

資深房地產專家龔作君先生與胡張燕燕女士 恭賀 2010 中美房地產峰會成功開幕

一生中投資房地產的最好機會



【本報特稿】美國的房貸利率降到了從1971年開始追蹤利率紀錄的39年以來最低的利率。在過去連續的七個星期中，每星期利率都下跌，似乎是又來了一次房地產的經濟衰退。主因是投資人對歐洲的國債問題和對全世界的經濟成長失去了信心。目前的利率跌到了和1950年代市場相同的利率。

我今年66歲，在1968年我25歲的時候，考到加州房產經紀人執照。我在房地產投資市場打滾了四十二年。投資房產最大的支出是利息，因此低利率就表示是投資地產最好的時機。這個歷史記錄的低利率時機就是我一生中投資房產最好的時機。因此我決定放棄退休生活，重出江湖，再做一次最穩當保險，也可能是最賺錢的地產投資。

歷經了幾次抵押貸款利率上升、下降的歷史經驗，我知道每次利率長時期下降之時，都有許多要買房屋的人和投資者，每個人都貪心的靜靜的等在旁邊，等待利率下跌到底部時才進場投資。過去的經驗是等到利率開始慢慢掉頭上漲時，他們才開始進場，然後利率再上漲一些就會有大批人進場趕快買房屋和投資，進一步的造成抵押貸款利

率要大幅上漲的壓力，和房地產價格升高的壓力。在8月12日那一天，三十年期房屋抵押貸款利率大幅地上漲回升到5%，這很可能是抵押貸款很快會回升上漲的前兆，有興趣投資的人應該立刻進場，不要再等待利率還會下降。

很多投資人都喜歡在最近的地點投資，可以每天看到的投資。問題是加州地區的經濟衰退在五年內都不會有轉機。像我一個職業投資者，一定要跟隨工作需求的腳步，到持久有工作的地區去投資。每個人都知道，石油的價格在今後會持續的上漲，因此產油的地區會持續的有工作讓人做。有人告訴我說德州太遠，而且過去幾十年房地產都衰退，去投資地產的人都賠錢。是的，他們都沒有說錯，而我就是要在別的職業投資人尚未發現德州的房產市場已經好轉之前，早他們一步到德州產油的地區去投資。住在德州的居民，因為過去四十年歷經幾次大幅度漲跌的週期，都已經對本地的投資失去了信心。也因為本地人沒有信心，所以當地的地產價格仍然停留在非常低的價格。

有一個投資人告訴我，她在五年前投資SAN ANTONIO一個商場，

現在空租一大堆，很慘。這是因為要石油生產地區附近的都市投資，才會有工作的需求。產油地區是德州西部泊米恩平原，它的中心地點是Midland和Odessa雙子城，那裡有全國28%的地下石油儲藏量。Midland在SAN ANTONIO西北部350哩，在達拉斯西部450哩。這個地區的房產市場在6年前開始復蘇。八萬元的房屋在6年中漲了75%到今天的十四萬元。而且仍然是在很能夠買得起的低價位。甚至於經過了2009年一年因為油價從2008年夏季末的\$150一桶急速地跌落到2009年二月的\$36一桶，而造成的當地的經濟衰退，都沒有影響到當地區房價上漲的趨勢。

做了42年的職業房地產投機人，我不能放棄這一生中只有一次的最好的房產投資時機。一個可以在三年內就賺一倍的投資機會。四年前，我在Midland買了四棟房屋，其中兩棟是十萬元買入，付了兩萬元頭款，每個月收\$1,200元租金。現在租金已經漲到\$1,400元。這次重新貸款的時候，很保守的銀行估價師都估價到十四萬元，在紙上賺了頭款投資額的兩倍。上星期，完成了重新貸款，都多拿出二萬美

金來做為另外新買出租房屋的頭款。在六月底我和兩個兒子一同買進五棟Midland的房屋，平均買價\$123,000元，放25%的頭款，貸款是三十年分期付款，年息4.75%。上星期四棟房屋完成過戶手續，立刻有兩棟就租給了等在旁邊的租客，一棟租\$1,500元，一棟租\$1,600元，付了貸款分期付款、保管和5%的職業公司管理費，每月可以淨賺\$600元和\$700元。

Midland的商用辦公樓的空租率是4%到5%，房租在每年每平方呎\$13到\$14元之間，要等到房租漲到\$20元，才有可能有新的辦公樓開發建造。否則低的租金收入無法供養一座新的辦公樓的建築費用的貸款分期付款。因此在今後的五年到七年之間，由於沒有新的樓房的建造，辦公樓的租金會慢慢的上漲，漲到\$20元一平方呎之前有50%的上漲空間。由於本地人沒有興趣投資，因此辦公樓的買價在9%到10%CAP RATE之間比起洛杉磯地區的7%到8%CAP RATE要好許多。而且當地銀行的貸款條件是70%到75%貸款額和6.25%年利率。這也要比洛杉磯地區的60%和6.5%要好許多。

我在想美國一定有其他的地區，也找得到如此好的投資項目，也可能地點比起德州的Midland離洛杉磯更近。但是這個低利率的時機可能只有一二個月的視窗機會，以後利率就會上漲。我對Midland的房產市場很熟悉，目前買房屋和辦公樓還沒有碰到來自加州的競爭華裔投資高手，因此我還可以向賣方討價還價。目前房屋在市場上的銷售時段大約是60天，由於去年才經過一年的經濟衰退，因此本地區仍然處在一個買方的市場，讓我們加州投資人可以選購。

作者：龔作君，資深房地產投資專家
電話：909-595-4898
電子郵件：JTCKUNG@adelphia.net

圖為：加州共和黨2010年黨代表大會於8月20日在聖地牙哥舉行，與會的50位亞裔黨代表領袖龔作君與資深地產專家、喜瑞多市前市長胡張燕燕女士一起力挺共和黨候選人梅格·惠特曼競選加州州長。



本報顧問馬一德博士出席峰會

【本報訊】中國著名律師、本報顧問、中關村知識產權戰略研究院院長馬一德博士作為談論嘉賓出席峰會，重點討論企業國際化面臨的問題、挑戰和解決辦法。

馬一德博士是中國首位智慧財產權戰略學博士後，曾工作於北京大學、中央國家機關、國有企業，是中國企業家戰略指導委員會委員、中國社會經濟決策諮詢中心首席諮詢顧問、中國企業發展研究中心高級研究員、致公黨北京市委專門工作委員會顧問，2009年被北京市委組織部列為局級幹部後備人選。

馬一德律師以擅長辦理各類智慧財產權案件而著稱，是北京律師業唯一一名2008年奧運會火炬手，辦案、科研成果豐碩，著有《國

家企業智慧財產權戰略》(商務印書館版)、《家族企業管理專業化理論、方法與案例》(中國人事出版社)、《該書系國家自然科學項目(70172007)》、《企業資訊化系統理論、方法與案例》(中國人事出版社)、《戰略創新的十大法則》(哈佛經管從書)商務印書館版、《集團公司母子管控模式研究》(中信

出版社)、等學術論文、譯著、專著、300多萬字。多次作為中國政府聘請專家參加有關智慧財產權國際會議及對話，在美國有較高的知名度，並曾接受美國、加拿大等國的多家知名媒體採訪報導。

馬一德律師曾辦理「上島咖啡商標爭議案」，該案已被美國哈佛大學、新加坡南陽理工大學等多所知名院校收編入教材，並被國家工商總局編入《商標案例精選》。曾辦理華立產業集團訴「三星」雙模雙待手機專利案，該案是中國通信行業標誌性案件，已引起世界通信行業、手機製造商普遍關注。還曾辦理「搜狐」商標爭議案、南方證券逃匯案、「銀麥」啤酒馳名商標爭議案、天津津義義貪污受賄罪等多種類型案件。

大陸富人香港買房成風 35% 豪宅被大陸買家買走

【香港《南華早報》報導】香港房地產交易統計局的資料報導說，香港近三分之一以上的豪華公寓都被來自大陸的買家買走。數據顯示，今年前6個月銷售價格在1200萬港元以上的豪華公寓被大陸買家買走的比例高達35%，而在2009年下半年這一數據僅為22.6%，這表明大陸買家已經成為香港豪華公寓的主要主顧。

大陸買家比較青睞香港的豪華公寓，價格相對便宜的住房則不太受大陸買家的歡迎。這意味著來香港購置住房的大陸買家多為富裕階層，經濟實力雄厚。數據顯示，今年前6個月，香港共銷售出5618套價格在1200萬港元以下的住房，而去年同期這一數據則僅為10%。

香港金融管理局提供的數據顯示，2009年香港樓市成交額達4000億港元，其中10%為內地居



民在香港置業的「貢獻」。過去一年里香港普通住宅價格累計上漲28%，而豪宅價格漲幅達35%-40%。大陸買家在香港購置豪宅的一個重要原因是可以通過購買豪宅移民香港。

紐約房地產逆市升溫

種種跡象表明，金融危機發源地的紐約房地產市場卻在悄然升溫。無論是住房還是商業地產，交易數量和金額均大幅增長。

【新華社記者楊蕾紐約報導】在美國經濟增長整體乏力的背景下，與經濟景氣度緊密相關的房地產行業依舊疲弱不振。最新數據顯示，6月美國新屋開工量跌至去年10月以來最低，舊房簽約銷售指數環比下跌2.6%，建築商信心指數也創下15個月來新低。

不過，種種跡象表明，金融危機發源地的紐約房地產市場卻在悄然升溫。無論是住房還是商業地產，交易數量和金額均大幅增長。以至於有業者聲稱紐約地產「谷底」已經過去。

據紐約房地產理事會日前統計，2010年第二季度紐約市住房銷售額比去年同期上升72%，達到76億美元，銷售量則大增65%，其中曼哈頓公寓銷售量暴增82%。此外，第二季度紐約市房屋平均銷售價格同比上升15%。

與此同時，租房市場也迅速反彈，紐約房地產理事會對紐約地產經紀人的調查顯示，第二季度71%的經紀人報告有租房交易成交，這一比例較去年同期提高10個百分點；61%的經紀人報告成交租金達到或超過房東要價，這一比例同比提高32個百分點。

此外，商業地產顯示出強勁的成長勢頭。紐約市最大的商業房地產銷售經紀公司馬西·克納爾房地產服務公司日前發布報告說，今年上半年紐約市商業樓宇成交量比去年同期增長24%，而第二季度成交量比第一季度增長22%。馬西·克納爾房地產服務公司主席羅伯特·克納爾表示，根據該公司追蹤的去年一整年至今年上半年的銷售數據後判斷，商業地產銷售已自2009年夏天開始觸底反彈。

拋開統計數據，近來紐約房地產市場頻頻傳出大手筆交易，令從業者信心大增。

今年7月下旬，第五大道上一棟與紐約大都會博物館正對面的連棟別墅以4000萬美元的價格被一位俄羅斯富豪買下，創經濟危機以來紐約市最大一宗私人房產交易。

今年8月初，擁有《時裝》、《紐約客》和《名利場》等刊物的國際知名出版商康德·納斯特出版公司簽署初步意向，決定將全球總部搬遷至在2001年「9·11」恐怖襲擊事件遺址上重建，並將於2013年落成。據統計，曼哈頓房屋中間價比最高峰時期下降20%，遠遠好於邁阿密、拉斯維加斯等地50%左右的降幅。

其次，金融行業復甦加快了紐約房地產市場回暖的速度。金融及相

關行業是紐約市經濟最重要的推進器。金融危機時期，企業想盡一切辦法節省開支，包括裁員縮編、減少辦公室，一時間麥迪遜大道上隨處可見辦公室招租的廣告。然而，去年以來伴隨華爾街各大銀行開始盈利，金融行業恢復活力，並開始擴張招人，相應也提升了商業樓宇的需求。

此外，海外資金流入也是拉動紐約地產市場復甦的因素之一。紐約房價在危機時期大幅下跌，這讓財務狀況良好的外國投資者看到「抄底」機會。此外，伴隨歐洲主權債務危機的爆發，歐元對美元匯率今年以來已下跌10%左右，美元升值的預期促使大量資本湧進美國。馬西·克納爾房地產服務公司在報告中披露，該公司已同外國投資者達成大筆交易，後者在紐約購房的數量相當可觀。

圖片源自：fusion-so.com



請把握投資良機
銀行屋 發拍屋 特殊屋
讓您「點屋成黃金」
南加傑出地產經紀 Philip 陳
COLDWELL BANKER DYNASTY
626-318-7779

柔市獨立屋
1996年新 4房3浴
室內2162呎 地大6407呎
售\$588,000

* 帕市兩單位 各2房1浴 地大1萬5千呎 月入\$3000/月 僅售\$49萬5
* Culver City 7單位 各2房1浴 投資良機 僅售\$88萬8

Howard 蕭
909 247 4656
最佳投資
Corona 區域 3000呎以上
從\$295000

★ 奇諾崗最佳學區獨立屋 3房2浴 近1700呎 售\$33萬
★ 奇諾崗有景獨立屋 4房3浴 2575呎 地5600 售\$59萬
★ 南鑽石吧有景獨立屋 4房3浴 2325呎 地9583 售\$60萬
★ 南鑽石吧有景獨立屋 4房3浴 2535呎 地16008 售\$68萬
★ 核桃市有景獨立屋 4房3浴 2170呎 地7954 售\$59萬
★ 核桃市有景獨立屋 5房4浴 2372呎 地10780 售\$68萬
另有多棟學區獨立屋 城市屋 銀行屋待售