

张 健 著

彼得·万克斯曼
(Peter Waxman)

首席顾问

财富 永续



中国房地产投资策略分析

上海财经大学出版社

叩响财富之门

借鉴国际经验

洞察中国房地产业过去、现状和未来

本书由国际著名房地产权威专家、畅销书

《房地产投资》作者彼得·万克斯曼博士极力推荐！

财富永续

——中国房地产投资策略分析

张 健 著

彼得·万克斯曼
(Peter Waxman) 首席顾问



上海财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

财富永续——中国房地产投资策略分析/张健著,彼得·万克斯曼
(Peter Waxman)首席顾问. —上海:上海财经大学出版社,2005.4
ISBN 7-81098-332-6/F·295

I. 财… II. ①张…②彼… III. 房地产-投资-经济决策-中国
IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 020008 号

- ☐ 策 划 黄 磊
- ☐ 袁 敏
- ☐ 责任编辑 袁 敏
- ☐ 封面设计 周卫民
- ☐ 版式设计 孙国义

CAIFU YONGXU

财 富 永 续

——中国房地产投资策略分析

张 健 著

彼得·万克斯曼
(Peter Waxman) 首席顾问

上海财经大学出版社出版发行

(上海市武东路 321 号乙 邮编 200434)

网 址: <http://www.sufep.com>

电子邮箱: webmaster@sufep.com

全国新华书店经销

上海市印刷七厂一分厂印刷装订

2005 年 4 月第 1 版 2005 年 5 月第 2 次印刷

787mm×1092mm 1/16 15 印张(插页:2) 238 千字

印数:6 501—8 000 定价:24.00 元

声 明

本书由上海财经大学出版社独家出版。任何组织或个人未经允许,不得将本书全部或部分章节、分拆内容复制或/和向外部销售、发放;不得将本书与其他制品汇编后销售或分发;不得将以上所列内容在因特网或单位内部局域网上发布。任何影响本书销售或/和版权的行为,本书版权所有者有权追究其法律责任。

序 言

作为一名从事房地产工作超过 20 年的经济学家和资深分析师,同时也是英文畅销书《房地产投资》(*Investing in Residential Property*)的作者(目前该书已出版到第六版),我高度评价由张健先生撰写的整合大量数据和信息并加以详细分析的《财富永续——中国房地产投资策略分析》一书。这本房地产书籍在中国应该是具有开创性的,一定会受到购房自住者、房产投资者、房地产专业人士以及任何对房地产市场感兴趣的人士的欢迎。

目前,中国的房地产市场发展还处于不成熟的阶段,但发展非常迅速,特别是近几年来房价上升很快。在中国的一些大城市,除了购房自住者,房地产投资者包括国际投资者都十分活跃地参与到了这一市场。譬如,北京(2008 年奥运会举办地)和上海(2010 年世博会举办地)作为中国最大的城市之一,正在也并将吸引更多本地、外地和境外的投资者。而随着中国经济的进一步发展,中国的其他城市的房地产市场也将会得到较大的发展。

房地产价格还会继续攀升吗?影响房价攀升或下降的因素是什么?房产的租金价格会稳定提升还是下降?房地产作为一种投资产品会保持 20 世纪 90 年代末以来的表现吗?房地产价格是否有泡沫?泡沫会不会在一定时间内破灭?或者泡沫会不会减小和消失?人民币对美元的汇率走势会怎样?什么因素会影响房地产市场的健康发展?这些问题在本书中都有较全面的介绍和讨论,可以说这是一本在中国罕见的详尽阐述和分析中国房地产市场的书籍。了解房地产供求关系的基本原理是理解房地产价格历史转变的重要因素,更重要的是,它为我们预测房价的未来走势提供了一定的依据,尤其是中国的许多方面还处于改革阶段。而书中引用的许多西方国

家几十年乃至上百年来经验也会提供相当大的参考价值,这些经验和研究成果同时可以告诉人们如何规避风险并在合适的时机投资房地产。

近 10 年来,中国的城市化建设进程很快,估计在未来的 10~20 年间还会有许多新的城市将会建立和升级,这样针对这些城市进行的房地产供求分析研究和价格走势的预测将对当地购房自住者和投资者产生深远的意义。譬如,在过去的 20 年中,有近 2 亿人口从中国的农村进入了城市。再譬如,随着人们收入和教育程度的提高,对居住面积和质量的要求也会不断上升。以上两个因素也是促进中国房地产市场发展的关键。我相信这些重要因素和影响房地产方面的其他因素对购房自住者和投资者来说都具有举足轻重的意义。

《财富永续——中国房地产投资策略分析》一书能够使读者深刻地理解房地产市场发展的短期、中期和长期的影响因素,并了解房价的决定因素。同时张健先生将复杂的购房决策相对简化,因为他提供了非常实用的提示以帮助读者了解和掌握购房应该注意的方面,包括如何安排购房的资金、如何解决投资中遇到的困难以及如何使投资回报最大化等。如果读者想要收集这些数据和资料的话,不仅需要付出很多的时间和精力,还需要花费相当多的资金成本,因此,为了读者的兴趣和方便,本书将房地产所涉及到的信息加以了汇总、联系、阐述和分析。

我极力向所有期望更好地了解中国房地产市场的专业和非专业人士推荐由国际房地产专家张健先生撰写的《财富永续——中国房地产投资策略分析》一书,我相信这本书不仅目前在中国是非常必要和及时的,而且能够为以后此类房地产书籍提供一个标准。

彼得·万克斯曼博士(Dr. Peter Waxman)

2005 年 4 月于悉尼

自序

1986年我大学毕业,在从事了三年建筑工程管理工作后,去了澳大利亚并开始接触房地产这一行业。由于在国内大学学的是建筑工程管理专业,我觉得二者具有一定的相通性,所以也开始对房地产产生了兴趣。

1994年,我正式成为房地产投资咨询顾问,为澳大利亚住宅联合公司(Home Corp. Australia)工作。在1995~1996年,我完成了西悉尼大学的房地产经济学研究生课程,并获得硕士学位。1998年我成为了澳大利亚房地产经济学会资深会员(AAPI)。1996~2002年,我曾经在全球最大的房地产和建筑集团之一的联胜(Lend Lease)集团以及澳大利亚最大的投资银行麦格理银行(Macquarie Bank)就职,并担任了全球最大房地产中介公司美国21世纪不动产(Century 21)上海区域总经理。在2002年底,我成立了外商独资的房地产投资咨询公司,并担任董事长和首席投资分析师,期间我目睹和亲身经历了国内房地产行业的兴起,包括1996~1998年的低潮和1999~2005年初的新一轮高潮。

确实,对中国内地来说,房地产业是一个新兴的行业,在最近十多年的发展中,对国家经济和人民生活的改善起到了非常重大的作用,这一点是有目共睹的。但同时,房地产市场也暴露出很多问题,并对我们提出了很大的挑战。这些问题包括:房产价格上下波动太大,银行的贷款风险,目前一些地方房价是否太高、是否有泡沫,普通百姓的买房承受力,供应和需求的矛盾,行业操作的某些不规范等。出现这么多问题的原因是什么?是否可以避免或少走一些弯路?国际上发达国家的相应情况如何?有些方面我们是否可以做得更好?这些问题虽然几乎每天都与我的工作有关,但直到两年

前,我在悉尼遇见了老朋友、英国籍著名房地产专家戴维·希金斯(David Higgins)博士,在他的引荐下,我认识了著名的国际房地产专家、作家、编辑、悉尼科技大学房地产系主任彼得·万克斯曼(Peter Waxman)博士,当时他撰写的《房地产投资》(*Investing in Residential Property*)一书已在澳大利亚出了五版,仅在澳大利亚就销售了几万册,取得了骄人的业绩,受到了房地产投资者(包括买房自住者)、房地产从业人员以及相关的专业人员和学生的喜爱。

两年来,彼得·万克斯曼博士和我经过多次面谈和无数次的联系,包括彼得·万克斯曼博士被特邀在2004年10月来中国与我一起工作了一个月。同时他受聘为中国人民大学地产名家系列讲坛的特邀主讲,并亲自为本书作了许多修改,提出了无数个尖锐的问题和有价值的建议。作为本书的首席顾问,在这里我对他表示衷心的感谢。如果没有彼得·万克斯曼博士渊博的知识和热情的帮助,包括付出的时间和精力,完成本书是相当困难的。同时为了收集和研究国际、国内的房地产市场资料,多年来我也花时间亲自考察了纽约、芝加哥、悉尼、墨尔本、新加坡,以及我国的香港、台湾、北京、上海、天津、深圳等近百个城市。

本书的一个特点是对人们最关心的有关房地产的问题展开讨论,力图客观地、科学地分析在我国房地产业发展中存在的机会和风险,另一个特点是通过应用许多房地产及相关领域的基本概念和国际方面的信息,对照目前我国的一些情况,再展开深入讨论,希望能使房地产投资者(包括买房自住者)和相关人士获得收益。

在完成这样一本较全面和较有深度的书籍过程中,我得到了许多人的帮助和支持。这里首先要感谢戴维·希金斯博士在繁忙的工作中,10年来一直给予我许多世界上最新的房地产信息和对我在出版方面的支持。

盖玲和郑雁两位具有中外房地产工作经验的专业人士利用周末和业余时间,和我一起将中文版翻译成英文,使彼得·万克斯曼博士能很快阅读和修正。在此,我还要感谢国际著名的 John Wiley 出版社——彼得·万克斯曼博士《房地产投资》一书的出版商——中国代表处的孙素青女士的帮助。感谢彼得·万克斯曼博士和我去讲过学的中国人民大学、浙江大学、东华大学的有关专家,特别感谢国家教育部公共管理教学指导委员会委员、浙江大

学东南土地管理学院院长吴次芳先生。同时,感谢房地产估价师周建明先生的有价值的建议,上海东方华银律师事务所合伙人吴东恒律师在一些法律方面所做的顾问工作,上海财经大学出版社副总编辑黄磊先生和《CBF中国经贸聚焦》杂志总监孙李众先生的帮助。另外还有许多人也给了我很多的鼓励和帮助,在此一并表示感谢。

我本着认真和严谨负责的态度,花了2年时间认真落笔,尽量做到本书内容有深度和广度,本书中如存在不当之处,恳请有关专家和读者提出宝贵意见,以便重印或再版时修正、充实和完善。

最后,我要感谢我的家人对我的支持。再次感谢彼得·万克斯曼博士,我不会忘记写书时许多难忘的时刻和你的幽默风趣,我们的友谊长存。

作者
2005年4月于上海

前 言

虽然我国的改革开放从 1978 年就已经开始,但房地产市场起步较晚,即从 20 世纪 80 年代末开始启动,经历了 1992~1993 年的高峰和 1996~1998 年的低谷,从 1999 年开始又一波上涨。以上海为例,至 2005 年 1 月的统计,上海房地产市场已连续上涨了 62 个月(5 年多)。从房地产市场的规律和中国房地产市场 15 年来的表现来看,这证明了中国的房地产市场也体现了有上升和下降的周期性规律。

2004 年 11 月 4 日在北京公布的“2004 年福布斯中国内地富豪榜”上,200 个中国最富有的人中有 64 位来自于房地产业,与 2003 年的富豪榜一样,和房地产有关的富豪依然最多。同时,中国香港地区前十名富豪也大多数是经营房地产的。从其他国家和地区富豪榜的行业分布也可以看出,其房地产业也都是富豪辈出。

对个人来讲,房地产也是创造和积累财富的最好途径之一,与其他金融工具相比,房地产可能创造更多的百万富翁。而在达到致富这个目的的过程中,知识和毅力起到了关键作用。本书对住宅房地产及相关领域做了较深刻的介绍,帮助读者通过房地产投资致富。

中国人传统上喜欢拥有自己的房产,至 2003 年底,我国自有住房率已达到 88%左右,大大超过了澳大利亚的 70%,美国的 68%,加拿大的 66%,法国的 55%和德国的 42%。同时我们还要意识到,虽然自有住房率较高,且新售出的住宅 95%以上由个人购买,但我们在住房质量方面还是大大低于这些发达国家,譬如,上海家庭的户平均居住面积只有 55 平方米左右,而许多发达国家人均居住面积已超过 50 平方米。

我们有理由相信,随着中国经济进一步发展,人民的生活水平、年龄层次以及城市结构的变化,自有住房率、出租率、人均居住面积、住房形式和质量都会发生进一步变化。

本书的一个目的是强调和分析常常被房地产投资者忽略的许多方面,它们包括:投资目的,决定房产价格的因素,贷款利率和方式,国家和地区经济,国家的房地产和税收政策及其对房地产的影响等。如果我们能理解这些影响房地产投资的因素,这将使我们将来的投资决策更加合理。

本书的另一个目的是为房地产从业人员提供更坚实的知识。譬如房地产中介,作为买房与卖房的中间人,可以提供其顾客一个更全面和更有深度的建议。

买房自住者在买房时需要考虑的因素基本上与房地产投资者一样,这并不奇怪。一个简单的理由是买房自住者在买入房产时,本身也是像房地产投资一样,其房产不但提供居住,在居住阶段也会有资产变化。不论是买房投资或是自住,都会动用相当数量的资金,且一般会占用较长时间,所以投资者和自住者都应该了解影响这项投资的回报的因素。因此,“投资”一词在这里有更广的含义,不仅包括所有买房投资者也包括买房自住者。另外重要的一点是,因为买入房产是绝大多数中国人一生中金额最大的投资和主要的致富途径,同时它牵涉到人的生活品质、工作、财富等各个方面,所以理解房地产投资及其影响因素将帮助投资者作出更科学和更理性的决策。

还要说明的一点是,在国际上通常将房地产分成五大类,即住宅、办公楼、商业用房(包括商场和商店)、工业厂房和旅游休闲用房(包括宾馆和度假村),但其中住宅的总量一般会占到60%以上,所以在许多情况下,绝大多数人提到的房地产也就是指住宅房地产,而本书也主要讨论住宅房地产。

谁是房地产投资领域的参与者?首先是买房自住者,房地产投资是绝大多数人一生中最大的一项投资。越来越多的人在一生中会搬数次家,包括改善住宅,即出售现有住房和买入新的住房。由于每次投资都会与他们的生活品质、工作、经济和家庭等各方面相关,还有许多投资者会投资更多的房产作为致富的手段,这对他们来说又可能成为了房东,所以他们必须对每次交易有一个更科学和更合理的安排和决策。

因此,买房自住者和投资者为了在投资中盈利并减少风险,必须了解房地产需求和供应的影响因素、房产租赁情况(第一~第三章)和影响房价的因素(第四章)。

而要全面掌握这些因素,还要了解国家政府政策和税收对房地产市场的短期、中期和长期的影响(第五章)。第六章介绍了房产投资的融资方式和成本。第七章介绍了房地产投资的目的和成本,包括现金安排、风险因素分析等。

第八章和第九章分析了房产投资者和分类,怎样做合格的房东和管理好房客,房地产评估的方式,房产买卖原则、方式和时机,以及怎样签订买卖合同。

事实上,目前许多已购房者、潜在的购房者、租房者经常会问“什么时候买和卖?”“什么价格买和卖较合适?”“如何买入廉价的房产?”“买还是租?”“明年和今后几年价格走势怎样?”等问题。有些专业人士如房地产开发商、房地产中介和相关从业人员也常常对房地产市场判断失误或不了解而给出错误的建议,以至于可能造成投资者巨大的物质和精神损失。

从房地产市场和教育的层面看,目前还没有一本能够较全面和完善地解答以上问题的书籍,而《财富永续——中国房地产投资策略分析》一书的出版,通过理论知识和市场操作方面的实际经验对中国的房地产市场作出全面、系统的分析,希望能够满足房地产投资者、房地产从业人员、广大白领、中产阶级、大学生等专业和非专业人士的需求。

目 录

序言.....	1
自序.....	1
前言.....	1
第一章 买房还是租房.....	1
自有住房的需求.....	2
住房自有率.....	2
自住房的需求.....	5
买房还是租房.....	8
拥有房产的好处.....	8
拥有房产的缺点.....	9
买房或租房	10
租房的好处和缺点	11
买房承受力	12
承受力分析	12
承受力计算	14
制约居民购房意愿的主要因素	17
小结	18
附件 1.1 将房地产投资的劣势变成优势	20

附件 1.2 澳大利亚租私房和租公房的人不买房的主要理由	20
------------------------------------	----

第二章 房地产的需求	22
房地产的需求	23
影响房地产需求的因素	27
潜在需求	28
家庭组合比例	28
人口增长、城市化和国内人口迁移	31
人口老龄化和人口出生率	34
经济因素	36
观念因素	37
实际需求	37
改善住房需求	38
动拆迁需求	41
外省市人士需求和境外人士需求	42
投资性购房需求	44
其他投资产品	45
租房需求	48
小结	51

第三章 房地产的供应	54
影响房地产供应的因素	54
建设成本(包括土地、材料、劳动力)	56
融资成本	58
现有房产的数量和质量以及供求状况	61
政府的法规和可提供的优惠住房	64
经济状况	65
期望值	66
消费者和企业信心	66
出租房的供应和空置率	67

与市中心之间的距离	70
外商投资	71
2008 年北京奥运会和 2010 年上海世博会	74
小结	76
第四章 房地产价格的决定因素	79
影响房地产价格的因素	80
供求关系的不平衡	81
就业率	82
收入因素	83
通货膨胀因素	84
按揭贷款数量	86
利率因素	87
人民币汇率	88
政府政策	89
人口数量的变化及人口的分布	90
建设成本	90
建筑设计和品质	91
房产竣工数量	92
房产租金	92
实际资本回报率	93
消费者的信心	93
不同城市房产价格的差异	94
城市中的房产价格差异	101
房地产和经济	102
供应、需求和房价决定因素的简要叙述	105
小结	106
附件 4.1 房地产开发成本(多层小区项目)举例	107

第五章 房地产政策和税收	110
调控经济的政策	110
财政政策	111
货币政策	111
国际政策	112
房地产及相关政策	113
土地政策	114
购房贷款贴息政策	116
优惠房产计划	116
其他房产政策	118
银行贷款政策	120
个人房产贷款	120
房地产开发企业银行贷款	121
房地产税收政策	122
契税	124
个人所得税	125
租金交税	125
物业税	126
小结	128
第六章 房地产贷款	130
部分国家贷款情况	130
贷款资金种类	133
抵押贷款	134
再抵押贷款	135
重新筹资	135
等额还款方式和等额本金还款方式	136
存款等额冲减贷款	136
用自住房抵押换取养老保障	137
贷款资金来源	138

银行.....	138
银行房产贷款所需材料.....	141
公积金.....	142
贷款中介公司.....	145
贷款要注意的几个方面.....	146
收入风险.....	146
利率风险.....	147
选择贷款银行.....	147
外资银行按揭贷款服务.....	148
贷款保险.....	149
小结.....	151
 第七章 房地产投资的目的和成本.....	153
房地产投资的目的.....	153
资产增值.....	154
对抗通货膨胀.....	154
税务优惠的投资.....	156
现金流.....	156
好的回报.....	157
拥有住房所有权的自豪感.....	157
积累财富的方法.....	157
再投资的保证.....	158
较安全的投资.....	158
投资组合的多样化.....	159
财务杠杆作用.....	159
退休后生活的保障.....	162
房地产投资的成本.....	163
房产投资费用.....	163
不可计量的支出(成本).....	165
风险因素.....	165