

80后，
我的房子我做主系列丛书

房地产智慧理财 从房奴到千万富翁

徽湖 吕玉秀◎编著

深刻剖析房地产**投资**利弊

全面展示房地产**理财**历程

开启80后房地产**创富**梦想

 机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



中国首套
80后一站式
置业指南

80后，
我的房子我做主系列丛书

房地产智慧理财 从房奴到千万富翁

徽湖 吕玉秀◎编著



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

本书是以年轻人的理财为切入点、房地产投资为脉络,围绕买房炒房所做的文章。前两章阐述一些基本理财知识,包括理财观、理财规划等,并以客观的角度来对房地产、股票、黄金期货、古玩字画等理财投资进行分析比较,陈述事实、摆明优劣,使年轻读者找出符合自己需求的理财工具。第三至五章是本书的华彩,以生动、幽默、纪实的手法,对为什么买房,怎样买房,如何买好房作出一些回答。第六至十章是本书的中坚,以说明文的写作手法,通过案例、数据分析等对房产投资进行实战演练。第十一章是对温州炒房团、中国 CEO、麦当劳等的成功炒房经验的介绍。

图书在版编目(CIP)数据

房地产智慧理财:从房奴到千万富翁/徽湖,吕玉秀编著. —北京:机械工业出版社,2010.2

(80后,我的房子我做主系列丛书)

ISBN 978-7-111-29646-1

I. 房… II. ①徽…②吕… III. 房地产—投资—青年读物
IV. F293.35

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第016719号

机械工业出版社(北京百万庄大街22号 邮政编码 100037)

策划编辑:罗筱 责任编辑:罗筱 版式设计:霍永明

责任校对:肖琳 封面设计:鞠杨 责任印制:李妍

北京振兴源印务有限公司印刷

2010年3月第1版第1次印刷

169mm×239mm·13.75印张·242千字

标准书号:ISBN 978-7-111-29646-1

定价:26.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换
电话服务 网络服务

社服务中心:(010) 88361066

销售一部:(010) 68326294

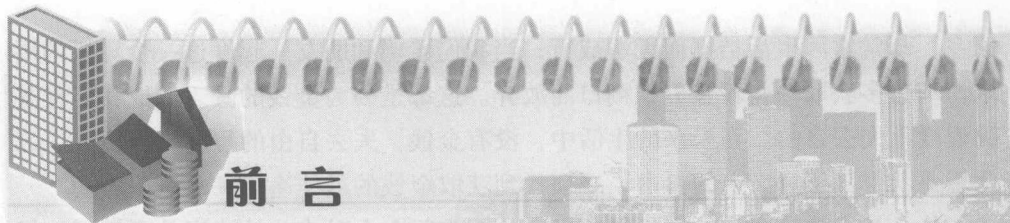
销售二部:(010) 88379649

读者服务部:(010) 68993821

门户网: <http://www.cmpbook.com>

教材网: <http://www.cmpedu.com>

封面无防伪标均为盗版



前言

本书不是经济类的学术著作。

本书不是对现行市场的控诉与斥责。

本书只是一本针对年轻人的房地产理财类的实用手册。

“一边是鲜花，一边是火焰”，这是前几年一位房地产投资者的心理感受。当时房地产市场机会大于风险，投资就是赚钱。这部分投资者通过短期炒作获得了良好的收益。但最近这位投资者又借用《冲动的惩罚》中的一句歌词，即“在冰与火中挣扎徘徊”，来形容他当下的心情。实际上房地产市场经过十年左右的发展，房地产的理财投资更趋理性，买与不买对每个人来说都是个大问题。

“当今世界唯一不变的只有变化”，这一句至理名言道出了房地产投资的真谛。对于新形势新环境下的房地产投资，必须以全新的投资分析、思考理念来应对。

猛然看，有关房地产的书籍已经是铺天盖地，但大都是经济学家或房地产专业人士以理论或学术的角度进行的技术性的投资分析，对于大多数老百姓来说很难理解。

此外，有很多人往往只重视操作的方法，认为一本书中投资的方法越多就越实用，因为他们认为这样可以找到更多的获利方法，这是明显的误解。真正实用的方法，完全是建立在对市场全面理解的基础上，和对市场各个方面的综合研究判断，才能有较高的成功率。仅仅从某个单一的现象着手，其结果往往是错误的，真正有效的方法是极少的。

本书旨在避免过多的技术分析、过多的理论叙述，采取说明与纪实相结合的写作手法，力图通过生动、调侃的语言和真实的现实生活场景，以一个非房地产专业人员的视角，与80后年轻人共同探讨当下中国社会的房地产理财生活。目的只是期望给广大年轻人在买房路上一丝启发，而并非一本无所不能的圣经。

在大多数人眼中，所谓自由就是不被限制人身行为，享有自由生活的权利。但现实的生活往往不能如我们所愿。当我们渴望与家人长相厮守，生活的窘迫却会迫使我们背井离乡赚取微薄的薪金；当我们渴望从遥远的异乡回到阔别已久的

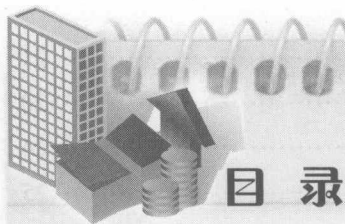


家乡，却常常因生活拮据而无法成行；当我们希望和朋友一起度过一个轻松的周末，却为多获取一些薪金养家糊口而放弃。这都是因为金钱的匮乏造成我们在某种程度上失去自由。在未来的生活中，没有金钱，失去自由的程度将会更高。因此想要获得真正意义上的自由，必须找到获取金钱的最佳途径——取得成功。

什么是成功？成功的定义很难界定。因为每个人对成功的认识并不相同。但对于所有的人来讲，伴随成功而来的是金钱的独立、生活的安逸，这应该没有什么疑问。而房地产市场正可以提供给我们这样一个机会，只要我们不懈追求与努力。尽管可能因为没有极佳的机遇，个人的努力不能创造巨大财富，却依然可以使我们的成就超越常人。大富由天，小富由人。我们要做的就是现实环境的条件下，逐步克服自身的缺陷，以待时机来临。

未来中国的房地产市场，必然是一个生机盎然的市场，是一个机遇与挑战并存的市场。只要我们掌握其中的规律，就必然能够拥有成功，并以此获得追求“自由”的财富。

在这里，我们要感谢机械工业出版社及本书的策划编辑罗筱。他们为本书的出版付出了同样的辛苦劳动，从而确保了本书的客观、翔实、流畅，提供给读者一本融学习、反思、实用于一体的大众读物。感谢广大读者给予本书的支持与指正！



目 录

前言

第一章 80 后成长宣言	1
第一节 80 后拒绝贫困	1
一、贫困是一切罪恶的根源	2
二、形形色色的财富传奇	4
三、80 后的财富神话	5
四、梦想因何而生	6
第二节 永远做钱的主人	7
一、没钱也可以投资理财	8
二、从现在开始理财	9
三、付出总会有回报	9
第三节 终身受益的理财观	10
一、遵循终身快乐理财原则	11
二、任何投资工具都是一把双刃剑	13
三、正视理财风险：不贪之贪，不怕之怕	13
四、理财需要有耐心	14
五、掌握足够的理财资源	15
六、为理财行为负责	16
第四节 量身打造个人理财规划	16
一、设定理财目标	16
二、明确理财需求	17
三、制定理财计划	18
四、选择合适的理财方式	18
第二章 80 后必须掌握的理财工具	21
第一节 炒股票犹如玩过山车	21



一、股票：心跳加速的投资	21
二、炒股是一种行为艺术	23
三、股票里的悲喜剧	24
四、风雨江湖路	25
五、风动、旗动，还是心动	26
第二节 不服中国水土的黄金期货	27
一、黄金期货（又称“炒金”）	27
二、“24 小时间断性陷阱”将血洗散户	28
三、场内流动性不足	29
四、低门槛带来防范风险意识弱化	30
五、期货合约设计问题	30
六、期现对接不畅通	31
第三节 古玩字画陷阱多	31
一、赝品泛滥成灾	32
二、听信故事，盲目冲动	32
三、拼接拼凑，造假者动手脚	33
四、《图目》记载鱼目混珠	33
五、专家打眼，鉴定要慎重	34
第四节 房地产成投资“宠儿”	35
一、房地产，最具盈利的投资	35
二、房地产，财富增长的惊人效应	36
三、房地产，超级富豪的生财路	37
四、房地产，年轻人的聚宝盆	37
第三章 房地产成 80 后理财首选	39
第一节 永不落幕的朝阳产业	39
一、房地产是支柱	39
二、房地产方兴未艾	41
第二节 抵御通胀的最佳投资品	42
一、房地产 PK 储蓄	42
二、房地产与股票	43
三、房地产的收益率高	44



四、房地产会水涨船高	44
第三节 房价上涨的神话依旧延续	45
一、水涨船高，房价跟着地价走	45
二、买房人太多了	45
三、那个叫“超额利润”的术语	47
四、人人都有住房焦虑症	47
第四节 中国人为何酷爱买房	48
一、居者有其屋	48
二、我是盲流	49
三、房子是女人的避风港	51
四、观望中的绝望：尽早，尽早，尽早	52
第四章 80 后必须掌握的理财知识	54
第一节 房地产基础知识	54
一、理论篇——房地产制度	54
二、专家篇——级差地租	55
三、通俗易懂篇——房地产炒作	56
第二节 房地产行业指数	57
一、房地产统计指数	57
二、房地产民间指数	59
第三节 投资型物业分类	60
一、写字楼——家庭投资者的新“金矿”	61
二、商铺——“一铺养三代”	61
三、酒店式公寓——酒店式服务	62
四、商务公寓——全方位商务配套	63
五、度假物业——度假投资两不误	63
第四节 购房成本与投资回报分析	64
一、购房成本分析	64
二、投资回报分析	65
第五节 如何合理分配自有资金	67
一、量入为出，量力而行	68
二、用别人的钱赚钱	68



第五章 80 后房产理财经	70
第一节 月光一族——温馨小屋的理财生活	70
一、小户型开始温馨生活	70
二、麻雀虽小、五脏俱全	71
三、铁打的营盘流水的兵	72
第二节 结婚伊始——梯度消费铸就幸福生活	73
一、结婚买房首先考虑过渡性房屋	74
二、适合自己最重要	75
三、要房子更要生活幸福度	76
第三节 三口之家须一切绕着孩子转	77
一、教育房产，都是黄金宝地	77
二、孩子是未来	78
第四节 靓丽女白领——巧手妙理房屋财	80
一、巧理财，压力变动力	80
二、女人为何对房子情有独钟	81
三、案例分析——妙理花店财	82
第五节 80 后成功人士——快乐经营房地产	83
一、实战经典——看他们如何赚钱	84
二、挖掘潜藏的财富能力	86
第六章 80 后不同物业的购房技巧	88
第一节 一手房投资技巧	88
一、风物长宜放眼量	88
二、房子要有十年想象力	89
三、功能、品质、享受	90
第二节 二手房投资技巧	91
一、地点、地点、地点、地点、地点	91
二、二手投资像射箭	92
三、二手投资要玩小	93
四、二手市场来淘宝	94
第三节 写字楼投资技巧	95
一、选地段就像选老婆	96



二、秀外更需慧中	96
三、细致管家不可少	97
第四节 社区底商投资技巧	98
一、围绕日常做文章	99
二、耐住寂寞冷板凳	99
三、独具慧眼识旺铺	100
第五节 综合性商铺投资技巧	102
一、群龙要有首	102
二、树大好乘凉	103
三、商铺最怕巷子深	104
 第七章 80 后最值得关注的五类物业	106
第一节 中小学名校资源的二手房	106
一、唯有读书高	106
二、皇帝的女儿不愁嫁	107
三、名校想说爱你不容易	108
第二节 城市 CBD 酒店式公寓	109
一、酒店住宅两相宜	110
二、选的是区域	110
三、拼的是服务	110
四、要的是高端	111
第三节 高校周边酒店公寓	111
一、短期“家外之家”	112
二、省钱，舒适，自在	113
第四节 在建地铁沿线商品房	114
一、跟着地铁去买房	114
二、一根铁轨挑两端	115
三、中低端住宅是上选	116
四、仅有地铁不足以支撑物业升值	116
第五节 医院附近底商是金铺	118
一、以医院做主题	118
二、有同业，无同利	119



第八章 房地产理财六大“雷区”	121
第一节 “售后包租” 商铺暗含风险	121
一、“售后包租” 诱惑无限	121
二、开发商在打“擦边球”	122
三、产权属性不清晰	123
四、经营管理暗箱操作	124
五、开发商拍屁股走人	124
六、案例分析——北京碧溪家居广场	125
第二节 “虚拟产权” 商铺投资陷阱	126
一、铺子也是虚拟	127
二、出租转让难比登天	127
第三节 小产权房风险无限	128
一、暴利房价下的无奈选择	128
二、没有房产证	129
三、无法自由交易	129
四、拆迁难补偿	130
五、案例分析——北京宋庄李玉兰案件	130
第四节 低价工程抵债房慎出手	132
一、抵债房“喜” 从何来	132
二、三角关系难理清	133
三、抵债房易“一女几嫁”	133
四、搞准对象去买房	134
第五节 警惕异地置业的陷阱	135
一、遥远的地方去买房	136
二、低价诱惑不可跟	136
三、没有卖错的，只有买错的	137
四、实地监控有难度	137
五、案例分析——度假类海景房	138
第六节 产权式酒店的投资风险	139
一、产权式酒店的前世今生	140
二、不良项目的救命稻草	140
三、无法可依 = 无限风险	141



四、产权式酒店路在何方·····	142
五、案例分析——超低回报的度假酒店·····	143
第九章 80 后房地产理财的阶梯“规划” ·····	144
第一节 让首套房成为年轻人的存钱罐·····	144
一、房地产的杠杆作用·····	144
二、新抠门男女·····	145
三、把鸡蛋放在一个结实的篮子里·····	146
四、案例分析——痛并快乐的房奴·····	147
第二节 改善型住房让家庭更幸福·····	148
一、“小窝”换大家·····	148
二、换房换出好生活·····	149
第三节 让投资型物业成为你的财富源泉·····	150
一、使你的金钱动起来·····	150
二、锻炼你的房地产“财商”·····	151
三、培养你的致富能力·····	153
四、案例分析——商铺、住宅组合投资·····	154
第四节 新婚族如何购房·····	155
一、婚房——让我欢喜让我忧·····	155
二、让“爱”有个家·····	157
三、结婚买房，房子归谁·····	158
四、案例分析——购置婚房，量力而行·····	159
第五节 三口之家如何购房·····	159
一、买大户型 = 长期居住攻略·····	160
二、选房 = 选一种生活方式·····	160
三、买房 = 给孩子一个成长空间·····	161
第六节 三代同堂如何购房·····	162
一、三代同堂其乐融融·····	162
二、1+1 置业，更多的选择·····	163
三、老人与儿童都要兼顾·····	164
第十章 80 后购房“省钱”之道 ·····	165



第一节 合理规划首付款	165
一、评估自己的购房能力	165
二、不会算计就会穷	166
三、开源和节流	167
四、案例分析——买房别冲动	168
第二节 选择最省钱的房贷	169
一、贷款种类谈	169
二、最优之选的公积金贷款	171
三、巧选商贷“套餐”	171
四、合适房贷三原则	176
第三节 房贷中理财，理财中还贷	176
一、了解几种省钱的贷款	176
二、教你几个组合式的理财贷款	177
三、用公积金“年冲”还贷	178
四、提前还贷，是否划算	179
五、案例分析——算算提前还贷哪个更划算	180
第四节 购买特价房的五大途径	182
一、批发式的团购	182
二、拍卖行里来淘房	183
三、开盘买是良机	184
四、尾房里“淘金”	185
五、淡季买房更优惠	186
第五节 80 后买房该不该“啃老”	187
一、儿子是座山	187
二、都是房价惹的祸	188
三、房子让 80 后成为垮掉的一代	189
四、少年强则中国强	190
第十一章 值得 80 后借鉴的炒房经	192
第一节 温州人的炒房经	192
一、温州人的“实业为王”	193
二、炒房的全民运动	193



三、眼光锐利，行动迅速·····	194
四、投资自用两相宜·····	194
第二节 美国人的购房理财经·····	195
一、美国人的择居观·····	195
二、人生苦短须尽欢·····	196
三、有钱还是爱买房·····	197
四、经纪人帮你精打细算·····	197
第三节 中国 CEO 的炒房经 ·····	199
一、以发展的眼光看楼市·····	199
二、写字楼的投资经·····	201
第四节 麦当劳最赚钱的并非是汉堡包，而是房子·····	202
一、以快餐吆喝，以地产盈利·····	202
二、黄金地段原则·····	203
三、功夫在诗外·····	204

第一章

80 后成长宣言

20 世纪 80 年代，一个变革的年代，一个世事变迁的年代，一个新旧交替的年代。这个年代的特征赋予这个时代出生的人以独特的烙印。据统计，1980 ~ 1989 年的十年间，中国共有两亿新生儿出生。这些新生命从呱呱坠地就被寄予了无限的希望（一起诞生的还有一个特殊的名词——80 后）——他们出生在一个和平、发展、开放，并一天比一天富足的年代，他们拥有家庭成员所有的爱和其他物质资源，他们吃得饱穿得暖，他们是上帝的宠儿——他们理所当然应该代表着骄傲、辉煌和希望。

物质上的幸福并不能带来精神和思想上的愉悦，80 后也有属于 80 后的压力。80 后一代，从出生开始就不得不直面改革和变化，他们碰上计划生育，所以大部分的 80 后是孤独地长大的；他们碰上教育改革，所以他们成为新教育理念下的新人类；考大学，他们面临扩招；上大学，取消公费，他们的父母不得不为教育费而奔忙；大学毕业了，出现在他们面前的又是就业难……

第一节 80 后拒绝贫困

80 年代的人没有过 60 年代人的文革经历，也没有 70 年代人在传统与欲望间的挣扎。80 年代人从没上过山也没下过乡，从没吃过玉米面，没为了一辆单车而与同伴火拼，也没有红卫兵情绪。他们是一生下来就坐在唱着流行歌的卡通车上，被大人们扭曲地形容为“太阳”的一代。

有人说 80 后是“物质的一代”：他们掌握着物质，也同时被物质所左右。

80 后大多是在优裕的家庭中长大，有的就算是出生在农村，也肩不挑担手不提篮，从家到学校再到社会，一帆风顺。大手大脚花钱，一掷千金地消费，已成为 80 后的通病。在这些消费背后，有冲动和虚荣心的元素，但更是一种不同于前辈的消费观的体现——手机频繁更替；新兴电子产品一个都不少；对名牌服装、化妆品如数家珍；不惜为了购买一件心仪已久的衣服花掉一个月工资。这些



行为在年长的人看来有些过火，但是80后却并不这么认为。青春很短暂，为什么不对自己好一点？更有甚者，为了提前尝试新产品，信用卡每月都透支，而且还敢于去承担商业贷款用于买房买车等大额消费，在享受的时候不去管是否已经变成“月光族”或“负翁”。

80后面临的竞争压力很大，社会压力很大，他们很多人是在外地求学，大学毕业后，很多也是远离家乡，在外地工作。父母可能不在身边，又没有兄弟姐妹。80后结婚之后，上面有四个老人，甚至更多。等80后过了35岁，父母辈差不多到了65~75岁的年龄了，小孩也开始准备上学了。80后面临的最大压力是房子，很多80后都成了房奴。房奴是什么，房奴就意味着你被你的房子制约，你的生活是以房子为中心的，你的现金流向第一个考虑就是房子。



一、贫困是一切罪恶的根源

1. 农家女：宁做三奶，不嫁穷人

“宁做三奶，不嫁穷人”，这是网友“我是农家女”帖子的题目，这个2008年9月6日下午发在新浪杂谈版的帖子，在论坛迅速蹿红，并被搜狐、猫扑等各大论坛疯狂转帖。3天引来70多万高点击率，回复达2700多个。更令很多人意外的是，网友中选择顶帖（支持）的占4100多人，而踩帖（反对）的仅有740多人。帖子中，这位“农家女”带着无奈，甚至有些绝望，讲述了自己的成长、奋斗，还有其间的挣扎：

求学之路的艰辛，家庭背景的贫寒，让我在学校里“每天吃馒头咸菜，只穿校服，更不懂用什么化妆品”。到了大学才明白“穷是多么可耻的一件事”，曾经，有个同学的妈妈找到学校要调宿舍，说她的宝贝女儿不能跟一个小乞丐住





在一起……

好不容易毕业了，学校不再包分配。我只能自己找工作，只能留在城市，因为“家里的条件已经无法适应了”，更重要的是，读了那么多年书，再回农村会成为反面教材，成为村里人“不让自己孩子读书的借口”。

在回帖中产生共鸣、支持她的网友占到绝大多数，下面是一位支持她的网友发表的言论：

谁都想过上幸福舒适的日子，谁也不愿意生活在贫困之中。那些批判农家女的人们，不知道你们是否经历过真正的贫困。当人们面对饥饿的时候，一切说教、道德、法律……是多么的苍白无力。

不是每个人一生下来就有良好的家庭环境，能够得到优良的教育，一毕业就能得到像样的工作。面对农家女这样没有工作、没有收入、既不想回家乡、城市又容不下的状况，谁又有权利指责呢？那些手持道德大棒的人呀，你们的大棒真的就那么高尚？

祝农家女安好，祝农家女走出困境，绝对支持农家女。

2. 80后女白领：高房价改变婚姻观

有这样一个发生在生活中的真实故事：单位中有一美女相貌出众，待嫁闺中，因此她找男朋友的条件非常苛刻。大家给她物色的对象人选的要求是：学历一定得高，起码是本科以上，家境富裕，工作一定要好，最好是大机关省直以上单位，长相一定得英俊，这样出门才相配。

最近，听说这位美女却把条件出众的男朋友甩了，我们单位的人都知道，她的男朋友是在银行工作，薪水不错，算得上是白领男，有房，是按揭的，80万，人长得挺帅的，起码第一感觉很好。人没有十全十美的，大家以为这个银行的白领男肯定有戏，光等着喝他俩的喜酒呢，不成想，刚放假没几天，就吹了。

我的另一位女同事告诉我说，她找了一个没工作的。我很惊讶，没工作？难道是做生意的大款？同事笑了笑说，什么大款啊，也没做生意，就是一个普通的城乡结合部的男的，他们那儿的地皮很多被开发商收购了，按照合同，他家分到了四套住房，两套两室两厅的，两套三室一厅的，你说以后得值几百万？现在的女的看得可开了，说白了，婚姻就是房子，男的好看能当饭吃？谈情的时候都是找帅的，尤其是上大学的时候。等工作了，就知道生活的滋味了，经济基础决定上层建筑，一点没错。现在的房价多高啊，咱们老百姓谁能一下子挣200万元啊！

这样的做法虽然可笑，但很实际。农村的人以前总是笑话城里的人居住在鸽子笼里，但是就是这样的鸽子笼，大多数的人得辛苦十几甚至几十年才能买得