

## 簡要经济展望

- 中央储备银行又一次降息 0.75%，隔夜现金贴现率下调到 5.25%，尝试重建澳洲的经济外观。并且插手外币市场干预为澳币的自由降落。市场仍然期盼中央储备银行的持续降息。
- 在过去几个月中澳币汇率空前的下降，显示出我们支付平衡上承受著一定程度的压力，隨著這些壓力的这些压力回調，壓力应该减轻和允许澳元在今后几个月内适度的上扬。
- 由於 104 亿的财政刺激方案和税收收入的減少，政府下调了今年的年中经济和财政前景预算，财政盈余可能估计從 217 亿下降到 54 亿。
- 政府相信澳洲的经济不会出现倒退，但財長仍然下调 0.75% 的經濟增長預期，期望 2008 年 GDP 為 2%，明年為 2.25%。
- 中國政府公佈 4 萬億的一攬子公共投資方案，主要投放在教育，能源，環保，住房解決，和災區重建等領域，預計此舉動能帶動 1.8% GDP 的增長，並可使全年 GDP 保持在 8% 以上。

Derek Yang 0422 457 931

If you find this issue helpful, or if you want to know more about any other topics, please let us know by emailing to [emilywu@assetmanagement.net.au](mailto:emilywu@assetmanagement.net.au)

## 房地产市场最新信息:

### 政府批准房屋数量达到7年来的最低点，可能会有更大幅度的降息。

经济学家分析说：每月房屋批准数量的下降已经达到了 7 年以来的最低点，反映了经济形势还处于不稳定状态，而且有进一步降息的压力。

澳大利亚统计局 9 月份，季度数据调整表明：房屋批准数量下降已经比预期的 7.2% 幅度还要大，降至 11167 套。这是自 2001 年 4 月以来的最低水平，而且数据表明是第三个月连续下降。市场预计还有大约 1.2% 的降幅。

联邦银行高级经济专家 Michael Workman 说：数据资料反映，在拆建房屋的审批数量以及相关行业的工资调整方面，都有一个大下降。“那么，这会必然对此后即将公布的其他数据，以及下几个季度的 GDP 数据有一个很大的影响。”他说。

然而，Workman 先生说，他预期由于 RBA 自 9 月份以来的大幅度降息，和联邦政府对首次置业者补贴政策的批准，房屋批准量在 11 月和 12 月份会有提高。

RBA 表示为了支持刺激国内经济发展，从 9 月份以来已经将其隔夜现金贴现率调低了两个百分点，到了 5.25% 的水平。

“我们将会在建房屋数据资料上会看到一个回升的数字，”他说。政府对首次置业者 \$21000 的补贴政策，在未来一年或两年会对建造新的房屋或者购买新房子的人，产生一个技术上短期效应。

Commsec 首席经济师 Craig James 说，数据表明 NSW 的经

济是最糟糕的一个洲。“相对于全澳的经济来看，NSW 的经济仍然持续在一个步履蹒跚的状态，甚至其房屋批准量达到 43 年的最低点，”他说。

Nab Capital 高级市场经济学家 David De Garis 说数据进一步加剧了人们对未来经济发展走弱的预期，和对利率应该到一个更低水平的确认。“我们期待 RBA 在 12 月份至少还会有 50 个基点的降幅，而且明年也许会更多，”他说。

花旗集团首席经济和市场分析师 Paul Brennan 说这些数据资料更加确定了近来经济发展正逐渐走低的迹象。“尽管现在房屋明显处于供不应求的状态，但是现在这个周期刚刚开始就已经接近到上一个周期的低点，”Brennan 先生说。

房地产行业协会首席经济师 Harley Dale 说，把更多的供建房土地推向市场，更好的设计法律条款和越来越少的一些约束限制条件，会成为提高民用建筑活力的一个必要条件。“那么用利率的降低作为激发房地产活力的一个开端，再加上首次置业者补贴政策会刺激一个需求，使之与计划设计管理方面达到一个较高效率的配合，而随之而来会伴随费用和征税方面的一个下降，使之与新的发展相适应，”Dale 先生说。

Anna Zhao 0432 885 196



## 储行降息，\$21K首置购房补助，房市如何？



储备银行的再度将利息下调 0.75 个百分点，加上首次置房的 21K 澳元的补助将进一步带旺房地产市场。从前二个月的本公司在北区 WAITARA 的 OPEN INSPECTION 数据显示，在首次降息后的第一周，成交量高达 6 套，紧接着 10 月份的再次降息和首次置业的 21K 补助再次使成交量高至 14 套，在 10 月 14 日后成交的人群首次置业买家数量大增，而且年轻的首次置业者居多，很多年轻的置业者对政府津贴和银行降息感到非常高兴，这使他们的首付款和每月还款额度都少了很多，使他们终于圆了多年的购房梦。

在上周六的一些区域拍卖会上，本来保存价位在\$310,000，而拍卖会上由于有降息的消息出来，拍卖结果为\$350,000元，又有很多房主听到降息的消息，纷纷加房价或先收回房屋，等房价上升了再卖。有的决定暂时不卖房子，降息后贷款压力会降低，留存房子升值总比存现金好，所以最近房屋拍卖的清除率已远低于过去几个月。

在上周六的一些区域拍卖会上，本来保存价位在\$310,000，而拍卖会上由于有降息的消息出来，拍卖结果为\$350,000元，又有很多房主听到降息的消息，纷纷加房价或先收回房屋，等房价上升了再卖。有的决定暂时不卖房子，降息后贷款压力会降低，留存房子升值总比存现金好，所以最近房屋拍卖的清除率已远低于过去几个月。

这一现象说明了市场买卖方的心态在转移。由卖多买少转向买多卖少，这样的转移，使整个市场供求关系的比例成为远远大于供，无疑地证实了，房屋市场会很快地复苏，其结果是当您想买房的时候，房屋的价格已经开始上涨了，利率和房价一定是成反比的。即利率降，房价涨，而利率涨，房价降的市场规律。

过去四五年澳洲房地产低迷时期，象悉尼的北区，东区和离 CITY 近的区，这些好区的房子降价不多，只有相对差一些的区域房子每涨一次息都有不同程度的降价。因此，在低迷市场走向复苏市场的过程中，或者说是交接时期，是入市是最佳时期，否则错过了这样的机会，待房价上涨后再入市的话，虽然利息降了，但贷款数额增加的话，其还款也同樣高，加上目前市场的租金还在提高，投资市场也会出现不同程度的上升趋势，所以适时入市，抓住时机才是智慧者的选择。任何问题可致电 Vivan Wang: 0449078759。

### Register now for upcoming workshops!

As the financial crisis progresses, Governments of developing countries such as China have reacted with fiscal rescue solutions. An \$855bn spending plan has been announced recently by China. **Will this big spending help Australia avoid recession?** How does the market perceive this extraordinary action from the Chinese Government? The Australian dollar has shed some 40% of its recent peak value. **How will the Australian dollar perform in the future?**

AMT will provide discussions and insights with **2 workshops, free of charge, presented in Chinese.** Please see below for details of **times and venues.** We welcome the attendance of you and your friends.

#### Hot topics include:

- \$855bn Chinese rescue plan's impact on Australia's economy
- Weakening Australian dollar, pros and cons?
- Will Australia go into recession?
- As investors, how do you adjust your strategies?

Register now for your chance to win a **\$100 David Jones gift voucher** or **Australian Property Investor Magazines (issue 6-10/2008)**

Call 9286 3288 or email to [Emilywu@assetmanagement.net.au](mailto:Emilywu@assetmanagement.net.au) with your contact details.

**Eastwood:** The Eastwood Club, 6A Hillview Rd, Eastwood, **Sunday 23/11/2008, 3-5pm**

**Burwood:** Burwood Boronation Club, 86 Burwood Rd, Burwood, **Saturday 29/11/2008, 7-9pm**

## Property for First Home Buyers

### WAITARA, 36-40 ROMSEY STREET

全新北區樓盤，西區樓價  
趕快把握增加首次職業津貼的良機

兩房兩浴一車位 \$394,000 起

- 步行至火車站, Westfield 購物中心, 中小學校, 醫療中心和 Ku-ring-gai 醫院
- 快車五站 35 分鐘至中央火車站(Central Station)
- 毗鄰北區名校區, 富人區
- 高質量建築質量, 全落地玻璃
- 帶空調, 歐洲廚房設計
- 意大利進口大理石衛浴設備

開放參觀: 周六, 11am-1pm

聯繫 Lance Liang 9286 3288 or 0411 743 303

[lance@assetmanagement.net.au](mailto:lance@assetmanagement.net.au)



You are welcome to share this issue or future issues with your friends by forwarding their email addresses to [emilywu@assetmanagement.net.au](mailto:emilywu@assetmanagement.net.au) Supply 5 email addresses for your chance to win \$100 David Jones gift card.

## Property for Investors

### MARGATE ON THE PARK

245-249 OXLEY AVE, MARGATE, QLD

#### 城市 Margate

Margate 是 Redcliffe 最美麗的海濱之一。其距布里斯班 CBD 只有 24 公里, 距布里斯班機場僅 12 公里。它擁有美麗迷人的摩爾頓灣和溫室山, 安全的沙灘和優美的公園跨越二十二公里的海岸線。它以其獨特的魅力每年吸引了大約 120 萬遊客, 當地的居住人口也達到了約 50000 人。更令人興奮的是連接布里斯班與 Redcliff 的橋樑將在 2009 年年底完工, 交通將更為便利。

#### Margate on the Park

這些獨特的兩至三層現代化公寓僅 10 套, 距商業中心僅 100 米, 距海灘僅 300 米。廚房擁有大理石與不銹鋼設備, 全瓷磚浴室, 豪華主臥室, 以及超大陽台。每個小細節都是考慮到您的需求而設計。

公寓具有以下特點:

- 開放式的居住環境
- 現代化設施廚房
- 入牆櫃臥室, 主臥為步入式衣櫥
- 傳統式浴室
- 客廳具有一大陽台, 主臥擁有其獨立陽台
- (大小由 22 平方米至 95 平方米不等)
- 帶鎖車庫

趕快請電: Lance Liang – 0411 743 303, 9286 3288

