

一、一本万利的实物投资

投资是一门艺术，而不是一门科学。

——佚名

外国人曾有评价 中国人几乎天生就是商人。对于这种评价，多数中国人会不由生出几许自豪感，但同时亦心存茫然：我天生是商人吗？

外国人其实说得是不错的，只不过是几千海外华人攒锱弄铢、励精图治的发展史为主要依据的。长期的计划经济体制造成了大陆中国人投资经营意识的淡薄和迟钝。所幸改革开放时代终于到来，商品经济、市场经济的大潮洗去蒙在中国人灵魂上的迟钝，唤醒了潜眠在人们心底的投资意识和经营天赋。现在，从南方到北方，从城市到乡村，各行各业的人都有一个共同热衷的话题：投资赚钱。

幡然焕发的投资意识搅动了亿万中国人。大家都强烈地感受到，这是一个投资的时代，赚钱的时代。很多人日思夜想，摩拳擦掌，渴望投资，急于赚钱。然而，面对滚滚而来的投资浪潮，很多人或感准备不足、手足无措，不知从何处起步，或听凭冲动，盲目投资，损钱折财，竹篮打水。

如何将投资的梦想变成现实，是萦绕在众多投资者心头上的问号。本书愿为投资大众打开一扇窗户，或者奉上一把致富之钥，找到一条通向财富的最现实的路径。通过阅读这本读

物 你会发现 投资既不是简单如天上掉馅饼 也不是艰难如登天揽月 你会发现 投资不是遥远的梦 而是近在咫尺 可感可知的现实 你还会发现 投资的学问不一定是深奥晦涩、秘不可闻的 而是形象生动、易学易用的 尤其是实物投资。

1. 既能保值又能增值的好办法

提起“投资”、“实物投资”这类名词 人们往往会理解为某种十分专业化的商业活动。其实不然。“投资”也罢，“实物投资”也罢 就其活动形式来说 距我们并不遥远 它们往往就发生在我们周围 甚至发生在我们不知不觉的日常生活之中。你把节余的钱存到银行里去 为的是能获得一定的利息 既想保值又想增值 这就是一种最普通的投资活动。女性天生喜欢以五光十色的金银珠宝为饰，于是你和太太便经常光顾珠宝金银首饰商店，选购各式精美的饰品，一方面装点美化了自己，另一方面又使自己的钱转换成比较可靠的实物储存下来，确保自己财富的价值不会受通货膨胀的影响而轻易失去。这也是一种投资 即实物投资。节假日 你和有同样爱好的好友流连各类集邮市场或古玩市场，搜购你们所喜爱的邮票或古玩，既满足了个人爱好 又增加了自己的财富。无疑 这也是一种实物投资。

所谓实物投资，即以货币或其他方式向实物领域进行投资 把自己的货币转换成实物 意图通过某些具有特殊属性的商品达到使自己的物质财富不断增多或起码保值的目的。从更广泛的意义上讲，实物投资也指以实物的形式为资本向生产经营领域进行投资的经济活动。

这里我们一定要弄明白，并不是所有的实物都可以去投

资。实物投资的对象必须是具有某种特殊属性的商品 这些商品可能具有极高的使用价值和交换价值 如房地产、金银珠宝首饰等；也可能不具有很高的使用价值却有很强的欣赏价值或收藏价值 比如邮票、古钱币、工艺品等。我们知道 收藏品的种类可谓五花八门 千奇百怪 有时越是生僻冷门的收藏品越有价值。但是 有很多东西既无一定的使用价值又无一定的收藏鉴赏价值，花钱再多，买回来的也只能是一堆破烂垃圾。

那么，怎样才能把握实物投资的标准呢？换句话说，怎样才能知道某种东西有没有投资价值呢 那就是市场 市场才是一切实物投资的起点和终点，是实现实物投资之价值的客观场所。所以 研究分析某种东西是否有投资价值 就要看这种东西有没有广泛的市场前景 有没有成千上万的需求者、爱好者。房地产 人们永远需要它 人人需要它 所以房地产业永远那么兴旺 那么能赚钱。邮票 虽然不像房地产具有那么重要的使用价值 但是它有丰富美丽的图案和造型 令人玩味 所以它拥有千百万个收藏爱好者 这千百万个“集邮迷”就是它最广阔的市场。因此 我们也可以这样说 某种东西 如果仅有少数几个人需要它或收藏它，那么就没有多大的投资价值。

一般说来 实物投资的回报率是十分可观的。最典型的要算房地产业了，某某人靠投资房地产几乎一夜暴富的传奇故事比比皆是。在保值的“本领”方面 实物投资与货币正好相反 时间越久 货币可能越不值钱 而实物则时间越久 价值越大，尤其是某些具有收藏价值的古玩艺术品。

日本著名的企业家、索尼公司创始人盛田昭夫对实物投资的高回报率颇有体会。他的曾祖父和祖父都是当地有名的企业主，拥有相当规模的资产。但是到了盛田昭夫的父亲时

代，盛田家族的产业由于前辈过度沉溺于搜集日本和中国的美术工艺品而负债累累，难以为继。正当盛田昭夫的父亲为整顿和重建公司而发愁资金时，他想起了前辈收藏的古董。这些古董由于保存多年，价钱已经提高。于是盛田昭夫的父亲卖掉前辈收集的美术工艺品，得到一大笔钱，还清了公司的债务，使公司得以振兴。盛田昭夫认为：“盛田家在这方面，美术工艺品的投资虽然从经营企业的观点来看不算什么明智之举，但结果却由此得到意外的好处。实际上在关键时刻正是靠它们才挽救了家业。”

2. 投资赚钱的机会人人有

在传统中国人的心目中，投资者似乎是那些资本家、大老板形象的专指。这种人坐豪华轿车，穿名牌服装，频繁出入各种高级酒店，所谈项目动辄成百上千万资本……现在，人们的这种误解渐渐消融了，认识到普通人也能参与投资活动。然而，目前大多数中国人还局限于股票、债券等这类近几年异军突起的投资项目。深圳、上海的证券公司营业部总是那么门庭若市，并且不断有新的股民加入这一庞大的阵营，大量的社会闲散资金涌向那里。截至 1992 年统计，全国已累计发行有价证券 5000 多亿元。如此大量的投资流向证券市场，形成千军万马过独木桥的局面，况且股票投资有很大的风险性，有赚的就有赔的，即所谓“几家欢乐几家愁”。

其实，投资市场是极其广阔的，远非股票证券投资等有限几个领域。对个人投资者来说，可选择的投资项目亦可谓林林总总、五花八门。譬如实物投资，其实是最适合个人投资的。因为实物投资与其他形式的投资活动相比，具有十分明显的特

点。一是投资少。除房地产外 大多数实物投资不一定非要有雄厚的资本进行集中投入 比如集邮、集币、集火花和古玩收藏等 投资者大多是随时购买 零散投入 每次投入的资金一般也较小 大多数中等收入者都不难支付。二是风险小。由于实物投资资金投入少 而且多是分散投入 所以相对而言 这种投资活动风险亦大大降低。投资者可能偶得奇货，价值连城 也可能所获平平 把玩而已 但是绝少可能像炒买股票那样一夜之间倾家荡产。即使是房地产投资 由于房价似乎总处于上升趋势 所以尽管投资房地产所需资本较大 投资者仍然能坐享只赚不赔的好处。三是随意性。由于大多数实物投资项目尚未形成产业化、集团化规模 停留在民间的、自发的商品交换的水平上 所以对投资者没有十分硬性的时间、空间限制 投资者可以随意选择收藏品类 也可以利用节假日等业余时间和出差的机会跑跑旧杂货摊或“跳蚤市场” 在交流与把玩之中完成了交易活动 而不像股票的交易 即炒买炒卖股票那样需要较为严格的操作规范和集中高效的时间和精力。

投资一赚钱一致富 大概是人类普遍的欲望和心理。那些在投资领域获得成功的杰出人物和他们富有传奇色彩的成功之路 更是令后人推崇备至和津津乐道。但是同时 我们也会时常听到一些这样的叹息 自己一无雄厚的资本 二无搏击商海的专业知识和技巧，到哪里去找投资赚钱的机会呢？在了解了实物投资的特性之后 这种无奈的叹息就应该止住了。从实物投资的角度来看 投资的机会人人有 赚钱发财的机会时时有。

3. 该向哪里投资

实物投资的领域非常广泛。从实物的品质上划分 可分四大方面 房地产类、邮票票证类、金银珠宝类和古玩类。从实物的用途来划分 则可分为两大方面 实用类 如房地产、金银珠宝 收藏类 如票证、古玩等。

在实物投资中 历史最悠久、品类最繁多的当属古玩收藏了。有的人似乎一提实物投资就以为是指古玩收藏。这种理解固然片面，但也确实从侧面反映了古玩收藏的影响。

古玩的体系是极其庞大的。最近出版的《古玩鉴赏投资指南》(仲夏、车夫编著 成都 四川辞书出版社)把古玩分为两大类 23 项 即书画类:书画、碑帖、毛笔、古墨、名纸、古砚、印章、竹刻、木雕、牙角器、漆器、丝绣、古金银器、古偶像、古砖瓦、古书 金石类:古钱币、古玉器、珠宝、古瓷器、古陶器、古铜器、鼻烟壶。

《简明古玩辞典》(金鉴等编 北京 华龄出版社1993)对古玩的分类则更为详细 涵盖几乎无所不及 达 27 种。具体包括青铜器、铜镜、甲骨、珠宝玉器、金银器、珐琅器、陶器、木刻家具、漆器、竹骨牙角、石雕、书法墨迹、铭刻碑帖、绘画装裱、篆刻名石、文房用具、古籍版本、钱币、度量衡器、车马饰件、农具工具、兵器、乐器、服饰织绣、建筑装饰、偶像和杂品。

以上分类 尽管比较详细 但是并不能包罗尽古玩收藏品类，可已经足以说明实物投资领域的广阔浩瀚。

在简略了解了实物投资的方方面面之后，我们就可以选择最适合自己的行当入手，开始自己的投资赚钱活动。那么，如何选择呢 这的确是一个令人头疼的事情。不过 正确的选

择并不难 但要事先牢记两句忠告：一是量力而行；二是扬长避短。

所谓量力而行 即要根据自己的资金情况、资金占压最大承受期限和风险承受能力等多方面主客观条件，选择最适宜你自己的较为稳妥的行当或项目作为投资活动的开端，由小到大、由少到多，逐步积累资本和经验，滚动发展。一般说来，初涉投资领域的个人投资者，不宜过早投资房地产，因为房地产经营活动往往需要相当规模的资金，而且往往资金占用期限较长，周转相对较慢。普通个体投资者在不甚明了房地产业行情大势的情况下，取出全部积蓄，甚至靠求亲朋好友筹措巨额资金，孤注一掷，则风险极大。一旦投资预测不准，资金不能迅速收回，则极易形成资金呆滞，欲脱手不能，不脱手又不能长期承受巨额资金被占用的压力和高额利息支付，最后只有仓促低价出手，不赔已算万幸矣。所以聪明而冷静的投资者绝对不会受社会传闻的影响和某些行当高回报率的诱惑，盲从他人，而必是稳扎稳打，量力而行。

所谓扬长避短，即要根据自己的兴趣、喜好、特长以及工作特性等自身条件，选择最能发挥自身优势的行当投入时间、精力和金钱。实物投资，尤其是古玩收藏，虽然领域广阔，品类万千，但并不是人人皆可涉猎的，有些品类往往需要一定的专业知识和历史知识。比如古字画的鉴赏和辨伪，需要搜购者熟知古代画、画派渊源，还要了解某些书画大师的生平概况及作品散失情况，以及一定的书法绘画和裱糊技艺，以及纸张、印鉴的欣赏和辨伪方面的知识和经验。不识货，何谈投资？另外，许多古玩投资和收藏，往往具有较强的行业性质，外行既不懂，又无方便条件，行内的工作人员则具有“近水楼台”之便利，投资容易见效。比如在银行工作的人员经常接触各类钞票

和硬币(纪念币)倘若从事各国各版货币的收藏和各国各版纪念币的收藏,一定比行外的人更具优势。又比如,如果你是金融专业院校毕业,或是曾在房地产公司供职,或者有亲朋好友在房地产市场工作,那么,你在房地产行业驰骋腾挪,自然会比其他人更具知识和信息的优势。

俗话说,万事开头难。哲学家卢梭说过:“金钱是金钱的种子,而有时第一个畿尼往往比第二个百万更难获得。”正确地选择适合自己投资的行当,则是个人投资事业的开端,往下走,就会体验到投资成功的兴奋和赚钱致富的快乐。

4. 体验赚钱的快乐

上海某中学女学生江慧高考落榜后,遭家长冷遇,郁闷不乐。一日偶然逛至街心花园,发现上百人在紧张地交易着什么,她好奇地上前一看,才发现人们在买卖邮票。江慧从初中一年级开始集邮,几年下来,她已经有几本邮票了。江慧在邮票市场看到一个邮商有枚“红楼梦”小型张,便问:“师傅,这枚邮票怎么卖?”

邮商说:“200元。”

江慧大吃一惊,半晌说不出话来。想不到她几年前曾用15元买过的一枚“红楼梦”小型张,已经涨了十几倍!她忍不住又问:“我也有一枚,您出多少钱?”邮商回答:“180元。”

江慧不敢相信,又跑到别处问了问,都是同样价格。她激动不已,连忙跑回家,拿来一枚“红楼梦”小型张,邮商立刻给她180元!

江慧捏着那180元钱,心里一阵阵发热。她长这么大,还从没有挣过这么多钱。一个念头在她心中萌动——我要“下

海”投身这邮票市场的海洋。她马上翻出自己所有的集邮册，按照市场行情把所有的邮票价值细细计算了一遍，一个令她不敢相信的数字跃现在她的眼前：5000 多元！她突然感到自己有无穷的力量。高考落榜的失意和苦闷一扫而光，仿佛眼前的人生之路充满了五彩缤纷的阳光。

于是，1991 年 8 月底的一天，江慧用一个大挎包背上 5 本集邮册，走进太原路邮票市场，一个中年人立刻迎上来：“你有邮票卖吗？”在细细看了江慧的几本邮票后，中年人十分干脆地说：“6000 元我全要了！”

当江慧背着装有 6 捆 10 元面值钞票的、沉甸甸的挎包往家走时，一种自豪、伟大的激情充满了她的胸怀。6000 元，这是她做梦也没有想到的一笔财富，父母工作了十几年也未曾一下子拥有如此巨大的现金。江慧好像忽然知道了什么叫作“心满意足”。

女中学生江慧以后是否在“邮海”中又赚了大钱，我们就不得而知了。但是可以肯定，在初次尝到赚钱的美妙感受后，江慧肯定会继续在投资的海洋里全力泳进。以 6000 元为起点，江慧也许走上了一条通往女经理、女商人甚至女富翁的经营之路。

这就是投资的意义。

（1）实物投资能增强自信体现自我

人的潜能是巨大的，关键在于自信和发掘。而奠定人生自信的基石之一就是财富。俗话说：钱不是万能的，但没有钱是万万不能的。从某种角度来说，财富是勤劳和智慧的积累，也是对某个人能力的物质肯定，这种肯定势必会激励他再攀更高一层的人生阶梯。

实物投资能使你赚到钱，虽然钱并不是人生最终目的，但

是钱能为你增加资本 使你能实现新一轮的、更大规模的投资活动,使你能更大限度地发挥你的潜能、实现你的某种梦想、体现自我价值。

我们每一个人都可以在投资领域、尤其是实物投资领域内找到一个初试身手的机会 不管投资规模是大还是小 不管最终的收获是大还是小 我们都会从中体验到成功的快乐 增强我们在人生道路中的幸福感和自信感。即使我们的某一次投资失败了 也会从失败中积累了经验 提高了才能 陶冶了情操。

因此 不管你目前正从事着何种职业 不管你每天的工作有多么繁忙 都不妨选择适当的目标 进行一些力所能及的个人实物投资活动,这不仅是一条能给你带来意想不到的财富、也是一条能增强自信、展示才智的切实可行的途径。

(2) 实物投资能支持消费丰富生活

经济基础决定上层建筑 这个人类社会发 展规律 同样也适用于个人生活。

消费和娱乐是人类天性所需。大家自然明白,钱之多少,往往决定了消费和娱乐的多寡和 高低。成功的投资使我们有 可能吃更好的东西 住更好的房子 穿更好的衣服 甚至能开 更好的车子;成功的投资还能使我们更多地欣赏高雅的歌剧, 观看优美的舞蹈 或者是富有刺激的现代游乐活动 令人流连 的水边垂钓 甚或是荡人心魄的舞会歌厅、心旷神怡的野营狩 猎.....

随着社会文明的进步 人类对周围世界的了解、对异域文 化的探寻以及对自然景观的向往比以往更加迫切。所以现代 旅游业空前繁荣。而旅游堪称是最耗费金钱的消费活动。谁 人不知旅游之乐?谁人不晓观光惬意?然而时常阻碍我们迈

出家门、实现异域探险梦想的是什么呢 不言自明 金钱。

但是 如果我们是一个小有规模的实物投资者 那么我们实现旅游梦想的机会就会大大增加。实物投资活动不仅会给我们带来源源不断的金钱收入 以支付旅游开支 而且还为我们创造了更多的外出机会。比如 经营房地产要随时掌握了解各地股票、房地产及外汇行情 更要经常往来各地 选择最合适的时机和地点进行投资。又比如 从事古玩收藏更要经常外出 要深入偏远边陲 走访古址名胜 搜揽奇珍异宝。这种外出活动 实际上不正是一种旅游吗？

(3) 实物投资能丰富知识培养专长

郭学军是北京某大学的学生。他是从大学二年级开始收藏古钱币的。一次偶然的机会 小郭在魏教授家里有幸目睹了魏教授几十年里收藏的 5000 多枚古钱币。这 5000 多枚大大小小、形态各异的中外古钱币 仿佛在小郭的面前打开了几千年人类货币文化的历史长卷 令他大为着迷。自此 小郭便一头扎进古钱币知识的海洋里。他把图书馆里所有关于古钱币方面的图书都借回来 读得如醉如痴 课余时间也几乎都花在逛北京琉璃厂古玩商店或月坛公园集币市场上了。每学期家里汇来的生活费和假期做家庭教师挣来的钱也都大半用在搜购古钱币了。暑假他还专程自费到西北旅游 所行之处悉心寻访民间古钱古玩。所见到的虽然大都是时常可见之大路货 但也发现了几枚少见甚至罕见的珍稀品类。摆售古币老乡不识货 每枚古币不论何朝何年 均标 5 元或 2 元不等。小郭经常是仅花几元钱便购得价值几十、几百甚至几千的古币。

两年下来 小郭已俨然是校园里古钱币收藏“专家”了 每与众人谈起集币 他都能引经据典、头头是道地“侃”半天 令同窗刮目。他还时常在校刊或学报上发表文章论述古钱币收

藏学问种种。最后他的毕业论文也以《中国古币的审学价值》为题顺利通过答辩。此时，他收藏的古币已近 500 枚。有行家替他粗略估算一下，发现小郭已是拥有价值上万元的小小“古币收藏家”了。

小郭的经验说明，从事实物投资，其好处并不仅仅局限于个人物质财富的积累和增值，还可以丰富人们的知识，陶冶人们的情操，给投资者或收藏者带来一种奇妙的精神享受。不管我们选择何种实物品类进行投资，都必须具备有关方面的专业知识，尤其是古玩收藏，要求收藏者不仅要识货、懂得如何去欣赏，还要懂得其生产、加工的方式方法，更要懂得如何识别真伪。久而久之，我们就会成为某方面的“专家”、“权威”。某些实物投资对象，如邮票、字画、工艺品、古币和古艺雕等，常常具备优美的图画和线条、绝妙的设计和加工技艺，透出艺术的气息，给人以熏陶，给人以享受。

所以，实物投资的意义不仅在于物质财富的增值，更在于精神财富的积累。从某种意义上说，后者比前者更为重要。那些多年孜孜以求的“收藏家”们，每当他们一遍一遍地展示、浏览、欣赏自己的收藏品时，其感情的愉悦和精神的陶醉，则是局外人难以体验的。

二、房地产——实物投资的“大哥大”

如果你分不清投资的项目为何物，你趁早不要涉及这个领域。

——佚名

人类自巢居穴居的原始社会进化到文明社会以来，房屋就如同空气、阳光、食物和水一样成为人类生存发展不可缺少的基本条件。房屋又不同于空气、阳光和水是大自然赋予的，而是人类劳动和智慧的结晶，这使得我们人类不能像蜗牛一样天生一个“房屋”——壳背在自己背上走遍天涯。所以房屋几乎从一开始就具备了商品的属性，即具备了商品的生产、交换、分配和消费的全部过程或条件。

人不同于动物，人的一生要有一半甚至更多的时间要在房屋中度过。随着人类社会的发展与进步，在现代社会中，人们愈来愈多的生产和生活活动要在屋顶下进行，因而人们对房屋的要求亦愈来愈高，房屋便日益凝结了人类愈来愈多的劳动与智慧，其价值与使用价值更是其他商品难以比拟的。所以在现代市场经济中，房地产业便成为最活跃的产业部门之一。

关于房地产，也许我们知之不多，但是我们肯定听到过许多在房地产业播风兴雨的“弄潮儿”的故事，更听到过许许多多房地产大亨暴富的传奇。的确，房地产业以其超过许多投资手段的巨额利润及其增值作用，令众多投资者向往和钟

情。

在我国，把房屋作为商品来生产和交换的历史虽然可以上溯几百年甚至上千年，但是真正把房屋作为市场经济中的特殊商品进行生产与交换的历史并不长。尤其是 1949 年中华人民共和国成立以后的几十年里，一直把房屋作为一种福利待遇进行分配和消费，人们不曾想过房屋也是商品可以买卖，更不曾想过需要有一个房地产市场。1988 年 2 月 15 日国务院住房制度改革领导小组向全国发布了《关于在全国城镇分期分批推行住房改革的实施方案》明确提出了我国住房制度改革的目标和今后几年的任务。实际上这是承认了住房也是商品也可以买卖交换也等于拉开了全国性的房地产大市场的序幕。

现在从南到北全国各地有形无形的房地产市场数以千计大大小小的房地产公司也如雨后春笋相继成立房地产热正在赶上和超过黄金首饰热和股票债券热。随着房改步伐的加快和房地产市场的扩大，将有更多的普通居民不得不走进房地产市场，参与到房地产的投资和经营中去。

在这样一种历史时刻我们很有必要了解房地产市场学习最基本的住房的选择和购买知识。

1. 高回报率的房地产投资

在投资领域有一条基本原则即风险报酬原则：一般情况下收益越高风险越大收益越低风险越小。然而这条金科玉律在房地产投资市场却多少有些失灵了。

投资领域的行家都知道，房地产投资基本上是风险小收益大。就保值、增值功能而言房地产要远远超过黄金饰品和

股票债券。当然 不是说凡是投进房地产的钱都会稳稳当当地赚回来。房地产投资也存在一定的风险 但比较而言 其风险较小。如果你购买房屋为自住 那不管当初投资多少 居住期间自然无所谓风险承担一项。然而 过了十年甚至几十年 你会蓦然发现你住的房屋已在不知不觉之中升值了几倍或十几倍。这样的升值速度 是黄金、或股票等其他投资手段所远远不能比拟的。如果你购买房屋是为了待其升值后卖出，那么，即使房价近期内未能大幅上涨甚至下降，你也不至于将所谓“老本”赔进 你还可依靠租赁或其他方式定期收回一定的资金 既可解你缺少周转资金之危 又能缓解你的投资风险。这样 你基本上可以坚持一段时间 待形势发生变化、房价大幅上涨后再视机卖出，稳赚一笔。

可能有人会对房地产如此奇妙的优势产生怀疑，那么我们可以根据数字和事实来加以证明和分析。

改革开放 10 多年来 我国各地的房价就是只涨不跌 而且涨幅惊人。据有关部门对北京、上海和深圳三城市商品住宅价格的调查，结果发现商品房价格是火箭式直线上升的。1984 年最高房价每平方米也就 600 元左右 到了 1992 年低 最高价已突破 6000 元大关 最低价也由 300 元左右 涨到 3000 元左右。8 年涨 10 倍 涨幅之大 令人咋舌。上海市 1985 年房价平均为 400 元左右，1988 年上升到近 1000 元 到了 1992 年，由于浦东的开发，上海的平均房价更是扶摇直上，直逼 4000 元大关。至于深圳市，刚建市开辟为特区时的房价与目前的房价更是不可同日而语 调查发现 那里的各类房宅价格几乎是以每二三年上升一倍的速度在起飞。1993 年 深圳房产最高价每平方米 7000 元早已不再是新闻了。在广州，1993 年，市内商品房最低每平方米 5000 元人民币，最高则每平方

米超过 13000 元人民币 如此高速上涨的房价 使那些房地产投资者们大获其益。

至于说为什么我国房屋价格只涨不跌、或者说涨势如此迅猛呢？简略分析，有以下几方面的原因：

首先，人口的迅速膨胀。据有关部门公布的材料，1978 年我国城市人均居住面积是 3.53 平方米 到本世纪末 城市居民人均居住面积要达到 8 平方米。按这个目标 全国需要平均每年新建 1.5 亿平方米。实际上 就我国目前的经济建设能力而言 近几年平均每年只能建 7000 多万平方米 缺口甚大。以广州为例，按常住人口的住房解困和达到小康居住水平的需求，本世纪内平均每年仍需新建住宅 300 万平方米以上 而目前年均仅 200 万平方米左右。同时 由于广州市放开购房对象 无须凭户口购房 外地居民、海外华侨及港澳台人士到广州购房数量不少 此外 驻广州的外国商社、常驻机构 1400 多家、外商投资企业 3000 多家、外地驻穗办事机构 1000 多家以及在珠江三角洲投资设厂的外商 都对广州的写字楼、公寓提出很大的需求。而且 随着广州旧城改造全面开展、地铁等交通项目上马 城区内工厂加速外迁 二三年内所需拆迁用房将达到 32000 套以上 约 200 万平方米。同时 国家作出加快发展第三产业的决策 并且大幅度精简党政机构 办企业、开公司已出现热潮，所需的经营性用房尤其是商业铺面房十分缺乏 供求矛盾十分尖锐。所以 正是由于庞大的需求强烈牵引市场 才使广州房地产持续升温 以致有的专家预言 广州市好地段的房地产或许要狂热 20 年！

其次 土地费用逐年增加 原材料涨价。所谓房地产 是指土地、建筑物及固着于土地、建筑物上不可分离的部分 因此，房地产本质上包括土地和建筑物两大部分。

住宅必定要建在一定的土地上，“空中楼阁”在现实生活中是不存在的。根据国家颁布的《城市规划法》和修改后的《土地管理法》，住宅开发经营单位须向政府通过有偿转让的方式取得建筑土地的使用权。当然，政府须先要从居民或集体那里以有偿或无偿的方式取得土地所有权。住宅开发经营单位付出的实际上是土地征用费。按有关规定，每亩土地的征地费用为 2~3 万元。实际上，目前各地的征用费一般都超过 10 万元甚至 30 万元。如果建设单位要负责拆迁安置原土地居民的工作或费用，则花费更高。一般情况下，拆迁安置费一般占到住宅价格的 30% 左右。随着城市建设速度的加快，拆迁安置费已逐步上升，在一些大中城市已占到房价的 40%，甚至 50% 左右。也就是说，如果一套商品房要售价 20 万元，那么购房者实际上拿出 8 万甚至 10 万元买土地使用权。

房屋不是简单的商品，其相关行业十分广泛，如钢铁业、水泥业、装璜业、电器业、五金业、建筑业、土木业、玻璃业、甚至包括能源、交通运输和通信行业等。如果这些原材料普遍涨价，那么房价自然也会“水涨船高”。据有关部门统计，1984 年到 1988 年，钢材每吨由 1000 元涨到 2000 多元，木材由 500 元涨到 1000 元，水泥由每吨 100 元涨到 250 元。1988 年到 1993 年，钢、木、水泥三材价格几乎又上涨一倍。房价自然随之扶摇直上。

另外，我国国民经济持续高速发展的势头和海内外房地产投机商的参与投入，也是促使我国房地产价格只涨不跌或多涨少跌的重要因素。