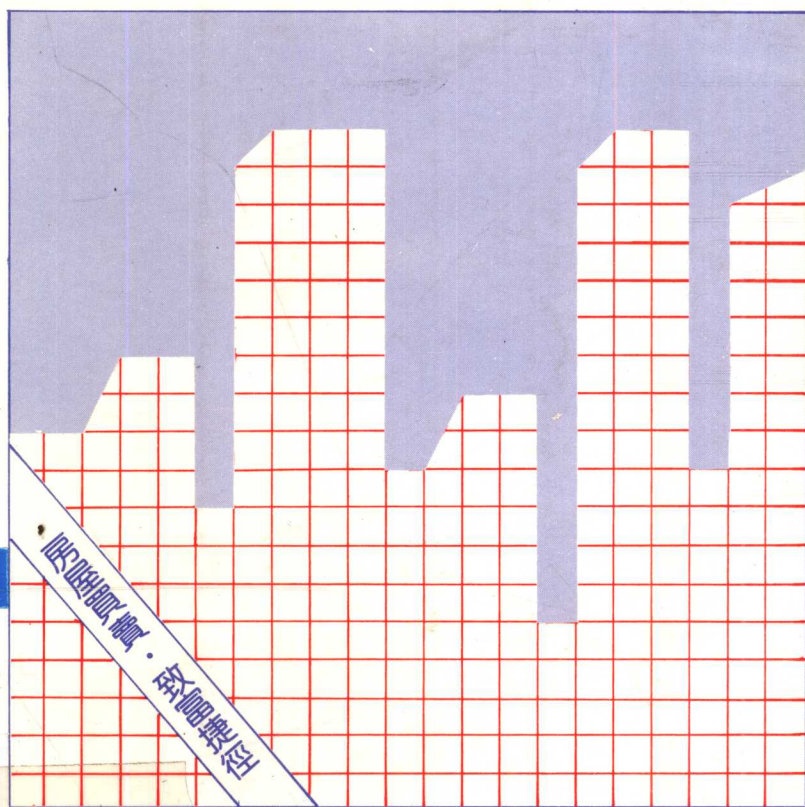


理財小百科 ⑨ —— 教您如何成為房地產新富豪

房地產投資學

◎◎本書舉辦買一送三活動(購買本書即再贈書三本)
，詳見內頁。

張欣宏 編著



台芝文化事業有限公司

之下，或在低窪地區的泥濘地等，因其貌不揚，不易找到買主。此時可以學習推銷二手舊屋予以整修油漆才出售之方法，將土地予以整容一番，必然較易出售。



台芝理財小百科系列叢書⑨

房地產投資學

編 著 者 / 張欣宏

出 版 者 / 台芝文化事業有限公司(Tashiba Book Co.)

發 行 人 / 金惠光

登 記 證 / 新聞局局版台業字第3815號

經濟部公司執照第00235942號

執行編輯 / 陳玲蘭 · 梁陵姝

美術設計 / 江媛珍

打 字 / 台芝文化事業有限公司打字部

訂書專線 / (02)9341716

本書訂購電腦代號 / M 209

FAX號碼 / (02)9341716 · 5810622

服務專線 / (02)9341716 · 3819302 · 3821487 · 3312810

聯絡信箱 / 台北郵政第59476信箱

郵撥帳號 / 05700371金惠光帳戶

出版年度 / 中華民國八十一年

台芝文化地址 /

營業部 ▶ 台北市中正區10035博愛路36號3樓

發行部 ▶ 台北市文山區11713興隆路2段153巷8弄4號

企劃部 ▶ 台北市松山區10511青雲街9號

編輯部 ▶ 台北市中山區10423新生北路2段33巷9號5樓

定 價 / **120 元**

版權所有 · 請勿翻印

不是好書・絕不推荐

下列三書為台芝文化事業有限公司最暢銷招牌書，您不妨做一次個人投資分析——立刻至書店指名試閱，您將會發現：值此技術性理財時代，「專業知識」已成為在股票及房地產市場上致富之關鍵！

台灣股市投資秘笈

——台芝投資致富系列第13號・黃光浩編著・定價▶130元——
本書以K線及分時走勢之研判做為投資台灣股市之法寶，以最淺顯易懂的方式敘述 **K線**——一個可能改變您一生的致富秘笈。書末並搜羅股市大戶及主力進出之手法與股市八大陷阱，均為他書所無的實戰精華。

不動產投資致富術

——台芝投資致富系列第4號・谷維編著・定價▶250元——
本書已成為全國各大房屋仲介公司及建設公司從業人員人手一本的經典之作，尤以「房地產投資賺錢鐵關刀」與「捷運系統房地產投資分析」（附彩色圖）更是膾炙人口。精研本書，必可使您成為精準的房地產投資人。

房地產實戰研究

——台芝投資致富系列第16號・王正著編著・定價▶250元——
本書為財團法人中華房地產投資顧問中心主持人王正著教授費時三年的精心鉅著，教導一般大眾如何以有限的資金在不動產交易中以少勝多，以寡擊眾（槓桿原理）！全書特重實戰的策略、技巧、方法與實例，而避談空洞抽象的理論，絕對值得購閱！

上列三書深獲各方學者專家所推荐，致各地經銷書店售罄者眾。歡迎讀者諸君督促書店添補書並指名試閱，若貴地書店實在無售，請利用郵撥 05700371 金惠光帳號購買（每冊需另附 20 元掛號處理費），謝謝。



目 錄



1	經濟成長下的房地產新富豪·····	2
2	決定地價的因素·····	9
3	石油採盡・空地消失·····	23
4	西門町沒落了·····	29
5	土地投機・神通廣大·····	36
6	都會區的發展及人口成長·····	40
7	台北都會區及捷運系統·····	51
8	高雄都會區及捷運系統·····	125
9	台中都會區及捷運系統·····	157
10	台灣省各區地方生活圈及工業區的分佈·····	180
11	購屋高手·····	191
12	房地產銷售秘笈·····	218

1

經濟成長下的房地產新富豪

被日本人視為現代日本「財神」的邱永漢先生，除了親自投資股票，另外在房地產投資及經營事業方面，經常走在時代潮流的前端，赤手空拳創立了鉅富的產業。邱永漢先生對於房地產投資曾說過下列一段「一針見血」的話。

「在經濟的高成長時期，最有利而穩當、可靠的投資途徑是房地產，因為所謂經濟成長，就是經濟的重點由農業移至工業，而隨著工業的發展，工業產品的價格下降；相反的，工業所不能生產的東西却增高其價值。其中最顯著的例子是土地。因此，工業化的結果所賺到的錢，勢必集中於土地上面。簡單的說，每當經濟發展時，地價亦必水漲船高，以達成一種平衡狀態。因此，吾人大可不必勞碌經年，只要早人一步買好土地待價而估，那些開工廠或做生意發財的人，自會抱著鈔票爭先恐後的找上門來。」

逢低買進 ● 逢高賣出

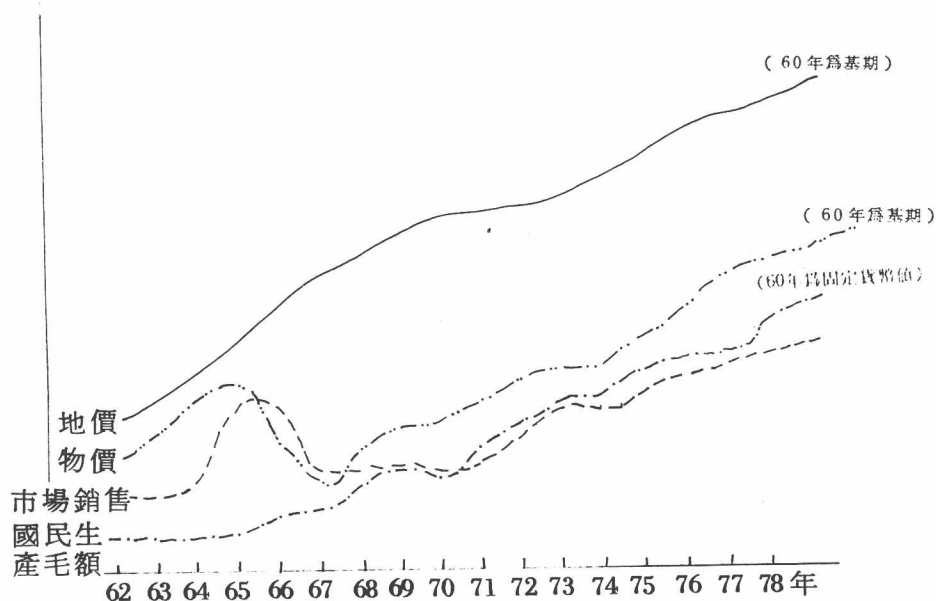
事實上，自民國六十二年到民國六十七年間的地價漲幅是非常驚人的。如今回想起來，當年如能趁早設法買地的話，發財致富是必然之事。然而，實際上又有幾個人具此遠見投資土地的呢？畢竟，景氣的預測，由於條件每次都不相同，即使是經濟學家，仍有判斷錯誤的情況發生。

民國七十年起，房地產景氣陷入呆滯狀態，房屋市場連找一個買主都難上加難，建築業者困苦萬分。因此，即使在六十二年至六十七年間購買土地而予閒置，六十八年中美斷交，七十年至七十一年衰退期，都是考驗您判斷力的時候。**如何選擇一個適當的買點，以及一個適當的賣點，不也適用股票市場中的「逢低買進，逢高賣出」原則嗎！**

從統計資料來分析地價的走勢，可以發現下列事實：

第一，房地產景氣低迷的時代，正是最佳投資機會。

第二，即使您在六十九年高價購入房地產，雖然



中央銀行選擇性信用管制
蔣總統經國先生崩逝
股票價格持續飆漲
金融外匯管制放寬
政治持續開放
經濟復甦
經濟衰退
發行大鈔
中美斷交
年底水災來襲
開放建築融資
公教人員調薪、股市盤跌
十二月美國福特總統訪匪
四月蔣公仙逝
一月穩定當前物價措施
外匯存底增加
退出聯合國隱憂除去

圖1-1 民國62~78年台北市房屋市場波動圖

資料來源：台灣銀行季刊、袁智樂先生「台北市房屋市場供給之分析」。

遭受衰退期的沖擊，直至七十六年爲止，您仍能獲取增值利益。因此，**我們曾經聽說某位在股票市場獲取鉅額利益的人被套牢而致傾家蕩產者，卻不會聽說投資房地產的人傾家蕩產的事。**這也難怪國人對房地產的偏愛了。況且，黃金、珠寶不能生息；儲蓄存款雖能生息，若遇到通貨膨脹，實際貨幣價值可能降低；股票價格暴起暴落，再加上國內股票市場制度不夠健全，圈內人交易、董監事炒作等不正常現象，人們必將發現，最安定、最易保值的方法還是購置房地產。

善用逢低買進逢高賣出的投資高手

民國七十二的冬天，我在民生社區預售工地接待中心遇見服務於公家機關的張先生，得有機會拜聆張先生的高明投資哲學。張先生的房地產投資哲學是：**「(一)逢低買進，逢高賣出；(二)掌握人口遷移的動向及土地供給的狀況；(三)在衆多適當的地點中，投資較具潛力之低價位地點。」**試想，一位服務公職經年的公務人員，除了居住於新生北路佔地百坪的二層洋房，還擁有三戶「投資性房屋」，真不謂是精明的理財高手。

不要在購屋熱潮中「搶購」房屋

民國七十一年，房地產衰退期中，我國「經營之神」王永慶先生說過這麼一段引人深思的話：「如果建築業在景氣好的時候，不要一窩蜂的致力於市區房屋的開發，炒高了房價，而能致力開發郊區的土地，也許建築業不會遭受今天這種局面。」

王永慶先生又說：「一個人努力的結果，有時成果並不理想，努力而結果欠佳，也許運氣使然，但對未來的事情却不能談運氣，須精心努力求取成功。」對一個想成為富豪的人來說，「正確的判斷及執行」要比「運氣」重要的多。雖然某些農人承蒙「幸運之神」的照顧，平空坐擁土地增值之財富，但是由於其非仗持個人正確的判斷及執行所達成，常會發生低價出售土地給眼光深遠的土地投資者之情事；即使其未將土地出售，而與建築商合建房屋，也常見其後代變賣房產，視金錢如糞土，隨手揮霍之現象，如此惡性循環，必然逃不過「富不過三代」之鐵律了。

面對房地產價格暴漲的今天，我們應該「冷靜」地判斷，暴漲之後是否會有暴跌？面對服務業時代的

來臨，應如何從房地產中謀取財富？

房地產行銷業有這樣的笑話，民國六十九年某大房屋代銷公司A姓協理見其台北市內湖地區預售房屋發生搶購現象時，這位仁兄依其個人專業判斷，認為每坪五萬多元甚為便宜，自己也搶購三戶，逢人大吹其眼光獨到，誰知民國七十年房地產價格暴跌，甚至到無人問津之程度，這位仁兄逢人只好改稱「房地產沒有專家」。此類笑話經常發生在房屋代銷業界，某著名建築師形容此種現象為『一位賣麵的人，看見客人吃麵，吃得津津有味，自己心想：我煮的麵居然這麼好吃嗎？再煮一碗自己品嚐一下。』，因此，房地產行銷界流行這樣的說法：「自己不要在購屋熱潮中搶購房屋，而要鼓吹社會大眾搶購房屋。」

這種說法正好與股票市場的專家說詞相吻合。某位「證券專家」於演講中告訴投資人：「你們要持股不放。」，第二天，居然有人看見該「證券專家」在填寫藍單子（賣出委託書）。

畢竟，熱潮沖擊之下，人們易於喪失理性。

經濟變動下的年青富豪

筆者一位至友，精明能幹。

民國七十三年，他將從事房屋代銷賺得之數百萬元積蓄，全數投資天母啤酒屋，短短二年的時間，獲得數千萬元利潤。值得一提的，倒是民國七十五年初，他以每坪二十萬的價格購買了安和路二百坪金店面。每當華燈初上，客人洶湧而入，座無虛席。民國七十五年底；他又以低價購買了一間「產權清楚之問題房屋」。若以今年店面市價上漲一倍粗略計算，所獲增值利潤將近五千萬元。試想，持有不動產而能產生高利潤收入，又能享受不動產增值利潤，實在是個高明的經營者。

短短三、四年間，賺取近億財產，稱之為「年青富豪」，並不為過。

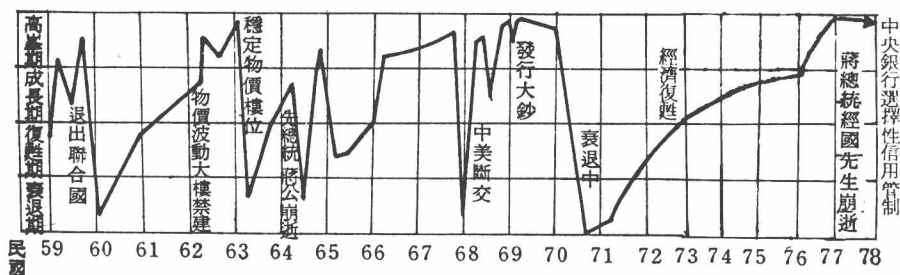


圖 1-2 台灣地區不動產週期循環表

資料來源：工商時報民國 71 年 9 月 12 日，
72 年後為筆者填入。

2

決定地價的因素

土地是房屋建築不可缺少的基本要素。由於都市土地價格不斷上漲，相形之下，房屋建築成本只佔土地成本之一小部份而已。一般市井小民平時錙銖必較，省吃儉用之後，無非是想擁有一塊自己的天地。但若無法判斷經濟情勢，坐失購屋良機，可能造成銀行存款貨幣貶值的情況。事實上，民國七十五年，中央銀行發佈貨幣供給量超過安全指數（超過 40 %，正常為 20 % 以下）之消息，即已預告房地產價格將上漲了。敏感人士早已進入市場先行購買，慢半拍的人則等到財團高價標購土地時，才心知不妙。

不動產的特性，一是土地具有不可移動性（固定性）；一是土地具有不可毀滅性。不動產跟其他經濟活動一樣也有週期性的循環。根據統計資料顯示，台灣房地產波動有五、六年一循環之現象。民國六十二、六十三年間，民國六十八、六十九年間，民國七十

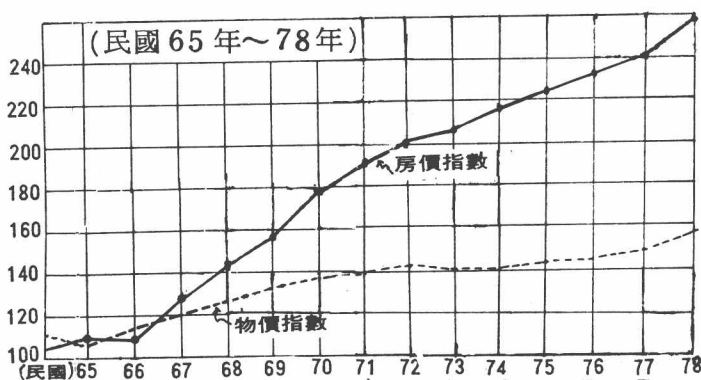


圖 2-1 台北市消費者物價及房屋價格指數

五、七十六年間均各有一次價格上漲記錄。根據每次循環週期分析，房地產價格上漲通常均在無餘屋壓力，且有經濟刺激誘因下，才有可能變動。就七十五年台幣升值壓力下，我國出口仍然呈現出超狀況，再加上熱錢不斷地湧入，促使外匯存底不斷增加，造成貨幣供給量超過安全標準（20%以上），當貨幣供給量增加超過40%情況下，若說原來一百萬元的房屋，必須使用一百四十萬元才能買到，並不為過。

決定地價的基本因素

決定地價的基本因素有二：其一為土地的收益性，另一為土地的供需關係。

國民生產總值 (GNP) 的成長率 就土地的收益性而言，商業、住宅、工業、農業、林業等地區，因為實際上會產生收益，實不難了解其收益性。

就商業區而言，每天經過該地區的人高達五萬人次與僅有五千人次的兩個地區，其產生的收益性自然不同。如果說地價與路過人數形成單純之正比例的話，兩地差距剛好十倍。依此情形而言，其中一個地區每坪一百萬元，而另一地區每坪十萬元，是不足為奇的事。另就工業用地而言，原料之搬入，產品之搬出，員工上下班交通之便利，公路、水電、瓦斯各項設施之不同，也會產生不同的收益性。

就住宅區而言，通常都以「舒適」一詞作為判斷及衡量之尺度。換句話說，就是以採光、通風、格局方正等狀態；居民職業、階層等社會環境；道路的寬度與開設情形；停車位、上下水道及瓦斯之設備、學校、公園、醫院之相關位置；與市中心之交通便利、商店、百貨公司、超級市場等購物情況，以及眺望自然景色之景觀情況等衆多因素為衡量標準。

就每一筆土地而言，如上所述，可視其用途如何而予以詳細分析。若就整個國家而言，綜合表達此種

收益性的數字，即為 GNP（國民生產總值，國民生產毛額）。如果每單位面積的 GNP 增加，等於土地的收益性增加，地價相對地上漲似乎是理所當然的事情。當然，對於社會資本的投入也要予以考慮在內。例如：開通道路、開設地下鐵路、捷運系統之建立、整修上下水道、興建學校、醫院、商店街等等因素都會造成土地價值的水漲船高，換句話說，土地的收益性確實會按比例提高。因此，GNP 的動向——是增加或減少、或增減多少，都會左右地價之高低。

土地需求勢必增加 決定地價的另一個重要因素是土地的供需關係。記得當年石油危機發生後，曾引起搶購衛生紙的風潮。可見當人們爭先恐後搶購的時候，雖然商品本身之效用不變，商品的價格却水漲船高。土地的價格也是一樣的，當買的人多而賣的人少之時，儘管土地的收益性完全不變，地價飛漲數倍並非不可能之事。事實上，人口不斷增加，以及就業集中都市化發展過程，促使都市地價高於郊區及鄉鎮地區，是必然之事。

一、人口不斷增加：若從大局來看土地供需關係，需求這方面，由於人口必然增加，再加上「核家庭

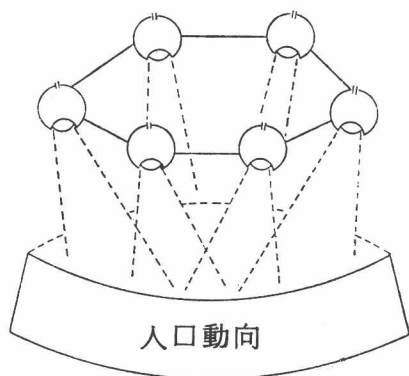


圖 2-2 核家庭化

化」之發展（見上圖），家庭戶數的增加率必超過人口的增加率，況且人們對住宅要求品質的改善，而需要更大的居住空間。若再加上國人喜歡購屋置產之「有土斯有財」的傳統觀念，土地需求乃不斷地增加。反觀供給方面，台灣土地有限，除非移山填海，土地很難運用人工方法生產。因此，土地在物理上實無增加的可能。供給不增加，而只有需求片面增加，再加上購置土地的資金與年俱增，地價當然非漲不可。

二、就業集中都市：工業化不斷進步的結果，人口必定向大都市集中。因為，工廠將在都市四周興建，藉以接近廣大市場，以便利產品銷售。就業人口大量地進入都市，勢必造成都市土地需求增加。

胡一刀

「胡斐到底能不能平安歸來和她相會？他這一刀到底劈下去還是不劈？」，這是金庸作品懸疑式的結局。

經濟學，這門學問似乎有點類似金庸小說的結局。經濟學不同於一般自然科學，如物理學。經濟學家無法從一個有條不紊的「封閉體系」中研究經濟現象。物理學家研究原子結構，可以不受「外界」騷擾，例如戰爭、選舉等外界因素。但是，經濟學家必須考慮任何與經濟體系有關的事物。經濟體系是「開放」的，其受到政治風暴、心理、社會、甚至氣候變化的影響。經濟學家無法預測這些轉變，因此，經濟預測往往站不住腳。由於每次條件都不相同，景氣預測的看法，不同的經濟學家也有不同的觀點。比較幸運的是，房地產遠景的預測似乎容易得多，即使是個門外漢，稍加涉獵些許知識，照樣能夠在房地產投資中致富。我的業主當中，有不少成功的房地產投資興建經營者只有小學學歷，講信用、克苦耐勞、反應靈敏是這些人具備的特色。比較值得一提的是一位麵攤老