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「富爸爸富媽媽開講」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。

成大事者 需要有好的信用

富爸爸富媽媽說：「沒有積蓄、沒有實力的人，千萬不要借「100 %的貸款」去買房子。」

在外做生意或交朋友，最重要的一件事，就是講信用。俗語說「人無信不立」。可見信用有多重要，如果你不講信用，你將無法立足在任何個社會之中。

次級房貸風暴起於「自欺與不誠實」。一連串的不誠實串連在一起，就形成了 Short Sale、Bank owned、拍賣屋，再加上一堆的房子在賣，相互殺價促銷，賠本求售，它是造成目前的房市不振、房價大跌的主因。

誠實有二大含義：1. 是對自己誠實、對自己負責。2. 是對別人誠實、對別人負責。

「不自欺的人」就是對自己誠實。它的特性是「不知說不知，不會說不會，不能說不能、絕不會見利忘義」。

「會欺騙人的人」就是對別人不誠實。它的特性是「不知卻說知，不會卻說會，不能卻說能、而且一定是見利忘義」。

當一個人想買房子的時候，一定會知道自己有多少實力 (包括工作收入、頭期款、信用分數等)，也知道自己有沒有資格買房子。如果你越過你的實力，隱瞞些實情或用些假文件去騙銀行，你的行爲就是在騙自己、騙銀行。

能以零頭款得到銀行貸款的條件有：一、信用分數在 720 分以上者 二、有稅單證明的高收入者 三、房屋估價的價值與買價相符 四、工作收入穩定者

如果你能同時符合上述四個條件，你向銀行貸款就不會有太大的問題。但如果你遭到銀行拒貸，那你就要自我省思，看看是哪一個環節出了問題。

FICO 分數 / 信用分數高低是如何計算出來的？

信用分數是依據五大類分別評分 / 計算後累加的綜合結果。這五大類是 1. Payment history. 佔總分的 35 %. 2. Amount Owned.佔總分的 30%. 3. Length of Credit History. 佔總分的 15%. 4. New Credit 佔總分的 8 %. 5. Types of Credit used. 佔總分的 7 %. 6. Others , Job、Profession、how long you’ve lived at your current address、debt-to-income ratio. etc.

FICO — 信用分數 FICO 最先是由 Fair Isaac Company 這家公司創造出來的。普遍被銀行接受的三家信用報告公司爲 Experian、Equifax 、Trans Union。當你向銀行貸款時，這三家公司的報告是一定要的。如果信用報告上的記載有錯誤發生，你可提出一些證明文件，請求他們更正，這樣做可以提高你的信用分數。

最大影響 FICO 分數的因素有 : 信用卡上未付餘額是否太大。過去 12 個月之內是否申請了太多張的信用卡。信用卡信用歷史有多少年。是否有遲付款的記錄。是否有欠債不還的記錄。是否有破產的記錄。

想取得好信用，首要絕招就是 1. 有良好的付款習慣，任何帳單都要準時付款 (提前投郵寄出) 2. 欠錢不超過每張信用卡上限額度的 30 %. 3. 維持較長的信用卡歷史，不要常常更換信用卡公司 4. 信用卡張數不要多，要重質不重量 5. 收支要平衡，欠債不要過頭，絕不要超過自己的償債能力 6. 不要欠債不還 7. 不要有官司纏訟、不要有破產記錄。

信用分數的高低，除了影響貸款資格外，還影響到貸款利息的好壞。一般說來，信用分數高者，得到的利息較低。信用分數低者，得到的利息較高。或者說，信用分數高者，貸到的額度(錢)就可以多一點。信用分數低者，貸到的額度(錢) 就會少一點。

要養成「誠實報稅、繳稅」的好習慣，你的繳稅單就是最有力的收入證明。如果你有額外的現金收入，最好也申報到稅單中，以加強你的收入能力，這樣你在向銀行借錢時，你的收入就可得到優勢。

有些狡猾的人，賺錢很多，但是就是喜歡逃稅，所以在報稅單上的收入就很低，他在向銀行借錢時，就會有收入不足的困擾。

平時沒有良好的付帳單習慣，且又常常遲付帳款，或欠債不還。這種人的信用是不會好的。信用分數高低分四級：1. FICO 在 720 分以上歸類於信用最好 2. 680 分至 720分歸類於信用普通 3. 620分至 680 分歸類於信用很差 4. 620 分以下歸類於信用差透了。

爲什麼有些人很輕易得到銀行貸款，有些人則遭到銀行拒貸？原因無它：1. 信用不好 2. 收入不高 3. 地產擔保值不夠 4. 沒有足夠的銀行存款 5. 資料不全 6. 曾有欠錢不還的記錄 7. 官司纏身 或 駕駛記錄不良。

如果你有幸得到銀行貸款，你就要誠信負責，依約準時付出你的月付款。如果你遭遇不可抗拒的外力幹擾 (如：收入減少、失業、天災、失婚、喪偶、車禍 …)，你也應該勇敢面對，向銀行誠實報告，妥善處理你的債務，你絕不可以故意賴債，一走了之。

與人互動，當以信用爲重，若常輕言寡諾，彼此就不能建立互信，向銀行借錢也是一樣要講信用，否則就會讓自己人格、信用與未來事業的發展受到損傷。

「輕諾必寡信」— 沒有誠信的人，必定食言、失信。沒有實力做後盾的人，將來必定被食言、失信或賴債不還。

能以「零頭款」得到銀行貸款的人，一定是信用評級很好的人。爲什麼他們最後不能準時付款呢？ 1. 沒有足夠的實力 2. 故意賴債 3.存心詐欺 4. 收入減少 5. 其它原因。

買房子時你沒頭款，你拿什麼做保證，你以後會有能力準時還錢？沒有積蓄能力的人，你拿什麼做保證，你會節制自己的花費，去準時付帳款？

富爸爸富媽媽說：「要想世界經濟會變好，你就要從誠實、講信用開始做起。」

不管你的學問有多高，本領有多大，如果你沒有信用，你的前途就不會光彩。失去信用，不只你自己受害，同時，你也會害了別人。所以不管如何，你都要保住你的信用才好。

「去食去兵，不可去信」的意思是：失去糧食，失去兵器，也不能失掉信用。可見信用有時比生命更重要。

富爸爸富媽媽說：「一個重視信用的人，就是一個負責任的人。只有勇於負責任的人，他才會有信用。」

富爸爸富媽媽說：「在舊債務未還清之前，禁止用舉新債的方式去投資。」

「舊債未還清」就表示你的還債責任尚未了。在舊責任未了之前，又去舉新債，那就表示你不負責任，不負責任就是不守信，也就是沒有信用。

用零頭款去買房子，從某個角度來說，就是不負責任。負責任的人是不會用零頭款去買房子的。換句話說，頭期款付意多的人是愈負責任，因爲他有節制與儲蓄。有節制與有儲蓄的人就是對自己負責任的人，這樣的人才有信用可言。

每一個人都應該盡到自己的「社會責任」，讓社會更健康、更和平、更繁榮、更進步、更乾淨，而不是讓社會更危險、更衝突、更齷龊、更退步、更髒亂。沒有信用的「零頭款」者，你盡到社會責任了嗎？

沒有信用的「零頭款」者，你的「不誠實、自私自利」害到了整個社會，你知道嗎？

富爸爸富媽媽說：「沒有積蓄、沒有實力的人，千萬不要借「100 %的貸款」去買房子。」

俗語說「有借有還，再借不難。只借不還，再借困難。逃債賴債者，劫數難逃。」

富爸爸富媽媽說：「年輕人，絕對不要把自己的信用弄壞，否則你的前途一定會受到許多虧損的」。

富爸爸富媽媽說：「你必須以誠待人，別人才會以誠相報。如果你只會耍弄欺騙、不誠實，那只會是自毀前程。」

一般來說，信用比財富早形成。如果一個人不具備與金錢相稱的風度、舉止或穩重性，這個人就不容易被人信任。凡經營事業的人，都是在未賺到錢以前，就首先努力建立起信用，而他的第一個步驟，就是要得到朋友與銀行的信賴。

信用有時需要用財產來做擔保，但是有錢未必能立即建立起信用。所以買屋之前，先要建立起自己的信用。建立信用之前，先要懂得節制與儲蓄。懂得節制與儲蓄，就是對自己負責，這樣的負責任的人，才會得到別人的尊敬。

「成大事、立大業」的第一步就是要從勤奮、負責任、講信用、誠實不欺騙開始的。

富爸爸富媽媽說：「沒有信用，大事不成，小事也行不通。」

在錢財方面，要講求信用，在道德操守方面，更要有好名聲，這些都是完成「成大事、立大業」的必要要素，也是做人的基本原則。

富爸爸富媽媽說：「成大事者需要有好的信用，好的名聲，好的操守，這些都是成功的不二法門。」

冠軍專欄 626−347−9459 唐冠軍 02 − 019− 2008

E−mail ; sugarsweettang@yahoo.com

地產專家講解買賣土地的訣竅

地產專家 Agnes 言小姐專訪

關於“專家”，一位名人是這樣賦義的：“專家就是對那種越來越少的情況，知道的越來越多、直到最後連細小如絲的細節，都無所不知的人。”

地產專家Agnes言小姐，就是這樣一位名副其實的專家。 Agnes言小姐從事地產經紀，已經走過六載不凡的春秋。她的地產事業雖然從零起步，做到今天，但成績斐然，爲衆人矚目。

Agnes言小姐的驕人成就，驗證了這樣一個眞理“人的思想是了不起的。只要專注於某一項事業，那就一定會做出使自己感到吃驚的成績來”（馬克吐溫語）。

Agnes言小姐對自己的成就，不願多談。她毫不諱言，買賣土地，作爲投資是最爲理想的理財之路。她開誠佈公地希望每位客戶經過她自己積累的豐富經驗的指導，一定能買到理想的土地而發大財。而客戶大賺特賺，正是她的理想。她會感到由衷的欣慰、滿足。說是一種成就感，也不爲過。

Agnes言小姐認爲買賣土地能賺大錢，從幾倍到十倍，幾十倍增值。

她說，土地增值比房屋增值多，房屋也就 10 − 50%，而土地可達到 40 − 50%。甚至更高。她舉例說，一個客戶用6萬塊買一塊地在Bakersfield，已經增值到98萬塊還不肯賣。還有一位客戶五年前用 50 萬在 Rancho Cucamonga 買塊土地，去年他要價1000萬，850萬都不肯出手。這樣的例子絕不是鳳毛麟爪，而是不勝枚舉。面對如此高回報的投資，人們不怦然心動才怪呢！

房市低迷時，房價跌 20%，頭款就不見了。而土地跌的幅度極爲有限，幾乎不受影響。

原因是土地 Owners 大部份投資買地用現金。市場不好時，多能守住不賣；當房價上漲時，土地的漲幅是跳躍式前進，根據所蓋房子的成本來計算，然後資給開發商，開發商規劃好佈局後，又資給建商，建商再賣給 End user, 所以最後買到房子的人，是經過許多人賺了許多中間“費用”才買到的。土地投資是個低風險的理財專案。人們沒有理由拒絕對土地的投資。

買賣土地的具體操作

一、掌握該土地所處位置的市政府規劃(Zoning)。如果是農村土地 (Agriculture)，是主要用來農作，所以水電在基礎建設上要等到開發到附近了，才能有機會改 Zoning。所以 Zoning 非常重要，根據價值來區分，Commercial Zone 通常最有價值，然後是 R3, Condo/公寓建地，然後是 R2(雙拼屋) 建地，然後是 R1，獨立屋建地，最後才是農地(Agriculture)。所以要以市政府的規劃爲准，跟著 City 的 General Plan 走。例如，Lancaster City 在 2008 年會作一個“General Plan Amendment”，預備要擴大市中心，增加商業和住宅用地，吸引了大批的投資人進場。由於此 City 的平均所得遠超出其他 LA City 的平均數字，當地的消費有絕對的基礎，再加上大型企業因避稅而進駐，許多建商在過去 2-3 年內向 City 建議將農地改 Zone 成建地，在房子建好時，許多新移進的居民，在美化家園後，將此 City 的房價推升，所有靠近開發區的農地也跟著水漲船高，漫天要價。另外土地增值的快慢和處於 City 或 County 的界限有很大的關係。

一般而言，City的基本建設、開發較快，改變 Zoning 也較 Flexible, 所以土地增值快；若位於 County 開發較緩區域，增值則較慢。

二、該土地所在位置水電通沒通，排水系統(Sewer system)建設沒有？是否在柏油路上，City 是否有積極開發的意願，是否和開發商配合，都須要作詳細的調查和研究。當然，地價也跟著這些條件調整。

三、該土地距離公路多遠？附近有沒有修路的規劃？多年也不能修路，原因在哪？若是離大型開發住宅或商業中心愈近，土地的開發潛力愈大。

四、人居環境要搞清楚。居民的收入也要有個大概的瞭解。這也是土地升值的一個重要標準。設法去每個 City 的網站 Browse 一下，看看這個 City 的主要經濟支撐、學校、醫療、教育程度及背景等，如 Rancho Cucamonga 的學校好，吸引許多高收入居民進住，房價也較穩定。

五、距離學校、運動場、公園多遠？City 是否有整體經濟規劃。如 Lancaster City 提供“Enterprise Zone”，只要在當地僱傭人，在要求的企業項類中，就可節稅，因此吸引許多大型企業進駐。另外，在 Victorville City，也準備要興建加州最大的運輸中心，也吸引了無數建商和投資人去 Victor Valley 投資，造成土地飛漲。但因 Victorville 的地價過高，現在有地價盤整的現象。

六、土地所處的地形地貌，屬於平地？坡地？淹水區？河床經過的地？生態保護區？特別是表面上看不到的東西要特別注意。這些都是土地升值的重要參數，忽視不得。土地平，不在淹水區，容易開發；若是在坡地，必須詳細查看是否有 Blue Line、水溝和排水設施。最好能請專業人士Engineer查看後才作決定，特別是有興趣想要將土地賣給開發商的人。作短期投資的人，Dur-diligence study 是最重要的。

七、投資分短中長期投資，土地 Hold 的愈久，利潤愈好。但若想要短期內保本昇值，最好買有 Zoning的，或是有潛力開發的，靠馬路邊，有水電，近排水系統；若是長期投資，心裡要有準備，儲個 10-20 年，甚至更久，而且一直沒有開發到，可以 Hold 住而沒有金錢或貸款的壓力。

八、總而言之，投資靠眼光，就像買股票一樣，你可以看到各式各樣的分析師，報告你不同的結果，信不信，都得自己去瞭解和研究之後，才會作下決定，也許人們對 95 年房市崩盤，心有餘悸。其實，那時是因爲日本人撤資和亞洲金融風暴波及美國。過去幾年房市價格上漲，成倍地漲，實在因爲供不應求。房價連續昇高，因利率低，刺激了許多租客買房。

另也因美元貶值，一些外來移民將房價換算外國匯率，他們並不覺得有漲價，就不怨房價漲的離譜了。房價進行調整實屬正常，一些要價過高的房子，必須降價才可出售。再加上一些炒房地產的投資人，不敢隨便投機的短期買賣，實際上是有益房市長期成長，不值得大驚小怪。

縱觀加州房市，前景應該看好。這裏新移民驟增，連賭城的有識之士，都踴躍到加州購買土地。另外，加州高科技企業林立，就業機會很多，經濟發展的潛力巨大。加州的總產值已經排名世界第六位。

現在經濟發展的勢頭強勁，方興未艾。加州的陽光明媚，鮮花錦簇，氣候宜人。綜觀上述天時地利，在加州投資土地，不是最好的理財方式嗎？

俗話說，有土斯有財，土地生財是千古不變的眞理。如今又有千載難逢的機遇擺在你的面前，你還猶豫什麼呢？

作者：Wayne

中華商報 CHINESE BIZ NEWS 折扣廣場 廣告專線:626-618-0519