



新聞網 ePaper 分類 黃頁 社群 購物

註冊/登入 新聞 搜尋

紐約 舊金山 洛杉磯 溫哥華 多倫多 新澤西/賓州 波士頓 芝加哥 大華府 亞特蘭大/佛州 休士頓/達拉斯 賭城 聖地牙哥 西雅圖/夏威夷
回首頁 北美華人 美國 大陸 台灣 香港 國際 影藝 財經 消費理財 體育 科技 時事論壇 醫藥 法律 藝文 生活 周刊 旅遊 播fun室 English

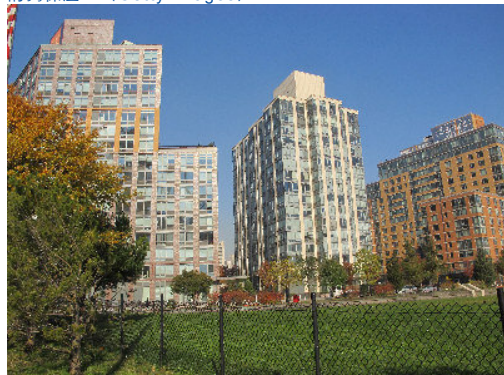
房市回溫 帶動華人投資熱

記者 王憲

August 18, 2012 06:00 AM | 3353 次 | 0 6



紐約市房市今年春天以來熱度不減，圖為紐約市布碌崙已售出的獨棟屋。(Getty Images)



紐約市羅斯福島大廈租金不斷調漲。(崔芳攝)

自今年上半年以來，因全美多數地區房價止跌回升，挑起不少華人的購房意願，因擁有房產是多數華人家庭的夢想。自2008年次貸危機以來，房價大幅下跌，不少計劃購房的買家縮手觀望，有人相準目標，把握時機買房。但有不少人對於近期出現的房市榮景有所遲疑，不敢輕言投資，在權衡利弊後仍選擇繼續租房。

紐約市王先生在森林小丘 (Forest Hill) 出租大樓中租住統倉公寓 (Studio) 每月租金1300元，但公寓委員會今年上調租金近200元，使他興起買房念頭，他計算可能負擔的頭期款和管理費，相準同地區要價13萬元的一戶合作公寓 (Co-op)。不過，因出價未被賣方接受，而好區公寓賣得快，他不得不另尋租屋，在獨棟屋中分租一房，每月租金600元。王先生目前仍四處看房，希望能投資買房將來還可放租。

好區房價行情仍看漲

紐約市張女士現與朋友分租皇后區艾姆赫斯特 (Elmhurst) 兩臥公寓，和朋友合併工資單才通過委員會薪酬標準審核。公寓大廈設有租金管制，房租不至於大幅調漲，為了自助兼長期投資，她計畫購買一臥共有公寓 (Condo)，但因房價節節上漲而遲遲不敢出手，期待房價能再降。

房產經紀吳先生表示，持觀望態度的買家多認為房價可能還有下跌空間，而由目前的房市走向看來，「大盤已穩，房價將持續走高，是適合買房的時候」。他經營紐約長島和紐約市皇后區的房屋租售業務，「華人買房愛扎堆，華人越多的地方行情越好」。他指出，一、兩年前租金還在漲，但房價和租金總是成反比，「房價下跌時，多數人都不願出手，房租反漲，而現在房價走高，租金反倒是趨於平緩」。

以紐約曼哈坦而言房價相當高，有心購買必須準備充足。家住紐約羅斯福島的白女士原希望在曼哈坦購買兩臥合作公寓，但平均房價至少100多萬元，若想通過公寓委員會審核還需備下30%頭期款和兩年管理費的存款證明，估計得準備至少50萬元才可能出價，在成本太高的考量下，一家三口決定換租較大空間的公寓，暫停購房計畫。

曼哈坦新樓吸引海外買家

全美房市2008年曾漲至高峰，2009年開始下跌，自2011年底起回升，尤其是2012年春季以來漲幅明顯，導致「今年夏天特別熱」。紐約曼哈坦 (Manhattan) 空房減少，新建大樓的房價至每平方呎2000元，比舊樓房貴一倍，即使如此，仍出現買家競標現象，華人房產經紀提醒，「動作要快，好房子不等人。」

FIOS 明日網絡 就在今天

你的網速是否追得上進度？
查看此處，有機會贏得拉斯維加斯高速公路極限體驗！

診斷你的速度

1 Tip for a tiny belly :

Cut down a bit of your belly everyday by following this 1 weird old tip

Tip

oneworld **FINNAIR**

SEE OUR **SUMMER FARES**

BOOK NOW

紐約住宿-中美商務酒店公寓
法拉盛華人中心干净整洁近地铁机场 直达曼哈顿
提供免费上网国际直拨电话
www.amerisinahotel.com/index
Google 提供的廣告

普天壽房地產公司 (Prudential Douglas Elliman Real Estate) 經紀尚女士 (Sherri Shang) 表示, 經常有中國大陸買家通過網路看房後, 委託紐約律師代理交易, 少則1個月, 多則2個月, 叫價數千萬元的房子越洋成交。華人買家最看重地點, 喜愛五大道、中央公園及河景公寓, 追求設施齊全的新建大廈。

尚女士說, 相比之下, 本地買家貨比三家, 恨不得看遍曼哈坦, 還要徵詢親友建議, 最後好不容易鎖定兩、三家, 便開足馬力大殺價, 有時錯過了出價好時機。譬如, 五大道中城區1200尺的兩臥公寓, 去年底售價為195萬元, 今年1月開始上漲, 已上調至235萬元。

據業者估算, 2011年購房講價空間曾高達10%, 而目前只約3%, 自今年3月起賣家態度越來越堅定, 5月起購房講價幅度大為縮小。尚女士說, 華人屋主對房型格局、窗子大小、甚至門牌數字大有講究, 但100萬元左右的公寓尤其搶手, 可能在猶豫之際便被其他買家買走。

尚女士指出, 曼哈坦公寓大樓普遍較老舊, 修繕管理費用高, 且沒有新樓盤10年至20年免稅優惠, 不過, 仍有不少華人買家願意考慮購買老公寓。但是, 曼哈坦的合作公寓不好買, 即便是在華爾街金融界服務的專業買家也常被拒絕, 自金融風暴後公寓委員會顧慮重重, 不敢亂批。合作公寓買賣程序複雜, 但實際上僅與相同地點的共有公寓差價10%。

曼哈坦兩房一廳共有公寓每月租金現為4500至5000元, 暑期之後隨著學生租客增多, 還將拉升租金, 而相同類型房屋售價為100萬元左右。紐約市富國銀行 (Wells Fargo) 華人貸款顧問沈小姐 (Lin Shen) 算了一筆賬, 若選擇購買這套公寓, 買家信用評分740分以上且首付40萬元, 貸款60萬元, 由於紐約五區和新州部分地區實行高價位區域調節貸款 (High-Balance Mortgage), 調整後的30年期貸款固定利率約為3.625%, 每月還款額為2736元。

沈小姐說, 「近半年來明顯感到華人買家增多, 申辦銀行房貸業務相對增加」。她認為, 華人租戶若能負擔頭期款, 目前確時是購房好時機。

更多新聞

房市回溫 轉黃藍燈 | Dec 29, 2009

房市回溫 紐約春天很狂熱 | May 26, 2012

美營建許可躍升 房市回溫 | Jun 20, 2012

房市回溫 華人裝修業忙翻 | Jul 27, 2009

好消息! 美營建許可勁揚 房市回溫 | Jun 19, 2012

0

分享 |

Like

50% off at Vlada Lounge
In New York, \$20 for \$40 toward dinner, snacks, and drinks
Buy Now
Google offer
New York, NY
Offer ends 5:00AM, August 26, 2012

從世界新聞網到世界黃頁網 WJ2YP 讓您的世界更便利

查詢更多商家資訊 請瀏覽 [世界黃頁網](#)

•所有留言為網友自行上載發布, 不代表本網站立場, 並適用於本網站服務條款, 本網站保留刪除權。
•留言與回覆討論不得有違法或侵害他人權益之言論, 違者應自負法律責任。
•凡內容重複張貼、無意義、與原文無關、明知不實、情緒謾罵之言論或涉及謾罵、髒話穢言、侵害他人權利, 經網友檢舉或本網站發現, 世界新聞網有權逕予刪除發言文章、停權或解除會員資格。不同意上述規範者, 請勿張貼文章。

觀看留言

服務: 訂報 投稿 關於我們 與我們聯絡 ePaper 部落格 黃頁網 分類網 工作機會 廣告價目: 報紙

Service: Subscription About Us Contact Us Ad Rates: Print

世界新聞網版權所有, 轉載必究 隱私權政策 All Rights Reserved. ©2012 worldjournal.com Software ©2012 Matchbin, Inc.