

【專訪·Coldwell Banker 傑出經紀 Joan 黃】

# 景氣會循環 房價有高低 土地投資增值保本 長期持有最佳生財致富工具

【文接A1】。但是，也有部分保守人士對房市慘跌的痛苦經驗記憶猶新，仍舊採取觀望的態度！

現在，究竟是不是進入不動產市場的正確時點呢？

Coldwell Banker 傑出經紀 Joan 黃表示，即使不是受到次貸問題的影響，房地產

市場原本也有一定的景氣循環週期，週期之內，房價會出現起伏波動，是很正常的現象；當供需重新獲得平衡，房價就又会展開新一波的走勢。有了這樣的體認，想要投資的朋友，就不會對房市一時的漲跌，感到太過驚惶，因為從長期而言，房價絕對是維持向上的走勢；而此時進場，也確實具有更高的勝算。

不過，Joan 也強調，如果購屋的目的不是為了自住，而是想要以小博大，投資獲得高回報，那麼，所謂「有土斯有財」，投資土地遠比投資房屋，更有保本增值的效果。Joan 說，因為房屋有可能出現供過於求的現象，或者遭遇大環境的變化，這時候房價就容易下跌；但是土地有限，尤其在南加州，寸土寸金，土地價值不但不虞下跌，隨著人口的增加，未來升值的潛力更是不可限量，是非常安全的投資標的。

Joan 分析說，以投資購買獨立屋 Single Family House, S.F.H. 為例：假如次貸危機已經導致2006年上半年價值80萬的房子慘跌到只剩下50萬左右，很多人便會考慮在這個時候進場買入，認為立刻就撿了30萬的便宜，期待以收租繳還銀行貸款，有朝一日貸款償清後，這棟獨立屋就完全全屬於自己。可是大家不妨以十年為期，仔細計算買賣房屋與土地，風險與回報上的差別。

首先，在投資成本上，投資自用住宅以外的第二棟房屋，貸款的頭款比例要比自用為高，即使以20%來計算，仍得拿出10萬元做自備款，貸款額40萬，平均每個月的還款加上基本維修等支出至少也要3千元，假設月租收入2千，每個月仍得從口袋裡拿出1千元現金來填補貸款缺口。10年計算下來，總共至少要再投入12萬，因此，總成本約為22萬元。如果房價10年後恢復到80萬，扣除尚未償清的銀行貸款34萬左右，資產淨值為46萬。所以，總投資22萬，投資回報約為46萬，淨賺24萬，10年下來投資回報率大約在1倍左右！

相對的，Joan 進一步說明，如果以同樣的10萬元，投入具有發展性都市的土地上，10年下來，依據加州過去20年的歷史土地價格統計，10年間，平均土地投資的回報率差不多是10倍！更重要的是，持有土地，除去每年幾百元的土地稅外，可以說沒有其它任何的費用負擔，也沒有招租維修的各式困擾，因此投資土地比房產在後續的維護上簡單多了，幾乎沒有任何風險，而且，持有越久，回報越高。

那麼如果想要投資土地，哪裡是最理想的區域呢？

Joan 說，放眼全美國，南加州毋庸置疑的，絕對是最受投資人青睞的首選之區，這裡不但具有全世界第八大經濟體的實力與魅力，更重要的是人口不斷的增加，每年都持續以平均50萬人的速度穩定成長，含外來移民與本地出生的人口，預計到2020年，南加州人口總數將會從現在的大約2000萬人，成長到3000萬以上，這個數字代表

市場原本也有一定的景氣循環週期，週期之內，房價會出現起伏波動，是很正常的現象，當供需重新獲得平衡，房價就又会展開新一波的走勢，有了這樣的體認，想要投資的朋友，就不會對房市一時的漲跌，感到太過驚惶，因為從長期而言，房價絕對是維持向上的走勢；而此時進場，也確實具有更高的勝算。

南加州房地產的基本需求基礎穩固，因而土地已經成為稀有財。根據 UC Berkeley 的研究報告顯示，南加州目前可供開發和有投資價值的土地，剩下不到2%，向來物以稀為貴，有心的投資人應當對這樣的趨勢有所瞭解與掌握，選擇正確的區域與產品，做出最佳的投資決策。

再來談到南加州僅存的可供投資土地，Joan 說，在大洛杉磯範圍內首推著名的羚羊谷一帶，羚羊谷 Antelope Valley 位在洛杉磯市的東北邊約六十英里處，是南加州最後一塊仍處於開發中的平原地區，價廉物美，最具投資價值。

據說，由於以前這裡盛產羚羊，因而以此為命名。Joan 說，近幾年來，愈來愈多的都市人因為嚮往高地沙漠的隱居生活，紛紛向南加內陸遷移，許多人選擇在景色怡人的羚羊谷落腳，她表示，羚羊谷以前以農業為主，最初的工業發展是航天業，航天工業一直到現在都還是此地的經濟根本，並逐步擴大到各種不同的行業領域，從財經，服務，房地產建築，運輸，生產與零售事業，由此可以看出羚羊谷就業機會的快速成長。目前此地約有人口50萬，工業區商業區皆已粗具雛形，區內頗能自給自足。但以其尚未完全開發，所以土地價格仍為大洛杉磯地區幾個主要谷地間最具吸引力的：各區域間價格的落差極大，像是已高度開發華裔聚居的聖蓋博谷一帶，目前空置的土地極為罕見，每畝要價動輒上百萬元，至於新近開發的新東區河濱縣與聖伯汀納等地，雖然較為便宜，但每畝土地價格也在40到50萬元間，相較之下，羚羊谷附近每畝只要4



萬元的價位，就顯得十分誘人，同時具有寬廣的增值空間！

羚羊谷地內最大的兩個城市為蘭卡斯特 Lancaster 和棕櫚谷 Palmdale，這兩個城市，佔羚羊谷總人口的70%，蘭卡斯特 Lancaster 原本就是一個商業中心，主要為羚羊谷的農業基地，而羚羊谷的另一主要城市棕櫚谷 Palmdale，人口總數已從一九八〇年的一萬二千多人，激增至二〇〇〇年的十二萬二千多人，短短二十年之內，成長整整十倍之多。人口的增加直接帶動對房地產的大量需求，與土地的增值，同時，為了因應人口與都市的發展，相關的各項基礎環境與交通建設紛紛啟動，去年通過的法案，已經確定將投入巨資，建設貫穿加州南北的高速鐵路，北起加州首府沙加緬度

，南至聖地牙哥，中途站將會經過 Palmdale，預計2013年可以興建完成，屆時勢必為當地帶來另一番繁華的盛況，而土地與房地產未來的漲價可期！

Joan 黃來美近25年，擁有商學碩士學位，曾經從事高科技行業，擁有豐富的金融理財與房地產投資經驗，但是，在眾多的生意當中，Joan 在房地產的經營，獲利最豐，過程也最順利；因此，有感於其他各種行業，都極容易受到環境因素的衝擊而面臨高低起伏，唯有不動產事業，一分耕耘就有一分收穫，長期投資更是平順可靠。近年來，Joan 乃全心投入房地產市場中，不僅自己投資，也幫助想要投資的朋友進入這個領域，Joan 說，只要經過仔細分析，瞄準目標眼光精

準，進入市場時機正確，房地產買賣絕對是最穩健的生財致富之道，也是最值得終生投入的人生事業。

成功的秘訣是遠見，耐心，加上等待時機。價格低於市價，投資正是時候！在這資訊暴漲的時代，我們除了懂得分析，判斷，掌握資源和趁低進場之外，還有什麼能夠讓我們掌握先機，突顯自己的未來呢？那就是我們獨特的想像力與創造力！當我們站在一大片土地上，我們看到什麼呢？有人看到黃金，也有人看到黃土；眼睛看黃土，眼光看黃金。相信您的直覺，想要財富倍數成長，投資土地，才能成為最後的大贏家！讓我們運用我們的想像力創造未來的財富！

Joan 專精土地投資與銀行屋買賣，如果您有任何相關疑問，都歡迎與 Joan 連繫。

她的電話是 626-512-3956

## 速度取決於態度 地產經紀的工作態度 將是房產銷售速度的關鍵

**Andre 楊**  
Office: 626-566-2200  
Cell: 626-456-1866  
tellandre@yahoo.com



### 超值推薦 帕沙迪那 獨立屋



近 Chopman Woods 及 San Marino 請把握最佳機會！！



### 天普學區 獨立屋 10日高價售出

DRE Lic.#01733000

**Lisa 高**  
Broker DRE Lic.#01473730  
626-487-4623  
lisayuntao@gmail.com

Global Premium Realty 優盛地產  
本公司有  
大量投資客戶  
誠征賣主  
提供免費市場諮詢  
估價  
服務周到  
多種途徑  
以最快速度幫您賣屋

**Vivian 朱**  
Broker DRE Lic.#01331943  
626-224-1278  
Vivian@globalpremiumre.com

**橙縣 Tustin 美麗康斗**  
\$389,000  
3房2浴 環境優美 近海 有後院  
即可入住 自住/投資均可

**Long Beach 面海高級康斗**  
\$899,000  
3房3浴 2350呎 出門海灘 無敵海景  
豪華裝修 屋主急售

**Alhambra 康斗**  
\$350,000  
3房2.5浴 85年建築 室內1348呎  
2010年新裝修 步行至學校/商店/車站

**Arcadia 康斗**  
\$439,900  
3房2.5浴 88年建築 室內1274呎  
絕佳地段 步行至學校/商店/公園等

**Monterey Park 獨立屋**  
\$529,000  
3房2浴 室內1411呎 地大11026呎  
好地段 好社區 適首次購屋者

**El Monte 商住混合用**  
\$465,000  
位 Peck Road 大街  
位置好 有房租收入

**S. Pasadena 公寓**  
\$1,339,000  
4單位公寓 旺區 好租  
每單位2房1浴

**El Monte 短售康斗**  
賣主降價急售 \$300,000  
05年建築 4房2.5浴 1640呎  
交通方便 溫馨舒適

**Montebello 康斗**  
\$235,000  
2房2浴 室內946呎 73年建築 近商店  
交通方便 即可入住