

澳洲近期房價不漲不跌 市場向買方傾斜

澳大利亞房價上漲並非偶然 全球金融危機後率先復甦 上漲持續多年

就在中國大陸對房地產限購之際，不少先知先覺的炒房人在澳洲已經賺了一把。據報導，南京範女士3年前花200萬元在墨爾本買了一套房，最近已升值了100多萬，3年收益率近60%。

【本報綜合報導】2010年底的加息為市場降了溫，今年2月澳洲房價未漲也未跌，而1月份經季節調整後則是下跌了1.6%。根據RP Data-Rismark的記錄，1月份的跌幅是2005年該指數開始統計以來最

大的。目前澳洲城市的房產中價是45.9萬元。RP Data高級研究分析師庫舍爾(Cameron Kusher)說：“當你想到澳洲去年的通貨膨脹率是2.7%的時候，就該明白澳洲的住房價格

在物價層面上其實是下跌了，這對潛在買家來說是個好消息。”這家居地產調研集團注意到：“2010年11月房貸利率的大幅提升結合了諸多自然災害，使得澳洲房地產市場在過去三個月處境艱難。”

經季節調整後，在截至2月的三個月中，墨爾本房價下跌了1.8%，而雪梨房價則微漲了0.3%。最近幾週，墨爾本和雪梨的周末拍賣會清盤率一直保持在60%左右，遠低於去年所見的80%水平。新屋銷量的增長也相當和緩。

在維州，官方數據顯示去年三季中，獨立房和單元房的價格均下跌2%，不少高尚住宅區都位於貶值最厲害城區之列。

“清盤率有點弱，打廣告求售的房產數量是從我們開始蒐集這項數

據以來最高的，其他領先讀數，如房子從上市到賣出所需的時間、賣主讓價的幅度等等，在平台期之後，近幾個月來再度升高。”庫舍爾指出，現在的市場環境顯然對潛在買家有利，使他們更能夠討價還價，爭取最划算的交易。

據揚子晚報報導，南京範女士3年前花200萬元在墨爾本買了一套房，最近已升值了100多萬，3年收益率近60%。據業內人士介紹，目前在南京的高端人群中已形成一股投資澳洲房產的熱潮。不過，需要提醒的是，澳大利亞個人所得稅最高45%，在賣房時可能要繳一大筆稅，最好事先想好避稅辦法。

範女士告訴記者，2008年她花32萬澳元購入澳大利亞墨爾本這套2房1廳的物業時，只付了20%首付，共6.4萬澳元，其餘80%通過當地銀行貸款支付的，當時並沒有想到會賺這麼多。因為她每月要還銀行1500澳元左右，不過她每月租金也不便宜，她這套房每月出租的租金也剛好1500澳元左右，正好與房貸月供相抵。因此，這3年她基本上沒貼錢就養了這套房。而且由於澳大利亞經濟的走好，3年時間她的房子增值了18萬美元！她女兒在墨爾本上學每年花費在4萬澳元左右，所以這套房為範



女士省了女兒上大學3年的費用。記者按照範女士說的數字計算了一下，按2008年時的匯價計算，她當初買房的32萬澳元相當於國內200萬元人民幣，現在這套房市價已漲至50萬澳元，相當於320萬人民幣，短短三年，範女士就賺了120萬元人民幣。

像範女士這樣以房養學的不在少數，市民王女士2003年在墨爾本為子女買了一套三房的別墅，價值50萬澳元，四年房租收入為8.32萬澳元，房產增值40萬澳元，除掉子女留學費用以及貸款利息，她還賺了24萬澳元。

當地的《太陽先驅報》曾刊文指出，澳大利亞百多年地產每年平均上漲9%。從上世紀70年代至今的統計來看，墨爾本的房價幾乎在7至10年的周期內就會翻一倍。而且，由於澳大利亞自然環境好，移民人口大量湧入，近年來澳大利亞的住房開始短缺，根據官方的估計，到2013年澳大利亞將出現21.3萬套房屋短缺，這也為房價的上漲給予了有力支撐。為了鼓勵投資者購房，澳大利亞政府2008年11月還出台法律，每年給每個買房人均補助近萬澳元，以此來帶動當地房地產開發。

古巴著手經濟改革 允許房產買賣最搶眼

【本報綜合報導】據古巴電視台報導，古共六大代表18日晚一致批准《經濟社會政策方針草案》。具體細節將由勞爾·卡斯特羅在19日閉幕會議上宣講。

外界解讀，這一方針草案旨在為古巴經濟改革制定政策，涵蓋一些重要措施，包括已經開始實施的允許農民私人承包國有土地、允許更多個體營業。按照政府發佈的數據，現有超過13萬古巴農民獲准承包土地，超過17萬人領取個體經營執照。整個草案包括大約300項經濟提議，包括今後削減上百萬國有部門崗位的、削減補貼、鼓勵更多私營經濟、賦予國有企業更多自主權、鼓勵更多外國投資和削減國家開支等。兩項最受關注的提議為私

人房產買賣合法化和最終取消價格補貼的“供應卡”。

現在古巴公民雖然有房屋的產權，但只能交換或贈送房產，而不能買賣。報道預測古巴政府很快就會出台有關房屋買賣的法律。“供應卡”制度1962年開始實行，古巴人可憑“供應卡”每月按補貼後的價格定量購買麵包、雞蛋等食品 and 物資。

2010年下半年，古巴開始討論並試行一系列經濟改革措施，約300萬人參與提意見，這次通過的300多項政策當時基本都涉及到了。古巴國務委員會主席勞爾·卡斯特羅當時的一句名言“大豆和大炮一樣重要，甚至更重要”，如今已成為古巴經濟改革的一種態度。



英國樓市兩極分化 高端樓市漲價 低端樓市降價

【本報綜合報導】英國切斯特頓·亨伯茨房地產公司綜合分析多項房地產價格指數的調查顯示，英國高端樓市過去兩年間價格上漲，低端樓市則呈降價趨勢。就低端樓市而言，英國住房降價幅度高於西班牙。

這項調查發現，過去兩年多來，高端樓市價格上漲，低端樓市價格下跌。以2010年為例，處於價格高端的前20%住房均價同比上漲3.4%；處於價格低端的後20%住房均價同比下降5.1%，跌幅高於西班牙的1.9%。

與2008年2月房價漲至最高點時相比，當前住房價格下跌超過11.1%。在英格蘭和威爾士地區，

平均每處房地產縮水2.17萬英鎊(約合3.54萬美元)。

英國房地產商私人金融公司負責人梅拉妮·比恩預測，這種兩極分化的樓市現象將長期存在。高端樓市一派繁榮景象，因為購房者對抵押貸款的依賴程度較低。不少買家來自英國或海外，用現金交易，至於低端樓市，低價並不意味著更容易獲取抵押貸款。恰恰相反，買家可能首次嘗試躋身有房一族，口袋裡沒啥積蓄。對那些首付比例僅為10%的購房者而言，擺在他們面前的選項實在不多。

與存款較多者相比，囊中羞澀的購房者面臨更難獲取貸款、貸款利率更高等難題。

比恩認為，這種狀況在中短期內難以改變，高端樓市的房價會繼續上漲，因為這些房地產仍然受到熱捧。需求沒有顯現任何萎縮趨勢，一旦利率上漲，貸款利率會讓人更加難以承受。

當全國大部分地區房價出現下跌時，首都倫敦房價仍在上漲。融資機構關鍵退休解決方案調查發現，倫敦市民財富差距加大，65歲以上市民持有超過16%的房地產。

這一比例比西北部地區高出將近60%，比東北部的約克郡和亨伯賽德郡高出兩倍多。

在切斯特頓·亨伯茨房地產公司首席執行官羅伯特·巴特勒特看來，倫敦與其他地區的樓市差異，

與經濟復甦狀況有關。在經濟復甦的影響(從倫敦所在的東南部地區)進一步蔓延至全國其他地區之前，我們會繼續遭受市場滯滯和分化所致影響。

讓人獲取抵押貸款仍是助推樓市的關鍵。清晰跡象顯示，銀行正在放寬信貸條件，他說：如果利率保持低位，基準利率與抵押貸款利率的差距縮小，我們樂觀預期2011年下半年和2012年年初將標誌著房價開始進入可持續復甦。

抵押貸款中介戴維·霍林沃思謹慎預期。按照他的說法，信貸鬆緊、失業率和利率變化帶來的消費不確定等因素可能製約低端樓市反彈。

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



Susan 傅
Realtor DRE# 01428992
626.757.5722
Susanfu88@yahoo.com

歷史上難得的最佳投資機會 幫您買到您的夢想家園

投資房地產是聰明選擇，目前價格低於市價，投資正是好時機。我們不僅為您提供最新市場動向，還幫您售後管理等全方位服務，免去後顧之憂。

專精 買賣 物業 出租 住宅 生意 倉庫和公寓



Frieda 鄧
Broker DRE# 01445701
626-274-7729
friedabroker@gmail.com

多棟不同城市銀行屋急售請來電

- | | |
|--|---|
| <p>Diamond Bar 鑽石吧</p> <ul style="list-style-type: none"> ★2房2浴 公寓 室內949呎 地1851呎 74年建.....\$17.5萬 ★4房2浴 室內1649呎 地9010呎 65年建.....\$34.5萬 ★3房2浴 室內1132呎 地5200呎 77年建.....\$36.9萬 ★4房2浴 室內1859呎 地35274呎 64年建.....\$36.9萬 ★4房3浴 室內1440呎 地9120呎 71年建.....\$41.9萬 | <ul style="list-style-type: none"> ★4房3浴 室內1856呎 地11205呎 62年建.....\$44.4萬 ★4房3浴 室內2747呎 地14017呎 65年建.....\$52.5萬 <p>Rowland Heights 羅蘭崗</p> <ul style="list-style-type: none"> ★4房3浴 室內1890呎 地6500呎 60年建.....\$36.3萬 ★4房3浴 室內1554呎 地5880呎 64年建.....\$40萬 <p>Walnut 核桃市</p> <ul style="list-style-type: none"> ★4房2浴 室內1500呎 地7260呎 64年建.....\$40.6萬 ★4房2浴 室內1582呎 地8468呎 62年建.....\$45.9萬 ★4房2浴 室內1610呎 地8076呎 70年建.....\$49.9萬 ★4房3.5浴 室內2484呎 地9335呎 86年建.....\$73.9萬 |
|--|---|

現接受登記中：資助首次購屋者頭款，尋求安身居所夢想 為了幫助中低收入首次購屋者，政府給予符合資格者頭款資助 免息免付款減輕初購屋者負擔，詳細計劃請儘快洽詢！

<p>SOLD</p> <p>La Puente</p> <p>\$249,000</p> <p>全新裝修 5房3浴 1702呎 地大6000呎 1958年建 自住出租兩相宜</p>	<p>Claremont</p> <p>商業大樓+餐館\$980,000</p> <p>3950呎商業店面(現為餐館) 地大25496呎 近大學/銀行/市場及繁榮商業大道 年收入\$57,600 Zoning Shopping Center or Mini-Mall</p>	<p>Orange</p> <p>出租 \$2,580/月租</p> <p>3房2.5浴 2080呎 地大3000呎 08年建 環境優美 安靜安全 社區游泳 傢俱 近#57 #91 Fwy, Cal State Fullerton</p>
--	---	---