

# 規避風險 穩健投資

## 專家為市場把脈、給投資者建言

【本報記者王迺洛洛杉磯報導】6月29日下午，美西華人協會財經組在洛杉磯中區華埠專題研討會，邀請資深房地產專家、銀行家及投資顧問，深入探討現階段的市場趨勢與投資策略，有超過一百位的投資者參加了此次研討會。

主辦專家指出，從去年下半年開始，次級房貸嚴重地傷害到全美房地產市場，引發全面性的經濟不景氣，同時也改變了金融、地產以及有關行業未來的經營與運作程序。雖然美國聯儲局、白宮及國會，通力合作以退稅、降息、公開市場的操作，提供大量的資金來緩解房地產市場的危機，但是到目前為止的情況依然不容樂觀，投資者要注意規避風險。

加州州立大學洛杉磯分校李嘉文博士以翔實的數據，回顧了南加州房地產市場在過去20年的發展軌跡，特別分析了上個世紀80年代末到90年代初的美國儲蓄銀行體系危機，指出目前南加州房地產市場的狀況非常類似於1992年，當時最失敗的是被迫出逃的日本投資者，而最成功的則是一些把溢利機會的盈餘轉移。那一次南加州房地產市場從谷底爬出來用了五年多時間，而這一次估計應該不需要那麼長時間，因為危機處理的方式、被

查封房屋拍賣的程序以及外國投資者的結構等方面已經發生了很大的變化，市場消化力已經大大地提高了。他認為目前市場離谷底已經不遠，投資者可以繼續耐心等待一年半載，多做一些功課，然後根據自己的情況做出穩健的投資決策。

李嘉文博士曾於2002年、2005年及今年年初在公開演講中對南加州房地產市場趨勢做出預測，後來都被市場走勢證明是比較準確的。他指出，歷史不會簡單地重演，但是科學的預測必須建立在準確的歷史數據之上，而在對市場進行預測的時候，不能簡單地依賴於中間價位房屋價格指數等所謂市場風向指標，因為受到統計樣本數量和結構的限制，這些指數往往缺乏全面性和準確性。比如重慶的房屋在市場中支撐的時間比較久，但是當這些房屋撐不住的時候，減價的幅度會很大，對市場的衝擊也很大。目前南加州房地產市場已經進入這個階段，中間價位房屋價格指數的變化顯然難以反映市場的真實情況。李嘉文認為，其他一些市場指數也僅供參考，因為都有類似的問題，如數據不準確的話，會放大的錯誤。他建議投資者多與當地的地產經紀聯繫諮詢，以便獲得及時準確的市場資訊。

美富銀行董事長黃國棟表示，次級房貸危機對銀行業帶來的衝擊超出了一般投資者的預期，主因是來自於過去次級房貸與財務工程的層層獲利所致。在這場金融風暴中，就連台灣的金融控股公司也遭受重創，例如永豐金控投資的3.5億美元次級房貸，就有2.9億美元的損失，後續仍有潛在損失待清查。

黃國棟分析指出：從短期來看，房價持續下跌將繼續影響各種金融貸款業務，包括商業房地產、信用卡與商業信用也都會受到波及。從中長期來看，猶如霧裡看山看不真，還要等待政府所推出的各項補救措施是否能產生實際效果。從長期來看，房地產市場將回歸到基本面上，大部分銀行將採取保守的經營策略，例如這些房屋撐不住的時候，減價的幅度會很大，對市場的衝擊也很大。目前南加州房地產市場已經進入這個階段，中間價位房屋價格指數的變化顯然難以反映市場的真實情況。李嘉文認為，其他一些市場指數也僅供參考，因為都有類似的問題，如數據不準確的話，會放大的錯誤。他建議投資者多與當地的地產經紀聯繫諮詢，以便獲得及時準確的市場資訊。

den 金融公司資深副總裁莊華敏表示，投資的基本原則是「低價買進、高價賣出」，但是不少投資者在股市和房市中的實際操作卻恰恰相反。莊華敏預計油價將在今年年底到達最高點，之後就會慢慢回落，美國經濟將會慢慢回升。

莊華敏認為次貸危機對於房地產、金融業與股票市場來說都是一個巨大打擊，當前投資者還是小心避險風潮，保護好自己的資產和信用，這樣才能把握真正的投資機會。黃國棟則認為，對於尚未進場的投資者來說，好機會可能就在眼前了，但是要全面瞭解和分析國際資金流向以及投資項目的未來增值潛力。



莊華敏、黃國棟、李嘉文、美西華人協會主席王迺洛、李嘉文、黃國棟、Stephen Franco 與會。

# 地產市場萎靡拖累美國經濟增長

目前房地產占美國 GDP 的比重在 10% 以上，同時美國居民消費增長的 70% 以上依靠房地產市場所形成的財富效應帶動。May 06 年 08 月目前房地產占美國 GDP 的比重在 10% 以上，同時美國居民消費增長的 70% 以上依靠房地產市場所形成的財富效應帶動，而消費對美國 GDP 增長貢獻率約為 70%，因此房地產對美國經濟具有重大影響。

率因素影響，房地產購買者借貸成本大幅增加，貸款逾期率快速上升，市場需求明顯萎縮。

數據顯示 2006 年下半年以來，房屋銷量持續萎縮，庫存量大增，2007 年 12 月美國房屋可供銷售量達到 9.6 個月，較上年末增加 2.8 個月，處於歷史最高水平。同時美國標準普爾公司公佈的 Case-Shiller 房屋價格指數顯示，2006 年第三季度以來，全美房屋價格持續下降，2007 年第三季價格下跌 4.5%，2007 年第三季度環比跌幅達 1.7%，創該指數設立 21 年以來最大單季跌幅。

2007 年 3 月，美國第二大次級抵押貸款公司新世紀金融公司瀕臨破產標誌著美國次級房貸抵押貸款危機爆發，2007 年 7 月，美國住房抵押貸款投資公司和貝爾斯登、法國巴黎銀行等金融機構紛紛宣佈倒閉，美國金融市場劇烈震盪，而美國次風暴波及歐洲金融業，次貸危機進一步化。

次貸危機爆發後，美國金融機構構住抵押貸款損失大幅增加的同時，許多持有美國住房抵押貸款支持債券和相關債務抵押債券（統稱為次級債）的金融機構也出現較大虧損。

次貸危機導致美國房地產市場信用狀況惡化，市場資金供應明顯減少。次貸危機爆發以來，美國金融機構將房貸不良和次級債損失出現大幅增加，金融機構對於折入資金機構和申請住房貸款客戶的信用狀況缺乏足夠信心，從而使放貸資金來源和新增放貸貸款均大幅減少並使得房地產市場需求受到較大程度抑制。

2007 年 10 月份，美國最大的抵押貸款機構全國金融公司抵押貸款融資總額同比下降 48%，其中次級抵押貸款融資降幅接近 99%；同時美聯儲同月調查顯示過去 3 個月有 50% 的金融機構表示收縮房地產信貸，有 34.6% 金融機構表示商業貸款需求正在減弱。

美國次貸危機爆發導致房地產市場疲態顯現，同時國際等國際大宗商品價格高度波動，失業率持續攀升，諸多不利因素阻礙美國經濟增長，美國經濟呈現下行趨勢。美聯儲將 2008 年美國經濟增速下調至 1.3% 至 2.0% 之間，2009 年調整至 2.1% 至 2.7% 之間，2010 年調整至 2.5% 至 3.0% 之間，同時國際經濟增長速度預測調低至 1.9%。

最新數據顯示住房市場加速萎縮，住房市場數據以及跌至 12 年

低點的預售房屋銷售數據均顯示 2008 年房地產市場將繼續調 GDP 增長速度。

瑞恩史德經濟研究院經濟學家 Katherine Kits 表示，規模高達 2 萬億美元的美國房地產市場占美國總體淨資產的三分之一以上，近年來始終是美國消費者支出增長的主要推動力，已成為美國金融、零售和建築業行業最重要的晴雨表。

近期房地產市場萎靡拖累美國經濟上行，預計美國房地產市場仍將持續下跌，跌幅將達到 15%。同時 Katherine Kits 表示房地產引發的美國經濟危機是加速推動美國經濟增長模式轉變的絕佳契機，近年來依靠地產升價刺激消費的模式為畸形消費模式，是透支美國經濟持續增長力的模式。

未來美國新的貨幣政策將決定經濟結構整合的成效，並決定未來經濟走向，消費模式能否呈現良性轉變，企業盈利能否對沖地產持續下跌的風險，而未來新一屆美國政府推行的新經濟戰略將決定美國經濟能否力挽狂瀾，扭轉美國經濟衰退的困局。

源自：Glebers Global Financial Reports Chinese Online

# 房子難賣 移居休斯敦成難題

休斯敦 Methodist 醫院人力資源部的副總裁 Carole Hackett，需要聘請一些高層管理人員，但由於密歇根、伊利諾伊和俄亥俄州房地產市場的蕭條，她現在遇上了一些麻煩。大約從一月份開始，中西西部以及更遠地方的優秀的應聘者就在說：“我非常想去休斯敦，但我沒法賣掉我的房子。”

Hackett 說，房屋還擺置在市場上，而同時美國大部分城市的房價持續下跌。休斯敦的許多雇員手上正捏著一把汗。“我的直覺告訴我，美國的房地產市場現在正受到勞動力的自由流動。” Barton Smith 說。

Barton Smith 是休斯敦大學地區

情況預測部門的主管。“但我們只有等 2010 年人口普查結果出來後才能採取行動。”據他猜測，現在越來越多的傳言說休斯敦是一個製造就業的機器，一些工作崗位正在乞求求職者。“現在在經濟反週期進行的時期，你可以想見將有大量的移民潮湧向休斯敦，” Smith 說。

但這個城市還未充斥著外州的車牌，一個對此的解釋是損失資產——他們的負債超過了房屋的價值，除非他們願意接受這個巨大的損失，否則他們就被房子困住了。

源自：www.chron.com

# 租賃再次興起 康門銷售策略轉變

【紐約時報報導】亞特蘭大的康門地產已經成為次級房貸危機和繼之而來的全球信貸崩潰的犧牲品。該地的地方不動產開發商將康門的資金來源已經枯竭。那些轉向高層端市場的人才能夠得到融資。

“現在建設康門已經幾乎不可能了，這需要千萬萬磅。” Stephen Franco 說。他是亞特蘭大一個名為 Franco DeFoor Properties 的房地產開發公司的合夥人。

“正是資金問題，建設康門根本得不到任何資金” Franco 說。他不得不打往在亞特蘭大東北部 Reynoldstown 附近地區興建 250 到 300 棟高級公寓——離一

康門住宅區不遠。“新建的多家住宅將用於出租，”他說。雖然亞特蘭大市場從來沒有像阿密一樣過熱，但是房屋數量的猛增迫使價格下降，以及近半數的房屋閒置。並且相當部分在繁榮時期開工的康門工程仍在進行中並且準備完工，使得市場更加飽和。“公寓市場現在遍布奇跡，” Bill Donges 說。

Bill Donges 是基於亞特蘭大的 Lane Co. 公司的 CEO 以及全國房地產聯盟多家家庭委員會的董事。“人們正回到租賃市場因為符合房貸貸款條件的人越來越少了。”他說。

# 房屋市場蕭條助長 電視 HGTV 節目收視率

【華盛頓郵報報導】房屋市場正在崩潰，但關於買賣房屋的電視節目卻一下子多了起來。HGTV 和 TLC（不動產節目最多的兩個頻道）的觀眾過去三年來持續穩定增加。電視臺同時也持續增加不動產轉移活動機會以及更加教育化和情感化的節目。去年，隨著房屋市場衰退，HGTV 的劇集節目，「房屋獵手」和「賣家設計」的節目增加了兩倍，為觀眾提供買賣房屋和買賣的建議。

Louisville, Ky 的 Susan Miller 認為她是 HGTV 的學生。她

說，她家人打算銷售一個小出租屋和購買一個度假屋時，該節目曾經給了她建議。這個節目「教我們花幾百塊錢裝修，油漆，和增加一些小附件，可以多賣幾千塊錢。」她說。Miller 雖然還沒有把小出租屋賣出去，但她當她看到 HGTV 將她重新裝修的起居室標價 5 萬美金，展示在「天堂設計」節目裏；以及標價為 50 萬美金房屋出現在「物有所值」的節目裏時，她感到一種帶著審美感的快樂。

# 房屋市場衰退 沉重打擊小企業

【拉斯維加斯商業新聞報導】房市的衰退給眾多小企業經營者以雙倍沉重的打擊。所謂小企業就是指那些在家庭經營，雇員不超過 9 個或者更少的。一份來自華盛頓的全國自謀職業者協會的報告顯示，62% 的小企業經營者越來越多地考慮到不斷下滑的房屋價值將會影響到他們的生存和發展。18% 的受訪者表示他們有可調整利率貸款，他們面臨利率的重新調整，這意味著他們有可能被趕出他們的房屋或者辦公室。無處不在的房屋價值下降和不斷增加的未被收房屋意味著借

款人不能以房屋抵押貸款到更安全的，傳統的貸款來進行融資。大型放貸者如 Countrywide 對所有內華達州客戶採取凍結房屋信用線政策。其他銀行對所有人均限制發放貸款，僅信用度很高的人除外。因為許多以家庭資產為基礎的企業老闆用他們的資產產權在內和發展他們的生意，他們現在陷入了困境，房屋價值不斷下降，信貸市場收緊，Kristie Darien 說。Kristie Darien 全國自謀職業者協會執行董事。

# 今日地板尺寸反映現代生活

今天，大型臥室是被家居設計者放在第一，並且比以往任何時候都要大，帶著起居室，寬敞的可以走進去衣櫃，更衣室，和更加簡潔好用的廚房。這幾天購房者和房地產代理商以及設計師等等都來灑去講的一句話就是“把主臥放在一樓”。“我沒見過我們現在出售的新房中有哪個是主臥不在一樓的。甚至說把主臥和另一臥室同時放在一樓更為常見了。” Kirby Britt 說。Kirby Britt 是南卡羅萊納州 Greenville 的一個房地產經紀人。

“他們把第二臥室作為臥室，辦公室或是客房”。這間空間的臥室通常帶著衛浴，以增加一些設施。Heather McGowen 是 Donald A Gardner 建築設計公司 Greenville 地區的溝通事宜負責人，他說客房、或套房，常常帶有冰箱，咖啡機，起居室，寬敞的帶有大間浴室的衛生間，有一個大浴缸，和可以走進去的大衣櫃。

源自：www.app.com

# 全國房地產協會 對房屋市場預測進行更改

【本報綜合報導】全國房地產協會修改後的對房屋市場的預測顯示了從歷史上多個家庭房屋建設個案家庭房屋的轉變。供銷形式的根本惡化促使多個家庭房屋三個指數均有下滑——市場利率租賃，補貼租賃和廉價買賣。

我們對多個家庭房屋預測顯示 2008 年開始時間開工率為 28.5 萬棟，跟 2007 年相比下降 7%，2009

年又再度下降 23%，達 22.1 萬棟——這是一自 1993 年以來的最低點。房屋開工率的方向轉變在下降程度上舒緩了住宅固定投資的下降趨勢。因為單個家庭房屋開工率比多個家庭房屋每個單位價值更大。

住宅固定投資 (RFI) 明年第一季度仍會下降趨勢，然而，房屋部門在 2008 和 2009 年的 GDP 組成中仍有很大比重的下滑的風險。

## ★穩賺不賠★

### 如何投資美國房地產

如今房價慘跌，而出租公寓卻逆勢上揚，為什麼？因為在美國自用住房與出租地產是兩種不同的投資市場！

如何在此市場低迷之時，購買出租公寓，購物商場或辦公大樓，而穩賺不賠，如何在美國搞土地開發，而大賺其錢！

請洽具有 23 年經驗的地產投資顧問 林亞伯 626-277-7168

## 25 年專業經驗

### 專業、誠信、負責

# 倉庫租售

電話：(626) 252-4248  
傳真：(626) 285-8081

David Lin (林) 802 E Mission Rd., San Gabriel, CA 91776