



穩盈城市規劃國際機構

METRO TECHNOLOGIES INVESTMENT GROUP

選擇在美國拉斯維加斯投資

第一部分 從宏觀上分析：解讀選擇在美國投資的有利因素

一、法治保護：

(1) 、◇ 永久擁有100%的地權及產權，同中國的70年產權截然不同

- ◇ 完全和絕對的產權；
- ◇ 權利涵蓋地表、地下（含礦產）和地上空間（地下權利可分離）；
- ◇ 非經恰當程式，政府不但不能直接徵用，也不能間接侵害其利益；
- ◇ 商業侵害、包括使用地下權利的侵害，亦有得到補償的充分權利（對比中國“最牛釘子戶”）；
- ◇ 私人空間神聖不可侵犯（但對權利的使用亦存在諸多限制，主要是環境、公共安全，以及欠交物業 稅的查封等）；

(2) 、財富受美國法治保護及其它權益；

(3) 、交易過程亦受良好法治保護（如定金託管制度、房況披露書制度）。

1、瞭解客戶的各種需求和期望；

2、瞭解業主提供的情況；

- 3、制定與客戶期望保持一致的計劃、檔和方案；
- 4、實施有關策略；
- 5、所有的文字協議簽訂和業主與租客之間的溝通；
- 6、提供超值的服務，在客戶沒有想到之前的服務；
- 7、徵集及反饋意見；
- 8、改善服務。

二、投資回報

參與美國區域的政府項目，以及商業投資，在美國是一個非常龐大的，複雜的行業。房地產投資的英文是**REAL ESTATE INVESTMENT**，投資回報率是**ROI**，即**RETURN ON INVESTMENT**，一般是用百分比來表示。從美國的歷史的資料來，房地產的投資回報率是**10-15%**，這個資料是一個變化的資料，所以只是給出一個區間來，這個資料與美國的股市中的**SP500**的投資回報率**12%**很接近。**SP500**是美國上市公司的主力，所以在美國，房地產投資與股市的投資回報率是一致的，並不存在房地產的投資回報率高這一說，注意這裏說的是平均投資回報率。

三、分散投資

- ☆ 一個極好的分散投資方式
- ☆ 同中國國內的其他投資方式幾乎完全脫離
- ☆ 也可以應對外匯收入及匯率風險

四、最佳時機：

☆ 人民幣對美元升值幅度>15%,即從1比 8.12 升至目前的1比 6.81

☆ 美國房地產市場已經由2006-2008年的高點下降了20-40%

☆ 中國國內房地產市場增幅減小

五、在美國擁有房產投資的其他便利

☆ 全球通用的可質押財產；

☆ 簽證便利：B1/B2簽證的有力佐證；

☆ 若以公司名義投資於商業地產亦可申辦L簽證，獲工作許可，可申辦社會保險號、駕照等；

☆ 移民：投資商業地產符合移民條件可申辦投資移民。

六、含租金的投資回報估算

實例以拉斯維加斯一幢可出租住宅公寓為例，平均年投資回報為：

△ 無銀行貸款：平均年投資回報率為14% - 18%

△ 首付50%，6.6%的15年期貸款：平均年投資回報率為11%—23%

△ 首付30%，7%的15年期貸款：平均年投資回報率為7.9% —27.9%

七、2008美國房地產市場基本狀況

（一）、經歷過兩年的下滑後，美國房地產快速下跌已告一段落

△ 從2005-2006年的高點已經下跌了~20%

△ 全美房價中值已經低於\$200,000

△ 部分地區短期跌幅已超過**40%**（主要為加州、賭城--拉斯維加斯、佛州等地）

（二）支持築底的論點 - 估值回歸理性

△ 根據有關資料顯示，目前僅有**8處**房價存在高估；而**2006年**泡沫期間高達**53處**。賭城從高估**30%**降至合理值；

△ 根據標普**HPI-10**綜合指數，在**2008年3月**僅相當於**2004年10月**的水準；

*** 外國投資者劇增

△ 由於近期美元疲軟以及長期美國經濟的穩定，大量的亞洲及歐洲投資人進入

△ 主要集中在加州（亞洲投資人青睞），賭城--拉斯維加斯，佛州及紐約州（歐洲投資人青睞）幾處。

*** 政策利好

△ 新政府新政策：奧巴馬自當選美國第**44**任總統以來採取了一項重大舉措，即出臺了近八千億美元的經濟刺激方案。無論如何，該方案以及其後續措施都必將對美國房地產的振興起到積極的推動作用。

*** 成交量回升 拐點呈現

△ **2009年2月份**，全美新房銷售環比上升**5.1%**；資料表明美國地產業正朝復蘇的方向發展，尤其拉斯維加斯的表現最佳。該市**2009年1月份**的房屋銷售量與**2008年1月**相比增長**126%**。隨著緩慢的銷售增長，房屋的實際價值也必然上漲。

八、結論：中國投資人應考慮的問題

*** 生涯財務規劃

- ◇ 生涯財務規劃可大大增加財務安全感，提升個人幸福指數；
- ◇ 根據個人長遠幸福目標，制定**10—30**年投資戰略；
- ◇ 多樣化投資品種是生涯財務規劃的必備環節，也是中國目前投資環境的短板

*** 即時風險應對

- ◇ 關注國內金融國內風險的積聚——自改革開放以來，國內尚未發生任何真正意義上的金融危機（非通貨膨脹）；
- ◇ 外部金融環境的轉變（美元走強？人民幣貶值？）。

*** 個人收益利弊

- ◇ 美國房地產為長期穩定的投資品種，風險較低、收益較高；
- ◇ 短期亦可能存在暴利機會；
- ◇ 流動性較差，杠杆效應較低，是其不足。

*** 慎選夥伴

- ◇ 中國公民身份，使得選擇海外夥伴幾乎為必要條件；
- ◇ 可信賴的海外夥伴極有利於成功投資。

第二部分 從微觀上分析：解讀投資拉斯維加斯地產優勢因素：

一、免徵州稅：與美國任何其他州不同的是，內華達州免徵公司和個人所得稅。因此該州每年吸引著大量的公司和個人來此投資興業。該州吸引力最大的城市非拉斯維加斯莫屬。截至**2009**年**1**月，該市各類企業總數量達五萬多家；

二、保護房東政策：拉斯維加斯為了保護房屋出租人的利益制定了一項特別的法規，即只要承租人不按照合約交納房租，出租人有權立即將其驅逐。這在美國其他任何州都沒有的。

三、商機無限：拉斯維加斯是全球最大的商展中心，每年各類商展和商務會議多達**1500**多場。與之相隨的是發達的商務諮詢和先進的辦公設施，這裏寫字樓林立；

四、發達的旅遊業：拉斯維加斯是世界最發達的旅遊城市。它擁有世界一流的酒店服務設施和便利的交通，吸引著每年三千多萬的遊客。

航空：該市**McCARRAN**國際機場每天有**980**架次飛往美國**58**個城市，**1**個歐洲城市-英國倫敦和一個亞洲城市-韓國漢城；

高速公路：州際公路與加州洛杉磯緊密相連；

鐵路：投資八百億美元連接洛杉磯與拉斯維加斯的高速鐵路將於**2010**年破土動工。推動這個城市旅遊業高度發達的一個重要因素就是這裏發達的博彩業以及其他相關的娛樂。

五、廣闊的就業市場：由於拉斯維加斯發達的第三產業，所以造就了廣闊 的就業市場。職業分佈於社會的各個領域，應有盡有。幾乎所有的行業都與博彩業緊密相連，比如酒店、餐館、娛樂、建築等。

六、一流的學府：拉斯維加斯以其發達的旅遊業，造就了美國一流的酒店管理系。該系是內華達大學拉斯維加斯分院（**UNLV**）一張當之無愧的名片。除此，藥劑師專科學校在美國西部各州中首屈一指。

七、宜人的氣候：拉維加斯在西班牙語裏的意思是“沙漠裏的綠洲”。 它的年平均氣溫是攝氏**19**度，年降雨量為**10.64**釐米，日平均濕度為**29%**，年晴朗日為**211.5**天，

陰天為**71.3**天，部分陰天為**82.4**天。正因它擁有藍色的天空和清新的空氣，每年吸引著世界無數的老年人來此安度晚年。他們來此或購置房產或租賃。

八、人口增長迅速：美國聯邦政府顯示的資料表明，拉斯維加斯是美國人口增長最快的城市。從**1990**年至**2000**年，人口增速高達**66.27%**。截止**2007**年，拉斯維加斯的總人口近二百萬。值得一提的是這裏的華人人口增長速度也非常之快，繼而出現了中國城。華人所經營的各類服務業便以中國城為中心輻射開來。

九、城市規劃政策：為了使拉斯維加斯更適合家庭居住，拉斯維加斯市政府每年投入大量資金不斷改善和提升居住環境。具體包括：新建和擴建市區公路，改善公共交通工具（包括開通每天**24**小時的公車服務）；不斷提升公共教育體系；擴建社區公共體育場所；擴大綠色植被的覆蓋面積；嚴禁各類污染源的產生等大型項目。

十、結論：由於美國深處世界金融危機的中心，拉斯維加斯的地產業市場受到了極其沉重的打擊，地產價格下跌幅度高達**40%**以上，實數美國之最。由於拉斯維加斯具備了美國其他城市所無法取代的地位等諸多特點，這裏的地產業隨著美國經濟的復蘇必將恢復其往日的崢嶸。目前是來此投資房地產的最佳黃金時期。請君切莫錯過！

詳情請聯絡我們：

JAMES CHAN: TEL (702) 327 3186

Email: mti.jchan@gmail.com

ANNIE LO : mti88info@gmail.com