

建造黄金屋

高回报房地产投资策略

加拿大华人房地产投资家李庆生博士告诉你：

- 如何在下跌调整时抓住投资机遇
- 如何研究判断天、地、房获利金三角
- 什么是房地产景气升降循环
- 中国婴儿潮是否会对房地产造成冲击
- 解读美国次贷危机型等六类房地产泡沫

High-return Real Estate
Investment
Strategies

建造黄金屋

高回报房地产投资策略

加拿大华人房地产投资家李庆生博士告诉你：

- 如何在下跌调整时抓住投资机遇
- 如何研究判断天、地、房获利金三角
- 什么是房地产景气升降循环
- 中国婴儿潮是否会对房地产造成冲击
- 解读美国次贷危机型等六类房地产泡沫

High-return Real Estate
Investment
Strategies

图书在版编目 (CIP) 数据

建造黄金屋：高回报房地产投资策略/李庆生著. - 北京：中国经济出版社，2008.2

ISBN 978 - 7 - 5017 - 8400 - 4

I. 建… II. 李… III. 房地产—投资 IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 202488 号

出版发行：中国经济出版社 (100037 · 北京市西城区百万庄北街 3 号)

网 址：www. economyph. com

责任编辑：邵岩 (电话：010 - 68319114)

责任印制：常毅

封面设计：任燕飞装帧设计工作室

经 销：各地新华书店

承 印：人民美术印刷厂

开 本：787mm × 980mm 1/16

印张：14.75 字数：220 千字

版 次：2008 年 3 月第 1 版

印次：2008 年 3 月第 1 次印刷

书 号：ISBN 978 - 7 - 5017 - 8400 - 4/F · 7392

定价：38.00 元

版权所有 盗版必究

举报电话：68359418 68319282

国家版权局反盗版举报中心电话：12390

服务热线：68344225 68341878

如需完整PDF请访问：www.ertongbook.com

内容简介

中国大城市住房市场在房价连续数年攀升后,会不会像海南岛和美国住房市场一样发生暴跌?如何预测?如何在房地产大涨大跌前后进行房地产投资?

他山之石,可以攻玉。本书以美国和加拿大房地产市场为重点,揭示了国际房地产市场上升下降周期运行规律,包括房地产暴涨、泡沫化与爆裂规律,论证了决定房地产投资能否成功的最重要因素是国家与地区的天时地利。

本书介绍了预测房地产市场走向的最新指标,首次提出以天时、地利和价值房地产为金三角的投资策略。这一称为天地房地产投资策略既阐明了包括查木普(Trump)和李嘉诚在内的国际著名房地产大亨的实践,也是作者十多年来在美国和加拿大多种分支房地产投资实践中获得的真知升华。本书阐述了如何应用这一策略购买价值住房,购买—经营—减持出租公寓楼、写字楼、宾馆商业房地产与房地产证券以获得最高回报。

本书提出的房地产投资策略适合于国内所有从事房地产投资的人员,使他们在即将到来的房地产市场的调整与动荡中发现机会,成功地进行高回报投资。本书也可以为房地产公司以及移民北美的同胞在美国和加拿大投资所借鉴。

前 言

许多人在童年都曾梦想一本其中“自有黄金屋”的书。在美国和加拿大，人们称能提供产生净收入的现金流，能在出售时产生较高资本增值的房地产为“金矿”。这也就是我们所说的黄金屋房地产。事实上，你必须努力寻找才能发现金矿，必须勤奋才能开采出黄金。本书的主要目的正是在于探讨在房地产投资中发现金矿、开采金矿、建造黄金屋的策略。

国内许多大城市居民都会认为，他们的住房就是真正的黄金屋。不是吗？房价在天天涨、月月涨、年年涨，房价在政府调控之下涨，在专家警告声中涨。当你作为有房族而庆幸之余、当你作为事业有成的房地产开发商而欣喜之际，你如果还不曾忘记在海口市 20 世纪 90 年代房地产泡沫后留下的一栋栋至今无人问津的烂尾楼。

“访他山之石，东西向逾于万里。”泡沫经济、金融危机都极大地震撼着世界各主要国家及周边地区的房地产市场。

请看 20 世纪 80 年代末的日本：当时东京房地产市值超越整个美国，房地产大亨稳坐到世界首富交椅。曾几何时，日本房地产神话不再，4 年之后几乎让出了所有增长，泡沫泄出，从此一蹶不振。

再看中国香港，已经经历 6 次房地产暴涨暴跌。最近一次，1997 年金融风暴横扫东南亚，房价下跌 60% 以上，大型房地产公司也曾亏损累累、岌岌可危。韩国、中国台湾、泰国房地产也发生了类似暴跌。

再看大洋彼岸，美国在 1997 年实行新的减免房屋增值税的政策后，房价以前所未有的速度攀升，4 年内至 2006 年，全国平均房价翻了一番。而如今好景不再，次级按揭暴风雨目前正在席卷美国住房市场，危及枫叶

之国加拿大。2006 年以来,利率上调,房价下跌,银行对房屋按揭欠账收回的房屋暴增,次级房贷机构相继破产,房屋承建商股价暴跌,住房工业萎缩,房价出现 20 年来最大的跌幅。

当中国走向世界,世界也走入中国。国内大城市一座座拔地而起的高楼,是中国房地产发展的一座座丰碑。“神女应无恙,当惊世界殊”。今天,浦东的摩天大厦可以同中国香港、中国台北、吉隆坡、东京,以至多伦多和芝加哥的地标一比高低。那么,昨天发生在周围邻国继房地产暴涨之后的暴跌会不会大范围出现在中国?今天席卷北美的住房风暴会不会在明天波及神州大地?这个局面什么时候到来?能够回答这些问题是一句值百万的。

未雨绸缪,研究这些事件的“问题”所在,分析天时地利、人口统计学方面的原因,可以发现寻找答案的钥匙。前车覆,后车鉴。这是我写作本书的首要目的与愿望。

本书的第二个主要目的在于回答如何在一个更加动荡化的房地产市场投资?如何应对房地产暴涨暴跌?

我们建造黄金屋不是勾画空中楼阁。美国和加拿大有很多指导房地产投资的书籍,几乎无例外地讲述如何发现购买便宜房地产,买银行止赎收回甩卖房经装修后增值等等。无疑,房地产是一最容易被打折扣,也最容易被加价宰人的商品。但在一个全球范围的房地产热时期,譬如,美国平均房价在过去 30 年增长了 4 倍多,使上述房地产也变得很不便宜。如果仍一味置房地产周期于不顾,那么投资风险会是灾难性的。可能在一个下降周期,你今天买的银行止赎甩卖房,会被再次止赎甩卖,便宜变得更便宜。所以在目前,什么时候买?什么地方买?一定程度上比买什么更重要。每一个买房者都必须面对买房的天时地利大问题。我们必须掌握适合当今巨大起伏跌宕的房地产市场的投资策略,掌握能够发现房地产市场的天时地利、因地制宜的投资策略。

美国和加拿大是房地产经济大国,也是国际房地产投资的热点。2006 年北美洲商业房地产国内交易、州内交易以及洲际交易额是欧洲、

亚洲的3倍以上,而北美洲成交的金额是亚洲的8倍。此外,北美房地产市场已经有数百年的历史,法律、制度相对完善健全。这说明北美房地产市场对国际资金有巨大的吸引力。为此,由北美房地产实践发展的投资策略会有普遍的适用性。相比之下,中国房地产市场化才近10年。这也是投资者把主线放在美国和加拿大的原故。而我在这两个国家有10多年的房地产投资的历史,切身经历给了我能够评点江山的素材。

写作本书的第三个目的,也是为了迎合中国已经接近到北美房地产投资的天时。

曾几何时,日本、中国香港的房地产的春秋也是和北美联系着。20世纪80年代末,日本许多房地产投资者在美国掀起了空前的大规模投资写字楼的热潮,在纽约、洛杉矶等大城市买下一座座摩天大厦。这曾在美国朝野引起恐慌,担心日本人正在不动枪炮而占领着美国。紧随其后,是包括中国香港的四小龙在内的东亚国家和地区在加拿大的房地产淘金热。其总共投资规模在千亿美元之上。这不仅是大公司的行动,而且是数以万计的个体投资者的行动。潮起潮落,几家欢喜几家愁。在日本国内房地产暴跌数年后,日本国内银行被迫召回在国外的贷款,日本公司不得不在美国写字楼上升周期低价割让美国写字楼。而中国香港人在加拿大房地产投资要幸运得多,无论投资大小,个个赚得盆满钵满。为什么会有如此不同的回报?本书部分章节详细总结了日本、中国香港在北美的房地产投资成功与失败的天时地利因素。

今天,中国内地也正面临着当年日本、东亚四小龙相同的财政天时:庞大的外汇储备、巨额贸易顺差、强势货币、国内资产膨胀,等等。此外,随着中国外汇储备已经超越万亿美元,而这些外汇相当程度上是美国国债,美元的连续贬值使中国财富不公平地缩水。为减少分散风险,提高回报率,开放多渠道投资,包括投资北美房地产是势在必行。

北美房地产市场相当成熟,投资机会众多,而且政策制度相当稳定。我希望本书可以为中国投资者进入美国、加拿大铺石搭桥。这本著作既可以为大公司投资北美房地产指路,亦可以为目前在北美的华人和即将

移民北美的人们投资房地产作参考。洋为中用,北美幅员之广阔性、地区经济之多元性、中央与地区的权力分配方式之相似性,北美房地产投资发展之历程都可以为中国政府政策制定者所借鉴。

本书的中心集中于系统地阐述天时地利房地产投资策略。这一策略,包括预测市场走势(判断天时)、选择地区街区(选择地利)、选择投资价值房地产。同时还涉及风险分析与预防。对于上述三个目的问题的解答,又都为应用天地房地产投资策略打下基础。

尽管本书介绍的天地投资策略运用吸收了孙子兵法“知地知天,胜乃不穷”的思想,作者更觉得房地产投资像农民种地、什么天时播?什么土地播?播种什么种子?天时地利,种子经过生化光合作用,10公斤良种能产生1000公斤回报。对我们房地产投资,选择最佳“经济气候”的天时,选择有经济竞争力的地利,选择价值房地产,三者合一就能胜券在握丰收在望。兵法要谈什么天时、地利宜战,农法讲什么天时、地利宜播;投资策略需阐明投资的最佳天时、最佳地利和最佳价值房地产。

预测暴涨暴跌是房地产投资策略的重要部分。山雨欲来风满楼。房地产暴涨暴跌前都会有前兆,这个天时是可以判断预见的,也是可以被利用的。本书系统分析了近代历史上世界范围内重大房地产暴涨暴跌事件,重点在于探索其发生的原因,依据暴跌前的蛛丝马迹研究发展预测参量。由于近年来房地产也越来越多地进入投资组合,掌握数以亿元计的投资组合经理最关心的也是房地产景气循环的预测性。本书致力于应用已经公开提供的数据发展预测行之有效、实用的方法,而不是只为学术上理论空谈。

房地产天地投资策略涉及理论问题、涉及解决多层次范畴经济力的相互作用。目前多数书籍还是站在全国范围层次谈论房地产,但如果不“知地”,不识庐山真面目,就难以理解地区房地产规律,就不会有成功的房地产投资。全国、地区和街区分别是宏观、细观及微观范畴,作者对这些尺度相互作用研究发现,细观范畴上,即地区范围可以表现出同宏观截然不同的性质,并影响决定微观尺度的表现与性质。正是地区天时与

地利决定地区房地产市场和房地产投资的潜力。在此基础上,本书首次提出以判断国家、地区二重天时,地区和街区二重地利,再加上选择价值房地产为三轴的投资策略。

本书注重实用性。国外有句谚语:“最好的指路者是多年赶路的知路者。”天地投资策略来自实践,用于实践。兵书倒背如流,未必能打胜仗,反落得诸葛亮挥泪斩马谡。单靠学校经济学教科书理论,也不能保证成功的房地产投资。本书不是纸上谈兵,而是笔者10多年来在加拿大、美国的投资实践总结,是在两国“房地产投资实战实验室”的研究报告,当然也是学习已有方法论和已有理论的结果。

笔者在北美投资房地产包括三户房、四户房、九单位出租公寓、数个二十单位公寓、商业门铺、150个房间的宾馆。由于本人是教师出身,总希望能倾我之所知,包括那些本可作为只传后代的经验;总希望大家能少走一些弯路,指点近路,避免损失。作为研究员背景,总希望奉献出的是有所创新、有所发展的东西。我深信,这本书的判断二重天时地利加选择价值房地产投资原理和方法将能越来越多地运用于明日的国内房地产市场。

这里要对我的妻子络丽达特别致谢,10多年来,风雨同舟,没有她的支持、她的参与,成功的实业和著书都是不可能的。在写作的过程中,母亲(1914~2007)谢世,这里沉浸着对她一生奉献的永远思念。在本书写作过程中还得到张运发博士和李昕的帮助。对编辑此书的邵岩女士付出大量的细致的工作表示感谢。

19世纪,大批华人带着“美国遍地都是黄金”的憧憬,漂洋过海,前往美国、加拿大。他们建筑铁路,开餐馆,洗衣店,实现淘金梦。现在每年有大批中国人移民美国、加拿大,在北美大学教授名单中,王李张赵也直赶Smith变得日益普遍。但在北美企业方面,中国人的企业仍然意味着低价的中国餐馆;中国大陆人的房地产企业依然是凤毛麟角。而印度人则大不相同,他们大批涉足房地产界,我们过去在竞购出租公寓时,经常的对手就是印度人。在美国,近半数的汽车旅馆被印度人掌握。美国人

常把印度人最大的姓 Patel 同旅馆 (Motel)、宾馆 (Hotel) 等同起来。美国印度人家庭平均收入 (MYM75000) 也比华人高 25% 以上。这当然和印度英属殖民地历史有关。但是, 华人较少涉足海外房地产也同缺少样板、缺少领头人、缺少指导书籍有关。我们希望这本书对海外华人、移民大声呼唤, 把中国人的名字写到纽约曼哈顿的摩天大楼上。在中国, 在北美, 在全世界发现黄金“地”(利), 黄金“天”(时), 建造一座座黄金屋。

目 录

CONTENTS

目
录

第一章 建造黄金屋

——让我们行动起来

1-1 人人需要住房,人人可以投资	1
1-2 借房改东风从万元户到百万元户; 靠房地产投资再到千万元户	3
1-3 为钱打工,还是让钱为你打工	4
1-4 没钱也能投资房地产	5
1-5 建造黄金屋,在国内奠基	7
1-6 建造黄金屋,在海外启航	7
与沐沐谈天地	9

第二章 黄金屋奠基从这里开始

——高回报与低风险

2-1 什么样的投资类型能成为黄金屋	11
2-2 房地产投资特点	14
2-3 房地产投资与股票投资之比较	14
2-4 投资收益与风险理论	17
2-5 房地产市场价格与自身风险的关系	20
与沐沐谈天地	21

第三章 投资路有春夏秋冬 ——房地产景气升降循环

3-1 房地产经济景气升降循环	23
3-2 房地产景气升降循环的周期性	26
3-3 经济周期—利率变化—房地产景气升降循环	28
3-4 地区与分支房地产周期上的差别	30
3-5 按照房地产周期顺势投资	32

第四章 北美房地产高利投资揭秘 ——天时地利先于一切

4-1 东亚人在北美的房地产淘金潮	35
4-2 房地产市场是地区市场	43
4-3 房地产的两重“天时”和两重“地利”	46
4-4 房地产市场“天地”说	47
4-5 同其他商品与经济部门的比较看房地产“天地”说	50
4-6 美国、加拿大、中国有关住房政策之比较	51
4-7 真实按揭利率决定住房房地产与房价走向	55
4-8 美国与加拿大房屋贷款政策之比较	57
4-9 国家货币强弱走势对房地产的影响	58
4-10 小 结	60
与沐沐谈天地	61

第五章 婴儿潮：海啸将至？ ——年龄分布变化对房地产投资的冲击

5-1 美国、加拿大婴儿潮对房地产的冲击	63
----------------------------	----

5-2	日本婴儿潮对房地产的冲击	66
5-3	中国婴儿潮落之时会否是房地产繁荣结束之际	67
5-4	城镇化与移民	70

第六章 寻找房地产投资黄金天地 ——地区天时地利研判

6-1	地区天时改变房地产景气升降循环	74
6-2	地区经济概况	78
6-3	地区人口	80
6-4	地区就业人口	83
6-5	地区家庭收入水平与房价	84
6-6	目前的房地产盛市和衰市	85
6-7	地区房地产投资天地条件	86

第七章 房地产投资“一曰度,二曰量,三曰数” ——房地产景气指数与平均房价

7-1	房地产景气指数	90
7-2	影响独立房平均价格的因素	91
7-3	城市内街区房地产价格	92
7-4	房价指标	94
7-5	应用真实按揭利率预测房价及景气循环走向	101
7-6	地区房地产市场技术指标:房屋成交量与新放盘量之比.....	102
7-7	小 结	104
	与沐沐谈天地	105

第八章 暴涨、泡沫和暴跌

——房地产投资的机会和挑战

8-1	购房心理学与房屋的“财富心理效应”	108
8-2	房地产泡沫与暴涨暴跌的区别	109
8-3	“油涨房高型”房地产泡沫	111
8-4	“.com 型”美国房地产泡沫	115
8-5	“次级信贷危机型”美国房地产泡沫	117
8-6	“过热膨胀型”日本房地产泡沫	120
8-7	“金融危机型”东南亚及中国香港房地产泡沫	121
8-8	“虚幻需求型”中国海南岛房地产泡沫	123
8-9	泡沫“源于空”	125
8-10	暴涨、泡沫和暴跌的预测	126
8-11	房地产巨头应对暴跌的策略	128
8-12	小 结	129
	与沐沐谈天地	130

第九章 运筹帷幄，决胜千里

——高回报房地产投资策略

9-1	房地产投资的天、地、房金三角	134
9-2	天地房地产投资策略	136
9-3	房地产投资“天时”的反向思维	140
9-4	天地房地产投资策略来源于成功者的实践	142
9-5	实施天地房地产投资策略的流程	146
	与沐沐谈天地	149

第十章 “败絮其外”的住房 ——可能是黄金屋

10-1	一般住房增值靠天时地利	151
10-2	“问题”住房有超常增值潜力	153
10-3	对问题房地产说:“没问题!”	154
10-4	银行按揭止赎收回房屋出售	156
10-5	装修——增值	160
10-6	房地产中介和购买协议	161
	与沐沐谈天地	164

第十一章 自己当房东 ——出租房变黄金屋

11-1	最可靠的黄金屋是出租房与公寓	167
11-2	什么样的人租房	168
11-3	你准备好了吗	169
11-4	买什么样的出租房	171
11-5	购买出租房靠财务分析	172
11-6	如何决定房租	174
11-7	斯拉姆 (slum) 房东	174
11-8	“借鸡下蛋”进行扩张	176
	与沐沐谈天地	177

第十二章 大亨之路 ——商业房地产投资的天时地利

12-1	商业房地产的特征	180
12-2	现金流是商业房地产的命脉	180
12-3	商铺房地产	181
12-4	餐馆房地产	184

12-5	工业房地产	185
12-6	写字楼	186
12-7	酒店和汽车旅店	188
12-8	改变商业房地产用途	192
12-9	建造商业黄金屋也靠“人和”	193
	与沐沐谈天地	198

第十三章 退一步进两步 ——减持房地产

13-1	根据房地产景气升降循环决定减持	202
13-2	住房房地产的减持	203
13-3	美国住房开发公司未及时减持而遭殃	204
13-4	根据房地产税收规定决定减持	205
13-5	出租公寓楼的减持	206
13-6	商业房地产的减持	207

第十四章 超越纸上谈兵 ——房地产证券投资

14-1	房地产与股票在融资方面的差异	209
14-2	什么是房地产投资信托基金	210
14-3	房地产投资信托基金的特点	211
14-4	如何投资房地产投资信托基金	212
14-5	中国需要房地产投资信托	214
	与沐沐谈天地	215

附录 1	购买协议	217
附录 2	租赁协议	219
附录 3	互联网址	221
	参考文献	223



第一章 建造黄金屋

——让我们行动起来

阿布诺汗·林肯（美国总统）：“等待者可能得到的是奋斗者留下（不要）的。”

古训“书中自有黄金屋”中有黄金屋一词。明清皇宫的辉煌离不开黄金色琉璃瓦。阿房宫是不是用黄金色琉璃瓦？这是否便是传说中黄金屋的来源？在巴黎的宫殿里，黄金被用作室内装饰。毋庸置疑，黄金屋是雍容华贵、财富的象征。如果我们不满足于黄金屋梦想，不只把古训作为读书的激励，就必须行动起来。

1-1 人人需要住房，人人可以投资

在中国，由单位分房的时代已经结束，中国人需要买房。

我们多数人买房是为了居住。买房和“养房”对我们很多人来说，是一生最大的花费。在世界各国人们的衣食住行中，住房花费最多。多数人买房需要利用贷款，贷款的价格是利息。对购买房地产，银行提供的抵押贷款，称作按揭。除利息之外，每月得归还一定本金，统称作月供。买房涉及一大笔款项。银行贷款给你，是为获得利息并按期收回本金。所以，不管你是否意识到，买房已经是一项资本运作。

如果几年，或者几十年后，我们搬出去后，房屋变得分文不值，那就不如租房，也就没人会买房了。人们买消费品，买低不买高，一降价，就