喜爱的区域,要么将卖不掉的房产(连富豪都养不起)乖乖地、无偿地奉送给政府。房产税这把利剑真可谓劫富济贫的奇招,不过,在房地产泡沫弥漫之时,中产阶级也会深受其害。

纵观中国豪宅区,上海汤臣一品、重庆寰宇天下、大连星海湾一号、北京盘古大观,身居此地的人们非富即贵,在这种高端住宅生活的人们,占有社会绝大多数财富,拥有着让人们羡慕的社会地位以及荣誉。同样,他们的生活方式,更多的是种社会金字塔顶端的博弈,是为了自我价值的实现,而房产就成了他们最基本的展示舞台。

现在翻开新闻,世界各国名流购置豪宅的报道比比皆是,成名后购置豪宅仿佛已经成为一种规律。分析这些豪宅本身,除了其面积、舒适度和配套设施比一般房产高档、齐全之外,它们的附加值也比普通房产高出许多。对这些房产的占有,往往同时也完成了对自然、文化、社会环境等稀缺资源的占有。对于成功的名人,这些房产彰显着其身份与社会地位,这才是名流们热捧高档房产的主要原因。

渔夫的故事

从前,海边有一个渔夫,他每天上午会在海边和朋友聊天、打鱼,中午回家吃饭,和老婆睡个午觉,下午晒晒太阳,在咖啡店来一杯咖啡,傍晚孩子放学回来,全家享受天伦之乐,他很满意他的生活。