

中國房地產商會代表團訪美 圓滿成功

美國商務部 中華商報 南加州地產界精英 交流座談會富有成效

美國商務部於1月19日在橙縣舉辦的中美房地產交流座談會，就美中兩國房地產市場發展、綠色住區建設、老年住宅開發與設計等話題進行了廣泛的交流和探討。

【本報記者胡安洛杉磯報導】由中國房地產商會發起的2011理事代表團美國之旅活動，是繼2010年8月25日至9月1日首屆G2中

美房地產峰會之後的又一次大型的中美地產交流活動。代表團在佛州奧蘭多出席國際住宅協會年會，並參觀全美房屋建造協會國際建築建

材展，還飛赴華盛頓、鳳凰城和洛杉磯，考察美國最新持續護理退休社區、綠色低碳建築，參加由美國商務部舉辦的中美房地產交流座談會。中華商報此前曾做過專題報導，對於本次活動也進行全程跟蹤報導，並有幸獲邀組織南加州地產界精英參加座談會，並與相關專業人士進行了富有成效的交流。

1月11日國際住宅協會 International Housing Association 年會(簡稱IHA)在佛州奧蘭多 Peabody 酒店召開。國際住宅協會主席 Barbara 與來自美國、澳大利亞、加拿大、中國、日本、瑞典、烏幹達、英國等國家的代表參加了此次會議，其中中國代表中國房地產商會會長聶梅生、中國鐵牛集團總裁葉菲、親和源董事長奚志勇就中國房地產市場發展、綠色地產、老年住宅建設等主題發表了演講。

據了解，作為 IHA 的成員，中國房地產商會非常重視此次會議，不僅派出了3名商會領導出席 IHA 年會，同時還組織了一個由開發商、建築師、投資者構成的25人中國代表團。

當天下午，在 IHA 年會主要議程結束後，中國代表團與 IHA 參會代表組織了一場圓桌座談會議，大家就“老年住宅開發與設計”、“綠色住區建設”等話題進行了廣泛的交流和探討。晚上，IHA 各國成

員代表共同出席了由中國鐵牛集團贊助的“中國之夜招待晚宴”。中國代表團副團長、中國鐵牛集團總裁葉菲、美國商務部國際貿易管理司李傑明局長、IHA 前任主席 Joe Robson 發表了致辭。

本次中國代表團除了參加 IHA 年會外，當天還一起參觀了代表了全美及國際範圍內最先進的建築技術及最新建築理念的全美樣板住宅 The New American Home 2011。

除 IHA 外參與和支持本次中國代表團美國之旅活動的機構還包括：美國駐華使館商務處、美國老年住宅協會、美國住房部、聯合國人居署以及世界城市運動委員會等。

1月12日，中國房地產商會代表團在奧蘭多集體參觀了全美房屋建造協會國際建築建材展 International Builders' Show 2011。一年一屆的 IBS 是世界規模最大的建築行業盛會，由擁有20萬會員單位的美國最大的建築協會—全美房屋建造協會 National Association of Home Builders 主辦。每年有超過1000家製造商和供貨商參展，展場面積有近5萬平米。展覽涉及250種不同類型的建築產品、綠色高科技產品、新型設計理念等。

自1944年首次舉辦以來，IBS 逐步成長為建築行業進軍北美市場的重要貿易平臺。今年 IBS 在人員規模上創下了曆屆之最，還特別設定1月13日為“綠色日”，圍繞著全球正在倡導的綠色低碳住宅展開系列研討、展示及交流等，將全方位展示綠色、節能、舒適設計理念及家用產品的美全樣板住宅 THAN



▲上海親和源股份公同董事長奚志勇向美國商務部國際貿易管理司李傑明局長贈送禮物，中為中國全國工商聯房地產商會會長聶梅生、聶梅生會長。

2011。

目前，美國駐華使館商務處已經和中國房地產商會達成了長期合作，每年由商會組織一批會員企業參觀赴美參觀 IBS。據了解，今年參觀的商會會員企業多達20家。

此次奧蘭多之行是中國代表團美國之旅的考察重點之一，隨後，中國代表團還飛赴華盛頓、鳳凰城進行參觀考察，最後一站是洛杉磯，考察內容包括 IBS 展會、美國最新持續護理退休社區 CCRC、綠色低碳建築等。

1月19日，美國商務部在橙縣舉辦了中美房地產交流座談會，參加座談的除了中國房地產商會理事代表團成員外，還有一些美國房地產

公司、設計公司的管理層代表和專家。中國房地產商會代表團一行25人，其中包括：全國工商聯房地產商會會長聶梅生，商會副會長、建築設計大師陳世民，中國鐵牛集團總裁葉菲，眾泰控股集團總裁金新勇，上海親和源股份公同董事長奚志勇，四川金聯實業公同董事長曲立，星聯常青國際投資總經理張有龍，精瑞不動產研究院院長張雪舟，精瑞不動產研究院鄧聖垣，北京維拓時代建築設計公同董事長孫祥恕，加拿大寶佳國際建築師有限公司副總建築師劉建，北京招商局地產設計總監方麗華，全國工商聯房地產秘書長鍾彬等。

美國房市有望擺脫頹勢

【本報綜合報導】新年伊始，在美國經濟開局良好的背景下，來自房地產市場的數據也帶來積極信號。全美房地產經紀人協會20日公佈的數據顯示，去年12月美國成屋銷售量比前一個月大增12.3%。該協會稱，去年12月美國成屋銷售量經季節調整按年率計算為528萬套，高於11月份修正後的

470萬套，但比2009年12月的544萬套仍低2.9%。去年12月份國各類成屋銷售中間價為每套16.88萬美元，同比下降1.0%。

但就2010全年而言，成屋銷售則為13年來的最差表現。去年全年，美國成屋銷售同比下降4.8%，降至491萬套，為1997年的最弱表現。

12月是2010年一個良好結局，一年來，美國房地產市場銷售不尋常地波動，但去年下半年的情況表明市場正在緩慢復甦。

在美國住房市場上，成屋銷售是主力軍，其銷售量佔到了整個房市銷售量的約85%。

最近美國官方和專業機構公佈的房地產市場數據卻不盡如人意，美

國商務部19日公佈的報告顯示，去年12月美國新房開工量經季節調整按年率計算為52.9萬套，環比下降4.3%，同比更下降8.2%。

美國全國住宅建築商協會公佈的最新數據顯示，今年1月美國建築商信心指數連續第三個月位於16的較低水準，遠低於判斷住房市場景氣與否的50這一門檻線。

美國房地產市場 影子庫存 延緩復甦步伐

【本報綜合報導】標準普爾最新公佈的報告顯示，美國截止2010年第三季度末銀行持有或已部分陷入止贖狀態的房屋已達170萬套，已當前的此類房屋銷售速度將需44個月才能售完。這就是所謂的“影子庫存”，將壓制房屋價值，延緩房地產市場復甦步伐。

美國近期房屋銷售速度已從2010年初上漲25%。標準普爾的該報告未將房地美(Freddie Mac)與房地利美(Fannie Mae)的房屋貸款案件計算在內。

標準普爾定義的影子庫存就是那些借款人逾期90天，甚至更長時間為支付按揭的房產，以及已進入止贖程序或銀行已收回的房產。

標準普爾常務董事、該報告作者 Diane Westerback 表示，當前問題是這些房產貶值將影響整個市場走勢，對市場供需平衡帶來負面影響。

Diane Westerback 表示，當前出現大規模影子庫存的主要原因是銀行將止贖實施期限延長。因銀行努力跟上環境變化，2010年美國近290萬套房產接到不同類型的止贖通告。且銀行通過修改按揭合約挽救房主致使諸多止贖案件被延遲。畢竟所有文件並讓相關各方達成協議仍需一定時間。

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