

VelurEnterprises, Inc.

偉洛土地投資發展公司-副總裁Celia潘

查詢電話：626-523-3903 ; (888)363-4838

## 土地 - 吸金之處借力之方

金融海嘯以來，歐債危機和世界經濟走勢讓投資者憂慮忡忡：首先，由於美國主權信用評級歷史上第一次被調降，股市因此受到最大衝擊；接下來歐債危機越演越烈，投資者對歐元區決策者解決希臘主權債務危機信心不足。美國政府接二連三出台救世方案，譬如奧巴馬總統近期推出一項總額為4,470億美元的就業計劃，旨在振興就業市場；還有，為提高市場信心，美聯儲9月21日宣佈推出“扭轉操作”，將賣出4,000億美元短期債券，同時買入中長期國債，以達到壓低長期債券利率的目的。這些都使投資市場動蕩不安。

如果你是短線投機者，當然會被這些現況壓得喘不過氣來，很沮喪；但是如果你的投資時間表是長期的（如8年或10年），前景其實是相當光明的。從現在種種的趨勢及走向來看，比較長期的房地產投資（包括土地投資），應該是非常好的進場時機。為甚麼這麼說？

根据堪萨斯城联邦储备银行(The Federal reserve Bank of Kansas City)的一项研究：去年(2010)灌溉耕地價值上升14.8%，不灌溉耕地增值12.9%，牧场土地价值增加了9.2%。最新一期的《美國地主雜誌》“The LandReport”說，在联邦储备银行芝加哥第七區域，2011年第二季度農地價格飛揚17%，是1970年來成長最高的記錄。如果農地都有如此好的升值空間，那麼住宅、工業和商業的土地就更是我們應該投資的項目，因此，現在正是土地投資進場的“最佳時機”！

土地投資與房地產投資有很大的區別，投資土地，地面上看得見的東西並不重要，看不見的資訊才最重要！土地投資的關鍵點就是要“借力”。那麼，在南加州，哪些“力”是可以借上的呢？

## 第一，Green Technology 再生能源

加州州長布朗簽署的AB32新法規定：加州三分之一的能源要來自再生能源，要求加州溫室氣體排放量(Greenhouse Gas-GHG Emission)減少到1990年的水平，即要減少174百萬噸的二氧化氮排放達到減碳節能。這使加州成為全美要求使用替代能源最嚴格的州。新法還規定，2020年底之前，加州電力公司和其他能源供應商所供應的能源，33%必需來自太陽能、風力發電和其他再生能源。聯邦能源部長朱棣文(Steven Chu)

更公佈多項貸款優惠方案，給予能源公司龐大的資金和福利，以此為後盾，使加州成為最強有力的太陽能州。

由於天時、地利、人和，Lancaster

和Palmdale這一區成為這些能源公司的兵家必爭之地，譬如Google的子公司e-

Solar在此設立模範廠，利用高科技進行控制，省時省力；AV Solar Ranch One購買2300 英畝，Wildflower Green Energy Farm4000英畝，AV Solar5175英畝，Blue Sky Wind Energy by NextEra7500英畝…等等。

現已入駐羚羊谷（Antelope Valley）的太陽能工業已經可以稱作多如牛毛了，他們已搜刮了2萬2千畝的土地，這個數量是我們可以看到的，申請中的還不算在內。這些能源公司速度之快、範圍之大、氣勢之猛令人咋舌，要知道2萬2千畝的土地几乎是35平方英里，Los Altos才25平方英里，在短短兩年內吞食掉這麼大面積的地，真是前所未見，怪不得太陽能被描述為加州的新一代淘金熱(Gold Rush)。

Lancaster

被冠為“太陽能首都”，市政府自設電力局，能夠自由買賣能源，更大力招攬世界級的大公司來Lancaster 投資，最矚目的是US Topco Energy美國崇越來自台灣，與Lancaster 市政府簽約來打造200兆瓦，成為世界第一太陽能發電廠。

美國崇越能源公司

City to Form Alliance to Provide Solar Power

New agreement with US Topco Energy sets wheels in motion to build up to 50MW of solar energy plants

"The City has made it its mission to merge the powers granted solely to governments with the powers and strengths of private enterprise."

Joan Canale  
Deputy City Manager

Lancaster and its new Power Authority have taken the first steps toward getting into renewable energy in a big way. The City has signed a memorandum of understanding (MOU) with Taiwan-based US Topco Energy to explore ways the two might work together to create new solar power generating capabilities.

"This new agreement with US Topco is a very exciting moment for the City," noted Deputy City Manager Joan Canale. This spring, the City formed the Lancaster Power Authority with an eye toward creating a public utility that would buy and sell electricity and natural gas at a profit.

According to Robert Neal, Lancaster's Director of Public Works, "Traditional municipal revenues are diminishing while costs continue to rise. The City now has the opportunity to reduce costs and generate revenues in a non-traditional way through renewable energy partnerships and projects."

The deal with US Topco is the first of several anticipated public/private partnerships. Under the MOU, the City is not obligated to any expenses beyond the staff time required to hammer out a more definitive agreement.

US TOPCO ENERGY  
Enter System Developer & Manufacturer




## 第二，Trade Logistic 進出口貿易及貨櫃運輸分散

南加州洛杉磯縣有兩個吃水很深的深水港，洛杉磯港和長堤港，全美一半的貨櫃和整個亞州2/3的貨櫃是由這兩個港口進出，同時進口的貨櫃70%要運輸到外州外地，造成南加州已經成為美國貨運系統的心臟。平均每天4萬5千個貨櫃的進出已經把南加州的高速公路擠得水泄不通。南加州已耗資20億修建了Alameda Corridor，利用BNSF和UP/SP兩條鐵路運送貨櫃，平均可以減少200輛貨車在高速公路上跑，因此也造就了羚羊谷“內陸港”的型成，Lancaster 和Palmdale也成為Logistic 貨流中心集散地。

去年股神巴菲特的Berkshire

Hathaway以340億收購美國第二大鐵路營運商伯靈頓北聖大非(BNSF, Burlington North Santa

Fe)，不到13個月已獲利22.5億，可見股神眼光非常精準。



### 第三，Infrastructure Development 基本建設的開發

在2008年7月，洛杉磯居民投票通過“Measure R”，即同意提高0.5%的銷售稅來改進交通，從2009年7月1日生效。所籌集的資金將投向四個大項目：(1)

5號和14號Freeway交接的地方正在大興土木，六層高的立交橋、增加快車道和貨車專屬道。(2) 經濟高原隧道(High Desert Corridor)，提前13年修建，將銜接Palmdale Airport 和Southern California Logistic Airport，讓貨流、人流更順暢。(3) 14號Freeway的拓寬

，現在每天平均有169,000車輛在14號Freeway上奔馳，需要能夠容納更多的車流量。(4) 138

Highway拓寬，現在只有一去一返的Highway，將來會是3或4條來去的Freeway，

銜接5號、14號和15號橫貫這個平原的Freeway。想想看：洛杉磯居

民每花一塊錢購物，都會為在Lancaster和Palmdale的土地投資者累積財富，這就是“借力”最好的例子。還有加州南北貫穿的子彈火車(HighSpeedRail)選定Palmdale為一大站(可上網查詢[www.cahighspeedrail.ca.org](http://www.cahighspeedrail.ca.org))；再加上DesertXpress從Victorville到Las Vegas的高速鐵路已收到聯邦政府最後環境許可証，今年起興建到2014年通車，Palmdale將成為南加州交通的一個樞紐。



On July 2, 2009, when U.S. Transportation Secretary LaHood, Senate Majority Leader Reid, and California Governor Schwarzenegger announced their decision to extend the designation of the California High Speed Rail network to include the corridor from Palmdale to Victorville to Las Vegas – and their support for it as a steel wheel, high speed rail line to be implemented by DesertXpress – this map was used to demonstrate how the systems would ultimately be connected. The short 49-mile connection from Victorville to Palmdale will provide a link to all of the 23 million people served by Southern California's Metrolink and Amtrak network and ultimately, to most of California's 36 million people who will be served by the CA high speed rail system.

#### 第四，Change Land Use Classification改變土地用途分類

出於政府財政收入的考量，從去年開始，北洛杉磯縣很多農地被變更更為工業、商業、住宅性質的地，更有一些土地變成綜合性商業用途，

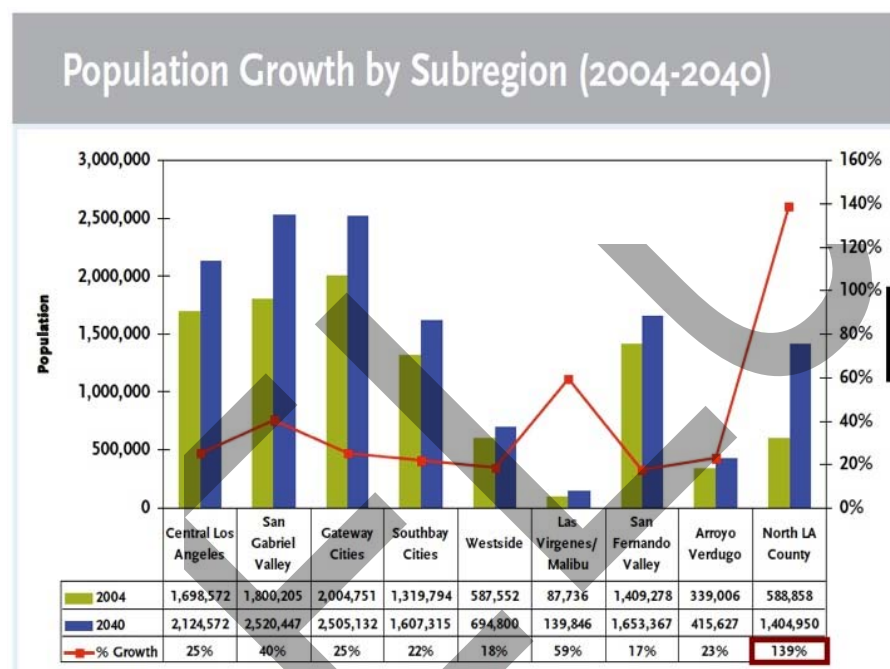
讓人們吃喝玩樂，食衣住行，走路、騎腳踏車或現有的交通工具就可以到，而不需要開車，以便減碳節能。變更土地性質，並通過新立法SB375對土地開發項目予以特別優惠條件，此舉是為鼓勵開發商們開發土地，使新興城市能很快的發展起來，增加政府財政稅收。這種有政府政策支持的土地開發和新興城市建設，對Lancaster和Palmdale的土地投資就非常有利。

#### 第五，The Millennial Generation Housing Crash千禧年新一代房荒

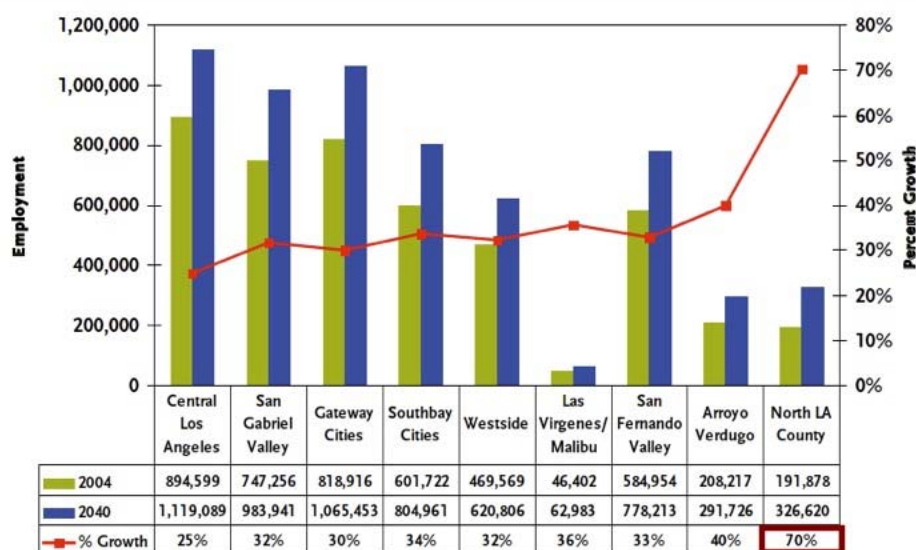
所謂“千禧年新一代”是指1982年後出生的美國人，這不光是美國歷史的最新一代，而且是美國最大的潛在市場，目前“千禧年新一代共9,500萬人。同時，根據加州財政局、美國商



務部、美國人口統計署的統計數字，整個加州現在有3,770萬人，到了2020年將會高達4,300萬，這多出來的540萬，食衣住行的需求量是非常大的。到了2015年，有25%的千禧年新一代將進入30歲的年齡層，“30而立”，他們會結婚生子，會買他們第一幢子，他們將進入現有的和新的未來的住宅市場。而目前加州有限的可居住的土地面積，使新增人口大多只能到北洛杉磯縣，因為這是僅剩的一塊平原(Next Frontier)。南加州政府的數據顯示出(2004-2040)，北洛杉磯縣人口增加139%，工作機會增加70%，比其他區域高4到5倍。



## Employment Growth by Subregion (2004-2040)



同時，千禧年新一代的購屋者，購買力有限，不可能買50萬70萬以上的房子，太貴了，城市和郊區的房子已經買不起了，而且也太擁擠了，他們只能並願意購買郊區的郊區，也就是從郊區再開半個鐘頭的車，從家到工作地點不超過一個鐘頭的通勤。從Lancaster/Palmdale開車到洛杉磯市或聖佛南度谷San Fernando

Valley大約一個鐘，現在的居民平均年齡是31歲，正是成家立業的時候，大型住宅開發商像SunCal的7,200戶的RitterRanch、KBHomes和Empire合資的5,200幢的AnaVerde、StandardPacific的1,952戶有21英畝的人工湖 - Ranch Del Sol、和Landstone 的4,000幢的Lancaster Highlander、等等這幾個大項目都是有目共睹積極作業來供應現在的和將來的市場，市政府和縣政府也充分地與開發商合作，提供各方的協助。

研發分析部門是偉洛土地投資發展公司的核心部門之一，整個團隊長期以非常專業化的方式去研發，緊密的收集資訊，提供方圓60里的16項發展力和10項推動力指標，為土地投資者提供判斷決策依據。30多

年來紀錄非常優良。尤其在眼下投資的非常時期，我們更是用心地謹慎推斷。

根據偉洛公司30多年的土地投資經驗，並基於上述分析，我們認為，土地投資的關鍵點：一是“佔地為王”，借助於偉洛公司的研發“**搶占先機**”；二是，投資者目前朝上述方向走最能“借力”，切入點也最好。以10年的投資期來說，土地投資會比任何一種投資的投資報酬率都要高，都要來得安全，而且燒不爛、震不壞，保持又不費力，只是不知道您是否與我們的土地有緣份呢？！

