

新加坡房產 吸引大量中國富豪

今年中國有望成為新加坡房產最大的海外投資來源

目前，外國機構和外國高資產淨值人士佔新加坡私人住宅購買者的近25%。其中，2007年，中國客戶投資新加坡房產市場的份額佔全部外國投資者的7%左右；到2010年，該比例已倍增至20%。

【本報綜合報導】國土面積不足700平方公里的新加坡一直是房產投資的熱土。在全球房地產市場，新加坡是被公認最安全、最具價值的地點之一。

據《投資有道》綜合報導，雖然，在過去的一年，新加坡房價同樣經歷過一輪大漲，但由於新加坡利率低、貸款容易、投資回報率高等優勢，新加坡房產依然吸引著大量擔心貨幣貶值、對資產有全球化配

置需求的中國富豪們。趙雷最近就報名參加了一個新加坡置業考察團，他的這一行動是受朋友影響。趙雷是上海一家諮詢公司的老闆，他生意圈子裡的朋友不少已經在北京或上海買過房子了，都希望再到香港或新加坡買一套房子。

香港暫停購房移民後，如果移民的話，還是新加坡移民手續簡單，成本低。趙雷說。他這次去新加坡

看的房子有兩個，一個在烏節路，一個在金沙賭場。

烏節路上的房子大約是10萬元/平方米(人民幣)，而金沙賭場附近的房子因為近年比較火熱，單價為13萬元/平方米。

新加坡講的是使用面積，所以算下來，也不比北京上海的豪宅貴。他考慮想買一套100平方米左右的房子。

趙雷知道，新加坡的房價去年已經漲過一次了，因此對未來的升值空間有些擔心。但是“排除通脹這個因素，實際上，新加坡房價仍然沒有回到1996年的高位。”趙雷說。不過，對於1000萬元的投資，趙雷還是比較謹慎。

女兒一直在新加坡讀國際學校也是趙雷買房的重要理由，“我擔心孩子吃住都不好，想買個房子，請個人來照顧孩子。我有時間過去看

孩子，也有個落腳的地方。”

趙雷是眾多投資新加坡房產的中國人中的普通一員。新加坡遠東機構提供的研究資料顯示，從2010年開始，中國買家已佔外資在新加坡買房者的20%以上，和印度尼西亞並列第二大買房源。

目前，外國機構和外國高資產淨值人士佔新加坡私人住宅購買者的近25%。其中，2007年，中國客戶投資新加坡房產市場的份額佔全部外國投資者的7%左右；到2010年，該比例已倍增至20%。按照目前的增長速度，2011年中國投資者很有可能成為新加坡房產最大的海外投資來源。

為什麼新加坡房產能夠逆市而熱？投資回報率是外國投資者在置業的一個重要因素。比如，如果在新加坡的繁華地帶譬如賭場，買個1000萬人民幣的房子月租金收入可達3萬-4萬元人民幣；而在北京，1000萬的房子，月租金也就1萬元出頭。新加坡市中心的均價是每平米10萬左右，一般地段在每平米4萬到6萬之間。

外國人喜愛居住的有四塊區域：

烏節路、濱海灣、武吉知馬及東海岸。在未來三年內，將有約11000套位於新加坡黃金地段的公寓(約新加坡總供應量的2/5)公開發售。相較之下，香港將在同期推出的豪宅僅有1260間。這也使得新加坡在投資上有更大的選擇。

2月底，新加坡最大房地產開發企業嘉德置地宣布，其住宅樓盤“麗敦豪邸”正式面向中國客戶銷售，這是其首次到國內推銷新加坡的物業。嘉德置地總裁黃輝輝表示，目前，新加坡已經成為國際置業人士投資首選，尤其是中國買家在當地投資需求上升明顯。

“麗敦豪邸”總建築面積7.8萬平方米，預計在國內的平均銷售價格為2萬新加坡元/平方米(約合人民幣10萬元/平方米)。

內地投資者實力很雄厚。遠東機構的張經理表示，對最近內地買家的財大氣粗幾乎難以置信，不少人一次性全額付款，而這即使是很多新加坡本地富豪也難以企及的。他還說，現在新加坡那邊不少房產中介都在忙著學普通話，因為內地買家的重要性已經超過本地的買家。

然而，為抑制近期再度出現的房地產過熱現象，新加坡政府近日再度重拳出擊，採取一系列措施為房地產市場降溫。

1月13日，新加坡政府宣布，通過大幅調高賣方印花稅和下調房貸頂限等措施為房地產市場降溫。這是新加坡政府自2009年9月以來第四度出手為樓市“澆冷水”降溫。在樓市新政再度出台的同時，移民條件也大幅提高了申請的條件。新加坡國家發展部長馬寶山表示，此次新政的目的旨在穩定住市場，確保房價的走勢與經濟增長同步，政府推出措施來為樓市降溫，並鼓勵房產買家更謹慎地借貸。

在經濟迅速發展、人口增長、收入增加帶來的購買力提升以及融資成本偏低等因素的積極推動下，2010年新加坡普通住宅市場價格上漲了12%。政府採取措施是希望藉此實現房價漲幅相對平穩。

因此，有分析預測，在政府持續確保房產供應相符的情況下，新加坡的房地產價格將在基本法則的推動下逐步上漲，而不會受到市場情緒的左右。

英夫婦土耳其海景房 遭強拆 只因超過限高40厘米

【本報綜合報導】英國里斯夫婦恐怕不會再對土耳其有好感了，因為他們在那裡的海景房因超過限高40厘米而在近日被強拆了房頂，如今二人不得不支付2.5萬英鎊的高額修繕費用。

里斯夫婦一直夢想在退休後移民土耳其，安享晚年生活。為此他們早在2006年就買下了該國某海濱小鎮的一套包含4間臥室的宅子，花費7.8萬英鎊。在那裡享受了幾個田園般的假期後，里斯夫婦的噩夢也隨之而來。

當他們再度返回家時，迎接二人的是一片慘不忍睹的景象。除了部分房頂被掀以外，好幾處外牆也被損毀，衛生間裡堆滿了瓦礫。負責“強拆”的當地市政委員會解釋說，他們早在2005年就曾通知房子的開發商，房頂的高度超過了建築許可證上批准的數字，但里斯夫婦在購買時卻沒有理睬這個問題。

在經歷了這番痛苦折磨之後，欲哭無淚的里斯夫婦“對土耳其再也提不起精神了”。

日本首都圈二手公寓 成交量大跌

【本報綜合報導】英國里斯夫婦恐怕不會再對土耳其有好感了，因為他們在那裡的海景房因超過限高40厘米而在近日被強拆了房頂，如今二人不得不支付2.5萬英鎊的高額修繕費用。

里斯夫婦一直夢想在退休後移民土耳其，安享晚年生活。為此他們早在2006年就買下了該國某海濱小鎮的一套包含4間臥室的宅子，花費7.8萬英鎊。在那裡享受了幾個田園般的假期後，里斯夫婦的噩夢也隨之而來。

當他們再度返回家時，迎接二人的是一片慘不忍睹的景象。除了部分房頂被掀以外，好幾處外牆也被損毀，衛生間裡堆滿了瓦礫。負責“強拆”的當地市政委員會解釋說，他們早在2005年就曾通知房子的開發商，房頂的高度超過了建築許可證上批准的數字，但里斯夫婦在購買時卻沒有理睬這個問題。

在經歷了這番痛苦折磨之後，欲哭無淚的里斯夫婦“對土耳其再也提不起精神了”。

英國樓市仍低迷 唯有倫敦是亮點

【本報綜合報導】如果說在2009年年底觸底的嚴重經濟衰退中，英國的金融業和房地產市場是遭受打擊最大的兩大行業，估計沒有多少人會對此提出異議。在擺脫衰退開始復蘇至今一年多的時間，房地產業雖有起色，但完全是乍暖仍寒，近期前景仍不容樂觀。

房地產業一直是英國經濟的幾大支柱之一，而個人住房銷售又是房地產市場中的最主要支柱。近幾年的英國住房銷售情況用“糟糕”二字來形容可能一點也不過分。

從總體上看，英國的住房銷售是西北部衰退最嚴重而且復蘇極慢，而東南部和西南部遭受的打擊相對較輕且復蘇較快。數據顯示，英國北部和西北部3年來的銷售量跌幅均超過50%。除西南部地區外的其他地區的跌幅也在40%至50%之間。

只有西南部地區的跌幅低於40%，但也達39%。統計顯示，在英國小城市中，有5個位於英格蘭西北部地區，其中跌幅最大的默西賽德郡的伯肯黑德，跌幅高達69%，林肯郡和蘭開郡一些城市的跌幅也高達68%。

從英格蘭和威爾士兩地區的情況看，雖然絕大部分景氣低迷，但倫敦市內則是唯一的“亮點”。筆者在著名國際房地產顧問公司戴德梁行研討英國房地產市場情況時，他們多位人士異口同聲地表示，英國全國的住房銷售情況均令人擔憂，只有倫敦是例外，這也是以前很少發生的現象。倫敦的住房銷售情況近年來確實表現不俗。

近年英國住房銷售疲軟的重要表現之一是首次購房者比以前少多了。

伯肯黑德的一位住房經紀商說，在信貸危機發生之前，他每個月大約要接待20位首次購房者，而且絕大多數人都拿到購房抵押貸款。而現在他每月接待的首次購房者一般只有五六個，而最終能夠拿到住房抵押貸款的只有兩三個人。由此看，貸款條件苛刻成為英國首次購房者大幅下降的最主要原因。

市場疲軟的第二個表現是公職人員買房者明顯減少。再拿伯肯黑德的這位房屋經紀人的例子為證。過去到他這里聯繫買房的人中半數以上是公職人員，而目前來聯繫購房的人中幾乎沒有公職人員。這顯然與當前以保守黨主政的聯合政府的經濟政策密切相關。

英國新政府去年5月份上台以來，大力推行以削減財政赤字為核心、以削減政府開支為手段的財政政

策，而削減政府公職人員成為新政府削減政府開支的重要內容之一。相關預測顯示，今後幾年裡將有大約50萬公職人員被裁減丟掉飯碗。因此，對就業前景的擔憂和公職人員崗位的不穩定導致他們不敢購買住房。

英國住房市場低迷的原因之三是對經濟前景缺乏信心。本來，英國經濟的復蘇前景就令人不太樂觀，而新的聯合政府的經濟和財政政策又為經濟復甦前景蒙上了新的陰影。當前迅速飆升的通貨膨脹又迫使英國央行考慮提息以遏制通脹。而一旦新一輪緊縮貨幣政策啟動，住房抵押貸款利息的隨之增加又會對購房者增加新的負擔。正如英國住房建築商協會所說，哪怕是小幅度的提息措施都會給眾多經濟拮据的抵押貸款購房者帶來很大的痛苦。

拉斯維加斯 地產專家

Joan Chung

702-510-8311

☆ 直接銷售銀行回收屋 ☆

- 西南區地大屋1,887呎 地6,450呎 3房2浴..... \$75,900
- 西南區地大屋1,144呎 地7,074呎 3房2浴..... \$57,900
- 西南區地大屋1,168呎 地6,420呎 3房1.5浴..... \$62,000
- 西南區地大屋1,284呎 地6,000呎 3房2浴..... \$74,900
- 中區地大屋由1,000呎起 3房2浴..... \$45,000起

出租

- 西南區3房2浴 1,500呎 地大 可養馬..... \$1,350/月
- 西南區 4房2.5浴 2,443呎 \$1,550/月
- 中區 3房至4房 近大學 有數間挑選..... 由\$1,050起
- 近Summerlin 3房2.5浴 1,259呎..... \$1,200/月

商業出租 近中國城 168市場附近

1,200呎 820呎 2,200呎 3,060呎朝 Jones Blvd

可用Tax Service Law office Chiropractic office

可用 足浴 美容院 會計師樓 律師樓 醫療中心或牙科

iMax Realty & Mortgage

專精 銀行屋 短賣屋 (SHORT SALE)

Jimmy Ting 626-780-5559 DRE #01346453

Helen Wong 626-715-8333 DRE #01336557

Leonard Hsu 626-890-0234 DRE#01872881

Jeffrey Sun 626-589-2308 DRE #01479697

Jennifer Lin 909-773-8132 DRE #01293686

Julia Chu 909-631-9058 DRE #01415591

Sharon Ho 626-822-8833 DRE #01338435

Brigitte Lam 626-786-9860 DRE #01196941

Claudia Chan 949-378-8822 DRE #01402495

Aaron Tong 626-372-6852 DRE #01505275

Pomona 獨立屋 \$229,000
2370 San Antonio Ave
3房1浴 室內1060呎 地大6048呎
請洽 Helen Wong 626-715-8333

Ontario 康斗 \$118,000
3635 Oak Creek #E
2房2浴 室內743呎
請洽 Jimmy Ting 626-780-5559

Huntington Beach 短賣屋 \$445,000
8231 Sterling Ave
3房2浴 室內1285呎 地大7300呎
請洽 Julia Chu 909-631-9058

Diamond Bar 獨立屋 \$729,000
1134 Bramford Court
5房3浴 室內2759呎 地大12537呎
請洽 Julia Chu 909-631-9058

Whittier 銀行屋 \$244,000
13414 Baily Street
3房1浴 室內1196呎 地3800呎
請洽 Jennifer Lin 909-773-8132

Chino Hills 短賣屋 \$369,000
15492 Duke Ave
3房3浴 室內1731呎 地大9856呎
請洽 Julia Chu 909-631-9058

Tel: 626.581.8238
Fax: 626.581.8008
E-mail: sales@imaxrealtors.com
17890 Castleton St., Suite 101, City of Industry, CA 91748
IMAX 團隊有法拍屋 只要您有現金 想自住或投資 均是最好時機 請洽: Jimmy Ting 626-780-5559