

# 2010年的國際熱點 澳大利亞房產市場分析 火爆勁頭不斷攀升 創下最高年漲幅紀錄

根據全球相關資料顯示，在2010年的國際房產市場上，  
澳大利亞、中國大陸、香港和新加坡成為持續繁榮的四大房產市場。

【本報綜合報導】針對越來越多的華人投資者關注目前澳洲的整體房產市場的狀況、投資市場環境和社會環境等方面，和訊海外房產頻道首席分析師、傲豐置業海外投資部總監 Victor Liu，把支持澳洲房產市場中最重要的因素做了如下分析。

移民的湧入和本國大宗礦業商品經濟的復甦和繁榮，造就本國就業的持續增長等相關因素，澳洲的房產呈現供不應求的局面。

澳洲房產市場與中國的房產市場存在著較大差異，中國房地產市場受到非市場因素影響較大，而澳洲房產價格完全是根據房屋市場的供給與需求關係，宏觀房產市場資料形成的房產價格浮動體系。

## 港資趕在中資之前大舉進攻台灣房市 鎖定精華區高價住宅

【本報綜合報導】兩岸經濟協議（ECFA）簽訂後，預期中資將大舉進攻台灣房市，不過，在中資來台之前，港資已早一步卡位。臺灣房地產仲業者表示，十多年前港資便已來台投資買樓，尤以2005年最為熱絡，專門鎖定收益型不動產及精華區高價住宅。

除了純港資之外，也有中資透過人頭戶、私募基金等方式，將資金搬進台灣房地產，經過幾番包裝後，中資背景逐漸淡化，購置房產也就省下許多麻煩。

買房，但他認為，“自由是前提”。他說，大陸居民到香港買房很踴躍，帶動香港經濟和就業；而陸客來台自由至今還未開放，民間交往受到影響。

第一太平戴維斯總經理高銘頂指出，2005年，香港房市未恢復景氣，恰逢台灣房市剛起步，造成港人投資台灣房市的比例逐漸增高，主要購買店面、單層辦公室及精華區高價住宅。

中國房地產開發集團董事長孟曉蘇近日訪台時建議，早日開放大陸旅客來台自由行，對台灣經濟有利。他在接受中央社記者訪問表示，經常有台灣朋友邀他到台灣投資或

孟曉蘇表示，陸資有興趣來台買房，但是買房總是要住，不能買了就空著，所以先要有自由。而且陸資有興趣投資豪宅，不會拉升一般住宅房價，對大家都好。



於美元增值2%，而對於澳元卻貶值超過10%，因此，以澳元計算的房地產投資吸引了眾多中國投資者的積極關注、資產投入。

根據一組來自澳洲統計局關於房產市場的拍賣數量以及成功率的資料顯示，澳洲房產市場的火爆勁頭不斷攀升。再據另一項澳洲統計局的調查顯示，截至2010年3月份，澳洲各省府城市房屋價格平均上漲了20%，創下自1989年以來最高的年漲幅紀錄。

人口達到了439,000人。而且隨著澳洲其他城市的人口不斷湧入，為當地的房產市場帶來了勃勃生機，房價也較三年前漲幅超過40%，大量的住房需求成為房價大躍進的穩固基石。

一方面，澳洲人口的快速增長；另一方面，土地和房屋的審批發放速度卻沒有改變，造成房屋供給日益趨緊，遠遠跟不上其人口擴充的速度，成為支撐澳洲房屋價格的最

重要因素。供不應求的房屋市場不僅導致房價飆升，同時本地人買房償付能力也嚴重下降，因此致使大批人群無法承擔買房而選擇租房，這又大力推動了澳洲的房屋租賃市場的向前發展。

尤其是各大省會城市的物業租金基本每年保持8%持續提高，形成了澳洲獨有的高房價、高租金的市場現象。



## 亞洲投資人蜂擁搶進日本置產 價格相對較低 報酬率也穩定

【本報綜合報導】據日本官方調查，迄今年6月底的1年間，全日本住宅用地的平均價格下滑3.4%，同一時間商業用地跌幅達4.6%。日本房地產價格連跌19年，與香港、新加坡與中國部分地區相比，日本房地產價格相對較低，報酬率也較為穩定。過去1年來吸引亞洲投資人蜂擁搶進日本置產便宜，這群挾帶充沛資金和較過信貸危機的新興亞洲投資勢力，逐漸攻佔長久以來被西方機構把持的日本房市。

據華爾街日報報導，據市調機構 Dealogic 資料，今年以來亞洲企業與個人在日本達成18件不動產收購交易，總值3.72億美元，高於去年的8件。相較之下，美國與歐洲買家今年合計僅有4筆。

度來看，日本的投報率都極具吸引力，加上日本的低利環境，日本自然成了資金充裕的亞洲投資人的首選。今年較引人關注的大案，包括馬來西亞基礎建設集團YTL以60億元收購位於北海道的二世穀希爾頓酒店 Hilton in Niseko Village。今年7月，東京郊區的三家物流設施被新加坡 Mapletree Logistics Trust 以130億日元收購。

**傑出全職專業經紀**  
**Kevin 任**  
626-375-8968 24小時熱線

Loan	Int	4.25%	4.50%	5.00%	5.25%	5.50%	6.00%
10萬 (30年)		\$492	\$506	\$537	\$552	\$567	\$599
10萬 (15年)		\$752	\$765	\$790	\$804	\$817	\$844

誠徵賣主 免費到府估價 市場分析  
RealToren@yahoo.com DRE#01711057

<b>Monterey Park</b> \$329,000 3房2浴 室內1451呎 地大5550呎 1945年	<b>Monterey Park</b> \$393,000 2房1浴 室內1010呎 地大8420呎 1954年	<b>Monterey Park</b> \$330,000 3房1浴 室內1291呎 地大5250呎 1950年	<b>Arcadia</b> \$379,000 3房1浴 室內1206呎 地大5450呎 1950年
<b>Arcadia</b> \$469,900 3房2浴 室內1763呎 地大6129呎 1948年	<b>Alhambra</b> \$478,000 3房2浴 室內1913呎 地大5227呎 1958年	<b>San Gabriel</b> \$464,900 3房3浴 室內1712呎 地大12225呎 2005年	<b>Walnut</b> \$445,000 3房2浴 室內1717呎 地大6116呎 1976年
<b>Hacienda Hts</b> \$257,900 4房2浴 室內1200呎 地7056呎 1950年	<b>Rowland Hts</b> \$299,900 4房2浴 室內1400呎 地大6400呎 1961年	<b>Rowland Hts</b> \$380,000 3房3浴 室內1463呎 地大6098呎 1961年	<b>Rowland Hts</b> \$468,800 4房3浴 室內2751呎 地大6280呎 1968年
<b>Diamond Bar</b> Short Sale Approved \$405,000 5房3浴 室內2298呎 地大7720呎 1968年	<b>Diamond Bar</b> \$399,999 4房2浴 室內2327呎 地大8201呎 1966年	<b>Chino</b> \$186,900 3房2浴 室內1216呎 地大5041呎 1980年	<b>Chino</b> \$346,000 4房3浴 室內2751呎 地大5270呎 2007年

**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%\***  
公寓 倉庫 辦公樓 購物中心

**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

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 91706 (210 Fwy 旁)  
爾灣分公司 8 Corporate Park, #300, Irvine, CA 92606 (85 C及H Market 旁)  
聖羅倫分公司 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