《零首付房产》

图书基本信息

书名：《零首付房产》

13位ISBN编号：9787302123200

10位ISBN编号：7302123209

出版时间：2006-1

出版社：清华大学出版社

作者：黄朝基

页数：259

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.tushu000.com

《零首付房产》

前言

当你看到本书的标题时，我们相信你肯定与很多读者一样不敢相信，心中充满疑惑：真的可以通过零首付买到房子吗? 本书要告诉你的正是这个问题的答案。如果没有十几万元甚至几十万元的首付款怎么买到房子，怎么用零首付的方式买到房产?事实是你不但能够通过完全零首付的渠道买到房产，并且这样的渠道有很多种，除了本书要告诉你的六种100%零首付房产渠道，如果你愿意思考并付诸实践，你可以发现其他更多的、更加能够激励你迫不及待付诸行动的零首付房产渠道。　　目前，部分房地产开发商在销售楼盘时宣传可以“零首付”买房，希望借着“零首付”的概念促进楼盘的市场销售。但这种“零首付”买房大多只是首付分期或者抵押首付，与本书所揭示的真正意义上的零首付方式并不一样。请读者一定要区分开这种实质上的不同。　　零首付房产购置／投资系统模式与许多富有远见和创造性的投资理念一样，只是偶然来源于一笔不太常见的房产交易，当时谁也没有想到几年后会因为这笔交易而出版这一本书，并且还将这种交易模式归纳整理为一套完整的投资手册，我们称之为：零首付房产购置／投资系统模式——财富快车，由火车头、车轮、车厢、轨道、警笛及工具箱等部件组成。　　这个零首付房产购置／投资系统模式具有以下四个主要特点：(1)不需高额首付款；(2)不用银行贷款；(3)不要旧房抵押；(4)合法现实，理念简单。　　你现在肯定很想知道这个零首付房产购置／投资系统模式的来源，那么请看一下老总网的创建者之一李先生的故事，因为他成功地做成了第一笔零首付房产交易，具有特别的启示意义，尽管他自己当时并没有意识到这点。下面是李先生对于他的第一笔零首付房产的描述。　　“1997年毕业后到北京市郊县一家国企单位工作，当时还没等得及排资论辈，福利分房的末班车就于1999年关门开走了，只能看到它远去后扬起的尘埃还在扰乱人们的视觉。单位告诉我，以后的房子都要用钱买了，没有免费的了。没有钱买房?单位告诉我：每个月会替你交住房公积金的。　　我算了一下，靠住房公积金买房，需要291年才能买到100平方米的房子。而靠工资存款，需要35．8年g-能买到100平方米的厉子。　　很伤感啊。不算不知道，能买到房子真的让我吓了一大跳。　　于是开始琢磨房子的事。后来到了2000年，单位有个已经分到福利房的同事，生了小孩，又将老家两位老人接过来一起住，这个房子就显得有些拥挤了，想再买一套新房子。当时我正准备和女朋友结婚，正发愁房子的事，就想将同事的房子买过来。一问价格，不得了啊，市郊县的房子虽然比市区便宜，但这套房子竟也需要十几万元。　　由于刚毕业没多久，单位工资又低，存不了多少钱，家里也借不到钱，而女朋友又催着结婚。可以想像我头疼的程度。无奈之下，只好找那位同事商量，能不能先把房子卖给我，过两年再给钱。那位同事感觉挺为难，告诉我说：因为新买的房子付完首付款后，银行存款已经所剩无几，而且以后还要每月供新房，相当不好办。　所谓穷则思变，变则通。我想了几个晚上，既然那位同事主要想用卖旧房的钱来解决供新房的每月还款，那么我买他的那个旧房子也按每月还款的方式，岂不是两全其美。一是，我每月还给那位同事的钱，可以冲减他每月还给银行的按揭款；二是，这样子下来，我就不用到处借钱，也不用银行贷款，每月还固定的钱给那位同事就行了。　　我把这个想法跟那位同事一商量，立即得到肯定的答复。后来，经过不断对各种细节的考虑和协商，我与那位同事达成了买房协议。　　主要包括以下几点：第一，关于房子的总价。我们最后协商达成的价格是13万元。　　第二，还款方式。由于我没有钱付全款，也没有首付的钱。因此，还款方式是完完全全没有首付的分期付款。　　第三，还款期限。也就是我要用多久的时间还清房子的欠款。如果还款期限太短，每月还款额就多，本来两个人的工资就不多，我们的压力就非常大；如果还款期限太长，虽然我们的还款压力小一些，但若是抵减不了同事的新房按揭还款额，他心里也会犯嘀咕，这样一来，也是不太好的。我综合考虑了一下各方面因素，决定在5年之内还清这个房子的欠款。跟同事确认后，他也认为这个期限比较合适。　　第四，欠款利率。我认为这个是同事同意我这种买房方式的主要原因。首先，如果只是简单地以13万元5年内还清，平均每月还款大约是2 167元。那么同事对这种还款方式会很不高兴，因为如果他将这个房子卖给别人就能一次拿到13万元现金。而同事对这13万元的现金有两种处理方式：一是用于归还公积金贷款(贷款利率4．59%)；二是存入银行5年死期(利率2．88%)，5年后就可以拿到本金和一笔利息(大约是1．5万元)。而如果按这种方式卖给我，不但没有任何利息收入，还不能一下子拿到全款，换了谁都不会乐意的。所以，我应该对同事提出一种让他乐意卖这个房子给我的条件，那就是，参照银行按揭贷款的利率，采用等额本息还款方式，每月固定还款给同事。相当于我的同事当了一回银行，贷款13万元给我。　　我与同事协商后，双方均同意协议利率为6%，这个利率低于商业住房贷款利率(6．21%)，高于公积金住房贷款利率(4．59%)。当然，这个协议利率大大高于银行5年整存整取(俗称死期)存款利

率 (2．88%)。因此按照这个算法，13万元，6%的利率，5年还清，每月固定还款约为2 500元，5年后总共大概需要还款15万元。　　第五，产权证过户问题。按照常理来讲，如果我一下子能够付清 13万元，那么产权证过户到我的名下是必须的。但是现在，我要5年后才能付清那13万元，这时候如果同事将产权证过户到我的名下，对于我来说当然非常好，但对于同事作为卖房者的利益来讲，就存在一定的风险了。比方说，房子过户我名下后，我不能如期还款怎么办? 由于同在一个单位，大家互相有一定的信任基础。最后我们共同想出了一个办法，合同签订做了公证，在将产权证过户到我的名下后，又到房管局办理了抵押登记(抵押权人为同事)，而且将变更后的产权证等证件都交到同事手中，这样同事心里就塌实多了。　　这就是我第一次非传统买房的经历。在这次买房交易里，我没有像别人买房时要付所谓高额的首付款，完全是零首付，当然除了房产产权证过户时所必需的一些契税和费用。就这么简单! ” 你知道后来李先生用零首付所购买的第一个房子怎样了吗?李先生三年后(签订买房协议后大约38个月后)由于升职需要调到别的单位，想将这个房子卖给别人以提前偿还同事的欠款。而这个房子经过三年的时间，已经升值，转售价格是15万元，升值了15%。　　你能够算出李先生在这个房子交易里是赚了还是赔了吗? 光从数字计算角度来讲，李先生在这三年里，不仅免费住在这个房子里，最后还在这个房子上赚了几千元。事实上，由于一些房产税费和其他支出，李先生赚得并不多。但重要的是，在这个交易后面所包含的隐性收入：李先生在这三年多的时间，不用租房，如果按每月租房350元计算，38个月的房租就需近1．3万元。　　另外，李先生通过这种买房方式，在结婚时就有了一套房子，因而婚后夫妻感情非常好。有稳定的生活和快乐的心情，就会有一个健康的心态，当然会有更多的时间和精力放在事业上。你认为李先生的升职跟这个房子是不是多少有点关系? 不知道你在看完李先生的这个房产交易以后，有什么想法?你是否认同李先生的这种买房方式就是零首付方式?大部分人的潜意识里认为，只有在购买新开的楼盘时，不用支付高额的首付款，只需每月归还银行按揭款，那才是真正的零首付。　　我们认为，首先应该明确一个观念，那就是不管新房、旧房，它都是一种资产，而你作为投资者，只要能够让它给你赚钱，那你就是个成功的投资者。你应该在乎的是，这种资产是赚钱还是赔钱，而不是在乎这种资产是新的还是旧的。　　当然，你接着会说，李先生买的这个房子是个特例，哪能去找那么好的同事，怎么会适合自己呢。千万别这么想，本书要告诉你的，就是如何通过这种创造性的零首付买房方式，让你可以开始购置／投资房产，而不用等到你存够十几万元甚至几十万元的高额首付款。　　你需做的仅仅是转变一下观念，就可以马上开始购置／投资房产。　　仔细想一想，是不是很棒?而这种零首付投资模式的观念运用在实际中又是如此卓著。虽然你还没有体会到转变观念所能够获得的好处，但下面这个例子会告诉你改变观念能够带来的收益是多么的大。　　“ 住宅楼宇大王 ” 霍英东，这位中国香港立信建筑置业公司的创办人，1922年出生于中国香港，祖籍广东省番禺县。1993年任全国政协副主席。2003年在全国政协十届一次会议上当选为第十届全国政协副主席。　　霍英东于1953年创办霍兴业堂置业有限公司时任董事长。当时香港进行房地产投资的人很少，虽然竞争不激烈，但当时霍英东的本钱很小，随时都有倾家荡产的可能。只有大力销售楼房、加快资金周转，才能获取利润。因此售楼技巧就显得非常重要。当时霍英东发现了一个问题，就是有许多好的房子，环境与地理位置都不错，但总是卖不出好价，因此资金周转很慢，捉襟见肘。　　霍英东经过研究，终于发现传统的销售办法对房地产交易的弊端。他这样讲：“ 以前只有有钱人才能购置房屋，如买一幢楼，你要先准备几十万港元的现金，一次付清，一手交钱，一手交房，少不得一分一毫，拖不得一刻半会儿，一点通融的余地都没有。而有钱的人毕竟是少数，大多数人因一时拿不出大把钞票来，买不起房子。有钱的人，也难免会有资金周转不开的时候，这种房地产生意对买卖双方来说都很不利。 ” 于是，霍英东推出了一种新的楼盘交易方式——“ 分层售卖，分期付款 ”，俗称“ 售楼花 ”，也就是楼房预售。由于房屋在施工时，便被分期、分批地预售给购房者，如落英片片坠落，故称卖楼花。这种交易的好处在于，客户只要用现款方式先交付10%的定金，就可以购得即将破土动工兴建的楼房，用于自住或出租都由客户选择。也就是说，买一幢10万港元的房产，只需首付1万港元的现金就可以买到居住权，剩余的款和利息按合同进行分期偿还。这种售楼方式刺激了人们的购买兴趣，提高了购买能力，购买对象范围扩大了。这种售房模式，作为买房人来讲，就是向银行按揭贷款买房。　　靠这种“ 先出售，后建筑 ” 的经营要诀，霍英东在房地产的事业越做越活，效益日增，很快又组建了一家上市公司，从股市上融资，使房地产生意越来越兴旺，终成威震全球的房地产业巨头、工商巨子。房地产按揭业务也首先在中国沿海经济发达地区发展起来，继而向内地推进，并成为我国房地产业融资的一条重要渠道。　　房地产是霍英东致富的第一个里程碑，是霍英东掘得的第一桶金，正如霍英东自己所说：“ 从此翻开了人生崭新的、具有决定性的一页。 ” 仅仅

改变一下观念，对交易方式进行创新，就可以成就财富，甚至改变整个社会的行业交易行为。你难道还认为改变观念不重要吗? 还认为改变观念没有什么好处吗? 接下来我们来看看你购置房产的目的：要么作为投资，要么自住。　　从投资角度讲，事实已经证明，房地产行业是所有的投资行业里最简单、最快，也是风险最低、回报最高的一个。　　房产是比现金更加美妙的资产。将100万元现金装在箱子里藏在床底下三年，三年后有可能贬值成90万元了。但若将100万元现金换成房产放三年，这三年中不但可以获得丰厚的租金回报，三年后这个房产价值更有可能增值一半。房产是如此安全，并且持续而又稳定地升值，难道不值得你心动吗? 另外，这装有100万元现金的箱子随时有可能会被人偷走，但你听说过有人的房产被盗吗? 房地产投资所带来的巨大财富，已经被现实的中国所证明。由于大量社会资金进入房地产投资领域，使得中央政府及各个地方政府不得不采取各种政策以抑制房地产过热。现在传来了几个消息：部分城市已经开始征收房产交易营业税和收入所得税。　　这些消息对于传统的房地产投资来说，是个坏消息，对于用零首付或者将要用零首付渠道进行买房的人，却是好消息。你没有发现吗?因为这些抑制投资的政策限制了房产交易，原来想卖房的人不想卖了，想买房的人也在等待之中。对于通过零首付渠道买房的人来说，无疑地，你有了更多的选择余地和谈判条件。　　那么，现在是购置房产的时机吗?我们不是赌徒，但很有信心跟你赌一块钱：打赌三年后的房价肯定会比今天高。这个赌我们绝对有希望赢。　　虽然中央及各地政府正对房地产行业进行宏观调控，但目前房地产价格上扬趋势还很难遏制。假如由于此次宏观调控真的令房地产业走入萧条，那应该恭喜你碰上了一生中很难遇到的最佳房产购置时间。　　战国时的白圭是投资者的祖师爷。“人弃我取，人取我与；时贱而买，虽贵已贱，时贵而卖，虽贱已贵。”他的这些经典投资名言，流传至今，仍然具有非常好的教育意义。　　房地产从来没有一个人可以通过贵买贱卖获利的，不管你是买房自住还是用来投资，在房地产价格下降时期时，永远是值得你关注的购置房产时期，当房产价格反弹回升，所获得的收益将比平常更加丰厚。　　可以肯定的是，房产价格长期具有上涨的趋势。根据许多房产研究机构的研究，中国私人投资房地产的年收益率平均最高接近30%，是所有投资工具中最高的一种。在过去的2004年，股市疲软，大量炒股资金从股市转移到房地产，虽然经历加息的曲折，但炒房依然成了 2004年高利润的行当。很多私人投资者在房地产赚了50%乃至 100%利润的经典投资故事，引起了全社会的关注和经济人士的研究。　　从买房子用来自住的角度讲，一栋房子是中国绝大部分人一生中最大的一笔支出，很多人买不起房子，居无定所，只能租房。如果你只想有套房子，而不想涉及房地产投资，那么通过本书，你也可以将房租转变为买房的投资费用，而不再是一去不回的租金支出。但愿你能找到你梦中的房子，拥有一个温馨的家。我们希望每个人都可以有房子住。　　但是我们发现，很多人并不知道怎样去购买他们的第一套房子。　　看看房地产广告，想想自己的预算，了解一下银行按揭贷款程序，转转城市的几个楼盘，就突然决定要买这样一套房子，然后就住了进去。最后才发现户型根本不合适、交通很不方便、物业费用太高、周围怎么那么吵……诸如此类的问题。大部分人在买完第一套房子时总要说这么一句话：如果有机会让我再买第二套房子，绝不这样。如果给你机会再买第二套房子，你绝不怎样?这本书会帮助你寻找这个答案——如何用零首付的渠道买到第一个好房子。因为你的资金投入基本上是零，因此，你绝对有机会再买第二套房子。甚至，你可以在房地产方面奠定你一生的财富基础。　　我们这里所讲的零首付房产投资，从实质上来讲，是一种对传统买房方式的变革，是一种创新的分期付款的零首付买房方式，只不过不是向房地产开发商购买新房，而是向拥有房产的私人或企业购买房产。　　如果你了解股票市场就会明白，前面所讲的霍英东开创楼房预售交易方式的例子，类似于股票的原始股发售，是一级批发市场。而本书所讲的零首付房产，类似于股票的证券所交易市场，属于二级零售市场。在房地产按揭的一级市场，国家非常重视，正加紧立法以规范市场交易活动。而在这个二级市场的分期付款交易方面的立法，却基本上属于空白。因此，我们也希望借着本书的出版，能够引起社会各界专家关于这方面立法的关注和讨论，尽快规范完善二级市场的房产分期付款交易活动。　　不可否认的是，从市场操作角度讲，这种零首付房产投资比传统的房产交易更加复杂；从法律角度来讲，由于法制建设方面的不完善，这种零首付房产投资也比传统的房产交易更加难以处理交易纠纷。　　我们也没有办法完全避免这些系统性风险，但我们会告诉你如何尽可能地避开这些风险。　　尽管这样，但你知道，霍英东所开创的楼花(期房)按揭以及分期付款房交易模式涉及房产预售、银行等多方面，这种商品经营行为也非常复杂，并且很容易发生民事纠纷。从我国近年来关于房地产按揭交易的各种纠纷和问题不断被披露和报道就可以看出这点。但我国政府并没有因此拒绝和禁止房地产按揭交易，而是出台相应的法规、政策来规范各种交易活动。　　同样地，如果在房产二级交易市场的这种零首付房产交易能够从立法方面予以明确规

定，那么其社会效益是无比巨大的，绝不亚于当年霍英东所开创的房地产按揭。这绝不是夸大事实，也不是哗众取宠，主要有三个理由：第一，它能够大规模降低对银行房屋贷款的需求，从而降低银行金融系统风险。　　第二，它能够最大限度地满足中国人的住房需求，促进社会稳定。　　第三，它能够以最低风险、最高收益大量盘活民间资本，促进经济循环。毕竟，金钱是需要流转才能产生效益的。　　尽管中国房产业起步较晚，但是在中国经济持续发展和全球资本一体化的背景下，中国房地产领域所呈现出的巨额利润和无限商机，使得房地产私人投资趋之若鹜。于是，房地产投资先行者们在摸爬滚打中，形成了富有中国特色的自身投资理念，他们有责任向社会传播这些投资理念和财富思想。　　这正是本书所以成稿出版的原因。本书开创了房地产类书籍的先河，汇聚了多位房地产投资专业人士多年的市场投资经验和技巧，是多位私人房地产投资者的智慧结晶。本书的出版有特殊的启蒙意义。　　我们发现在将本书成稿出版时碰到过很多困难。我们面对的是，如何将整个投资系统模式清晰而准确地描述出来，如何避免读者因为断章取义而致使交易受损，如何将那些精彩而有价值的信息传递给读者，甚至我们希望能够通过本书将多年来对房产的那种职业直觉传递给读者。　　每个人心中都有赚钱的欲望和冲动，人们喜欢赚更多的钱，如果你能够告诉他们详细而有保证的赚钱方案，人们就会乐意与你合作。　　问题是，大多数人对新事物都有一种恐惧，对于未来的恐惧，对于未知的恐惧，对于所要面临的变化的恐惧。本书也正是要告诉你如何通过各种保证措施克服这种恐惧，达到轻松置业的境界。　　然而，毕竟，这只是一本书。私人投资房地产是一个高收益的行业，同时也存在风险。也许你是为本书的书名“零首付房产”所吸引，也许你是因为曾经用过“零首付”这个鲜为人知却风险极小的投资手段，不管你是因为什么原因购买了本书，我们在这里都要很慎重地告诉你，本书的所有观点和方式、手段仅提供给你参考，并不构成投资建议。你需要对你正在进行或者即将进行的任何一项投资负起全部的责任。　　这种零首付房产投资方式并不能立马见效，它像沙里淘金一样，需要不断寻找，不断筛选，需要付出时间和精力。在你决定进入这个投资领域之前，请慎重考虑。在你开始阅读这本书之前，我们一定要告诉你三件事，并请记住：首先，世界上没有免费的午餐。　　其次，任何投资都是有风险的。　　最后，相信自己，思考方式决定一切。　　为了更好地将本书中的零首付购置／投资房产实战技巧和财富投资理念介绍给更多的人，我们设立了一个专业的网站：http：／／www．LaoZong．com(中文名称：老总网)，网站上会有更多、更及时的财富资讯和买房技巧。欢迎你随时登录老总网，更欢迎你与其他读者一起分享你对本书的感想和建议。　　特别值得在本书的开篇提到的是清华大学出版社的工作人员对_本书的出版和付印所付出的劳动。本书责编徐学y-先生是位资深策划编辑人士，对本书的编辑和出版更是提供了很多建设性的专业策划帮助，本书的出版很大程度上归功于徐先生的辛勤劳动。谢谢! 那么，现在你可以开始房地产投资的梦想之旅了。　　老总网零首付房产 顾问团队 LaoZong．com 2005年9月28日 北京

《零首付房产》

内容概要

《零首付房产》为房地产投资类书籍。《零首付房产》针对目前中国房价持续上涨，大多数民众不具备房产购买力的情况，提出了一个零首付房产投资系统模式——财富列车。在此系统模式中，介绍了六种100%零首付渠道，案例丰富，实用性强。了解和掌握这些渠道，可以让你实现以少量的钱开始投资房地产并拥有自己房产的美丽梦想。

《零首付房产》

书籍目录

序第一章　如果你有钱，或者你没钱　一　有钱不要存银行　二　股票能够给你什么　三　基金比股票好多少　四　投资国库券、债券、保险又如何第二章　房子的故事　一　租房，因为我没有首付来源　二　供房，东拼西凑交首付再贷款　三　有房，享受阳光灿烂的早晨　四　你有过投资房地产的想法吗？独一无二，美妙如斯　五　能否零资金启动房地产投资第三章　零首付房产投资系统－启动你的财富列车　一　一个激动人心的零首付投资系统　二　火车头：方向指引　三　车轮：六种100%零首付房产渠道　四　车厢：好地段、好产权、好升级　五　轨道：上家和下家　六　警笛：预见可知和不可知的路障　七　工具箱：随时创新改进，随时赚钱第四章　如何启动你的财富列车　一　用梦想驱动　二　先相信后看到，还是先看到再相信　三　90%的中国人看不懂这个金融公式　四　象富人一样钻进钱眼里　五　少数决定多数　六　点火，开始行动第五章　财富不是惟一　一　健康才是真的财富　二　家人最重要　三　分享财富第六章　附文　附文一　历年外汇储蓄表　附文二　银行利率表　附文三　等额还本付息示例表　附文四　实用网址　附文五　房地产专业术语　附文六　走入迷途的中国房价

《零首付房产》

章节摘录

虽然这本书不是教你理财，而是教你用很少的钱以零首付方式买到房产。但是，我们还是有这么一条理财建议给你：当你有钱时不要存银行。为什么呢?相信你也了解这里面的原因，就是储蓄不是致富之道，存钱发不了财。投资任何东西都需要技巧，但最重要的是思想观念。这个观念非常重要，在后面的章节我们会更多地提到这点。在这里我们先要讲为什么有钱不要存银行。众所周知，在国内，银行的利率非常低。2004年10月29日中央银行提高利率以后，活期利率只有0．72%，而5年期整存整取(俗称死期)的利率也才3．6%。5年期整存整取存款利率只有3．6%。假设你有10万元存款，如果存入银行，5年后，可以获得1．8万元的利息。自1999年我国开始征收利息税后，税率20%，也就是说现在你的这1．8万元要扣掉3 600元，只剩下1．44万元了。这个收益还不算通货膨胀。通货膨胀对银行存款的伤害力是非常大的。虽然你名义上获得了1．44万元的利息所得，但是当通货膨胀发生威力时，你今天的10万元，5年后实际上已经非常不值钱了，实际报酬率已经降低了。在这里我们要说一下20%的利息税。国家征收利息税，本意是要调节社会贫富的差距。因为只有有钱人才有钱存人银行嘛。可是，事实情况呢，真正意义上的富人是不会存钱的，富人们可以选择的投资增值渠道很多，可以开公司、买房、买车，或者送子女到国外读书，将大笔资产转移到海外进行国际投资。只有中低收入家庭才是银行里的主要存款用户，没有什么其他收入来源，只依靠工资生活，对于未来诚惶诚恐，担心公司倒闭，担心物价上涨，担心养老保险，担心儿女就学，压力非常大，除了储蓄，没有别的办法可以让自己的心灵得到安慰。他们才是利息税的主要征收对象，这恰恰使他们成了银行“剥削”的对象。所以这种情况造成了有钱的越有钱，没钱的越没钱，这就是金钱的势力作用。所以说，储蓄不应作为投资工具，存钱是难以聚拢财富的。尽管大多数人都明白这个道理，但好像在意的人很少。大多数人还是愿意将钱存入银行。据国家统计局统计，2005年3月城乡居民储蓄余额突破12万亿元。12万亿元是什么概念?有学者测算中国的资产性财产总额，包括金融资产、房产、企业资产等(不包括土地、矿藏、海洋等资产)，大约在67万亿元左右。由于中国到现在还没有建立整个国家的财富统计体系，这个数据与实际情况肯定有误差，只能说是一个大概数目。以此来看，12万亿元的存款都应该算是现金，大约占到了整个国家财富的17%。2005年1月初，中国股市市值总额为4万亿元。这个数字意味着，用1／3的存款就可以买下中国所有的上市公司，但现在这些钱全部躺在银行里。不应该把银行当成赚钱的地方，但把银行当成一个流动的保险柜倒是不错。存点小钱在银行里，够几个月生活所需就行了。现在的银行联网加上遍布全球各个城市角落的自动提款机，不用携带现金，随存随取，很方便。P2-3

《零首付房产》

编辑推荐

《零首付房产》汇聚了多位房地产投资专业人士多年的市场投资经验和技巧，具有特殊的启蒙意义。《零首付房产》(告诉你怎样用很少的钱开始购置投资房地产)适合各界人士阅读，尤其适合想从事房地产投资及梦想拥有自己房产的人士阅读。一本可能会震惊2006年中国房地产的书，极力推荐给大家。　　一个超常规的创造性投资领域。6种合法、现实、省钱的100%零首付购房渠道。365天老总网(www．LaoZong．com)网站全程培训。可以称之为零首付或零现金。90%的国人看不懂的金融公式。改变思维，用别人的钱赚钱。

《零首付房产》

精彩短评

1、他说好，他说不好！每个人的需求不一样。这本书没有具体的实操，但是对财富的定义还不错撒。
2、作者写的办法是看上去挺美，现实生活中可操作性值得怀疑，主观和弹性的东西要求太多，总觉得不如攒钱买房踏实可行。
3、在充分掌握游戏规则的情况下，学会如何充分发挥主观能动性，利用规则的漏洞，规避风险。在房地产这个计划与市场结合的特殊领域，以一个弱者的身份在与政府、银行及地产商的博弈中占得先机。一些想法和观点的可行性虽有待考证，但至少给我这些无产阶级提供了一个打破坚冰的新思路。有一定的启示意义，是值得一看的好书。后附许小年文章尤为精辟。
4、我买的是09年11月第7次印刷的，自06年1月初版以来已重印7次，可见受欢迎的程度。全书内容丰满，颇多经验之谈和操作方法，且文笔非常好，具有政治家的激情和演说家的天赋，读后深受鼓舞。有道是“ 你不理财，财不理你 ”，作者以其实践经历为人们开拓了一种思路和独特的投资渠道，足以成为有心人的操作指南！
5、真正的标题党，读的特别辛苦。真正有用的东西不多，但是可以去思考，机会永远属于勇敢和坚持的人。
6、让我学到不少， 我以前不知道的东西。对我以后有用
7、你好，看过但感觉不实用，不过有些思路还是可以借鉴的，它有个www.laoban.com网站，但是没有什么激动人心的实例，感觉一般。
8、值得拥有，了解房产信息
9、有时间好好读以下能借鉴很多经验！
10、正在看,但已经体会到它的精彩了,用处挺大,主要还是要看个人,仁者见仁,智者见智!
11、虽然书中提到的方法要实现需要较高的技巧，但书中的许多理念还是很不错的，对中国房地产的总结也很到位，给我很多收获。
12、看了大家的评论，感觉有好有坏。不过，根据我个人观点，这是一本实用性和操作性非常强的投资入门书籍，真的很有创新思路。看来，什么事都要自己亲身体验才行。用很少的钱开始购置投资房地产，很兴奋的投资理念。还有，更正前面第二位朋友的评论，该书的官方网站正确网址是：www.LaoZong.com,中文名称：老总网。这位朋友连这个都会写错，可见是读书不认真了，更何况书中那深入浅出的投资理念？
13、该书的做法虽然我没有实践过，但从买卖双方“ 双盈 ”的角度看，还是可是尝试的，但不知道有多少人愿意去实施
14、看了，带着实效的心理看的，发现可以锻炼很好的投资思维。不过和目前市场有差距了。
15、方法很好，但是，现在人们对诚信的要求是非常高的，对于不认识的人，你能放心放款给他5年吗，货款和利息最后一次付？没有人会同意的。但是，亲戚之间可以用这种方法。
16、书 质量 不错 读了这本书以后 自己 学到了很多东西 是本 不错的书
17、还没看完,不过应该可以给我一些新的理念.当当的服务也不错.
18、虽然中央及各地政府正对房地产行业进行宏观调控，但目前房地产价格上扬趋势还很难遏制。假如由于此次宏观调控真的令房地产业走入萧条，那应该恭喜你碰上了一生中很难遇到的最佳房产购置时间。
19、看了，确实是一种新观点，可是真正决定用这个的观点去行动，还是需要一点勇气的。这本书的价值如何，全看一个人的行动力如何，愿意照着介绍的观点行动就有用，不然，也可以接触一种新观点。
20、我非常喜欢这本书.他写的太好了.对我以后的投资有帮助.
21、有些例子都比较实用.
22、偶然的一次机会到新华书店看到的这本书《零首付房产》，却被别人抢走了。于是，直接到当当网网购了。在买了回来以后，一口气看完，个别章节还研究了多遍。然后。。。感慨万千，真是一种机缘。很是惊喜！这本书给我很大的启发，我不是有房者，更不是做房地产的行家。只是看这本书会给我带做房地产的冲动。以前就道听途说过这种零首付模式，但一直无法识见庐山真面目。而现在，她正微笑地站着我的面前。当然，在读完书以后，就迫不急待地去登录零首付房产的官方网站，老总

网（书上有网址：www.LaoZong.com）。才发觉有这种心情不止我一个，而且老总网上关于本书的读后感评论都有好几十页了。思维决定出路,多用脑子想办法,成功不远!这是我对于房产投资的新见解！人外有人，天外有天！
23、这本书中的关于房产、经济的知识很适合初学者，但是文中的零首付房产方法就见仁见智了
24、之前铺垫太多了。。真正实质性的东西就在中间。。但是这个书很值 。。给人很多新的思路。

一本书有一个思路有用 这本书买的就值了
25、在中国根本不适用
26、长见识了，实用！！！
27、作者有自己的一套方法，只值得少部分人去偿试
28、这本书还可以，需要人们花时间去寻找，还可以。
29、这本书总的来讲是值得收藏的。书中所讲的方法虽然我没机会去实践，不过从中可以学到很多东西，比如说思维的转变对于挖掘第一桶金是十分重要的。仁者见仁，智者见智，书中还有很多东西我可能也没领悟到。不过书本里面也涉及到一些相关的其他知识和一些做人的道理，作为一个初学者，这些知识是很重要的。
30、按照书上的方法现在比较不现实。每个人都觉得房子都会涨，所以如果按照书上的方法，几乎难以实现。
31、前段时间买房子，恶补了一下有关知识。
这本书对于像买房子的人恶补不行，但是书里面的理念还是可以参考的。
总体还说还是不错的。
32、如果我能提前发现你，也许我真的已经行动了。然而，遇见你太晚，让我错过了一次难得的投资机会！这本书，很棒。它给我以前的房地产投资思想进行了更新，使我获得更多的知识。在未来的生活中，它将在有利于我们选择房产，感谢它。
33、对得起这个价钱，还是能学到东西的，不像有的书很浮夸不实际
34、还行。不过能否执行在个人能力。
35、没看完，给朋友看啦。说也就一般
36、感觉是非常有启发意义的一本书.特别想感谢作者的是,他(们)不但分享了一些新思路和相关的操作层面的技巧.而且书中强调了责任感与诚信方面的重要性,结构上是非常完整的一本书.也感谢当当,我最近在当当买了几次书,收货都非常快的,书的质量基本不错,只有一本有几页是折了的.给当当的建议:信息流很慢,有的书我已经收到两周了,才收到当当的电子收货提示;补货的速度慢,我看中的几本书,大概躺在暂存架两周了.
37、初看的时候没有什么感觉...看到最后才算是有味道..再看味道就不一样了..
38、觉得还不错，有一定可能性，不过也有问题
39、开拓我的思路
40、对我这种房产白痴有所启发，但不好操作吧。能得到一种观念就够了。
41、这书是根据2005年的形势写的，感觉买晚了，不怎么有用
42、整篇书好像为了凑章节写了很多废话，书的内容有些不太现实，不过也可以试一试！
43、适合脑子不太开窍的我。原来生活是可以这样的。可行与否暂且不谈；思路多些总是好的。
44、不过里面的新颖的思路很好，看完让人耳目一新
45、还没有来得及看，翻了几页，感觉不错
46、这个真一般，可操作性不强。什么找朋友借钱啦，买朋友的房子分期给人家钱啦。现在几乎都不可能的啦。名字很诱人而已。
47、还是挺复杂的，，，在校的学生可以看一下，对自己对实际生活的理解有点帮助
48、本书可以作为个人购置和投资房产的入门书籍，作者在讲解相关概念的时候确实很有水平，将一些复杂的概念用通俗的语言表达的明白易懂。但是对于文中讲的零首付的方式，我个人觉得这些办法虽然有一定的启发性，但是确实操作起来有点费功夫，没钱但确实继续房子的可以努力尝试一下。但是对于一般有点资金的人来说有兴趣可以尝试，但是确是需要花许多功夫，运气不好的话还是比较花时间的。时间成本也应该考虑在其中才对。另外本书题目是大题目，但是真正介绍如何零首付的篇幅却很少，而且6种方式之间也没有什么本质的区别，好像都是从一种方法衍生出来的。其他的内容都

像是心灵鸡汤，告诉读者怎样才叫财富似的。最后作者摘录的一个网友的关于中国房价的分析，觉得反而比这么书更让我觉得有收获。作为一个已经有房的工薪阶层，说实在的我看了这些方法之后，我还是宁愿想别的办法赚够首付然后投资可能更轻松呢。但是我觉得开卷还是有益，别人怎么说都是别人的看法，必须自己经历过才是有益自己的。
49、首先说说此书的好处：
1.很多人买此书可能第一下就翻到具体操作那页了，也可能很多人认为除具体操作的内容之外，都是废话。本人认为，如果从第一页循序往下读的话，收获肯定不少。本书不仅说了一些买房操作技巧，还对跟房产有关的一些经济学等知识做了介绍。这些都是炒房者必须知道的东西，我个人觉得受益匪浅。
2.至于具体操作，也算是给了大家一些比较新颖的思路，可操作性如何不说，聪明的人总能悟出一点道理的。

然后说说此书不足：
对于本书对零首付买房的具体操作，本人认为作者忽略了一些大原则。
比如说几乎所有交易都有几个大前提：
1.卖房者基本没有其他投资渠道，5-8%的年利息对其都是致命诱惑。
2.卖房者根本不考虑房屋的租金收入的，为了一点利息甘愿用几年甚至十几年的时间收回房款。
3.十几年的时间可以发生很多的事情了，本书认为这些都可以不计。

想要达到零首付购房，只能是让房东接受用相当长一段时间来分批拿到房款。我不能理解的是，如果真要这么做，房东要么马上能得到一大笔钱，要么是能有比收租和房屋升值更大的利润可赚。但是按照作者的理论，房东只是能得到一点利息而已。作者考虑的更多的是买房者可以通过收租、转卖等空手套白狼，但是把房东的智商想的太低了，难道房东自己会傻到认为6%的年利息会多到无视每年几万的租金或者若干年几十万的升值利益吗？
这些算是本书的一些硬伤，加之政策环境复杂，可操作性有待考证。

但总体而论，此书对我们应该还是颇有益处的，主要是了解一些跟房产有关的只是，和开拓一下思维。
50、用了一个星期看完全部，受益匪浅，书里面说的投资的思维方法值得借鉴。。
51、我觉得本书内容非常新颖，很实用，特别对没有多少资金但又想买房的人士有很大的帮助，让他们通过看本书就可以实现买房或做房产生意的愿望。非常感谢作者给我们写这么好的一本书。
52、有点意思,但操作起来还是有很多的困难存在,不过多了一个思路.
53、书很好，但是不知能否实际操作
54、好好学学。
55、看过了，还不错，但没实践！
56、解释得很透彻，对我这种没什么经济学基础的人来说很适合。不过那6种零首付的方式操作起来应该会比较麻烦~~~~
57、书中核心的一条，敢于尝试各种可能性；实际的风险，比想象中小。
58、不瞒各位朋友，我一口气买了5本《零首付房产》，自己留1本，3本送给同学，1本高价转卖给同事，哈哈。。。。。。这本书真的非常值得研读、学习，特别是对于房地产投资有兴趣的朋友，甚至对于经营企业，都有极高的参考价值。书中的零首付理念，简直是前无古人，实在令人惊艳。但细细思考之后，其实全部来自于我们的现实生活，只不过我们常常缺少用心去观察和发现。所谓大道无形，也许正是这个道理？
59、书中不仅详细介绍六种百分百零首付房产购置投资渠道，我觉得,更让人感动的是，书中还倡导一种积极的人生态度:健康/财富/分享．高度决定深度，不是吗？虽然还没有真正实践过书中的投资技巧，但其创新的投资理念就已经在第一感觉中征服了我，老总网（本书的专题研讨官方网站，网址：www.LaoZong.com）不愧是国内零首付的倡导者，具有先驱的创造精神．我决定短期内试试身手，呵呵．不用银行贷款，不用旧房抵押，完全百分百的零首付．对于现在银行不断提高房贷首付比例，甚至可能高达50%，＜零首付房产＞无疑能够为象我这样的广大穷人提供一种解决住房的思路和方法

. 而从国家和社会的层面上来讲，零首付房产的交易方式若真正得以在民众中普及，则是一个三赢的局面：对国家金融有益，对社会稳定有利，对普通百姓有福. 但愿不久的将来，我们大家所提的问题不再是＂什么是零首付房产？＂，而是＂哪个城市还没有零首付房产？＂.
60、感觉还是要自己去做一次，才能有发言权，所以我就不说什么了，思路很好
61、此书内容比较专业，因为提供了专业的介绍，作为参考是非常值得收藏。
62、一本很有用的书,但在中国似乎不大行得通.我们没有那样的机构
63、如果房价下跌，哪个房东愿做这样的交易！
64、角度新颖。匠心独运。
65、书中提供了一些零首付的方法，但就我们国家信用体制而言，有些方法是行不通的。最近读了一本《提高财商多赚钱》给我的启发就是投资房产要注意趋势变化，还有就是产生的现金流。如果两点都不支持，绝对不能投资。在《提高财商多赚钱》书中有几个调整房产投资现金流的案例很值得借鉴，比如投资地段好小房型，现金流收益高，然后自己租大一点房子住。房租还略有剩余。
66、开拓思路，但抄作性不强
67、正在看，和想象中的有点距离，不过还行吧。估计作者是专家
68、内容还不错，就不知道可操作性如何
69、转变了下思维，适合月收入较高且没存款的人
70、总体来说，是富爸爸系列丛书的延展（中国版的），就是废话较多。
71、虽然操作上可能没那么简单，但是对于开拓思维有深刻的意义，不错！
72、好書!
73、对本书的评价要看时间，从现在而言自然评价就低了~~如果你的风险偏好不高，对各种在法律上无法保障自己利益的所谓零首付投资房产的方法谨慎参与~~当然如果06年那一批用零首付投资的人，到现在都赚翻了~~
74、没有楼上那位中级评论员说的那么神奇，呵呵，不过对于我这种投资意识极差的人来说，还是受益的~~
75、一声叹息
76、房产可能用不上了政策变了 但是观念很好~~ 有启发性~~ 导师推荐
77、不过现在还想零首付有点难了，现在最低都要30%了，不过有些经验值得学习
78、好书通俗易懂
79、这种才叫真才实学.现代人投资房地产必须的.
80、这观点不错
81、零首付的前提不是很现实吧
82、咋一看，好像说的很有道理。但经不起仔细推敲。试想，在现在中国这样的环境下，有谁会相信你，不要你的首付却把房子卖给你。让你慢慢地还钱很多年，他还不如先把房子租出去，先收几年房租。而且以现在房价总体偏涨的形势下，再隔几年再出售，甚至能卖到更高的价格。平白无故地相信一个陌生人，把房子给他让他慢慢还清房款，这种事，我相信肯干的人不多。再说买家，在房产证还不是你的名字之前，你就每个月付款给卖家，就不怕卖家中途突然反悔，到时候付出去的钱都打了水漂一去无回？谁能保证房东不会中途反悔？就算中途反悔了你能咋地？打官司你耗得起那时间，也耗不起那钱。说白了，你跟房东签的所谓协议，也不过是一种民间协议，能不能作为呈堂证供还说不清楚。这本书有些还是写的不错的，比如激励人要向上，要努力等等。另外，零首付也算是一种创新的思想和方法，也不能说完全行不通。在熟人之间、同事之间，或者有长期合作的基础上，也是值得一试的购置房产的方法。总之，个人觉得，这本书看看还是可以的，也算给自己增长一种思考问题的方法。书中所列方法，也许更适合国外的环境。在中国，毕竟有太多变数。
83、我信！看完这本书我就信了！方法可行！如果真是个有心人，应该去实践！
84、说句实在话，我的确不敢相信这本书是清华大学出版社出的---里头废话连篇，看半天没看到正题，作者运用**的论文体来写作倒是得心应手。
这本书，哥们儿买亏了...
85、書很好，買了好久了，一直沒有時間上來寫，現有時間了，給個好評!
86、只可惜是几年前编写的，很遗憾当时没看到....
87、该书语言通俗易懂，对于完全是门外汉的我来说，阅读起来十分顺畅，不仅完全入门而且有时可

以有些想法，可见作者水平一斑，而其内容更是出奇，阅读时笔者往往不住惊叹本书的想象力，且书中的突发奇想不但令人称奇，且其操作性亦十分强，往往在阅读时就觉得自己离财富仅一岸之遥。更让人感动的是书后的附录的参考性极具价值，这一点还是让有意购买该书者自己贴会，实在一语难尽。总之该书该书给我的整体感觉不是一本书，而是一本层次结构清晰的全国100篇优秀博士毕业论文，是一本十分漂亮的书籍。
88、一个很好的投资房产的思路，对初入房地产投资市场的新人很有启发。值得一读。
89、虽然提出的建议比较创新，但是运用在实际生活上还是有很大的困难，方法只能作为参考。
90、作者对中国的法律很熟悉，所说的六个方法很独到。其中的章节看了好几次，还有些地方在实际行动中不知怎样处理的，还有就是缺少一份零首付合同范本。很后悔没能早点读到这本书，正在领悟和实践中。。。祝我好运！哈哈。
91、好像买了之后 搞掉了
92、根本不是也不可能零首付，题目就是为了吸引眼球。交易手法现在也未必适用啊。
93、是本好书但在中国不怎么实用！不过可以空闲的时候看看，说不定就碰上书上说得机会了
94、这本可以开阔思路,原来都是规规矩矩卖房,现在知道如何使自有资金得到最充分的使用,挺高资金的利用率.
95、零首付房产，好！
96、书很一般，讲述无用的部分过多。关键的“ 零首付 ”原来是个非常简单的借贷方式，可操作性不强，目前行情难遇到了，就算如果遇到这样机会，也有其他更好的方式，而不需要按书上介绍的那样操作。。。。
97、这本书放在前几年真是一本好书，个人觉得现在不是很适用了。
98、本书贴近生活，实例感同身受，浅显易懂；文笔流畅，非常适合缺乏基本金融知识和房产投资理财知识及准备购房者阅读，让人深受启发，收获颇丰，在理论与实例中进步。
99、是本好书，对我这个工薪阶层来说很有用，推荐。现在已经着手操作，打算进一步学习老总网配套发行的多媒体投资教材，期望我能赚得第一桶金。
100、书很不错，十分开拓思维，十分受用
101、首先要肯定天下没有白吃的午餐，这本书所介绍的方法需要在相当完美的情况下才能实验，但现实总是不完美的

《零首付房产》

精彩书评

1、书中属于作者自己写的内容估计不超过10页，所说的理论不敢说完全没有实用性，更改房屋功能后增加租金收入这条是有很多成功案例，有购买房产经验的估计5分钟可以读完该书，不值得买。
2、看了两遍《零首付》，应该说这本书的有些地方对我们还是有启发的~但书中太多一些不相关的内容，有凑字数的嫌疑！
3、理论太多：给没买过房子的人看，这么多初级理论还是有帮助的，文笔差，实例少，难道凭借这几个案例就能让人上他们的培训课？营销能力不专业。适应面不多，至于那六种方法，在中国确实可以实践，但只适合小青年或租金回报奇高的房子。总之还可以看看，至少真的有人实现过了
4、温州炒房团出了抱团就是他们更加专注去研究房产和贷款政策，而你应该跟他们一样贪婪的研究金融杠杆方面的相关政策与知识。

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.tushu000.com