

冠軍專欄



編者按：唐冠軍是著名房地產走勢分析師。美國洛杉磯「冠軍專欄」專欄作家。前世界地產報專欄作家。前生活電台「富爸爸富媽媽開講」主持人。《地產大亨的富爸爸》、《富爸爸富媽媽語錄》作者。《成功的900條禁忌》、《中華商報》「地產專欄」、《時代周刊》「地產投資」特約專欄作家。《唐冠軍地產介紹買賣》專書主編。《「冠」投資理財財務研習班》、「百萬富翁築造工廠研習班」講師。

王慶慶說：「貪者貪。」人先有貪，後才有賄。以中國人來說，貪與賄的分別，就只是中間那撇，而那一撇就代表一念之間的差異。亦即「不貪則不賄」、「越貪則越賄」。

買房子殺價過狠代表你貪，貪，買不到房子，成為無殼蝸牛代表你「貪」。這個貪字就印證

房地產不景氣時的信念(二)

「能捨就能得，不捨就不能得」的歷史明訓是對的。

范小姐懂得用加價來搶佔先機，她也懂得加價就是「能捨就能得」的道理，所以她最後可以如願以償買到地理想中的房子。

我問范小姐說：許多人認為明年房價還會更便宜，妳的認為如何？她回答說：「或許明年房價還會便宜，但我不會放棄現在千載難逢的機會，等待未來機會的到來是在浪費現有的機會，只有抓住眼前機會的人，才是在創造機會。」

我相信范小姐在做了最好時機，理智地做了最好的抉擇，她的勇氣與堅持，行動與態度，果斷與效率是值得我們效法的。

俗語說：「學無止境」，「臺上無難事，只怕有心人」，「存錢買房子不是一件簡單的事，通常要等上幾年，十年才能夠籌足一筆頭期款，這個隱藏在臺下的功夫，是年輕人不該不學的修練課程，不存錢哪來的頭期款呢？」

我問范小姐：景氣不好，房價下跌，大家都怕日子過不下去，妳為什麼不怕？她回答說：「動盪是我的美德，再苦的日子我也不怕，第一我有積蓄，第二我勤奮，第三我有行動力，第四我有信心，第五我有打倒一切的毅力，第六我有一個可愛的女兒，我要做她的榜樣，給她做一個好樣子。」

我問范小姐說：妳的投資理財的行動是從哪裡學來的？她回答說：「行動再多，沒有實際是一點也沒有用的。唐冠軍一直鼓勵我，投資一定要與投資行動結合在一起，不能太貪心，也不能只說不做。這次我本來只打算買一星期期，結果我請了九個月，我告訴自己這次非買到房子不可，這就是我從唐冠軍那裡學來的堅持與行動。」

我問范小姐：妳看房子有多久了？她回答說：「我沒有看多久，不過我一直在觀察經濟與市場的變化，直等到聯華會發了投資銀行貝爾斯登公司(Bear Stearns)之後，我才開始看房子。我想金融界不會有倒閉案件了，如果是那樣，房市就有救了。結果證明從那一周開始，許多銀行開始加價了。」

富爸爸富媽媽說：「當房價往下跌深的時候，你不知道去買它，那是一個不買。當放債的機會來臨時，你却不知道要去把握它，那又是另一種不買。」

富爸爸富媽媽說：「不貪，不貪，不能貪。過多的貪婪會毀了你自己。」

我問范小姐：剛開始，妳寫了那麼多的Offer，結果一幢房子也沒有買到？她回答說：「對，我寫了那麼多，面對困難的情況，你經常只想退縮，而不敢往前衝，你經常只想放棄。但對我來說，我並不敢放棄。我從幾次失敗的Offer中，得到了教訓，因此我立即更正了我的錯誤。他又說：「出價時一定要快、狠、準，當天上午的房子當天就去，看中之後立即出價(加價)，看中之後立即向Seller的代理人提出先提請對Seller的底限，出價時儘可能比他的底限高一點，條件談妥之後，馬上要求Listing Agent把房子撤出市場，改為 Pending or Back up offer，這樣可以避免與別人競爭，至於就是加價也不買到的窘境。」

富爸爸富媽媽說：「應儘消極，做事地地拉拉，凡事可有可無，而且心中沒有一定要做成的事，那就一事無成。」

我問范小姐：妳已經有了一幢

房子，為什麼還要買第二幢？她回答說：「因為房地產是最穩妥的投資工具，我準備趁此低價買進三幢，二幢養老用，一幢給女兒。」

范小姐是一個非常有計劃、有理想的人。想到了自己後半輩子的生活，也想到為女兒置產，這種有責任、有擔當的父母，是值得我們學習的。

越房市不好的時候，用最低的價錢去買到狀況最好的拍賣屋(廉價屋)，然後自住或出租，直等到房價回升後再出售它，如此循環操作，保證你獲利豐厚，並順利進入百萬富翁的名單中。

越房市不好的時候，用最低的價錢去買到狀況最好的拍賣屋(廉價屋)，然後自住或出租，直等到房價回升後再出售它，如此循環操作，保證你獲利豐厚，並順利進入百萬富翁的名單中。

范小姐說：萬一你買的房子跌價了，你怎麼辦？她回答說：「我做事是有原則的，我絕不做我能力不可及的事。雖然我知識不多，但我懂得理財，俗語說：『一屋好，勝過萬里路。如果你不想學會初階的投資理財本領，你只需看一本書就夠了，那就是地產大亨的富爸爸一書，我相信它將會是你最好的理財指導書。』」

我問范小姐：大家都說景氣不好，包括企業家、專業人士、個人與企業都面臨著一波經濟壓力與受害者，如何抵禦這波經濟壓力與受害者，還要靠知識與信心，唯有有了知識與信心，才能建立起信心。有了知識與信心，才能安然度過週期，能從壞消息中找出一個新契機、新財富，也是要靠你的知識與信心才行。

我問范小姐：妳的女兒比妳大學二年級，為什麼要給她買房子？她回答說：「我女兒想買一輛新車，我告訴她：妳可以坐巴士去上課，把省下的錢去買房子，要買去買車子的錢。現在妳要學會投資理財，妳比妳爸爸聰明重要的道理，會聽書只能替老闆賺錢，只有學會投

資理財(錢賺錢)之後，才能自己做老闆。」

巴菲特05-04-2008在年度股東大會上說，美國金融體系崩潰的風險已大為降低，但投資人在幾年內別指望波克夏公司能從股市大福獲利，「期待我們能夠複製過去獲利的人，應該賣掉他們手上的股票，因為這事不會發生。」

巴菲特他說：「如果我是個今天從天堂飛進地獄的億萬富翁，我絕對不會把所有的錢換成美元。」

石油上漲與美元貶值是造成(進口)物價上漲的兇兇之一。進軍麥、牛奶、白米、麵粉都能漲價，為什麼房子與建築材料不能漲價？房價不漲反跌，這與通貨膨脹、物價上漲的理論是相違背。石油漲到120元一桶之後，房價還能再跌嗎？這次美國房價不正常的下跌是受次貸風暴所牽連，原因是查封房貸、銀行風暴與拍賣屋太多，導致房市不振，積存過多，引起人們談話色變，人心惶惶，買氣銳減，房價下跌。

「如果沒有外力介入，物價上漲與房價下跌是不能同時存在的。這次物價上漲，房價卻下跌，這是一個極不正常的現象，因此我們相信這種不正常的現象不會存在太久。葛老說：預測美國房價在2008年底時，將縮減到百分之十。」

唐冠軍說：美國金融體系崩潰的風險幾乎為零，因為聯華會吃了貝爾斯登公司，使金融界安定下來，因此不再會有銀行倒閉了，只要銀行不倒，經濟變好，投資人的買氣就會回來。加上美國企業逐漸回流美國，接著香港、銀行與拍賣屋就被投資人搶購一空，一旦聯華原拍賣屋不再存在，房價就會迅速回升，達到下跌前的水平價位。

聯華會主席伯南克(Bernanke)警告稱：越來越多的貸款者(屋主)喪失抵押房屋贖回權，這將迫使美國經濟狀況惡化。這個壞消息，對握有現金的大亨來說：壞消息是壞消息是投資的好消息、好機會。

抱著現金的投資人與想擁有房子的窮人，他們的、做的都是一樣的事，他們把現金的投資人只要價錢合理，不挑剔，他們就下手買，連銀皮都不認。想擁有房子的窮人，只在一味地乞求房價下跌，他們認為房價下跌的還不夠，最好再多一點，所以等待再等待，等待再等待。

范小姐懂得投資置產不可再等待的道理。范小姐投資置產，不是因為她錢太多，而是因為她錢太少。她這道，靠兩隻手賺錢，最多只能賺兩隻手的錢。你若要賺大錢，只有靠「錢賺錢、錢生錢、錢養錢、錢投資」的方法才能成功，這就是其中最好的方法，就是正確的投資房地產。

我問范小姐：為什麼你在廿年以前，不知道投資房地產？她回答說：「不是不知道，而是當眾人叫我，我後悔沒有投資置產，如果我有一個富爸爸富媽媽我的老，我現在就不會是這個樣子了。親，對了！現在我的女兒可以拜你為師！」

唐冠軍說：「范小姐的「開明達見、勇氣與堅持、信心與智慧、行動與速度、誠信與果斷與效率」是值得我們學習與效法的。」

冠軍專欄 626-347-9459
E-mail: sugarsweetang@yahoo.com

中國旅遊房地產即將迎來快速發展

日前，在由中國社會科學院旅遊研究中心編寫、中國社科院文獻出版社出版的2008年《中國旅遊綠皮書》中，中國社會科學院旅遊研究中心特聘的與金梅博士撰写的《中國旅遊房地產》一書，詳細介紹了中國旅遊房地產的基本狀況與未來發展趨勢，認為中國旅遊房地產即將迎來快速發展。

近年來，隨著旅遊業與房地產的不斷發展，除按傳統方式開發經營的酒店和度假村外，從產權酒店、分時度假房產，到豪華區房產、酒店式公寓，再到以旅遊為主題的區域開發建設等，「旅遊房地產」這個概念越來越多地被人們提到，同時也越來越多地用於各類房地產項目之上。大批國際金融投資者、地產開發商、酒店投資管理機

構紛紛介入旅遊房地產開發，並取得可觀的收益。

從從前範圍來看，起源於上世紀初法國地中海沿岸的旅遊房地產目前已在全世界得到迅速發展，特別是歐洲各國，各種分時度假酒店、高爾夫度假村、山地度假村、休閒別墅等已發展到一定規模。

從中國情況來看，旅遊房地產萌芽於上世紀八、九十年代。當時，沿海地區、改革開放最早的省市由於房地產泡沫，房地產項目建設大於於求，出現了大量廉價且建設空置房。為了消化這些空置房，人們開始嘗試將房地產開發與旅遊物業改造為賓館、青年旅館、分時度假酒店、汽車旅館等旅遊休閒的場所，於是，一部分原本住宅等用途的建築轉變為旅遊物業。1999年，自海南「南海假期」、三亞「博鵬國家旅遊休閒度假區」的成功開發後，先後幾十個旅遊房地產項目在全國進行改造、規劃、建設和推廣，並取得了較大的市場反響，從而真正形成了旅遊房地產的觀念和形式。到目前，在旅遊經濟和旅遊資本的雙重驅動下，國內旅遊房地產開發已經正式進入發展期。

旅遊房地產與傳統房地產項目存在一定的差異，因而具有特殊的開發和行銷模式，與傳統的房地產專案開發相比，旅遊房地產對開發的配套要求更高、服務要求更專業、銷售方式更加靈活。

雖然目前中國還面臨著旅遊房

前4月北京高檔公寓 整體開盤均價21640元

【新華社訊】北京房地產開發商協會昨日公佈統計數據顯示，2008年1至4月，北京共推出10個高檔公寓新盤，總供應套數為2889套，同比上升46%。整體開盤均價為21,640元/平方米，同比下降3.4%。可以看出，今年高檔公寓新盤放量大增，而開盤日均有所下降，不過開盤日均仍維持「低開高走」的態勢。

數據顯示，到目前為止，2008年以來位於五環內的10個高檔新盤，有8個項目的實際成交價高於開盤均價，其中，位於朝陽區四惠的「金地北京」項目開盤價為19000元/平方米，實際成交價已達到25027元/平方米，高出開盤價31.7%，而且銷售支持了價格的上揚。此外，「公園1872」和「泛泛國際」兩個項目的銷售率也分別達到了79.3%和90%左右，銷售情況也較為不錯。雖然有些項目銷售率不高，但整體上看，平均銷售率已經達到了41.7%。

中華商報 折扣廣場

NUPOWER 優力企業

血丹

心安 血安 一生平安

Nupower LLC. www.nupowerusa.net
1720 S San Gabriel Bl., #217
San Gabriel, CA 91776 Tel: 626-973-3118

快樂兒童營

兒童活動中心

快樂來吧!!!

JERKY KING

精選上等牛肉、獨特法式配製
純手工製作·小包裝組合·天天新鮮出爐

USDA 嚴格品質管理!

\$12/磅 \$30/L以上免費外送 (限地區)

電話: 909-595-9482 / 525-7080

營業時間: M-F 10:00am-6:00pm
Sat 12:00pm-4:00pm
工廠: 366 Paseo Sonrisa, Walnut, CA 91789

澳洲牛奶糖

1620 N Indiana St., Los Angeles, CA 90063
Tel: 323.266.3999 Fax: 323.266.3777

重鎮保險

專 100% 履費壽險
子女儲蓄保險
汽車 商業險

24小時客戶服務
626-228-5255

Christin Yee 葉 穎
Auto, Home, Business, Life

NUPOWER 優力企業

折扣券 \$10 off

凡購買優力企業任何產品，均可享受此優惠，本券不得當現金使用，每次消費限用一張。

快樂兒童營

兒童活動中心

歡迎參加免費實地探險
今天致電電話預約我們
預約參加免費實地探險!!!

626-447-8003
私人生活訓練

\$15 報名費
第一次的家人朋友都有折扣
日期: 07-21-08
123 S. Fairview Ave., Arcadia
www.happykids.com

快樂來吧!!!

This is fish tank coupon

華英魚缸 魚缸器具

批發零售 優質價廉 10% OFF

聯絡電話: (818) 518-4377

Valentines WINE & SPIRITS

924 S. Baldwin Avenue, Arcadia, CA 91006
626.446.6347

Arcadia 獨立屋

\$575,000

3房2廳, 加建獨立客室, 全新裝修, 坐落朝北, 好車庫
陳佩Miggle Qiu (626) 319-1031
Homeland Realty

全球首創高科技護墊

新品上市 效果驚人

讓您 睡出健康, 快樂

榮獲 ISO 國際認證, 安全有效
日本原裝進口, 44種選擇

服務: 歡迎免費試用, 可預約免費到府服務
www.TotalHealth.com
Tel: 949.302.6788

美麗 健康 財富

讓你穿出健康

www.wearhealthy.com

各地代銷商
詳情請電: 626-375-0533

愛美體雕中心 Amy Cosmetic Inc.

修身瘦身 做 \$499 (一個月)

眼膠 修護素 50% Off

減少皺紋, 眼袋, 防止下垂
美國專線: 626-288-3638
529 E Valley Blvd., #258B, San Gabriel, CA 91776

魔力煙盒

宇天能納摩力煙盒
世界領先納摩技術專利產品
減少吸菸導致的疾病

歡迎批發商、代理商
詳情請電: 310-669-9988
CHINA AAA INC. 全美總代理

GVSC USA

憑此 廣告 預約一年合約 送頻頻電話 (價值\$299)

\$30/月 美國 加拿大 中港 台 陸 隨 隨
www.gvscusa.com
Tel: 909-590-3695