順應趨勢 改變思維 投資新屋 贏得將來

富爸爸富媽媽說：“擁有一個浪漫溫馨可靠的家，這是強者負責任的表現。”

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。

2008年4月份起，各地的銀行屋進入搶購風潮，在南加州Corona市，waterlily上的一幢四房3.5浴，2004年建，3320.平方呎的房子，上市僅7天，就吸引到41個人出Offer搶購。原本訂價$379,900的房子，竟然有人加價到$480,000。

一般房子在賣的時候，有三個、五個Offer進來，就算非常搶手，而且這種事也不常見。在Corona市，一幢上市才7天的房子，竟然有41個Offer進來，你就可以感受到現在房市在回溫中。

地產專家說：時代在改變，買方市場與賣方市場也在改變。雖然2008年整體房價仍然疲軟，但對Bank Owned銀行屋來說，普遍出現加價現像已不足爲奇了。“買銀行屋，要加價的法則”已成爲2008年的定律。一幢才上市7天的房子，有41個Offer進來，這就可以證明現在銀行屋越來越搶手，而且賣方說話的口氣，也越來越強勢，這些都證明買氣反轉了。

由於Short Sale與查封屋越來越多，所以房價直直滑落。有人因房價下滑而破產，也有人因房價下滑，把握了另一次購屋置產的大好機會。

一般拍賣屋與銀行屋是低於市價的20%至40%成交的。由於拍賣屋與銀行屋訂價特別低，所以吸引了衆多潛在的買主。凡參加過土地拍賣大會或房屋拍賣大會的人，都知道，訂價特別低的房子，一定是要加價才買得到的，在這種競爭撕殺的情況下，沒有人是用殺價買房子的。

一幢2004年建，在2006年時市價值80萬元的房子，若現在出售的訂價是$379,000，你認爲你可以用多少錢可以買到？如果一幢擁有41個Offer的房子，你認爲你多少機會，可以用殺價的方式買到？

這一次房價大跌，有許多Bank Owned的房子好便宜，所以吸引許多買主進場買(搶)房子。這種便宜貨，就好像久旱逢甘霖，是天上掉下來的禮物，所以你要特別珍惜上天賜予的禮物，趕緊買到它。但是就是有些人太貪心，他們嫌這個天上掉下來的禮物不夠大，他們還在等待更大的禮物會掉下來。俗語說：“黃粱都涼了”到手的大餅你不吃，恐怕最後你連芝麻都吃不到。

富爸爸富媽媽說：“有時候，老天給你的禮物你要收。如果你不收，那就表示是你太貪心了。”

銀行屋的售價已比正常價要低20%至40%。如果此時你還嫌它太貴的話，你就是太過貪心。雖然房價下跌還未見到谷底，但是又有幾人能真正預測谷底在哪裡？某些地區(銀行屋)的房價已跌掉30%，但對買方來說還嫌它跌的不夠多，買主的希望明年，房價最好能跌過50%、60%、70%以上，這就是“貪心不足、蛇吞象”的現象。

景氣不好，房價下跌，美金縮水，每一個人都是受害者。如何把握機會，讓受害者變成受益者，這就是學問。老天爺似乎故意攪亂市場行情，讓市場重新洗牌。老天爺就是要存精去蕪，讓體質好的公司與個人留下來，而淘汰掉體質不好的公司與個人。如果你體質好，你就會被留下來，如果你體質不好，你就會被淘汰掉。

買股票的操作手法是逢低買進，逢高賣出。抱久不一定是賺，入袋才是安。

買房子的操作手法是逢低買進，逢高不賣出。抱久一定賺，賣掉是吃虧。

每一個人都知道，十年、廿年後的房價，一定比現在高出好幾倍。只要你能 擁有房子的時間長久一點，你就一定可以賺到。爲著以後豐厚的利潤，就是現在出高價，也是值得的。如果因爲殺價而買不到房子，那才是不划算的。

房子買賣是很現實的事，誰出價高誰就買到，反之則買不到。你(買方)先讓賣方多賺一些錢，等拿到房子過完戶以後，你才是老大，如果你買不到房子，你永遠不可能是老大(贏家)。“正視現實、開創未來、擱置爭議、追求雙贏”是近期海峽兩岸共同努力的方向，也是買主與賣主想要房子成交的原則。

買主與賣主一定要正視現實市場的公平市價，降低彼此差異，達到妥協一致，擱置爭議，追求雙贏，以達到買賣順利成交。“順應趨勢、改變思維、投資新屋、贏得將來”是購屋置產的準則。

買房子是看未來，只要未來是有一個好投資的報酬率，就該順應趨勢，果斷地把它買下來。口投資房地產就是投資未來，爲著將來的願景，稍貴些也是值得投資的。

華人比其它族裔更懂得投資孩子的教育，投資教育就是投資孩子的未來，這個道理人人都懂。投資孩子的教育是沒有折扣的(殺價的)，爲什麼投資房子要殺價呢？一樣是投資未來，爲什麼要有不同的對待呢？

富爸爸富媽媽說：“投資孩子的教育與投資房子，一樣是投資未來，爲什麼要有不同的對待呢？”

投資房子，就是投資一個好的賺錢工具，它比把錢存銀行強多了。晉長期來看，房子只有增值，鈔票只有貶值。

富爸爸富媽媽說：“因爲嫌股票貴而不買或因爲嫌房子貴而不買，這些都是不正確的想法。”

今天有一個看到地產廣告的陳先生打電話給我，問我有關於一幢Bank Owned的房子，說他，他想買一幢60萬的房子用來自住，我問他你有多少頭款？他回答說：10% Down。我問他：你有多少收入？他回答說：年收入6萬。我問他：你的信用如何？他回答說：FICO是660分。我問他：萬一你看中一幢銀行屋，你是否會加價？他回答說：不會。

依陳先生的狀況，他是沒有條件買60萬元的房子的。因爲他的信用分數不好，借不到90%的貸款。其次他的收入太低，無法負擔得起54萬元貸款的月付款。

陳先生想買一幢便宜貨，所以他挑上銀行屋，但當他看中一幢銀行屋之後，他又不肯加價買，你說他能買到房子嗎？

2008年2月以前，買銀行屋或許還可以殺價。2008年4月起，買銀行屋就沒有殺價的可能，除非銀行的訂價偏高(不合理)。現在銀行屋太便宜、太搶手，出來一幢賣掉一幢，平均上市10天就賣出。像Corona市(地圖TG836頁)，三月份賣出28幢銀行屋比二月增長2.54倍。

華爾街有一句話說：“趨勢是你的朋友（trend is your friend）”。如果趨勢是上漲，你買到就是賺到。如果趨勢是下跌，你買到就是賠到，如果趨勢是加價，你不加價，你就買不到，如果趨勢是殺價，你不殺價，你就買貴了。所以跟著趨勢走，趨勢才是你的朋友。

巴菲特Buffett在多年前曾說過，“當漢堡跌價時，我們興高彩烈，當漢堡漲價時，我們悲哀嘆息。對多數人來說，大家的行爲都是一樣，但想不通的事是，在股價下跌時，同樣的錢可以買到更多的股票，但人們反而把手上的持股賣掉”。

依照巴菲特的說法，人們應該是在股價大跌時，大量買進好股才對，但事實確剛剛相反，人們往往是在股價大跌時，大量拋售手中持股。

爲什麼人們在股價大跌時，要大量拋售手中持股而不是買進？……因爲：1. 怕賠錢 2. 沒有足夠的周轉現金 3. 沒有信心 4. 沒有膽量 5. 被誤導……

同理，房價大跌時，你應該是買進房子，而不是賣出房子。爲什麼你要賠錢賣房子？ 原因無它：1. 沒有足夠的周轉現金 2. 沒有信心 3. 沒有足夠收入 4. 婚姻出狀況 5. 其它……

俗語說：“有人賠、就有人賺。”前屋主或前銀行賠掉的部份，就是你賺到的部份。至少說：“省到就是賺到。”什麼都漲價，只有房價大跌，此時不購屋，還待何時？

04-12-2008加州房地產協會指出，從現在開始到2008年底，是購屋的最佳時機。從現在起就可以開始看房子，一旦看中，便可動手購買。

購屋要考慮的主要因素：1.房價低。2. 利率低。房地產專家認爲，這兩大因素目前都已經具備，有意購屋者從現在起就可以開始置產。

許多做了十年、廿年的房客，眞的是應該趁現在，低房價、低利息時，買進房子，你以前失去的機會，這一次一定要補回來。如果你以前因殺價而沒買到房子，這一次就別再殺價了。

富爸爸富媽媽說：“犯一次錯誤是無知。犯十次錯誤是無可救藥。”

買房子時，犯的最大錯誤就是看中的房子沒買到。爲什麼沒買到？……因爲你的體質不好，例如：比加價輪掉、比現金輪掉、比貸款輪掉、比頭款輪掉、比信用輪掉、比收入輪掉、比Sold AS IS輪掉、比勇氣輪掉、、、、

富爸爸富媽媽說：“看新聞報導，要追出新聞報背後的動機。要避免被新聞誤導，你要分辨出什麼是眞新聞，什麼是假新聞。”

除了分辨新聞眞假外，你還要學會保護自己。在事件沒有發生前，要有最壞的打算，預藏現金(糧食、飲水、藥品)以備不時之需。許多零頭款買房子的人，就是犯了沒有預藏現金保護自己。

聯準會主席柏南克04-03-2008表示，他相信這些降息對經濟有助益。他說，貨幣政策的效果要經過一段時間才感覺的到，而他預期這些政策會展現進一步的正面效果。

房市低迷已有二年的時間了，今天雖然未見谷底，但也離穀底不遠了。只要你配合聯準會降息的動作，準備好你的購房實力，現在是可以進場購房了。

富爸爸富媽媽說：“要與配偶(房子)相知相惜一輩子、創造一個浪漫溫馨可靠的家，這就是有愛相隨，有屋最美的極至表現了，同時，這也是強者負責任的表現。”

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

房地產開發商面對次貸危機應採取的對策

美國次級貸款風暴已經席捲全美國，並且已經影響到全球經濟今明兩年的成長。美國這場風暴，一方面造成大約一百五十萬民衆面臨失去所擁有房屋的尷尬，另一方面，大量新建房屋無人問津，使許多美國的新屋開發商們瀕臨破產。開發商處在這場風暴的中心，其所經受的打擊之重早已遠遠超乎一般民衆的想像。去年，美國前十大建商都出現巨額虧損，今年一季度KB虧損達2.68億美元，營運困難，瀕臨破產。建商如何採取正確策略，在未來的三年間求得生存和發展是擺在各個房地產商面前的重要課題。

2008年國際建商博覽會二月在美蘭多舉行，會議主題：如何應對次貸危機造成的房地產市場衰退。多數與會代表認爲今後三年建商面臨的形勢將更困難，採取正確經營策略是度過難關的關鍵。以下五點供建商朋友參考

一、牢記建商黃金法則

按照當前市場需求，改建小戶型，低價位的可支付房屋，向首次購房者傾斜。

二、迅速清理積壓的房屋

大量待售房屋積壓是造成當前市場緊張局勢主因，立刻行動以降價或者優惠促銷，不能遲疑。

三、尋找新的合作夥伴

錯誤把握機遇時難以生存，新合夥人加入，確立新目標，結構重整將有利於降低虧損或轉虧爲盈。

四、推出新產品

停止滯銷品的生產，停止生產過後降價銷售，選擇市場可接受地點，建造小戶型，大庭院，考察人口分佈，客戶需要及需求。

五、撤離高危險地區

從新開發市場，市場和銷售緊密結合，投入精力認眞學習掌握客戶要求，提供客人的不止是高質量房屋，更重要的是自己的售後服務。

2007年夏季爆發的次貸風暴直接引發房地產泡沫破滅，要在這場風暴中成爲贏家，除了以上幾個方面外，建商還要把握機遇和策略。2008年應保存現金尋求生存，2009和2010年謹慎投資，2011年房地產市場將恢復元氣，建商大展宏圖的時機就會到來。

作者：張強為房地產建商

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

優力 NUPOWER 優力企業 血丹 心安 血安 一生平安 Nupower LLC. www.nupowerusa.net 1720 S San Gabriel Bl., #217 San Gabriel, CA 91776 Tel: 626-573-3118

Kids Plus 快樂兒童館 兒童活動中心 快來標緻快樂兒童館 扣人心弦的世界 “快樂兒童館”致力於給孩子和家長們提供一個充滿樂趣和教育氛圍的特殊場地。 接受年齡6個月到8歲的兒童 我們提供：好玩又令人興奮的課程 繪畫和手工藝課 音樂課 芭蕾舞課 體操課 還有很多很多... 快來吧!!!

JERKY KING 精選上等牛肉、獨特古法配制 純手工製作、小包裝組合、天天新鮮出爐 USDA嚴格品管！ $12/磅 $30以上免費外送 電話:909-595-9482 / 525-7080 營業時間:M-F 10:00am-6:00pm Sat 12:00pm-4:00pm 工廠: 366 Paseo Sonrisa, Walnut, CA 91789

澳洲牛奶糖 1620 N Indiana St., Los Angeles, CA 90063 Tel: 323.266.3999 Fax: 323.266.3777

董蘇保險 專精 100%選費商險 子女儲蓄險 汽車 商業險 24小時客戶服務 626-228-5255 Christin Yee 董蘇 Auto, Home, Business, Life

折扣券 NUPOWER 優力企業 $10 off 凡購買優力企業任何產品，均可享受此優惠，本券不得當現金使用，每次消費限用一張。

Kids Plus 快樂兒童館 兒童活動中心 歡迎參加免費實驗班 今天就打電話聯絡我們 預約參加免費實驗班的時間!!! 626-447-8003 私人生日派對 $15 off 報名費 第一次來的會員人時有本折扣券 有效期：07 - 31 - 08 1313 S. Baldwin Ave., Arcadia (in the pavilions shopping center) www.kidsplusinc.com 快來吧!!!

This is fish tank coupon 華英魚缸 魚缸器具 批發零售 優質價廉 10% OFF 聯絡電話:(818)518-4377

Valentines WINE & SPIRITS 924 S. Baldwin Avenue., Arcadia, CA 91006 626.446.6347

Arcadia 獨立屋 $575,000 3房1浴，加獨立客房 新裝修 坐南朝北 好區 洪電:Maggie Qiu (626)319-1031 Homeland Realty

全球首創高科技薄墊 試用特惠 10% off 新品上市 效果驚人 讓您 睡出健康、快樂 樂提 ISO 輔離磁圈、安全省錢 日本原裝生產—94年信譽 JAPAN LIFE 益處: 促進血液循環 調整自律神經 改善高血壓 中風 糖尿病等 歡迎免費試穿，可預約免費到府服務 www.TotalHealthCenter.us Tel:949.302.6788

美麗 健康 財康 讓你穿出健康 www.wearhealthy.com 特美麗貴離子健康衣物 徵各地經銷商 詳情請電:626-375-0533

愛美纖體護膚中心 Amy Cosmetic Inc. 修身瘦身任做 $499（一個月） 眼部修護素 50% off 減少皺紋、眼袋，時止油粒 美麗專線: 626-288-3638 529 E Valley Blvd., #258B, San Gabriel, CA 91776

魔力煙盒 宇宙能納米摩力煙盒 世界領先納米技術專利產品 減少吸菸導致的疾病 歡迎批發商、代理商 詳情請電：310-669-9988 CHINA AAA INC. 全美總代理

GVSC USA 憑此廣告 Videophone 視頻電話 Broad Band 簽約一年合約 送視頻電話 (原價$299) $30/月 美國 加拿大 中港台 隨你撥 www.gvscusa.com Tel: 909-590-3695