

冠軍專欄



編者按：唐冠軍是著名房地產趨勢分析師。美國洛杉磯「冠軍專欄」專欄作家。前世界地產報專欄作家。前生活活台「富爸爸媽媽開講」主持人。《地產大亨的富爸爸》作者。《富爸爸媽媽語錄》作者。《成功的900條錦囊》作者。《中華商報》「地產投資」《時代周刊》「地產投資」特約專欄作家。《唐冠軍商業地產投資實務研習班》、「冠軍投資理財實務研習班」、「百萬富翁致富工廠研習班」講師。

創造財富的智慧 遠比財富本身更重要

財富可以累積，可以散盡，也可以花費、轉讓和繼承。也可以創造財富的智慧卻永遠不可轉讓，它只能是學習而來，而不可遺傳而來。
大學校園裡最流行的一句警語是「專業，就是失業。」景氣不好，今年大學畢業生，謀職卻愈來愈困難！財經官員分析，在景氣趨緩及通脹升高的雙重衝擊下，工商企業界的獲利可能受到影響，企業主為降低成本，可能會縮緊人事費用，再加上民眾買實可支配的，也使得民眾消費信心趨於保守，群衆紛紛降低不必要的消費支出，這對於下半年的經濟衰退與失業率，不啻是雪上加霜。
台灣藝術大學學生日前舉辦活動，呼籲產、官、學界一起以實際行動解決大學生就業問題。他們帶著自製的標語牌，走上街頭遊行抗議。這些標語牌包括：「遠離恐懼，遠離窮困，遠離偏見，遠離失業，遠離自殺。」

偏見，只存在有偏見的年輕人。年輕人找不到高薪有冷氣的工作，那不是社會的錯，而是年輕人太懶罷了。
富爸爸媽媽說：「世界上沒有永久失業的人，只有自視其高，不肯吃苦耐勞的人。」
年輕人在大學，學到的各種專業技能中，獨缺少投資理財這一門學問，年輕人只希望自己能進一個大公司工作，做一個僱員，就自以為心滿意足了，殊不知大公司的薪水會讓你一輩子做牛、做馬，沒有出頭日。
大公司的薪水與福利，就像是掛在驢子前面的稻草，讓你一輩子甘心做員工而不知自恥！
為著找工作，年輕人拿著標語牌，走上街頭遊行抗議，這樣有效嗎？哪個老闆會僱用一個拿牌子抗議的人？拿牌子抗議的人，你是著求老闆同情你嗎？還是能捨給你呢？還是救濟你呢？你把己當驢子，與人競賽，你的志氣去哪了？年輕人不知好好工作，具有真材實學。如果你真的具有真材實學的話，你的老師早已把你介紹給大老闆了，那還等著你挨家挨戶去找工作呢？
年輕人自視其高，不肯吃苦耐勞，不肯吃苦，反過來抱怨失業率過

高、薪水過低，這樣不嗎？
富爸爸媽媽說：「只要肯吃苦耐勞，你永遠會有工作做，甚至有一天你還可開店做老闆。」
花旗集團是全球最大的銀行同時也是經紀商，在全球有三十萬名員工。外電報導，2007年次貸發生以來，花旗已經裁減八萬名員工，稍早花旗已經宣佈，因應市場的改變，2008年底，會再裁員一萬三千人。
據消息人士說，紐約、倫敦與各城市的交易櫃檯都將完全裁撤，連資深高階主管都無法倖免。從次貸發生以來，花旗集團累計虧損四千多億美元；花旗股價從2007年1月至2008年6月已跌掉66.6%至\$18.55。
高盛公司在這次次貸風暴中表現相對良好，但也無法避免失業。有能力在高盛公司與花旗集團上班的人，應該是一時之選的投資理財高手，為什麼投資理財高手也會失業呢？原因何在？因為你甘心做一大群大公司的僱員。
這群大公司的僱員，一輩子替別人工作，而不知道為什麼自己是在做無意義的事。替客戶操盤，投資股票、債券、基金等，在玩客人錢的時候是一等的理財高手等，等到玩自己錢的時候就變成了低能兒。

這群理財高手真應該自我檢討/反省一番！
美國金融業這麼慘，空頭大師麥嘉華對失業的金融人士表示，「我認為或許最好的投資，就是去買一塊農地，讓這些在金融業上班的人學習當農夫，然後去學習操作農具。」
富爸爸媽媽說：「真正的理財高手，不會一輩子做僱員，你只有可能有一天做老闆，你投資理財的人，你永遠也只能做僱員。」
美國油價、機票、大學學費、醫療費用節節上漲；財產縮水、房價暴跌；地球暖化，水災連連；伊拉克、阿富汗和反恐戰爭永無休止；大選連選、人民沒鈔票，美國不是已失去了天堂的祕道嗎？
沉重的生活壓力，讓人產生無力感，使美國人樂觀、助人、前進、自覺的信念逐漸消滅。物價上漲、美金貶值，有超過三億的屋主，無力償還房屋抵押貸款，流浪漢、偷竊與犯罪愈來愈多。美國不是已不再是人們想住的樂園了嗎？
富爸爸媽媽說：「向世人抱怨，你的錢不夠花是沒有益處的，想辦法提高自己的理財水平與收入，才是解決之道。」
經濟不景氣，生活不好過，對

大多數的人來說，都是叫苦連天，但不全是因為的人都在叫苦連天，為什麼？因為對不合理的理財的人來說，感覺痛苦，感覺痛苦，感覺痛苦。但對會理財的人來說，景氣不好，失業率升高，就像是天大的災難的機會。為什麼？因為景氣不好，房價暴跌，有錢人才容易找到廉價屋，賺錢就要賺在別人沒有信心，市場表現出失望的時候。
富爸爸媽媽說：「賺錢就要賺在買方沒有信心及賣方表現出絕望的時候。」
富爸爸媽媽說：「景氣不好，才容易找到便宜貨。景氣不好，反而不容易找到便宜貨。如果有大石灘路，對勇者來說那是成功的階梯，對弱者來說那是成功的絆腳石。」
國際油價漲不停，紐約期貨市場原油價格逼近每桶140、150、160美元大關，有些地區的油價已超過5美元一加倫。這些高油價、高通膨是給理財高手施展拳腳的好機會，若是你能通過這次油價上漲的考驗，你才算是真正的理財高手。(待續)
冠軍專欄 626-347-9459
E-mail: sugarsweettang@yahoo.com

美房地產經紀人估價師發牌考試制度(二)

工作經驗的量化計分制度
從房地產銷售人員升為房地產經紀人必須具有一年全職(定義為工作50周，每週工作35小時)的房地產銷售工作經驗。為了有效考核有關申請人的相關工作經驗情況，紐約州建立了比較完善的工作經驗量化學分制度，用打分的方法衡量申請人的工作經驗。
銷售人員申請經紀牌照除必須有一年全職工作經驗外，還須至少滿1750分，並提供相關證明文件。如果其從事房地產專業的人員而非持牌銷售人員申請經紀牌照，那麼需二年全職房地產經驗，並滿足3500分。

銷售員牌照。
銷售員不能從他所服務的經紀人手中獲得報酬，不能接受其任何人的佣金和報酬，因此限制代經紀人從客戶手中收取佣金是禁止的。
3. 《代理法》對經紀活動的約束
(1) 《代理法》對代理人、顧主、顧主關係的定義。
代理人：是指被授權並且自己同意代表他人利益的人。如，房地產經紀人可以充當賣方(或地主)的代理人，也可以充當買主(或租戶)的代理人。銷售員是註冊經紀人的代理人。代理人只能充當一方的代理人。
顧主：雇用或授權代理人代表其利益的人。
代理：代理人與顧主之間的誠實與信譽關係。代理關係一般通過書面的協議(Express Agreement)來表示。
顧客：代理人代表顧主處理交易事務時所面對的第三人。
代理人對顧主有「忠誠(Care)、保密(Confidentiality)、忠誠(Loyalty)、服從(Obedience)、解釋(Explanation)和披露(Disclosure)」的責任，俗稱為「CC-LAD」關係。
代理：對顧主要公平合理，如實反映所代理的房地產情況，不能欺騙和隱瞞。
(2) 主要代理關係：
賣方(或房東)代理：分為獨家銷售代理(Exclusive-right-to-sell listing)、獨家代理(Exclusive-agency listing)、敞開掛牌(Open listing)三種形式。獨家銷售代理，只要買賣成交，不管買主是誰介紹的，都要付佣金給經紀人。獨家代理：賣方不能再委託其他人代理，買賣成交，如果買主完全是賣方自己聯繫的，那麼不用付佣金，否則都要付佣金；敞開代理，賣方可以同時委託多個經紀人，買賣成交後，誰聯繫的買主，佣金就付給誰。
經紀人在未知會賣方並經賣方同意的情况下，經紀人不能買自己

代理的房地產。
買方(或租戶)代理：分為獨家買方代理(Exclusive buyer agency)、獨家買方代理(Exclusive-agency buyer agency)、敞開代理(Open buyer agency)三種形式。其含義同前。
經紀人在未知會買方和得到買方同意的情况下，不能代理與自己有利利益關係的房地產。
雙重代理：既代表買方又代表賣方。一般為法律所禁止，除非在特殊情況下，且經買賣雙方書面同意。
美國大部分州的《代理法》要求，代理關係當事人應以書面形式向顧主和顧客披露代理關係。
4. 《反托拉斯法》(Antitrust Law) 對房地產代理的約束
《反托拉斯法》規定，房地產代理活動不能有固定價格、聯合抵制、瓜分市場和掛牌銷售行為。
(1) 固定價格(price-fixing)：兩個經紀人之間不能討論任何有關佣金標準的問題。
例：在Foley案中，一經紀人在National Association of Realtors理事會上，對其他經紀人說，不管其他人如何收費，他將單獨提高佣金標準，結果被法院裁定這種公開言論在影響他人共同提高價格，屬違法行為。這個案對經紀人的影響很大，為了避免觸及《反托拉斯法》，經紀人公司不能使用已印好佣金率、掛牌期限和保證期限等條款的表格和文書。
(2) 聯合抵制(Group boycott)：不能有排斥他人公平參與市場競爭的聯合抵制行為。兩個(或以上)經紀人之間不能有針對第三經紀人或對第三經紀人不利的任何協議。
(3) 瓜分市場(market allocation)：經紀人之間不能有瓜分市場和客戶的任何協議。如經紀人之間不能約定各自代理的地理位置範圍、價格範圍、物業類型、置業層階等。
(4) 捆綁銷售(Tie-in Agree-

ments)：如開發商將土地賣給一建築商，附約約定，房子建好後，要由開發商指定的代理商銷售，這就是一種捆綁銷售行為。
違反《反托拉斯法》，如果是個人，最高罰款35萬美元，入獄三年，如果公司是個人，最高罰款為1000萬美元。
5. 房地產經紀人違法的處罰
《代理法》和《反托拉斯法》的制約外，經紀人還受到許多法律的約制，同時還要遵守本行業的規程。如果經紀人違法違規，將受到處罰。
(1) 違法行為認定
A、有誤導行為；
B、用虛假的承諾來影響、引誘和尋求代理業務；
C、銷售人員接受所服務的經紀人之外的人所付的佣金或有價物品；
D、在未事先知會買賣雙方的情况下，接受雙方的報酬；
E、未規定時間將經手的人他人資金轉帳或匯出；
F、提供法律意見和從事專業審查業務；
G、廣告中有虛假、種族歧視等成份；
H、故意隱瞞那些已與其他代理人簽訂了獨家代理合同的客戶；
I、簽訂佣金與售價掛鉤的淨值合同；
J、對多重掛牌的，未明確合作方名單；
K、通過不正當手段獲得牌照；
L、在代理活動中有不誠實與經紀牌照不相符的行為；
M、違反牌照法有關規定。
(2) 違法處理程序
經紀人違法的處理程序為：受理投訴—調查—聽證—做出處罰決定—申訴。
主要處罰措施：賠償一所造成損失的四倍以下金額的賠償；罰款—1000美元以下罰款；吊證；入獄1年以上。(待續)
Source: SZHOME.COM

美國聯邦國民會 抵押貸款協會

1938年，美國政府根據《國民住宅法》成立了「聯邦國民抵押貸款協會(Fannie Mae)」。
該協會在2008年第一季度虧損超過20億美元，這是美國住宅抵押貸款的最大收入家庭更容易獲得房屋貸款。房利美去年同期贏利九億六千一百萬美元，而今年第一季度卻虧損了22億美元。房利美預期，美國房地產今年有進一步下降的可能。
而美聯儲發佈的調查報告顯示，面對不斷嚴厲的信貸危機，美國銀行將繼續提高對住房抵押貸款、消費信貸以及商業貸款的放款標準。調查顯示，近三分之二受訪銀行已經提高了對傳統住房抵押貸款的放款標準；75%的銀行提高了對非傳統抵押貸款的放款標準。只有9家銀行目前仍繼續提供次級抵押貸款，其中7家表示已嚴格此類貸款放款標準，為中低收入居民提供保險服務。



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，也可幫助您迅速賣掉房子。 E-MAIL: SUGARSWEETANG@YAHOO.COM FAX: 626-961-6508 17462 COLIMARD, ROWLAND HTS., CA 91748

Corona Bank Owned 原價\$820,000售\$529,900 6房5浴, 4740呎, 超大豪宅, 地大10890呎

Corona Bank Owned 原價\$720,000售\$374,900 5房3浴, 3683呎, 1999年, 地大74054呎

Hacienda Hts. Bank Owned 原價\$720,000售\$429,900 3房3浴, 2151呎, 1962年, 地大10260呎

Hacienda Hts. Bank Owned 原價\$562,000售\$299,900 3房2浴, 1126呎, 近高中公園, 地大11710呎

Chino Hill Bank Owned 原價\$1,125,000售\$714,900 5房3浴, 3715呎, 2004年, 地大7000呎

Chino Hill Bank Owned 原價\$480,000售\$260,000 3房2浴, 1091呎, 1945年, 地大11340呎

Rowland Hts. Bank Owned 原價\$640,000售\$369,900 4房2浴, 2035呎, 1964年, 地大6420呎

Diamond Bar Bank Owned 原價\$720,000售\$529,000 4房3浴, 2538呎, 1968年, 地大7458呎

Walnut Bank Owned 原價\$700,000售\$643,000 4房3浴, 3175呎, 近Golf球場, 地大12911呎

Walnut 特價價有泳池 原價\$1,100,000售\$998,000 4房4浴, 3196呎, 1987年, 地大19228呎

West Covina Bank Owned 原價\$760,000售\$515,000 4房3浴, 2131呎, 2003年, S. Hill學區

HIGHLAND PARK 九車位 原價\$1,590,000 8508呎, 1985年, 地大11,180呎, 16個停車位