

# 倫敦房價 可能呈奧運式增長

## 奧運概念建築未來都將進入租賃市場

倫敦騷亂肆虐不過三個夜晚，影響至深，不安全的陰影侵蝕著每一個潛在的投資者信心，英國眼中這些投資者大多來自中東、俄羅斯和中國。

據《體壇周報》報導，奧運城市大抵尺土寸金，永遠都是尺土寸金，這大家都懂的。這一次輪到倫敦了，近三年，房價一直在漲。數據顯示，英倫三島上下，倫敦連年上升，2009年3月以來的增長幅度達到14.7%，而其他地區增幅不過8.1%。單從數據看，好像沒有瘋漲的趨勢，可是來自全球各地的資本早就將倫敦視為資金最安全的目的地之一，因此四月至六月間，單筆

500萬英鎊的房產交易總量創下歷史新高，一片繁榮景象。騷亂肆虐不過三個夜晚，影響至深，不安全的陰影侵蝕著每一個潛在的投資者信心，英國眼中這些投資者大多來自中東、俄羅斯和中國。低迷不堪的經濟在奧運的助力之下並沒有任何澎湃回轉的跡象，專家們的預判以及市場數據都顯示，2011年，倫敦之外的房價必將走上回落的軌跡，倫敦奧運概念

的地產也不會有爆發式增長，英國經濟又少了一個上升拉動的引擎。樂觀的消息也不是沒有，據說到了2012年，可能因為利率低和新房供應量不足等原因，倫敦房價會有小幅上漲。不管何種判斷和走勢，中國買家到倫敦去買房置業似乎都還是一個不錯的選擇，在中國人的價值判斷體系里，奧運可是一個重大的利好因素。

不管您是否置業，借著奧運契機去倫敦走走，總會收穫不少的。全世界的人們其實很像的，倫敦人當初申奧，明確表示就是要借著奧運，開發倫敦東部，讓古老的城市再添一個嶄新的側面，因此奧林匹克公園也就落戶於此。明年到了倫敦，可一定要去倫敦東區走走，規模宏大的奧林匹克公園涵蓋了諸多場館、奧運村，讓過往相對落後的東區面貌一新，這相當於在北京，把奧運村建到了下風下水欠發達的南城，可惜北京

當時沒有這麼選擇。

明年六月，奧運會前，伊利莎白二世將迎來鑽石婚。英國人民為表達對於女王和王室的尊崇，從2013年開始，奧林匹克公園將命名為“伊利莎白女王奧林匹克公園”。皇家郵政也來湊趣，將E20這個郵政編碼劃撥給了奧林匹克公園。每個英國人看到這個郵政編碼都要會心一笑，因為E20原本屬於熱播25年的BBC肥皂劇《倫敦東區人》里虛擬郊區小城沃爾福特的。如今，虛擬成為現實。

從北京奧運會開始，濟南全運會、廣州亞運會、深圳大運會一路行來，咱們有了成型的運動員村和媒體村建設運營策略，地產開發商早早介入，房價隨大賽而起，做足環保綠色概念，不愁買家，理論上皆大歡喜。倫敦的做法不盡相同，開發全部交由一個名叫“奧運遺產傳承當局”(ODA)的機構操作，資金源自納稅人，因此ODA必須確保保值增值。

中國國內的朋友先別惦記著奔著女王公園去買房了，已經建成的運動員村總計2818個單元，其中有1000個完全適合家庭居住的三居室和四居室，還有更大面積的五居室和大量健全的附屬設施。佔地

250公頃，社區內佇立著3000棵粗壯大樹。很遺憾，這些全新的奧運概念建築絕不出售，未來都將進入租賃市場，這是英國人的精心設計，他們並非希望看到因為奧運概念房價飛漲。

ODA花費11億英鎊打造運動員村項目，早在2009年，就將運動員村中的1379套房子出售給了一家地產管理公司，一次性收回2.68億英鎊。上週，ODA又做成了一筆交易，將剩餘的1439套房子出售給了卡塔爾DIAR投資公司和Delancey Estates地產經營公司，收回5.57億英鎊。這兩次交易讓ODA回收了8.25億英鎊，與初始投資尚有近三個億的差距。ODA對公眾的解釋是，這片土地以前荒蕪廢棄，這三億權

且算是政府對於倫敦東部基礎設施建設的投入吧。

值得我們注意的是，ODA與先後三個簽約方約定，未來這些物業的改造經營必須考慮到不同收入階層的需要，控制租價，為倫敦東部真正開闢出一個多樣性的居住社區。DIAR公司在倫敦威斯敏斯特投資30億英鎊開發了高端社區銷售，價格完全交由市場來決定。但涉及到奧運地產，他們只能聽從倫敦政府意願。理論上，奧運核心區的新地產並沒有拉升倫敦的地價，倫敦市政府小心翼翼地設計著奧運會在這座城市中軟著陸。

圖為：新落成的倫敦奧林匹克公園籃球館是歷屆奧運會所建的最大的一個臨時比賽場館

## 日本年輕人也買不起房

作為一個千萬級人口的中心城市，東京的房價也大大高於周邊地區。市中心密集的人流中有相當一部分到了夜晚就要回到位於外省市的家中。也許用不了幾年，北京的高房價也會和東京一樣“逼”走一部分年輕人。

好在泛東京地區的交通網絡異常發達，東京的地鐵和輕軌線也往往與周圍的大小城市連在一起；作為全日本的第二大城市，橫濱的地鐵網就與東京的地鐵網緊密“粘連”著，你很可能不留神就從東京坐到了橫濱的海邊。

在世界範圍來看，不僅中國的年輕人難以實現自己的住房夢，即便是歐美發達國家的年輕人如果不是出自一個相當富裕的家庭，或者即便出自富裕之家但如果不做啃老族的話十有八九也都是望房興嘆。在歐美國家，對於剛剛離開大學校園走入社會的新人來說除非依靠父母幾乎很少有一畢業就擁有自己住房的情況，一般的年輕人工資不高又沒有多少積蓄，大體上都是在工作十幾年之後才會考慮買房的事情，即使是結婚成家往往也都是租房居住。

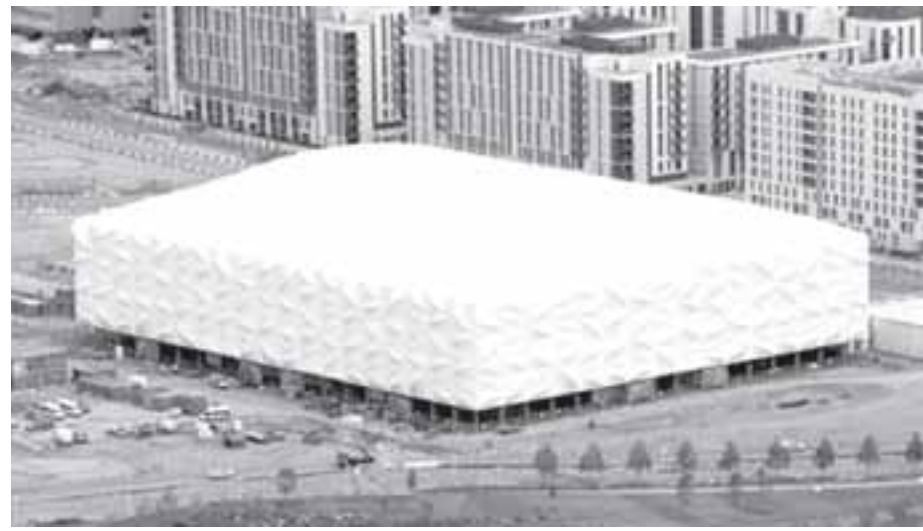
記得在從東京市區到成田機場的輕軌列陳上遇到了一對兒下班回家的三十來歲的年輕夫婦，他們告訴

我因為東京市內的房價是他們所無法承受的，倆人就湊錢在價格較低的崎嶇縣買了一套房子，每天都要來回坐上近三個小時的輕軌和地鐵往返於東京與他們在崎嶇縣的小家。

近年來中國城市的住宅價格也越來越高，與此同時，各地的交通建設也越來越接近於發達國家：高速公路輕軌列車乃至城際高速鐵路在各個省份都已經或正在計劃建設當中。北京上海等城市不僅規劃了不遜於東京紐約巴黎的地鐵線路網，與周圍的城市聯絡線也越來越豐富和密集，很多相鄰的城市都呈現出一種同城化的特點。居住在崑山、天津乃至河北到上海或北京上班的人也越發地多了起來——因為高速公路網以及城際特快列車的出現，中國部分城市和地區的出行方式也越來越類似於歐美及日本。

我當然也討厭高房價，至少它讓很多已經“中產”了的人們在買房之後重新過起了緊巴巴的日子。但在房價已然不斷高企的現實情況之下坐等降價恐怕也不太現實，買房人唯有另辟蹊徑或許才是明智而合理的選擇吧。

作者：徐鐵人  
源自：新華網



## 中國樓市“限購令”擴大在即

### 市場普遍預期本月底名單將出爐

【本報綜合報導】中國住建部17日公佈列入新增限購城市名單的5項標準，包括房價增幅較高、漲幅已超過或接近全年房價控制目標及成交量同比增幅較高等。據此或將有30-35個二三線城市加入限購，這將促使全國房價加速下行。

住建部政策研究中心住宅與房地產產業處處長趙路興表示，就以往經驗看，短期內限購令不會導致地產商大規模降價。

住建部5項建議標準分別是：6月份國家統計局新建住房價格指數同比增幅或1至6月新建住房價格指數月環比增幅較高、排名靠前的；6月份新建商品住房均價比去年

底漲幅超過或者接近全年房價控制目標的；1至6月新建商品住房成交量同比增幅較高的；位於已限購區域中心城市周邊，外地人購房比例較高的；存在房價上漲過快、調控政策執行不嚴格等突出問題，社會反映強烈的。住建部提出，符合上述兩項條件以上的城市，建議列入新增限購城市名單。住建部還表示，對調控政策落實不到位、房價上漲過快的城市進行約談。

根據規定，8月20日之前各省將上報限購名單，8月底前第一批的限購城市名單肯定會出爐。鏈家地產首席分析師張月稱，預計將會有30-35個的二、三線城市將列入限

購範圍，未來全國限購城市將達到70餘個，這將促使全國房價加速下行。

秦皇島、贛州、常德、丹東、煙台等13個二、三線城市6月份房價同比漲幅5%以上，並且連續三個月同比漲幅超5%。秦皇島、哈爾濱、徐州、濟寧、銀川、瀋陽、北海、柳州等17個城市今年上半年商品住宅成交量同比漲幅在20%以上。

另外，部分城市位於已限購的一線或省會城市周邊，本身也具有得天獨厚的位置、經濟發展等優勢，房價和重點城市相差較大，因此外地人購房比例較高。根據鏈家地產統計，廊坊、保定、揚州、惠州等

19個城市均符合上述條件。

其中，秦皇島、瀋陽、柳州、煙台、揚州、東莞等14個城市滿足兩項以上限購標準，另外約有18個城市在單一標準衡量中位於前列。

趙路興表示，此次的限購令並不會導致地產商突然大規模降價，而所謂“金九銀十”的概念也正在逐漸淡出公眾視野。

然而，業內人士分析指出，限購依然是目前最有效的樓市調控手段，二三線城市限購令若在8月底前出爐，首先會壓制可能出現的樓市“金九銀十”反彈，隨後二三線城市也將會步一線城市“量價齊跌”的後塵。

**美國房價繼續下行的空間有限**——見本報6月4日報道

房租上升 就業復甦 信貸寬鬆 皆為有利因素  
購房時機顯現 房價已跌出雙底 該出手時就要出手  
詳情請洽誠懇專業認真負責的房地產經紀

**Grace 李**  
DRE #0510404  
g6800@hotmail.com  
**+1.626.465.6800**

<p><b>San Gabriel</b></p> <p>2單位 \$480,000</p> <p>地大8千多呎 北聖市 走路到超市 餐館 共3房3浴 2個單位全部新裝修 各自都有私家獨立後院 另有多棟北聖蓋博市和 Arcadia 學區的多單位的獨立屋 其中有地大2萬呎一座 供選擇</p>	<p><b>Arcadia</b></p> <p>前後獨立屋 \$1,480,000</p> <p>地大2.4萬 果樹眾多 兩座大宅坐落其上 各有獨立地址 主宅2層樓 樓上3房3浴 其中2間都是套房 樓下一房 共4000多呎 客室2房2浴 1000呎左右 都是 Arcadia 學區</p>	<p><b>Arcadia</b></p> <p>獨立屋 \$1,388,000</p> <p>亞市學區 地大1.2萬呎 3800呎 5房4浴 05年新建 10呎高天花板 室內設計 華麗獨特 後院多棵果樹 3車庫 環境幽靜 近公園</p>
<p><b>San Marino</b></p> <p>獨立屋 僅 \$1,180,000</p> <p>享受沒有城市污染 森林公園般的家 3.5萬呎巨大庭院 橡木成林 各種果樹 鳥語花香 儼如 藏秘在城市中的世外桃源</p>	<p><b>Temple City</b></p> <p>2單位 天普學區 \$710,000</p> <p>室內2350呎 地大12,500呎 可加建 前屋4房3浴 後屋1房加Den 還有其三個獨立大房 最便宜的天普學區獨立屋 \$460,000</p>	<p><b>Temple City</b></p> <p>3單位 天普學區 \$490,000</p> <p>獨立單位 地大近1.2萬呎 2單位 2房1浴 1單位 Studio 合格的買主 有額外3.5% Closing Cost</p>

亞市 聖瑪麗諾屋主請注意 我有現金買主 誠徵 Arcadia, San Marino 賣主  
請盡快聯繫我 提供諮詢和免費估價報告

關於今年明年稅法對 Gift Tax 特大優惠  
詳情請來電垂詢：626-260-6798  
認識您是我的榮幸；認識我是您的福氣

**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。

**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**

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

**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！**

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