

住房援助法案能否拉動當前美國經濟

【新華社信息華盛頓電】美國總統布什7月30日簽署了總額3000億美元的一攬子住房援助法案。這仍處於處於破裂中的美國房市，無異是一場及時雨。但在經濟下行和通脹上行雙重風險夾擊下，此舉能否拯救房市，並進而拉動美國經濟，可能還需要時間來證明。

捲起房市泡沫破裂

當今美國經濟的困難，乃至世界經濟的重大挑戰，都直接或間接地與美國房市泡沫破裂有關。美國財政部長保爾森最近認為，美國經濟目前面臨三大問題：其一、房市的調整；其二、資本市場動盪問題；其三、油價高企。

房市問題是美國經濟有衰退之虞的關鍵。2006年初美國房市出現「拐點」，房市泡沫的破裂，導致房價急劇下降。一些地區下跌幅度超過一半。伴隨而來的，則是大量房貸無法收回，忽視風險的大量房貸貸款成爲第一批受害者。次貸危機溢出效應也全面侵蝕美國實體經濟——消費下降、失業增加、經濟放緩。今年7月份美國失業率已升至4年來最高點的5.7%，去年第四季度經濟則下降了0.2%，爲上次衰退以來最糟糕表現。

今年以來，美國已有7家銀行破產倒閉，金融市場的劇烈動盪，進而衝擊到世界金融體系的運行。事實上，隨著危機的不斷加深，所謂的次貸危機，早已擴展到次貸以外領域，成爲一場全球性金融危

美聯儲在衰退邊緣掙紮

世界銀行的報告就指出，受美國經濟放緩影響，歐洲金融機構出現流動性不足。美聯儲連續7次降息提振經濟，又導致美元貶值，進而成爲石油、糧食等國際大宗產品價格創新高的重要原因。世界許多經濟體在遭受美國次貸危機池魚之殃的同時，還不得不面臨通脹上行帶來的風險。近來美國兩大房貸融資公司——房地美和房地美陷入困境，更使美國房市和金融體系有崩潰的危險。「二房」是美國房市抵押貸款的主要資金來源，所持存或擔保的住房抵押貸款總額約有3.3萬億美元，占全美住房抵押貸款總額的一半。「二房」危機使房市救援計劃變得格外緊迫，也迫使美國政府有國會達成協議並推動立法快車道。

美國經濟在衰退邊緣掙紮

對於住房援助法案，保爾森的看法是，這對金融市場和世界經濟至關重要，因爲該法案傳達的是一個「強烈信號」：即美國房市危機將轉危爲安。布什政府希望通過過戶房產，達到避免經濟陷入衰退的目的。事實上，爲挽救風雨飄搖的經濟，美國政府採取了一系列措施，比如布什政府1680億美元的經濟刺激法案已付諸實施；美聯儲繼續不斷向金融市場注資增加流動性外，已大幅調劑利率力挽時局。次貸危機造成美國經濟下行風險，但油價高企又使通脹上行風險急劇增加，雙重風險已迫使美聯儲結束了「降息週期」。美聯儲主席伯南克不久前在國會坦言，

成爲世界經濟發展的最大反作用力

國際貨幣基金組織的報告認爲，受次貸危機的拖累，世界經濟也正處於「艱難境地」，2008年世界經濟增長將下降至4.1%，明年則進一步放緩至3.9%，遠低於2006年的5.1%和2007年的5.0%。

目前世界經濟風險主要有兩個：一是新一輪金融風暴的衝擊。隨着次貸危機繼續惡化，全球金融市場依然脆弱，系統性風險居高不下，信貸緊縮使房地產變得十分困難。IMF認爲，這種情況加重了銀行系統調整與實體經濟「消極互動的可能性」這一點，在發達國家尤其明顯。

二是通脹上行的風險，突出表現在糧食和能源價格的飆升上。儘管近來油價明顯回落，但受美元貶值推動，油價仍處於百元高位，不少石油消費國不堪重負；糧食的上漲更使許多欠發達國家面臨困境。佐立克就警告，許多國家今年脫貧會重新回到一旦，並可能引發大範圍的社會動盪。隨着糧食的進一步增加，新興經濟體也面臨諸多考驗。但相對於發達經濟體的疲軟，新興經濟體還是保持了較好的抗衝擊能力，並成爲世界經濟的主要推動力。

美國經濟戰略研究所所長克萊德·克羅斯托維茨指出

某種程度上，正是美國對新興經濟體出口的強勁需求，避免了美國經濟陷入衰退；隨着新興經濟體的崛起，世界經濟格局也在發生深刻變化。

說，買房更難賺不賠——如果你少每月的按揭和其他維護成本較輕租金便得的話。

他們把每月儲蓄叫作「房屋紅利」，並說這將抵消費價值的短期損失。每月省下的租金不僅在您的口袋裏，也可以在其他地方投資。即使您的按揭還款及未來投資時高於租金，當租金上漲時，按揭還款就相對較低——如果是固定利率的話，「隨着時間的推移，不利就變成有利了」。

Margaret Smith說，按揭利息和房產稅可以從所得稅中扣除，可能省下近千塊的稅錢。

儘管抵押貸款利率率，更低的房價意味著您每月所選的房款比數個月前要少。根據6月份購買房屋時每月的按揭付款估計爲1671美元。這是根據中等房屋價格和20%的首期付款來估計的。這比去年同期低35%，調整通貨膨脹率以後，這是年來最低的。這不包括稅費、保險和維修費用。

根據史密司公司，花335,000買一幢房子（南加州中等水平）的利潤一年後將接近1000。每個月花\$2000以後將剩下一萬。這就是說，即使擁有一座房屋需要額外的成本開支，減低利息以後將會比租房更加便宜。

「不要老是盯着短期價格浮動；考慮長期的租金開支，」Gary Smith說。

如果有人拖延買房，就會爲了等待更好的價格支付了額外的租金，如果租金上升的話，損失將加倍。

「買房子是很危險的，但等待也是很危險的，」Gary Smith說。

無論您是決定買房還是等待一段時間，房地產專家說，請記住以下幾點：

不要指望在房價上升。如果您現在不能負擔一所房子，不要假定您能夠利用房價升值增加資產——這是那些房地產銀行沒收的業主所

美國抵押貸款拖欠率嚴重

美國聯邦存款保險公司(FDIC)爲《華爾街日報》準備的一份分析報告表明，2007年的優質貸款在12個月後出現嚴重拖欠的比率爲0.91%，也就是說它們已面臨逾期或至少逾期90天。2006年優質貸款的這一比率爲0.33%。這一數據反映的是截止4月30日的貸款拖欠行爲。

寬鬆的貸款標準導致貸款拖欠率上升的跡象最早出現在2006年底。次貸危機的第一個重犧牲品New Century Financial Corp.於2007年初崩潰。然而FDIC及其他公司的數據表明，至少在2007年7月或8月，信貸開始重新創新高，金融類股開始慌中復穩之時，貸款機構仍沒有充分收緊貸款標準。

FDIC的分析報告是基於First American CoreLogic Inc.旗下子公司 LoanPerformance 提供的抵押貸款數據。LoanPerformance 稱其跟蹤了逾95%的被金融機構打包成證券的抵押貸款，不包括政府支持的抵押貸款。美國聯邦國庫抵押貸款協會(Fannie Mae, 簡稱：房地美)和

聯邦存款保險公司(Freddie Mac, 簡稱：房地美)打包成證券的貸款。

其他類型的抵押貸款數據也顯示出同樣的趨勢。房地美日前宣佈，其買進的2007年發行的貸款18個月後出現嚴重拖欠的比率爲1.38%，而2006年貸款的這一比例爲0.38%。房地美通常將逾期向信譽卓著的貸款人發放的貸款。

上個月，摩根大通(J.P. Morgan Chase & Co.)表示，預計在其資產負債表上的未打包優質抵押貸款的損失將增加到當前水平的三倍。房地美發言人表示，不良貸款的增加主要是由於2007年下半年發行的巨額貸款。

美國抵押貸款銀行家協會(Mortgage Bankers Association)主席賴特和經濟部的主席傑伊·布林克曼(Jay Brinkmann)說，隨着去年開始收緊信貸，一些貸款經紀機構和貸款人試圖通過抬高借款信用記錄和評估價值來獲得更多嚴格的貸款限制。

摩根士丹利緊急停發房屋淨值貸款

【上海證券報報導】彭博社6日引述知情人士的通報稱，摩根士丹利本週已向其數千名客戶，暫時停止向其發放所謂的「房屋淨值貸款」。

業內人士表示，房屋淨值貸款是一種基於房屋淨值的貸款，其模式類似於信用卡貸款。銀行根據客戶的房屋淨值提供一個房屋淨值信用額度(HELOC)，客戶可以隨時在投資額內領取貸款用於消費或是投資，但需支付相應的利息。

據悉，大摩這些客戶的房屋

大摩都出現了價值縮水。從現在起，大摩將對所有的房屋淨值信用額度進行每月定期評估。大摩的發言人證實，公司最近通知了部分客戶，告知其房屋淨值信用額度可能面臨調降，因爲這些客戶的房屋價值或是使用狀況發生了改變。不過，大摩拒絕透露此次凍結貸款的總金額。

截至3月底，該公司旗下的財富管理部門共有8350名專職顧問人員，爲客戶管理總計7390億美元的資產。

迪拜房價有望在2010年前下跌10%

【新華社信息華盛頓電】據海峽新聞網8月5日報導，摩根士丹利5日公佈的一項調查顯示，由於大摩上週的迪拜房價有望在2010年前下跌10%。

從2007年開始，迪拜的房價已經飛漲了79%。今年上半年，房價就上漲了25%。摩根士丹利的調查顯示，到2009年，迪拜火熱的房地產業會出現過熱供給，引起價格下跌。該公司預計在2008年—2010年迪拜的房價會下跌10%。該調查還警告說，迪拜房地產可能出現類似於上世紀90年代末新加坡出現的房地產危機，當時

新加坡的房價在一年中蹣跚下跌80%

年。Green，打算最近遷往華盛頓，所以要賣掉在Pasadena買的一幢房子。他並不在考慮價格進一步下降，因爲他和他的妻子留在那兒至少20年。

「這是我們想買的房子」他說。「一所房子，可以像汽車，您的使用和享受一段時間，價值上漲或下跌可能不那麼重要。甚至Thornberg認爲有很好理由由現在購買，而不管價格高低。」

「也許您在購買有個寶貴了」他說，「不想住公寓。」

作者 Peter Y Hong, 洛杉磯時報的撰稿人
翻譯: Shieleen Zheng

你該買房了嗎？

一些專家預測房屋價格還在下降，現在買房並非明智之舉。另有觀點認爲保有的益處大於短期價格波動。下降的價格是此時意味著出手的時機到了。但會不會太早了？專家提供優劣分析參考。

式退休儲蓄的人也該換種方式了

那些說現在是一個好時機的人，那些說現在不是好時機的人，但別去管它吧，這些說。相反，考慮買方租屋的優勢。

只要您能夠負擔您的按揭貸款，例如，您將不會被趕出您的家。只要是固定利率的抵押貸款，您所需付的款就長期的保持不變，而租金則是逐漸上升。隨着時間的推移，您就可以擁有一些所有權在您的名下，房屋，乾乾淨淨，自由自在，就不需要當心每月的還款。另一個優勢是您可以在自己擁有一個主權的地方，隨心所欲改建、裝修，而不需要房東的許可。

現在是時候買房子了嗎？低價買房有損信用積分，業主等更好市場

「房子是生活資產，而不是投資，」Brent Kessel說。Brent Kessel是Pacific Palisades的財務規劃主管。Kessel認爲，那些等待市場底部的人可能對擁有房屋錯誤的觀點。只要人們不越軌行事，隨着時間的推移，購買房屋和金融風險就會逐漸減少。

根據您的生活方式來決定買不買房，而不是市場，」他建議道。

Margaret Smith是Claremont財務規劃師，從前是高級的經濟學家，他更進一步地說，投資購買一個房屋幾乎是永遠聰明的，即使價值暫時下降。

Smith和他的丈夫Gary Smith——Pomona大學的一個經濟學

洛杉磯都會區一半以上的成年人都有自己的房產

洛杉磯的經濟學家Christopher Thornberg認爲，當約25%的成年人，能買得起房屋的時候，住房價格將趨穩定。若果這種情況在南加州發生，房價應將仍下降20%至35%。Thornberg說，「您現在在購買的房子不可能比明年買更貴。」

跟租金比起來，房價也相對較高。在洛杉磯地區，房價跟租金的比率較至3月31日是20年，即中等房屋售價在可比較的情況下是一年房租的20倍，而其他的租金爲可比的財產，這是由Moody's 5年的平均比率是16.4。

支付租金沒有任何回報。但租房者可以把花在支付首付的錢去投資股票，共同基金或其他投資（洛杉磯中等房屋首付的20%將有八萬二千美元），並且還可省下房屋保險和維護的費用。

另一個原因不該購買的原因是當前經濟仍有很大不確定性。現在看起來負擔得起的按揭付款，失去工作後就交不起了。「你需要有足夠的儲蓄或現金進來的來應對。」Judi Martindale, Judi Martindale 負責 San Luis Obispo 的財務規劃。如果沒有好的，她說，繼續租房。

那些將他們的房屋作爲某種形

買房不當心

反對現在買房的主要依據是，房屋價格現在仍在螺旋式地下降。在一旁觀者，您就難以以比現在低得多的價格買到夢想中的家在洛杉磯大都會可以少付2.5%。Celia Chen 預測說，Celia Chen 是Moody's Economy.com 房地產經濟師的負責人。

Chen 的預測基於以下幾個因素，包括大量未售出房屋的存貨和目前房價和收入之間的差距。

90年代末開始的房地產泡沫時期，房價和收入的增長之間的關係越來越脆弱。抵押貸款機構一開始均提供的充滿誘惑性的次級貸款低利率，甚至無書面審查的貸款，連貸款人也不入帳不核實。

這使他們能夠購買超出他們負擔能力之外的較昂貴的住房，長期

買房不當心

買房不當心

買房不當心

買房不當心

買房不當心

買房不當心

買房不當心

買房不當心

買房不當心

買房不當心

買房不當心

買房不當心

買房不當心

買房不當心

買房不當心

買房不當心

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

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

北極星貸款 譽滿加州，酷他州，內華達州
資源雄厚，方式靈活，專業服務，親切周到，誠實可靠

加州、內華達、猶他州大小房屋貸款。保證最低收費，最好利率。不查收入，不查頭款，一樣好利率。不成功不收費。

南加州房價大跌，逼近谷底，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。

1-888-290-8973
909-987-1598

新世紀地產

南加州河濱縣綠洲建超豪華獨立屋
原價\$1,800,000 現降價僅售\$1,200,000

猶他州鹽湖城新建高級專業辦公樓
售價\$342,000

位於河濱縣綠洲地段，靠近91號公路，電燈燈塔，地大17畝，室內2600呎，5大睡房，5.5浴室，設有圖書館室，健身房，主臥室附設套房，健身房，4車庫房，3大壁爐，花園綠草如茵，高級專業電器。

位於鹽湖城商業地段，靠近15號及215號公路，地大17畝，室內2200呎，設計獨特，Office Desks, Home Depot等，到市中心車程僅需分鐘，租金收入\$1015/月，每個獨立單元含一個辦公室，其中一個獨立單元內有租客等4位。