

美國經濟持續復甦 住房市場依然疲軟

商業房地產市場顯示結果好壞參半 非住宅建築的復甦跡象仍然疲弱

截至去年11月底房價已經連續下跌53周。分析人士認為，政府需要繼續出臺一系列扶持和刺激政策，幫助美國房價度過“冷凍期”。

【本報綜合報導】美國聯邦儲備委員會日前發佈的美國全國經濟形勢調查（經濟褐皮書 Beige Book）報告說，去年11月和12月，美國經濟活動繼續適度擴張，顯示經濟勢頭持續向好。不過，報告指出，

美國的房地產市場仍然處於低迷狀態，商業建築活動減弱或放慢。

報告指出，去年年底，美國經濟繼續改善或適度增長，總體上對經濟前景表示謹慎樂觀。其中，製造業、零售業和非金融服務業的表現好於金融服務業和房地產市場。特別是製造業，所有地區儲備銀行都報告製造業活動在持續復甦。同時，2010年假期零售業的銷售情況也好於2009年同期。

褐皮書還顯示，住宅房地產和新屋建造活動仍然疲軟。波士頓、紐約、克利夫蘭、亞特蘭大、芝加哥、明尼阿波利斯、達拉斯和舊金山的房地產市場表現疲軟，與11月份變化不大。商業房地產市場顯示結果好壞參半，因為租賃市場表現出了越來越多的復甦，但非住宅建築的復甦跡象仍然疲弱。

同時褐皮書還顯示，大部分轄區的就業市場正在企穩，一些公司正在擴員，不過居高不下的失業率促使薪資水平的上行壓力有限。

美國房地產信息公司Zillow的數據顯示，去年11月份，美國住宅價格連續第53周下跌。在此次漫長的房市衰退中，美國房價累計跌幅首次超過大蕭條時期。

Zillow在報告中說，美國住宅價

格從2006年的高位下跌了26%，超過了1928-1933年大蕭條時期25.9%的跌幅。“這稱得上是美國房市一個不光彩的里程碑”。

分析人士認為，政府需要繼續出臺一系列扶持和刺激政策，幫助美國房價度過“冷凍期”。阻止房價上漲的重要原因是供大於需。目前，美國房屋的庫存量很大，房屋止贖率居高不下。

與此相對應的是美國的就業前景並不樂觀，失業率居高不下。美國官方公佈的數據顯示美國2010年的平均失業水平為8%，這個狀況

在2011年也很難得到改觀。

Zillow首席分析師說：“未來6到9個月，導致房價繼續下行的主要因素包括房屋庫存過大、較高的負債水平和房屋止贖率，以及失業率走高導致的需求減少。”

此外，為應對住房市場出現危機採取的最新行動，美國銀行近日同意向房利美和房地美（簡稱“兩房”）這兩家舉步維艱的住房抵押貸款公司支付28億美元，用於回購住房抵押貸款。根據和解協議，美銀將向房地美支付12.8億美元，並向房利美支付15.2億美元。

有分析稱，此番和解阻止了房價的進一步下降，和解金額低於許多分析師原先擔心美國銀行將支付的數額，但是這也意味著“兩房”收到的資金低於預期，已表現不佳的資產負債情況將進一步受到威脅。

金融危機爆發後，美國房地產泡沫破裂，“兩房”的住房抵押貸款變成壞賬，在2008年得到美國財政部救助，迄今已接受超過1500億美元的納稅人資金。

此後，“兩房”一直在催促各銀行回購未能達到特定承銷要求的住房抵押貸款。



美國的象徵 白宮房價一年來下跌5%

【本報綜合報導】奧巴馬把小布什送出白宮後，白宮的房價還在跌。美國著名的房產網站對世界上最有權勢人物的辦公和居住場所做出估價後發現，這座美國的象徵在過去一年裏價值跌了5%還多。作為美國政府的代稱，白宮成為各國遊人遊覽美國的首選之地。但是在世界經濟的孱弱以及美國樓市的持續下滑的背景下，白宮也難以倖免。

據報道，在奧巴馬和他的家庭正式入住白宮以來，美國著名的房地產網站Zillow就對它做出了估價假設白宮這座建築與其周邊所屬的地塊投放到房產市場，在充分考慮了白宮的歷史價值以及華盛頓當地的房屋價格之後，這家網站當時對它的估價為3.08億美元。然而今年一月，當這家網站再次估價時發現，白宮的價值只有2.925億美元了，足足貶值了5.1%。

Zillow網站是一家提供免費房地產估價服務的網站，不是房產中介的它更是一個專業的評鑒公司。據悉，該網站提供的服務完全免費，用戶在網站上，可以直接在網頁上縮放衛星地圖尋找目標的，或利用郵政編碼和街道進行搜尋，查詢房屋價格。

因為網站取得了美國許多地區MLS（房地產中介業者公用的買賣數據庫）的使用資格，在自行開發一套運算系統的輔助下，網站依照各個MLS數據庫中的歷史交易價格，去評估房產目前的市價，有很大的參考性。



美國商業房地產市場趨勢向好

【本報綜合報導】據CNBC消息，根據最近得到的一些商業房地產市場的數據，自從去年底開始，美國商業房地產市場的投資就有明顯的增長。

去年12月份，美國商業房地產市場的銷售額就達到了自2007年以來的最高點。有專家分析，這其中的主要原因是信貸額的上升和資產市場趨於穩定。

有專家稱，雖然投資者仍然擔心利率上調和遺留資產管理方面的

問題，但市場向好的趨勢正把商業房地產投資帶上正常的軌道。美國

實際資本分析有限公司 Real Capital Analytics 執行副總裁 Sam Chandan 說，2010年美國商業房地產交易額為1150億美元，比2009年上升了111%。

近日，CNBC對美國Capri資本有限公司主席 Quintin Primo進行了採訪。在採訪中他預計今年商業房地產投資將繼續大幅增長，一級市場的回報率可能會達到5-8%，並且是

在價格穩定的情況下。

他還說，美國的住房所有率已經從69%下降到了67%，即便經濟正在復甦，但租房市場將依然會很強大。

美國房地產外國投資者協會 Association of Foreign Investors in Real Estate，以下簡稱AFIRE。最近公佈的調查結果顯示，2011年大部分外國投資者將美國商業房地產市場列為第一投資選擇，他們認為美國商業房地產的升值潛力最大。

AFIRE的首席執行官詹姆斯·費特加特 (James Fetgatter) 表示：“隨著人們對美國經濟出現雙底型經濟衰退的擔憂逐漸減少，投資者們對美國經濟的前景變得更加樂觀，並且他們也將美國商業房地產市場作為2011年的投資目標。”

本次調查結果表明，外國投資者將公寓列為了第一投資選擇，零售店面居於第二位，接下來是酒店以及機構投資者比較喜歡的辦公樓，而工業用房的排名最低。

SPLENDING CORP. COMMERCIAL & RESIDENTIAL LOAN
Office: 626-280-4500 Fax: 626-280-4501
1045 E. Valley Blvd., Suite A113, San Gabriel, CA 91776

Alexander Chung
Mortgage Broker DRE#: 01141698
626-278-8881

專家服務
房屋貸款
公寓貸款
新創業貸款
言出必行

公寓貸款 Approved! 商業貸款 Funded!

★強大的專業團隊為您投資 購屋 出租 管理 一條龍服務 702-299-5488★

SOLD

拉斯維加斯 西南區全新屋 離賭城中心僅 5 Miles

著名建商 精心打造 全新獨立屋 從3房~4房 1350呎-2200呎
各種房型 等您發財 另可租 每月\$1,000-1,500 **\$15萬~\$20萬**

全職經紀 誠實 可靠 多年經驗 專業負責

Jean Huang
精通：國粵日英語
Email: jeanrealty@gmail.com

9139 Las Tunas Drive, Temple City, CA 91780
Tel: 626-382-1688 Fax: 626-382-1708

DRE#1864823 **626 716 8880**

Arcadia \$598,000 3房2浴 室內1794呎 地6448呎	El Monte \$268,000 3房1浴 地6000呎	Pasadena \$739,000 3房3浴 室內2632呎 地大7850呎 全新改建
Montebello \$488,000 4房4浴 室內2208呎 地大8400呎	Baldwin Park \$218,000 3房2浴 室內1050呎	Duarte \$450,000 6房4浴
Pomona Pending \$250,000 3房2浴 室內1199呎 地大9396呎 1975年建	San Gabriel 4 Units Pending \$760,000 室內3557呎 地7240呎	Temple City \$780,000 5房3浴 室內2648呎