

美國正成為中國人海外置業的首選

百年難遇長期投資良機 吸引來自中國大批投資者

美國有完善的法律，穩定的社會環境和相對簡單的購房程式，可以保障外國投資者的利益；人民幣升值與美元貶值為在美國購買房地產提供了低成本的購買機遇；租賃需求旺盛，房屋租金呈日益上升趨勢，得以保障投資者的租賃收益。

【本報綜合報導】由於中國一直受到房地產固定投資快速增長和對外貿易順差的壓力，政府鼓勵房地產公司走出海外並為房地產企業提供了政策優惠。另一方面投資海外房地產市場的機遇和空間還是很多的，美國正在成為中國人海外置業的首選，這一趨勢也會越來越明顯。

自2001年起，美國房價一路飆升。次貸危機爆發後，自2008年下半年開始，美國房地產市場上出現了大批名為“fore close”(銀行拍賣房)的“法拍屋”。猛打4至7折的拍賣房比比皆是。

在美國，房地產市場無疑是此次金融危機的重災區，根據美國商務部經濟分析局公佈的資料，美國今年的房價比去年下跌了23.63%，差不多回歸到2004年時的水準，一些熱門城市如洛杉磯、邁阿密、拉斯維加斯、鳳凰城的房地產價格下降幅度都超過平均值。

自海外的大批投資者，其中許多人打算將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佔不到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。

中國的外匯儲備越來越多，鼓勵中國企業和富豪多投資海外，這才是中國作為2.648萬億美元外匯儲備大國的責任所在，像克魯格曼先生曾提議的那樣，買美國的房子可能是一個一舉兩得的好辦法，中美兩國的房地產市場，恰好是冰火兩重天。中國的炒房客如果轉戰美國，等於化解了中國樓市泡沫；與此同時，中國人買美國人的房子，化解的是美國人的樓市危機。

雖然，今年中國對美國商業地產投資僅為6.260億美元，按國別計排全球第十二位。相比之下，資料顯示，加拿大是美國房地產今年最大外資來源國，僅8月投資額就達

18億美元左右。不過，中國其他投資形式顯然在不斷增多，因為中國這個世界經濟增長引擎不斷產生數十億美元的現金盈餘，這些現金都在尋找投資機會。例如，中國主權財富基金中國投資有限責任公司一直研究購買以美國為重點的房地產基金股份。

另據美國Prodigy International地產公司公佈的資料，中國買家對紐約房地產的興趣在過去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佔到2成，其中中國人佔了很大比重。近年來，中國政府對外匯管制比較寬松，所以中國的買家到美國去買房，在美國做按揭相對比較容易。根據美國媒體的報導，三年間，華人在美國的投資移民超過了1700億美元。

對於許多中國買家來說，投資海外房地產的門檻並不高。即便在美國加州，50萬美元已經可以買到200



多平米的別墅。雖然最近在美購房的中國人選擇一次性付款的數量相較之前多了不少，但因為華人還款的記錄非常好，美國的銀行非常樂意貸款給華人。

在美國購買房地產有多種優勢：美國有完善的法律，穩定的社會環境和相對簡單的購房程式，可以保障外國投資者的利益；人民幣升值與美元貶值為在美國購買房地產提

供了低成本的購買機遇；租賃需求旺盛，房屋租金呈日益上升趨勢，得以保障投資者的租賃收益；目前的房產情況是百年難遇的長期投資良機。

相比較而言，美國房屋擁有永久產權；政府對房地產市場干預性不大；房地產價格完全公開化，法律禁止私自調價；政府支持購房者，有退稅和減稅政策；更強的產權保

障，客戶資金先存放於監管帳戶(Escrow Account)，產權轉移到購房者後再進行轉帳。

其中最大的房產保障就是產權調查和產權保險，由中立第三方調查產權的歷史記錄，避免日後可能引發的產權糾紛；提供產權保險，並承擔產權發生意外時的賠償。這些對有實力在美國置業的中國人都極具吸引力。



【本報拉斯維加斯專訊】劉10月22日，美國亞裔房地產協會(Asian Real Estate Association of America, 縮寫AREAA)宣佈推出AREAA教育基金會，致力於培養未來領導人，藉以改變房地產行業為美籍亞裔和移民購房者服務的方式。新的基金

會將著重兩項計劃：行政領導計劃和致力於永續擁有住房的消費者宣傳和教育計劃。

每年，基金會將選擇一個由五至十名未來領導人組成的班到一所全國頂級大學參加為期一周的行政管理發展培訓計劃。這些被挑選的人

美國亞裔房地產協會推出教育基金會

致力於培養未來領導人和開展消費者教育

還將參與由一些頂級行業領導者輔導的輔導計劃，並參加為期一年的項目，支持擴大服務不足的美籍亞裔消費者和社區擁有住房的機會的目標。

消費者宣傳和擁有住房教育計劃將是一個廣泛的努力，旨在教育處於弱勢消費者，特別是英語能力有限的新移民，使他們瞭解住房購買過程。該計劃將包括與非營利性的輔導機構合作和網絡宣傳，為服務不足的打算購買第一所住房的消費者提供培訓。

AREAA教育基金會主席艾倫·岡本(Allen Okamoto)表示，基金會

的計劃將準備為美國亞裔社區服務的未來領導者，在消除使許多消費者無法成為屋主的語言障礙方面發揮重要作用。

“在美國亞裔社區達到擁有住房和領導能力發展是AREAA教育基金會使命的核心。與我們的選民和行業夥伴合作，本基金會已準備就緒，將給多元文化的社區和個人帶來長遠的影響。”岡本表示。

摩根大通銀行捐贈價值為130,000美元的兩項房地產，成為AREAA教育基金會的第一個主要企業支持者。大通執行官員兼該基金會的董事會董事唐娜·米勒說，“

大通很高興能支持AREAA推出新的基金會，因為我們有促進處於弱勢消費者永續擁有房屋的相同目標。大通捐贈給基金會的房屋是我們在全國致力捐贈或以巨大折扣出售銀行收回房屋工作的一部分。”

據悉，該基金會將修復和銷售大通捐贈的銀行收回房屋，並將銷售所得款項用來幫助實施基金會的計劃。基金會的財務主管艾倫·蔣(Allen Chiang)代表AREAA教育基金會，向摩根大通銀行表達了謝意，他說，這項捐贈將使我們能夠推出我們的兩項新計劃，我們相信，基金會的努力將在提高美籍亞裔社區

住房擁有率方面發揮重要的作用。該基金會預計將於2011年初開始接受領導計劃的申請，並且將於2011年3月宣佈管理領導的第一班人員。

AREAA教育基金會是美國亞裔房地產協會(AREAA)的一個獨立的501c3隸屬單位。AREAA在38個國家擁有超過的12,000名成員，是代表多元亞裔社區的唯一行業組織，並且讓亞裔房地產專業人士就影響房地產市場、美籍亞裔消費者的各種政策和商業討論發表意見。欲索取相關資訊，請訪問www.AREAA.org

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