

迪拜房地產市場 仍然供過於求

世界第一高樓迪拜塔缺少住戶入住 奢華建築可能成為無人區

迪拜房地產價格今後4個季度至6個季度內會再降三分之一。
迪拜塔首批住戶最快有望2月左右遷入，
當中不少業主尚未收房便已因2009年迪拜樓價大跌而遭受巨大損失。

【新華社報導】沙特阿拉伯王子阿勒瓦利德·本·塔拉勒·本·阿齊茲·阿勒沙特接受媒體採訪時說，阿拉伯聯合酋長國迪拜房地產市場仍供過於求，房價將繼續下跌。
據新華社報導，《阿拉伯商業》雜誌網站28日刊登對阿勒瓦利德專訪節選。阿勒瓦利德說：“新房不斷增加，我覺得（迪拜）不動產業尚未觸底，仍需數年時間。”“價格必須大幅下降以達到供需平衡。不少房地產商眼下仍堅持不降價。他們當中一些人必須降價。”他

說。阿勒瓦利德去年被《阿拉伯商業》評為全球50大阿拉伯富豪之首。《時代》雜誌稱他為阿拉伯的沃倫·巴菲特。
受金融風暴打擊，迪拜房價比2008年縮水一半以上，部分地區跌幅超70%。迪拜世界集團旗下納希勒公司首席執行官克裡斯·奧唐奈與阿勒瓦利德持相似觀點。奧唐奈預計，迪拜房價仍需要3年至5年才能停止下滑。
迪拜塔由韓國三星公司負責營造

，2004年9月21日開始動工，2010年1月正式對外開放，總耗資約80億美元。原定2009年9月完工，但受金融危機拖累，竣工日期推遲至今年1月。
迪拜塔樓高828米。這一高度甚至出乎設計者意料。建築土木工程師比爾·貝克參與設計迪拜塔。他說：“我們原以為，它會略高於當前世界最高樓、台北101大樓。”台北101大樓高508米。
“開放商艾馬爾地產不斷要求我們增加設計高度，連我們也不知道

最後能高到何種程度，”貝克說，“我們像調試樂器一樣調整設計，高度不斷提升……最終樓高遠超出我們預料。”

迪拜塔不但高度驚人，連建築物料和設備也“份量十足”。迪拜塔總共使用了33萬立方米混凝土、3.9萬噸鋼材及14.2萬平方米玻璃。迪拜塔共有160層，內設有住宅、辦公室和豪華酒店，49層為辦公場所。樓內共有57部電梯，包括最高時速64公里的世界最快電梯。

迪拜塔預期能容納1.2萬人，發展商希望將塔塑造造成“自給自足”的群體，讓住戶足不出塔，仍可解決一切生活需要。人們可到122樓的餐廳，邊欣賞海拔440米的壯麗景色，邊享受世界各地中西美食。123層的高層大堂設有健身室和室內泳池，沒有恐高症的人還可以挑戰露天泳池。

樓越蓋越高，房價卻日益下跌。迪拜房地產價格降幅去年超過50%。房產經紀人告訴記者，迪拜塔房價也在跌，只不過不至於“腰斬”。一名不願公開姓名的巴勒斯坦商人說：“我2008年購買迪拜塔80層一套一居室公寓，花費300萬美

元。隨著房價下滑，我會蒙受巨額損失，至少理論上是這樣。”迪拜塔含1044套公寓。
部分分析師預計，迪拜房地產價格今後4個季度至6個季度內會再降三分之一。



全球投資者看好商業地產市場

亞洲投資者顯得最為樂觀

【本報綜合報導】全球商業物業代理機構高力國際11月9日發佈的2010年第三季《環球投資者投資意向調查》顯示，大部分受訪者都認為全球商業房地產市場大多已從谷底回升。全球商業物業代理機構高力國際11月9日發佈的2010年第三季環球投資者投資意向調查顯示，大部分受訪者都認為全球商業房地產市場大多已從谷底回升。

京及杭州等中國二線城市投資住宅物業。高力國際亞洲行政總裁潘秉兆表示，亞洲投資者對區內宏觀經濟基礎充滿信心。
調查顯示，投資者認為現時個人及企業負債偏低，息率低企，流動資金充裕，因此有75%亞洲受訪者更表示，雙底衰退不會出現，反映對市場前景充滿信心。然而，亞洲投資者也有憂慮之處，例如政府不

定期推出調控措施，帶來了不明朗因素；投資者也關心市場流動資金的變化及利率未來可能上調等。
全球只有30%受訪者考慮於本土市場以外的地方進行投資。亞洲有59%受訪者表示有意購入海外物業，並傾向揀選澳洲悉尼的寫字樓及布裡斯本的零售物業。另有受訪者認為紐約及芝加哥的寫字樓物業普遍價格偏低，是理想的入市時機。

全球而言，全球大部分市場都在上揚，紛紛需求上升、空置率及放售物業減少、租金叫價飆升等。這與高力國際2010年第1季所進行的同類型調查的結果大有不同。其中，亞洲投資者顯得最為樂觀，91%受訪者表示有意在本地區域購買物業，73%表示於未來12個月增加物業投資。

在擬於未來12個月購買寫字樓物業的亞洲投資者中，上海、香港及新加坡依次成為他們的投資首選地區。上海正在復蘇，而香港及新加坡的寫字樓市場預料會進一步上揚。

此外，個別投資者表示有意於南



台灣房地產將面臨 熱錢攻擊

房價恐持續上漲與人民實際收入脫軌

【本報綜合報導】根據「全球房地產指標」網站 Global Property Guide 最新統計，亞洲主要城市房價均較去年攀升，新加坡和香港大漲38.18%、24.53%，台灣台北平均房價漲幅達14.95%。
台灣房屋旗下的亞洲房產風險管理顧問公司也在香港發布最新數據，亞洲新興國家貨幣升值，預期亞洲房地產將續創新高，亞洲8大國際城市的房價，以香港年漲22%奪冠。

持續上漲與人民實際收入脫軌。

根據「全球房地產指標」網站統計，亞洲城市以香港平均房價最高，每坪162.86萬元（新台幣，下同），比去年漲24.53%；漲24.53%；日本東京次高，平均單價127萬元，比去年微幅漲3.12%，新加坡每坪112.3萬元，漲幅居冠達38.18%。
台灣房屋首席總經理彭培業指出，近一年來中國人到香港購屋比例大幅提升，不斷推升香港房地產；連鄰近香港的深圳也因為比價效應，房價從去年每坪30.7萬元一路漲到36.62萬元，漲幅高達19.28%。而台北今年的房價與去年相比，漲幅約14.95%。

彭培業表示，去年台灣房市開啟一波金融海嘯後強勢反彈，漲勢延續至今，今年因美國印鈔救市，促使亞洲新興國家貨幣升值，他預期亞洲房地產將接棒演出「創新高」態勢。
台灣不動產交易中心總經理李同榮表示，去年底金融海嘯過後，台灣房地產景氣快速回溫，經濟交易熱絡加上ECFA議題炒作，導致台北市房價強漲。

李同榮表示，「除了熱錢，近年來政府積極推出都市更新等選舉政策，讓投資客勇敢湧入市場，炒高房價，台北房價已脫離一般人負擔能力，大安區的中古屋單價甚至高達68.76萬元之多。」

銀行屋

蒙市 銀行屋即將上市
1990年建 室內1813呎 4房4浴

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

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

Commercial REO Broker/Asset Analyst
Parsville Properties & Investments Corp.

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 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

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 Fee

徵貸款經紀 全(兼)職

核機市總公司 667 Brea 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: 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 Dre#1338127 NMLS#286809

Joe

559.355.7781