

中國房地產市場正在逐漸降溫

2009年以來首次出現了過半城市房價環比止漲

業內人士認為，目前房價鬆動是中央政策調控的結果，限購和減少貨幣供應是減少投機擠出泡沫的直接原因。

【本報綜合報導】在中國政府輪番政策調控之後，有跡象顯示一度過熱的房地產市場正在逐漸降溫，房價上漲的動力也開始減弱。而隨著中國加大保障房供應消弱供求矛盾，支撐高房價泡沫的基礎應該可以慢慢消除。

10月3日是世界住房日，該節日是1985年由聯合國大會通過決定的，定在每年進入10月的第一個星期一，目的是喚醒各國政府和全社會重視解決人居問題。對於中國來說，住房問題可謂複雜，但專家分析認為，目前中國住房問題的根結就在于房地產市場經濟與住房保障制度兩者之間存在矛盾。

中國國家統計局日前公布的房價

統計數據顯示，70個大中城市8月份環比價格下降的城市有16個，持平的有30個。與7月份相比，環比價格下降和持平的城市明顯增多。這也是2009年以來首次出現了過半城市房價環比止漲。

今年8月份，北京新房及二手房住宅簽約總量1.3萬套，環比下降26.4%。此成交量創造了2009年以來的最低值。價格方面，新房簽約均價較7月份下跌2.5%，二手房均價環比下跌0.9%。上海和深圳的商品房交易同樣在政策高壓下遭遇下滑。

對此中國人民大學經濟學院劉元春副院長表示，2010年以來，中國

制房價過快上漲，其中包括縮緊流動性、限購、提高借貸成本、征收房產稅、增加保障房等多種調控手段。劉元春說：“從預期、供求、資金鏈來看，目前，房地產行業的確處在一個進一步收緊，並且要出現變化的一種狀態。”

不過，也有業內人士認為，房地產調控的難點在於貨幣供應量增長太快，土地制度及地方政府對土地財政的依賴以及長期的房價上漲強化了“牛市”心理預期。

國家住房和城鄉建設部政策研究中心副主任秦虹說，想要擠掉高房價的泡沫、穩定房價，必須加大土地的供應面積。秦虹說：“如果我們明年後年土地供應確實能夠增加，

新開工面積和建設面積也能夠持續增加，房價的平穩是完全可以期待的。”

中原地產華北區總裁李文傑則認為，中國下一步的調控政策很重要，如何緩解房地產市場上供不應求的購房現象成為解決平衡供需關係的關鍵。李文傑說：“取消或是暫停熱點高價位的一些土地的拍賣，可以防止地價在短期之內上升過高，這肯定會產生明顯的作用。另外，如果能夠在這個期間加推一些保障房的用地，包括一些中小套型的用地，我想可以緩解目前市場上供不應求的這種現象。”

為了更好的推動房地產市場走向健康，中國政府在今年年初提出，未來五年將開工建設3600萬套保障房。其中，今明兩年各開工建設1000萬套，該計劃的目標是，五年

後保障房覆蓋全國20%的城鎮居民家庭。

中國房地產學會副會長陳國強對此表示，去年中國住房市場是房改以來新房成交規模最大的一年，商品房大約達到了近900萬套的成交規模。今明兩年分別1000萬套的保障房建規模實際上已經超過去年新房成交紀錄。這樣一個規模的持續供應會在一定程度上改變中國的

住房大格局，這將對調節目前住房市場存在的各種矛盾，特別是市場

的尖銳矛盾有很大作用。陳國強說：“我個人的判斷就是，隨著保障房加大力度的實施，在一定程度上可以產生一個補位效應，盡管商品房的投資出現了增速下滑，但加大保障性住房還是能夠比較好的實現保增長、保民生這樣的一個結合點。”



全球房地產投資資金減少

【本報訊】DTZ戴德梁行研究部針對“全球房地產投資”狀況發表報告指出，2012年投向環球房地產市場的投資金額預期為3160億美元，較此前估算的投資金額下跌4%。這是自從2009年年底以來，環球房地產市場的投資金額首次沒有出現預期的增長，主要原因是基金較難籌集新資金，轉而調動現有資金以作投資用途。

調查顯示，各地區中唯一取得新籌集資金上升的是美洲，較上一次統計時增加3%，至1140億美元；反觀亞太區的新籌得資金則較上次統計時跌12%，至910億美元，歐洲亦跌3%，至1110億美元。報告發現，投資於單一國家的基金首次佔各類基金的大多數，為52%，而2009年這類基金佔整體的比率只是30%，這項轉變反映了在環球經濟風險增加時，投資者傾向投資他們熟悉的市場。

此外，大部分投資者均選擇多個類型的物業為投資目標，這類投資

佔整體房地產投資金額達到80%，這表明投資者著重能夠在不同類型物業的投資中靈活調動資金。至於專注單一物業類型的基金方面，其最青睞的物業類型是商舖，投資商舖的基金佔總數35%，其次是工業類物業。

展望將來，報告分析顯示未來亞太區、歐洲及美洲三大地區的房地產投資金額中，非本土資金的比重都會增加，表示明年有機會出現更多跨地區的物業投資買賣。尤其是亞洲市場，因為商業物業價格較理想，預計會吸引更多基金調動現有資金進行投資。

DTZ戴德梁行全球研究部主管Hans Vrensen指出：雖然房地產對比許多其他的資產具有更高的投資價值，但近期環球市場的不明朗，將在未來一段日子影響新資金的籌集。如果環球經濟持續沒有起色，預期隨著企業推遲上市計劃、房地產基金較難吸引新的投資時，投向全球房地產市場的資金就會減少。

債務危機下 歐洲豪宅大降價

據《東方早報》編譯報導，身陷歐洲債務危機的西班牙、葡萄牙、希臘和意大利這些國家的度假住宅價格正在下跌。由於債務激增，再加上新近一輪的緊縮措施和未來金融市場極大的不確定性，這些國家的房地產市場全都受到了重創。因此，最近幾個月，度假房掛牌價下跌了15%~30%。在一些不那麼熱門的地方，部分房產的價格甚至較兩年前下跌了一半。

在葡萄牙的時髦度假地埃斯特里爾(Estoril)，也就是007電影《女王密使》的拍攝地，帶一個健身房、蒸汽浴室、游泳池和獨立藝術工作室、緊鄰大海和地區頂級高爾夫球場的兩層別墅的價格較今年早些時候300萬美元的最初掛牌價大幅下跌了57%，降至130萬美元。

希臘的米克諾斯島(Mykonos)上，碧藍的海水映襯著白色的基克拉迪風格的建築。如今，一棟建在優美海灘上的帶有一個猶如環礁湖的大型游泳池和多層平台的房屋目前掛牌價為180萬美元，較3個月前下跌了18%。西班牙的山間小鎮德亞(Deia)是馬略卡島(Majorca)上的一塊浮華之地，在這裡，經過重

新裝修的一棟老式石砌別墅本月降價18%，至180萬美元。這棟別墅不但帶一個游泳池，還能飽覽地中海美景。

就連意大利大部分地區的房價也開始走勢。在普利亞(Puglia)這個以橄欖林和海倫·米倫(Helen Mirren)、弗朗西斯·福特·科波拉(Francis Ford Coppola)以及米哈伊爾·戈爾巴喬夫(Mikhail Gorbachev)等名流業主聞名的地區，一棟帶有客棧的17

房仲業戴德梁行：選前北市房價持平

據台灣中央社報導，內外因素交相影響下，近期雙北市房地產買氣呈縮觀態度，房仲業戴德梁行總經理顏炳立表示，台灣房價不會因大選而有1、2成的跌幅，北市房價持平，新北市要觀察。

內有大選和政府打房政策一波接一波出籠，外有歐美經濟與債信問題難解，全球股市狂跌，近期諸多因素交相影響房地產買氣，交易量大，具代表性的雙北市房產交易呈縮觀態度。

戴德梁行5日舉行“2011年第三季不動產市場概況及展望”記者

會，顏炳立會後接受訪問時發表看法。

顏炳立指出，今年第4季一直到明年大選前，房價不會因大選而有10%、20%的跌幅，台北市房價將會持平，主要是奢侈稅的影響，明年6月以後才有可能出現這兩年購進的房屋轉手在市場流通，因為賣方寧可多支付一年約2%的利息，也不願降價10%出售，屆時還要再觀察市場賣出的量價，因此台北市在供給有限，需求未減的狀況下，房價何跌之有？

至於新北市方面，顏炳立認為，

新北市土地量大的地方房價會亂，例如在B級路段推A級產品或高房價，接下來的二手市場會有問題，接手力道減弱，房價自然下修，推估新新北市房屋供給量大的區域降價1成是有可能的。

他分析，有三種人追逐不動產，市場就不會降價，包括口袋深的法人搶買商用不動產、建商標地、有錢人搶買豪宅，近期台北市敦化南路的幾棟大樓出售頻創高價，信義計畫區內的信義之星、信義富邦照樣每坪200萬元出售，推估短期內房價不易鬆動。



核桃市新開幕家具店

工廠直營 不可置信的價錢

Grigsby Furniture
 20101 Valley Blvd, Walnut CA 91789
 www.grigsbyfurniture.com Office: 310.844.7773
 Cell: 1.909.231.7163 Jenell 中文

全城最低價 購買家具可獲免費室內設計

						
5件餐桌組 \$617	沙發組 \$517	4件床組 \$217	6件沙發組 \$1,297	7件餐桌組 \$517	躺椅 \$1277	單人床 \$197

每周更新特價商品 全為美國知名傢俱商

批准单位：中华人民共和国发展和改革委员会
 主办单位：中国产业海外发展和规划协会

国家实施“走出去”战略专业平台
 投资 引资 融资

第三届中国对外投资合作洽谈会

The 3rd China Overseas Investment Fair

2011年11月8-9日 中国国际贸易中心 中国 北京
 Nov. 8-9, 2011 China World Trade Center Beijing China



中国对外投资合作洽谈会

中国对外投资合作洽谈会秘书处
 China Overseas Investment Fair Secretariat
 地址：中国北京朝阳区朝外大街乙6号朝外SOHO，B座919室 邮编：100020
 Address: Room 919, Building B Chaowai SOHO Tower, NO.(Yi)6, Chaowai Street, Chaoyang District, Beijing, P.R.China, 100020
 Tel: +86-10-59799908 Fax: +86-10-59000056
 http://www.coifair.org