

百利大道璀璨燈火往西綿延

休士頓西南區的百利大道被稱為“中國城”，實際上這裡族裔薈萃，不只有華裔，越裔也是其中的主力消費族群，華裔、越裔共生一處，點亮百利大道的璀璨燈火。

八號公路內華埠此起彼落的商場興建帶動出隨後效應，延伸至八號以外的百利大道。華埠被華人經營的繁華熱鬧，這種經驗看在越裔眼中，現在他們也有了動作，八號至六號的百利大道上最近年來，出現了一個又一個新起的商場，嶄新的建築呈現出新氣象，連帶街邊的舊商場也粉刷一新，加強燈光亮度，入夜的百利大道不再那麼黯淡。

書畫投資自古即是中國文人高士雅好，投資中國書畫成為目前世界潮流，佳士德拍賣屢創佳績，如何悠遊於書畫世界，入門藝術投，本期提供名家意見。

休士頓有著打高爾夫最理想的條件，一年四季可打球，球場多，設備好，最值得稱許的是價錢的低廉，又能有運動功能，花上20元可以享受綠油油的草地和戶外生活。在台灣有“高而富”之稱的小白球運動，越洋之後金光褪盡，在這裡人人可上場。

有人說減肥是一生的志業，一個不小心，肥胖就上身，想要保持窈窕身材，要有恆心，本期介紹紅酒加起士的睡前減肥法，如果讀者有任何瘦身心得，可上e報網站“想瘦知識”專欄與大家共享。

The clusters of Asian supermarkets, restaurants, and shops along Bellaire Blvd in Southwest Houston have generally been called the “Chinatown”. However, there is also a significant Vietnamese presence in this area. In fact, the city of Houston has the second largest ethnic Vietnamese population in the United States, and many of their businesses have congregated to this area.

The rapid development and the subsequent real estate boom in the Bellaire Chinatown inside of Beltway 8 has spread westward, outside of the Beltway where most Vietnamese businesses are located. This section of Bellaire Blvd, stretching from Beltway 8 to Highway 6, is experiencing a new wave of development in which new constructions are filling the empty lots and renovations and expansion are being done in the existing shopping centers.

Traditional Chinese arts have become ever more popular with art collectors, and there are more Chinese artworks being put up for bids in major auction houses each year. In this issue, “9 Golden Rules for Investing Chinese Arts” explains how to assess and evaluate traditional Chinese paintings.

Houston is one of the most ideal places to play golf. It is a place where you can play all-year-round, where the fees are cheap, and there are plenty of courses to choose from. For as low as \$20, anyone can enjoy a game of golf in a course with great facilities and beautiful scenery.

Dieting takes a lot of dedication and persistence, but it does not have to be difficult or unpleasant. This month we show you how to lose weight by drinking red wine and eating cheese.



總編輯 鄔逸卉
Lotus Wu

發行人：陳建中 James Chen
總主筆：鄔逸卉 Lotus Wu
諮詢顧問(Advisory Board)：
王敦正·李雄·賴清陽
美術設計：鄭翰清 Nelly Zheng
英文編輯：Peter L
發行所：全方位資訊公司
電話：(713)484-8181

傳真：(713)484-8181
網站：www.ebao.us
電郵：editor@ebao.us
地址：7001 Corporate Dr. #208
Houston, TX 77036
【免費贈閱月刊 FREE】
外地郵寄每年12美元
ISSN 1554-253X

e報導雜誌是一本園地公開的刊物，歡迎讀者與我們做雙向交流。本雜誌提供專欄作者電子郵件信箱，讀者可以來函與作者互動；也可在ebao.us網站發表意見，在網站上“關於e報”的欄目設有“意見箱”，備有讀者投書表，或者參與“社群討論區”分享心得，讀者們有任何關於電子報或e報導雜誌的建議，都歡迎發表看法，我們會公開在網站上。
對地產或投資理財有關問題，也歡迎來函詢問，我們會請專家作答，解決您的問題。
©2005 by Ambit International Inc.
All rights reserved. Reproduction without permission is strictly prohibited.



8號至6號的百利大道

延續華埠的興盛, 過了八號也展現出一片榮景

文/編輯部

亞裔聚居，吸引力來自文化認同

有人將八號公路視為華埠的一條界線，百利大道上朝西駛，過了八號公路就算進入越南人的商業勢力範圍，此話雖有爭議，不過能代表出大致華人與越裔的區域梗概，事實上隨著華埠的繁榮，百利大道的地價不斷上漲，需求不斷蔓延，以至從八號公路至六號，以前兩旁稀少的商場，現在已逐漸填滿臨街地段。

過去休士頓城中心有個形成越南城的區域，有越南人的超市、餐廳，因為房屋租金太高，越南人逐漸搬離，尤其在香港城興建完成後，附近商場羅立了許多越南人商店，來到這裡消費的亞裔有股親切感，出來招呼你的是和你一樣的東方人。

儘管從青少年時期就來到美國的越裔美籍人士，在此受教育、說得一口流利英語，他們依然喜歡到西南區來吃飯、購物，因為在這裡可以感受到相同背景的文化，有種歸屬感，這種情形甚至延及第二代。

華、越裔共同打造中國城

卅年前從越南移至美國的越南人分佈在美國一些人口稀少的城市，依照規定他們得在當地住滿十年才可自由遷移，德州和鄰近的路易斯安那州等地都是當年越南人

的集中地，在可以選擇居住地點後，他們分別向熱鬧繁榮謀生較易的城市移進，加州和德州成了二大越人居住地，隨著休士頓經濟的活絡，低廉的生活指數，越南人快速成長，並且經過多年的辛苦經營，有的已然累積了相當財富，流著中國人善於理財的血液，越裔、越棉寮一帶的華裔在此打拼出了成績。

低價購地有機運

在百利大道上擁有16英畝土地的張隆吉表示，他的運氣不錯，以低價得手，以目前百利大道上土地標售的狀況，他認為應慎重出手。

張隆吉於1991年以現金買下銀行所拍賣的一大塊土地，用來開辦百利高爾夫練習場。2004年11月，從加州來的一個越南投資人以每呎\$7代價買去，到今年5月，因為對方付款出現問題，張隆吉再將土地收回，現在他以每呎\$9價格再度開始出售。

他說，在他的高爾夫練習場後方一片廣達200英畝的面積，有4家建商在興建500戶左右的社區，明年夏天將完工。

張隆吉認為百利大道上所餘大片土地不多，而且價格已經太高，許多前來問津者都是從加州過來的越裔，因



為加州的土地、房價太高，這裡是休士頓越南人最多的集中地，龐大的越裔社區深深吸引他們，看準了這片商機。

百利大道上土地從華埠集中的惠康超市一帶不斷向外延伸買賣，大約從1996年左右，百利大道上通到六號公路附近的土地開始漲價。目前從八號公路到六號公路的百利大道兩側所剩空地已經不多，而且這些土地已經幾度易手。

百利目前創業成本高

靠近八號公路旁有Turtlewood 旁Saigon Houston Square 和 Wilcrest與百利大道交會的兩處商場大興土木，華埠繁榮盛況穿過八號。但是林立的商圈裡的店家，多半是從比較深入的Beechnut和Bissonnet遷出，因為已經打響了名號，只是搬到更好的位置，如果是一個新起的店家，從百利大道上出發成本就比較高了一點。

依張隆吉的觀察，接近六號公路的百利大道，附近新建的社區遷進大量新住戶，距華埠較遠，相對生意成本也因而降低，是比接近八號那一端更有潛力的地段。

明年夏季如果百利高爾夫練習場的土地沒有脫手，他將會有自己使用的計劃。

律師賴清陽表示，一塊土地如果五至七年沒有轉賣出去，成本就增加一倍。資深地產經紀人士指出，買到一塊便宜的地也許有幾分運氣，但是能守住一、二十年就要靠本錢，土地和房屋一樣都需要依照政府評估價繳

稅，另外要保險、除草保養，長期下來沒有花上一筆錢是守不下來，也許只有早早賣出了結。

越裔社區日益壯大

經營建設公司的越裔Long T. Chau說，越南人和中國人極為相似，都有一種寧為雞首不為牛後的心態，他們喜歡自己做個小生意，也不願意有個每兩星期領一次的固定工作，不願受制於人，因為有語言的障礙，有文化的衝突，第一代移民需要在許多方面調適，而他們得付出更多的代價，他們辛勤工作，以適應在美國生活，。

百利大道附近不斷衍生的越裔社區，興旺的商圈，在第二代移民受過良好教育，擁有專業技能之後，是否仍能長久保持繁榮於不墜？

他表示這是肯定的，因為越裔以他們的文化為榮，他們希望有一個自己的社區，並且把傳統文化延續下去。他們在社區裡有自己的教堂、寺廟，維持著越南式的風俗習慣。

盛況維持仍將持續

先後在百利大道上興建黎鐘廣場和敦煌廣場的Long Chau自1998年起涉入房地產投資，他表示，百利大道的加速榮景是在這三年多事情，911事件後，利率下降，購屋呈現長紅，加以德州有低廉的生活水準，紐約、加州出現的高房價，令人有房市泡沫化的恐懼，許多人從這兩個地方轉來投資，因為他們不想花更高的代價在房地產上，將加州脫手所得在這裡買進其他地產。

休士頓因為有休士頓港口而將地位顯得日益重要，因為休士頓港已成為全美最大進口港，和中國大陸保持高度密切的貿易伙伴關係，也使中國人大量不斷湧進。



▲金山酒店進入西南區，Saigon Houston Plaza正在大興土木。



【專題報導】



▲West Shopping Center接近六號公路，還有二千呎待租。



▲KT Professional Center緊鄰香港城，預計兩個月後落成。

未來的百利大道是否仍能維持盛況？他肯定的表示，這是毋庸置疑的事，因為華裔和越裔都會在這附近凝聚，他也希望華埠能發展成有如舊金山、紐約那般具有代性，讓各個族裔想去觀光，享受異國風情。因為在那裡就有如到了中國，可以看到相同的生活動態，華裔和越裔應緊密合作華埠就是一個活的中國縮影。

休士頓被稱為“華埠”的範圍，實際上也有許多越裔商業，越南河粉店、三明治店散佈其間，越南華僑開設的餐廳，裝潢美觀，佔地寬敞，兼具中式、粵式、越式的菜色，生意特別興旺，因為兼納了以上地方的客人。

華裔商家表示，華埠裡越南人是重要的消費客群，他們對生活、飲食、穿著都捨得花錢。

Long Chau說，華裔和越裔應該互相合作，由商業領袖們開始，在此地兩個族裔相處和諧，兩大社區可以有



▲越裔建商Long Chau，看好百利大道未來發展。

更進一步的攜手並進，不要出現政治色彩，純粹以社區發展作考量，團結起來的實力將會十分可觀。

中國人有土斯有財的觀念多年來深植人心，百利大道這一段原本許多是中國人買下的土地，最近數年陸續脫手給越裔。

新起的商場，大小不一，這是因為所有人的條件有限，如果資金雄厚一定會擴充。顯示出越裔人想要擁地自重的心理。

金光閃爍的百利大道，越裔只想買緊鄰兩旁的地段做商場，靠自己僅有的能力買地，所以才會出現“三家村”式只有三個單位的小商場，一些投機型的投資客則會買個一畝、二畝的地放在那等待時機。

一位有經驗的地產業主指出，地產投資通常呈現十至十五年一個循環，目前地產業正走到高峰，以前附近土地每呎約在\$2至\$3，目前如果超過\$6就已嫌貴，以他有將近廿年成功地投資不動產經驗。

做商場，靠自己僅有的能力買地，所以才會出現“三家村”式只有三個單位的小商場，一些投機型的投資客則會買個一畝、二畝的地放在那等待時機。

大型宴會廳在百利大道

越裔聚集在百利大道，香港城是一個重要的因素，它

MCORP FINANCIAL
Residential • Commercial
房屋貸款 舊款重貸 利息低廉 經驗豐富
Conventional / FHA / Jumbo

Peter Ma
(精通：英、粵、國、越語)

6918 Corporate Dr., # A6, Houston, TX 77036
Tel: (713) 961-0099 Fax: (713) 961-4099



▲百利大道小商場林立，這個佔地15000呎的商場正在積極趕工。

擺出來的陣勢令人大開眼界，號稱是美國西南最大的亞裔市場。

兩年前左右，香港城老闆王裕炎請建築師設計一個大型的商業計劃，位於跨過Boone街的一個高達50萬英呎的面積，其中有可以容納千人舉辦活動的大會廳、



▲張隆吉夫婦，他以低廉的拍賣價格買到百利大道的土地，目前剛插牌自行出售。

旅館、商場。插牌告示但尚未動工，Wilcrest與百利大道交接的路口兩側附近，已率先展開了

大小商場的興起，目前都正在積極施工，預計將在今年秋季以後相繼開張，這些商場有餐廳、各式零售商店。

從休士頓城中心發跡的金山酒店，到接近糖城的五十九號公路旁增設一點，終也禁不起百利大道上越裔的吸引，正在興建的Saigon Houston Plaza，酒店有大型聚會廳，針對越裔熱衷舉辦婚禮、宴飲、演唱會的用途。

越裔商店早些年在城中心的Milam、Travis街，近幾年休士頓政府將落沒的城中心逐漸整頓興旺，老舊無人的社區由設計美觀的公寓、共度屋取代，房價上升，越裔不斷往西南區移進。



▲張隆吉標售的土地。



\$205,000

糖城，Dulles 高中，五房三廳，有Wood Deck



\$225,000

糖城，六房三廳，四衛，樓下有兩間臥室，兩套衛浴



\$219,000

糖城，近Williams Trace，屋大約3600，有書房，五房三廳，三套半衛浴

天涯若比鄰
Friends And Neighbors..

281-207-5088
281-772-0888

吳念湘
Terry Fan
CBR, GRI



\$269,950

糖城，近Williams Trace與6號，臨湖美景，幾乎所有的房間都看到湖景



\$950,000

Rosenberg，3.78 英畝商業用地出售，位FM2218與US59公路處，\$6.5/Sqft



\$259,550

糖城，6年新，Clements 高中，四房三廳

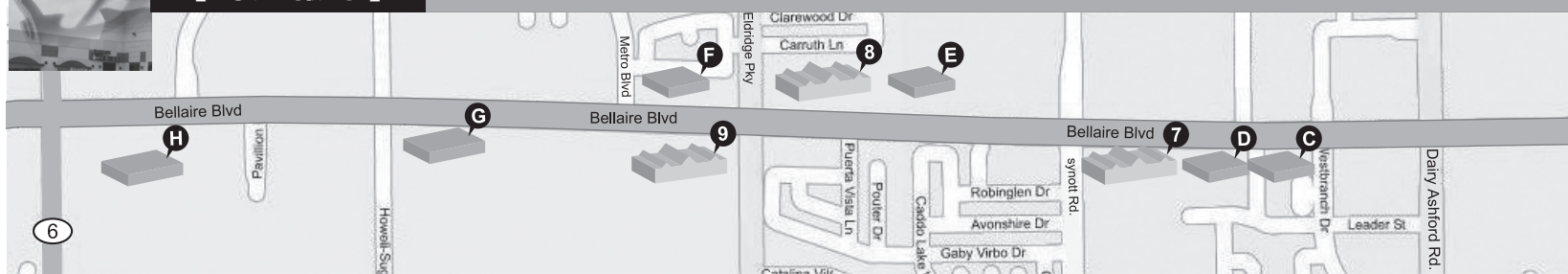


\$299,500

糖城，走路上 Clements 高中，四房三廳三套半衛浴，3660呎，機會難得，請電281-207-5088

糖城福遍房地產





1 Saigon Houston Plaza

金山酒店從城中心兩家，分店拓展至五十九號公路靠近糖城附近一家，目前正在積極趕工的是位在百利大道上剛過八號公路的Saigon Houston Plaza，總面積達140000呎，預定在今年12月啟用，共有40多個店面出租，至今已有70%承租，每平方呎租金\$1.15—\$2.00，管理費每平方呎\$0.35—\$0.45。

2 NHK Cran Plaza

位在Wilcrest和百利大道的Nha Cranz Plaza正在積極趕工，總面積54000呎，售出30%，將有4間餐廳，三間越式，一間中式，每呎價格\$1.20—\$1.40，將在9月底開始使用。代理的經紀人麥克表示，所有人在十年前買下這塊土地。

3 KT Professional Center

總面積15000呎，每呎租金\$1.50，另加\$0.25管理等費用，預計在2個月後使用，位在香港城旁。

4 Greatland Square

百利大道與Belle Park之間的一個小商場，有三個單位出租，每呎\$1.35，另加\$0.20管理費。

5 Plan Spring Square

總面積30000呎，位在12000百利大道，每呎租金\$1.35，包括所有費用，尚有一個單位未出租，整個商場採用鮮黃色調，在百利大道旁十分醒目。

6 百利大道12060號

百利大道12060號的辦公室商場，總面積17000呎，尚有3500平方呎，每呎租金從\$1.00—\$1.10，外加每呎\$0.25保險、稅等維持費，現在已有小兒科診所、藥房開始營業。

7 Landmark Square at Bellaire

樓下做生意，樓上住家，一共十七戶，已售出十二戶，每戶五十五萬，總共為6000呎，一樓有1800呎店面，400呎車庫，600呎騎樓，二、三樓為住家，二樓有三房二廳。

8 West Shopping Center

面積19000呎，目前還有2000呎未租出，每呎租金\$1.25，包括所有費用在內，現在已有的店面有美容院、餐廳。

9 Dragon Phoenix Plaza

地址為13611百利大道，總面積9600呎，尚有5個單位，每呎\$1.25，包括所有費用。



副總裁 Julio 胡立歐(前右一)及工作團隊為您提供最親切的服務

- ➡ 信譽卓越·專業敬職
- ➡ 竭誠服務·多年經驗
- ➡ 資料迅速·產權保險
- ➡ 地產過戶商業住宅

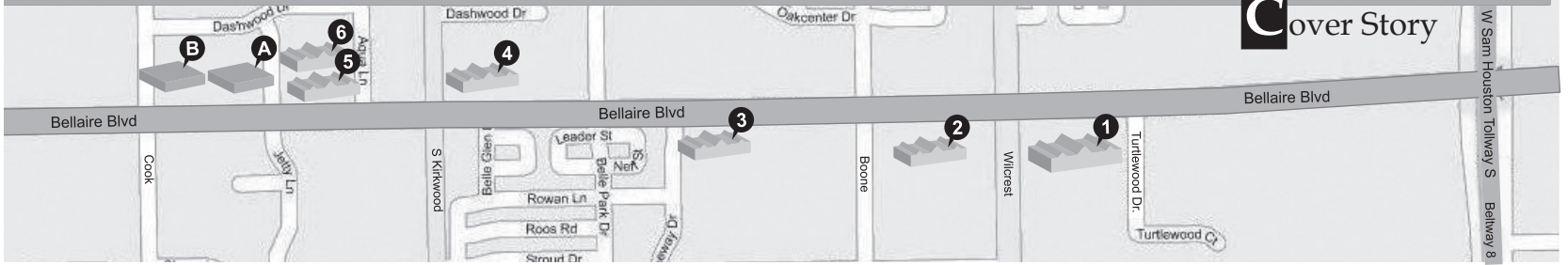
AMERIPOINT TITLE
THE POINT IS CONSISTENT QUALITY
Formerly Lawyers Title

[HTTP://WWW.AMERIPOINTTITLE.COM](http://www.ameripointtitle.com)

Tel:(832)200-4572

Fax:(832)200-4576

6360 Corporate Dr. #B Houston, TX 77036



A B

標示已售出

C

Westbranch和百利大道之間的角落地。

D

置地廣場旁一塊空地4.7英畝要出售，目前價錢尚未定。

E

Synott與Eldridge之間有一塊32.5英畝的空地，每呎\$ \$10.5，由一名越南華僑擁有。

F

Eldridge和百利大道之間一塊空地，面積有7英畝，每呎\$ 9，由21世紀地產公司李雄代理，他表示，這塊地由一個集團擁有，目前看來市場上的需求不像去年那樣高。這塊地沿著百利大道有足夠的寬度，是一塊理想的商業用地，開發容易。

G

百利高爾夫練習場出售12英畝土地，旁邊的空地出租，臨街馬路現在最為搶手。

H

Howell-Sugar Land在百利大道旁有一塊8.31英畝的空地，每呎\$14，因為就在百利大道旁，且寬度夠長，據經紀人表示，地主將保留二分之一。



賴清陽中美韓聯合律師事務所

Law Offices of Lai & Associates, P.C.

5800 Ranchester Dr. #200, Houston, TX 77036
Tel:(713)988-5666 Fax:(713)988-8846

- ◆ 專長辦理房地產案件
- ◆ 優質辦理知識產權案件
- ◆ 高效辦理移民案件
- ◆ 專業辦理商業貿易案件
- ◆ 精心規劃遺產信託
- ◆ 精誠辦理民刑案件



Licensed to Practice Law in all Texas Courts. Not Certified by Texas Board of Specialization.



Bellaire Blvd Experiences Strong Vietnamese Development

Chinese and Vietnamese business on Bellaire Blvd expand from Beltway 8 to Highway 6, and started a development and real estate boom.

by PL

As the Bellaire Chinatown continues to expand with tremendous speed, the area west of Chinatown, the section of Bellaire Blvd between Beltway 8 and Highway 6, is also experiencing a real estate boom.

Strong Vietnamese Influence

Where as the area inside of Beltway is mostly comprised of Chinese businesses, the area outside has mainly Vietnamese businesses. When the Vietnamese immigrants started to move to the United States thirty years ago, they originally settled in small towns and other less populated areas, where they had to stay for at least ten years before allowed to move freely. The coastal areas of Texas and Louisiana became the homes of many original Vietnamese settlers, where they used their skills as fishermen to earn a living. After the ten-year limit, many Vietnamese started to move into big cities in Texas and

California in search of better opportunities. Houston was one of the most popular destinations of these immigrants, and today it is the home to the second largest ethnic Vietnamese population in the U.S.

Recent Rapid Development

Until recently, the stretch of Bellaire Blvd between Beltway 8 and Highway 6 had been under-developed. The level of commercial activity was low. There were many empty lots, and the storefronts in many of the shopping centers were not filled. But with the completion of Hong Kong City Mall on the corner of Bellaire and Boone five years ago, many Vietnamese restaurants and shops have congregated to the area. And when the development in Chinatown inside of Beltway 8 started to take off three years ago, the section of Bellaire west of the Beltway also follows the trend.



黃亞靜 會計師
Jean H. Liao, CPA

黃亞靜 張欣萸 會計師事務所

LIAO, KIN & COMPANY, P.C. CPAs

讓我們為您精心計劃節稅與投資

- 稅務申報
- 稅局查帳
- 投資諮詢
- 簽證審計
- 財務計劃
- 互助基金

專業服務

合理收費



張欣萸 會計師
Stella Kin, CPA

6901 CORPORATE DR., SUITE 220, HOUSTON, TX 77036 電話:(713)771-8668 FAX:(713)771-8532

On this stretch of Bellaire Blvd., there are about half a dozen shopping centers of various sizes that have recently been completed, while three other are currently under construction. As the Midtown Houston continues its redevelopment, many Vietnamese shops, supermarkets, and restaurants have been driven out by high rents. This area makes an ideal place for their relocations.

Landmark Square at Bellaire

Located at the corner of Bellaire Blvd. and Synott Road, Landmark Square is a commercial/residential mixed-use complex, with the first floor as store front and second and third floors as residence. While mixed-use buildings are common placed in Southeast Asia, it is being introduced to the Houston market for the first time. Twelve out of the existing 17 units had already been sold. Majority of the buyers are Vietnamese. Each unit goes for \$550,000, and has a total

area of 6,000 sq ft. The first floor includes the 1,800 sq ft storefront and a 400 sq ft garage, while the second and third floors are residential area.

Saigon Houston Plaza

This shopping center is developed by the owners of Kim Son Restaurant chain, and will be anchored by their fourth restaurant in Houston. Located on the corner of Bellaire and Beltway 8, the shopping center has a total area of 140,000 sq ft and over forty storefronts, 70% of which has been leased. The rent is \$1.15~\$2.00 per sq ft. The management fee is \$0.35~\$0.45 per sq ft.

the completion of Westpark Toll Road at the end of 2005.

The future developments include the University of Houston branch in Sugar Land, Houston Community College campus in Sienna Plantation, and three hospitals under construction.



亞裔市場經理 陳美珠



Janet Chan



Shirley Chiu

Creating Lifelong Loyal Customers

地產過戶

住宅

商業

專業敬業 • 經驗豐富
服務至上 • 資料迅速

9800 Centre Parkway, Suit 120
Houston, Texas 77036
Tel: 281-504-1988
Fax: 713-777-4828
<http://www.firstam.com>



First American
Title Insurance Company
美國第一產權公司



最好的地產投資項目

零售商場、公寓、辦公大樓、出租房屋和土地是五種常用的房地產投資項目。以下將這幾項地產項目分別簡略介紹，提供讀者參考。

撰文 / 梁競輝

jiang@metrobank-na.com

零售商場

這是最容易管理的地產，因為許多商場在出租時合約註明承租人需負擔三種基本稅則，保險、房屋稅及管理費，對剛開始，或是經驗豐富而無法全時間自行管理的地產投資人，都是一項很好的投資項目。

初入地產界的投資人，可以先從小型的商場開始，買一個不到一萬呎，僅有3至5個的房客的小商場，經驗豐富的投資人則可以買空地建一個十萬多呎的商場。商場的投資報酬率不要低於8-9%。

好，管理人工作出色，如出租率在95%以上，回收可達20%以上，並減少耗費。

辦公大樓

辦公大樓的管理難度介於商場和公寓之間，房客是專業人士，但仍會碰到各種問題。隨著網路便利的使用，辦公大樓正被住家型辦公地點所取代，這種投資適合有經驗的地產投資人或是財務狀況雄厚的機構。

出租房屋和公寓

需要高度管理層面，因為房客碰到任何問題都會找房東，從水管漏水到冷氣機有毛病。這兩種地產差異僅於公寓是房客集中的住宅，出租房子可能散佈在市區不同地點。

如果不想去做收房租、修理的工作，可以請專業經理擔任管理，一般需要收入的6%至10%作支付。如果地點

土地投資

空地投資並不適合每一位投資者，因為這需要長期投資，從5年至20年。缺點是在冗長的等待期沒有任何回收，並且要繳納固定費用。優點是，如果選對了地點回收率可以達到百分之一百至二百以上。

每一種投資都有一定的風險，地產也不例外，在選擇投資前要確實了解投資目的和可以承受的損失。

任何問題請以電子信箱聯絡。



- 生意吉售—投幣式洗衣店，五年新，生意穩，地點好，生意售\$30萬，連建築、土地共售76萬
- 醫學中心—2房2.5衛2車庫，1600平方呎，全磚建築，包洗衣機、烘乾機、冰箱，24小時警衛，售\$148,900
- 糖城大屋—五年新，克里門高中，近四千呎，新油漆，新地毯，5房3.5衛2車庫，售\$349,000
- 糖城—3年新，近2700平方呎，高挑客廳，近惠康，

保養如新，4房2.5衛2車庫，售\$189,000

- 糖城—97年建，3250平方呎，4房3.5衛，樓下主臥室，客廳，餐廳木頭地板，瓷磚廚房，採光好，近59公路，保養如新
- 獨立Townhouse，四車庫，3200平方呎，樓下意大利瓷磚，高級地毯，售\$179,000

Keller Williams Realty

星印美地產投資公司

2415 Town Center Dr. #200 Tel: (281)340-4116
Sugar Land, TX 77478 Fax: (281)265-0123

十七年專業經驗，誠信可靠，專精購物中心、倉庫、土地、新舊屋投資買賣

What is the best type of real estate investment?

Jeng Liang

jliang@metrobank-na.com

There are 4 types of investment property

Retail Shopping Centers

This is probably the easiest type of property to manage because most of the leases are on a triple-net basis, meaning the tenant is paying for the insurance, property taxes, and property maintenance. This is the best one of the popular investment vehicles for beginners as well as experienced investors who may not be involved in the management on a full time basis. Typically, the first time investor would buy a strip center with 3 to 5 tenants only and under 10,000 square feet, where as the more experienced investor would buy a vacant land and build the neighborhood center with grocery anchor over 100,000 square feet. A typical rate of return for retail center is from 7%.

Rental Houses and Apartment

This is the most management intensive type of real estate investment because tenants will call you for just about any type of problem, from water leaks to air-conditioning mal-functioning. The difference between individual rental houses and apartment is that all of the units of the apartment are in one location with an on-site manager and maintenance crew and the rental houses can be scatter across town. If you do not desire to handle all of the problem associated with collecting rents and handling repair complaints, you may hire professional manager to manage the property for you at a cost of 6

to 10% of the gross income. With the right location and competent management, the apartment rate of return maybe in the 20% for high occupancy and low turn-over rates.

Office Buildings

Office building management is somewhere between apartment and retail center that tenants are professional than residential renters however, do not be surprises to get maintenance call for temperature being to hot and 10 minutes later, the neighboring tenant calling for too cold. With the wide spread use of the internet, the office demand is in decline and being replaced by home-office. This type of investment is reserved for the most experienced and financially strong institutions.

Land Investment

Vacant land investment is not for everyone because it is a long-term investment from 5 to 20 years. The disadvantage of this investment is that there is no rental income during the holding period and high holding costs, however, the up side is that the return may be 100 to 200% or more for the right location.

Every type of investment involves certain degree of risk, and real estate investment is no exception to that rule. It is best to define your objectives and risk tolerance before you proceed. Remember, if you have any questions, you may e-mail me your questions.

 <p>\$249,000 3 Bedrooms, 2 Full & 1 Half Bath(s), 2 Garages, 1979年, 2層樓, 2,210 Sqft, Briargrove</p>	 <p>\$198,000 4 Bedrooms, 2 Full & 1 Half Bath(s), 高挑客廳 1985年, 2,511 Sqft, First Colony 模範學校</p>	 <p>\$249,900 5 Bedrooms, 3 Full & 1 Half Bath(s), Swimming Pool 1994年, 狀況新 3,302 Sqft, Lake Olympia</p>	 <p>\$76,000 1 Bedrooms, 1 Full Bath 1977年, 948 Sqft, Galleria 全區最低價</p>	 <p>Gina Li Cell: (713) 591-0988 (832) 276-6668 Broker Associate / Loan Officer</p>
<p>Bus: (713) 988-0888 #105 • Fax: (713) 988-1889 • Email: ginali87@aol.com • www.har.com/aarealty</p>				