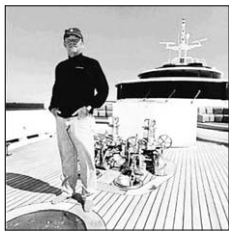


地產大亨點石成金



現年 53 歲的布利克塞斯是挪威移民的後代，他是家中最小的兒子，上面有個姐姐。小時候布利克塞斯家境貧寒，全家靠領教書金勉強度日，為此他發誓長大以後一定要出人頭地，而且發達後一定要享人生樂事。在做了一段時間不知名歌手的後，布利克塞斯開始轉行經商，最終成為著名的木材大亨和房地產大亨。在《福布斯》雜誌 2006 年評選的 400 位富豪排行榜中，布利克塞斯以 12 億美元的身價排在第 322 位。而目前，他的身價飆升至 178 億美元。

布利克塞斯的豪宅則儼如酒店度假村，其中連家都建造成獨立別墅（每棟都有以下普通人家一人），整整修了 10 棟來迎接名人的別墅，另還有超大的地下按摩廳，院後配有私人高爾夫球場，豪宅前的噴水池仿拉斯維加斯 Bellagio 賭場的噴水池建成，而池長的車道仿法國香榭麗大道同向傾斜。

如此龐大的家業當然需要專業團隊管理，布利克塞斯僱用了 105 名自己專門打理豪宅院庭，飲食起居，其中光是廚師就聘了 10 個。豪宅裏使用的毛巾、浴袍以及職員制服上都印上專屬於布利克塞斯的標誌。

布利克塞斯還娶去加利福尼亞州的勝地拉松泉度，在那兒他經常穿一條短褲外加一件夏威夷襯衫就上街閒逛，去星巴克喝喝咖啡，和幾個朋友聊聊天。

天。在談到賺錢之道時，布利克塞斯說：“俗語說得好，萬事開頭難。要把握得第一桶金永遠是最困難的，那之後就容易多了。”

非凡的點石成金之術

20 世紀 90 年代末，依靠經營木材生意和投資房地產起家的布利克塞斯夫婦，與黃石公園所在的蒙大拿州大空市政府進行了一樁土地交易，得到了黃石國家公園附近約 54 平方公里的土地。夫婦倆起初只打算將這個地方作為自己的私人度假地點。但這是專門修建了一個私人高爾夫球場。而後，被黃石國家公園的名聲和秀麗景色所吸引，一些富商朋友紛紛來投錢，在夫婦倆買下的地塊上建立別墅。

布利克塞斯夫婦覺得，反正那麼多地塊閒置也是浪費，不如做個順水人情。於是於決定將一個個滑草場並立一個個對富豪和名流開放的會員制高爾夫和滑雪俱樂部。

黃石俱樂部誕生以來的近十年，恰好也是美國經濟繁榮的時代，越來越多的富豪家庭都想找到玩樂的地方，俱樂部因此發展迅速，成了美國富豪名流在落基山下的休閒樂園。當然，要想成為該俱樂部的會員者實不易，僅僅是有錢是不夠的。入會者必須得向黃石俱樂部的邀請，而好萊塢明星一般不在此邀請之列，因為這些人的名聲不聽過頭。

迄今為止，黃石俱樂部共有成員將近 300 名，而風景區內的 864 個別墅，決定了俱樂部的高昂費用最多只有 864 位。憑藉會員資格的高標準、嚴密的安全措施，以及無庸置疑的私人高爾夫球場及滑雪場，黃石俱樂部儼然成為了一個氣派友好的家族村莊。只不過所有“村民”都是千嬌百媚的富豪，他們包括世界首富比爾·蓋茨、美國副總統布什、查爾斯·考夫林國會參議員傑克·普魯等人。

除了每年 30 餘萬美元會員的費用，俱樂部的每棟別墅售價也從最初的二三百萬美元開始，在浪濤市地盤上。布裏

克塞斯夫婦的錢袋，自然也在日復一日地鼓脹著。

世界最豪宅的抗議風波

今年初，布利克塞斯又宣佈了一件驚人的消息，他要在黃石俱樂部內建造一種標價 1.55 億美元的豪宅，成為目前全球最昂貴房屋。

按照計劃，這棟豪宅的主要材料選用石頭和木材，力求自然原始的建築風格，室內有 10 個臥室，一個真正的家庭電影院，以及一個游泳池。游泳池將安裝帶有技術含量的“智能”玻璃牆，冬季可抵擋嚴寒，夏季則可活動玻璃，形成露天游泳池。

更由於位於風景優美的“黃石俱樂部”內，豪宅未來的主人還能乘坐門口私人轎車，上山到頂的滑雪場，隨時享受滑雪樂趣。

按照布利克塞斯的計劃，這棟房子今年 6 月動工，預計明年 8 月完工。除了地價，房屋的建築成本約為 4000 萬美元。而布利克塞斯開出的 1.55 億售價，比名列去年《福布斯》全球最昂貴房屋排行榜首位的一棟英國豪宅價格還高出 1600 萬美元。

對於房子的不買，布利克塞斯似乎很有把握。他認為富人會買不出，因為《福布斯》全美富豪榜中有些人已經對這棟房子表露興趣。他說：“某些有錢人總是追求最好的東西，價格不是問題。”

但並非所有人都“嚮往”布利克塞斯計劃建造的這座最貴房屋。蒙大拿州的環境保護人士認為建造這種奢侈的房屋浪費資源、破壞環境，無形中還提高房價，損害當地居民利益。而實際上，布利克塞斯的“黃石俱樂部”自動工之日起，就不斷因違章建築和破壞環境保護條例而受罰。2004 年，因在黃石高爾夫球場和滑雪場施工過程中造成環境污染，布利克塞斯被美國環境保護署處以 180 萬美元的巨額罰款。2005 年 11 月，他又因在蒙大拿州另一處度假地修建滑雪场時破壞濕地，被罰款約 16 萬美元。

作者：本報特約撰稿人張玉洪

北京房老大 找錢記

說起“房老大”，在京城地產圈裏也算是一個響噹噹的“角兒”。他本人姓房，又經營房地產，再加上出了名的火爆脾氣，因此得了這個“雅號”。這幾年，房老大為了公司融資的事沒少上火。

當年房老大也算了“白手起家”，他的弟弟在一家國有銀行信託部工作，“資助”他從一個機關單位宿舍樓幹起，進入了房地產。公司成立頭幾年，因為“在銀行有關係”，公司資金沒有太大問題，運行還算順暢。

前年他接了個“大活兒”，這個項目卻讓他在“錢”的問題上開了個大眼頭。當時正是北京地價開始飆升的時候，爭強好勝的房老大咬著牙高價競拍到海澱區的一個地塊，拍下來地皮代價已達到每平方米 8000 多。在當時北京地產界，這多少有點“駭人聽聞”。

為了彌補地價的成本，房老大決定儘量往前趕工期。這個地塊又恰好是“奧運區”裏，為了迎接 2008 年奧運上限制，工期更要往前趕。

沒想到的是，2006 年上半年銀行信託猛增，中央在這時開始嚴令收緊貸款。房地產一場暴風驟雨式的“錢荒+整改”開始了。京城幾家與房老大情況類似的房地產公司幾個月內先後關門。

房老大犯了難，以前他弟弟開出的銀行貸款的“通行證”這次也不管用了。無論怎麼“做工作”，銀行就是不給他這種實質不“硬”的公司批款。

以往幾個項目中，房老大都是採用銀行貸款拍地、施工方墊資、業主提前付款的方式來運作。這一次，不僅銀行信貸“關門”關上了，連施工方也說什麼都不肯墊資了。“這次工程爛子太深。再說上面嚴令拖欠農民工資，我們可不敢再墊資了。”施工方態度很強硬。

審批部門也向“房老大”發出了“最後通牒”。拍地的巨額資金、施工費、設計費、公司日常運行的開銷，各種支出費用像張著大嘴的猛獸，逼得房老大無處可藏。

有人給他支了一招：找大企業合作。房老大眼前一亮，興沖沖地開始為公司尋“婆家”。不久還真聯繫到一家“世界

500 強”的國內大集團。對方財大氣粗，有意涉足房地產。經過不懈地“做工作”，一位副總裁答應幫忙。

然而，沒多久這希望就破滅了。這家大集團支持注資的那位副總裁與另一副總裁意見嚴重分歧，在集團會議上拍起桌子來，為了內閣“安撫鬧劇”，集團決定“以後再議”，注資一事不了了之。

錢！錢！錢！時間已經過去快一年了，海澱那塊地上長滿了半人的灌木。房老大心急如焚，四處求爺爺、告奶奶地找錢。

不久，朋友又介紹他認識了一位法國房地產業巨頭。對方看上奧運期間周邊地區的住宿需求商機，打算直接買下項目的一半作為飯店。而且，對方同意提前注資，條件是共同開發。

房老大對這位來之不易的“戰略合作夥伴”奉若神明，陪同他去香港、澳門考察了好幾次，老外一行玩得不亦樂乎。回北京後，老外對項目設計提出反對意見，要求完全按照他的要求重新設計報批。此時再“返工”已明顯來不及了。看在錢的份上，房老大只能無奈照辦。眼看工作快做完了，注資一分沒到，外方卻突然反悔，要求大降價。

真是“難飛蛋打”！房老大一氣之下心臟病發作住進了醫院。

這時，公司已僱用經理三個月工資，跟在房老大身邊的銷售經理半年內走馬燈似的換了三四個。公司面臨倒閉的危險。有的員工建議乾脆把地賣掉，抵抵了事。房老大心終於，說什麼也不願“割地求饒”。

最近，房老大終於找到一條融資路。對方沒有苛刻的條件，付錢也不分爽快。不過，錢的來路有點蹊蹺。據說是開賭場的“社團”老大。他看好好地房地產市場，再加上人民幣升值的吸引力，很願意借錢。

房老大的“宰戲”尋錢路總算畫上了句號，儘管這個句號不像房老大原先預想的那麼圓滿。

作者：鄭春華

美國房地產投資信託基金的故事

近十幾年以來，房地產投資信託基金（Real Estate Investment Trusts，以下簡稱 REITs）在美國迅速發展，像一顆冉冉升起的新星，魅力無窮。在房地產界和投資界引起重大反響，逐步成為商業房地產投資的主流。越來越多的房地產通過 REITs 實現證券化，像沃爾瑪、洛克菲勒中心、甚至連監獄等政府的房地產紛紛通過證券化，成為公眾產權。

一、何謂 REITs

提起股票、商場、酒店等商業房地產投資，普通老百姓一般都認為這是富家子弟的投資領域，與自己無緣，因為老百姓那點錢只夠買一個平方米或幾個平方米面積的房地產。要使小投資者投資房地產的願望成為現實，唯一的辦法是將大量的資金聚集在一起才有機會。REITs 就是一個把眾多投資者的資金集合在一起，由專門管理機構操作，獨立的機構監管，專事商業房地產投資，並將所得收益由投資者按投資比例進行分配的基金。

REITs 是美國國會 1960 年參照共同投資基金的形式立法創立的。其目的是為了給小投資者提供一個參與大規模商業房地產的機會，使所有對房地產投資有興趣的投資者，不受資金的限制和地域的限制，都有機會參與房地產投資。

二、REITs 有哪些類型

REITs 一般按其投資對象分為三大類：

- 1、物業投資型 REITs (equity REITs) 是指 REITs 直接投資房地產物業，通過出租房地產獲得收益的 REITs。它是 REITs 中最主要的投資類型，佔大多數。
- 2、抵押投資型 REITs (mortgage REITs) 是指專門從事抵押放款，或者專門購買房地產抵押證券的 REITs，其收入來源主要是抵押貸款或抵押證券的投資利息。
- 3、混合投資型 REITs (Hybrid REITs) 是指既從事物業投資又從事抵押投資的房地產投資信託基金。

房地產抵押貸款金融業務，在投資銀行的推動下，REITs 出現了第一次高漲時期。1969 年至 1974 年，REITs 的總資本從 10 億元增加到約 200 億美元，其中半數以上從事房地產抵押貸款業務。這些 REITs 為房地產開發、建設企業提供了大量的短期建設貸款，對當時美國出現的房地產開發建設熱潮起到了推波助瀾的作用。隨著 1973 年辦公樓市場轉弱，抵押投資類 REITs 由於貸款期限長而積累，給投資者留下了很壞印象。雖然在低價時期物業投資型 REITs 表現不俗，但受抵押類 REITs 的拖累，整個 REITs 行業持續十多年萎靡不振。1972 年美國房地產投資協會成立並開始編制 REITs 指數時，指數為 100，但 1974 年 12 月底的 REITs 指數只有 35.05。

在 1986 年之前，法律對 REITs 的經營限制很嚴。REITs 只能委託與之無關的獨立機構經營管理，自己不能主動經營，且只能以商業信託 (business trust) 或協會 (association) 的形式註冊。這種規定，大大限制了 REITs 的發展，再加上 70 年代中後期的抵押類 REITs 危機對 REITs 行業投機性很大，影響達十幾年。REITs 在整個 80 年代萎靡不振。

1986 年美國國會修改稅法，大大放寬了對 REITs 經營的限制，再加上房地產專業化、規模化、集約化經營的發展，從 1991 年開始，REITs 進入了一個快速發展時期。

四、如何設立 REITs

1、一般市場 (initial public offer, IPO) 發行

REITs 的成立可以從無到有，就象共同基金一樣通過一般市場發行受益證籌集組建，也可以通過現有的房地產企業改組。

為了避免發起人個體投資者的利益，法律規定發起人持有基金發行總額的 10%，或總值不少於 200,000 美元的基金。

2、UPREITs 一舉兩得 (umbrella partnership REITs)

除通過一般市場公開發行的形式組建成的 REITs 外，現有的房地產企業還可以通過其它形式實現房地產的證券化。如與已上市的 REITs 合併；將公司出售給已上市的 REITs；按 REITs 的標準進行改組等。

目前現有房地產公司轉為 REITs 最常用的一種形式是採用 UPREITs 結構。UPREITs 是傘狀合夥制 REITs 的簡稱，它是 REITs 不直接擁有房地產，而是通過一個經營合夥制企業 (即房地產公司) 控制房地產。流行這種結構的主要原因是一個非上市的房地產公司可以在不轉讓房地產的情況下用已有了房地產組成 REITs，或者用房地產資產與 REITs 交換受益證，套現資金。

在 UPREITs 結構中，房地產的實際所有者是 REITs，但產權卻在經營合夥制結構 OP 的原下房地產公司。美國養老基金是傳統的房地產直接投資者，據統計，目前養老基金

和 REITs 組成的獨立合夥公司，獨立經營。REITs 一般是其總合夥人，佔有經營合夥企業的大部分份額，並由其控股。

UPREITs 的發起人主要是擁有房地產的房地產公司、房地產合夥組織或保險公司等機構。UPREITs 結構實現了現有合夥企業的房地產資產與 REITs 現金資產的良好結合，自 1992 年第一家公眾 UPREITs 產生後，這種形式很快流行起來，新上市的 REITs 中 75% 採用這種形式。

五、誰投資 REITs

REITs 的投資主體由散戶個人投資者與大戶機構投資者組成，其中發源地專用的是機構投資者。

1、共同基金

共同基金組合是至今為止 REITs 最大的投資者。隨著 REITs 市場的升溫，投資 REITs 的共同基金增長很快，1994 年投資 REITs 的共同基金只有 11 家，總資產為 12.7 億美元，至今年 6 月止，專門投資 REITs 的共同基金已有 37 家，投資規模約為 119 億美元，增長 8 倍多。

2、保險公司

美國國內的保險公司一直以來就是房地產市場的主要投資者，在 REITs 出現之前，保險公司投資房地產主要是通過直接擁有房地產產權，但 REITs 出現後，保險公司大大減少了直接擁有房地產的數量，改為投資 REITs 證券。保險公司也是抵押類 REITs 的主要發起人之一。

3、養老基金

美國養老基金是傳統的房地產直接投資者，據統計，目前養老基金

金大約持有 1300 億至 1400 億美元的實物房地產資產。但現在越來越多的養老基金開始投資 REITs，目前持有約 50 億美元的 REITs 證券。它一般通過購買普通股、用房地產交換股份、或用房地產參與合資等方式投資。據有關專家研究表明，養老基金對 REITs 證券的投資將迅速增加。

4、房地產投資顧問公司

美國投資品種類、衍生工具、多技術化，投資者有依賴投資顧問公司的傳統。1974 年美國《雇員退休收入證券條例》(the Employee Retirement Income Securities Act) 提供房地產投資服務的一批房地產投資顧問公司走向社會為公眾服務和為養老基金提供投資諮詢服務。如今，這些房地產投資顧問公司同時為客戶提供房地產證券方面的投資服務，成為 REITs 的主要機構投資者之一。

5、外國投資者

外國投資者對美國 REITs 證券的投資熱情越來越高，目前活躍在 REITs 市場上的外國投資機構主要來自荷蘭、德國、加拿大、法國等國家，其中荷蘭占的比重最大。主要原因是美國政府與荷蘭政府有特別的稅收協議，使荷蘭投資者投資 REITs 的收益不用交所得稅，而如果直接投資房地產則是要交稅的。

6、個人投資者

個人投資者可以直接買賣 REITs 房地產證券，但由於美國證券投資的專業化程度比較高，因此許多投資者願意通過各種基金或投資顧問公司來投資，直接投資的數量不大。

編譯：SZHOME.COM

房屋拍賣，造成搶購

拍賣可吸引眾多有錢買家競標搶購，在指定之時間以最高價賣出，不必裝修，也不必付佣金。好過一般上市，凡急於出售房產者，請即電 626-277-7168 洽詢(歡迎 Agent 介紹其溢銷之 Listing 佣金照付)

地產拍賣專家
Broker / Auctioneer
林亞柏

626-277-7168

房地產以拍賣方式成交仍當前趨勢
歡迎有眼光之地產經紀加入行列，免費培訓

25 年專業經驗

專業, 誠信, 負責

倉庫租賃

電話: (626) 252-4248
傳真: (626) 285-8081

David Lin (林)

802 E Mission Rd., San Gabriel, CA 91776