

买 房 能 升 值 炒 房 需 谨 慎

BUY HOUSING

温州人

教你

买房

赚大钱

金 龙 编著

揭秘温州人买房置业赚钱法则

温州人有句俗话：“有钱存银行，不如去买房”

台海出版社

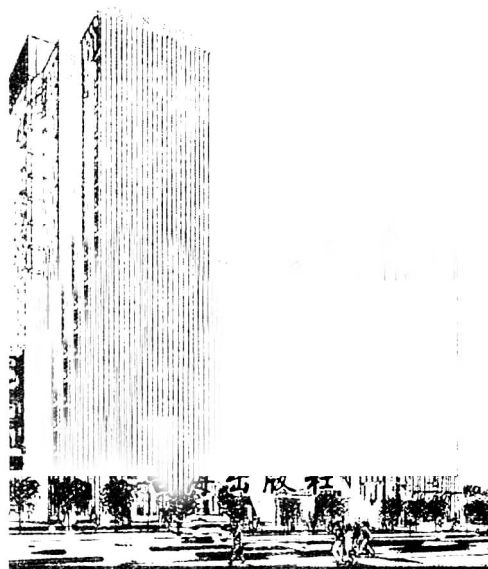
温州人

教你

教你买房赚大钱

揭秘温州人买房置业赚钱法则

金龙 编著



图书在版编目 (CIP) 数据

温州人教你买房赚大钱/金龙编著. - 北京:台海出版社,
2010.4

ISBN 978 - 7 - 80141 - 685 - 8

I. ①温… II. ①金… III. ①住宅—选购—基本知识
—中国②住宅—私人投资—基本知识—中国
IV. ①F299.233.5②F832.48

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 054403 号

温州人教你买房赚大钱

编 著: 金 龙

责任编辑: 谢 香

版式设计: 刘 桢

责任印制: 蔡 旭

出版发行: 台海出版社

地 址: 北京市景山东街 20 号 邮政编码: 100009

电 话: 010 - 64041652(发行, 邮购) 010 - 64010206(编辑室)

传 真: 010 - 84045799(总编室)

网 址: www.taimeng.org.cn/thcbs/default.htm

E-mail: th-cbs@163.com

E-mail: thcbs@126.com

经 销: 全国各地新华书店

印 刷: 北京高岭印刷有限公司

本书如有破损、缺页、装订错误, 请与本社联系调换

开 本: 710 × 1000 1/16

字 数: 130 千字 印 张: 14

版 次: 2010 年 5 月第 1 版 印 次: 2010 年 5 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 80141 - 685 - 8

定 价: 32.00 元

版权所有 翻印必究



前言：买房是一种投资习惯

如果给你 500 万人民币，你会怎么去投资赚钱？如果是中国人首先想到的就是房地产，当然是买地造楼了！而美国人，他可能会去投资一部电影。且不说这则笑话背后的深层次问题，在中国来讲，投资就投房地产，似乎是颠扑不破的习惯。

中国的传统观点认为，有房有地，就是财富和身份的象征。所以为子孙后代着想，为了子孙能丰衣足食，父母会考虑买房，而土地恰好符合这个特性。土地的使用年限一般为 70 年，正好可以让孩子用到老。随着土地的不断减少，房价也越来越高，人民币不断贬值，这种既能升值保值又稳妥的投资就成为温州人的投资首选。

温州人投资的渠道和工具一般偏向于实物实体投资，而在房地产的不动产物业的投资财富效应的示范下，温州资本还是青睐于房市，盛名之下的“温州炒房团”南征北战，战绩辉煌，闻名遐迩。

就在中国股市牛气冲天之际，温州人依然没有放弃房市，甚至可以说是迷恋依旧。宏观政策再调，温州房市依然交易活跃，房价看涨几乎已成一种温州人的共识，一些财税政策在温州并没有能起到调节市场供求的作用，国家“上有政策”，温州人二手房买卖民间“自有对策”。总之，温州人投资，认准房子了！

买房不是消费，而是投资。比如你花钱买碗鱼翅吃了，吃到肚里变

成便便拉出来是卖不了钱的，花钱买衣服穿旧了也卖不了几个钱，就算是奔驰宝马，跑个几十万公里之后也是一堆不值钱的废铜烂铁，还有烧掉的汽油，那都是消费。

但房子住上几年还是很值钱的，增值是很正常的事，如果说租房是消费，那么买房出租就是投资。

房子可以自住，可以出租；

房子不用担心被偷被抢被骗；

可以开公司创业；

有的房子还可以落户；

房子的价值不会因为变旧就损失；

如果拆迁还可以得到更好的房子；

买了房没了现金谁来借钱都好推脱。

.....

总之买房的好处是多得数都数不过来。当你手里有闲钱却不知投向哪里时，房地产是不二之选，地主永远是最赚钱的，除非你对贫民情有独钟。投资房地产才能赚大钱，跟着温州人学炒房更是百战百胜。富豪榜上做房地产的人很多，温州人更多！

我许多在金融行业、医学领域工作的朋友，由于经常加班，工作压力大，没有时间投资理财，虽然有钱，可始终都放在银行里，觉得省心踏实。在经过我多次劝告之后，终于动心房地产，可因为麻烦却迟迟不选房看房买房，结果房价一路飙升，他们的银行卡却在通货膨胀的压力下越来越单薄。

再牛的人最多工作四十年，但谁也不能一天不花钱，我们需要钱财做保障，投资理财不仅可以抵御通货膨胀的风险，还可以在理性投资中得到丰厚的回报，让家庭和自己都可以有富足的晚年生活。

所以说，投资一定要趁早，今天的一块钱明天就不是一块钱了，如果你害怕股市沉浮，又有着赚大钱的梦想，那么就去买房吧，也许今天

不买，明天就不是这个价了！有的人会说，不是不买，是我买不起。对，房子价格太高，不太好理，但并不是说没钱的人就不能理，只要你有一点经济基础，只要你可以交得起一个首付，那么从今天开始，你就可以算作是一个房地产的投资人了。

驯服一条鱼，最多只能吃到三斤肉，如果驯服一条鲸，那这辈子都不愁了！耳听为虚，眼见为实，当所有的目光都聚焦在房地产上的时候，你还旁观什么呢？所有人都在从这上面赚钱，你还站在那里吹什么西北风？

人们买房的口号越疯狂，就越应该将房子作为一种投资工具。不要迷恋股市，股票只是个传说。股市里一日万变，还没反应过来，多年的积蓄就没有了，看着银行卡里的余额突然少了好几位，那种想哭想杀人的冲动，是值得同情的。

投资要养成习惯，养成买房投资的习惯，才不至于让这种事情发生。赚钱了也不要得意忘形，你赢的只是蝇头小利。正如街头擦鞋的也能赚钱，可有谁会为当上了擦鞋童而高兴的呢？所以进入房市不是为了赚钱，而是为了赚大钱！

不要再抱怨“为什么我总是赔”，挣钱真的就那么难吗？如果你能养成买房投资的理财习惯，也就意味着在不久的将来，挣钱定会成为你生活中的惯常之事！

目 录

contents

前言：买房是一种投资习惯	1
--------------------	---

第一章 温州人买房就像买菜一样简单	1
-------------------------	---

温州人在房地产界的名气可谓闻名遐迩，不管是哪个城市里的开发商，只要一听说温州人来了，就会欢天喜地张开双臂迎接。温州人有钱啊！他们买房子就跟买菜似的，那些不起眼的老头老太太，手里拎着买白菜的布袋子，可是她们买回家的不是白菜，而是价格不菲的楼盘！

房市热滚滚，购房气焰高	3
银行会贷款给你炒房，却不会借钱给你炒股	5
股票？基金？看不见的东西最不安全	8
楼市里，每个人都是庄家	11
到底谁来掌控房价——市场还是市长	13
房地产市场遭遇通货膨胀，是该哭还是该笑	15
温州人告诉你：要发财？我就相信实实在在的房子！	18

第二章 温州人是怎样炼成“楼市杀手”的	21
---------------------------	----

温州人能买房，这几年在全国是出了名的，他们也为自己赢得了一个称号：“楼市杀手”，但凡温州购房团所到之处，必定会掀起购房热潮，房价一路飙升。温州人到底靠什么驰骋战场？别说，温州人真有自己的独门妙计！

不贪，回报率10%就撤	23
-------------------	----

投资讲究“快、准、狠”，一点情面都不要讲	25
“微利是图”，一分钱都要砍	28
不要见房就买，要反复比较	31
进场靠机会，也要靠智慧	33
“该卖多少”与“想卖多少”	36
打赢价格战：想买5套房子的话，先问20套房子的价格	38
房价高不高，看房价收入比	41
没有卖不掉的房子，只有卖不掉的价格	44
获利了结“四不要”的出场法则	46
温州人告诉你：判断房价转折点的两个标准	48

第三章 温州人告诉你，

买什么样的房子才能赚大钱

瞧瞧温州人炒房的架式，恨不得把一个城市都买下来，他们一次性现金付款的“款爷”做派，也让世人称奇。温州人真对房子这么有信心？什么样的房子才值得他们如此大手笔？

商铺、公寓、别墅是炒房的首选	53
100 万的房子要卖半年，1 个亿的房子半个月就能成交	55
“一铺养三代”——商圈投资，保值增值	58
商住混合大楼比纯住宅更有商机	60
三房产品像男人的白衬衫，永远不流行但也不会落伍	62
在郊区将就，会离有钱人越来越远	65
只要涨不要跌，最“抗震”的房子有哪些	67
有租约在身的房子也要得	70
好房子的三个标准：三地、三管	73
温州人告诉你：什么样的城市才有投资价值	76

第四章 温州炒房团

——有钱大家赚，风险共承担 79

温州人有一个非常特别的习惯，那就是做生意的时候不喜欢单独行动。用温州人的话说：“要赚一起赚，天塌一起砸。”尤其炒房的时候，表弟叫上表哥，侄女叫上姑姑，只要是亲戚，温州人都会一起叫上。

新房开盘，团购是可以打折的	81
贷款买房用别人的钱圆自己的梦，你要感谢的人是银行	83
零存整取的“民间互助会”，让雪球越滚越大	86
售楼员能帮你买到普通人买不到的房	88
温州人告诉你：炒房子，一定要低调！	91

第五章 买房的六字真言

——地段、地段、地段！ 93

炒房的人经常说：“只要地段好，烂房也是宝”“宁要闹市一摊位，不选市郊一门面”。可见，买房子，选址很重要。对于温州人来说，炒房子，炒的就是地段，就是地皮！

房子就像女人，老了就不值钱了！	95
买地段好的烂房子，还是买地段烂的好房子？	97
名人做邻居，就是身价上升的代名词	100
开发商服务不好，再好的房子也白搭	102
单纯是一种美：饭香飘到办公室的时候，离房价下跌就不远了	104
房子有价，景观无价	107
温州人告诉你：如何寻找最有价值的楼盘	110

第六章 看周边、看社区、看户型

……买房子都应该看什么…………… 113

很多人去看房子的时候都不知道看什么，瞎转一通就回来了，结果住进去后发现诸多问题。买衣服的时候还知道看看款式、质地，可房子质量摸也摸不出来，该怎么判断房子的好坏呢？

我家前面有花园，后面有小山坡 ……………	115
采光通风，窗明几净，房价才能高人一等 ……………	117
阳台，偷窥私密的管道还是呼吸新鲜空气的好地方 ……………	119
地下室，是地狱还是天堂 ……………	121
最好有个医生朋友，但一定不要跟医院做邻居 ……………	125
每天提早一个小时出发，只是为了寻找一个免费停车位 ……………	127
吃住在河北，上班在北京——以时间换空间 ……………	129
买房也要看“风水”，与不吉利的设施保持距离 ……………	133
郊区的房子不是挑地段，而是挑生活环境 ……………	136
容积率不仅仅是一个数字，更关系着住户的舒适程度 ……………	138
温州人告诉你：环保住宅真的环保吗？ ……………	141

第七章 以租养房，

房子将成为你取之不尽的“取款机”…………… 145

谁说钱不多就不能炒房了？买不起房子的人很多，但他们不能睡大街吧？没错，要租房，以租养房，小投入大回报的“摇钱树”，职业房东就是这样爽！

买得起房子的人很少，需要租房子的人很多 ……………	147
商铺一定要出租，不要出售 ……………	149
一半出租一半自住，“以房养房”月光族也可以变房东 ……………	151
以房换房，不仅仅是熟人之间的交易 ……………	154
小套房对投资者来说，是天使还是魔鬼？ ……………	156
以房养房，最怕的是“空置率” ……………	159

温州人告诉你：该出手的时候，还是要出手！	162
----------------------------	-----

第八章 卖房如嫁女，

温州人是怎样帮房子找到“好婆家”

165

卖房就像嫁女儿，当然要把她打扮得漂亮一点，不需要浓妆艳抹，但也要略施淡妆，把气氛搞好，成功的概率就高许多。再加上媒人能言善道地从中间撮合，这桩“婚事”就基本没问题了！

要想钓到鱼，得先知道鱼在哪里	167
----------------------	-----

专业分工的时代，90%的房子通过中介成交	169
----------------------------	-----

买方能接受的价格，就是合理价格	172
-----------------------	-----

卖房就像相亲，打扮得美一点成功的概率就高一点	175
------------------------------	-----

自住考虑实用，投资就要看别人的需求	178
-------------------------	-----

温州人告诉你：参考“平均房价”那么你不是买高了就是卖低了 ...	180
----------------------------------	-----

第九章 看温州人的“理财大法”

——没钱买房，就用炒房来解决住房问题

183

没钱不影响温州人炒房，一个无甚积蓄的温州人，过几年你再看他，不仅已经有房子住着，包里钥匙一串串，怎么来的钱？炒房炒出来的！

没有房子的人就像没有壳的蜗牛	185
----------------------	-----

媒体那张嘴，长在房地产商的脸上	187
-----------------------	-----

不要被广告词忽悠了	190
-----------------	-----

坚持“不要贷满，不要还光”的原则	193
------------------------	-----

到底买期房还是买现房？	196
-------------------	-----

结婚不能为了离婚，但第一次买房可以考虑换房	199
-----------------------------	-----

资金量不是很多的时候，房子要一套一套地买	202
----------------------------	-----

找个更结实的篮子来装鸡蛋——房子要炒，实业更不能丢	205
---------------------------------	-----

温州人告诉你：掌握N个合理避税技巧，该省的一定要省！	206
----------------------------------	-----

BUY HOUSING

第二章

温州人买房就像买菜一样简单

温州人在房地产界的名气可谓名闻遐迩，不管是哪个城市里的开发商，只要一听说温州人来了，就会欢天喜地张开双臂迎接。温州人有钱啊！他们买房子就跟买菜似的，那些不起眼的老头老太太，手里拎着买白菜的布袋子，可是她们买回家的不是白菜，而是价格不菲的楼盘！



房市热滚滚，购房气焰高

房价越涨越高，不知道有多少人等着房子降价。房子降价，这可能吗？2009年的全球金融危机都没有让中国的房子降下去，还有什么比金融危机更可怕的事情吗？除非出现电影《2012》里的世界末日，那时候房子才变得毫无用处。人们为了活命宁愿花100亿人民币买一张船票，就算房子一分钱不要，人们也会连看都不看一眼。所以说，除非是世界末日，否则房子是不可能大规模降价的。

不知道有多少人等着房市由“热”转“凉”，但是房价会降吗？

中国的楼房越盖越高，楼盘也越卖越贵，房市一片火热，带动全民的购房热情几年不减。房地产市场蓬勃、热闹起来，人们购房的气焰也越来越高。东西越贵人们越要买，因为害怕它会更贵，房地产商正是抓住了人们的这种心理。于是老婆一看到某某地段的房子又涨了，老公便马不停蹄地排号，连夜排队抢房。

这就是为什么一到了楼市开盘，就算房子贵到天上去了，可还是有人站在售楼处门前，不吃不喝也要排到一个号。中国的人口越来越多，多一个人就多一个空间竞争者。而中国的土地不可能再多到哪里去，就那么960万平方公里的土地，市区就那么一点地方，对于普通老百姓来说，能拥有一套房子，一个属于自己的空间，真的是非常迫切的一件事情。房市之所以热得烫手，不但是房价越来越高的缘故，跟人们的空间危机感也是分不开的。

一场购房、抢房大战。开发商、房地商、售楼者、购房者，大家都是配角，也都是主角。每个人都在导演着自己的戏，也要观望着别人的

戏。每个人都既是戏中人，又是观众，一场房市里的拼杀混战，好不热闹。

A、对于普通老百姓来说，房子永远是一个必需品。

你可以不买汽车，不出去旅行，不去吃山珍海味，不穿名牌高档的衣服，但是必须要有房子住。网上有很多关于日本流浪者的新闻。一些没有房子的流浪人，常在公园或者大街的长椅上过夜。他们随身带着自己的行李，走到哪里，哪里便是家。每一个看到新闻的人，都会感觉到无限的凄凉。一个人没有房子，就没有家。那种无依无着的感觉，时刻侵袭着无家可归的人。所以对于每一个普通老百姓来说，不管到什么时候，我们都需要一个房子，一个家。

B、土地不贬值，那么房价也就不会下跌。

期待房子降价的人，就像期待土地降价一样。大家都知道，土地是有限的，土地是稀缺资源，很多身价上亿甚至几百亿的富豪大亨，他们甚至都在囤积土地，土地资源只会越来越少，不会越来越多。房子是一定要建在土地上的。土地不降价，房子谈何降价呢！

C、物价不断上涨，房价怎么可能会下跌？

钢筋、水泥、石材、木材哪个不是哗哗地涨，就连盖楼的农民工工资也在涨，粮食在涨，油在涨，米在涨，水费、电费都在涨。所有的一切由谁来买单，当然还得加到房价上。房价怎么可能会跌呢？有的朋友可能会说了，就不定哪天这些原材料就开始大幅降价了，那么房价肯定也会跟着降。但是在近五年内，原料费用降价的希望不大。并且我们还应该考虑到市场的规律。那就是原料涨的时候，产品价格开始飙升，但是原料降价的时候，产品价格通常不会下跌，除了小幅度的波动以外仍然会保持原来的价格。

D、房产持有者不会同意房价下跌。

房子不断被那些有钱人买到手里，不管房子是自住还是作为投资资产，大家都不会同意房子降价的。假如你买了一件2000元的名牌西服，

没过几天那家商场就开始打折，同样牌子同样款式的衣服一下子降价600元。你肯定会义愤填膺地跑去跟销售员打架。

已经购房者受到一种预期心理的影响，每个人都不希望自己以120万买到的房子，转眼之间就降到70万。以120万买到房子的人，还想着以150万卖出去。所以大家都在撑着房价，而且是把房价越撑越高。买到房子的人整天念阿迷陀佛，希望房价越涨越好。房价没有他们想象的那样涨势汹汹，他们就已经很难过了，更不要说跌了。

从整个中国的房市发展来看，房市从低迷发展为“小阳春”再到“赤日炎炎似火烧”。房价一天一个价，房租成交量也迅速猛升。很多人在预测，国内房市“火爆”的场面到底能坚持得了多久，可是“火爆”在延续，房子还在涨。该买房的人还在买，买不起房的人永远也买不起。因此说，房子只会涨不会跌，房产投资将是一路看好。

从当下局势来看，政策一片大好，政府也不愿意用政策去干涉“市场经济”，那么还有什么理由会使房价下跌呢？所以说，房市热滚滚，购房气焰高，房子永远也不可能下跌！至于浮动，那肯定是有的，但总体趋势是不会变的。

银行会贷款给你炒房，却不会借钱给你炒股

房子啊，房子！你是水中月、雾里花，你是海市蜃楼。无数的人为了你而折腰，但是即使人们的腰折断了，也还是赚不到买一个“你”的钱。正因为人们没有钱，所以才想炒房赚钱。但是如果连炒房的钱也没有该怎么办？精明的生意人们都知道，炒房没有钱，可以向银行借钱。

只要一提起炒房，很多人就会想到温州人。当年温州炒房团可以说

是所向披靡，不管是哪个城市里的开发商，只要一听说温州人来了，就会欢天喜地张开双臂迎接。温州人有钱啊！他们一来，买房子就跟买菜似的。那些不起眼的老头老太太，手里拎着买白菜的布袋子，可是他们买回家的不是白菜，而是价格不菲的楼盘。一栋一栋的楼就这么被温州人给包围了。然后房市迅速升温，温州人开始把手上的房子倒手，稳赚不赔。有很多朋友也想学温州人炒房，但是他们苦于自己的银行账号里的钱少得可怜，连一间厕所都炒不起，更别提炒房了。

很多人被卡在资金这块了。其实有生意头脑的人，根本不会被这点小事情难倒。对于炒房来说，钱既是最重要的，也是最不重要的。因为银行就是一个最好的提款机。我们可以向银行贷。有的朋友可能就会有顾虑，不知道银行会不会贷给自己。银行当然不会借钱给你炒股，但是巴不得你去贷款买房子。只有贷款买房，银行才有利息可赚，如果是居家过日子，谁还到银行贷什么款啊！房子是实业，如果你贷款买了房子，就算到时还不起，银行还可以直接收了你的房，所以银行根本不怕你还不起。既然银行不怕，我们还有什么好怕的呢！

张小兵是我的大学同学，他一开始在中关村做光盘批发生意。虽然有点辛苦，但是赚得还算不少。几年下来，他手上也积蓄了几十万。但是这小子永远就是一副败家子的德行，不知道怎么头脑一热，就拿着几十万去炒股了。几乎是一夜之间，他手上那几十万全套进去了。人就是这样，一旦输了就会不甘心。张小兵输在了股票上，就是不甘心，批发光盘的生意也没心思做了，老想着如何以最快的速度再在股市上摸一把，把那辛辛苦苦挣来的几十万给摸回来。大家都知道，赔钱容易，挣钱难。这股市风云变幻，哪儿是一个张小兵所能预测得了的？

他打算借钱炒股，亲戚朋友中间借不出来，他就去银行贷款。银行傻吗？有听说银行会贷款给人炒房的，没听说贷款给人炒股的。于是张小兵去找了他的一个朋友。他们曾经是生意上的伙伴，那个温州人一开始也做光盘批发，但是后来就加入了温州炒房团的行列。也就是在张小