

是誰將美國房地產產業推入泥潭

房地產公司大舉進入抵押貸款業務領域，這進一步加劇了房地產危機的形成



伊麗莎白和伊曼多·莫多夫婦的購房夢竟然演變成一場噩夢，其罪魁禍首就是新一代的房地產大鱷，它們既是建商，同時又充當了貸款人。2005年11月，這對擁有4個孩子的夫妻同意以54萬美元的價格購買一棟擁有3個臥室的新房，該房產位於馬里蘭州克拉克萊斯市郊區，距離華盛頓特區不遠。

房屋建築商美國 Beazer Home 公司沒有讓他們去和銀行洽談貸款事宜，而是主動向他們提供了抵押貸款合同。正是這類合同導致了長期以來美國圈內的房地產熱。但是莫多夫婦的財務狀況似乎並不符合貸款條件，購房的煩惱就過去五年間

這場百年不遇的房地產繁榮大戲。銀行和傳統的抵押貸款公司提供了大量的貸款，其中許多貸款者的信用记录並不可靠。有些甚至簽署了大額的購房協議文上沒有關卡，調整了抵押貸款的條款。華爾街購買了大量的房屋貸款，並打包成房債證券，許多金融公司往往十分輕率地承辦了這種債券。

如今，這場有如熱鬧的大戲已走到盡頭，住房拍賣比率不斷上升，以貸款人面目出現的大型房地產公司在其中所扮演的重角色也成為人們關注的焦點。除了在中小城市大興土木（其中許多住房還已空殼如野），房地產公司還以前所未有的積極姿態涉足抵押貸款業務。華爾街像對待其他借款人一樣積極地提供了協助。

即使在 2006 年房屋供應開始超過需求的時候，房地產公司在通過可變動利率、只付利息及其他風險巨大的貸款種而促使銷售形勢維持得大大好。在有些情況下，購房者根本無力承擔傳統的抵押貸款，而在另外一些情況下，房地產公司公然違反了聯邦貸款條例，以促使購房者在購房協議上簽字。

美國住宅與城市發展部指控 KB Home 公司的抵押貸款部門誇大了借貸者的收入，同時利用其他不良手段獲得貸款申請的批准，為了平息此事，2005年7月 KB Home 公司向支付了破紀錄的 320 萬美元罰金。該公司否認自己已有錯，但在支付罰金前將貸款業務部門轉手。

漢特·蒙斯是 Optimum 金融服務公司 (Optimum Financial Services) 抵押貸款和交易部的負責人，作為一位內部人士，他對這種行為的看法是：“房地產公司開始不擇手段地將價值不菲的房地產抵押給購房者，以促進銷售。” Optimum 公司曾充當過華爾街和房地產公司的中間人。這家公司位於新澤西州拉特利夫市的分公司為房地產開發商的抵押貸款業務提供融資，然後將貸款轉售給投資者銀行，由投資者銀行打包成債券，再推銷給對沖基金和保險公司。

這個過程增加了市場的流動性，也更方便房地產公司開發建產房建產房以高價出售住宅。

但在今年年初，Optimum 公司的住房貸款業務開始走下坡路。蒙斯解釋說，華爾街的動動影彩色人物同時登場，共同上演了過去五年間

它們的客戶拒絕接受開發商提供的貸款，認為這些貸款的風險極大，很有可能成為壞賬。有些住宅的價值竟低於開發商所聲稱的房屋價格，有些借款者根本不擁有貸款申請書上注明的收入。蒙斯說：“房地產公司行事草率，華爾街加強了審查力度。”

2007年6月，Optimum 已決定放棄住房貸款業務。在市場轉向之前，大房地產公司日益膨脹的經濟實力使他們更容易獲得華爾街對其抵押貸款業務的融資支持。房地產行業會由中型的區域性企業佔據主導，但在過去 20 年間，行業內崛起了一批頗具規模的上市公司，比如 Alltel Homes、Lennar 和 Centex，這些企業市值都在 75 億到 85 億美元之間。最大的 10 家房地產公司的總銷售額去年達到了 988 億美元，而在 1992 年這一數字僅為 93 億美元。

2006 年，新建住宅中有 27% 是由房地產上市公司建造的，這和 1992 年 8% 的比率形成了鮮明的對比。在拉斯維加斯和鳳凰城，新建住宅中來自上市公司的比例高達 55% 甚至更多。開發商一邊在不停停地建造新住宅，一邊不斷地將新到華爾街提供證券業務。標準普爾公司證券研究部門的房地產行業分析師托馬斯·史密斯說：“一旦房地產公司規模增大，盈利前景的可預測性稍微增加，它們就開始從各種各樣的信貸市場中搶奪和從華爾街融資，從而更容發現擴張。房地產市場的發展勢頭如此猛烈，以至於一時之間華爾街認為大型房地產公司絕不會空手而歸。”

從 2002 年 10 月到 2005 年 7 月，十大住宅開發商的利潤增長了兩倍多。道瓊斯公司的美國精選房地產開發商指數 (U.S. Select Home Builders Index) 也攀升了 290%。但越來越多的中小城市房地產住宅無人問津，實現季度盈利預期能力的也是有增無減。標準普爾的史密斯說，向並不富裕的購房者提供貸款是有些開發商提高經營業績的手段之一。他補充說：“房地產公司在不遺餘力地將貸款保持在較高水平，因此難免會心生疲憊。”

如今，無情的真相已經敲響，房地產的泡沫行將破滅。2007年11月，行業分析師預測，2007年十大房地產公司的平均盈餘可達 2.69 美元，而最近的盈餘則只是每股損失 1.18 美元。房屋建設速度是住房泡沫出現的徵兆，單單這一點就最有力地解釋了為何全美各地又冒出了那麼多空殼高檔的城鎮。越來越多的房地產公司提供貸款行為使這種趨勢更加明顯。這方面的統計數字非常稀少，因為開發商沒有單獨計算其貸款業務收

入，有些分析人員跟蹤研究了“俘獲率”，也就是由房地產開發商提供融資的住房銷售比例。美銀證券 (Bank of America Securities) 的丹尼爾·奧本海說，市值最大的房地產開發商 Pulte Home 公司 2006 年的“俘獲率”為 90%，這一比率在 2000 年時為 64%。在截至 2007 年 3 月的會計年度，排名第三位的 Centex 公司擁有 80% 的“俘獲率”，而上一會計年度這一比率為 61%。

按揭的購房者可能會無法按時歸還貸款，但在那時住宅開發商通常已將貸款賣給了華爾街。在全美各種住宅區都有住戶稀少的現象。Dominion Homes 公司最近在俄亥俄州哥倫布附近開發的幾間住宅小區裏，到處都是空置的房屋，雜草叢生的院落以及掛著黃色霓虹燈拍賣標牌的前置。據貸款者們說，Dominion 公司經常提供“買斷式”抵押貸款，免除或減少購房者

首付款。特拉斯維斯和凱利·阿爾斯對這年輕夫婦說，正是這一點誘使他們在 2004 年從 Dominion 公司全額貸款 18.03 萬美元購買了一處住宅區裏的房屋。凱利繼續地從事行政秘書工作。她的丈夫是一位水暖工，最近到伊利克為一家私人承包商工作。凱利聲稱，Dominion 公司告知他們夫妻最開始的 1160 美元的月供持每月可支付住房法案 (National Affordable Housing Act of 1990) 貸款 (FHA/VA) 貸款，直到 2006 年增加到了 1360 美元。但事實上，月供每年增加了 200 多美元，2006 年已增至 1599 美元。她說，Dominion 的銷售人員說住戶協會的年費是 50 美元，但實際上卻暴漲到 285 美元，稅費支出也超出了公司的預計值也是多出了一倍。雖然凱利感覺受到了錯誤的引導，但她也承認自己和丈夫特拉斯維斯沒有認真閱讀註明了貸款條

件。她說：“我大概想會有這種街道兩旁種滿樹木的房屋了”。

2007 年初，阿爾斯夫婦被剝奪了住宅贖回權，從而失去了購自 Dominion 公司的房屋，他們不得不搬到了附近的一個出租公寓裏居住。住在俄亥俄州哥倫布市安德里德，李是一位前員，2004 年他從 Dominion 公司購得了擁有 4 間臥室的新房，目前他正在和有關方面進行協商，以避免失去這棟房屋的所有權。

他說：“我知道這棟大房子已超出了我的承受範圍。李承認對於目前的狀況自己也有責任。但他也對 Dominion 公司的銷售人員有頗多抱怨：“他們沒有向我解釋 (16.38 萬美元) 貸款的情況。我不知道這筆抵押貸款的房費會那麼高。你得到了新住房的人不會再幫你保有何？” 殃及他人，Dominion 公司位於俄亥俄州哥倫布林，公司的一位資深副總裁拉裏·

斯坦納在一封電子郵件裏寫道，公司不討論具體購房者的問題。但 Dominion 方面稱，公司一直本著勤勤謹謹的態度去審查每一項住宅交易，以保證購房者有足夠的財力來承擔抵押貸款。該公司說，它深入研究了哥倫布地區的住房問題，這裏住房拍賣率的高企反映了眾多經濟問題。和公司的貸款業務沒有任何關係。俄亥俄州失去了許多製造工作機會，和加利福尼亞州、佛羅里達州、密歇根州、得克薩斯州一樣，是全國住房沒收拍賣率最高的地區之一。甚至連那些對貸款安排並無異議的購房者也聲稱，開發商向其他購房者提供貸款的行為使他們遭受了損失。

作者：Mara Der Hovanesian
翻譯：一鳴
譯自：“BUSINESS WEEK”

美國地產買賣常識問答(三)

問：房屋過戶時，房契 (Deed) 會給誰？

答：在所謂的 Title State，如紐約州，房契由貸款銀行保管直到還清貸款。但在所謂的 Lien State，如新墨西哥，房契交還買方。

問：過戶時，貸款公司說貸款已經結清的銀行，這是怎麼回事？

答：大多數貸款在過戶後轉賣給互助基金 (Mutual Fund) 或保險公司。而貸款公司只是充當貸款中間服務者，負責處理每月還款，房地產開發商，按照 1990 年法案可支付住房法案 (National Affordable Housing Act of 1990) 貸款 (FHA/VA) 貸款，直到 2006 年增加到了 1360 美元。但事實上，月供每年增加了 200 多美元，2006 年已增至 1599 美元。她說，Dominion 的銷售人員說住戶協會的年費是 50 美元，但實際上卻暴漲到 285 美元，稅費支出也超出了公司的預計值也是多出了一倍。雖然凱利感覺受到了錯誤的引導，但她也承認自己和丈夫特拉斯維斯沒有認真閱讀註明了貸款條

件。她說：“我大概想會有這種街道兩旁種滿樹木的房屋了”。

2007 年初，阿爾斯夫婦被剝奪了住宅贖回權，從而失去了購自 Dominion 公司的房屋，他們不得不搬到了附近的一個出租公寓裏居住。住在俄亥俄州哥倫布市安德里德，李是一位前員，2004 年他從 Dominion 公司購得了擁有 4 間臥室的新房，目前他正在和有關方面進行協商，以避免失去這棟房屋的所有權。

他說：“我知道這棟大房子已超出了我的承受範圍。李承認對於目前的狀況自己也有責任。但他也對 Dominion 公司的銷售人員有頗多抱怨：“他們沒有向我解釋 (16.38 萬美元) 貸款的情況。我不知道這筆抵押貸款的房費會那麼高。你得到了新住房的人不會再幫你保有何？” 殃及他人，Dominion 公司位於俄亥俄州哥倫布林，公司的一位資深副總裁拉裏·

問：房屋過戶時，房契 (Deed) 會給誰？

答：在所謂的 Title State，如紐約州，房契由貸款銀行保管直到還清貸款。但在所謂的 Lien State，如新墨西哥，房契交還買方。

問：過戶時，貸款公司說貸款已經結清的銀行，這是怎麼回事？

答：大多數貸款在過戶後轉賣給互助基金 (Mutual Fund) 或保險公司。而貸款公司只是充當貸款中間服務者，負責處理每月還款，房地產開發商，按照 1990 年法案可支付住房法案 (National Affordable Housing Act of 1990) 貸款 (FHA/VA) 貸款，直到 2006 年增加到了 1360 美元。但事實上，月供每年增加了 200 多美元，2006 年已增至 1599 美元。她說，Dominion 的銷售人員說住戶協會的年費是 50 美元，但實際上卻暴漲到 285 美元，稅費支出也超出了公司的預計值也是多出了一倍。雖然凱利感覺受到了錯誤的引導，但她也承認自己和丈夫特拉斯維斯沒有認真閱讀註明了貸款條

問：房屋過戶時，房契 (Deed) 會給誰？

答：在所謂的 Title State，如紐約州，房契由貸款銀行保管直到還清貸款。但在所謂的 Lien State，如新墨西哥，房契交還買方。

問：過戶時，貸款公司說貸款已經結清的銀行，這是怎麼回事？

答：大多數貸款在過戶後轉賣給互助基金 (Mutual Fund) 或保險公司。而貸款公司只是充當貸款中間服務者，負責處理每月還款，房地產開發商，按照 1990 年法案可支付住房法案 (National Affordable Housing Act of 1990) 貸款 (FHA/VA) 貸款，直到 2006 年增加到了 1360 美元。但事實上，月供每年增加了 200 多美元，2006 年已增至 1599 美元。她說，Dominion 的銷售人員說住戶協會的年費是 50 美元，但實際上卻暴漲到 285 美元，稅費支出也超出了公司的預計值也是多出了一倍。雖然凱利感覺受到了錯誤的引導，但她也承認自己和丈夫特拉斯維斯沒有認真閱讀註明了貸款條

1. 在貸款轉賣生效日之前至少 15 天內通知貸款人。

2. 通知書上須註明新的貸款機構的數字及地址，生效日期，第一次付款變更日期以及免稅電話。

3. 貸款條件不可變。

4. 提供借用人 60 天變遷時間，這期間，不可加收還付款。

問：什麼是托收帳戶 (Escrow Account)？

答：托收帳戶是買方為支付地稅、房屋保險而專門設立的獨立帳戶。通常在過戶時，買方會要求托收 1-3 個月的地稅和房屋保險。托收帳戶不付利息。聯邦房地產過戶程序法案 (The Real Estate Settlement Procedures Act) 對托收帳戶有嚴格限制。根據這一法案，銀行可徵收的托收金額計相當複雜，但租稅務，應以不超過 2 個月的付款項目為宜。

問：房屋價值貸款 (Home Equity Loan) 和房屋第二貸款 (Second Loan) 有何差別？

答：兩者相同的利息都可抵稅 (Tax Deductible) 並且都有房屋抵押。不同的是第二貸款是定期固定利率貸款而價值貸款通常是變動利率。

問：FHA 和 VA 貸款的重新貸款 (Refinance) 與其他重新貸款有何不同？

答：FHA/VA 的重新貸款稱為 FHA Streamline Refinancing，不要求房屋估價，工作確認 (Employment Verification)。

問：重新貸款時所付的點數 (Points) 是否可抵稅？

答：可以，但不是全部。點數必須按貸款年限逐年扣除。如你付 \$3000.00 點數貸 30 年期貸款，每年可抵稅的點數為

問：房屋價值貸款 (Home Equity Loan) 和房屋第二貸款 (Second Loan) 有何差別？

答：兩者相同的利息都可抵稅 (Tax Deductible) 並且都有房屋抵押。不同的是第二貸款是定期固定利率貸款而價值貸款通常是變動利率。

問：FHA 和 VA 貸款的重新貸款 (Refinance) 與其他重新貸款有何不同？

答：FHA/VA 的重新貸款稱為 FHA Streamline Refinancing，不要求房屋估價，工作確認 (Employment Verification)。

問：重新貸款時所付的點數 (Points) 是否可抵稅？

答：可以，但不是全部。點數必須按貸款年限逐年扣除。如你付 \$3000.00 點數貸 30 年期貸款，每年可抵稅的點數為

問：房屋價值貸款 (Home Equity Loan) 和房屋第二貸款 (Second Loan) 有何差別？

答：兩者相同的利息都可抵稅 (Tax Deductible) 並且都有房屋抵押。不同的是第二貸款是定期固定利率貸款而價值貸款通常是變動利率。

問：FHA 和 VA 貸款的重新貸款 (Refinance) 與其他重新貸款有何不同？

答：FHA/VA 的重新貸款稱為 FHA Streamline Refinancing，不要求房屋估價，工作確認 (Employment Verification)。

問：重新貸款時所付的點數 (Points) 是否可抵稅？

答：可以，但不是全部。點數必須按貸款年限逐年扣除。如你付 \$3000.00 點數貸 30 年期貸款，每年可抵稅的點數為

房屋拍賣 · 造成搶購

拍賣可吸引眾多有錢買家競標搶購，在指定之時間以最高價賣出，不必裝修，也不必付佣金。好過一般上市，凡急於出售房產者，請即電 626-277-7168 洽詢 (歡迎 Agent 介紹其帶銷之 Listing 佣金照付)

地產拍賣專家
Broker / Auctioneer
林亞柏

626.277.7168

房地產以拍賣方式成交仍當前趨勢
歡迎有眼光之地產經紀加入行列，免費培訓

25 年專業經驗

專業, 誠信, 負責

倉庫租賃

電話: (626) 252-4248
傳真: (626) 285-8081

David Lin (林)

802 E Mission Rd., San Gabriel, CA 91776