



揭秘楼市调控下的购房保值增值之道
现代都市人繁忙工作之余的休闲品读本

有钱 Youqian 还是应该 Haishi Yinggai 买房 Maifang

——高房价下的房产投资
获利法则与实例 余源鹏 主编



 机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



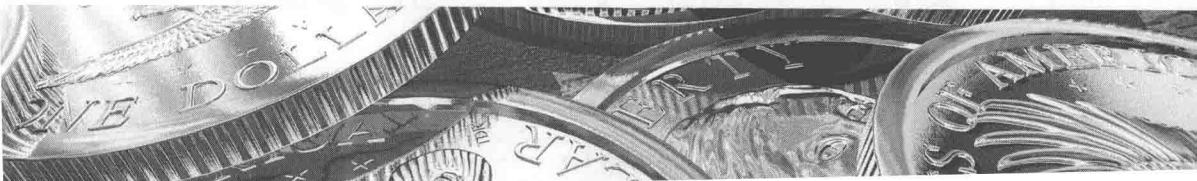


揭秘楼市调控下的购房保值增值之道
现代都市人繁忙工作之余的休闲品读本

有钱 Youqian Haishi Yinggai Maifang 还是应该买房

——高房价下的房产投资
获利法则与实例 余源鹏 主编

 机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



本书作者根据全国众多成功和失败的房产投资真实案例，结合自身丰富的投资和顾问经验，向读者讲述高房价下的房产投资获利法则，主要回答“为什么说有钱还是应该买房？如果要买房，应该买哪里的房？买什么类型的房产？买房要注意哪些问题？有什么稳妥获利的要诀？”等几个主要问题。

本书用八章的篇幅，重点讲述买房投资的新理念，一二手住宅、豪宅、各类公寓、商铺、写字楼、景区住宅、产权式酒店、车位等房产的实用投资获利法则，以及置业投资的常用必备知识。本书是全国广大购房置业投资者必备的学习参考书，也是现代都市人繁忙工作之余的休闲读物。

图书在版编目 (CIP) 数据

有钱还是应该买房：高房价下的房产投资获利法则与实例/余源鹏主编. —北京：机械工业出版社，2013.9

ISBN 978-7-111-43253-1

I. ①有… II. ①余… III. ①房地产投资 - 研究 - 中国
IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 156255 号

机械工业出版社 (北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

策划编辑：赵 荣 责任编辑：赵 荣 於 薇

版式设计：霍永明 责任校对：张 媛

封面设计：张 静 责任印制：乔 宇

北京机工印刷厂印刷 (三河市南杨庄国丰装订厂装订)

2013 年 8 月第 1 版第 1 次印刷

169mm × 239mm · 19.25 印张 · 293 千字

标准书号：ISBN 978-7-111-43253-1

定价：45.00 元

凡购本书，如有缺页、倒页、脱页，由本社发行部调换

电话服务

网络服务

社服务中心：(010)88361066 教材网：<http://www.cmpedu.com>

销售一部：(010)68326294 机工官网：<http://www.cmpbook.com>

销售二部：(010)88379649 机工官博：<http://weibo.com/cmp1952>

读者购书热线：(010)88379203 封面无防伪标均为盗版

本书编写人员

主 编：余源鹏

投资顾问：广州市智南投资咨询有限公司

参编人员：张家进 黄志英 李巧莉 夏 庆
林达愿 宋明志 陈晓冬 林旭生
张雄辉 崔美珍 李惠东 王旭丹
罗慧敏 邓祝庆 余鑫泉 罗 艳
陈友芬 张 洁 曾 琳 刘丹霞
唐璟怡 罗宇玉 肖文敏 林敏玲
谭玉婵 胡银辉 李苑茹 叶志兴
蒋祥初 陈思雅

房产信息：智地网 www.eaky.com

前 言

为什么有钱还是应该买房？

中国自古就有“有土斯有财”的说法。

在我国，目前土地属国家和集体所有，个人没有土地的所有权，但个人拥有房产的所有权和该房产相对应土地在一定年限内的使用权。

房地产作为不动产，可以出租、出售、赠与，是最稳当的财富。另外，房产作为财产还有许多优势：

房产属于不动产，别人搬不走也偷不走；

通过房产落户，可以上对口的小学和初中；

城市中的房产不会因为建筑的老旧而贬值，反而会因为市政设施的逐步完善而升值；

买房使你手上资金减少的同时，也帮你规避了投资股票等金融市场的风险，还帮你免去了亲戚朋友借钱的难题……

所以，有钱还是应该买房！

问题是，在国家连续几年调控房价后，在如今房价已经远远超越城市居民可支配收入的时候，如果有钱是否还应该买房？或者说现在买房，房产还能保值增值吗？这些恐怕是读者最关心的问题了！

而我的答案是非常肯定且明确的，那就是我国绝大部分中心城镇的房价仍有继续上涨的空间。主要理由有以下三点：

第一，由于我国城镇化的进程还远远没有结束，大批人将继续涌入城镇，这些人需要住房，不论是租房还是买房，都会使住房价格上涨，特别是中心城市；

第二，我国经济将继续发展，城镇中有房的人随着资金的积累和家庭结构的变化，他们可能有换房或再买房的需求；

第三，国家提供的廉租房和经济适用房的受惠人群极为有限，且保障性住房在一定时期内的建设数量和速度远低于有购房需求人群的增长。

以上三个因素还不包括买房投资这一纯投资因素。

国家限购和限贷的目的是为了遏制投机性和投资性购房。但即使是自住型买家，其一旦购房也已经构成了投资行为。因为买房不是吃穿娱乐，不像买车，汽车在消耗汽油的同时还日益贬值。房产的空间不会被消耗，房产所使用的土地也不会消亡。虽然房屋的建筑和装修会老化，但房产的使用空间却始终不变，可以用来自住、出租或转让，房产价值更是会随着其所使用土地的增值而增加。所以说，买房本身就是一种置业性的投资行为。

既然有钱还是应该买房，既然长期来看房价还有增长的空间，既然买房本身就是一种置业性的投资行为，那么如果要买房，应该买哪里的房？买什么类型的房产？要注意些什么问题？有什么稳妥获利的要诀呢？

本书就是为了回答以上几个主要问题而编写的。本书共分八章的篇幅，以平实的语言，结合众多成功和失败的真实案例，向全国读者讲述高房价下的房产投资获利法则。

买房的资金量很大，但是其技术含量其实并不高。只要读者树立“有钱还是应该买房”的理念，掌握本书的基本投资法则和知识，注意潜在的投资风险，便可立即着手寻找房源。不要错过国家调控住房价格这个房价比较平稳的良机，看好便要出手。

余源鹏

2013年

目 录

前言 为什么有钱还是应该买房?

第1章 买房投资新理念..... 1

如何看待买房投资?在通货膨胀高企、投资渠道有限的情况下,与其看着手中的资金贬值,不如投资有形的不动产——房屋。在住宅限购的情况下,投资置业者出手时更应该讲究技巧。小户型、商业地产大受欢迎,汽车的普及和轨道交通的发展也给房地产带来了新气象,房产投资者需要及时更新投资理念.....

- 1.1 买房 vs 炒股,有形的资产最安全 3
 - 1.1.1 从过去10年看,买房投资比炒股更成功 3
 - 1.1.2 房地产是防止通货膨胀的最好工具 5
 - 1.1.3 银行会借钱给你买房,却不会借钱给你炒股 5
- 1.2 房地产投资的圣经:地段,地段,地段 6
- 1.3 没钱怎么办?巧用股份制买房 8
- 1.4 别忘了给房子选个好“邻居” 9
- 1.5 地铁开往哪里就买哪里 11
 - 1.5.1 地铁物业潜力大,成为新型的置业与投资焦点 11
 - 1.5.2 买地铁住宅最好离地铁线有一定距离 12
- 1.6 小户型是租赁市场的明日之星 12
 - 1.6.1 小户型物业是长线投资的良品 12
 - 1.6.2 蚁型商铺也走俏 14
- 1.7 根据自己最重要的因素购房 15
- 1.8 该选择市区还是郊区置业 16
 - 理念一:价格因素最关键,选择高性价比 16

理念二：满足不容易克服的因素	17
理念三：不能要求完美	17
1.9 三个指标得出房产的投资价值	17
标准一：租金乘数小于 12	17
标准二：8~10 年收回投资	18
标准三：15 年收益看回报	18
1.10 投资房产不能一味地追求低价	19
1.11 月供收入比最好不要超过 60%，小心成为蜗居一族！	21
1.12 如何看待商住倒挂的反常情况	22
1.12.1 什么是商住倒挂	22
1.12.2 商住倒挂有商机	23
1.13 或商或住，商住两用只能单项选择	24
1.13.1 商住两用之感，为何出现商住两用房	24
1.13.2 商住两用不适合商也不适合住	25
1.14 海外买房成为一小部分人的选择	26
1.14.1 移民留学加海外投资的买房方式	27
1.14.2 纯海外投资买房风险高	27
第 2 章 永不过时的投资产品——住宅	29

说起房产投资，给人最直接的印象就是近年来住房价格的快速上涨以及住宅租金的稳步提升。住宅，因其稳定的收益一直是最受投资者青睐的投资产品。不管是期房、新房还是二手房，投资者早已摸索出一套选房的标准。住宅跟人们的生活紧密联系。有人说，选择一套住房就是在选择一种生活方式。买房、租房、投资，你都应该根据自己的实际情况去考虑。

2.1 住宅是优质的投资产品	31
2.1.1 住宅有良好的保值特性	31
2.1.2 房价上涨和下跌的概率都是一半	32
2.1.3 房产税开征，对买房投资影响不大	33
2.1.4 房产投资的正确观念	34

观念一：树立自用与投资相结合的观念	34
观念二：要善于把握购买时机	35
观念三：年轻人有钱应该买房	35
2.2 什么房子是好房子？该买什么样的房子？	35
2.2.1 买出门就能逛街的房子	35
2.2.2 站在租客的立场挑选房型	37
技巧一：如何选择套型面积	39
技巧二：坐北朝南也讲顺序	39
技巧三：楼层的选择要综合考虑	40
2.2.3 社区配套是重要支撑	40
精要一：配套全的房子是首选	41
精要二：特殊人群更应关注社区配套	42
2.2.4 环境不可忽视，景观好潜力大	42
要点一：生态环境是重要依据	42
要点二：环境污染状况不可忽视	43
要点三：景观楼盘升值潜力大	44
2.2.5 通过邻居知晓整体居住氛围	45
2.2.6 买房要先查规划	46
2.2.7 三招认清房龄	47
绝招一：查看外立面	48
绝招二：细辨内结构	49
绝招三：多方面搜集信息	50
2.3 认清尾房的优势，沙子中掏出金	50
2.3.1 四个选尾房的经验	51
2.3.2 有硬伤的尾房不是都不能买	52
2.4 郊区置业，价格低、环境好，交通是关键	52
2.4.1 中等收入和追求生活品质的人可选择在郊区置业	52
2.4.2 郊区买房交通问题很关键	54
2.5 新政下贷款压力大，购房者须选择合理方式还款	55

2.5.1	七个步骤评估购房能力	55
2.5.2	首套房、二套房利息差距大	56
2.5.3	两种还款方式比较，公积金还款优惠多、压力小	57
	方式一：公积金贷款还款方式	57
	方式二：商业贷款还款方式	59
2.5.4	双周供还款省利息	60
2.5.5	住房贷款的“三要”和“三不要”	60
2.6	通过拍卖买房，是省钱的好渠道	61
2.6.1	拍卖房产的4个优点	61
	比较一：透明度	62
	比较二：佣金	62
	比较三：房源	62
	比较四：时间	62
2.6.2	拍卖房的来源	63
2.6.3	购买拍卖房的四大“黄金法则”	63
	法则一：要广泛收集信息	63
	法则二：理顺权属关系	63
	法则三：理性把握心态	64
	法则四：忠实履行义务	65
2.7	二手房置业风险低，但交易复杂注意事项多	65
2.7.1	二手房相对一手房的7个优势	65
	优势一：二手房价格多元化	65
	优势二：二手房无“期房”风险	66
	优势三：二手房地段优越、交通便利	66
	优势四：二手房社区规划更直观	66
	优势五：二手房选择面更广	66
	优势六：二手房房产证齐全	66
	优势七：二手房周围名校集中	67
2.7.2	投资二手住房的5个标准	67

标准一：看区域规划	67
标准二：看新增二手房数量	68
标准三：看在售一手房价格	68
标准四：看区域房产价格“位态”	68
标准五：看区域租金水平及空置期	68
2.7.3 二手房价格评估的10个绝招	69
指标一：看房龄	69
指标二：看户型	69
指标三：看楼层	70
指标四：看朝向	70
指标五：看装修	70
指标六：看物管	70
指标七：看位置	70
指标八：看配套	70
指标九：看小区	70
指标十：看市场	71
2.7.4 二手房议价的7个要诀	71
2.7.5 二手房收房验房的6个要点	72
要点一：注意交楼附送物品清单	72
要点二：注意检查室内各项设施的质量	72
要点三：注意各项费用必须结清	72
要点四：注意收楼证明是否齐全	72
要点五：注意卖家的户籍是否已迁出	72
要点六：注意发票是否齐全	72
2.8 购买二手房，与中介打交道需谨慎	73
2.8.1 学会看二手房广告	73
注意一：楼层	73
注意二：户型	73
注意三：备注	74

2.8.2	学会签看楼书	74
2.8.3	仔细辨别二手房信息	75
2.8.4	支付诚意金要避免违约风险	75
2.8.5	避免被吃差价	77
2.8.6	支付中介佣金	77
2.8.7	与中介签合同	77
2.8.8	认清私自交易的法律风险	79
2.9	房屋出租有“钱途”，关键是讲策略	81
2.9.1	出租房屋是财产安全与获利的最佳结合	81
2.9.2	出租房屋的4个策略	82
	策略一：分析房屋所处的出租市场	82
	策略二：寻找合适的租客	82
	策略三：提升房子吸引力	83
	策略四：灵活制定租金收取方式	84
2.9.3	选择出租市场的3个经验	84
	经验一：商务中心或写字楼密集区域	84
	经验二：高校周边区域	85
	经验三：专业市场区域	85
2.9.4	学会利用合法手段保护收益	85
	手段一：将租金与费用分开	85
	手段二：巧用计税方式节税	86
2.9.5	转租房屋赚差价	87
2.10	以租养贷等于首付买套房，房子增值才是根本	88
2.10.1	以租养贷等于首付买套房	88
2.10.2	从房屋租售比看以租养贷	90
2.10.3	房产增值才是根本	91
2.11	买房还是租房？买不起房就租房	91
2.11.1	供房变租房，生活更惬意	91
2.11.2	买不起，难道还住不起？	92

2.11.3	与房东商讨租金的11个要诀	93
2.11.4	别让家用电器成摆设	93
2.12	出售房子的锦囊妙计	94
2.12.1	放盘的6个要诀	94
	要诀一：选取知名中介较可靠	94
	要诀二：两种代理方式各有利弊	94
	要诀三：代理有效期宜短不宜长	94
	要诀四：房产证注意保管	94
	要诀五：交钥匙要谨慎	95
	要诀六：留电话号码小心谨慎	95
2.12.2	合理确定出售价位	95
2.12.3	像找爱人一样给房子选买家	97
2.12.4	售房跟其他商品买卖一样要扬长避短	98
2.12.5	要让房子有家的感觉	99
2.12.6	出售房子的3个经验	100
	经验一：谨慎收取定金	100
	经验二：签约注意三点	100
	经验三：取得放款承诺	101
2.13	给青年置业者的置业规划建议	101
2.13.1	青年置业人群的特点	101
2.13.2	青年置业者置业规划中的主要考虑因素	101
	因素一：经济因素	101
	因素二：交通因素	102
	因素三：社区配套	102
2.13.3	给青年置业者的购房置业建议	103
	建议一：巧妙理财	103
	建议二：合理选择户型	104
	建议三：合理选择地段	104
	建议四：合理选择贷款	105

2.13.4	青年购房者购买适婚房的置业建议	105
建议一：	购买适婚房屋的考虑因素	105
建议二：	购买适婚房屋后的产权登记问题	107
2.14	给中年置业者的置业规划建议	108
2.14.1	中年置业人群的特点	108
2.14.2	中年置业者置业规划中的主要考虑因素	108
因素一：	经济因素	108
因素二：	环境因素	108
因素三：	心理因素	109
因素四：	子女因素	109
2.14.3	给中年置业者购房置业的建议	109
建议一：	谨慎规划	109
建议二：	舒适户型	109
建议三：	合适环境	110
2.15	给老年置业者的置业规划建议	110
2.15.1	老年置业人群的特点	110
2.15.2	老年置业者置业规划中的主要考虑因素	110
因素一：	环境因素	110
因素二：	生活配套因素	111
因素三：	心理因素	111
2.15.3	给老年购房置业的建议	111
建议一：	区位环境适宜	111
建议二：	户型合理舒适	111
建议三：	社区配备齐全	111
第3章	优质资产——豪宅	113

进入新一轮房地产调控以来，随着住房在大中城市被限购，住房投资置业进入了优选时期。为什么要投资豪宅？为什么说别墅稀缺？到底购买豪宅、别墅与普通住宅有何不同？

3.1 优化投资的时代，应该选豪宅	115
3.1.1 价值洼地，进军豪宅的好时机	115
3.1.2 保障性住房的落实突显了豪宅的稀缺	117
3.1.3 豪宅出售速度快	118
3.1.4 投资豪宅必须注意的3个要点	118
要点一：选准目标投资楼盘	118
要点二：要多次实地考察	119
要点三：考虑资金的充裕度	119
3.1.5 投资豪宅要避免的2个误区	119
3.2 到香港买豪宅在升温，内地炒客转战香港	120
3.2.1 为何国人热衷于到香港买房	120
3.2.2 香港物业的6大特点	121
3.3 别墅一直是房地产投资的热门选择	122
3.3.1 因为稀缺，所以备受青睐	123
3.3.2 限购对别墅市场影响小，正是出手的好时机	124
3.3.3 别墅的回报率高升值快	125
3.3.4 别墅的买主是小受众群，但也是对价格最不敏感的 群体	126
3.4 什么样的别墅好？买别墅要注意什么？	127
3.4.1 别墅物业一样要选好地段	127
3.4.2 优质的周边资源能提升别墅的品质	128
3.4.3 品牌开发商是首选	129
3.4.4 别墅的质量不可忽视	129
3.4.5 注意外部环境与内部功能要相得益彰	130
3.4.6 购买别墅需要注意的6个要点	131
要点一：明晰产权	131
要点二：送露台和送花园	131
要点三：税费等成本心中有数	132
要点四：注意配套设施	133

要点五：注意二手别墅的贷款条款	133
要点六：别墅商用需要申请	133
3.5 别墅投资风险高，要有一定经济能力	134
3.5.1 别墅交易税费高	134
3.5.2 投资别墅要考虑经济能力	135
3.5.3 别墅投资兼自住，进可攻退可守	135
第4章 用途、功能多样的物业——公寓	137
<p>住宅限购以来，公寓类型的物业引起投资者的重视，在市场上掀起了一番风浪。什么是单身公寓、商务公寓、酒店式公寓？产品名目令人眼花缭乱。公寓产品为何有如此大的魅力？投资者如何辨别公寓的真正类型和其投资价值？公寓投资与住宅投资有什么不同？投资者应该警惕哪些风险？</p>	
4.1 如何区分种类繁多的公寓产品	139
4.1.1 三种公寓的区别	140
4.1.2 公寓与普通住宅	141
4.2 普通公寓投入少，回报率可观	142
4.2.1 公寓的优势——收入稳定、风险小	142
4.2.2 该买什么样的普通公寓	143
4.3 限购令下，投资客纷纷进军商务公寓	144
4.3.1 不限购和不限贷，部分人把眼光转向了商务公寓	144
4.3.2 40年产权商务公寓，以多元化的功能保障多元化的 收益	146
4.4 “酒店式服务，公寓式管理”——酒店式公寓大热	147
4.4.1 若无法购买住宅，那么酒店式公寓是一个比较好的 选择	148
4.4.2 酒店式公寓可以投资，但不宜自住	149
4.5 房价高企，小户型公寓走俏	149
4.5.1 小户型公寓的优缺点	150
4.5.2 户型30至40平方米的公寓收益高	151

4.5.3	投资小户型需知的6个风险	151
4.6	租赁市场活跃，公寓成为中长线投资新宠	152
4.6.1	公寓的出租回报率高	152
4.6.2	好地段是公寓高回报率的保障	153
4.6.3	根据租客挑选公寓	156
4.7	投资商务公寓有哪些风险？投资者应该注意什么？	156
4.7.1	贷款利率高	156
4.7.2	关注周边的平均租金水平	157
4.8	酒店式公寓有哪些风险？投资者应该注意什么？	158
4.8.1	持有、交易酒店式公寓的税费高	158
4.8.2	酒店式公寓出手难	158
4.8.3	设计缺陷是酒店式公寓的硬伤	159
第5章	一铺养三代——商铺	161

俗话说“一铺养三代”“家有万贯，不如有个好门面”。一个好的商铺就像一只会下金蛋的鸡。商铺的投资价值一直以来都被众多投资者所认可，然而商铺的投资技巧跟住宅却大不相同，陷阱也多。商铺所讲究的商业价值绝大部分是由商铺的外部因素所决定的。有些商铺即使是零租金，如果不能获利商家也不愿租用，那么商铺的价值就为零甚至为负。与“没有卖不出去的住宅，只有卖不出去的价格；没有租不出去的住宅，只有租不出去的价格”相比，商铺的投资风险要大得多。

5.1	史上最严厉的调控下，商铺成投资焦点	163
5.1.1	从投资渠道来看	163
5.1.2	从回报率来看	163
5.1.3	从信贷政策来看	164
5.2	消费者是关键，投资者应关注的几类商铺	165
5.2.1	商业街商铺	167
5.2.2	商务区商铺	167
5.2.3	专业市场商铺	168