

<<張金鶚的房產七堂課>>

图书基本信息

书名：<<張金鶚的房產七堂課>>

13位ISBN编号：9789861751863

10位ISBN编号：9861751866

出版时间：2010

出版时间：方智

作者：張金鶚

页数：384

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：<http://www.tushu007.com>

<<張金鶚的房產七堂課>>

前言

「房地產」一直是社會大眾觀注的焦點，不只是因為房地產昂貴，更因為房地產是每個人安身立命的場所。

許多人努力了一輩子，面對房地產時，真是既期待又怕受傷害。

期待房地產帶給自己有個溫暖的家、舒適的生活環境、身分地位的肯定、財富利潤的獲得；但也害怕房地產帶來了屋奴的惡夢、為償付房貸拚命兼差打工、家庭失去和樂，也不敢享受休閒生活；怕買到不好的房子、屋子漏水鄰居吵雜、交通生活不方便；怕投資房屋出租碰到惡房客、經營管理令人頭痛；最慘的是怕房價買到高點，不但沒賺到，反而欠了一屁股債。

有人說：「台灣地少人多，房地產只漲不跌」「相對股市，投資房地產最穩當」「房地產現在不買以後會後悔」「面對低利率高通膨，租屋不如買屋」「買屋不難，只要挑好地段，跟著捷運走準沒錯」，房地產市場充斥著上述各種說法。

投資真的有那麼簡單好賺嗎？

投資房地產真的不會像股市或其他任何財貨，沒有輸家只有贏家嗎？

這真是一個美麗的房地產新境界，或只是充滿一廂情願的房地產神話，值得我們大家再深思！

做好正確房產知識的準備 面對房地產的各種神話與真實世界，一般房屋消費者（包括租屋族、首購族、換屋族、長期投資房東族、短期投資客等五類）將會有何種可能的選擇？

除了買與不買（租）的選擇外，更重要的還會有買與不買的時機、區位、產品與價格的各種選擇。

房屋消費者應如何考量上述各種房地產需要面對的可能選擇？

消費者明知房地產業者的說法是「老王賣瓜，自賣自誇」，不應全然相信，但又應如何自我判斷？

當尋求別人（或專家）意見時，又如何能確保他人能真正了解你個人的偏好需求與困境呢？

換言之，身為房地產消費者，面對一生消費中可能是最昂貴的房地產選擇時，除了自我努力充實房地產的專業知識與資訊外，似乎沒有其他更佳的方式。

天下沒有白吃的午餐，也沒有捷徑或速成班，面對房地產的世界更是如此。

房地產到底是和股票期貨一樣屬於投資賺錢的工具，還是和一般日常消費使用的產品一樣屬於居住生活的場所，常常令人搞不清楚。

根據國內外產官學界各種長期的調查，房地產有七至八成以上是以居住使用為主要目的，只有二至三成以下是以投資賺錢為主。

面對房地產市場，顯然房子大多還是作為居住使用，然而面對房地產的各種資訊與選擇時，卻又常常只擔心房地產價格的漲跌賺賠，而忽略了房地產居住使用的本質。

當房地產的投資與消費發生衝突時，身為房地產的消費者，你會如何選擇呢？

面對大多數人以居住為主的房地產選擇而言，是否每個消費者都要有相同的房地產觀點？

由於每個人的生活背景經驗、教育職業、工作就業地點、喜愛偏好各有不同，更重要的是每個人的所得財富也有所不同，因此每個人對房地產的消費居住選擇一定也大不相同，更何況在考慮全家所有成員的各種不同想法後，房地產的消費居住選擇，真是因人而異。

唯有自己認真作功課，努力學習認識自己及家人的共同想法（所謂心中之尺），才可能做出對房地產的最佳選擇。

就算房地產對有些人而言只是一個投資工具，但房地產和股票投資的知識理念相同嗎？

我們應知道房市與股市不僅兩者產品本質並不相同，更重要的是房地產不易收藏儲存，且需要經營管理及居住使用，所以投資者不容易擁有成百上千的房子；相反的，投資者不但極容易擁有成千上萬的股票，且可以輕易大量的買賣交易，換言之，投資房市與股市絕不是相同的知識理念，不可混為一談。

如果將股市觀念與說法運用到房市，極可能一敗塗地。

提升房產的美好世界 有人會說我是業界公認的房地產市場空頭代表，本書一定是教人不要買房子，但如果讀者仔細閱讀此書後，應會有不同看法。

身為一個長期專注房地產研究者，面對房地產市場，只有資訊與知識的融合，或許融合考量有些不周延之處，但絕不會自設所謂「空頭」立場，當然更不會預設配合業者的「多頭」立場。

<<張金鶚的房產七堂課>>

堅持知識分子的求真求是精神，才是本書的基本原則。

我從中原大學建築系畢業，到美國麻省理工學院取得建築碩士，回國到營建署短暫工作後，再到美國賓夕法尼亞大學獲得都市計畫房地產博士，有幸到政大地政系教書研究，至今二十多年，透過房地產投資與市場分析等課程教學，以及公私部門的委託研究與市場調查等長期經驗與心得，希望能提供一般房屋消費者基本觀念。

我對房地產不只是學術教學研究心得，在房地產的消費與實務上，也累積了一些經驗，可供自我體驗。

從一九八七年回台在臨沂街租屋開始，一九八八年購買了木柵秀明路的第一棟房屋（十五年中古屋），在一九八二至九二年的這十年間，與幾位大學建築系好同學合夥投資幾間房屋（有預售屋、新成屋、辦公套房等），大致都小有獲利。

一九九二年購買第二間房屋（預售屋）自住至今，一九九九年購買第三間房屋（在第二間房屋樓上）提供爸媽一起住。

換言之，個人經歷過五種房屋消費者類型（詳見 附錄 ），本書應不會只是學術界的無「基」之談。

當然，本書目的不僅想提供一般對房地產有興趣的大眾參考，也希望能讓房地產業者，包括仲介、代銷賣房子、建商投資興建蓋房子，以及其他房地產相關專業人士，如估價師、地政士、顧問業等參考。

讓房地產業者認真了解一般房屋消費者的真正想法，所謂「知己知彼」才是提升房地產美好世界的長遠之道。

本書得以出版，首先應感謝方智出版社賴真真小姐的努力催生，她的主動與協助，讓本書得以順利出版。

其次更要感謝陳文瀾先生的文字協助，完成初稿；他將生澀的學術語氣轉換成生動的白話口語，使一般讀者能夠輕鬆閱讀。

最後要非常感謝我的好友兼同事江穎慧教授，協助資料圖表的彙整及部分文字的校閱。

當然本書如有任何錯誤或不當，均應由本人負責。

最後，我要將本書獻給所有關心與對房地產感興趣的讀者。

房地產的世界不只是實務操作，也有理論知識；房地產的學習不只是門科學，也是門藝術；房地產的本身不只是投資致富，更是居住品質與品味的提升。

願我們共同為台灣的房地產盡一份心力！

<<張金鶚的房產七堂課>>

內容概要

他是房產博士。

建商恨他，小市民愛他。

他曾預警房價泡沫化，而遭恐嚇，但仍堅持讓數字說話、讓資訊透明，確保大眾知的權利。

平民房價捍衛戰將 & 房產博士第一次為廣大小市民而寫的房產必修課。

租屋族、首購族、換屋族、長期與短期投資者，必讀教戰手冊。

房地產業者（仲介、代銷、建商）、相關專業人士（估價師、地政士、顧問業），熱門選讀書。

每個人都想有個家，但錯誤的購屋決策，影響可能是一輩子的事。

你該買房子，還是租房子？

何時才是買房子的好時機？

購屋前，哪些事你非知不可？

如何判斷合理房價？

張金鶚教你回歸購屋本質，建立自己的判斷標準，買到理想的房子！

長期投入房地產研究與教學的張金鶚深知，每個人都想有個家，而房地產跟股票投資大大不同，一個決策的誤差，影響可能是一輩子的事。

張金鶚自己當過租屋族，也經歷過買第一棟房子、與人合夥投資房產等，這是他綜合自己多年來的專業心得與在房產上的實際體驗，傾心為台灣讀者而寫的一本書。

<<張金鶚的房產七堂課>>

作者簡介

張金鶚 他，關心購屋者環境，更甚於市場對他的觀感。
研究國內房地產動向20年，接受產官學界委託，主持國內最大的房地產調查中心，擁有最完整的資訊，備受學界及房地產界重視。
曾被《今週刊》選為2008年年度財經風雲人物，獲選理由為：「眾人皆醉，唯有他獨醒！十個月前，他發表台灣房地產將衰退的斷言，遭人訕笑；十個月後，證明他的溫度計沒有失準，只是大家不願睜開眼睛。」
現職政治大學地政系特聘教授、政大台灣房地產研究中心主任。
學歷：美國麻省理工學院建築碩士、美國賓夕法尼亞大學都市及區域計畫碩士、博士。
經歷：美國加州柏克萊大學、瑞典國家建築研究中心等訪問學者、日本明海大學不動產科學院訪問學者。

<<張金鶚的房產七堂課>>

書籍目錄

- 自序：為台灣的房地產盡一份心力
- 第一課 破解五大房地產神話
- 1 有土真的斯有財嗎？
 - 2 不景氣可以投資房地產嗎？
 - 3 高通膨或低利率時，租房子不如買房子？
 - 4 只注意「區位」就可以了嗎？
 - 5 買在捷運線上是對的嗎？
- 第二課 購屋前一定要知道的六件事
- 1 應重居住品質而非買賣獲利
 - 2 除了硬體外也要重視軟體
 - 3 不可不知的房地產六特質
 - 4 購屋不是宿命而是選擇
 - 5 不要被市場左右
 - 6 五大消費族群的購屋策略
- 第三課 租屋與買屋的教戰守則
- 1 租屋有何優點及缺點？
 - 2 買屋有何優點及缺點？
 - 3 判斷該租屋或買屋的四個方向
 - 4 租到好房子的訣竅
- 第四課 何時才是買屋的好時機？
- 1 回顧歷史掌握購屋時機
 - 2 判斷房地產介入三大指標
 - 3 正確看待房地產的消息面
 - 4 認識區域市場的基本面：供、需、價、量
 - 5 何時可進場購屋？
- 第五課 如何選、如何買到好房子
- 1 如何買到好房子？
 - 2 如何選擇良好的住宅單元？
 - 3 如何選擇良好的社區品質？
 - 4 如何選擇良好的鄰里環境？
 - 5 如何選擇好的建商？
- 第六課 選擇合理的房價
- 1 如何買到價格合理的房子？
 - 2 如何判斷房價水準？
 - 3 如何掌握房價未來趨勢？
 - 4 如何透過財務模型分析房價？
 - 5 合理房價與負擔能力——心中之尺vs.市場之尺
- 第七課 是否該賣屋？是否該換屋？
- 1 何謂好的生活品質，其關鍵條件為何？
 - 2 何種情境下，應該考慮換屋？
 - 3 不同房屋消費者，應該如何賣屋？
 - 4 生涯規畫與屋涯規畫應如何調和？
 - 5 如何以房養老？
- 結語：面對房地產選擇的五大決策關鍵
- 附錄：我與我住過的房子們

<<張金鶚的房產七堂課>>

章節摘錄

不要一窩蜂搶進 古有孟母三遷，現在許多想讓兒女贏在起跑點的父母，即使負擔再沉重的房貸，也甘願搶進明星學區內居住；除了明星學區周遭，公園、捷運、交通幹線旁的房子，也是房地產的熱門區位。

不少人更打從心裡相信，沒住在這些熱門區位（或稱地段），就彷彿矮人一截！

幾個靠房地產致富的大亨，總愛像傳教般宣揚：「購買房地產時，只需要注意三件事：『區位、區位、區位』。」

」也不斷有所謂的財經名嘴、作家，斬釘截鐵的說：「寧可買好區位的爛房子，也不要買爛區位的好房子！」

」 如果以投資來論投資，「有土斯有財」「不景氣時投資房地產，最為穩當」「高通膨或低利率時，租不如買」等三個神話，在邏輯面、實務面上都站不住腳，但區位好壞，仍是決定房地產獲不獲利、獲利高低的最重要因素之一。

那麼，為何我也將「購買房地產，只需注意『區位、區位、區位』」的說法，視作另一個房地產神話呢？

原因有以下五個：其一，買房子需要考慮的因素很多，而區位只是其中一個；其二，購屋者誤將「投資區位」當成「消費區位」，一窩蜂搶進「投資區位」，造成房地產泡沫；其三，如果把買房子當消費，應當重視「現在的區位」，如果把買房子當投資，應當重視「未來的區位」，購屋者常將兩者混為一談；其四，大多數人購屋是為了消費，所以應該是：「寧可買爛區位的好房子，也不要買好區位的爛房子！」

」 最後一個原因：由於每個人對好區位的定義不同，因此「你的好區位，不一定是我的好區位」，更重要的是，「建商的好區位，不一定是消費者的好區位」。

小心未獲利先受害 首先，我一再重申，大多數人買房子，百分之七十（主要）的目的是為了消費自住，只有百分之三十（次要）的目的是為了投資，所以必需考慮的因素極多，包括房價、利率、區位、房屋品質、鄰里關係、社區規模、家人的好惡、距離上班地點遠近等等，如果只重視區位一個因素，可謂見樹忘林，通常還未享受到投資之利，已先嘗到諸多苦果。

其次，為了讓購屋者不致混淆，我將區位分為兩種：第一種稱為「投資區位」，即適合投資的區位，例如明星學校、公園、捷運、交通幹線旁；第二種稱為「消費區位」，即適合居家生活的區位，通常是明星學校、公園、捷運、交通幹線附近的「第一巷」，一直到走路十分鐘可抵達這些熱門標的的範圍內。

「投資區位」雖然炙手可熱，但房價昂貴、環境嘈雜，居住品質並不佳，並非購屋首選。以學校為例，大多數購屋者先入為主的看法是，學校周遭的環境十分清幽、寧靜；但可能未曾考慮到，如果生活作息與學生不一樣，光是上下課的鐘聲，與學生上學、放學的交談嬉笑聲，就會讓人受不了！

公園也是如此，從清晨五、六點起，就有各種團體進行不同活動，有些人打太極拳，有些人跳韻律舞，更有些人將音響放得震天價響，就算周遭住戶抗議，恐怕也不得安寧；捷運、交通幹線附近的房子也不例外，時常晚上十一、十二點馬路上依然車水馬龍，住戶根本難以入睡。

而近年來，一直有建商推出與捷運站共構的大樓，若就「投資區位」而言，這個區位無可挑剔，但居住品質卻堪憂；住在這種大樓的住戶，除了無一日可安寧過生活，捷運站來來往往的人太過複雜，則不利居家安全；對注重風水的人而言，這種建築物的底部是空的，更是大忌。

消費活在當下，投資想像未來 再者，消費者要求的是「活在當下」，投資者大多寄望於「想像未來」；所以，也可將區位分為「現在的區位」與「未來的區位」兩種。

如果將「現在」「未來」「投資」「居住」四者加以排列組合，就會出現「現在的居住區位」「現在的投資區位」「未來的居住區位」「未來的投資區位」四種區位；對一般自住型的購屋者而言，應該選擇的是「現在的居住區位」。

「現在的居住區位」及「現在的投資區位」優缺點前文已詳加比較，不再累敘。而都市更新區、都市重劃區，則可視為「未來的居住區位」；未來，也許這些房子的居住品質令人嚮

<<張金鶚的房產七堂課>>

往，但未來可能遲到，可能走樣，甚至也可能不會來，購屋者不必進行賭注。

好比建商在重劃區裡推出新產品，總愛以「百年大鎮」為廣告詞；實際上，這些百年大鎮，說穿了就是「經過百年後，才會成為大鎮」，工期非常漫長，甚至可能超過十年，住戶彷彿住在工地裡，根本沒有生活品質可言！

至於「未來的投資區位」，自住型購屋者不宜，投資型購屋者也要考慮。

例如，不少人熱中購買捷運預定路線旁的房子，只是以居住而言，日以繼夜、年復一年的施工噪音與交通堵塞，很少人能忍受；以投資而言，捷運完工日期動輒拖延經年，不少人因買屋而套牢，難以脫身。

爛區位的好房子vs.好區位的爛房子

至於第四點，可說是困擾購屋者最深的兩難抉擇

。但先要釐清的是，在「寧可買好區位的爛房子，也不要買爛區位的好房子」說法中，所指的好區位、爛區位，其實是好的投資區位、爛的投資區位，而非好的居住區位、爛的居住區位。

對大多數購屋者而言，房子品質比投資獲利重要，因此好房子比「好的投資區位」重要，所謂「爛的投資區位」，大多指交通比較不便利的地方，住戶只要改變交通方式，缺點便可大幅改善。

即使以投資角度而言，「好的投資區位裡的爛房子」也並非全然沒有風險，一來，如果沒有在低點買進、在高點賣出，根本不可能獲利；二來，為了賣個好價錢，購屋者通常得投下大筆金錢改建、裝潢，但不見得真的可回收。

所以，我才認為購屋者的信念應改為：「寧可買爛區位的好房子，也不要買好區位的爛房子！」

最後，我要強調的是，人各有志也各有所好，消費是基於喜好、需要，而不是算術與投資報酬率，買房子亦然；所有區位的分類，都僅供購屋者選擇時作參考，不是真理，也不是鐵律，區位之好壞，存乎消費者一心。

"/>

<<張金鶚的房產七堂課>>

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:<http://www.tushu007.com>