第一图书网, tushu007.com

<<上班族不買房，過富裕人生>>

图书基本信息

书名：<<上班族不買房，過富裕人生>>

13位ISBN编号：9789862168240

10位ISBN编号：9862168242

出版时间：2011-9

出版时间：天下遠見出版股份有限公司

作者：石川貴康

页数：240

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

第一图书网, tushu007.com

前言

序「現在只要用相當於房租（貸款）的價格，就可以買房子！」　這句廣告詞不僅充斥大街小巷，就連房仲業者的廣告DM或物件說明書，也都把它說得煞有其事。
應該有不少人覺得自己付房租付了老半天，最後落得一場空，是件很蠢的事吧？
所以就算不知道該不該買房子，但只要身邊的人都開始買了，自己也會跟著蠢蠢欲動。
「到底該不該買房自住」確實是個值得好好思考的問題。
然而，你在決定進行一生中最大的一筆消費時，是否經過充分思考呢？
你是否認為「因為身邊的人都買了，應該就沒問題」，或者「房子會變成資產，總比把錢拿來付房租的好」？
如果買了一個必須背負長期貸款，又無法創造收益，而且還可能變成錢坑的房子自住，到底有什麼風險？
利用長期貸款買房自住，究竟有什麼風險呢？
背負長達三十五年的貸款，對你來說安全嗎？
我有個朋友在外商的金融機構高就，他利用高人一等的年收辦理長期貸款，買了一棟豪宅，但現在卻沒有自己的房子，經濟也陷入困境，這是為什麼呢？
因為他被資遣了。
無論你的薪水有多高，公司有多穩定，未來的社會將會充滿類似的「風險」。
我還有另一個朋友，最近剛把房子賣了，改成租屋而居。
他說因為養房子太花錢了，這句話乍聽很矛盾，因為根據房仲業者的說法，「現在只要用房租（貸款）就可以買房子了」，經濟應該會更寬裕才對。
但事實並不然，因為在買房子的當下，任誰都沒有想到日後會出現額外的「花費」。
其實只要在事前多了解或多想一下，應該就會發現這些隱形費用了。
我不知道銀行建商、和房仲業者是不是故意不說，因為他們都沒有提醒我的朋友。
利用長期貸款買房自住，不僅是讓自己的經濟長時間暴露在「風險」中，而且還會出現一筆長期且固定的「支出」，但是，你卻連想都不想就決定買房子了。
如果你說「這輩子一定要買房子」是從小就被灌輸的觀念，那就沒什麼好說的，但無知是必須付出昂貴的代價。
因為如果處理不好，很可能必須面臨破產的命運。
此外，也有人說：「房子是資產，萬一有急用，賣掉就行了」。
在我們父母那一代，這句話或許適用，但時代已經不一樣了。
根據國土交通省的統計，從2000年到目前為止，全國住宅用地的價格已經下跌三成，今後應該還會持續下跌。
這麼一來，你將無法以買入時的價格賣出房子。
況且，三成是個平均數，還有跌得更深的。
在這樣的情況下，房子還賣得出去嗎？
而且，如果賣了房子會留下一筆房貸，你就算想賣也會不敢賣吧！
我們的情況已經和上一代不一樣了。
現在就算買了房子，將來你的經濟狀況會不會出問題呢？
上一代的經濟成長到我們這一代已經結束了，所以我們必須認真思考是不是真的應該買房自住？
本書將提供相關資訊和其他可能的選項，好讓各位認真思考是否要買房自住。
但本書的資訊和選項僅僅只是提供大家參考，正如書中所言，買房子或不動產都是一種投資，既然是投資就是自己的責任，無論結果如何，都不能怪罪他人，得自我承擔。
這和不能把人生歸咎於他人，是同樣的道理。
買房子是每個人一生中最大的一筆消費，影響深遠，如果說買房子的方式會影響你一生的幸福，我想一點也不為過。

第一图书网, tushu007.com

接下來，我們就來仔細探討到底應不應該買房自住呢？
推薦序一　打破房屋「只買不租」的神話　張金鶚　近年來台灣房價高漲，成為民怨之首，不但無殼蝸牛買不起房子，就連一殼蝸牛也換不起房子。
面對此種情境，我們真的要拼老命去買房子、換房子或只能將就住在老舊擁擠的房子裡？
租屋真的不好嗎？
尤其當前過高不合理的房價，有可能一直只漲不跌嗎？
如果未來房價泡沫幻滅，房價下跌，為何不能目前先租以後再買？
投資客或有錢人買房子與我們一般中產上班受薪階級買房子有何不同？
上述一連串問題值得許多人重新想想！
房屋租買應依生命週期、市場狀況　房子的租買選擇(Tenure Choice)議題在國內外學術界早有相當多的學術研究與文獻進行探討，不論從財務金融分析、經濟 / 價值分析、市場分析、行為文化分析、個人(家庭)偏好分析，乃至公共政策討論等均有豐富的成果，然而至今並沒有租買選擇孰優孰劣的定論，因此房子的租買選擇顯然應抱持開放的觀點，不必先入為主，房屋只買不租。
每個人有不同條件，在不同生命週期階段，不同的市場情境，可以有不同的租買選擇。
換言之，租買選擇這個人生重要的決策，必須經過個人(家庭)仔細的思考才作決定，方為上策！
本書在當前瘋狂購屋的主流下，提出「上班族不買房，過富裕人生」的10個反思忠告，的確令人耳目一新，非常值得細讀省思！
本書一開始提出一般人要買房子的八個理由，但作者均一一給予反駁，然後本書提出上班族買屋的五大風險：包括一、自己無法掌握未來的風險，二、買屋後才發現的隱形費用，三、喪失各種人生機會，四、失去增加收入的籌碼，五、失去投資的本錢。
本書反過來提出不買房子可以更自由樂活人生的想法，然後說明租房子的各種好處，再利用多餘資金反過來可進行不動產投資，最後，本書強調買屋自住要考量生命週期。
比起日本，在台灣買房比租屋更不划算　本書提醒人生一定有比買房子更想實現的夢想，一般人真的了解買房子所要默默付出的代價嗎？
一但買了房子就像「行動不便的蝸牛」，一輩子做「房屋的奴隸」(屋奴)是自己甘願的選擇嗎？
我始終認為沒有能力(本錢)絕對不要勉強買屋，不論自住消費或投資均不宜，如果未能量力而為，產生過度消費或過度投資房子，均會使自己陷入人生困境。
由此觀之，我也一再提醒年輕不宜太早購屋，一方面是能力有限，另一方面是不論工作或家庭尚未安定，無殼一身輕，自由彈性是年輕人需要擁有的特質。
如果純粹從房地產投資報酬與風險的角度而言，我過去長期研究台北市房地產投資，有賺有賠，短期更甚，不過經過6到8年以上，房地產投資報酬與風險才將驅於穩定。
換言之，年輕人如果未能確保購屋後6到8年以上的安定，顯然不該買房子。
日本經歷了二十年「土地神話」的破滅與失落，房地產從過去戰後四、五十年全民相信房地產只漲不跌到如今的神話幻滅，不禁令人要問日本如此，台灣不論文化或經濟發展均追隨日本，難道台灣不會也重蹈日本覆轍嗎？
日本對房子的信仰已有改變，我們難道不該也有所反省嗎？
尤其不論從房價所得比或房價租金比來看，台灣房價相對比日本還貴，換言之，我們相對於日本，買房子比租房子更不划算，房子「只買不租」的神話真該好好想想！
本書相當值得深陷房市困境的我們細細品味。
（本文作者為政大地政系特聘教授/政大台灣房地產研究中心主任）　推薦序二　「屋奴人生」上映中　王伯達　買屋好？
還是租屋好？
這是我在演講場合中常常會被問到的問題。
石川康貴先生在這本書裡提出了許多的理由告訴我們，沒有必要為了買自己要住的房子而成為屋奴，這點其實與我一直以來的看法不謀而合。
因為相較於買屋而言，目前不管是在日本或在台灣，租屋的成本確實是低了許多，而這中間的差異不僅僅存在有形的財務成本，更有著無形的機會成本。

第一图书网, tushu007.com

現階段「租」比「買」更划算　　根據Global Property Guide的統計，2011年第二季台灣的房價租金比高達62年，這數據意味著，我們買下一棟房子約當於付出了62年的租金。
台灣的房價租金比位居亞洲國家之冠，排名第二名的中國也不過是38年而已，這顯示台灣要不是房價太高，就是租金太低。
我們假設一間20坪房屋的年租金為24萬元，那麼根據上述比率來看，購屋成本就約當於1,488萬元。
今天有位甲先生以自備488萬頭期款，購屋貸款1,000萬元，買下這棟房子。
以2011年7月，台灣五大行庫房貸利率約1.867%計算，每月繳交的房貸金額約49,961元，而另一位乙先生則採租屋方式，每月租金僅2萬元而已。
若乙先生將兩者每月付出的現金差額3萬元及頭期款488萬元投入3%利率的美國公債。
20年後甲先生還完貸款，擁有一棟折舊了20年的房子，乙先生則是擁有1,866萬的現金，隨時可以租更新的房子，過著優渥的退休生活。
而根據主計處的統計，過去十年間台灣的租金指數下滑了約1.5%，乙先生在20年後可能可以用更低的價格租到更好的房子。
無論怎麼看，現階段租屋比起買屋確實是划算許多。
「房子剝奪了年輕人的理想」　　有形的財務成本可以用簡單的數學來推算，然而我認為買屋所承擔的最大風險則是來自於無形的機會成本，正如作者在本書中所提到的，為了買下一棟屬於自己的房子，可能會讓我們失去更多的自我。
根據內政部的統計，2011年第一季台北市的房貸負擔率高達56%，也就是說，台北市購屋族每個月的薪資有超過一半是繳給銀行，這是不折不扣的在為銀行與建商打工。
當我們簽下了這樣一張購屋契約，我們就等於出賣了接下來20年的人生。
老闆再怎麼苛刻，你也必須忍耐、客戶再怎麼難纏，你也必須忍耐、我們忍耐到了最後，即便連健康出了問題還要繼續忍耐，因為只要不工作就付不出貸款，屆時，這棟房子就再也不屬於我們的了。
中國作家，同時也是年輕人的意見領袖韓寒曾說：「房子剝奪了年輕人的理想」，我認為同樣的問題其實也發生在台灣。
為了買下一棟房子，我們付出了我們最人生中最精華的時間、我們捨棄了探索這個世界的可能、捨棄了用這筆錢來自我投資，或著投資於其他商品的機會，如果我們人生的目的只是為了買下一棟屬於自己的房子，那麼，我實在是為這樣的「屋奴人生」感到無比的惋惜。
判斷進場時機，不如重新思考買房的意義　　這本書用了許多的例證說明，除了價格以外，買屋所承擔的其他風險是遠超過我們的想像，我對這部分是深表認同的，但作者在最後一章提出以投資房屋收租作為投資方式，以台灣目前市場環境而言其實並不可行。
首先，日本房地產價格在1990年泡沫過後已經出現大幅度的修正，房價很難再出現鉅幅下跌，而就作者在書中所述的租金收益率可以高達8%；反觀台灣的房價目前處於歷史高檔，租金收益率僅1.6%左右，甚至還低於五大行庫平均貸款利率1.867%，若照著作者的投資方法，不僅僅會產生負報酬，還會出現負的現金流。
然而這是國家經濟狀況處於不同階段使然，而非作者思維上的問題，有朝一日，台灣房地產價格出現修正，租金收益率大幅增加時，也許作者的投資思維就可以應用在台灣。
古今中外，從來沒有一個國家的房地產會無限制的上漲，台灣自然也不會是那唯一的例外。
我們很難精確的預估房價的高點會落在什麼時間，但許多的數據告訴我們，現階段租房子絕對是比買房子來得更為有利。
作者在本書中雖然沒有告訴我們如何去判斷房價的高低點，然而卻是用一連串的例證來告訴我們應該重新思考房子與人生新關係。
而我認為，在台灣房價處於相對高檔的這個時候，與其判斷什麼時候是個好的進場時機，不如好好的讀一讀這本書，從最基本的問題「你為什麼想要買房子呢？
」來思考起吧！
（本文作者為暢銷書《民國100年大泡沫》、《美元圈套》作者）

第一图书网, tushu007.com

第一图书网, tushu007.com

内容概要

要房子？
還是要實現夢想的自由？
房貸人生之外你還有更好的選擇！
房貸一背，你將浪費人生多少黃金時間！
在簽下「一輩子工作還錢」的房貸契約前，一定要知道房貸人生可能錯失的 人生風景，以及必須付出的代價，別讓這輩子只為一棟房子在工作！
買房子的美好是誰告訴你的？
是爸媽？
是房仲業？
是建商？
是政府？
還是有錢人都這麼做？
你真的仔細想過要為一棟房子付出這麼高的代價嗎？
這輩子你是否還有比買房子更想做的事？
你很可能沒想過買房子會讓你變成「行動不便的蝸牛」，更何況爸媽告訴你的「買房子比租房子划算」的觀念早就不適合「高房價、低成長」「萬物齊漲、薪水不漲」的現在了，買房自住很可能是災難的開始。
沒有房貸，你可以大膽挑戰新工作，自在安排生活，支配花費，最重要的是，能夠放手尋夢、實現創業計畫、出國壯遊、隨時自我進修增值，讓人生更充實多采，心靈更富裕自由！
【10個忠告，讓你重新思考房子與人生新關係】：　忠告1：醒醒吧！買房自住一點也不划算　忠告2：無法掌握未來的風險：你能保證付房貸的35年都有工作嗎？
忠告3：買屋前看不到的費用：建商故意不說、但買屋後還有這些費用　忠告4：買屋喪失各種人生機會：有殼蝸牛等於行動不便的蝸牛　忠告5：失去增加收入的機會：沒有心思思考增加收入的可能　忠告6：失去投資的本錢：體力變成你這輩子唯一的本錢　忠告7：無殼所以更自由，不買房過樂活人生　忠告8：租房子也能有家的感覺　忠告9：利用投資不動產，躲避住宅風險
忠告10：買房自住，一定要考量生命週期

第一图书网, tushu007.com

作者简介

石川貴康　　出生於日本茨城縣，畢業於早稻田大學政治經濟學部政治學系，筑波大學經營學碩士。
曾任職安達信顧問公司（Andersen Consulting，為Accenture前身）及日本總合研究所等單位，之後自行創業。
主要擔任企業改革顧問，同時兼營房地產投資。
目前個人名下有八棟大樓和公寓，公司名下有兩間套房，家人的名下則有兩棟公寓。
另著有《不動產投資 × 證券投資》等多部著作。

第一图书网, tushu007.com

书籍目录

推薦序 張金鶚　打破房屋「只買不租」的神話推薦序 王伯達　「屋奴人生」上映中推薦序 莊孟翰
不盲從，人生得自己選擇前言　該買還是不該買，是個大問題 第一章　醒醒吧！
買屋自住一點也不划算1.1 常常聽到買房子的理由是錯的？
！
1.2「買屋自住比租屋划算」的說法其實陷阱重重 1.3「你的房子是你的」這種說法很有問題1.4「房子是自己的，所以不花錢，可以放心生活」是騙人的1.5老人可以租屋，領生活津貼者也可以1.6「現在正是買的時候」？
又不是神，憑什麼這麼說1.7讓你負債的自用住宅不能算是財產1.8馬上折舊的房屋設備，最佳狀態是你買下它的時候1.9「無論如何還是要有自己的房子」的價值觀也很重要1.10上班族買屋自住的「五大風險」第二章　買房自住風險1.：無法掌握未來你能保證付房貸的35年都有工作嗎？
2.1.你能保證你的收入付得了三十五年的貸款嗎？
2.2.誰能保證你的公司和工作的壽命？
2.3.「自用住宅屬於你」是一種不切實際的想法2.4.就算付清貸款，房子也不一定是你的第三章　買房自住風險2.：買了之後才發現的隱藏費用建商故意不說、但買屋後還有這些費用3.1.必須了解買屋時的「必要支出」3.2.自用住宅也很花錢3.3.不可小覷的公共修繕費和大樓管理費3.4.大規模維修可能得增加公共修繕費3.5.大樓管理費是住戶的恐懼 3.6.無論是公寓或透天厝，都必須繳交固定資產稅3.7.原本由房東負擔的費用，現在你得自掏腰包第四章　買房自住風險3.房子讓你喪失機會有殼蝸牛等於行動不便的蝸牛4.1.有房子就是「被房子綁住了」4.2.一旦買了房子就不敢換工作4.3.雖想回大學進修或留學，但貸款負擔沉重4.4.無法投資自己將成為致命傷第五章　買房自住風險4.失去增加收入的籌碼沒心思思考增加收入的可能5.1.行無餘力就無法投資5.2.「你」只好為了房子拚命工作5.3甚至連想辦法增加收入的時間都沒有5.4.你的人生變成得靠別人第六章　買房自住風險5.不及格的資金運用體力變成你這輩子唯一的本錢6.1.只能靠自己工作，身體就是你的本錢6.2.自用住宅是一種不合格的投資商品6.3.房貸摧毀「你」的「借款能力」6.4.如果一定要把買房自住當做是投資，就這麼想吧終場小結你的人生是誰規劃的？
第七章　無殼所以更自由，不買房過樂活人生7.1. 靠工作償還房貸，如同交出人生自主權7.2. 混沌不明時代不背負「行李（風險）」7.3. 不帶行李，靈活因應變化7.4. 「房貸人生」之外的生活方式第八章　租房子也能有家的感覺8.1. 開銷和風險都是房東的8.2. 利用可自由搬遷的租屋方式掌握機會8.3. 拒租老年人或是獨居女性並非事實8.4. 將租屋處當做最後落腳處的新生活方式8.5. 終身租屋的理想搬家模式第九章　利用投資不動產，躲避住宅風險9.1. 不為人知的投資選項9.2. 可降低風險9.3. 所有費用都可以報銷，還可扣除折舊費9.4. 無論是要換工作、搬家或挑戰新工作都OK9.5 可無限擴大的現金流複製品9.6 利用借款能力提高槓桿，讓資金自己增值9.7. 你也可以住在自己名下不動產中的頂樓9.8. 最後再利用投資不動產產生的現金流，買自己的房子9.9. 目標是將收入種類增加為「本業和不動產投資」第10章　買房自住一定要考量生命週期10.1. 如果考量生命週期，只有年輕時才適合住在都會區？
！
10.2. 外縣市空屋量將逐漸增加，要買房就到這些地方買10.3. 如果老家在外縣市，就繼承它10.4. 輕鬆指數△：外縣市的自用住宅和都會區隨時可出售的小型住宅10.5. 輕鬆指數○：外縣市的自用住宅和將大都市的不動產投資物件拿來自住10.6. 輕鬆指數◎：選擇外縣市的自用住宅和大都市的租屋10.7 輕鬆指數☆：在外縣市購買自用住宅，到大都市時住飯店結語 不同時代，不同人生規畫

第一图书网, tushu007.com

章节摘录

上班族買房自住的「五大風險」　●上班族買房自住的風險極大　買房子的理由大多是基於沒有經過驗證的宣傳廣告，或是個人一廂情願的想法。
除此之外，上班族利用房貸買房自住本身就是一件非常危險的事。
接下來，我要問各位一個非常重要的問題：「你真的、絕對有能力買房自住嗎？
」能夠從極大的危機中，劫後餘生買下自己的房子，步上人生「光明大道」的上班族其實是少數。
父母那一代或許真的有「光明大道」，因為當時經濟高度成長，大家不僅買了房子，也拿到還算豐厚的年金，身體也比較健康、長壽。
但如今已經沒有任何根據，可以保證我們能夠獲得相同的待遇。
我們這一代極可能會因為買房子而背負巨額貸款，還要擔心被公司裁員。
因為薪水凍漲、日子難過，又害怕年金不夠因應老後生活，很可能一輩子都得巴著一家不怎麼樣的公司。
上班族因為沒有察覺到可能面臨的風險而買下房子，導致大禍臨頭，這已經不是杞人憂天，你的身邊應該已經出現各種徵兆，相信你也應該注意到這些前兆了吧！
如果你在完全沒有警覺的情況下，因為一股衝動而買了房子，等到遭遇突如其來的危機時，再後悔也來不及。
如果你打算冒險，就應該在事前了解，並考量自己可能承擔的風險，確定沒有問題要冒險再冒險。
不這麼做，風險當然會攻擊你，所以我們必須先了解風險何在。
以下是上班族買屋自住可能背負的風險：　1. 無法掌控未來的風險　2. 買了之後才發現的隱形費用　3. 喪失各種人生機會　4. 失去增加收入的機會　5. 失去資金運用的籌碼　本書的重點是在幫助大家了解買房自住風險之後，再找出因應之道，我將在後面的章節中詳細介紹上述的五項風險。
在此，我先大致說明一下每項風險的概要。

第一图书网, tushu007.com

媒体关注与评论

我們相對於日本，買房子比租房子更不划算，房子「只買不租」的神話真該好好想想！本書相當值得深陷房市困境的我們細細品味。

—張金鶚 政大地政系特聘教授、政大台灣房地產研究中心主任

這是一本相當值得年輕人仔細閱讀，並做為人生規畫參考的一本好書。

—莊孟翰 淡江大學產業經濟系教授

在台灣房價處於相對高檔的這個時候，與其判斷什麼時候是好的進場時機，不如好好讀這本書，從最基本的問題「你為什麼想要買房子」來思考起吧！

—王伯達 暢銷書《民國100年大泡沫》、《美元圈套》作者

第一图书网, tushu007.com

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