

# 許榮茂 看好未來20年兩岸三地房地產行情

## 合作新契機 兩岸三地經濟與產業互補性高 攜手共展新局

中國大陸最大房地產業者香港世茂集團董事局主席許榮茂指出，兩岸三地人均可使用土地面積是全球最少的，寸土寸金，他看好未來20年兩岸三地的房地產業景氣。整合兩岸三地的資源，優勢互補，成為中華民族的優勢，攜手共同賺全世界的錢。

【本報綜合報導】一許榮茂日前擔任世界華商聯合促進會會長，23日率團來台出席首屆“台浙港論壇”，與台灣企業家共同探討後ECFA民間企業經貿合作。日前他在香港接受專訪時強調，兩岸三地經濟、產業各具優勢，三方應優勢互補，共同合作去賺全世界的錢。

對於兩岸經濟協定簽訂後，對兩岸經貿發展有何影響？許榮茂指出，從“內地與香港關於建立更緊密經貿關係安排”簽署對香港經濟發展影響來分析，ECFA對台灣未來經濟發展有很大的影響。

香港很多服務業比大陸具競爭力，過去香港服務業進入大陸市場，關稅及非關稅障礙重重，CEPA撤除或降低這些障礙及門檻；CEPA實施

前港商赴大陸投資，比照外國企業須課10%的稅，如今只要5%。CEPA實施後，香港產品可以較低的關稅，甚至零關稅進入大陸市場，帶動香港近年經濟繁榮。

ECFA同樣也為台灣產品、服務業進入大陸市場提供便捷性。台灣與大陸民間企業往來密切，台商投資大陸過去享有不少優惠措施，但未透過兩岸政府間正式協議來保障，ECFA從政府層面提供積極作用，對台商更有保障。雖初期早收清單專案不多，但對未來兩岸經貿發展，奠下良好的基礎。

例如大陸核發銀行等金融服務業的執照甚嚴，ECFA已為台灣銀行業赴大陸投資開了綠色通道，機會來臨時一定要好好把握，稍縱即逝。

他說，國民黨榮譽主席連戰等多位有識之士曾說：“中國人應聯合起來，去賺全世界的錢。”兩岸三地經濟、產業的互補性很高；台灣以光電、半導體、軟體等資訊科技產業見長；香港是全球金融中心之一，擅長金融等現代服務業；大陸土地及勞工便宜，一年培育600多萬名大學畢業生，提供傑出人才。

許榮茂表示，我們應整合兩岸三地的資源，優勢互補，成為“中華民族的優勢”，共同去賺全世界的錢才對，絕不是“你爭我奪”的市場。香港富士康、旺旺、康師傅等台灣電子、食品業近年為什麼會發展那麼快，就是善用三地的優勢，若干當年未赴大陸發展的台灣食品業，現在規模已難和康師傅、旺旺

抗衡，畢竟台灣市場相對小很多。

許榮茂說，香港現代服務業很強，律師、會計師、各項技師幾乎都在做大陸生意。發展工業、服務業都要資金，香港金融業很強，可成為兩岸三地的“融資平臺”，香港應打造成為科技業的金融中心。

他舉例子說，台灣房地產同業推出的房子都很精美，但為什麼台灣房地產進軍大陸等海外市場都做不大，主要就是融資問題，房地產是資本密集產業，台灣不是國際或區域金融中心，用自己的錢是做

不大的。許榮茂表示，兩岸三地一定要整合三方的優勢：台灣的管理、研發；大陸的土地、勞工、市場及香港的融資平臺，三方合作才能做大、做強。

他說，大陸很多產業已跑到世界前頭了，例如高速鐵路等軌道產業；日前浙江吉利集團也成功收購瑞典VOLVO汽車，這些策略都值得台灣方面參考，兩岸三地企業一定要從代工時代晉升至創新時代。

許榮茂稱，兩岸三地經濟、產業分工的進步空間很大，這也是此次

率團來台的目的，希望透過“台浙港論壇”及拜會台灣產官學界領袖，讓兩岸三地的優勢更能緊密結合，一加一絕不只是二，可能是三、甚至四，就看大家如何整合了。

他看好未來20年兩岸三地房地產行情，三地人均可使用土地面積是全球最少的，很多人誤會大陸土地很大，就有很多土地可蓋房子，實際上，大陸目前可使用土地面積只有18億2500萬畝，除以13億人口，人均可使用土地面積是全球最少的，寸土寸金整體房價不易下跌。

# 日本樓市房價觸底 首迎中國熱潮

## 日本房價 達日本房產泡沫最低點 投資價值凸顯

【本報綜合報導】兩個月以來，我們接到很多國內投資者的電話和申請，希望我們能幫他們到日本尋找一些物業的投資機會。目前日本房價水準已經達到日本房地產破滅

以來的最低點，投資價值凸顯。位於日本最北端北海道島的千歲市，是一個只有9.3萬人口的小城市。但當這裏掛出17套待售房產後，被願意支付大約3000萬日元（合

35.3萬美元）在日購置第二個家的中國富人很快就把它們一搶而空。

今年7月起，日本政府大幅放寬中國大陸遊客的觀光簽證。一些敏銳的投資者從中嗅到了日本房地產市場的投資商機。

從今年的展商來看，海外的開發商越來越重視中國的市場，今年有17個海外城市參展，尤其以日本表現最為明顯，首次參展就來了四個項目。調查顯示，日本三大城市與鄰近區域的地價下跌，東京區域地價下跌9.7%，大阪區域下跌8.3%，名古屋區域下跌7.6%。可以顯示，進場時機逐步浮現。

中國人有興趣在日本購置房產，但他們不知道該如何投資，由於在國內，收益正逐漸失去吸引力。但在日本，房地產價格不會像中國那樣上漲10倍，但這些投資者希望得到租金收入。另一個因素是在日本投資房地產的商業潛力。



# 阿富汗總統弟弟貸款炒房 敗光銀行資產

【本報綜合報導】阿富汗總統卡爾紮伊的弟弟馬哈茂德·卡爾紮伊曾利用職務之便從喀布爾銀行貸出鉅款，用來在阿聯首迪拜炒房，在短短8個月的時間裡就獲利50多萬英鎊。而就在醜聞曝光的同時，這家銀行正遭受擠兌、面臨破產。

該行的大部分債務則是這些皇親國戚借款而導致的。其中總統的弟弟、阿富汗投資公司負責人馬哈茂德·卡爾紮伊擁有喀布爾銀行7%的股份，是該行第三大股東。馬哈茂德·卡爾紮伊曾借出390萬英鎊購買其他銀行7%的股份。此外，他還利用自己的職權多次從喀布爾銀行貸款，到迪拜購買高級別墅。

今年8月，阿富汗推出一項新法規，要求僅銀行業專業人員可擔任高管，這迫使喀布爾銀行董事長謝爾·汗·法蘭諾德於8月30日辭職，而

首席執行官哈利盧拉·弗魯茲也被撤換。另外，這家銀行負債超過三四億美元，遠遠超出其資產。民眾擔心銀行破產，紛紛前往銀行擠提現金。阿富汗總統卡爾紮伊講話稱，政府會給喀布爾銀行當後盾，並且會動用央行的48億美元危機救助金來解決擠兌問題。阿總統弟弟陷入經濟醜聞已不是第一次。馬哈茂德·卡爾紮伊涉嫌挪用美國對阿富汗的援助款項，進行毒品交易，共有21億英鎊現金從喀布爾機場空運出境。



Century 21

每個人都想要有個家  
讓專業負責最讚的梁家續  
來完成您買家賣屋的願望

**562-382-7769**

**Chia 梁**

E-mail: chiaishome@yahoo.com Lic.#01511734

<p><b>喜瑞都</b></p> <p>13525 Park St 最低價\$598,000 3房2.5浴 2車庫 木地板 加值廚房 學區好 安靜 南北向 步行至CPE 室內1461呎 地大5746呎</p>	<p><b>喜瑞都</b></p> <p>17018 Jeanette Ave 超值價\$549,800 3房2.5浴 2車庫 木地板加值廚房 最佳學區 步行至溫妮高中 室內1190呎 地大5247呎</p>	<p><b>喜瑞都</b></p> <p>17102 Jeanette Ave 搶購價\$588,000 3房2.5浴 2車庫 新裝修 內外油漆 最佳學區 步行至溫妮高中 室內1550呎 地大5346呎</p>
<p><b>Cypress</b></p> <p>4200 Avenida Sevilla 震撼價\$698,000 全部裝修 4房2.5浴 2車庫 新廚房 地板 浴室 油漆 門窗 室內2640呎 地大5040呎</p>	<p><b>San Jacinto</b></p> <p>投資價\$230,000 未上市 5房4.5浴 4車庫 2005年建 樓下房浴 升級廚房 室內3704呎 地大7405呎</p>	<p><b>喜瑞都</b></p> <p>Mondy and South St 驚喜價 請電詢 62歲老人公寓 1房1浴1車庫 室內834呎 私人電梯 南北向 安靜 方便購物</p>

**立佳貸款**  
New Castle lending

**大銀額貸款屋專家**

Citi Bank 花旗銀行指定貸款合作公司  
小額貸款增至 \$729,750\*  
請儘快與我聯絡 每月可省下數百元 僅限買房

**小額貸款 3.875%\***  
**貸款 5.50%\***  
**FHA / VA政府貸款 4.75%\***  
In House Process  
**大額貸款 4.625%\***  
12天即可放款  
**銀行批准信當天審查核准**

★新移民 外國人 頭款35% OK  
★信用不好 Fico 580以上 OK  
★不查工作收入 OK  
★3.5% 5% FHA/VA政府貸款 OK  
★週轉急用 (需抵押) OK  
★倉庫 廠房 購物中心 OK  
★信用恢復服務 債務重整

徵貸款經紀 全(兼)職  
 模模市總公司 667 Brea Canyon Rd, #24, Walnut, CA 91789 (60 Fwy 旁)  
 阿爾迪亞分公司 150 N. Santa Anita Ave, #300, Arcadia, CA 91006 (210 Fwy 旁)  
 爾灣分公司 8 Corporate Park, #300, Irvine, CA 92606 (85 C及H Market 旁)  
 聖蓋博分公司 227 W. Valley Blvd, San Gabriel, CA 91776

**Wayne 1-888-625-2688**  
Loan Consultant **626-625-2688**  
E-Mail: cwyyang@yahoo.com  
傳真: 909-869-1133 www.newcastlelending.com

歡迎地產經紀。建商合作  
\*有條件限制 請電貸款經紀詢問詳情  
CA Real Estate Broker Dref#1338127 NMLS#286809