



人來人往的森林小丘。photos courtesy of flickr.com/photos/joeshlabotnik/

早 在20世紀初，老牌的開發商Cord Meyer集團就開始了在皇后區的建設，從街道設計到民用住宅以及學校、商店等應運而生，這個社區就是今天的森林小丘。



住在森林小丘並不宜，但那裡有紐約最漂亮的房子和風景

photo from:
<http://commons.wikimedia.org>

森林小丘交通方便，鬧中取靜，有E47五條地鐵線和長島火車線經過，無論去JFK、拉瓜迪亞機場或者是去曼哈頓都不遠。最重要的是該區的學校排名在整個紐約市都名列前茅。與皇后區其他地區相比，在移民大潮和社區改建中，森林小丘的生活質量得到了保證。森林小丘，在紐約房地產委員會(The Real Estate Board of New York)公布的“皇后區最受歡迎的社區”的最新統計中，排名冠軍。

尤其值得一提的是森林小丘社區，在1908年成立，佔地142英畝，英文名為Forest Hills Garden的超大型私人住宅區，擁有私家馬路，24小時物業管理。儘管這一年多來拍賣屋和貸款危機嚴重，2008年1月森林小丘的房價比去年同期還是提高了18%。據紐約房地產委員會在www.residentialnyc.com網站上的投票統計結果，森林小丘成為皇后區最吸引買房者眼球的社區。

社區是否安全，交通購物是否方便，上下班的通勤

時間，公立學校的品質，等等，都是購房者應該仔細考慮的因素。森林小丘正好具備了這些特點，這也是這個區房價一直保持穩定上揚的原因。除一家人合資購買一家庭或兩家庭的房屋自住外，華、韓裔移民普遍重視子女教育，喜歡在學習環境優良的學區置業，因而推高像貝賽等26個學區的房屋價



格，交易量上升。

目前在全美房屋價格下滑的情況下，皇后區一枝獨秀，據熟識市場的人士分析是由於移民人口的涌入，每年移民美國的不同國家的移民，尤其是來自中港臺的華人，在紐約落腳的佔了25%，而當中定居皇后區的佔三分之一以上，人口增長與房屋的需求成正比，同時，皇后區從1998年至2004年在全美房地產狂飆，房價翻數番的現象中，隨著房屋市場的降溫，房價上升速度減緩，去年更出現了下跌10%至15%的現象，很多移民趁低吸納，使房價止跌回升。

春天，森林小丘的花是最漂亮的景之一
joeshlabotnik

森林小丘的社區完善，家庭和睦
joeshlabotnik



新聞簡訊

美國貸款銀行家協會(Mortgage Bankers Association) 5日發表報告說，今年第二季度，美國有超過400萬的貸款購房屋主存在拖欠還貸情況，約佔美國貸款購房者總數的9%，這一數字創歷史新高。新的法拍屋主主要來自內華達州、佛羅裡達州、加州、亞歷桑納州、密西根州、羅德島州及印第安納州。

美國政府宣佈接管兩家面臨危機的房貸按揭機構房地美和房利美(Fannie Mae與Freddie Mac簡稱「兩房」)之後，全球各主要股市均應聲上揚。週一開盤，亞洲和歐洲股市均強力反彈。美國央行將向「兩房」直接注資2千億美元左右，以確保兩家公司維持經營。美國總統布什在支持財政部作出接管「兩房」決定的同時表示，兩大房地產按揭公司的財政狀況，已經對美國整體經濟構成了「無法接受的危險」。

總部設在內華達州韓德森市的銀州銀行(Silver State Bank) 本周宣告倒閉，這是美國今年第11家銀行破產。專家預測，在聯邦政府接管「兩房」後，兩房優先股股價將暴跌，導致許多中小銀行因資產縮水，面臨破產危機。FDIC(聯邦存款保險公司)在聲明中還表示保障所有存款，因此存戶們不需要換銀行。

同奧運會上中國運動員勢如破竹，金光燦爛完全相反，奧運期間的中國樓市則是黯然失色。據北京市房地產交易管理網的數據顯示，從8月8日至24日，北京每天的住宅銷售僅為105套，創下了新低。二手房也一樣，部分區域的交易量甚至下降了一半，可以說是嚴重萎縮。上海的房地產也很糟糕：七月份上海房價降了二成四，出現調控以來最大跌幅，下半年整體市場疲軟已成定局。