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。

是誰 讓您的淨資產蒸發了

我們要問政府官員：

1.“經濟成長已經減緩 與 經濟正邁向衰退之間有何不同？”。

2.“在所有房貸中，93%都是按時還款，那麼另外 7%的人，又是什麼原因造成，讓他們不能按時還款？”。

3.“7%不按時還款的人數，還會不會增加？或者已經在下中？”。

4.“不到2%的查封屋/拍賣屋，已經讓房價嚴重縮水22%，難到要等到查封屋 /拍賣屋變成4%，財政部才認爲嚴重。”

5.“如果沒有經濟衰退，那麼聯準會爲什麼要連續降息2.5%甚至還會降息更多？”。

6.“如果沒有通貨膨脹，那麼爲什麼消費者物價指數 CPI 創下16年最高點 4.3%？”。

7.“如果政府官員有時候不敢說眞話，那麼他們是爲了保官位，還是爲了救經濟？”。

8.“政府官員隱瞞經濟的事實，這樣就可以使經濟更好嗎？”。

9.“官員們有沒有感受到善良的民衆，正在爲你們的錯誤政策，在忍受著痛苦與掙紮中。”

10.“大多數腳踏實地善良的民衆，爲什麼要憑白遭受房價縮水的痛苦？”

如果你是在2005年10月以後才買進房子的人，或者你在過去三年之內曾經做過重新貸款或淨值貸款者，你的貸款額可能已經超過現有的房價了。你原先還擁有房價的10%、15%、20%、25%的淨值，現在可能已經蒸發光了。因爲房價嚴重縮水，你擁有的房地產，現在不再是你的淨資產，反而可能成爲你一輩子付不清的純負債。

以美國、台灣、日本的房市歷史記錄來看，房價上下波動50%是很可能的事。這一次次級房貸風暴非常嚴重，由於當政者放縱、無能、拖延，拿不出有效的方法來，才使房貸風暴進一步擴大，一發不可收拾，全球金融界損失最終將超過6000億元。

02-28-2008，財政部長鮑森說：“雖然華府有一些人提出大規模幹預的建議，但在我看來大多數的建議都是弊多於利。我沒有興趣對投資者、貸款者和投機者紓困，我專注於爲要使有困難的屋主保住其房屋，尋求解決之道。”“有能力每月付房貸的屋主，應該盡其義務每月按時付款，即使他的貸款金額已超過其房價”。他說，政府採行的雙管齊下策略包括：國會2月初通過的1680億元退稅案，和鼓勵房貸業者協助屋主，避免屋主因拖欠還款而失去房屋。

政府用來刺激經濟及振興經濟的方法，到底有沒有效果，我們且拭目以待，但是我們可沒有時間去等待一年或六個月。如果到時出現更多的查封屋 / 拍賣屋，該怎麼辦？

“希望，有能力付 Payment 的人，一定要堅持下去，繼續付你的 Payment，不管你的房子有沒有縮水。”各位屋主，爲了美國的強盜你要繼續堅持下去，絕不可以違付 Payment 或 放棄房子去做 Short Sale 與 Foreclosure，這個大概就是鮑森部長的意思。

誰願意讓心愛的家無故被查封？誰願意讓自己的財富縮水？誰願意讓自己的信用變壞？誰願意由房東變房客？誰願意變成無毀蝕牛？誰願意變成窮人……

鮑森部長說：“我沒有興趣對投資者、貸款者和投機者紓困。”對於犯錯的人，部長不予以紓困，這個原則是對的。但是這原則他用錯了地方，他不該用在可讓全國經濟嚴重衰退的次級房貸上，僅化不知變通。

03 - 06 - 2008 CNN Money 報導，全美超過 90 萬屋主晚付 Payment，他們的房子正在面臨銀行查封。CNN 報導說：Rescue efforts have not reversed the default trend.

次級貸款危機，愈來愈嚴重，似乎停止不了，它的傷害層面已擴散到政府債券、學生貸款、汽車貸款、商業貸款、信用卡、正常房貸(優良房貸)、債信評級、消費者信心。由於對於前景不看好，又憂慮房價會繼續下滑，有些人正在打算放棄房子，甚至把大門鑰匙寄回給銀行，拍拍屁股一走了之。”

美國一般住房的價值已普遍縮水20%以上，若以金額計算，在加州 50 萬元的房子，賣主今年的實質損失將達10萬元以上。 康州參議會主席威廉斯說：“我們處於一個特殊的時刻。如果我們不能採取行動、去幫困難家庭，我們會感到羞恥，因爲我們顯然擁有採取行動的資源。”

我們要問：“房價縮水、家庭困難、經濟衰退是個人因素造成的，還是政府錯誤政策造成的？” 投資專家 Marc Faber（麥嘉華）表示，“美國的經濟政策基本上是針對消費，在我看來這完全是錯誤。”

過去一年，南加州中價位房子已跌掉了 22%，預估 2008 年跌幅會更加明顯。 加州有950萬棟房子，平均每幢房子已縮水 8 至 15 萬元，總計加州屋主損失約 8000 億。 或者，全美屋主損失約 30,000億。 專家預估，2008年美國經濟與房市都會很差。房子嚴重的縮水，已逼著更多的屋主失去了住房及婚姻，這是一個非常嚴重的社會問題，希望政府官員能夠拿出有效的辦法來，去阻止它們的發生。

房子縮水產生的另一個嚴重問題，是你無法再重新貸款。因爲你的房子已失去了它原有的價值，你再也無法借到更多的錢了，以前當你生活有困難時，你或者可以用房屋淨值去應急周轉。現在可好了，眞正相反的是，你倒要去賺更多的錢，才能去彌補你房子縮水的那個大洞。 布希溫和地教促民衆，把退稅消費出去。他說：“美國民衆收到錢的時候，我們希望他們把錢用來助長消費以促進經濟。” 布希說：“1680 億元的退稅，將在今後數月開始看到影響。就長遠看，我們相信，只要我們採取尋求成長、低稅政策，對美國民衆有信心，我國經濟將會繁榮。”

03-07-2008就業報告指出，美國經濟成長明顯減緩。美國雇主上個月裁員 6萬3000人，這是五年來單月裁員的最高數字。

由於受到消費緊縮，商業關門，商業辦公大樓、倉庫、商場也在跌價中。房地產研究業者 Real Capital Analytics 月度報告顯示，由於投資人信心不足，一月份全美辦公大樓銷售大幅衰退 80%，降至四年新低，其中又以紐約受哈坦斯退幅度最大。預估今年商用房產交易價格將下跌 12%以上。調查報告指出，因業積滯落、有多家零售業者申請破產保護，與零售相關的大小商場、購物中心，今年將成爲最冷門的商用房地產投資項目。

專家指出，今年購物中心的空置率可能會進一步上升，達到 10%，甚至 12.5%。例如：科技用品零售商 Sharper-Image , 2008年 2 月申請破產保護，打算結束 184 家分店中近半數的營業。

穆迪（Moody's）公司指出，受到房市低迷所拖累，今年商用不動產抵押貸款證券（CMBS）交易將轉趨冷淡，預計全年流通量將下降 56%降，減少至 1000 億元，此外，信用緊縮將導致商業房地產平均價格下跌 12%到17%。

RGE Monitor分析師曼尼蓋提預測，如果房價在繼續下跌 10%，美國會有兩千萬棟房屋的價格將低於屋主的貸款金額，如果情況眞是這樣發展，到時候，將有更多的屋主被迫放棄房子。

“有房產，沒淨值的可憐人”就是現今38%美國人的寫照，爲著美國人的面子，爲著個人的面子，你還是要努力多賺錢，把家庭 或 房子撐起來！。

據紐約時報報導，因爲房價不斷下跌，有許多人的房貸金額已超過他們的房屋價格，有越來越多的人乾脆不付房貸，壞掉信用，最後不負責任一走了之。他們被迫放棄房子，把煩惱留給銀行，讓銀行去頭痛啦！但銀行又不是呆子，他們會把痛苦轉嫁給全社會，讓房價全面下跌，最終的受害者是那些善良的屋主。 富爸爸富媽媽說：“大量的查封屋、拍賣屋、銀行屋，它將拖垮現有的房市行情，讓全民財產縮水，跟著就是消費支出減少，經濟進入衰退期。”

有人問，如果房價不斷下跌，房價已遠遠低於我的房貸總金額，我該怎麼辦？答案是：只要你還有足夠的收入，爲的要維護你良好信用與完整的家庭，你要繼續撐下去。如果你眞的走頭無路，無法繼續付 Payment的話，你才可以考慮放棄房子。

美金一直跌，油價一直漲。股票與房價一直跌，民生物價一直漲。消費者信心指數一直跌，人民生活痛苦指數一直漲。“美國是世界強國，人間天堂”的這句話，可能從此開始要改寫了。

股神巴菲特03-03-2008日表示，“用常識想，都知道美國經濟已在衰退”。他手上獲得的旗下零售資料，顯示零售金額已顯著減少。

零售業股票價值與 2007 年相比已跌掉近一半有餘，例如：Home Depot 從$41跌至$25，Macy’s從$46 跌至$24 、Sears 從$195 跌至$91，JC Penny從$84跌至 $41 。

財經專家指出，2008 年，美國經濟走勢正邁向衰退，已難回頭。如果美國政府放任查封屋、拍賣屋、銀行屋，仍在市場上沒有節制地，胡亂廉價拋售，那麼美國經濟就沒得救了。

富爸爸富媽媽說：“不管房價縮水有多少，爲著要維護你良好信用與完整的家庭，你要努力賺錢，繼續撐下去。”

富爸爸富媽媽說：“因爲收入不夠，沒有儲蓄，周轉不靈，撐不下去，被迫售屋或查封，才讓您的財產蒸發了。”

富爸爸富媽媽說：“只要你對房市有信心，且繼續撐的下去，房地產對你來說，永遠是不會被蒸發掉的。”

冠軍專欄 626－347－9459

E－mail ; sugarsweettang@yahoo.com

富爸爸富媽媽說：“大量的查封屋、拍賣屋、銀行屋，讓您的淨資產，蒸發了。由於執政者的無能、拖延拿不出有效的方法來，才使房貸風暴進一步擴大，且一發不可收拾”。

房市幾近崩潰 美國經濟衰退加劇

【本報記者安迪報導】美國房市幾近崩盤，不但拖垮了房價，更加打擊了那些次級房貸的借戶。他們所面臨的房屋貸款額已經高出了房屋的價格一大截。更讓他們雪上加霜的是，2008年大約有 150 萬筆、占次級貸款 40% 的房貸，將要面臨重新設定一個更高的利率，大約要從 8% 調升爲 9.25%。這利率的重設，將爲許多次貸的房主帶來沉重的負擔與壓力。

這裏有幾個事例，頗能說明這一問題的嚴重性：

一位原從事工商記者的趙先生，收入頗豐，攢點美元，想在房市搞點投資，於是在前年買了一棟 3000 多英尺的康門，花了 30 多萬美元。房子後來漲到 40 多萬，他沒有賣，心想再等等，漲到 50 萬再出手。去年房市大跌，一下子被套住了。現在打算去賣，就是降到 30 萬以下，也鮮有人問津。房子的貸款額已經超過房價了，但貸款本利照付不誤，不然銀行就要收回房子，進行拍賣。趙先生手捧個刺猬，放也放不下，捧也捧不起來，徒生煩惱。記者問到他現在的心情時，趙先生感慨地說，就是煩，非常煩，一句話：煩死人了！足見其壓力之大，無以言表，房子成了他的一塊心病。

有位女士，原來開了一間中醫診所，經營的不錯，收入穩定可觀，手頭有餘敷錢，就花 65 萬買了一套四室二廳的康門樓。後來診所關閉，收入不穩定了，價還貸款就成了難題。她只好把房子租出去，甚至把主卧室都騰出來，自己搬到車庫去住，然而租金也不夠還貸款的。每到該支出月付額的日子，她都擁坐愁城。撐了幾個月，實在撐不下去了，去好厲害賣房子。前來看房子的倒是絡繹不絕，就是嫌房價太貴，最多出價的也只在 50 萬上下。一下賠 10 幾萬，她火就上大了，嘴上起了大紫泡，急火攻心，一籌莫展。最後，連頭款也不要了，白白地轉到兒子的名下。兒子並不領情，提出條件，讓老媽每月補貼$1000 塊美元。不答應吧，銀行馬上就要收回房子，進行拍賣。該女士無奈之下，含淚答應，然後收拾細軟，絕塵而去，另租廉價房以棲身。她見到記者，大倒苦水：本來夢想在美國擁有一處自己的房子，心裏也就踏實了，落地生根囉。誰曾想美夢破碎，仍然是無房漂泊一族。

還有一位李先生，去年初剛剛買了一套康門樓，住了幾個月，發現房市低迷，走軟，當機立斷，“割肉清倉”，以 51 萬的低價出手。儘管損失了 5 萬塊美金，還算劃得來。假若挺到現在，那損失就更慘了，不被套牢才怪呢。

記者走訪了從事房地產經紀二十餘年的李先生。他說，在洛杉磯東區有 500 多棟房子待售，成交量也就在 5%左右。房子成交萎縮已成定局。而且房價呈直線下降趨勢。例如，一幅 3000 多英尺的新房子，兩年前可賣到 70 多萬美元，現在 49 萬就可以買到手。他介紹說，有的地區 70 至 80%的房子都被銀行收回去，公開拍賣了。

儘管美國有 150 萬套銀行拍賣屋在等待著買主，但問津者寥寥無幾。因爲房價遠沒有企穩，仍然有下探的趨勢。專家們有的說，這種下跌之勢，一年才能止住。有的說，房價二年才能回暖。更有悲觀的說，三年恢復元氣就算快的了，如果說，當前油價是一鶴沖天，不見封頂，那麼房價則是一龍潛水，尙未探底。

法拍屋還在節節上升，遠遠不止 150 萬套。這已經成脅到恐化了的房屋市場，讓許多貸款買房子的房主感到恐懼，也打擊了對金融的信心，美國經濟衰退因之加劇。

美國聯儲會主席伯南克日前終於按奈不住地說：“減少以及預防法拍屋的情況，可以促進家庭、社會和國家整體的經濟。”他說，“雖然貸款機構聲稱他們努力採取各種減緩損失的做法，但是能做的以及應該做的，還有很多。”

伯南克不僅僅說說而已，他還在採取行動，以幫助更多受困的房主免于遭受到法拍的危機。他所提出的行動之一，就是讓貸款公司減少房主的貸款額。他認爲透過減額爲房主恢復一些產權，就是避免法拍屋的有效手段。因爲當房主沒有足夠的房屋淨值去爭取更多的財務力量時，一個壓力越沉重的貸款房主，事實上也越無能爲力。

伯南克也清楚，這個做法對於貸款公司是個兩難的選擇。不過他指出，這種永久的解決辦法，會比臨時的紓困計畫更爲有效。他說：“當房貸危機持續不斷，減免借款房主部分的本金，可以有效減少借款房主無力清償以及遭到法拍的風險。”

伯南克開出的這個藥方，對於銀行家來說，屬於十分艱難的商業決策，能否儘快付諸行動，以解廣大房主倒懸之苦，紓緩美國衰退的經濟，人們正在拭目以待。

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