



香帅的北大金融学课

站在高处 · 重新理解财富

第十一周讲义·中国的房地产

春节房地产特辑

模块二：特邀嘉宾讲座·中国的房地产

中国的房地产

周一 首次置业，刚需房如何选择？

周二 渐入佳境，改善房怎么选择？

周三 百岁人生，养老房让你老有所依

周四 租房VS买房，一个决策改变未来

第十一周：春节房地产特辑

一周3课时30分钟

香帅带你轻松登入金融殿堂，训练专业金融思维，重新解密财富和人生

第1课

首次置业，刚需房如何选择？

理解当前中国的问题不在于房价高，而在于增速快；刚需买房需要遵循“先上车”原则和“稀缺”原则。

第2课

渐入佳境，改善房怎么选择？

认识到改善型住房能改善财务状况，购买改善型住房，要尽量使用长期贷款和公积金贷款。

第3课

百岁人生，养老房让你老有所依

认识到养老住房是实现老有所依的重要资产，选择养老住房最重要的是选择有升值潜力的城市。

第4课

租房VS买房，一个决策改变未来

对于租房，很多人有一个误解，以为租房很便宜。其实长期来看，还是买房便宜。

第1课 首次置业，刚需房如何选择？

要点1 相对于纽约，北京房价只有东京的1/16，中国大城市房价上涨是经济规律使然，而不是人们所担忧的过度泡沫。

1998年住房商业化以来我国房价的上涨主要是快速的经济增长和城市化导致的。

综合看收入水平、城市化率、消费水平、老龄化率、房价水平等因素，我国只相当于日本1970年代早期的水平，我国经济增长的空间还很大、城市化的空间也还很大。

我国政府调控房价并不是因为房价水平高，而是因为房价增速过快会导致财富差距过大，不利于社会的持续繁荣安定。

第1课 首次置业，刚需房如何选择？

要点2 刚需买房时需要遵守两大原则，一是“先上车”原则，不求一步到位；二是“稀缺”原则，优先购买市中心、学校和商圈周围的房子。

“先上车”原则

中国经济就像一列奔驰前进的列车，一个个城市就像是一节节的车厢，房子就是一张张车票，如果你看准了这一点，就要先买票上车，免得被列车抛下。

“稀缺”原则

- 便利稀缺
- 资源稀缺
- 交通稀缺

第2课 渐入佳境，改善房怎么选择？

要点1 “改善”买房的含义不仅包括改善居住条件，还包括改善财务状况。

买房后.....

早期有财务负担

后期租金可能会超过月供，
房屋变为净资产



第2课 渐入佳境，改善房怎么选择？

要点2

由于房价长期上涨的普遍趋势、经济增长的发展空间和全球范围内的资产荒，现在买房子仍然能够达到改善财务的目的。



房价趋势

房价的长期趋势，是上涨的，这是很多国家的普遍现象。现在美国房价已经超过了2007年美国的房价高点。



发展空间

我国的经济增长红利、城市化红利、人口基数红利共同构成了房价上涨潜力的基本面。



资产荒

二战后全球范围内积累了大量财富，这些财富需要寻找投资通道，但好的投资标的越来越少。

第2课 渐入佳境，改善房怎么选择？

要点3 相比于投资股票、债券和理财，购买改善房不仅能获得更高的投资收益，而且风险更低。

过去十几年的时间
房价涨势如何？

从2003年开始到2017年这14年时间里，房子涨了差不多10倍，一线城市从5000左右涨到50000左右，二线从两三千涨到两三万。如果考虑借钱，过去首付平均30%，就是加了3倍多的杠杆，这样加杠杆买房可以获取30多倍的收益。



买房的收益与投资股票、
理财相比情况如何？

如果买股票，过去十几年上证指数涨了4.5倍、深证指数涨了4.7倍、中小板指涨了6倍、港股恒生指数4倍，买理财产品的收益更低.....不管怎么比，买房的收益都比买股票高了5倍以上。

第2课 渐入佳境，改善房怎么选择？

要点4 购买改善性住房需要合理安排支付和贷款的问题，基本的原则是尽量少付首付、多用长期贷款和公积金贷款。

01

要尽量少付首付，多用贷款，一般来说，应该付一个允许范围内的最低首付。

02

不仅要多用贷款，贷款的期限还要尽量长，这样既可以减少近期的支付压力，也可以对抗未来的通胀。

03

贷款的时候尽量用公积金贷款，因为公积金贷款利率低，可以省很多的月供。



第3课 百岁人生，养老房让你老有所依

要点1

“养老买房”解决的不仅仅是居住的问题，更重要的是老龄化背景下的一个保障机制，是一个资产配置问题。

- 人类已全面进入长寿时代，从我们这一代人开始活到100多岁将是大概率事件，我们的父母活到90多岁也是大概率事件。
- 这样一来，如果60岁退休的话则还有40年甚至更长的养老生活，时间长就需要更多的财务资源，此时养老绝对不能仅仅依靠养老金吗和储蓄！要知道，物价是会上涨的，还是要有一点资产放着好一点。

为什么“养老买房”
能够实现老有所依？

第3课 百岁人生，养老房让你老有所依

要点2 购买一份“老有所依”的资产需要考虑保值增值的潜力，而城市的发展潜力是最重要的考量。

常见的要素

- 城市规模（用GDP总量或者人口总量衡量）
- 人口流入
- 人均收入
- 土地供应

不常见的要素

- 儿童数量增速
- 上市公司数量
- 财政收入
- 服务业占比，即一个城市经济中第三产业的比重

第3课 百岁人生，养老房让你老有所依

要点3 国外的房子不仅不便宜，而且还很贵，投资回报率也很低，投资价值并不大。



发现1：

国外的房子其实不便宜。很多国外的大城市虽然看上去房价比国内的一线城市便宜很多，但这些大城市只有几十万、上百万人口，仅相当于国内的地级市。

发现2：

与国内可比城市相比，国外的房价其实很贵。比如纽约、洛杉矶等大城市，市区人口在好几百万，都市圈人口在一两千万，纽约、洛杉矶的房价差不多是北京、上海的两倍。

发现3：

国外的房子不仅贵，投资收益率也很低。纽约、东京等特大城市的房产价格贵、持有成本高，所以投资回报率并不高。比如纽约房价约是北京2倍，房租收益率在4%以上，扣除房产税、保险费、管理费最终收益率为2%，与国内一线城市差不多，考虑到国内房价增长快，投资价值还是国内城市大。

第4课 租房VS买房，一个决策改变未来

要点1 由于大城市房租上涨快、房产有抗通胀属性等原因，买房比一直租房划算得多。

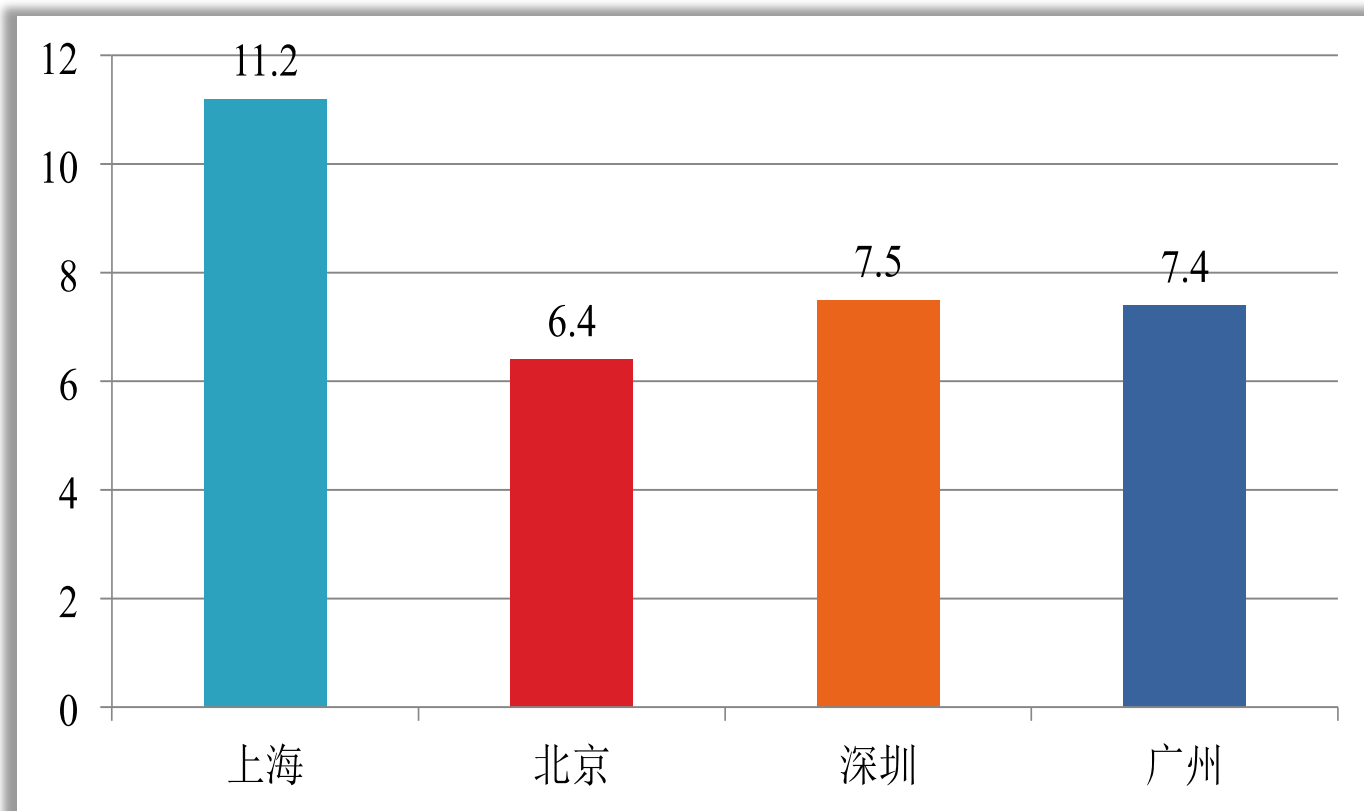
- 大城市房租快速上涨
- 买房比租房便宜很多
- 房产有抗通胀属性

**买房比
租房更划算**



第4课 租房VS买房，一个决策改变未来

要点2 由于供给增加慢、租住需求旺盛，且随着收入增加居民消费将更多地用于房租，一线城市的租金近十年来一直在高速增长。



图：主要大城市房租增速（2010—2016，单位：%）

第4课 租房VS买房，一个决策改变未来

要点3

由于房租的快速增长和房屋的抗通胀性质，现在看起来很高的房价，其实相对于房租很便宜。

假设小明租一个小房子，月租金6000块，年租金7万2，租售比60倍，售价432万。这种情况下，是租便宜还是用30年的房贷买下来便宜？

租

假设每年租金上涨6%，这样累积30年，一共付了付了569万租金。付了这569多万以后，小明还是没有房子，还得继续租。

买

凑了30%的首付用公积金贷款买了这套房，30年还清，那么小明的首付和房贷还款总额是603万，比30年来的租金总额仅多了34万。但此时小明已经有了属于自己的房子，而且贷款也已经还清了，房屋完全是净资产。粗略估计，30年后这个房子的价值随着通胀上涨就会上千万。
租和买的差别，至少是千万级的。

第4课 租房VS买房，一个决策改变未来

要点4 如果目前必须租房居住，那么租的时候要遵循“便利原则”，即租的房子要便于职业发展。

租房中的“便利原则”

- 比如你是一个化妆师，事业刚起步，对你而言最好住在交通便利的地方，客户一打电话，你马上就能到，这样可以更好地开展工作，积累更多的客户资源。这个时候，你虽然买不起房，但是你投资了自己，让你的事业起步。**从长期看，投资自己是最好的投资。**
- 如果租的偏远，虽然租金省了一点、房子大一点，但是不利于你工作，也不利于你休息，你的时间和精力浪费在来回的奔波上了。**省了租金，浪费了职场发展，这是最大的浪费。**



第十二周任务：金融学专题课

徐远教授：金融学专题课

课程安排

- 1 市场有效悖论：两位观点相反的经济学家，同台领取诺奖
- 2 行为金融学：金融决策上的认知偏差正在降低你的收益
- 3 经济学与金融学之异同
- 4 达里奥桥水基金的秘诀

第十三周任务：基金章节·基本概念

模块二：金融机构·基本概念

基本概念

- 1 基金：团结就是力量
- 2 私募基金比公募基金更高端吗？
- 3 基金种类这么多，你该怎么选？

THANK YOU