

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，「當爸爸當媽媽」作者，美國洛杉磯「888 投資俱樂部」專題主講人，洛杉磯生活電台「當爸爸當媽媽」主持人，風凰電視台、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達500萬人次。

當爸爸當媽媽說：“只有有智勇雙全的人，才能買到好房子。”

有注意到市場變化的人，已經查覺到買氣在回升中，尤其對 Bank Owned 的房子特別明顯

春暖花開 2008 年的買氣已悄悄回升

有注意到市場變化的人，已經查覺到買氣在回升中，尤其對 Bank Owned 的房子特別明顯

會發現他們最常抱怨的是「買不到房子」。有一位 Agent 說：“市場又熱鬧起來了，就是 Agent 也不一定買到的。”另一位 Agent 說：“一幢房子有三個、四個、八個、十個 Offer，已經不稀奇了，若是你的 Buyer 不肯加價，肯定是買不到的。”

現在市場上有許多 Bank Owned 的房子，成交價都超過 Full Price。經過二年的房市低潮期之後，市場已明顯回溫。以前任你殺價的房子，現在已經硬硬起來了。

昨天還在殺價，今天就變成加價，實在讓人在這中間感到困惑。如果你腦袋還停留在殺價階段，你可能是這波回升的輸家。

當爸爸當媽媽說：“不能像機會主義者，只想等待機會的人，永遠等不到機會。”

勞工部 04-04-2008 日公布，3 月份全美非農業部門就業人口連續第三個月衰退，衰退幅度達八萬人，失業率更跳升至二年半新高，達 5.1%，跨越 5% 心理關卡，經濟衰退的後一道防線已經失守。

雖然這些只是個案，但它代表了一個意義，那就是好的房子，永遠有人要，不管景氣不景氣，好的房子一定有人要。

位置適中、交通方便、價錢便宜、保養週到、房東永遠賣的掉。如果再加 Bank Owned 的房子，又好又便宜，當然就搶手了。

當爸爸當媽媽說：“不能像機會主義者，只想等待機會的人，永遠等不到機會。”

勞工部 04-04-2008 日公布，3 月份全美非農業部門就業人口連續第三個月衰退，衰退幅度達八萬人，失業率更跳升至二年半新高，達 5.1%，跨越 5% 心理關卡，經濟衰退的後一道防線已經失守。

當爸爸當媽媽說：“不能像機會主義者，只想等待機會的人，永遠等不到機會。”

多，我判斷這次經濟衰退不會很嚴重、不會很久。因為這次金融界虧損嚴重，嚴重的程度幾乎動搖國本，因此美國聯準會想不救也不行，因此這造就了一個轉運的規模。

聯準會主席柏南基 (Ben Bernanke) 04-02-2008 首度指出目前美國經濟可能衰退，語氣顯然比之前的論調悲觀。許多經濟學家依此研判，聯準會可能將再度降息。

美國政府自二次世界大戰後，已經歷多次經濟衰退風暴，從中學到不少因應經驗，因此這波經濟衰退不致太嚴重。

聯準會主席柏南基 (Ben Bernanke) 04-02-2008 首度指出目前美國經濟可能衰退，語氣顯然比之前的論調悲觀。許多經濟學家依此研判，聯準會可能將再度降息。

聯準會主席柏南基 (Ben Bernanke) 04-02-2008 首度指出目前美國經濟可能衰退，語氣顯然比之前的論調悲觀。許多經濟學家依此研判，聯準會可能將再度降息。

就不會太差，別忘掉美國仍是世界上的經濟強國，它是不會垮的。

當爸爸當媽媽說：“美國是一個非常富強，政經制度良好的國家，與它國家相比，它的經濟復原能力是很強的。”

美金不值錢，代表用美金計價的物品通通漲價了。例如：石油、黃金、糧食、進口貨、原材料物，統統大漲。當然這也代表將來的房屋價值成本也會跟著上漲了。

聯準會主席柏南基 (Ben Bernanke) 04-02-2008 首度指出目前美國經濟可能衰退，語氣顯然比之前的論調悲觀。許多經濟學家依此研判，聯準會可能將再度降息。

聯準會主席柏南基 (Ben Bernanke) 04-02-2008 首度指出目前美國經濟可能衰退，語氣顯然比之前的論調悲觀。許多經濟學家依此研判，聯準會可能將再度降息。

的買主，打電話給房地產經紀人，指名“只要看銀行轉賣的空屋，別的房子不看，尤其不看 Short Sale 的房子。”

現在由於搶購 Bank Owned、REO 的風氣成癮，造成一幢房子有多個 Offer。(Multiple Offer) 的現象非常普遍。由於競爭激烈，加價就變的很自然的事了。

當然不是每一幢房子都需要加價，有些訂價偏高的房子，仍然可以殺價，只是從現在開始加價的個案，變得越來越普遍了。現在是買便宜貨 (Bank Owned) 的時候了，不要等了，否則你後悔的。

聯準會主席柏南基 (Ben Bernanke) 04-02-2008 首度指出目前美國經濟可能衰退，語氣顯然比之前的論調悲觀。許多經濟學家依此研判，聯準會可能將再度降息。

聯準會主席柏南基 (Ben Bernanke) 04-02-2008 首度指出目前美國經濟可能衰退，語氣顯然比之前的論調悲觀。許多經濟學家依此研判，聯準會可能將再度降息。

美國投資土地的發財夢 恐難成真

然而房地產市場崩潰，不止是次貸房主需要救助，還有一部分購買土地作為投資的廣大民眾，也處在被套牢的困境，焦慮重重，欲哭無淚。有誰能救他們呢？他們節衣縮食，小有積蓄，難免萌生發財美夢。但膽量頗小，不敢買起碼萬餘元的土地，轉而投資風險相對較小的土地市場。他們在房地產開發商不顧其煩的大力推介下，坐著由土地開發商預備的大巴，乘飛機回小時，來到羚羊谷一期，期期市中心頗遠的偏僻地方，去看了土地。經過一

頓免費午餐的熱情款待，又架不住售地小姐天花亂墜的吹噓，難以抵擋土地的增值機會，甚至十幾倍以大地產的誘惑，終於解囊。也許是一生一世的口福肚腹的儲蓄，花幾二萬美元買了一塊美國土地。然後揮灑地契，連夢鄉都夢到了那塊土地在升值，簡直成了發財寶。從大陸移民到美國的某老先生，就是持一生的積蓄都投到羚羊谷的土地上，開始做起發財的美夢。第二年，還真有人光顧，開價 3.5 萬美元，購買這塊地。老先生在借

售，感到不夠口，撻一撻再撻，也許能賣到更好的價錢。誰知天有不測風雲，偏偏遇上這塊美國次貸危機，房市低迷。他這塊土地就無人問津了。令他發覺難安，如坐針氈，其中滋味，可想而知。象某老先生這種陷入困境的，何止千百？

資深地產專家言小胡告訴記者：“如果所購買土地的位置偏遠，不具備開發條件，那就不算發財了，而是一抓一抓的爛地。即便地價跌了 50%，也難脫手。新來某先生買的不還是一塊爛在手

裏的爛地。

業內人士指出，當前開發商、承建商手裏積壓了大量的土地與待售的房子，都成了燙手山芋，哪裏敢放進市場上，在大成園上動土，去蓋建更多的新房屋？這就更添添了土地擁有者的解套難題。

他們請記者代為呼籲：政府有關部門，在為房市解困的同時，也給他們想一個出路吧！



中華商報 折扣廣場 廣告專線:626-618-0519

NUPOWER 優力企業 血丹 心安血安 一生平安

快樂兒童餐 兒童活動中心

JERKY KING 精選上等牛肉、獨特古法配製

澳洲牛奶糖

重鎮保險 100% 賠償 汽車保險

NUPOWER 優力企業 折扣券 \$10 off

快樂兒童餐 兒童活動中心

This is fish tank coupon 華英魚缸 魚缸器具

Valentines WINE & SPIRITS

Arcadia 獨立屋 \$575,000

全球首創高科技助聽 10% off

美麗健康財產 讓你穿山越海

愛美體雕中心 Amy Cosmetic Inc.

魔力煙盒

Perfect Trans & Travel Service Inc.