

柏林數萬名市民公投 阻滯地產開發專案

媒體施普雷專案的規劃 獲得有地沒錢柏林市政府的大力支持

專案地點靠近柏林市中心，交通方便，再加上不可多得的親水型環境，MTV和環球音樂等國際娛樂品牌也都相繼入駐，規劃獲得了投資者和開發商的青睞。

我們已經搬了好幾次地方，每次都是給新的地產開發專案讓路。吧台服務生指著旁邊在建的新樓說，也許過不了多久，我們又要搬了。吧台所在的青年非洲藝術家市場看起來就像一個臨時搭建的文化集

市，地面鋪滿細沙，音響中傳來鮑勃馬利的雷鬼音樂，不同膚色的年輕人三三兩兩地散落在場子裏，邊喝著飲料邊閒聊。

離青年非洲藝術家市場不遠，是一個被稱為25號院的地方。院落裏的結構由木頭和可再生材料搭建，有酒吧、影院、露天舞臺，還有一個特技輪滑場。這個已經運營了7年的25號院落是一個頗受當地年輕人喜歡的聚會場所，其名聲甚至傳到了國外。

連續上漲的租金令青年非洲藝術家市場和25號院這樣的青年文化場所面臨消失的命運。而牽動租金上漲的主要因素是一個被稱為媒體施普雷地產開發的專案。

媒體施普雷專案的規劃讓城市管理者看到了提振弗雷德里希海因-克羅伊茨貝格區經濟的希望所在，因此獲得了有地沒錢的柏林市政府的大力支持。同時，由於專案地點靠近柏林市中心，交通方便，再加上不可多得的親水型環境，規劃獲得了投資者和開發商的青睞。在專案

招商初期，MTV和環球音樂等國際娛樂品牌相繼入駐，能容納1.7萬人的“02世界”娛樂中心項目也獲批准。

站在“02世界”娛樂中心前的碼頭放眼望去，周圍獨一無二的歷史沉澱和藝術氛圍，幾乎未被污染的施普雷河，以及兩岸散落的廢棄廠房，為這片接近柏林市中心的區域增添了別樣的魅力，似乎和年輕人

不羈的青春有著某種內在的契合。一切看起來都很順利，似乎這個構想中的創意產業集群過不了幾年就會實現。但緊接著，這個自上而下，以商業利益引領的規劃開發專案陷入了水土不服的困境。

在回顧專案規劃的初衷時，柏林城市開發署新聞官吉爾表示，希望通過專案的實施吸引創意產業的入駐，讓看起來有些破敗的弗雷德里

希海因-克羅伊茨貝格區時尚起來。不過，這樣的構想並沒有被當地民眾普遍接受。在“02世界”娛樂中心開始在施普雷河畔破土動工的時候，很多當地居民開始切身感受到周圍環境的變化。當紙面上的規劃專案逐一在施普雷河畔落實的時候，他們已有的生存狀態遭到了巨大威脅。



中國買家 帶旺加拿大豪宅市場

中國富豪不斷湧入 追捧大溫豪宅 成交增44.3%

中國買家帶旺加拿大豪宅市場，獲得有力證明！根據Re/Max地產公司5日發表最新樓市報告。在大多地區，100萬元以上的豪宅在今年1至8月，總共成交2135間，比去年同期的1401間，增長52.4%。在大多倫多地區的樓市方面，報告預測今年成交100萬元以上的豪宅數量，可望刷新紀錄，主要也是靠中國買家的大力支持，豪宅包括豪華高價柏文，根據統計，今年1至8月超過百萬的柏文成交126間，去年則只有77間，增長63.6%。

另外中國買家亦帶旺了大溫地區豪宅市場，以150萬元以上作為豪宅定義的大溫地區，今年1至8月豪宅成交達到1356間，比去年同期增長44.3%。大溫豪宅完全不受近期樓市銷售放緩影響，報告分析原因在於中國富豪買家不斷湧入，追捧

大溫豪宅，如此現象並將至少持續至2011年。

報告指出，大溫豪宅市場無疑是由中國買家所推動，這與中國經濟表現仍然強勁，中國買家急於為手上已累積的資金及財富尋找出路有關，他們到大溫地區購買豪宅，使得價格在150萬元以上的房屋仍然很搶手，成交量繼續增長，去年前8個月才只有940間，今年前8個月已衝破1000間，達到1356間。大溫地區今年前8個月，整體房屋銷售確實已比去年同期放緩，今年前8個月總共成交22,022間，比去年同期23,158減少，不過，平均樓價仍是站穩在66.72萬元，比去年57.40萬元，上漲16%。

報告並預測，大溫樓價未來幾個月將維持穩定，雖然未明顯上漲，但也不會下跌，因為8月份掛牌房屋數量已減少17.5%（較去年同期），

原因在於剛投入興建的新屋，或一些狀況好的二手屋已被吸收。

報告說，大溫樓市整體較去年或今年稍早有緩和，不過，買家對市場的信心仍然很扎實，沒有動搖，供需處於平衡狀態，雖說是買家市場，但也只是略為對買家傾斜。

報告說，大溫樓市在7月合併銷售稅(HST)實施時，曾有擔心認為HST將重擊樓市，但相信後來買家都清楚，只有新樓盤受HST影響，二手屋並不受影響，在一段觀望時間過後，市場也湧入新需求。

Re/Max執行副總裁阿什 Elton Ash指出，“比較有趣的現象是，似乎愈昂貴的房屋，市場需求相對強勁。”阿什說，看來收入愈高或經濟能力愈強的一群買家，尤其是中國買家，他們對經濟復蘇抱有信心，且比其他人更早洞燭機先，看到機會。

亞洲十大超級豪宅排行榜

大中華地區總共佔據7席 廣州分佔第二 第三

【本報綜合報導】為研究亞洲富豪們的消費行為，盤點亞洲豪宅的市場、價格和品牌的流行趨勢，世界經理人集團、世界地產研究院、《總裁》雜誌、《豪門》雜誌等機構聯合編制並近日發佈了2010年亞洲十大超級豪宅排行榜。

榜單顯示：印度首富花費20億美元打造的摩天宮“安蒂拉”排名第一，中國香港的港島大浪灣道10號、中國廣州大一分別佔據第二、第三的位置。

經過主辦方對豪宅知名度、品質價格比、投資回報率等多項指標的考核，最終評定了2010年亞洲十大超級豪宅排行榜的10席強位。其中中國香港3家、中國大陸3家、新加坡2家、中國台灣1家、印度1家。大中華地區總共有7個豪宅專案

入選，顯示出中國富豪階層的豪宅購買力非常強，從一定程度上推動了中國豪宅價格的上漲。

排名第一的“安蒂拉”由印度首富穆克什安巴尼耗資10億美元建造，這座位於孟買的大廈高173米、擁有直升機停機坪的27層高的大樓將僅供穆克什全家和僕人們居住；排名第二的是香港富豪許晉亨的豪華別墅，佔值7億元。

排名第三的是廣州大一分莊，這也是中國大陸最昂貴也是最具投資價值的豪宅，單套定價不低於1000萬美元（約6800萬人民幣），物業費每平米近百元，該項目由國際頂級大師一對一設計。

金融危機以來，全球奢侈品的消費市場正從英、法、美等發達國家向東方轉移，亞洲已擁有一個相當

規模的富有階層。除了皮具、珠寶、時裝等“小件”奢侈品外，豪宅、飛機、遊艇等“大件”奢侈品也日益成為亞洲富豪們的新寵，而相比歐美富豪，亞洲富豪的家的意識更加強烈，因此，富豪們特別捨得在豪宅上花費時間和金錢。

世界經理人集團執行總裁袁浩東說：“亞洲富裕消費者的數量在快速增長，這使他們成為所有奢侈品和高檔品牌的目標群體。針對這一具有吸引力的消費者群體，許多企業都在制定自己的目標。隨著亞洲經濟的穩步發展，亞洲湧現出不少具有國際競爭力的地產企業和豪宅品牌，但是與世界級豪宅相比，還是有很大的差距。而人民幣的升值預期，會導致中國的豪宅價格在一段時間內會持續上漲。”



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>喜瑞都</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>喜瑞都</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>喜瑞都</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>Cypress</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>San Jacinto</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>喜瑞都</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 額行 貸 款 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%*** 起

公 寓 倉 庫 辦 公 樓 購 物 中 心
貸 款 **5.50%*** 起

FHA / VA 政府貸款 **4.75%*** 起

In House Process
大 額 貸 款 **4.625%*** 起
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

貸款額
超過市價者的福音
可做125% of Appraisal Value
修改您現有的貸款利率

*每月只付3.5%利息
購屋重新貸款

0 Point
0 Fee

徵貸款經紀 全(兼)職

核模市總公司 667 Brae 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)
聖塞博分公司 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