

## 第七周课程——认识房地产、财务自由商品房投资方法、 房地产投资分析工具使用方法

### 认识房地产（1-5）

#### 第一节

- 商品房不是实现财务自由最好的投资工具，但一定是很多投资者最喜欢的投资工具。

- 秦始皇的“阿房宫”

- 比尔盖茨的“世外桃源 2.0”

- 据说这套豪宅占地 66000 平方英尺，大概有几十个足球场那么大。光建就建了 7 年，花了 1 亿美元。

- 比尔盖茨的豪宅还能创收呢，参观一次就需要 3.5 万美元。同学们实现财务自由以后可以去参观一下。

- 为什么人们对房地产那么情有独钟呢？

- 因为当一个人没有钱的时候，他需要一套房子用来居住；当一个人有钱的时候，他需要一套豪宅用来显摆；当一个人很有钱的时候，他需要一些房地产用来投资。

- 我们可以看到房地产是集多种功能于一身的东西。既然房子那么招人喜爱，它自然应该成为我们的核心投资工具，为我们实现财务自由做出贡献。

- 不过房地产虽然能让人实现财务自由，却也能让人倾家荡产。

- 关键看投资者有没有掌握投资房地产的技能。因房地产倾家荡产的大有人在。在美国次贷危机中，有将近 300 万家庭失去了房子。可以说这 300 万家庭因房子倾家荡产，只是他们都是路人甲，没有人知道他们是谁。

- 杨受成因房地产倾家荡产，然后又奋发图强，王者归来的励志故事。

- 同一处房地产，而且是非常好的房地产，为什么李嘉诚要卖出而杨受成要买进呢？很显然两人对房地产价值的判断是不同的。

- 李嘉诚要卖掉房地产，是因为当时那套房地产已经是“耗钱资产”，已经没有投资价值，仅有投机价值。

而当时的杨受成并不知道“耗钱资产”与“生钱资产”的区别。所以就做出了错误的决定。

- 我们由此也可以得出来一个结论，那就是尽量别买是“耗钱资产”的房子，很可能会很惨的。

## 第二节

■ 考虑到大部分同学都还没有实现财务自由，而在实现财务自由之前就去投资海外房地产的可能性是极低的。从可操作性的角度出发，除了同学们以上学习的 REITs 投资，这里我们只讲中国的商品房投资方法。

### 一、房地产是什么？

■ 从生活的角度每个人都清楚房地产是什么，我们就不多说了。从投资的角度来说，房地产就是财富再分配的工具。

- 那些没有掌握房地产投资技能人的钱通过房地产转移给那些掌握了房地产投资技能的人和政府。
- 掌握了房地产投资技能的人会获得净租金收入和价格增值收益。政府会获得税收。

### 二、房地产有哪些种类？

○ 按照房地产的使用功能至少可以分成以下几类：

- 1、住宅
- 2、商铺
- 3、购物广场
- 4、写字楼
- 5、酒店
- 6、工业地产

- 每一种类型的房产都具有不同的特点，它们的投资风险是不一样的，对投资者的技能要求也不同。
- 在所有类型的房地产中，住宅相对是最容易变现的，交易税费相对是最少的，贷款利率相对是最低的，

贷款期限相对是最长的，所以投资风险也相对是最小的。

- 我们这里说的住宅指的就是商品房。在中国商品房主要指的就是有产权的住宅。

■ 从实现财务自由的角度来说，我们只要投资住宅就可以了。我们只要掌握好与住宅相关的投资技能就足够了。至于其他类型的房地产就留给富豪们和其他投资者吧。

### 三、住宅有哪些种类？

○ 住宅至少可以分成以下几类：

#### 1、普通住宅

- 产权为 70 年，面积小于 140 平。市场上需求最大的就是这类房地产。

#### 2、公寓

■ 公寓可以分为住宅公寓和商业公寓。住宅公寓的产权为 70 年，贷款、税费、落户、上学和普通住宅都没有什么区别。我们可以把住宅公寓和普通住宅看作一类。

■ 商业公寓产权一般为 40 或 50 年。贷款和税费成本均高于普通住宅，且不能落户，上学。商业公寓虽然可以居住，但是不属于住宅。

#### 3、联排别墅

- 产权为 70 年，是介于普通住宅与独栋别墅之间的一种别墅。可以看作经济适用型别墅。

#### 4、独栋别墅

■ 产权为 70 年，住宅中的最高级别。人生赢家的选择。但是由于土地利用率很低，中国的一些大城市已经禁止建独栋别墅。

○ 从投资的角度考虑，普通住宅和其他几种类型的住宅相比：

■ 1、是最容易出租和出售的；2、交易和持有税费是最低的；3、贷款比例是最高的；4、贷款利率是最低的。

■ 综合来看，普通住宅的投资风险在住宅中相对是最小的。所以，我们只选择普通住宅作为我们实现财务自由的投资工具。

## 第三节

### 四、房产投资的特点：

#### 1、投资金额较大

■ 一线城市一般需要准备 100 万人民币的首付款。二三线城市一般需要准备 30 万的首付款。现金不足的同学可以先从 REITs 开始，也可以先从股票开始。

■ REITs 和股票对投资金额的要求是很低的。封老师自己也是先从门槛较低的工具开始的。

#### 2、税费成本较高

■ 在买入房产、持有房产、卖出房产时都会涉及到较高的税费。在中国，目前买房时所付的税费为买入价的 2%-5%，实际税费大概为买入价的 5%-25%。因为楼市比较热的时候，卖家会把税费转嫁给买家。

■ 持有房产期间所付的税费大概为租金的 5%-15%。卖房时所付的税费大概为卖出价的 2%-20%，目前实际税费大概为卖出价的 1%-2%，因为卖家会把税费转嫁给买家。

■ 这种情况会因房地产市场的变化而变化，在房地产市场下跌的时候，卖方就很难再把税费转嫁到买方头上了。

购房产生的税费	
项目	注释
1、契税	(1) 首套：①面积 $\leq 90\text{m}^2$ ，网签价的1%；②面积 $> 90\text{m}^2$ ，网签价的1.5%
	(2) 二套：①北上广深，网签价的3%；②其他城市，面积 $\leq 90\text{m}^2$ ，网签价的1%，面积 $> 90\text{m}^2$ ，网签价的2%
2、中介佣金	购买价的1%——2%
购房税费总计	一般为购买价的2%——5%，但在实际生活中，如果楼市较热，卖家的税会转嫁给买方。买家的实际税费可能为成交价的5%——25%

持有房屋产生的税费	
项目	注释
1、物业费	一般0.8——3元/m <sup>2</sup> /月
2、房屋维护费	因情况而定
3、房屋保险费	房屋估价的0.1%——0.2%
4、租金相关税	税率一般为租金的5%，实际上一一般为0
5、房产税	上海应税税率为0.6%；重庆为0.5%——1.2%；其他城市暂无
6、房屋出租托管费	中国还没有成熟的托管机构
房屋持有税费总计	一般为租金的5%-15%左右

售房产生的税费	
项目	注释
1、增值税及附加	①普通住房≥2年，免征；②普通住房<2年，网签价的5.5%
2、个人所得税	①满5年且家庭唯一住房，免征②房价净收益（售价—买价—相关费用）的20%或现价的1%
3、中介佣金	售价的1%——2%
售房税费总计	一般为售价的2%——20%，但在实际生活中，如果楼市较热，卖方的税以转嫁给买方，卖方实际只付中介费及一些小的费用

■ 其实房地产交易的税费成本在海外也很高。在美国，买房时所付的税费大概是：不贷款约为购买价的1%—3%，贷款约为购买价的2%—4%；持有房产期间所付的税费大概为租金的40%-50%；卖房时所付的税费大概为卖出价20%-25%。

购房产生的税费	
项目	注释
1、房屋检查费	一般\$300—\$500
2、房屋登记费	一般\$100
3、过户公证费	一般\$300—\$1000，通常买卖双方各一半
4、第一年的火灾保费	一般\$500
5、房产税调整	从过户日到年末的房产税，需一次付清
6、律师费	一般\$500—\$3000
7、产权调查费	一般\$200—\$300
8、产权保险费	一般为房价的0.3%—0.5%，可要求卖家付或共同支付
9、房屋估价费	一般为\$200—\$500
10、勘察费	一般为\$100—\$600
11、社区管理费	从过户日期到年末的费用，一般1—3个月物业费，独立屋一般没有
12、过户费	一般为\$300—\$600
13、贷款费用	一般为贷款额的1.5%—5%
购房税费总计	不贷款约为购买价的1%—3%，贷款约为购买价的2%—4%



持有房屋产生的税费	
项目	注释
1、房屋保险费	年保险约为房价的0.2%—0.5%，约为租金的2.5%—5%
2、房屋维护费	因情况而定
3、物业费	一般每月\$200—\$500，约为月租金的5%—10%
4、房屋出租托管费	一般为1个月租金加上每月租金的8%—15%
5、房产税	一般为房产估价的1%—3%，约为年租金的10%—20%
6、租金个人所得税	租金净额的10%—35%，一般约为租金的5%-10%
持有房产税费总计	一般为租金的40%—50%

售房产生的税费	
项目	注释
1、房产经纪人佣金	一般为售价的6%
2、过户公证费	一般为\$300—\$1000，通常买卖双方各一半
3、消费税	一般为售价的3%—9%，加州为6%，纽约州为8.3%
4、房产税调整	过户日之前的房产税，需一次付清
5、律师费	一般为\$500—\$3000
6、社区管理费	过户日之前的费用，一般1—3个月物业费，独立屋一般没有
7、资本利得税	一般为房价净利的15%—30%，约为售价的5%—15%
售房税费总计	一般为售价的20%—25%

■ 在香港，买房时所付的税费大概是购买价的 32%-35%；持有房产期间所付的税费大概为租金的 20%-30%；卖房时所付的税费大概为卖出价的 1%-2%。

购房产生的税费	
项目	注释
1、从价印花税	购买价的15%
2、买家印花税	购买价的15%
3、中介佣金	购买价的1%
4、律师费	一般8000——20000港元
购房税费总计	一般为购买价的32%——35%

持有房屋产生的税费	
项目	注释
1、物业费	一般20——30港元/m <sup>2</sup> /月，约为月租金的5%-7%
2、房屋维护费	因情况而定
3、房屋保险费	房屋估价的0.07%——0.2%
4、物业税	租金净值（租金*80%）的16%
5、差饷（房产税）	租金评估值的5%，空置也需缴纳
6、房屋出租托管费	香港房屋出租托管服务不健全
房屋持有税费总计	一般为租金的20%-30%左右

售房产生的税费	
项目	注释
1、卖家印花税	持有1——3年，为售价的10%，持有超过3年，为0
2、中介佣金	售价的1%
3、律师费	一般8000——15000港元
售房税费总计	一般为售价的1%——2%

- 由于税费成本较高，房地产一旦买入，就意味着已经亏损 20%左右了。



- 所以在我们投资房地产之前一定要问一问自己：这是好价格吗？我打算长期持有吗？如果答案是否定的，最好不要投资。

- 当然如果有同学嫌房地产投资的税费成本太高，也可以投资 REITs。

- 中国人投资美国的 REITs 租金分红只扣 10% 的税，卖出 REITs 获得资本利得不扣税。中国人投资美国 REITs 的税率比美国人要低很多。

- 中国人投资中国香港的 REITs，现金分红和价差收益都是不收税的。同样是投资房产，换一种方式，成本就会低很多。

### 3、投资期限长

- 由于税费成本高，房价要上涨 20% 以上才能达到盈亏平衡。

- 在高税费成本之下，唯有低频交易，长期持有才是明智的选择。如果不打算持有房产 10 年以上，就不要进行房地产投资。

### 4、融资能力强

- 房地产可以按揭贷款，普通住宅一般可以贷到房产评估金额的 70%-80%，期限一般在 20-30 年。

- 这是股票、公司、债券、基金等其他投资工具没有的优势。房地产这个特有的优势如果使用好了，可以提高投资回报率。

### 5、交易流程复杂

- 房地产投资涉及的环节相对较多，也比较复杂。一个人很难完成所有的工作。从购买房子到出租，再到后期出售，我们都需要他人的协助。无论买房还是卖房的过程一般都需要几个月的时间。

- 如果嫌直接投资房地产比较麻烦的同学，就不要直接投资房地产。可以选择投资 REITs

## 第四节

- 在进行房地产投资之前，风险应当是我们首先考虑的。当我们了解清楚风险以后，我们才能有效的去防

范和化解风险。

- 房地产投资的税费成本太高了，一旦决策失误，我们将陷入进退两难的境地。
- 股票买错了，卖掉就可以，税费可以忽略不计。但是房子却不行，买了以后就卖掉，往往意味着 20%

左右的亏损。

## 五、房产投资的主要风险：

### 1、市场风险

- 市场风险是最常见的风险，是指房价因周期性涨跌带来的风险。比如次贷危机发生后，美国房价下跌了 50% 左右。化解市场风险最有效的途径就是在“好价格”买进，至于什么价格是“好价格”，我们后面会讲。

### 2、政策风险

- 政府为了抑制房产泡沫，采取限购、限卖、限贷、增加土地供给等政策导致房价下跌的风险。
- 比如 2017 年政府加强对房地产市场的调控，到 9 月份为止，北京的实际成交价已经比 2017 年初下跌了 20% 左右。
- 化解政策风险最有效的途径是“好价格”。

### 3、社会风险

- 社会风险是指大的社会事件带来房价下跌的风险。社会风险主要有：政治运动、暴乱、战争等。比如香港 1967 年 5 月 6 日-10 月份发生了“六七暴动”，英国资本纷纷从香港撤离。香港楼市价格暴跌，不少人损失惨重。
- 当时房价暴跌之后，李嘉诚进行了大抄底，李嘉诚也因此成为了香港首富。
- 化解社会风险的有效途径就是选择社会稳定性比较好的地区进行投资。

### 4、变现风险

- 变现风险是指以市场价卖不掉房地产的风险。房地产的金额较大，交易流程比较复杂。一般房地产从开始出售到交易完成需要 1-6 个月的时间。如果在楼市下行的时候，可能要比市场价低 20% 以上才能卖掉。
- 比如 2018 年北京很多区域的房子要比市场价低 20% 左右才能卖掉。由于房地产的特点，彻底化解变现

风险较难，可以制定一些投资标准在买房的时候就降低变现风险。能有效降低变现风险的方式是选择“好房子”。

至于什么是“好房子”，我们后面会讲。

## 5、利率风险

■ 因利率大幅提高导致房价下跌的风险。央行可能会根据内外部经济形势的变化而大幅提高利率。利率大幅提高，至少会从三个方面影响房价。

■ 一是，利率提高，房地产的内在价值变小，房价会下跌；二是利率提高，买房的成本提高，需求会减少，房价会下跌；三是，每月按揭贷款还款额会大幅提高，很多人可能会因此断供，房价会下跌。

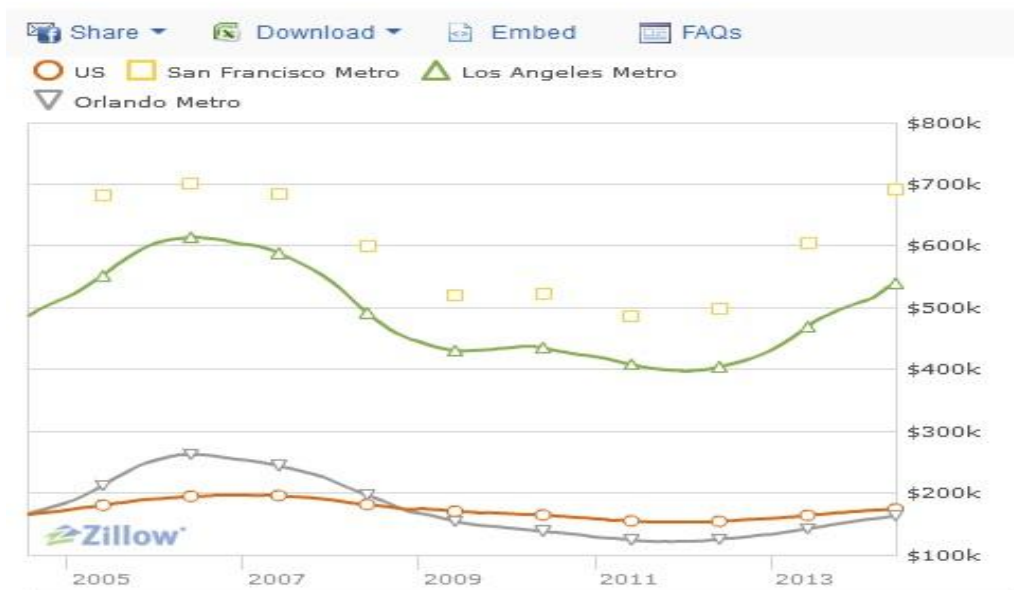
■ 比如美联储的基准利率从2004年的1%一路提升到2007年的5.26%，导致美国房价从2007年到2012年下跌超过50%。

■ 化解利率风险的有效途径是“好价格”。

2006年1月	4.29
2006年2月	4.49
2006年3月	4.59
2006年4月	4.79
2006年5月	4.94
2006年6月	4.99
2006年7月	5.24
2006年8月	5.25
2006年9月	5.25
2006年10月	5.25
2006年11月	5.25
2006年12月	5.24
2007年1月	5.25
2007年2月	5.26
2007年3月	5.26
2007年4月	5.25
2007年5月	5.25
2007年6月	5.25
2007年7月	5.26

2006年1月	4.29
2006年2月	4.49
2006年3月	4.59
2006年4月	4.79
2006年5月	4.94
2006年6月	4.99
2006年7月	5.24
2006年8月	5.25
2006年9月	5.25
2006年10月	5.25
2006年11月	5.25
2006年12月	5.24
2007年1月	5.25
2007年2月	5.26
2007年3月	5.26
2007年4月	5.25
2007年5月	5.25
2007年6月	5.25
2007年7月	5.26

## Zillow Home Value Index



## 6、汇率风险

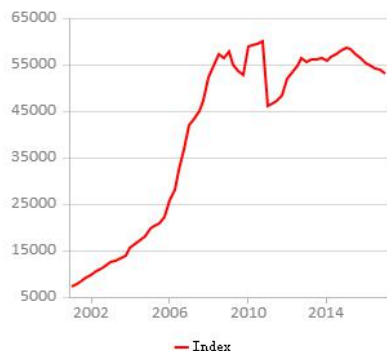
■ 汇率风险指在持有房地产期间，因房地产所在国货币大幅贬值而导致投资实际亏损的风险。房地产投资一般至少需要持有 10 年以上，在这期间房地产所在国的货币汇率可能出现大幅贬值。

■ 导致虽然房价没有下跌，但是实际投资却出现亏损的可能。比如俄罗斯 2013 年的房屋均价为每平方 55000 卢布，2013 年 1 美元能换 30 卢布，2013 年俄罗斯的房屋均价为每平方 1833 美元。

■ 2017 年，俄罗斯的房屋均价还是每平方 55000 卢布，但是 1 美元能换 60 卢布，2017 年俄罗斯的房屋均价为每平方 916 美元。如果有人在 2013 年投资了俄罗斯的房产，以美元计价，实际亏损高达 50% 左右。

■ 化解汇率风险有效的方式是选择货币发行有严格法律约束的国家。

平均每平方米俄罗斯（俄罗斯卢布）



## 7、自然风险

- 因地震、洪水、海啸、飓风、火灾等自然灾害导致房地产严重损坏的风险。
- 化解的方式是避免在以上自然灾害高发地区投资房产。比如东京发生过大地震，在东京投资房地产还是需要谨慎一些的。如果必须要买，就必须购买相关的保险。

## 第五节

### 六、房地产投资的主要收益来源：

#### 1、租金收益

■ 租金收益是确定性很强的收益，我们通过房子实现财务自由主要靠的就是租金收益。只有净租金收益率比较高的房地产才值得我们投资。

■ 净租金收入小于 0 的房产为“耗钱资产”，没有投资价值，只有投机价值。真正的房产投资者是非常重视租金收益的。房产投资者的买卖决策主要是基于租金收益情况做出的。

#### 2、资本利得

■ 资本利得就是房价增值收益。资本利得的回报率可能会比较高，但是有极强的不确定性。我们投资房子的时候应当把资本利得看作租金收益之外的额外收益，有当然很好，没有也没有关系。

■ 在我们做购买决策时，不用考虑未来的价差收益。在不考虑价差收益的前提下，依然具有投资价值的房子才真正具有投资价值。

■ 目前中国大部分房地产投资者都是为了获得资本利得，通俗的叫法叫炒房者。炒房者的短期收益可能会比较大，但是长期风险巨大。炒房者也是不能实现财务自由的。同学们要做房地产投资者而不是炒房者。

## 财务自由商品房投资方法（1-7）

### 第一节

■ 财务自由商品房投资方法不是最赚钱的房地产投资方法，也不是唯一能赚钱的房地产投资方法。财务自由商品房投资方法只是最容易让人实现财务自由的房地产投资方法。

■ 在实现财务自由之前，同学们只需要先把财务自由商品房投资方法学会就行了。

○ 财务自由商品房投资方法可以分为六大步骤：

一、选择好城市

二、选择好房子

三、等待好价格

四、买入房地产

五、长期持有

六、卖出房地产

第一大步骤，选择好城市。

■ 这里的“好城市”仅仅是从投资的角度考虑的，和风土人情没有关系。在中国最好的城市就是北、上、深、广。如果可能的话在这4个城市投资房地产就可以了。

■ 当然离这4个城市比较远的同学来在这4个城市投资房地产还是有很多困难的。不方便在北、上、深、广投资的同学也可以选择离自己比较近的省会或地级城市。

■ 不过在选择省会或地级市的时候要注意一点，那就是这个城市过去连续3年每年的人口都是净流入的。如果过去几年的人口是净流出，这个城市正在走向衰落，这个城市的房子不能投资。

■ 人口数量变动情况我们可以在各地方政府的统计网站上查询。

○ 举例：我们以北京为例来说明怎么查询一个城市的人口数量变动情况。

■ 先打开国家统计局的网站 <http://www.stats.gov.cn/>



- 我们可以看到以下页面。



- 把网页拉到底，我们可以看到以下“地方统计网站”。里面有各个地方统计局的链接。



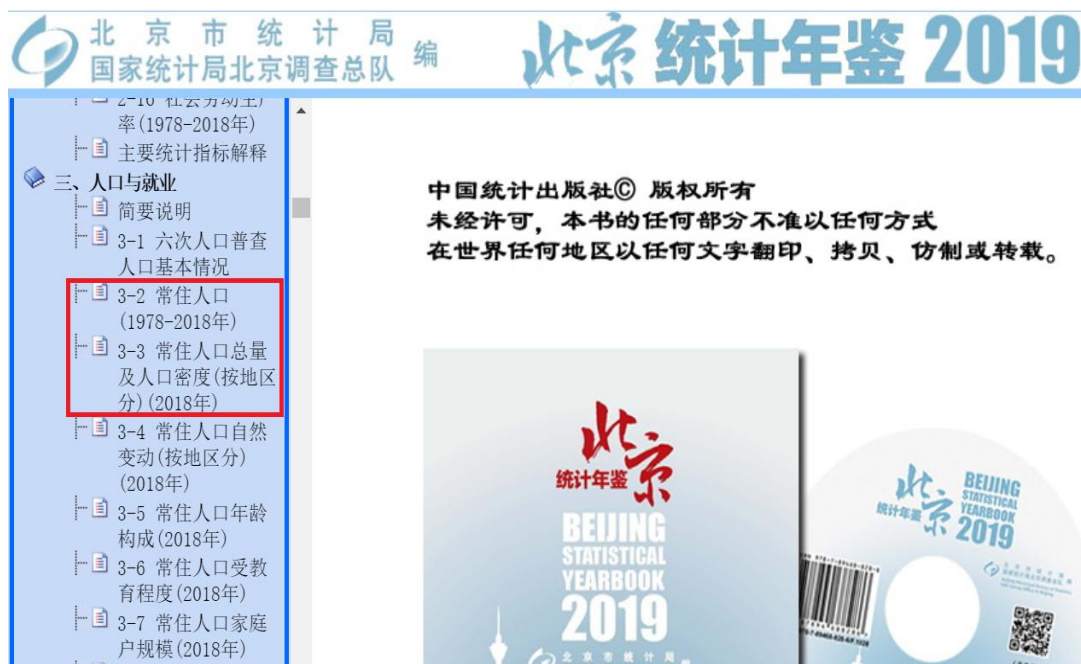
- 选择自己想要查询的省市即可。
- 我们点击“北京”，可以进入北京市统计局的网站。



- 点击“统计数据”，然后点击“北京统计年鉴”我们可以看到以下页面。



- 点击“EXCEL”，然后往下拉，找到“人口与就业”



分别点击“常住人口”、“常住人口总量及人口密度”下载 EXCEL 表格。

- 打开“常住人口” EXCEL 表格，我们可以看到以下统计数据。

### 3-2 常住人口 (1978-2018年)

年 份	常 住 人 口 (万人)	*常 住 外 来 人 口	按性别分		按城乡分		常住人口密度 (人/平方公里)
			男	女	城镇人口	乡村人口	
2011	2018.6	742.2	1040.7	977.9	1740.7	277.9	1230
2012	2069.3	773.8	1068.1	1001.2	1783.7	285.6	1261
2013	2114.8	802.7	1090.7	1024.1	1825.1	289.7	1289
2014	2151.6	818.7	1106.5	1045.1	1859.0	292.6	1311
2015	2170.5	822.6	1113.4	1057.1	1877.7	292.8	1323
2016	2172.9	807.5	1112.7	1060.2	1879.6	293.3	1324
2017	2170.7	794.3	1107.4	1063.3	1876.6	294.1	1323
2018	2154.2	764.6	1095.6	1058.6	1863.4	290.8	1313

- 我们可以看到北京的“常住外来人口”在 2016 年之前是持续增长的，从 2016 年开始出现持续下降，“城镇人口”在 2017 年开始下降，北京的常住人口在持续净流出。

- 北京常住人口持续净流出不是北京的竞争力下降导致的，而是北京 2016 年加强了对“首都功能”定位

的执行力度，清理关闭了大量低端产业，这导致部分从事低端产业的外来人口离开北京。

■虽然这部分人口的减少对北京的住房需求影响有限，但还是会对房租和房价的上涨有一定的抑制作用。

■通过对比我们能更清楚的理解人口变动与房价涨跌的关系，我们看一下深圳的情况。通过深圳 2019 统计年鉴可以看到以下数据。

项 目 Item		2010	2014	2015	2016	2017	2018
年末常住人口(万人)	Permanent Population at the Year-end (10 000 persons)	1 037.20	1 077.89	1 137.87	1 190.84	1 252.83	1 302.66
人口密度(人/平方公里)	Population Density (person/sq.km.)	5 208	5 398	5 697	5 962	6 234	6 484
常住户籍人口	Permanent Registered Population						
年末总户数(万户)	Total Households at the Year-end (10 000 households)	71.44	89.76	94.92	100.13	107.64	114.73
年末人口数(万人)	Total Population at the Year-end(10 000 persons)	251.03	332.21	354.99	384.52	434.72	454.70

■我们可以看到深圳的“常住人口”在 2018 年之前一直是持续增长的，2018 年为 1302.66 万。2018 年深圳的常住户籍人口为 454.7 万，两者相减可以得出 2018 年深圳的常住外来人口数为 847.96 万。

■深圳的常住外来人口占了常住人口的 65%，这些外来人口都有在深圳租房和买房的需求。北京 2018 年常住外来人口占常住人口的比例为 35%，远低于深圳的 65%，深圳的常住人口买房需求的强烈程度远大于北京。

■2018 年深圳的人口密度为每平方公里 6484 人，北京的为 1313 人，深圳的人口密度是北京的 4.9 倍，这说明深圳的土地供给能力要比北京小很多，深圳的土地相对更稀缺。

■深圳和北京相比土地供给相对更少，买房需求相对更强，所以深圳的房价比北京的房价有更强的上涨动力。这也是为什么 2017 年到 2019 年之间，在“住房不炒”政策的调控之下，北京的房价跌了 20%左右，而深圳的房价依然上涨的根本原因。

■同学们分析其他城市的人口数量变动情况，看“常住人口”和“常住外来人口”这两项连续 3 年的变化情况就可以了。只要“常住人口”和“常住外来人口”连续 3 年都是净流入的城市就可以算作好城市。

■好城市选出来以后，我们还可以更进一步，选出好城市中的好区域。好区域一般是常住外来人口集中流入的区域。因为这些区域的就业机会相对较多，或者有一些其他的优势。

■打开“常住人口总量及人口密度（按地区分）”这个 EXCEL 表格，我们可以看到以下统计数据。

地 区	常住人口 (万人)	常住外来人口	城镇人口	乡村人口	常住人口密度 (人/平方公里)
全 市	2154.2	764.6	1863.4	290.8	1313
东 城 区	82.2	16.5	82.2		19637
西 城 区	117.9	22.3	117.9		23333
朝 阳 区	360.5	157.9	360.1	0.4	7922
丰 台 区	210.5	69.8	210.1	0.4	6884
石 景 山 区	59.0	15.2	59.0		6997
海 淀 区	335.8	123.4	331.8	4.0	7796
门 头 沟 区	33.1	5.2	29.5	3.6	228
房 山 区	118.8	30.6	88.6	30.2	597
通 州 区	157.8	65.7	106.7	51.1	1741
顺 义 区	116.9	46.7	66.0	50.9	1146
昌 平 区	210.8	106.7	175.1	35.7	1569
大 兴 区	179.6	76.5	131.3	48.3	1733
怀 柔 区	41.4	10.3	29.0	12.4	195
平 谷 区	45.6	5.1	26.4	19.2	480
密 云 区	49.5	7.9	29.4	20.1	222
延 庆 区	34.8	4.8	20.3	14.5	175

■我们可以计算出 2018 年全北京“常住外来人口”与“常住人口”的比例为 35%，这是北京所有区的平均值。超过 35%的区域更有竞争优势，这些区域对住房的需求更大，房产的相对价值更大，相对风险更小。

■我们可以计算出朝阳区（44%）、通州区（42%）、昌平区（51%）、大兴区（43%）大幅高于平均值，这几个区域的房产投资价值相对较大。

■当我们知道怎么选择“好城市”和“好区域”以后，下面我们就要学习如何选择“好房子”了。

## 第二节

第二大步骤，选出好房子。

■先说下“好房子”，这里的“好房子”是指最容易出租和出售的房子，并不是指看起来很美的房子。另外“好房子”也不是指某一套具体的房子，而是指符合条件的某些房子。

■好房子至少要符合以下条件：1、好地段；2、好环境；3、好物管；4、好户型；5、房龄小；6、空置低。

### 1、好地段

■市中心是好地段，但是好地段并不一定是市中心。什么是好地段呢？我们先来弄清楚什么是地段？



■ 地段就是一切便利性的总和。好地段就是生活很便利的区域。比如交通要便利；吃饭要便利；购物要便利；娱乐要便利；上学要便利；看病要便利。

○ 至于便不便利，我们也可以进行量化

■ 房子离地铁站的距离步行小于 10 分钟，就符合交通便利的标准。步行时间越短则越便利。房子周围步行 15 分钟以内的范围内有超市、高、中、低档餐馆，就符合吃饭做饭便利的标准。

■ 房子周围步行 30 分钟以内的范围内有大型商场，大型超市，电影院，娱乐设施就符合购物便利、娱乐便利的标准。

■ 房子是好学区的学区房，就符合上学便利的标准。

■ 房子离医院的距离在 5 公里以内，就符合看病便利的标准。

■ 当然也不是要全部符合以上标准的地段才是好地段，只要满足交通便利、吃饭便利、购物便利、娱乐便利就算是好地段了。

■ 上学便利和看病便利属于加分项，有了可以加分，没有也没关系。

## 2、好环境

■ 环境指小区外部环境。好环境不是指环境优美，而是指环境没有污染。当然环境优美了会更好。

■ 常见的环境污染主要包括：1、噪音污染；2、空气污染；3、电磁污染；4、水污染。房子要远离火车站、铁道、高架桥、垃圾站、高压线、变电站、电视塔、臭水坑等产生污染的源头，距离至少要大于 1000 米。

## 3、好物管

■ 好物管指小区的物业管理要好。好的物业管理能让房子增值。有的房子过了 10 多年就显得很破旧，有的房子过了 10 多年和新的差不多。这主要是物业管理的不同。

■ 判断小区物业管理水平也很简单，到小区里转一圈，看看小区内房子的老化程度、卫生情况、绿化情况、车辆摆放情况，基本就能知道小区物业管理做的如何了。

■ 只要小区的房子看起来像新的一样，地面干净，车辆停放有序，小区内环境看作顺眼。就可以认为该小区的物业管理做的好。

## 第三节

### 4、好户型

- 好户型指最容易出租和出售的户型。我们可以看一下统计数据。
- 打开北京统计年鉴 2019，找到“人民生活”，点击“全市居民家庭居住构成情况”，下载 EXCEL 表格。



- 打开“全市居民家庭居住构成情况”表格，可以看到以下内容。

#### 5-8 全市居民家庭居住构成情况(2018年)

单位：%

项 目	全市居民	城镇居民	农村居民
居住空间样式	100.0	100.0	100.0
单栋楼房占比重	3.0	2.5	6.1
单栋平房占比重	18.1	8.8	84.5
四居室及以上单元房占比重	0.8	0.9	
三居室单元房占比重	19.8	22.4	0.9
二居室单元房占比重	44.9	50.7	3.5
一居室单元房占比重	8.6	9.8	0.3
筒子楼或连片平房占比重	4.8	4.8	4.6
其他占比重			



- 我们可以看到城镇居民二居室单元房占比为 50.7%，这说明北京有近一半家庭都是住的两居室的房子。

由此可以看出，两居室的房子是最容易出租和出售的。

- 我们如果要投资房子，最好投资两居室的房子。考虑到租金回报率，在两居室的房子中，一般面积相对小的租金回报率相对高。所以面积在 55-75 平之间的两居室是我们的首选。

## 5、房龄小

- 房龄指自房屋竣工验收合格交付之日起到现在的年限。不是房产证上的日期。

- 首先明确一点，从投资的角度考虑，我们只投资精装修的二手房。因为二手房价格比新房要便宜，而且买了以后可以直接出租产生现金流。投资二手房比投资新房的风险和成本都要小。

- 不过虽然我们投资的是二手房，但是我们对于房龄却是有严格要求的。因为银行一般对于房龄超过 20-25 年的房子就不提供贷款了。我们要考虑到卖房时，能贷款的房子要比不能贷款的房子更容易出售。

- 按我们会持有房子 10 年来估算，我们买二手房的时候，房龄最好不要超过 10 年，如果房子其他条件特别好的，可以适当延长几年，但是不能超过 15 年。

- 房龄超过 15 年的房子我们直接淘汰掉。具体的房龄去小区物业问一下就可以了。

## 6、空置低

- 空置低是指没有人居住的房屋比例低。当前 5 条都满足了以后，我们还要看一下房屋的空置率。空置率越低，说明该区域的房子越容易出租，投资价值越大。空置率不但要看目标小区的，还要看周围小区的。

- 周围小区的空置率如果也很低，说明整片区域的房子都容易出租。投资的安全性比较高。

- 国际通行惯例，空置率在 5%---10%之间为合理区，房屋供求平衡；空置率在 10%---20%之间为空置危险区；空置率在 20%以上为严重积压区。

- 在中国，由于没有房产税，空置成本很低，很多房地产投机客并不把房屋出租，所以中国的空置率要向上进行修正。在中国空置率小于 10%即可看作空置率低，小于 20%可看作合理。空置率大于 20%的小区，不要投资。

■ 想要了解一个小区的空置率，最简单的办法就是晚上 9 点多的时候，在小区外面数数一栋楼里有多少房间是不亮灯的，就能得出一个大概的空置率。

## 第四节

第三大步，等待好价格。

■ 当我们选出好房子以后，我们是不是就可以买进了？当然不是。

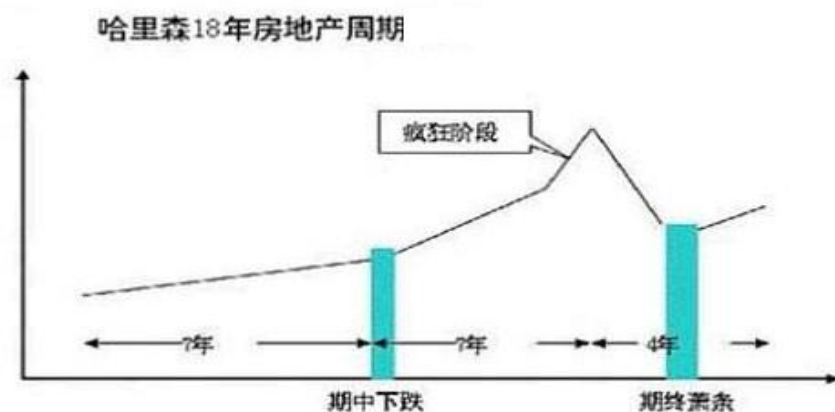
■ 房地产市场和股票市场一样，都有很强的周期性。房价是周期性波动的。同一套房子在不同时周期，它的价格会相差数倍。

■ 比如香港沙田广场的一套 60 平的房子，在 1997 年的时候能卖 500 万港币，在 2003 年却只能卖 150 万港币，在 2017 年又能卖到 1000 万港币。

■ 同一套房子，处在不同的周期，就会有完全不一样的价格。由此可见周期的重要性。

既然房地产周期那么重要，我们就先来了解一下房地产周期：

■ 关于房地产周期，有一个著名的哈里森房地产 18 年周期模型。



■ 哈里森研究了 200 多年来英国和美国的经济和房地产史，他认为：房地产的周期是 18 年左右，通常前 14 年房价是上涨的，后 4 年房价是下跌的。

- 在前 14 年的上涨过程中，通常又分为 3 个阶段。第一阶段是缓慢上涨阶段，这个时间通常在 7 年左右。在第 7 年左右可能会有一个短暂的下跌过程，短暂的下跌过程结束之后，房价会进入到第二个阶段，快速上涨阶段。

- 这个时间通常在 5 年左右。快速上涨阶段之后，房价会进入到第三个阶段，疯狂上涨阶段。这个时间通常在 2 年左右。

- 疯狂上涨阶段结束之后，房价进入崩溃式下跌阶段，这个时间通常在 4 年左右。

- 在下跌阶段结束之后，房地产会进入新的上涨阶段。

○ 根据哈里森周期，我们来看一下世界上最近几个著名的房地产泡沫

- 日本房地产 1974 年开始大跌，1991 年再次崩盘，历时 17 年。

- 香港房地产市场 1981 年开始崩盘，1997 年再次崩盘，历时 16 年。

- 美国 1989 年房地产泡沫破裂，2007 年房地产泡沫再次破裂，历时 18 年。封老师认为 18 年只是一个大概的数字，同学们不必执着于 18 年这个数字。毕竟政府的政策或者国际政治经济情况都可能提前或者延长房地产周期的时间。

- 我们只要知道房地产市场是周期性运行的，房价的涨跌是周期性波动的就可以了。我们不需要用哈里森周期来预测未来。我们有更简单的方法来确定什么时候买进房子？什么时候卖出房子？

## 第五节

○ 那么什么时候才能买进房子？什么样的价格才是好价格呢？

- 我们知道我们投资房子的收益来自两部分：净租金收益和资本利得。资本利得是多少要在卖房子的时候才能知道，具有很大的不确定性，所以我们投资房子的时候不考虑。

- 在我们投资房子的时候只要看净租金收益就可以了。我们可以用净租金收益率来衡量净租金收益的好坏。

■  $\text{净租金收益率} = \text{年租金净额} \div \text{初始投资现金总额} \times 100\% = (\text{年租金总额} - \text{年物业费} - \text{年房屋保险费} - \text{年房产税} - \text{年租金相关税} - \text{年房屋维护费} - \text{年房屋出租托管费} - \text{年按揭贷款本息} - \text{其他费用}) \div (\text{首付} + \text{购房产生的税费}) \times 100\%$

■ 因为要长期持有，我们可以把 10 年期国债收益率看作机会成本。当净租金收益率大于 10 年期国债收益的中位数时，此时买入房子没有风险。此时的价格就是好价格。

○ 我们可以通过这个链接查看 10 年期国债收益率

■ <http://value500.com/Bond.asp>



■ 我们可以看到过去 18 年 10 年期国债收益率的中位数为 3.8%。也就是当房子的净租金收益率大于等于 3.8% 的时候，投资房子基本没有风险。

■ 净租金收益等于 3.8% 时对应的价格就是“好价格”，房价低于这个价格越多，就越有投资价值。

○ 举例：

■ 小白看上了北京的一套好房子，非常喜欢，这套房子面积是 70 平，价格 5 万元/平，总价 350 万，月租金 4500 元。

■ 小白已经有一套自住房，如果买这套房子，算是二套房，首付需要 40%，最长贷款期为 25 年，银行商贷利率为 4.9%。

○ 那么，现在这套房子值得小白投资吗？

■ 我们来计算一下，我们先来看一下这套房子的年租金净额，我们只知道目前这套房子月租金为 4500 元，其他费用不知道。

■ 在中国，持有房子的成本一般为租金 5%-15%，我们按 10%估算。房贷月还款额，我们可以用房贷计算器计算得出。

■ 房贷计算器的网址为：<https://www.fangdaijisuanqi.com/>

■ 打开网址，输入数字，我们可以看到这个房子每月需要还款 12154 元。

■ 那么这套房子的年租金净额为： $4500 \times 12 \times 0.9 - 12154 \times 12 = -97248$  元

■ 当我们计算出年租金净额为负数时，就不用往下进行了。这套房子目前的价格是没有投资价值的。

■ 因为小白如果买了这套房子，首付和税费就要先支付 150 多万，以后每年还要支付 9.7 万，这个房子是典型的“耗钱资产”。

■ 可能有的同学会认为，这个房子以后可能会涨价的。这个房子以后可能真会涨价，但它这个价格不适合投资。

■现在每位同学都想象一个场景，你有 2 位好朋友，小 A 和小 B，他俩每人都有 1 个项目。小 A 找到你说，我的项目现在还没有盈利，现在需要 150 万增加投资，你投资我吧。如果你投资了我，以后每年只需要再给我 10 万就行了，什么时候盈利我也不太确定，但是一旦我成功了，我一定加倍回报你。

■小 B 也找到你说，我的项目现在已经盈利了，但是现在需要 150 万增加投资，你投资我吧。如果你投资了我，以后每年我给你 10 万分红，后期一旦我成功了，我一定加倍回报你。

■那么你投资小 A 还是小 B？

■我想正常人都会投资小 B 对吧？应该没有人会投资小 A 吧？很多人生活中都明白的事，一到投资领域，就糊涂了。

■小白如果这个价格投资这套房子，就和你投资小 A 一样。

■那么小白看上的这套房子在什么价格才值得投资呢？

■其实价格是能计算出来的。下面我们来计算一下。

■小白如果买这套房子，首付为 140 万，购买税费主要是契税和中介佣金，因为是二套房，契税为 3%，购买税费我们按 5% 估算。我们假设房价等于 X 元时为“好价格”。

■ 则： $(4500 \times 12 \times 0.9 - 60\% \times 70X \times (4.9\% + Y\%)) \div (40\% \times 70X + 5\% \times 70X) = 3.8\%$

■ 这里说一下  $60\% \times 70X \times (4.9\% + Y\%)$  为每年房贷还本付息金额。Y 怎么计算呢？



**房贷计算器2020**
手机版

**房贷计算器2020**    **公积金贷款计算器**    **提前还贷计算器**

**请您填写：**

贷款类别：☒ 商业贷款 ☐ 公积金贷款 ☐ 组合型贷款

---

计算方式：

☐ 根据面积、单价计算

☒ 根据贷款总额计算

贷款总额： 万元

---

按揭年数：25年（300期） ▼

---

贷款利率：2020年1月1日基准利率 ▼

4.9 %

---

还款方式：☒ 等额本息 ☐ 等额本金

---

开始计算
重新填写

**查看结果：**

房款总额： 元

贷款总额： 元

还款总额： 元

支付利息款： 元

首期付款： 元

贷款月数： 元

月均还款： 元

\*以上结果仅供参考

■小白买这套房子，每月还本付息金额为 12154 元，每年还本付息金额为 145848 元。用每年还本付息金额 145848 元除以贷款总额 210 万元，可以得出每年还本付息金额与贷款总额的比率，为 6.95%。已知贷款利率为 4.9%，则  $Y=2.05$

■在贷款利率为 4.9%时，每年还本付息的金额大约为贷款额的 6.95%。

■以上等式就变成了： $(4500 \times 12 \times 0.9 - 60\% \times 70X \times 6.95\%) \div (40\% \times 70X + 5\% \times 70X) = 3.8\%$

等式求解，可以算出  $X=11807$  元。所以小白看上的这套房子，好价格为 11807 元。当房价小于等于 11807 元时，投资这套房子基本没有风险。

■但是这套房子现在的价格为 50000 元，以后房价如果真的到 11807 元，需要下跌 76%呢。这可能吗？至于房价以后能不能跌到 11807 元，我们不知道。从目前的租金水平计算，“好价格”就是小于 11807 元的价格。

■如果后期租金从 4500 涨到了 9000，“好价格”也会由 11807 元上移到 23614 元。

■如果后期租金从 4500 涨到了 20000 呢？“好价格”就会由 11807 元上移到 52476 元。50000 元/平的价格就是“好价格”，值得投资。

○ 结论：

■ 一套房子有没有投资价值？“好价格”是多少？我们是随时可以计算出来的。

■ 至于房价能不能下跌 76%，这个真不好说。香港的房价从 1997 年到 2003 年跌了 70% 以上；日本的房价 1991 年当年就跌了 70%。

■ 实现财务自由的工具又不是只有房子，何必跟房子较劲呢？假如小白就认定要投资房子，海外 REITs 也是可以考虑的。

■ 小白通过 REITs 就可以投资香港、新加坡、日本、韩国、马来西亚、印度、美国、加拿大、澳大利亚、英国、法国、德国等国家的房产。毕竟有些国家的房地产市场目前是没有泡沫的。

## 第六节

### 第四大步骤，买入房产

■ 等走到这一步的时候，你一定是选出了好房子，也等来了好价格。买入房子会涉及到很多细节性的问题，光这些细节性的问题，也能写一本书。好在，这些细节的问题房地产经纪人都能为我们解决，这里我们就不讲了。

■ 我们之所以给房地产经纪人支付佣金，就是要让他们来帮我们解决这些细节问题的。

#### ○ 买房注意事项：

##### 1、产权有问题的房子不买

■ 我们只考虑 70 年产权的商品房，其他类型的房子不考虑。有些房子价格可能很便宜，但是产权有问题，这种房子风险很大，坚决不买。

■ 市场上有些专门投资“法拍屋”的投资者，也取得了不错的收益。像这种对于专业技能要求很高的投资项目就不在我们的考虑范围之内。

■ 我们只需要用最简单的方式去实现财务自由。技术含量较高的投资项目还是留给那些职业投资者吧。

##### 2、房龄大于 15 年不买

■ 房龄大于 15 年的房子不买，后期不好卖。原因我们在前面讲过了。有些“好房子”在我们选出来以后，有可能要等几年以后才会出现“好价格”。等到“好价格”出现的时候房龄可能已经大于 15 年了。

- 所以我们不仅仅要在选择“好房子”的时候考虑房龄，在买房子的时候更要考虑房龄。

### 3、不是精装修不买

■ 目前市场上有很多没有装修的二手房。如果自住，买这样的房子按自己喜欢的风格装修是一个不错的选择。但是我们买房子是用来投资的。买了以后马上能出租掉才是最好的选择。

■ 如果买了毛坯房自己要先装修才能出租，这中间装修就要耽误几个月的时间，另外还需要花一大笔费用和大量精力。

■ 而精装修的二手房会为我们节省大量时间、精力和钱。精装修的房子，原房东已经使用过几年，装修折旧基本也折完了，房屋总价不会比毛坯房高多少。

- 但是这个装修未来很可能还能用 10 年。这样就相当于节省了一笔不小的初始投资，增加了投资回报率。

### 4、贷款比例低于 50%不买

■ 贷款比例低于 50%，贷款期限小于 15 年的房子不买。我们投资房子要尽可能的去利用银行的资金来提升投资回报率。

■ 如果说直接持有房子和通过 REITs 间接持有房子相对有什么优势的话？那就是直接持有房子可以向银行贷款，增加杠杆，提高收益率。如果贷款比例低于 50%，我们还不如直接投资 REITs 来的简单容易。

### 5、空置率大于 20%不买

■ 虽然选择“好房子”的时候我们已经考察过空置率了，但是买房子的时候空置率可能已经出现了变化。我们还是要重新考察一下。空置率高于 20%的区域，不买。

### 6、感觉不好不买

■ 其他一切都好，如果感觉很不好，也不能算是好房子。一般情况下，好的感觉不一定可靠，但是不好的感觉还是比较可靠的。

## 第七节

第五大步骤，长期持有。

- 买了房子以后，你就可以把它出租出去了。每年的租金收入减去各种支出，你还能有一部分净收入。
- 在持有房子期间，你每年都能获得一部分净租金收入。你的房子就是“生钱资产”，每年不停的生钱给你。如果房子产生的年净租金收入大于你的生活支出，你就财务自由了。
- 在你持有房子的期间，房价可能出现大涨，你不但获得了实实在在的租金收入，还获得了房价上涨带来的增值收益。

第六大步骤，卖出房子。

- 国际上一般用房价收入比和租售比两个指标来衡量房地产市场有没有泡沫。
- 由于中国在收入统计上的数据是不准确的，所以房价收入比这个指标在中国是不适用的。我们用租售比这个指标来衡量中国房地产市场有没有泡沫。
- 租售比的计算公式是：租售比 = 月租金/房价
- 国际上认为合理的租售比为 1:200~1:300。如果租售比低于 1:300，说明房价出现泡沫，没有投资价值；而如果高于 1:200，说明租金回报率较高，有投资价值。
- 封老师一般用售租比，售租比和租售比的内涵是一样的，只是售租比用起来更方便。售租比的计算公式是：售租比= 房价/月租金
- 根据国际标准，当售租比大于 300 的时候，房价有泡沫。
- 在美国，当售租比大于 300 的时候，房价一般会见顶。2008 年美国次贷危机爆发之前，美国房价处于最高点时，美国房价的售租比只有 200 多，纽约最豪华的公寓售租比达到了 346。
- 在中国用售租比大于 300 来判断房价有泡沫是不合理的，因为中国和美国持有房产的成本是不一样的，美国房产的持有成本远高于中国。
- 比如同样 10 万元的租金收入，在中国扣掉物业费、房屋保险费、房屋维护费等必要支出之后，大概会剩下 9 万元的净收入。

■ 在美国扣掉物业费、房产税、保险费、房屋维护费、租金个人所得税、房屋出租托管费等必要支出之后，大概只剩下 5 万元。

■ 我们发现在相同租金收入水平下，中国房产的净租金收入是美国房产的 1.8 倍左右。由于房子的内在价值是由净租金收入水平决定的，而不是由租金收入水平决定的。

■ 所以中国的售租比应该调整为： $300 \times 1.8 = 540$ 。也就是当中国房子的售租比大于 540 的时候，中国的房地产市场是有泡沫的，此时就是卖房的时候。

■ 我们知道李嘉诚从 2013 年开始抛售内地的不动产。

■ 比如，2013 年 71.6 亿元出售上海陆家嘴东方汇经中心；2013 年 26 亿元出售广州西城都荟广场；2014 年 72 亿元出售北京盈科中心。

■ 李嘉诚为什么选择在 2013 年开始抛售内地的房地产呢？

○ 我们来看一下北京 2013 年 4 月份的售租比情况

行政区	销售均价 (元/㎡)	环比上月	同比上年	租金均价 (元/月/㎡)	环比上月	同比上年	租售比
宣武区	47,810	1.90%	48.54%	66.21	-1.62%	12.97%	1/722
西城区	62,025	0.99%	44.44%	87.74	0.10%	17.13%	1/707
门头沟区	23,066	20.45%	--	34.03	-1.76%	6.24%	1/678
海淀区	47,869	0.85%	49.08%	71.73	0.97%	14.04%	1/667
石景山区	33,724	2.11%	--	50.57	0.42%	11.81%	1/667
崇文区	48,917	3.67%	40.72%	73.7	-0.63%	14.49%	1/664
密云县	11,839	3.40%	25.48%	17.99	-3.44%	7.40%	1/658
丰台区	33,821	1.90%	45.42%	54.22	1.06%	13.88%	1/624
怀柔区	14,339	0.83%	20.49%	23.19	3.99%	-3.70%	1/618
东城区	50,939	-3.07%	26.26%	89.35	-1.74%	11.31%	1/570

朝阳区	39,845	2.11%	40.69%	71.56	0.36%	11.14%	1/557
大兴区	21,336	2.18%	35.45%	38.38	-1.44%	10.80%	1/556
通州区	17,555	-2.01%	27.48%	32.49	-1.10%	12.50%	1/540
昌平区	20,900	2.30%	34.22%	41.11	2.06%	10.30%	1/508
房山区	12,006	-1.41%	22.05%	24.54	2.76%	27.88%	1/489
顺义区	19,405	3.15%	36.49%	40.74	-12.76%	24.63%	2/953
平谷区	11,900	-6.56%	17.83%	--	--	--	
延庆县	10,812	5.68%	1.33%	--	--	--	
北京市	34977			62.35			1/561

- 我们可以看到北京 2013 年 4 月份的平均售租比为 561，已经大于 540 了。

○ 结论：

■ 当然李嘉诚抛售了内地的房地产以后，内地的房地产又涨了，2017 年北京在售租比已经在 1000 左右了，2020 年也在 900 左右。

■ 虽然李嘉诚没有卖到最高位，但是这不重要。他有自己的买入和卖出标准，他按自己的标准执行就行了。他要做的是赚到自己应该赚到的那部分钱，至于是不是卖到最高点，那并不重要。

- 没有人知道最高点在哪里。最高点永远出现在下跌之后。

- 我们实现财务自由也是一样的，我们只在符合买入标准的时候买入，然后在符合卖出标准的时候卖出。

我们不用在意买的是不是最低价？卖的是不是最高价？因为这对实现财务自由根本没有意义。

## 房地产投资分析工具使用方法（1-2）

### 第一节

○ 为了让房地产投资变的更简单，封老师研发了一套房地产投资分析工具。

- 房地产投资分析工具包括《房地产资产负债表》、《房地产现金流量表》、《房地产买卖的关键指标》。

这 3 个工具能帮助同学们更好的分析想要投资的房地产和正在持有的房产。

- 这 3 个工具放在了同一个 EXCEL 表里，现在我们就来看一下这 3 个工具的用法



○ 我们先打开《房地产投资分析工具》这个 EXCEL 表格。

■ 我们可以分别看到《房地产资产负债表》、《房地产现金流量表》、《房地产买卖的关键指标》这三个表格。

房地产买卖的关键指标					
	指标名称	公式	评判标准	数值	买卖评价
买入指标	房龄		房龄<10年，优先买； 房龄<15年，买入； 房龄>15年，不买；		
	净租金收益率	$\text{净租金收益率} = \frac{\text{年租金净额} - (\text{房屋首付} + \text{购房产生的税费})}{100\%}$	净租金收益率 $\geq$ 10年期国债收益率中位数（3.8%），买入； 净租金收益率<10年期国债收益率中位数，不买		
	贷款比率	$\text{贷款比率} = \frac{\text{房贷金额}}{\text{房屋价格}} \times 100\%$	贷款比率>70%，利用银行资金多，优先买； 50%<贷款比率<70%，利用银行的资金较多，买入； 贷款比率<50%，利用银行的资金少，占用自有资金过大，不买		
	房贷期限		贷款期限>25年，优先买； 15 $\leq$ 贷款期限<25年，买入； 贷款期限<15年，不买		
	空置率	$\text{空置率} = \frac{\text{空置房屋面积}}{\text{房屋总面积}} \times 100\%$	空置率<10%，房屋供不应求，优先买； 10% $\leq$ 空置率<20%，房屋供需平衡，买入； 空置率>20%，房屋供过于求，不买		

○ 我们先用这三个工具演示一下如何进行房地产投资分析？

■ 假如小白在 2017 年 9 月 8 日看上了一套房子，这个房子的情况是这样的：二室一厅，精装修，65 平，房龄 10 年，小区空置率为 10%。房价 3 万元一平，成交价 195 万，评估价 180 万。

■ 出租出去月租金 9000 元。物业费，每月 50 元。房屋保险费每年 1800 元，平均每月 150 元。房屋维护费平均每月约 100 元。

■ 贷款比例为 180 万的 70%，贷款金额为 126 万，贷款期限 25 年，贷款利率 4.9%，等额本息还款，每月还款金额为 7293 元。

■ 首付金额 69 万。契税为网签价的 1%，以评估价估算，大概为 1.8 万。中介佣金为成交价的 1%，为 1.95 万。其他费用忽略不计。

假如小白在2017年9月8日看上了一套房子	
1.二室一厅，精装修，65平	2.房龄10年
3.小区空置率为10%	4.房价3万元一平
5.成交价195万，评估价180万	6.月租金9000元
7.物业费，每月50元	8.房屋保险费每年1800元
9.房屋维护费约100元/月	
10.贷款比例为180万的70%，贷款金额为126万	
11.贷款期限25年，贷款利率4.9%，等额本息每月还款7293元	
12.首付69万	
13.契税为网签价的1%，以评估价估算，大概为1.8万	
14.中介佣金为成交价的1%，为1.95万	
15.其他费用忽略不计	

○ 那么这套房子小白能投资吗？我们可以用三个工具分析一下。

先把打开《资产负债表》。

房地产资产负债表（中国）		
房产名称：_____		房产地址_____
日期：_2017_年_9_月_8_日		货币单位：元
项目	原值	现值
资产总计	1950000	
负债总计	1260000	
净资产	690000	0

■ 我们先看一下表头。房产名字、房产地址根据实际情况填写，这里我们就不填写了。

■ 日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，反映某一天的资产负债情况。具体日期我们就写小白看房当天的日期。

■ “资产总计”科目代表房子的市值。原值反映的是买房时房子的成交价；现值反映的是买房以后房子的市场价。

我们把房价 195 万填写在“资产总计”科目的原值项下。

- “负债总计”科目代表买房的借款金额，包括银行贷款和其他借款。原值反映的是买房时借了多少钱；

现值反映的是现在还欠多少钱。

- 我们把房贷金额 126 万填写在“负债总计”科目的原值项下。

■ “净资产”科目反映的是真正属于自己的钱。原值反映的是买房的首付款，不包括税费。现值反映的是根据市场价估算的属于自己的钱。

- “净资产”不需要我们计算，表格会自动计算出来。“净资产”原值反映的是首付金额。我们可以看到小白如果买这套房子，首付需要 69 万。

下面我们打开《现金流量表》。

- 我们先看一下表头。房产名字、房产地址根据实际情况填写，这里我们就不填了。

■ 日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日--\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日表示某段时间，这表明房产现金流量表记录的是一段时期内的现金流入和流出情况。

- 日期我们填：2017 年 9 月 1 日到 2017 年 9 月 31 日，这样就反映整个 9 月份的现金流入和流出。我们假定小白效率很高，在 9 月份可以办理完所有的手续。

■ 下面我们看第一大项，“经营活动产生的现金流量”。因出租房屋产生的所有现金流入和现金流出都放到这一项里。

- 我们把租金收入、物业费、房屋维护费、房屋保险费分别填进对应的科目。

■ 下面我们来看第二大项，“投资活动产生的现金流量”。因买卖房子发生的所有现金流入和现金流出都放到这一项里。

- 我们把 195 万的购房款填到“购房款”科目；把 1.8 万的契税和 1.95 万的中介费，共计 3.75 万填写到“购房产生的税费”科目。“投资活动现金流出小计”科目反映的是小白买房花的所有的钱，这个金额为 198.75 万。

■ 下面我们来看第三大项，“筹资活动产生的现金流量”。因借钱买房发生的所有现金流入和现金流出都放到这一项。

■ 我们把小白从银行贷款的 126 万放进“房贷”科目；把每月还本付息金额 7293 元放进“偿还房贷本息”科目。

■ “偿还房贷本息”和“偿还其他借款本息”科目反映的是每月偿还借款本息的金额。

■ 从现金流量表的三大项科目中，我们可以准确的知道房子所有的现金流入和现金流出情况。

○ 下面我们来看最后一个科目。“本期租金净额”反映的是本期净租金收入。

■ 我们可以看到这套房子 9 月份的净租金收入为 1407 元。净租金收入大于 0，说明这套房子是生钱资产。

至于能不能买？我们还需要看一下其他关键指标。

■ 如果“本期租金净额”这个科目小于等于 0，就不用看其他关键指标了，直接淘汰就可以了。

■ 看完现金流量表，我们再来看下面的表格。这三个表格分别统计了持有房屋、买房和卖房的主要税费成本。同学们投资房子的时候，可以根据以下表格估算一下投资房子的税费成本。

### 持有房屋产生的税费

项目	标准
1、物业费	一般0.8——3元/m <sup>2</sup> /月
2、房屋维护费	因情况而定
3、房屋保险费	房屋估价的0.1%——0.2%
4、租金相关税	税率一般为租金的5%，实际上一一般为0
5、房产税	上海应税税率为0.6%；重庆为0.5%——1.2%；其他城市暂无
6、房屋出租托管费	中国还没有成熟的托管机构
房屋持有税费总计	一般为租金的5%-15%左右

### 购房产生的税费

项目	标准
1、契税	(1) 首套：①面积≤90m <sup>2</sup> ，网签价的1%；②面积>90m <sup>2</sup> ，网签价的1.5% (2) 二套：①北上广深，网签价的3%；②其他城市，面积≤90m <sup>2</sup> ，网签价的1%，面积>90m <sup>2</sup> ，网签价的2%
2、中介佣金	购买价的1%——2%
购房税费总计	一般为购买价的2%——5%，但在实际生活中，如果楼市较热，卖家的税会转嫁给买方。买家的实际税费可能为成交价的5%——25%

### 售房产生的税费

项目	标准
1、增值税及附加	①普通住房≥2年，免征；②普通住房<2年，网签价的5.5%
2、个人所得税	①满5年且家庭唯一住房，免征②房价净收益（售价 - 买价 - 相关费用）的20%或现价的1%
3、中介佣金	售价的1%——2%
售房税费总计	一般为售价的2%——20%，但在实际生活中，如果楼市较热，卖方的税以转嫁给买方，卖方实际只付中介费及一些小的费用



## 第二节

○ 下面我们打开《关键指标》。我们先来看买入指标。

房产买卖的关键指标

	指标名称	公式	评判标准	数值	买卖评价
买入指标	房龄		房龄<10年，优先买；房龄<15年，买入；房龄>15年，不买；	10	买入
	净租金收益率	$\text{净租金收益率} = \frac{\text{年租金净额} - (\text{房屋首付} + \text{购房产生的税费})}{100\%}$	净租金收益率 $\geq$ 10年期国债收益率中位数（3.8%），买入；净租金收益率<10年期国债收益率中位数，不买	2.30%	不买
	贷款比率	$\text{贷款比率} = \frac{\text{房贷金额}}{\text{房屋价格}} \times 100\%$	贷款比率>70%，利用银行资金多，优先买；50%<贷款比率<70%，利用银行的资金较多，买入；贷款比率<50%，利用银行的资金少，占用自有资金过大，不买	65%	买入
	房贷期限		贷款期限>25年，优先买；15 $\leq$ 贷款期限<25年，买入；贷款期限<15年，不买	25	优先买
	空置率	$\text{空置率} = \frac{\text{空置房屋面积}}{\text{房屋总面积}} \times 100\%$	空置率<10%，房屋供不应求，优先买；10% $\leq$ 空置率<20%，房屋供需平衡，买入；空置率>20%，房屋供过于求，不买	10%	买入

■ 我们可以看到买入指标中有 5 个关键指标，这 5 个关键指标后面都有一个“买卖评价”，这 5 个关键指标的“买卖评价”都为“买入”或“优先买入”时房子就可以买。如果有一个指标的“买卖评价”为不买。这个房子就不能买。

○ 我们根据房子的情况把数值填上。



- 房龄的数值项中填写 10。根据评价标准，“买卖评价”为买入。

■ 净租金收益率我们需要计算一下，年租金净额用现金流量表中的月租金净,1407 乘以 12，可以计算出年租金净额为 16884 元。

■ 房屋首付在在资产负债表中的“净资产”中可以看到，为 69 万；购房产生的税费在现金流量表中可以看到，为 3.75 万。根据公式可以计算出净租金收益率为 2.3%。根据评价标准，“买卖评价”为不买。

- 贷款比率根据公式我们可以计算出，为 65%。根据评价标准，“买卖评价”为买入。
- 贷款期限为 25 年。根据评价标准，“买卖评价”为买入。
- 空置率为 10%。根据评价标准，“买卖评价”为买入。
- 我们发现 5 个关键指标的“买卖评价”中“净租金收益率”这个指标不符合买入标准。
- 所以小白不能投资这套房子。

○ 我们再来看下卖出指标。

卖出指标	售租比	房价÷月租金	售租比>540，房价出现泡沫，卖出；	217	
------	-----	--------	--------------------	-----	--

- 在持有房子的情况下才能用到卖出指标。卖出指标就看一个售租比就可以了。
- 小白看中的这套房子目前的售租比为 217，还不到卖出时机。