

冠軍專欄

要有計劃地去賺明天的錢

富爸爸富媽媽說：“不要把房屋淨值貸款的錢當做是現金來使用。房屋淨值貸款的錢是你的負債，而不是你的現金資產。你用了它，你還是要還的。”



編者按：唐冠軍是著名房地產走勢分析師。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“富爸爸富媽媽開講”主持人。《地產大亨的富腦袋》作者。《富爸爸富媽媽語錄》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。《唐冠軍商業地產介紹買賣》專欄主編。《冠軍投資理財實務研習班》、“百萬富翁製造工廠研習班”講師。

房屋淨值貸款是你的負債之一，只要你沒還它之前，它永遠是你的負債。別誤認房屋淨值貸款是你的資產，其實它是你潛在的負債，萬一你的房價下跌，跌到你的負債總額之下，你就負債累累了。你不可以把淨值貸款的錢當做現金來消費，這一點你要認清楚。

許多華人會借淨值貸款的錢來買第二、三幢房子，這樣做的風險極高，這就像用零頭錢買房子一樣，它的風險率幾近百分之九十五以上。

富爸爸富媽媽說：“要有計劃的去賺明天的錢，才是聰明，而不是要竊取明天的錢，用來今天的花費。無限度的借錢，無限度的擴充債務，這會逼入走上絕路的路。”

李曼兒兄弟公司(Lehman Brother)，發明瞭以房屋做擔保的抵押債券，然後整批整批的賣給世界各地投資者，包括外國投資者、財團、銀行、基金等。

橫桿力量，拿一塊錢當十塊錢來用，無限度的擴充債務，再碰到房市不振、房價大跌，最後轉瞬失靈，只得宣告破產。

李曼兒兄弟公司(Lehman Brother)、李曼兒兄弟(Lehman Brother)、美林(Merrill Lynch)、高盛與摩根史坦利公司並列為華爾街五大投資銀行。這些投資銀行的業務核心是為高槓桿的風險操作。美林的槓桿率在近年高達28倍，摩根兄弟33倍，高盛公司也有2倍，李曼兒兄弟的槓桿率也高達30倍。

富爸爸富媽媽說：“今天我花明天的錢，用借債的方法來過日子，或用欺騙的方法來過日子，最終都難逃失敗的命運。”

富爸爸富媽媽說：“今天我花明天的錢，用借債的方法來過日子，或用欺騙的方法來過日子，最終都難逃失敗的命運。”

給這個國家災難的。富爸爸富媽媽說：“美國有工作的納稅人，將因政府債務的激增，而成為最大的納稅人。只會花錢不給錢的政客，這是民主國家之恥。”

富爸爸富媽媽說：“今天我花明天的錢，用借債的方法來過日子，或用欺騙的方法來過日子，最終都難逃失敗的命運。”

居住環境最重要

美國住宅區域的劃分，富人區和窮人區的界限是比較明顯的。富人區都在環境優美的地方，並且治安良好，學校的師長良，就條件而言，最頂級豪華別墅。而窮人區更多在環境嘈雜、污染嚴重的地方，像紐約市的哈萊姆和布魯克林，就是有名的貧民住宅區。住的大都是收入不高的人。

美國人講，對環境的考慮幾乎可以說是第一位的。比如普通住宅區的一幢HOUSE要30萬美元左右，而高檔住宅區則可能達50-60萬美元。房子本身面積、格局、層次可能相差不多，差就差在環境上。

這裏所指的“環境”包括自然環境和人文環境。前者不僅是房前屋後的綠樹、花草，而是整個社區甚至住宅所處的地段的景觀。美國的一些高收入者，為了有一個優越的居所，寧願花幾倍的錢到郊外買房子。因此，就有了“窮人住市區，富人住郊區”的說法。

要有計劃地去賺明天的錢

富爸爸富媽媽說：“不要把房屋淨值貸款的錢當做是現金來使用。房屋淨值貸款的錢是你的負債，而不是你的現金資產。你用了它，你還是要還的。”

富爸爸富媽媽說：“今天我花明天的錢，用借債的方法來過日子，或用欺騙的方法來過日子，最終都難逃失敗的命運。”

富爸爸富媽媽說：“今天我花明天的錢，用借債的方法來過日子，或用欺騙的方法來過日子，最終都難逃失敗的命運。”

美國德州的地產稅簡介

有位於美國的美國總統說過，人的一生只有兩件事是難以避免的，一是死亡，二是納稅。的確如此，美國是一個聯邦制國家，國家的財政收入幾乎全部是來自於各種稅收，但主要是個人收入和聯邦所得稅(Federal Tax)和社會安全保險稅(Social Security Tax)及收入所得稅(Income Tax)等。

保羅的HOUSE處在富人區，離紐約60公里，不遠不近。這賣地的住宅各具特色，基本上是實地自行建造，充滿著個性。最重要的是社區概都一片森林，使住宅和自然緊密相連，擁有了不可多得環境。

保羅的HOUSE處在富人區，離紐約60公里，不遠不近。這賣地的住宅各具特色，基本上是實地自行建造，充滿著個性。最重要的是社區概都一片森林，使住宅和自然緊密相連，擁有了不可多得環境。

遲繳房貸繳款該怎麼辦

【美國中文網報導】金融風暴襲來，申請房貸、汽車貸款都比較困難了，貸款銀行甚至要求逾期款需30%，信用分數如未達700分，想借錢買房幾乎不可能。但是擁有房屋的人卻也有煩惱，他們苦惱因升息調升的利息導致房貸月繳款壓力越來越大。

如果你已經開始遲繳每個月房貸繳款，專家提醒，千萬別遲繳超過三個月，否則借貸銀行將會開始對房屋採取法律程序，這樣一來所有的挽救措施就太遲了。

MSN房產專家布奇表示，屋主一旦發現無法準時繳交房貸繳款時，就應儘快時間積極想辦法解決問題。此時其實還是幾個方式可以協助屋主渡過難關。

美國德州的地產稅簡介

2.郡政府稅(County Tax) 美國從行政區劃分上是一個郡內包含幾個，幾十個城市，郡政府所管轄的部門有：

稅務局、警察局、消防局、圖書館、汽車牌照、衛生局等。

3.學區稅(School Tax) 學區內有小學、初中、高中，這部分占比例最大。從建校校舍，設備、老師的新本都是由學區稅支付，在公立學校不收學費的原因就在於此。所交的房地產稅，不僅繳納了學費，同時也付了免費校車接送的車費，同時還有老師的薪水。

遲繳房貸繳款該怎麼辦

【美國中文網報導】金融風暴襲來，申請房貸、汽車貸款都比較困難了，貸款銀行甚至要求逾期款需30%，信用分數如未達700分，想借錢買房幾乎不可能。但是擁有房屋的人卻也有煩惱，他們苦惱因升息調升的利息導致房貸月繳款壓力越來越大。

如果你已經開始遲繳每個月房貸繳款，專家提醒，千萬別遲繳超過三個月，否則借貸銀行將會開始對房屋採取法律程序，這樣一來所有的挽救措施就太遲了。

MSN房產專家布奇表示，屋主一旦發現無法準時繳交房貸繳款時，就應儘快時間積極想辦法解決問題。此時其實還是幾個方式可以協助屋主渡過難關。

Real estate advertisement for Tom Tang, featuring various properties for sale in Corona, Rancho Cucamonga, Chino Hill, and Diamond Bar. Includes contact information and a list of services.

Real estate advertisement for Tom Tang, featuring various properties for sale in Corona, Diamond Bar, Chino Hill, and Rowland Height. Includes contact information and a list of services.