

海地太子港 地震後未倒房屋 房價暴漲

大量外國人擁入 海地房地產市場被國際機構“綁架”

由於大量房屋在地震中倒塌，剩下的房屋房價暴漲，如何讓海地民眾有房可住成為當地政府極待解決的問題。在海地租房子比在美國布魯克林都貴。而且，不僅是住房，如今，整個生活成本都非常高。

今年年初的海地大地震，讓海地首都太子港遭受重創，當地居民還沒從地震的陰影中恢復過來，現在又面臨暴雨的考驗。連降的暴雨引發洪水和泥石流，已經造成至少12人死亡。洪水來襲也使震後住進貧民窟中的約130萬海地民眾的生活條件更為惡劣。

在海地首都太子港，距多米尼克·通博和家人住的簡易帳篷約3公里處，就是他們曾經的家。但是那處房子已經在今年1月的地震中被夷為平地。身材瘦削的通博今年35歲，地震前在首都太子港一所學校裡教授法語。那時，他每月只要支付43美元就可以為一家三口人租到

一處水泥房子，如今，同樣房子的租金已經增長了一兩倍，而他卻從每月有固定收入的老師變為一無所有的災民。

地震使太子港大量房屋倒塌，沒倒的也是身價倍增。“大多數地震前租住的那種房子質量不好，都倒了，”美聯社引述通博的話報導，沒有倒塌的房子現在都很貴。

想要租到一個像樣的大房子，沒有5000美元幾乎不可能。如果想購買一幢三個臥室帶客房的房子，開價就要90萬美元。如今，暴漲的房價讓像通博這樣的普通百姓難以找到舒適的棲身之所，只能在窩棚裡等待解決辦法到來。

如今，不少常駐海地的外國機構只得以先前三倍的價格租房，一些無力負擔的機構只能另覓他處。

“我感覺在海地租房子比在美國布魯克林都貴。而且，不僅是住房，如今，整個生活成本都非常高。”美國非營利性組織“海地之聲”負責人奧古斯坦茲說。

聯合國代表艾德里安表示，海地房地產市場被國際機構“綁架”了，大量外國人擁入這裡，他們可以負擔更高的房租，卻趕走了過去以合理價格租房的當地中產階級。

據瞭解，海地政府計劃把85%的地震災民安置在原住所附近，10%安置在原住處，另外5%異地安置。

以重建一個家庭住房需要1萬美元計算，單是重建住房的費用就需要50億美元，而這幾乎相當於2011年的全部重建預算。目前，海地政府以及幫助海地進行災後重建的聯合國人類住區規劃署承認，當前還

沒有切實可行的解決辦法。國前總統克林頓上週剛與海地總理貝勒裡夫就住房重建問題舉行會晤。美聯社得到的文件顯示，海地政府計劃把85%的地震災民安置在原住所附近，10%安置在原住處，

另外5%異地安置。貝勒裡夫在會晤前對媒體說，以重建一個家庭住房需要1萬美元計算，單是重建住房的費用就需要50億美元，這幾乎相當於2011年的全部重建預算。



泛太平洋地區的房地產泡沫

接近免息的貸款下 到處借錢買屋蔚為風潮

【本報綜合報導】現在我邊的親人，同事，社會團體朋友，都有人借錢買第二間房子。在接近免費的貸款支持下，從中國、台灣、南韓、澳洲到加拿大，到處我都看到借錢買屋的風潮。潮水來了，而且是世界性的潮水。最近台灣中國時報在9月底報導一篇主題「愈打愈高？頂級豪宅每坪挺進200萬」，我不禁懷疑：台灣的房地產是否也是進入泡沫的尾聲？

台灣的學者政治大學地政系張金鵬教授等專家對於台北的房地產也是認為已到嚴重泡沫化的邊緣。政大台灣房地產研究中心發布2010年第1季的「台北市房價泡沫再檢驗」研究報告，分別以所得與租金為基礎分析房價。

目前台北市預售屋的實際單價已達61.6萬元。相較之下，2005年來房市景氣回溫至今，實質房價在5年內快速增長73%。但台北市民可負擔的合理房價為每坪35萬元，兩者落差為26萬元，此價差即為學者

所謂「市場炒作出來的『泡沫價格』」。由於泡沫價格所占房價比例，已攀升到43%，因此，張金鵬認為台北市房價已臨泡沫警戒線。就需求面而言，作為房價支撐因素的家戶所得，在同時期僅微幅成長1.2%，呈現所得追不上房價的不合理現象；至於實質租金，也是不增反減，買屋出租的投資報酬率，不符合效益。

張金鵬表示，1989年第4季房價泡沫達到最大化時，其實際預售單價為47萬元，而可承受房價為20萬元，由此換算泡沫房價是27萬元，無論由所得或租金推算，均占房價比重為57%，隨後台北市隨即泡沫破裂，直到2005年才稍有起色。以歷史經驗觀察，他認為台北市房價泡沫化，將是必然趨勢。

政治大學經濟系特聘教授林祖嘉指出，台灣這波房價泡沫開始於2005年，到2008年第2季到達高點，主因政府大幅調降遺產稅率，造

成台商資金回流，加上對兩岸開放的預期心理。林祖嘉以租金與房價的關係評估房市泡沫。

房租可以視為民眾對居住的實質需求，房價上漲超過租金上漲的部分就是因投機而產生的泡沫。美國泡沫最高時為54.1%，而台北的房價泡沫早已超過60%。他說美國房價與租金比大約是60-100倍，但是台北房價現在大約是租金的700倍，以租金做為房地產投資的收益，報酬率明顯偏低。

台灣建商對張金鵬有不同看法。遠雄建設董事長趙藤雄認為台北市的房價比起上海、東京等城市，還有上漲的空間。他認為如果台灣房地產每年沒漲10%，是不可能打造黃金十年的，民眾因為財富沒增加，自然就不會想消費了。

2010年海峽兩岸的學者都各自判斷兩地的房地產都面臨泡沫化的危機。然而，即使台北市的泡沫暫時不會破滅，但是中國大陸泡沫如果破滅，對台灣的房地產影響又如何？

環球房地產投資金額可望續增

投資者通過不同地區類型物業買賣 分散投資風險

【本報綜合報導】DTZ戴德梁行研究部最新發表的環球房地產投資報告，該報告分析了世界各地多個投資組合的資金流向，以瞭解未來的房地產市場投資趨勢。報告指出，2011年投向環球房地產市場的投資金額將高達2810億美元，較此前估算的投資金額高出22%。

數據顯示，2010年上半年，環球房地產投資1330億美元，是2009年同期的兩倍。其中亞太區投資額更是去年同期的3倍，達到640億美元；歐洲投資總額則為540億美元，按年增長86%；美國的投資額與去年同期一樣，仍是150億美

元。DTZ戴德梁行環球研究主管表示：按目前環球房地產的投資趨勢來看，預計明年的投資額會進一步提高，過去9個月我們已看到資金的走向跟此前大不相同，預計美國的投資增長會較亞太區和歐洲更加顯著。報告指出，2011年最大的房地產投資年度增幅將會出現在美國，預計總額為970億美元，較此前估算多出54%。這個結果顯示美國物業市場前景受到投資者追捧，與戴德梁行較早前評定的美國物業投資合理價值指數(89)的意義不謀而合，該指數顯示大部分美國市場的

房地產價格都處於“投資回報具有一定吸引力”的水平，而一年前美國大部分物業市場的回報評級均屬“低於指標”，即預計風險後的預期投資回報低於該類物業的應有回報率。

其他地區，預計2011年投向亞太區市場的資金將高達710億美元；明年大部分資金仍會投向歐洲市場，預計總額為1120億美元。DTZ戴德梁行亞太區研究主管David Green-Morgan表示，若看投向單一國家的資金，除了美國外，當以中國、印度及市場發展較為成熟的澳洲最受投資者青睞。

買就賺

河濱市 5單位 銀行拍賣\$25萬
每單位2房1浴 月租\$550 已有租客 現買現收錢

San Bernardino 超值12單位
銀行拍賣\$38萬5 上次交易價\$100萬
室內7660呎 地大52,250呎

內陸地國無限淺力
收租多單位
高回報率投資
多項銀行屋拍賣屋土地
投資最佳時機

Joe

559.355.7781

Commercial REO Broker/Asset Analyst
Parisville Properties & Investments Corp

立佳貸款

New Castle lending

大銀行貸款專家

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 4.75%起

FHA / VA政府貸款 4.375%起
In House Process

大額貸款 4.5%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

徵貸款經紀 全(兼)職

橙嶺市總公司 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: cwwyang@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 Dre#1338127
NMLS#286809