

房地产投资心得

张铭琛

mingcchang@yahoo.com

赚钱 - 基本上有三种途径

- 利用个人能力 - 以球星伍兹或导演史蒂芬史匹柏为代表，一年进帐可高达上亿美金，不过要累积数百年才能进级后两者
- 利用驾驭他人（开公司） - 以盖茨先生为代表，可累积财富高达数百亿
- 利用驾驭金钱（投资） - 以巴菲特先生为代表，也可累积财富高达数百亿。又国人未必熟悉的对冲基金经理，一年进帐也可高达数十亿美金。可见投资的重要

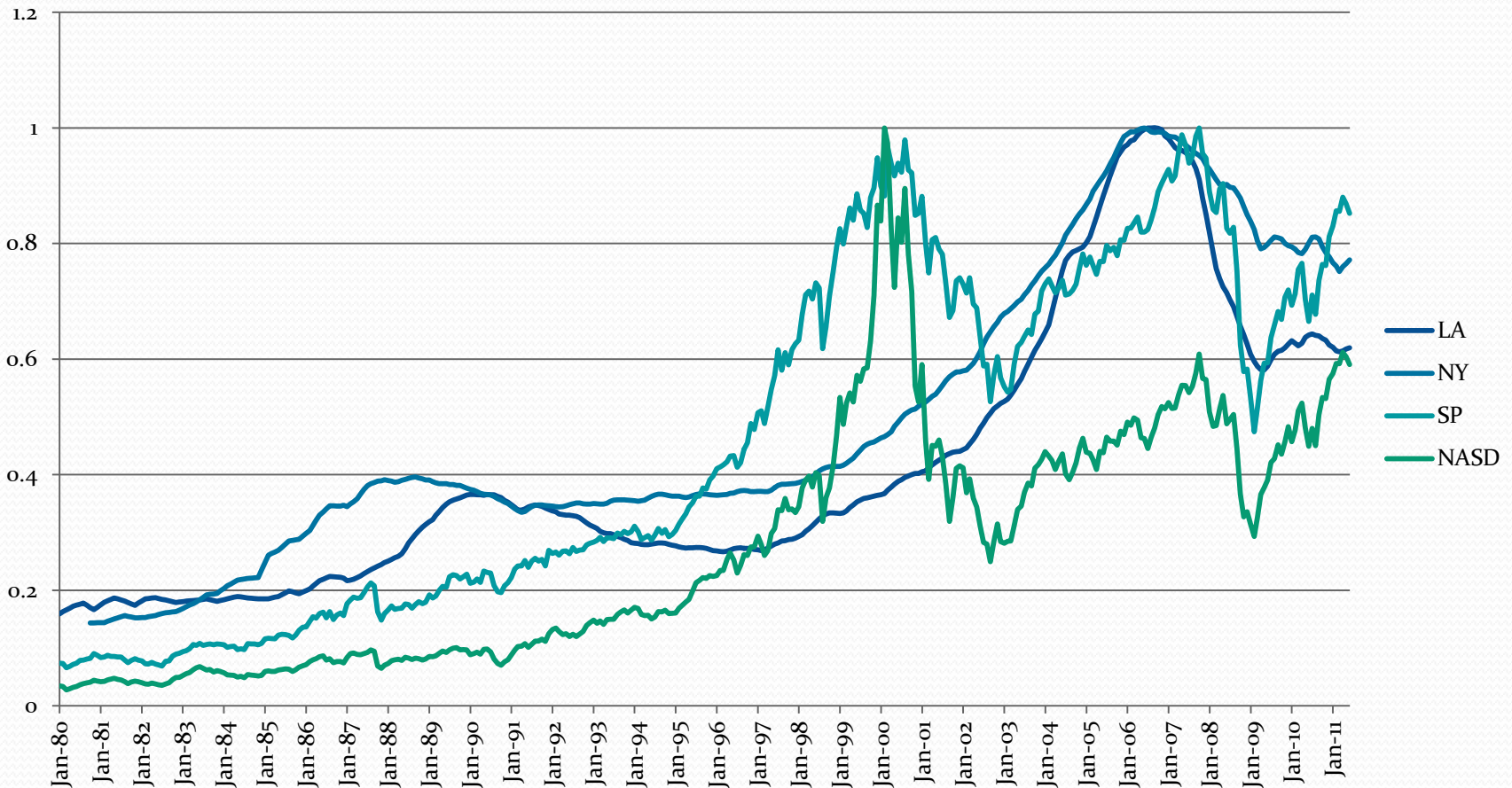
投资的威力

- **投资大师巴菲特**之能累积天文数字的财富，是凭借他对波克夏公司的操控，他是在1965年以每股\$18收购该公司**股票**，四十余年来驾驭其资产和**股价**不停地飞涨，到最近2011年九月26日的每股\$108,449，**成长六千多倍，相当于每年增长20.83%**
- 笔者于本文提出一项简便易行并有效的**房地产投资**规则，可以在几乎没有风险的情况下，**理论上赚取20%以上的长期年增率**，而实际操作的例子更远胜之

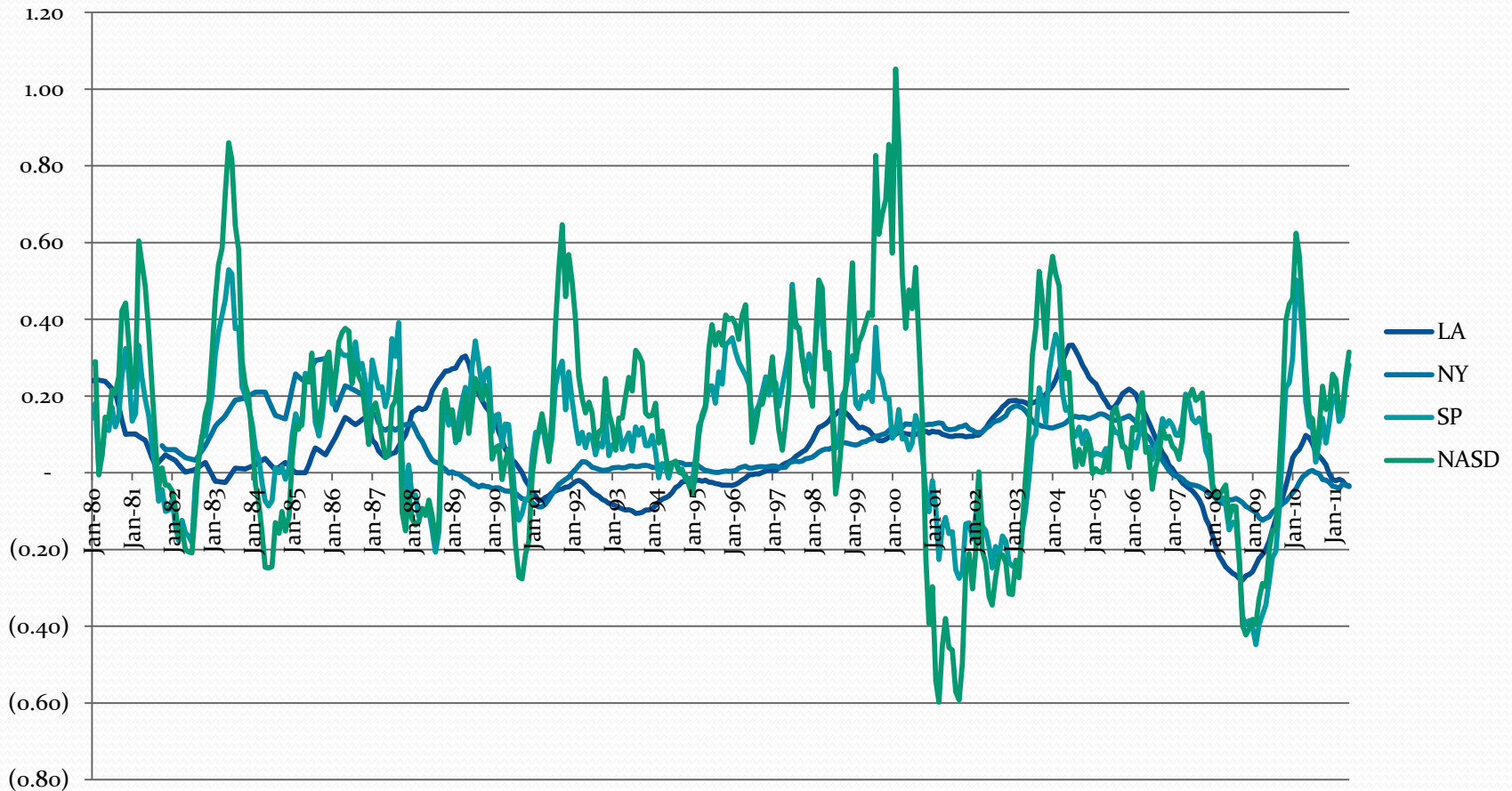
股票相对于房地产

- 股票是所谓地虚拟资产，它所代表的是一个**动态多变的公司**之极小部分。股票的价格是投资者对公司未来营运表现或预期的盈利能力的反应，而这完全取决于公司的经营团队，几乎根本不受投资者掌控，一般说更难以预料
- 相对地，**房地产**则是实物资产，它纯脆是**具体成型毫无变化的建筑物**，只会与时并进的老化和过时，而其盈利能力完全掌控于投资者，但是却取决于当时当地房地产的行情及趋势，其变化则是易于预料

洛杉矶和纽约之单户住宅价格表 相对于 标准500 和 NASDAQ 综合指数



单户住宅价格年度变化比率 相对于 股票指数



一张好的图片胜于千言万语

- **股票**和其市场最重要的特征是不可预料性，乃基于**周期短而不规则**，以及其价格变化曲线（如前图），特别是在顶峰和谷底时呈现出类似抛物线或正切曲线，是以**其导数**（变化比率）**曲线**（如后图）不但**变化大更毫无章法而言**
- 相对地，**房地产**则是具有高度的可预料性，其价格变化曲线呈现出类似高度扭曲之正弦曲线，是以**其导数曲线**呈现出**类似余弦**之曲线，特别是其价格变化在顶峰时可利用其导数由正值穿过中轴线变负值，而准确的（虽然由于计算的方法而产生出相当延误）推定顶峰所在，又在谷底时亦可同法反之准确的推定，再**加上周期长而规则**，是以可以直接应用其价格变化曲线和其导数之间的关系，制定出一则几乎万无一失，而且非常简易可行并效益彰显的房地产投资规则

基本之房地产投资规则

- 在任何美国的大城市及其近郊，当单户住宅价格年度变化比率曲线呈现出明显地上升趋势，并超过 5% 时，则是理想的单户住宅投资进场买入的信号
- 在当地单户住宅价格年度变化比率曲线呈现出明显地下降趋势，并低于 +8% 时，则是理想的出场抛售的信号
- 从 1983 到 1989，洛杉矶的单户住宅价格上涨了 99%，从 1996 到 2006 又飞涨了 275%，类似地从 1981 到 1989，纽约的单户住宅价格上涨了 179%，从 1991 到 2006 又涨了 199%。应用上述投资规则，可分别抓住两地上涨期精华的（年上涨率超过 5%）69%，215%，106% 和 142%

单户住宅投资之纸上谈兵和实例

- 按照前述之基本投资规则，而投资于洛杉矶的单户住宅，在理论上以正常合理的均价买卖，在1986进场又在1990售出，扣除一切合理费用，投资净赚相当于复利年收益率20%，又从1998到2007则净赚年收益率25%；而投资于纽约是从1983到1988净赚22%，又从1998到2006则净赚21%；另外投资于盐湖城从1993到1997也能净赚年收益率20%。详细计算请见诸原文
- 一项比较复杂先进投资规则，在理论上证明，可以将洛杉矶的单户住宅投资从1997到2006更提高到净赚年收益率27%
- 个人完成的两件单户住宅**投资实例**，一是在Torrance于1987进场又在1991售出，净赚**年收益率29%**，又在Palos Verdes Estates是从1988到1990，更能净赚年收益率**50%**，足以证明这项投资规则并非空中楼阁

大型房地产投资之纸上谈兵和实例

- 前述之投资规则更适用于大型房地产，成效更上层楼
- 按照前述之基本投资规则，而投资于洛杉矶的大型房地产，在理论上于 1986 进场又在 1990 售出，投资净赚相当于复利年收益率 24%，又从 1998 到 2007 则净赚年收益率 26%
- 个人完成的两件大型房地产**投资实例**，一是在 Torrance 于 1982 进场又在 1986 售出，净赚**年收益率 28%**，又在 Manhattan Beach 是从 1987 到 1989，更能净赚年收益率 **86%**，充分证明这项投资规则并非空中楼阁

投资是门学问而非艺术

- 艺术家是靠天赋和灵感
- 投资者，如同科学家，该依赖的是知识。股市奇才巴菲特先生之成功是由于他对现代企业应该如何经营及发展，以及他所投资的对象是否适于这项模范的充分了解
- 本文是笔者从业和研究房地产四十年的心得精华。在早期他自以为凭借其对房地产的深入认知，可以一直低买高卖。直到九十年代才深切的了解到**没有人能战胜市场，只能顺应之**，是以才策划出这项投资规则，充分的把握及利用房地产市场之高度可预料性。野人献曝，希望能对所有房地产投资者有所帮助