

间接投资房地产

贷款专家许群小姐系列专题之（八）

July, 2004

每一个投资理财顾问都会告诉你“不要把所有鸡蛋装在一个篮子里”。作为投资者一定要注意风险分散。按照自己的风险承受能力，把一部分资金作为高风险、高回报的投资，如股票、外汇、期货等；一部分作为中等风险，中等回报的投资，如基金、普通债券等；一部分作为保本求稳的投资，如 GIC、国债、房地产等。

今天我想来谈谈低风险的房地产投资。房地产投资分为两种方式，一种是直接投资，另一种是间接投资。

直接投资即买房自住或出租。这种方式是大家最熟悉的一种，在这里我们不多说了。近几年来一般独立及半独立的房子平均房价升值率在 10% 左右，回报算是不错了。

间接投资房地产，就是借钱给别人买房，以其房屋作抵押，自己净得利息。许多自己没有时间精力去做买房、出租、应付租客、维修房子等事宜，可以把钱借给买房人，自己收取高额利息，同时以别人的房子作为抵押，风险比投资股票、基金要减少很多。

举一个例子：张先生和太太开了一家餐馆，生意很好。但因刚刚生意做不到两年，有很多收入都抵税抵掉了，所以实际每年报税收入每人不到二万。他们看中了一套 \$400,000 的房子，他们自己只有 15% 的钱作为首期，即 \$60,000 元，还需要贷款 85% 即 \$340,000 才能买到房子。银行根据他们的报税收入，贷款得不到批准。虽然张先生及太太的实际收入，能够支付每月按揭贷款，但因报税收入不高，所以贷款被银行拒绝。

这时候如果有投资人能借给张先生 10% 即 \$40,000，加上张先生自己的 15% 即 \$60,000，就有了 \$60,000 即 25% 的首期，那么不少金融机构就会向张先生提供 75% 的按揭。通常我们称 75% 是第一按揭，10% 就是第二按揭。

作为第二按揭的投资人有不少好处：

一、投资回报高，根据买房人的自己的首期付款的比例及其个人信誉不同，通常第二按揭的年率在 10—14% 之间。

二、风险小，第二按揭的投资人与银行一样，也把名字注册在买房人的房子上的。如果买房人中途不还钱，第二按揭投资者也会同第一按揭银行一样，有权拍卖其物业。因买房者自己已付了 10%—15% 以上的首期，万一真的到要拍房子还钱的地步，如房价不变，10%—15% 的首期钱也足够付律师费等杂费了。我们通常建议第二按揭的期限为一年。这样一年内房价变化不大，投资风险更小。

三、手续简便、省心省力。不象直接买房投资，各种琐事、费用很多。若租客有问题，麻烦就更多了。间接投资房地产，放贷做第二按揭，只需同贷款经纪联系，找到合适借钱人。最后你的只要去律师那里签字即可，连律师费都是借钱人出的，没有任何其它费用。

如果您有意作第二按揭投资，可以与我们联系，我们会记录下你的电话及投资要求，有合适的借贷人就同你联系。我们会向投资人提供借贷人的详细个人资料、信誉记录报告、房产的详细资料及第一按揭银行资料等。对于投资者来说，你没有任何附加费用，你所获得的都是投资净赢利。

您如有任何贷款方面的疑问,请来电咨询,电话: 416-716-6468 许群小姐