

中國人海外購房熱潮 一波接著一波

英國、澳洲、北美的房子似乎都“盯”上了中國投資者

倫敦、墨爾本、溫哥華、洛杉磯、舊金山、新加坡……現在很多海外城市的房地產市場中都活躍著中國投資者的身影。與此同時，大量的海外房地產項目也開始到中國進行推介。

【本報綜合報導】隨著調控逐漸向二三線城市延伸，以及信貸收緊，中國國內一些財力雄厚的投資者將目標轉向了海外市場。權威統計顯示，2011年上半年中國客戶在國外的投資金額已經超過2010年全年成交總額。

英國、澳洲、北美的房子似乎都“盯”上了中國投資者。繼5月、6月一波境外樓市推介會風潮後，近期又有新一輪置業海外的“熱浪”席捲珠三角地區和長三角地區。

戴德梁行提供的數據指出，從2010年下半年起，中國人在海外購房中的純投資比例正在迅速地上升。比如目前在倫敦置業的海外投資者中，中國投資者所佔的比例已經從2%提升到了10%。而高盛國際的一份報告則指出，在溫哥華這個華人密集城市，截止到目前一季度的，中國投資者所佔的購房比例已

經達到29%。

數據說明，海外購房已經開始成為中國人投資的熱點。倫敦、溫哥華、墨爾本、洛杉磯、舊金山、新加坡……現在很多海外城市的房地產市場中都活躍著中國投資者的身影。與此同時，大量的海外房地產項目也開始到中國進行推介。從去年到現在，國內的五大外資代理行都相繼成立了海外物業部。

在一些精英人群看來，通過境外資產的“換籌”不僅是對抗資產貶值的良好途徑，也是使個人資產結構更加穩健的良方。縱觀中國金融走勢，近5年內人民幣匯率累計升值22%，從一定程度助力中國購房者的購買力，同時減輕了海外還款的壓力。

上海市中心房價幾許？單價4萬、5萬的樓盤比比皆是，單價10萬的也不在少數。而國外，“別墅220

萬起價”的信息對於國內地產而言無疑是巨大的衝擊。

舉例來說，墨爾本城市中心灣區項目THE QUAYS市中心海景公寓坐落於墨爾本未來的CBD Docklands內，周邊生活配套豐富，集居住、商務、休閒、娛樂和度假為一體。此外，一線灣區的自然美景與首付一成，交房再付一成，按揭80%的購房政策讓國人為之驚呼。

資料顯示，墨爾本是中國移民和留學的首選城市，4大富人區中聚集著大量的華人精英，房地產市場基數穩定，連續25年沒有下跌的記錄也讓國人看到了升值的空間。

不過專家提醒欲海外投資置業的中國人，應結合自身的實際情況，多瞭解當地的購房政策法規，積累相關市場的知識，並借助專業服務機構的幫助。海外房地產市場比較成熟，不像內地房地產市場那樣大

漲大跌，對利潤過高的預期顯然是不切合實際的。

從去年7月開始，澳大利亞對外國人實施房屋限制令，這在號稱自由市場的西方國家實屬罕見，看來對外國人（以中國人為主）在澳大利亞炒房，當地人已經忍無可忍了。

不止加澳大利亞人有這樣的想法，幾個月前，溫哥華市議員及市長候選人Peter Ladner公開表示，鑒於溫哥華房地產價格飆升，政府應限制外國人，特別是中國人購買房子。Ladner將當地房價高昇歸咎於中國炒房者。

的確，中國富人對移民熱門城市的房產太有興趣了。據加拿大媒體報道，5月底，在超過400人的排隊搶購下，加拿大新威斯敏斯特市一棟153套的公寓在兩個半小時內全部賣出。在最終成交名單中，中國買主佔了40%。6月初，加拿大列治文市中心的一棟豪華公寓樓出售。本計劃在一個週六開盤，但是從當週三開始，就有80多位購房者冒雨排隊絕大多數是中國人。

這幾年，歐美絕大多數城市的房

價都在下跌，但有華人處必有高房價。全球幾乎所有中國人的聚集之地，房價都被高高抬起。這對當地居民來說當然不是甚麼好消息，年輕人離擁有自己房子的夢想越來越遠。

向海外高歌猛進的投資者正在推高中國人的移民成本。移民國家不斷調高政策門檻，除此之外，激進的中國炒客搶佔了當地人頭腦里的印象高地，提高了往後中國人融入當地社會的成本。

陸客赴台自由行 帶動台灣房地產業



據台灣媒體報導，中華兩岸商機促進會理事長蔡為民3日指出，大陸遊客赴台自由行動後，未來可望有不少大陸遊客來台投資房地產，台灣房價應有補漲空間，兩岸樓市之間將出現互相填補價格窪地的趨勢。

據報導，大陸崑山經濟技術開發區管理委員會與崑山華敏國際展覽館將於9月舉辦首屆“兩岸房產聯展”，3日在台北舉行高峰論壇。蔡為民、東森房屋加盟總部董事長王應傑、台灣房屋首席總經理彭培業等人出席論壇。

蔡為民發表演說時表示，過去很多台灣人到大陸買房，“現在是大陸民眾到台灣買房”。

他認為，兩岸人才、物力、資源與信息互相流通，對房地產發展有推波助瀾作用；陸客自由行動後，預估2年內雙方將興起購置置產風潮，兩岸資本流動也將產生“翹翹板效應”。

蔡為民表示，海南島三亞市房價約每坪90萬元（新台幣，下同），台

灣的屏東、高雄房價氣環境與三亞相似，房價每坪僅9萬元上下，“如果你是大陸人，從上海飛三亞要3小時，上海飛高雄僅需1.5小時，你買不買台灣的房產？”

蔡為民舉例，5年前到上海看房地產，會覺得和台北、台中約有8年的落差，如今看來，落差縮短為1年。他說，“台灣人才大量進入大陸市場，尤其台灣人最擅長規劃的樣品屋技術（大陸稱樣板房）也進入大陸房地產市場，上海已有許多規劃得非常好的樣品屋。”

此外，他指出，大陸房地產業者媒體廣告文案水平10年前讓人覺得是幼稚園水平，如今水平簡直是飛躍式的成長，媒體廣告技巧大大提升，和台灣的沒有太大差別。

蔡為民還指出，在兩岸關係穩定發展的前景下，台灣房價有補漲空間。目前陸資企業、陸商都有台商朋友，只要稍作打聽，就能清楚瞭解相關信息及商機所在，有利於短期內作出投資判斷，可望引爆“台灣大行情”。

西班牙廉租房 差距如此大

【新華社記者陳海通報導】由於房價持續高企，在大城市中低收入人群基本上很難擁有一套屬於自己的房子，廉租房重新成為熱門話題。保障性住房在西班牙也是困難家庭居住的第一選擇，這個國家的保障住房政策已經發展得相當完

善。

位於馬德里南部巴列卡斯區的三棟保障住宅樓——供給35歲以下年輕人的廉租房。為解決一部分低收入家庭和年輕人住房困難問題，西班牙政府實行保障住房政策。2007年通過的《土地法》規定用於

住宅建設的土地必須留出30%用於建造“保障房”。首都馬德里2008年已建成的61712套住房中，社會保障性住房佔60%。而在該市2011年總計劃修建的160691套住房，其中社會保障性住房佔48%。

位於馬德里南部卡拉萬切爾區的一棟彩色保障住宅樓。西班牙政府在土地價格等方面給予保障住房開發商優惠政策，提供資金支持，規定房屋的最高限價和住房面積，出售或出租對象為特定的困難群體。

位於馬德里北部的一棟名為“望樓”的保障住宅樓。該樓21層、高63.4米，可在上面眺望遠處的山脈。在西班牙個人購買保障住房可根據收入情況申請抵押貸款，利率由政府與銀行商定後不能隨意改變。政府對購買者給予首付補助7000至10000歐元，困難家庭每月還貸可以申請政府補助，對低收入青年租賃住房每年給予適當補貼。

位於馬德里南部巴列卡斯區拍攝的保障住宅“綠房子”。它與周邊的普通商品樓房相比，顯得分外獨特。為使保障住房政策能夠惠及更多的人，西班牙政府規定每個家庭只能購買一套保障住房，不能在同一城鎮同時擁有商品房。購買保障住房後必須用於經常性居住，規定不得出售的年限，或提前出售須退還政府補貼。隨著社會住房壓力的緩解，西班牙政府在馬德里建造了許多造型奇特，既實用又漂亮的公共保障性住房，提高了居民居住環境的層次。

位於雅加達北約達安區一個廉租公寓。這棟10層高的公寓有600套住房供低收入家庭居住。印度尼西亞首都雅加達人口超過1200萬，2010年貧困率為13.3%。印尼政府為瞭解決這裡貧困人口的住房問題，有計劃修建了一些有基本配套設施的廉租公寓。



爾灣·新港·塔斯汀
Mandy Zhang
張美地
DRE#01352111
+1.949.751.7599
買屋 賣屋 租賃 爾灣 全新屋 銀行屋

- ★El Camino 4房2浴 1202呎 地大5500呎 平房室內全部裝修.....\$49萬
- ★Northwood 2房2.5浴 1267呎 城市屋 2001年建 安全大門 社區 走路到 Northwood 高中.....\$39萬
- ★West Park 康斗 邊間 2房2浴 925呎 帶陽台 96年建.....\$31萬
- ★Orange Tree 2房1浴 900呎 爾灣最低價 獨立屋 室內全部裝修 近 IVC 社區大學.....\$36萬9
- ★Northwood 2房2浴 1016呎 兩層樓 康斗 邊間 高挑客廳 好學區 銀行屋.....\$28萬
- ★West Irvine 3房2.5浴 1425呎 2001年建 獨立康斗.....\$49萬
- ★Woodbridge 3房2浴 1449呎 平房 低社區費 銀行屋.....\$49萬
- ★El Camino 4房2浴 1700呎 地大6300呎 無社區管理費.....\$59萬
- ★Portola Spring 3房2.5浴 1873呎 全新屋.....\$56萬
- ★University Park 3房2浴 1760呎 平房地大5000呎 最佳學區.....\$59萬
- ★Northwood 4房3浴 2244呎 加紅利房 3車庫.....\$62萬
- ★Portola Spring 4房3浴 全新屋 2044呎 高檔不鏽鋼廚具 花崗石台面.....\$60萬7
- ★Woodbury 3房2.5浴1804呎 全新康斗 好學區.....\$59萬7
- ★Woodbury 4房3浴 2450呎 全新屋.....\$72萬
- ★West Park 4房3浴 2168呎 樓下1房1浴 88年建.....\$73萬9

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 3房2浴 室內1779呎 地大8783呎 75年建...\$43萬 4房3浴 室內2456呎 地大32108呎 86年建...\$45萬	West Covina 西柯汶納 4房2浴 室內1629呎 地大5210呎 77年建...\$35萬7 4房3浴 室內3701呎 地大23858呎 99年建...\$110萬
Hacienda Heights 哈尚 3房2浴 室內1413呎 地大7254呎 61年建...\$29萬9 4房1.5浴 室內1486呎 地大6381呎 77年建...\$31萬5	Chino Hills 奇諾崗 3房2浴 室內1448呎 地大4200呎 83年建...\$20萬2 4房2.5浴 室內2196呎 地大8405呎 80年建...\$35萬9
Walnut 核桃市 4房2浴 室內1610呎 地大8076呎 70年建...\$42萬5 4房3浴 室內1773呎 86年建...\$47萬2	Orange 橙縣 4房2.5浴 室內3149呎 地大7370呎 90年建...\$81萬5 5房2.5浴 室內2729呎 地大7420呎 83年建...\$79萬9

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！

Diamond Bar \$467,000 2層 4房2.5浴 1881呎 地大10829呎 75年建 新裝修 近購物中心/FWY/高爾夫球場 環境優雅安靜 180° 城市景觀	Claremont 商業大樓+餐館\$980,000 3950呎商業店面(現為餐館) 地大2549呎 近大學/銀行/市場及繁榮商業大道 年收入\$57,600 Zoning Shopping Center or Mini-Mall	Duarte 出租 \$550/月租 位Duarte市 近210/605/PCC College 全新加建1房1浴1廳 廚房 獨立進出 中央空調 包水 環境安靜
---	--	---