

# 美國各大城市區域房產價格預測： 您的房產來年將價值幾何

美國金錢雜誌將美國 37 個城市 2009 年房價升降做了預測。在接下來的 12 個月，(美國) 房屋價格(指數) 預計將從最高位的 100 點下降至 75 點。有些人則預計平均下降 10%。對照一下這份預測表格，看看您的房產在來年將價值幾何。

有許多關於房屋價格下跌的預測。美國財政部估計，在跌到谷底之前，價格還將下跌 10%~15%。樂觀者，比如全國房地產經紀人協會估計跌幅是個位數。

金錢雜誌近期也推出了一份各城市房屋價格預測報告。分析資料來自於 Fiserv Lending Solutions 公司、First American CoreLogic 公司、城鎮稅務員及房產經紀人，雜誌判斷美國房產價格將平均下降 9.7%。

邁阿密斯預計是房產損失最多的州，按照金錢雜誌預計，降幅將達 24.9%。在德克薩斯和紐約州的城市則要好得多。

城市區域	中等房屋價格	09年變化(%)
Albuquerque, NM	\$174,000	-10.5%
Atlanta, GA	\$205,000	-2.3%
Baltimore, MD	\$264,000	-12.5%
Boston, MA	\$363,000	-10.5%
Chicago, IL	\$279,000	-6.8%
Cleveland, OH	\$145,000	-4.3%
Denver, CO	\$254,000	-10.8%
Detroit, MI	\$120,000	+8.6%
Edison, NJ	\$358,000	-15.8%
Fort Lauderdale, FL	\$309,000	-22.2%
Honolulu, HI	\$629,000	-16.2%
Houston, TX	\$150,000	+1.2%
Jacksonville, FL	\$197,000	-9.6%
Kansas City, KS	\$148,000	-0.6%
Las Vegas, NV	\$277,000	-18.3%
Los Angeles, CA	\$528,000	-16.8%
McAllen, Texas	\$109,000	+4.0%
Miami, FL	\$329,000	-24.9%
New Orleans, LA	\$158,000	+2.2%

城市區域	中等房屋價格	09年變化(%)
New York City, NY	\$471,000	-13.2%
Philadelphia, PA	\$200,000	-11.1%
Phoenix, AZ	\$237,000	-18.3%
Portland, OR	\$306,000	-14.7%
Riverside, CA	\$340,000	-16.9%
Rochester, NY	\$121,000	+2.7%
Sacramento, CA	\$330,000	-8.9%
Salt Lake City, UT	\$229,000	-9.8%
San Diego, CA	\$522,000	-9.7%
San Francisco, CA	\$840,000	-10.1%
San Jose, CA	\$750,000	-12.5%
Seattle, WA	\$430,000	-9.0%
Springfield, MA	\$195,000	-9.5%
Stamford, CT	\$562,000	-13.9%
Stockton, CA	\$341,000	-16.8%
Syracuse, NY	\$126,000	+2.6%
Washington, D.C.	\$408,000	-13.2%
Wilmington, DE	\$259,000	-10.3%
USA	\$206,000	-9.7%

## 外銀乘虛而入 搶占中國房貸市場

【大公網訊】在內地開發商資金鏈吃緊、國內銀行信貸政策持續緊縮的情況下，外資銀行正乘虛而入，大舉搶占中國房地產抵押貸款市場。全球最大的商業地產服務公司世邦魏理仕 8 月 20 日發布的最新報告指出，緊縮的貨幣政策，持續的房地產大觀調控以及較高的房價對中國的購房需求產生較大的抑制作用，目前國內房地產市場整體呈觀望局面，成交量開始下降，成交價格從二季度開始停止了一直上漲的趨勢。但由於高檔住宅的買價俱備，強勁的經濟實力，位於城市核心地段的優質高檔公寓價格仍然保持堅挺，受貸款政策影響較小。

抵押貸款市場，要求的回報比央行公佈的貸款利率高。同時，在銀行信貸沒有放鬆、銷售回款緩慢的情況下，為盤活手頭項目，很多內地開發商正通過出讓所持項目的部分股權或物業的方式獲得融資。但受外資投資項目獲得的房地產開發限制，很多潛在的合作進展十分緩慢。近期北京住宅市場成交量出現明顯下降，成交價格從二季度開始停止了一直上漲的趨勢。但由於高檔住宅的買價俱備，強勁的經濟實力，位於城市核心地段的優質高檔公寓價格仍然保持堅挺，受貸款政策影響較小。

## 黑石再度出手中國樓市 可能 45 億購買上海商城

【iBtime 報導】美國私募基金黑石集團 (Blackstone Group) 可能在近期完成在中國內地的第二單商業物業收購案。此次有望被其收入囊中的是仲盛集團旗下一座上海華埠的仲盛世界商城，據香港媒體報導，該交易涉及金額約 45 億元人民幣。

團為在上海及北京經營業務的私人物業發展商，前辦人葉立培，曾數次入選福布斯中國富豪榜。如果上述交易最終落實，將是黑石自今年 6 月中旬收購上海乃至中國投資的第二宗商業物業。據仲盛集團網站介紹，該集團為在上海及北京經營業務的私人物業發展商，前辦人葉立培，曾數次入選福布斯中國富豪榜。

## 法國房地產市場 或已面臨危機

【新華社信息巴黎電】新房銷量銳減、存量不斷增加、房屋建築許可證發量及房屋開工量明顯減少，法國房地產市場面臨的跡象日益明顯。有分析人士認為，法國房地產市場已瀕臨崩潰，但尚未到崩潰的程度。法國政府 26 日公佈的資料顯示，今年上半年，新房銷量同比減少 30% 以上，其中第二季度新房銷量同比銳減 33.9%。截至 6 月 30 日，法國新房存貨量創下 30 年來的新高。新房銷售週期大大延長，住宅的銷售週期由原來的 8 個半月延長至 15 個月。另有資料顯示，去年 8 月至今年 7 月，法國房屋新開工數量僅為 40 萬套，同比下降了 6.6%，同期房屋建築許可證的發數量下降了 12.6%，不足 50 萬套。

法國房地產開發商聯合會認為，利率有可能上調，銀行對房貸的條件比以前更苛刻，居民實際購買力下降等多種因素都使法國房地產市場的未來不容樂觀。巴黎大學經濟學教授穆羅認爲，現在不僅僅是金融危機，法國正在面臨房地產危機。Xerfi 經濟事務所分析師則表示，房地產泡沫已經破裂，房價很快就會開始下跌。不過也有分析人士認爲，不能過分誇大房地產市場面臨的困難，畢竟目前還沒有出現 20 世紀 90 年代新房存貨劇增、房價暴跌的情況。另外，與美國、英國和西班牙不同，法國家庭的經濟狀況依然健康，它們並未過度負債。他們認爲，法國房地產市場不會出現崩潰。

## 謹防房地產借貸陷阱

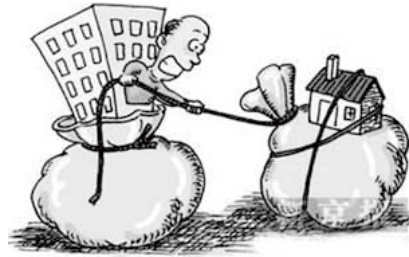
### 一筆房地產貸款可能使你陷入困境，這裏有你要注意去避免的

多虧了你的朋友，園藝承包商 Ron DiPietro 很好的意識到了一種常見的房地產借貸陷阱。這種陷阱使許多毫無防備的企業家們陷入困境，受到低利率的誘惑，一些公司最終選擇短期商業抵押，而放棄了延長期限，他們需要從長遠來考慮到固定利率貸款。看到一些朋友和一些企業家們正經歷著這種問題，DiPietro 決心在為自己的公司尋求貸款時，一定不要犯下同樣的錯誤 (DiPietro 的風氣園藝公司位於俄勒岡，波特蘭東部和西部)。

購買的那一類財產的借入者。這樣很有可能找一個對你的產業和財產沒有豐富知識的借入者，他可能提供更好的資金。當對比借入者時，即便你的貸款支付歷史是清白的，也要選擇允許借入者每年根據你的資金環境的變化來「召回」貸款的條例。商業金融顧問 Stephen Bush 說，「一個商業貸款人要进行貸款時，在困難時期再一次進行貸款。」

如果覺得找到合適的貸款人的過程太難，可以選擇讓一個商業抵押評估師來為你做這件事，「多數時期，借入者只有很少的借貸項目適合你」，不動產投資專家 Bill Twyford 說，「當你去找抵押評估師時，他可能用 10 個借入者有著作，而每個借入者可能會有五至六個合適的貸款專案，那麼你現在就會有 50 或 60 個選擇。」

但是商業抵押評估師的服務是有價值的。他們會根據全部的借貸金額收取佣金，對較大的數目的貸款收取 1% 到 4% 不等，對較小數目的貸款收取最高 6%，Bush 說。一旦你選擇了一個借入者，雇傭一名對你所選擇的那一類貸款有豐富談判經驗的商業不動產律師。「但不要期望花太多時間談判到借入者的樣本檔，」Jameson Babbitt sitis & Lombard PLLC 公司的律師 Anne DeVoe 說，「重點在商業條款上，要關注這裏哪些可能會對你有影響的大問題。」



## 熱點區域房屋市場掠影

### 加州 阿罕布拉市 (Alhambra CA)

阿罕布拉市的房屋價格像美國其他地區一樣在今年也下降趨勢，但平均價位跌幅小於加州其他城市。阿罕布拉市房屋以往具有不錯的增值空間，由於其地理位置非常接近洛杉磯市中心，又是聖蓋博山山谷入口，與南加州、聖蓋博市、聖馬里諾市、蒙特連在一起，緊鄰 10 號高速公路，東西交通便利。

今年 7 月份，阿罕布拉市有 60 棟獨立上市，2 房 1 浴屋價格在 30 萬美元左右，6 房 4 浴在翻新後價格在 100 萬美元以上。7 月份有 50 棟康門門和城上市，1 房 1 浴屋價格在 26.8 萬美元左右，3 房 2 浴城市區在 57.5 萬美元左右。如果秉持「住一租一」理念進行房屋投資，阿罕布拉市是將要購置者的上佳選擇，即便在房地產市場低迷時期。

### 加州 亞凱迪亞市 (Arcadia CA)

亞凱迪亞市 (Arcadia) 是加利福尼亞州洛杉磯縣的一座城市，位於聖蓋博山山腳、洛杉磯市中心東北 21 公里。近年有大量亞洲裔移民湧入亞凱迪亞，華人成為市內第二大族群。當選晉身過市議會 (五席) 的華人前市議員張勝雄 (Sheng Chuan) 和現任市議員郭志超 (John Wu)。

歌手關淑怡早年曾在亞凱迪亞高中就讀，中國著名影星李連傑和妻子利智曾在亞凱迪亞市居住。亞凱迪亞市連續 10 年被評為全美「綠化城市」，其環繞全市的綠園打造了該市獨特的「綠色健康環境」。(以上資料僅供參考，房屋價格會隨市場改變)

### 加州 亞凱迪亞市 (Arcadia CA)



亞凱迪亞市現有 150 棟獨立出售，其 2 房 2 浴價格在 25.8 萬元，6 房 10 浴，地大 8600 尺售價在 550 萬元。有 60 棟康門門待售，價格自 25 萬起。全新 PUD 豪華屋自 89.8 萬起。儘管亞凱迪亞市有大量待售屋，但在市中心地區和好的學區以及大面積豪宅依然搶手。亞凱迪亞建於 1903 年，其常駐居民為中上等階級，城市人口 54,000 人。

**傅淑琴**  
Shari Zhou  
CA, NV, UT Mortgage Broker  
CA Real Estate Broker

## 北極星貸款 譽滿加州，獸他州，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

**貸款**

加州、內華達、猶他州大小額房屋貸款。保證最低收費，最好利率。不查收入，不查頭款，一樣好利率。不成功不收費。

**地產**

南加州房價大跌，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。

南加州河濱縣新建豪華獨立屋

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，毗鄰名校。地大 17 畝，室內 3600 呎，5 大臥室，5.5 浴，設有圖書館，健身房，主臥室附設書房，健身房，4 車庫房，3 大壁爐，花園綠意盎然，高級專業車庫。

猶他州鹽湖城新建高級專業辦公樓

售價 \$342,000

位於湖濱湖商業地段，靠近 15 號及 215 號公路。建於 2007 年，室內 22 萬呎，雙車位，Office Depot, Home Depot 等，到市中心車程僅需 5 分鐘，租金收入 \$101/呎，每個獨立單元有 4 個辦公單位，其中一個獨立單元已有租客約 4 年。

1-888-290-8973

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

9330 Baseline Rd, Ste 202, Rancho Cucamonga, CA 91701

www.nstarlending.com

shu.northstar@charter.com