

My name is liu yu feng (Rose). I am the real estate reporter for CUBN which stands for China United Business Newspaper. "CUBN", the approval of the State Press and Publication Administration official publication, are both inside and outside of the large-scale public offering comprehensive financial media. Our paper comes out once a week. The main viewers target for all types of business people, corporate decision-makers, business managers, the economic development of the relevant government departments, research institutions, as well as a bridge for the investors wish to enter in China market or go abroad. For now we have 100,000 viewers. The article in the information below I have translated on what I have written that includes Bryan Berry at the AIFS expo. I have also included the link to our online website to display:

[http://www.cubn.com.cn/News3/news\\_detail.asp?id=5091](http://www.cubn.com.cn/News3/news_detail.asp?id=5091)

## 胸怀战略“buy American” 关键精准定时与定位

---

<http://www.cubn.com.cn/> 市场商情 2009年5月4日

“原来我们离开清华大学的时候是‘go go go , go to America’，但是现在是‘buy buy buy American’，形势发生了很大的变化，应该说去美国投资是件好事。”搜房控股有限公司的董事长莫天全在接受《中国联合商报》记者采访时如此感慨。

继年初中国企业“赴美购房”之后，越来越多美国人也来中国“捣鼓”这事儿。

寒冬未过 盼“援助”

在为期三天的美中房地产交易会上，73家美国地产商携旗下百余项目对过往的中国顾客频抛“绣球”。不少地产商推出

与奥巴马总统、比尔盖茨、姚明等名人做邻居的优势楼盘，还有购房送绿卡、送学校的优惠套餐，甚至只需6万美元就可购买一套30年代的老房子。

在现场，人气指数最高的是来自“牛仔之乡”德克萨斯州第一家不动产有限责任公司的Bryan Berry总裁，他不仅带来了德州廉美的“法拍屋”，还给中国人带来了价值几千美元的美国西部礼物。在他摊位的周围顾客最多，笑声也最多。

(At the present, the most popular developer was from the "cowtown"1st Home Realty, president Bryan Berry. Not only he brought Texas plenty of bargain "foreclosure homes", but also he took the presents priced thousands of dollars from western of U.S. around his booths, the number of the customers is the most, and the most laughter.

然而，外表的热情难释美国地产商心中的忧虑。美国地产商哈特房地产投资经纪公司的副总裁克雷格A.尼尔森向《中国联合商报》记者坦言：“现在，美国房地产市场遇到了很大的问题，关键在于银行紧缩银根，新项目不能开发，因此我们才来中国寻求投资机会。”

据全美房地产经纪商协会数据显示，3月成屋销售同比下降11.3%，单月跌幅达8.4%，创18年以来最大跌幅；新房开工率也大降10.8%，比去年同期减少48.4%，现自上世纪40年代以来的第二个低点。

美国业内人士认为，截至2月底，新房存量需要一年多才能消耗，而大量银行拍卖的廉价屋拖累了房价的上升，美国楼市还在低谷震荡之中。

何时买？

当美国地产商将绣球抛向中国投资者时，是谨慎观望还是此时出手？

熟捻美国房地产市场的美籍投资顾问洪文明认为，房价会缓步上升并回归至正常趋势，往后大幅下滑的可能性会是非常小的，此时或未来的几个季度都是比较好的时机。

据标准普尔case/shiller2009年1月份住房价格指数显示，美国现房房价仍继续下行，平均的房价水平几近2003年底，其中被监测的14个城市同比降幅超过了10%。

北大文化产业研究院中国文化与管理研究中心执行主任阎雨对此表示：“总体来看，美国房价下跌了10%~50%，目前也许不是最佳期，但应该是安全期。”

但很多的业内人士对赴美投资持相左意见。他们认为，此次美国经济危机与30年代的因产能过剩引发的经济萧条大不相同，过度地消费所造成的经济破坏作用会更大，持续的时间更久。中国社会科学院金融所研究员易宪容更直言：“现在去美国投资风险太大了，美国的经济危机还不知道什么时候结束呢？”

尽管此前美国官方也宣称，美国经济在今年第4季度或明年第1季度将逐步恢复。但美国曼哈顿风景线副总裁Michael Kosmas仍提醒投资者，要学会质疑一切，尤其要透过官方的书面词形成一个基本判断。

何地买？

然而，戴德梁行华北策略发展顾问部王晨认为，对于具备雄厚实力及过人胆识的投资者来说，随时存在着机会。

“投资美国房地产要寻找泡沫与升值潜力都最大的地方。泡沫大，说明那个市场有很强的吸引力，升值潜力主要看人口增长的空间。”洪文明与记者分享了抄底的研究成果。

据最新美国20大城市房价指数数据显示，泡沫最大前五名城市依次是：凤凰城、拉斯维加斯、旧金山、迈阿密、洛杉矶。而根据美国人口调查局基于2000年人口迁移调查结果预测，至2030年底美国未来人口将向南部与西南部迁移。

他认为，将泡沫最大及人口增长最快的城市定位在南部与西南部的凤凰城、拉斯维加斯与迈阿密等城市将会是抄底的投资者不错的选择。但是如果投资者追求稳定与便宜的自住型项目时，可选择南部的德克萨斯州。目前，房价只降了3%~5%，是比较安全的投资区域。

**But if the investors want to seek the stable and cheap projects for own-occupied, you can choose the south state of the U.S., Texas. From now on, the price of house only has fallen 3%~5% in Texas, it will be the safe area for the investment.**

**(again ,you need to translate one more time)**

但是中国著名的律师庞标先生提醒投资者，除了要有雄厚的

资产保证之外，还需要有丰富的购房经验，最好能委托当地专业的经纪公司予以代理，可以免去很多不必要的风险问题。

戴德梁行华北策略发展顾问部王晨董事认为，在熟知美国投资环境，包括法律环境、市场状况、当前汇率状况，并衡量好自有资本及投资回报等前提下，可以考虑投资美国房地产市场。

可见赴美投资房地产关键在于投资者是否胸怀“投资战略”，因此做足功课后方可抄底美国房地产。■CUBN实习记者刘玉凤 北京报道