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“當爸爸當媽媽閒講”主持人。《地產大亨的富腦瓮》作者。《當爸爸當媽媽語錄集》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。《唐冠軍商業地產介紹買賣》專欄主編。“冠軍投資理財實務研習班”、“百萬富翁製造工廠研習班”講師。

# 不被負面新聞打倒的人 才是常勝將軍

富爸爸富媽媽說：“不要以悲觀的心情，去看悲觀(負面)的新聞。悲觀的人，埋怨風向；樂觀的人，期待風向；唯有積極的人，不斷地調整風帆。要想改變命運，妳必須要學習樂觀。從悲觀中學到樂觀的精髓，之後，你才會是強者，機會不是壞消息給的。用你獨道眼光，去看壞消息的另一面，機會是從壞消息中找到好消息，加上自己的積極、樂觀、進取、打拼，創造出來的。”

〔新聞一〕04-29-2008房利美執行長Daniel表示：我們將有一陣子的經濟蕭條。美國房市今明二年將佈滿挑戰。 他說：直到2010年，情況才會好轉。

〔新聞二〕05-07-2008全國房地產商協會(NAR)公佈，3月份全美待成交成屋銷售指數爲83，創歷史新低，更比去年同期的103.9衰退20.1%。2月份待成交房屋指數爲83.8，爲歷史次低紀錄。這項調查自2001年開辦，以當年指數設定爲100。

〔新聞三〕05-07-2008環球透視公司（Global Insight）經濟學家紐波特表示，就業市場不振、信用緊縮及房價下跌都不利房市發展。各地房價持續下跌，(預估從現在起到2009年，房價將再下跌10%。)迫使潛在買主謹愼觀望，不敢輕易出手購屋，以免房價繼續縮水蒙受巨大損失。

〔新聞四〕05-07-2008史坦普公司（Standard & Poor's）首席經濟學家威斯認爲，房屋市場低迷尚未達到穀底。

〔新聞五〕05-09-2008密西根大學公佈最新消費者報告，預估在消費信心持續滑落下，全年國內生產總值（GDP）成長幅度將不到1%，此一數據已被解讀爲經濟衰退的跡象。如果扣除通貨膨漲3%，實質經濟衰退將達2%以上。

〔新聞六〕05-09-2008密西根大學公佈最新消費者報告，預估在消費信心持續滑落下，全年國內生產總值（GDP）成長幅度將不到1%，此一數據已被解讀爲經濟衰退的跡象。如果扣除通貨膨漲3%，實質經濟衰退將達2%以上。

〔新聞七〕05-09-2008華盛頓皮尤(Pew)研究中心發布的一項研究報告顯示，越來越多的美國中產階級家庭認爲，他們的經濟情況不如5年以前好，債務壓力也增加了。79%的人認爲，中產階級要保持他們的生活水平，比5年前要困難得多。從經濟衰退、房價縮水來看，現在是半個世紀以來個人經濟情況最糟的時期。

皮尤研究中心調查發現，多數美國人認爲，他們的個人經濟情況5年來沒有什麼進步，其中54%屬於中產階級（家庭年收入在4到10萬元之間）的家庭中有26%的人說，他們的經濟情況沒有進步，28%的人說，他們的經濟情況變壞了。

〔新聞八〕05-10-2008國際貨幣基金組織(IMF) 副總幹事約翰·利普斯基表示，全球經濟增長正在放緩，但整體通脹正在加速進行中。全球通脹已再度出現，將成爲全球經濟的主要威脅。

〔新聞九〕05-11-2008金融時報倫敦報道匯豐銀行( HSBC )表示，美國房產市場2008年不太可能復蘇。美國房產市場的滑坡可能至少還會持續一年。

〔新聞十〕05-11-2008 世界銀行副行長、首席經濟學家的林毅夫指出，美國近兩年出現的次貸危機，已經讓美國的金融機構神銷了一兆多美元。林毅夫說：”但無論怎麼樣，我相信未來一兩年，美國經濟下滑以及疲軟是無法避免的

〔新聞十一〕05-12-2008摩根大通銀行（JPMorgan Chase）執行長迪蒙說，雖然美國信用市場的危機似乎已經過了四分之三，但美國經濟衰退才剛開始。

〔新聞十二〕05-13-2008美國大建築商Toll Brothers (TOL)首席執行官羅伯特—托爾表示，今年春季美國消費者並未將自己的購房計劃付諸實現，因爲消費者信心、就業和房屋售價繼續下降。他還指出，許多購房者不敢買房的原因是害怕看到自己的房屋貶值。

〔新聞十三〕05-13-2008美國Realty Trac公司表示，3月份全美共有234685，4月份全美共有243353個屋主，收到止贖通知，其中包括違約通知、拍賣通知及銀行收回通知，比去年同期的147708戶上升65%。另外，3月份，共有51393處房產已經喪失贖回權，這一數據較2月份上升10%。估計2008年法拍屋數量會達到一百萬戶。

〔新聞十四〕05-11-2008金融時報倫敦報道匯豐銀行( HSBC )表示，美國房產市場2008年不太可能復蘇。美國房產市場的滑坡可能至少還會持續一年。

〔新聞十五〕05-14-2008英國中央銀行總裁金恩警告，今年下半年英國的通貨膨脹率可能衝破4%，金恩說：”我們已經看到房價下跌，而且可能會再繼續走跌，但是坦白說，我不知道房價會再跌多少？沒有人有答案”。

〔新聞十六〕05-15-2008全國營建業協會首席經濟學者塞德斯說：”雖然聯準會降低短期利率，也促進信用市場的流動性，維持經濟沒有下墜，但房市至今沒有改善跡象，反而繼續惡化。”許多人擔心購買房屋後，房屋價值還會下跌。

國際原油價格瘋狂沖上130美元一桶，不得不讓小市民心裡擔憂，萬一油價只漲不跌，是必帶動全面性的通貨膨脹，到時候錢幣貶值、財產縮水、收入減少、物價上漲，市井小民的日子要如何活下去？

相信房價將再下跌15%以上，相信事情只會越來越糟糕，相信機會只會越來越少，相信自己的命運就是如此，相信世界上沒有公平的事，相信有錢人只會剝削窮人，相信人性是自私的、醜惡的，相信日子越來越難過，相信財神爺與自己無緣，凡是低頭、捶胸、嘆氣、眼睛往下看、臉上沒有笑容、抑鬱、寡歡、抱怨、沒有信心，凡有這些現象的人，都算是屬於是悲觀的人。（待續）

冠軍專欄 626－347－9459

E－mail：sugarsweettang@yahoo.com

# 美式住房夢住房支出超收入30% 政府須施以援手

美國南加州的聖地亞哥市，單身媽媽格林尼斯在一家超市當收銀員，一小時掙十一美元，她的女兒今年一歲半，由她五十二歲的母親在家看護。

格林尼斯的年收入大約兩萬美元，遠遜低於美國住房與城市發展部（USDepartmentof Housing andUrbanDevelopment, 簡稱HUD）公佈的聖地亞哥地區的家庭收入中間值：63,400美元。相比之下，聖地亞哥的房價居高不下，名列美國大城市的前列。一幢150平方米左右的普通二層樓房，大約在四十萬到八十萬美元之間。也就是說，格林尼斯這樣的低收入者，如果打算繼續生活在聖地亞哥，至少需要不吃不喝二十年的收入，才能負擔得起這樣的住房。

格林尼斯是幸運的。她享受著美國政府給低收入者提供的租房補貼券。現在她住著一套兩室一廳的房子，由於地點好、社區好，對外的公開房租高達2000美元一個月，比格林尼斯的收入還高。但是，她自己只要付550美元左右，政府付餘下的1450美元。因爲，根據美國住房與城市發展部的政策，如果一個家庭的年收入低於所在地區家庭收入中間值的80%，可以申請住房補助。補助的方式通常有兩種：一種是直接向低收入家庭提供廉價的公共住房，另一種是更常見的，就是向低收入家庭發放租房券，享受補助的家庭必須拿出家庭總收入的30%支付房租，餘下部分用住房券來補足。

這些住房補貼政策背後的理念是：窮人也要有“體面的生活”。吸引各國移民的“美國夢”的核心之一，就是有一幢屬於自己的房子。美國政府認爲，當一個家庭的住房支出超過總收入的30%的時候，就是一種過度負擔，政府必須施以援手。

位於美國首都華盛頓第七大街上的美國住房與城市發展部（HUD），是幫助格林尼斯這樣的低收入者實現住房“美國夢”的聯邦部門。在它的主頁上明確寫著：“幫助中低收入的美國人成爲房屋擁有者，是全國性的首要任務，尤其是那些首次買房者和少數族裔。”HUD的前身是聯邦住房管理局(FHA)，它爲拯救低迷的三十年代美國房市而生。當時，美國房地產業一片蕭條，二百多萬建築工人失業。僅僅有40%的美國人擁有自己的住房。房屋貸款的門檻也比現在高得多：利率高、首付高、貸款時間短。在“居者有其屋”的理念下，美國國會創建FHA，由國家出面，專門爲低收入者提供住房貸款保險。在這項政策下，低收入者的購房首付可以從一般的20%降到房屋價格的3%，大大提高了低收入者、包括剛參加工作的年輕人的購房能力。1965年，FHA併入HUD住房辦公室的一部分。自從1934年成立以來，FHA一共爲3400萬私人住房提供了房屋貸款保險。它和租房補貼一起，構成了HUD“可負擔住房”政策的核心，在它的影響下，七十多年裏，美國的私人住房擁有率提高了近三十個百分點，目前，美國大約有68.1%的家庭擁有自己的住房。

根據2003年布什簽署的補助低收入無房戶買房的法案，凡有能力支付月供、但沒有足夠的錢付首付的美國家庭，均可申請一筆特別資助，美國政府將爲他們交納首付，包括辦理房屋過戶的相關費用。

HUD作爲政府部門，自己並不參與建房、也不直接向私人提供貸款，但是它設立政策和金融杠杆，鼓勵並規範全國上千家的私人商業銀行向買房者提供首付和利息合理的貸款。早在三十年代，美國聯邦政府在全國設立了十二家“聯邦家庭貸款銀行”，它們發行專門債券、籌集資金，再把這些資金以低息貸款的方式借給全國數千個私人銀行，讓他們向個人發放房屋貸款。如今，這一體系仍在運轉，每年向美國家庭提供數十億美元的低息資金。

考慮到銀行貸出去的款往往是十幾年到三十年的週期，爲了保證商業銀行有持續、充沛的貸款發放，聯邦政府又成立了FannieMae (房利美)和FreddieMac(房地美)，它們從銀行手裏購買房屋抵押貸款，打包後變成債券出售，從而實現資金的迅速回流。這種資產金融化的手段，成功地推動了美國房地產市場的發展，卻也爲現在的次級債危機埋下了伏筆。

數年的低貸款利率，加上民衆對房屋升值越來越高的期待，過去十多年來，美國房市持續走熱。許多地方的房價翻了一番，尤其是2000年後，房價幾乎上漲了50%。比如在美國房價最高的地區舊金山灣區，一幢普通的兩層別墅價格高達八十多萬美元，而在這一地區擁任小學老師的年薪不過五六萬美元，即使夫妻雙方都工作，也無法負擔。他們中的許多人被迫從大城市搬到內陸一些房價便宜的州去生活，比如離加州不遠的阿利桑那州，鳳凰城的房屋才二十萬美元左右。

在美國房地產市場一片火熱的時候，許多銀行和貸款公司爲了爭取客戶，放寬了貸款條件，甚至表示“不查收入，不查資產”。大量低收入或信用欠佳的人都可以獲得貸款，如果他們無力還款，甚至可以通過自己房產二次抵押，來償還月供。這種貸款被稱爲“次優抵押貸款”，屬於高風險貸款。但到了2006年，長期貸款利率上漲，借款人還貸壓力驟增，有些人開始無力每月償還貸款。

“人們想不到兩年後貸款額會增加，”可靠貸款中心準盛頓辦公室主任艾裏克.霍爾伯林說：“許多情況下，貸方不考慮借款者是否具有償還能力。”

據美聯社報道，今年大約有220萬美國人面臨無力償還貸款，房屋被銀行收回的危險。在愈演愈烈的次級債危機中，美國住房和城市發展部表示，它們會爲信用良好、還款及時的美國家庭提供擔保，幫助他們以相對優惠的貸款利率重新借款，打消他們被銀行收回房屋的恐懼。布什政府也於2007年12月6日宣佈，將把某些次級房屋貸款的利率凍結五年，以防止屋主付不出房貸而房屋被法院拍賣的情況激增。

作者：陸文

# 美保健品公司EFT有意涉足台灣地產業

【本報記者秦凡報道】總部設在美國洛杉磯的EFT上市公司董事局主席秦傑最近透漏有意涉足台灣不動產市場，參與競標台北亞太會館。這個信號顯示大陸在海外創業有成的企業家，可能要掀起一波登台投資的熱浪。

美國EFT是一家營銷高科技保健品的網上郵購公司，由其總裁秦傑于1998年在洛杉磯創建，目前在全球擁有過百萬的消費者。EFT獨家擁有的高科技口噴式保健品，產品一經問世八方好評如潮，公司業績連年翻番，在美國上市後更是如火如荼業務快速向全球擴展，同時公司正穩步的向金融行業和不動產行業跨進。

秦傑是中國大陸留學生在美創業有成的典型代表，此番參與競標台北亞太會館顯示大陸背景海外企業家對兩岸經濟共同發展寄予厚望。

秦傑已經表明此次競標誓在必得的態度，他認爲，“要玩房地產，就要玩大的，亞太會館絕對具有指標意義。”EFT原本沒有投資台灣的房地產，亞太會館將是EFT在台灣投資不動產的第一步，預計EFT在台灣打開知名度以後，後續還會有其他的投資動作。

# 應急百寶箱 日本的防震之道

(前接C1)這種通過特殊處理的蠟燭，可以連續燃燒4.5個小時，比大多數應急燈能夠提供的照明時間都要長。

5. 超薄保溫雨衣一件。這種銀色的保溫雨衣是高科技產品，整件雨衣折疊後和一條手帕的體積不相上下，重量極輕，卻可以連頭包裏一個肚年大漢。這種雨衣採用了類似美國阿波羅飛船宇航員太空服的材料，可以有效隔熱並有較好的韌性。在遭遇地震災害時，很多人在廢墟殘骸中等待救援時面臨體溫下降的問題，這種雨衣可以有效地保存體溫，增加生存的希望。必要時也可用它製成簡易的儲水器，來保存雨水以供飲用。

6. 高強度尼龍攜行袋一個，使用者可以用這種攜行袋將箱內物品全部裝入隨身攜帶。在地震中，脫離危險地帶後，往往當地還有無水無電交通中斷的階段。那時，隨身攜帶應急箱中的食品飲水，就很有價值了。

有的應急箱中還有藥品，繃帶等，我們公司這類材料是集中放置的，所以個人的應機箱中沒有。除了應急箱，日本在防震的其他方面，也有較爲充分的準備。例如，日本的房屋設計，對抗震有非常嚴格的標準，就在2007年，剛有建築工程師因爲忽視這種標準，儘管沒有造成損失依然被判罪入獄；日本的電纜線路，爲了避免地下管線在地震中容易損壞而難以維護的缺點，一律採用空中架線。

因此電線杆林立，對市容頗有破壞也在所不惜；日本的居民區，都設置有固定的“防災避難地”，多在開闊的學校操場，公園等地，旁邊有醒目的標誌提醒人們在地震發生時到此逃避。

然而，在防災方面，與中國相比，日本也不是處處領先。汶川大地震發生之後，日本Yahoo網站的新聞報道後面有這樣一條留言－“中國方面動作很迅速，日本政府應該學習！”而且，這條留言還受到了很多日本人的贊成並引發討論。

地震大國日本，爲何對付地震反而提出需要學習中國呢？這並非誇大之詞，其原因是按照日本憲法，在地震時如果需要出動自衛隊救災，須經國會批准，因此其救災出動速度確實不如中國開警即動的解放軍迅捷。日本政府方面已經有人提出需要建立獨立於自衛隊以外的救災體系，來滿足社會需要。

源自：長江網


地產投資專家
Tom Tang
唐冠軍
626-347-9459
626-533-2217
廿二年全職地產及貸款經紀人
撿便宜貨的機會來到了
我有上千幢的廉價屋，等著你來挑選！
讓你省下10萬、20萬，不是夢！
只需20%的頭款，人人都有機會購得。
拍賣屋、BANK OWNED、SHORT SALE等業務，
本人可幫助您買到廉價屋，也可幫助你迅速賣掉房子。
E-MAIL：SUGARSWEETTANG@YAHOO.COM
FAX：626.961.6900
17462 COLIMA RD., ROWLAND HTS., CA91748