

# 房價高 不吃不喝 12年買套房 高薪工作難找 畢業住膠囊公寓 韓國80後 結婚租房不用愁

韓國的“全稅制”讓當代的年輕人得到租房實惠，許多大學畢業生工作後都擠在4平方米左右的膠囊公寓裡。對於買房，多數80後都表示：這是在40歲以後再考慮的事情。

【本報綜合報導】在首爾市區，一套100平方米的公寓要300萬元人民幣左右，而首爾大學畢業生的月薪也就約合8000元至1.2萬元人民幣，再加上目前高薪工作難找，“買房”對多數80後的人們來說簡直是“天方夜譚”。韓國的“全稅制”讓當代的年輕人得到租房實惠。年輕人結婚時父母只要給付60萬至100萬人民幣的稅金，就可以長期租房子，而到租約到期時，這部分錢可以全額返還。在韓國，租房結婚的人占到60%至70%。以下是《廣州日報》的專題報導。

電子擔任次長，年薪除掉稅金之後，大致是7000萬韓元（約合人民幣35萬元），他現在在首爾南部果川地區擁有一套92平方米的三室一厅的公寓。為了買這套房子，朴先生向銀行貸款1億韓元。但他表示，結婚之後一直靠自己的能力還貸款來擁有這套房子，“實在是非常幸運”。

公寓，這其中包括父母給的安家費、自己的積蓄以及銀行5000萬貸款。果川區的房子比首爾房價最高的江南區便宜許多，而果川經過幾年的發展因環境規劃好，被稱為首爾地區及周邊最適宜居住的地方。到了2005年，朴先生37歲，其小公寓增值到2.5億韓元，他於是決定賣掉該套房子，向銀行貸款1億，換了個92平方米的三室一厅。而據他透露，今年，該房子已經漲到了近6億韓元。

## 適逢起漲點 最具潛力 新建案激增 投資臺灣房市 錢進高雄

【本報綜合報導】據臺灣《中央網路報》報導，太平洋房屋副總經理李珠華表示，從過去到現在，房子幾乎只漲不跌，而股市波動大，漲漲跌跌，再好的股票也留不住。只是臺北市房價高不可攀，不是所有平凡上班族都買得起，前兩年高雄市年開工總量都只有3000多戶，只相當於北台灣一個造鎮案。今年高雄市土地交易熱絡，新建案數量激增，而台灣的三大都會區，以高雄房價最低，在比價效應下，正逢起漲點，最具投資潛力。

地交易熱絡、新建案數量激增，今年1月至10月會員申報開工的戶數，共計4,424戶，相較去年同期的2,246戶，增加2,178戶，成長幅度高達96.97%。顯示高雄市府重新開放試辦停車空間獎勵、開放空間容積獎勵及積極投入多項重大公共工程建設陸續完工啟用下，出現建商推案數量激增效應，而市場傳聞「停車獎勵」政策可能在明年取消，導致地價漲勢驚人，而建商為了反映成本，也大舉搶購，趕搭「停獎」末班車，導致高市推案戶數激增。

提高，帶動稅收大幅成長。據高雄地政處統計今年1月至10月的不動產買賣移轉登記棟數共22,596棟，較去年同期的20,597棟，增加1,999件，成長幅度約1成，顯示高市不動產交易市場熱度有回溫趨勢。

問題。胡潤英表示，她將來結婚時也會租房子，從而受這項政策影響。韓國建設交通部2005年的報告稱，“韓國國土總值達2300萬億韓元，約合2.47萬億美元。”

首爾新區一家地產公司的經紀徐東舟說，受金融危機影響，近兩年首爾房價雖然有所回落，但與韓國人的收入水準相比仍然偏高。韓國國民銀行今年9月5日發佈的“年收入對比住房價格比率（PIR）”顯示，首爾地區平均每套房價格為4.5億韓元，是市民平均年收入的11.7倍。這意味著，首爾市民全年一分錢不花地儲蓄，也需要賺11.7年才能買得起房一套子。

也火了起來，同行之間的競爭還降低了膠囊公寓的價格。目前在市中心這樣的“膠囊公寓”價格在35萬至45萬韓元/月，其中45萬韓元有獨立衛生間，35萬韓元的房間不到兩平方米，要每4個人共用一個衛生間。而此前同樣條件的房間要50萬韓元一個月。

所謂全稅制，就是政府允許租房人先繳納一定稅金（一般在1億至2億韓元之間，視房子面積等因素而定），租房者與房東簽訂至少兩年的租約，等租期滿了以後，這些稅金會全額返還，這期間，租房人不用額外繳納租金。

而在結婚前，特別是對剛參加工作的年輕人來說，如果年薪不高，家庭又不是很寬裕的話，只能住在3至5平方米的“膠囊公寓”中。

記者假扮租房者，在新村區的一家民宅裡親身體驗了一次“膠囊公寓”。在“膠囊公寓”的門口，鞋櫃上擺滿了不同型號和顏色的鞋，在門外電梯口處還放置了十幾個儲物箱。一進門左手邊是一個5平方米的公共廚房，廚房裡設施齊全，包括各種烹飪用具，同時還免費提供飲料、米飯、泡菜和雞蛋，這些都可以隨時取用。在這個只能容納記者身子的過道裡，分割出十幾個這樣的“膠囊”。

## 未來一年依然關注新興市場 中國大陸 巴西和印度

【本報綜合報導】在最新一次彭博全球調查 Bloomberg Global Poll 中，有三分之二的受訪者表示，在第三季經濟較一年前成長9.6%的大陸市場，房地產泡沫正令資產價值飛漲。而當請他們指出一到兩個在未來一年具有最佳投資機會的市場時，有33%的投資人仍然將目光投向中國大陸，在所有國家中拔得頭籌。巴西位居第二（31%），緊隨其後的分別是印度（29%）和美國（23%）。

調查結果顯示，全球大多數投資人都認為中國大陸正經歷房地產泡沫時代，但他們仍然表示，未來一年內這個全世界發展最快的經濟大國具有最佳投資機會。僅10%的受訪者認為中國大陸是一個願意合作和妥協的國家。在此次針對1030名分析師和交易員等彭博用戶的季度調查中，近九成的受訪者表示，這個亞洲超級大國堅持追求自身發展，而不畏懼可能與別國關係緊張的情況發生。

樂觀態度，認為將有助於中國大陸投資環境的發展。八位世界領導人中，胡錦濤主席僅次於德國總理安格拉·默克爾（56歲）（61%）。亞洲和歐洲有近三分之二的受訪者對胡錦濤主席所實施政策的影響力表示樂觀，而美國有53%的投資人持相同態度。



**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  
Parsippany Properties & Investments Corp.

### 立佳貸款 New Castle Lending

**大額貸款 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%\***

**貸款 4.75%\***

**FHA / VA政府貸款 4.375%\***  
In House Process

**大額貸款 4.5%\***  
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**

**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: [cwwyang@yahoo.com](mailto:cwwyang@yahoo.com)  
傳真: 909-869-1133 [www.newcastlelending.com](http://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