

冠軍專欄



編者按：唐冠軍是著名房地產走勢分析師。美國洛杉磯「冠軍專欄」專欄作家。前世界地產報專欄作家。前生活電台「富爸爸富媽媽開講」主持人。《地產大亨的富爾察》作者。《富爸爸富媽媽雜誌》作者。《成功的900條禁忌》作者。《中華商報》「地產專欄」，《時代周刊》「地產投資」特約專欄作家。《唐冠軍商業地產中介買賣》專欄主編。《「冠」投資理財實務研習班》、「百萬富翁製造工廠研習班」講師。

美國房地產自2001年3月起，拉出一波令人驚人的上漲，至2006年3月止，在某些大城市，5年之內幾乎漲了二到三倍。在當

房地產不景氣時的信念(-)

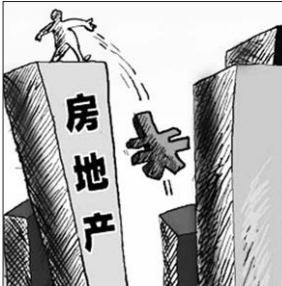
時凡擁有房地產的人都心裡爽，隨著房價漲，財富日增，每個人都想意氣風發、信心滿滿，投資再投資，直到錢淹到脖子為止。美國在房價沖到最高點之後，房價從2006年3月起就開始向下調整，一路下滑，直至2008年3月止，都沒有什麼大起色，其間有關房市或經濟的壞消息，不斷地被報導出來，幾乎每天上報看到的都是負面新聞，如果這時候有人說：他想買房子，就容易被人貼上「傻瓜、呆瓜」兩個字。04-30-2008聯準會宣佈降息至2%，這是九個月內的第七次降息，相信聯準會多次降息已使疲軟的房市開始恢復活力。住在信心剛萌芽的房主即將觸底反彈，有雄心的人認為現在就是購置置產的最佳時機，沒信心的人認為房價還會繼續跌。美金貶值，造成美國物價上漲，但同時也促進了外銷旺，有助於製造業增加生產，多僱工人。經濟學家表示，今年美國經濟即使陷入衰退，衰退幅度也不會太深。如果從2001年算起，前四個年平均每月增加12萬1000個工作機會，而今年前四個月平均則減少6萬5000人，可見衰退不很嚴重。勞工部的數據顯示，金融業者在4月中出乎意料地增聘3000人，從3月的減少4000人止跌回升，這是金融部門2007年7月來首次增加工作機會。顯示銀行業、貸款業、證券業已從裁員到增聘員工的大反轉。漸漸反彈回來，帶動整體經濟朝上方向發展。如果銀行業、貸款業、證券業的嚴峻情形已過去，那就將進入歷史。我們來看大建商股價走勢就可得到證明。大多數的開發商如：KBH、TOL、LEN、BZH)股價從2006年3月起逐漸從高點下滑，跌幅超過二倍以上。至2008年1月份均跌至其股價的最低點，然後在今年2、3月小幅度反彈。現在它們在底部建底中，一旦它們建底完成，就可宣告「房市不景氣」過關，邁入另一波向上趨勢。2008年三月份以來，許多跡象反應出房市即將脫離谷底，而向春天。如：四、五月份，全職的房地產經紀人，帶客人看房子，帶到電話、寫OFFER，拿到手款，接電話，接到耳朵發燙。如：貸款公司承辦員，預審Pre-quality Letter的審核員寫到手機。銀行貸款部與地產估價師積極嚴肅，需要加班才能完成工作。經久不見「買房子要加價」的風潮又重現。搶手房的Bank Owned房子，隨便一買就是二萬、三萬、五萬不等。如：一幢在Corona市的房子，開價31萬，成交價僅為37.5萬，一幢在帕哈爾的房子，開價43.5萬，成交價僅為58萬。那些願意加價的買主絕對不是傻瓜或呆子，他們願意加價是因為「面對強烈的競爭」且「物有所值」。富爸爸富媽媽說：「那些願意

加價的買主絕對不是傻瓜或呆子，他們願意加價是因為「面對強烈的競爭」與「物有所值」。地產專家唐冠軍先生曾在他一月份的專欄中說過一句話「如果2008年這道樓指數整年都不跌破11,000點，那就代表美國次級房貸危機已經看衰渡過了」。現在看起來這個「期望已久的平安」已經提早到來了。很多被銀行查封的房子還是有價，而且嚴重，但進入房地產市場購置便宜的人更多。以前一幢銀行屋平均要賣30、40天才賣掉，現在只要10天就賣掉了。以前星期一至星期五幾個人看房子，現在不論是星期六、日，都不知道是那裡穿出來的買家，在積極的看房子。在2008年3月以前，買房子的人會被笑為「傻瓜、呆子」。現在變得不再買便宜房子，跟本買不起。這中間轉變的很大，另人咋舌。動作快的人，可能不用加價就可以買到房子。動作慢的人，可能加價也買不到房子，這就是人們為什麼在平日Week Day看房子的原因了。這也是全職地產經紀人，為什麼天天忙得焦頭爛額，一幢48萬，一幢在帕哈爾的房子，開價43.5萬，成交價僅為58萬。幾乎每天都在收買家，積極地看房子，花了20天的努力，終於買到了一幢廉價屋，她在這其中一共出價九次，而且每次都加價。二、三萬不等，最多的一間地會加

剛好(買到便宜貨)，她的聰明之舉，正是我們該效法的。我問范小姐說：你為什麼要選擇在上個月買房子？她回答說：「因為我常看冠軍專欄的文章，我相信他的專業與預測。我相信今年上半年買房子是對的，趁著房價低利息低，即時買入，難道你還等到利息高房價高的時候才買嗎？」范小姐補充說：聯準會把基本利率降至2.0%，這就是救星。這不僅是這一波利息的低點，也將是這一波房價「跌之後的底部」。我問范小姐說：你為什麼你不在六個月以後再買房子？她回答說：「因為現在的銀行存款利率太少，如果不趁這個機會，恐怕以後連加價的機會都沒有，你不要以為銀行儲蓄一直都存在，萬一沒了怎麼辦？我不甘心，我只有買了房，去買房子是一個聰明的做法。有人利用休假去旅遊，有人利用休假去買房子。以一創造就財減少打工日子這個立場來看，你認為哪個更值得？」范小姐利用請假的日子，完成了她的購置計劃，而且時機又抓到

中國房價一路下跌 大陸開發商喊停 老百姓有望

【新華社消息】「再低，就不可能了。」5月2日，中國深圳一處樓盤打出一塊巨大看板，這句簡短而直白的廣告詞旁邊是一個穿著紅色低胸裙子的女子。這幅「低胸廣告」創意絕妙，妙就妙在一個「低」字上。一個「低」字，就不可能了。一個側面凸顯了大陸開發商因房價走低而急中生智，「不能再低」，隱含幾多無奈、幾多焦慮，不過，倒是讓公眾對此賞心悅目。簡略回顧一下大陸開發商昔日廣告，不是「至尊」、「豪宅」、「頂級享受」，就是「新宅」，彰顯財富擁有者



美國今年房市 嚴重疲軟

第一季度美國房價下跌速度「超出所有人預期」。【新華網紐約電】美國最大房貸貸款服務商全國抵押貸款協會(簡稱房利美)6日稱，今年美國住房市場將「嚴重疲軟」，並導致住房抵押貸款拖欠還利和失抵押品顯回比例增加而上升。房利美說，今年第一季度美國房價下跌速度「超出所有人預期」，全年房價跌幅將達7%到9%，高於其原先預測的5%到7%。房利美當天還發佈財報說，今年第一季度公司淨虧損22億美元，而去年同期為盈利9.64億美元。儘管業績疲軟，但由於其監管部門宣佈，計畫把對該公司額外資本儲備比率的要求由目前的20%下調至15%，房利美和聯邦住房抵押貸款公司房價下跌速度「超出所有人預期」。全年房價跌幅將達7%到9%，高於其原先預測的5%到7%。房利美當天還發佈財報說，

中華商報 折扣廣場 廣告專線:626-618-0519

Grid of advertisements including: NUPOWER 優力企業 (NuPower LLC), 傑克王 JERKY KING (Jerky King), 澳洲牛奶糖 (Australia Milk Candy), 重鎮保險 (Insurance), 折扣 \$10 off (NuPower), 華英魚缸 (Fish Tank), Valentines WINE & SPIRITS, Arcadia 獨立屋 (Arcadia House), 全球首創高科技護髮 (Hair Care), 美麗健康財庫 (Beauty & Health), 愛美體態中心 Amy Cosmetics Inc. (Amy Cosmetics), 魔力煙盒 (Magic Cigarette Case), 憑此廣告 (Special Offer), 全球首創高科技護髮 (Hair Care), 全球首創高科技護髮 (Hair Care), 全球首創高科技護髮 (Hair Care).