

去年住房均价 涨了14.6%

据澳大利亚房地产开发商伟世资产的销售经理倪枫介绍,以悉尼西北部的凯利维尔地区为例,这里的房价已从两年前的70万至80万澳元,上升到100万到120万澳元(1澳元约合5.7元人民币)。

家住悉尼南区的徐女士2011年以45万澳元的价格购买了住房,仅三年过去,她的房子就涨到了55万澳元。徐女士告诉记者,悉尼的房价自2000年开始上涨,但涨幅一直较温和,直到最近两年才涨得这么“夸张”。

根据最新统计数据,去年悉尼平均住房价格增幅达14.6%。据澳房产研究机构RP DATA统计,2014年受飙升的房价、处于低谷的利率以及刚性住宅需求共同影响,悉尼出现比往年更热的“购房潮”。今年上半年,悉尼有31个城区房价超过百万澳元。

中国移民、留学生 成主力军

据统计,2011年中国首超英国成为澳大利亚第一大移民国。澳大利亚联邦移民部今年7月公布的最新统计结果显示,在中国出生的新移民总数已达到31.9万人。

随着中国移民数量不断增加,购房需求也日趋高涨。此外,中国国内富余资本外流,加之中国政府对国内房地产投资的限制、股市投资低回报,以及人民币升值、澳元贬值和澳大利亚的低息政策,共同导致中国投资者对澳地产的投资兴趣猛增。据美国《福布斯》杂志报道,截至今年上半年,澳大利亚已成为仅次于美国的第二大最受中国投资者欢迎的房地产市场。

2013年澳大利亚的中国留学生已超过15万,这一数据是10年前的两倍多。留澳学生当前普遍“以房养学”,除了自己居住外,他们将多余的房间出租,收取租金补贴日常开支。

根据澳大利亚外国投资审查委员会的数据,2013年,中国买家共在澳大利亚房地产市场投资了59亿澳元,增幅达42%。瑞士信贷银行据此推算,在未来7年,中国买家每年将至少在澳大利亚房地产市场投资50亿澳元。

日本人也曾 大肆买房

上世纪80年代末,澳大利亚人曾担心腰鼓般的日本人最后会买走整个昆士兰海岸东南部,但“日本人横扫澳洲房产”并没有变成现实。澳大利亚政府对外国人拥有住宅房地产实施限制性措施,以遏制外资流入——或至少是安抚国内选民。

据新华社等

悉尼房价飞涨 不全赖中国人

真正推手还是澳政府政策

近两年澳大利亚房价一直在飙升,悉尼作为第一大城市,其房价涨势更是“根本停不下来”。目前在悉尼推出的新楼盘中,有近五分之一被中国投资者收入囊中。有评论指,是中国人的购买推高了澳房价。而事实上,澳政府政策正从支柱产业矿业偏向房地产业,这才是澳房价上涨的根本原因。



2013年4月30日,上海,澳洲房地产公司在“五一假日楼市”展示会上设立展位。东方IC供图

观察

政策导向和低利率是主因

针对中国买家是否推高了澳房价的问题,业内人士发出了理性的声音。

倪枫认为,真正导致澳大利亚整体房价上涨的主因是来自澳政府对房产市场的政策导向和低利率环境。以新南威尔士州为例,州政府为购置价格在65万澳元以下房产的首次置业者提供1.5万澳元补助,而今年这一标准被提升至75万澳元,从而导致房屋变相涨价;澳大利亚一年以来一直维持基准利率在历史低位,低利息环境减轻了买房者的房贷压力,

从而推高了购房热情。

澳大利亚《时代报》今年3月也曾指出,不要把房价上涨归咎于外国投资者。地方、州和联邦政府的税收在新房价格中所占比例高达44%,所以真正的推手其实是澳政府的税收和管理制度。

第二个原因是一些主要市场供求不平衡。推进国家评估师这一机构的全国研究经理指出,悉尼内城区的供应缺乏弹性,由于土地短缺,住房需求最大。她说这是悉尼房价增长最快的一大因

素。倪枫也向记者透露,近几年澳本土的房地产公司数量与规模快速膨胀,据业内统计,当地人对房价的“炒作”很严重,特别是在别墅、二手房的价格上。

另外,亚太区富豪投资者尤其是中国人涌入,他们愿意为澳洲房产付出超高代价。不过,瑞士信贷银行今年3月公布的一份报告强调,仅靠中国人每年投资的几十亿澳元不足以推动澳大利亚房价全面增长。事实上,来自其他国家的移民和投资者也在助推澳房地产市场。

澳房价被高估为全球之首

澳大利亚《新快网》9月5日报道,根据多个关键的衡量指标,澳大利亚是全球房价最被高估的市场之一,因为本地买家依然有信心利率能保持低位,而且亚太地区腰缠万贯的外国人仍热衷于在澳不假思索地投资房产。

根据《经济学人》最新分析,若以收入衡量,澳大利亚是全球最被高估的住房市场,高估幅度达到33%,为所有调查国家中最高。若以租金衡量,澳大利亚的住房市场整体高估了55%,仅次于比利时、加拿大、中国香港和

新西兰。倪枫提醒投资者,悉尼房价目前正处于拉升期,最多还有3至5年的上涨时间便会进入调整阶段,现在投资悉尼房产已经比过去几年的回报少了许多,入市需谨慎。据新华社、中国日报

国外网友调侃美媒报道: “没听过阿里巴巴 是与世隔绝”

据澎湃新闻等报道,阿里巴巴的上市将成为美国市场上有史以来按市值计算的最大IPO交易。这一消息也迅速上了美国各大门户网站的头条,成为6日西方舆论场中备受瞩目的焦点事件。面对新闻报道中“一个你从来没听说过的网站正在争取美国历史上最大的IPO”的标题,美国网友调侃说:“没听说过alibaba.com??你要么与世隔绝要么从来没从事过国际贸易。”

不用解释也知道

9月6日凌晨,阿里巴巴集团向美国证监会(SEC)提交招股书更新文件,首次对外公布了招股定价区间:60-66美元。以此招股价测算,即将上市的阿里巴巴的市场估值在1542亿-1698亿美元,最高融资243亿。这也意味着,阿里巴巴的上市将超过脸谱网创下的160亿美元科技股最大IPO纪录,成为美国市场上有史以来按市值计算的最大IPO交易。

这一消息也迅速上了美国各大门户网站的头条,成为当日西方舆论场中备受瞩目的焦点事件。

《华尔街日报》在头版头条专门策划了一系列稿件,不遗余力地向美国人解释“谁是马云”、“阿里巴巴是什么”。

对于阿里上市,《赫芬顿邮报》对这一新闻的报道标题是“一个你从来没听说过的网站正在争取美国历史上最大的IPO”。

但标题迅速遭到跟帖网友的吐槽,一名叫艾瑞克·史威森的网友称,“没听说过alibaba.com??你要么与世隔绝要么从来没从事过国际贸易,他们每年都买卖数十亿美元的货物啊!”另一位叫詹姆斯·索尔斯的网友调侃道,“我仔细看了文章,想寻找一个我没有听过的网站,但不幸的是我没找到。”

也有奇葩的吐槽

评论中也不乏将这一事件上升到中美局势的“洋五毛”,名叫丹尼斯·万凯普的网友称,“当五角大楼为了应对中国而剑拔弩张时,华尔街与跨国公司只看见钱。前不久我去了一个海军基地,讽刺的是里面卖的东西都是中国制造的……我正在资助一个毁灭我们的力量……我们肯定在中国沦为笑柄,因为他们目光更长远,而我们只看见眼前的金钱利益。”

而一位叫肯·史密斯的网友安慰他道,“丹尼斯,我们不会和中国打仗的,你很安全,赶紧起床吧。”

血管瘤医院
婴幼儿血管瘤、鲜红斑痣、儿童血管瘤 (红胎记、青胎记)
济南
0531-89002222
济南市中区济微路125-7号
www.jnxg120.com

哮喘病医院
慢阻肺、儿童哮喘、老慢支、哮喘、儿童哮喘、老慢支、慢阻肺、肺心病、慢性咳嗽等。
济南
0531-66621111
济南市英雄山路412号
www.jnxcbyy.com

嘉乐不孕症医院
生殖健康与不孕症专业
济南
0531-6777 7777
地址:济南市玉函路、土屋路交叉口
www.jn1212.com

骨科医院
腰椎间盘突出症、关节炎、股骨头坏死、强直性脊柱炎
济南
0531-67966666
济南市英雄山路36号
www.jngk.cn

神康医院
失眠抑郁精神疾病心理疾病
济南
0531-88120120
济南市历下区工业南路41号
www.jnksyy.com

现代皮肤病医院
银屑病 皮炎 湿疹 青胎记 红胎记等
济南
0531-81956555
济南市经十路16392号 (千佛山医院东200米)
www.sdpfbyy.net