白宮救市 到底救了誰

美國國會醞釀已久的援救房貸融資公司房地美和房利美的議案終於公佈。分析人士指出，國會和布什政府相互妥協，共同對付房地產市場出現的困境，給議案的順利通過奠定了基礎。然而，逃過了死罪的“二房”(房利美和房地美)未來的日子仍然好過不到哪去，其作用和規模將被大規模壓縮。

白宮反對但仍出手相救

在美國整體經濟中，聯邦國民抵押貸款協會(FannieMae，簡稱：房利美)和聯邦住房貸款抵押公司(FreddieMac，簡稱：房地美)這二大房屋金融巨頭的重要性怎麼強調都不爲過，尤其是現在，其身上不但承載著高達5萬億美元、近乎全美總量一半的房地產抵押貸款，且面臨嚴峻的破產威脅。顯而易見，能否穩定房利美和房地美，已成爲美國金融市場可否快速度過危機並及早復蘇的關鍵。爲此，美財政部已批准向“二房”提供無上限的信貸額度，直接購入這二大公司的股票，以及對其進行一定程度的監管。

儘管美國國會就相關問題與白宮意見分歧很大，但鑒於事關重大，各方最終還是選擇了妥協。7月23日，國會議院就此計劃進行表決前數小時，白宮終於做出重要讓步，從而推動衆議院當天放行財政部的拯救“二房”計劃。

“兩房”死罪難免 活罪難逃

然而，死罪難免，活罪難逃，“二房”乃至美國資本市場未來的日子仍不好過。

從經濟角度看，“二房”在次貸危機中實際發揮的作用最受指責。本應在房地產市場波動中發揮穩固美國經濟之錨的房利美和房地美，在次貸危機的形成及爆發中，卻起了推波助瀾的消極作用：從2000年房地產泡沫開始形成的初期，“二房”利用其半政府機構的有利條件，把自己的債務打包，魚目混珠讓衆多國內國際資本，把其當作美國財政部債券的同類大量購買。

“二房”的這一做法造成二大副作用，一是爲次貸的急劇膨脹提供了空間。“二房”不但把自己購買來的抵押貸款打包上市，且購買大量以房貸爲抵押的股票。這樣，當次貸危機爆發後，本應發揮穩定作用大量吸收低廉不良貸款的“二房”，卻自己也被困在次貸中但求自保。“二房”的第二大副作用是扭曲了市場的資本配置，如果“二房”不把抵押貸款魚目混珠地變換成央行資產出售，大量的國內國際資本就可能不購買“二房”的債券，而改變方向流向美國的優質企業，導致的結果就會是提升美國企業的競爭力，創造更多的就業機會，而不是讓衆多業主住進了本屬奢望的大房子。

儘管美國財長保爾森強調，政府的當務之急是通過支撐“二房”來穩定美國的金融市場，而決策圈內外已開始討論“二房”的遠期命運，即“二房”的屬性將來不可稀裏糊塗地游離於公私之間，而應該明確其到底是姓“公”還是姓“私”，以免繼續愚弄世人。自由派勢力主張乾脆讓“二房”完全國有化，但保守派勢力的傾向則相反，認爲國會應沒收“二房”的政府屬性，讓其完全成爲一個私有企業，自生自滅。但有一點可以肯定，即“二房”的作用和規模必將被大幅壓縮。

政府危機拯救了誰

根據衆議院表決的議案，美國財政部將通過購買股票、發放貸款和擴大信貸限額等形式，向房地美和房利美注資。

7月22日，國會預算辦公室宣佈，財政部援救計劃的代價大約爲250億美元，低於許多人的預期。美國彭博新聞社認爲，也是國會二党議員能夠迅速就財長保爾森的援救計劃達成協議的一個因素。

鑒於房地美和房利美二家公司在美國房地產和金融市場所占的地位，美國各界大多數輿論都支持布什政府的援救計劃，也有分析人士擔心，政府實際上是用納稅人的錢來救助那些經營不力或缺乏精打細算的機構和個人。

華盛頓的經濟戰略研究所所長克萊德．克裏斯托維茨在接受美國媒體採訪時說，國會表決的政府援救計劃聽起來有點社會主義的味道。“他們試圖拿出來一個應急措施，這種應急措施實際上是一種國有化措施，但看起來又不像國有化。這種有點模棱二可的辦法向金融機構提供充分的信用擔保，表示如果出現風吹草動，政府將插手，但是政府又不直接干預。”

不難想像，虧空巨大的“二房”，未來的規模和作用都將被大幅壓縮，甚至會被國會私有化後任其沉浮。“二房”的任何一種發展前景，從中遠期看對中國內地持有的巨額美國機構債券，都將形成嚴重的癤水威脅。如何應對，將成爲日益緊迫的燙手山芋。

美房奴排隊待救獲助者喜極而泣

美國非營利機構“美國社區援助協會”在首都華盛頓舉行爲期5天的“救房”活動，幫助“房奴”擺脫無力償還的住房抵押貸款。

上萬“房奴”趕往活動舉辦地首都希爾頓酒店，許多人連夜排起長龍。有幸獲得放貸機構降息者不禁喜極而泣。

“他們把我的住房抵押貸款利率從8%降到3%！”在步行可達白宮的首都希爾頓酒店門前，一名人高馬大的非洲裔女子高興地哭出來。

排除“救房”者大多是非洲裔和拉美裔美國人。

活動志願者多洛雷斯．雷斯佩什說，有幸進入酒店接受地產咨詢的“房奴”首先需聆聽介紹，內容包括抵押貸款業現狀和次級住房抵押貸款危機蔓延的原因。

這個環節結束後，工作人員掃描求助者攜帶的文件，然後帶他們會見咨詢人員。咨詢人員將評估求助者的還款能力。

“雙方簡後確定一個解決方案，”多洛雷斯說，“一些人的貸款利率得以從12%下調至3%。”

工作人員接下來把解決方案提交至放貸機構。一些機構會在24小時至48小時內作出積極答復。

“一家放貸機構本周同意把一筆貸款的利率下調至2%，”美國社區援助協會發言人丹特．杜阿爾特說，“有時放貸機構不同意降息。我們就提出與他們談一談。由於這次活動在華盛頓舉辦，我們讓參議員與他們的老闆直接對話。”

作者：葛曉明

源自：半島都市報

北京8成樓盤降價促銷 房價已下跌10%–15%

北京房價下降已是公開的秘密，但由於開發商都不願意公開表示降價，尤其是在目前樓市普遍存在報價和成交價格不對等的情況下，購房者很難真正瞭解樓盤的實際價格變化。本報記者對北京目前市場上銷售活躍的30個樓盤月度成交均價進行調查，還原上半年個盤價格眞實變化。

新京報記者對北京目前市場上銷售活躍的30個樓盤月度成交均價進行調查，調查樓盤集中在銷售報價15000元—20000元/平米的住宅，以及銷售報價在25000元/平米以上高檔住宅，結果顯示5月爲樓盤成交價下跌的重災區，而這時期恰恰是上半年交易量最好的一個月。

5月成交均價降幅最大

今年樓市呈現兩邊倒的局面，一邊是新入市的低價位樓盤熱銷，在樓市整體冷淡的大勢下，仍舊出現排除購房的局面，以金隅7090、紫金新幹線等爲代表的新盤，開盤價在7000—10000元/平米之間，雖然地處較遠區域，但因其低價具有殺傷力，而得到購房者的追捧。另一邊是售價在25000元/平米以上的住宅，雖然受大環境影響資得不如從前，但交易量基本能夠保持穩定，售價也呈緩慢上升趨勢。

“主要是單價在15000元—20000元/平米的房子出現了滯銷，甚至部分項目在悄悄地降價銷售。”北京聯達四方房地產經紀公司總經理楊少鋒告訴記者。

記者有針對的調查結果顯示，該區間的30個在售樓盤實際成交均價都出現下降。四五月是北京房價正式鬆動的開始，5月份以後的3個月，北京多個該區間樓盤的價格直線下降，而在此之前成交均價的波動比較大，呈起伏狀。記者調查的30個樓盤中，有10個樓盤從4月份開始直線下降，占調查樓盤的33%，有16個從5月份開始下降，占調查樓盤的53%，還有4個樓盤在緩慢漲價或價格穩定。也就是說該區間至少有86%的樓盤成交價出現了下降，僅14%的樓盤價格保持穩定或略有上升。

“5月份，北京樓市銷售價格才開始大面積鬆動。”北京欣原業地產機構總經理羅園表示。按照調查結果和羅園的分析來看，今年春節過後，開發商普遍認爲樓市的觀望很快會結束，扛過4月交易便會回暖，因此年初幾個月價格變化不大，但之後的市場表現出乎開發商意料，北京多數開發商均未經歷過這種局面，5月一到便開始了降價行動。以四惠橋的壹線國際爲例，該項目去年12月成交均價16991元/平米，今年1月份爲15965元/平米，4月份達16934元/平米，從5月份開始，該項目的成交均價持續下降，當月爲16008元/平米，6月份降至15700元/平米，7月份則下落到15367元/平米。

銷售量和降幅成正比

單個樓盤的銷售量和價格下調幅度關係密切。之前業內認爲，樓盤價格越下調購房者越觀望，因爲大部人都買漲不買跌。並非如此，從單個樓盤的成交情況來看，價格略有鬆動其交易量就會直線上升。在調查的30個樓盤中，有24個樓盤五六月交易走旺，而正是這兩個月價格開始大幅鬆動。比如潤楓水尚成交均價最高的是1月，該月成交均價爲20052元/平米，本月銷售簽約18套，而6月份銷售簽約69套，爲今年以來賣得最多的一個月，成交均價從5月份的19071元/平米降至17185元/平米。

當然，在調查的個盤中也有特例。少數項目7月份成交均價均達到今年以來最低點，同時交易量也幾乎成爲今年以來的最低。公園2008成交均價由2月份的15363元/平米，降到7月份的14270元/平米，但房產交易網上顯示7月該項目僅簽約兩套。同樣，壹線國際7月的交易量也是兩套，美景東方則只有5套。

7月份多數樓盤成交均價爲今年最低，爲什麼交易量卻無多大起色。“這主要是隨著奧運的臨近，購房者普遍認爲奧運會後北京房價會有變化，這種變化就是房價再降。”中原地產華北區域總經理李文傑認爲，購房者有這樣的心理預期，其購買釋放就會再次緊縮。

今年上半年的交易量和房價降幅成正比。“這進一步說明北京樓市的購買需求仍舊堅挺。”羅園指出，從市場的實際情況也可以看出來，只有在售住宅的價格同比該區域均價降15%—20%，這個樓盤基本都會熱銷。位於朝青板塊的銀裟美泉則是最好的案例，該項目以13800元/平米的均價開盤，雖然該項目爲毛坯房，但同比該區域動輒20000元/平米的精裝修樓盤來說，仍具有巨大的衝擊力，開盤不到一個月首批樓盤就全部售罄。

源自：新京報

外資在廣州加大房地產投資力度

【新華社信息廣州電】廣州的房地產市場有些冷清，一些外資卻在加大房地產投資力度。7月底，恒基兆業在廣州舉行樓盤推介活動，力推旗下位於香港大埔海濱的比華利山別墅。恒基兆業地產有限公司營業部總經理謝偉銓說，近年來，內地經濟快速增長，人民幣持續升值，居民購買力不斷增強，內地投資者的眼光也逐漸瞄向國際市場。

而業內人士認爲，恒基兆業此舉是“醉翁之意不在酒”。廣州房地產專家韓世同說，恒基兆業來廣州推出的別墅銷售價格均在千萬港元以上，這是內地普通消費者難以承受的。因此恒基此次來穗，更多是爲宣傳房產品牌，爲其在廣州等地的長期發展發力。

記者在調查中瞭解到，一些外資依然看好廣州等地的房地產市場。如恒基已在廣州等多個城市購地並發展大型地產項目，可建設樓面面積接近1500萬平方米。謝偉銓認爲，現在是考驗開發商資金實力的時候。換句話說，具有不少“揀平貨”（粵語：淘便宜貨）的市場機會。這兩年恒基將繼續加大房產投資開發力度。

也是在炎熱的7月，廣州珠江新城CBD（中央商務區）東塔項目地塊競買報名結束，通過資格審查的5家開發商中，有3家是境外投資者。

業內人士認爲，近30年來，廣州向境外學習了不少房產開發經驗，如“賣樓花”、按揭等。如今，一些外資房地產企業的反向操作值得關注。

記者：黃玫

中國房價下跌態勢 將持續多久

【焦點房地產網報道】目前，中國各地的房價都在跌，成交量也在大幅下滑。可就在這樣的市場態勢下，還有人在鼓吹房價將會大漲，說房價根本不會跌得有之，說調整過後將會大漲的有之，說熱錢將會推動房價大漲的有之。拋開其用心不談，這種論調所導致的結果是必將對消費者造成巨大的危害。中國房價下跌態勢將持續五到十年。

在目前的市場態勢下，房價並沒有出現大的降幅，這嚴重背離了市場經濟規律。當然，這與房產商死扛房價、部分購房者還沒有樹立理性的房屋消費觀、大多數市場是有價無市的局面等因素是分不開的。對於這一點，政府也是很清楚的，屢次調高存款儲備金率、從緊的金融政策能夠很好地說明這一點。

而近年來中國經濟的高速增長，也令中國處在過熱的經濟環境之下，若不及早降溫，則爆發金融乃至經濟危機將會是一種必然。因而，政府將會在相當長的時間內繼續採取從緊宏觀調控政策，而若達經濟降溫且軟著陸之功，沒有五到十年時間是難以奏效的。從這一點也可以看出，中國房價下跌態勢將至少持續近十年時間。

台北市房價已有泡沫現象

學者張金鶚、陳明吉與鄧筱蓉在最近發表的2008年研究報告中，運用了資產現值模型再分別以所得與租金爲基礎去分析房價，兩者均檢驗出目前台北市房價已有泡沫成份。由所得與租金推算基礎之模型，分別推估出的泡沫部分約占房價比例38%與27%（2008Q1），而兩者的泡沫部分皆一致呈現向上成長趨勢；且與過去1987-1990年房屋市場相較，此次的泡沫化過程也有相同表現。因此呼籲民衆宜審慎觀察，勿受過度渲染的訊息所影響，而宜以自己所得爲基礎，以消費而勿以投資爲目的，計算可以支付的房價，決定是否此時進場購屋。

源自：台灣房地產研究中心

港人上半年內地置業逾9100單元

【《香港經濟日報》報道】香港樓市及股市走勢疲弱，投資者幾乎絕蹟市場，連帶港人北上置業的意慾也大減。置業國際一項研究報告指出，上半年港人購買內地物業的單位數量約9100至9700單元，較去年同期大幅下跌29%。

而該行更預期，深圳樓價未來兩月仍有5%至8%下調空間，屆時累積跌幅約達40%，估計可吸引部分香港投資者趁低吸納。

該公司指出，近月港人北上置業意慾雖稍微上升，但估計全年港人購買內地物業的數量只有1.98萬至2.08萬單元，金額則爲157億元人民幣，按年下跌13%但跌幅稍爲收窄。

置業國際主席蔡涯棉表示，內地推出宏觀調控措施，多個內地城市房地產受影響，以深圳爲例，上半年成交量涉約150萬平方米樓面，較去年同期下跌50%；加上內地銀根緊絀，部分發展商須降價出售樓盤套現。

美國大城市房價加速下跌

【新華社信息芝加哥電】標準普爾公司29日發佈的標普/席勒房價指數表明，5月份美國20個大城市的房價比去年同期下跌15.8%，大於4月份15.2%的跌幅，呈現加速下跌態勢。這也是該指數在2006年7月達到歷史最高值以來連續22個月出現跌幅。

分析人士認爲，由於金融機構貸款條件更加苛刻以及買房人多持觀望態度，美國房價的下跌仍將持續。國際貨幣基金組織也認爲，美國房地產市場的“底部”尚未出現。

據全美房地產經紀人協會發佈的數據，6月份美國二手房銷量下降2.6%，降至10年來最低點。標普/席勒指數顯示，前幾年房價上漲越大的地區，現在下跌的幅度就越大，例如拉斯維加斯和邁阿密的跌幅分別達到了28.4%和28.3%；反之跌幅就相對較小，例如芝加哥的房價下跌9.4%。

標普/席勒住房價格指數是由經濟學家卡爾．凱斯和羅伯特，席勒等人開發的，它衡量的是獨棟房屋售價的變動情況。該指數涵蓋的美國20個大城市包括：鳳凰城、洛杉磯、聖迭戈、舊金山、丹佛、華盛頓、邁阿密、坦帕、亞特蘭大、芝加哥、波士頓、底特律、明尼阿波利斯、夏洛特、拉斯維加斯、紐約、克裏夫蘭、波特蘭、達拉斯和西雅圖。

記者：譚樹森

英國7月份房價 降幅18年來最大

英國國家建築協會（Nationwide Builbing Society）7月31日公佈，該國7月份房價同比下跌了8.1%，爲至少1991年以來最大跌幅。

7月份英國平均房價降至169,316英鎊（335,400美元），爲2006年8月以來最低水平。英國國家建築協會的經濟學家厄爾利稱，鑒於當前整體經濟和住房市場信心的低迷狀況，樓市不大可能很快復蘇。“英國經濟的衰退風險正在顯著上升。”

源自：上海證券報

記者：朱周良

北極星貸款 譽滿加州，猷他州，內華達州 新世紀地產

資源雄厚，方式靈活，專業服務，親切周到，誠實可靠

傅淑琴

貸款 房貸利率呈現走高趨勢，大額貸款越來越難，我們可以幫你解難，五年固定利率5.875%，極具競爭力。來個電話，或許您有驚喜。

地產 南加房價大跌，臨近谷底，是進場的好時機，妥善判斷，抓住機遇，無論自住或投資，我們都能夠幫您實現夢想。

1-888-290-8973

南加州河濱縣新建超豪華獨立屋

原價$1,800,000 現降價僅售$1,200,000

位於河濱縣幽雅地段，靠近91號公路，毗鄰橙縣

地大 1/2 畝，室內5,955呎，5 大臥室，5.5 浴，設有圖書室、娛樂室，主臥室附設會客廳，健身房，4 車車房，3 大壁爐，花崗岩臺面，高級專業電器

猶他州鹽湖城新建高級專業辦公樓

售價$342,000

位於鹽湖城黃金商業地段，靠近15號及215號公路

建於2007年，室內2,875呎，臨近Target，Office Depot等，到市中心車程僅幾分鐘，租金收入$10/SF，每個獨立單元含4個辦公室，其中一個獨立單元已有租客簽約4年

Shari Zhou
CA, NV, UT Mortgage Broker
CA Real Estate Broker

909-987-1598 最好的貸款自在人心，我們的信譽建立在客戶滿意的基礎上

9330 Baseline Rd. Ste 202, Rancho Cucamonga, CA 91701 www.nstarlending.com shu.northstar@charter.com