

致富入門 ⑦

REAL ESTATE INVESTMENT

地產

實現擁抱資產的美夢

錢money理財研究室 編

投資



地產投資：實現擁抱資產的美夢／錢money理財
研究室編。--一版。--臺北市：金錢文化出
版，[臺北縣新店市]：啓現總經銷，民83
面；公分。--（致富入門系列：7）
ISBN 957-792-017-9（平裝）

1.房地產業 2.投資

554.89

83007089

致富入門系列⑦

地產投資—實現擁抱資產的美夢

編著者／錢money理財研究室
發行人／孫懷德
社長／戴禮中
出版總監／陳照旗
企劃主編／李玉珍
資料編寫／林璧芬
文字編輯／孫文琳
封面設計／范祥蓉
特約美編／蔡芳蘭
出版者／金錢文化企業股份有限公司
地址／台北市敦化北路102號12樓
電話／713-5388
郵政劃撥帳號／14697941 金錢文化企業股份有限公司
電腦排版／上統電腦排版有限公司
製版廠／耘橋彩色印刷股份有限公司
印刷廠／耘橋彩色印刷股份有限公司
新聞局出版事業登記證／局版台業字第6302號
總經銷／啓現發行股份有限公司 電話／917-3274
定價／250元
著作完成日期／83年4月31日
出版日期／83年8月15日
出版刷次／一版四刷(8000本)
法律顧問／周憲文律師
ISBN 957-792-017-9
著作權所有，不准翻印、轉載
* 本書如有缺頁、破損、裝訂錯誤，請寄回本公司更換。

致富入門 7
Real Estate Investment

地產

實現擁抱資產的美夢

錢money理財研究室 編

投資

序

台灣地區房地產投資環境與遠景，預期將比國外為佳，筆者曾以下列分析加以佐證：

一、台灣地區的經濟成長極度仰賴對外貿易，國際間景氣的榮枯直接影響國內房地產市場的運作。故只要外貿暨經濟持續成長，房地產市場亦可望遠景樂觀。

二、台灣地區自光復以來，人口持續成長，每平方公里五百三十四人，已高居世界第二位，土地相形顯得珍貴。

三、工業化所帶來的都市化與都會化趨勢將持續，都市不動產的需求日益殷切。

四、國人對不動產的眷戀感極深：「有土斯有財」的觀念深植人心，一般百姓的觀念：父母總希望有一間房子或一片土地傳給子女作為安身立命之處。

五、國內游資去處甚狹，而國人儲蓄率偏高，房市與股市遂成為游資最大出路。

六、土地稅制有利投資，土地增值稅分四〇%、五〇%、六〇%三級，並非全部「漲價歸公」，且據以課徵土地增值稅的公告現值又經常只佔市價的五、六成，雙重歸私，土地投資利得自然可觀，據此若稱國內是「土地投資王國」或「房地產投資王國」、實不為過。

對有興趣於房地產投資者，「地產投資」一書可說是須涉獵的一本易讀性與實用性兼具的良好讀物。全書層次分明，由淺入深，極易漸次了解、深其堂奧。

入門的基礎性了解，猶如習拳的基本動作練習，影響日後成敗甚鉅，故「基礎篇」中對名詞定義、觀念澄清、市場特性、交易流程、交易管道等的了解，不可掉以輕心，務必確實掌握。此外，本書涉及層面甚廣，住家、商店、辦公產品、套房、甚或土地等的投資均在涵蓋之列，在廣度上亦極適合初學者。

「觀念篇」在需求面對自住型與投資型需求者分別分析，供給面與價格面亦有深入的分析，與不動產學理有緊密的呼應，頗值參考。同時，「觀念篇」中列述讀者關切的「房地產投資報酬率」，是很特出一項安排，值得讀者詳細閱讀。

「準備篇」中的分析與資訊導讀，對投資資訊的掌握極具重要性，而本書最有價值的部分「實戰篇」，將小額投資、中長期投資、攻防策略、節稅須知、解套之道等策略運用清楚解析，更值得仔細了解、慢慢品味。

在「未來篇」所揭示的未來走向，同樣值得讀者詳加推敲，緊握景氣脈動。綜而言之，「地產投資」確為國內房地產投資入門很好的一篇佳構。

都市計畫暨不動產經濟博士

謝潮儀

目 錄

一、基礎篇

■ 1 對抗通貨膨脹的投資工具 12

- 房地產的定義

- 房地產市場的特性

- 交易流程

■ 2 房地產買賣交易管道 27

- 紙上談屋的預售制度

- 代銷業與「跑單幫」

- 仲介催化實屋交易

- 獨立買賣的散戶

■ 3 房地產的參與者 35

- 主要交易角色

- 房地產交易服務業

- 房地產交易輔助角色 ● 其他

- 各角色的相互關係

■ 4 專有名詞解釋 45

二、觀念篇

■ 1 自住型的房市需求者 52

● 購買預售屋小心陷阱

● 成屋風險不可輕忽

■ 2 投資型的房市需求者 62

● 預售屋的投資

● 投資預售屋的注意事項

● 成屋的投資 ● 租賃收益

■ 3 房地產的供給者 82

● 透過仲介公司售屋 ● 自售

■ 4 房地產的投資報酬率 89

● 景氣與房價主導投資報酬率

● 精確評估投資報酬率的方法

■ 5 投資房地產的原則 94

● 作好投資決策 ● 審慎評估土地價值

●房地產價格的認知 ● 正確的產品選擇

●保值重於增值

■ 6 房地產管理策略 102

●「管理」層次有別

●「管理」於法有據

●運用保險防患天災人禍

三、準備篇

■ 1 價格的特性與形成原則 110

●土地的特性 ● 價格的特性

●房地產價格的形成原則

■ 2 影響房地產價格的因素 118

●一般因素 ● 區域因素

●個別因素

■ 3 如何分析房地產漲跌趨勢 128

●經濟面分析 ● 基本面分析

●市場面分析

■ 4 房地產的資訊管道與導讀 144

● 資訊的取得管道

● 房地產資訊導讀

四、實戰篇

■ 1 小額資金投資策略 156

● 合夥購屋

● 投資預售屋的風險

● 預售屋避險方法

● 掌握便宜購屋管道

● 合夥投資

● 合夥投資的風險

● 規避合夥投資風險的方法

■ 2 中長期投資策略 186

● 作好財務規劃

● 慎選房貸組合

● 爭取高額房貸額度

● 如何申辦房貸

● 選擇購屋時機

■ 3 國內房地產投資攻防策略 202

● 中古屋投資策略

● 住宅產品重視未來趨勢

● 辦公產品的投資策略

● 店面投資策略

● 商場投資策略

■ 4 海外房地產投資策略 225

● 投資日本房市注意事項

● 韓國政府鼓勵一人一屋制

● 美國房市制度視州立法而定

■ 5 投資房地產的節稅須知 231

● 自用住宅優惠稅率

● 契稅與贈與稅

● 財產交易所得稅

- 租賃及押金所得

■ 6 房地產解套之道 243

- 小額投資的因應之道
- 購置預售屋的因應之道
- 中長期投資的因應之道

五、未來篇

■ 1 房地產未來發展趨勢 250

- 經濟面——經濟成長率持續向下修正
- 基本面——政府仍不放棄干預房市
- 市場面——供需嚴重不均影響房價

■ 2 新興房地產交易管道 257

- 專業處理公司應運而生
- 傳銷制度的觀念與風險

一、 基礎篇

房地產高價格、高報酬及增值、保值的特性，吸引不少人趨之若鶩；

然而，兼具消費商品特色的房地產，

卻遠比一般消費商品複雜；

有心一探房地產投資奧妙者，

必須先從認識房地產開始。

1 對抗通貨膨脹的投資工具

房地產可以滿足住的需求，
並兼具保值及增值效益；
為對抗通膨的良好投資工具。

在台灣這片蕞爾之地上，資源有限，土地更有限，大而舒適的住家對一般購屋者是難求的奢望，但由於國人安土重遷的觀念深埋，因此，追求理想的「住家」仍是一般人鏗而不捨的夢想。

國內房地產過去二十年來，歷經了三次明顯的景氣大循環，前兩波房價上漲主要是與油價上揚所引起的預期上漲心理有關，為「保值型」的購買行為。而最近這一波則因地價上揚、建築成本提高造成成本高漲，另外投資、投機需求增加，以及預期上漲心理等因素，形成房價仍居高不下，屬「投資保值型」的購買行為。無論是上述何種型態的交易行為，畢竟，「房地產」除了實用上滿足「住」的需求外，兼具保值及增值的效益，為對抗通貨膨脹的良好投資工具，深受大多數投資客所鍾愛，並成為一般消費大眾必須鑽研的課題。

房地產的定義

一般人對房地產的概念，侷限於它是長久性的、變現慢的、增值性高且可遮風蔽雨的「房子」，事實上，房地產的定義可分為廣義與狹義兩種。綜合民法、土地法及建築法，所謂的房地產，廣義來講泛指「土地及其定著物」。狹義而言，包括新屋、中古屋及預售屋等，也就是一般所通稱的「房地產」。

此定義涉及的範圍不會過於龐大，同時也是一般的消費大眾及投資客所熟知及追逐的房地產投資標的，其中，「土地買賣」牽涉的金額過大，且交易過程更加繁複、不透明，大部分為建設開發公司及財團能力所及，一般投資客少有從事者。

房地產市場的特性

一、市場呈現區域性

房地產市場集中生產品的固定位置於一處，也就是說，觀念上房地產是集中，但實質上是分散於各個不同的區域。因為房地產是不可移動的，信義區的土地不能移到士林區，同樣地，文山區的房子也不可能移到大安區。這種固定位置的特性使得房地產市場侷限於某個區域，同時，每筆不動產交易從產生到完成常常是

地區性供需的結果，就算是有外來客，往往也是區域性的客戶。

這種區域性市場的特性，造就了不少熟知區域環境、市場變動的房地產專家，而這些專家或許對其他區域的房市格格不入，因此，各區域都有相當數量的房地產從業者。對房地產投資者而言，區域環境乃是房地產增值與否的最大關鍵，只要是環境條件的利多因素充分，則其他條件即使趨於劣質，也難減低其房地產之價值。

因而，選擇正確的區域投資，相當於掌握必勝的籌碼，像台北的後火車站，即因鐵路的地下化與台北車站商業區連成一氣，而形成其價值的激增。至於某些區域屬性較強的地區，只要社區的管理維護系統做得良好，則依然可以塑造突出於一般行情的價值，並具備高度的抗跌性，像台北新店的大型社區即是成功的案例，值得投資人評估及投入。

二、商品不標準化

房地產的生產物無標準化而常有不同之性質。沒有任何兩筆土地是完全相同的，同樣地，每一棟房子都有其無可取代的獨特條件，不像機器或人工的製造品那樣整齊劃一，因此，房地產是屬於不標準化的商品。由於此特性，每筆土地位置與條件的不同及所蓋房屋的差異，促使房地產的種類極為繁複，在價格上的差

異頗大，當然，不同都市、不同地段的房地產水平更是有所差異。

由於房地產的不標準化，促使房地產的產品替代性極低，使得房地產可藉稀少性來創造「物以稀為貴」的增值利益，因此，一般視野景觀好、近學校公園及交通便利等條件的房子都符合稀少的特性，亦成為消費者與投資客追逐的標的。

三、買賣雙方人數稀少

房地產市場有相當多潛在的買方與賣方；一般而言，新屋及預售屋的賣方多為建築投資業者，而中古屋的賣方則多為個人，同樣地，買方亦包含了個人與公司。這些買賣雙方，一方透過各項管道以找尋適合的房地產（如親友介紹、報章雜誌廣告、建設公司宣傳單、仲介公司等），另一方則運用各式行銷手法企圖將房屋脫手。這些買賣雙方潛在於市場中，依個人狀況及需求隨機出現，因此，購買者及出售者人數稀少且不易預料，為房地產市場有別於其他市場的另一特性。

同時，這些出沒無常的交易對象在某段期間內投入房地產市場後，雙方的交易屬私下的買賣，而非置於公開的市場中，討價還價後成交的價格通常祕而不宣。因此，房地產市場不容易顯示所謂的價格標準或公開行情，甚至同樣地段的房屋，會因屋況、賣方需求與買賣當時的談判內容而價格有所差異。此特性對投資人而言有正、負面之影響，就正面而言，因為交易市場的不透明化，買賣時相對地多