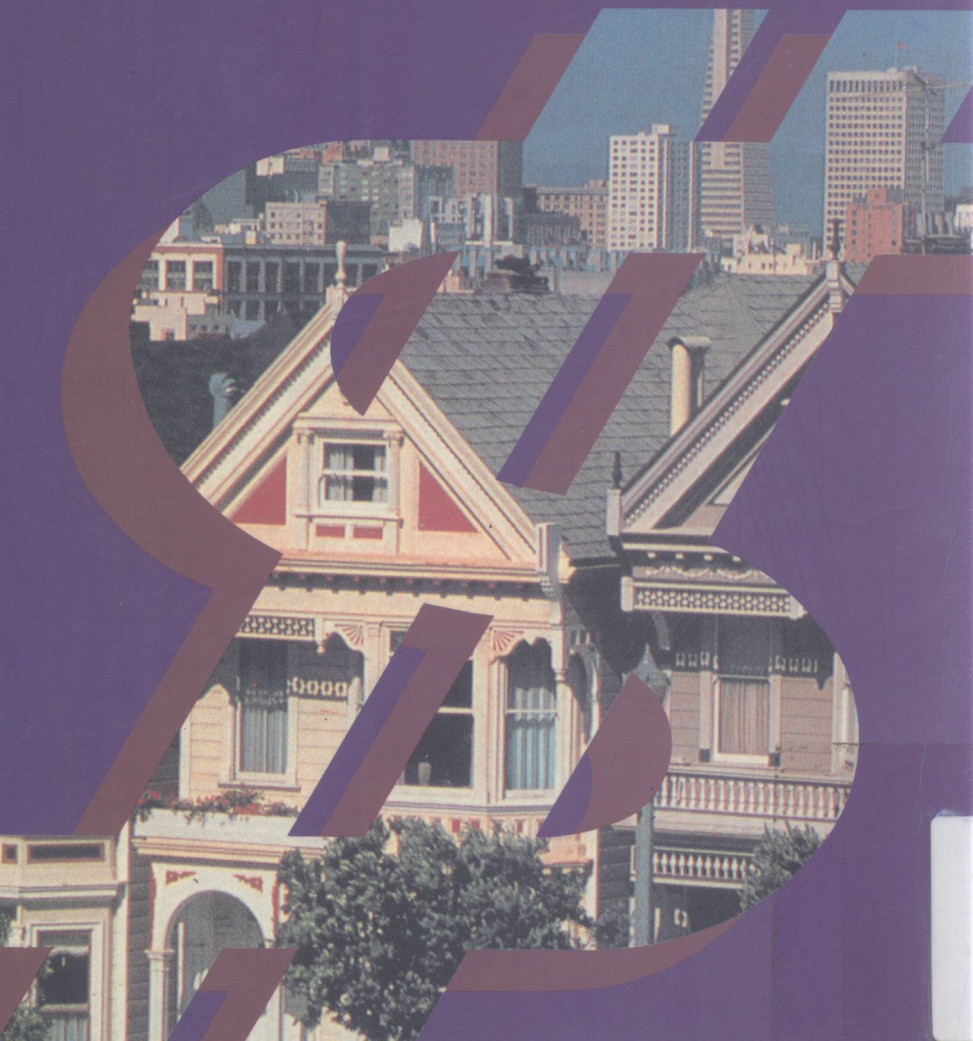


房地產投資與經營實務入門

房地產經營致富寶典

馮先勉 博士／著



F 293.3
956

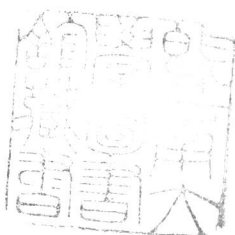
房地產經營致富寶典

馮先勉 博士／著

房地產叢書

12

Y 724863



90054753

房地產叢書12

房地產經營致富寶典

作者／馮先勉

發行人／曾文龍

主編／鄭秀嫻

設計／莊文萍

出版者／大日出版社

台北市忠孝東路四段60號10F

出版登記：行政院新聞局局版台業字第4396號

劃撥帳號：13939820號大日出版社帳戶

電話：(02)7771747-8・7219527

印刷者／松霖彩色印刷事業公司

定價／新臺幣**300**元

中華民國八十一年十月第一版

中華民國八十二年十月第二版

版權所有・翻印必究

本書謹獻給

基泰不動產企研室的

工作伙伴

顏堯山、張玉貞、樓翠珍、張宗銘、

黃銘顯、張安妮、徐保義、邱美文、

翁誌宏、江 銓、趙鳳雀、陳昭樺

再版序

馮光勉

每一位作者都希望自己所寫的書能夠暢銷，因為那代表著一種肯定與共鳴。

但從我計畫寫一系列有關房地產的實用入門書籍開始，就沒有對暢銷與否太在意，只希望自己能平平實實寫的書，能對房地產有興趣的朋友提供一些真正的幫助。

幸運的是，幾本書付梓之後，反應都十分熱烈，這本「房地產經營致富寶典」在不到一年的時間裡也將再版了，這對我個人而言，無疑是一種極大的鼓勵，也為我持續出版實務的書籍注入了更大的信心。在此，必須對所有支持我的讀者朋友們致上最大的謝意！

對於房地產的經營與投資，政策的掌握與分析是十分重要！因此，我誠摯的建議所有愛護我的讀者們，對於本書的姊妹書——「房地產政策研判實務」（一版名：孫中山與國泰人壽的衝突），必須同時閱讀，如此才能加速您對房地產認識的腳步。

最後，再一次對支持我的朋友們致上最大的謝意，希望我精心籌劃出版的每一本書，對您在實務上的經營，都能有實質的助益。

中華民國八十二年九月

序

隨著土地資源的逐漸稀少，房地產擁有者的愈形精明，再加上日益多變與嚴格的房地產政策，投資房地產希望憑「運氣」或「欺瞞」等方式賺錢的時代已逐漸逝去，展望未來，投資房地產賺錢的機會仍然存在，只是必須倚賴「專業性」的知識與判斷。

面對此一投資環境的改變，如果仍帶著以往「玩票」或「撈一票就走」的想法從事房地產投資或經營，那麼成為輸家的機會，必然會遠超過以往！

沒有一個人喜歡投資失敗！因此，本書僅從此一角度，希望對有志從事房地產投資與經營的人，提供一個快速掌握趨勢與技巧的方法。

本書分為三大部分：一部分是將房地產投資環境的現況與未來發展趨勢作一簡明的介紹，其範圍包括：房地產政策、建管法規、房地產經營環境等的變化與房地產景氣、房地產投資、商店需求、住宅規劃、房地產銷售、客戶服務及大樓管理的未來發展趨勢等內容！

第二部分是分別依上述環境與趨勢，對各種商機與商品的選擇方法與技巧，提供一些個人的經驗與建議，這些內容涵蓋：判斷景氣、掌握節稅、克服景氣低迷、掌握廠房客戶、運用房地資料、規劃共用空間、定位開放空間、運用購屋複決權、判斷購屋良機、判斷住宅租金漲幅等方法與技巧。

第三部分是在瞭解房地產經營投資的環境與技巧後，如何從事實際投資的「指南」，其內容包含：土地開發、投資地區、市場進出、房地產投資等的判斷與店面、開放空間大樓、辦公大樓、大型購物中心、商務休閒旅館的選擇和不景氣下之土地開發等。

對於投資標的的選擇，會隨著投資環境的改變而改變，因此，希望獲得不動產投資「明牌」的讀者可能不免失望，因為本書主要提供的是「一套捕魚的方法，而非一條魚」，但是，如果能真正掌握本書的精神，則不論投資環境有任何的改變，相信都能快速地加以分析，並作出正確的判斷！

台灣一般社會大眾對於房地產投資大都抱著一種相互矛盾的心態：一方面嚴厲地批評其「壟斷」與「暴利」的道德缺點；另一方面卻又希望能偷偷地從房地產投資中多少賺些錢！

這種矛盾的心態導致了房地產市場的二種特性：一是房地產投資與經營風險及不確定性的增加（因為政策隨時會打壓）；但在同時，也塑造了這個產業永遠有生存空間的第二種特性。

本書不擬花任何篇幅討論道德性的問題，只希望實際地將不動產投資與經營風險及生存空間的判斷與經驗，提供讀者參考！當然，由於「房地產界沒有永遠的專家」，因此，疏漏之處，在所難免，還望賢達君子，不吝賜教指正。

馮先勉 寫於基泰不動產企劃研究室

中華民國八十一年八月



壹、趨勢篇

國立中央圖書館出版品預行編目資料

房地產經營致富寶典/馮先勉著.--第一版.

--臺北市：大日，民81

面；公分.--（房地產叢書；12）

ISBN 957-9303-10-X(平裝)

1. 房地產業

554.89

81004648

目錄

自序

壹、趨勢篇

- 一、「房地產政策」的未來趨勢
- 二、「建管法規」的未來趨勢
- 三、「房地產經營」的未來趨勢
- 四、「房地產景氣」的未來趨勢
- 五、「房地產投資」的未來趨勢
- 六、「商店需求」的未來趨勢
- 七、「住宅規劃」的未來趨勢
- 八、「房地產銷售」的未來趨勢
- 九、「客戶服務」的未來趨勢
- 十、「大樓管理」的未來趨勢

貳、技巧篇

- 一、判斷「房地產景氣」的技巧
- 二、掌握「房地產節稅」的技巧
- 三、克服「景氣低迷」的技巧
- 四、掌握「廠房客戶」的技巧
- 五、運用「房地產資料」的技巧
- 六、規劃「共用空間」的技巧
- 七、定位「開放空間」的技巧
- 八、運用「購屋複決權」的技巧
- 九、判斷「購屋良機」的技巧
- 十、判斷「住宅租金漲幅」的技巧

叁、指南篇

- 一、「土地開發」指南
- 二、「最適投資」地區」指南
- 三、「房屋市場」進出」指南
- 四、「房地產」投資指南
- 五、「店面」投資指南
- 六、「開放空間大樓」投資指南
- 七、「辦公大樓」投資指南
- 八、「大型購物中心」投資指南
- 九、「商務休閒旅館」投資指南
- 十、「不景氣下之」土地開發」指南

「房地產政策」的未來趨勢

今年房地產市場景氣會如何？房地產政策會有些什麼變化？許多機關與個人都有自己的預測方法，至於準確性如何，則差異甚大。就我個人的判斷方法而言，最常用的是「點火」(TTC)法，市場是否會「燒」起來，就完全看「火」點的如何……

什麼是「點火法」(FIRE)呢？基本上「FIRE」這個字是由二種元素組織起來的：一種是「錢」，一般要看一個市場的金融情況（包括金融Finance，與保險Insurance）來決定；另一種是不動產「政策」(Real Estate Policy)，兩者缺一不可，不但如此，判斷時連方向也不能錯，一定要先看「錢」(F)，再看「政策」(RE)，換句話來說，一個市場中，如果「錢」不夠，則再好的「政策」也不易「點火」。

就「錢」的角度而言，大約可由以下三個指標看出端倪：

第一、新台幣將持續升值

新台幣相對於美元匯率雖然在去（一九九一）年中已有大幅度的升值，但預期今年，仍將持續升值，甚至有些學者還認為其底線應在20：1。我國中央銀行對匯率持續升值的一貫因應方式，皆為「緩慢」升值，「緩慢」的結果，必會引起大批熱錢流入，期望賺取升值利益。

第二、新銀行將紛紛開業

經過多時的籌備，在今年裡會有十多家銀行逐次開業，這些新開張的銀行，在經濟景氣持續平淡的環境裡，必然會將房地產的貸款列為主要工作重點，因此，不但貸款額度會逐漸放鬆，連貸款審核條件也會逐漸放寬。

第三、利率將繼續走低

我國的利率在過去一年裡以相當大的幅度降低，但由於繼續受到世界性利率走低以及我國製造業競爭能力降低的雙重壓力，在今年內利率繼續走低，應該是可以被肯定的事。

由以上三個趨勢，顯然是「錢」(一)(二)面看好。既然如此，就必須觀察「政策」(三)(四)面的干擾了。

就「政策」面觀察，自前(一九九〇)年即開始醞釀的各種房地產政策，大約可以歸納為以下幾類：

第一類：「加強用地取得」類

如：(一)提高徵收補償 (二)加強區段徵收

第二類：「貫徹漲價歸公」類

如：(一)提高土地增值稅 (二)加徵土地交易所得稅

第三類：「防止土地投機」類

如：(一)提高空地稅 (二)空地限期使用 (三)空地移轉許可 (四)限制土地面積 (五)限制土地貸款

第四類：「合理利用土地」類

如：(一)擴大開發許可制度 (二)實施設計審議制度 (三)開徵發展捐 (四)全面實施容積率
但目前已知不甚可行的政策及其原因有：

項 目	無法實施原因
增值稅增加70%、80%二級	陳義甚高不符實際
一年內公告土地現值兩次	省市政府反對
設定地上權課徵增值稅	目前不予考慮
不動產交易所所得稅	尚未進行研究
建立警示監視區域	行政院經建會認為不宜實施
成立不動產法庭	法務部有意見
自用住宅優惠稅率採面積累進	仍維持一生一次的規定
政府優先購買權制度	目前未考慮
建立大面積土地交易許可制	目前未考慮