

一、无限的诱惑

——房地产投资是一种既可消费又能增值的投资方式

在众多的投资渠道中，房地产以其独有的魅力引起了广大投资者的关注。俗话说：“地生金，房出银。”房地产就是以这种“生金出银”的独特魅力“引无数英雄竞折腰”。据全球最具影响力的经济杂志《福布斯（Forbes）》统计，1995 年度全球排名前 10 位的亿万富豪中，直接或间接从事房地产投资的就有 5 位，高居所有行业榜首。就我们国家来说，自改革开放以来，也有很多人因投资房地产而发家致富。目前，投资房地产已成为国人的重要投资理念，特别是随着 1999 年福利分房政策的终结，房地产投资迎来了新的春天。我国的房地产业方兴未艾，投资房地产将给您带来滚滚财源。

1. 二重性 房地产投资区别于其他投资方式的最大特点

（1）房地产的二重性

房地产的二重性，在于它既是一种投资方式，同时又可以用来消费。房屋是一种人们必不可少的耐用消费品，是人们一生中最大的追求之一。房屋作为一种耐用消费品，能长时间地为人们提供服务。古人云：“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜。”只有住房条件改善了，一切才有了基础，才能“安居乐业”。正是这种对住房的强烈追求，才激励人们

为之奋斗。

房地产一直是香港的主导产业。曾有一个很有趣的观点，就是认为香港过去经济起飞的原因之一就是居住条件不足。六七十年代，香港住房条件很差，令人们不愿留在家中，只好整天在外面拚命地干活，努力赚钱，以攒钱去买房子。正是广大香港居民的这种勤奋，才促成了香港经济的起飞，也促进了香港房地产业的发展。事实上，房屋对大多数人来说是其一生中最大的投资，因此，购房的欲望对经济产生的动力及促进生产力发展的说法是有一定道理的。

其他投资方式，诸如股票、债券、储蓄等，都只有一重性，就是只能用来增值赚钱，投资者不能直接拿股票、债券、储蓄等来消费，说得通俗一点，就是不能用。

房地产投资具有二重性特征，它既可以自住，又可以增值赚钱。不管购房人主观想法是投资，还是自己消费，客观上这两种特征都已附在他所购买的房地产上。购房者买房，既是消费，又是投资。消费和投资在操作上是相容的，也是可以转换的。可以是时间上分段：消费者购买一套住房，住几年后，再把它卖掉；也可以是房屋上分割：消费者购买一套房子后，自己住一部分，出租一部分；还可以是这两种情况的综合，时间分段与房屋分割组合在一起。

(2) 房地产投资的特点

具有保值增值的特点。房地产，顾名思义，包括房和地。“房”是指建筑物本身；“地”则是指该建筑物所占用的土地。建筑物是会不断折旧的，但一般情况下土地本身却不仅不会贬值，相反会不断升值，因此，综合起来看，房地产具有保值增值的特点。土地在一般情况下之所以会不断增值，乃是因为：土地具有稀缺性。随着时间的推移，建筑用地越来越少，

越来越珍贵，因此就越来越值钱；城市开发在不断地进行，城市经济在不断地发展，导致城市土地利用价值增大，城市土地租金上升；从微观考察，某一项目的建设常会带动周围地块的增值，各地块、各街区之间，发生互动作用，促使地块、街区土地价格的联动上升。

值得指出的是，房地产的保值增值是就一个长期过程而言的，不排除短、中期内有贬值的可能；此外，房地产的保值增值是就一般情况而言的，不排除个别房地产由于城市发展重点的变化和空间布局的重大调整而在一段时间内出现贬值的可能性。

基本上不受通货膨胀的影响。通货膨胀是指物价上涨，货币购买力下降。房地产作为不动产，是一种特殊的商品、特殊的投资工具，它的价格会随着通货膨胀而上涨，甚至涨得更多。跟着上涨是很容易理解的，因为房地产也是商品。涨得更多是因为，一旦发生通货膨胀，人们便不愿意投资储蓄、债券等，因为这些东西并不是商品，而只是一纸凭证，它的投资回报是固定的，一旦发生通货膨胀，便可能发生亏损。股票也一样，如股价一年内涨了 10%，但如果通货膨胀一年下来也达到 10% 的话，那么便毫无效益。因此，当通货膨胀降临时，投资者便会把资金转向房地产等其他投资方式，人们纷纷购地置房，从而促使房地产价格上升。表 1-1 列出了世界一些地区房地产价格与通货膨胀之间的变化关系。

表 1-1 世界一些国家与地区房价变化与通货膨胀对比

国家或地区	年 份	房价年均上升 (%)	物价年均上涨 (%)
英 国	1970~1988 年	11.5	7.6
日 本	1964~1987 年	11.0	7.0
澳大利亚	1950~1985 年	8.5	4.8
新加坡	1972~1983 年	14.4	6.0
香港地区	1980~1990 年	8.0	7.8

具有较高收益。前面两点都在一定程度上说明了房地产投资具有较高收益的特点。除了上述两个方面的原因外，由于房地产投资是一项颇为复杂的投资方式，其风险溢价和流动溢价都较大，因而也决定了其投资回报率相对较高。

投资房地产，在市道好时，能赚大钱。1992~1993 年的海口、北海、珠江三角洲等地区，房地产迅速升温，楼价直线上升，天天涨，很多人都卷进到这股热浪中，其中有不少人都赚了钱。例如，当时海口南洋大厦的楼价节节攀升，也不断转手，1993 年 5 月其楼价竟卖到了 1.6 万元 / 平方米。

风险既高又不高。风险是与收益成正比的，收益高，风险大；收益低，风险小。房地产是经济发展的晴雨表，而楼宇在短期内的供应弹性极低，很难快速适应需求变化。说得明白一点，当经济形势不好时，很难一下子把房地产项目停下来，以减少供应。因此房地产具有较高的风险。这就是前面提到的风险溢价。风险溢价的意思是说，假设投资无风险的政府债券的回报率为 5%，则投资其他有风险项目的回报率必须要大于 5% 才能吸引投资者，这额外的回报率就是风险溢价。

不过考虑房地产的二重性，也就是它具有自住的特点，房

地产的风险就要大打折扣了，因为行情不好时，它可以用来消费，等到行情好时再卖。因此，从二重性考虑，房地产的风险又不高

套现能力小。房地产一般投资巨大，且又具有不可移动性，因而套现能力差。它不像储蓄等，随时可以变为现金；也不像股票那样，随时可以抛出以规避风险。在房地产市场情况不好时，房地产很难脱手，往往形成闲置，损失利息。套现能力差既是房地产投资风险较大的原因，也是它具有较高收益的原因。

⑥投资程序相对复杂。房地产投资不像储蓄、股票投资那样，手续十分简单，只要填个单就行。股票投资甚至一个电话就可以搞定，不必接触任何人，也不要去任何地方。房地产投资牵涉面广，特别是从事开发经营的，既要跟许多部门打交道，还要跟顾客打交道，花的时间长，费的精力多。

正是由于房地产投资的复杂性，因此相比较而言，房地产投资的公平性要差。储蓄投资不用讲，国家统一规定利率，人人都是同样的收益水平，绝对公平。股票投资也相对公平些，人与人之间赚钱的机会平等，一切都在于你自己的判断，你既不必请客送礼，也不存在权钱交易。房地产投资牵涉到许多部门，与投资者的社会关系极为密切，特别是在市场发育不是十分完善的今天，社会关系好的人，往往能低价获得土地，在办报建手续时，得心应手，一路绿灯，又省时又省钱。因此造成不公平竞争。

投资程序的复杂性也成了人们较少涉足房地产领域的一个重要原因，人们有了几万、几十万，甚至成百上千万元钱，喜欢拿去炒股，当然这与股票的高收益有重大关系，但也与炒股手续简单不无关系其实只要掌握了房地产投资的基本知识，

掌握了房地产投资的一些基本程序、技巧，投资房地产是一条其乐无穷的生财之道。正是复杂，才能学到知识，提高自己；正是复杂，才有较高收益。本书正是出于这个考虑，向您介绍房地产投资基本知识、程序、技巧，从复杂中找出规律性，将您引向致富之路。

2. 以事实说话——富豪中的地产商、百姓中的发迹者

发财致富的路很多，但世界上真正的超级富豪无不涉足房地产投资。

(1) 香港地产富豪

香港可以说是地产界人士的乐园，不少人都是靠房地产投资发了财。香港 10 大首富中靠经营房地产发家的就有 8 位。

白手起家的地产大王——李嘉诚

李嘉诚，这个尽人皆知的香港富豪，就是从投资房地产发迹，并成为香港首富的。

李嘉诚原籍广东，出身贫寒，13 岁便辍学从商。他先是经营玩具，后经营塑料，并创立了长江实业有限公司。50 年代后期，香港经济迅速繁荣，房地产需求旺盛，李嘉诚毅然决定投资房地产。他趁土地尚未涨价之际，大量买入地皮，然后开发，盖楼宇，再出售，生意十分好，不过几年，李便成为了亿万富翁，长江实业也因此成为香港最大的房地产公司。为了把生意做得更大，他把长江实业推向股市，筹集资金。上市以来，长江公司的股票受广大投资者青睐，股价节节攀升，股票总市值已达十多亿港元。李也因此成为身价最高的地产大王。

对地产情有独钟的华人首富——李兆基

李兆基也是靠地产致富的。1949 年，李兆基孤身一人闯荡香港，先是炒外汇、黄金。1956 年，他开始涉足房地产。

先是与郭得胜、冯景禧合作成立了新鸿基企业有限公司，迅速拓展了房地产业。1975年，李兆基成立恒基兆业公司，继续从事他的房地产业。

地产巨子李兆基对投资房地产有一番肺腑之言，他说：“无论法币、伪币、金元券，都可随政治的变迁，在一夜之间变成废纸，今我领悟到持有实物才是最佳的保值的办法。”对房地产李兆基真是情有独钟。

1995年，李兆基的资产已高达65亿美元，名列全球富豪第7位。1996年，李兆基升列全球富豪第4位。1997年，李兆基的资产猛增至147亿美元，成为全球华人首富。

靠地皮致富的电影大王——邵逸夫

电影大王邵逸夫，其财富的积累靠的也是房地产，他这样谈及自己的发财秘诀：“我的财产主要来自购入的地皮升值，我买戏院时，总连带买下附近的地皮，戏院带旺附近区域后，买入的地皮便会大幅升值。”

“楼花”的发明者——霍英东

富甲一方的全国政协副主席霍英东是一位出色而勇敢的“土地爷”。在房地产投资方面，他的创新经营意识令人瞩目。一是他发明了炒卖“楼花”。他说：“我从自己买房中就悟到，只有最大限度地扩大购买对象，房地产才能发起来。”于是他采取了预售楼宇的办法，只要先付10%的现金，就可购买即将破土动工建设的楼宇，即“楼花”。香港房地产业的繁荣，与炒“楼花”的出现关系密切。90年代初期，中国大陆南方地区房地产热的兴起，可以说从香港引进的炒“楼花”这一交易形式立下了“汗马功劳”。二是他率先采用小册子和广告形式宣传物业。90年代这一形式也很快传入大陆。

惟珠宝、地产是爱的超级巨富——郑裕彤

超级巨富郑裕彤，是一个珠宝商，但同时也是一个地产商。他是香港第 7 大房地产公司——新世界发展公司的最大股东。在谈到珠宝业和地产时，他有一段脍炙人口的讲话：“凡与民生有密切关系的生意都有可为，女人喜爱珠宝，举世皆然；人要住屋，年轻人成家后喜欢自辟小天地，对楼宇便有大量需求，做这些生意不会错在哪里。”他的投资策略更是有趣：“任何一种行业及投资必定有高低潮，周而复始地运行低买高卖，是获利的最佳方程式。”

（2）大陆的房地产发迹者

中国大陆的房地产开端于 1987 年，其标志是深圳出让了第一宗土地。土地使用制度的改革给房地产的发展带来了希望，也使人们觉悟到这里面包含了发财致富的商机。从这个时候起，越来越多的人做起了投资房地产的生意。1992 年邓小平南巡，全国掀起了开发区热、房地产热，特别是珠江三角洲、海口、北海等地，房地产更是炙手可热。内地很多人纷纷南下，有的是携资而去，有的则是两手空空，争先恐后地加入到了房地产大军。在这股房地产热中，不知有多少人发了大财。当时的椰城海口，曾被人说成为遍地是黄金，最不聪明的人也能发财的地方，漫步海口街头，到处都是房地产公司的招牌。

笔者 1994 年登上了这个热带宝岛，就职于海口一家城市规划与房地产咨询机构，接触到了不少地产界人士。在海南，不少房地产开发公司以少得可怜的资金投资房地产，在短短的时间内，便搞得有声有色，成为了实力雄厚的大公司。不少个人，也在炒房、炒地热中成为暴富。笔者接触到一家房地产公司，其老板是从湖北过去的，原来也是耍笔杆子的，他觉得爬格子太累了，收入太低，于是来到海南岛，踏上了淘金之路。

不出几年，他便盖起了近 10 万平方米的楼宇，其中在海口地价最高区——金贸区就有他的物业。

卢俊雄，是我国内地房地产界新秀。他 1989 年毕业于华南师大，现为广东华隆集团公司总裁。

卢俊雄是靠改旧翻新起步的。他找准了一些在广州市中心地点较好的旧房子，先交出 5000 元的订金，与房主说好一个月后即以 800 元 / 平方米的价格买下。然后他即刻去找那些想购房的港澳台商人，说自己在市中心有旧房子，要对方先交 2 万元订金，他自己去改造装修，再以 2000 元 / 平方米的价格出售给对方。卢俊雄的这种方式很受欢迎，很快就做成了几十笔生意，赚了不少的钱。于是，他成立了华隆公司。

卢俊雄的华隆公司生意越来越大。先是在广州中山七路建造了一座占地 1400 平方米的城市百货中心，后又在广州西华路买下一个旧商场，投资建造了一座购物城，在广州摩托车零配件专业街东华路，策划建造了一个规模宏大的东方车行，在广州中山八路建了一个美食城。卢俊雄的这 4 笔房地产生意，采用的都是预租办法，其基本过程是：先打广告，然后出租收钱，再用收来的钱建房，最后交付使用。卢俊雄的经营思想贯彻了这么一个经营理念：用自己之脑，聚天下之财，办天下之事，赚天下之钱。

卢俊雄的事业如日中天。90 年代中期，他建造了友谊名店广场及总投资高达 3.2 亿元的东方时代广场，这是他从事房地产开发经营以来的两篇代表作，从而正式奠定了他在中国大陆房地产界龙虎榜上的地位。

上述事例生动地说明了以下道理：

第一，房地产业是一个充满诱惑和希望的行业，它能使您走上致富之路。

第二，投资房地产尽管需要资金，但是也并非非有巨额资金不可，小本也可以经营。

第三，从事房地产投资并不全是专业人士，外行也可以搞，只要你用心，勤于学习，勤于跑动，外行照样能变成内行。

第四，由于房地产具有二重性特征，因此投资房地产十分实惠，它能兼顾消费与投资，能保值增值，因而它能给人一种安全的感觉，不像投资股票那样提心吊胆。

第五，在房地产经营中，当然也存在风险，但只要您知识全面，操作有术，便能尽量规避和化解风险。

3. 天赐房缘 —— 房地产投资已进入一个新的发展时期

房地产投资与我国的土地使用制度以及住房分配制度是息息相关的。我国的土地使用制度已经进行了改革，土地实行有偿使用，这给房地产投资带来了勃勃生机。但几十年沿袭下来的福利分房制度一直成为房地产投资的一个限制性因素。在1998年九届人大一次会议上，新当选的国务院总理朱镕基提出了停止福利分房，实现住宅分配商品化、货币化的房改政策。这标志着延续了几十年的福利分房制度即将成为历史，这给房地产投资带来了第二次生机。

(1) 福利分房存在严重弊端

福利分房制度是计划经济的主要特征之一。在计划经济体制下，城镇居民拿的是低工资，实际上是国家把住房消费工资从总工资中拿了出来，作为住房建设资金，统一建房，再分配给居民使用。居民象征性地向国家交点房租，但这部分租金远远不够管理和维修费用，各级地方政府还要拿出钱来进行房屋补贴，使国家背上了沉重的经济包袱，形成恶性循环，于国家

经济发展十分不利。

福利分房以工龄和在本单位的工龄作为分房标准，而不考虑能力、贡献，因而被称之为“最大的大锅饭”。在一个单位，有时候对国家贡献大的或者学历高、有职称的人，其住房条件还不如一般工作人员。由于进单位工作的时间被列为分房的一个指标，因而常常使得新调来的人分不到房子，而事实上这个人在原单位也是在为国家工作。再者，由于单位与单位之间住房条件有好有坏，也造成了苦乐不均。都是靠福利分房，有的家庭有好几套住房，可有的家庭几代同堂挤在蜗居里。从而造成一种新的不公平。

（2）艰难的房改历程

由于福利分房制度于国于民都不利，因此 80 年代以来我国开始了艰难的住房制度改革进程。

1980 年 4 月，邓小平提出我国城镇住房制度改革设想，提出改革的方向是住房商品化。

1980 年 6 月，我国政府正式批准公布了住宅商品化政策。

1982 年国家有关部门设计了“三三制”补贴出售新建住房政策，即个人购买住房只支付售价的 $1/3$ ，政府和单位各补贴 $1/3$ 。由于在实行过程中暴露出了许多问题，1985 年终止了这种试点。

1985 年，住房制度改革转向租金制度改革的研究和设计。

1991 年 10 月，全国住房制度改革会议提出以提租为核心，租、售、建并举和着重于机制转换的改革政策。

1994 年 7 月 18 日，国务院作出了关于深化城镇住房制度改革的决定。决定指出，要全面建立住房公积金制度，逐步实现住房实物福利分配向货币工资分配转变；积极推进租金改革，到 2000 年，住房租金原则上应达到占双职工家庭平均工

资的 15%；稳步出售公有住房；建立以中低收入家庭为对象的经济适用住房和以高收入家庭为对象的商品房两种供应体系。

1995 年 1 月，国务院住房制度改革领导小组出台《国家安居工程实施方案》。

1997 年，天津、武汉、南京等城市决定停止福利分房，实行新房新制度。

1998 年 3 月，朱镕基总理指出，1998 年下半年停止福利分房，一律改为商品化。

1998 年 7 月 23 日，国务院发出《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》，通知指出：改革城镇住房分配体制，从 1998 年下半年起，全国城镇停止住房实物分配，实行住房分配货币化；建立以经济适用住房为主体、多层次新的住房供应体系，满足不同收入群众对住房的要求；扩大金融服务，促进住房商品化；有步骤地培育和规划住房交易市场。

(3) 住房分配货币化给房地产投资带来了新的商机

住房货币分配就是通过向职工发放住房补贴，增加职工工资收入中住房消费基金含量，让职工自行购买、租赁商品房或经济适用房，解决住房问题。

1998 年下半年福利分房制度的终结和货币分配政策的开始，标志着我国房地产业进入了一个新的时期，给房地产投资带来了新的商机。

实行住房分配货币化以后，城镇居民要解决住房问题，必须自己出钱寻租或购买房屋，将使房屋的需求持续扩大，从而为个人投资房地产提供了机会。

住房分配货币化以后，持币购房的人自身也成为了房地产投资者。购房者不再像过去那样单位分到什么房就住什么房，

分在哪里就是哪里。他已经有了自主权，他对买房的考虑将不再是纯粹地为了居住，不会只考虑上班远近、面积大小等，他会以一个投资者的身份出现在房地产市场上，在考虑居住的同时，更考虑住房的投资价值。因此说，住房货币化给所有的购房者提供了投资商机，说不定因此而走上了投资房地产之路。

住房分配货币化后，大量的房改房（卖给职工后的公有住房）将进入二级市场进行交易，这使得拥有房改房的个人也成为了房地产投资者。拥有房改房的城镇居民，由于已在一级市场（非完全的市场）上买到了房屋，客观上他已投资了房地产，拿到二级市场上去，他可以把它出租、出卖，然后又可以去买房。在这一循环中，他扮演了房地产投资者的角色，在房屋的买卖中获得收益。

因此，住房分配货币化后给广大居民都带来了无限商机，掌握房地产投资的基本知识、程序、技巧及有关政策，也直接关系到每个人的经济利益。专家预测，个人购买房屋将成为今后的市场主体，房地产需求市场也持续扩大，房地产交易将日趋活跃。

4. 前景光明 中国房地产业发展大趋势

如果说从 1987 年推行土地有偿使用算起，我国房地产业的发展至今只有十几个年头。可以说房地产业在我国还是一个新兴产业，其前景光明。

（1）我国的经济具有持续增长的潜力，这为房地产业的发展奠定了基础

我国是一个发展中国家，目前还只是处于工业化中期阶段，工业化的进程将为我国国民经济提供强劲、持续的增长动力。

我国的城市化水平还相当低。目前 80% 的人口还在农村，城市化的推进将直接拉动经济增长，同时也将带来房地产业的繁荣。

我国经济的市场化程度还不高。市场经济体制的不断完善，将促进市场化进程，从而极大地解放生产力。

我国经济的国际化程度也较低。目前，世界经济日益全球化，对外开放是促进经济发展的必由之路，国际化的推进，也将成为中国经济增长的基本动力。

房地产业的发展与经济增长关系密切，我国国民经济的持续增长为未来房地产业的健康发展奠定了基础。

(2) 我国房地产业已进入迅速发展时期

世界各国的统计资料表明，当人均 GNP 进入 300~1000 美元的经济发展阶段，正是房地产业迅速发展，进而带动整个国民经济结构调整，成为国民经济支柱产业的时期。1997 年我国人均 GNP 为 5700 元人民币，折合约 690 美元，我国房地产正好处于这个迅速发展时期。

(3) 住宅业已被我国政府列为新的经济增长点

我国已进入买方市场发展时期，一般加工类项目已受到抑制。住宅业对需求的带动作用比较大。根据世界银行提供的数学模型，可以初步测算出我国住宅建设的带动作用，即每投入 100 元的住房资金，可以创造相关产业 170~220 元的需求，每销售 100 元住宅，便可带动 130~150 元的其他产品的销售。另据测算，我国城乡住宅建设每年消耗了 14% 的钢材，20% 的木材，47% 的水泥，40% 的玻璃。因此，国家目前十分重视住宅业的发展，并把它列为了新的经济增长点。

(4) 我国房地产业发展水平较低，发展潜力大

目前，尽管我国城镇居民人均居住面积已从 1978 年的

3.5 平方米提高到了 1997 年的 8.8 平方米,人均使用面积已达 12.3 平方米 住宅成套率由 1985 年的 34% 上升到了 1995 年的 55%,但与世界发达国家相比,我国的住宅水平,无论是人均使用面积、居住环境、质量还是住宅产业现代化水平都是比较低的,住宅建设还处于粗放型的发展阶段,房地产业的发展潜力很大。

(5) 从波动周期来看,我国的房地产业正开始走出低谷

我国的房地产业从 1987 年开始兴起,于 1993 年上半年达到顶峰,1993 年 7 月以来,随着中央的宏观调控,房地产业开始降温,价格不断下降。1998 年,情况开始有所好转,全年商品房平均价格为 2002 元/平方米,比 1997 年增长 1.3%,显示出回升态势。按照这个波动规律,下一个波峰将是 2004 年,所以目前正是投资房地产的最好时机,现在置房,等上几年,获利一定颇丰。

(6) 实践表明,房地产价格总是处于一个长期上升的轨迹之中

尽管房地产价格有波动,有波谷,也有波峰,但实际情况表明,后一个波谷总是高于前一次波谷,后一个波峰总是高于前一次波峰。香港楼价曾从 1981 年的高峰滑下,但现在的楼价比 1981 年已高出了很多,而 1981 年的波峰同样比上一个波峰高出很多。香港 70 年代以来房地产价格的第一个波峰是 1973 年,住宅价格约为 2148~3767 港元/平方米,第二个波峰是 1981 年,其住宅价格为 10764~13455 港元/平方米。房地产价格总是处于一个长期的上升轨迹之中。

以上从经济增长、国家政策取向、房地产发展现状等多个方面论述了未来我国房地产业的发展趋势,我国前景光明的房地产业,必将给房地产投资者带来丰厚的回报。

5. 跨世纪房地产投资特点

在 21 世纪到来之际，我国房地产投资也将进入一个新的时期，跨世纪房地产投资呈现以下特点。

(1) 个人投资将成为市场主体，房市将进入“散户”时代

我国的房地产买卖，一直是以“公家”为主。盖房子的是国有企业、集体企业，或外资企业，而较少有私人投资；买房子的也大多是单位，单位买下来后用于办公或再优惠卖给职工，总之，是“庄家”和“大户”操纵房地产开发和交易市场。随着市场经济的逐步建立，新宪法对个体、私营经济地位的最终确立，以及房改的深入推进，私人投资将渐趋活跃，个人买房将成为市场的主体，房市将进入“散户”时代。目前，在住宅市场上，实际上买房已经进入了“散户”时代。1998 年商品住宅销售面积中，个人买房比例达到了 75.3%，也就是说，4 套住宅有 3 套为个人买走了。当然办公楼、厂房等物业，其比例没有这么高，但随着市场经济的发展和房地产市场的发育，个人买、私人资本买的比例会不断提高。在开发市场上，随着个体、私营经济的发展，随着房地产开发市场的发育，也将有越来越多的私人资本进军地产开发领域，房地产开发最终也将进入“散户”时代。

(2) 房地产二级市场将日趋活跃

我国的房地产市场，主要是一级市场，特别是在内地。其主要表现是：企业受让了土地后，就进行开发，盖房屋，但土地及房屋的转让、再转让不发达；购房者购房，一般都是自住，很少再把它又卖掉，房地产的二级市场不发达。理论和实践都表明，二级市场不发育，房地产市场无论如何也发达不起来。只有二级市场活跃了，才能带动一级市场的活跃，才有整

个市场的活跃。

国家为了保护耕地，为了规范开发程序，因而对土地的限制相对较严，土地的二级市场预计在一段时间内将相对稳定。但对于房屋二级市场，国家明确指示要激化，要搞活。建设部官员也一再强调，房屋不仅是消费品，而且是投资品，具有保值、增值的功效，没有二级市场的发育，人们的居住质量难以改善，而且也失去了房地产的投资作用。

允许公房上市，开放公房二级市场是搞活房地产二级市场的重要举措。建设部指示各地方政府要加快房改房产权证办理工作，尽快制定房改房上市政策和操作办法。同时，建设部还指示，要简化、规范房地产交易程序，制定优惠政策，包括税费等。因此，不难估计，未来房地产二级市场将日趋活跃。

(3) 住宅是房地产投资市场的主体

未来的房地产投资，将以住宅为主体。其原因一方面是由于我国的居住水平还相当低，另一方面在于房改的深化（货币分房），再一方面的原因在于住宅二级市场的开放。住宅投资的发展前景较好，包括投资开发与投资买卖。

在住宅投资市场中，有三种形式：一是商品住宅；二是经济适用住房；三是房改房。经济适用住房不是纯粹意义上的商品住房，而是一种准商品住房。不像以前，只有商品住宅可以投资，从现在开始，经济适用住房、房改房已加入到了住宅投资市场中，因此，在一定程度上可以说，经济适用住房的开发对商品房带来了冲击。

买方市场的形成，进一步促进了第三产业的发展，具有商业价值的门面具有稳定的市场需求。在各大中城市，门面的空置率是最低的，位置好的门面，大都抢购一空，因此，第三产业的兴起，无疑将促进房地产业的发展。