

中國人到澳大利亞去投資買房

正在興起的新一輪移民潮 近七成客戶目的是投資

限購令出台後，追逐房地產的民間游資急切需要尋找出路；亦或在國內通脹形勢比較嚴峻的情況下，富裕階層考慮購買海外房產實現保值目的；越來越多的富人積累了可以申請投資移民的資本。

【本報綜合報導】從去年下半年開始，特別是今年春天以來，我們的業務量非常強勁，海外房產中介的業務越來越好做了。這也是她同行們的感受。另一家海外地產中介機構澳信集團董事總經理鄧嘉樂介紹，今年澳信的澳洲地產中介業務比去年同期增長了40%，67%的客戶購買澳洲房產的主要目的是投資。澳信集團澳洲分公司去年在澳洲就銷售了1000多套澳大利亞住房。如今國人熱衷赴澳洲買房的原因

大致有三，一是限購令出台後，追逐房地產的民間游資急切需要尋找出路，雖然以前民間資本不乏海外房產市場淘金鑽研的經歷，但這次在澳大利亞、加拿大等國的房產市場面前似乎更加躊躇滿志。二是在國內通脹形勢比較嚴峻的情況下，富裕階層考慮購買海外房產實現保值目的。三是正在興起的新一輪移民潮，越來越多的富人積累了可以申請投資移民的資本，投資與移民需求形

成合力，再加上部分留學生的實際需求，海外地產諮詢師的工作驟然繁忙了很多。海外房產諮詢師和客戶的溝通一般都是從一些對比較開始：澳洲的食品很安全、環境很乾淨；住房和汽車從來都不限購……這些說法，無論對有移民澳洲打算的客戶，還是僅對投資澳洲房產感興趣的客戶，都有一定吸引力。像小慧這樣的中介人員都能熟練地介紹投資澳洲房產的優勢：永久產權、購買程序高度透明、租金回報率高、空室率低、增值穩定、低首付……這是很多國內房產所不具備的，況且在國內的房產有錢也買不到。

當地數據顯示，澳大利亞房價近兩年來一直保持上揚走勢。澳洲地產諮詢師也會向投資者展示七年翻一番的驚人收益。不僅如此，多位澳洲地產諮詢師還介紹，澳洲的住房空置率僅1.5%，在澳洲投資房產後根本不用發愁招租的問題，澳洲人沒有買房的習慣，他們都願意租房。澳洲租約也很低，幾乎可以抵上銀行的按揭，租金回報率很高！一位諮詢師為記者計算了投資於墨爾本的一個期房項目所需資金，約35萬元人民幣就能購買到該項目的樓花，交房後支付按揭。如今，不光是深圳，在北京、上海、廣州等城市，每週都有海外房產中介機構舉辦的澳洲項目推介會。

這些項目主要位於悉尼、墨爾本、布里斯班和黃金海岸，特別是位於維多利亞州的墨爾本可以購買期房，澳大利亞的銀行還常常為外國人提供高達七成的購房貸款。於是，中介主推的多是墨爾本樓盤。在澳洲投資房產可以避稅，海外房產諮詢師可以接獲到一些鮮為人知的行情，有的客戶通過手段取得了兩個甚至三個戶籍，這樣他可以用其中的一個辦理移民就可以了。對於這樣的客戶來說，辦理移民和購買海外房產具有了資產配置的功能。一位海外房產諮詢師悄悄告訴記者，

亞太多數市場 辦公樓租金上漲

【本報綜合報導】仲量聯行最新研究報告顯示，2011年一季度，亞太地區大多數市場辦公樓租金、售價雙雙上漲；商業房地產投資額環比，同比均有兩位數的增幅。樂觀的商業氛圍和強勁的企業招聘需求支撐了亞太地區辦公樓租賃市場。由於企業對辦公空間需求在多數市場持續增長，租戶爭相獲得所提升。一季度，亞太一線城市新交付的甲級辦公樓面積為150萬平方米，其中超過80%在中國和印度。辦公樓空間總淨吸收量達到140萬平方米，同比增幅超過30%。在各大大金中心中，香港和新加坡的淨吸收量均創出新高，其主要推動因素是金融企業和專業服務公司的遷址及擴張活動。在中國和印度一線城市，跨國公司和國內企業對辦公空間的需求大量增加。不過，北亞和東南亞一些新興市場租戶的需求依舊主要是整合辦公空間及重新遷址。

香港（中環地區季度環比增幅為9.2%）和新加坡（來福士廣場季度環比增幅為7.9%）。在跨國公司和國內企業強勁需求的推升下，上海和北京辦公樓租金均較上一季度增長6%-7%。然而，在地震及核洩漏危機之後，東京的租金持續下跌，而免租期則保持不變，致使淨有效租金下降了1.5%。在租戶需求依然疲軟的其他幾個市場，部分城市租金保持平穩（如台北），另一些則繼續下跌（如首爾和曼谷）。

報告預測，展望未來，新加坡、上海和香港的租金增幅與2010年的漲升相比會略有放緩，香港的租金增幅最大，有望高達30%，但另一方面，受地震和海嘯的影響，東京辦公樓市場的復甦將進一步放緩，在首爾和吉隆坡等其他幾個市場，由於需求疲軟以及供應過剩，租金會繼續下跌。勞動市場表現強勁及消費者信心增強，支撐著亞太地區多數市場的商務需求。一季度，大中華地區

的租賃需求尤其旺盛。印度及其他一些東南亞市場的零售業者則顯得較為謹慎，澳大利亞的需求依然保持平穩。亞太地區多數市場的商務租金保持穩定或呈有所上揚，其中香港、北京、雅加達、馬尼拉以及吉隆坡漲幅最大，季度環比增幅在2%-3%。未來幾個季度，預計大多數市場的租金會持續上漲。由於供需失衡較重，印度大多數商務市場的表現會相對落後。

但相比溫哥華、渥太華等加拿大其他大城市，多倫多的稅率又較低。同時，由於經濟發展迅速，多倫多地位堪比洛杉磯、紐約等北美城市。多倫多是加拿大主要的華人居住地之一，也是全球最通達生活、工作以及投資的城市之一。多倫多金融中心和重要港口城市的定位所賦予的商業、旅遊觀光等經濟價值相似度更接近上海。

格近年來一直保持上揚走勢。澳洲地產諮詢師也會向投資者展示七年翻一番的驚人收益。不僅如此，多位澳洲地產諮詢師還介紹，澳洲的住房空置率僅1.5%，在澳洲投資房產後根本不用發愁招租的問題，澳洲人沒有買房的習慣，他們都願意租房。澳洲租約也很低，幾乎可以抵上銀行的按揭，租金回報率很高！一位諮詢師為記者計算了投資於墨爾本的一個期房項目所需資金，約35萬元人民幣就能購買到該項目的樓花，交房後支付按揭。如今，不光是深圳，在北京、上海、廣州等城市，每週都有海外房產中介機構舉辦的澳洲項目推介會。

多倫多 香格里拉、御庭 赴華推廣

【本報綜合報導】面對越來越多的全球知名城市的房產項目到中國市場推廣，房地產業內人士認為，這與近年來人民幣不斷升值帶來的投資機會有關，也與國內樓市調控效應加大後不少資金充裕的國內購房者開始尋找投資風險係數合適的新渠道有密切關係。

香格里拉、御庭位於多倫多市中心，是當地最高的豪華住宅樓，由1-17層的酒店、18-49層的豪華住宅及50-65層的豪華私人住宅組成，其中75-600平方米的精緻裝修住宅擁有永久產權，購買後開發商可以

以代為租賃。整個項目採用高水平的建築及室內設計，全部裝有現代住宅適用的設備，且可眺望金融區（簡介最新動態）或海港景觀。無論是酒店住家還是住宅業主均可享用香格里拉五星級的24小時優質服務和保安服務，產品品質超越目前多倫多市中心的房地產發展項目。香格里拉、御庭的發展商Westbank表示，過去幾年，該公司在加拿大建造的项目有30%的購買者為華人。目前多倫多房價是溫哥華的80%

外勞的汗水 造就迪拜房子

【本報綜合報導】如人們所知，迪拜在阿聯酋的七名成員中，面積佔據第二位，而人口最多，先因石油而發達，但由於石油儲存量不斷萎縮，石油收入也在不斷下滑。因此，迪拜的經濟轉型也是被迫的，而這種轉型又是藉人之力量建造金融中心，並通過「錢生錢」的辦法，不斷融資推動豪華房地項目。現在看來，這樣的模式在世界經濟風暴之時，難以看出端倪，但一旦經濟風向突變，形勢驟變，特別是危機後許多擁有債務的金融機構自身受損，必然波及迪拜。可以說，迪拜的金融中心夢，原本就是打大槓槓在沙子上的，根基不牢，遇到危機，出事難免。豪華房地項目，則是不斷累積泡沫，當經濟下行，泡沫破滅，原形必將暴露出來。

對於本地人，迪拜確實是天堂；他們不用交稅，甚至連電話費也不用自己交；享受免費醫療，免費教育；幾乎人人都為政府工作，據專業數據顯示，結核病可分到免費住房。但對於外國勞工，迪拜卻位於地獄14小時，月薪卻極其微薄，還時常被拖欠工資。每天傍晚，成千上萬的年輕人被巴士送到距離迪拜市中心1小時車程外的巨大勞工營地，被與豪華光鮮的城市區隔離開來，空間時間只能吃點東西或睡覺。幾年前，這些這些工人的還是運牲口的卡車，但一些外國人抱怨說這不雅觀，於是現在牲口車變成了沒有空調的鐵皮巴士，他們在烈日下就像一個個被悶透的罐頭。人坐在裡面就像像被悶透的罐頭。外國勞工們在嚴密監視之下，沒有組織工作的權利，也沒有機會成為阿聯酋公民，而微薄的外收入和艱苦的生活條件更加劇了外國勞工的不滿。

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呎地..... \$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，還幫您提供管理等等全方位服務，免去後顧之憂。

Susan 傅 626-757-5722
Frieda 鄧 626-274-7729

多棟不同城市銀行屋急售屋請來電

★ Diamond Bar 4房3浴 室內1773呎 地11299呎 65號.....\$34.9萬	★ Rowland Heights 5房3浴 pending 地8882呎 89號.....\$67.5萬
★ Diamond Bar 4房3浴 pending 地18969呎 77號.....\$61.5萬	★ Walnut 4房2浴 室內1610呎 地8076呎 70號.....\$44.9萬
★ Diamond Bar 4房3浴 室內2933呎 地10188呎 88號.....\$63萬	★ Walnut 4房2.5浴 室內1981呎 地16218呎 77號.....\$73萬
★ Diamond Bar 4房3浴 pending 地4772呎 78號.....\$65.5萬	★ Walnut 4房3.5浴 室內1981呎 地16218呎 77號.....\$73萬
★ La Puente 4房2浴 室內1280呎 地6099呎 58號.....\$21.3萬	★ Walnut 4房3.5浴 室內1981呎 地16218呎 77號.....\$73萬
★ La Puente 4房3浴 室內10795呎 地6550呎 53號.....\$21.5萬	★ West Covina 4房2浴 pending 地7140呎 53號.....\$30.1萬
★ La Puente 5房3浴 室內14629呎 地6000呎 55號.....\$22.3萬	★ West Covina 3房2浴 pending 地8800呎 53號.....\$31.4萬
★ La Puente 3房2浴 室內1495呎 地6000呎 55號.....\$23.4萬	★ West Covina 5房3浴 室內1764呎 地7194呎 52號.....\$34.5萬
★ La Puente 4房1.5浴 室內1329呎 地6976呎 58號.....\$24.9萬	★ West Covina 3房2.5浴 室內2154呎 地3154呎 01號.....\$47.9萬
★ La Puente 3房2浴 室內1424呎 地6900呎 56號.....\$27.5萬	★ Chino Hills 4房2浴 室內1796呎 地7423呎 65號.....\$32.5萬
★ Rowland Heights 4房 pending 地6500呎 60號.....\$36.3萬	★ Chino Hills 3房2.5浴 室內1329呎 地6200呎 00號.....\$34.9萬
★ Rowland Heights 3房 pending 地6477呎 65號.....\$41.8萬	★ Chino Hills 4房2.5浴 室內2244呎 地6300呎 88號.....\$43.9萬

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！

SOLD La Puente \$249,000 全新裝修 8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2549呎近大銀行市街及城鎮商業大道 年入\$87,000 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年建築 環境優美 安靜安全 社區游泳池 含傢俬 近#1 991 Fwy, Cal State Fullerton
---	--	---