

美國商業地產避免危機的防範救助

商業地產市場加速惡化趨勢 成為美國金融危機的引爆點

對美國房地產市場來說，商業地產是一個潛在的危機源。商業地產危機的醞釀和發展滯後於住房市場危機。2008年第四季度商業地產貸款違約率急升；2009年迅速惡化，價格急轉直下，市值損失約四成，違約率、空置率連創新高，這一趨勢延續到了2010年。

【本報綜合編譯報導】國商業地產價格與2007年10月的峰值相比，已經累計下跌了42.1%，而第一季度美國銀行持有的商業地產抵押貸款違約率達4.17%，高於去年第四季度的3.83%；違約抵押貸款總額為455億美元，較去年第四季度增加了37億美元。

美國商業地產包括零售物業、辦公樓、公寓、旅館和工業設施如倉庫等，市場規模6.7萬億美元，與商業地產相關的債務總規模約3.5萬億美元，其中1.7萬億美元由銀行持有，0.9萬億美元為商業地產抵押債券的抵押物，0.9萬億美元由其他投資者持有。總體看，為商業地產融資的主要是地方性的中小銀行，而且其抵押貸款證券化的比重遠低於住房市場。

然而美國政府對商業地產的救助十分遲緩，主要是由於政府所關注的是那些全國性的住房次貸危機，大量持有商業地產貸款的中小銀行並沒有獲得實質性幫助。忽視商業地產市場危機的防範和救助，客觀上助長了危機的形成和發展，這是最可怕的。

2010年，大規模商業地產危機隨時可能爆發。一方面，穆迪商業地產價格指數顯示，與2007年的峰值相比，美國商業地產價格迄今已下跌41%。而且從目前的情況看，商業地產價格下跌的趨勢還沒有逆轉的跡象；另一方面，商業地產相關債務的違約率要到2012年才達到峰值。從目前到2012年，有價值1.4

萬億美元的商業地產貸款將到期，其中大量貸款為2007年所貸，而當時正是有毒資產最嚴重的時期。

未來數年是美國商業地產的高危年份。2010-2013年中將有約2萬億美元的商業地產抵押貸款到期，相當於過去15年之和。如果沒有有效措施，未來4年銀行的損失可能高達4300億美元，並引發就業、銀行、財政等一系列連鎖反應，進而嚴重拖累美國經濟二次探底。

一是加速中小銀行倒閉潮。由於商業地產貸款的特點，商業地產風險將集於中小銀行。對金融系統商業地產貸款問題的衝擊小於住房貸款市場危機。商業地產貸款規模僅為住房地產11萬億美元規模的1/3，而且由於商業地產貸款的證券化比例僅為25%，遠低於住房地產的60%，相較於住房地產貸款，商業地產貸款的風險更加集中於發放貸款的銀行本身。

數據顯示，商業地產市場崩盤導致中小銀行破產的速度和規模都將十分驚人。當下，美國銀行倒閉以迅雷不及掩耳的速度進行著：數據顯示，截至5月最後一周，2009年的美國銀行倒閉數量僅為36家，而2010年同期倒閉則為去年的兩倍之多。與去年相比，今年倒閉的幾乎全部是被稱為美國金融業發達之根本的中小銀行。Foresight公司等商業地產市場機構預計，2010年這一數字將超過200家，2011年將超



過350家，2012-2013年還將有500家中小銀行倒閉。

二是進一步惡化失業率。商業地產貸款問題惡化將威脅中小企業生存。中小銀行為中小企業提供的貸款佔中小企業貸款總額的一半。一旦這些銀行因商業地產貸款問題而倒閉，將威脅大量中小企業的生存。中小企業是創造就業崗位的主要力量，中小企業融資環境惡化，加速破產，將拖累美國勞動力市場復甦。自2007年12月份以來，美國約有850萬人失去工作。這也是自第二次世界大戰以來美國歷次經濟衰退中失業人數最多的一次。目前全美失業總人數約為1530萬。去年10月份，美國失業率10.1%，達到

26年來的最高點，目前失業率雖已企穩，但如果商業地產惡化將衝擊脆弱的勞動力市場。

三是衝擊州及地方政府財政。由於失業率增加，稅收下降和福利開支迅速增長，目前美國50個州中的47個州政府和許多市政府都面臨不同程度的財政危機，債台高築的紐約州、伊利諾斯州、新澤西州和加利福尼亞州尤為嚴重。商業地產稅是州及地方政府的重要財政來源，中小銀行是州及地方政府主要的貸款融資渠道，商業地產市場進一步惡化、中小銀行加速倒閉，將使本已「負債累累」的州及地方政府財政狀況進一步惡化，從而引發全美範圍內的財政危機。

聯儲再次啟寬鬆政策 政府介入房屋抵押貸款融資

【本報綜合編譯報導】今年年初，美國房地產市場在政府購房稅減政策的刺激下有所回暖，然而在刺激政策4月底到期之後，美國房地產市場卻再度陷入低迷。有分析人士表示，有消息指出，全球央行要員及各路學者將於本週末參加每年8月舉行的美聯儲年度政策大會。

加拿大獨立財富管理公司Gluskin Sheff首席經濟學家羅森伯格表示，前期美國經濟出現的復甦跡象是不可持續的，僅僅是一種「虛假的穩定」而已，在即將舉行的年度政策大會上，美聯儲將啟動新一輪量化寬鬆政策。

太平洋投资管理公司首席投資官格羅斯表示，美國政府介入美國房屋抵押貸款融資領域是有必要的。有分析人士認為，房屋銷售低迷也可能給抵押貸款融資巨額房利美和房地美帶來更多的損失，從而增加美國納稅人為其提供救助的成本。

高盛集團首席美國經濟學家哈茲尤斯則認為，美聯儲最終可能會通過買進資產或其他非傳統措施，以進一步放鬆貨幣政策。哈茲尤斯預計，二季度美國經濟實際增進僅為1.5%，如果美聯儲選擇購買更多的證券，規模應該不會低於1萬億美元。



美聯邦政府再撥鉅款 緩解住房難題 高止贖率對美國房地產市場產生顯著下行壓力

【本報綜合編譯報導】美國財政部4日宣佈，美國聯邦政府同意向5個州提供總計6億美元援助，幫助當地購房者避免喪失住房抵押贖回權（止贖權）。這5個州分別是北卡羅來納、俄亥俄、俄勒岡、羅德島和南卡羅來納州。這些州大約5萬名因失業而面臨還貸困難的購房者將獲得聯邦政府援助資金。作為750億美元住房穩定基金的一

部分，奧巴馬政府今年2月創立了面向房市衰退最嚴重地區的「住房融資機構創新基金」。援助款項一方面可直接發放給處於失業狀態的購房者，幫助他們償還房貸月供，同時也可用於向抵押貸款公司提供現金激勵，促使其修改借款合同條款，降低購房者的房貸月供或減免部分貸款。美國聯邦政府同意向首批5個州

提供總計15億美元救援資金，包括亞利桑那、加利福尼亞、佛羅里達、密歇根和內華達州。這些州被認為是房市衰退最嚴重的地區，危機期間房價平均跌幅在20%以上。金融危機始於美國房地產市場泡沫的破裂。在美國政府出重拳拯救經濟的情況下，受助的金融、汽車等行業都有所好轉，而房地產市場卻只是企穩，而遲遲走不出低谷。

國際貨幣基金組織日前警告說，美國房市存在二次探底風險。高止贖率是美國房地產市場面臨的頭號難題。據統計，今年頭5個月，美國新增房屋止贖率160萬件，全年很可能超過2009年創紀錄的280萬件。止贖房屋大量入市，對房價產生顯著下行壓力。今年4月份，止贖房屋銷售佔到舊房銷售總量的三分之一。

SPLENDING CORP. COMMERCIAL & RESIDENTIAL LOAN
Office: 626-280-4500 Fax: 626-280-4501
1045 E. Valley Blvd., Suite A113, San Gabriel, CA 91776

Alexander Chung Mortgage Broker DRE#: 01141698
626-278-8881

專家服務
房屋貸款
公寓貸款
新創業貸款
言出必行

Approved! Funded!

Temple City
全新裝修 3房2浴室
地大6000呎
新廚房 新浴池 新地毯
新木地板 室內兩種油漆
626-278-8881

~~\$528,000~~ **\$489,000**

★強大的專業團隊為您投資 購屋 出租 管理 一條龍服務 702-299-5488★

SOLD

拉斯維加斯 西南區全新屋 離賭城中心僅 5 Miles

著名建商 精心打造 全新獨立屋 從3房~4房 1350呎-2200呎
各種房型 等您發財 另可租 每月\$1,000-1,500

\$15萬~\$20萬

內陸帝國區房地產專家
專精 Rancho Cucamonga, Upland, Fontana, Ontario 及 Corona

熱情專業負責 誠為華人服務
Century 21 EXPANDED
7168 ARCHIBALD AVE. STE. 100
ALTA LOMA, CA 91701

Ling 慕笛
手機 909-908-3278
Lingmoody@aol.com 中 英 台 語

Upland 餐廳
出租 出售
\$589,000
室內2275呎 有Drive Through
位置佳 客流大 交通便

Rancho Cucamonga
豪宅**\$615,000**
室內4700呎 地大近3萬呎

Rancho Cucamonga
\$169,000
室內1093呎 2005年建