

《建造黄金屋》

图书基本信息

书名：《建造黄金屋》

13位ISBN编号：9787501784004

10位ISBN编号：7501784000

出版时间：2008-3

出版社：中国经济出版社

作者：李庆生

页数：224

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

《建造黄金屋》

内容概要

《建造黄金屋高回报房地产投资策略》介绍了预测房地产市场走向的最新指标，首次提出以天时、地利和价值房地产为金三角的投资策略。这一称为天地房地产投资策略既阐明了包括查木普（Trump）和李嘉诚在内的国际著名房地产大亨的实践，也是作者十多年来在美国和加拿大多种分支房地产投资实践中获得的真知升华。《建造黄金屋高回报房地产投资策略》阐述了如何应用这一策略购买价值住房，购买—经营—减持出租公寓楼、写字楼、宾馆商业房地产与房地产证券以获得最高回报。

《建造黄金屋》

作者简介

李庆生，华人学者，房地产投资家。1970年毕业于清华大学。1986年在美国南卡罗来纳大学获哲学博士学位。曾任太原工业大学教授，加拿大阿尔伯塔大学研究员，法国巴黎十三大学客座教授。自1996年起，作者主持加拿大加华宾馆公司，在加拿大，美国从事包括出租公寓楼房，宾馆房地产投资。现为美国宾馆拥有者协会会员。作者依据区域房地产经济理论研究，去粗取精吸收国际上著名房地产投资家的方法，发展出以研判天时一地利一价值房地产为核心的投资策略。作者在国际国内主要有关学术刊物发表论文六十余篇，专著二部。

书籍目录

第一章 建造黄金屋——让我们行动起来1-1 人人需要住房，人人可以投资1-2 借房改东风从万元户到百万元户；靠房地产投资再到千万元户1-3 为钱打工，还是让钱为你打工1-4 没钱也能投资房地产1-5 建造黄金屋，在国内奠基1-6 建造黄金屋，在海外启航与沐沐谈天地第二章 黄金屋奠基从这里开始——高回报与低风险2-1 什么样的投资类型能成为黄金屋2-2 房地产投资特点2-3 房地产投资与股票投资之比较2-4 投资收益与风险理论2-5 房地产市场价格与自身风险的关系与沐沐谈天地第三章 投资路有春夏秋冬——房地产景气升降循环3-1 房地产经济景气升降循环3-2 房地产景气升降循环的周期性3-3 经济周期—利率变化—房地产景气升降循环3-4 地区与分支房地产周期上的差别3-5 按照房地产周期顺势投资第四章 北美房地产高利投资揭秘——天时地利先于一切4-1 东亚人在北美的房地产淘金潮4-2 房地产市场是地区市场4-3 房地产的两重“天时”和两重“地利”4-4 房地产市场“天地”说4-5 同其他商品与经济部门的比较看房地产“天地”说4-6 美国、加拿大、中国有关住房政策之比较4-7 真实按揭利率决定住房房地产与房价走向4-8 美国与加拿大房屋贷款政策之比较4-9 国家货币强弱走势对房地产的影响4-10 小结与沐沐谈天地第五章 婴儿潮：海啸将至？——年龄分布变化对房地产投资的冲击5-1 美国、加拿大婴儿潮对房地产的冲击5-2 日本婴儿潮对房地产的冲击5-3 中国婴儿潮落之时会否是房地产繁荣结束之际5-4 城镇化与移民第六章 寻找房地产投资黄金天地——地区天时地利研判6-1 地区天时改变房地产景气升降循环6-2 地区经济概况6-3 地区人口6-4 地区就业人口6-5 地区家庭收入水平与房价6-6 目前的房地产盛市和衰市6-7 地区房地产投资天地条件第七章 房地产投资“一曰度，二曰量，三曰数”——房地产景气指数与平均房价7-1 房地产景气指数7-2 影响独立房平均价格的因素7-3 城市内街区房地产价格7-4 房价指标7-5 应用真实按揭利率预测房价及景气循环走向7-6 地区房地产市场技术指标：房屋成交量与新放盘量之比7-7 小结与沐沐谈天地第八章 暴涨、泡沫和暴跌——房地产投资的机会和挑战8-1 购房心理学与房屋的“财富心理效应”8-2 房地产泡沫与暴涨暴跌的区别8-3 “油涨房高型”房地产泡沫8-4 “.com型”美国房地产泡沫8-5 “次级信贷危机型”美国房地产泡沫8-6 “过热膨胀型”日本房地产泡沫8-7 “金融危机型”东南亚及中国香港房地产泡沫8-8 “虚幻需求型”中国海南岛房地产泡沫8-9 泡沫“源于空”8-10 暴涨、泡沫和暴跌的预测8-11 房地产巨头应对暴跌的策略8-12 小结与沐沐谈天地第九章 运筹帷幄，决胜千里——高回报房地产投资策略9-1 房地产投资的天、地、房金三角9-2 天地房地产投资策略9-3 房地产投资“天时”的反向思维9-4 天地房地产投资策略来源于成功者的实践9-5 实施天地房地产投资策略的流程与沐沐谈天地第十章 “败絮其外”的住房——可能是黄金屋10-1 一般住房增值靠天时地利10-2 “问题”住房有超常增值潜力10-3 对问题房地产说：“没问题！”10-4 银行按揭止赎收回房屋出售10-5 装修——增值10-6 房地产中介和购买协议与沐沐谈天地第十一章 自己当房东——出租房变黄金屋11-1 最可靠的黄金屋是出租房与公寓11-2 什么样的人租房11-3 你准备好了吗11-4 买什么样的出租房11-5 购买出租房靠财务分析11-6 如何决定房租11-7 斯拉姆(slum)房东11-8 “借鸡下蛋”进行扩张与沐沐谈天地第十二章 大亨之路——商业房地产投资的天时地利12-1 商业房地产的特征12-2 现金流是商业房地产的命脉12-3 商铺房地产12-4 餐馆房地产12-5 工业房地产12-6 写字楼12-7 酒店和汽车旅店12-8 改变商业房地产用途12-9 建造商业黄金屋也靠“人和”与沐沐谈天地第十三章 退一步进两步——减持房地产13-1 根据房地产景气升降循环决定减持13-2 住房房地产的减持13-3 美国住房开发公司未及时减持而遭殃13-4 根据房地产税收规定决定减持13-5 出租公寓楼的减持13-6 商业房地产的减持第十四章 超越纸上谈兵——房地产证券投资14-1 房地产与股票在融资方面的差异14-2 什么是房地产投资信托基金14-3 房地产投资信托基金的特点14-4 如何投资房地产投资信托基金14-5 中国需要房地产投资信托与沐沐谈天地附录1 购买协议附录2 租赁协议附录3 互联网址参考文献

《建造黄金屋》

章节摘录

第一章 建造黄金屋——让我们行动起来 1—2 借房改东风从万元户到百万元户；靠房地产投资再到千万元户 曾几何时，万元户作为小康象征在中国是被眼红的。但现在很少有人挂在嘴边了，多数万元户已成为百万元户了，尤其在北京一些大城市，多如牛毛。什么促成这个变化？他们的住房——房地产。中国人从单位分到的住房，现在有了市场价——几十万到百万以上。水涨船高，千千万万的百万元户因此诞生了。所以这是中国房地产改革回赠给你的大礼。 在美国和加拿大，多数富裕家庭的多数财富也靠房地产增值。奇怪么？看看我们脚下的地”，实实在在的黄土地。在人口成几何阶数增长时，唯一不增长的是土地！过去，需付诸战争来争夺土地；今天，为了获得你的立脚之地，我们必须付出越来越多的金钱。 让钱生钱，让钱为你打工，主要有两种途径：投资证券、股票，或投资房地产。中国许多人实现从万元，到百万第一个三级跳，来得轻松。说实话，是大风刮来的，是邓小平借来的东风！但美国和加拿大居民则没这么幸运（不记汇率差别），多数人得靠10多年的拼搏。

中国的“中产阶级”再来一个飞跃，从百万到千万，大约就赶上发达国家了。这次飞跃靠什么？还得靠房地产：上次，多少是无心栽柳柳成阴；这次，则必须武装起来，学房地产规律，学房地产投资原理，学北美房地产经验，学影响房地产的天时地利。然后，把这些知识应用于实践，取得投资成功。

投资股票并不是买一纸单据，你买的是一个公司，买的是公司近期的发展。 你投资房地产，不是买堆积的砖瓦土木，你“买”的是城市、地区，买的是其发展，因为你看好购买的是房地产的“地”与“天”。

《建造黄金屋》

编辑推荐

中国大城市住房市场在房价连续数年攀升后，会不会像海南岛和美国住房市场一样发生暴跌？如何预测？如何在房地产大涨大跌前后进行房地产投资？他山之石，可以攻玉。《建造黄金屋高回报房地产投资策略》以美国和加拿大房地产市场为重点，揭示了国际房地产市场上升下降周期运行规律，包括房地产暴涨、泡沫化与爆裂规律，论证了决定房地产投资能否成功的最重要因素是国家与地区的天时地利。

《建造黄金屋》

精彩短评

1、 写书的人分两种，有实际经验的，没实际经验的，这两种人写出的东西大不一样。没实际经验的人写书，其实分不清哪些是最重要的，这种人往往体系能搞得很完整，能面面俱到，但却不能“精到”。大多数学者其实就是这种人，能隔靴搔痒，但很难搔到最痒处。有实际经验的人写出的东西，不一定那么能满足你的逻辑感，却能招招刺中要害。

这本书的作者很实在，把自己二十余年的经验总结成薄薄的小册子，有分析房地产的理论，也有预测房市走向，判别投资价值的具体指标，用政府文件里流行的话来说，就是有了“抓手”。这样的好书，不能不冒出水来推荐一个。

2、 非专业，业余看看

3、 需要重看，读时很有感觉，过几天全然没影响了。。。

4、 很有启发，下步计划花更多时间做更深入研究。

5、 整理书籍时处理了。

6、 “有实际经验的人写出的东西，不一定那么能满足你的逻辑感，却能招招刺中要害。”我就是看了你的书评，特意去找来看的。

感谢你的分享，这本书确实很好，而且这种背景的作者很少。

作者是哲学博士，研究了很多房地产投资家的方法。而且又有十多年的房地产投资经验（作者主持加拿大加华宾馆公司，在加拿大美国从事包括出租公寓楼房，宾馆房地产投资。）

更重要的是，能感觉出来作者是个很用心的人。

1、今天把这本看完了，看的还是太慢了，而且没有随时记下想到的，或者受到启发的，这点还是不够好。现在重新梳理下第三章 房地产景气升降循环该书一直在讲天时，天时就是说的是房地产景气周期，而能够体现房地产景气的有景气指数，但这个我还不是太明白是由什么构成的，其他指标为国民经济（应该为GDP）或者其他的，还有利率，利率调高说明经济繁荣，利率下滑表明经济衰退。经济周期——利率变化——房地产景气升降循环地区房地产周期与全国存在差别第五章 年龄分布变化对房地产投资的冲击这章倒给我提了很大需要注意的问题，那就是人口红利，但是书研究的不深，只是简单带过，这个到值得研究。第六章 地区天时地利研判地区就业人口——这个与房价走势更加密切相关，相较于地区人口地区家庭收入——收入越高，房价越高，同时房价收入比也越高，作者有句话：房价总是涨到人们能够承载的极限，这个真是深有感触，觉得这句话在中国更是这样。第七章 房地产景气指数与平均房价房地产景气指数——中国有国房景气指数（包括房地产开发投资、土地转让收入、土地开发面积、新开工面积等8个指标）和房地产指数（基于国内17个城市的价格指数）。影响房地产价格：利率，利率越低，房价越高；人口红利：人口红利，房价越高；空置率越低，房价越高；平均家庭收入越高，房价越高；周边房价将会被某块地块带动，共同上涨，但时间上有延后，作者没有具体说理由。犯罪率高的地方，房子不要买，因为没有人想买。买房，就要想到，有人愿意到这个地方来买房么，这样才很好投资。平均房价收入比——美国危险的才3.5，而我国都已经到8，好恐怖的数字，而且美国为独立房的价格，中国才52平方米，说明美国好富裕。技术指标：房屋成交量与新放盘量之比（主要看走势，我觉得比看绝对数字要好）第八章 房地产投资的机会和挑战暴涨后不一定要暴跌，这个要看基本面介绍了很多著名的房地产泡沫，这个很重要油涨房高型com型美国房地产泡沫次级信贷危机型美国房地产泡沫过热膨胀型日本房地产泡沫 觉得这个中国很像，要好好研究这个原因金融危机型东南亚及中国香港房地产泡沫 发生的原因不知道虚幻需求型 中国海南房地产泡沫25%的投资者购房，作者认为这就是空暴涨的预测：基本面（收入、利率、人口增长）支持，房屋成交量与新放盘量比显著提高，表明局部出现疯抢，同时成交量逐渐增大。泡沫：基本面不支持（房地产收入比增长10%，而收入增长5%以下），房价租金比比去年上升10%，利率没有降低。空房率升高5%低价吸纳第九章 高回报房地产投资策略天地房天——我觉得：房地产政策，进入房地产资金，地——该地区政策，规划（那个时期涨的最快，是规划还没有出来，拿涨的最快，还是利好消息大众化，还是利好消息是实际化，还是利好消息成型，到底那个时期能最好）房——买什么房好，那个小区升值潜力大？第十章 败絮其外的住房 可能是黄金屋问题住房有超常增值潜力——问题解决值多少钱？银行按揭止赎收回房屋销售和法院拍卖的住房 可能会有较低的成交价第十一章 自当房东注意房客的素质，应避免犯罪、吸毒等恶性事件还应考虑到下次出租时，房子装修不宜过坏第十二章 商业房地产投资的天时地利第十三章 退一步进两步——减持房地产在房地产景气升降循环决定减持第十四章 房地产证券投资房地产投资信托基金——天时地利支REIT——主要收租为主，投资商业、住宅（只有17%），或者做房地产抵押贷款（只有10%），美国挂牌交易有130支。REIT——收益高（高于股票投资），与商业房地产周期同步，价格稳定怎样投资REIT，看它的类型（住宅、商业还是抵押贷款，每个REIT受到的天时地利不同，如住宅REIT，当利率提高，买房变得更难，更多人租房，这是在美国的逻辑），看REIT（单一REIT）房地产所在地，像9.11对纽约房地产影响大，影响REIT的收益，三看管理机构（通过过去的财务报表来看）。中国需要REIT——投资工具，引导民间投资资金，减少住宅的假性需求，房地产公司融资渠道，有助于减少银行由房地产暴跌带来的风险。

2、与许多其他罗列他人观点的房产投资书籍相比，本书的观点多为作者自己实践和理论总结来的，思路清晰，并有理有据，虽然我个人未必全部认同，但作为入门启迪的书籍确实值得推荐。

3、写书的人分两种，有实际经验的，没实际经验的，这两种人写出的东西大不一样。没实际经验的人写书，其实分不清哪些是最重要的，这种人往往体系能搞得很完整，能面面俱到，但却不能“精到”。大多数学者其实就是这种人，能隔靴搔痒，但很难搔到最痒处。有实际经验的人写出的东西，不一定那么能满足你的逻辑感，却能招招刺中要害。这本书的作者很实在，把自己二十余年的经验总结成薄薄的小册子，有分析房地产的理论，也有预测房市走向，判别投资价值的具体指标，用政府文件里流行的话来说，就是有了“抓手”。这样的好书，不能不冒出水来推荐一个。

4、对于入门的房地产人士来说，这本书的作者用他自己丰富的经验告诉我们很多事实。原本自己就认为历史总是有某种的相似的，而书的作者也用这样的方式来告诉我们，因此感觉颇有兴趣。对于专

《建造黄金屋》

业的人来说，这本书会给你很多的思想的延续，让你思考，毕竟，这是本作者阅历的总结。

《建造黄金屋》

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