

房地产市场 操作技巧

邱学永

北京航空航天大学出版社



房地产市场操作技巧

邱学永 编著

本书顾问

黄毅诚	吴 仪	陈在炳	蔡德明
张元端	林依水	施 宙	李全坤
钟朋荣	邱 勇	汪兴益	田泽民
白和金	刘永福	徐孟洲	李同富

北京航空航天大学出版社

(京)新登字 166 号

内 容 简 介

本书共 10 章,前 6 章是关于房地产市场的一般性介绍,后 4 章则是房地产的操作技巧,回答读者在投入房地产市场经营买卖时可能遇到的各种实际问题。该书写作方法新颖,通俗易懂,是一本大众性的房地产知识书,可读性很强。

房地产市场操作技巧

FANGDICHAN SHICHANG CAOZUO JIQIAO

编 著 邱学永

责任编辑 娄铁军

北京航空航天大学出版社出版

新华书店总店科技发行所发行 各地新华书店经售

通县觅子店印刷厂印装

850×1168 1/32 印张:9.5 字数:255 千字 印数:7000 册

1993 年 10 月第一版 1993 年 10 月第一次印刷

ISBN 7-81012-397-1/F·021 定价:7.50 元

魅力无穷的产业 房地产业的指南

为邵学永同志著作题于坤
冬 魏明敏

一冊

房地產市場教學

卷之
一
第
一
冊

廣厦千萬間
寒士俱歡顏

邱夏

一九三三年春

序 言

邱学永同志是我在 1991 年末新结识的青年朋友,当时他是中国人民大学的一名研究生。初见面的印象是他不善言辞却长于写作。来我这里接谈一次,几天之后就会写来一封四五千字的长信与我继续讨论问题。在行将毕业之际,他向我提出将写一本房地产市场的实用性小册子,可否为之作序?我当时以为还会有许多时间来考虑这方面的问题,就随口答应了。不料一个月后他就送来了书稿目录,不久又告诉我书稿约 20 万字,已经完成,现在就等我的序言了。我不由得感到惊叹,这一代青年具有的潜力真是不可低估,我想起了孔夫子的话:后生可畏,焉知来者之不如今也?

我要坦白地承认对邱学永的书稿还来不及过目和通读,只是看了他所拟的章节目录,全书十章,有六章是关于房地产市场的一般性介绍,余四章则是所谓操作技巧,回答读者在投入房地产市场经营买卖时可能遇到的各种实际问题。

两部份的写法都是先引用一段比较贴切的历史的或文学的典故推出所论的题目,然后展开详尽的说明。这种写法当然不是他的独创,前人早就采用这种方式来阐述复杂的理论命题,时下这一类型的通俗小册子亦颇为流行。我只想介绍一下邱学永选择这种写法是出于对读者的尊重。图书既然是写给读者看的,必须了解读者的心理,根据读者的兴趣来展开自己的叙述。我难以判断邱学永这本书在提高可读性方面究竟做到了怎样满意的程度,这恐怕要由读者去用购书的行动来加以回答了。

讲到尊重读者,我不无遗憾地感觉到一个事实:现在社会上的一般读者对理论作品的要求大大低于对实用性书刊的强烈追求(这里不涉及文学性书刊,那是通俗作品的天下)。我不认为这种事实是正常的,但我们又不能不承认这种事实。在 1992 年中国为自己的改革确定了社会主义市场经济的前进目标,这是关系到国家

民族未来命运的理论课题,应该对它进行从理论到实践的全面阐释,但可惜的是理论界即使作出了精到的说明,在读者群中也未必能引起热烈的反响。稍微热门一点的书刊都是属于对市场运行机制的实用性说明,像股票市场的介绍在畅销书的金榜上独领风骚就是最好的例子。这样说是有道理的:在我们国家的前进急需理论指引的时候,我们整个社会却表现出一种急功近利的倾向,只对实用性书刊感到强烈的兴趣。这恐怕只能说是一种悲哀吧?

当我发出无可奈何的感叹时,我想说明我无意于贬低目前图书市场上众多的实用性书刊,相反,我以为尊重读者是作者和出版者的一种明智。做为邱学永的朋友,我乐于看到他的这本关于房地产市场操作技巧的小册子取得成功。我只是希望邱学永不要满足于这种可能的成功,应该由这里出发,继续深入社会主义市场经济的广泛领域,从理论与实践相结合的角度开展研究,以便将来写出理论性更强的著作来。我对他说:需要预见未来,我们的社会对于理论的需求将会提高,难道我们不应该预作准备吗?

陈昊苏

1993年1月10日

前 言

东方风来满眼春。邓小平同志南巡谈话以后,中国大地上掀起了一阵又一阵的“房地产热”,介绍房地产市场基础知识的书纷纷出版。但是,介绍房地产市场操作技巧,如怎样投资房地产、如何把握买卖时机、如何选择投资方案、如何研制市场行情和信息、如何进行基本分析和技术分析、如何“炒楼”等的书却不多。随着我国房地产业的不断发展,尤其是房地产抵押、信托等业务的增加,必然越来越迫切地需要有一套科学的房地产市场操作的理论与实务,这样,才能尽量在房地产市场发育成熟的过程中,避免可能出现的问题,从而促进房地产业的健康发展和社会经济的良性循环。因此,本书的出版,无疑将起到“及时雨”的作用。

本书分为上、下两篇。上篇、决策须知,主要介绍房地产市场的基础知识,是房地产市场操作的钥匙。下篇,谋略技巧,主要阐述房地产交易、投资等方面的基本方法和技能,是房地产市场操作的秘诀。上、下两篇,各有特色,各有侧重,又相互依托,相互策应,如同一架飞机的两翼,不可或缺,聪明的读者定能体味到书中的奥妙无穷。

本书以务实为出发点,尽量避免空洞说教,言之无物,同时兼顾不同阶层读者的需要,一切为读者着想,使读者能够花最少的钱,获得最大的收益,做到了理论性与实用性的统一,为您在房地产市场操作时,出谋划策、助画方略,保您稳赚不赔,具有较强的操作性与实用性。

本书语言通俗易懂,清新流畅,寓理论于实际,寓知识性与趣味性于一体,具有较强的可读性。

本书可供从事房地产经营、开发、投资、管理、决策、房地产评估、金融、税务、司法、咨询、关心住房制度改革等的理论和实际工作者参考,也可供具有初中文化、热心房地产业、希望住上好房子

和赚钱的城乡居民实际应用。

本书由我的导师刘文华教授,我的师母甘伟华高级工程师,我的老师、房地产专家李延荣律师负责审稿。刘教授在百忙中对文稿进行了逐字逐句的审阅、修改、补充、完善,并逐章作批语,还提出了写作的具体要求和明确的指导方针;李老师抱病对文稿进行认真的审核、批改,亲自查阅资料,对文稿作出修补和完善,表现了高度负责的精神。随州市人民法院民事庭邱学锋庭长,参与了本书部分章节的部分写作,人民大学研究生徐飞同志,除参与本书的部分写作外,还为联系出版社付出了不少辛劳;人民大学财金系严瑛同志,参加了本书部分内容的写作和全部抄稿工作。因此,这本书实际上是我们师生等七人共同劳动的成果。

中国人民对外友好协会陈昊苏会长,在百忙中为本书作序;给作者以极大的鞭策和鼓励,中纪委办公厅魏明铎主任欣然为本书题写书名并题词,使作者感到特别振奋,我的舅舅党生不仅给我提供了大量的珍贵资料,而且对本书从目录到内容,都提出了很多的真知卓见,全力支持我的写作和出版等事宜,使作者感激涕零。中信出版社李德宝总编辑、化学工业出版社龚浏澄老师、中国大百科全书出版社的马德容同志,我的恩师刘承知先生,仁兄高长国镇长等人,特别是友人北航社科系杨爱华副主任为本书的出版,花费了巨大的心血和艰苦的劳动,在此,表示真诚的感谢!

由于作者水平有限,缺点错误在所难免,乞望各位读者不吝赐教、批评指正!

一书在手,使您懂得:交易的学问、投资的智慧、制胜的策略、成功的秘诀!……该书助您:洞悉市场行情,把握赚钱良机。

作 者

1992年12月26日

目 录

上篇 决策须知——房地产市场操作的钥匙

第一章 房地产市场概述 (3)

1. 多余的钱放在什么地方最好——房地产 (3)
2. 经济发展的“晴雨表”——房地产业 (4)
3. 没有柜台的市场——房地产市场 (5)
4. 欲说当年好困惑——我国房地产市场的培育 (8)
5. 敢问路在何方? ——我国房地产市场的大趋势 (10)
6. 昨夜星辰 今夜星辰——我国房地产市场的展望 (12)
7. 你中有我,我中有你——房地产市场的共同特点 (15)
8. 世界上没有完全相同的两片树叶——我国房地产市场的性质 ... (17)
9. 如何支配您的资产? ——我国房地产市场的特色 (19)

第二章 房地产市场的基本要素和机制 (22)

10. 万事俱备、快借东风——我国房地产市场的基本要素 (22)
11. 高尔丁怪结与“亚洲王”之利剑——房地产市场的价格机制 ... (23)
12. 通货膨胀的狙击手——房地产市场的供求机制 (25)
13. 国家调控市场——房地产市场的财政税收机制 (26)
14. 利用财务杠杆筹集资金——房地产市场的金融、利率机制 (27)
15. 时间就是金钱,效益就是生命——房地产市场的竞争机制 (29)

第三章 房地产市场的类型、结构和内容 (30)

16. 十月怀胎,一朝分娩——房地产市场发育的条件 (30)
17. 让脚下的土地变成黄金——我国土地使用市场 (32)
18. 买房,先富者正准备掏钱——房屋商品市场 (33)
19. 今日借君一杯水,明天还您一桶油——房地产资金市场 (34)
20. 用户就是上帝,信誉就是命根——房地产劳务市场 (36)

21. 科学技术是第一生产力——我国房地产技术信息市场	(37)
22. 找到了打开金库之门的钥匙——我国房地产市场的结构和内容	(39)
23. 营得广厦千万间——我国房地产开发市场	(40)
24. “洋浦风波”的悲欢——我国房地产租赁市场	(43)
25. 不尽财源滚滚来——房地产金融市场	(46)
26. 新三年旧三年,修修补补又三年——房屋维修市场	(49)
27. 黄金在潜流——房地产隐形市场	(50)

第四章 房地产市场的流通形式 (53)

28. 钱能生钱利能滚利——房地产市场的流通形式	(53)
29. 好男不吃分家饭——房产买卖✓	(54)
30. 好女不着嫁时衣——房屋租赁✓	(56)
31. 道是无情却有情——房屋互换	(57)
32. 一言九鼎重千秋——房屋抵押	(60)
33. 庙当了,和尚怎么办? ——房屋典当	(61)
34. 让你一次赚个够——房屋信托✓	(62)
35. 拍卖槌在中国扬起——土地使用权出让	(63)
36. 不再捧着金饭碗讨饭——土地使用权转让	(68)
37. 黄金梦在渐圆——土地使用权出租	(72)
38. 以地生财,财门大开——土地使用权抵押	(75)
39. 用自己的钱发自己的财——房地产市场流通中的分配机制 ...	(77)

第五章 房地产市场的功能、预测和平衡 (80)

40. 股市高处不胜寒,房地产市场又一春——房地产市场的功能与作用	(80)
41. 运筹实践之中,决胜千里之外——房地产市场的调查和预测 ...	(81)
42. 莫言下岭便无难——影响房地产市场供应的因素	(83)
43. 促销难,难于上青天——影响房地产市场需求的因素	(88)
44. 智慧入心生财富,科学上手奔小康——保持房地产市场的供求平衡	(92)
45. 经营者的天文望远镜——房地产市场信息	(96)

第六章 特区、台港、涉外和外国房地产市场 (102)

- 46. 放有度、管有法、活有序——厦门特区房地产市场 (102)
- 47. 东方风来满眼春——深圳特区房地产市场 (105)
- 48. 八百亿美元外汇存底的基石——台湾房地产市场 (116)
- 49. 弹丸之地的经济奇迹——香港房地产市场 (124)
- 50. 睁大了眼睛的外商们——我国涉外房地产市场的拓展 (132)
- 51. 我们何时去“炒”紫禁城——开拓涉外房地产市场的战略意义
..... (135)
- 52. 肥水不落外人田——涉外房地产市场的管理诀窍 (136)
- 53. 买块土地象“集邮”——美国人眼中的房地产市场 (139)
- 54. 并非自由市场的神话——日本人等眼中的房地产市场 (154)
- 55. 中国的未来不是梦——建立和完善我国房地产市场的新对策
..... (161)

下篇 谋略技巧——房地产市场操作的秘诀

第七章 香港房产经营和买卖技巧 (177)

- 1. 不依规矩，不成方圆——买楼八原则 (177)
- 2. 阳光下的追求、阳光下的利润——买楼五大规则 (181)
- 3. 脚踏实地、稳扎稳打——购楼六部曲 (184)
- 4. 精心设计、稳操胜券——买楼注意七要点 (187)
- 5. 钱物两清、法律作证——物业买卖合同内容 (196)
- 6. 理讲八面，所向披靡——买二手楼手续 (199)
- 7. 别出心裁处，班师凯旋时——什么叫炒楼花 (200)
- 8. 名正言才顺，言顺财方明——购买楼花手续 (201)
- 9. 先舍奇香饵，钓得大鱼归——转让楼花方法 (201)
- 10. 巧向曲中取，胜似直中述——如何取消楼花合约 (202)
- 11. 洞房花烛喜成双，有房胜过有新娘——买楼五大要素 (203)
- 12. 陈仓暗渡时，狸猫换太子——细楼换大楼六计 (204)
- 13. 炒菜应放点盐，炒楼应放点什么——炒楼六计 (209)

14. 下有对策, 上有政策——炒楼与反炒楼	(214)
第八章 房地产价值评估技巧.....	(217)
15. 慧眼识珠、赚钱有术——如何发现一幢房屋的价值	(217)
16. 基底摸清、点屋成金——住宅的价格由哪些部分构成?	(219)
17. 眼观六路、耳听八方——买房论价看八面	(220)
18. 租房好, 还是买房好——房租的价格由哪几项构成	(223)
19. 把握房地产的价值是成功投资的关键——房地产估价的方法谈	(228)
20. 物竞天择, 适者生存——影响房地产价格的一般因素	(233)
21. 拨开迷雾见青天——影响房地产价格的区域因素	(236)
22. 制胜的谋略, 成功的秘诀——房地产估价的基本原则	(238)
第九章 房地产投资技巧	(244)
23. 兵马未到, 粮草先行——个人投资房地产前的准备工作有哪些	(244)
24. 山不在高, 有仙则名——房地产投资人应具备的素质	(245)
25. 兵贵神速、破釜沉舟——怎样选择易于脱手的房地产	(247)
26. 统筹兼顾、胸有成竹——投资者出租房地产应考虑的因素 ...	(249)
27. 漫天要价、就地还款——房地产杀价的准备工作有哪些	(249)
28. 条条大路通北京——房地产杀价的六种技巧	(251)
29. 梦想成真, 财运通亨——房地产投资的十大要诀	(252)
30. 大胆假设、小心求证——房地产投资决策的三大原则	(255)
31. 既知辉有缺, 何谓月常圆——怎样选择房地产投资方案	(258)
32. 自己的梦自己圆——房地产投资成功三要素	(260)
33. 横看成岭侧成峰, 远近高低各不同——房地产投资的策略纵横谈	(262)
34. 莫把市场当赌场——怎样测定房地产投资风险	(264)
35. 男儿何不带吴钩, 收取关山五十州——投资哪种地产商品获得 利最丰	(265)
36. 靠自己的双手绘出天下——编制房地产投资管理计划的秘诀	(266)

37. 如何花最少的钱,获得最大的收益——房地产投资与存款、买股票比较	(267)
38. “要想富,挖古墓”对吗——房地产投资与古董字画比较	(269)
39. 黄金有价,房地产无价——房地产与黄金投资比较	(269)
第十章 房地产经营与交易技巧	(271)
40. 真诚招至天下客,优质迎来八方宾——房地产的广告技巧 ...	(271)
41. 春风得意虽可羨,成功仍须靠奋斗——怎样成为杰出的房地产销售尖兵	(277)
42. “借鸡生蛋”的启迪——不花一文钱买一幢房子	(278)
43. 下君尽己之能,上君尽人之智——委派一家或多家房地产代理商比较	(279)
44. 钥匙就掌握在自己手中——与经纪人打交道应掌握哪些策略	(280)
45. 强中选优,利润丰厚——各种房地产招售方式比较	(281)
46. 知己知彼,百战不殆——购房顾客的心理分析	(283)
47. 人道成功说智慧,谁问曾饮多少泪——房地产交易的谈判战术	(285)

上篇

决策须知——房地产 市场操作的钥匙

