加州次貸七兄弟浮沉錄

美國次貸危機自2007年3月正式爆發以來，猶如一場波濤洶湧的洪水，持續掃蕩著全球金融市場。據美國最權威的“抵押金融內情”(Inside Mortgage Finance)統計，2006年次貸發放規模最大的10家美國企業中，竟有7家註冊在加州。這一方面體現出加州企業在美國房貸市場中的重要地位，另一方面也表明加州是這場次貸危機的重災區。

加州的7個次貸企業分別是新世紀金融(New Century Financial)、全國金融(Countrywide Financial)、WMC抵押(WMC Mortgage)、弗裏蒙特投資(Fremont Investment)、美利凱斯特抵押(Ameriquest Mortgage)、擇一抵押(Option One Mortgage)和第一富蘭克林(First Franklin)。

“七兄弟”中，新世紀金融和全國金融當數2006年次貸發放的老大、老二，其次貸發放額分別達528億美元和586億美元，而美利凱斯特抵押則是2005年的老大，一家次貸發放額就達756億美元，創美國企業年度次貸發放之最。

就整體而言，2004年至2006年是美國次貸濫發的三年。2003年以前，美國發放的次貸總規模還不到1.5萬億美元，可這三年就發了1.7萬億美元以上。

假若美國次貸問題僅僅局限在放貸企業與抵押購房人間的債權、債務鏈條上，那麼次貸危機影響肯定不會如此沒有邊際。次貸問題之所以嚴重，關鍵是金融機構通過次貸證券化將還貸風險轉化爲全球債市風險。2004-2006年，美國發放的次貸約有3/4轉化爲次貸抵押支援債券(MBS，以下簡稱次債)，流通於全球債市。證券化在美國房市、房貸與全球債市間構建起不斷放大的債務鏈條，使全球次債投資人成爲美國次貸購房人的最終債主。

2005年至2006年，美國次債的年發行額分別爲5080億美元和4486億美元，證券化率分別達到76.5%和74.8%。美國次貸雖生於上世紀70年代，但在90年代中期以前一直處在繈褓之中，直到1995年以後才開始發育成長；2003-2006年是次貸成長的黃金期；但好景不長，2007年就出現了次貸危機，次貸發放和次債發行出現了大規模收縮甚至是停發。

從次貸企業前10位近10年來的浮沉輪替來看，“七兄弟”大致浮現於本世紀之初，快速上升於2003-2006年的次貸大擴張。而2007年爆發的次貸危機，則是“七兄弟”命運終結的開始。

值得關注的是，“七兄弟”中，除新世紀金融是“孤兒”以外，其他六個都各有其“父母”。如果說“七兄弟”在次貸領域的快速上浮是自身奮鬥的結果，那麼其下沉則或把原來的母公司拉下水，或搬來了新的靠山。2006年底美國房市泡沫破碎以來，“七兄弟”中，一個破產，三個被收購，其餘三個成了他們“父母”手裏的“熱山芋”——急於出手。美國銀行、花旗集團都是在次貸危機爆發後，向7兄弟伸出援手，體現了老牌金融機構的社會責任感。不過，花旗集團自己也是10大次貸發放企業中的一員。而排在第一位的滙豐，自身問題就更爲嚴重。大牌投行中，美林公司有些冤枉，剛剛在2006年9月接手一個“兄弟”，就遭到了次貸危機的沉重打擊。

新世紀金融和美利凱斯特抵押兩兄弟的次貸業務在美國房市泡沫膨脹時擴張得最快，在泡沫破滅後所受的打擊也最大。新世紀金融公司成立於1995年，在2004年-2006年美國次貸大擴張的三年中，一直是美國第二大次貸企業。該公司是“七兄弟”中目前唯一遭遇破產拍賣的企業。去年3月，新世紀金融申請破產保護，被視爲次貸危機爆發的開場鑼。5月，該公司進入拍賣清算，最後以1.88億美元的價格由卡林頓資本管理公司(Carrington Capital Management，LLC)和卡林頓抵押服務公司(Carrington Mortgage Services，LLC)共同接管。美利凱斯特抵押公司去年8月前一直屬於ACC資本控股公司(ACC Capital Holdings)，在新一輪次貸危機爆發後，因面臨倒閉而被花旗集團收購。

“七兄弟”中的其他五個也都境遇不佳。全國金融公司，去年淨虧損7億美元，抵押貸款部門淨虧損15.2億美元。今年1月，美國銀行(Bank of America)以40億美元將其收購。擇一抵押公司在房市泡沫破滅後，其母公司H&R勃洛克一直在苦求買主。直到今年3月，WL羅斯公司(WL Ross & Co. LLC)旗下的AH抵押收購公司(AH Mortgage Acquisition Co. Inc.)才剛剛同意以11億美元將其收購。WMC抵押原屬於阿波羅管理公司(Apollo Management LP)，1999年開始次貸業務。2004年通用電氣公司的金融公司(GE Money)將其收購。弗裏蒙特投資創立於1937年，一直屬於弗裏蒙特通用公司(Fremont General)。第一富蘭克林成立於1982年，原屬國民城市公司(National City Corporation)。2006年9月剛被美林公司收購。美林公司目前爆出的大面積次貸相關虧損，可能與此次不恰當的收購有關。到目前爲止，WMC抵押和弗裏蒙特投資的歸宿仍未可知。

作者：李雲林
源自：《中國企業家》

《大房地產商》故事梗概

白昌星和弟弟白志剛在東州市是威震一方的大房地產商，主管房地產的副市長何振東在東州號稱土地爺爺，掌握著土地審批大權。何振東的小舅子于寶山在境外豪賭，輸掉了幾千萬，由於急需資金，將手中一塊具有奧運前景的地皮轉讓給了白氏兄弟。白氏兄弟慧眼獨具，決定在這塊地上投鉅資建森豪國際中心。

天驕集團房地產開發有限公司董事長范眞眞與白志剛結下了情仇，一直企圖報復白志剛。由於范眞眞與何振東的特殊關係，生意越來越紅火，她如魚得水，一呼百應，號稱東州的土地奶奶。

市長夏聞天卻心系百姓，他通過一封群衆來信瞭解到，在落實經濟適用住房政策過程中，有人鑽政策的空子，普通百姓很難眞正享受經濟適用住房。一個巨大的棚戶區改造計劃——胭脂屯拆遷改造已經在他心中形成。

範眞眞爲了整垮森豪集團，不僅挖走了森豪的副總，還挖走了森豪國際的大部分銷售人員，使未來城的銷售陷入僵局。白昌星機智果斷，轉敗爲勝，兩家的恩怨越積越深。

胭脂屯雖然是棚戶區，但地理位置卻是黃金寶地，東州的房地產商沒有不盯著這塊黃金寶地的，但是拆遷費用大，沒有哪家房地產商敢於率先碰這塊燙手的山芋。新任市委書記洪文山不遺餘力地推進“房地產業立市”，白昌星斷定這塊地肯定要進行商業開發。於是他與美國騎士集團談妥了共同開發胭脂屯的一攬子計劃。

胭脂屯動遷拆遷工作全面鋪開了，按照與美國騎士基金簽訂的合同，市政府必須在入冬前全部動遷拆遷完畢。十八個動遷拆遷安置服務組入住胭脂屯十八條胡同，其他十七個服務組工作順利，只有古井服務組遇到了東州動遷拆遷史上前所未有的阻力。這條胡同的柳文龍和許天鳳兩口子不想搬遷，他們住的這座小青樓是柳文龍的祖爺爺留下來的。由於年久失修，去年雨口子斥鉅資傾心大修了一遍，望著煥然一新的小青樓，新鮮勁還沒過去呢，胭脂屯即將動遷的消息就傳來了，他們決定暫死捍衛這座祖宅小青樓。

經過夏聞天的斡旋，北京奧組委同意東州作爲2008年北京奧運會的分賽場之一。一個以東州奧體中心建設爲契機打造黑南商貿中心區的計劃鋪開了。消息不脛而走，東州市的房地產商一片譁然。森豪國際中心地塊的地價迅速飆升，從而引起無數巧取豪奪者的覬覦。

白昌星通過招標的方式將森豪國際中心地下工程交給了東外建。可是東州建工老總熊華山對森豪國際中心項目一直沒死心，儘管東外建已經對地下工程開始施工，但是熊華山通過東外建的內線瞭解到，東外建與森豪集團只簽了地下工程合同，他相信只要白昌星肯見他，他就有信心說服白昌星擠走東外建。經過談判，白昌星將剩餘工程交給了東州建工鉅資工程質量提出了嚴格的要求。

柳文龍、許天鳳做夢也沒想到，市拆遷辦主任刁一德親自登門把兩口子請到了市委常委、市委秘書長朱文錦的辦公室。朱文錦以公共利益和胭脂屯改造這一民生工程爲要挾，勸兩口子爲“金街銀帶”的建設做貢獻。柳文龍兩口子質問道：從什麼時候起，房地產商的利益變成了公共利益？現在的利益方只剩下我們夫妻和騎士大飯店開發商，騎士大飯店代表誰的利益？談話不歡而散。

森豪國際中心工程質量果然出了問題，白昌星拒絕付工程款，工程被迫停工。就在此時，國土資源部簽發了《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，叫停已經沿用多年的土地協議出讓方式，要求8月31日前，所有經營性開發的項目用地都必須通過招標、拍賣或掛牌方式進行公開交易，俗稱“八三一大限”。何振東覺得爲自己心愛的女人報仇的機會終於來了，一個巨大的陰謀開始實施了。不久，森豪國際中心被市國土資源局收回了。周永年聽到不少關於何振東與範眞眞之間關係曖昧的反映，甚至接到了兩個人有一私生子在澳大利亞的匿名信，這不能不引起他這個組主管紀檢工作的市委副書記的高度警覺。

陷入困境的白昌星準備背水一戰，爲了奪回森豪國際中心，他下了魚死網破的決心。爲了抓住蓄後的黑手，白昌星被逼上梁山，把有關何振東違法違紀、生活糜爛的光盤送到了中紀委手中。

有關小青樓的強遷問題，市委常委意見分歧嚴重。許天鳳找到羅依倩律師請求法律援助。在羅依倩的呼籲和努力下，市人大成立了特別問題調查委員會。柳文龍在小青樓這座孤島上已經整整堅持了半個月了。經過市委常委多次爭論和研究，市長夏聞天決定在不影響胭脂屯拆遷工作的情況下，保留小青樓，並親自接柳文龍走下小青樓，捍衛公民的合法權利！

副市長何振東終於被中紀委雙規了，各大媒體相繼報道，何振東被中紀委關注並最終立案調查，緣于有房地產商向中紀委舉報何振東大搞權色交易、收受巨額賄賂、插手重點工程，非法爲公司做貸款擔保、批地黑幕等諸多問題，而直接“扳倒”何振東的是一張長達一小時的光盤。這張光盤裏錄下了何振東與情婦范眞眞進行色情交易以及與私生子在一起的全部過程。

市政府常務會議已經決定將森豪國際中心地塊再次重新收回，把地還給白氏兄弟重新開發，一場收地風暴演變成了反腐風暴，經過這場奪地風暴後，白氏兄弟將森豪國際中心和騎士大飯店兩大項目打理得井井有條，森豪集團作爲東州最有實力的房地產公司重新走上了正軌。

《大房地產商》王曉方/著
(作家出版社2008年1月版)
源自：文學報

《中華商報》南加發行點 Issue Location

本報郵寄至全美各大公共圖書館和各大學圖書館、商會及社團

西區 Western

蒙市 Monterey Park

美國亞洲旅行社	117 E. Garvey Ave., Monterey Park, CA 91755
林肯酒店	123 S. Lincon Ave., Monterey Park, CA 91754
誠品書房	153 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. Garey 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
聯菁書店	912 E. Garvey Ave., Monterey Park, CA 91755
小雨書店	747 W. Garvey Ave., Monterey Park, CA 91754
榮主書房	603 N. New Ave., #A–C, Monterey Park, CA 91755
吳興記	518 W. Garvey Ave., Monterey Park, CA 91754
帝皇通訊	113 W. Garvey Ave., Monterey Park, CA 91754
蒙特利圖書影視	107 E. Garvey Ave., Monterey Park, CA 91755
書原廣場	112 N. Garfield Ave., Monterey Park ,CA 91755
書原書局	1398 Monterey Pass Rd., Monterey Park, CA 91754
世界書局	127 N. Garfield Ave., Monterey Park, CA 91754
皇都電器	221 N. Atlantic Blvd., Monterey Park, CA 91754

阿市 Alhambra

亞洲超市	910 W. Valley Blvd., Alhambra, CA 91803
吉利書局	1283 E. Valley Blvd., Alhambra, CA 91801
光華超市	1283 E. Valley Blvd., Alhambra, CA 91801
金石堂書局	29 E. Valley Blvd., Alhambra, CA 91801
168超市	1421 E. Valley Blvd., Alhambra, CA 91801
南華書局	1436 S. Atlantic Blvd., Alhambra, CA 91803
啓恩美語	530 N. Valencia St., Alhambra , CA 91801
吳興記	29 E. Valley Blvd., Alhambra, CA 91801

聖市 San Gabriel

嘉華超市	533 W. Valley Blvd., San Gabriel, CA 91776
888海鮮大酒樓	1039 E. Valley Blvd., San Gabriel, CA 91776
順發超市	1635 S. San Gabriel Blvd., San Gabriel, CA 91776
夏威夷超市	120 E. Valley Blvd., San Gabriel, CA 91776
亞洲影視中心	120 E. Valley Blvd., #B, San Gabriel, CA 91776
江浙小館	727 E. Valley Blvd., San Gabriel, CA 91776
全統廣場大華超市	140 E. Valley Blvd., San Gabriel, CA 91776
西開碗酒店	227 W. Valley Blvd., Suite 118–A, San Gabriel, CA 91776
碟王音像店	140 W. Valley Blvd., #121, San Gabriel, CA 91776
長青書局	140 W. Valley Blvd, #125, San Gabriel, CA 91766
金石堂書局	135 San Gabriel Blvd., #B, San Gabriel, CA 91776
今天藝術書坊	534 E. Valley Blvd., #7, San Gabriel, CA 91776
漢生書局	420 W. Valley Blvd., San Gabriel, CA 91776
世界書局	608 E. Valley Blvd, #D, San Gabriel, CA 91776
紅隅餐廳	708 E.Las Tunas Dr, #A, San Gabriel, CA 91776
麥香村餐廳	708 E.Las Tunas Dr, #A, San Gabriel, CA 91776

阿凱迪亞市 Arcadia

美定一	733 W Naom Ave., #M, Arcadia, CA 91007
光華超市	645 W Duarte Rd., Arcadia, CA 91007
世界書局	1300 S Golden West Ave., Arcadia, CA 91007

天普市 Temple City

書原廣場	9611 Las Tunas Dr. Temple City, CA 91780
壹原酒屋	5807 N Rosemead Blvd., Temple City, CA 91780

柔似密市 Rosemead

中國現代書店	8450 E. Valley Blvd., #104, Rosemead, CA 91770
長青電話書卡報社	8118 E. Garvey Ave., #F, Rosemead, CA 91770
開明書屋	8150 E. Garvey Ave., #110A, Rosemead, CA 91770

艾滿地市 El Monte

台福傳播中心書房	9386 Telstar Ave., El Monte, CA 91731
竹記餐廳	9550 Flair Dr., #115, El Monte, CA 91731

橙縣 Orange County

爾灣 Irvine

爾灣大華	15333 Culver Dr., #800 Irvine, CA 92604
中華房屋	15333 Culver Dr., #120, Irvine, CA 92604
爾灣統領地產	5404 Walnut Ave., #E, Irvine, CA 92604
爾灣長青書局	5404 Walnut Ave., #D, Irvine, CA 92604
金石堂書局	14805 Jeffrey Rd., #F, Irvine, CA 92620

安娜罕 Anaheim

安娜罕鐘錶店	647 N Euclid St., Anaheim, CA 92801
大華超市	651 N Euclid St., Anaheim, CA 92801

阿提莎 Artesia

阿提亞大華超市	340 Gardema Ave., Artsia, CA 90701
喜瑞都長青書局	18321 S Toneer Blvd., Artsia, CA 90701
頂好超市	18157 S Pioneer Blvd., Artsia, CA 90701
先鋒貸款	18838 Norwalk Blvd., Artesia, CA 90701
大華超市	17713 Pioneer Blvd., #104 Artesia, CA 90701
長青書局	18321 South St., Pioneer Blvd., Artesia, CA 90701
福斯文化圖書公司	18850 Norwalk Blvd., Artesia, CA 90701

喜瑞都 Cerritos

華王超市	11618 South St., Cerritos, CA 90703

西敏市 Westminster

三陽超市	9681 Bolsa Ave., Westminster, CA 92683
寶華超市	9550 Bolsa Ave., Westminster, CA 92683

東區 Eastern

哈崗 Hacienda Hts.

大華超市	1625 Azusa Ave., Hacienda Heights, CA 91748
惠康書局	1611 Azusa Ave., Hacienda Heights, CA 91748
West Coast	1655 D Azusa Ave., Hacienda Heights, CA 91748
唐港小鎮	1695 Azusa Ave., Hacienda Heights, CA 91748

羅蘭崗 Rowland Hts.

茶點子	18170 Colima Rd., Rowland Heights, CA 91748
香港超市	18414 Colima Rd., Rowland Heights, CA 91748
京華書局	18414 Colima Rd., Rowland Heights, CA 91748
嘉碩港式西餐	18406 Colima Rd., Rowland Heights, CA 91748
順發超市	18475 Colima Rd., Rowland Heights, CA 91748
金石堂書局	18451 Colima Rd., Rowland Heights, CA 91748
新港海鮮	18441 Colima Rd., Rowland Heights, CA 91748
皇燕坊(上海江浙菜)	18439 Colima Rd., Rowland Heights, CA 91748
小雅屋(JJ Bakery)	1756 S. Nogales St., Rowland Heights, CA 91748
德成行	1457 S. Nogales St., Rowland Heights, CA 91748
大華超市	1015 S. Nogales St., Rowland Heights, CA 91748
金都海鮮	1015 S. Nogales St., #132, Rowland Heights, CA 91748
湖南小館	1015 S. Nogales St., #131, Rowland Heights, CA 91748
順悅大酒樓	1015 S. Nogales St., #126, Rowland Heights, CA 91748
Best Western	18880 E. Gale Ave., Rowland Heights, CA 91748
電話卡總會	18922 Gale Ave., Rowland Heights, CA 91748
香港三和良記燒臘小府	18908 Gale Ave., Rowland Heights, CA 91748
吳興記書局	18912 A. Gale Ave., Rowland Heights, CA 91748
Kanpai(乾杯)	18902 Gale Ave., Rowland Heights, CA 91748
江浙飯香園	18900 A Gale Ave., Rowland Heights, CA 91748
上林燒板燒	18900 B Gale Ave., Rowland Heights, CA 91748
書原	15812 Gale Ave., Rowland Heights, CA 91748
迦南美食	1388 S Fullerton Rd., Rowland Heights, CA 91748
八寶樓	15848 Hallibur ton Rd., Hacienda Heights, CA 91748
四海餐輯	2100 S. Hacienda Blvd., Rowland Heights, CA 91748
貴夫人餅屋	2112 S. Hacienda Blvd., Rowland Heights, CA 91748

鑽石吧 Diamond Bar

漢帝超市	21080 Golden Spring Drive, Diamond Bar, CA 91789

西柯汶娜 W. Covina

長青書局	989 S. Glendora Ave., West Covina, CA 91790
三家村	965 S. Glendora Ave., West Covina, CA 91790
逸香園	979 S. Glendora Ave., West Covina, CA 91790
桃園餐廳	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

花果山	4255 Spring Mountain Rd., C–201, Las Vegas, NV 89146
內達華房地產	3512 Wynn Roas, Las Vegas, NV 89146
太平洋廣場(順發超市)	5115 Spring Mountain Rd., Las Vegas, NV 89146
大華超級市場	4155 Spring Mountain Rd., Las Vegas, NV 89146
頂好超級市場	S. Jones Blvd.& Spring Mountain Rd., Las Vegas, NV 89146
順發超市外賣箱區	5115 W.Spring Mountain Rd., Las Vegas, NV 89146
粵港海鮮酒家	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

世界書局	868 Webster St., Oakland, CA 94607
屋侖書局	789 Webster St., Oakland, CA 94607
亞洲書局	320 10th St., #123, Oakland, CA 94607
百佳商店	835 Franklin St., Oakland, CA 94607
雅特商店	365 9th St., Oakland, CA 94607
廣州乘行	1250 7th Ave., Oakland, CA 94607
金石書局（大華超市內）	3288 Pierce St., #D108, Richmond, CA 94804
快樂果蔬行	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

南灣區 South Bay

長青書局	306 Barber Ct., Milpitas, CA 95035
苗市大華超市	338 Barber Ct., Milpitas, CA 95035
獅子城超市	1838 N. Milpitas Blvd., Milpitas, CA 95035
聖市大華超市	1688 Hostetter Rd., San Jose, CA 95131
克市大華超市	10983 N. Woife Rd., Cupertino, CA 95014
克市永和超市	10122 Bandity Dr., Cupertino, CA 95014
新旺記超市	333 Sc 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
日新雜貨	812 Stockton St., San Francisco, CA 94108
書報攤	1213 Stockton St., San Francisco, CA 94108
書報攤	619 Broadway, San Francisco, CA 94108
書報攤	664 Broadway, San Francisco, CA 94108
書報攤	814 Jackson St., San Francisco, CA 94108
書報攤	926 Grant Ave., San Francisco, CA 94108
書報攤	806 Washington St., San Francisco, CA 94108
新華書店	642 Pacific Ave., San Francisco, CA 94108
轅雲書局	754 Washington St., San Francisco, CA 94108
太平圖書	324–A Clement St., San Francisco, CA 94108
海華超市	2480 San Bruno Ave., San Francisco, CA 94134
華美超市	2400 Alemany Blvd., San Francisco, CA 94108
帝市大華超市	250 Skyline Plaza, Daly City, CA 94015
中半島永和超市	2992 S. Norfolk St., San Mateo, CA 94402