

歐美住房市場依然蕭條 澳大利亞住房價格維持在相對高位 澳大利亞財政部高官警惕房產泡沫

人們總愛用基本面解釋價格上漲，這成為泡沫長久存續的重要因素。譬如，英國的房地產泡沫就持續了大約10年，期間所謂基本面堅實的論調不斷推高房價，直至泡沫破裂。

【本報綜合報導】伴隨近期澳央行收緊銀根，一些市場機構預期，當地房地產市場在經歷數年牛市之後，可能存在泡沫破滅風險。鑑於政府和央行一直否認住房市場存在泡沫，這一消息引起市場廣泛關注。據當地媒體披露，澳財政部宏觀金融部門官員菲爾·加頓今年早些時候在一份內部傳閱的文件中闡述家庭債務水平影響住房市場等問題，結果遭到財政部內經濟部門官員史蒂夫·莫林的質疑。莫林認為，研判房地產市場，不應避重就輕，而應該更多關注住房價格驟降的風險。加頓則認為，2000年之後住房

市場連續數年的“大牛市”反映了基本面的改善。針對莫林的“泡沫說”，他反駁說，澳大利亞住房市場泡沫不可能持續多年而不破，因此市場並不存在泡沫。莫林把這一市場風險比作“屋子裡的大象”，認為可能給經濟招來大麻煩。他說，澳大利亞住房價格

水平在2000年之後的三、四年間上漲了50%至60%，而市場基本面卻基本沒有發生變化，這不能不引起警惕。他說，泡沫破裂的風險可能來自“外部衝擊”，也可能來自家庭支付能力、債務水平和市場預期的變化。這些因素一旦發生逆轉，極可能引發動盪。針對有關住房市場基本面良好的說法，莫林指出，人們總愛用基本

面解釋價格上漲，這成為泡沫長久存續的重要因素。譬如，英國的房地產泡沫就持續了大約10年，期間所謂基本面堅實的論調不斷推高房價，直至泡沫破裂。莫林的擔憂不完全是危言聳聽。近三年以來，澳大利亞住房平均價格上漲了20%。澳大利亞統計局的最新數據顯示，受信貸收緊，澳元升值等因素影響，今年第三季度，澳全國住房平均價格同比僅上漲

0.1%，除墨爾本、珀斯和達爾文之外的主要城市房價均下降。一些分析人士推測，這可能意味著經歷多年牛市的澳大利亞住房市場已迎來拐點。然而，不少分析人士認為，在澳經濟增勢強勁的背景

下，住房市場不大可能發生崩盤。澳大利亞統計局的最新數據顯示，受信貸收緊，澳元升值等因素影響，今年第三季度，澳全國住房平均價格僅同比上漲0.1%。

從當初的凱爾特之虎 淪落為今天的病貓 愛爾蘭危機 都是房子惹的禍

【本報綜合報導】如果說希臘最終陷入債務危機與其多年來經濟缺乏競爭力有關，那麼簡單地認為愛爾蘭也是如此實在冤枉。過去十幾年裡，愛爾蘭取得了驚人的經濟成就，創下了連續高速增長的奇蹟。客觀地講，愛爾蘭的經濟繁榮並非只是空架子。自20世紀中期以來，愛爾蘭政府就相當注重高新技術發展，推行科技興國戰略，從而奠定了愛爾蘭企業在醫藥化工和信息通信等領域的競爭實力。無論是出口，還是吸引外來投資，愛爾蘭也都表現搶眼，由此促成了經濟騰飛。

但在愛爾蘭十幾年經濟繁榮的背後，一直潛藏著隱患，那就是房地產泡沫的不斷積累，其重要表現之一就是房價一路飆升。從1995年到2007年，愛爾蘭房價平均上漲了3到4倍，房價相對家庭年收入

的係數也從4增長到10。愛爾蘭房價之高甚至一度創下了經合組織所有成員之最。

從1996年到2006年的10年間，愛爾蘭房地產在國內生產總值中的比重翻了一番，從5%提高到10%。2007年，愛爾蘭房地產從業人數所佔比重也比1993年時翻了一倍，達到13.3%。房地產逐漸成為愛爾蘭經濟的命脈和重要增長動力。基於需求增長的房價上升更是經

濟規律的必然，但是問題在於銀行過度寬鬆的房貸條件和政府多年來失察，致使房地產市場槓桿偏高，投資過度，房價虛高，泡沫不斷累積。2008年金融危機爆發，房地產市場驟然萎縮，依靠信貸支撐的房貸體系出現大筆壞賬，金融體系岌岌可危。由於大量新建和在建的房屋被閒置，愛爾蘭甚至出現了多處“鬼鎮”。為了維護金融穩定，愛爾蘭政府不得不耗費巨資救助本國銀行，把銀行的問題“一肩挑”，從而導致財政不堪重負。據愛爾蘭政府9月底公佈的數字，救助本國五大銀行最多可能需要500億歐元，愛爾蘭今年的財政赤字將猛增到國內生產總值的32%，史上罕見，由此掀開了債務危機的序幕。房地產業綁架

了銀行，銀行又綁架了政府，這就是愛爾蘭陷入主權債務危機背後的簡單邏輯。據報導，愛爾蘭10年期國債收益率已升到8%以上，由於資信下降，債台高築，加上政府囊中羞澀，人們普遍相信，政府將不得不“賴賬”，這導致對沖基金紛紛做空愛爾蘭國債。明年夏天，新一輪國債融資即將開始，屆時愛爾蘭國債可能在市場上無人問津。

正因如此，向國際社會伸手求援是愛爾蘭政府不得不嚥下的苦果。無論是重組主權債務，還是出售商業銀行股權，前提都是要保持國內金融穩定，確保政府資信不至於破產，而這都需要大量資金的保證，債台高築的愛爾蘭顯然無力單獨撐下去。



海外投資者的一個投資良機 日本房價觸底 略顯復甦跡象

【本報綜合報導】日本經濟不景氣，房地產市場的價格徘徊在非常低的水平，這對廣大的海外投資者來說，將是一個投資良機。日本房地產公司SEI CREST股份有限公司董事長青木勝稔在接受第一財經日報《財商》採訪時表示。

金融危機以來，日本平均地價已經降至每平方米12.6萬日元（約合人民幣0.97萬元），創下13年來最大跌幅，東京地價更是下跌了11.3%，為14年來最大跌幅。

得不錯的租金回報。

據了解，由於看到越來越多的中國人想到日本“淘房”，該公司目前已經開始為中國客戶提供從推薦日本房源、完成購房交易到租金服務等環節的“一條龍”服務。而在此之前，還並不多見。在歡迎中國客戶前去投資的背後，是日本房地產市場墮入於低迷期。

而從近期的情況來看，日本的房價似乎有了復甦的跡象。今年10月份日本首都圈（以東京為中心）的公寓市場動向顯示，預售簽約率

東京市中心五個區住宅年租金回報率一般在6%-7%，而上海市不少中心住宅的年租金回報率不到3%。租金收益率每個房子會有所不同，要考慮地段、房齡、管理等因素。青木勝稔表示，日本政府今年7月起大幅放寬了中國內地觀光客的簽證限制條件，這也為到日購房者帶來了便利的條件。

一位對日本房地產市場有所研究的業內人士表示，在日本，房地產的價格不會像中國過去幾年那樣上漲10倍，但是投資者還是有希望取

據了解，到日本買房的投資者除了支付房款之外，還要交付登記執照稅、不動產稅、消費稅以及中介手續費等。

全職專業經紀
Kevin 任
626-375-8968

Loan	30年			15年		
	4.25%	4.50%	5.00%	4.25%	4.50%	5.00%
10萬	\$492	\$506	\$537	\$752	\$765	\$790
20萬	\$983	\$1,013	\$1,073	\$1,505	\$1,530	\$1,582
30萬	\$1,476	\$1,520	\$1,610	\$2,256	\$2,295	\$2,372

免費到府估價 市場分析

West Covina \$399,999 4房3浴 室內1925呎 地大5590呎 1978年	West Covina Short Sale Approved \$375,000 5房2.5浴 室內2125呎 地大6920呎 1970年	Hacienda Hts \$349,900 4房2浴 室內1600呎 地6000呎 1955年	Hacienda Hts \$448,800 4房3浴 室內1841呎 地6330呎 1965年
Walnut \$449,000 3房2浴 室內1717呎 地大6116呎 1976年	Diamond Bar Short Sale Approved \$405,000 5房3浴 室內2298呎 地大7720呎 1968年	Diamond Bar Short Sale Approved \$399,900 4房2浴 室內1669呎 地大7110呎 1972年	Diamond Bar Short Sale Approved \$389,000 3房3浴 室內2033呎 1966年
Arcadia \$379,000 3房1浴 室內1206呎 地大5450呎 1950年	Rosemead \$294,900 3房2浴 室內1482呎 地大6600呎 1937年	Monterey Park \$375,900 5房2浴 室內1451呎 地大5550呎 1945年	Monterey Park \$393,000 2房1浴 室內1010呎 地大8420呎 1954年
Baldwin Park \$270,000 3房2浴 室內1432呎 地大5667呎 1957年	Baldwin Park \$279,900 5房2浴 室內1822呎 地大6600呎 1956年	La Puente \$214,900 3房2浴 室內1242呎 地大6640呎 1956年	La Puente \$239,900 4房2浴 室內1748呎 地大8030呎 1958年

Realtoen@yahoo.com DRE#01711057

立佳貸款
New Castle lending

大銀額貸款屋專家

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

核機市總公司 667 Brea Canyon Rd. #24, Walnut, CA 91789 (60 Fwy 旁)
阿凱達亞分公司 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