冠軍專欄

編者按：唐冠軍是著名房地產走勢分析師。美國洛杉磯“冠軍專欄”專欄作家。前世界地產報專欄作家。前生活電台“富爸爸富媽媽開講”主持人。《地產大亨的富腦袋》作者。《富爸爸富媽媽語錄集》作者。《成功的900條禁忌》作者。

《中華商報》－“地產專欄”，《時代周刊》—“地產投資”特約專欄作家。《唐冠軍商業地產介紹買賣》專欄主編。“冠軍投資理財實務研習班”、“百萬富翁製造工廠研習班”講師。

創造財富的智慧 遠比財富本身更重要(二)

富爸爸富媽媽說：“通貨膨脹是最好的理財檢驗師，它可檢驗出你會不會理財。凡抱怨錢不夠用的人，就是屬於不會理財的人。”

財富可以累積，可以散盡，也可以花費、轉讓、饋贈和繼承，可是創造財富的智慧卻永遠不可以轉讓，它只能是學習而來，而不可用遺傳而來。

富人有許多的財富，有些財富是繼承來的，有些財富是自己打拼來的，不管那些財富有多少多小，都需要有一套管理財富的智慧，否則財富就無以爲續了。

管理財富的智慧與創造財富的智慧，是一個綜合體的概念，它包括：經驗、學問、知識、品德、交際、膽識、勇氣、創新、奮鬥、進取、力行、友誼、氣質、健康、組織力、吸引力、說服力、判斷力、管理能力等。只有把上述事項，完美結合在一起的人，才能獲取無盡的財富與社會地位。

大學生所學到的專業技術，就只有學問一項而已，它離創造財富的智慧還遠的很，所以大學生要虛心學習理財，因爲步入社會大學之後才是眞正的大學。

在還沒經過社會大學磨煉過的年輕人，是不懂得這個社會有多麼現實與殘酷的，如果你不懂得比別人強，你就會被淘汰掉。年輕人最怕的是，不知天高地厚，好高騖遠，異想天開，這樣子是很容易吃虧上當的。理想與現實是有一段很大的差距的，要把理想付之實現，是要經過很多努力與毅力，才能成功的。

眞正的投資理財所牽扯的層面很廣，它包括：政治、經濟、理財、金融、管理、人事、會計、法律、人情、交際、資金、技術、專利、所有權，人文、社會、環保、能源、健康、智慧、愛情、配偶、合夥人、股東、競爭對手、全球貿易、運輸、稅率、國情差異、設廠地點、土地價值、製造成本，人事費用、健保、退休金、工會、福利、保險、安全、警衛、公益樂捐、政黨屬性……。

富爸爸富媽媽說：“投資理財是一門不簡單的學問，只要有任何一個小小環節出了狀況，就會引來很大的損失，甚至導致血本無歸。投資前要多向專家請益，這樣可以避免許多不必要的損失與糾紛。”

俗語說：千金萬金抵不過一斤腦袋。不會理財的人，即使你有家財萬貫，也有花完的一天，或者，被騙光的一天。

世界上有許多詐術、騙局、陷阱及害人的事，投資人要特別小心，不要聽便與陌生人接觸，也不要貪圖對方提供的小利小惠，往往引人上當的事，就是從自己的貪心開始。

富爸爸富媽媽說：“貪心可以令人發財，貪心也可以令人破產，所以要妥善處理貪心，以免貪心過頭，未蒙其利先受其害。”

富爸爸富媽媽說：“人要有企圖心，信心、恆心、耐心、愛心、關心，但是，就是不能要有貪心。”

財富的本身是可以花光光的，不會理財的人，很快就會傾家蕩產，兩手空空。唯有懂得管理財富及創造財富的人，才可能使財富增加。要想使財富增加，你必須要有創造財富的智慧。

富爸爸富媽媽說：“創造財富的智慧，除了天賦本能之外，還是要靠多學習。”

股神巴菲特的腦袋，要比他的財富更重要。誰要是擁有巴菲特的智慧，誰就能創造巴菲特的財富。

巴菲特從不貪心，也不鋪張，自己的食衣住行也很簡單。自己開車，沒有司機，沒有保鏢，住的是50年的老房子，不追求名牌服飾，太太也不穿金戴銀。

巴菲特平時愛吃生菜沙沙、爆米花。他吃的很普通，沒有大魚大肉、海鮮魚翅，但是你若想與巴菲特共進午餐，說說話，那每一次的代價將超過65萬美金。僅憑這一點，你就可以看出巴菲特的腦袋瓜有多值錢。

巴菲特的生活慾望不高、生活簡單、從不貪心、也不炫耀財富、更沒有婚外情，他這些簡單生活的表現，是其他富翁比不上的。他一身的慈善捐款高達310億美金。他把全部精力放在創造財富與回饋社會上，他對社會的愛心眞是了不起。

富爸爸富媽媽說：“巴菲特的簡單生活，與對社會的愛心，是所有富人要學習摹仿的地方。”

巴菲特他給自己公司的執行長/總經理，兩個規則是，第一、不要虧損股東的錢。第二、不要忘記規則一。

富爸爸富媽媽說：“就算你有再多的財富、再高的社會地位，你也要學習巴菲特的簡單生活。簡單生活可以使自己平靜、無慾、不貪，這樣，福氣自然跟著來。財富不是很重要的東西，重要的是當你有了財富以後，還能保持簡單的生活。”

富爸爸富媽媽說：“許多的大富翁，因爲無法守住簡單的生活，所以失敗了。錢太多並不一定是好事，有時錢太多，反而會害了自己及自己的子孫。”

富爸爸富媽媽說：“如果第一代會理財，而他的第二、第三代不會理財，那麼對第一代的人來說，那是假的會理財，上一代會理財，不代表下一代也會理財，理財是教導的，理財不是遺傳的。如果第二代不會理財，那是父母的錯。如果第二代只會唸死書，那也是父母的錯。”

俗語說：一技之長，勝過萬貫家產。但這個一技之長，不是指謀生的技巧或技藝，而是指創造財富的智慧。這一點與傳統的觀念有些不同，你能接受嗎？

富爸爸富媽媽說：”創造財富的智慧，要代代相傳下去，這比財富本身更重要。理財的最高境界，就是慈善樂捐與簡單生活。眞正會理財的人，就是生活簡單的人。不爲生活收入煩惱的人，就是屬於會理財的人。”

根據2008年《世界財富年度報告》，全球百萬富翁增加了60萬人，達到1010萬人。

儘管2007年美國爆發次貸危機，拖累了全世界金融、房地產業，但還是有150萬新人躋身於百萬富翁的行列之中，而舊的百萬富翁中，因爲理財失敗而被除名的約有70萬人，因爲桃色糾紛而財產縮水的約有18萬人。可見”理財的智慧與定力，要比財富本身更重要。”

（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(三)

房地產理事會

1、房地產理事會的組成

房地產理事會是房地產行業管理機構，在銷售人員和經紀人執業資格考試中，它負責審批房地產學校，審查課程，審查考試內容等。

紐約州房地產理事會由15名成員組成，包括州務卿、消委會總幹事、五名10年以上經驗的執業經紀人、其它爲與房地產經紀無關的公衆人事，州務卿爲理事會主席。

在除州務卿和消委會總幹事之外的13名理事中，由州長任命三位經紀理事、四位公衆理事共七位；由參議院議長，任命一位紀理事和一位公衆理事共二位；由衆議院發言人任命一名經紀理事和一名公衆理事共兩位；餘下的兩位理事一位由參議院少數党領袖任命，另一位由衆議院少數党領袖任命。

理事會理事任期兩年，但在任期內他的任命人可以隨時換人。

2、房地產理事會的職責

房地產理事會履行如下職責：

發佈一些有關經紀人和銷售員管理的規則和規章；

審查申請人資格，審查課程內容以及考試內容；

審批有關學校從事課程教育的資格；

研究與經紀人活動有關的法律法規；

行使有關房地產法律賦予的職能，管理房地產經紀活動；

每年向衆院和參院司法委員會提出報告。

二、紐約州房地產估價師的發牌制度

美國政府從90年代初開始倡導房地產估價人員持牌和許可制度，規定凡涉及與聯邦政府有關的轉移價值25萬美元以上的房地產評估，要由持許可證的估價人來評估，與房地產抵押有關的估價一般也要有執照，但其它房地產評估沒有要求一定要有牌照。

估價師考牌制度各州有所區別，現將紐約州有關房地產估價的考牌制度簡單介紹如下：

估價師的分級及業務範圍

估價人員的級別由高到低和所允許從事的業務範圍爲：

1、特許總估計師（Certified General Appraiser）：可以評估所有的房地產業務。

2、特許住宅估價師(Certified Residential Appraiser)：可以評估四個單位（包含四個單位）以下的任何住宅。

3、持牌房地產估價師(Licensed Real Estate Appraiser)：可以估價一至四個單位，轉讓價值低於25萬的住宅房地產。

4、估價助理牌照(Appraiser Assistant License)：估價助理必須在持牌估價師或特許估價師手下工作，估價報告要由持牌估價師（或特許估價師）出具。

考牌資格要求：

1、有關估價的必修課程

R-1房地產估價介紹30小時

R-2估價原理與程序30小時

R-3實用住宅估價一案例分析30小時

R-4利潤資本化方法與技巧15小時

G-1收入型房地產介紹30小時

G-1收入型房地產估價30小時

G-3實用收入型房地產估價30小時

附加職業道德與職業標準15小時

估價師助理和持牌房地產估價師必須修完R-1，R-2共60個小時的專業課程，和15個小時的附加課程；特許房住宅估價師必須完成R-1、R-2、R-3、R-4共105小時的專業課程和15小時的附加課程；特許總估價師必須修完R-1、R-2、G-1、G-2、G-3共150個小時的專業課程和15個小時的附加課程。

2、關於實踐經驗的要求

除估價師助理無實踐經驗的要求外，其他估價師要有二年全職房地產估價經驗，並取得240分以上（分數計算方法見三）。特許總估價師的240分中，有180分必須來自綜合性房地產估價，其它牌照的估價師必須至有180分來自住宅估價。

3、考試

與經紀牌一樣，牌照考試和發牌由州務部執照處（the New York Department of State, Division of Licensing Service）組織和核發，考試內容由執照處會同州房地產理事會確定。考試費爲50美元，牌照費爲250美元。

估計實踐經驗計分辦法

計分表

（1）住宅估價

單戶型住宅1分

2-4戶型住宅2分

1-4戶型住宅空地0.5分

小於100英畝帶住宅的農場2分

（2）綜合性估價

100英畝以上的農場3分

未開發大片土地3分

多戶型住宅用地3分

工、商業用地3分

5-12戶型住宅6分

13戶型以上住宅（未竣工的工程加2分）8分

單租戶辦公樓、零售商店、服務中心、倉庫等6分

多租戶辦公樓、商業中心、酒店、倉庫等到10分

製造工廠8分

醫院、學校、教堂、政府建築等機構房地產8分

計分辦法

申請人員要向州政府提供證明文件證明自己從事了某項估價工作和所起作用的比重。如果申請人所完成的工作比重占該估價項目工作量的75%以上，則可以取得計分表所規定的分數，如果所占比重低於75%但高於25%，則按比例計分，如果比重低於25%，則不算分數。估價項目的復核人員按25%的比例計分。

牌照更新

房地產估價牌照有效期兩年，兩年後要申請更新，申請人要參加20個小時的繼續教育（或者重新參加考試），並重新繳交牌照費250元。

房地產估價理事會

1、估價理事會的組成

房地產估價理事會是房地產估價從業人員的行業管理組織。紐約州房地產估價理事會由9名成員組成，6名爲房地產估價師，3名爲公衆人士。9名成員中，3名由州長任命，其中包括1名公衆人士；2名由參議院主席任命，其中包括1名公衆人士；2名由衆議院議長任命，其中也包括1名公衆人士；最後2名成員由公議院和參議院少數派領袖各任命1名。理事會理事任期5年。

2、房地產估價理事會的職責

執行《房地產估價牌照法》，制定有關房地產估價的條例和行業規則。

制定有關估價師的教育水準、實踐經驗等資質要求和考試規則等。

審查房地產估價師資質考試的教學內容和考試內容。

審查估價申請人的資格。

制定有關指導規則，統一規範估價報告的內容和格式。

制定有關房地產估價的技術標準。

（完）

源自：SZHome.com

美國政府對土地的管理權力

美國政府對土地的管轄權力主要包括如下幾個方面：

徵稅(taxation)：政府以土地所有者要徵收地稅。地稅是美國的主要稅種之一，也是調控土地資源配置的主要手段。通過徵收地稅，可以調控土地的佔用情況，阻止亂占地、占好地、占大地等行爲。在紐約等美國主要城市，隨處可以見到一些沒人住的破敗房屋（稱爲棄屋），這許多是因爲地稅太重，業主無力負擔而主動放棄產權的“祖屋”，最後這些土地將被收歸國有。有些人繼承了祖宗留下的大片土地，如果這些土地賣不出去，而且這些人的收入又不富有的話，最後也往往是因付不起地稅，而不得不放棄產權，這些土地最終將變成聯邦政府或州政府的土地。地稅一般歸地方政府所有，主要用於教育開支，一個社區的教育質量是決定地稅高低的主權因素之一。

警察權（police power）：政府在土地管理方面的警察權力一般是指政府出於公衆利益的需要，對土地利用進行管制。警察權力通過法律體現，主要法律包括環境保護法規、規劃法規、建築法規、租賃法規等。

強制徵用（Eminent domain）：當爲了公衆利益徵用土地時，在與業主談判無法達成協議的情況下，政府可以向法庭申請強制徵用，強制徵用要符合三個條件：一是由法庭裁定土地徵用確是爲了公衆利益，二是業主得到了合理補償，三是已有足夠的法律程序保護業主的權益。

承受無人繼承不動產的權利（Escheat）：當房地產所有人死亡後，無法定繼承人而且未留下處置房地產的遺囑，那麼不動產將歸政府所有。

美國政府對土地利用的控制

政府對土地利用的控制主要是通過制定規劃和規劃法規來實現的。主要的規劃建築法規有：

總體規劃（master plan）：總體規劃由市或縣一級政府制定，主要規劃一個地區的發展目標，協調社會、經濟、環境等關係。

分區條例（Zoning ordinance）：分區條例即法定圖則，是總體規劃的法律化，總體規劃通過分區條例發生法律效力。分區條例規定了一個地區土地的用途、地塊大小、建築的類型、建築高度、建築密度、建築離道路的距離等。

建築法典（Building Codes）：建築法典主要規定建築的標準和準則，如建築材料要求、衛生設施、配電設施、防火標準等等。根據建築法典的要求，新建建築或改建原有建築都必須獲得《建築許可證》方可施工，新建的建築物完工後經驗收合格，獲得《佔用證》（certificate of occupancy），改建的建築物完工後經驗收合格，則獲發《合格證》（certificate of compliance）。

地塊劃分規則（subdivision regulations）：地塊劃分規則主要是控制住宅用地的劃分。因爲美國的家庭住宅一般都是一戶一幢的，每一戶都單獨占一塊地，因此有專門的法律規定地塊如何劃分，以確保小區環境優美、生活安全舒適。地塊劃分規則主要規定地塊的大小、分佈、坡度、街道的寬度、建築退紅線要求、市政設施的安裝、公共用地的面積等等。

除了規劃法規對土地利用的限制外，環境保護法律也對土地利用有嚴格的約束。

源自：SZHome.com