

房利美和房地美還能撐住美國房市嗎

在美國房市跌勢未止、急需資金投入方有望回穩的情況下,要怎樣才能使房利美和房地美願意繼續為房市提供資金?而雙美的房貸財神角色又能扮演到什麼程度?

【路透社記者James Saft報導】大家現在都已明白,美國不會讓房利美及房地美倒閉,但金融體系和經濟面對的新問題是:兩公司還有辦法繼續為房市提供源源不絕的融資嗎?

美國週日斷然採取非常措施,希望扶助房利美及房地美這兩家政府支持企業(GSE)度過信心危機。財務不僅提高對兩公司的信貸額度,且準備必要時採取,這兩項措施都需要國會核准。聯邦儲備委員會(FED)對這兩家房貸融資巨擘開放緊急借款窗口。

這擔住了「雙美」一旦倒閉將引發的災難,而對明確提出的堅強後盾亦對兩公司在債市融資大有幫助。

但在美國房市跌勢未止、急需資金投入方有望回穩的情況下,要怎樣才能使房利美和房地美願意繼續為房市提供資金?而雙美的房貸財神角色又能扮演到什麼程度?對此大家仍不清楚。可以確定的是,要繼續做美國房市的中央樞紐,兩公司需要新的資本注入——很多很多的新資本。

美國財政部保爾森強調,政府支持這兩家GSE以股份公司的形式存在。但問題是,要如何才能在不衝擊現有股東權益,也不斷絕兩公司籌資希望的情況下,為雙美注入巨額的資金?

若政府為誘使市場對兩公司投入新的資本,以吸收初始損失為前提購入房利美及房地美,那就等於虧損由全民買單,而獲利則屬於投資者獨享。

此外,要避開美國房市加速下滑,房利美和房地美不只得繼續擔保並銷售房貸證券,還得繼續擴大自身保留的房貸資產組合。

這些舉措旨在維持兩公司的擔保業務順利運作,未必是想像的擴大它們的房貸資產,「瑞士信貸房貸策略師 Ira Jersey 和 Mahesh Swaminathan 在研究報告中指出。他們認為,政府注入的資金不可能立即用來擴大兩公司所保留的房貸資產。

大家若非健忘的話,應該還記得,監管當局3月時才放棄對兩公司的資本要求,以便它們增購房貸資產。當局願意降低要求,主要是考

慮到信貸緊縮正令美國房貸變得既昂貴又難以取得。

房利美、房地美以及監管機關均強調,兩公司資本穩健。所以如此,這也並不表示它們能一如以往為房市提供資金。

房地美在上週五稱,該公司增強資本的其中一個選擇是收縮其保留的房貸資產,每月收回的100億美元不再用來補購房貸,讓其房貸資產由5月的7,700億美元逐漸減少。

果真是如此,這對於該公司的債權人無疑是好事,但對美國房市則是不大不妙。房利美對其7,360億美元的保留房貸資產未做評論,但如美國房貸不順,估計該公司也很可能作此打算。

在目前景況下,有誰會願意對雙美投入資金?政府是否會面對現實,提供補貼以誘使市場資金投入?如果政府希望這兩家公司繼續為房市提供巨額融資,或許有必要這麼做,另一方面則決定實際上將兩公司國有化,然後將資金注入房貸體系。

那麼,這到底牽涉到什麼樣的

既苦?又會影響到哪些人呢?

在41.7萬美元或以下的房貸中,雙美的佔率高達80%,占整個房貸餘額的比重則接近一半。而目前美國房貸正持續下跌,標準普爾Case-Shiller的20城市房價指數4月時較去年同期下推15%。銀行自身的困境則限制了它們的放款能力,像是上週五宣佈倒閉的IndyMac Bancorp,還是美國歷來第二大銀行破產案。

事實上,美國銀行業信貸餘額自3月以來下滑1.5%,是信貸史上有記錄以來的最大跌幅。信貸進一步緊縮會導致房價進一步下跌,而房價繼續下跌則意味著銀行業得打銷更多壞帳,因而進一步收緊放款,而如此一來,房價又會再打擊。

「大貨崩盤是沒有輕鬆脫困方案的」Unicredit 信貸策略主管 Jochen Felsenheimer 表示,「這將是 toughest 的漫長行動,而這不可能是最後一次拯救行動。銀行及其他金融業者仍深陷泥潭。」

編譯:王冠中 張若瑛 張明鈞

上半年日本首都圈住宅銷量減少23.8%

【新華社消息東京電】日本不動產經濟研究所指出,從去年下半年開始,由於土地和建材價格的上漲,首都圈的住宅銷售行情開始走下坡路;加上去年6月修訂的建築基準法實施,導致住宅開工數量也出現下滑,首都圈上半年銷售的住房數量一直持續減少。該研究所分析指出,開發商不可能把在高價買入的土地上建好的房子降價出售,因此,今後一段時間首都圈房地產市場難有大的起色。同一天發行的6月份銷售數據顯示,首都圈6月共銷售住宅4004套,同比下降30%,已連續十個月減少。

不動產經濟研究所指出,從去年下半年開始,由於土地和建材價格的上漲,首都圈的住宅銷售行情開始走下坡路;加上去年6月修訂的建築基準法實施,導致住宅開工數量也出現下滑,首都圈上半年銷售的住房數量一直持續減少。該研究所分析指出,開發商不可能把在高價買入的土地上建好的房子降價出售,因此,今後一段時間首都圈房地產市場難有大的起色。同一天發行的6月份銷售數據顯示,首都圈6月共銷售住宅4004套,同比下降30%,已連續十個月減少。

廈門市上半年商品房空置面積增長24.1%

【新華社消息廈門日電】廈門市統計局發布的數據顯示,今年上半年廈門市房地產開發投資增幅逐步回落,商品房銷售下降明顯,商品房空置面積達到43.65萬平方米,增長24.1%。

房地產新聞工面積224.2萬平方米,比去年同期下降了44.2%;房屋施工面積2867.71萬平方米,增長27.8%;商品房竣工面積237.82萬平方米,增長100.4%。

1-6月份,廈門市累計完成房地產開發投資136.13億元,比去年同期增長8.5%;增幅較去年同期回落35.1個百分點,持續多年的房地產投資熱出現降溫降潮。

在商品房銷售大幅下降的同時,廈門市商品房空置面積出現較大增長。上半年全市商品房空置面積達到43.65萬平方米,增長24.1%,其中空置的工業廠房和辦公商業用房,分別增長了2.9倍和1.3倍。

上海城鎮居民人均住房面積達到32.2平方米

【新華社消息上海電】《中國證券報》記者王連報道,上海市政府17日公佈了《上海市住房建設規劃(2008-2012年)》(徵求意見稿),其中披露,隨著上海住房建設各項指標不斷優化,市民居住條件明顯改善。至2007年末,上海全市城鎮住房保有量為43283萬平方米(建築面積),城鎮居民人均住房建築面積為32.2平方米,住房成套率達到94.7%。廉租住房制度不斷完善,全市累計享受廉租住房政策的家庭達到5萬戶。

五》以來,隨著城鎮住房制度改革的不断深化,上海房地產業快速健康發展,已成為全市經濟發展的重要支撐。上海房地產業快速健康發展,已成為全市經濟發展的重要支撐。上海房地產業快速健康發展,已成為全市經濟發展的重要支撐。

深圳規劃設計師赴甘肅隴南調研城市重建

【中新社深圳電】地震災區甘肅隴南市城鎮重建將在2009年6月後展開。深圳6月17日派出二十人組成的規劃設計師隊伍赴隴南,就隴南重建規劃的前期調研成果,與隴南政府進行交流,並協調下一階段工作。

隴南重災區文縣、康縣進行前期策劃、實地考察、方案研究、調研報告設計等。調研結束後,深圳市規劃局將制定今後一年的工作計劃。

據瞭解,在今後一年的時間內,隴南市規劃局將分期分批派出規劃設計人員前往隴南進行現場踏勘、收集資料、評估諮詢和修編規劃大綱等工作,並將在今後的實地調研中繼續發掘可供兩地合作的機遇。

根據中國《汶川地震災後重建劃分任務專門成立項目組,調出多支專家團前往隴南調研。6月28日,一支專家團奔

記者:王江江 孫文

新墨西哥州的小城懷特要拍賣

【本報編譯記者 Monica Zhang 報導】美國新墨西哥州的懷特市——那比和克萊德這對喬治A 1932年逃亡時曾在此裏留下加血油。1959年,帕特·布恩在這裏拍攝了一部電影叫做「地心旅程」。

據在投資者、企業家、和慈善家的手中,它還可以恢復到鼎盛時期的輝煌。」漢尼也說到:「如果時間能回到他的成就,這需要人們用新的目光和新的方法去看待和建造它。」

道格幾年前來到了卡爾斯貝這個地方。他說他的家庭沒有錢也沒有動力去更新這個家。所以他說:「這是給一些人的機會,讓他們來接替我祖父開始的地方,去做一些我們不可能辦到的事,而且還會給我們帶來財富。」

另外,每一年這個地方的自流井會注入1億5千萬加侖的飲用水,然而這個水源也可以將充滿仙人掌的沙漠變成一片綠洲。卡爾斯貝市的市長鮑勃·福斯特說:「在這裏,水源比能源來的更重要。」

距離這裏的20英里處,是他成長的鄉鎮,他也計劃對這座城鎮進行投標,讓它獲得寶貴的水權。

在1960年,TV系列的Route66 電視劇在這一帶拍攝了一集,但是他只不過帶了「一點」小的改變。房間內發出的氣味和噴嚏聲讓別墅旁舉行的活動的喧嘩聲,讓人們有一種來到前衛鄉鎮的感覺。許多的國家公園在商業貿易上也有一定的風險,卡爾斯貝具備的負責人約翰·本傑明說:「不要猶豫不決,這個地方會更大的潛能等你來開發它。」

懷特市坐落於卡爾斯貝市洞窟國家公園的入口處。在投標的手冊中有提到:「這個地方的命運掌握

艾迪遜佔價員克倫·羅賓遜說:「這個主要的10英畝的土地和建築價值大概是290萬,如果有

者持樂觀,發展商的资金面也非常緊張。客觀上要求發展商加快回款速度,維持企業的正常運營,這造成上半年發展商開始大規模打折促銷,送物業費、汽車等,部分項目甚至直接降價銷售。

但是,十字路口邊的兩個汽車旅館、飯店、PV公園、加油站、食品雜貨店和禮品店,會帶來不錯的收入。然而還有一個搖搖欲墜,走下坡的汽車旅館和一個沒有管理的游泳池,在雨天,還可以看到有魚在海藻間閒遊。

查爾斯·道格說:「他正在俯瞰這個通往未來的道路。」因為他出生的這個鄉鎮是它的祖父和他親一手創建和發展起來的地方,但是他現在已經57歲了,而他的家人在這裏也看不到未來,他們的孩子也都搬離了這裏,開始了他們新的工作方向。

單曉梅說:「我們看到二季度北京高檔公寓的平均報價比一季度下降了10%,達到每平方英尺28914元。但是,2008年上半年北京高檔公寓平均報價同比增長仍然較大。」

換句話說,如果把這個地方掛上少女裸體油畫的公共大廳、歌劇院、萬古博物館,分開來出售的話,投資者約翰·漢尼爾的計算了一下,業主也就只有獲得\$250,000而已。

所以查爾斯·道格說:「我要把這個城鎮交到可以供這個地方重回輝煌的人的手中,因為這是我們的遺產,所以你的優先權是要把它繼續下去,甚至把它變得更好。」

單曉梅說:「我們看到二季度北京高檔公寓的平均報價比一季度下降了10%,達到每平方英尺28914元。但是,2008年上半年北京高檔公寓平均報價同比增長仍然較大。」

按2007年營業額計算,總部位於美國加利福尼亞州洛杉磯的世邦地產是全世界最大的商業地產服務公司,主要從事物業租賃的戰略顧問及實施、物業設施及項目管理、按揭融資、評估與估價、研究與策

略顧問等業務。

單曉梅說:「我們看到二季度北京高檔公寓的平均報價比一季度下降了10%,達到每平方英尺28914元。但是,2008年上半年北京高檔公寓平均報價同比增長仍然較大。」

北京高檔住宅市場價格滯漲

【新華社消息北京電】世邦地產15日在其2008年上半年北京優質物業市場回顧報告中稱,北京高檔住宅市場的價格從二季開始開始停止了一直上漲的趨勢,預計這種價格調整還會在今年下半年繼續。

根據世邦地產的統計,2008年上半年,北京高檔公寓成交3117套,比2007年上半年下降了35.7%。供應量則在上半年增加16個,比去年上半年增加了11.5%。

單曉梅說:「我們看到二季度北京高檔公寓的平均報價比一季度下降了10%,達到每平方英尺28914元。但是,2008年上半年北京高檔公寓平均報價同比增長仍然較大。」

按2007年營業額計算,總部位於美國加利福尼亞州洛杉磯的世邦地產是全世界最大的商業地產服務公司,主要從事物業租賃的戰略顧問及實施、物業設施及項目管理、按揭融資、評估與估價、研究與策

略顧問等業務。

單曉梅說:「我們看到二季度北京高檔公寓的平均報價比一季度下降了10%,達到每平方英尺28914元。但是,2008年上半年北京高檔公寓平均報價同比增長仍然較大。」

北極星貸款 譽滿加州, 猷他州, 內華達州 新世紀地產

資源雄厚, 方式靈活, 專業服務, 親切周到, 誠實可靠

貸款

貨比三家, 決定之前, 來個電話, 或許您有驚喜。五年固定利率5.875%, 大小額貸款都一樣。我們有信心勝人一籌。

地產

南加州房價大跌, 臨近谷底, 是進場的好時機, 妥善判斷, 抓住機遇, 無論自住或投資, 我們都能夠幫您實現夢想。

南加州河濱縣新建豪華獨立屋

原價\$1,800,000 現降價僅售\$1,200,000

位於河濱縣精華地段, 靠近91號公路, 電燈煤氣, 地大17畝, 有7個車房, 5.5浴室, 設有圖書館室, 娛樂室, 主臥室附設書房, 健身房, 4車庫房, 3大壁爐, 花草皆盡, 高級專業電器。

猶他州鹽湖湖新建高級專業辦公樓

售價\$342,000

位於鹽湖湖商業區地段, 靠近15號及215號公路, 建築2007年, 室內2200平方呎, 裝修超Top, Office Desks, Home Depot等, 到市中心車程僅需分鐘, 租金收入\$105/呎, 每個獨立單元含一個辦公室, 其中一個獨立單元已有租客約4年。

1-888-290-8973 最好的貸款自在人心, 我們的信譽建立在客戶滿意的基礎上

9330 Baseline Rd. Ste 202, Rancho Cucamonga, CA 91701 www.nstarliving.com



傳淑琴

Shari Zhou
CA, NV, UT Mortgage Broker
CA Real Estate Broker