

加拿大政府 採取三大措施 收緊房貸

新規出台 防範債務風險 穩住房地產市場 保障經濟穩定發展

加拿大將採取措施調整政府支持的住房抵押貸款政策。分析人士認為，新措施出台後，加拿大房貸政策進一步收緊，在加拿大購房難度將增大，政府將以此解決家庭債務處於高位的問題。

【本報綜合報導】加拿大財政部長詹姆斯·弗萊厄蒂和自然資源部長克萊斯琴·帕拉迪斯近日宣佈，將對政府支持的住房抵押貸款相關規定進行調整，此次調整再一次讓加拿大房貸進一步收緊。

此次調整涉及三方面內容，首付低於房價20%、需購買政府支持的貸款保險的貸款，分期償還期限將由35年減至30年；居民再貸款的

融資上限將由房屋價值的90%降至85%；與此同時，政府將取消對以住房做擔保的信貸額度，如房屋抵押擔保信貸額度的保險支持。據了解，前兩條規定將於3月18日生效，第三條規定將於4月18日生效。

財政部長弗萊厄蒂說，出台新規是為了避免加拿大人陷入無力償還債務的困境，保障經濟穩定發展。加拿大政府在2008年和2010年均

採取了保護和加強加拿大房屋市場發展的行動，今後我們仍將繼續這麼做。”

自然資源部長帕拉迪斯表示，經濟發展是加拿大政府主要任務，政府將繼續採取措施穩定住房市場。

有分析人士表示，該項新措施出台後，在加拿大買房的難度增大，加拿大政府將以此解決家庭債務處於高位的問題。

據了解，在新規出台前，加拿大中央銀行加拿大銀行曾發出警告，稱加拿大人的國內債務負擔已達歷史最高水平，家庭債務佔可支配收入的比例已達147%。

有數據顯示，目前加拿大人家庭債務為1.4萬億加元（1美元約合0.9900加元），抵押貸款延遲付款的情況增長50%。國際貨幣基金組織最近警告，家庭債務是加拿大經濟的頭號風險。

為解決家庭債務問題，去年2月加拿大曾出台收緊房屋抵押貸款的政策，包括將投資房產的首付比例提高到20%、再貸款融資上限由房屋價值的95%降至90%等。

事實上，並不只是加拿大在通過收緊房貸方式穩定本國房地產市場。澳大利亞等多個國家此前也相繼出台房貸政策，以應對房地產市場存在的諸多問題。

由於地產市場價格居高不下，普通的澳大利亞民眾與房地產市場的



距離已經越來越遠。為此，澳大利亞方面調整房貸政策，為國內房地產市場“降溫”。澳大利亞央行曾在去年底宣佈升息0.25個百分點，

將利率調高至4.75%，這項政策出台後，讓澳大利亞住房貸款利率成為二十國集團（G20）中房貸利率最高的國家。

今年全球房地產投資 預計增兩成

【本報綜合報導】美國房地產投資管理服務公司仲量聯行近日發表報告稱，2011年全球商業地產市場將吸引更多投資者，大批資金追逐樓市，其中亞太地區將引領樓市的回溫。2011年全球直接房地產投資預計增長20%，達到3800億美元。

2010年，包括辦公樓、商場、工業房產在內的商業地產投資達到

3160億美元，比2009年的歷史低點增長了50%。

仲量聯行表示，隨著房價的復甦以及市場的自然回轉，預計交易量將上升。

2010年亞太地區是投資熱門，其中，中國內地投資增長率為41%，中國香港投資增長率為28%。

亞洲地區越來越好的經濟和商業環境將促進辦公樓的銷售。

在中國內地、中國香港、新加坡和印度，眾多公司都在擴大公司規模以尋求經濟發展。預計2011年亞太地區辦公樓建設將達到450萬平方米。

美國樓市將回升，預計2011年房產投資將增長40%，達到1350億美元。此外，歐洲、中東、非洲和亞太地區的樓市投資都將有所增長，漲幅在10%至15%之間。

英國房地產商 新財富集團 台北促銷倫敦豪宅

【本報綜合報導】繼日本、美國房地產業者積極向台灣招手，號召組成「買樓團」跨海投資之後，英國房地產也標榜免繳個人資本利得稅、租金所得收入等誘因，首度鎖定台灣客為目標，促銷英國倫敦的豪宅。英國房地產業 New Fortune

新財富集團，看好台灣客和大中國地區頂級客源強大的海外購置置產能力，在台北市忠孝東路四段精華地段「插旗」，設立分公司，計畫積極在台促銷倫敦豪宅。

英商新財富集團總經理黃欣嵐表示，倫敦房地產向來是世界首富們

的最愛，金融海嘯之後英鎊匯率持續下跌。

2010年以來，許多俄羅斯、中東及亞洲台灣和中國等各國投資人，紛紛把倫敦房地產視為新歡，開始搶購倫敦的不動產。

根據新財富集團調查，倫敦房價在內外資持續進場後，2010年的漲幅，平均達10%。以世界第一豪宅「海德公園1號」來說，目前每平方呎約6,000英鎊，換算新台幣約每坪1,003萬元，仍令亞洲富豪趨之若鶩。

黃欣嵐表示，展望未來，倫敦房地產的價值，除英鎊持續在低檔外，2012年將舉辦奧運，將帶動重大公共建設和房價需求支撐力道。倫敦租金報酬率高，每年約6%，台北市1個月租金、相當在倫敦1個星期的租金，近年來不少人在倫敦乾脆轉租為買、當包租公。



赴日買屋 瞭解狀況才下手

【本報綜合報導】台北市房價高漲，也讓房地產的投報率一直處於低檔，近來有房仲引進日本的房地產來台銷售，吸引不少置產及投資型的客戶青睞，第一年就創下60億日幣的業績，不過投資者如果想到進軍日本房地產，還是要先瞭解當地的狀況，包括稅金、貸款利率或其他的淺規則，如果要透過台灣的業者，最好把雙方的權利義務說清楚，以免到時長莫及。

以台灣的房地產市場來說，一般揭露的房屋坪數都是包含公設，不過在日本所銷售的物件，都是以實際居住坪數計算，也就是不含公設、陽台或雨遮等，在總價部份不要以台灣的買賣方式思考，另外在購買中古屋時，日本並沒有支付斡旋

金的習慣，根據信義房屋不動產株式會社等力太偉表示，一般中古屋的議價空間最多5%，新成屋及預售屋則完全沒有。

等等力太偉指出，現階段台灣赴日購屋民眾的目的，主要以渡假、投資及自助三種為主，投資部份以出租賺取租金為常態，並通常委託給專業的租賃公司負責招租及後續的維護工作，屋主每月需支付月租金的5%-7%給租賃公司；而單純以賺取價差的投資人比例較少，主因在於日本房價波動較為平穩。自住需求住要是提供給在日本求學或工作的下一代，建議想赴日購屋的民眾先想清楚投資的目的在下手。

信義房屋不動產株式會社社長林彥宏表示，在日本買預售屋，和台

灣有很大的不同點，在台灣購買預售屋，需按建築進度繳交工程款，但在日本只需先繳交10%-20%的簽約金，等到交屋時，再繳交剩餘80%-90%的金額，期間沒有「繳工程款」的問題，至於交屋後的房貸則視個人信用而定，因此在日本買預售屋，購屋方式相對單純許多。日本購屋當有多組人馬同時看中同一戶房子時，並無「價高者得」的問題，而是在指定期間內填寫申請書，截止日後擇日公開抽籤，對購屋者而言公開、公平又有保障。美國樓市將回升，預計2011年房產投資將增長40%，達到1350億美元。此外，歐洲、中東、非洲和亞太地區的樓市投資都將有所增長，漲幅在10%至15%之間。

歡迎中國企業刊登廣告
誠徵中國廣告代理
誠徵中國商業合作夥伴

中華商報
CHINESE BIZ NEWS

美國唯一的華文專業商報
搭建美中商貿橋樑
美中各大商會商展合作夥伴
創新商業模式
商家發財寶典

中華地產
CHINESE REAL ESTATE NEWS

鍛造國際地產傳媒旗艦，搭建美中地產界合作橋樑；助力中國地產界菁英登臨國際舞臺，引領美國地產業龍頭發掘中國地產金礦；追蹤太平洋兩岸及環球地產市場動態，為海外華人、新移民投資者萃取地產資訊。

Tyloon™
泰翁國際商業網

本地搜索，全球銷售。用自己語言查找8個國家商業資訊：中文、英文、西班牙文。電子商務、全球支付。

電話：001 626-330-5893 (美國)
139 1165 8927 (中國)
傳真：001 888-272-8858
電郵：admin@tyloon.com

地址：10501 Valley Blvd., #1173
El Monte, CA 91731 USA

加州高球俱樂部新項目

希爾頓花園酒店徵求主人

綠草延綿，依山傍水

可辦投資移民，終生高球俱樂部VIP會員

聯繫電話：
美國：001-626-215-0179
中國：139-116-58927
傳真：001-888-272-8858
trade@ChineseBizNews.com