

LOUHAI



江西人民出版社  
Jiangxi People's Publishing House  
中国百佳出版社

# 楼海

熊子 著

(投资版)



## 序

“画栋朝飞南浦云，珠帘暮卷西山雨”，一代才子的千古佳句引无数人以登西山为傲。西山第一峰，因一代名医李时珍放弃宫廷生活，不畏山陡林深采药而闻名天下，后人为纪念他给民族医学做出的巨大贡献，将西山第一峰峰顶上的小湖命名为“洗药湖”。

我生长于西山山腰中，年少时和伙伴们同游洗药湖，对李时珍为研究医学而放弃宫廷生活，终著成《本草纲目》之巨作深表尊敬。可以说，洗药湖的故事对我产生了深刻的影响。这些年来，我一直服务于房地产业。

2010年，因引领地产思想，被称呼为“校长”；

2011年，“楼海”楼市系统理论形成并开创网络培训时代；

2012年，“楼海俱乐部”创建，开创“能量守恒定律”交流圈；

2013年，《楼海（小说版）》问世，创下一周劲销千本传奇；

2014年，《楼海（置业版）》问世，被读者称为置业宝典、投资珍宝；

2015年，以独立思考、交流思想为特征的“楼海人”开始形成；

2016年，《楼海2016》已经出版；

2016年，《楼海（投资版）》即将问世。

为行业定义太夸，为传承定义太远，为“楼海人”交流助力方才现实。  
谨以此书献给独立思考、交流思想的“楼海人”。

# 目 录

1. 何为投资	1
2. 为什么要投资	4
3. 投资力	6
4. 投资与借贷	15
5. 移位投资	21
6. 投资与参照物	22
7. 投资的动态思维	24
8. 投资和占有资源	25
9. “水源”和“水渠”	27
10. “阿安价格体系”理论	28
11. “U”价值投资理论	34
12. 论投资、投入和收益的关系	38
13. 避免“自我升值”式投资	39
14. 投机型投机与投资型投机	41
15. 投资型投机商品图	44
16. 波动性价格变动和趋势性价格变动	47

17. 商品投资与流动性	49
18. 势投	51
19. 投资的自我供求	56
20. 零投入投资论	58
21. 站在巨人肩膀上的投资	62
22. 劳动力与投资	65
23. 投资与时机	67
24. 投资与群体	68
25. 投资与变通	69
26. 投资与库存	70
27. 投资与供应	71
28. 投资与专业	72
29. 投资与团队	73
30. 投资与战略	75
31. 投资需跳出固定圈层	75
32. 投资与消费升级	78

33. 投资与情感	80
34. 投资与胸怀	81
35. 投资与陷阱	83
36. 投资与风险	87
37. 投资与早知道	88
38. 投资与舍得	90
39. 投资商品房关注一级市场	92
40. 投资商品房关注二级市场	93
41. 投资商品房与三级市场	95
42. 自我投资的持续性	97
43. 投资的独立思考性	99

## 1. 何为投资

---

自有人类以来，投资就从未中断过，但什么是投资呢？我查阅了相关资料，对投资的解释是：特定经济主体为了在未来可预见的时期内获得收益或者资金增值，在一定时期内向一定领域投放足够数额的资金或实物的货币等价物的经济行为。投资可分为实物投资、资本投资和证券投资。

对此，我认为，如此定义投资不仅过于狭隘，且严重背离千百年来的投资事实。获取经济收益当然是投资，但这类投资在我看来是最低端的投资。

投资固然是要获得收益的，但将收益仅仅归结为金钱不仅短视，也背离了千百年来无数战略家的既定投资事实。三国时，刘备以三顾之诚、授剑之信、托孤之遗命成功“投资”

诸葛亮，不仅让诸葛亮在刘备生时为之卖命，更在刘备死后为之鞠躬尽瘁，死而后已。这样的战略投资，其收益如何用财富来衡量？唐朝武则天，在李世民在位时不过为一个才人，一个并不是很重要的女人，然而和很多宫廷女人为了争宠李世民不同的是，她把目光转向了李治，对李治进行了情感投资，从而开启了走向女皇之路。所以，把投资的收益局限于财富不仅是低层面的，更是无知的。

投资还是一种生活，或者我把这类生活投资定义为投资生活。我有一个朋友，2012年买了三套房子，都是带有投资目的的。当时三套房子的总价分别是80万元、60万元、58万元，我们把这三套房子分别命名为A房、B房、C房。A房总价为80万元，位于市中心，购买目的就是进行资产配置，希望通过房产保值升值；B房总价为60万元，位于老城，购房出发点是给不愿搬离老城的父母住，也带有房产投资性质；C房总价为58万元，位于城市周边的国家风景名胜区，主要目的是自己周末度假用。三年后，A房产由80万元涨到了近150万元；B房产由60万元涨到了近90万元；C房产则在60万元左右。于是有人笑话他C房产投资太失败，问他为什么不全投资类似于A房产的物业。朋友说，从金钱收益来说，投资A房产是最成功的，但人生除了金钱还有很多重要的东西，比如B房产，虽然金钱收益一般，但就算收益再多，能卖吗？这是一份孝心，如何能与金钱直接挂钩呢？而对于C房产而言，看似投资失败，实则收益最大。C房产虽然表面上并无收益，甚至不如银行利息高，算是非常失败的财富投资，但C房产所在区域是国家风景名胜区，空气清新，环境优美，自从购买了C房产后，他每周都会去住上两三天，那里成了他最好的度假场所。朋友问，如果没

有这套房产，每周都会去景区吗？不会。但因为有了这套房子，每周去度假，去登山锻炼，去享受休闲，这收益要多少钱才能换回来呢？换个角度说，假如没有这套物业，每周去景区住两天，酒店宾馆一晚最少 800 元钱，那一年下来差不多要花十万元了，你说这套房产的收益又是多少？朋友说，有一种投资，叫投资生活，C 物业从金钱层面来说，投资无疑是失败的，但从生活角度来说，投资则是成功的。

即使从金钱收益角度来说投资，间接投资也是一种投资，特别是对人的投资。这类故事数不胜数，以近年来发生在深圳的一个故事为例进行讲解。2008 年，有个地产人因为投资失败而一无所有，亲人朋友纷纷离他而去，此时有位老板，在这位地产人最需要钱的时候，给了他 2 万元，后来又以合作的方式给了他一张 100 万元的银行卡，让他随意进行房产投资。到 2011 年，这位老板身家增长了十倍。多年后，这位老板说，他看好房产投资，但对这个行业不懂，花点小钱可以快速进入一个行业，实际上这是最低成本的投资。这位老板，投资的就是人。

投资的核心是什么？——是人。一切投资的核心都是人。因而，我认为，投资的本质就是投资人，金钱只是一个附件、一种媒介，即以金钱为媒介，实现对人的投资。近年来，大家对房产进行投资，其本质也是投资人，因为投资楼市的核心就是投资人。

是人在推动历史前行；是人在推动社会发展；是人在创新科技……一切价值的创造者皆是人，人是万物的主体。所以，一切投资的核心都是人，

楼市也不例外。

有人说，N年前北京的四合院和一定数量黄金的价值是相当的，N年过去了，当年同等数量的黄金只能买四合院的一个角落，因而房产比黄金更能保值和升值。事实虽如此，但本质并非如此。从投资的核心来理解，不是北京的四合院比黄金升值快，而是北京四合院所承载的人口数量急剧增长了M倍，而想拥有黄金的人数远未增长M倍。

据此，我认为，从投资的核心出发看投资，就是预估未来人类最想占有哪种商品，且这类商品难以增加供给量，或者说这类商品增加供给量的速度慢于未来欲占有此商品的人的增长速度。

楼市投资既然是投资，那么也应是围绕人的投资。所以哪个区域的人多，就投资哪个区域的今天；哪个区域未来增长的人多，就投资哪个区域的未来。区域中人的素质、阶层、智慧、财富堆积量决定了这个区域的投资价值。

总之，万物投资皆以人为核心。

## 2. 为什么要投资

---

经常听到的一句话是：“为了赚钱，所以要投资。”然而，我认为，之所以要投资，是为了适应社会的发展。

社会发展和进步是人推动的，但无论什么人都无法阻止社会的进步和发展，犹如我们无法阻止太阳的升起与降落一样。既然如此，只要你在这个社会生存，就必须跟随社会发展的脚步前行，不管你身处何位，财富几何，只有投资才能适应社会的发展。

投资的脚步和社会发展的速度是成正比的，社会发展越快，投资的脚步和思路就应越快；反之，当社会处于发展缓慢或经济增速倒退时期，投资的脚步也应该放慢，甚至转入思考阶段。

整个社会的发展如此，一座城市、一个区域也是如此。具体到城市投资，就应判断城市的发展阶段与发展速度，而一座城市和一个区域发展速度的最直接体现就是年轻人对这座城市或这个区域的向往程度，以及年轻人流入这座城市或这个区域的速度。

投资不是因为货币贬值、通胀或者  $M_2$  的增速，投资本质上无法阻止货币贬值、通胀或者  $M_2$  增速所带来的影响。只有投资城市的发展、社会的进步，才可以永远不被社会发展的浪潮所抛弃。投资房产的核心是社会的发展和区域经济的增长。

简单来说，只要你看好这座城市或这个区域的发展与经济可持续增长能力，那么你就可以在这座城市投资，而房产投资只是最简单、最直接的一种方式。城市发展越快，年轻人流入的速度越快，则这座城市的投资价

值就越大。当经济快速发展，不投资就意味着倒退。

所以，投资是为了适应社会的发展；正确的区域投资是选择年轻人所向往的区域；正确的收益投资是投资主流消费人群所消费的领域；而战略投资则是投资未来的生活方式。我们每个人、每个团体都应根据自己的实力选择投资。

### 3. 投资力

---

几千年来，社会发展虽有波动，但总是向前的。既然社会在发展，我们就要投资，那应该如何定义自己的投资力呢？

首先要选择投资的区域，选择投资的区域是投资的重中之重。一个区域可持续发展速度越快，这个区域就越有投资价值。就区域投资力而言，我通常以“阿安区域投资力”来进行计算。阿安区域投资力 = (区域经济年增速 - 区域年化贷款利率) × 区域人口系数 × 可持续发展年数。因为经济增速和贷款利率都是变量，所以要用预期均值，且要有可持续发展年数的预期。区域人口系数在这里是指一个城市或区域的劳动力人口总量，“阿安区域人口系数”的计算公式是：1+R。每100万30岁以下的劳动力人口对应的R值为0.1，每100万30~40岁的劳动力人口对应的R值为0.08，每100万40~50岁的劳动力人口对应的R值为0.05，每100万50~60岁的劳动力人口对应的R值为0.01。阿安区域投资力越大，则说明该区域

越具有投资价值。

假定 A 市的经济年增速为 13%，并认为可持续发展年限为 10 年，区域年化贷款利率预期为 5% ~ 6%，区域劳动力人口中 30 岁以下的有 500 万人，30 ~ 40 岁的劳动力人口约有 200 万人，40 ~ 50 岁的劳动力人口约有 50 万人，50 ~ 60 岁的劳动力人口约有 10 万人，那么 A 市的“阿安区域投资力”是多少呢？

先来计算区域人口系数。A 市的区域人口系数 =  $1 + 0.1 \times 5 + 0.08 \times 2 + 0.05 \times 0.5 + 0.01 \times 0.01 = 1.6851$ 。

A 市的阿安区域投资力 = (区域经济年增速 - 区域年化贷款利率) × 区域人口系数 × 可持续发展年数 =  $(13\% - 5.5\%) \times 1.6851 \times 10 = 1.263825$ 。

假定 B 市的经济年增速为 9%，并认为可持续发展年限为 10 年，区域年化贷款利率预期为 5% ~ 6%，区域劳动力人口中 30 岁以下的有 100 万人，30 ~ 40 岁的劳动力人口约有 100 万人，40 ~ 50 岁的劳动力人口约有 100 万人，50 ~ 60 岁的劳动力人口约有 100 万人，那么 B 市的“阿安区域投资力”是多少呢？

先来计算区域人口系数。B 市的区域人口系数 =  $1 + 0.1 \times 1 + 0.08 \times 1 + 0.05 \times 1 + 0.01 \times 1 = 1.24$ 。

B市的阿安区域投资力 = ( 区域经济年增速 - 区域年化贷款利率 ) × 区域人口系数 × 可持续发展年数 = ( 9% - 5.5% ) × 1.24 × 10 = 0.434。

假定 C 市的经济年增速为 20%，并认为可持续发展年限为 5 年，区域年化贷款利率预期为 5% ~ 6%，区域劳动力人口中 30 岁以下的有 10 万人，30 ~ 40 岁的劳动力人口约有 20 万人，40 ~ 50 岁的劳动力人口约有 30 万人，50 ~ 60 岁的劳动力人口约有 40 万人，那么 C 市的“阿安区域投资力”是多少呢？

先来计算区域人口系数。C 市的区域人口系数 =  $1 + 0.1 \times 0.1 + 0.08 \times 0.2 + 0.05 \times 0.3 + 0.01 \times 0.4 = 1.045$ 。

C 市的阿安区域投资力 = ( 区域经济年增速 - 区域年化贷款利率 ) × 区域人口系数 × 可持续发展年数 = ( 20% - 5.5% ) × 1.045 × 5 = 0.757625。

假定 D 市的经济年增速为 3%，并认为可持续发展年限为 10 年，区域年化贷款利率预期为 1% ~ 2%，区域劳动力人口中 30 岁以下的有 100 万人，30 ~ 40 岁的劳动力人口约有 200 万人，40 ~ 50 岁的劳动力人口约有 200 万人，50 ~ 60 岁的劳动力人口约有 200 万人，那么 D 市的“阿安区域投资力”是多少呢？

先来计算区域人口系数。D 市的区域人口系数 =  $1 + 0.1 \times 1 + 0.08 \times 2 + 0.05 \times 2 + 0.01 \times 2 = 1.38$ 。

D市的阿安区域投资力 = ( 区域经济年增速 - 区域年化贷款利率 ) × 区域人口系数 × 可持续发展年数 = ( 3%-1.5% ) × 1.38 × 10=0.207。

假定 E 市的经济年增速为 10%，并认为可持续发展年限为 10 年，区域年化贷款利率预期为 5% ~ 6%，区域劳动力人口中 30 岁以下的有 30 万人，30 ~ 40 岁的劳动力人口约有 20 万人，40 ~ 50 岁的劳动力人口约有 20 万人，50 ~ 60 岁的劳动力人口约有 20 万人，那么 E 市的“阿安区域投资力”是多少呢？

先来计算区域人口系数。E 市的区域人口系数 = 1+0.1 × 0.3+0.08 × 0.2+0.05 × 0.2+0.01 × 0.2=1.058。

E 市的阿安区域投资力 = ( 区域经济年增速 - 区域年化贷款利率 ) × 区域人口系数 × 可持续发展年数 = ( 10%-5.5% ) × 1.058 × 10=0.4761。

通过上述计算，我们得到各城市的“阿安区域投资力”分别是：A 市为 1.263825、B 市为 0.434、C 市为 0.757625、D 市为 0.207、E 市为 0.4761。A 市的“阿安区域投资力”最高，是唯一一座“阿安区域投资力”超过 1 的城市，原因是经济增速快，劳动力以年轻人为主，经济发展可持续时间长。而最低的是 D 市，主要原因是区域经济增速慢，且劳动力出现老龄化趋势。对比 B、E 两座城市，你会发现经济增速是很重要的指数。若一座城市仅仅是劳动力丰富，经济不能较快发展，那么“阿安区域投资力”也没有优

势可言。综上所述，持续可补充的劳动力是一座城市发展的根本，城市经济的快速发展则会凸显这座城市的投资力。

除了选择投资的区域外，还要对投资的行业进行选择。选择投资的行业应与区域经济结构和产业布局紧密结合，需要依托资源的行业还要看区域的资源价值。以旅游休闲业为例，投资旅游休闲业首先要选择的也是区域，区域的发展速度与人口的总量是选择旅游休闲业的前提要素。当区域选定后，区域政府对产业的态度及政策支持也至关重要，所选行业或产业要符合区域的发展需要。然后就是资源，以旅游休闲业为例，这个产业的核心资源就是生态环境与自然景观，还要看配套，包括交通、与大都市的距离、酒店和宾馆等。

而对一个区域进行投资的最直接体现就是房产，或者说房产投资是一个加权平均后的综合投资商品。当投资人看好一座城市或一个区域的快速发展，又没有任何专业人员或技术人员去对接时，投资房产就是一个最简捷的方式。但房产投资同样需要相当高的技术性与专业性，只是直接体现得不够明显，会被很多人所忽视。在小说《雁田水库》中，“吴圳南曾指出，太多人投资房产如同大多数人唱歌，以为会唱几首歌就懂音乐了”。

投资力不仅针对城市或区域，还针对个人，对个人投资力的计算也同样必要。区域投资力是投资力的一种，团队投资力也是投资力的一种，个人投资力还是投资力的一种。那么，如何计算个人投资力呢？我认为，个人投资力和个人购买力在很多情况下是相似的。在《楼海 2016》中，有一

个关于购买力的计算公式，即阿安购买力计算公式。

阿安购买力 = (月均收入 - 月必备支出) × (0.8 ~ 0.9) × 购买力系数 + 可用资金。

阿安投资力 = 阿安购买力 × 区域投资系数。

先来简单了解“阿安购买力”公式。首先，这里的“(月均收入 - 月必备支出)”取决于个人的工作与生活习惯。如果工作稳定，收入稳定，开支平稳，则直接套用公式即可；如果工作收入存在较大波动或开支因季节性原因不够平稳，则以年为总量，计算月均额度即可。公式中的“(0.8 ~ 0.9)”则取决于个人或家庭对未来的预期。“(0.8 ~ 0.9)”一般适用于普罗大众，比如你在买房后，预期未来一段时间内要生小孩，那么这个系数最好取0.8；如果预期自己的收入和开支会比较稳定，则取0.9；而如果认为自己的收入正处于上升期，那么这个系数你可以设定为1.1或其他。总之，理论的意义和价值是普遍性的，而个案需根据自己的实际情况区别对待。公式中的“可用资金”一项好理解，就是在你决定买房前，你完全可用的流动资金总量。这一项，很多置业者往往会忽略不计或计算不完全。在这个公式中，最难理解的就是购买力系数了。经过长时间的调查和研究，我认为，一个人的购买力除了和他的收入、开支、存款等密切相关外，还和社会发展、经济增长、通货膨胀、贷款利率及年龄密切相关。我在综合经济增长速度、通货膨胀和贷款利率等参数后，计算出一个只和年龄相关的购买力系数，并将这个购买力系数命名为阿安购买力系数。下表中的系数是建立在经济年

增长速度为 6% ~ 8%、通胀率为 4% 以下（包括 4%）、房屋贷款年利率低于经济增长速度的基础上的。

表 1 阿安购买力系数

年龄	购买力系数	年龄	购买力系数	年龄	购买力系数
25 岁	200~220	30 岁	170~180	35 岁	160~165
40 岁	143~148	45 岁	120~125	50 岁	90~100

区域投资系数 = 区域人口系数 × (1 + 区域经济增长速度 - 区域年化贷款利率)。

阿安投资力 = 阿安购买力 × 区域人口系数 × (1 + 区域经济增长速度 - 区域年化贷款利率)。

张先生今年 40 岁，有存款 500 万元，股票账户中有近 200 万元，名下房产市价约 1 000 万元（欠银行贷款 200 万元），每月收入为 5 万 ~ 6 万元，每月开支为 3 万元，那么张先生的阿安购买力是多少呢？

阿安购买力 = (月均收入 - 月必备支出) × (0.8 ~ 0.9) × 购买力系数 + 可用资金 = (55 000 - 30 000) × 0.9 × 145 + (5 000 000 + 2 000 000 + 8 000 000) = 18 262 500 (元)。

现在张先生有意去上文中提到的 A、B、C、D、E 五座城市投资，他