

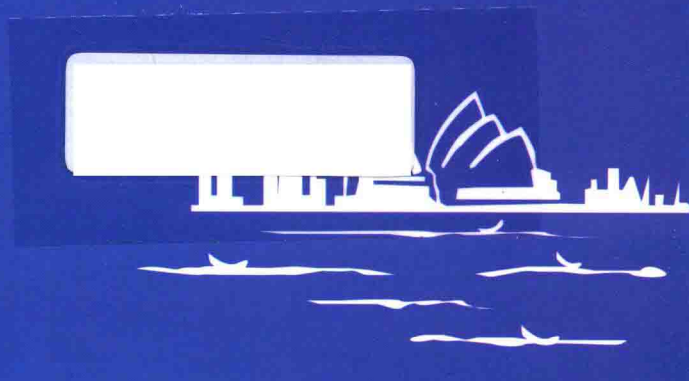
房子不是香蕉

House is not Banana

澳洲房贷专家 教您海外置业投资

Australian Property Investment Guide
from Professional Mortgage Broker

王腾泽 著
Ren Hor Wong



上海三联书店

房子不是香蕉

House is not Banana

澳洲房贷专家

教您海外置业投资

Australian Property Investment Guide
from Professional Mortgage Broker

王腾泽 著

Ren Hor Wong



上海三联书店

图书在版编目(CIP)数据

房子不是香蕉:澳洲房贷专家教您海外置业投资/王腾泽
著. —上海:上海三联书店, 2015. 12
ISBN 978-7-5426-5368-0

I. ①房… II. ①王… III. ①房地产投资—澳大利亚
IV. ①F299.611.335

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 251102 号

房子不是香蕉——澳洲房贷专家教您海外置业投资

著 者 / 王腾泽

责任编辑 / 殷亚平

装帧设计 / 方 舟

监 制 / 李 敏

责任校对 / 张大伟

出版发行 / 上海三联书店

(201199)中国上海市都市路 4855 号 2 座 10 楼

网 址 / www.sjpc1932.com

邮购电话 / 24175971

印 刷 / 上海叶大印务发展有限公司

版 次 / 2015 年 12 月第 1 版

印 次 / 2015 年 12 月第 1 次印刷

开 本 / 890×1240 1/32

字 数 / 40 千字

印 张 / 3

书 号 / ISBN 978-7-5426-5368-0/F·724

定 价 / 12.00 元

敬启读者,如发现本书有印装质量问题,请与印刷厂联系 021-66019858

海外投资不是赌运气

从 20 世纪末到 21 世纪初,中国几十年的改革开放政策,制造了无数的财富神话。其中我们司空见惯的财富制造机器是世界工厂、蓬勃发展的房地产与政策性的基建投资,但近年来的一些议论纷纷的话题,非常醒目地指出传统财富制造机器的经济神经痛点。

例如劳动力成本的不断上升动摇了世界工厂的地位;或者是各地所谓的“鬼城”,极高的空置率让人不禁担心房地产的泡沫;再加上人民币未来的走向是升是贬缺乏说服力,直接影响了人民币属性的资产,无论是中国房产、股票还是企业。归根究底,这些令人不安的话题都来自一个症结:财富过度集中于人民币属性的资产,不符合投资理论上的分散风险。

分散投资是避财富蒸发的最佳途径。所以,稀释人民币属性资产成为了一个新的趋势,直白点说就是把资金投在海外资产,增持海外资产在自己的配置比例当中,这就是时下投资者的新策略——资产配置国际化。

若干年前,投资海外房产或股票就已经常见,尤其是高净资产值人士。随着中国人民财富的积累,作为人数增长最快的中产阶级也开始纷纷投入到这个新趋势。具体来说,资产配置国际化要怎么做呢?其实每个人的状况和目的都有区别。投资者除了要清晰自己的投资取向和目的之外,也应该先做好规划,从考虑配置什么货币的资产到如何落实资产结构重组,当中环节最好是通过当地比较可靠的专家协助,尤其是投资新手。

无论如何,投资海外有其挑战,包括视野上的局限,外语不通或者不了解当地实情都是制约资本走出国门的因素。关键是要了解海外投资不是赌运气。每个投资者都必须考虑好以下 5 点细节,以期获得最大化的利益、最快速的回报和最低化风险:

1. 考虑投资什么货币的资产——简单地说就是投资怎样的国家。
2. 考虑投资什么属性的资产——最普遍的就是房子、股票之类的。
3. 考虑投资额度——综合以上两个问题调整。
4. 考虑投资时间点。
5. 设好回报率和回报周期的期望值。

许多投资新手盲目投资,忽略当地规则,过分相信自己的直觉而不依靠专家的功能,结果造成不必要的损失。在这个资讯泛滥的时代,DIY 投资调查也相对容易,再配合专业人士的意见才是最佳策略,这样也可以避免遇到不负责任的冒牌专家误导。



序 海外投资不是赌运气	1
第一章 澳洲投资之道	1
一、你有财富危机感吗?	1
二、投资攻略三步走	4
三、房子不是香蕉?!	7
四、你的房子是真涨还是假涨?	11
五、“人民币长城”的冲击力	14
六、投资买房五大误区!	16
第二章 房产投资实战指南	21
一、您该买多贵的房子?	21
二、买房为了赚钱还是保值?	24
三、买房子为了现金流,还是为了升值 空间?	27
四、买别墅还是买公寓更赚钱?	31
五、如何挑房子:细谈住宅、地标性、商圈 CBD 房子的属性	34
六、商业物业要怎么投资才赚钱?	37

七、要房子赚钱？和银行成为好伙伴	40
八、为什么选择贷款经纪人（Mortgage Broker）	44

第三章 DIY 房产投资指南 48

一、年轻人该如何善用贷款提前实现置 业梦	48
二、如何自助投资调查	53
三、如何 DIY 租房或自主管理出租 物业	59
四、房子的“贷款力”和房贷搜索	63
五、善用成贷网，自助搜索比较贷款 产品	68
六、银行估价怎么看？	72
七、参与公开拍卖，你需要注意的事	75
八、如何发现房产泡沫：通过房贷数据看 真相	76
九、澳洲央行开始控制房市，你准备好 了吗？	79

后记 王腾泽，一个顶级房产贷款经纪人所经历的澳 洲楼市黄金二十年	文：朱慧憬 81
--	----------



第一章

澳洲投资之道

一、你有财富危机感吗？

一切事物如此地真实影响着我们的财富，被动地接受或闭上眼睛不理睬新一轮财富转移运动将会迎来悲剧的结局。无论我们的财富多寡，新的时代我们必须更有智慧和主动地支配自己的财富。

改革开放 30 年，中国财富累积的速度堪称人类史上的辉煌记录，是现代中国非常引以为荣的壮举——短短几十年的时间，谁能完成西方社会花了近两百年才得到的成就？

可是，一切事物都有自身的周期，经济活动也避免不了这个恒定的规律——经济不可能不间断地繁荣向上，也不会不间断地衰退向下，所不同的可能是周期的

长短和涨跌的幅度。中国许多所谓的财富神话最终逃不了昙花一现的命运，其中一大部分原因就是没有意识到以上所说的规律，觉得一切都会持续向好，而且越来越好。

以前，我到中国出差的时候，给我一些很深刻的印象就是国家建设很快、很好，大家似乎都迈脚步走在大国崛起、民族复兴的阳光大道上，没有意识到经济全球化所带来的冲击，就算知道了，也不觉得这些冲击会给自己带来直接影响。总的来说，普遍没有危机感，对于自己花了无数心血累积的财富缺乏风险保护的概念。

这种乐观情绪一直到 2014 年年底，我发现有所改变。这段时间，我来到中国，无论是媒体报道，还是在日常交流中，渐渐发现有一小部分人开始有危机感了。他们惊讶地发现以前累积财富的方法不再有效，守住自己已经累积的财富也似乎越来越不容易，其中影响最深的就是通货膨胀，购买力下降，以前手里的 100 万能买好多东西，不知不觉间满大街都有人手握现金，100 万所能购买的能力已经显得如此苍白。

事实上，一切事物是如此地真实影响着我们的财富，被动地接受或闭上眼睛不理睬新一轮财富转移运动将会迎来悲剧的结局。如果你还不相信你就活在经济周期里感受着繁荣与衰退，不妨看看媒体或政府的用词：从以前大肆渲染的 GDP 或国内生产总值的高速

增长到现在提出的经济新常态,可能就是告诉我们经济发展已经放缓了——你曾经按照以前的方式赚钱每天能挣 140 元,现在一样的方式只能每天挣 80 元,直接的效果就是你每天少 60 元消费。这还不算通胀之后手里的 80 元可能买不到以前 80 元所能买到的东西了。房子、粮食、日常用品的价格升得比火箭还快。

再看看中国政府的政策变化,曾经实施的宏观调控到现在的所谓确保房产稳健发展,可能就是告诉你,地方财政收入因为宏观调控打压的房产市场严重缩水。是不是连地方政府开始缺钱了? 20 世纪 90 年代房产市场化带来的大变动和制造的财富神话不能够持续供给地方政府的财政收入。是不是人口红利所带来的巨大消费市场和世界工厂优势逐渐被侵蚀? 中国经济如果能够一如既往地高速增长固然是好,不过在增长放缓的时候甚至零或负增长的话自己辛苦积累的财富怎么办呢? 我不是经济学家,不过我也不需要是经济学家,我需要有危机感,需要保护我自己的财富。

这些年,因为我的工作是投资贷款业务,我接触到一些有财富危机感的人。他们是最早一批有这些意识的人,他们利用了人民币升值的契机,改变自己的财富思维。实行了新的资产配置方案。他们摒弃旧式的单向财富增长模式。实行了保值投资和增值投资两手抓

的策略。

面对经济行情的改变,我们必须思考,危机会不会发生? 如果会,危机还有多远? 如果不会,我们是不是可以以静制动? 财富新思维下的操作是怎么样? 无论我们的财富多寡,新的时代我们必须更有智慧和主动地支配自己的财富。

二、投资攻略三步走

媒体天天提到的"新冷战"或"货币战争"等十年前没听过的事物,投资这个行为已经不是以前单纯的花钱买实业这么直接了。大家应该普及一下投资更深刻的理念,才是保护与制造财富的最佳方案。

什么是投资? 投资是一种制造财富的必备行为。

如果你仅仅依靠平时的日常收入,从中节省下一部分钱作为累积财富的途径,那你现在必须醒悟了——在这个负利率的大环境,单一的现金储蓄是走向贫穷的高速公路。

以澳大利亚刚刚降息的消息为例,央行利率可能已经比通货膨胀更低,也就是说你银行存款得到的税后利息收入已经被通货膨胀抵消了。所以,我们比任何时候更迫切需要规划好投资,不仅仅为了制造财富,

而是防御财富的流失，财富被通胀侵蚀。

如何积累财富才是投资？

最常见的就是买房子买股票。这些都是绝大部分人能够想到或做到的，不过并不意味着买了房子买了股票就万事大吉了。在这个大环境下，媒体天天提到的“新冷战”或“货币战争”等十年前没听过的事物，投资这个行为已经不是以前单纯的花钱买实业这么直接了，大家应该普及一下投资更深刻的理念，才是保护与制造财富的最佳方案。

什么才是更深刻的投资理念呢？

首先，我们把投资行为简单划分为三种，或者我们称之为投资三步：

- 防御性投资——基础财富累积
- 进攻性投资——增加现金来源
- 战略性投资——预订未来财富

三步投资行为的关键区别点是什么？其实，每一步最重要的区别在于产品，时机和心态，而财富就等于防御性投资+进攻性投资+战略性投资，三者的总和将制造新的财富。

什么是防御性投资？

防御性投资的目的是保值，保护财富与购买力，把贬值趋势的现金转换为升值资产。它的主要产品形式是房子收租、蓝筹股分红。蓝筹股的分红和房子的租金回报在稳定性和回报率来看是很接近的。孰优孰劣

说不清,主要看每个人的财务与税务状况。保守型的投资者可以投入 80% 或以上的金钱作此投资。

而进攻性投资的目的是加速财富累积,增加现金流以便进行更多的投资,其中做小生意、自雇、无分红红筹股都属于进攻性投资,做个生意年回报可能 30%, 可能 200%, 相对的风险也高。

不过换个角度,投入 50 万做个生意或买个 speculative stock, 最坏状况是输了 50 万, 最好状况却是没有上限。风险回报比例非常客观, 最重要的资本还是时间和青春。冒险性的投资者可以考虑以 30% 或以上的投资筹码进行此类投资行为。而且, 假如你做好防御投资的基础, 愿意挪动一部分精力与一小部分钱去冒险, 计算好风险, 其实就没有后顾之忧了。

战略性投资则是预设好未来的财富。就像下棋, 先把未来的成功下好一步棋, 最佳的财富累积方法就是搭载巨人的肩膀, 杠杆成功企业家的能力与时间, 搭乘新兴产业的新浪潮。

如今中国很热门的风投、企业债券、投资新兴行业企业都属于战略性投资。这种投资方式耐心至关重要。因为你下的每步棋都是为了未来几年财富所埋下的种子, 等待结果的时候将是很可观的回报。

风险系数貌似最高, 但真正低风险的金融衍生产品就是学习投资银行, 把希望寄予未来的爆发点。

三、房子不是香蕉?!

到底什么因素会影响房价涨跌,就像能够影响香蕉价格的气候一样,影响房价的“气候”是什么?我们发现,真正影响房价走势的“气候”是利率。

房价几乎永远是置业者以及普罗大众所关心的主要问题。对于政府相关部门来说,这个议题也关乎于民生与社会结构。

从澳洲政府倡导的 morehousing approvals, better housing affordability 就可以看得出澳洲房产的政策走向,按照这个思路,决策者相信供应与需求的平衡是影响房价的工具,所以近来越来越多的住宅用地获批。

众所周知香蕉是人们主要日常食用消费品,也是一个能够较好反映通货膨胀的代表性农产品之一。如果飓风摧毁大量产地,香蕉产量直接下降,导致市场供应不足的话,香蕉价格应声而涨。

同理 2011 年,气候极好,香蕉产量大增,4 周内翻了两倍,价格却暴跌 61%。可见气候的好坏给香蕉价格造成巨大的波动。这个简单的供需经济学理论沿用到改善住房民生问题的方法上。从 2010 年的 14000 套新房建成到 2013/14 年的 28000 套新房建成正好也

是翻二倍。那么,澳洲的房价价格走向究竟如何?沿用香蕉经济理论,我们发现,房价并没有下降 61%,反之上涨 21%。可见,多种一点香蕉和多造一点房子并没有达到一样的效果。

The Conversation (theconversation.com) 近期发表的一篇文章列举了以下原因说明为什么房子不是香蕉:

第一,房价是受整个市场的价格影响的,而新建房只占了市场的 1% 至 2%,根本不足以左右价格。第二,香蕉涨价,大不了不吃香蕉。房价涨了,不能大不了不买。相反大家会蜂拥去买,免得继续涨将来买不起。第三,房子不买,不能大不了不住了。不买就得租,可是租金如果和还贷款差不多甚至更贵,那还不如把钱用来供自己的房子来得舒心。

当然,这种说法不代表多建点房子对于房价没有影响,只不过单纯利用“香蕉理论”判断房价,效果不明显,影响房价的客观因素太多。

既然香蕉不是房子,是不是等于房价将永远涨不停? 这个暂时列为一个梦想吧,肯定没有人能百分百肯确定。不过,不考虑实际收益,单纯考虑通货膨胀的话,这个理论上是成立的。

重点是房子上涨是不是比手里的现金贬值来得快。那么,到底什么因素会影响房价涨跌,就像能够影响香蕉价格的气候一样,影响房价的“气候”是什么?

我工作的企业是一家以贷款为主业的金融企业 (www.nlfinance.com.au), 多年来作为买方和卖方的第三方, 观察澳洲房价走势, 我们发现, 真正影响房价走势的“气候”是利率。

为什么说利率足以强大到能够影响房价呢? 房子不买就得租, 如果租金和还款差不多, 那还不如买房自己供。当然前提是你有足够的首付。那怎么样才会租金成本和还款成本差不多呢? 那就理所当然的归功于利率的高低。

假设利率低, 还款成本甚至低于租房成本, 大众自然选择购房, 放弃租房。如果利率上涨导致还款成本远高于租房成本, 现实现金流压力下, 无疑租房将成为最容易的选择了。这时候不管是牛市专家说的心理因素主导买房还是熊市专家提出的人口结构 (Demographics) 导致资产泡沫破裂都经不起推敲。因为成本压力或现金流条件永远是主导一切的动力。在现实面前, 人人都得低头, 买不起就是买不起, 太贵了租不出去就是租不出去。

这里顺便提一下 Harry Dent Jr (美国 HS Dent 公司创办人及总裁, 著有《2014—2019 经济大悬崖》一书) 的 demographics 理论, 被房产牛市专家批评的体无完肤。我本人也不是很赞同 Harry Dent Jr. 的理论, 当然不是因为专家的空谈理论, 认为人口将决定经济发展的 Henry 忽略了家庭背景或世代累积的力量, 现在买

房的谁不是 20 多岁百万以上房子随便买？不止中国人这样，本地人也是如此，前不久新闻还报道了一位澳大利亚律师在 Surry Hills 为自己 6 岁的孩子提前置业么？我们帮不同族群、不同国别的买家办理父母担保贷款买房也不少。这足以说明父母的帮助不止影响孩子未来财富累积的速度，甚至影响了楼市走向。

言归正传，利率才是影响房价走势的因素。那借此是否能够预测房市走势呢？多少是有点关系的。毕竟现在大环境几乎肯定未来短期内利率将会保持低点。不过，这不代表低利率环境下房价就会不断高歌猛进。原因也很简单，那就是杠杆能力的衰竭。

什么是杠杆能力衰竭？如果你有十万年薪，可以通过银行贷款，形成一个杠杆作用，买一套 80 万的房子。如果你的工资不变，再买一套投资房的话就不能 80 万了，可能 50 万。以此类推再买的话就可能是 30 万的房子了，这就是杠杆衰竭了。假设全国人口都用尽了杠杆能力，遭遇全国性杠杆衰竭，贷款不足自然直接造成买家市场枯竭。没人有能力买房子，自然房价暴跌。最近失业率上升达 6.4% 就是一个警示了，加上工资增长速度比不上房价上涨的速度，更有人担心房价会不会下跌。

但政府的政策造就了新一波购房生力军——自主管理型养老金 Self-Managed Super Fund (SMSF)。可能以亿计的 SMSF 携巨额带动了房价新涨势。