

地產大亨李兆基創業史：當年一千元闖香港

香港富豪李兆基眼光敏銳，他很早就認為地產大有可為，於是全力以赴進軍地產業，積累了巨額的財富。今年初公佈的《福布斯》全球富豪排行榜上，李兆基名列第37位，估計財產有110億美元，約為858億港元。



他有一句格言：“小生意怕苦不怕累，大生意怕累不怕苦。”對李兆基而言，他堅信做小生意最重要的動。至於說做大生意，最重

要的是計算精確。生意額大，牽涉的本錢和盈利大，一出一入的利息，多一分少一分是很重要的。

李兆基1928年出生于廣東省順德。自幼在家鄉私塾受教，其父在廣州開設銀莊。30年代的廣東順德，雖是珠江三角洲的魚米之鄉，但大業生產產相當落後。李兆基的父親儘管營精于生意，那時他也不知道在當地開個“舖頭”而已。小小的李兆基，常常去父親的“舖頭”吃飯，自幼對做生意的鋪頭

李兆基在順德的私塾上學，小學畢業的時候，父親已在廣州開了一家銀莊，他便到銀莊當差生去了，父親是老關，兒子揀點清閒活幹就幹了。可李兆基偏不，他從底層幹起，幹些打雜的活。

李兆基在順德私塾上學，小學畢業的時候，父親已在廣州開了一家銀莊，他便到銀莊當差生去了，父親是老關，兒子揀點清閒活幹就幹了。可李兆基偏不，他從底層幹起，幹些打雜的活。

務上也入了行，兜裏也裝進了一些鈔票。可不知為什麼吃虧沒有鈔票不行，但這些鈔票今天可以買到一斤米，過兩天就值一兩米也可以買不到。就在開始懂得怎樣賺鈔票的時候，他又似乎覺得光賺鈔票沒用。他開始厭惡鈔票了，為什麼？他說不清楚，可他又離不開鈔票。

1948年，銀莊開不下去了。李兆基跟隨父親來到香港，又是一個新天地。靠什麼生活呢？有人說他來香港時，腰間只裝了1000元，也有說他帶了一筆可觀的積蓄。為了生活只得設法賺錢。銀莊的經歷使他熱悉兌換業務，於是，他便到最熱悉的匯豐銀行開辦金舖。

當時澳門有黃金買賣和黃金“掛單”，開始買賣匯和黃金。李兆基便與何賢等在澳門有一定勢力的人合作，在黃金買賣中大展拳腳，終於掘得了第一桶金。

1972年李兆基辭去新鴻基總經理一職，只留任副主席。三劍分家，李兆基獲得大約價值5000萬元的地盤和物業。

1973年3月，香港股票大崩潰，地產也陷入低谷，李兆基聯手進行，立即將賺來的錢拋出，趁著樓價和土地價格大跌，迅速進行收購。實物總比鈔票令他更放心。

李兆基創辦了“三劍俠”索性“甩掉”其他股東，三人合作組建了“新鴻基企業有限公司”。

“新”字是取自馮景禧的新禧公司，“鴻”字是取自馮景禧的鴻昌合記，“基”字是取自李兆基的名字。

李兆基創辦的規模很小，只有十多名職員，註冊資本港幣500萬元，實付資本300萬元(每人投資100萬元)。在當時的香港商界，三人都不過是中等的人。

“三劍俠”經過5年的合作，積累了地產經驗，有了新公司，更是雄心勃勃，誓與其他地產公司一較高低。別開發展地產多集中在商業和工業用地，即與興建住宅樓宇，也多往大型屋村或豪華住宅區發展。但新鴻基卻看准了中小住宅樓宇，這正適逢了工商業的急劇發展及青年一代組建家庭的特點，因此，新鴻基的地產業一日千里。

1972年李兆基辭去新鴻基總經理一職，只留任副主席。三劍分家，李兆基獲得大約價值5000萬元的地盤和物業。

1973年3月，香港股票大崩潰，地產也陷入低谷，李兆基聯手進行，立即將賺來的錢拋出，趁著樓價和土地價格大跌，迅速進行收購。實物總比鈔票令他更放心。

李兆基創辦了“三劍俠”索性“甩掉”其他股東，三人合作組建了“新鴻基企業有限公司”。

“新”字是取自馮景禧的新禧公司，“鴻”字是取自馮景禧的鴻昌合記，“基”字是取自李兆基的名字。

李兆基創辦的規模很小，只有十多名職員，註冊資本港幣500萬元，實付資本300萬元(每人投資100萬元)。在當時的香港商界，三人都不過是中等的人。

“三劍俠”經過5年的合作，積累了地產經驗，有了新公司，更是雄心勃勃，誓與其他地產公司一較高低。別開發展地產多集中在商業和工業用地，即與興建住宅樓宇，也多往大型屋村或豪華住宅區發展。但新鴻基卻看准了中小住宅樓宇，這正適逢了工商業的急劇發展及青年一代組建家庭的特點，因此，新鴻基的地產業一日千里。

色、收購、發展到時機掌握李兆基的過程，體現了李兆基獨到的眼光、才智和魄力。

1981年6月，李兆基抓住股市牛和地產高潮的大好時機，一舉將恒基地產公司上市集得資金10億港元，充實了資金實力，從而由緊縮而來的股市、地產低潮中平穩地過渡到了景氣一關。

1988年，恒基地產集團再次改組，恒基地產收購了永泰地產。並將永泰地產改名為“恒基地產發展有限公司”，而在此之前，永泰曾購入28%香港小輪股權和26%中華煤氣股權，此次改組同時又宣佈發行約12億新股，實力更顯雄厚。

按1988年底市價計算，已有36億港元之多。恒基地產上市公司，與恒基地產並列為恒基地產集團的兩大公司，成為李兆基的左膀右臂。15年前永泰市值只有4千萬港元，而今的恒基發展，市值竟達40多億港元。

源自：eh.icxco.com

上兆美元房貸呆賬將擊垮美國銀行

【中國時報紐約報導】美國房市正面臨崩潰危機，儘管立法、行政及聯邦會(Fed)紛紛出手，美國緊急通過救濟法案，砸下三千億美元房貸方案，預估可拯救五十萬戶屋主，不過許多屋主已經揮不去，乾脆棄屋走人(walk away)，把爛攤子丟給銀行，害得銀行的呆帳如雪上加霜。

紐約大學教授羅比尼說，金融系統因棄屋走人承受的損失可能不兆元，可是美國銀行的資本不過兆三、千億美元，這會擊垮大多數美國銀行，一場大海嘯般的災難將襲美國。

房貸價直落不詢還款
美國地產越來越貶值，房貸機構過去放款時，以當時市價審定額度，如今房價直落，房貸買價

根本不足償還房貸，不少屋主衡量利弊之後，決定主動放棄房子。

科尼夫婦在佛羅里達的夏特勒郡擁有一棟豪宅，佔地五大畝。去年還有約一百萬美元的市價，但去年以來美國經濟疲軟，科尼夫婦的股票和基金大失血，妻子又投資裁員，今年初即請經紀人出售豪宅。

科尼夫婦棄屋走人，金融系統因棄屋走人承受的損失可能不兆元，可是美國銀行的資本不過兆三、千億美元，這會擊垮大多數美國銀行，一場大海嘯般的災難將襲美國。

房貸價直落不詢還款
美國地產越來越貶值，房貸機構過去放款時，以當時市價審定額度，如今房價直落，房貸買價

銀行打折扣人未奏效
貸款銀行數目要他們三思，甚至願意降低利率讓讓步，積欠的滯納金也可以打折扣。銀行如此大方，目的是希望科尼夫婦能保留這大房子，每月繼續繳房貸；不過，科尼夫婦說：“為時已晚，等不及了！”

幾乎所有銀行都在為房貸頭顱顛倒，他們只想要現金利息收入，最怕是房貸不景氣時，還要接收此類爛攤子。不過，這回銀行只能處於挨打狀態，屋主若要走人，銀行也莫可奈何。

小輪船大船不再煩瑣
加州的爛攤子更多，媒體和專家都說，民眾棄屋走人，最常見的策略。翠納爾在二〇〇六年

美國房市最高點時，向銀行全額借貸，以五十萬美元在加州買了一棟房子，如今她還是欠銀行五十萬美元，房子已跌價到廿萬。

更糟糕的是，房貸利率接著還要高漲，未來每月的款數壓力越來越大。她表示：“真是絕了！這實在沒有什麼道理。”

雖然翠納爾仍有一份專業工作收入，但她和老公決定放棄房貸，讓銀行回收貸款，如此也不用再去煩瑣房貸問題。

屋主若不繳房貸，讓銀行收回房子，屋主的信用紀錄將列入黑名單，不過屋主有協助信用列入黑名單，甚至是否被破產者重整信用的辦法，一般來說，許多人只要接過約五年黑名單，逐漸修復、建立信用，之後就能重新出發。翠

納爾和朋友談起她的決定，大家都支持她這麼做。

她下地後果難想像
採取棄屋走人的策略，主要是不想再為房貸煩惱，以短痛換長痛似合理做法。但廣州華頓學院教授羅華特說，這樣會埋下危機，美國很多屋主都是價值低於貸款，如果大家一窩蜂走人，災情將不可想像。

羅華特說，收回房屋中介買賣，經手過許多案例。她表示，許多屋主什麼話也不說就放棄房貸，然後拍屁股走人，把問題丟去給銀行。棄屋走人的例子不斷增加中，已成爲房市不景氣的流行趨勢。

房屋價格下跌到了新的記錄

在去年的一年裏，美國的房屋價格下降了15.4%。拉斯維加斯城市的情況是最差的，不過丹佛和波士頓這兩個城市的房屋價格都在大幅度的上漲。

【本報編譯 Monica Zhang 報導】在和去年相比，美國今年的房屋價格在第二財季又下降了15.4%，創造了一個新的記錄。

從2006年的第一財季以後，美國房價指標和住房價格指數(S&P Case-Shiller)指出了最近房屋市場價格下降了18.2%，而且他沒有給出房屋價格正在緩慢下降的跡象。所以第二財季下降的趨勢比2008年頭三個月下降的趨勢(下降指數為14.2%)還要高。

而且在今年第二財季中，這項指標也顯示出了10個城市較去年同期的住房指數(下降了17%)和另外的20個住房指數(下降了15.9%)都在持續的下降當中。

不過這裏有一個很小的好消息：6月份房屋下降的趨勢比5月份的要弱，那就是說減緩中房屋價格下降的速度已經在減緩當中。在調查中我們知道了10個城市較去年同期的住房指數下降了16.9%，20個城市的住房指數下降了15.8%。

太多的房屋銷售存單

Standard & Poor's該委員會的主席 David Blitzer 在他的陳述中說：“雖然現在市場上的住宅房地產沒有轉機，但是有一些地區的房屋市場在一定的程度上還是可以恢復到以前房屋市場價格水準的。”

對於一些個別買家來說，他們很難得到房屋抵押貸款，而且房貸的銷售率也是在增長當中，而房貸的銷售量也是在繼續的膨脹，而且銷售的價格也是不見好轉。

所以現在還是有很多的問題，在現在的市場上還是提供很多的房屋銷售。所以Larson說：“到現在房屋市場銷售存單的問題還是沒有解決。”

首席的企業策略家 Peter Schiff 說：“現在房屋市場下達到了‘中等’水平，馬上就要到最低限度了。”

在2005年，他預測過房屋市場方面的打擊即將到來，到那時房屋價格會下降30%。

他還說：“房屋市場方面的損失程度還是在繼續，因為現在的房屋市場基本上是不會改變的。儘管現在出售的都是很多的法拍屋，但是房屋銷售的存單量是在不斷的

上升。而且貸款的可能性也在的減少。

在市場不好的情況下，人們是不會輕易購買房屋的。他們要等待一定的時期，當價格下降到最低點的時候，也就是說再下降20%，他們認為是時間購買房屋了。

沉重的打擊
根據美國的房屋價格指數，我們看到了拉斯維加斯是情況最爲嚴重的城市，較去年同期同期的住房指數下降了28.6%，邁阿密下降了28.3%，費尼克斯下降了27.9%。

在六月份中，費尼克斯的住房價格從五月份開始下降了2.6%，在所有的住房價格指數中是房屋價格下降的最大數目的城市。

不過丹佛和波士頓在這個月成爲了贏家，因為他們的房屋價格同期分別上升了1.5%和1.2%，在以後連續的三個月以來，這兩個地方的房屋市場價格都在持續的上漲之中(都上升了1%)，所以這兩個城市在這4個月的財政收入也增長了不少。

依照Blitzer的說法，現在房屋之所以價格很低，是因為它下降的

趨勢以最大的數額在下滑之中。其中的一個原因說：在房屋市場比較繁華的時候，人們常常使用貸款來購買低價位的房屋。他說：“根據現在的經濟狀況，人們常常貸款來購買價格較低的住房。”

他談到了在三藩市市，較便宜的房子的價格在他的價位之上又下降了40%，而中等價位的房子也下降了30%。Blitzer說：“這樣的分佈是十分的戲劇化的。”

而且Larson of Weiss Research 說：“他相信根據同期的住房指數，我們知道這樣的形式還是會在持續的下降當中。然而法拍屋的房主可以幫助到房屋市場中，最底部價錢的房屋恢復到中等價格的狀態。”

他說：“現在的房屋價格下降的太多了，不過你可以看到價格的銷售在提高之中。人們在瘋狂的購買房屋的使用權。”

源自：CNNMONEY

地主與長工們的故事

以前，有個地主有很多地，找了很多長工幹活，地主給長工蓋了一批簡陋的住屋，一天，地主的謀士對地主說：東家，長工們這幾年手上有點錢了，他們住你的房子，每月交租子，不划算，反正他們永遠住下去，你乾脆把房子賣給他們起個名堂叫吧——公房出售！

告訴他們房子永遠歸他們了，可以把他這幾年攢的錢收回來，地主說：不錯，那租金怎麼辦？

謀士說：照收不誤，起個日本名兒，叫物業費！地主很快實行了，賺了好多錢，長工們那個高興啊！

過了幾年，地主的村子發展成鎮了，有錢人越來越多了，沒地方住，謀士對地主說：東家，長工們這幾年手上有錢了，咱們叫他們蓋新房子，他們把手上的錢給我們，我們拆了房子蓋新的，叫他們再買回去，可以多蓋一些賣給別人，地主又實行了，這次，有些長工們不高興了，地主的家丁派了好壯子，長工們打鬥只好住肚子裏，地主又賺了好多錢。

又過了幾年，地主的村子發展成大城市了，有錢人更多了，地主的土地更值錢了，謀士對地主說：東家，咱們把這些長工的屋子拆了，在這個地方建別墅，拆出來的地蓋好房子賣給那些有錢的大款還賺一筆，地主說：長工們不幹怎麼辦？謀士說：咱給他們錢多點兒，起個名堂叫貨幣化安置，咱再到咱們的豬圈旁邊建房子，起個名堂叫經濟適用房，給他們修個馬路通到那邊買房住，地主說：他們錢不夠怎麼辦？謀士說：從咱家的錢莊借前給他們，一年六分利息，咱這錢還生錢呢，又沒風險，地主又實行了，長工們拿到錢，地主又經濟適用房到現在才建了一間，長工們只好排隊等房子，直到現在，還等著呢……

於是，長工們開始鬧事了，地主有點慌，忙問謀士怎麼辦，謀士說：趕緊通知長工們，房子要跌價了，別買了，租房住吧，正好把我們的豬圈租給他們，結果，這麼多年後，長工們的錢沒了，還在租房住，直到永遠。

源自：中安論壇

★穩賺不賠★
如何投資美國房地產
如今房價慘跌，而出租公寓卻逆勢上揚，為什麼？因為在美國自用住房與收租地產是兩種不同的投資市場！
如何在此市場低迷之時，購買出租公寓，購物商場或辦公大樓，而穩賺不賠，如何在美國搞土地開發，而大賺其錢！

林亞伯
請洽具有23年經驗的地產投資顧問 林亞伯 626-277-7168

25年專業經驗
專業,誠信,負責
倉庫租售
電話: (626) 252-4248
傳真: (626) 285-8081
David Lin (林)
802 E Mission Rd., San Gabriel, CA 91776