

西班牙房地產泡沫破裂 給中國的啟示

過度依賴房地產拉動經濟 地方政府於房地產上的利益過多

世界上沒有不破的房地產泡沫。繼美國之後，西班牙房地產業今日的光景再次印證了這個鐵律。西班牙房地產業的昨天和今天，很多地方同中國的情形有相似之處。



【本報綜合報導】西班牙近年房地產業飛速發展，成為國民經濟的支柱產業。有報告稱，建築及相關產業對西班牙國內生產總值增長貢獻率達到18%。而歐元區單一貨幣帶來了低利率，低利率帶來的信貸潮、房地產和建築業高速增長，是近兩年來西班牙經濟增長的主要動力。

專家指出，這些情況與中國這幾年房地產業的情形很相似，比如以房地產為支柱產業拉動經濟增長；比如寬鬆貨幣政策下大量資金流入房地產；過熱的發展帶動了房價的猛漲，同時積累吹大了泡沫，不斷膨脹的泡沫成為經濟可持續發展的潛在威脅。

過去10多年來，隨著經濟增長，西班牙房價隨之快速攀升。1995到2008年，西班牙房價上漲190%；同時，西班牙的地價上漲了5倍，光是2007年一年就有大約80萬套新房子竣工，等待著400萬移民購買。當年的建造業占西班牙國內GDP的12%，是英國和法國的一倍，同時建造業也製造了大量的就業機會。

許多地方政府通過改變城市開發計劃，比如將許多城郊的土地性質由農村改為城市，就可以允許開發商在上面建房子，以此來收取豐厚的“許可費”。房價與房量同步高漲。英國和愛爾蘭等國雖然也經歷了較長時間的房價高漲，但主要是供給不足引起，即由於嚴格的空間規劃等原因。

但西班牙則是房源增加與房價上漲同樣快速，這是其房地產泡沫的另一獨特之處。畢竟西班牙國內很大一部分新建房，主要用作第二、或第三套房，或者根本沒有出售。如今西未出售住房與美國一樣多，儘管美國人口幾乎是西班牙的6倍多。西班牙房價猛漲背後，也有其民族傳統文化的原因。

西班牙是典型的地中海福利模式國家，國家提供的社會及金融安全保障較少，家庭必須積累足夠財富，以抵禦未來社會風險（疾病、失業、年老）。

但由於利率低、股市充滿風險，安全及有吸引力的投資機會較少，不動產因為抗通脹及回報高，成為西家庭投資首選目標。

因此，在國際金融危機後，西班牙國內以及歐盟內部的信貸緊縮，利率提高最終導致西班牙房地產泡沫破滅，西班牙房地產業交易量和價格2009年起雙雙下滑，這也引起了西班牙的主權債務危機。2010年，西班牙房價下跌5.2%，跌幅列世界第一。

西班牙官方現在的說法是最糟糕的時期已經過去，但是房價已從巔峰回落了12.8%。財政部副部長卡帕表示，調控房價的各項政策已經在發生作用。不過，這些說法仍然值得懷疑。西班牙央行稱國內銀行投入到房地產的5800億美元資金中，有2400億存在問題，不過這一狀況仍在各銀行可應付的範圍之內。這個說法可信度並不是很，因為西班牙的銀行透明度並不像美國的銀行那麼高。

過度依賴房地產拉動經濟，以及地方政府捆綁在房地產上的利益過多，這種模式不可持續。如不採取更有效的措施，轉變發展經濟思路，昨天的日本、美國樓市泡沫破裂，以及今天的西班牙房地產危機早晚有一天會在中國重演。

歐盟成員國居民自有住房 比例排名

【本報綜合報導】歐洲統計局的最新統計顯示，歐盟成員國居民家庭擁有個人住房的比例，平均為63%。居住在歐盟境內的家庭，其中有63%擁有產權屬於自己的家庭用房。德國的這一比例是43%，比歐盟的平均數整整少了20個百分點，在歐盟成員國中排行老末。

人住房產權的家庭普遍低於不太發達的國家。換言之，在家庭擁有住房產權方面，西歐國家普遍不如東歐國家。

但這並不表明東歐國家的居民在住房方面普遍好於西歐國家。事實恰恰相反，以人均住房面積和家庭住房條件而言，排在最後一位的德國遠遠好於排名第一的羅馬尼亞。

德國住宅的平均面積為92平方米。羅馬尼亞住宅的平均面積不足42平方米。兩者相比相差一半以上。德國一戶之家的住宅面積，無論是租還是買，平均為67平方米

；四口之家的住宅面積，平均為126平方米。

據歐洲統計局統計，2005年歐盟境內住宅的平均使用面積為87平方米。西歐發達國家，除荷蘭外，每套住房的平均面積均超過或大大超過這個平均數。而東歐國家無一例外，每套住房的平均面積均低於或大大低於這一平均數。羅馬尼亞住宅的平均面積，甚至不到這一平均值的一半。

儘管他們住房的產權屬於居民自己的，但環境並不理想，人均住房面積小。



亞洲最火房產市場排名 新加坡居首

【本報綜合報導】美國知名財經雜誌《福布斯》近日發表“亞洲最火熱房地產市場”排名。從榜單中可以看到，憑藉東南亞地區經濟高速復甦及利息低的原因，新加坡房市吸引了大量中國買家投資，導致新加坡過去一年房價勁升38.1%，居亞洲之冠。而中國香港房市價格也飆升了24.5%，僅次於新加坡。

香港房價急速上升，明年升幅可能冠絕全球城市。香港住宅供應有限，超低按揭環境預料仍維持最少18個月，內地資金持續湧入，均支持房價進一步上升，都成為拉動香港房價上揚的原因。此外，進入前五名的還有中國台灣、澳大利亞和中國大陸。

亞洲各大城市一年間的樓價、物業租金收益以至物業稅水平變動。《福布斯》利用該指南，得出亞洲城市房地產市場排名。2010年各地房價升幅排名前五位：
1. 新加坡：38.1%
2. 香港：24.5%
3. 台灣：20%
4. 澳大利亞：18.4%
5. 中國：8.6%

內陸帝國區房地產專家
專精 Rancho Cucamonga, Upland, Fontana, Ontario 及 Corona

熱情專業負責 誠為華人服務

Century 21
7168 ARCHIBALD AVE. STE. 100
ALTA LOMA, CA 91701

99大華超市
已在 Rancho Cucamonga 正式開幕
內陸帝國未來房價上漲極為看好
這正是投資或自住的最佳時機

Renay 劉
909-694-8628
renayliu@gmail.com Lic.#01512230

Fontana 獨立屋
售價\$16萬5千
3房3浴 室內1491呎 地5000呎 85年建

Fontana 獨立屋
售價\$26萬9千9
4房3浴 室內2330呎 地5005呎 03年建

Rancho Cucamonga 康斗
售價\$16萬
2房3浴 室內1157呎 1992年建

Rancho Cucamonga 獨立屋
售價\$36萬
3房3浴 室內2938呎 地大9750呎 02年建

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

3.875% 起
4.75% 起
4.375% 起
4.5% 起

公寓 倉庫 辦公樓 購物中心
貸款
FHA / VA政府貸款
In House Process
大額貸款
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
核模市總公司 667 Brea Canyon Rd. #24, Walnut, CA 91789 (60 Fwy 旁)
阿爾派亞分公司 150 N. Santa Anita Ave. #300, Arcadia, CA 91706 (210 Fwy 旁)
蘭海灣分公司 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