

吴晓灵 郑 燕 主编

金萃 陈培涛 康顺新 编著

个人理财 投资丛书

GE REN LI CAI
TOU ZI
CONG SHU

放长线钓大鱼 ——投资热点 房地产



放长线钓大鱼

——投资热点房地产

金 莹 陈培涛 康顺新 编著

图书在版编目(CIP)数据

放长线钓大鱼——投资热点房地产/金犇等编著. —北京:新时代出版社,1996. 2

(个人理财投资丛书/吴晓灵,郑燕主编)

ISBN 7-5042-0281-9

I. 放… I. 金… III. 房地产-基本知识 IV. F830.59

中国版本图书馆 CIP 数据核字(95)第 07011 号

新时代出版社出版发行

(北京市海淀区紫竹院南路 23 号)

(邮政编码 100044)

国防工业出版社印刷厂印刷

新华书店经售

*

开本 787×1092 1/32 印张 6½ 135 千字

1996 年 2 月第 1 版 1996 年 2 月北京第 1 次印刷

印数: 4000 册 定价: 8.60 元

(本书如有印装错误,我社负责调换)

总 序

不论你意识到了与否,涌涌而来的股票热、房地产热、期货热、国债热……早已牵动着千万人的心,成为经济生活中格外引人注目和重要的组成部分。据有关方面的统计,到 1993 年全年股票交易金额已达到 3667 亿元,股民人数估计在 200 万人以上。投在房地产、国债、期货等方面的资金,数额更大,一时还无法估算。

个人理财投资时代的来临,其实是与国民经济的迅猛发展和社会生活的巨大变化紧密相联的。第一,改革开放十几年来,人民生活有了明显改善,中国百姓的金融资产急剧增加,数额巨大,截至 1994 年 10 月末,仅全国城乡居民储蓄存款就已突破 2 万亿元大关。第二,改革开放、经济发展为我们提供了更多的投资机会和更广阔的投资空间,金融工具的不断创新又为社会公众提供了大量可选择利用的投资手段。事实证明,谁最先抓住了机会,最早掌握了金融手段,谁就可以成为生活的“宠儿”。第三,物价居高不下,通货膨胀率接连达到两位数,甚至到 1994 年通货膨胀率已超过 20%,使银行存款收益率远抵不上通货膨胀率。这样的严峻形势迫使人们不得不从经济学的角度来考虑,如何使个人资财免受通货膨胀的侵吞,减少“货币贬值”的损失。而唯一明智的选择就是——投资,跑在通货膨胀前面。因此,在 90 年代的中国,学会个人理财投资,不仅是十分迫切的需要,也是非常现实的选择。

今天,对于每一个生活在现代经济社会中的人来说,我们不但要懂得如何积累财富,还必须懂得怎样才能使财富保值、增值,进行风险管理。个人理财投资是解决个人日常生活中经济问题的一门实用科学,由经济学、会计学以及财务学三门学问融合而成。它是以经济学追求利润极大化的精神为宗旨,以会计学客观忠实的记录为基础,再辅以财务学计划未来收支、保持个人资产负债结构平衡的理财方法。掌握个人理财投资之要旨,可以帮助你计划开支、策划投资、规避风险、减少损失,获得最佳投资组合之收益。

鉴于我国目前金融市场发育不够成熟,投资渠道不充分,大多数中国百姓仍将储蓄作为其主要的或唯一的资本增值手段,投资意识、风险意识仍较为淡薄的现实,我们组织编写了这套《个人理财投资丛书》。其目的在于帮助人们树立正确的理财投资观念。提高全民金融意识,并弥补国内对个人理财投资系统指导书籍的欠缺,为促成我们共同目标的早日实现——过上舒心的富裕日子,做一点实实在在的事情。

本套丛书共6册,包括《条条道路通罗马——理财投资启示录》、《用小钱办大事——信托·租赁·保险》、《令你欢喜令你愁——股票投资面面观》、《以小搏大显身手——期货投资秘招》、《放长线钓大鱼——投资热点房地产》、《看得见摸得着——实物投资万花筒》。从理财投资观念的更新,投资途径的选择,各种投资方法的要领,到风险防范原则均作了介绍。丛书借鉴了国外及港台一些投资方法之要旨和精萃,并紧密结合国内投资市场的发展现状,力求做到深入浅出,循序渐进,系统全面,实例丰富,具有较强的知识性、可读性和一定的可操作性。本套丛书既可以作为大众理财投资的知识引导,也可以作为投资实践者的有益参考。

参加本套丛书编写工作的作者,目前均从事于银行、证券、房地产、期货等方面的实践或研究。希望通过他们的努力,为你增长知识、增加财富提供一点帮助。我们衷心期望每一个人都能成为理财能手,投资专家。本丛书力图帮助你利用各种投资工具和金融手段,达到合法发财致富之目的。

在本套丛书编写过程中,曾得到中国人民银行金融研究所研究生部的唐旭、郑薇等几位老师的热心支持,承蒙新时代出版社为本书编辑、出版做了大量工作,在此一并深表谢忱!

由于作者水平以及各种资料来源有限,本套丛书错误及不妥之处在所难免,诚请广大读者批评指正。

丛书主编

080015

前 言

当商品经济的春风吹拂中华大地的时候,许多人仍顺着计划经济的惯性踱着方步。市场经济的浪潮最终打乱了他们慢条斯理的步伐,使他们手忙脚乱,仿佛在晴天丽日下漫步,忽遇暴风骤雨,惊慌中带着几分茫然、几分无奈。房地产犹如风雨中的闪电,引来无数好奇、困惑的双眼。

昨天,曾使多少洋人为之神魂颠倒的房地产,在中国人眼里近乎天方夜谭里的神话,距离我们比银河还要遥远,如今,继沸沸扬扬的股票热之后,房地产也披着神秘的面纱向我们款款走来。起初,它只是在开放的窗口——深圳、海南、广州少数几个地方驻足,现在,它的影响已遍及大江南北。在沿海开放地区,小试身手的人们已凭借着房地产摇身变为万元户、十万元户、甚至百万富翁。“临渊羡鱼,不如退而结网。”虽然至今仍有不少人对房地产投资抱有这样或那样的偏见,然而更多的人则在“示范效应”的作用下,砰然心动,跃跃欲试。

姗姗来迟的房地产,正以其独特的魅力进入人们渴望致富的心田。不幸的是,在众多跃跃欲试的投资者中,真正对房地产投资具有完备知识的人太少,能在房地产投资中游刃有余、无往不胜的,更是凤毛麟角。变幻莫测的房地产市场既诱人又危险,不过,只要你能正确认识它,科学地利用它,它就可能成为你功成名就之助力。

本书正是围绕着“如何作房地产投资”这一主线,从中国国情出发,通过概说篇、策略篇、技术篇和指南篇四大板块的

有机结合,力争用生动活泼的语言,深入浅出地为你介绍有关房地产投资的知识、策略和技巧,帮助你掌握这个既是学问,更是艺术的投资手段。本书第一部分概说篇,着重介绍房地产投资的基本知识、房地产市场的概况;第二部分策略篇,着重介绍房地产投资决策与投资方法;第三部分技术篇,着重介绍进行房地产投资必备的技术分析方法;第四部分指南篇,着重介绍房地产融资、交易、转让及管理等方面的知识和方法。我们希望这本书能成为你致富的好帮手。祝你成功!

本书编者

内 容 简 介

本书是《个人理财投资丛书》之一。主要介绍有关房地产的基本知识、投资策略、投资技巧、房地产融资、房地产管理、房地产保险及有关的法律知识。全书共分四篇：一、概说篇，二、策略篇，三、技术篇，四、指南篇。

本书可供广大读者阅读。

个人理财投资丛书

主 编

吴晓灵 郑 燕

目 录

一、概说篇	1
1. 时间、风险、利润——投资三要素	1
2. 不动产、物业与房地产	2
3. 生财有道——投资房地产的利益	4
4. 世上没有免费的午餐——投资房地产的风险	7
5. 鱼与熊掌不可兼得——房地产投资 与其他投资的比较	10
6. 别具一格——房地产市场的特征	13
7. 角色分析——房地产投资的主体	15
8. 花样繁多的房地产市场	16
二、策略篇	21
1. 运筹帷幄,决胜千里——房地产投资决策与投资方式	21
2. 沙里淘金——寻找目标与目标分析	25
3. 未雨绸缪——期货交易的艺术	34
4. 充满魅力的楼花市场	39
5. 老练的售屋者	45
6. 精明的购屋者	50
7. 谈判艺术面面观	54
8. 最小的投入,最大的产出——付款的技巧	60
9. 筹措资金的策略	66
三、技术篇	69
1. 市场变化的晴雨表——房地产市场的景气分析	69
2. 影响房地产市场的因素	84

3. 成功的钥匙——房地产投资的市场分析	93
4. 是盈还是亏——房地产投资的财务分析	99
5. 不确定性的测量——房地产投资的风险分析	107
6. 房地产价格的分析与评估	117
四、指南篇	135
1. 房地产融资	135
2. 房地产交易与中介制度	154
3. 权益的平稳交接——房地产产权转让中的法律问题	163
4. 爱护你的财产——房地产管理	174
5. 万无一失——房地产保险	184

一、概 说 篇

“工欲善其事，必先利其器”

——投资房地产应有的基本知识

1. 时间、风险、利润——投资三要素

广义的投资可定义为：为获得未来可能的价值而牺牲当前既有的价值。一般的投资可分为实物投资和金融投资两大类，前者包括工厂、机器、房地产、黄金等投资，后者如股票、债券等投资。

(1) 时间

投资、投机与赌博三者有时很难区分，但一般说来他们在内涵上有下面的区别：投资比较重视长期的时间介入，强调理性的分析与评估，背后隐含着合理的风险与利润；投机比较看重短期的时间介入，缺乏理性的分析与评估，一般凭直觉或非正式的信息来源作出判断，背后隐含着不正常的风险与利润；赌博则没有时间因素的介入，无法进行理性的分析与评估，背后隐含着极大的风险，且长期的平均利润多为负值。

(2) 风险

风险在投资理论中是以获得预期利润的可能性（即概率）来衡量的。一般说来，在一定的投资环境中，投资风险越大，平均预期利润也就越高；投资风险越小，平均预期利润也就越低。因此任何投资工具或投资类型的选择，都取决于个人对风

险的偏好程度。

(3) 利润

利润可简单地定义为：付出所得到的报酬。一般可分为：第一，预期利润：投资前所期望的利润；第二，需要利润：投资者自己设定的至少需要实现的利润；第三，真实利润：投资所实现的最终结果。

在进行投资评估时，划清这三种利润的界线是十分重要的。

衡量利润的多寡常以报酬率作为指标，即所得到的报酬（常以所得货币表示）与所付出的代价的比例。一般说来，利润是时间与风险这两个变量的函数，因此衡量利润时，除了风险因素外，还应考虑所花的时间。

2. 不动产、物业与房地产

房地产是一般大众对房产和地产两类财产的合称。地产是指土地及其附着物，而房产则指该片土地上的建筑物。房地产、不动产与物业三个词常常相互通用，英文中多使用不动产（Real Estate）一词，港台地区多使用物业一词。在以后的行文中我们会用到这三种称谓，不再加以区别。简单地说，界定房地产应掌握它的三种内涵：房——房屋建筑物；地——土地；产——财产权利。

我们在这本书里介绍的是有关投资房地产的知识与策略，因此是把房地产视为一种商品。在讨论如何投资这种商品之前，应该对这种商品的特点与性质有所了解，特别是它不同于股票、债券、黄金、汽车等其他投资商品的地方。一般而言，房地产的特性包括：

(1) 不可移动性

“不动产”顾名思义就是不可移动,这是房地产的本质特点,也是房地产投资与其他商品投资最大的不同。房地产商品的许多其他特点都是由这一性质衍生而来的。例如,由于房地产具有不可移动性,因而房地产市场必然是一个地区性的局部竞争市场。

(2) 长久性

土地作为一种物质,是不可能被毁灭的。一般房屋建筑物不易损坏,生命周期可长达五六十年。为此,投资者往往将房地产作为保值投资的理想工具。但是,审慎的投资者应该清醒地认识到,物质上的长久性与经济价值的持久性是两回事,今日的黄金之地,明日就可能无人问津。

(3) 相异性

土地是不可移动的,由于所处地域、地段的差别,有的可能是寸土寸金,有的却可能一文不值。土地的区域性也会影响到房屋的价值和功能,商业区多商店、工业区多厂房、居民区多住宅、文化区多文化、娱乐设施等。因为区位条件、建筑样式、邻里环境等诸因素都可能不相同,所以房地产商品不可能像其他商品那样具有同一性。房地产商品的相异性,使房地产市场价格很难统一,其价值的估量也很困难。因此作为房地产投资者,应该了解你所投资的房地产具有哪些特殊的性质,由此判断其价格是否合理。

(4) 不可分割性

房地产投资不但不能像黄金、股票、债券投资那样分割进行,而且一旦投资于某一房地产,投资者就不只是投资于该房地产本身,而且同时投资购买了其周围环境、公共设施及邻里关系等。因此,投资房地产应该认清房地产的整体内涵。

(5) 昂贵性

房地产通常是很多人一生中所购买或投资的商品中最昂贵的一种,少则数万,多则数十万、数百万,因而作出投资决策前一定要经过仔细的权衡、慎重的考虑。

(6) 投资与消费的双重性

与黄金、股票、债券只具有投资性不同,房地产同时还具有消费性,因而深得投资者的喜欢,增加了人们对房地产的投资意愿。

(7) 竞争的地区性

房地产商品的不动性和相异性,决定了房地产市场的竞争必然具有地区性。因为房地产不能自由移动,同时又缺乏替代性,所以投资者在作出投资决策之前,一定要对投资的对象作全面、细致的了解。

3. 生财有道——投资房地产的利益

(1) 保值的利益

房地产是在通货膨胀的环境中最为有效的保值手段之一。房地产可以实现稳定的租金收入(自用房地产可以理解为节约了租金),而租金又是随着物价水涨船高的。多数房地产,如公寓、购物中心、商业用房、写字楼等只要维护得当,一般会随着同类建筑物建筑成本的增加、货币成本(即利率)的居高不下而实现不断的升值。特别是位居较好地段的房地产,更具有很强的保值能力。

(2) 现金净收入的利益

房屋购入后,将它出租,获得的租金收入以及押金的利息,扣除必要的支出,其余额即为现金净收入的利益。因为租

金是按月收取,因而现金净收入为投资者提供了稳定的现金来源。

假定你所购入的房屋每月租金收入为 5000 元,押金(租客租房都必须交纳一定数量的押金)总额为 10000 元,年息按 8% 计算,则一年的收益 $= 5000 \times 12 + 10000 \times 8\% = 60800$ 元。

假定你的支出如下:

空屋率 5%	3000 元
维护费	600 元
房地产税	2500 元
共计支出	6100 元

收支相抵,余额为 54700 元

即你一年的净现金收益为 54700 元,相当于每月有 4558 元的净收入。又假定你购入此屋的全部现金支出为 75 万元,则投资收益率 $= \frac{54700}{750000} = 7.29\%$ 。

(3) 差价的利益

假定买方购入某房屋,实际市价为 75 万元,而他只花了 60 万元,实际上买方已赚到了 15 万元。购买款中,假设银行贷款 42.5 万元,个人现金支出 17.5 万元,那么投资者的资本利润率为 $\frac{150000}{175000} = 85.7\%$ 。我们可以发现,现金支出越少,利润率越高。

(4) 旧屋整修的利益

例如,某甲在市场上找到一幢地点好、结构佳、但年久失修的房子,他以 20 万元购入,经过翻修、整理、油漆、粉刷等工作后,最终以 30 万元卖出。翻修、整理、油漆、粉刷等费用为 5 万元。净赚 5 万元。这便是旧屋整修带来的利益。