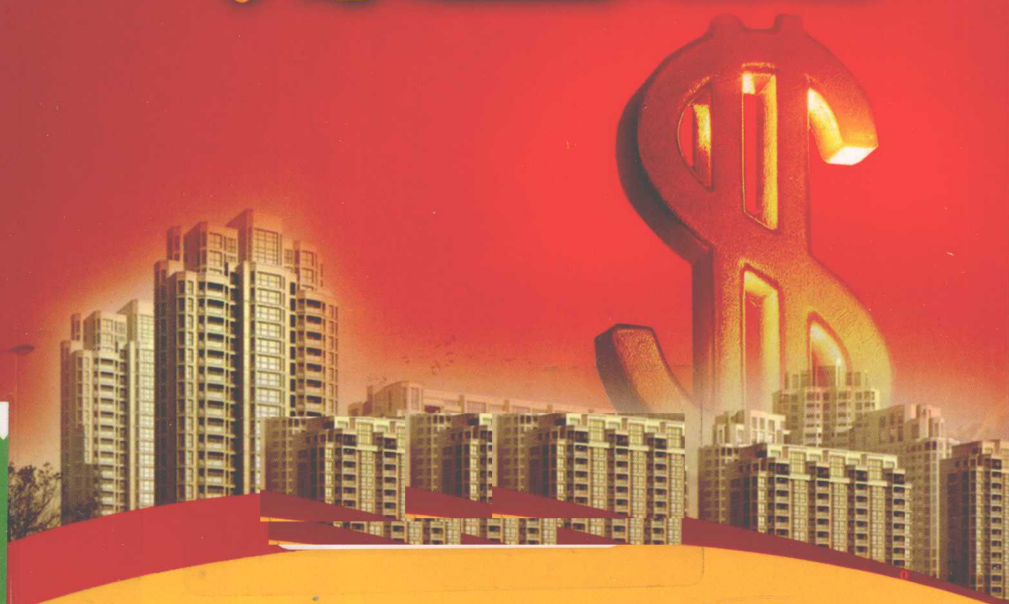


◎陈汉双 编著

GEREN FANGDICHAN TOUZI LIANJIN ZHIDAO

个人房地产投资 炼金之道



- ★ 买房如“结婚”，如何选择住起来称心如意的房子，同时还能更快的增值？
- ★ 买房即“投资”，如何选择既适应发展趋势，又能降低风险的房子？
- ★ 物业税若全面开征，还能投资买房吗？这些并不复杂，一些常识、一些技巧，再稍加一点智慧就可以了……

湖北科学技术出版社



个人房地产投资 炼金之道

GEREN FANGDICHAN TOUZI LIANJIN ZHIDAO

◎陈汉双 编著

湖北科学技术出版社

图书在版编目(CIP)数据

个人房地产投资炼金之道/陈汉双编著. —武汉:湖北科学技术出版社, 2010. 7

ISBN 978-7-5352-4522-9

I. ①个…

II. ①陈…

III. ①房地产—投资—基本知识

IV. ①F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 121630 号

责任编辑:高诚毅

封面设计:喻 杨

出版发行:湖北科学技术出版社

电话:027-87679468

地 址:武汉市雄楚大街 268 号

邮编:430070

(湖北出版文化城 B 座 12—13 层)

网 址: <http://www.hbstp.com.cn>

印 刷:湖北嘉岱印务有限责任公司

邮编:430023

850×1168 1/32

6.75 印张

200 千字

2010 年 7 月第 1 版

2010 年 7 月第 1 次印刷

定价:25.00 元

本书如有印装质量问题 可找本社市场部更换



谨以此书献给

我的父母家人、同事好友

及所有热爱理财、

热爱房地产投资的人们！

希望它对所有的个人投资者

都有所帮助，并值得珍藏。

因为本书明白易懂，

是作者近十年投资经验的结晶，

它给诸位带来的远景价值

将是难以估量的。



序 言

究竟是怎样的一种力量在推动楼市的销售量？又是哪些消费群体支撑着中国的房价水平，并加以层层推进？调查显示，在现阶段国内买房投资的比例已经占整个购房比例的一半以上，即便是首套房的购房业主，很多也已经具备投资意识，他们在买房自住的同时，知道自己其实也是在作投资，为个人、为家庭、为后代投资。

许多人大约可以一生不用考虑去买车，但没有人从不考虑购房。而在购房的同时，我们不得不面对这样一个问题，那就是什么样的房子能够更快更多地增值？相比于证券、外汇、黄金等投资理财形式，买房投资已经成为国人最热门的投资生财方法。经济学有一个常识，那就是通货膨胀的趋势是长期存在的，从长期来看钱永远是越来越不值钱，读者凭感觉就该知道五年前、十年前的一万元远比今天更值钱，而今天的一万元其真实价值一定远超过十年后的一万元。即使您将余钱放在银行存定期，由于货币发行的速度一般比银行定期利率更高更快，所以认真算来，我们将余钱放在银行里存着不动，尽管没什么风险但多半并不划算。普通百姓只要有闲钱也该考虑投资，要以投资的眼光去买房置业，投资之事离普通百姓并不遥远。

在杭州有这样一个真实的故事：2001年，兄弟两人做生意，挣了30万，一人分了15万元。哥哥去炒股，弟弟买了栋楼，2003年10月，一结账，哥哥的股票还剩下不到6万元，弟弟卖了他的那栋楼，卖了整整56万元，还说是卖贱了。可能有在股市的投资者会

不以为然,认为 2001 年正好碰上股市走熊,但按历史统计资料,一般的年份里股民基本上都是“一赚、二平、七亏”。即使是在股市大牛的 2006 至 2007 年,按真实数据统计,一般投资者中间实际有一半以上的人并未赚到钱,股市里能赚钱的永远是少数。期货市场就更不用提了,一般散户投资者赚钱更难。而房地产投资的安全性更高,世界上大多数富人都会把自己的财富投资到房地产上,正如美国已故总统罗斯福总结的那样:“不动产不会被偷、遗失,也不会被搬走,只要注意适当管理,它是世界上最安全的投资。”

会读书的人都知道,读书最初是由薄及厚,然后才是由厚及薄,由薄及厚比较简单,但需要勤奋;由厚及薄比较难一点,需要一些智慧与天赋。只有能由厚及薄才是知识的升华,才能真正学为所用、学有所成。笔者十几年前就曾在房地产公司做项目投资经理,如今做研究也常涉及房地产,在多年实践及研究后,感到房地产投资的道理说出来其实也很普通,普通人都应该能掌握。所谓大道至简、大巧若拙、大智若愚,说的就是这个道理。

房地产投资与证券投资应该是相通的,对证券投资一知半解的人可能觉得证券投资相当复杂,看一些基本分析技术分析之类的文章也是似懂非懂、莫测高深,但是股神巴菲特的投资秘密却是这么简单,而且是公开的。本书就是要尝试将一些难懂的房地产投资知识用通俗易懂的语言讲出来,将房地产投资的大道理、大智慧融会于字里行间,提高我们普通人的“财商”。

你不理财,财不理你! 无论您是家底殷实还是条件一般,您都有必要读懂本书! 在此还要提醒各位,最好以享受的轻松心态来阅读本书,这样您收获的可能不仅仅是一定的物质财富,还有心灵的快乐与平安。

作者

2010 年 6 月 10 日

目 录

序言.....	(1)
---------	-----

第一篇 基础知识 / 1

一、房地产与房地产投资	(1)
二、房地产权	(3)
三、建筑面积与使用面积	(4)
四、物业类型与户型、建筑结构与使用寿命.....	(9)
五、商品房与保障性住房	(13)

第二篇 价值评估 / 16

一、用区域房价收入比指标估算区域合理住房价格	(17)
二、用房价租金比指标估算合理的房地产销售价格	(19)
三、几个值得注意的房价影响因素	(23)
(一)地价.....	(23)
(二)区位.....	(23)
(三)利率.....	(26)
(四)通货膨胀.....	(26)
(五)楼盘品质与物业管理.....	(27)
(六)物业环境.....	(28)

一、商品住宅	(32)
(一)住宅环境与交通	(32)
(二)考虑城市规划、把握正确时机	(32)
(三)防止质量缺陷	(33)
(四)户型选择	(33)
(五)注意大众偏好及流动人口的需求	(36)
二、别墅	(37)
(一)了解项目有无产权	(37)
(二)周边环境与配套	(38)
(三)交通是否便利	(38)
(四)物业管理	(39)
(五)单体设计与户型选择	(39)
三、写字楼	(40)
(一)区位与地段选择	(40)
(二)注重档次形象	(41)
(三)综合品质	(41)
(四)周边自然景观	(42)
(五)选择好的物业管理公司	(42)
(六)要瞄准客户群来投资	(42)
(七)投资写字楼必须防范贬值风险	(43)
四、商铺	(44)

(一)用商家的眼光去清晰定位·····	(45)
(二)地段与位置选择·····	(47)
(三)要有超前眼光·····	(49)
(四)人气决定“财气”·····	(51)
(五)面积问题·····	(53)
(六)用途和结构·····	(54)
(七)店铺要与业种、业态要求相吻合·····	(54)
(八)了解城市及区域规划·····	(56)

第四篇 投资时机 / 57

一、根据经济周期来选择时机·····	(58)
二、在市场最萧条时要敢于“逆势而动”·····	(60)
三、要注意买“未来”·····	(62)
四、把握投资时机的操作要则·····	(64)
(一)加强投资前的预测·····	(64)
(二)投资要有创造性思维·····	(65)
(三)扬长避短·····	(65)
(四)抓住机会,敢于决策·····	(65)
(五)辩证看待专家意见·····	(65)

第五篇 投资技巧 / 67

一、期房便宜、但要防止“烂尾”·····	(68)
二、地段、地段、还是地段·····	(70)

三、城郊要配套,得找大盘·····	(73)
四、房型设计上讲究“通、明、齐、密”·····	(74)
五、适合的便是最好的·····	(74)
六、操作程序尽量科学·····	(76)
七、要比就比性价比·····	(77)
八、如何选择楼层·····	(77)
九、几种小本投资经营方法·····	(80)
(一)以旧翻新·····	(80)
(二)合建分成·····	(81)
(三)以房养房·····	(82)
十、几种房子最具有投资价值·····	(84)
(一)拍卖房·····	(84)
(二)清盘房·····	(85)
(三)急转房·····	(85)
十一、学会计算投资收益·····	(86)
(一)置业投资的初始资本投入·····	(86)
(二)置业投资的租赁收入与费用·····	(87)
(三)房地产出售收入·····	(87)
(四)置业投资的收益测算·····	(88)
十二、适应房地产未来发展趋势·····	(90)
(一)房地产行业发展与房价·····	(90)
(二)未来的住房需求·····	(92)
(三)房地产的智能化与“低碳”化·····	(93)

第六篇 投资风险 / 96

- 一、明确自己的资金实力,量体裁衣.....(97)
- 二、明确产权状况 (101)
- 三、端正投资心态,不求一夜暴富..... (101)
- 四、审阅广告,看重合同..... (104)
- 五、选择最佳投资区位 (106)
- 六、应对周期风险 (107)
- 七、应对利率风险 (108)
- 八、应对房地产政策风险 (110)
- 九、应对市场风险 (114)
- 十、谨防商铺投资高回报率的承诺 (116)
- 十一、注意九大项目细部风险源 (120)
- 十二、应对意外灾害风险 (122)

第七篇 价格谈判 / 125

- 一、知己知彼,充分准备..... (125)
- 二、多看、多问、少表态 (127)
- 三、估算房产价值,善于周旋..... (129)
- 四、了解开发商心理与策略 (130)
- 五、掌握议价压价策略 (133)
- 六、学会“原则式”谈判 (135)

案例一、北京豪宅价跌 40%开始裸泳,高价楼盘

现投资隐患 (137)

案例二、配套不到位的商铺 (142)

案例三、投资地产 买住宅不如买写字楼 (145)

案例四、投资有道 投资商铺得花心思 (151)

案例五、李嘉诚上海百亿项目启动 港资逆向

投资商业地产 (157)

案例六、京沪深三地房市直击:不少楼盘空置率

高达 50%以上 (163)

案例七、数百业主叫板潘石屹 SOHO 散售模式遇大考 ... (170)

案例八、武广高铁托起“武广新城”湖南长沙房价

旅游齐涨 (176)

案例九、投资新房不如投旧房 炒房不如长租 (179)

案例十、“两会”闭幕次日 北京拍出两“地王” (182)

案例十一、专家解读房产新政——“新国十条不会

让楼市崩盘” (185)

附一 国务院关于坚决遏制部分城市房价过快

上涨的通知 (193)

附二 房地产投资“金玉良言” (198)

后记 (200)

第一篇 基础知识

说起房地产我们大家都熟悉,每个人日常生活都不得不在房子中生活与工作。在这个领域我们也看到有很多业内专家或者经济专家,谈起来头头是道,似乎无所不知。但据笔者观察,在中国能真正懂房地产的恐怕并不多,不然也不会有那么多人被各种言论搞得听风便是雨、无所事从。

真理总是愈辩愈明,事理总是愈梳理愈通。要想自己能明辨是非,要想有自己独立的思考和判断,我们必须回到知识的起点,掌握事物的本原。本篇所列的知识点都是房地产领域的基础知识,也是我们以后进行讨论、评估、议事的前提。

一、房地产与房地产投资

房地产是房产与地产的统称,地产可以不依附于房产,但房产却不能不依附于地产,因为我们不可能建造一个“空中楼阁”。土地是房地产的原始载体,通过在土地上继续投资,就可以达到为人类提供入住空间的目的,因此,土地属于房地产的范畴并是其中最重要的组成部分,土地是房地产财富之母。

房地产最重要的一个特性就是位置的固定性或不可移动性,所以房地产又称为“不动产”或者“物业”。对于股票、债券、黄金、

古玩以及其他有形或无形的财产来说,如果持有人所在地没有交易市场,他可以很容易地将其拿到有此类交易市场的其他地方去进行交易,即使这个市场远在异国他乡。然而,房地产截然不同,它不仅受地区经济的束缚,还受到周围环境的影响。所谓“房地产的价值就在于其位置”,房地产不能脱离周围的环境而单独存在,就是强调了位置对于房地产的重要性。所以,在房地产开发行业就有了这么一句名言,第一是地段(区位),第二是地段,第三还是地段!

房地产投资是指国家、企业和个人为了某种目的,直接或间接地投入用于房地产开发、经营、管理和服务等资金的行为。个人置业投资是个人以房地产为投资对象,并且借助房地产来获取收益的投资行为,即拥有或部分拥有房地产而达到财产的保值增值的行为活动。由于房地产不可移动的特性,要求房地产所处的区位必须对开发商、置业投资者和租客都具有吸引力,也就是说能使开发商获得适当的开发利润,使置业投资者能获得合理、稳定的经常性收益,使租客能有方便的生活起居或者开展经营活动以赚取正常的经营利润。

由于房地产本身具有的物理及经济特征,房地产投资也表现出区别于其他项目投资的固有特性。首先是房地产业是资金密集型的行业,项目投资数额巨大,对金融依赖性高;其次由于有房地产作为抵押担保,并且一般能安全地按期收回贷款,所以易取得金融机构的支持。由于房地产业在社会经济生活中的重要性,各国政府对地产市场和房地产投资都十分关注,常常将对房地产

市场和房地产业的调控作为调节经济的一个重要方面,房地产投资额也因而更多地受到政府政策的影响;最后由于房地产具有不可移动性,以及房地产投资数额巨大、出租回收期长等特点,使得房地产投资受宏观经济、社会、政治、法律法规,以及自然、环境等多方面因素影响,风险因素多,风险水平并不低。

二、房地产产权

房地产产权是指房地产所有者对其所有的房地产享有的占有、使用、收益、处分的权利。根据我国《城市房屋登记管理办法》的规定:“国家实行房屋所有权登记发证制度。申请人应当按照国家规定到房屋所在地的人民政府房地产行政主管部门申请房屋登记,领取房屋权属证书”。可见,产权证是房地产权属的唯一合法证明,取得合法产权的房屋所有人,可依法对自己的房屋行使占有、使用、收益、处分的权利,其权利人在房地产方面的权利,如房屋所有权、土地使用权、房地产租赁和抵押权、公民合法的继承权等,都受到国家法律的保护,任何组织及个人不得侵犯。房屋可以买卖、租赁、赠与、交换、继承、抵押、遇到建设搬迁时可以得到补偿,但前提是必须具备房地产产权,办理了房地产权权证。

一般来说,房地产权权证具体包括《房屋所有权证》和《土地使用权证》。房地产权权证的内容主要包括产权类别、产权比例、房产坐落地址、产权来源、房屋结构、间数、建筑面积、使用面积、共有数纪要、他项权利纪要和附记,并配有房地产测量部门的分户房屋平面图。为了简化办证手续及管理方便,国内有些城市已

实行土地使用证和房产证“两证合一”。

三、建筑面积与使用面积

商品房的建筑面积是购房者所购买的套内建筑面积(或称单元内建筑面积)与应分摊的公用建筑面积之和,商品房销售大多按建筑面积计算价格;使用面积即各功能使用空间墙体内表面所围合的水平投影面积之和,套内使用面积也就是房屋室内能实际生活使用的面积。将套内使用面积除以建筑面积就可得出房屋使用率,俗称得房率或出房率,它是衡量物业使用效率的重要指标。

对客户来说最具有实际使用意义的是使用面积,譬如投资者在投资购买写字楼时往往只注意到建筑面积的价格,却忽视了最为重要的一点:使用率。写字楼的使用率一般在 65%~75%之间,而也就是这 10 个百分点的区别,却使得写字楼使用面积的价格差别巨大。举例来说,有甲、乙两个写字楼备选,可使用面积均为 100 平方米。甲写字楼的均价为 13 000 元/建筑平方米,使用率为 65%。乙写字楼的均价为 14 000 元/建筑平方米,使用率为 75%。初看之下,您肯定会认为甲写字楼便宜,因为价格相差 1 000 元,实际上考虑到使用率的差异后乙写字楼更便宜。

但使用率也不是越高越好,房屋的价值还与配套的公建、小区的环境和服务设施相关联。公共空间的品质提升一要靠建筑规划、建筑设计和后期管理,二是要以一定的面积和空间作为代价。真正高档的物业,不太容易省略豪华的大堂、会所,即使是走

廊也必须设计得宽一点。因此,国家现行的政策对住房使用率有一个指导性规定,即要求高层建筑使用率不低于70%,多层建筑使用率不得低于75%,低了自然不好,太高了就一定要注意辨别,是否是以牺牲居住品质为代价换来的,还是在设计上有所突破。

对于大多数买房人或投资人来说,建筑面积与使用面积该怎样区分大体是清楚的,但对于如何计算大概就未必明了。看一看下面的介绍,您就能基本了解。

(一)计算建筑面积的范围

1. 单层建筑物不论其高度均按一层计算,其建筑面积按建筑物外墙勒角以上的外围水平面积计算。单层建筑物内如带有部分楼层者,亦应计算建筑面积。

2. 多层建筑物的建筑面积按以建筑面积的总和计算,其底层按建筑物外墙勒角以上外围水平面积计算,二层及二层以上按外墙外围水平面积计算。

3. 层高超过2.2米的地下室、半地下室、地下车间、仓库、商店、地下指挥部等及相应出入口的建筑面积按其上口外墙(不包括采光井、防潮层及其保护墙)外围的水平面积计算。

4. 用深基础做架空层加以利用,层高超过2.2米的,按架空层外围的水平面积的一半计算建筑面积。

5. 坡地建筑物利用吊脚做架空层加以得用且层高超过2.2米的,按围护结构外围水平面积计算建筑面积。

6. 穿过建筑物的通道,建筑物内的门厅、大厅不论其高度如何,均按一层计算建筑面积。门厅、大厅内回廊部分按其水平投