

现 代 家 庭 投 资 热 线



也谈买房

高炳华 主编



湖北人民出版社

买卖房地产技巧



现

代

家

庭

投

资

热

线

也谈买房

——买卖房地产技巧

高炳华 主编
黄学军 副主编

湖

北

人

民

出

版

社

鄂新登字 01 号

· 现代家庭投资热线 ·

高炳华 主编

也谈买房—买卖房地产技巧

出版: 湖北人民出版社
发行:

地址: 武汉市解放大道新育村 33 号
邮线: 430022

印刷: 十堰日报印刷厂
开本: 850 毫米 × 1168 毫米 1/32
字数: 176 千字
版次: 2000 年 3 月第 1 版
印数: 5 121—10 160
书号: ISBN 7—216—02825—2/F·515

经销: 湖北省新华书店
印张: 8.625
插页: 2
印次: 2001 年 1 月第 2 次印刷
定价: 13.00 元

目 录

1. 房地产——一本万利的实物投资	1
-------------------------	---

1.1 既能保值又能增值的投资	1
1.2 高回报率的投资	5
1.3 通货膨胀的狙击手	9
1.4 投资赚钱的机会人人有	11

2. 市场调研——房地产投资须知	20
------------------------	----

2.1 覆巢之下,焉有完卵——政治因素对房地产投资的影响	21
2.2 水能载舟,也能覆舟——经济因素对房地产投资的影响	23
2.3 入乡随俗,和谐生财——社会因素对房地产投资的影响	27
2.4 爱人者,兼爱其屋上之乌——环境因素对房地产投资的影响	30
2.5 不依规矩,不成方圆——法规税制对房地产投资的影响	33

2.6 机不可失,失不再来——市场行情对房地产投资的影响	35
------------------------------------	----

3. 先买进后卖出——房地产炒作技法..... 38

3.1 “室”别三日,刮目相看——准确识别具有增值潜力的房地产	38
3.2 工欲善其事,必先利其器——掌握买卖谈判与合同签订技巧	43
3.3 他山之石,可以攻玉——妙用筹措购房资金良策	49
3.4 四面出击,当机立断——寻找买主及时脱手 ...	53
3.5 水到渠成,步步为营——及时办理产权登记与交易纠纷的防范	56

4. 先买进后出租——房地产租赁经营技法

67

4.1 已有良马,就需伯乐慧眼——寻找具有租赁经营盈利潜力的房地产	67
4.2 审时度势,准确定价——确定房地产租金水平 ...	72
4.3 漫天撒网——寻找与选择承租人	78
4.4 斤斤计较——租赁经营谈判技巧	82
4.5 把握要点,重拳出击——房地产租赁的重要事项	91

目 录

4.6 水涨船高——房地产租金水平提高术	96
----------------------------	----

5. 放长线钓大鱼——房地产投资开发技法	98
----------------------------	----

5.1 智者千虑,万无一失——选择房地产开发投资良机	98
5.2 众里寻“她”千百度——寻觅房地产投资开发风水宝地	103
5.3 没有最好,只有更好——选取房地产开发投资项目	110
5.4 循规蹈矩——遵循房地产开发程序	122
5.5 锦上添花——提升房地产开发项目价值	126

6. 利己又利人——房地产典当经营技法 ...	137
-------------------------	-----

6.1 心中有数,约定俗成——房地产典当和房地产典当行	137
6.2 约法三章——房屋典当经营的程序和原则 ...	139
6.3 指点迷津,成竹在胸——房屋典当的典期、典金、典当利率、典物保管费和找贴的确定	143
6.4 审时度势,各取所需——房屋的续当、回赎和绝卖	152

7. 点开法眼——房地产投资经营法律法规要览 155

- 7.1 粮草未动,法规先行——房地产开发投资法律法规要点 155
 - 7.2 公平交易,童叟无欺——房地产买卖经营法律法规要点 175
 - 7.3 文明经营,生财有道——房地产租赁经营法律法规要点 188
 - 7.4 你情我愿,互利互惠——房地产典当经营法律法规要点 194
-

8. 知己知彼 百战不殆——房地产投资经营税费及规避技法 200

- 8.1 拧紧你的水龙头——房地产开发经营税费要览 201
 - 8.2 掀起你的盖头来——房地产买卖经营税费要览 209
 - 8.3 擦亮你的慧眼——房地产租赁经营税费要览 221
 - 8.4 泾渭分明死、活当——房地产典当经营税费要览 224
 - 8.5 秘密武器——房地产税费规避策略 226
-

9. 永不沉没的泰坦尼克——房地产投资经营成功实例	234
9.1 纽约房地产大王——唐纳德·特朗普	234
9.2 天之骄子——李嘉诚	242
9.3 “小李飞刀”——李兆基	251
9.4 出海蛟龙——包玉刚	261
9.5 八仙过海,各显神通——房地产投资众生相	265
后记	269

房地产——一本万利的 实物投资

1.1 既能保值又能增值的投资

提起“投资”、“实物投资”、“房地产投资”这类名词,人们往往会理解为是一种十分专业化的商业活动。其实不然。“投资”也罢,“实物投资”、“房地产投资”也罢,就其内容和形式来说,距我们并不遥远,它们往往就发生在我们周围,甚至就发生在我们不知不觉的日常生活当中。例如,你把节余的钱存在银行里或者购买国库券,为的是能够获得一定的利息,既想保值又想增值,这就是一种最普通的、人人都在进行的投资活动。女士天生喜欢以五光十色的金银珠宝为饰品,于是你和太太便经常光顾珠宝金银首饰店,选购各式精美的饰品,一方面装点美化了自己,另一方面又使自己的钱转换为比较可靠的实物储存下来,确保自己财富的价值不会受通货膨胀的影响而贬值。这也是一种投资,即实物投资。如果你发现某一地方的住宅价格具有明显的

上涨趋势,于是你花费 18 万元购买了一套,5 个月后你以 22 万元卖出,净赚 4 万元。这也是一种投资,即实物投资中的房地产投资。

据了解,目前我国城市的大多数家庭一般都拥有一笔可观的闲置资金,少则几千几万元,多则十几万、几十万甚至上百万元。对于这部分闲置资金,每个家庭或居民都希望好好利用它,发挥其最大效用,不仅要使其保值,还要能使其增值。因此,对于闲置资金较多的家庭来说,如何投资理财已成为一门必修的学问。

在所有投资领域中,房地产以其利润大风险小的独特魅力,一直倍受青睐。俗话说:地生金,房生银。据全球最具影响力的经济杂志《福布斯》统计,历年全球排名前 10 位亿万富豪中,直接或间接从事房地产投资的至少有 5 位,高居所有行业从业人员之首。另据统计,在香港十有八九的巨富是以投资经营房地产发迹的。房地产业已成为众多有识之士进行投资选择时最受青睐的行业之一。

人类的生存和发展必然对房地产产生需求,包括自用性需求(如住房)和投资性需求(如办公楼、工厂、商业用房等经营盈利性房地产)。房地产需求的满足,必须通过支付一定数量的货币来实现,这种通过支付货币而获得房地产的行为就称为房地产投资。房地产是一种不动产,投资房地产既能保值,又能增值,其奥妙主要体现在以下几个方面:

①土地的稀缺性决定了土地不能像一般商品能够不断的生产而使其产量不断的增长,反而会因经济的不断发展,对土地的不断开发与利用,使得土地可利用的数量不断减

1. 房地产——一本万利的实物投资

少。土地可利用的数量的有限性,决定了土地无供给弹性,而经济的发展导致人们对土地的需求却在不断增长,土地这种供不应求的结果最终表现为土地价格的不断上涨。社会经济越发展,房地产价格上涨得越高,这也就决定着对房地产的投资,不仅能保值,而且还有显著的增值。

②房地产具有明显的收益性。人们在投资房地产时,首先想到的收益就是差价,即一买一卖的价差。从我国房地产价格变动的实际情况来看,20世纪90年代初到现在,房地产价格已翻了1~2番,当初的买主如果现在出手房屋,在扣减成本和税费后,其赢利相当可观。其次在计算房屋投资收益时,从其租金收益上更能清楚的体现。假如某人购买了房屋后出租出去,该房屋总投资20万元人民币,如果每月租金为1500元,那么一年的租金为18000元,倘若扣除管理费及其税费2000元,则一年可获租金纯收入16000元,即不到10年时间就完全可以收回投资,余下几十年的收入完完全全属于投资净收入了。另外,房屋本身的价格水平和租金水平也在不断上升,其增幅一般要略高于通货膨胀率。如果将房屋出租收益率和房屋增值率同时考虑,则其净收益率水平会远远大于银行存款的利息率水平。如果是金融贷款购房,那么其收益水平就更为可观,完全可谓“无本生意”。如果买来的房屋自住而非出租,是否就无收益可言呢?实际上与出租一样,因为自住既满足了居住需求,又节约了租赁房屋的租金,并且自住房也在不断增值。因此,美国理财专家刘易斯·日卡伍认为:买房子是一种比租房子更好的投资,其在于房地产本身有收入产生、节税和增值的优点;房地产是典型的不动产,不同于普通股

票；只要地点好，房地产一般不会因为生活模式或科技的改变而过时。因此，除非房地产价格暴涨或狂跌，那么投资者购房长期持有，其投资不仅能保值，而且还能增值。

③房地产不像一般物品，可以随意移动，它是位置固定的不动产。因此，它比金银珠宝首饰之类的商品安全，房地产投资者不必担心其被盗窃或被搬走。

④房地产还可以通过财产保险来避免损失。投资者在对其所购买的房屋投保后，能够避免因意外事故的发生而遭受损失，从而将投资风险和损失降到最低限度，这是其他投资方式不能比的。

房地产的不可移动性、不可分割性及一次性花钱多、变现困难等，使购房也存在一定风险。如经营风险，原来收益可观的地段，因条件变化，导致价格和收益下跌，那么就会使投资此地段房地产的投资人受损；市场风险，即房屋价格因房地产投资周期和宏观经济情况所处的不同时期，如果在价高时购房，在价低时因急需变现而卖出，就会造成损失；财务风险，即以贷款买房，后因各种原因而不能及时偿还贷款，就必须抵押给银行或即时变现，其房价完全视当时的市场状况而定，这就给贷款买房者带来一定的风险。

从国内各种较普遍的投资方式来看，各有利弊。房地产投资与它们相比较，虽然投资量大，交易手续较复杂，但是其赢利性好，风险较低，并且可以实现消费行为和投资行为的统一，既满足消费需求，也满足投资需求。特别是在我国房地产业正处在快速发展阶段，投资房地产，既获利又安全，不仅能保值而且还能增值，实在是一项极佳的长线投资。

1.2 高回报率的投资

投资领域的行家们都知道,房地产投资基本上是风险小收益大。就保值、增值功能而言,房地产要远远超过黄金饰品和股票债券。当然,并不是说凡是投进房地产的钱都会稳稳当当地赚回来。房地产投资也存在一定的风险,但比较而言,其风险较小。如果你购买房屋为自住,那么不管当初投资多少,居住期间就无所谓收益风险了。然而,过了十几年甚至几十年,你会突然发现你住的房屋已在不知不觉中价格上涨了几倍或十几倍。这样的升值速度,是黄金或股票等其他投资手段所远远不能比拟的。如果你购买房屋是为了等待其升值后卖出,那么即使房价近期内未能大幅上涨甚至下降,你也不至于所谓赔本,你还可以采取出租或其他方式定期回收一定的资金,这样既可以缓解你目前周转资金紧张的困难,又可以降低你的投资风险。据此你完全可以持续一段时间,待房市发生变化及房价大幅上涨后再相机卖出,不仅能收回本钱,而且还能获得高额回报而稳稳当当地大赚一笔。

可能有人会对房地产如此奇妙的投资收益优势产生怀疑,那么我们可以借助事实来加以证实和说明。

改革开放以来,我国各地的房价出现了几起几落,但总体趋势是房价直线上升,且涨幅较大。据有关部门对北京、上海和深圳三城市商品住宅价格的调查,结果发现商品房价格涨幅惊人。北京市 1984 年最高房价每平方米仅 600 元左右,到了 1992 年底,最高价已突破 6000 元,而到了

1999年初,最高价达到每平方米9000元;最低价也由每平方米300元左右,涨至每平方米3500元左右。涨幅超过10倍,其升值幅度之大,令人咋舌。上海市1985年平均房价为每平方米400元左右,到了1988年上升到每平方米1000元,到了1992年,由于浦东的开发,上海的平均房价更是扶摇直上,直逼每平方米4000元大关,而到了1999年上半年,平均房价已超过每平方米7000元。至于深圳市,刚建市开辟为特区时的房价与目前的房价几乎是以每2~3年上涨一倍的速度在变化。1993年,深圳市商品房价格每平方米7000元早已是人人皆知的事情。在广州,1993年市内商品房最低价为每平方米5000元,最高价则为每平方米超过13000元,如此高幅上涨的房价,使那些房地产投资者们大获其益,并因此而造就中国大批的百万富翁、千万富翁,的确让“先吃螃蟹的人先富起来”了。

国内外房地产行家一致认为,在短期内房地产价格呈涨跌交错的变化趋势,对长期发展来说,房地产价格整体趋势总是上涨的。在我国,房地产市场形成较晚,但发展较快。因此,在未来的几十年,房价的涨势比较迅猛,呈现出只涨不跌的态势。导致这种趋势的原因主要体现在以下几个方面:

①人口的迅速膨胀。据有关部门公布的资料,1978年,我国城市人均居住面积是3.53平方米,到20世纪末,城市居民人均居住面积要达到8平方米。按这个目标计算,全国需要平均每年新建1.5亿平方米的住房面积。实际上就我国目前的经济建设能力而言,近几年平均每年只能建7000多万平方米。缺口较大。以广州为例,按常住人

1. 房地产——一本万利的实物投资

口的住房解困和达到小康居住水平的需求,20 世纪内平均每年仍需新建住宅 300 万平方米以上,而目前年均仅 200 万平方米左右。同时,由于广州市放开购房对象,无须凭户口购房,外地居民、海外华侨及港澳台人士到广州购房与日俱增;此外,驻广州的外国商社、常驻机构 1400 多家、外商投资企业 3000 余家、外地驻广州办事机构 1000 多家以及在珠江三角洲投资设厂的外商,都对广州的写字楼、公寓产生了很大的需求。而且,随着广州旧城改造全面开展、地铁的延伸工程上马、城区内工厂加速外迁,2 至 3 年内需拆迁周转房将达到 32000 套以上,约 200 万平方米。同时,国家作出加快发展第三产业的决策,并且大幅度精简党政机构,办企业、开公司的热港不减,所需的经营性用房尤其是商业铺面用房十分缺乏,供求矛盾十分尖锐。所以,正是由于庞大的需求和潜在需求强有力的拉动市场,才使房地产市场持续升温,促使房地产价格不断上涨,以致诸多房地产专家预言:我国各城市地处优势地段的房地产至少要狂热 20 ~ 30 年。

②土地价格和建筑材料价格不断上涨。由于房地产是指土地、建筑物及固着在土地、建筑物上不可分离的部分,因此,房地产本质上包括土地及该土地上的建筑物两大部分。任一建筑物必定是建造在某一具体的固定土地上,“空中楼阁”在现实生活中是不存在的。根据国家颁布的《城市规划法》和《土地管理法》,商品房开发经营单位必须通过有偿的方式(出让或转让等)取得建筑用地的土地使用权。商品房开发经营单位必须支付土地一定年限(最长可达 70 年)的土地使用费。其中征地费按有关规定,每亩土地的征

地费用为2~3万元,实际上目前各地的征地费用一般都超过了每亩10万元,有的地方甚至超过了每亩50万元。如果开发经营单位还要承担拆迁安置补偿费,则其获得土地使用权的费用将更高。一般来说,拆迁安置补偿费要占商品房价格的30%左右,随着城市建设速度的加快,拆迁安置补偿费已不断上升,在一些大中城市已占到了房价的40%,甚至达到了50%以上。也就是说,如果一套商品房的售价为20万元,那么购房者实际上要花8万元甚至10万元来购买土地使用权。

在有偿取得的土地上建造房屋需大量的建筑材料,这些建筑材料涉及的相关行业十分广泛,如钢铁业、水泥业、土木业、玻璃业、采沙业、采碎石业、建筑业、电器业、五金业、装潢业,甚至包括能源和交通运输业等。如果这些行业的产品即建造建筑物所需的建筑材料普遍涨价,那么商品房的价格自然也“水涨船高”。据有关部门统计,1984年至1988年,钢材由每吨1000元涨到每吨2000多元,木材由每立方米500元涨到1000元,水泥由每吨100元涨到250元;1988年到1993年,钢材、木材、水泥三材价格几乎又上涨一倍;从1998年到1999年上半年,三材价格又有较大幅度的上涨。由之建造的商品房的价格自然也随之扶摇直上。

③我国房地产业正处在一个新发展周期的上升阶段。1992年至1998年的7年中,我国房地产开发投资出现了一定的波折,从过去7年中可以看出,房地产业作为国民经济的一个重要行业和重点产业,在国家采取宏观调控措施后,已从发展的颠峰回落到较理性阶段。1998年由于住宅产业作为国民经济新的增长点和消费热点的产业政策的确

1. 房地产——一本万利的实物投资

施,房地产业出现了转机,呈回升和上升势头。未来的房地产市场发展将展现如下明显特点:

- 商品住宅特别是经济适用房将成为房地产市场的主体;

- 房地产业将成为国民经济中的主导产业,房地产业的贡献率将占国民经济增长率的14.3%至21.43%左右;

- 房地产科技含量将有很大提高;

- 购房主体从集团变为个人,房地产市场全面步入买方市场;

- 房地产金融成为未来金融发展的重点,特别是住房金融以及房地产证券化将会得到全面发展。

可见,我国房地产经济持续高速发展的势头和海内外房地产投资商的涌入,必将促使我国房地产价格呈只涨不跌或多涨少跌的态势。

1.3 通货膨胀的狙击手

许多人认为股票可以很好地抵御通货膨胀的发生,殊不知当通货膨胀一旦达到十分严重的地步,股票市场也就大概会处于崩溃的边缘,所以持有股票很有利,但风险也陡然增加,至于其他如银行存款、债券、期货等投资工具,在通货膨胀发生时更是不堪一击。能够很好地躲避和抵御通货膨胀风险的,唯有房地产。

房地产基本上不受通货膨胀的影响。房地产属于实业的范畴,是影响相关行业最大的行业。房地产业有“火车头产业”之称,影响的行业包括建材业、五金业、电器业、装潢