



## Century 21頂尖經紀Lizzie Liang: 做好地產投資是我全身心的奮鬥目標

本報記者 蔡臻欣



如果要用一個詞來形容Lizzie Liang的特點,我想應該是“智慧”。

作為Century 21 Leading Edge Realty的Centurion Producer(直譯為百夫長級經紀,即頂尖經紀,要求年收入25萬元以上),Lizzie Liang小姐正迎來她事業上的黃金期。從2000年在多倫多買下第一套自住房、MBA畢業後不久的01年底02年初開始購買投資房算起,她的房產投資經歷已經有10多年。不僅僅是自己靠投資房完全實現了財務自由,她還幫助許多客戶買到了自己的夢想家園,特別是在Barrie,她已經是一位頗有名氣的地產投資專家。

日前,在充滿歐陸情調的于入村

的公司會議室中,Lizzie Liang接受了《信報-地產周刊》記者的採訪。她1999年來多倫多,毫不耽擱馬上開始攻讀位於倫敦市的Western大學MBA學位,於2001年畢業。這是全加拿大排名第一的商學院,在全球也位於20強之列。對於從小學、中學一直拿第一名的Lizzie來說,讀最好的學校是順理成章的事。

“說起來我的房產投資經歷與在商學院時期的生活還頗有淵源。我發現學校有許多老外同學都熱衷於投資房地產,他們在倫敦買了房子,然後分租給同學,當時一般10幾萬元就可以買入一套房子,然後隔成7-8間,一間500元月租金,投資收入非常可觀,還不包括這些年房子增值的

收入。於是我就開始關注地產投資領域了,並用自己掌握的專業金融投資知識系統來分析投資的可行性。”

2000年,還在讀書的她已經決定在多倫多買下自己的房子。“我畢業後加入一家Investment Company,是一家投資控股公司,他們的理念跟巴菲特有非常多的相似之處,也購買了一些Insurance Company。我當時是作為管理人員被公司錄用的,公司的副總裁對我比較器重,也推薦我閱讀一些股票分析方面的書籍,來系統專業地了解投資理念,我先後看了不少巴菲特和格拉罕姆的經典著作。但真正讓我有戚戚的還是《窮爸爸 富爸爸》系列著作的投資理念,尤其是讓錢生錢的核心思想。(下轉第4版)

(上接第3版)

後來,我還加入了一個由Robert Allen創建的名為Enlighten Millionaire Institute的學習機構,更進一步研究包括房產投資在內的相關知識體系。”

2001年底到2002年初,Lizzie開始小試牛刀,在多倫多大學附近花10幾萬元買入投資房,那些大多是破產房或銀行拍賣屋等undervalued property,她用幾千元進行裝修後出租,然後再向銀行進行refinance,大致保持了每年投資一幢房子的速度。“在金融投資中股息(dividend)的多少是一個保證投資成功率的重要因素,而在房產投資中就是租金帶來的現金流。到2005年,我發現自己房產租金帶來的現金流已經足夠沖抵自己的工資收入了,再加上公司原先把我派駐中國作為主管的計劃有變動,便下決心提出辭職,以便能夠在財務自由的情況下更好地繼續我的房產投資事業和發展其他愛好。”

Lizzie開始關注一些Tax-lien的房子,它們都是由於欠政府稅收而被強制拿出來拍賣的房產。在此過程中,她又了解到許多相關的投資交易知識和細節。“2008年全球金融危機,我又開始研究美國的房地產。因為佛羅里達州的房產最低時跌了60-70%,20多萬的房產幾萬元就可以買到。我通過分析發現,這些房產已經完全低

于建造成本價的50%了,當時的成本價應該是100-120美元一平方尺,但最低時這些房產只有40-50美元一平方尺,因此我覺得它們是非常具有投資價值的,於是就開始投資佛羅里達州的房產。”

此後,Lizzie又參加了加拿大房地產投資者協會,該協會擁有3000多位會員,是本地的主流地產投資研究機構和投資專家們聯絡溝通的場所。在閱讀協會的一些研究報告時她發現,專家推薦的加拿大最適合地產投資的四個地區中,唯有Barrie市是離多倫多最近的,可便於自己親自掌控投資。於是她馬上去Barrie實地考察了一番,發現該市靠近兩個湖,風景和環境自不用說,而且工業類型也很多樣化,城市發展潛力很大,醫院等健康設施完備,還有建造大學的計劃。

“我對Barrie市印象很好,決定在那里進行地產投資。Barrie的房屋租金水平其實跟多倫多差不多,但房價要比多倫多便宜一半,即使是現在也只有多倫多的60%左右,作為以租金為主要投資回報的模式而言是非常理想的。我記得當時找了一位Salton Group的頂尖經紀,幫我買了兩座房子。後來他告訴我,為什麼不自己考牌呢?這樣可以更便利地進行地產投資。”

(下轉第5版)



(上接第4版)

Lizzie覺得他的思路很對,為了更有效地進行地產投資,她考取了地產經紀牌照。“初衷主要是為了自己投資更有效率,沒曾想歪打正着,成為一名專職的地產經紀。”

她把自己辛苦研究的投資建議毫無保留地告訴給客戶,並且在媒體上每周一篇撰寫專欄文章,與廣大讀者分享自己的投資理念、策略、案例和未來的投資建議。

“去年做得比較好,一共完成了46個交易,其中有30座房子位於Barrie市,可見相當多的投資者都開始認同我的投資理念。我交易的Barrie市的房產主要價位段是20-40萬,絕大多數投資者都可以承受。”

她告訴本報記者,今年自己正在考慮轉型,多做一些多倫多本地的Listing也就是成為賣方經紀,因為自己的強項就在於investment property領域,相信能夠幫助房屋賣家進行更好的增值服務。

“如果說買方經紀主要還是帶着客戶去看房的話,那麼Listing主要是看你個人,你要證明自己有能力為賣家帶來滿意的交易結果。”

Lizzie表示,她現在仍然看好Barrie的投資前景,Aurora往北是Newmarket,再往北是一片不可商業開發的農業種植區,再往北邊就是Barrie了,因此在地理上具有明顯優勢。而且多倫多居民到Barrie買房已經蔚然成風,湖邊的那些房子僅僅今年至今就漲了10%。

“大多地區的房地產市場,今年以來Inventory(存貨)太少,目前只有不足兩個月,正常的話一個供需平衡的市場應該是有六個月的存貨。而買家很多很踴躍,因此我覺得今年大多地區的房地產市場同樣總體看好,投資者一定要把握好難得的財富增長機會。”她最後對本報記者總結道。

