

# 溫州炒房團 從迪拜轉戰馬來西亞

## 浙商已開始出現大面積逃離迪拜的現象

資料顯示，在迪拜經商的浙江商人有十萬人之多，其中商業地產投資項目共有200余個。在迪拜的數千名溫州商人，幾乎全都投資當地樓市。已有數十個溫州人放棄了在迪拜的地產投資，拋售已購置的或已支付幾十萬美元的房產。

據《每日經濟新聞》報導，進入7月，一支龐大的“炒房團”登陸馬來西亞。炒房團由各地溫州商會會長牽頭組織，會員都是在各地實業做得較為成功的溫州商人。陳志遠是其中的一員。與眾多炒房團成員不同的是，陳在馬來西亞已經有所動作。

然而，陳志遠卻已經大半年沒有呆在迪拜了。在2008年迪拜遭遇金融危機之後，他在國內的時間明顯要比在迪拜多。而此番，他便是前往馬來西亞發展。陳志遠說，浙商看到勢頭不對，已開始出現大面積逃離迪拜的現象。石先生是浙江溫州某房產公司董事長，該公司在江蘇、安徽都有樓盤，在迪拜也有幾個項目。

“2008年在迪拜拿下項目後，準備建一個鞋服專業市場。”作為曾經最早的炒房團成員，早在上個世紀90年代中期，石就在浙江省城杭州投資置業。到2005年時，資金投資回報超過300%。此後，他開始組織親友專業炒房，並把目光投向了迪拜。2008年年初，石先生的炒房項目開始在國內大作宣傳。但是誰能想到，迪拜債務危機波及項目無奈停頓。

二期未能在去年開盤；而國內市場的萎縮，讓迪拜項目難以為繼。”但石先生顯然沒有擺脫困境，“即使降價處理，願意接盤迪拜項目的人仍然寥寥。”

在石先生周圍，眾多炒房投資者面臨資金危機。來自浙江義烏從事飾品貿易的周女士正在作著艱難的決定，她在迪拜的房地產投資也面臨天折：“這裡幾乎沒有潛規則，大家站在同一條起跑線上，憑真本事逐利。但是現在的形勢不得不讓人放棄迪拜的房產。”

公開資料顯示，在迪拜經商的浙江商人有十萬人之多，其中商業地產投資項目共有200余個。“其他還有買房買商舖的投資人。”陳志遠說，“在迪拜的數千名溫州商人，幾乎全都投資當地樓市。已有數十個溫州人放棄了在迪拜的地產投資，拋售已購置的或已支付幾十萬美元的房產。”

迪拜最大的地產中介——中國城房地產交易中心營銷總裁胡衛東表示，迪拜房地產投資回報率從2006年的100%降到2007年的50%後一路下跌。總部位於英國倫敦的不動產顧問公司Cluttons稱，迪拜房價去年第一季度降低5.1%，住宅單位也降低了2.4%，租金則跌逾3%。

毫無疑問，迪拜的房地產市場仍在持續惡化，更令浙商恐慌的是迪拜政府清理房地產的計劃。

迪拜房地產管理局今年將取消的開發項目共500個，總價達10億迪拉姆，折合2.72億美元。早在迪拜危機來臨之際就已撤離迪拜上海島的“島主”胡賓稱，這實際上是當地政府在清理“爛尾樓”。

## 以色列房價咋就這麼高

據《青年參考》報導，在以色列不斷攀升的各項支出中，房價最難承受。房地產的壟斷和投機行為、房屋供給量不足造成房價居高不下，而政府的放任政策則讓越來越普通民眾的購房夢破滅。

跟子女一起參加抗議的老人拉菲爾·赫爾什表示，自己年輕時雖身無分文，但仍有希望，如今年輕人雖努力工作但收入卻很低。

以色列建國後的最初20年來，居民住房屬國家財產，上世紀70年代後右翼政黨進入執政聯盟，此後住房市場開始私有化，但政府對購房者提供政策保護和資助。不過，據以色列民權協會2008年的一份報告顯示，政府在公民住房問題上越來越逃避責任：不再對購買公寓房者提供資金援助，將房屋抵押貸款市場私有化，削減對弱勢人群的租房資助，停止公共房屋建設。理論上，以色列人可以優惠價格購買國

家公房，但政府停建新的公房，導致該惠民政策形同虛設。這些措施相當於把個人購房、租房問題推向市場，而政府又並未履行市場監管的職責，未通過有效的立法或機制保護普通購房者和租房者的權利，尤其是房屋抵押市場私有化後，政府大幅降低抵押貸款的補助，導致因還不起抵押貸款而喪失住房的家庭數量每年增加約1000戶。而在私人租房市場，房租頻繁上漲，租房合同基本起不到約束房東的作用，因為以色列對房屋租賃合同採取毫不干涉政策，也沒有保護租房者權利的法律。政府還取締了援助弱勢家庭的公租房計劃，改為實行一定數額的資金援助，但資助額遠往後幾年不調整，而房租卻在高漲。如此一來，中產階級已看不到買房的希望。參與示威的年長者說，以前5年收入能買套房，現在卻要至少15年，而且房價還在高得更離譜。

## 加拿大房價7月增長4.3%

據《加拿大金融郵報》報導，週二公佈的數據顯示，7月加拿大房屋價格攀升4.3%，為第三季度的房屋建設開了一個好頭。房產市場繼續保持了加拿大“經濟推手”的重要地位和作用。

加拿大按揭及房屋公司表示，多層住宅建設大幅上升，使得季節性調整年率從6月的196600點上升到了7月的205100點，已經超過了分析師們的平均預期。

加拿大帝國銀行世界市場(ICBC World Markets)高級分析師彼得·布坎南表示：“這個月的增益主要集

中在具有較低附加價值趨勢的倍數段。”

“雖然買家因最近的經濟動盪而踟躕謹慎，但今天的報告和房產領域的市場韌性都表明瞭其無愧加拿大經濟支柱之一。”

當全球經濟，特別是美國經濟被房產市場所拖累的時候，加拿大房產依然是其經濟的強有力助推器，是其擺脫經濟衰退的良藥。但是受較高利率和更加嚴格的抵押貸款法規的抑制，加拿大房產市場活動的整體步伐在未來幾個月將會放緩。

## 為甚麼德國人可以一輩子租房

據《看天下》報導，21年來，朱子娟一直租房住。前19年她在德國，上學、工作、結婚，其間搬了兩次家，從沒想過要買房。2008年她回到北京生活。

在德國，朱子娟身邊大部分人都租房住，甚至經濟情況相當好的人也很少買房。尤其在二三十歲的年齡段，幾乎沒有德國人會考慮買房。

很少有國家有德國這麼低的自有房率。德國聯邦數據統計局在2009年公佈的數據稱，大約只有43%的

德國人有自己的房子，這一數據低於歐盟國家的平均值60%。在英國、西班牙和意大利，這一比例大約在70-80%之間，美國則為69%。

事實上，對大多數德國人來說，買房並不是甚麼困難的事。在首都柏林，市區的房屋均價為1500至2000歐元/平方米，而柏林2009年的人均月收入約為2400歐元。

在北京的這兩年租房生活中，朱子娟發現，北京房租幾乎一年漲一次，“幅度有時大得可怕”。她的一個朋友在雍和宮附近的衛衛租了個四合院，一年期滿續約時，房東提出要漲30%，於是朋友只好搬家。對於房租的上漲，德國《民法典》作了規定。

房東必須提交正式的書面說明，闡明合理的漲價理由，還須舉出三個同類住房漲價的例證，房客不同意的話，就由法律裁決。

中國人很難想象為甚麼在一個資本主義發達國家，法律對房客的保護顯得那麼“反市場經濟”。

這種保護在德國《租房法》中得到進一步細化：如果三年內房租上

漲超過20%，就屬於違法行為；如果房東要求的房租超出“合理房租”的20%，會受到巨額罰款；超出50%者則構成犯罪。

除了控制租金，德國法律對提前終止合同的規定，也側重房客利益。房客想解除合同，可以不闡明任何理由，只需要提前三個月提出申請。而除非有非常特殊的理由（如房客死亡），房東無權單方面終止固定期限合同。

如果房東想提前終止合同，而房客不同意，即是由於房客沒錢繳房租，房東也不能將其趕出去，必須經訴訟裁決。而走法律程序往往耗時耗力，用七八年才把繳不起租金的房客趕走之類的事例，不時出現在德國新聞裡。

德國實施的是“社會福利市場經濟制度”，聯邦政府將保障居民住房列為首要的政策目標之一。在競選中，房地產政策始終是主要議題，如果有人提出的政策會導致抬高房價，他喪失的可能不僅僅是選票，甚至是整個政治生命。

同房租類似，房屋買賣市場也有



**請注意：創造財富的機會終於來了**

**超低的房價及利息 正是您買入的大好時機**

**請您務必把握好！！**

專精銀行屋 Short Sale 銀行陪屋及50萬投資移民可全家拿綠卡  
還有更多國內外投資項目請速電 Jenny  
一通電話讓您的房屋買賣投資問題全部解決

**Jenny Feng**  
Short Sale 專家認證  
銀行屋銷售專家認證

Jennyfengrealstate@yahoo.com DRE#01761795  
**+1.626.215.8887**

**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

<b>Riverside</b>  <b>2單位 銀行屋 \$210,000</b> 2單位全部2房1浴 地點好 87年建	<b>Riverside</b>  <b>2單位 \$240,000</b> 2單位全部2房1浴 已租滿 租金好 1989年建	<b>Riverside</b>  <b>4單位 \$389,000</b> 全部2房1浴 易出租 全租滿 近 UC Riverside 77年建 地9000多呎
<b>Fontana</b>  <b>2單位 銀行屋 \$190,000</b> 1單位3房2浴 1單位2房1浴 地大9000餘呎	<b>Riverside</b>  <b>4單位城市屋 \$435,000</b> 1單位3房3浴 1單位1房1浴 2單位2房2浴 已租滿 好區 79年建 地大1萬餘呎 不可多得	<b>Ontario</b>  <b>2單位 銀行屋 \$197,500</b> 2單位全部2房1浴 屋況好 要快
<b>Ontario</b>  <b>4單位 超值銀行屋 \$349,000</b> 全部2房1浴1978年建 地大9000多呎 要快	<b>Ontario</b>  <b>4單位 \$365,000</b> 3單位1房1浴 1單位2房1浴 已租滿 好機會 輕路做房東	<b>Loma Linda</b>  <b>4單位 \$379,000</b> 4單位全部2房1浴 已租滿 近大學 快快快 投資機會
<b>Rialto</b>  <b>2單位 銀行屋 \$219,000</b> 1單位3房2浴 2單位2房1浴 地點好 78年建 地大8000呎	<b>Moreno Valley</b>  <b>銀行回收土地 R3 Zoning 賠售 \$240,000</b> 3.5英畝 近大型商業區 住宅區 潛力大	<b>Cathedral City</b>  <b>銀行回收大樓賠售 \$349,000</b> 銀行回收 Retail/Office Building 可醫療辦公大樓 4000多呎 0.41英畝

**多棟不同城市銀行屋短售屋請來電**

<b>Diamond Bar 鑽石吧</b> 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	<b>West Covina 西柯汶納</b> 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
<b>Hacienda Heights 哈崗</b> 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	<b>Chino Hills 奇諾崗</b> 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
<b>Walnut 核桃市</b> 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	<b>Orange 橙縣</b> 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！**

<b>Diamond Bar</b> <b>\$467,000</b> 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	<b>Claremont</b> <b>商業大樓+餐館\$980,000</b> 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	<b>Duarte</b> <b>出租 \$550/月租</b> 位Duarte市 近210/605/PCC College 全新加建1房1浴1廁 廚房 獨立進出 中央空調 包水 環境安靜
---	---	--