冠軍專欄

編者按：唐冠軍先生是美國洛杉磯著名房地產經紀人，「富爸爸富媽媽說 — 有錢人的語錄集」作者，美國洛杉磯「888 投資俱樂部」專題主講人，洛城生活電台「富爸爸富媽媽問講」主持人，鳳凰電視台，投資理財 Call in 節目特約來賓。其“冠軍專欄”曾在各種報刊刊登，連續五年閱讀人次已逾500萬人次。

判斷錯誤 抓錯方子 怎能把經濟治好

富爸爸富媽媽說：“判斷錯誤，抓錯方子，怎能把病治好？”

富爸爸富媽媽說：“人為的政治、經濟、環保的大災難，它比核子戰爭還可怕。”

在東京舉行會議的G7集團財政部長和中央銀行行長02-09-2008發表聯合公報，對全球經濟前景表示悲觀。他們指稱，“美國的風險更加在不利的方向發展；包括美國住宅市場進一步惡化、信用狀況更為緊縮等負面風險仍然揮之不去。”美國的次級貸款危機已傳害到全球經濟。“市場繼續脆伏不定，預言危機再現。”

供應管理協會ISM說，非製造業指數中的新訂單和就業指標均下跌，暴跌至近七年來的谷底。巴維斯說，服務業歷經長時間的榮景，現在終於走到盡頭。他的談話，再度引發美國經濟已經衰退的疑慮，華爾街股市步步重挫。

費城聯邦準備銀行總裁普羅賓（Charles）02-06-2008說：他不預期2008年或2009年的通貨膨脹率會下降，他不認為經濟成長減緩會降低通貨膨脹。

普羅賓他認：如果聯準會不能控制通脹的預期，就有可能使經濟回復到1970年代高通膨與低成長的現象。他也說聯準會最近的降息對實際經濟的作用並不大。

裏其斯聯邦準備銀行總裁萊克（Jeffrey）指出，表示聯準會對付經濟成長的工具受限，“我們不能為刺激成長而積極降息”。他說如果2008年通膨沒有緩和，“我們就會遇到一些問題。”

經濟學家已從商業營建、企業投資及消費者支出，看到經濟趨軟的訊號，一些經濟學家認為全美正面臨運滯性通貨膨脹危機。

富爸爸富媽媽說：“聯準會多次借降息來挽救經濟陷入衰退，但在此同時，也需對通貨膨脹保持高度警覺。”

由於次級房貸借款人的違約率不斷上升，暗藏不可估算的危險，預料保險公司將面臨巨額虧損。

債券保險業者因為替次級房貸債券擔保，產生巨額虧損，以致現金減少，讓資本結構變得惡化，其信用評級可能被降級，使他們擔保的債券減值。

當這些債券價值下跌時，保險業者的資金已經顯得不足以賠償債券持有人的虧損。一旦這些債券的券商或銀行虧損擴大。反而會加速債券保險業者的潰敗，造成整體金融界一連串的倒閉，一旦這種連鎖反應真的發生，將成為金融的大災難，它比核子彈還可怕。

富爸爸富媽媽說：“不當的政策，造成金融的大災難，它比核子戰爭還可怕。”

富爸爸富媽媽說：“貸債累累的銀行緊縮信用貸款之後，房市會更低迷，它將使全球經濟變得更加惡化。”

02-05-2008 惠譽評鑑公司（Fitch）宣佈計畫將提高2200億元的抵押債權憑證（CDOs）評級標準。引起國會議員與法規單位對債券保險業的關心。

聯準會主席柏南基說：“我們也密切注視債券保險業者，如果它們被降級”。如果金融保險業者出了問題，將對金融市場與經濟造成重大負面影響，“我們正在密切注視它們最近的發展”。

“誰都知道，一顆即將要爆炸的炸彈，只要把引信取出就可以安全了。”這麼簡單的道理人人都懂，但只有政府官員不知道。

為避免引爆危機，保險管理當局01-2-2003與十多家銀行的代表開會，計畫集資150億元去支撐FGIC及AMBAC這兩家保險公司，以彌補資金缺口。債券保險公司MBIA，也計畫發行普通股，為的是要募集7.5億元資金。

聯準會主席柏南基希望借著降息做能看到“消費者，消費心理的轉變。”藉以刺激消費。布希政府計劃給全民1600億元的退稅，鼓勵國民消費，而非鼓勵國民儲蓄，通常這樣做會導一個虛胖的消費，之後全體國民還得付出更大的代價去修補它的後遺症。

檢視布希政府的政策，可以發現他不是在拆除炸彈的引信，而是在炸彈的表面上另外再加上一層彈殼（鋼板），由一吋厚變成二吋厚，或由二吋厚變成三吋厚…。

你認為炸彈的外殼變厚了就安全了嗎？如果炸彈引信未拆除掉，這顆炸彈遲早還是會爆炸的，而且爆炸的威力會更嚴重。

“貸款銀行虧錢，你給它錢。債券保險業者虧錢，你給它錢。”這種做法就類似在彈殼上加上另一層厚鋼板，而不在拆除引信，這樣做法對拯救衰退的經濟有效嗎？

富爸爸富媽媽說：“孩子生病不舒服，哭鬧不停，你給他糖果餅乾吃，想阻止他哭鬧，這樣做只能使他的病情更加嚴重。”

富爸爸富媽媽說：“不能對症下藥，只會使病情更加嚴重。”

審視這次引發金融/經濟風暴的引信有九條：第一條是沒有積蓄。第二條是零頭款貸款。第三條是拍賣屋。第四條是恐懼心理。第五條是人性的貪婪。第六條引信是聯準會的無能。第七條引信是通貨膨脹。第八條引信是失職的國會。第九條引信是債留子孫。

第一條引信是沒有積蓄－美國是一個沒儲蓄的國家，它的國家政策是鼓勵金民消費，而不鼓勵全民儲蓄，所以有89%的國民是靠信用卡或借債過日子的，儲蓄超過十萬美元以上的國民只佔7.7%。大部份的人民沒有積蓄，沒有積蓄個人拿什麼錢當頭款去買房子？

第二條引信是零頭款貸款—個人沒有積蓄，照道理來說是沒有資格去買房子的。但是就是有人膽大包天，不管死活，敢去借100%的貸款，結果落在自己的債務的陷阱中無法自拔。

第三條引信是拍賣屋—“一粒老鼠屎，壞了一鍋粥。十幢拍賣屋，壞了房市行情。百幢拍賣屋，壞了銀行與金融業。一千幢拍賣屋，壞了全美經濟。”2006年房價原本是挎平的，但到了2007年初陸續出現了許多拍賣屋，其後愈來愈多，結果雪崩的拍賣屋拖垮了整個房市行情，最後房子便宜到讓人怕怕，沒人敢買，房屋市場因此變得更為冷清。

因為待售屋太多，讓屋主不易找到潛在買主，時間一拖久，原屋主實在撐不下去，眼看只能放棄房子，讓銀行沒收與拍賣。拍賣屋愈多，房價愈低，房價愈低，被銀行收回的房子就愈多，惡性循環之下，房市與房價就愈來愈糟，愈來愈可怕。

現在每個屋主的財產都嚴重縮水，借不到房屋淨值 Line of Equity，讓屋主資金周轉發生困難，更是增加屋主銀帳與破產的風險。

第四條引信是恐懼心理—買房子的人，看到市場上有那麼多的房子在賣，嚇到不敢進場購屋，深怕買到就賠到，吃了大虧。由於經濟萎縮，消費者更是不敢亂花錢。房屋價值的下跌，更使人們被迫強制節制消費。

第五條引信是人性的貪婪—買主看到市場上的房價一直在下跌，但還不滿意，還要再等，還要再等，想等到更便宜的房子出現，這就是人性的貪婪。

第六條引信是聯準會的無能—銀行推行零頭款的產品不是一天二天的事了（同時，華爾街有在實房地產做擔保的債券、拍賣屋在市場上多到泥濘、消費者緊縮開支、建商、銀行股票全面下跌、貸款公司New Century宣佈破產、ACA債券保險公司的信用評級降至“CCC”級、美金貶值、汽油漲價、嚴重的政府預算赤字、伊拉克戰爭）、及專家警告經濟可能面臨衰退，上述這些事的發生，都不是一天二天的事了，在那麼多的日子裡，聯準會你做了什麼樣的努力？

第七條引信是通貨膨脹— 2008年下半年通貨膨脹將會失去控制，通貨膨脹率可能超過5.0%以上，你去調查進口商的進貨成本及銷售額，你就會知道通膨問題有多嚴重。一味的降息只會使通膨問題更嚴重，雪上加霜。

第八條引信是失職的國會—政府表現不好，國會議員們，你們做好監督了嗎？，難道百姓的苦你們都沒看到嗎？難道你們麻木了嗎？

第九條引信是債留子孫—拯救經濟衰退或停滯，政府只知發行新債去養舊債、用赤字預算的錢去綁口度日，這種借錢消費的做法只會使政府負債更多、國力更衰弱，讓美國變成為二、三流的國家。

富爸爸富媽媽說：“政府開支過大，稅收又不足，沒錢可花，就只想到發行公債與印鈔票。這種隨意妄為，債留子孫，沒有節制的行為，真是可怕。”

俗諺說“錢要用在刀口上”。解決問題就要找到問題的重點。治病就要對症下藥。千萬不要隔靴搔癢，抓不到問題的重點。

解決這次金融問題與次貸問題，必需先從法律制度上解決起，國會要趕快修訂拍賣屋的相關法律，晚了，全民將得付出更大的社會成本。

銀行的法拍屋有許多不合理的缺點，需要趕快修法改進，如：規定拍賣屋的成交價不可低於銀行的成本或公平市價以下，不是說，銀行你有錢，你就可以賠錢亂賣，你把市場行情弄壞了，可是要全民賠上的啊！(例如：規定房屋買賣只能有正常價的買賣，禁止拋售出現，只要低於市場價10%以上的拋售，屬非法行為，應由法律明文禁止之)

銀行經理或總裁讓銀行虧那麼多的錢（幾十億），它的高階管理層都該受到刑事與民事的懲罰，不是簡簡單單的拍拍屁股、翻臉就可了事。

公司高階管理層的政策錯誤、經營不當，使公司產生巨額虧損，讓股東平白遭損失，這筆帳如何計算？

同樣的道理，政府高階管理層的政策錯誤，使國家產生巨額虧損，讓全國百姓的財產嚴重縮水，生活困苦，這筆帳又如何計算？

當股市受到非經濟因素影響，而產生劇烈波動時，在台灣有國安基金、在香港有盈富基金、在中國有平準基金，它們會適時進場護盤，穩住市場，安定人心。減少政治與社會的不安定，使國家能平順度過困境，這個好的機制美國可以向外國政府學習。

在股市劇烈向下波動時，中國、台灣、香港不是用退稅的方法，給予人民每人600至1200元，去救經濟困局，而是動用平準、國安、盈富基金去穩住市場，安定人心，產生立即止血的效果。

解決房貸風暴，美國採用降息、退稅的方法，是緩不齊急的。它是產生不了立即效果的，等到其發生效果時，市場（病人）早已死了。

唐冠軍說：“單單降息救不了房市，反而增加通貨膨脹的壓力，造成後繼更嚴重的經濟問題。”

因此，唐冠軍建議：銀行沒收回來的房子，不得在市場上公開拍賣。而是由聯準會或財政成立2000億元特別基金，統一以公平市價的70%向銀行或法院買回，不讓任何一幢拍賣屋在公開市場出現。

這樣市場沒有了拍賣屋出現，房價立即會走穩，不會再有惡性循環，產生大跌的現象了。

房價走穩（房價不跌）的好處有：

1、就不會有人蓄意放棄房子，讓銀行沒收；

2、銀行就不會怕借出去的錢，收不回來；

3、銀行的損失風險就會降低，銀行成本也就降低，房貸利息也可降低；

4、買方就不會恐懼，怕萬一買賣了怎麼辦；

5、買方購屋慾就會增強，有利恢復正常市場；

6、賣方也不至於賠錢賣屋，造成生活上的拮据；

7、屋主就可安心上班、做事業，減少憂鬱症的發生；

8、對政治經濟都是一件好事；

9、房價不跌，再也沒有便宜貨可以撿，人性就不會在購屋這件事上產生貪婪。

政府利用基金買入拍賣屋，買回來的拍賣屋，可出租給低收入者，加惠給生活困苦的人。等到幾年後房市回暖時，再一幢一幢，慢慢地拿出來賣，以收回基金本錢(但其中一定會有些盈餘，可歸國庫所有)。

或者，在房市狂飆時，賣出房屋以平穩房市，防止人為炒作房價，造成房價大波動。它的性質就像平準、國安、盈富基金一樣，可調節市場非理性的波動，讓害群之馬不再發生。

富爸爸富媽媽說：“政府不是要與民爭利，而是要創造出平穩安定的市場環境，讓全民共同受惠。”

房貸利息應該與普通商業利息劃分開來分別考量，房貸利息是房貸利息，商業利息是商業利息，二者獨立起來，互不牽伴。例如：房貸利息永遠固定在3%，它不隨經濟好壞而動變。而商業利息則依經濟好壞而隨時動變。

利息這樣分開來計算，既可以穩定房價，(防止有心人炒作房價)，又可防止通貨膨脹發生，真是一舉兩得。

富爸爸富媽媽說：“治國與治病是一樣的道理，治國也要抓對藥方子，國家才會治理好。”

看看美國當前的困境，不僅僅是經濟層面的問題，其它如政治、外交、環保、能源、教育、醫療、健保、移民、防恐、治安、氣候、飲水、糧食、物價、產品安全、…，也都有許多的問題存在，希望政府、國會與各方面的專家能摒除政黨之爭，為全民福祉努力找出正確的藥方。

富爸爸富媽媽說：“人為的政治、經濟、環保的大災難，它比核子戰爭還可怕。”如果政府拿錯藥方，全民可就倒楣了。

富爸爸富媽媽說：“現在是求新求變的時候，如果再不革新，美國就落後了。”

富爸爸富媽媽說：“守成不變，不能革新/進步，只有求新求變才能有進步。”

冠軍專欄 626－347－9459
E－mail ; sugarsweettang@yahoo.com

中國房價放緩 市場成交萎縮

【本報綜合報道】中國連續六年不斷上漲的房價，最近終於放緩了腳步。全國主要城市商品房市場整體成交量出現大幅萎縮，北京、上海、深圳、廣州等大城市房價向下的趨勢非常明顯。1月12日，在南京市2008年首場二手房拍賣會上，有13套主城區二手房源參與拍賣，除了一套單價高於15000元平方米外，其它房源單價都低於8000元平方米，價格大大低於目前南京主城區新開樓盤價格，即便這樣，成交量依然很低，僅有4套成交。2008年1月19日開盤的北京朝陽區新盤“國展領寓”，至今仍未售出一套。目前暗打八五折，整個樓盤價格每平方米下降三、四千元。

購房者持觀望

但現實的問題是，房價仍然很高。原因在於，現在房價下跌的幅度遠小於以前上漲幅度。2007年9月份，北京五環以內房價就已接近14000元/平方米，四環以內房價則逼近15000元/平方米。據21世紀不動產的監測數據顯示，北京市漲幅最高的前10大存量房樓盤在2007年下半年內，整體價格平均上漲68.3%。其中，新世界家園、上元和新景家園半年價格漲幅分別達到91.7%、81.8%和72.7%。從全國來看，2007年下半年同樣呈狂飆然，以目前最高建上折至九折的降價看，房價依然處在高位。

由於房價前期累積漲幅過大，即使出現小幅的房價下跌也實不起，房價虛高需要自身調節。產品價格過高一定會削弱其市場競爭力。北京市房地產交易管理網的最新統計數字顯示，2008年1月份前20天成交3993套期房，平均日簽約套數為199.65套。期房住宅日平均簽約套數還比2007年12月的277.55套／日下跌了28.07%，同比2007年1月的318.55套／日下跌了37.33%。整個北京中介門店的實際成交量也下降了20%到30%左右。一位售樓小姐說，現在想要促成一筆買賣真難啊！以前一筆買賣兩天就搞定了，現在需客戶看房子，不看個十套、八套不會下結論。

貸款政策從緊 貸款利率上升

中國目前購房者購房大多倚靠貸款，去年12月11日，央行和銀監會下發《關于加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，要求各商業銀行應以家庭為單位執行第二套房貸政策，並且暫停“轉按揭”、“加按揭”等業務，緊接著央行開始2007年度內的第六次加息，六次利率上調後，5年以上的房貸利率由2007年初的6.84%增加至7.83%，第二套住房貸款的利率為8.61%。

按揭貸款政策的收緊，對房地產業的打擊是災難性的。尤其是在產品銷售上，90%以上的銷售是靠銀行按揭貸款實現。從緊的貸幣政策“卡”住了房地產市場的“咽喉”，房地產公司的資金主要來源於銷售收入、銀行貸款、資本市場，現在後兩條已經被徹底堵死了。據悉，從緊的貸幣政策不是一句空話，2008年加息、提高存款準備金率、收緊銀根、減少流動性仍將延續或得到加強，中小房企將面臨一個很大的生存問題。2007年8月7日，國務院發布《關于解決城市低收入家庭住房困難的若幹意見》(24號文件)，該文件被認為是對1992年以來全國“房改”的總結，是住房新模式的轉折點。 由此看來，政策的拐點已經很明確。

土地政策調控迫使地價將下跌

今年1月7日，國務院發布《關於促進節約集約用地的通知》(以下簡稱“通知”)，業內評論說，這將比房貸新政發出更大的威力。

“通知”指出，土地閒置滿兩年、依法應當無償收回的，堅決無償收回，重新安排使用。土地閒置滿一年不滿兩年的，按出讓或劃撥土地價款的20%徵收土地閒置費。對閒置土地特別是閒置房地產用地要徵繳增值地價。這意味著開發商通過囤積土地來坐享土地升值之利的行為，不僅面臨著巨大的法律風險，還很可能替政府做嫁衣。

在房價瘋漲的日子裏，土地是上市公司的最好題材，公司大量拿地、囤地，是公司業績的代名詞和搖錢樹，房地產上市公司根本沒必要考慮開發房屋的利潤。

據北京師范大學金融研究中心撰寫的《中國房地產上地囤積及資金沉澱評估報告》估測，到2007年底，房地產開發商囤地約10億平方米，這些土地量足夠開發商進行4年的開發。據推測，6月份有關全國閒置土地調查結果出爐後，有望引發新的政策出臺，7月份很可能將再掀起土地政策調控又一高潮。

在上海、北京，住宅用地流標事件連連發生。現在開發商要完全依靠自有資金買地，只有少量開發商有這個實力。這是一個信號，會給買房者的心理預期帶來影響。房價下行似乎可期。有專業人士認為，迫使房價下行的政策現境和機制已形成，房價下行似乎可期。