



第七周

视频课:

- 《认识房地产》 (1-5)
- 《财务自由商品房投资方法》 (1-7)
- 《房地产投资分析工具使用方法》 (1-2)

认识房地产

★ 投资角度: 财富再分配的工具

核心

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

分类

住宅/商铺/购物广场/写字楼/酒店/工业地产

住宅特点

- 相是最容易变现
- 交易税费相对最少
- 贷款利率相对最低
- 贷款期限相对最长

★ 投资风险也相对最小

住宅分类

★ 普通住宅

产权70年, 面积小于140平, 市场上需求最大

优势: 最易租售/交易和持有税费最低/贷款比例最高/贷款利率最低

公寓

住宅公寓: 产权为70年, 视同普通住宅

商业公寓: 产权40/50年, 成本高于普通住宅, 不能落户上学

【温馨提示】商业公寓不属于住宅

联排别墅

产权70年, 介于普通住宅与独栋别墅之间

可以看作是经济适用型别墅

独栋别墅

产权70年, 住宅中的最高级别

由于土地利用率很低, 中国的一些大城市已经禁止建造

投资特点

投资金额大

★ 税费成本高
买入即亏损20%

中国

买房税费: 买入价的2%-5% (实际5%-25%)

持有税费: 租金的5%-15%

卖房税费: 卖出价的2%-20% (实际1%-2%)

楼市较热时, 卖家会把税费转嫁给买家

房地产市场下跌时, 卖家很难把税费转嫁给买家

美国

买房税费: 不贷款约为购买价的1%-3%

买房税费: 贷款约为购买价的2%-4%

持有税费: 租金的40%-50%

卖房税费: 卖出价20%-25%

香港

买房税费: 购买价的32%-35%

持有税费: 租金的20%-30%

卖房税费: 卖出价的1%-2%

投资期限长

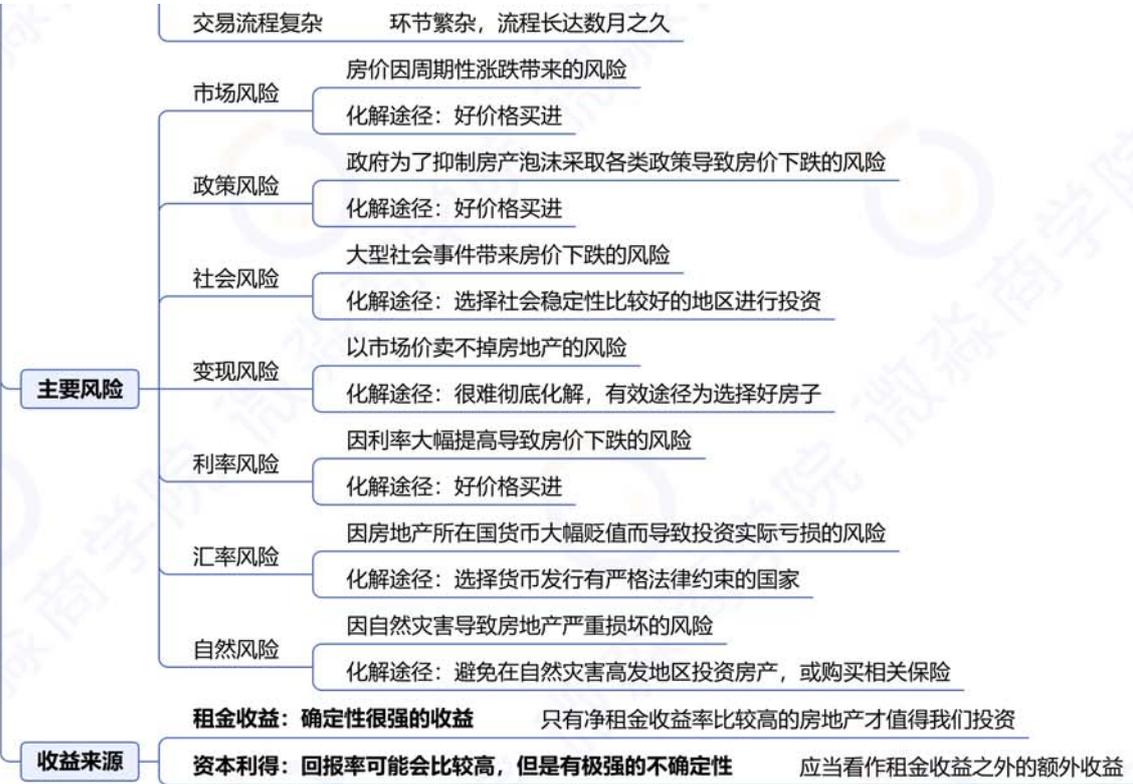
因为税费成本, 房价要上涨20%才能达到盈亏平衡

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

不打算持有10年以上就不要投资房产

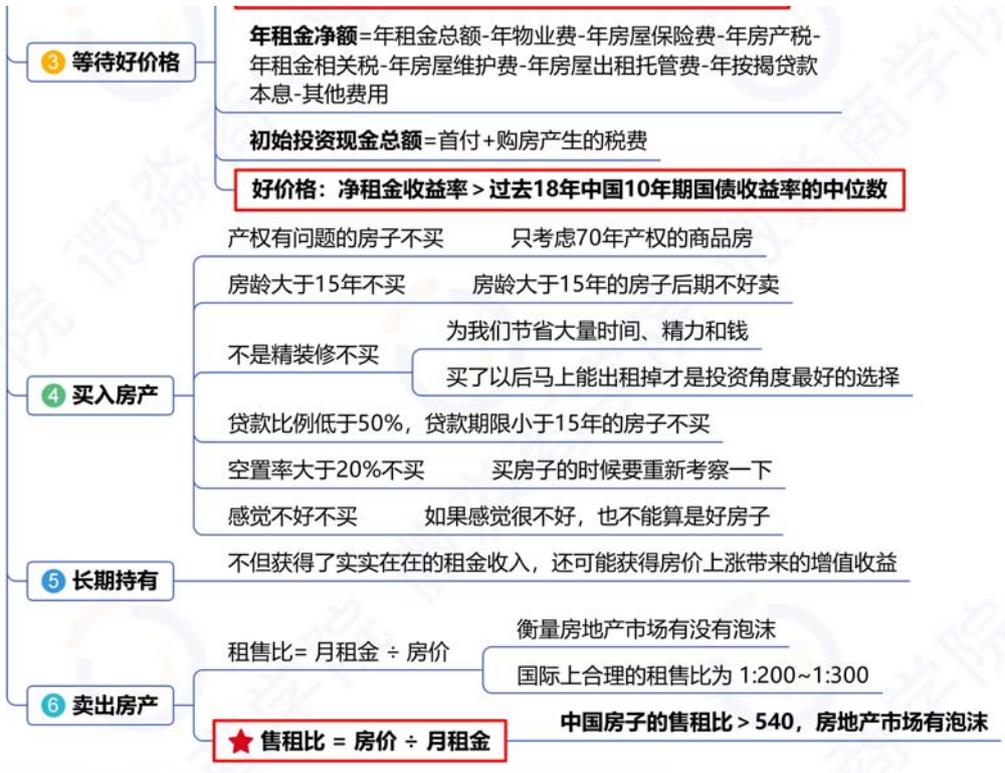
融资能力强

按揭贷款, 普通住宅可以贷到房产评估价格的70%-80%, 期限20-30年



商品房投资方法





房地产投资分析工具

- 《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》