

# 新興經濟體房地產 泡沫再起

## 各國應採取相應措施以免重蹈美國覆轍

印度、巴西以及以色列等新興市場國家房價漲幅遠遠超過通脹率，其中巴西房地產市場的繁榮幾乎沒有受到金融危機和世界經濟衰退的衝擊，去年巴西房價漲幅超過30%。

【本報綜合報導】儘管美國以及一些遭受金融危機嚴重衝擊的經濟體實行低利率政策，但這些國家的房價仍處於平穩或下跌的狀態。與此相反，一些金融體系未被金融危機嚴重損害的國家，房價已經在迅速上漲。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。

許多西方國家採取寬鬆的貨幣政策，全球資本流動異常活躍，新興經濟體的房地產、大宗商品等價格更在短期內出現快速提升。印度、巴西以及以色列等新興市場國家的房價漲幅遠遠超過通脹率，其中巴西房地產市場的繁榮幾乎沒有受到金融危機和世界經濟衰退的衝擊去年巴西房價漲幅超過30%。

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。

有分析人士表示，房價暴漲會給經濟帶來嚴重危害，各國應採取相應措施以免重蹈美國覆轍。

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。孟買公寓樓，75平米，售價73萬歐元，平均每平米9700多歐元，合人民幣8.5萬一平米。

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籌還大約1.8萬億美元（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。

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。

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。孟買的房屋庫存週期已經上升到28個月。

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。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

月未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。

國際貨幣基金組織在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。

IMF警告稱，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。對於房價急劇下滑及其影響的擔憂正不斷加重。

巴西近年來也面臨房價高漲的問題。對於中等收入的城市居民，政府給予了分層次的購房優惠措施。比如，對於收入最低的人群，只要連續10年向政府繳納收入的十分之一，就可以擁有一套住房。

巴西有1200萬人口居住在貧民窟內，不但衛生、能源難以保證，有些房屋還是危房。巴西政府自2007年推出“增長加速計劃”，目標是將貧民窟轉變為現代化的居民區。據悉，增長加速計劃長達

15年，最終將為巴西中低收入人

群新建3200萬套住房。該計劃第



## 台灣擬推出 現代住宅 政府出地 民間興建

【本報綜合報導】為平抑城市區房價，經濟建設主管部門負責人劉憶如表示，研擬最快今年底，推出政府出地、民間興建的現代住宅，希望民眾只要租得起，就買得起房子。台灣城市區房價居高不下，一直是島內十大民怨之首，各主管部門目前已陸續推出合宜住宅、社會住宅方案。

計劃釋出靠近捷運的公有地地上權，最長可達70年，結合民間建商興建具有質量的現代住宅，只要符合名下沒有任何房子、家庭年收入不超過一定水平兩大條件的民眾

就可購買，並享有項目優惠房貸。將設定現代住宅的標準規格，例如室內實坪介於16到20坪之間、挑高3.2米到3.6米，以二加一房為主、附寬帶網絡設備、含整體小區規劃、出售價格越越低越好。

目前現代住宅已鎖定台北一些捷運末端土地，未來再擴及其他城市區。現代住宅方案在台當局各主管部門間已初步形成共識，近期內報請台當局行政主管部門核定，希望今年底前發包執行。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。

## 澳大利亞新房銷量3月份微增 大城市房價首季下跌

【本報綜合報導】澳大利亞住房產業聯合會4日宣布，澳大利亞新房銷量3月份環比增長4.3%，遠高於2月份0.6%的增幅。住房產業聯合會當天公佈的一項報告顯示，當月獨棟住宅銷量增長5.8%，多戶住宅銷量則下滑10%。報告還顯示，今年第一季度，澳大利亞新房銷量較去年同期下滑9%。

住房產業聯合會首席經濟學家哈利·戴爾指出，儘管3月份獨棟住宅銷量出現明顯增長，但受高利率和災害天氣影響的澳大利亞住房市場當前仍處於低迷狀態。他認為，3月份新房市場銷量增加反映了央行暫停加息和自然災害有所緩解的效果。

澳大利亞房產諮詢公司RP Data上月底發布數據說，受洪災等因素影響，今年第一季度澳大利亞各州

首府的房價較前一個季度下跌2.1%，創12年來最大跌幅。

RP Data公司發布的相關數據顯示，3月澳各州首府房價比前一個月微跌0.2%，較去年同期下跌0.6%。此外，當前澳大利亞城市住房均價為每套45.5萬美元（約合49.6萬美元）。

相關數據還顯示，受洪災因素影響，昆士蘭首府布里斯班市房價第一季度大跌4.6%。此外，珀斯、達爾文等城市同期房價也出現較大跌幅。

對於今年住房市場前景，RP Data公司研究部門主管蒂姆·勞利斯判斷，當前澳大利亞家庭收入年增速為6%，加息週期可能已經接近頂點，住房租金上升而房價未見大漲，預計今後一段時期購買者可能會處於更加有利的地位。



## 英國4月房價 今年首次下跌

【本報綜合報導】4月英國全國房屋均價今年以來首次出現下跌，但下跌幅度不明顯。數據顯示，英國4月房屋均價較3月下降0.2%，與去年同期相比下降1.3%，每套均價約為165609英鎊（約合273800美元）。這是英國房價自今年1月以來首次出現下跌。此前市場預計，英國4月房價環比上升0.1%。

當前的低利率和就業市場回暖減少了被迫售房者的數量，同時對房

產需求形成支撐。但在英國政府緊縮財政的前提下，房地產市場不太可能持續反彈，能保持適度復甦已經很不容易，2011年剩餘的時間裡，英國房屋價格可能繼續橫向震盪或小幅下挫。

英國4月房屋均價指數與3月環比持平，但與去年同期相比下降3.3%。經濟學家表示，目前沒有跡象顯示英國房價下跌速度將在未來數月加快。

**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

**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**

**Diamond Bar 鑽石吧**

- ★ 2房2浴 公寓 室內949呎 地185呎 74年建.....\$17.5萬
- ★ 4房2浴 室內1649呎 地5200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

**Rowland Heights 羅蘭崗**

- ★ 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
- ★ 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9120呎 64年建.....\$40萬

**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

**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

**現接受登記中：資助首次購屋者頭款，尋求安居居所夢想 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！**

**SOLD 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 傢俱 近#57 #91 Fwy, Cal State Fullerton