

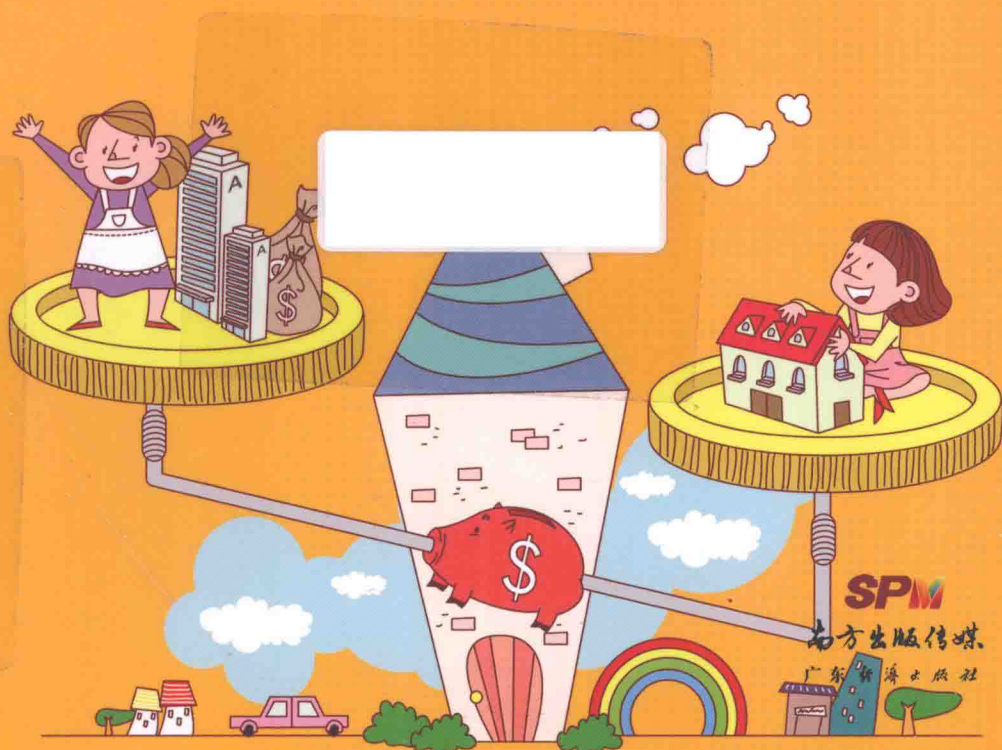
直指买房核心问题，买房五大空间法则
让你实现“省心、省钱、赚钱、养生、养老”五大买房目标



别告诉我 你懂买房

光明顶◎著

一位房产分析师眼中的买房术

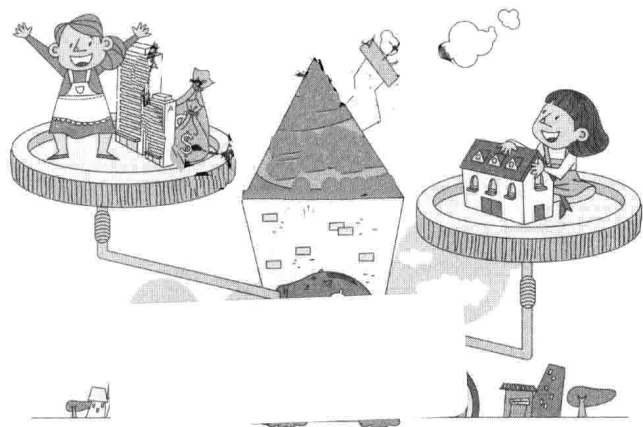


BIE GAOSU WO
NI DONG MAIFANG



别告诉我 你懂买房

光明顶◎著



SPM

南方出版传媒

广东经济出版社

— 广州 —

图书在版编目 (CIP) 数据

别告诉我你懂买房/ 光明顶著. —广州: 广东经济出版社,
2015. 1

ISBN 978 - 7 - 5454 - 3842 - 0

I. ①别… II. ①光… III. ①住宅 - 选购 - 基本知识 - 中国
IV. ①F299. 233. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 003056 号

出版 发行	广东经济出版社 (广州市环市东路水荫路 11 号 11~12 楼)
经销	全国新华书店
印刷	佛山市浩文彩色印刷有限公司 (南海狮山科技工业园 A 区兴旺路)
开本	730 毫米 × 1020 毫米 1/16
印张	9.5
字数	127 000 字
版次	2015 年 1 月第 1 版
印次	2015 年 1 月第 1 次
印数	1~4 000 册
书号	ISBN 978 - 7 - 5454 - 3842 - 0
定价	28.00 元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与承印厂联系调换。

发行部地址: 广州市环市东路水荫路 11 号 11 楼

电话: (020) 38306055 37601950 邮政编码: 510075

邮购地址: 广州市环市东路水荫路 11 号 11 楼

电话: (020) 37601950 营销网址: <http://www.gebook.com>

广东经济出版社新浪官方微博: <http://e.weibo.com/gebook>

广东经济出版社常年法律顾问: 何剑桥律师

• 版权所有 翻印必究 •

未来15年买房策略大不同

很多有意买房的人，看了不少楼盘，也参观了不少样板房，但始终犹豫着拿不定主意。“对房地产一点都不了解，去看房根本不懂该看些什么”是常见状态。

买房主要看什么？2014年之前与2014年之后的买房关键点是不一样的。

过去15年，买房的关键是找对时间；未来15年，买房的关键是找对空间。

过去15年房价普涨，家庭财富分化

1999年之前，大部分人获取住房的方式依然是单位的福利分房，买房时代尚未来临，“楼市”还不存在。1999年元旦，国家货币化分房政策正式出台，这是商品房市场发展的真正起点。

1999年元旦，到2013年底，是中国房地产业的第一个15年。这15年，是房价普涨的时代。

1999年，中国商品房销售均价约2 000元，2013年全国商品房销售均价约6 000元，是1999年的3倍，约13%的年均增长率稳赢CPI和中国股市。

房价的持续上涨使得房产成为中国家庭的财富分水岭。来看2013



年5月31日的一篇报道《人民日报谈收入差距：辛苦几十年不如分套房》：

辛辛苦苦几十年，不如单位一套房。6年前，大学毕业的周妍与北京望京一家外企签订了工作合同，虽然工资不低，但没有住房，一直租住单位附近的一套小居室。同学王姝进入了一家国有单位，工资比周妍低一些，但王姝一上班，就以低于市场1/3左右的价格，分到了单位“团购”来的一套100多平方米的商品房。

几年下来，虽然周妍的月薪还是比王姝高一些，但由于房价上涨，王姝的家庭财富已相当于周妍的两三倍。

和周妍一样，不少在城市打拼的人，用勤劳的双手创造着财富，却在无形中输给了靠“财富致富”的人。“有房子，还是没有房子”“有一套房，还是几套房”，已成为家庭财富的最大差别。

过去15年，买房就像炒股票，逢低买入收益高

过去15年房价普遍上涨，买房者100个人里面90多人都赚了，但这里面也有赚多赚少的差别。选准时机，逢低买入的人赚得明显会更多。

1999年到2003年的低房价时期、2008年的金融危机房价下跌期、2011年和2012年上半年的严厉调控降价促销期都是逢低买入的好时机。2004年到2007年的房价大涨、2009年到2010的房价补涨、2012年下半年到2013年的房价再次补涨都为逢低买入的购房者提供了丰厚的回报。

为什么大家都说过去15年是房地产的黄金时代？来看两个城市的数据就明白了。在北京，2002年的住宅销售均价大约为4467元/米²，

而到了2010年则达到了17 151元/米²，增幅达283%。在上海，2002年住宅销售均价大约为4 007元/米²，2010年则达到14 290元/米²，增幅达256%。

财富嗅觉异常灵敏的温州人自然不会错过这样的黄金时代。从2000年开始，温州人就在上海、杭州、苏州、厦门、北京、宁波、金华等地置业。随后几年，温州炒房团向北跨越长江，转战青岛、济南、北京、哈尔滨、大连、沈阳；向西，则溯长江而上，攻克南京、武汉、重庆、成都；向南，则是奔赴海滨城市厦门、海口、三亚……能在2008年及2011年、2012年的楼市寒冬中保持现金流不断裂的温州职业炒房客足以富足一生。

从楼市中赚钱更多的自然不是投资客，而是房地产开发企业及其老板。

万科在1992年时净利润只有0.73亿元，而2002年的净利润则是3.98亿元。到了2011年，万科的净利润则达到了115.99亿元。2009年胡润富豪榜前10位的富豪中，有8位的主业为房地产开发或涉足房地产业。2012年福布斯排行榜中，涉及地产领域的公司依旧过半。

未来15年，买房就像进赌场，城市买大不买小

与过去15年大不相同的是，未来不存在大中小城市的房价普遍上涨，今后15年中国房产的保值或增值主要是在核心的一二线城市，而中小城市的房价或维持稳定或大幅下跌。

经济学家金岩石研究了世界主要国家的房地产历史后发现：

发展中国家的城市化有三个阶段：第一阶段，城市化率从20%到35%，大城小镇房价普涨；第二阶段，城市化率从35%到50%，大城大涨，小镇小涨，个别例外；第三阶段，城市化率从50%到65%以上，

大城疯涨，小镇不涨甚至暴跌。因为在城市房地产的价格背后是人口与货币的流动，是城市化空间的稀缺性，所以人来疯涨，人去楼空。在美欧已结束城市化的国家中都有一些“鬼城”，这些人口外流的城市，房价极低，就业机会很少，这就是笔者常说的“去城市化”。

过去15年，中国的城市化水平基本处于金岩石所说的第二阶段。典型的高房价城市是北京、上海和深圳，高房价背后是持续的人口和资金流入。

从城市常住人口的结构来看，北京、上海和深圳这三大中心城市的流动人口和户籍人口的比例分别为58%、65%、300%，由此可见，流动人口作为生产和消费的主体，对城市生产密度、消费密度的提升起到了至关重要的推动作用，也构成城市繁荣的基础推动力。

未来15年，中国的城市化水平基本处于金岩石所说的第三阶段。在数量众多的人口减少的城市，房价不可能持续上涨，原先房价过高的城市房价还会下跌。

与此同时，中国的人口不断地向核心城市靠拢（但将不局限于北上广深），而一二线城市的土地不可能无限供应，这是房产保值或升值的基本保障。

供求关系决定房价。来看一下历史数据：2000年到2004年，商品房销售面积对当年竣工面积的比率平均不到80%，2005年一举突破100%，达到103.87%，这意味着商品房的库存增长结束，2005年房价明显上涨。接下来，在2006年、2007年这一比率快速攀升至110.79%和127.63%的同时，房价的上涨速度逐步加快。

由于巨大的需求，中国一二线城市的房产甚至到了被哄抢的程度。

2013年，南京有5家楼盘选在国庆长假前一天晚上开盘，而其中有3家直接“夜光”，另有1家售出八成以上。“9月初就交了诚意金，收到开盘通知就来排队，现场比抢黄金还火爆。”南京购房者钱先生如此形容他的抢房经历。节前最后一天，位于仙林的一处楼盘开

盘推出260套房源，5小时内宣告售罄；10月2日，该盘再推108套中小户型房源，又一次“日光”。

由于农村不是人口聚集之地，因此农村的房子不怎么值钱；未来中国的广大中小城市也不能持续吸引到新增人口，其房产的保值或增值能力也没法和一二线城市相比。

下跌和上涨同时出现的房地产大分化时代已经展露了一点迹象。2013年北上广深房价一路飞涨，而与此同时北方的资源型城市鄂尔多斯和南方高利贷链条断裂的城市温州的房价则继续深陷下跌泥潭。

2014—2028年，有的城市房价不涨或下跌，有的城市房价将温和上涨（涨幅跟过去15年比将放缓），房价大分化将成为中国楼市的基本特征。

因此，过去15年，有没有房是家庭财富分水岭；而未来15年，在哪里购买房产将成为家庭财富的分水岭。

本书想告诉你的五大买房法则

买房是一套关于空间选择的学问，空间选择分为五个步骤。

首先我们要选择最有发展潜力、最能汇聚资金和人口的城市；接下来我们要选择某个大城市的汇聚优质资源（教育资源、交通资源、商业资源、景观资源）的区域；然后要选择一个品牌较佳的大开发商的大型楼盘（或者说是大型社区）；在这个大盘中，我们购买首期开盘的楼栋；在选定的楼栋中，我们要选择最有利于身心健康的房子。

选对了区域和城市，房产保值或者升值就有了保障，还能实现以房养老；选对了开发商和楼盘，买房和居住时你会非常省心；买到了大盘的首期，你能实现省钱目标；选对了房子，住在里面能够健康养生。

做好五大空间选择，买一套房子，你能同时实现“保值、省钱、省心、养生、养老”五大目标。

很多人买件衣服还东奔西跑、货比三家，我相信买套房子怎么着也值得静下心来花一天时间翻看完这本书。

写作这本实际不到10万字的小书，我花了近一年时间，主要精力就用于对中国房地产未来趋势的思考和买房五重空间选择的总结，希望能对读者买房起到参考作用。

在前言的最后，我要感谢带我入行的广东中原地产的何志坚总监，他有着近20年的房地产经验，传授给我很多宝贵经验；感谢我的直接领导姜慧坤女士，她教会了我比较系统地分析一个房地产项目。

目录

前言 未来15年买房策略大不同	V
-----------------------	---

序篇 一个季度决定未来十年买房策略	1
-------------------------	---

🏠 未来十年房价涨幅明显放缓，未来三年是买房良机	3
--------------------------------	---

🏠 未来十年在哪里买房最安全	7
----------------------	---

🏠 解读2014年中国楼市的价格下跌	9
--------------------------	---

上篇 买房本质是买地	11
------------------	----

🏠 第一章 我们买的不是房子，是城市	13
--------------------------	----

房价涨跌之谜，读懂两则新闻就明白了	13
-------------------------	----

富裕的温州房价大跌，这是什么情况？	15
-------------------------	----

一二线核心城市的房价和房租为何上涨？	16
--------------------------	----

未来中国最靠谱的养老方式：用一二线城市的房产养老	17
--------------------------------	----

跟着顶级地产商回一二线城市买房	19
-----------------------	----

🏠 第二章 中国房价迎来转折点	23
-----------------------	----

从恒大买地变化看清房价上涨真相	23
-----------------------	----

中国已经出现两种楼市	25
------------------	----

中国城市大分化	27
---------------	----

支撑房价的是生产力	30
-----------------	----

一二线城市楼市泡沫破灭？	33
--------------------	----





下篇 买房五项基本法则..... 39

第一章 保值原则：哪里拥挤就往哪里挤..... 41

中国的一二线城市还有买房保值或升值的机会 41

富得流油的京津板块..... 42

东北顶梁柱：沈阳与大连 46

北方人口大省孕育大楼市 49

“中三角”：武汉、长沙、合肥与南昌 52

西部三雄：成都、重庆与西安 58

珠三角的大棋局：广州南沙与深圳前海..... 73

第二章 资源法则：四大资源最能保值升值 77

有了资源，破房子也值钱..... 77

学区房：孩子的需求就是刚需 78

江景房：在钢筋水泥的世界里亲近自然..... 81

地铁房：交通便利自然房产升值..... 83

CBD房：最抗跌的房产..... 85

第三章 省心原则：“傍大款”“爱名牌” 88

买房首选大盘..... 88

买房要选有实力的品牌开发商 90

第四章 省钱原则：要么买头，要么买尾..... 95

最实惠的价格在“首期” 95

买房价格低点之“年尾”或“尾货” 95

第五章 养生原则：好房子能养生..... 98

房子的“风”“水” 99

怎样选户型 100



附 录	104
附录一 买房拿更低折扣的时机与方法	104
附录二 库存与买房出手的时机	105
附录三 买房者与开发商斗智的五个关键点	106
楼盘配套要亲自考察	106
项目模型往往“趋利避害”	107
样板房比你买的房子更宽敞	108
购买五证不全的房产有巨大风险	110
商品房改造的法律陷阱	112
附录四 二手房砍价技巧	114
附录五 商业地产投资基本原则	116
商铺投资的核心指标是地段	117
写字楼投资基本要点	119
买房思考流程图（以天津武清区示例）	123



序 篇

一个季度决定未来十年买房策略

2013年第四季度，中国房地产市场的政策风云变幻。这个季度的政策决定了未来十年的房地产市场趋势，我们必须细细梳理，认真领会，以便掌握房价的走势、买房的时机、买房的城市和板块。



未来十年房价涨幅明显放缓，未来三年是买房良机

要控制房价，一方面要减少需求，一方面要增加供应，2013年第四季度陆续出台的房地产政策思路大体如此。

2013年10月29日，在集体学习惯例延续11年后，中共中央政治局首次专题学习住房领域情况。这是历史上谈房地产规格最高的一次会议——上一届领导班子是通过国务院常务会议讨论房地产问题的。

会议根据中国国情，指出要实现全体人民住有所居的目标，总的方向是构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系。

只有坚持市场化改革方向，才能充分激发市场活力，满足多层次住房需求。同时，总有一部分群众由于劳动技能不适应、就业不充分、收入水平低等原因而面临住房困难，政府必须“补好位”，为困难群众提供基本住房保障。

根据“十二五”规划，此次会议明确指出，未来要建设城镇保障性住房和棚户区改造住房3 600万套（户），到2015年全国保障性住房覆盖面达到20%左右。

会议的另一大看点是要“增加住房用地供应总量，优先安排保障性住房用地”。

总结一下，这次会议提出的政策思路是占城市总人口20%的困难人群可以享受保障性住房（以公租房、廉租房为主），另外80%的人群靠



商品房市场解决住房需求，但也不是说就让大家听天由命，“增加住房用地供应总量”这个政策可以有力地控制住房价上涨势头。卖菜的越来越多，菜价就不容易上涨，甚至会下跌，房价也是一样的道理。

同年11月9日召开的十八届三中全会提出加快房地产税立法并适时推进改革，房产税的征收增加了买房成本，将减少买第二套、第三套房的改善、投资需求。

11月22日国务院宣布建立全国不动产登记制度，这为房产税征收创造了技术条件，也将明显减少政府机关、国有企事业单位工作人员的房产投资行为——在“苍蝇”“老虎”纷纷落马的反腐势头下，吃公家饭的人“露富”实属非常不理智的行为。

总之，房产税和不动产登记将减少购房需求，这也有利于缓解房价快速上涨的势头。

2013年四季度，中国一线和二线核心城市北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、沈阳、武汉、长沙、厦门、南昌、福州、西安进一步加强了楼市调控，遏制房价上涨势头。

各城市调控的基本思路主要分为以下四点：



图1-1 各地房产调控基本思路

个别城市还限制高价商品房入市，来看杭州的调控案例。11月26日，杭州市政府出台楼市调控“杭六条”，用市场和行政手段，从增加供应、减少需求两方面抑制房价上涨势头：

供应方面——加大中低价位住宅供应，限制高端住宅进场。

1. 加快保障性安居工程建设（保障低端居住需求，减少低端商品住宅的购买需求）；
2. 进一步加大中低价位住房用地供应，有关部门要加快审批手续，切实增加中低价位商品住房的供应（刚需住房市场竞争将更加激烈，价格上涨乏力）；
3. 根据年度房价控制目标，对申报价格明显过高的商品住房项目要从严控制（高端住宅供应将减少）。

需求方面——减少改善及投资需求。

1. 进一步提高第二套住房贷款的首付比例，首付提高到七成（这将减少二套房的购买）；
2. 充分应用房地产价格评估技术加强存量房交易税收征管工作（这将增加二手房交易整体成本，增加市场压力）；
3. 加大房地产市场整治力度，严厉查处限购措施执行中的违法违规行（这将进一步减少投资需求）。

2013年12月初中央政治局会议提出“做好住房保障和楼市调控”，这与之前一二线城市的楼市政策是相互呼应的。通过保障房满足困难人群的需求，通过调控压制一二线城市的房价快速上涨势头，让普通居民的收入增幅能赶上房价涨幅。

12月10日至13日，中央经济工作会议对房地产问题又有新说法：

努力解决好住房问题，探索适合国情、符合发展阶段性特征的住房模式，加大廉租住房、公共租赁住房等保障性住房建设和供给，做