

# 專家呼籲美國政府給予房市更多關注

## 房產資產虧損將進一步削弱消費 放慢本已疲軟的經濟復甦

相比2008年9月開始的黑暗時光，現在的美國經濟已經有了很大的改善——投資者變得樂觀了，銀行家感到安全了，市場開始運作起來了，而且企業也開始繁榮了。但是這次危機的核心：房屋市場問題似乎再度成為一個被遺忘的危機。

【本報綜合報導】MarketWatch專欄作家和國際評論編輯雷克斯·納丁 Rex Nutting 和華盛頓經濟和政策研究中心 CEPR 聯席主任迪恩·貝克 Dean Baker 最近分別撰文指出，認為住房市場仍然處於僵局，呼籲美國政府給予房市更多關注。

MarketWatch專欄作家和國際評論編輯雷克斯·納丁 Rex Nutting 撰文指出，決策者可能已經拯救了銀行，但他們還沒有想出一個有效的辦法來幫助那些失業的民眾恢復工作，也沒有發現任何答案來解決這次危機的核心：住房。

華盛頓經濟和政策研究中心 CEPR 聯席主任迪恩·貝克 Dean Baker 也撰文指出，過去數月，美國各式的公開辯論中充斥著選舉和財政赤字。然而，更重要的問題，可能還是美國住房市場價格再次快速下跌。

納丁說，“相比2008年9月開始的黑暗時光，現在的美國經濟已經有了很大的改善——投資者變得樂觀了，銀行家感到安全了，市場開始運作起來了，而且企業也開始繁榮了。這真似乎已經沒有了憂鬱。但我們其他人呢？什麼時候復甦才能降臨到我們頭上？”

貝克認為市場分析師們未能意識到抵稅對維持房地產市場的重要性。一旦稅收優惠政策停止，房產銷售下跌三成。這本沒什麼奇怪的。沒有多少人真的因為8000美元的抵稅政策買房，特別對那些根本沒有買房意願的人而言。然而，8000美元的抵稅優惠的確說服了不少人

提前消費，而他們原打算在2010年下半年，甚至2011年購房。

納丁表示，對於一個典型的美國人，有兩件事情牽扯著他們的財富福祉：他們的工作，他們的住房權益。當工資和房價都在上漲，他們才會對生活充滿信心。工資和房價的下跌，則令他們感到害怕。

在最近幾個月，選民、政治家和經濟分析師已經對就業問題表達了極大的關注。美國政府已經將怎樣才能降低居高不下的失業率當做首要解決的問題，但是對關係家庭負債表另一半的住房問題他們卻關注很少。房屋市場問題是一個被遺忘的危機。

據Case-Shiller的住房價格指數報告，全美房價相比高峰時期下跌了約30%，在諸如鳳凰城和拉斯維加斯等一些城市，房價相比高峰時下跌超過50%。該指數表明，美國房價9月下跌0.7%。更引人注目的是，市場最底端三分之一的房產價格急劇下降。部分城市該部分市場的房價單月跌幅超過7%。

而據CoreLogic住房價格指數報告，美國房價在9月份下跌了1.8%，為2009年年初以來的大跌幅。其他的價格調查報告也都給展示了類

似的問題。最近，惠譽評級機構預計美國房價在2011年將進一步下跌10%。

決策者們降低了抵押貸款利率擬提振貸款支付能力；他們接管了兩房，並要求聯邦住房管理局零利率發放貸款；美聯儲購買了超過1萬億美元的住房抵押貸款支持債券來支持房市；他們通過了針對購房者的稅收減免，並數次延長……但一切都沒有起作用，至少，並不好。住房市場仍然處於僵局，最糟糕的是，房屋價格再次下降了。

現在美國約有1100萬申請了抵押貸款的家庭的房產實際價值低於他們所承擔的債務，這一比例約占所有具有抵押貸款房屋的23%。在泡沫破裂之前，這個數字僅約為1%。約500萬家庭的房產實際價值相比抵押貸款債務低了約25%，如此巨大的差距可能需要十年甚至更長的時間才能恢復。

貝克表示，市場底部的房產最容易受到抵稅政策影響，這是由於抵稅優惠占這部分房產購買價格的較大部分，而且大多數首次購房者一般都會選擇市場最底端的房產。然而，低端房價的下跌，也可能很快會波及價格更高的房產。低端房產

的賣家同樣也是市場中高端房產的買家。如果他們賣房的收入不高，他們也不會在買房上花大價錢。因此，價格更高的房產的價格很快出現迅速下跌。

部分證據表明，這種情況可能已經發生。美國商務部10月新房銷售形勢表明當月房價中值下降了13.9%。儘管這些資料也經常反覆，但房價以如此程度下跌的狀況不容忽視。其他房產市場分析報告也很有趣。貝克分析指出，這些報告的意義在於，美國房價再次下跌。即使如凱斯-席勒房價指數所示，房價每月下跌0.7%，也意味著一年內美國房產資產虧損超過1萬億美元。如果跌幅再次攀升至每月2%，那意味著在短短一年內，美國房產資產虧損近4萬億美元。

不論在哪種情況下，房產資產虧損都可能會進一步削弱消費，放慢本已疲軟的經濟復甦。這也將導致金融系統出現更多問題，因為這會使得購房者擁有的物業價值低於所需支付的抵押貸款，進而造成那些已經出現類似房產價格“水下”現象的住房者更加絕望。這意味著會出現更多的止贖行為，銀行和其他投資者還會遭受更多損失。

### NBA 球員馬里昂賣房心切 以贈送超級碗球票促銷

【本報綜合報導】最近 NBA 小牛隊員馬里昂一直在張羅著賣掉他在邁阿密的房子，他說他將會送給買房者4張超級碗球票並負擔觀看比賽所花費的來回機票費用。2011年2月6日，本賽季超級碗將會在德克薩斯州阿林頓市的牛仔球場舉行。

馬里昂的這套別墅靠近海邊，周圍有警衛把守，擁有六間臥室。假如買家能夠在美國時間2010年12月31日下午5點前以200萬美元價格買下這套房子，馬里昂就會兌現自己的諾言。

這座房子是這一地區最大的一套房子，同時也是比較新的房子之一，它建於2008年。屋頂上的陽臺面積達到2300平方英尺，擁有一座戶外的熱水浴缸、兩個燒烤用的烤架、一個瀑布下的水潭、一個溫泉、一個社交用的餐廳還有一些娛樂設施。

受經濟危機影響，美國房市不景氣，馬里昂出此招數相比也是無奈，畢竟，作為全美每年最重要的體育賽事，超級碗的門票十分搶手，但願這能給他帶來好的買主。



## 邁阿密房價4年腰斬一半 外國人搶購爭撿便宜貨

【本報綜合報導】自美國房地產泡沫於2006年破滅以來，佛羅里達州邁阿密房地產價格跌了一半。過去擠爆佛州購物商場搶購衣服和電子器材的外國遊客，現在紛紛湧到房地產公司去撿便宜貨。

據新加坡《聯合早報》報導，外國投資者主要來自歐洲和拉丁美洲，最受青睞的是邁阿密時尚住宅南灘的公寓。現在，那裡的公寓售價介於7萬美元至10萬美元，至於北部較不時尚地段的房價則從約5萬美元起跳。

Keys地產公司房屋仲介伊格雷西亞斯說：“進場機會或許是歷來最

佳的。誰知道以後還有沒有機會，看到像邁阿密海灘現在的房價。”

據標準普爾Case-Shiller 20個城市住宅價格指數，自2006年的泡沫高峰以來，邁阿密房地產價格下降了47%。

分析人士預測，在當地銀行解決收回的房產，以及美國有更多就業機會前，佛州的房地產價格不會上漲。

標準普爾副主席梅特蘭德說：“失業率仍居高不下。人們擔心失去房子，貸款又不容易申請。”

據CondoVultures Realty房屋仲介公司說，在邁阿密及其周圍地區，

銀行因為借貸者拖欠抵押貸款，每月收回約5000棟房產，其中包括公寓和商用地產。CondoVultures Realty在南佛羅里達州就有25萬棟收回的房產。

邁阿密房地產經紀人協會在11月的報告中說，外國投資者進場避免房屋價格進一步下跌。協會主席瑞茲表示：國際買家繼續為市場注入力量，我們繼續看到正面跡象。

在邁阿密最新的金融區Brickell，由法國設計師斯達克操刀的Icon公寓住宅，一個單位的售價為25萬美元，比兩年前的37萬美元便宜了12萬。

房屋仲介公司Fortune International的卡斯蒂羅表示：我們在過去幾個月賣了350個單位。多數買主來自海外，包括委內瑞拉、阿根廷和巴西，也有來自哥倫比亞、義大利、墨西哥和加拿大。這一地區由銀行收回的房產，售價可以低於10萬美元，兩房配兩間廁所的公寓價格只要13萬美元。

來自法國的勒敏只不過到邁阿密出差3天，就立即找房屋仲介到處看房子。他說：“現在是投資的好時機，在等房價上升的這段時間，我在邁阿密有一棟公寓可以自用或出租。”

**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

公寓貸款 Approved! 商業貸款 Funded!

★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**

全職經紀 誠實 可靠 多年經驗 專業負責

**Jean Huang**  
精通：國粵日英語  
Email: jeanrealty@gmail.com

9139 Las Tunas Drive, Temple City, CA 91780  
Tel: 626-382-1688 Fax: 626-382-1708

DRE#1864823 **626 716 8880**

<b>Alhambra</b> \$360,000 4房3浴 室內1907呎 地大7330呎	<b>Pomona</b> \$250,000 3房2浴 室內1199呎 地大9396呎 1975年建	<b>San Gabriel</b> 4單位未上市 \$760,000 室內3557呎 地大7240呎
<b>Monterey Pak</b> In Escrow \$268,000 2房2浴 室內1004呎	<b>Temple City</b> \$628,000 4房3浴 室內1510呎 2010年建	<b>Baldwin Park</b> \$220,000 2房2.5浴 室內1107呎
<b>Alhambra</b> \$456,000 3房1浴 室內1373呎 地大7550呎 全新裝修	<b>La Puente</b> \$260,000 4房2浴 室內1292呎 地大6052呎 全新裝修	<b>Riverside</b> \$190,000 3房2浴 室內1660呎 2006年建