

冠軍專欄



編者按：唐冠軍是著名房地產投資分析師、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「富爸爸媽媽講」主持人、《富爸爸之富爸爸》作者、《富爸爸媽媽講錄集》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。《唐冠軍地產投資分析師》專欄主編。《冠軍投資理財特務研習班》、「百萬富翁製造工廠研習班」講師。

通貨膨脹肆虐，會拉大貧富差距嗎？正確的答案是：會的。如果你說不會，那麼除非你是一個懂得投資理財的人，否則那麼就一定會。

通貨膨脹肆虐 會拉大貧富差距嗎

富爸爸媽媽說：「學會投資理財，就是學會站在成功的這一邊。通貨膨脹是最好的理財檢驗師，它可檢驗出你不會理財的人，凡抱錢錢不夠用的人，就是屬於不會理財的人。」

亞洲開發銀行總經理納格(Nag) 06-13-2008說：「我們預測亞洲 2008 年的通貨膨脹率為 5.1%，是 10 年來最高。」食品與燃料價格暴漲會威脅亞洲經濟成長，各國政府應該採取緊縮政策，應付巨變。

唐冠軍表示「油價飆漲與通貨膨脹是一件非常嚴重的問題，它已經危害美國及全球經濟成長，各國中央銀行應該立即採取一切行動，來阻止通貨膨脹，包括採取適當的升息、提高存款準備率、強勢美元、實施彈性匯率、減少石油消費。」在升息的過程中也有配套措施，以保護房市不受到二度的傷害。

柏南基 06-09-2008 說：「美國經濟嚴重下滑的風險已經減小，聯邦公開市場操作委員會 (FOMC) 將強力防止通膨預期惡化。」柏南基說，Fed 瞭解美元貶值對物價預期的衝擊，正密切「關注」物價匯率。

不復燃，會使工商業利潤降低，失業率大增。富爸爸媽媽說：「失業率大增，通貨又膨脹，食品與汽油的價格又持高不下，這些強壓在老百姓身上的人，比原子彈更可怕。」

在經濟不景氣的時候，會理財的人可以順利避過難關，而且可以變得更有錢。不會理財的人不但是更貧窮，而且可能連難關都過不去。

富爸爸媽媽說：「學會投資理財，可以一輩子受益，不會投資理財，將一輩子吃虧受害。」

唐冠軍說：近期內，如果油價不跌落至 105 元一桶，2008 年至 2009 年全年的通貨膨脹將會很嚴重。

惡抱怨財可以解決，解決貧窮還是要靠奮鬥，懂得理財才能躲過難關。有人說通貨膨脹會拉大貧富差距，這句話只說對了一半？其實拉大貧富差距的主因，不是通貨膨脹，而是不會理財。不管在什麼環境下，總是有半人賺錢，半人賠錢，這就是「有人賺，就有人賠，有人賠，就有人賺」的道理。

通貨膨脹肆虐，會拉大貧富差距嗎？正確的答案是：會的。如果你說不會，那麼除非你是一個懂得投資理財的人，否則那麼就一定會。

富爸爸媽媽說：「減少開支是消極的做法，創造利潤才是積極的做法。」

唐冠軍說：「汽油費高漲，用減少開支哩，是可以節省汽油費，但是，這樣的節省汽油費，並不會增加你的收入。想增加收入，你還是要多開車去增加它。」

人類才能一代一代繁延下去。富爸爸媽媽說：「人類能夠打破困境的決心。凡被我們在對面，就是永遠站在失敗的那一邊，唯有有眼開通之人，才能創造繼起的生命。」

唐冠軍說：「積蓄之家，必有餘慶。」富爸爸媽媽說：「理財的目的不是要你只富一代，而是要你富過三代。」

美國房屋庫存已攀升至歷來最高點。唐冠軍與業主須大降價降價，才有房屋出售的可能。

美國通膨指數，近月來跌掉 1000 點至 12000 點，股價、匯價、房價、物價的走勢確實另人擔心。美國經濟及金融市場情勢錯綜複雜，有如感冒、傷寒、一傷到每個家庭的財富。由於物價、食品價格不斷上升，是必影響人們的生活習慣及消費行為。對抗通貨膨脹，必須需要緊縮褲帶。

但能提升你的生活品質，想要有高位的生活水平，你必需要到奮鬥工作，並學會投資理財。富爸爸媽媽說：「緊縮褲帶是對抗通貨膨脹的下策，對抗通貨膨脹的上策是學會多賺錢。」

目前銀行、拍賣屋的信價大幅下滑，這正是投資房地產的最好機會。物價大跌，房價大跌，這種不合理的兩極化表現，正是房客/窮人翻身的好機會。

富爸爸媽媽說：「物價大跌，房價大跌，這種不合理的兩極化現象，正是有錢錢人賺錢的好機會。同時，也是房客/窮人翻身的好機會。」

富爸爸媽媽說：「因為生活有了壓力，人們才去努力工作，為了賺更多的錢，人們才去投資理財。為了有一個更美好的明天，你要越早學去投資理財買房子才行。經濟衰退或通貨膨脹可能是一個好消息，但對個人來說，這或許也是對一個奮發圖強、轉運的好機會。大石擺路，對弱者來說那是成功的陷阱，對弱者來說那是成功的絆腳石。」

唐冠軍 626-347-9459

E-mail: sugarsweetang@yahoo.com

美國房地產業的特點

美國房地產業占其國民總產值的比例並不大，房地產業產值占所有產業產值之比例為 0.95%；房地產業的工資總額與所有產業工資總額之和的比例為 1.2%；房地產業人口與所有產業總人口的比例為 1.3%。美國房地產業的主要特點如下。

(一) 房地產業發展與社會經濟發展比較協調

美國房地產業的發展與整體經濟發展比較協調。之所以如此，主要是房地產業投資者的風險意識強，投資決策科學，對經濟發展與房地產業的關聯把握得比較準確。投資者決定房地產投資的每項決策上，往往要作大量的分析研究，從人口增長、就業情況、供求關係、投資機會等等作大量的研究；有時研究時間跨度前後十年，對前十年的情況和後十年的預測都要仔細研究；然後在研究的基礎上，設計投資教學模型，進行模擬的資金流量核算。因此，美國房地產業雖然也有週期性波動，但除了此次次貨風暴，歷史上漲跌幅較小，很少有象日本、香港那樣的大起大落。

房地產業發展與經濟發展的協調性體現在對住宅購買力的分析方面。由於美國聯邦國民抵押協會的按揭標準規定，能定個人購房按揭還款能力的指標是「28-36」，即借款入每月的供款額一般不超過家庭月收入的 28%，如果借款入還有其他債務（如供車等），則供款額加入其他債務支出不超過家庭月收入的 36%，如果超過此限，那麼就被認為是住房負擔過重，買房者應該另外選擇較便宜的房子。房地產開發商根據這個指標，結合對

劃設計，中介經紀負責市場銷售策劃，保險機構負責擔保風險、抵押信用風險、產權保險風險、抵押服務則負責抵押貸款的後續管理。由於分工明確，每一市場參與者都對本行有豐富的經驗和知識，而且實力雄厚，因此是跨州、甚至跨國的集團公司，開發的房地產上規模、上檔次。房地產管理上也檔次、高效率。例如，美國最大的寫字樓投資者之一寫字樓投資信託基金公司 (Equity Office Properties Trust) 擁有 287 幢寫字樓，總面積 760 萬平方米，分布在 26 個州。

美國房地產業的專業化還體現在用方面的不建房，建房房的按揭貸款總額占房地產全部抵押貸款總額的 76%，加上大多戶型住宅，則比例高達 82.4%。其它貸款包括開發貸款、建設貸款、商業樓貸款、農場貸款等等加起來才占 17.6%。這種貸款結構的理由很簡單：只有購房者買得起，開發的商品房才能賣得出去。商品房賣得出去，房地產開發商有了資金，就等於支持了開發商。相反，如果沒錢給開發商，購房者沒有資金支持，只能是購房建越多，積壓越多，結果只能是房地產公司經營困難，金融機構的爛帳壞賬越來越多，最後危及金融市場的安全。

(二) 商業房地產以租賃作為主要經營方式

美國商場、辦公樓、工廠等商業房地產主要以租賃為主要經營方式，雖然有買賣，但比例比較小，而且買賣往往也是整體轉讓，受讓者再分租，分割出售的很少見。房地產租賃為主要經營方式，有如下優點：有利於房地產的專業化規模化經營；可以減少了公共部分產權分割帶來的許多麻煩；有利於租戶靈活資金，資金不會被套在房地產上，且進退容易；有利於房地產證券的發展。房地產租賃經營的另一個好處是，提高房地產市場分析的「效率性」。由於房地產租金成本不能比較準確地反映房地產市場的需求關係以及反映整體經濟趨勢，租賃經營將使房地產價格的透明度增加，收集信息的效率提高，克服了房地產售價的易變和不可捉摸性。經濟學家認為正常的房地產市場，從投資角度來看，某一房地產是否值得投資，很大程度上依賴於其產生租金的能力。這就是為什麼有關房地產經濟的理論、估價方法等一般都是建立在租金分析基礎上的，而比較少用售價來分析。

(三) 房地產業經營規模化程度高

現代社會的發展導致了社會化、專業化分工，美國房地產業也體現了這一特點。美國房地產業行業分工明確，有專門的土地開發商、建設商、中介經紀、保險商、抵押服務等專業。土地開發商負責土地開發，地塊劃分 (Subdivider)，負責地塊的規

劃設計，中介經紀負責市場銷售策劃，保險機構負責擔保風險、抵押信用風險、產權保險風險、抵押服務則負責抵押貸款的後續管理。由於分工明確，每一市場參與者都對本行有豐富的經驗和知識，而且實力雄厚，因此是跨州、甚至跨國的集團公司，開發的房地產上規模、上檔次。房地產管理上也檔次、高效率。例如，美國最大的寫字樓投資者之一寫字樓投資信託基金公司 (Equity Office Properties Trust) 擁有 287 幢寫字樓，總面積 760 萬平方米，分布在 26 個州。

美國房地產業的專業化還體現在用方面的不建房，建房房的按揭貸款總額占房地產全部抵押貸款總額的 76%，加上大多戶型住宅，則比例高達 82.4%。其它貸款包括開發貸款、建設貸款、商業樓貸款、農場貸款等等加起來才占 17.6%。這種貸款結構的理由很簡單：只有購房者買得起，開發的商品房才能賣得出去。商品房賣得出去，房地產開發商有了資金，就等於支持了開發商。相反，如果沒錢給開發商，購房者沒有資金支持，只能是購房建越多，積壓越多，結果只能是房地產公司經營困難，金融機構的爛帳壞賬越來越多，最後危及金融市場的安全。

(四) 房地產貸款結構以消費市場為主

美國的房地產抵押貸款以消費市場為主，主要是房地產個人買房提供資金。2007 年統計，個人購房按揭貸款總額占房地產全部抵押貸款總額的 76%，加上大多戶型住宅，則比例高達 82.4%。其它貸款包括開發貸款、建設貸款、商業樓貸款、農場貸款等等加起來才占 17.6%。這種貸款結構的理由很簡單：只有購房者買得起，開發的商品房才能賣得出去。商品房賣得出去，房地產開發商有了資金，就等於支持了開發商。相反，如果沒錢給開發商，購房者沒有資金支持，只能是購房建越多，積壓越多，結果只能是房地產公司經營困難，金融機構的爛帳壞賬越來越多，最後危及金融市場的安全。

(五) 有健全的房地產保險制度

保險業在美國房地產業發展過程中扮演著重要角色，是房地產市場健康發展的保證。房地產業的有關保險業來分散和避免風險。除房屋地產保險外，還有自然災害方面的保險、建築期保險、抵押信用保險、抵押證券發行擔保、產權保險等。健全的法律制度分散了房地產投資風險，使房地產投資、買賣、房地產抵押等安全可靠，房地產成為一項收益穩定、風險有保障的投資工具。

雖然美國地大物博，人口密度不高，但是美國在土地利用方面充分顯示出經濟家的精打細算，充分顯示出每寸土地、土地的集約化程度和利用效率很高。美國的城市土地利用開發比較注重內部挖潛，而不追求外延擴張。除住宅建設外，美國人的習慣一般「一戶一棟房」，全部是高樓大廈，然後在市中心周圍留足充分的綠化用地，休閒用地，使城市既環境優美，又生態動物。如紐約市，是世界經濟中心城市，市面面積 645 平方公里，但商業用地 (寫字樓、商場、酒店、車庫等) 地，只占 30.37 平方公里，比例不到 5%。在這塊比例不大的土地上，提供了 176 萬就業崗位，而工業用地也只有 58.32 平方公里，比例不到 10%。

美國房地產業雖然在今天陷入低潮，但由於其管理科學系統，在過度日後的危機之後，依然是全世界最吸引投資者的市場。

(六) 集約化地、土地利用效率高

雖然美國地大物博，人口密度不高，但是美國在土地利用方面充分顯示出經濟家的精打細算，充分顯示出每寸土地、土地的集約化程度和利用效率很高。美國的城市土地利用開發比較注重內部挖潛，而不追求外延擴張。除住宅建設外，美國人的習慣一般「一戶一棟房」，全部是高樓大廈，然後在市中心周圍留足充分的綠化用地，休閒用地，使城市既環境優美，又生態動物。如紐約市，是世界經濟中心城市，市面面積 645 平方公里，但商業用地 (寫字樓、商場、酒店、車庫等) 地，只占 30.37 平方公里，比例不到 5%。在這塊比例不大的土地上，提供了 176 萬就業崗位，而工業用地也只有 58.32 平方公里，比例不到 10%。

(七) 有健全的房地產保險制度

保險業在美國房地產業發展過程中扮演著重要角色，是房地產市場健康發展的保證。房地產業的有關保險業來分散和避免風險。除房屋地產保險外，還有自然災害方面的保險、建築期保險、抵押信用保險、抵押證券發行擔保、產權保險等。健全的法律制度分散了房地產投資風險，使房地產投資、買賣、房地產抵押等安全可靠，房地產成為一項收益穩定、風險有保障的投資工具。

歐美閒置房產 空置一年以上陌生人可住

【上海證券報報導】房屋閒置現象在每個國家都存在，但是，世界各國法律對這種現象的容忍度卻是截然不同的。而目前，歐洲國家正在向閒置房產開戰，據報道，這些國家所採取的措施千奇百怪，但無不殊途同歸：

在荷蘭，法律規定，如果一套住房空置一年以上，「不速之客」就可以入住，除非空房業主能夠證明其住房的閒置時間未超過 12 個月，他就必須在政府的協調下無償提供這些住房；在瑞典，政府甚至直接將無人居住的住房得到重新利用，在房屋閒置率超過 10% 的市鎮，當地政府還會推倒那些無法出租的住房；在法國的一些城市，也將空閒房產。這些國家為何如此嚴厲地對待空閒房屋？

不僅歐洲，美國也對閒置房產不寬容。在美國亞特蘭大的一些地區，甚至有業主出錢讓人居住其房屋以逃避因房屋閒置而面臨的處罰。此外，美國的克利夫蘭和巴爾的摩等城市和瑞典一樣，也將空閒房產。這些國家為何如此嚴厲地對待空閒房屋？

居民「提供充足住房」。荷蘭政府為此共建造了 239.36 萬套公共住房——這相當於人口不到荷蘭的兩分之一。

其二，為了打擊房屋囤積，抑制投機炒房，平抑房價。高品質的房地產由供求關係決定，大量房屋閒置等於減少了住房的有效供給，會有效供給與有效需求之間形成一個缺口，導致供不應求的買面，必然推動房價的上漲，甚至，導致房價的失控，惡化民生。關於這一點，從相關國採取的措施中就可以看出來。如果房屋閒置，業主必須同意讓「不速之客」居住以消化重新利用，在房屋閒置率超過 10% 的市鎮，當地政府還會推倒那些無法出租的住房；在法國的一些城市，也將空閒房產。這些國家為何如此嚴厲地對待空閒房屋？

其三，為了節約土地，提高土地利用效率。房屋是建在土地上的，這是一個人所共知的常識，也是英國國家，他們所說的「Housing」(房子) 其實是別墅，而他們國家所說的房子在歐美其實叫公寓。歐美國家的房子一般比較大，會佔用較大面積的土地，而土地資源的稀缺性決定了，政府必須最大限度地提高土地利用率，避免浪費，也避免佔用過多土地 (尤其是耕地)。閒置房屋一方面佔據著土地空間，使得土地無法再使用，另一方面，也是空閒的，它等於造成了雙重浪費。政府通過嚴厲措施抑制空閒房產，等於間接提高了土地的利用率，避免了土地浪費。

地產投資專家 Tom Taig 唐冠軍 626-347-9459 626-533-2217 廿二年全職地產及貸款經手人 換便宜貨的機會來到了 我有上千種的廉價屋，等著你來挑選！ 讓你省下 10 萬、20 萬，不是夢！ 只需 20% 的頭款，人人都有機會購得。 拍賣屋、BANK OWNED、SHORT SALE 等業務，本人可幫助您買到廉價屋，也可幫助您避開賣掉房子。 E-MAIL: SUGARSWEETANG@YAHOO.COM FAX: 626-961-6900 17462 COLIMARD, ROWLAND HTS., CA 91748

Real estate listings grid with 12 items. Each item includes property name, price, and features. Example: Corona Bank Owned, 6房5浴, 4740呎, 超大豪宅, 地大 10890呎, 原價 \$820,000 售 \$529,900.