

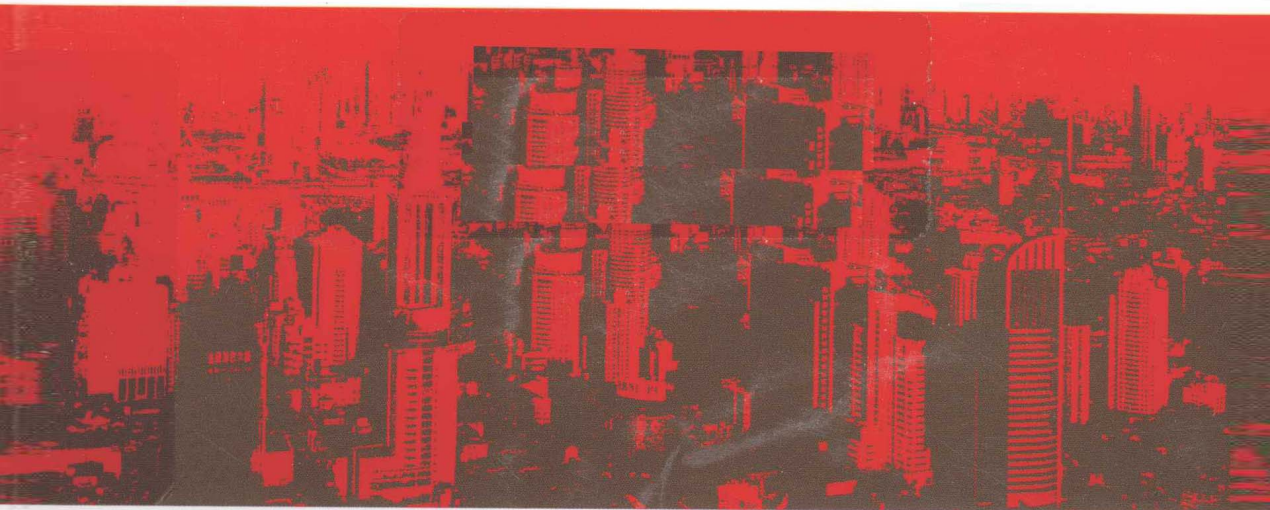
理财周刊
www.amoney.com.cn



牛年初启·2002 快速升温·2003 纵深发展·2004 遭遇调控·2005 房价难降·2006 继续上扬·2007·再次升温·2008 遭遇危机·2009 捕捉机会·2010 调控

黄罗维 著

楼市大趋势



上海人民出版社

理财周刊
www.amoney.com.cn



黄罗维 著

楼市大趋势

上海人民出版社

图书在版编目 (C I P) 数据

楼市大趋势/黄罗维著. —上海: 上海人民出版社, 2011

(《理财周刊》十周年丛书)

ISBN 978 - 7 - 208 - 09824 - 4

I. ①楼... II. ①黄... III. ①房地产业—研究—中国
IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 024696 号

责任编辑 赵蔚华
封面装帧 张志全

《理财周刊》十周年丛书

楼市大趋势

黄罗维 著

世纪出版集团

上海人民出版社出版

(200001 上海福建中路 193 号 www.ewen.cc)

世纪出版集团发行中心发行

常熟新骅印刷厂印刷

开本 720 × 1000 1/16 印张 23 插页 2 字数 331,000

2011 年 4 月第 1 版 2011 年 4 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 208 - 09824 - 4/F · 2022

定价 38.00 元

自序

让我们共同把握楼市的脉络

当今社会,很多人的财富都与楼市有着千丝万缕的关系,然而房地产市场就是这样的无奈,许多年来它无疑处在了一个漩涡之中,成了一个让人口诛笔伐的战场。但是你有没有想过,真正能够战胜市场的,并非那些看似火爆的讥讽和抱怨,而是那能够真正把握楼市脉络的精神,只有通过这样客观务实的路径才能让普通大众最终成为大赢家。这是一种理性思考的洞察力,谁是谁非,历史已经不断地证明了这一点。

让我们再次追溯到本世纪初,那时笔者曾经有过这样的预言,中国已经进入了不动产投资的大时代,而这近十年来市场的风云变幻,也实在让太多人明白了这句话的分量。如果说楼市堆砌了人生的感悟与经验,那么这市场的起起伏伏,足以让很多人发生了脱胎换骨的变化。

时间恍然飞逝,那一年我来到《理财周刊》,专注于财经新闻。周刊还刚刚创办,一切都是崭新的,但却孕育着勃勃生机。那时候中国的房地产市场也才刚刚起步,上海等地的投资者还在享受着购房退税的优惠,然而就是在这样一个时点,却是一轮楼市大潮的开端。

我与楼市有缘,也把这一领域作为了笔耕的园地,虽不能说经历了大起大落的风浪,却也是感受着风雨与彩虹的交替。这许多年来,粗略地统计一下,发表的文字居然已达数百万之巨,而其中好多都是有关房地产的,由此终于被归入了房地产专业人士这一类别,也经常被人扣上“专家”的帽子,但自己觉得还是有些言过其实的。不过,当把所有这些文章摆在一起再次检索时,蓦然发现其中还是有

许多内容值得欣慰的。首先,从根本上把握住了楼市的大趋势,这一点至关重要;其次,许多文章尖锐的观点都触到了楼市的痛处,让人大呼过瘾;最后,整体以楼市的实战为源泉,非常实用。

这次,在周刊社的支持下,我把自以为会对读者有益的那些文字重新梳理,从而便有了此书的诞生。接下来,如果你有耐心读完所有这些文章,笔者相信大家还是能有所获,至少能在市场动荡的今天把握住未来楼市的大趋势。应该说,这本书凝结了许多来自楼市第一线有价值的情报,它主要分为4篇。

第一篇是市况实录,记录楼市这十年来的风云变化,其中的许多细节也一定会引发许多读者的共鸣,而其背后的玄机笔者也在其中一一道来,说得不为过,知己知彼才能百战不殆。

第二篇是评楼论市,楼市的起起落落关乎大多数人的生存财富,有些话也是不吐不快,虽然不少文章的笔调可能过于犀利,但却也是市场中难得的真话。

第三篇是实战攻略,也是笔者这许多年来采写心得的集成,其中的一些文字还是花了不少工夫,特别是对于不少房产投资者来说,应该会有不小的帮助。

第四篇是风云人物,这些文字读起来的快感还是显而易见的,而正是这些兴奋点的存在,才造就了楼市一位又一位的先富者,的确让人心动。

总之,过去楼市的10年是值得我们纪念的,而未来的市场则更让我们期待。最后,笔者在这里要表述的是,这本书能够得以出版还要感谢许多师长和朋友,特别是《理财周刊》长期以来对我的爱护和培养。当然,还要感谢上海人民出版社的编辑同仁,他们的辛勤劳动使此书的出版得到了保证。

目 录

自序 让我们共同把握楼市的脉络	001
-----------------------	-----

引言 楼市大趋势	001
----------------	-----

市况实录

2001 牛市初启	007
不动产投资大时代	007
2002 快速升温	010
上海楼市涨势火热心跳	010
二手房,“旧房”有新价	013
首席景观房,“窗价”破百万	015
“大利好”再度刺激上海楼市	018
2003 纵深发展	021
楼市流行抢房	021
上海,城市开发进入“北伐时代”	022
购房遭遇“热水”迷雾	025
以租养房步入低收益率时代	030
商用房地产市场遭遇大震荡	035
“高价房”大旋涡	039
拍卖,二手房买卖的新途径	043
上海,中环线买房正当时	046
南汇,东进掘金	053

去大学旁当房东	056
调控初露端倪	058
2004 遭遇调控	060
温州楼市探营	060
调控后楼市仍将上涨	064
上海宝山、杨浦楼市将崛起	067
北上崇明淘商机	070
2005 房价难降	073
调控力度加大 房价仍难下降	073
异地购房,跟着大鳄走	076
经济型酒店 创富新引擎	081
2006 继续上扬	084
楼市在调控重压下上扬	084
“促小令”引发市场震荡	089
2007 再次升温	092
深圳房价大涨	092
股市震荡 楼市趋热	097
二线城市房价领涨楼市	102
房贷新政对楼市影响有限	106
全面“限外”难阻热钱流入	109
去海外买房	112
捂盘招数揭秘	116
物业税或在两三年之后开征	120
2008 遭遇危机	124
楼市不会出现拐点	124
观望期换房正当时	127
拉动内需,住房消费打“强心针”	131
2009 捕捉机会	135
房价还要涨	135
抄底台湾楼市	138

大虹桥掘金	143
大浦东掘金路线图	146
2010 调控之年	149
走出蜗居	149
去二三线城市楼市寻机会	153
皖江寻商机	156
楼市遭遇“休克”疗法	159
弃宅从商	162
商业地产仍具潜力	165
房产交易安全为上	171
高铁房时代	174
十年楼市大轮回	179

评楼论市

后“8·31”控制地价是关键	193
限贷真能提高购房门槛吗?	194
房价数字背后的喜与忧	196
“富豪榜”与“数据榜”	198
无房可盖的诧异	200
“酬金制”更有利于维护业主权益	201
谁来终结房价的数字迷局	203
基于市场才是根本	205
买房与炒股哪个累	206
公布房价成本惹了谁	208
楼市是否也应实行降价补偿	209
住房租赁保障体系需要政府推动	211
中低价房能解多少渴	213
“勾地捂盘”是掩耳盗铃	215
房地产真的产能过剩了吗	216

是谁制造了房价上涨	218
限价商品房限了什么	220
世界第一的尴尬	222
期待更多中低收入者享受到“经济适用房”	223
数据乱相何时休	225
杜绝“吃差价”关键要创新交易机制	227
收紧公积金贷款能抑制炒房吗	228
政策制定叫好更要叫座	230
公共政策岂能朝令夕止	232
购房意愿创新低不必大惊小怪	234
莫把楼市比股市	236
深圳“万人购房”是个弥天大谎	238
地价房价游戏可以终结了	240
统计局摸底房价成本有必要吗	242
人人都买房并不现实	244

实战攻略

专业市场商铺投资有技巧	249
梯级购房 多步走圆你住房梦	251
你无我有 与大卖场分享商圈利润	255
购房,不能忽视隐性成本	258
购房要避免踏入价格误区	262
换租,你准备好了吗?	266
购房,要打南北组合拳	269
别墅生活,适合自己是关键	273
当股东还是做房东	276
人到四十 买房不惑	282
养铺方法有讲究	287
单身女性如何购房	290

如何购复式房有技巧	294
市场低迷期如何卖房	298
买房也要考虑防震	302
多种方式巧解“时间差”	306
宜居住宅生活乐悠悠	309
购高铁房都要注意啥	313
投资商铺要避免走入误区	316

风云人物

当房东终成温州客代言人	323
89间客房一年进账300万元	328
从300元到六房十铺——田老头楼市翻滚记	333
沪上最牛打工老头——逆势作投资 买跌不买涨	341
从2000元到2000万元——“上海阿姐”的 财富传奇	345
老田的“弃宅从商”记	356

引 言

楼市大趋势

2011年随着“限购”等一系列措施的出台,政策的重拳让市场进入了一个漩涡,而楼市后市的趋向,无疑成了现在市场中人们最为关注的焦点。这是一个大趋势,它将提示我们未来又一个十年楼市的走向,从目前这个时点来看,无疑具有至关重要的意义。笔者认为,在各种因素的作用下,楼市难改长期上涨的趋势。

楼市处于长期上升通道

如果我们仔细分析一下近几年来楼市走势的脉络,可以发现楼市其实处在一个长期上升通道中,而阶梯式爬升无疑是其最显著的特点,在这种情况下,房价不断经历上涨、盘整、再上涨的循环。而且其价格的上涨往往会相当快速,以一步到位的形式体现出来,然后在相关政策的作用下,进入下一阶段的盘整期。其中最关键的是,随着房价的不断阶梯式爬升,我们的购房成本也不断地上了一个又一个台阶,在同一个台阶上房价虽然也可能会出现上下的波动,但总的价格水平已经比前一个台阶高出许多。

在对历史的回顾中我们可以发现,中国房地产市场虽然始终处在一个长期的上升通道中,但是在这一过程中政策产生了关键的作用,它能阶段性地影响楼市,使其改变原来的运行轨迹。房价缘何不断上涨,分析其中的原因,刚性需求自然是一个不可忽视的因素,中国人多地少,房价上涨当然难以避免。然而就像我们已经认识到的那样,长期以来中国货币供应的超额增长是房价上涨重要的幕后

推手。

其次,同样值得我们留意的是,与中国近几年房价上涨联系在一起,是城镇居民收入的不断提高。作个简单的比喻,我们可以把现在的收入和10年前作一下比较,也可以预估一下10年后的收入,从收入的变动曲线可以看出,我们对房价的承受能力是在不断增强的。另外在收入增长的同时,消费层面最显著的变化就是恩格尔系数下降,这无疑也增强了人们的购房实力。与此同时,房屋的租赁价格与房价是紧密连接在一起的,其实近几年来,房屋租赁市场的价格也同样处在上升通道中。通过对一些代表性城市的房屋租赁市场分析,我们可以感受到住宅租赁价格在稳步上升,各大城市住宅租赁市场在稳健中逐步走向繁荣。

寻找房价波动中的买卖点

楼市虽然保持着整体向上的态势,但受政策调控等因素等影响,房价并非只涨不跌,也会产生阶段性的波动,在这种情况下,寻找房价波动中的买卖点对投资者来说就非常关键,在房地产市场如果能把握好房价变动的波段,并在其中恰到好处地找到买卖点,无疑会收到事半功倍的效果。

说到这里,很多人都可能会问这样一个问题,在房地产市场中为什么会产生这样阶段性的买卖点呢?这其实与中国房地产市场的特点不无关联,楼市发展过程中政策调控不断,这也是造就房价阶段性波动的最为根本的原因。就像我们已经看到的那样,房价虽然处在长期的上升通道中,但政策仍然具有非常明显的阶段性影响。调控政策会使市场成交量下降,房价步入低迷,这时候往往就会出现拣房的机会,与此同时离楼市的买点也就不远了。同样,当楼市出现快速涨升,市场火热一片时,这个阶段往往是出货的好时机。

让我们举几个例子来看一下,2005到2006年,在这期间国家出台了一系列抑制楼市的政策,房地产市场也进入了一个低迷期,在这期间买房,往往能得到比较好的价格,不仅没有“跳价”的烦恼,而且还有机会拣到“超低价”的房子。而在人民币升值等种种因素的作用下,2007年的中国房地产市场更是演绎了一波令人难忘的行情,全国各地的房价都出现了巨大的涨幅,这时候卖房是不错的时机。随

着 2007 年二套房贷政策的出台,再加上金融危机的影响,2008 年楼市再次步入低迷,如果要买房机会又再次降临了,许多投资者都在这个阶段拣到了自己心仪的房子。而 2009 年的这一波气势磅礴的行情还是因为政策,2008 年 12 月国家出台了一系列刺激房地产市场的措施,楼市转而在 2009 年进入亢奋期,到年底房价的涨幅更是达到了令人咋舌的地步。

显而易见,无论是买和卖,市场的机会都在不断出现,它需要你运用一定的技巧来找到这样的买卖点。那么,如何才能在地产市场中找到合适的买卖点呢?笔者认为,逆势思维无疑是成功的关键。你要坚决抛弃那种追涨杀跌的心态,换之以一种逆势的操作方法:在楼市的低迷期,要敢于买跌;相反在市场的火爆高涨期,则可以选择卖涨。

首先是买跌,在房地产市场有过跌打滚爬经验的投资者,都明白政策调控是无法回避的现实。但同样历史的经验也已经证明,政策风暴反而给购房者提供了介入市场购房的机会,买点往往就会在这个阶段的末期出现。房地产市场有一个特点,那就是如果你在楼市的快速涨升期购房,不仅会遭受排队“跳价”之苦,而且往往最后也难以买到物有所值的房子。相反到了政策风暴过后的观望期,却容易拣到物超所值的房子,2005 年和 2007 年的楼市调控政策,都给我们提供了这样的机会。其实,在市场低迷盘整期内购房选择空间大,给了购房者较为从容的挑选余地。由于大多数买家持观望心态,市场成交量减少,投资客为了将房产早点变现,就会采取降价手段。另外一些开发商为了加快销售和资金回笼,也会推出一些促销让利的手段。很简单的道理,在大家都不买的情况下,择机购房就少了很多的竞争对手,能够买到适合自己的超值房子。

其次是卖涨,任何市场都会有“火爆”和“冷清”的轮换,如果要卖房,就一定要把握好楼市火爆期的卖出机会。通过对这几年来房地产市场的分析可以发现,楼市在爬升阶段价格的上涨往往会相当快速,以一步到位的形式体现出来,然后在相关政策的作用下,进入下一阶段的调整期。所以高位的卖点往往稍纵即逝,投资者一定要多多关注市场的变化,从而能够把握这样的机会。

楼市的调整期有时候会持续较长的时间,这时房价也会出现下降。通过这几

年来对市场的研究,笔者发现楼市最佳的买点往往出现在调整期的末端,这时不仅房价已步入低谷,而且政策面也已出现转暖迹象,是购房者介入市场的好时机。笔者曾采访过一位投资者,他对如何把握好这一买点提出了这样四点要诀:一是房地产非常低迷,购房者已不敢轻易入市;二是央行开始降低存贷款基准利率;三是银行的房贷政策开始松动,购房者能够获得更多的贷款,放大资金的杠杆效应;四是政府开始鼓励居民买房,购房者能够获得更多的税费减免,以此来降低购房成本。

市况实录

不动产投资大时代

从目前各大投资市场的表现来看,我们可以说已经进入了一个不动产投资的大时代,这一时代的产生与利率、经济周期以及其他投资市场的变化都不无关联。但值得我们投资者关注的是,当前的不动产投资并非简单的狂热投机,而是在以更加理性的方式向纵深发展,这就要我们对它进行更多深入而细致的研究。

不动产投资热得发烫

不动产投资很热,热得有些发烫,也撩得许多人的心痒痒的。从2001年年初开始,上海的房地产市场逐渐升温,使得很多人都跃跃欲试投入其中,希望可以火热的市场中分得一杯羹。

排队抢购也许对很多人来说都已成了遥远的回忆,但如今,这一幕又显现在了我们面前。从2000年开始,申城各处开始出现了一队队的等候长龙,他们不是为了别的,而是等待着去夺一套他们中意的房子,好在楼市中可以“抢”点钱。

据说有一位房地产公司销售部的负责人,他发现自家公司房子有着不小的升值潜力,于是暗度陈仓,私底下以付订金的方式预订了几十套房子,后来果然不出他所料,这些房子每平方米涨了1000多元。然后他再把这些房子慢慢转手,一些苦于买不到房子的购房者终于了了他们的心愿,而这位负责人却也有了几百万元入账。

笔者的一位朋友顾钧以13万元购买了上海打浦桥地区的一套二手房,想不到区政府规划出台,他的房子就在规划中的绿地附近,并且随着房地产市场的升温,这套房子一下子升值,超过了50%。他对笔者说:“真是无心插柳柳成荫,虽然是托了那块绿地的福,但房地产市场的火爆却也帮了我大忙。我现在想再投资几套二手房用来出租,肯定会有不少收益。”

“你买房了没有?”这句话现在成了时下上海人最时髦的一句问候语,除了自