

十大房價最高城市 南加新港海灘居首

最貴的市場主要在加州和東北部 最便宜的在中西部地區

人們喜歡陽光，喜歡沙灘，喜歡群山。加州是全球最大的經濟體之一，連它的房地產市場都開始反彈了。最貴的市場主要在加州和東北部，加州其他五個加州城市也榜上有名。最便宜的在中西部地區，底特律和克裏夫蘭等城市一直在經濟蕭條中掙扎，導致這些地方的房價進一步下跌。

【本報綜合報導】科威國際不動產 Coldwell Banker 週三發佈報告，公佈了美國房價最高與房價最低的城市排行，其中，南加州的新港海灘 Newport Beach 是美國最昂貴的房地產市場，而底特律是最便宜的。

科威房地產排名報告 Coldwell Banker Home Listing Report 對2月至8月期間在ColdwellBanker.com上出現的1.8萬多套四室兩衛的房子進行了分析，涉及近300個市場。這些房子的平均標價為35.3萬美元，最貴的和最便宜的市場之間的平均價格

相差170萬美元。

研究結果並未出人意料。據《華爾街日報》報導，科威首席執行長吉萊斯皮 Jim Gillespie 說，最貴的市場主要在加州和東北部，最便宜的在中西部地區。

他說，人們喜歡陽光，喜歡沙灘，喜歡群山。加州是充滿機遇的一片土地，是全球最大的經濟體之一，連它的房地產市場都開始反彈了。

相反，美國中部地區的房價往往低一些。底特律和克裏夫蘭等城市

一直在經濟蕭條中掙扎，導致這些地方的房價進一步下跌。

吉萊斯皮說，底特律的平均定價大約為6.8萬美元。買一棟這樣價位的房子，假設首付20%，30年固定按揭貸款的利息為4.5%，那麼每月包括利息和本金在內的按揭貸款為350美元。

房價最高的十大城市

根據科威新發佈的報告，最貴市場的第一名是新港海灘，是包括《橘子郡男孩》The O.C. 和《發展受阻》Arrested Development 在內的眾多電視劇的拍攝地。其他五個加州城市也榜上有名。

下面是報告中房價最高城市名單及其平均定價情況：

1. 加利福尼亞州新港海灘 Newport Beach, Calif. 183萬美元
2. 加利福尼亞州帕洛阿爾托 Palo Alto, Calif. 148萬美元
3. 紐約Rye市, 133萬美元
4. 加利福尼亞州舊金山, 133萬美元
5. 加利福尼亞州拉荷亞 La Jolla, Calif. 121萬美元
6. 康涅狄格州格林威治 Greenwich, Conn. 120萬美元

7. 麻塞諸塞州威爾斯利 Wellesley, Mass. 108萬美元
8. 加利福尼亞州帕薩迪納 Pasadena, Calif. 104萬美元
9. 檀香山 Honolulu 103萬美元
10. 加利福尼亞州聖巴巴拉 Santa Barbara, Calif. 102萬美元

但是十大房價最低城市的平均定價遠低於這個數字，其中四個城市的均價低於10萬美元。

下面是報告中十大房價最低城市名單及其平均定價情況：

房價最低的十大城市

報告顯示，分析的市場中有近30%城市的四室兩衛房子的定價平均為20萬美元或以下，很多人都希望擁有這種型的房子。

1. 底特律 Detroit 6.8007萬美元
2. 密歇根州格雷蘭 Grayling, Mich. 8.4625萬美元
3. 艾奧瓦州蘇城 Sioux City, Iowa 8.5967萬美元
4. 俄亥俄州克利夫蘭 Cleveland, Ohio. 8.724萬美元

5. 印第安那州曼希 Muncie, Ind. 10.0314萬美元
6. 內布拉斯加州諾福克 Norfolk, Neb. 10.7814萬美元
7. 密蘇里州坎薩斯城 Kansas City, Mo. 11.2449萬美元
8. 俄亥俄州坎頓 Canton, Ohio 11.4325萬美元
9. 密歇根州休倫港 Port Huron, Mich. 11.6267萬美元
10. 堪薩斯州托皮卡 Topeka, Kan. 11.6343萬美元

止贖房銷售占比下降

內華達州 亞利桑那州和加州為前三甲

【本報綜合報導】美國第二季度已售房屋中有四分之一為價格大打折扣的喪失抵押品贖回權的房屋。但是第二季止贖房屋銷售占比低於第一季達到的三分之一，同期止贖房的價格折扣也略微下降，由第一季度時的27%的折扣降至26%。

今年夏天開始，止贖房屋數量開始攀升，預計今年將達到120萬套，高於上一年的100萬套，也高於2005年房地產泡沫破裂前的10萬套。第二季止贖房屋銷售占到全季銷售的24%，止贖房屋的平均折扣價為相比正常房價降低26%。今年第一季度，止贖房銷售占比為三分之一，止贖房銷售的折扣價為27%。

在正常情況下，止贖房屋銷售占比很低，僅為個位數，有時候還不到5%。未來幾年，美國年住房總銷量可能在400萬套至450萬套之間，止贖房屋占比很可能會在四分之一到三分之一之間。

第二季度所售房產中處於違約、即將拍賣以及銀行持有狀態的房屋共計24.8534萬套，較第一季度增長5%，但較09年同期降低20%。銀行銷售了超過15.1萬套的所售房屋，相比第一季度增長3%，但相比上年同期下滑28%。

從四月到六月季度，內華達州、亞利桑那州和加州止贖房屋在所售房屋當中占比分別達到56%、47%和43%，在美國各州排行榜中佔據前三甲。

美聯儲最終可能會通過買進資產或其他非傳統措施，以進一步放鬆貨幣政策。二季度美國經濟實際增速僅為1.5%，如果美聯儲選擇購買更多的證券，規模應該不會低於1萬億美元。

市場要想癒合，止贖房屋銷售就需要達到這個水準。我們預計，美國住房市場很可能到2013年末才能擺脫減值物業庫存影響，而當前的減值房屋銷售水準與這個預期目標一致。

商業地產貸款巨頭 IStar 身陷困境

無力償還貸款 考慮延長貸款期限 可能難逃破產命運

【本報綜合報導】總部位於紐約的商業房地產金融公司 iStar Financial Inc. 眼下身陷困境，位居全美最大的房產貸款商之列，iStar 正設法將86億美元債務中的部分進行重組。

債權人拒絕 iStar 修改貸款條件的請求之後，破產選擇隨浮出水面。在破產保護之外，iStar 同時也在考慮延長貸款期限的提議，以及債轉股的可能性。預計該公司將從未來

幾周開始與債權人會晤，商討所謂的預打包破產的可能條件，而真正走到這一步，就是2011年的事情了。這項計劃並未公之於眾。

在預打包破產階段，一家公司與關鍵利益相關方協商重組條款，而後再根據美國破產法第11章申請破產保護，這樣的話，破產程式可以在幾周或者幾個月之內完成，無需花費幾年時間。

iStar 是全美最為著名的商業地產的貸款商，其中包括建在下曼哈頓地區的特朗普 SoHo 酒店式公寓。Star 尚未與債權人就可能的破產方案進行討論。上述消息人士表示，這個過程最早可能從10月份開始。

自2007年以來，iStar 股價跌幅超過90%，目前市價僅為3.16億美元左右。秘密消息人士告訴彭博，該公司已聘請華爾街著名投行拉索

德公司(Lazard Ltd)和美國國際凱易律師事務所(Kirkland & Ellis LLP)擔任債務重組顧問。

iStar 已經收回修改貸款條件的請求，而且已經開始對可能發生的破產進行規劃，因其將在2011年6月份面臨大約26億美元到期貸款。消息人士告訴彭博，該公司還有5億美元可提前償還的一級貸款於9月末到期，但可能無力償還。

SPLENDING CORP. COMMERCIAL & RESIDENTIAL LOAN
Office: 626-280-4500 Fax: 626-280-4501
1045 E. Valley Blvd., Suite A113, San Gabriel, CA 91776

Alexander Chung Mortgage Broker DRE#: 01141698
626-278-8881

專家服務
房屋貸款
公寓貸款
新創業貸款
言出必行

公寓貸款 商業貸款
Approved! Funded!

★強大的專業團隊為您投資 購屋 出租 管理 一條龍服務 702-299-5488★

SOLD

拉斯維加斯 西南區全新屋 離賭城中心僅 5 Miles

著名建商 精心打造 全新獨立屋 從3房~4房 1350呎-2200呎
各種房型 等您發財 另可租 每月\$1,000-1,500 **\$15萬~\$20萬**

內陸帝國區房地產專家
專精 Rancho Cucamonga, Upland, Fontana, Ontario 及 Corona

熱情專業負責 誠為華人服務
Century 21
7168 ARCHIBALD AVE. STE. 100
ALTA LOMA, CA 91701

Ling 慕笛
手機 909-908-3278
Lingmoody@aol.com 中 英 台 語

Upland 餐廳
出租 出售
\$589,000
室內2275呎 有Drive Through
位置佳 客流大 交通便

Rancho Cucamonga
豪宅**\$615,000**
室內4700呎 地大近3萬呎

Rancho Cucamonga
\$169,000
室內1093呎 2005年建