

May 2009

華夏財富

China Fortune

封面人物
潘美霖

財富圓桌
Business Talk

十大產業將成中國經濟引擎

理財門

Investment & Financing

中國珠三角樓市已基本觸底



決策者說
DECIDERS FORUM
馮侖：我只信仰自己

封面故事
COVER STORY

2009華人投資新觀察

——訪偉洛(Velur)土地投資公司副總裁Celia Pan

2009華人投資新觀察

——訪偉洛(Velur)土地投資公司副總裁Celia Pan

2008年，注定會被歷史銘記——來自美國華爾街的次貸危機愈演愈烈，已經演變成一場曠日持久的金融風暴，並迅速席卷全球。這場本世紀最大規模的金融颶風如今已成為世界各國人民矚目和關切的焦點：實體經濟是否會哀鴻遍野？遭遇到這場百年不遇的金融海嘯，我們又如何才能留出“過冬的糧食”？面對低迷的美國市場，您是否缺乏信心而裹足不前？在嚴酷的事實面前，我們將何去何從？

《華夏財富》就當前全球的金融風暴給房地產投資者帶來的影響，重重危機下是否潛藏着巨大的投資商機這兩個問題，特地走訪了資深土地投資專家——潘美霖女士（Celia Pan）。

盛宴結束，土地投資異軍突起，嶄露頭角

泡沫式經濟最終的結果，便是隱藏在浮華背後種種問題的逐漸顯現，最終導致美國的金融業遭受重創。在危機面前，作為世界金融風向標的華爾街亂做一團，人們對於投資銀行模式的幻想徹底破滅。這場曾被號稱為“世界經濟的頂級盛宴”最終也難逃以杯盤見底的慘淡收場。有的投資者扼腕嘆息，有的投資者採取保守的態度靜觀其變，還有的投資者開始檢討自己之前的投資方向，並將投資目標轉向可以穩中求勝的土地投資……

《華夏財富》：2008年美國金融風暴席卷全世界，致使2009年許多華人對美投資特別是房地產市場望而卻步，您認為這是進行土地投資的好時機嗎？

潘女士：你提到的這個時機我很感興趣，我對於‘時機’的解釋就是一種投資在最短的時間內，能賺最多錢的時候。任何一種投資，只要‘天時，地利，人和’三樣具備，便能大量的獲利，財源滾滾而來。

2009年的金融風暴對土地投資的影響並不大，因為經濟再怎么低迷，總有回暖的一天。土地是與黃金相似的保值投資產品。在過去十年間，土地價值一直保持良好發展。就算碰到股市下滑及利率低企，土地投資亦能成為其中最穩定的一項投資。盡管現在美國受次貸危機影響，但土地價格沒有什麼變化。甚至一些區域出現上漲的趨勢……

所以，在現在房產發展不明朗的情形下，投資土地，對華人來說，不失為一個難得的良機。一旦有低於市場價格的不動產出現，就應該及時跟進，考慮投資，因為土地是不可復制的，資源有時候不是金錢都能買回來的。

《華夏財富》：您一直說房產投資，土地投資，難道它們不是一個概念嗎？

潘女士：噢，不！當然不是一個概念。大部分華人對於“房地產”的概念很模糊，說到房地產，都認為是買房子，却對土地投資非常不了解。甚至存在許多的錯誤觀念。

首先，投資房子是以地區，年份和尺寸的大小這樣直接的方式來比較價格；而投資土地則是以其可能被開





發為何種性質的用途來比較其價格，能够獲得最高，最好的開發的土地，價格自然就高。也許一個區域內的兩塊地，其價格就有天壤之別。

其次，大多數房屋交易大多是因爲買主主觀上的偏好和自身條件的限制而成交的。而購買土地則需要理性的分析（風險和投資報酬的分析）來決定。

第三，做房屋投資的投資者看屋買房時接受到的信息很直觀，可以自己做出很好的判斷和分析；而土地投資時，您是無法直觀的感受到土地質量的好壞。在一片荒土下潛藏的經濟效益更是單靠投資者個人的力量是很難預見到的，所以必須要借助專業的團隊做出一個很好的評估，尤其要借助他們的專業知識和長年累積的經驗。

第四，房子短期內會收到較好的經濟效益，但是對市場的依賴性極大，其價格是以百分比的速度成長的，而且有上限，不可能無節制的增長；而土地則不是，如果您擁有一塊極具開發潛力的土地，那么即使您開出天價，只要有商家覺得適合，他就會滿足您的要求。

第五，房屋出售前，出售后都會因爲買家的個人喜好給您帶來較多的麻煩，并且會花長時間去討價還價；而土地往往是出售給政府或者大的商家，他們也有專業的團隊會對您的土地做出理性分析，如果各方面要求都符合，價錢方面不會成爲很困擾的問題。

第六，房產的投資可供您借力的地方不多，您出售房屋的時候不可能有大的商家免費幫您做宣傳，而一些房產專家也只是對您房屋所在區域做一些分析，並不會具體分析到您的房產有什么價值；可是土地投資却可以借助大商家，大廠家，建築商的力量，他們研究的時間較長，可您購買土地時間可隨意，在您認爲分析差不多時，便可購入，大型商家確定要開發時便會將您的土地的價格抬上去。投資房產可能是單打獨鬥，可是投資土地若您正確的借助了媒體，大型商家或者政府的力量，價格在無形中就可以達到您想要的效果，甚至超出您的預期。

當然，土地投資也有它的缺點。投資土地的時間較長，變現不像賣股票和房子那樣容易，需要投資者放寬心態，耐心的等待。

金融雪崩，2009年加州房地產投資却可免憂

《華夏財富》：占全美人口百分之十二的加州，在次貸危機和金融風暴衝擊中未能幸免。全國五分之一的房屋貸款未付額來自加州，過去十二個月來全美房價跌幅最大的二十五個都會區中，加州占十六個。銷量萎靡、房屋積壓、房價續跌，“三座大山”壓得美國樓市喘息艱難。美國經濟整體疲弱，特別是失業率持續走高，消費開支進一步緊縮，都將造成未來一段時間內樓市繼續下滑。對此，您有怎樣的見解？

潘女士：一些房產投資者確實會受到來自社會各個層面的負面消息的影響，我也同樣不鼓勵他們在這樣的形勢下做太積極的房產投資，但是我的建議是不要去閱讀太多房地產專欄，因爲他們往往會報導太多不切實際的負面消息。

我們把眼光縮小到南加州來，尤其把評估的重點放到北洛杉磯縣來，以我做房產30年的經驗來看，是有很多很好的投資機會的：第一，這裏是國防航空和太空工業的重鎮，所有造戰鬥機和轟炸機的研發部門（Lockheed Martin, Northrop Grumman and Boeing, BEA Systems）等以及太空中心（NASA）都在這裏；蘭卡斯特市（Lancaster）已規劃完成的大工業園區（FOX Field）、棕櫚市（Palmdale）高科技城市，以及麥當勞、道格拉斯波音飛機制造廠，它提供了很多高薪的工作機會，所以會有大批人口入住；第二，有兩大海港——洛杉磯港和長堤港，大額的貨物吞吐量必然需要巨大的倉儲空間，因此倉庫和貨物分散中心都很搶手；第三，大型商家入駐，吸引大量餐飲業與零售業服務；第四，洛杉磯及其附近的衛星城已經太擁擠，且房價過高，發展空間不大。而北洛杉磯縣是洛杉磯縣僅剩的一個大平原，南加州政府協會估計將有169%人口增長率。這個區在未來幾年經濟也將急速發展。因此，從這幾點來看，北洛杉磯縣的大發展指日可待。

“投資”非“投機”，土地投資需步步爲營

《華夏財富》：您是土地投資方面的專家，那么對初涉土地投資領域的投資者來講，您覺得最需要注意哪些方面的問題來保障自己的權益呢？要以什麼爲切入點？

潘女士：你說的這個問題，也是土地投資者中的新手普遍要面臨的一個問題。

首先，我要提醒對土地投資有興趣的華人：投資土地是要非常的理性的，“投資”非“投機”，無論是初接觸土地投資還是已經積累了一定經驗的華人必須尋找可靠，有經驗，有質素的專業團隊來做評估，不可貪圖便宜而買塊廢地回來。聰明的投資者，要利用正確的信息，以小博大，才是明智之舉。

其次，投資土地，切入點很重要。

一是要把握時機，現在雖然金融海嘯造成房產到底，可是土地投資就擁有了一個非常好的進場時機；

二是要懂得借力，誰能够借力，并且懂得怎么去運用它，就可以把這些借來的力變成自己得天獨厚的工具；

三是必須腳踏實地，步步爲營——在投資土地時，一定要注意所購買的地塊是否有產權證書，是否經過嚴謹的研究分析，在土地交易時是否有產權保險保單。

“這個世界分分秒秒都在發生變化”，這句話就是這個世界上唯一不變的真理。一個明智而有經驗的投資者，必須抓住適當的時機，借着人口流動的動力，去達到以小博大的目的。

有土斯有財

《華夏財富》：很多華人對房產投資情有獨鍾，您希望通過哪些方式助大家一臂之力？

潘女士：中國有句古話：“有人斯有土，有土斯有財，有財斯有用。”這句話早已被深受中國傳統文化影響的華人根植與自己心中。

在中國人眼裏，土地自古起就是一切生產之本。舉凡人類生活衣食住行無不仰賴土地。華人中能够排進財富排行榜的佼佼者幾乎都是做房地產起家的，所以投資房產確實是衆多華人投資項目的首選。

21世紀是信息爆炸的世紀，我希望能夠用自己在土地投資領域這麼多年的經驗來回饋社會。當下很多投資房產的華人企業家遭受金融風暴的襲擊后進入了事業的“寒冬”，而且失去了對房地產投資市場的信心。我一方面希望能夠借助電視或者網絡媒體爲他們提供最準確及時的投資信息，爲投資者適時解決各種階段的土地問題；另一方面是希望能夠引導他們一步步走出事業的陰霾。所謂“劍及履及”，盡我所能給予身陷金融風暴困境中的投資者們一個引導，借此重建他們對於美國房地產市場的信心。

后記：潘女士這30年來不僅專心致力於土地投資的研究，公司產品結構的優化與產品體系的完善，還應電臺、電視臺之邀開辟了一個個性的財經專欄——《有土斯有財》，將30年來，在土地投資方面積累的豐富經驗，以及極具參考價值的土地信息與投資者分享，希望能夠引導大家進行正確投資，看清方向，并從中獲益。

Velur Enterprises, Inc.

偉洛土地投資公司

Celia Pan 潘美霖

17800 Castleton St. Suite 256, City of Industry, CA 91748 (Branch Office)

5990 N. Sepulveda Blvd., Suite 610, Van Nuys, CA 91411 (Head Office)

Tel: 626-523-3903 1-888-363-4838

www.landca.net www.velurii.com