

# 美國房市 吸引大批海外投資者購屋

## 海外投資客殺入 紐約等熱點地區下跌樓市已經出現拐點

雖然外國買主在美國當前房屋交易中還不到10%，不過專家表示這種趨勢正迅速擴展。在邁阿密、鳳凰城和西雅圖等地，外資正協助穩定房市。紐約、華盛頓、洛杉磯、拉斯維加斯和舊金山的房地產也比較受青睞。

【本報綜合編譯報導】據美聯社、CNN以及紐約時報等媒體報導，暴跌之後的美國房市吸引了來自海外的大批投資者，其中許多打算把購入的房屋和共有公寓出租，等房價上漲再出售。雖然外國買主在美國當前房屋交易還不到10%，不過專家表示這種趨勢正迅速擴展。在邁阿密、鳳凰城和西雅圖等地，外資正協助穩定房市。邁阿密市中心有一處372戶的稱為Viceroy的高級豪華公寓，自今年1月以來賣掉262戶，其中約九成賣給外國人，而且全部是現金交易。Viceroy公寓房價已比2007年最高峰時期降低

52%，原來每平方呎670元的單位，現在平均只要319元。(n)從事房地產交易已15年的Peter Zaleski說，“我從來沒有見過這麼多外國人購買美國房產。邁阿密市區的買主有八成買主是外國人。”邁阿密許多房屋銷售點，都出現大批來自阿根廷、加拿大、哥倫比亞、法國、以色列、義大利、挪威和委內瑞拉的個別投資者，以把握美國空前的房地產跳樓大拍賣。(在鳳凰城，今年來自加拿大的購屋者首次超過加州人。由於加元已漲到接近與美元同值，使多倫多的Jim Chuong覺得機不可失。他以每

平方呎50美元價格購買鳳凰城的共有公寓，而類似單位在多倫多每平方呎要500美元。Jim Chuong收購一些單價不到4萬元的兩臥房共有公寓，很快就租出去，扣除各種費用和稅捐，每一戶每個月稅前淨賺300元。在西雅圖，一些來自亞洲的購屋者連房子都不看就買下來。其中許多買主打算把購得的房屋和公寓出租，等房價上漲後再出售。在紐約，世界貿易中心遺址附近由亞曼尼設計的兩個豪華公寓，25%買主是外國人。地產分析師認為，正是由於目前市場上對美元繼續升值的預期較高，一些海外投資者才會對美國地產興趣高漲。由於海外投資客的殺入，紐約等熱點地區下跌的樓市已經出現拐點。像紐約這樣的地區，再開發的可能性很低，而在紐約，只有30%的人擁有自己的房產，房產保值的可行性還是比較大的。

專門協助中國人在國外從事房地產投資的香港房地產業者Patrick O'Neill估計，中國人今年在紐約等地

購買的房地產可能比去年增加一倍。美國Prodigy International地產公司公佈的資料，中國買家對紐約房產的興趣在過去1年的時間中增長十分顯著，其旗下有兩家公司的已售房屋中，由亞洲買家購買的已經占到2成，其中中國人占了很大比重。分析人士表示，一些中國投資者

手中“不差錢”，而同時美國信貸政策處於緊縮中，中國的個人和機構正好抓住這個時機在美國樓市進行投資，其中不少是集團性的投資活動。

據《外國投資房地產稅法案》規定，對於房地產的投資收益，外國投資者必須按常規所得稅率徵稅

，除非其於該納稅年度在美國留居超過半年，即183天，在出售自住2年以上的住房時，才可享受美國居民納稅人的優惠。

個人賣房收益不超25萬美元，家庭不超50萬美元，則可免交所得稅。但個人和家庭一生享受該項優惠也僅此一次。



## 8月成屋 銷售續升

### 極低的利率仍吸引進場 房市趨於穩定

【本報綜合編譯報導】美國房地產經紀人協會(NAR)本周公佈的資料顯示，美國8月成屋簽約銷售指數月率增長4.3%，從7月的78.9升至82.3，優於預期，成屋銷售月率連續第2個月上升，顯示房市進一步趨於開始穩定。

成屋簽約銷售指數是反應房屋買賣方與賣方的簽約數量，此一銷售通常花幾個月才能完成。分析師表示，儘管房屋市場仍然低迷，但極低的利率仍吸引買盤進場。8月成屋簽約銷售指數與一年前同期相較，年減18.4%。去年同期，成屋簽約銷售指數報103.0。

美國東北部地區成屋簽約銷售指數下降，其他地區均上升。8月成屋簽約銷售指數在美國4地區中的3個揚升，其中以南部的上揚6.7%表現最佳，其次是西部的6.4%與中西部的2.1%。東北部則減少2.9%。

美國成屋銷售佔地產市場逾八成比重，政府的首次置業8000美元稅務優惠措施已屆滿，但仍然適用於4月30日簽訂的交易合約，而交易完成限期亦由原先的6月30日推延至9月30日，不過大多數買家已經完成交易程序。然而，政府買屋稅務優惠措施結束後，加上失業率高企不下，美國消費者信心尚未能恢復。

根據彭博社調查顯示，大多數市場分析師認為美國房屋市場正在回穩。穆迪投資資深分析師Aaron Smith表示，房市現狀穩定，開始好轉，但要努力的地方還很多，房市的前景端賴就業市場。失業率預計直到2011年皆高於9%，因此即使抵押貸款利率創空前低點，房價滑落成消費者更有能力購屋，房市需求仍可能不振，因此創造職位對房屋市場復蘇是重要關鍵。

## 城市郊區新一波短售屋 呈現蔓延之勢

### 處於困境的屋主紛紛參與 短售交易將會達到40萬

【本報綜合報導】越來越多無力還貸的業主選擇經銀行同意以低於貸款金額的價錢將房屋“短售”(shortsale)。這種交易模式已成為地產市場流行的新銷售形態。根據抵押貸款研究機構CoreLogic最新估算，已經完成的“短售”交易數量自2008年以來增加了3倍，今年一年預計短售交易將會達到40萬。這種令人不安的效應正在弗吉尼亞州馬納薩斯鎮出現。據《華盛頓郵報》報導，銀行在上次危機中收走

了由98所磚房組成馬蹄形的街道近1/4的住房。這次，屋主採取了另一路綫：“短售”。

新一波房屋“短售”正在全美各城市和郊區悄悄蔓延。抵押貸款金融機構房利美今年上半年已經批准短售36534筆，相當於它2007年和2008年自己批准總數的3倍。房地美今年上半年批准了22117筆短售，而在2007年同期它僅批准94筆房屋短售。

處於困境的屋主紛紛參與短售，

主要是因為他們可以保護自己的信譽，今後還有再次買房的機會。

對於貸款機構來說，他們只是得出屋主本來有能力還款但故意逃避責任的結論之後才會那麼做的。短售比處理法拍屋代價要低，也能保證房屋在良好狀況下成交。對於廣泛的地產市場來說，短售可能抬高底價，因為屋主對於儘量賣個好價錢有自身利益在內：他們得到的報價越高，貸款機構就越有可能批准成交。但短售通常造成交易推遲，

甚至夭折，因為它們需要多方批准，包括最初貸款機構和其他方面，有些情況下還涉及二級和三級留置權持有人。

從全美範圍看，銀行持有房產銷量占比35%，處於法拍階段(處於違約或準備拍賣的房屋)房屋銷量占比13%。成交資料顯示，其中過半是由銀行主導交易，其他則是屋主征得銀行同意，將房屋以低於抵押貸款積欠的價碼出售，即俗稱的“短售”。

**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★

**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**

**拉斯維加斯 地產專家**

**Joan Chung**  
702-510-8311

☆ 直接銷售銀行回收屋 ☆

- 西南區地大屋1,887呎 地6,450呎 3房2浴..... \$75,900
- 西南區地大屋1,144呎 地7,074呎 3房2浴..... \$57,900
- 西南區地大屋1,168呎 地6,420呎 3房1.5浴..... \$62,000
- 西南區地大屋1,284呎 地6,000呎 3房2浴..... \$74,900
- 中區地大屋由1,000呎起 3房2浴..... \$45,000起

**出租**

- 西南區3房2浴 1,500呎 地大 可養馬..... \$1,350/月
- 西南區 4房2.5浴 2,443呎 ..... \$1,550/月
- 中區 3房至4房 近大學 有數間挑選..... 由\$1,050起
- 近Summerlin 3房2.5浴 1,259呎..... \$1,200/月

**商業出租** 近中國城 168市場附近  
1,200呎 820呎 2,200呎 3,060呎朝 Jones Blvd  
可用Tax Service Law office Chiropractic office  
可用 足浴 美容院 會計師樓 律師樓 醫療中心或牙科