

北洋个人理财系列丛书

房地产 赢家

王应杰 著

山东科学技术出版社

房地产赢家

王应杰 著

山东科学技术出版社

鲁新登字 05 号

房地产赢家

王应杰 著

*

山东科学技术出版社出版发行

(济南市玉函路 邮政编码 250002)

山东惠民印刷厂印刷

*

850×1168 毫米 32 开本 8,375 印张 4 插页 179 千字

1994 年 3 月第 1 版 1994 年 3 月第 1 次印刷

印数:1—4000

ISBN7—5331—1333—0

F·37 定价 8.50 元

自序

1974年,经成功大学时代同学江辉雄会计师推荐,我离开公职,转入民营企业,一脚踏进了房地产业。这一步是我一生的转折点。

当时,台湾的房地产业正如雨后春笋般的蓬勃兴起,在那个代销业精英尽出、群雄并起的时代,我用心地学习,以房地产专业经理人自期,努力地经营,参与业界组织及会务活动,而后出任台北市建筑投资商业公会常务理事、台湾不动产协进会常务理事,1986底当选增额国大代表。1988年5月,台北市中介商业工会组成,同业不弃,乃被推选为中介公会理事长。

回首近20年的工作生涯,建筑业是我的根,房屋中介则是我的主流。多年来,我在房地产界因学习而受知于先进提携,因投资得当而累积了无后顾之忧的资源,也因此而能迈向政治的参与。

这些年来,先后出版了《一针见血》、《迈向参与之路》二书,其中对当局的房地产政策和建筑业走向等,提出个人看法,而经年的演讲、座谈,我更是毫无保留地提供投资策略和房地产致富经验。然而听讲者毕竟有限,让我耿耿于怀的是,一直未能静下来,好好地写一本有关房地产经营投资的专业书籍,以回馈社会并分享成功的经验。所幸,这个遗憾将随着本书付梓问世而告解除。

这本书由最基本的房地产概论谈起,继之对建筑经营分析、中介业描绘、个人理财入门、房地产交易流程、投标的选择、投资时机的掌握、租赁管理、购屋消费权益保障等,均作了详尽的理论分析和务实解说。另外,重要经济指标与图表的说明,更是本书编著的重点。

取名“房地产赢家”,正期待这本书,能提供初入社会的上班族运用有限的薪水而能作最有效益的投资,创造个人财富;提供略有积蓄而不谙投资途径者一着成功的投资妙招;提供有意进军房地产的从业人员以正统企业经营理念,从而成为房地产业的新锐;本书也提供有关单位改善投资环境的思考方向。

自 1981 年起,我即脱离房地产经营,致力于社会服务与政治活动。很多人无法理解我如何能全心全力地扮演专业民意代表,而不必分心于事业经营,或许,读者诸君可以由这本书里找到答案。

王应杰

目 录

概说.....	(1)
认识房地产.....	(1)
不动产的特性.....	(2)
涨跌面面观.....	(7)
影响房地产涨跌的因素.....	(7)
不动产价格形成原则	(14)
价位的取舍	(20)
房地产价格的形成	(20)
房屋的预售	(24)
建设公司的组织形态	(24)
代销公司的兴起与转变	(26)
建设公司的资金来源	(28)
建设公司的经营管理	(29)
如何企划	(31)
房地产的广告企划	(31)
如何行销	(38)
成为杰出的销售尖兵	(38)
购屋顾客心理分析	(39)
细说中介	(44)
中介业崛起的背景	(44)
台湾房屋中介的沿革	(45)
中介业的组织形态	(46)
现阶段中介业经营形态	(48)
社会大众对中介业的不良印象	(51)
如何投资	(53)
资金筹措	(53)

举债置产	(54)
如何与银行打交道	(57)
房地产投资新标的	(61)
房地产的新产品	(67)
房地产的投资策略	(69)
房地产与其他投资工具风险利润分析	(72)
节税	(77)
与税务当局打交道	(77)
消费权益	(86)
购屋安全须知	(86)
40 年回顾	(93)
台湾房地产市场的发展	(93)
建议	(118)
十三大珍贵建议	(118)
制定民众信眼的地价指数	(121)
我对当前台湾建筑业重要问题的看法	(123)
从当前当局的财经措施看今年不动产业	(127)
刺激房地产景气方案的误导情结	(136)
刺激建筑业景气复苏之道	(139)
错误的决策比贪污更可怕	(142)
建筑业界对设立建筑经理公司的疑惧	(144)
对建筑业税负合理化方案的建议	(147)
我对修订土地增值税的看法	(150)
我对契税修正草案的看法	(153)
对平均地权修正草案的意见	(155)
激荡与回响	(158)
《大家谈》生活系列座谈会	(158)
建筑业重要问题之探讨	(175)
中介业龙年新形象	(198)

如何做好购屋计划.....	(215)
权力大换档后的台湾不动产.....	(226)
答客问.....	(238)
房地产投资综览分析.....	(238)
访王应杰谈房地产价格与市场投资.....	(243)
访王应杰谈建筑业整体发展.....	(250)

概 说

认识房地产

台湾地区出现“房地产”或“不动产”三个字,是近 20 余年的事。过去,由于经济形态与社会结构的关系,土地的交易与房屋的买卖,属于个别行为,很少被视为是一专门的行业。

直至 1961 年以后,随着社会结构的转型,工商经济形态的趋势演变,人口大量增长与集中,房地产交易日益频繁。

由“生产工具”而“商品化”,房地产遂成为一影响整体经济、反映经济发展的指标,也成了新兴的行业。

房地产业俗称建筑业,它的涵盖范围广义上指土地及地上之改良物;狭义上指一般房屋市场的买卖标的物,包括预售屋、新屋及中古屋。

认识房地产就像了解人一样,必须了解他的个性、特质、内涵。充分地认识、深入地了解,才能从房地产中得到最高的效益与最灵活的运用。

不动产的特性

固定性、单一性、个别性、持久性

尽管科技发展可以搬动房屋,但却不能够移走土地,台北的地不能移到桃园,彰化八卦山也不可能搬到高雄澄清湖畔,“移山倒海”只有樊梨花有这功力,“不动产”的定义就在于不能移动。

尽管荷兰人填海增加土地使用面积是一项事实,但是土地不能增加更是真理,你拥有 300 公顷的土地,再过 100 年还是 300 公顷,不像股票可以除权孳息,生出“股子股孙”,土地的单一性即说明了不能增加也不会减少。土地的数量单一特性,带来地价与房价的不断攀升,也带来高楼建筑的不断往高空伸展。平面既然受限,只好向立体索求生存空间。

由于土地不能移动,乃造成区域性、个别性的特色。远在意大利的汽车可以空运到台湾销售,却没有人能把仁爱路三段的土地搬到仁爱路四段,更何况将木栅区的土地运到统领商圈来销售了。土地的区域性乃形成了千百等级的地价差异,进而影响了房屋的价值与功能。同是土地有的寸土寸金,有的却被弃若敝屣,乏人问津。

土地的个别性创造了房地产的区域市场,地缘特色更创造了区域性房地产专家及快乐的投资人。

资本大、回收慢、周转率低

不管是房屋或土地的投资,都需要上百万、上千万甚至上亿的金额,买卖不动产对大部分的人来说,是一生中最大的投资。尤其在不动产价格飙涨的今天,一栋价值千万以上的房子并不少见,但是一般人,也许毕其一生也赚不到 1000 万元。除非抢短线,赚差价,否则要如股票一天赚 3% 的涨停板,很不容易。房地产的回收以长期持有而言,在于租金收入,回收较慢。不过,拥有一栋地点不错的房子,就如同拥有一只生金鸡蛋的母鸡,财源不断,希望无穷。

由于积压庞大的资金,所以造成投资者财务周转较难灵活调度,因此有意进军房地产市场之前,必须先考虑财务状况,作好投资计划。

牵涉有关税法最多的行业

在台湾与不动产相关的税法洋洋大观,令人咋舌,依其交易及持有包括下列所举:

不动产买入:印花税、登记规费、契税、工程受益费(视双方约定)、公证费、赠与税(登记未成年者)。

不动产卖出:所得税、地价税、房屋税、土地增值税、工程受益费。

不动产继承:印花税(协议分割时)、登记规费、遗产税。

不动产赠与:印花税、登记规费、契税、土地增值税、工程受益费、公证费、赠与税。

不动产持有:地价税、房屋税、工程受益费。

不动产出租:所得税、地价税、房屋税、工程受益费。

另外不动产交易时,买方尚须支出代书费、书状费及房屋贷款时

的火灾保险费用。

涉及相关法令最多的行业

台湾与不动产交易相关的法规包括：民法、土地法、建筑法、银行法、公司法、建筑师法、公平交易法、平均地权条例、契税条件、商业登记法、建筑经理公司管理办法、建筑经理公司章程要领、土地登记规则、土地登记专业代理人管理办法、土地登记专业代理人检定办法、广告物管理办法、有限公司及股份有限公司最低资本额、营利事业登记规则。

涉及有关专业知识最多的行业

举凡建筑、营造、土木工程、水电工程、景观设计、企业管理、法律、行销、企划、美工设计、广告媒体、代书、咨询电脑、地政、测量、经济、财税，都是与不动产息息相关、缺一不可的专业知识。

对相关性行业影响最大的行业

不动产有“火车头工业”之称，影响所及包括建材业、五金业、电器业、装潢业、家具业、交通运输业、广告业、印刷业、代书业、建筑业、电脑业、水泥业、土木业、玻璃业……等。不动产景气热络时，其他各行业（专业、服务业）就跟着动起来，一旦萧条，众多相关的行业也随之沉寂，从而影响国计民生、经济发展、社会安定，可谓关系重大。

变现最不易、耐久又安全的行业

不动产交易动辄数百、数千万，不像一般商品可以轻易脱手，也不像股票、黄金，可以带着走，进场交割，随时交易，因此不少投资者唯恐被套牢而裹足不前。然而相对地说，不动产也有其他投资标的所缺乏的优点，即耐久又安全，房子或土地是不可能被“偷走”或“遗失”的，安全性高于其他投资标的。

除非重大的天灾或战争，否则一栋房子可以保持数十年、数百年，是名符其实的“耐久材”。土地的价值更是恒久长存，所谓“有土斯有财”，即表示不管台湾政局如何变化，科技如何发达，人事如何沧桑，“江山依旧在”，在台湾土地可以传宗接代，代代相传。

从业人员普遍年轻，富有冲击性与挑战性

综观各售屋之地，中介公司的成员，都是精力旺盛的年轻人。房地产属于人力密集的服务业，竞争激烈，然获利相当可观，很能吸引急欲创业，旺盛企图心的年轻人投入。随着房地产市场景气上扬，越来越多的人走向这一行业，它不像股票可以散兵游勇，单打独斗，它必须靠企业发挥团队精神。以目前一栋价值 5000 万的办公大楼为例，固定奖金高达数十万，经验丰富的售屋高手经常一个案子作下来，赚上百万是稀松平常。

犹记得 10 几年前代销业兴起时，从事这一行业而一夜致富的同业者不在少数，满街是建筑业的“巨子”。也由于获利太快，加上年轻人守成不易，有人挥霍无度，吃上官司成了票据犯而走入龟山监狱，有人远遁旧金山成了经济罪犯。当然也有人克勤克俭成性，珍惜财富，住进了阳明山的大别墅。所以，有人说，房地产业者前途有“三

山”，即龟山、旧金山和阳明山。

要追求卓越，享受成功的果实，必须先具有“守成”的经济观。“由俭入奢易，由奢入俭难”，从事房地产投资经营 10 多年来，感触良多，奉劝诸位要珍惜，要努力，这门行业的挑战性，有一半是和自己内心交战。突破人性的弱点，以实现理想人生。

大家都想要，却控制在少数集团手上

在台湾土地数量固定，不能制造，但在土地上赖以维生的人却不断繁衍扩充。供给量不变，需求量却呈几何级数增加，不动产价格乃不断上升。封建时代“富者田连阡陌，贫无立锥之地”，而现在更是一地难求。前年有关当局标售台北市南京东路三段华航旁土地时，以每米² 单价近 30 万元标售，开启了财团大量搜购土地的大门。演变至今，台湾土地价格连连高涨，若非拥有数百亿可资调度的资金，恐怕只有“望地生叹”的份了。在台湾继国泰集团之后，新光集团、幸福集团、宏泰集团、联邦集团、华隆集团和新崛起的威京集团均已介入土地炒作和搜购。“土地是财富之母”，在自由经济的体制下，若因此而造成新兴“大地主”，经济重分配的结果，竟是贫者愈贫，富者愈富，贫富差距愈拉愈大了。

涨跌面面观

影响房地产涨跌的因素

房地产有所谓 5 年一循环或 7 年一循环之说。造成房价地产价格的高档和低档,受诸多因素影响,政治、经济、国际形势等的互动,造成了房地产价格的起伏。

政治因素

台湾政局:日本于 1972 年与中国建交,那时台湾的房地产简直要跌入谷底了,有些人对台湾这块土地失去信心,纷纷远走美国西海岸,“离台急售”的红条子到处可见,这种情形一直拖到 1973 年 4 月以后才渐渐好转。

然而好景不常,1975 年 4 月 5 日,蒋介石先生辞世,因禁建解除而复苏的房地产摔得更重,紧接着美国前总统福特访问大陆,使房地产的低迷景气一直持续至 1976 年 12 月国际油价上涨时才出现转机。

1979 年 1 月中美建交,房地产成了房地“惨”,不少业者就在这个关键时刻栽了大筋斗,成了票据犯,预售工地空空荡荡,冷冷清清,房地产业者度过了“最寒冷的冬天”。

由历次房地产景气循环可以看出,人们的“信心指标”反映在房地产行情上,有绝对性的主导作用。政治愈安定,人们愈具安全感,即愈喜爱不动产,反之亦然。

今年初,蒋经国先生谢世,有人凭以往经验预测房地产恐怕又将“历史重演”了。然而近2年来,经过政治革新和民主化加速运作,事实证明,台湾局势安定如昔,房地产市场也就在投资大众信心十足的情况下,维持热络景气。政治形势对房地产的影响由此可见一斑。

国际形势:国际形势对台湾房地产的影响可分为政治、经济两方面,1975年越南、柬埔寨政权更迭时最为明显。与台湾当局关系密切的国家,其外交政策及国内政治、经济的变动,均能影响人们对房地产的投资意愿。

全球性经济衰退也影响台湾的经济形势,所带来的衰退和萧条足以让房地产市场沉寂长久。另外阿拉伯产油国间的冲突和战争,导致油价上涨,造成输入性通货膨胀,物价上涨,房价亦随之上涨。

经济因素

物价:物价上涨,投资者预期上涨的心理反映在房地产方面,也造成了价格上扬。

地价:土地是房地产的原料,原料价格上涨,房屋成品跟着水涨船高。1987年房屋价格上扬,即肇因于国有土地标售带来的地价新行情。

油价:1970年及1973年两次房地产上扬,均因能源危机,国际油价上涨而带来输入性通货膨胀,刺激物价上涨,从而房价迅速攀升。油价和房地产价格照理应成绝对正比,不过,这条铁律已被1987年的景气所打破。此次国际原油价格不升反降,房地产市场却如脱缰野马,乃因台湾游资过剩、政治安定、利率降低……等诸多因素相激相荡而来。

利率:银行利率提高、银根紧缩不利于投资人,对冷却买气很有效,一旦利率调低,存款的投资报酬率太低,而放款所付利息又低,投资者可灵活调度,不必担心利息损失,可刺激各种投资,房地产更是首当其冲。

汇率:台币升值不利外销也连带影响房地产投资意愿,台币贬值,各项投资意愿增强,则有利于房地产投资。另一方面,台币升值,外资强力介入,也可能造成房地产的另一种冲击,如股市一般,成为外资炒作的工具。

货币供给额:货币供给量增加时,其所代表的土地价值相对减少,此时若想得到与原来相同价值的土地,势必要提高价格;1986年货币供给额增加40%,是1987年房价上涨的因素之一。

储蓄率:储蓄率高,表示购买能力增强。房地产投资为人们储蓄的方式之一,储蓄率高时,房地产行情亦跟着提高,反之,则房价下跌。

税率:与房地产相关的税制繁多。税率提高,将造成房屋交易减少,房地产价格亦随之下降;税率降低,对房屋交易具有鼓舞作用,价格自然上扬(图1,表1)。

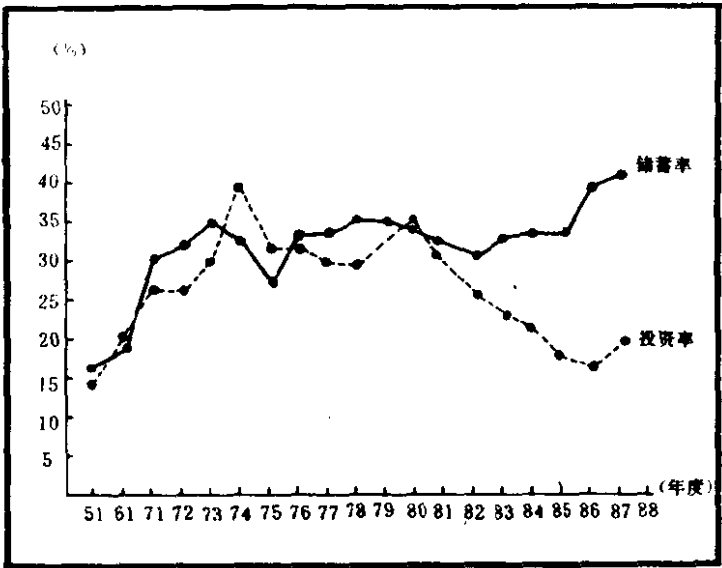


图1 台湾历年储蓄率与投资率增减趋势