

投資啟航

- 不可迴避的選擇
- 兩個足以改變一生的問題
- 不可不知的兩大趨勢



JUSTIN 汪

投資啟航





華人同盟

華人地產投資同盟

The Property Investors Alliance Pty Ltd

Justin 汪 地產文章節選

不可回避的選擇

寫於2005年7月

作為地產投資顧問，我最頭痛的不是回答客人的技術問題，而是面對客人滿不在乎，甚至理直氣壯地回應：我對投資地產沒興趣！知道嗎？投資地產已經不是一個興趣的問題，而是一個不可回避的選擇。



不論您的年紀大小，不論您的收入高低，不論您做生意還是打工，您曾經考慮過退休嗎？也許您根本無暇考慮，也許您不敢細想，但無論如何，這一天一定會到來。

對於95%以上的人口，退休是一個美妙的“字眼”同時也是一個不妙的“時刻”因為我們的退休之日也正是我們的“破產”之時。有一篇文章說：“如果今天有一百位25歲的年輕人，工作40年以后，只有5位可以自給自足，其他人或死了，或必須為了生存而繼續工作，或者依賴社會福利或慈善救濟聊以爲生。

退休，顧名思義，應該是“退”而“休”之，即無需工作，而衣食無憂。多項調查顯示，今天的澳洲夫妻普遍認為在自住房完全不欠款的前提下，最少要有3—5萬元的年收入，他們才會有比較舒適的退休生活。

那么在您無法工作或不想工作的那一天，這3—5萬元的收入從何而來呢？

有人相信澳洲是一個福利國家，政府自然會照顧我們的老年。事實上澳洲從來就不曾有過一個完善的養老系統。澳洲的人口主要出生在二次大戰之后，早在60年代，澳洲還是一個年輕的國家，勞動力充足，人們平均壽命只有60幾歲，6個交稅人養活一個依賴社會福利的人，政府可以毫不費力地滿足老人的一切要求。時至今日，大批的戰后嬰兒突然進入退休年齡，而且平均壽命已經達到80多歲。如果55歲退休的話，每個人需要被供養25年以上，政府根本就無能為力。

今天6個納稅人需要養活2個依賴社會福利的人。根據預測，到2010年6個納稅人需要養活3個依賴社會福利的人。今天一個單身老人的每年養老金的最高額只有區區\$10673，一對老年夫婦也只有\$17815，生活相當窘迫。我們根本不可能指望10年以后的養老金和健康保險可以維持現有的水平。面對着這個危機，政府本身已經是無力回天，它唯一的措施就是從原來的高稅收高福利轉向低稅收低福利，老百姓必須各謀出路，自求多福。最近收入稅和公積金稅的調整都體現這一政策的走向。財長已經明確宣布：我們要準備活到老，工作到老。55歲退休是不可能的。

有些人幻想退休金計劃（Superannuation）可以解決問題。The Association of Superannuation Funds的首席執行官Philippa Smith指出：澳洲人存在着對自己退休生活的不現實的期盼。如果說一對夫妻在沒有房屋貸款的情況下，必須有3-5萬的年收入才能過上安逸的退休生活，那么目前澳洲人的人均退休金總值\$70000對於養老根本就是杯水車薪，無濟于事。有人計算過，如果您幸運地還能工作30年，而您的今天的年薪是\$40000，以現在的退休金計劃，您退休時也只能收到相當今天幣值\$19000的年收入，而且要托退休金基金經理的洪福，保證平均每年有6%的回報，事實上這些年來很多的退休金的回報是負的。“Daily Telegraph”報道：全國最大的退休金管理公司之一The State Super Fund曾經連續16個月每天損失700萬澳幣。

有人希望通過努力工作，努力節省來解決問題。您可以拼命地工作，不停地尋找高新職位，您可以勒緊褲腰帶去省錢。但是您不妨拿出一支筆，一張紙，一個計算器，靜靜地坐下來，寫下您的收入，減去您的稅，減去您無可回避的開銷，毫無疑問，您能為退休存下的錢一定是微乎其微。

澳洲的理財顧問，暢銷書作者Brian Sher說：工資收入的高低只區別于您所住的房子的不同，您所開的車子的不一樣，您孩子所讀的學校不一樣，您所去的餐館的檔次和次數不一樣。工資收入的高低只會令您今天的生活方式略微與人不同，根本與財富的累積無關。回憶一下我們自己的經驗就不難同意這個結論，不論收入長了多少，我們永遠抱怨錢不夠花。

有人希望通過做生意來解決問題，俗話說無商不富，但是95%的人所談的只是快餐店之類的小生意。在掙錢的四大手段中這些只能歸為自雇範疇，在高度成熟的澳洲市場，這類自雇的生意和一份工作根本無異。

如果您的生意屬於真正的生意而且您對自己的掙錢能力已經心滿意足，那么您有沒有想過有一天您會不得不停下來，或者您是否希望能早一天停下來去真正享受人生？



賺錢的方法千千萬萬，
但致富的辦法卻不是很多，
許多種財富可以讓您富有，
但唯有地產可以
讓您永遠富有。

能否“致富”在于您掙錢的方式中是否有充分的“杠杆”。我們把掙錢的手段按照是否有“杠杆”力量分成打工，自雇，生意和投資四個範疇。“杠杆”即借力，包括借他人的時間和借他人的金錢。“致富”如同行路，光腳丫跑的不可能趕上乘火車的。

能否“永富”的關鍵是在于您選擇何種財產來保存您的財富。存款？生意？股票？寶石？地產？好的財產應該擁有三層功能，第一層是保值；第二層是增值；第三層是產生穩定的收入。如果您已經因為生意或其他手段而“致富”，您就應該認真地考慮一下“永富”的問題。我曾經遇見一對來自香港，15年前就退休的生意人夫婦，當時他們除了自住房以外銀行還存有50萬澳幣，以當時的消費水平和利息。他們自感已經可以一勞永逸，永遠衣食無憂了。今天他們却哀嘆生活一日不如一日，因為今天50萬存款的利息僅夠他們聊以度日。

基于澳洲政治、經濟和社會狀況，基于澳洲的稅務，金融體系，基于悉尼住宅地產的特點，悉尼的住宅地產是世界上最佳的投資之一。對於大多數人而言，這應該是無可回避的唯一選擇。





華人同盟

華人地產投資同盟

The Property Investors Alliance Pty Ltd

Justin 汪 地產文章節選



兩個可以 改變 您一生的問題

很長時間里，我的朋友都認為我是一個沒有“定心”的人。大學畢業當了一段時間的教師，我便改行當了“個體戶”。才成了人人羨慕的“萬元戶”，却又折騰到澳洲“插隊落戶”。

在澳洲的頭八九年里，我依舊不停地折騰。我做過十幾份工作，而且很少是全職，最長的一份不過4個月。我轉過五六間學校，學過烹調，酒店管理，貿易，傳媒，營銷，工商管理。我做過小生意，搞過小發明。我不停地看名人傳記，拜訪成功的人士。我的心總是處于不安和彷徨中，我似乎在尋找着什么，却又不清楚……朋友都認定我是一個沒有定性，缺乏毅力的人。

6年前，我走上了地產投資的道路。6年來我做得一往情深，堅定不移。展現了出人意料的定性和毅力。而且可以肯定我一生都會沿着這條路走下去。

我一直問自己：是什麼讓我出現如此巨大的變化呢？一天，我聽到世界級成功學大師吉米·羅恩的一場演講。他說：他曾經用兩個問題改變很多人一生的命運。

第一個問題是：您是否已經找到一條路它可以令您和您的家庭在財務上得到永遠的保障？

第二個問題是：如果您還沒有找到，您每天花多少時間在尋找呢？

在那里我找到了答案。原來，這麼多年我的潛意識一直問自己這兩個問題。內心的不安是因為我沒有找到這條路；不停地折騰是在尋找這條路。地產投資的道路之所以能如此吸引我，徹底地改變我是因為它正是我要尋找的路。

我常常想每一個人傾其時間和精力努力工作，為的是什麼？為了錢？顯然，錢只是工具，不是目的。如果不求大富大貴，憑着日復一日的工作或經營生意，生存即對基本的衣食住行需要的滿足是非常容易的。但為什麼我們總是生活在一種無名的壓力之下。這種壓力到底是什么？

亞伯拉罕·馬斯洛把人類的需要分成從生存需要，安全需要直至自我實現需要等五個層次。原來在生存需要之上還有一個安全需要，其中包括經濟的安全。也就是我們每一個人的內心藏有一個渴望：即有一天我、我的家人將永遠不要為自己的經濟來源而擔憂。

為此，第一，我需要有“被動收入”，也就是我不需要依賴自己的時間和精力就能得到的收入。第二，我需要有“永續年金”，即不用擔心政治經濟及其他因素，不用擔心自己的體力和心力，收入都會源源不絕地進來，而且隨着通貨膨脹而逐年提高。

您是否已經找到一條路它可以令您和您的家庭在財務上得到永遠的保障？

如果您還沒有找到，您每天花多少時間在尋找呢？



過去我能想到的路是什么呢？

工作—我所從事過的所有工作都不可能滿足我的願望。也許我可以憑借自己的能力和努力，確保不被炒魷魚，但我不能保證老板的公司永遠不倒。即使老板的公司永遠不倒，我不能做到自己永遠不老。當我因為身體或年齡的緣故而不得已退休的那一天，誰來保證我和我家人的經濟來源？

生意—大部分的生意和打工極為相似，依舊是手停口停。即使我能經營一種可以自己自動經營的生意，諸如連鎖經營，在這競爭激烈的市場中，誰能保證這門生意可以長治久安呢？

炒股票—如果做“TRADER”，即使我很有天分，我也必須守在計算機旁邊買進賣出，同樣是手停口停。如果做“PORTFOLIO”，即使我的股票增值很好，我也不能一勞永逸。因為我同樣不能保證那些公司可以長治久安，更何況股票的分紅並沒有定數。

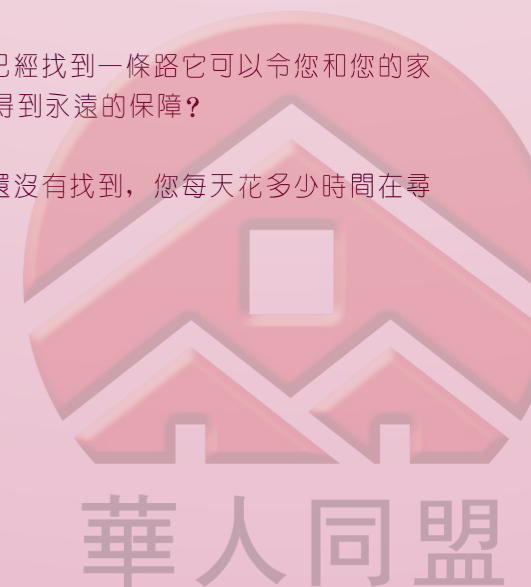
多頭並進，開源節流—以最快的速度提高銀行的存款。即使我慶幸在銀行的存款達到了\$100萬。我就能一勞永逸了嗎？回答是“NO”。因為現金會隨着通貨膨脹而逐年貶值的……

房地產—尤其是悉尼的住宅地產的投資讓我找到了答案。我剛來悉尼時遇到的一個房東，他只是一個普通的廣東移民。他沒有什麼文化，一生沒有做過生意，一生最高的年薪是\$38,000。但是在他退休的時候，他的名下有\$300多萬的物業。他每一年可以收到\$60,000多的淨租金收入。我們的朋友，DAVID魏先生只經營一個小生意，但他卻積累了\$1,500萬以上的地產，每年有幾十萬澳幣的淨租金收入。我的另一位忘年交的朋友，身價過億，名列澳洲富翁排行榜100名以內。他的生意經營得很成功，但他卻親口告訴我：令他成為千萬富翁的並不是生意，而是地產。這幾位雖然在財富上有巨大的差異，但他們都有一個共同的特點：因為房地產，他們自己以及他們的家庭在經濟上得到了永久的保障。今天他們已經不再工作，不再經營生意，但他們的財富依舊在增長，因為租金不停地流入，地產的價值不停地上升。

別人的成功令人羨慕，自己變得和他們一樣成功卻不容易。成功的地產投資不是在於您的經濟實力和投資知識，而是在於您的願望和目標。如果您對自己的現狀不安，對自己的前景彷徨，如果您希望重復別人的成功，請反復問自己以上的兩個問題吧！這兩個問題可以把您的努力納入正確的方向，這兩個問題將是您成功地走向地產投資道路的導火綫。

您是否已經找到一條路它可以令您和您的家庭在財務上得到永遠的保障？

如果您還沒有找到，您每天花多少時間在尋找呢？



不可不知的兩大趨勢

Justin 汪

PIA置業理論認為要從現在和未來的差異，印象和現實的差異，前一波和后一波的差異中尋找有超常增值的地區，理由就是依循這三個差異找到人們未來住房需要的走向。投資就是投資未來，抓住未來的大趨勢是成功投資的關鍵。

今日的悉尼有兩個大趨勢是置業者把握未來超常增值的關鍵：一是悉尼居民住房選擇標準的變化趨勢，二是悉尼城市格局的變化趨勢。

1 悉尼居民住房選擇標準的變化趨勢

澳洲人選擇住房的傳統標準一是把生活區和就業區分開，二是喜歡三房一廳有前院后院的HOUSE。

20年來，悉尼社會呈現了幾個顯著變化：

1、交通越來越擁擠。不論是駕車上下班還是駕車去購物，人們都感到越來越不方便。

2、時間越來越珍貴。第一，經濟壓力使雙職工家庭越來越普遍，夫妻要在工作的同時兼顧家務，孩子等；第二，人們工作時間明顯增長；第三，誘惑人們的消遣項目越來越多。

3、住房的開銷占人們收入的比例越來越重。

以上三個方面的變化促成了新的住房選擇標準。這些新的標準正在演變成未來的大趨勢。這個趨勢有以下幾個方面：

第一，傾向于自己的工作地點附近居住。華人同盟在悉尼西南部LIVERPOOL管理的一棟公寓樓，



最初招租時，我們預想租客應該是以中低收入的工人為主。但是我們發現實際求租者中有很多收入很高的醫生及護士，原來他們在附近的LIVERPOOL醫院上班，為求方便他們並沒有刻意地要住在東區或北區。

第二，傾向于住在靠近交通和購物中心。有一對澳洲的小夫婦，先生在PARRAMATTA的一家公司做IT，太太在CITY的一家金融公司工作，他們選擇住在AUBURN CENTRAL。我嘗試着問他們為什麼選擇AUBURN CENTRAL，回答是：過去他們花\$500一周住在Cherrybrook，雖然環境優美，但沒有火車站，要供兩部車。不僅費用高，而且太太每天要花很多時間在交通上。後來太太將車賣掉乘火車上班。但是新的問題出現了。每天先生要駕車去最近的火車站接送太太，又辛苦又費時。自從搬進AUBURN CENTRAL，因為SHOPPING CENTRE就在樓下，火車站咫尺之遙，小夫妻頓時大為輕鬆。2007年Auburn地區的租金增值居悉尼之首。現在AUBURN CENTRAL的三房公寓周租已經超過了\$530。有很多長期住在東區的朋友不相信這是事實。

第三，傾向于選擇易于打理，經濟實用的公寓。澳洲家庭規模越來越小，單身和二人家庭已經成為重要的家庭形式。許多傳統的住房功能正在被減弱。用餐和聚會不一定在家里，人們在家的時間越來越少。如果說過去公寓是人們買（住）HOUSE前的過渡形式或權宜之計，現在公寓已經成為生活方式的選擇。許多人根本就沒有考慮過買HOUSE。這個趨勢不僅影響年輕的一代，也影響“空巢一族”。

2 悉尼城市格局的變化趨勢

傳統上，悉尼的城市結構是以東部的CBD為單一中心向北向西向南輻射。由于澳洲人口老化的速度加快，政府不得不加大其移民的幅度。在所有的西方發達城市中，悉尼人口的增長速度居于前列。現在的人口增長速度是80年代以來的新高。從新移民政策看，這個趨勢還將持續。悉尼已經日漸成為一個國際大都市。

人口的持續膨脹給悉尼的城市格局帶來了歷史性的挑戰。一是東部的CBD已經完全飽和，已經無法容納更多的商業。政府在2006年公布的對未來25年各地區就業機會增長的預測中，傳統的東部就業中心CBD加NORTH SYDNEY的增長只有15.79%。二是通往東部CBD的道路變得擁擠不堪。在上下班高峰點，車河幾乎是寸步難行。這不僅浪費大量上下班時間，也成為悉尼空氣質量下降的罪魁禍首。

在這個背景下，政府開始了城市格局變革的大規劃。經過近20年的努力，變革方向和策略越來越清晰。政府將其定名為“城市之城”（CITY OF CITIES）。悉尼的未來不再是一個單一的城市，而是由幾個小城市構成的大悉尼。這些新興的城市和舊CBD在就業、生活上相互獨立又相互關聯。

由于從東部CBD往北往南都是沿海的狹窄地帶，并且受政府綠化保留地的限制，南北兩條綫沒有可發展的空間。唯有悉尼的西部有大量平整的土地可以利用。于是政府選擇了PARRAMATTA, LIVERPOOL和PENRITH為未來的三個新城市。若想開發一個地區道路必須先行。經過多年的努力環繞悉尼的高速公路M2, M5和M7相繼開通，悉尼未來格局的框架正式定型。這個框架是推論悉尼未來房價增值熱點的重要參照系。此外，在未來幾年政府規劃中的新鐵路，地鐵和公路工程將令西部的交通更加暢達，從而進一步刺激就業機會的增加。



悉尼未來格局變化的大趨勢可以用“西部大挪移”來形容。三個新興城市被合稱為Great Western Sydney，現在已經成為繼悉尼CBD，墨爾本CBD之后的第三大經濟體。

前面提到傳統東部就業中心的就業增長從2006至2031只有15.79%，幾個新興的西部就業中心的同期增長皆為50%以上。

鑒于以上的兩個變化趨勢，政府在完成高速公路的環形框架之后的重點將是如何完善新興就業區周邊的居住環境，購物和消閑設施，并令這些更適合人們未來的需要。在就業中心西移的同時，為進一步減少交通壓力，政府的規劃是打破悉尼的把居住、就業、購物分開的傳統，開始將三者結集。鼓勵人們在自己工作的場所附近居住。為此政府為西部的住宅和商業開發開綠燈。這些新興地區的社會設施和居住條件已經出現較大的變化。從新的政府規劃和預算看，變化的程度和速度將進一步加大。綜合來看，把握未來就業機會增值的板塊就把握住了未來住宅地產超常增值的板塊。

以上兩個大趨勢造成一系列的現在和未來，印象和現實，前一波和后一波差異。置業者應該睜大眼睛，打破固有思維從宏觀和變動的角度尋找悉尼超常增值的區域。

先知先覺者永遠是贏家。