

# 《房地产投资赚钱技法》

## 图书基本信息

书名：《房地产投资赚钱技法》

13位ISBN编号：9787113136093

10位ISBN编号：7113136095

出版时间：2012-1

出版社：中国铁道

作者：李晓波//周峰

页数：199

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介以及在线试读，请支持正版图书。

更多资源请访问：[www.tushu111.com](http://www.tushu111.com)

# 《房地产投资赚钱技法》

## 前言

房地产一直是老百姓所关注的焦点，这不仅是因为房地价格昂贵，更是因为房和地是每个人安身立命的场所。许多人工作了一辈子，一提到房地产，就既期待又惧怕。期待的是能有一个温馨可爱的家，能居住在适宜的生活环境中，获得身份地位的肯定和一定的财富利润；惧怕的是买不到好房子、房子漏水、邻居杂乱、交通不便；最怕房价买到高点，不但不能使资产保值、升值，反而还会欠一屁股的债。该如何购房安家呢？该如何投资房地产呢？该如何看房、选房呢？贷款买房又该注意哪些问题呢？商品房、商铺、写字楼、教育房、其他类房产的投资方法与技巧又是什么呢？在哪里买房、何时买房最赚钱，以租养房及投资买卖房的技巧又是什么呢？这些问题在本书中都有全面的实例分析，相信你读完本书后，定能找到更佳、更优的房产投资策略。

**学习体系** 全书共分4篇，分为房地产投资入门(第1~3章)、房地产交易技巧(第4~6章)、房地产投资技巧(第7~10章)和房地产投资策略(第11~14章)4部分，总共14章，具体如下图所示。本书适合的读者 本书不仅适用于广大房地产投资者，更适用于买房自住者，同时对房地产从业人员及相关的专业人员也有极大的帮助。

**创作团队** 本书由李晓波、周峰编写，以下人员对本书的编写提出过宝贵意见并参与了部分编写工作，他们是陆佳、张振东、王真、王征、周贤超、杨延勇、解翠、王荣芳、李岩、周科峰、陈勇、孟庆国、赵秀园、吕雷、孙更新、于超、栾洪东、尹吉泰、纪欣欣、王萍萍、高云、李永杰和盛艳秀。由于时间仓促，加之水平有限，书中难免存在缺点和错误，敬请读者批评指正。

编者 2011年9月

# 《房地产投资赚钱技法》

## 内容概要

《房地产投资赚钱技法》共分为四篇，不仅讲解了房产投资入门基础和房产交易技巧，还介绍了商品房、商铺、写字楼、教育房、其他类房产的投资技巧。最后在第四篇着重总结了房产投资策略，即在哪里买房、何时买房最赚钱，以租养房的技巧等。在讲解过程中，既考虑到读者的学习习惯由浅入深地进行讲解，又通过具体实例剖析房产实际投资过程中的热点问题、关键问题及各种难题。

## 书籍目录

- 第1篇 房地产投资入门第1章 房地产投资有“钱途”吗 一、房地产投资是富翁制造机 (一) 生意赚小钱房子赚大钱 (二) 房奴变富翁 二、什么是房地产投资 (一) 房地产投资的概念 (二) 房地产投资的类型 (三) 房地产投资的特点 (四) 房地产投资的风险 三、为什么选择房地产投资 (一) 房子是一个必需品 (二) 资产增值的“黄金”通道 (三) 抵御通货膨胀 (四) 抵押投资是实现再投资的保证 (五) 高额的投资回报 四、与股票等投资品种相比的优势 (一) 炒股尝苦头,炒房尝甜头 (二) 房地产市场中人人都是庄家 (三) 投资房产比投资股票安全 五、房价“泡沫” (一) 是否泡沫看银行 (二) 是否泡沫看租售比 (三) 当前房地产价格的基本走势 (四) 日本房地产泡沫神话的破灭 (五) 我国北海市房地产泡沫 六、通货膨胀下的房地产投资 (一) 通货膨胀下什么时候是买房的好时机 (二) 通膨对房产来说短期有利,长期不利 七、物权法为房产投资提供了保障 (一) 70年后住宅建设用地使用权自动续 (二) 小区车位车库应首先满足业主需要 (三) 保护“阳光权” 八、调控政策下的房产投资 (一) 限购令全面实施,商业地产异军突起 (二) 限购令下,写字楼投资成为“香饽饽” (三) 为什么房价越调越涨第2章 看房·选房识别信息技巧 一、揭开房产广告的面纱 (一) 房产广告仅仅是营销手段 (二) 国家对房产虚假广告的管理 (三) 如何才能避免房产虚假广告的陷阱 二、别被口头承诺忽悠了 (一) 起步价不是均价,也不是销售价 (二) 样板房的诱惑 (三) 花园中没有花 三、别被假热销迷了眼 (一) 认购时间看长短 (二) 莫中“雇托炒房”计 (三) 电话预约断真假 四、期房买卖要当心 (一) 什么是期房 (二) 期房的风险 (三) 期房的优势 五、抵押房投资风险大 六、识破大打折扣的绿化率 (一) 什么是绿化率 (二) 识别绿化住宅陷阱 七、“概念”是房产商精心配制的迷魂汤 (一) 售房常见的四种概念 (二) 开发商玩弄概念的四项花招第3章 看房·选房的方法与技巧 一、环境状况:景观、绿化和环保 (一) 公园和水面 (二) 休闲活动空间和城市景观 (三) 环境污染状况 二、地理位置:规划、潜力和便于出行 (一) 选房就是选位置 (二) 便利的交通 三、户型:布局合理和功能齐全 (一) 好户型的特点 (二) 选择好户型的技巧 (三) 哪些户型要慎买 四、土地:使用年限要足够长 五、房价:估算房产的投资价值 (一) 租金乘数 (二) 投资回收年数 (三) 15年收益决定是否物有所值 六、如何计算房屋的销售面积 (一) 套内建筑面积 (二) 分摊的公用建筑面积 七、买房也要看风水 (一) 不要跟加油站做邻居 (二) 不要住在工厂旁 (三) 不住在养老院旁 (四) 不住在高架桥旁 (五) 不住在垃圾场旁 (六) 不住在殡仪馆旁 (七) 不跟特种行业店面做邻居 八、小高层究竟选哪层才会更好 (一) 什么是小高层 (二) 小高层的特点 (三) 小高层的优势第2篇 房地产交易技巧第4章 购房·贷款的方法与技巧 一、必须知道的购房·贷款常识 (一) 贷款买房的基本流程 (二) 商业贷款额度、期限和利率 (三) 公积金贷款买房 (四) 贷款买房的常见方式 二、签订认购书要小心 (一) 什么是认购书 (二) 签订认购书时应注意的事项 三、“五证”、“两书”应齐全 (一) 什么是五证 (二) 什么是两书 四、谨防补充协议陷阱 (一) 补充协议常见陷阱 (二) 补充协议应对技巧 五、防范一房多卖 (一) 把已转卖给他人的房子再卖给购房者 (二) 把已售楼房再售给购房者 (三) 防范一房多卖的技巧 六、贷款办不了是谁的责任 (一) 贷款购房常见的陷阱 (二) 贷款购房常见陷阱的防范 七、办理购房贷款的注意事项 (一) 贷款要量力而行 (二) 贷款要选好银行 (三) 选择合适的还款方式 (四) 保护个人信用 (五) 退房别忘解除劳动合同 八、购房贷款的技巧 (一) 固定利率房贷 (二) 混合利率房贷 (三) 接力房贷 (四) 直客式房贷 九、提前还贷的技巧 (一) 如何计算还款本息 (二) 提前还贷哪种方式最优 (三) 提前还贷的步骤第5章 验房·收房的方法与技巧 一、商品房验收技巧 (一) 验房的顺序 (二) 验房常用工具 (三) 验房的内容 二、商品房验收常见陷阱 (一) 入住就成事实和交齐尾款再验房陷阱 (二) 签字就交钥匙陷阱 (三) 承诺保修陷阱 三、商品房面积陷阱 (一) 图纸变形和层高缩水陷阱 (二) 按套计算和偷换概念陷阱 (三) 商品房面积陷阱防范技巧 四、水、气、电不通怎么入住 五、房产证怎么这么难拿到 (一) 房产证陷阱 (二) 房产证陷阱的防范 六、收房入住还应交什么费用 (一) 物业管理费和公共维修基金 (二) 燃气、有线电视、宽带开通费 (三) 产权代办费和契税 (四) 面积测绘

# 《房地产投资赚钱技法》

费和装修保证金第6章 装修·物业的方法与技巧： 一、新房装修的风格和技巧 (一)新房装修的风格 (二)新房装修的基本原则： (三)新房装修十忌 (四)合理装修六字经 二、装修的陷阱与防范技巧 (一)装修报价单中的陷阱与应对方法 (二)装修报价单查看技巧 三、如何通过装修增加室内高度 (一)天花板巧处理 (二)地面处理要精 (三)不要做墙裙 四、如何防范装修污染 (一)春季是最佳的装修季节 (二)三大主要污染源 (三)倡导重装饰轻装修 五、业主是否有权选聘物业公司 (一)物业管理常见陷阱 (二)物业管理常见陷阱的防范技巧 六、业主委员会不为业主着想怎么办第3篇 房产投资技巧第7章 商品房投资技巧 一、如何挑选商品房 (一)挑选商品房的原则 (二)认真考查商品房的环境 (三)挑选商品房的技巧 二、商品房投资的常见形式 (一)炒楼花 (二)以房换房 (三)以旧翻新 (四)合建分成 (五)以租养租 三、破解开发商的“迷魂大法” (一)炒作四法 (二)应对四法 四、商品房投资成功的秘密 五、如何挑选二手房 (一)不要只看房子，还要看资格 (二)不要只看房龄，还要看质量 (三)房型结构和配套设施都要看 (四)不要只看表面，还要看物业管理 (五)不要只看总价，还要看单价 (六)不要只看位置，还要看交通 (七)不要只看社区，还要看周边 (八)不要只看眼前，还要看将来 六、二手房投资的陷阱与防范技巧 (一)过户费未算清，买家白付冤枉钱 (二)现金抵押房被不法中介利用 (三)不透明“全包价”虚抬房价 (四)二手房买卖交易中应注意的四个环节第8章 商铺投资技巧 一、社区商铺是中小投资者的最爱 (一)什么是社区商铺 (二)如何投资社区商铺 (三)社区商铺的投资技巧 二、一铺养三代是真的吗 (一)梦碎商铺 (二)警惕商铺投资陷阱 (三)如何规避投资风险 (四)做好养铺的思想准备 三、投资产权式商铺要想清楚再出手 (一)产权式商铺的类型：按业态分 (二)产权式商铺的类型：按行销方式分 (三)产权式商铺的优势 (四)投资产权式商铺的注意事项 四、警惕产权式商铺暗藏的投资陷阱 (一)产权式商铺存在的风险 (二)规避产权式商铺风险的技巧 五、商铺投资的六大误区- (一)旺铺靠近商场门口 (二)背靠大树好乘凉 (三)地段、地段、还是地段 (四)付出总有回报 (五)商铺的大饼会越来越小 (六)商铺租金高低决定投资价值第9章 写字楼和教育房投资技巧 一、如何投资写字楼获利 (一)什么是写字楼 (二)投资写字楼要把好三关 (三)写字楼投资技巧 二、小户型写字楼成为投资者的新宠 (一)小户型写字楼的概念及其优势 (二)小户型写字楼的投资技巧 (三)小户型写字楼的投资风险 三、教育房“钱景”看好 (一)教育房重在软件环境 (二)教育房前景看好的原因 (三)教育房地产常见的办学方式 四、教育房投资陷阱多 (一)教育房的宣传陷阱 (二)配套设施不到位风险 (三)教育质量不好但收费却贵得吓人风险第10章 其他类房产投资技巧 一、地铁给楼市带来什么 (一)地铁是楼市的兴奋剂 (二)地铁对房产的增值到底影响多大 二、地铁沿线房屋投资技巧 (一)地铁沿线选房技巧 (二)地铁沿线选二手房的技巧 (三)地铁沿线选商铺的技巧 (四)买房是离地铁越近越好吗 三、二、三线城市房产投资为什么这么热 (一)异地置业的主要形式 (二)异地投资项目的主要类型 (三)二、三线城市房产投资热的原因 四、异地置业的的风险与规避技巧 (一)异地置业的的风险 (二)异地置业风险规避技巧第4篇 房产投资策略第11章 在哪里买房子最赚钱 一、利用城市变迁规律投资房产 二、买房地段最重要 (一)只要地段好，烂房也是宝 (二)投资好地段房子的原则 (三)地段差的好房子，地价上涨是重点 三、名人为邻，房价升值无限 (一)房子吸引了名人 (二)如何看待名人代言房产广告 四、好房子的标准 (一)三地 (二)三管 五、什么样城市的房产具有投资价值第12章 何时才是买房的好时机 一、开盘买房是良机 (一)开盘买房的优势 (二)开盘买房的缺点 二、楼市淡季购房也是不错的时机 (一)淡季购房优惠多 (二)淡季看房更彻底 (三)冬季小区环境显本色 三、利用房价转折点来买房 (一)交易量活跃程度 (二)土地招标价格的增幅 四、利用指标判断是否是买房的好时机 (一)银行动向 (二)供需关系 (三)政策导向 (四)房价涨跌 (五)中介反应 (六)购买预期 (七)自身需求 (八)养房成本 五、尾房里可淘金 (一)尾房的形态 (二)尾房的优势 (三)尾房投资注意事项 六、楼市抄底 (一)抄底的条件 (二)什么样的投资者适合抄底 (三)楼市抄底的原则第13章 以租养房的技巧 一、以租养房最怕空置 (一)以租养房的形式 (二)房子租不出去很可怕 (三)如何让房子更快地租出去 二、怎样提高房租收益 (一)影响房子出租收益的四要素 (二)提高房子出租收益的技

# 《房地产投资赚钱技法》

巧 三、装修出租房的技巧 (一)精心装饰 (二)家电齐全 (三)宽带上网 四、房子出租的新热点 五、商铺出租收益高 (一)商铺出租回报率高 (二)商铺出租地段最重要 (三)商铺高回报需要高管理 六、与房屋中介合作的技巧 (一)房屋租赁合同 (二)与中介合作时的注意事项第14章 买卖房产的技巧 一、团购优惠多 (一)什么是团购 (二)房产团购的优势 (三)房产团购应注意的事项 二、售楼员能买到好房子 (一)售楼员对房子知根知底 (二)与售楼员交朋友 三、学会在拍卖场上淘便宜房子 (一)“不交吉”，就可能住不进去 (二)全额款筹不齐，就会被没收保证金 (三)没有房产证，只能赌发展商的心 四、风险防范技巧 四、通过中介出售房产好处多 (一)中介是房产交易的专家 (二)中介服务的优势 (三)找中介要注意的事项 五、房子装修后更易成交 (一)卖房第一印象很重要 (二)怎样装修可以让房子价更高 六、炒房要谨慎 七、房产交易避税的技巧 (一)做低合同价 (二)假“赠与”明“买卖” (三)以租代售 (四)先公证后过户

附录A 哈里森房地产周期附录B 房产名词解释

版权页：插图： 房地产投资有“钱途”吗 中国有个传统的观点：有房有地，就是财富和身份的象征。为了子孙后代着想，为了子孙后代丰衣足食，父母一般都会投资房产。特别是随着中国经济的发展和土地资源的不断减少，房地产投资已成为人们投资的首选。本章主要内容包括：房地产投资是富翁制造机 什么是房地产投资 为什么选择房地产投资 与股票等投资品种相比的优势 房价“泡沫”通货膨胀下的房地产投资 物权法为房地产投资提供了保障 调控政策下房地产投资技巧 一、房地产投资是富翁制造机 如果你买彩票中了500万大奖，你会投资什么来赚钱？如果是中国人，那么首先想到的可能就是房地产投资，而美国人则可能会投资一部电影。我们先不深入探讨这个笑话背后的深层问题，但该笑话说明在我国，投资就投资房地产，这似乎是一种深入骨髓的习惯。其实，对于个人投资者来说，房地产是创造和积累财富的最好途径之一。与其他金融投资工具（股票、期货、外汇、黄金等）相比，投资房地产有可能诞生更多的千万富翁甚至亿万富翁。（一）生意赚小钱房子赚大钱 李先生现在已是“食利阶层”的一员，过着早上打太极、中午打瞌睡、晚上打麻将的生活。他一手捏着两个锃亮的圆铁球，一手提着鸟笼，后面跟着一条沙皮狗，引得不少人羡慕：“看人家李先生才40多岁就已身价千万。”其实李先生投资房地产也是“无心插柳”，如果不是投资房地产，他现在也许还在一家小快递公司当快递员。李先生智商和情商都不高，念书只念到初中，生意是做啥赔啥，做梦都没想过会发财。2003年家中老房拆迁，他拿到40万元补偿款，在市里转转，根本买不到像样的大房子。后来发现在靠近上海浦东川沙的申江路上有许多房在出售，就在现在的通用汽车公司附近，每平方米700~800元。他动心了，在这里买房，自己和老娘都有地方住，还可以再投资两套房子。签完合同付了定金，所有的亲戚朋友都骂他“十三点”，竟然买这种没有房产证的房子。李先生当时心中也犹豫了一下，但心想反正是买来住的，没有房产证有啥关系？再说市里房子这么贵，买些便宜的不动产放着，也算是“有身价”的人了。于是他一次就买了4套，近600平方米。当地镇政府看他爽气，在价格上又给了更多优惠。“上海一间小房子，换成这么多大房子，当初就是觉得很划算，做梦也没想过会发财”，李先生回忆道。好运说来就来，后来浦东大发展，申江路农村划归浦东新区，小产权房“全部转正”，镇里要求每平方米加100元转成产权房。2006年更是“天上掉馅饼”，迪士尼概念一炒，房价飙升，原来800元/平方米，涨到1.8~2万元/平方米。李先生于是以1.7万元/平方米的价格全部抛掉自己的房产，净赚近千万元，过上“意外的幸福生活”。那些当初骂他“十三点”的人，现在都说他有眼光，其实他心里清楚，自己就是“额骨头碰到天花板”，一不小心掉进幸福泉里了。

# 《房地产投资赚钱技法》

## 编辑推荐

《房地产投资赚钱技法》不仅适用于广大房地产投资者，更适用于买房自住者，同时对房地产从业人员及相关的专业人员也有极大的帮助。

# 《房地产投资赚钱技法》

## 精彩短评

- 1、好书 可是全部都是知识点我消化不完 可以买一本放在家里不时查阅
- 2、房地产价格当前处于高位，投资仍需谨慎
- 3、看完这本书，对房地产投资的了解更全面广泛了，是一本值得看的好书。呵呵，不过国家目前不鼓励投资。
- 4、全面实用，好书。
- 5、这本书非常好看，非常满意，很实用！
- 6、基本上就是报纸剪贴
- 7、和我一样研究房地产的可以认真的读一读
- 8、详细，好
- 9、挺值得的一部书
- 10、内容太差了，不知道那是什么样的书
- 11、很不错啊写的详细 价格便宜
- 12、2013/11/29-12/11阅读，很一般的一本书
- 13、有参考意义，尤其是对房地产交易的人！
- 14、老公买的，不知道内容怎么样
- 15、随着房地产市场的调控，百姓更应该理性投资，很有帮助
- 16、这本书是在太浅了，买过房的人基本都懂，白买了
- 17、掌握方法事半功倍，这本书告诉你房子赚钱的秘诀。
- 18、还没有看，感觉不错的

# 《房地产投资赚钱技法》

## 精彩书评

1、最近一个月，对个人房地产投资进行了主题阅读。计划如下

- 1.看下基本的房地产投资思想《富爸爸》
- 2.国内和国外的买房实战书籍《如何买房子成为富翁》以及《房地产投资挣钱方法》
- 3.具体买房的案例《购房心经》
- 4.买房后面的保养和增值《3天搞定装修》

将来，还想在这个领域里面继续深一步的主题阅读。计划如下

- 1.如何匡算房地产的投资回报率《财务管理模型》
- 2.如何在实地衡量房子的价值和建立监测模型《xxxx》

尚未找到相应的后面的书籍，望友邻推荐

以下是对第一部分书籍的点评

- 1.富爸爸系统算是对于个人投资房地产最齐全的一本百科全书类型的指引。书非常简单易懂，但是很多内容其实也不适合个人投资者，比如在地产投资类型方面，说通过改变土地许可证去盈利(chp11)或者是整买零卖(chp1)这种类型。在融资方面，向租客融资或者向私人融资，这一点在国内恐怕也比较难做(chp9)，不过这一点倒是给与不少启发。在选择团队方面的建议(chp15.chp5)对于个人投资者来说，有点比较早。而第四部分名人的访谈，真的好像是给TRUMP这个明星家庭的超级龙套一个植入式广告。而对于个人计划进行地产投资的最有效的几章如下
- 1.目标房地产分析方面(chp 2, chp3, chp19)

首先要熟悉一个区域(富爸爸说，在投资之前，要看过100套房子)，找出性价比或者最合适自己投资目标的地段，在该地段中选择有问题的房产，主动投资和询问。

对于选择好的房子需要问如下问题(ch2&g公式和CASE在228业)

- 1.杠杆，现金流，现金的现金回报率，资本化率，和毛租金乘数
- 对目标的房地产要执行尽职调查(现场勘查，法律问题，产权问题，第三方报告(环境水土，不过国内可能不适用)以及财务报告和税务报告
- 2.出租房产的具体细节(ch7主要讲的是商业地产的租令)

需要知道的是，租金是有市场决定的，而位置比房子本身更重要

P306有一个很清晰的房地产位置评分表，我可以考虑使用一下。

- 3.投资的降落伞

地产市场是一个动态市场，故当一套房子出售比持有更好的时候，应该选择出售。或者拿这套房子抵押而买入新房子而且要注意个人的税收筹划，必要的时候，建立相应的公司，从而享受折旧对冲税收的好处。

- 2 如何买房子成为富翁

这本书非常适合个人投资者阅读，而且内容非常浅显易懂，并提出了切实可行的模型。

一对夫妻，应该尽快把自己手上的房贷还完，然后买入多处可以出租的房子，这个出租的房子的房贷越长越好，利用房租对冲相应的房贷，最后在自己退休的时候，可以达到较好的财务自由。

因为作者是在澳洲，所以这个模型对于身处地大物博的移民国家来说非常有用，但是在国内，也许对于更多的人来说，是如何能够买得起第一套房子并且还完房贷。

- 3 房地产投资挣钱技法

这本书最接中国地气，同时也是这主题中最差的一本书。只有3和4部分的内容算是比较有含金量的，即使是3和4部分，也是跟字典一样把相应的投资的方法给介绍一次。

如果你想了解相应的房地产投资方法和核心内容，这本书不推荐阅读。

这本书更合适的书名字应该叫，如何买房

# 《房地产投资赚钱技法》

## 版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：[www.tushu111.com](http://www.tushu111.com)