融資戲法面臨崩潰 印度房市危機端倪初現

某種程度上而言 中國與印度有著相似的處境

房地產泡沫正在成為高懸在新興市場國家上空的達摩克利斯之劍。更值得注意的是，越是發展速度快的國家，這樣的泡沫以及可能引發的危機更甚。

【本報綜合報導】萊坊房地產經紀公司(Knight Frank LLP)上週發表報告稱，隨著借貸成本不斷上升而信貸持續收緊，印度房地產行業正面臨著大規模困境。報告指出，一旦房地產開發商的資金鍊斷裂，大規模降價拋售就將出現。

中國也面臨著類似問題。分析人士認為，儘管中國的房地產市場過熱現象並不像印度那樣廣泛而嚴重，但仍然值得警惕並引以為鑑。

萊坊房地產經紀公司駐印度市場總監Amit Goenka指出，印度房地產開發商正承受著巨大的還貸壓力，預計未來2~3年內印度房地產開發商將向國有銀行和其他私營金融機構歸還大約1.8萬億盧比(約合408億美元)的貸款。而這些貸款正由於不斷加息而變得日益龐大。

他指出，隨著信貸政策收緊，許多放貸機構開始要求開發商提前還款，使得開發商的現金流承受壓力。

我看到大規模困境正在出現。Amit Goenka表示，目前，開發商還靠著融資戲法勉強存活，幾個月後一切就會開始坍塌。

Amit Goenka認為，目前印度房地產開發商承受的還貸壓力非常巨大。隨著信貸政策不斷收緊，這種壓力還在持續增大：一旦超過了某個臨界點，比如開發商的現金流不足以償還貸款利息，那麼就會爆發大規模危機。

這顯然是個債務陷阱，情況已經開始反轉，今年將變得更加戲劇化。Amit Goenka預計，小型私有開發商可能會破產，而整個房地產業將會出現大規模的兼併與收購，以及更多的不良資產。

為了遏制不斷飆升的通貨膨脹，印度央行已經連續6次加息，累計加息150個基點。在今年3月17日的最近一次加息後，印度基準回購利率從6.5%升至6.75%，印度央行還同時將反向回購利率提高25個基點至5.75%。

最新數據顯示，印度消費物價指數漲幅今年可能會超過兩位數，導致央行繼續加息的可能性大大增加。房產服務公司仲量聯行Jones Lang LaSalle印度業務首席執行長達特(Sanjay Dutt)上個月曾指出，印度的很多房地產公司的融資利率已經上升至21%~25%，而同期銷售量則下跌了將近一半。印度房地產研究機構Liases Foras的數據顯示，孟買的房屋庫存週期已經上升到28個月。

某種程度上而言，中國與印度有著相似的處境。

事實上中國房地產行業也面臨著類似的問題，不過目前中國利率水平仍然很低，尚沒有對房地產開發商造成巨大壓力。Amit Goenka指出，通貨膨脹已經成為金磚國家房地產市場繁榮面臨的重要威脅，並可能給新興市場經濟帶來巨大衝擊。

對於這一充滿危機感的警告，國際著名投資大師吉姆·羅傑斯也同意這一觀點。羅傑斯4月25日對《第一財經日報》表示，中國與印度處境相仿，尤其在一些沿海城市。

我覺得印度的房地產市場過熱情況更加嚴重，範圍也更廣。隨著印度房地產市場降溫，這將對印度整體經濟造成更惡劣的問題。

金融機構在調查分析後也認為，中國的房地產開發商目前的現金流壓力還在可承受範圍之內。

在對中國主要房地產開發商進行了現金流的壓力測試後，摩根大通在2月末發布的中國房地產報告中稱，即使所有地方政府措施都嚴格執行與落實，中國開發商的現金流也足夠抵禦今後幾個月內的惡劣市場環境。

摩根大通分析指出，在開發商銷量增長率為零的情景下，開發商仍能夠取得現金流收支平衡。而即使在銷量負增長20%的逆境下，開發商的現金水平仍然足夠強勁到彌補資金缺口。

儘管如此，若隱若現的房地產泡沫仍然值得警惕。IMF在4月發布的半年度《世界經濟展望》報告中警告，中國內地和香港特區的信貸膨脹和資產價格漲勢令人擔憂。

這兩個經濟體的主管當局都已採用了各種宏觀調控手段來約制，並隨時準備採取更多行動。中國內地早已開始調控信貸、提高準備金率，並數次加息。IMF警告稱，對於房價急劇下滑及其影響的擔憂正不斷加重。

台灣奢侈稅 控房價作用有限

【本報綜合報導】在4月23日於北京舉辦的中華建築金石獎啟動儀式上，來自台灣的中華建築金石獎活動委員會台灣執行長、中華教科文創新發展協會執行秘書長曾德賢先生表示，台灣奢侈稅對抑制房價上漲不會有太大的作用。

4月中旬，台灣立法通過特種貨物及勞務稅條例，也被稱為奢侈稅，條例規定，如果是屬非自用且6月1日後要移轉，就會被課奢侈稅，未來非自用住宅一年內買賣將課稅15%，兩年內移轉課稅10%。

而當前大陸對於房產的轉讓徵稅則如此規定，個人將購買不足5年的非普通住房對外銷售的，全額徵收營業稅。與此相比，台灣奢侈稅控制的年限太短，當地人認為把時間範圍擴大到三、四年，影響的範圍就會更廣，作用更明顯些。曾德賢分析說。

由於調控威力逐步被市場消化，中央在繼去年4月首輪調控後，又在當年9月及今年1月出台更猛烈的政策。但和大陸有所不同的是，台灣的政策通過立法後，一段時間內就不能再更改。曾德賢介紹說，但更重要的是，台灣經過多年開發後，可用及供應的土地特別少，這決定了當地的房價很難降下來。

曾德賢介紹，其實，台灣樓市的投資投機比例也很高，一些比較有錢的人都通常擁有許多套房產，通過奢侈稅調控也是有必要的。而媒體援引機構統計數據顯示，初估全台房屋持有未滿2年有121411戶，持有未滿1年有51182戶，總計超過17萬戶屋主。

和大陸房地產市場相比，台灣的房地產市場化程度更高、更成熟，如大陸普遍採用的限購等行政性抑制方法在台灣不會使用。

威廉王子婚禮 催生租房生意 帶來1億英鎊收入

【本報綜合報導】在威廉大婚之日的前後一周裡，租房需求增加36%。面對千載難逢的商機，精明的倫敦市民寧願把自己的房子租給遊客。據估計，婚禮催生的租屋生意將給倫敦業主們帶來高達1億英鎊的收入。

隨著大量歐美亞遊客湧入倫敦觀禮，在威廉王子婚禮舉行的這個週末，英國倫敦城內、特別是市中心的酒店爆棚，一房難求。精明的倫敦市民從中看到了商機，寧願把自己的房子租給遊客。據估計，婚禮催生的租屋生意將給倫敦業主們帶來高達1億英鎊的收入。

記者26日向倫敦一家地產代理公司查詢得知，倫敦民居的租金從每週30英鎊(一戶民宅的一個房間)到3500多英鎊(倫敦市中心一整棟房子)不等。

據記者了解，倫敦當局沒有對市民出租自家房子所收取的租金設置上限。也就是說，業主可以隨意叫價。由於房子供不應求，許多業主不愁找不到人租房子。

據一家英國網站的負責人史蒂夫透露，在威廉王子大婚之日的前後一周裡，租房需求增加36%。其中，來自德國、日本和美國的租客數字更是暴漲106%。目前，威廉大婚也成為倫敦酒店業在2012年倫敦奧運會舉行期間接待能力的一場“模擬考試，考驗著倫敦警方的危機應對與預警能力。

面對大量皇室婚禮粉絲和遊客的湧入，倫敦酒店業顯得有點應接不暇，這不免令人擔心到明年奧運會舉行時，當地是否有足夠的酒店接待世界各地的代表團和遊客。

遊客搶購王子婚慶紀念品、民眾準備街頭派對……在倫敦，婚禮對零售業所產生的推動力已經顯現。英國當局估計，婚禮當天，倫敦餐飲、酒水的銷售額勢必會大幅上升，酒吧等娛樂場所更是會迎來銷售高潮。零售業分析師預計，婚禮可直接拉動大約6.2億英鎊的零售業消費。

此外，旅遊業在婚禮前後也會進入一個火爆期。另外，全球電視直播等同於在海外為倫敦打廣告，會產生入境觀光效益。不過，也有英國市場和經濟分析師預判，威廉王子的婚禮及相關活動對英國經濟的推動力“溫和有限，而且可能被全國放假1天所帶來的生產損失所抵消。英國政府先前已宣布29日全國放假1天。因放假產生的經濟產值損失可能會抵消婚禮拉動的消費收益。

一些出租司機們表示，婚禮當天市區很多交通要道封鎖，加上很多人為避免人流選擇留在家中收看婚禮直播，預計營業額會大幅下降，有些司機甚至表示當天寧願停工1天。

拉斯維加斯 地產專家

Joan Chung
702-510-8311
Century 21 Superstars
☆ 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Summerlin3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

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

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

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

多棟不同城市銀行屋短售屋請來電
銀行屋

Diamond Bar 鑽石吧
★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[illegible]呎 65年建.....$34.5萬 Pending
★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

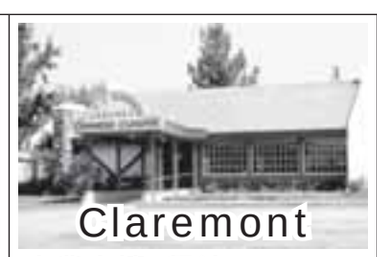
Hacienda Heights 哈崗
★4房1.5浴 室內1270呎 地6330呎 55年建.....$29.9萬
★4房2浴 室內1494呎 地6120呎 58年建.....$31.5萬
★4房2浴 室內1482呎 地12135呎 62年建.....$42.5萬
★4房3浴 室內1856呎 地11205呎 62年建.....$42.5萬
★4房3浴 室內2747呎 地14017呎 65年建.....$51.4萬

Rowland Heights 羅蘭崗
★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[illegible]呎 64年建.....$40萬 Pending

Walnut 核桃市
★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！

La Puente
$249,000
全新裝修 5房3浴 1702呎
地大6000呎 1958年建
自住出租兩相宜


Claremont
商業大樓+餐館$980,000
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

Orange
出租 $2,580/月租
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 含傢具
近#57 #91 Fwy, Cal State Fullerton