

傳奇建商KB Home 的市場復蘇計劃

從豪華昂貴回歸基本經濟住房, KB市場戰略的轉變會成為房屋市場如何在跌宕起伏之後復蘇的證明。

據《財富》雜誌Shawn Tully 報導, 在這次席捲全球的房地產泡沫經濟中, 美國的KB Home (KBI), 財富500強公司, 像其他許多大的建商一樣, 由於建築昂貴豪華的房子使公司走向下坡。現在KBH承認了錯誤, 回歸到建設成本低, 規模較小的經濟型房屋。KB現在的做法是正確的: 建立簡單豪華的租賃市場。

KB的復蘇計劃, 不僅是房子的故事, 而是兩個CEO的故事。Bruce Karatz 相信人們渴望豪華的城巖任者。Jeff Mezger, 一個富有經驗的經營者, 把KB帶回到面向首次購房者的軌道上來。這一戰略轉變之後成為房屋市場何在跌宕起伏之後復蘇的證明。

買房租房子一樣便宜。當房地產市場復蘇時, 不會是一次超聲波爆發。它可能是微妙的, 人們感覺不到的復蘇。復蘇可能會在問題最嚴重的地區開始: 在佛羅里達, 拉斯維加斯。房屋市場為什麼會復蘇? 一個堅實的原因就是: 首次買房的人被高價格牽累了。John Karevold 說, 那些第一次買房的人被高價格牽累了。John Karevold 說, 那些第一次買房的人被高價格牽累了。

John Karevold 在 DataQuik 一家分析美國房地產市場數據的研究公司工作。現在被隔離的買房活動, 就要重新開始了。

回想起來, 目前弊病的原因很簡單: 買家太少了。在2007年, 越來越多的人不得不退出買房市場。尤其是首次的買家, 購買了30%的新屋。他們是二十出頭的年輕工薪階級。剛剛結婚或有了一個小孩。想實現擁有自己的房子的夢想。從2005年至2006年, 他們由於付不起高額的房價而申請了高利率的貸款。但另一大群年輕的消費者將向明確, 終於尋找購房的機會。現在一些地區的新房屋價格已下跌近30%。包括Inland Empire 和Phoenix 郊區。他們是房屋市場的轉折點, 復蘇的動力。稱爲新購房一族。促使新購房一族買房的動力有

三個: 住房價格, 房子的大小, 和政府在按揭市場越來越發揮的重要作用。在佛羅里達, Richard Murkey 和25歲的女士 Kayla 的經驗, 是新購房一族的代表。這兩位拉斯維加斯居民在2006年開始買房, 但還不能負擔三十多萬美元的房屋。於是房屋在購房狂熱風潮中被沒收了。然後, 在2007年中旬, 我們看到價格下降, 於是再次開始尋找。Richard 說, 他銷售建築工地用的安全產品。1月份, Murkeys 對付手裏沒了的一個四房臥室, 托斯卡納式住宅。比八個月前KB出售價格低了不止50萬。

現在情況好轉了。KB Home 提供一個調劑“保護價”的項目, 如果房屋價格在你還貸款之前下跌, 那麼你應得的貸款也將隨之調整。結果是 Murkeys 得到了一個折打扣: 從 \$246,000 到降到 \$213,000。

融資不是問題。Murkeys 獲得了 FHA 提供的貸款, 利率低於6%, 首期只需付3%。他們的抵押貸款, 稅收, 保險總共每個月要交 1400 美元, 比他們支付的三個臥室的公寓租金多200元。

Fannie Mae 和 Freddie Mac 現在在百分之九十以上, 以 FHA 提供商業市場已經停止提供的貸款, 那些借款人在往沒有好的信用記錄。而且無論利率還是首付都非常低。現在有70%的人都在向 FHA 貸款。目前的 FHA 利率低於6%。(Fannie 和 Freddie 較少貸款給有信用問題的人。因此首次購房者中作沒法有 FHA 大) 國會已提出在2008年底房價高地區比如洛杉磯, 提高 FHA 的貸款限額到 \$729,750。不過, 即使貸款限額沒有增加, 幾乎所有 KB 出售的房屋價格均以 FHA 提供的貸款爲準。房子本身正在不斷縮小規模, 以滿足買家的預算。在2006年的買房高峯期, KB 認爲人們渴望大教堂一樣的花紋, 正式餐廳和客廳, 還有那些在結構, 窗簾, 窗簾上雕鏤的花卉和雕飾。今天的買家, KB 發現, 更想要經濟方便的價格低的房屋。跟高峯期比起來, 買家只要求房子有那時的一半那麼大, 但也要有很多臥室。他們也要

正規的起居室——如果 KB 可以把餐廳和客廳包括廚房都重新創造一個大房間。

KB 在泡沫時期失去了一個方向。建設大宅, 價格高價的房屋不是一個錯誤——這是人們的要求。真正的問題是管理層錯誤估計了未來的方向: 他們以爲狂熱還將持續, 並且大置業高價的土地, 管理人的偉大理想, 也把大推離了當時的傳統務。KB 創立於1957年, 當時的總裁的 Board 想, 如果他比他的競爭對手更便宜的房子, 他就可以吸引首次置業家, 把他們從底特律花園公寓中拉出來。他的競爭對手在爭相建造帶有地下室或經典住宅。Broad 認爲地下室並沒成爲古董——業主不再需要地窖儲存保藏。所以他的新公司, Kaufman & Broad, 用混凝土板蓋起了一棟房子。Broad 的1萬3千7百美金, 帶三個臥室精簡房屋每月費用僅爲一個兩居室房屋租金的租金。“這只是一個承受能力問題。” Broad 說: “就像今天一樣”。20世紀60年代初 Broad 把他自己的公司 Kaufman & Broad 搬到加利福尼亞州, 並擴展到阿利桑那州, 內華達州, 北卡羅萊納州, 佛羅里達州。KB 不僅建精簡的房屋, 而且建造更加昂貴的住房給高階層的消費者。

KB 在2005年和2006年的偏軌很大一部分原因是市場因素。房屋建築商可以售出價格高達40萬美元的房屋, 而且利潤比這些小型房屋要高的多。另一個原因就是 Broad 的 KB 總裁的 Bruce Karatz。

Bruce Karatz 通過的是一種高質量的生活。他的太太是食品連鎖商 Sandra Lee, 2005年曾超越4千萬美元, 是美國的新華盛頓的 CEO 之一。Karatz 創立了建立高價位的城市公寓和酒店的分部。Martha Stewart 設計的殖民時期建築風格的房屋, 屋頂採光的天窗, 橢圓形的窗口, 樓梯, 在休斯頓最高價格賣到50萬美金。在 Karatz 的稱謂中, KB 是昂貴的, 在2005年預銷銷售額到2008年將增加180億美元。(實際數字我們會一會兒公布)。但一半的 Karatz 成爲股票期權權受人而被迫辭職。(Karatz 拒絕對這個故事進行評論), 爲穩定投資者的情緒,

KB 作爲 Stephen Bollenbach 新的總裁。Bollenbach 是財富和 CNN 財經網的副公司。

——時代華納(TWX, 財富500強)的董事會成員。一個強大的資產負債表。Mezger 的 KB 的重點轉移到大置業的董事會成員。Mezger 說, 他的大置業 KB 較大的競爭對手 Centex (CTX, 財富500) 和 Ryland Homes (RYL) 提前轉向消費者可承受的房屋的建設。2005年我們可以看到, 信貸收緊和投資者不再投資。Mezger 說。因此, 他的策略轉向生產老牌 KB 產品。我們需要建造適合我們社區中產階級的房屋, 這在2005年我們離這個中心太遠了。”他還加大對 KB 的財務儲備, 水應對目前收緊的市場, 需要的話這項計劃將持續幾年。因此, Broad 以虧損或賣掉了大量的土地和數以千計的房屋。在11月份財政年度結束時, 它公佈了九億2千9百萬美元的赤字, 而前年銷售僅4.4億美元, 僅爲 Mezger 三年前預銷的三分之一。

KB 現在銷售土地和房屋的價格大低於當初購買和建造的價格。但虧本是多年以前的事了。現在,

Mezger 減少了房地產的開發建設, 和土地購買。所以儘管虧損, 可是 KB 現在賺的比虧的多得多。結果是, KB 把它的資產儲備從7億增加到13億, 並在過去18個月中減少了近10億債務。——大抵相當於總數的33%。“KB 的資產負債表是房地產開發商中最強的。擁有最雄厚的度過經濟蕭條的資金儲備。”FTN Midwest Securities 經紀公司的分析師 Jay McCallless 說。“在這樣的房屋市場蕭條需要那些花哨的圖片呢?”他問。

Mezger 重歸務實做法是因為有兩個不穩定變化的因素是無法控制的: 土地價格和勞動力量。在 Jacksonville, 舉例來說, 從2002年和2006年, 建設好的帶相應設施道路的土地, 從2萬5千美金上漲到1萬3千美金, 上漲了3倍。KB 不能建造過去的經濟房, 只能建造大的房子。到2006年底, KB 在佛羅里達州中等房屋售價從18萬美金上漲到27萬美金, 其非建造房子的大小比1800平方英尺擴張到3000平方英尺。

今天的土地和建造成本正在迅速上升。在加利福尼亞州的 Inland Empire, 建設好的土地價格從最高

時期的15萬降到5萬美金。勞動力成本, 繼之土地價格的最大成本, 由於建築公司在尋找合約也在明顯下降。在佛羅里達州, 建造一個2000平方英尺的房屋成本已經從最高峰的10萬美金下降到8萬美金。結果是, 平均銷售價格從27.5萬美金下降到21.5萬美金。在加州的內陸地區, 從35萬美金下降到26萬美金。此外, KB 爲降低成本, 用起重機把預先製作好的12至16英尺的屋頂板吊到合適的地方。但買家要按自己的心理設計新奇的房屋, 這是完全可能的。

因此, 如果那些首次購房者換到古堡式房屋時代結束, 開始購買這些經濟型的房屋時, Mezger 的名字可能會因爲拯救了“Elii Broad 的房子”而被載入史冊。他還將延長他演唱的“調子。在唱卡拉OK時, 他通常會唱“喬治·大都是1930年的歌曲, 投資者希望他不在久就演唱另一曲經典: “我們不在這裏”。

源自: 美國《財富》雜誌
編譯: Shirlene Zheng
編發: David Zhang

美六月份房地產商指數降至歷史新低

美國房地產商協會(National Association of Home Builders) 6月份1日發佈的報告表明, 今年6月份美國房地產建築行業景氣指數更差。美國房地產商協會和富國銀行(Wells Fargo)所做的聯合調查報告, 今年6月份的房地產市場指數下跌了1點, 降至18點, 爲這個報告設立22年以來的最低值。調查顯示, 大約有五分之一的房地產建築商認爲房地產市場狀況很好。美國房地產商協會首席經濟學家大衛·塞德爾斯(David

Seiders) 估計, 未來幾個月內的房屋銷售狀況仍將繼續惡化。他表示, 預計今年內房地產銷售將更差; 但房屋內價下消趨勢將持續到明年。此前經濟學家們平均預期6月份的房地產市場指數將保持在19點不變。三年前這個指數曾在上漲至72點, 爲歷史最高紀錄。房地產市場指數中的目前銷售指數仍保持在17點的歷史最低紀錄, 而預期購房者指數則下跌了1點, 降至17點。預期房屋銷售指數持平, 仍爲28點。按地區劃分的房地產建築商

中, 美國東北部和西部地區的建築商情緒指數大幅下滑; 中西部和南部的建築商情緒指數持平。美國南部地區建築商的情緒指數有所上漲。美國房地產商協會表示, 美國商會應立即通過針對購房者減稅的措施, 並採取其他一些刺激房地產市場復蘇的措施。美國房地產商協會說, 他們不再呼籲美國國會通過通脹條款使得那些建築商可以通過蒙受的虧損獲得稅項減免。

源自: 新浪財經

《中華商報》南加發行點 Issue Location

西區 Western	東區 Eastern	南區 South Bay	北區 North Bay
藥市 Market Park 美國亞洲旅行社 117 E. Garvey Ave., Monterey Park, CA 91755 林青書店 123 S. Lincoln Ave., Monterey Park, CA 91754 誠品書店 193 E. Garvey Ave., #6, Monterey Park, CA 91754 香港超市 127 N. Garfield Ave., Monterey Park, CA 91754 大華超市 771 W. Garvey Ave., Monterey Park, CA 91754 順發超市 421 N. Atlantic Blvd., Monterey Park, CA 91754 世界書局 423 N. Atlantic Blvd., #103, Monterey Park, CA 91754 洛杉磯三聯書店 111 N. Atlantic Blvd., #228, Monterey Park, CA 91754 寶豐書局 912 E. Garvey Ave., Monterey Park, CA 91755 小南超市 747 W. Garvey Ave., Monterey Park, CA 91754 業主書房 603 N. New Ave., #A-C, Monterey Park, CA 91755 奧特利書局 518 W. Garvey Ave., Monterey Park, CA 91754 金豐超市 107 E. Garvey Ave., Monterey Park, CA 91755 蒙特利圖書影視 112 N. Garfield Ave., Monterey Park, CA 91755 寶豐廣場 1388 Monterey Pass Rd., Monterey Park, CA 91754 世界書局 130 S. Garfield Ave., Monterey Park, CA 91754 金豐超市 211 N. Atlantic Blvd., Monterey Park, CA 91754 阿市 Alhambra 910 W. Valley Blvd., Alhambra, CA 91803 吉利書店 1283 E. Valley Blvd., Alhambra, CA 91801 光華超市 1283 E. Valley Blvd., Alhambra, CA 91801 金石書局 29 E. Valley Blvd., San Gabriel, CA 91801 金石書局 130 S. San Gabriel Blvd., San Gabriel, CA 91801 168超市 1421 E. Valley Blvd., Alhambra, CA 91801 南華書局 1438 S. Atlantic Blvd., Alhambra, CA 91803 亞思德書局 530 N. Valencia St., Alhambra, CA 91801 豐源超市 29 E. Valley Blvd., Alhambra, CA 91801 聖市 San Gabriel 萬華超市 533 W. Valley Blvd., San Gabriel, CA 91776 888海鮮酒樓 1039 E. Valley Blvd., San Gabriel, CA 91776 順發超市 1635 S. San Gabriel Blvd., San Gabriel, CA 91776 廣成超市 120 E. Valley Blvd., San Gabriel, CA 91776 亞洲城中心 3208 Pierce St., #101, Richmond, CA 94804 江蘇超市 727 E. Valley Blvd., San Gabriel, CA 91776 全統廣場大華超市 140 E. Valley Blvd., San Gabriel, CA 91776 西橋飯店 227 W. Valley Blvd., Suite 118-A, San Gabriel, CA 91776 耀生書局 140 W. Valley Blvd., #121, San Gabriel, CA 91776 長青書局 140 W. Valley Blvd., #125, San Gabriel, CA 91776 金石書局 135 San Gabriel Blvd., #B, San Gabriel, CA 91776 金石書局 334 E. Valley Blvd., #7, San Gabriel, CA 91776 金豐超市 609 E. Valley Blvd., San Gabriel, CA 91776 世界書局 628 E. Valley Blvd., #D, San Gabriel, CA 91776	紅梅餐廳 708 E. Las Tunas Dr., #A, San Gabriel, CA 91776 阿市 Arcadia 光華超市 338 Barber Ct., Milpitas, CA 95035 天普市 Temple City 9611 Las Tunas Dr., Temple City, CA 91780 興德超市 9617 Las Tunas Dr., Temple City, CA 91780 Shin Doo 9621 Las Tunas Dr., Temple City, CA 91780 柔佛市 Rosemead 中國現代書店 8450 E. Valley Blvd., #104, Rosemead, CA 91770 長青圖書報社 8118 E. Garvey Ave., #F, Rosemead, CA 91770 艾高市 El Monte 8150 E. Garvey Ave., #116A, Rosemead, CA 91770 9388 Teitar Ave., El Monte, CA 91731 橙郡 Orange County 爾灣 Irvine 中國現代書店 15333 Culver Dr., #800 Irvine, CA 92604 中華書局 15333 Culver Dr., #1120, Irvine, CA 92604 新華書店 5404 Walnut Ave., #E, Irvine, CA 92604 寶豐長青書局 14805 Jeffrey Rd., #F, Irvine, CA 92620 安海 Anheim 安海華聯超市 647 N. Euclid St., Anheim, CA 92801 阿提牙 Artesia 阿提牙大華超市 340 Gardena Ave., Artesia, CA 90701 真味長青書局 18321 S. Pioneer Blvd., Artesia, CA 90701 頂好超市 18157 S. Pioneer Blvd., Artesia, CA 90701 長發書局 17713 Pioneer Blvd., #104 Artesia, CA 90701 長青書局 18321 South St., Pioneer Blvd., Artesia, CA 90701 羅敏申圖書公司 18850 Norwalk Blvd., Artesia, CA 90701 聖羅 Cerritos 華聯超市 11618 South St., Cerritos, CA 90703 西區 Westminister 三聯超市 9681 Botsa Ave., Westminister, CA 92683 寶豐超市 9551 Botsa Ave., Westminister, CA 92683 哈西 Hacienda Hts. 大華超市 1625 Azusa Ave., Hacienda Heights, CA 91748 興德書局 1611 Azusa Ave., Hacienda Heights, CA 91748 West Coast 1655 D. Azusa Ave., Hacienda Heights, CA 91748	華清小學 1895 Azusa Ave., Hacienda Heights, CA 91748 羅蘭崗 Rowland Hts. 茶葉店 18170 Colima Rd., Rowland Heights, CA 91748 香港超市 18414 Colima Rd., Rowland Heights, CA 91748 宜康書局 18414 Colima Rd., Rowland Heights, CA 91748 龍城小吃 18475 Colima Rd., Rowland Heights, CA 91748 金豐超市 18451 Colima Rd., Rowland Heights, CA 91748 龍城超市 18441 Colima Rd., Rowland Heights, CA 91748 皇島坊(上海江蘇菜) 18439 Colima Rd., Rowland Heights, CA 91748 小雅麗(山莊) 1756 S. Nogales St., Rowland Heights, CA 91748 錦成行 1457 S. Nogales St., Rowland Heights, CA 91748 金豐超市 1015 S. Nogales St., Rowland Heights, CA 91748 金豐海鮮 1015 S. Nogales St., #132, Rowland Heights, CA 91748 湖南小籠 1015 S. Nogales St., #131, Rowland Heights, CA 91748 林林海鮮酒樓 1015 S. Nogales St., #132, Rowland Heights, CA 91748 Best Western 18880 E. Gale Ave., Rowland Heights, CA 91748 電話卡總會 18916 Gale Ave., Rowland Heights, CA 91748 香港三和食品雜貨小舖 18900 Gale Ave., Rowland Heights, CA 91748 金豐超市 18910 A. Gale Ave., Rowland Heights, CA 91748 Kanpar(乾鮮) 18902 Gale Ave., Rowland Heights, CA 91748 江蘇蘇州酒樓 18900 A. Gale Ave., Rowland Heights, CA 91748 四海餐廳 15812 Gale Ave., Rowland Heights, CA 91748 康康川菜 15840 La Monde St., Rowland Heights, CA 91748 八寶樓 15848 Hillhurst Rd., Hacienda Heights, CA 91748 四海餐廳 2100 S. Hacienda Blvd., Rowland Heights, CA 91748 真大料理 2112 S. Hacienda Blvd., Rowland Heights, CA 91748 鑽石 Diamond Bar 港華超市 21080 Golden Spring Drive, Diamond Bar, CA 91789 西谷 West W. Covina 長青書局 989 S. Glendora Ave., West Covina, CA 91790 三和超市 965 S. Glendora Ave., West Covina, CA 91790 大平圖書 979 S. Glendora Ave., West Covina, CA 91790 棋園寶號 943 S. Glendora Ave., West Covina, CA 91790 World Buffet 1003 S. Glendora Ave., West Covina, CA 91790	拉斯維加斯 Las Vegas 4255 Spring Mountain Rd., #C-201, Las Vegas, NV 89146 3512 Wynn Ross, Las Vegas, NV 89146 5115 Spring Mountain Rd., Las Vegas, NV 89146 4155 Spring Mountain Rd., Las Vegas, NV 89146 S. Jones Blvd., Spring Mountain Rd., Las Vegas, NV 89146 5115 W. Spring Mountain Rd., Las Vegas, NV 89146 4960 W. Spring Mountain Rd., Las Vegas, NV 89146

《中華商報》北加發行點 Issue Location

東灣區 East Bay	南灣區 South Bay	舊金山及中國城 S. F. & Chinatown
世界書局 868 Webster St., Oakland, CA 94607 世界書局 780 Webster St., Oakland, CA 94607 亞洲書局 320 10th St., #123, Oakland, CA 94607 百佳書店 835 Franklin St., Oakland, CA 94607 寶豐超市 365 9th St., Oakland, CA 94607 興德超市 1250 7th Ave., Oakland, CA 94607 金豐超市(大華超市內) 3208 Pierce St., #101, Richmond, CA 94804 快樂飛行 1240 Solano Ave., Albany, CA 94706 東風書局 2066 University Ave., Berkeley, CA 94704 佛市大華超市 34444 Fremont Blvd., Fremont, CA 94555	長青書局 306 Barber Ct., Milpitas, CA 95035 華聯超市 338 Barber Ct., Milpitas, CA 95035 華聯超市 1838 N. Milpitas Blvd., Milpitas, CA 95035 華聯超市 1688 Hostetter Rd., San Jose, CA 95131 克市大華超市 10983 N. Wolfe Rd., Cupertino, CA 95014 克市永和超市 10122 Bandy Dr., Cupertino, CA 95014 順發超市 333 S. Hunter St., Stockton, CA 95208 順發超市 8024 West Ln., Stockton, CA 95210 舊金山及中國城 S. F. & Chinatown 世界書局 824 Stockton St., San Francisco, CA 94108 日報寶 812 Stockton St., San Francisco, CA 94108	華聯超市 1213 Stockton St., San Francisco, CA 94108 華聯超市 619 Broadway, San Francisco, CA 94108 華聯超市 664 Broadway, San Francisco, CA 94108 華聯超市 814 Jackson St., San Francisco, CA 94108 華聯超市 626 Grant Ave., San Francisco, CA 94108 華聯超市 805 Washington St., San Francisco, CA 94108 華聯超市 642 Pacific Ave., San Francisco, CA 94108 華聯超市 754 Washington St., San Francisco, CA 94108 太平圖書 324 S. Diamond St., San Francisco, CA 94108 海華超市 2480 San Bruno Ave., San Francisco, CA 94134 華東超市 2400 Alamy Blvd., San Francisco, CA 94108 帝市大華超市 250 Skyline Plaza, Daly City, CA 94015 中華永和超市 2992 S. Horkoff St., San Mateo, CA 94402