



## 住房投资的收益、 风险及方式选择

房地产作为一种古老的投资工具，长久以来一直受到人们的偏爱。而住房作为房地产的重要组成部分，因其特殊的性质——消费和投资双重性，使得无数投资者将资金注入其中，有因此成为巨商富贾的，也有因此而折戟沉沙的。但有了钱之后，置地购房，仍然是人们普遍接受的一种投资方式。

新中国成立后，对房地产交易市场从禁止到开放大约经历了30年的时间，使普通居民本应很熟悉的事物逐渐陌生起来，以至当它重新出现在面前时，很多人不知所措。但那些“敢于吃螃蟹”的人所获得的成功立刻又使我们意识到它的巨大潜力，于是出现了1992年海南等地房地产投资过热的现象，本来看好的房地产市场由于盲目上马而惨遭冷落。这一起一落使我们意识到，作为一个理性的投资者，应对投资于房地产（重点是住房）的收益和风险进行权衡比较，并选择合适的投资方式及项目，这是保

证获得预期回报所必需的。

## 一、住房投资的特点

与其他投资工具诸如股票、债券、外汇、黄金等相比，住房及其投资有其自身的特点。

### （一）不可替代性和耐久性

在当今社会，住房是一种生活必需品，没有住房的生活是无法想像的。因此投资于住房是我们每个人消费支出所绝对不可缺少的，不能由其他投资工具来代替。而且住房的使用年限一般在五六十年以上，除特殊情况，一般说我们往往要在同一幢住房中居住 20 年、30 年，甚至更长时间。

### （二）缺乏供给弹性

土地是不可再生的资源，建筑在土地上的房屋也成为一种稀缺的物品。不论人口增长有多快，人们对住房的需求有多么旺盛，土地的面积是一定的，所能建筑的房屋是有限的，在短期内根据需求随时调整房屋供给是比较困难的。住房供给缺乏弹性是住房具有长期上涨趋势的决定性因素之一。

### （三）有一定的风险性

每一所住房都有自己的特点，所处的位置不同，规划设计不同，所用的建筑材料和工艺不同等等。对住房最了解的莫过于建筑商，而住房的个体性决定了它不可能像其他投资工具一样具有很高的透明度，所以投资者很难完全了解住房的质量、结构等，而只能根据开发商所提供的信息来作出投资决策。买卖双方对商品信息掌握程度不同，这种现象称为信息不对称性。这种不对称性会给投资者带来一定的风险。

### （四）与社会、经济发展具有很强的互动性

住房作为一种投资工具具有很强的周期性。当社会稳定、经

济繁荣时，住房的价格会不断攀升，继而带动整个房地产业及相关行业迅速发展，国民生产总值不断增加；随着房地产价格中泡沫成分越来越多，终有一天泡沫会破灭，此时会引起一系列的不良后果：公司破产，金融机构倒闭，严重的甚至会引起经济萧条、社会动荡。1997年的亚洲金融危机在很大程度上是由房地产价格的大幅下滑引发的。正是由于这种互动性，使房市的周期与经济周期大体一致。

## 二、住房投资的收益

时下，不少人多是把投资理财的目光投向股票、债券、邮品和其他项目，而对升值功能极强、风险相对较小、收益可观的住房投资则鲜有热情。追根溯源，主要是受传统福利分房制度及观念的影响，而且近期房价居高不下及房市的“漫漫熊市”也令大量投资者停下了脚步。事实上，发达国家大城市的发展经验一再表明：对普通投资者来说，投资住房是一条省心省力、风险不大又有稳定收益的投资理财的捷径。

我们对一个项目进行投资，目的是使我们的资产能够保值、增值，其中保值即安全性是我们考虑的首要因素。

与股票等其他投资项目相比，对住房进行投资具有较高的安全性。一般情况下，住房的寿命可达60年左右。也就是说，投资于住房首先可以居住使用，而且赢得了至少40年以上的盈利空间。同时，由于土地具有不可再生性和永久性特点，加之城市人口的不断增长，决定了城市住房用地的供给始终处于稀缺状态。这必然导致地价的不断上涨和住房的增值。而且，在发生通货膨胀时，投资于住房也是最有效的保值手段。住房可以获得稳定的租金收入，而租金又是随着物价水涨船高的。一般来说，只要维护得当，住房会随着同类建筑物建筑成本的增加、利率的升

高而不断升值，特别是地段较好的住房，更具有很强的保值增值能力。

衡量一种投资工具增值能力的大小，主要是看它的收益率指标。在股票市场上，最典型的反映投资收益率的指标是市盈率，即股票价格 / 每股收益。它的含义是指如果投资于股票只靠分红收益，需要多少年才能收回投资。目前在世界范围内，发展中国家股市正常的市盈率在 20 ~ 35 倍左右。现行沪深股市 A 股平均市盈率在 40 倍以上，表明如果投资于股市，只依靠分红获利，则至少平均需要 40 年的时间才能收回资本金。在住房市场上，衡量收益率的指标主要为年租金售价比，即相同时期内同一类规格住房的年租金收入和一次性出售价格之间的比例关系。它表明若采用出租的方式每年获取一定的租金，可在多少年内收回最初的投资。中房指数系统近期对北京的高档公寓进行了抽样调查，测算结果表明，北京市外销公寓的平均年租金收益率为 16.3%。也就是说，投资于北京的高档公寓，平均只需要 6 年就可以收回投资。由此可以推算，目前投资北京房地产的收益率是投资股票的 7 倍。

### 三、住房投资的风险及防范

住房投资的高收益固然刺激着投资者的神经，但对其风险不加以防范，投资失败的可能性就会加大。有些售楼广告和楼盘推出都自称“最佳投资良机”、“绝对升值潜力”，其实对投资者起了一定的误导作用。

事实上，投资住房也是有一定风险的，有时风险甚至是相当大的，因此连世界上一些著名的房地产投资商也曾马失前蹄。1992年5月14日，号称世界上最大的房地产商——加拿大的“奥林匹克和约克开发有限公司”债务高达120亿美元，公司不

得不宣布破产。1994年4月15日，被吹捧为“建筑大王”的德国私人公司企业家尤尔根·施奈德宣布破产。在市场经济十分发达的西方国家房地产投资尚且存在风险，更何况在我国这样一个市场机制刚刚建立、交易信息还较为封闭的国家，房地产投资风险更是不言而喻。

我国的住房市场经过前几年的低潮，已渐渐开始复苏。但在总体上目前仍是供过于求的买方市场，面临多方面的投资风险。一般来说，住房投资的风险包括以下几类。

### （一）流动性风险

流动性是指一项资产变现的难易程度和变现的比率。变现越容易，变现的比例越高，流动性就越强。耗资巨大的住房通常流动性比较差。首先是因为投资金额很大，且不易分割，所以不可能出现众多投资者频频买进或卖出的情况。其次，由于住房的个体性，几乎没有两幢完全相同的房屋，所以住房的交易是单件进行的，不能像证券市场上那样进行批量交易，这就使得投资者在需要资金的时候，难以很快将房屋变现或只能以低价出售，从而减少投资者的收益。

目前，市场上出现一种房地产投资券，可以通过转让随时回收资金，既可获得房地产的一部分收益，又可以增强流动性，但相应地，获得的收益也会有所减少。所以更好地规避风险的做法是进行投资组合，把住房作为投资组合中的一个组成部分，而不是全部，这样住房变现困难的缺陷就不会影响我们全部资产的收益和安全了。而且，在急需现金的时候，也可申请第二抵押贷款或出售部分产权，这也会较好地解决流动性问题。

### （二）经营性风险

这是指由于经营上的失误而造成实际收益低于预期收益的可能性。它主要包括：（1）由于投资者对住房市场不甚了解而导致的投资失败。如不熟悉住房所涉及的法律、规章制度、城市规划

条例等。(2) 由于投资者的经营管理水平不高而导致投资损失。例如没有把握好房屋买卖时机,对住房市场前景预测失误等。(3) 由于周围环境因素的变化致使实际情况与事先的设想大相径庭而造成投资失败。例如在一个环境很好的区域购买了一套住房,预期会升值,但购买后不久此处新建了一座污染严重的工厂,致使房价下跌,投资者受损。

所以,一个精明的投资者,既要把握好投资时机,做到“慎买快卖”,又要注重对投资对象的选择。此外,人们对住房内外环境、配套设施的要求也越来越高,因此购买住房要有一定的前瞻性。这也是获得预期较高收益所必需的。

### (三) 利率风险

这是指由于银行利率上升而使投资者利益受损失的可能性。它包括两种情况,一是指存款利率上升,导致储蓄收益率升高,资金大量流向银行系统,市场上住房的购买者减少,住房供过于求,收益率下降;另一种情况是指银行的贷款利率提高,会使投资者成本增加,收益减少。由于住房投资所需金额巨大,投资者往往要申请银行贷款,银行贷款利率直接影响到投资者的成本大小。在美国,利率每降低 0.5 个百分点,就会有 40 万个家庭进入潜在的购房市场,这很大程度上是因为开发商利息负担减少,成本下降,从而导致房价回落,使居民有能力进入这一市场。

中国人民银行从 1999 年 9 月 21 日起,将个人住房贷款期限从 20 年延长至 30 年,并且进一步调低了贷款利率,个人住房贷款利率最高水平下调了 0.7515 个百分点,自 1996 年以来,已是第 8 次降息,目前的利率水平已处于 20 多年来的最低位。这些措施刺激了住房市场的购买力,减轻了投资者的利息负担,从而降低了利率风险。

### (四) 政策性风险

这是指由于政府法令、条例的改变而使投资者遭受损失的可

能性。住房投资是一项政策性很强的经济活动。政策性风险主要包括政府土地政策改变、城市规划改变、房地产税收增加、租金管制等带来投资者收益的减少。1992~1993年，中央政府给予海南优惠政策，海南的房地产急剧升温，最火爆时，土地使用权的价格几周的升幅即达到100%。正值人们踊跃投资之际，1993年政府的一纸禁令打碎了无数投资人的美梦，很多人的资金被套牢，至今海南的商品房仍然有相当数量处于空置状态，真可谓“成也萧何 败也萧何”。

目前，我国的经济体制正处在转型时期，许多政策有待建立和进一步完善，客观上给住房投资带来一定的风险，但政府自1999年以来针对个人购房出台了一系列减税政策，对所购房屋用途的限制也大大减少。这些都表明国家对住宅产业给予很大倾斜，现在是一个极好的住房投资时机。

#### （五）道德风险

这是由于住房投资所具有的信息不对称性、开发商以欺骗手段销售房地产而带来的一种风险。房地产开发商对房屋构建的了解程度要远远超过投资者，因此在他们向投资者销售其物业时，往往能够掩盖住房建设过程中的缺陷，以高于住房本身价值的价格出售，从而增加了投资者的成本负担，降低了增值空间，使投资收益减少。媒体上售房广告与实际不符；刚刚搬进新居，房屋就被判定为危楼；购买了房屋却长期拿不到产权证等等事例屡见不鲜。

因此，在决定投资前，首先要详细弄清楚该物业的开发建设与销售是否合法，即是否取得了合法的土地使用权和房屋销售许可证，购买的是住房的使用权还是所有权等，免得事后造成不必要的经济损失，而且还要对开发商、物业管理公司的背景有一个全面的了解，从他们的实力、信誉等诸方面加以考察。同时，对住房的现场勘察也是必不可少的。总之，尽最大可能对所购房屋

多进行了解、考察，是有效避免这类风险的重要手段。

#### (六) 自然风险

它是指由于自然灾害对住房造成损害，以至于投资者遭受损失的可能性。主要包括火灾、地震、洪水等，对于这类风险的规避，主要采用房屋保险的方式来进行。

另外，还有许多其他方面的风险会对住房的收益产生影响，如社会风险、意外风险、购买力风险等。

## 四、住房投资方式的选择

在实物福利分房的制度下，基本上不存在住房市场，也就不存在住房投资。改革开放后，随着住房的日益私有化和商品化，出现了住房投资活动，但在初期，住房投资的方式还比较单一，主要是直接购置住房，然后或者出售，或者出租，获取一定的利润。近年来，开始出现多种多样的投资方式，使住房投资的“高门槛”逐渐降低，许多中小投资者也可以涉足这一领域，分享住宅产业的高利润。住房投资方式基本上分为实物投资和金融投资两类。

#### (一) 实物投资

这是一种传统的投资方式，也是迄今为止投资者最常用的一种方式。随着经济的发展和人们投资意识的增强，这种古老的投资形式也具有了一些新的内容，具体可细分为以下几种形式。

1. 直接投资购置住房。这是投资者用现款或分期付款的方式直接向房产主或房地产开发商购买房屋，并适当装修、装饰后出售或出租，以获取利润的一种投资方式。投资者愿意以这种方式进行投资，主要在于它有以下几点好处：（1）由于是独自投资，因此可以独立地作出各项决策，并且可以针对市场的突变情况采取紧急措施，比较灵活，避免因意见分歧而延误决策时期

造成巨大损失。(2) 如果投资决策正确,且项目获利颇丰,投资者可以独享利润。(3) 可以充分及时地利用政府对购、售住房的政策性优惠,例如减免各项税收、贷款利率下调等,获得较好收益。1999年8月1日,我国正式实施了《关于调整房地产市场若干税收政策的通知》,其中对营业税、土地增值税、契税及销售积压空置商品房所涉及的税收进行了大幅度的调整。普通住房购销环节的税收负担由原来的10%左右降为4%~5%左右;积压空置商品房购销环节的税费负担由原来的10%左右降为1%左右。1999年12月,政府又发布了《关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知》,对售房者要缴纳的个人所得税进行了大幅下调。除税费大幅下调外,1999年9月21日,中国人民银行再次降低个人住房贷款利率,并将贷款期限由20年延长至30年。这对购房投资者而言,能得到多少实惠呢?假设某人申请“组合贷款”20万元,其中个人住房公积金贷款为10万元,银行按揭贷款为10万元,采取“等额本息还款法”归还贷款本息。如果贷款期限仍为20年不变,则降息前与降息后累计还款额相差高达28800元,如果贷款期限延长至30年,则每月可少还款200多元。正是由于直接购置住房的这些优势,相当一批投资者都以这种方式进行投资。

当然,这种投资方式也有许多缺陷:(1)与投资者可独享收益相对应,一旦投资受到损失,则由投资者个人独立承担。(2)投资者自己承担偿债责任,如果变卖房屋的收入仍不足以偿付其债务,则有可能危及其他投资工具的安全,例如被迫需要变现正在升值的股票以偿还因投资住房失败而导致的债务。(3)这种方式使投资者的大量资金积压在住房上,住房的特性决定了这种投资方式的流动性风险要高于其他投资方式,投资者很难再有多余的资金去进行其他投资,难以做到“投资多元化”,导致风险过度集中。

2. “以租带购”的投资方式。“以租带购”是开发商将空置待售的商品房出租，并与租户签订租赁合同。若租户在合同约定的期限内购买该房，开发商即以出租时所定的房价将该房出售给租户，所付租金可充抵部分购房款；待租户交足余额后，即可获得该房的完全产权。这是最近在广州、上海等地新推出的一种售楼方式。对于中低收入家庭而言，通过这种投资方式获取所需的住房也是一种比较好的选择。

首先，我国现阶段低收入与高房价的强烈反差使一般的中低收入者没有购房能力。先让我们看看房价。北京、上海、广州等地每平方米住房售价大约是 6000 ~ 10000 元不等，外销楼价更高。在全国其他大中城市平均价一般也在 2500 元 / 平方米左右；小城市平均每平方米也要 1500 元左右。再看看购房者收入。1998 年我国职工人均工资为 4510 元，在北京一套两室一厅、面积为 100 平方米的户型，假设售价为 6000 元 / 平方米，则总房款为 60 万元。假设采用银行按揭贷款，首付的 18 万元也足以让一个双职工的家庭望而却步。而“以租带购”不需交纳首付款，即住即付，每月交纳一定的租金即可入住新居，一般家庭都可以承受得起。

这种方式最显著的优势在于可以以租金冲抵部分购房款。对现今大部分租房居住的人们而言，只要想在日后购房，这是一条很好的可供选择的方式。同样是租，市场上租房的租费等同于有去无回，而“以租带购”的租费却可在日后冲抵购房款，减少购房的一次性巨额支出。而且，与其他投资品不同，住宅有其特殊性——价格昂贵和耐久性，因而购房成为人们生活中的一件大事。面对居高不下的房价和辛苦攒下的收入，想到甚至还要为买房负债等等，怎能不让人慎之又慎呢？商品房市场不成熟、不规范，住房质量问题、售后服务问题等频频发生甚至在房屋出售过程中也出现“缺斤少两”的现象，这些都增加了直接购置房屋的

风险。由于“以租带购”是先租后买，因此有意购买者可在租期内通过入住对房屋的建筑面积、物业管理水平、周边环境、交通是否方便、开发商信誉等进行全面的考察，感到满意即可购买，避免了花钱找麻烦、投资受损失。

当然，这种方式是针对新居而言的，租金必然要高于同等条件下的二手旧房的租金，因此对在一定期间内不准备购房的人来说，这也许就不是一个很好的选择了。

3. “以租养贷”的投资方式。所谓“以租养贷”，就是投资者只需支付通常为全部房款 2 成至 3 成的首期房款，其余房款由银行贷款解决，然后将所购房屋出租，以租金偿还贷款。如此若干年，在将贷款还清并收回首付款后，投资者就几乎不费分文地拥有这套房屋。与“以租带购”恰好相反，“以租养贷”只要求投资者支付首期房款即可，因此这种方式更适合于手中有一大笔资金，但以后的预期收入不十分稳定的投资者。

举例说明，在北京，一套面积为 150 平方米、带精装修和家具、售价 200 万元的别墅，令绝大多数投资者止步。这是因为，如果采取“银行提供 7 成 10 年住房按揭”的方式，那么购买这样一套别墅需要首付 60 万元，剩余 140 万元通过银行贷款解决，按现行利率计算，每月需偿还 15429 元。这就是说，除了手头要拥有 60 万元的现金外，还要向银行提供超过 1.6 万元的月收入证明。如此高的“还款门槛”，挡住了许多人的脚步。但如果购房者采取“以租养贷”的方式，则可将首付了 3 成的别墅租赁出去，再用每月的租金向银行还款，甚至租金在支付每月还款额后还有富余，投资收益近在眼前。例如，北京名都园一套上述档次的别墅，经中介转租，每月可得房租 2.5 万 ~ 2.9 万元，远远高于每月 1.5 万元的还款数额，若能坚持，则在 7 年后即可收回首付款和银行贷款，成为这套别墅的真正主人。

4. 买卖“楼花”。“楼花”是一个从香港引进的名词，一般

情况下，房地产开发商在预售房屋时，是将没有建成的住房大厦分套出售给投资者。在房屋刚刚开工建造时，投资者需根据开发商制定的价格支付房款的 10%，待到房屋建成一半时，再支付 10%，到房屋建成时交纳剩下的 80%。可见，这种投资方式是购买期楼，与前几种投资方式都有所不同。

投资“楼花”的好处之一是资金成本低，首期价款只为楼价的 10%；其次是利润高，楼价只要上涨 10%，与所付的首期相比，资本报酬率就高达 100%。

买卖“楼花”的缺点是风险大，其中主要是来自市场方面的风险。通常从购买“楼花”到房屋建成要有 2~3 年的时间，这期间房地产市场的变化很难预料，洞悉房地产价格的走势和行情是成功的前提。一旦市场走向与预测的方向相反或房市不明朗，投资者手中的“楼花”就难以售出，甚至会遭受很大的损失。还有就是来自房地产开发商方面的风险。由于是预售，因此投资者不可能看到实实在在的房子，所看到的只是一片整理好的空地，一些印刷精美的图片文字，一些宣传品、说明书等。甚至最终交付使用的房屋是否与宣传一致，则要视开发商的素质而定了。

买卖“楼花”是一种风险较大的投资，因此在投资前要做好充分准备：委托可信赖的中介机构对住房的市场前景进行客观评价，如市场前景不好，切不可轻举妄动；委托可信的中介机构对开发商的资质、信誉进行调查摸底，在签订购房契约时，要仔细审核，尽可能增加更为详细的补充协议。

除了以上这四种主要的投资方式以外，还有一些例如以旧翻新、合建分成、以房换房等手段。

获得房屋的完全产权后要想继续获利，不外乎出租或出售。一个理性的投资者，在决定将自己的物业是出租还是出售时，除个人偏好外（例如喜好有长期稳定收入的投资者会选择出租，而偏好于及时回收资金以便再进行投资的投资者则宁愿出售其物

业)，更应着重分析住房价格的涨跌趋势，从经济、政治和市场等诸方面进行广泛的资料收集，并作系统整理和分析。一般来说，在经济繁荣、市场景气时，住房购销两旺，价格攀升会比较快。北京市从 1992~1997 年普通商品住宅的平均价格一直保持强劲的上升趋势，年均上涨率接近 25%（见表 1）。根据对北京出租物业投资回报作的调查，出租物业的年平均回报率平均在 13%~15%。在这种情况下，也许出售房产是一个更好的选择。但在经济萧条时期或政策导向不利于房屋买卖时，出租作为一种会带来持续而稳定收入的方式就成为首选。如香港地产大王李兆基，在 1973 年香港地产、楼价大跌时，大举购入房地产，采取租售结合、以租为主的经营策略，不但获得丰厚的租金，而且得到巨大的增值利益，在不到 20 年的时间，成为拥有资产 700 亿港元的著名地产大王。可见，究竟是选择出售还是出租，是与当时的房市状况和经济周期密切相关的。

表 1

年 份	1993	1994	1995	1996	1997
个人购买住房平均价格(元/平方米)	1495	1975	2427	3150	3798
与上年相比上涨率 (%)		32.1	22.96	29.7	20.57

资料来源：建设部房地产业司。

日本的《Money》杂志曾提出投资房地产的十大要诀，现摘抄如下，仅供投资者参考。

(1) 个人投资房地产，由于缺乏建筑方面的专业知识，选择建筑商很重要。最理想的是投资者与其密切合作，共同创造新的成功的投资方法。

(2) 要警惕夸大不实的广告，以免轻信而盲目抢购。

(3) 要特别注意房地产的产权是否清楚完全，应事先仔细调查，以免买下特定区域的土地却不能建筑，或买下房屋却没有土地所有权等后遗症。对房地产商经手的投资项目，最好是能够现

场查看，并查阅官方的有关资料。

(4) 投资者应懂得正确收集、分析、判断各种信息，若是“业主”主动提供的“内部消息”，尤其要注意是否有所偏颇或出于同业恶性竞争的目的，以免被其误导而作出错误判断。

(5) 将资金投入房地产时，应事先做好心理准备，以免房地产价格长期低迷拖垮投资者的财务，这是由于投资房地产恰似植树投资，至少需 10~15 年的时间才能看到成果。

(6) 投资房地产，应重视现场查看工作。有些人吝惜时间和金钱，缺少现场调查，这绝非投资者的应有作风。现场调查是作出正确判断的主要依据之一。

(7) 对欲购置房地产出租赚取租金的投资者而言，最好能略具阅读建筑工程设计图的知识。一般钢筋混凝土的大厦，不是专家很难从外观判断建筑工程的优劣，而建筑结构、施工精度与耐用期息息相关，不容忽略。

(8) 仔细分析价格、利息等成本因素，这是房地产投资成功与否的关键。

(9) 投资房地产要虑及后续的维持管理费用，如建筑物的日常清扫、外观维持、修缮整修和房租收取是否方便等问题。

(10) 投资前投资者应确定投资目标，或收取租金或赚取差价，不可兼得。

## (二) 金融投资

实物投资是通过直接投资的方式将资金用于房地产业，而金融投资则采取间接投资的方式，它是随着我国金融市场的逐步成长而发展起来的。现在国内的房地产金融投资工具主要包括房地产投资券、房地产证券等，房地产抵押贷款证券也即将出台，多样化的投资方式带给投资者更大的选择余地。

1. 房地产投资券。这是由房地产开发公司发行的一种债券。与实物投资不同，购买了房地产投资券的投资者不是通过出租或

出售房地产而获利，而是在投资券到期清盘时，由房地产开发公司与其结清本息。

它的特点是：（1）不受资金数额的限制，中小投资者也可参与到这一市场中来，分享房地产业的收益。（2）流动性强。当投资者需要资金时，可随时转让投资券以收回本金。（3）既然是一种债券，则在投资之初即可知道自己的收益率，便于投资者作出抉择。

2. 房地产证券。房地产证券化是通过发行基金权益单位（房地产证券）将中小投资者的资金汇集后购买房地产，或将房地产按价值单元分割成小的产权单位出售给投资者，实行房地产所有权和使用权相分离。租金收入扣除开支后分配给投资者。房地产证券化把投资者对房地产的直接物权关系转变为持有证券的权益凭证。

1999年7月，深圳市振业（集团）股份有限公司提出了将在其开发的振业海悦花园、翠海花园试行房地产证券化。他们准备在海悦、翠海两个项目上尝试发行3~5年期的附权流通证券。这里的“附权”是指证券持有者可按约定价格购买房地产的期限。到期结算时，投资者可选择现金形式还本付息，也可以选择按事先约定的价格优先购买已进入销售阶段的本次所开发的房产。

对投资者而言，这种投资方式的主要优点是：（1）具有证券的优点，流动性强，市场门槛低，小额资金也可以进入。（2）投资的安全性比较高。一般来说，房地产开发商比个人具有更多的专业知识和市场分析能力，由他们来经营房地产，能作出比投资者个人更恰当的投资经营决策，能进行更有效的管理，因此风险比较小。（3）当房产市场的前景看好时，房地产证券的持有者可以凭借购买优先权转为做实物投资，以获取更大的利益。

这种投资方式的主要缺陷是（1）投资者不能够直接参与经

营管理，获益与否完全由房地产开发商的操作来决定。（2）虽然房地产证券可转让，但若遇到证券行市不景气而又急需变现，投资者就有可能遭受损失。（3）通过这种方式获得的收益要交纳各种税费，享受不到税收优惠。

3. 住房抵押贷款证券。由于我国目前还没有具备将房地产抵押贷款证券化的许多条件，因此这种投资方式在我国还没有出现，但在西方发达国家已有三四十年的历史了。为借鉴美国等西方国家的经验，在这里对其进行简单的描述，以使我国的投资者提前有一个大致的心理准备和了解。

住房抵押贷款证券化是以个人住房抵押贷款为基础的，最初的贷款人将其拥有的住房抵押权通过信用机构的担保，发行相同价值的有价证券。住房抵押贷款证券化除了在技术上要求将住房抵押贷款标准化外，还必须有信用程度极高的担保机构，信用评级也要达到 AAA，而且还要有政府优惠政策的支持。

这种投资方式的优点在于：（1）投资的收益稳定，风险较小。住房抵押贷款证券的收益比同类证券高，而且贷款证券的利率是事先规定好的，不因债务人经营状况的改变而改变。另一方面，这种证券评级较高，又有政府担保，而且住房抵押贷款证券是将不同类型的住房抵押贷款组合后发行的，所以风险较小。（2）流动性高。投资者可以通过在证券二级市场上出售其所持的住房抵押贷款证券来满足自己变现的需要。（3）对房地产经营管理毫无知识的人也可以涉足。正是由于有这些优点，住房抵押贷款证券在美国被称为“银边债券”。

当然，这种投资方式也有其缺点：（1）收益虽然稳定，但与直接投资房地产相比，收益率比较低，无法获得房地产的增值利益。（2）享受不到直接投资房地产的税收优惠。

### （三）投资组合

“不要把鸡蛋放在一个篮子里”，这句投资名言早已为广大投

投资者所熟悉，在住房投资中也不例外。在投资者满足了自己的住房需求之后，进一步考虑涉足住房投资时，则需根据自己的实际状况，认真比较实物和金融两种投资方式的利弊，然后作出正确的投资组合，以达到规避风险和获得较高收益的目的。

现在已经可以预测，住房投资的方式将会日趋多元化。不论投资者采取何种方式，在获得收益的同时都有相应程度的风险存在，收益越大，风险越大；反之亦然。这就需要投资者认清每种方式的优势和劣势，根据当时的投资环境和自己的实际状况作出理性的选择，争取在收益一定时面临最小的风险，在风险一定时获取最大的收益。

## 五、对 2000 ~ 2001 年住房市场的预测

当前住房市场正进入投资与消费的新增长期，2000 年第二季度，35 个大中城市房屋销售情况继续看好，住房价格有所上涨。北京住房价格虽略有下降，但根据目前的市场开发状况和人们购房热情的空前高涨，我们可以预测，这种现象很快会发生逆转。

传统上，京城住房市场的特点是地域差异明显，但近一两年来，北京市的交通和市政建设发展迅速，带动周边住宅小区一派欣欣向荣，一改过去传统的北高南低、北热南冷的状况。对投资者而言，各个地区的投资潜力也随之发生相应的变动。下面我们按照区位对北京市 2000 ~ 2001 年的住房市场发展状况进行预测，以期为消费者提供一定的参考。

北部地区：10 年前，亚运村体育建筑群建成，从而在北部地区产生了连带效应，出现了一系列住房小区，引发了近几年北部的房地产热。目前北京国际展览体育中心正在筹划建设，占地 405 公顷，选址确定在城市中轴路延长线北端、与北四环交接处