

70多萬戶美國房奴 將被趕出家門

政府對這些瀕臨失去房子的人的幫助總是來得很慢，等到真正來到的時候，就已經太晚了。

住在美國加利福尼亞州(Thousand Oaks)的邁克·百德德(Mike Bertrand)一家在幾個月前不得不放棄了他的房子。因為交不上房貸，銀行已經將其住房收走，正在拍賣。

“整個過程壓力是如此之大，”邁克對《第一財經日報》說，“你每天早上醒來，第一眼看到這房子就意識到你將要失去它，這種感覺是非常難過的。”
一些家庭心理治療師指出，失去一套房子就和失去一個親人一樣，給當事人造成極大的悲傷和壓力。“失去房子是一件讓人非常尷尬的事情，”邁克說，“讓人意識到自己是個失敗者。”
更為甚者，越來越多的美國人已經經歷邁克的遭遇。根據 Realty Trac Inc 的一份報告說，第二季度，法拍屋(foreclosure)的登記數量超過去年的一倍以上。每171家就有1戶收到了銀行的通知，被警告即將到來的拍賣。位於加州的資料公司 Irvine 報告說，第二季度約74萬戶房產處在被拍賣的不同狀態中，是自2005年以來最多的數字。雖然希總統簽署了總額達3000億美元的房市援助法案，但是，和那些太大、太重而不能堆疊的金融機構不同，這些房屋擁有者雖然人數眾多，但他們的房屋被拍賣既不會影響金融系統大局，也不會使得財政部和美聯儲處在緊急情況下，所以不會得到政府的馬上援助。像邁克這樣人數眾多的平頭百姓，所能靠的也不過是自己。

“房奴”的壓力
邁克在2001年花37萬美元買了這座四居室的獨立別墅，在過去的六年中，因為房價一直在漲，他就再融資了幾次(refinance)，先後從美國第一大房貸公司 Countrywide 借來大筆房貸，裝修、還信用卡的債務。這樣他的房子就有兩筆貸款，他借的貸款是6%左右的固定利率，是2000年兩筆房貸的房貸一年率是3200美元，另一筆是600美元。

每個月3800美元的房貸是一個不小的數字。不過，那時幹市場銷售的邁克收入頗高，在付了月供之後，還能負擔家裏的一切花費。但不幸的是去年年初邁克丟了工作，他後來找這份工作薪水還不到原先的一半。而在美國整個經濟不景氣的時候，他很難找到原先收入的工作了。

但是每個月3800美元的房貸卻還是壓在頭上，從去年4月份起，邁克的房貸就開始拖延。他告訴了 Countrywide 他的情況，Countrywide 也想各種方法來幫助他。但最終邁克還是沒有能夠找到另一個新家的工作，他的收入只夠四口之家的基本水餉，油價和食品都上漲，使得他更加捉襟見肘。
如果房價上漲，邁克還有可能在短時間內將房子賣掉。但是美國房地產的持續下滑使得邁克不僅在短時間內無法賣出房子，他所欠的貸款已經超過了這棟房子的價值。他曾經向銀行建議將房子拍賣，但是銀行拒絕了。
最終，在今年3月，邁克失去了自己的家。他的房子被銀行接管，但是直到今天，那棟房子也沒有被賣掉，而且標價已經低於邁克曾經建議的價格。如今，邁克租了一個小一些的房子，一家四口搬了進去。

在美國，一旦房子被銀行收走，進入法拍屋程序就會成為公眾記錄。邁克在失去房子之後，陸續也發現周圍一些親近的人的房子也正在被拍賣。“那是和我非常親密的人，”邁克說，“有的是我的同學，有的是以前的鄰居。”
經濟不好，被裁員的人越來越多，失去房子的人也就越來越多。但是，邁克知道政府的幫助實在是靠不上。而且很多政府的資助他也不夠資格。
政府的救助目標
相對於這些普通“房奴”，美國政府更關注大的金融機構。
今年3月貝爾斯登出現破產危機，在美聯儲擔保之下，摩根大

通最終以每股12美元的價格將其收購。而為了拯救美國兩大聯邦住房貸款抵押融資公司房利美和房地美，美國國會通過了一項龐大的房市援助法案。

這項法案將允許政府在緊急情況下對房利美和房地美施以援手，改善對這些房屋金融巨頭的監督，並允許政府為高達3000億美元的再融資抵押貸款提供保險。7月30日，美國總統布希簽署了這項法案。
然而，民主黨在這項法案中列入了一個40億美元的專案，內容是允許地方政府購買和修繕被拍賣的房產。但是這是一項試圖幫助房屋被拍賣者的專案，此前布希政府堅決反對，並以此否決該法案相威脅。最終因為房利美和房地美關係重大，才使布希政府放棄否決，法案順利通過。

另外，從今年4月開始，民主黨就在推動一項150億美元的法案，使那些房地產市場受打擊嚴重的地方可以得到政府借款，購買和維護法拍屋。讓正在努力在押扎的利率更低的貸款，得到政府發行的利率更低的貸款。共和黨也反對該法案，稱其為政府救助不負責任的購房者。雖然參議院後來通過了這項巨大的拯救計畫，但是這些援助對於大的金融機構的救助，不僅來得太慢，而且並不能解決根本問題。

針對政府對房地美和房利美的救助，紐約大學斯特恩商學院教授魯賓諾維奇，魯比尼(Nouriel Roubini)撰文指出：“這將引發道德風險而帶來無窮惡果。實際上是在為富豪、權貴和華爾街埋單。”
魯比尼認為，正確的做法應該是讓那些投資於這商學院教授機構的股民自行承擔果、徹底更換其與無能的管理人員，並讓那些為這商學院提供借貸或購買其債券的投資者分擔損失。“但現在美國政府卻打算要用美國納稅人的血汗錢來維護那些股東、經理和債主的利益。”魯比尼在文中說。
但是，對於無關金融系統

和經濟大局而又人數量多的平民百姓，個人財務出現危機，就只能自己對其負責，失去房產。

失敗者的自我救贖
對於政府救助貝爾斯登、房利美和房地美，邁克也覺得心平氣和。“政府能夠提供這些幫助当然是件好事，”邁克說，“但是救助每一個人政府能夠負擔得了嗎？”
標準普爾的首席投資策略師斯多福(Sam Stoval)認為，政府不可能救助每一個人，所能救的也就是緊急狀態下的系統危機。
“這好比治療類選法(根據緊迫性和救治的可能性等在戰場上決定哪個人優先治療的方法)，哪類是已經不行了，另外一類是病情嚴重需要緊急救治，還有一類是雖然受傷，但病情可以延緩，沒有生命危險。”

斯多福認為，救助貝爾斯登、房地美和房利美如同是需要緊急救治的病人，而那些房子被收走的屋主就如同是可以延緩治療的病人。

“政府對這些瀕臨失去房子的人的幫助總是來得很慢，”巴羅街顧問公司(Barrow Street Advisors, LLC)的首席執行官諾斯亞(Michael J. Nocera)在接受《第一財經日報》採訪時說，“等到真正來到的時候，就已經太晚了。”

邁克早就明白只能靠自己，而且不僅如此，他還成立了一個叫做“Moving Forward”的組織，專門為房屋面臨被拍賣的人提供一次諮詢活動，和一個情感交流的地方。
“當人們來到這裏，意識到他並不是孤獨的，”邁克說，“有很多人面臨著和他一樣的困境，他就不會那麼絕望。”

一個德國設計團隊設計了一種帶空中車庫的公寓，幫助愛車族實現與汽車共處一室的夢想。

空中停車場
Topos 公司在德國柏林汽車羅伊茨貝格區建造數棟“原則”汽車閣樓公寓。在這種開放式住宅中，汽車與起居室僅隔一道玻璃牆，汽車主人可以隨時隨地欣賞自己的愛車。

英國《泰晤士報》援引 Topos 公司常務董事約翰·卡卡的話稱：“汽車已經成為生活方式的一種體現，為什麼不讓它恰當地融入自己的生活中？”

汽車閣樓公寓中有一架旋轉吊架，足以升起每一輛轎車的車重。升降機可以直直接將汽車運上公寓上層，並停放在與起居室隔壁的一間玻璃房中。
從汽車靠近預定、進入公寓到在預定位置上下好，整個過程需2分鐘。整個閣樓公寓的設計師說，一套電子系統，駕車人不需要下車按任何按鈕，就可以聽著音樂、坐在車內回到自己家中。

每座汽車閣樓公寓帶一個小花園，面積50平方米。更為吸引人的是，公寓還配有一個汽車護理間，主人就可以在自家裏做清洗、打蠟等汽車維護工作。

停車新方案
Topos 公司設計團隊的設計理念是讓汽車變成室內裝飾品或是主人可以坐在沙發上欣賞的工藝品。他們把汽車閣樓公寓稱為設計上的一個“創新革命”。

卡卡說：“汽車閣樓公寓的購買者對自己的汽車有一種特殊情感，他們的血液中流淌著汽油感，他們的血液中都流淌著汽油感。”

從市場回過看，汽車閣樓公寓的銷售動力主要來自於購買者對汽車安全性的擔心。正如汽車閣樓公寓銷售網站上的宣傳語：“你是否擔心自己的汽車遭盜賊？你是否害怕黑暗的小路或昏暗的停車場？你的這些煩惱將統統成為過去！”

對於那些住在治安狀況不理想的地區的車主而言，如果把汽車停在汽車閣樓公寓中，就能夠避免愛車遭受損壞。

另外，在那些因建築物接近河水而無法建造地下停車場的地區，建造汽車閣樓公寓無疑是不錯的解決辦法。

昂貴“停車費”
汽車閣樓公寓雖然“物美”，卻不“價廉”。以建在克羅伊茨貝格區的汽車閣樓公寓為例，最小的，一座公寓面積只有224平方米，但售價高達約70萬美元，而一座6層高汽車閣樓公寓售價高達240萬美元。

《泰晤士報》評論說，以英國倫敦的消費標準來看，這個售價並沒有高到令人震驚。能夠買得起高檔轎車“布加迪”和“法拉利”的人而言，買一座汽車閣樓公寓或許是“小菜一碟”。但那些住在克羅伊茨貝格舊城區的居民連高檔轎車都買不起，汽車閣樓公寓更是遙不可及。

現階段，柏林的11座汽車閣樓公寓中已有6套售出。其中一座的買主恰好是一家跨國汽車企業的首席設計師。

《泰晤士報》獲悉，如果柏林的汽車閣樓公寓專案取得成功，比利時首都布魯塞爾、墨西哥首都墨西哥城和阿爾及爾首都阿爾及爾均計畫建設汽車閣樓公寓，為擁有名貴汽車的人提供安全停車庫。

作者：劉子銘
譯者：新華網

汽車閣樓 人車同處

瘋狂的美國樓市

14歲小男孩都可以 靠零花錢置業

在剛剛過去的北京奧運會上，最顯目的明星當然非菲爾普斯莫屬。當一屆奧運會8枚金牌、總共14枚奧金牌從遙不可及變成變成神話的時候，邁克爾·菲爾普斯也瞬間成為創造歷史的人物。
和我們同時代的人應該都記得，改開放初期，有一部風靡大江南北的美國電視劇《從大西洋彼岸的人》。有趣的是，這裏面的男主角，那條長著腳蹼的人魚，也叫邁克爾·或許吧，歷史總是在給我們開玩笑一類的機會。
邁克爾，一個普通但在體育界頗有名氣的名字，幾乎是至尊或王者的代名詞。比如，菲爾普斯最敬重的邁克爾·喬丹；比如，邁克爾·喬森·麥克爾、舒馬赫、邁克爾·泰森等等，都是籃球、車壇、拳壇的統治者。當然，現在又多了一個偉大的邁克爾·菲爾普斯。
要成為喬丹、喬森、舒馬赫、泰森抑或菲爾普斯，對常人來說，都是難上加難的事。但是，要成為自己心目中的邁克爾，卻是每個人都可以堅守的對自己的一份承諾。我想，邁克爾教會我們的道理就是：人皆英雄。哪怕上午打工、下午練習；只要我來過，只要我參與，並不一定需要我征服，我就已經成功。已經是偉大的邁克爾。
幾乎是反諷的是，在樓市，你甚至不需要做任何事情，就可以輕而易舉地成為邁克爾。

美國底特律市一座欠繳抵押貸款的房子被銀行扣押收後，這座兩年前曾賣出6.5萬美元的漂亮住宅最近竟被以1美元的象徵性價格甩賣。買家甚至願意倒貼1萬美元。這就是，這房子的價格是9999美元。面對這種尷尬的情況，當地地產中介“比林集團”的高層艾·拉維拉不得不半開玩笑說，“這是個瘋狂的年代，連我14歲的兒子靠著零花錢，都能輕易在底特律置業。”

是的，這是樓市瘋狂之後必定要付出的代價。
當泡沫被瘋狂的追逐者一再吹大時，破滅已是必然的命運。美國兩輪危機和歐美樓市的極度疲軟，已經給偏離正常軌道的中國樓市以警鐘。以往的“千金不換”，一夜間變成負債產。似乎真的只要你有一零花錢，你就是樓市的那位“邁克爾”了。但是，所謂人人都能買得起房的時候，人不需要怎樣的堅持和自尊就是“邁克爾”的時候。估計笑不出來的，反而是絕大多數人。

樓市失控已經無法喊停。自己沒有出賣說 say no 的人，可以認定是失敗者，卻註定是最大的失意者。

作者：柯曉
譯者：上海證券報

陪讀丈夫

2001年，林少雄的老婆吳瓊兵考取位於悉尼的新南威爾士大學，林少雄將深圳的事業交給職業經理人，自己到澳洲做了兩年陪讀。

或許是陪讀的日子太清閒，林少雄開始研究學校周邊龐大的陪讀群落。這讓林少雄發現，這些來自世界各地陪讀女同學身上隱藏著一個巨大的商機，那就是向她們出租房屋。初來乍到的林少雄雖然沒有房屋可供出租，不過他帶來了國內流行的“拼租房”理念，他租下一套三居室或四居室公寓，然後分別租給數個同學，一套房每月可從中賺取數十元差價。因當地的大學租戶少有人租，林少雄所租的房型越大多獲利越高。

發現這一商機，林少雄即從國內籌集資金，租下一批大戶型房，然後成天開著車滿城轉悠，見到有二手傢俱出售的就大量收購，買回這些傢俱，再將房屋簡單裝

在澳洲做二房東起家 回國發展億元大酒店

飾一番即可出租。雖然租房要跟人家合用一個客廳，但比單租租一套房便宜幾十美元，這對剛來澳洲的新移民來說相當誘人的。林少雄的宣傳傳單剛發出一天，就有房客找上門來要求看預訂，兩年陪讀日子，林少雄不但賺回所有學費、生活費，還賺了上百萬美元。

他大體發現，礦產開發無疑是目前回報較豐富的產業。2004年，林少雄以合資方式投資4億元，成立北京建華礦業投資有限公司，承包開發承德金礦與雲南紅河銅礦兩個專案。
兩個礦產項目啟動後，企業就有了源源不斷的進款項，下一步啟動旅遊住宿項目，而建飯店的先決條件是流動人口多、輻射力強的地區，林少雄用了近四個月時間遊遍半個中國，終於在武漢這個九省通衢的城市找到一塊中意的樓宇。

2007年末，投資一億元的建華大酒店開業，亮點仍是當年開餐館時提出的“以服務制勝”。


少雄來到旅遊住宿業投入產出穩定的特點，但這個行業前期需要大量資金啟動，能否借一個利潤高的產業之快速啟動旅遊住宿業，成了林少雄回國後思考的頭等大事。
他大體發現，礦產開發無疑是目前回報較豐富的產業。2004年，林少雄以合資方式投資4億元，成立北京建華礦業投資有限公司，承包開發承德金礦與雲南紅河銅礦兩個專案。
兩個礦產項目啟動後，企業就有了源源不斷的進款項，下一步啟動旅遊住宿項目，而建飯店的先決條件是流動人口多、輻射力強的地區，林少雄用了近四個月時間遊遍半個中國，終於在武漢這個九省通衢的城市找到一塊中意的樓宇。
2007年末，投資一億元的建華大酒店開業，亮點仍是當年開餐館時提出的“以服務制勝”。

譯者：新華網

★穩賺不賠★
如何投資美國房地產

如今房價慘跌，而出租公寓卻逆勢上揚，為什麼？因為在美國自用住房與出租地產是兩種不同的投資市場！

如何在此市場低迷之時，購買出租公寓，購物商場或辦公大樓，而穩賺不賠，如何在美國搞土地開發，而大賺其錢！



林亞伯

請洽具有23年經驗的地產投資顧問 林亞伯 626-277-7168

25年專業經驗
專業,誠信,負責
倉庫租售



David Lin (林)

電話: (626) 252-4248
傳真: (626) 285-8081

802 E Mission Rd., San Gabriel, CA 91776