

—投資工具—

房地產

—增值的投資途徑

游振輝 著

• 理財的智慧、智慧的理財 •

— 投資工具 —

房地產

— 增值的投資途徑 —

游振輝 著

天下人理財系列 ⑥

天下人理財系列⑥

投資工具—房地產

作者 / 游振輝

編輯 / 李淑嫻

美術編輯 / 李錦鳳

美術助理 / 楊惠媛

社長 / 高希均

發行人 / 王力行

副主編 / 符芝瑛

法律顧問 / 陳長文律師

出版 / 天下文化出版股份有限公司

地址 / 台北市 10428 松江路 87 號四樓

電話 / (02)507-8627

直接郵撥帳號 / 1326703-6 號

電腦排版 / 天宇股份有限公司

製版廠 / 利全美術製版股份有限公司

印刷廠 / 崇寶彩藝印刷股份有限公司

裝訂廠 / 日揚裝訂廠

登記證 / 局版台業字第 2517 號

總經銷 / 黎銘圖書有限公司 電話 / (02)981-8089

版權所有，不准翻印

出版日期 / 1989 年 7 月 30 日第一版

1992 年 4 月 15 日第 7 次印行 (14001~15000)

平裝定價 / 140 元

Guide To Real Estate Investment

by Jaffy Yue

Commonwealth Publishing Co., Ltd.

Copyright © 1989 by Commonwealth Publishing Co., Ltd.

ISBN 957-621-047-X

※本書如有缺頁、破損、裝訂錯誤，請寄回本公司調換。

出版序言

民富

高希均

——從個人理財開始

(一)

傳統文化中清高的讀書人，從不願意談論錢財。做為一個現代社會中研究經濟的讀書人，則沒有這份奢侈。

從狹義的金錢到廣義的財富，只要取之於正道，再用之於正途，社會對擁有財富的人是毋需嫉妬的。

顏子的「一簞食、一瓢飲」只能當做個人自律的高超境界。如果整個國家的人

民都像他一樣在生存邊緣「自得其樂」或勉力掙扎，這個國家是無法在今天的國際社會上立足。個人忍受貧窮還有其清高的一面，國家陷入長期貧窮則是民族的恥辱。要變成一個受人尊敬的現代國家，人民必須要有高所得。

(二)

今年是五四運動的七十週年。在當年北洋政府無能、國家飽受列強欺凌之下，知識份子揮出「科學」與「民主」兩面旗幟，展開了中國的自救運動。在他們當時的思考與激情之中，要以科學救國，要以民主治國。可惜，他們沒有及時提出「經濟」——要以經濟富國。

如果「賽先生」、「德先生」與「依先生」(Economics)同時出現，是否中國的貧窮可以早日解脫？是否中國的面貌早已改觀？這永遠將是一個歷史的大問號。但可以肯定的是，個人財富的累積才是國家富強的基礎，正如當今二十個現代歐美國家所顯示。

事實上，經濟學鼻祖亞當史密斯的「國富論」，遠在十八世紀下半葉就以充滿了

說服力的立論，提倡這個最重要的觀念：國力的增強與社會的富裕，必須依靠私有財產的保障及個人財富的累積。個人累積財富之後，又必須善加運用，現代的投資工具及理財觀念也隨之而起。因此，英國十八世紀的作家約翰生寫過一句傳神的話：「既會花錢，又會賺錢的人，是最幸福的人，因為他享受兩種快樂。」

(三)

在市場經濟體系下，人民有經濟活動的自由，也有發揮個人才智的空間。台灣的中國人，在四十年的歷程中，從衣食不足到錢滿為患，真是再度證明了開放式的自由經濟所能產生的威力與魅力。

西方媒體形容今天的台灣：錢財泛濫得不知道如何運用，這不是誇大的責難。中國人有五千年節衣縮食、克難節儉的歷史，但從來就缺少賺錢的本錢，更缺少理財的經驗。而這正是一個小康社會形成後，個人與家庭必須要面對、學習的。錢不僅是要如何去賺，更要懂得如何去管理、如何去累積。因此有人說：花一分時間去賺錢，但要花二分時間去理財。懂得如何理財，應當變成國民教育不可或

缺的一部份。這就是為什麼西方家庭的小孩從孩提時代開始，就學習如何花費，如何儲蓄，如何捐獻。

(四)

使讀者培養出正確的理財觀念，進而運用適當的投資工具，追求個人與家庭的理財目的，正是我們出版「天下人理財系列」的主要願望。當國民所得逐漸接近現代化國家時，當國內投資工具逐漸增加時，投資不能再限於投機，理財更不是歛財。由白俊男博士策劃、張立荃先生協助的這一系列理財書，正是在此構思下設計的。全套系列由國內專家、針對國內實況及國民心理所做的整體撰述。

此一系列共十四冊，分成三大部分，第一部分為股市（共四冊），第二部分為投資工具（共六冊），第三部分為投資相關知識（共四冊）。我們相信，這是目前國內較為完整的一套理財系列書籍。

透過適當的理財，錢財才會從心理上的負擔轉變成運用上的樂趣，自己也可以跳出坐困銀山的焦慮，變成創造財富的主人。

總策劃的話

推展健全的理財觀念

白俊男

自民國七十五年八月台幣顯著升值以來，我國外匯存底突破七百億美元，成為世界第二；平均國民所得也在七十七年達到六千美元。同時，由於近年來貨幣供給額的年成長率一直居高不下，以致社會游資氾濫，面臨無法有效宣洩的窘境。儘管中央銀行不斷發行儲蓄券及國庫券等金融收縮工具，還是無法疏導巨額游資；加以利率水準長期在谷底盤旋，銀行體系對大額存款仍採懲罰性的利率議價，迫使資金遠離金融體系。

至於社會大眾，在國民所得大幅提高以後，已經不能滿足固定收益的保守理財

方式，而自儲蓄、標會等傳統窠臼中走出來，謀求投資報酬率較高的投資途徑，因而開創了個人理財的熱潮。

然而，環顧國內投資管道，只有股票與房地產較為民衆所熟知，但因供給的籌碼相當有限，自然併發狂熱的投機風潮，股價與房地產價格狂飆不止，股市、房地產市場迭破紀錄，屢創天價。社會大眾在股市或房地產市場的投資活動，固然有極多的獲利機會，但同時也需承受較大的風險。以七十六年與七十七年的兩次股市暴跌風暴為例，相信有不少投資人經歷了令人震撼且難忘的經驗。

穩健的理財之路

現代人的生活步調緊湊，社會分工細密，個人財務生活趨於多樣化，凡事都講求專業和效率，各方面都需具備充分的知識。因此對一般人而言，在處理個人財務問題時，最大的困難還是在於缺乏正確的指導、充足的資訊及有系統的分析。如果能解決上述問題，則在個人理財領域中必能廣開視野，降低投資風險，而走出一條

穩健踏實的路。

遺憾的是，目前國內個人理財環境未臻成熟，政府相關政策未能完全開放，而國內財務顧問制度亦未完備，因此投資人在進行理財活動時，宛如進入投資叢林，容易迷失方向而招致損失。因此亟需有識之士擷取先進國家在這方面的寶貴經驗，並結合國內學者專家，參酌我國的法律民情，將個人理財中有關預算、借貸、保險、投資、稅務、退休、繼承、消費等問題，透過精心策劃，提供實用的諮詢與建議，進而帶動社會健全的理財觀念，將個人理財的專業知識融入生活當中，增進個人的財富與幸福。

經濟與生活出版公司秉持這個理念，延聘國內學有專精的投資專家與學者，就各種投資工具、投資理論與策略，做一系列廣泛且詳細的撰述，咸信是國內最殷實的理財著作。這套命名為「天下理財系列」的個人理財叢書，除了提供專業的理財知識之外，最主要的目的還是在於啟發讀者的理財觀念，以冷靜理智的態度來選取最適切的投資組合，降低投機心理，健全個人及家庭的財務結構，以對抗不確定

的財務風險，累積可觀的財富效益。

展望未來，我國鉅額外貿順差在短期之內仍難以大幅降低，所以游資充斥而尋求流通管道的困境依舊存在；加以政府於七十六年開放外匯管制後，國外諸多金融商品陸續引進國內，如共同基金、債券、外匯操作、期貨等，可謂琳瑯滿目。因此，除了有關管理單位亟需釐訂保護投資大眾的法令規章外，更需要類似「天下人理財系列」的系統性專書，以充實投資人的專業知識，在投資前先行做好準備工作，才可能在個人理財投資活動中無往不利。

我們希望這只是一個開端，並期盼出版界能提供給社會大眾更多更好的理財著作，使每位投資人獲得有益的投資知識，那麼在面對理財問題時，都可成為某種投資專家，進而獲致高報酬、低風險的理財成果。

（本文作者現任太平洋證券公司總經理）

作者序

中國的傳統社會裏，房地產多半僅作為遮風避雨的棲身之所，主要是為了滿足住的基本需求，時至今日，國民所得已逾六千美元，在國際化、自由化的浪潮衝擊下，個人理財觀念已形成，個人理財時代已來臨，每個人都希冀以有限的資金，追求無限的財富，「有土斯有財」，房地產儼然已成為社會游資的匯集所，一般投資大眾理財致富的工具。

許多中外成功的大企業家，多從房地產發跡致富，但房地產也曾讓許多咤叱風雲的人物栽了斛斗，這幾年房地產價格的連續飆漲，真叫人驚心動魄，也讓許多專

家跌破眼鏡。面對這樣一個財富重分配的時代，「臨淵羨魚，不如退而結網」，但許多人空有一身投資本領，卻苦無資金來源；更有許多人手中握有大筆游資，卻偏不知如何撒網捕魚，造成投資大眾的徬徨。

面對這樣一個投資變局，每一個投資人，除了要具備充份的專業知識外，更須具備一顆冷靜而不貪婪的心，因為「貪」字近「貧」，「一點」馬虎不得，「錢」有「兩弋」，求取尤須謹慎。

坊間已有房地產投資的專書問世，報章雜誌也經常刊載一些投資性的文章，其中雖不乏見解獨到，立論有據者，但多半仍屬人云亦云，淺嚐即止，投資人恐無法窺其全貌。

有鑑於此，本書希望能提供讀者一個較完整的投資概念，從投資前的準備、決策流程、投資盲點，到時機、地段、產品、價位的分析與研判，資金的運用等，除了幫讀者建立正確的投資觀念、理論架構之外，更提供投資實務上的技術操作經驗——購屋殺價的藝術，如何洞悉購屋廣告魔術，避開房地買賣的陷阱等等。此外，

投資房地產要獲利，除了開源之外，還要節流，稅重足以蝕本，節稅也成為投資人必修的學分，上述都是使投資案例成功的竅門所在，讀者可以自行擷取書中精華，融會貫通，倘因此讓您的投資更有收穫的話，那將是我寫本書最大的安慰。

本書論述以房地產的「投資」為中心課題，而房地產的投資學問浩瀚無邊，囿於個人的才疏學淺，以及篇章所限，許多跟購屋有關的常識，如地政法規、產權調查、建材評鑑、市場調查實務等，僅能作重點性的說明，無法在書中一一細述，尚祈讀者見諒。

這是一個專家的時代，面對瞬息萬變的房地產市場，面對投資理財的大洪流，在投資致富的道路上，希望每一個讀者不僅成為專家，更希望都能成為一個投資贏家。

目錄

出版序言

高希均 I

民富——從個人理財開始

總策劃的話

白俊男 V

推展健全的理財觀念

作者序

游振輝 IX

第一部 概念篇

房地產是什麼？ 1

房地產的特質 3

房地產的興衰史 7

第二部 投資篇

投資前的準備 16

建立正確的投資觀念 19

房地產投資的十大盲點 20

利潤與風險 25

房地產投資的決策流程 28

土地好？還是房屋好？ 30

預售屋好？還是中古屋好？ 31

第三部 分析研判篇 35

掌握時機 36

慎選地段 43

精挑產品——何種商品獲利高 56

如何研判價位？ 74

審慎運用資金 81

第四部 技術操作篇 85

土地是永遠的財富	86
四兩撥千金——借貸買房子	89
短線投機快，長期投資穩	91
何謂「買斷公司」？	94
如何投資中古屋？	96
投資「路衝」店面	98
掌握公共投資財	100
另一個投資門路——法院拍賣屋	104
投資報酬率速算法	108
土地掮客如何致富？	112
如何透過仲介公司買賣房屋？	115
如何買到便宜的好房子？	118
總結——切勿心存貪念	122