

# 中国人在澳洲做地主

金凯平



## 18.犹如当头棒喝

当晚我就墨尔本各区域的房产发展趋势做了颇为详细的对比分析。

墨尔本的东南区一直都被认为是最好的投资区域,但相应的房价也很高。距离墨尔本商业中心城区20公里以内,三间卧室的别墅房价基本上每栋达到50万澳币或更高的价格;而北区、西北区的房价只有其一半,仅需25万澳币/栋左右。如果投资在东南区,那么她现有的资金,只能买一栋房子,以5-7年为限,房子预计能升值到70-80万左右澳币,她能赚到将近25万澳币;但是,如果在西北区买下两栋房子,按照目前的增长趋势,5-7年内,该两栋房子的总资产则可以达到100万澳币左右,她的净收益将高达50万澳币。

机缘巧合,我当时的一番分析恰好解开了Linda心存已久的疑虑和犹豫。她下定决心,将房产总投资额追加到100万澳币,一气呵成,购入四栋25万的别墅,并越发坚定了要先行于房价的升值而将未来的投资发展目标区域锁定在西北区。

心中的疑问解决了,Linda彬彬有礼地与身边的商界人士交流着。与她同席的有在澳洲商界奋斗了几十年的华人,还有刚刚从中国办理“投资移民”,到墨尔本闯荡打拼,建立事业的企业家。坐在Linda身旁的一位先生,身高1米75左右,长得斯文秀气,一口彬彬有礼的吴侬软语,让人听着倍感温暖。攀谈间,Linda了解到,先生姓孙,苏州人,此次是作为中国房产专家代表而来,刚到墨尔本2年,在中国做的是施工建筑,现在在墨尔本则从事房地产投资。

身为同行,两人不但对房地产投资报以极大的热情,而且对投资见解分析也如出一辙,自然一见如故,相谈甚欢。

2003年6月,一切看起来都与往常无异,Linda照例在开工前一边啜着咖啡,一边浏览刚刚收到的地产报纸,了解最新的地产行情。快速扫视的目光被一个看似平平无奇

的标题卡住了:“墨尔本房产拍卖销售率(Auction Rate)下降40%”!区区几个黑体加粗的字,犹如当头棒喝,砸得Linda一时间感觉整个世界天旋地转。作为一个业内人,在房地产行业摸爬滚打了这么些年,她深知“房产拍卖下降40%”对于房地产投资而言,意味着什么。

房产拍卖是澳洲地产行业惯用的房屋销售方式,通常地理位置与房屋条件比较好的房子,房价增值潜力大,房主都比较偏爱以公开拍卖形式来出售,务求取得一个最高价格的出售交易。房产拍卖销售成功率高,说明市场需求大,房价增值潜力也就大,房地产市场自然是旺市。反之,房产拍卖销售成功率低,房价增值潜力也就随之变小,房地产市场就处于淡市。房产拍卖销售成功率对市场的快速反应,也成为澳洲地产业界评定房地产市场的重要参考性指标。

Linda慌乱了起来,一边拿着报纸,一边随手拨通了孙先生的电话。

晚餐会后,Linda与孙先生便成了好友,经常就“房地产投资”这个共同的话题互通电话,分享彼此的看法和经验。闲暇之余,还少不了了一起吃饭聊天,似乎孙先生在她心里的分量已经变得越来越重了。

“你看今天的地产报纸了吗?”“嗯,我看到了,房产拍卖成功率从75%下降到35%,整整下降40%,看来墨尔本房价可能会下跌。最近五年,房价持续上涨,目前算是高峰了,按照市场规律,应该马上到下降期了。”

“那该怎么办啊?我现在手头上有6栋房子和2栋公寓,如果房价下降,我的损失可就难以预计啊……”“先别着急,否则会变靚(苏州话‘老’字的谐音)……”

“着急还会变靚?”熟悉广东话的Linda不禁被孙先生的苏州口音逗乐了,扑哧一笑。

“呵呵,你终于笑了。先放松点,今晚我们一起吃饭吧,有什么困难一起想办法,再难的问题总有办法解决的。我会支持你的。”

一阵暖意涌上Linda心头,仿佛在孤清寒夜里突然找到了温暖与慰藉。

John似乎也隐约知道,Linda的生活里,有一个中国男人对她有好感。John还不想彻底放弃这段感情,他要为彼此创造最后一个机会。

## 10.不要轻易下结论

所以,从受命那一刻开始,责承灏把监控金都银行私人银行部的网站,浏览司徒涓、侯泽域他们的博客当作一项例行工作。柴露莹的文章是从别的博客中转贴的。他对她并不陌生,传说正和桂杰热恋。题目很大众化,抓人眼球的是插在文章当中的照片。这个钻石形的大脑袋太引人注意了!不到半天,帖子就被广泛转贴过万,刚企稳的金都银行股价也逆势大跌,跌幅接近百分之五!

正在布局的责承灏立刻莫名地兴奋起来,在第一时间去向老班长当面汇报。“少壮派见到了,老班长有远见!”这是 he 见到了杨尚方的第一句话,像报警也像报喜。

杨尚方一听,既不像“朱元璋”那般莫名兴奋,也不慌张,因为向他“宣战”的,只不过是少壮派。不慌不忙地打开了金都银行私人银行部网页,跳进眼帘的,果然是一颗钻石状的娃娃脑袋。他把文章粗粗地浏览了一遍,微微一笑,问道:“就这个?”

责承灏说:“这只脑袋还不够啊?银行的股价又大跌了!”

杨尚方对网上这种指责,是早有思想准备的。但他从未没有顾忌司徒涓会拿它说事。该不该由金都银行独家承担这份责任,她心知肚明;再说,这几天,他反复琢磨以司徒涓为首的少壮派,用这种方式,而且由个别职工出面向他宣战,既不符她的性格,也不是眼下她的需要,我要是处置不当,是会被别人讥为做贼心虚神经过敏的,必需冷静以对。说不定,是他最怕的那一只手在制造混乱。他说:“不要轻易下结论。眼下需要深入观察。”责承灏转身走了。

杨尚方坐下来,细读署名柴露莹的文章。其行文风格,语言的运用太像《中国的水土和当代金融新产品的选择性》的姐妹篇了,淞桥开发区所存在的问题,只是在行文转到“我们银行也多少存在这一问题”以后所举的一例,资料相当具体,不能说没有少壮派的影子在幕后操作。在一个接一个政治运动中成长起来的他,对于这种手法太熟悉了。可怕的是从章思源“国内是否还存在其他问题”的角度上去揭,更可怕的是少壮派

和欧逢春联手!

他看看股价,仿佛在印证他的推测似的,继续下跌。他坐不住了。抓起内线电话,把直接对司徒涓摸底的任务,交给了胡德麟。

胡德麟的答复很快到了。这就是司徒涓在茶室里和赵安东、缪传礼接触期间的那一次通话。胡德麟说,按敲山震虎式的简短交流来判断,司徒涓的确不知道网上有这么一篇文章在流传,她说让她了解解以后再答复。回答合乎情理。但杨尚方岂能坐等司徒涓的反馈?他决定和司徒涓直接接触一次。

司徒涓被胡德麟电话所震慑。她驾着奥迪直往金都银行私人银行部飞驰。

金都银行总部大楼在小陆家嘴金融密集区,唯有她们这个私人银行部设在外滩渣打大厦。渣打大厦是金都银行的发祥地。历史是资格,也是一种资本,更是世界级银行的一种象征。最使司徒涓倾心的是,管理层请她以副行长兼部门总经理的身份直接负责“留守”于此,展示金都银行形象的重任仿佛全压在她身上了。美中不足的,是从总部到私人银行部,虽然隔了一条黄浦江,一个来回却要花上一两个小时。

在车上,她先给侯泽域打电话,她以为是他和“怪杰”的合谋。岂知侯泽域也刚刚发现,第一反应就是连声叫好说,该出手的时候就出手!她斥责道:“你们搭错神经了,拿追究资金投向‘三致’企业作为突破口,不是发起总攻击的信号,也要给看成是总攻击的信号,打出第一枪的责任避之唯恐不及呢,偏要往自己身上揽!”

她回到办公室,侯泽域和桂志杰都在等她了。桂志杰不能不做来龙去脉的解释。侯泽域打开电脑,把署名柴露莹的博文,连同钻石形大脑袋,一起展示在她的面前。

她冷静下来了。因为这是柴荣勋在场所做出的决定。她初涉金融,就把汇通银行作为接触的主要基地,把他当成了带教老师,甚至曾经把柴家的家事当作自己的家事,操心到夜不成眠。那是柴露莹一场有名无实的婚姻纠纷发生的时候,司徒涓以大姐的身份,治疗露莹的心灵创伤。这样一对父女卷进来了,能不格外棘手?

《新民晚报》分类广告总代理:上海立鑫广告有限公司 广告投放热线:62775877 62779998

松江新城

金山经济

金山工业

特快取执照

特办医疗器械

快速注册

64688707

64696698

64682438

沪嘉回招商

诚信服务

优惠招商

大木桥路108号小企企总320室

64223606 长宁路347号223室(近江苏路)

52377619

国顺路138号315室

55051856 海宁路1399号众星金城大厦507室

63806578

浦东新区浦三路518号5楼403室近东方路

50398113 中山北一路1200号

61400068

市区总部: 闸北区天目西路511号锦程大厦1906室

63176766 63543328

嘉定总部: 马陆镇嘉戥公路328号

59513220 59512976 59512321

SHH 上海希望城

嘉定新城的亮点园区经济的高地

为您提供创业平台 办证一条龙服务

普陀区: 长寿路393号714室

62997307

虹口区: 赤峰路630号南雁大厦2204室

65170676

普陀区: 中山北路2668号388室

52666591

普陀区: 古浪路355弄123号1201室

36330058

闸北区: 恒丰路600号机电大厦721室

63177882

虹口区: 四平路2158号508室

508659186

闸北区: 沪太路605号202室

51002085

宝山区: 殷高路518号尚景天地313室

36322736

浦东新区: 东方路738号裕安大厦1412室

58402721

浦东新区: 东方路738号裕安大厦1412室

58402721

新客站林陵路100号联合售票大厦1005室63541347

64274830

嘉定区马陆镇封周路655号

59155666

漕溪北路10号10楼A座

520221102

热线 59155666

浦东新区栖霞路39号

52341611

电话 59156888

☆欢迎访问我们的网站: www.mlxc.com☆

上海闸北彭浦经济城

优惠招商 回馈新老客户

★一条龙注册服务

★商务房租借

★法律信息咨询

服务项目:

公司地址: 沪太路1059号

公司网址: Http://ppec.com.cn

24小时招商热线: 4008881059

56611539 56951583

上海众欣经济城

无限商机尽在众欣 众欣是你发展源泉

招租各类写字楼用房、厂房

内外资企业办证一条龙服务

64773768 彭先生 64542907 张先生

总部地址: 虹梅南路1755号 网址: www.mlzhongxin.com

上海蓝天经济城

上海市著名商厦 银翔文化商务区, 企业总部集聚区, 上海市首个“CBD”, 享受三年地方财政全额扶持, 入驻蓝天创业广场的优质企业先租后买, 欢迎新老客户光临!

沪宁城际铁路第一站 另推出银翔文化商务区 20万平方米办公用房租售

招商热线: 59129999 59122222

东方路916号322室(瑞吉红塔对面) 50584321

恒丰路600号机电大厦 63537000 古北路447号202室(格林豪泰酒店) 64380223

长宁路768号4楼(中山公园南大门) 58313422 中山南二路1007号512室 64565500

乌鲁木齐北路425号3409室 56626637 临平北路55号6楼4事(渡边国际商务楼) 65077060

中山西路2025号725室(永升大厦) 54971153 长宁路347号富邦安泰宾馆319室 52371722

漕溪路280号新纪元大酒店205室 64082304 河南北路461号3楼301室(芝罘宾馆) 63067116

曹杨路1021号近武宁路口 52665191 海宁路1358号 63172262

长寿路522号318室 62760030 斜土路1451号(近大木桥路) 54961672

中山北一路678号310室(虹口) 65446618 肇嘉浜路825号2号楼3楼01座 64032091

网址: www.CNLANTIAN.com 总部地址: 上海真南路4268号

上海古猗园经济城

迎新年 特惠 大招商

●对入驻古猗商务大厦的优质企业免租金

●对现代服务业、总部型企业实行特定扶持奖励

天山路88号(北渡路口) 32502175 吴中东路561号210室(中山西路路口) 64273548

长宁路1505号2008室(遵义路口) 52828071 武夷路589号203室(南翔路口) 62101236

漕宝路103号10楼208室 64360252 西藏北路1165号(中山北路路口) 56620411

宛平南路368号302室(斜土路口) 63175130 浦东南路855号10楼F座(服务中心) 58406155

田林东路404号(钦州路口) 64694135 中山西路2006号1幢401室(宜山路路口) 60904657

浦东东方路1486号(蓝村路口) 50898099 沪太路1049号512室(灵石路口) 36363306

浦东大道1535号(中国石化大厦西侧)310室 20221102 中山北路2170号202室(南环路路口) 52909916

长宁路320号306室(江苏路口) 52341611 真北路3003号2208室(真南路路口) 56079298

总部: 真南路4929号(裕丰路口) T: 69120808 59175288 网址: www.guyiyuan.com

互利共赢 同创辉煌

南翔经济城

为鼓励创业投资提供高效优质一门式服务

总部地址: 沪宜公路1号 网址: www.nxjjc.com

招商电话: 59175858 59172626

●天目中路353号409室 63174719

●沪太路593号 66110108

●曹杨路888号212室 62576137

●长寿路522号418室 62767459

●漕宝路109号(柳州路口) 64824896

●共和新路1207号8楼306室 56982549

●桂平路366号210室 54181296

●中山北一路82号402室 56662242

●海宁路151号106室(吴淞路口) 63070381

●漕溪北路88号12楼(圣爱广场) 54255222

●南京西路1600号306室(静安寺) 62484794

●密云路358号430室 36520095

●新村路501号102室 66100056

●东方路910号301室 22063162

30万平方米办公用房优惠招商中

商业旺铺

咨询 服务

债务清欠

招租

松江厂房转让

北京东路465号 外滩商圈沿街商场出租

招租

普陀宝山交界1万平 米多层电梯产权房, 沿街, 可分割, 11号线, 中外环直达。可做宾馆、医疗养老、企业办公、会所、创意园、教育、仓储及食品、印刷等轻工工业。另转让三级建筑公司。 18019303138 13917458180

个人房产抵押 企业出国留学和移民贷款 64277539 18917991533

八家八个人·企业房产抵押 53839108 53839128

招租 浦东新区龙东大道商业用房一、二层整体出租, 面积8000平方米, 设施齐全, 有车位。另有独幢办公别墅。及漕宝路沿街商铺500m²(光大会展中心对面) 价格面议。 联系人: 龚小姐 13817814846 汪先生 13122281050