

冠軍專欄

多儲蓄 少借錢 多儉樸 少貪婪

只知消費，不知儲蓄的國民，這個國家是不會有前途的。只知舉債，不知還債的國家，這個國家是不會被人尊敬的。只知債留子孫，不知恩惠子孫的國家，這個國家是不會有孝子的。



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「富爸爸媽媽開講」主持人。《地產大學的富爸爸》作者。《富爸爸媽媽語錄》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實錄》專欄主編。《冠軍投資理財寶典》、《百萬富翁製造工廠研習班》講師。

心、合作、責任。人民要有信心，全球各國互相合作，政府對全民、全球各界負責任。溫家寶強調：「要正確處理金融創新和金融監管關係。處理好三方面的關係：一、要正確處理金融創新和金融監管的關係；二、要處理好實體經濟和虛擬經濟的關係；三、要處理好儲蓄和消費的關係。這樣全球經濟才能穩定。」

世界各國，各方各業的專家都在研究，如何挽救金融風暴，如何阻止經濟衰退，如何監督和管理金融體系，如何讓房價止跌回升，如何恢復消費者信心？溫家寶強調：「要用千方百計的方法，來防止金融危機影響實體經濟的發展。並督促各國政府「堅定、勇敢、負責擔當起責任。」

富爸爸媽媽說：「用千方百計的方法來救金融危機，這是一個勇敢、負責任的政府，該有的表現。」

因應景氣不好，各個公司均採取縮小開支以期度過難關，此時裁員、減薪就成為必然的選項，因為失業率逐漸升高，迫使人民開始擔心自己可能會失去工作，因此開始看緊荷包，縮衣節食，不敢消費，這就是造成消費者信心指數下降的原因之一。

富爸爸媽媽說：「當人民對前途沒有信心之時，經濟是不好起來的。」

富爸爸媽媽說：「當一個人的生活陷入困境（如：失業、減薪、破產、離婚），再加上經濟崩潰的政府（如：政策錯誤、經濟腐敗），個人對自己的工作前途就會喪失信心。」

富爸爸媽媽說：「務實創新有理性，可以透過儲蓄，彈性靈活有智慧可以開創新局面。」

2008年初以來股市大跌，許多人感到痛苦，投資專家說，這是投資人需要學習與熊共舞的時候，面對下跌的股市，投資人更需要務實

（認清市場走向）、創新（另找投資機會）、彈性（不死守賠錢股）、靈活（隨機應變）、有理性（不衝動、不跟風）、有智慧（慧高人膽大），這樣才可以險中求勝。

資產管理專家史威德在《金錢》(Money)雜誌上說，沒有痛苦就沒有收穫，股市沒有風險就沒有報酬，他建議投資人把股市下跌部份當作政府抽稅一樣，賠錢部份當作是必要之費用（學費），如果你還在股市中選活著，你還得需要你有錢繳納利得稅感到幸運和高興。

投資的關鍵是投資人需要認識投資風險與投資報酬之間的依存關係。在正常狀態下，人們較習慣於在牛市中獲利，而不習慣在熊市中獲利，所以專家提醒人們，別忘記投資是一定有風險的。

除了調整心態外，史威德建議投資人要注意的，不要想去追逐股價漲跌的時間表。他說就像你稅務師對重新分配給需要的你那樣，市場是將財力沒有調配，沒有計劃的，人分配給沒有功且懂得市場運作的人。

富爸爸媽媽說：「奇怪，愚昧的人總是把錢往聰明的人口袋裏。」

據股市專家的統計資料顯示，追逐波段投資人，錯的機會大於對的機會，這等於告訴投資人，過份依賴信心也是個風險。

富爸爸媽媽說：「一味地追逐股票漲跌的人，他的風險極高，這逐每一種股票的方法與機會，它所伴隨而來不是高利潤，而是高風險。」

面對全球經濟蕭條，成長停滯，股市、房市下滑的現象，公司與個人都有有因惑之道，否則難以生存下去。

金融風暴演變至今，企業界若看自己股價下跌，又要面對金融信譽萎縮、全球經濟成長停滯、產品及服務的需求下滑的困境。沒有人能預

測金融風暴如何演變，企業與個人一定要有各種準備，提早採取一些預防的措施。

財經專家建議，企業界可考慮採取的行動包括：一、減少企業固定資產，應將其變成現金；二、重新檢討資本分配政策，不宜以債償債；三、停發紅利、降低股息；四、保存庫存現金，增加本身實力；五、出售非核心事業，以保護核心事業及資產；六、及早申請延長債務的到期日；七、減少人事費用，但必須留下精英幹部；八、開拓資金管道，未雨綢繆；九、做好各項應變措施及危機處理。

企業一定要重視金融風暴及其所引起信用萎縮及經濟緩降的嚴重性，不能抱有過且過的經營心態，一定要重新檢視經營環境、改變經營的組織架構及經營的模式，及早做好準備各種準備。

順應市場趨勢，做好護欄的準備工作，這就是務實；提高效率，擴充設備，降低成本，或合併同業，或轉業，這就是創新；裁撤虧錢部門或分公司，留下核心事業部門，這就是彈性；處分多餘的固定資產，保存更多的周轉現金，這就是靈活。

面對衝擊，個人首先要開源節流，保存更多現金，以備緊急之用。個人首先要「節省、自保」，而不是「向外借債」。因為銀行已在緊縮信用力求自保，不足倚靠，現在向銀行舉債非常困難，所以還是靠自己才能救自己。

財經專家建議，個人可考慮採取的行動包括：一、減少不必要的花費；二、緊縮開支，不宜以債償債；三、停止旅遊、延後換新汽車等；四、保存更多現金，增加本身實力；五、舉辦車庫大拍賣，清倉換現金；六、及早申請債務延期，以免破產；七、多打一份工，多賺一份收入；八、大屋換小屋，減少月供；九、未雨綢繆，做好各項

應變措施及危機處理；十、培養信心，抓住機會，開創新局。

緊縮開支，減少非必要的個人花費，這就是務實；培養信心，抓住機會，開創新局，這就是創新；大屋換小屋，減少月供，這就是彈性；多打一份工，多賺一份收入，這就是靈活。

對於要如何才能穩定全球經濟，溫家寶強調，要處理好儲蓄和消費的關係。回顧金融風暴的起因，除了責任華爾街貪婪之外，最嚴重的重點在於零頭頭的貸款。零頭頭貸款，就是充分代表買主（投資人）沒有儲蓄，如果買主有儲蓄，那就不必採用零頭頭貸款。零頭頭貸款，也代表人性的貪婪。

富爸爸媽媽說：「要先處理好收入與消費、儲蓄與投資的關係，後才能講投資，否則就是打腫臉充胖子。」

眾所周知，美國人的儲蓄率是零。以一個儲蓄是零的國家，要想把它的資產留子孫是不可能的。如果美國再不改善國民儲蓄率，美國人只會更窮。只知消費，不知儲蓄的國民，這個國家是不會有前途的。只知舉債，不知還債的國家，是不會被尊敬的。只知債留子孫，不知恩惠子孫的，是不會有孝子的。

富爸爸媽媽說：「個人的信心，來自於個人的收入，收入愈高，來自愈高。個人的信心，更來自於個人的儲蓄，儲蓄愈高，信心愈高。」

儲蓄的好處，就是好像自己給自己開了個銀行。當你用時，你不至於缺錢，不用需要別人的幫助，有時你還可有餘錢去幫助朋友。人助己又可助人，錢去五聚其利。

富爸爸媽媽說：「美國經濟問題的重點，不在於低利率以救股市，而在於國民儲蓄率的高低。造成美國國力外強中乾的原因，就是

國民沒有儲蓄且消費過度。」

如美國的人民能夠早一點學會「少借錢、多儲蓄」，這樣美國就有救了。因著美國得救了，世界經濟也就跟著有救了。美國政府拿出7000億、8000億來救銀行、金融業、保險業、汽車製造業，這些只是治標不治本，真正治本的方法是推展全民儲蓄，鼓勵全民「少消費、多儲蓄、少貪婪、多儉樸」。

金融風暴的形成，就是起於因於個人的貪婪。個人的貪婪促成了華爾街的貪婪，華爾街的貪婪又吸引了更多人的資金，結果製造出更大的貪婪。名牌產品與名牌的代言人，是社會上最大的禍害，因為他們製造了假象，讓人們為了提高了生活的品質，變得更加貪婪。更貪婪的結果就是想像賺更多Easy Money，結果盲目跟風炒股、炒房，最後人們因為負債過度而毀了自己、毀了美國。

抵抗貪婪的誘惑，去除華而不實的虛榮心，這些都需要從簡單生活開始。唯有簡單生活，你才有提出出於不迫之名，不被他人的貪婪所污染。不追求名牌，不追求虛榮，不好高騖遠，這是個人簡單生活的開始。

富爸爸媽媽說：「要學會簡單生活，又要勤儉儉儉，不個人家窮，家庭、社會也會得利。」

希望美國的人民能夠改變壞的習慣，學會少借錢、多儲蓄，多受惠子孫，而不是亂發債，把債務留給子孫。

我手上有許多優質的投資方案，小到10萬，大到百萬美金，包括房子、土地、公債、商場、旅館、辦公大樓等。如果你要完整、詳細的資料，請E-mail給我。

冠軍專欄 626-347-9459
E-mail: Sugarsweettang@yahoo.com

富爸爸媽媽說：「改善（整頓）全球金融體系，制訂新法規，新秩序，加強監督和管理，刻不容緩。」

第七屆亞太區年會將於10月24日至25日在北京人民大會堂開幕舉行，來自亞太區15個國家和組織的百餘名代表將與會，與會領導人數量之多和級別之高都超過以往各屆。與會領袖在聲明中指出：「我們體認到，需要改善金融體系所有機構的監督和管理，特別是要這些金融機構為其行為負責。我們保證將進行國際貨幣和金融體制的有效和廣泛改革。」

中國總理溫家寶於會後向媒體說這次危機提出「六字真言」：信

對於所謂1美元買銀行拍賣屋的澄清

關於在美國底特律市，銀行把一棟查封定價為1美元，19次之後才有一個買主原意用1美元購買，該新聞在許多中文媒體廣泛流傳，由於許多人並不瞭解實際的情況，該新聞講得很多專業人士和廣大的讀者，在此，就對該事件做一解釋。

首先，我曾在底特律的郊區住過兩年，對底特律非常瞭解。在60年代中期，美國的黑人在底特律發生過美國歷史上最嚴重的動亂，最後白人離開底特律市，底特律的街道是用英里數來命名的，比如1英里路、2英里路等。目前要到12英里路之外房地產才可以，也就是離底特律市中心，20公里之內情況非常不好，很多人不敢去住，那裏的房價很低。

一、底特律地區房地產衰退是由汽車行業引起的。

底特律是美國的汽車中心，由於低價與汽車有關的行業轉移亞洲，底特律地區的經濟不振已經很多年了，房地產貶值的因素有兩種，一種是由於經濟環境引起的，另一種是由於本身引起的。對於底特律地區主要是由於經濟環境所為。

密西根州房地產是美國最壞的州之一，但不如同於他的州，諸如加州等，加州等是因為他的房價高引起，而密西根的房價不高，底特律



的房價更低，平均房價在10萬美元上下。

美國通用公司曾是美國的象徵，但汽車全球銷售量今年應被日本的豐田汽車超過，這是通用公司成立85年來的第一次，通用公司和福特公司都有可能會破產。

二、1美元買房子與次級貸款沒有任何關係

很多人把1美元買房與次級貸款

聯繫起來，實際上，兩者沒有任何關係。次級貸款一般是在高房價地區，諸如加州，佛羅里達州，在低價位地區，很少次級貸款。因為次級貸款主要是浮動利率，貸款額高的時候，利率對於月付款才有影響，如果房價很低，比如5萬美元，利率的差別就很小。

還有次級貸款的發生期是在2003、2004、2005，到了2006、2007就幾乎沒有了。這種房子是在2008年被查封，不會是次級貸款。

三、為什麼買1美元？

為什麼只買1美元，這種房子的市場價可能只有3-5萬美元，但要還很多錢，時間來修理，如果你自己不會裝修，要請工人來做，費用不小，修好之後，可能是出租，但不知道，在底特律做投資的風險有多

大嗎？知道底特律的出租率嗎？可能是30%、40%，知道底特律的犯罪率嗎？曾連續是美國第一，知道底特律每天平均被槍打死幾個人嗎？平均2個，一年600多。如果你去底特律的話，朋友的嘲嘲多多的話是什麼呢？千萬別到底特律市。

目前達拉斯市連續3年被評為美國犯罪率最高的城市，平均每天被槍打死的也差不多兩個，一年好幾百，取代了底特律。我居住的PLANO市離達拉斯市20英里，約32公里，治安非常好，我經常不鎖車，車庫門從來不鎖，車也不鎖，我們是不去達拉斯市區做生意的，沒有人敢去投資，更不用說自住。

有人敢去投嗎？你不會不要命了吧？隨時會被槍；車會被偷，槍擊隨時有一個公寓單位在2萬美元不到，出租率在50-60%左右，但房客不好惹，不付房租，你敢去嗎？有人有槍。

這就是為什麼美國人都往郊區的原因，美國的大城市都面臨同樣的問題，這是與中國截然不同的，1美元的房子就是這來的，與次級房貸沾不上邊。

作者：本報特約撰稿人高雲裳

房市低迷 房貸保險公司提高承保門坎

房貸保險業者近來頻頻針對處於房市衰退區的借款人提高房貸保險門坎，除了將自備款最低比率提升到15%，也大幅手續費，增加購屋人的負擔。

前幾年房市大好，借貸機構經常設法幫借款人免除房貸保險，但最近房市低迷，借貸機構自身難保，需要房貸保險加以確保借貸出的錢能夠回收，借款人無法再像過去一樣還房貸保險。

華爾街日報日前指出，借貸機構規定，消費者購屋時無法依規定比率付清自備款，或者信用記錄不夠好，都必須購買房貸保險，一旦借款人拖欠還款，房貸保險業者便得出面代償。房市未見好轉，房貸保險為保護自身利益，承保條件比過去嚴格許多。

房貸保險業近來普遍要求購屋人必須支付房貸總價10%以上的自備款，才願意承辦房貸保險，遠超過先前採用的3%到5%自備款，而且調漲保險費，MGI公司計劃八月推出新費率，以30年固定房貸、自備款10%的借款人為例，每年保費最高可達房貸貸款金額的0.75%，高於目前的0.67%。

作者：本報特約撰稿人高雲裳

顧客提高承保門坎，對於房市衰退區居民的要求更嚴格。近幾個月來，房貸保險業根據新屋開工、房屋售價、房價走勢、失業率等經濟數據，增加許多符合房市衰退區定義的自備款最低比率必須另加5%，相當於15%。

房貸機構及房地產經紀團體對房貸保險業者對房市衰退區提高承保門坎，表示不滿。

華盛頓州為例，整個都會區共有800萬居民，各分區房貸銷售量差距很大，但全美前五大房貸保險業者當中，四家業者將該都會區打入房市衰退區，採取嚴苛承保門坎。

房貸保險業大拉抬門坎，讓有意購屋的人更難購買房子，有鑒於此，部分房貸經紀轉而辦理聯邦住宅管理局(FHA)房貸，這類房貸要求的自備款只有3%。根據調查，FHA房貸最近已成長至10%至12%，遠超過之前的3%。

作者：張元文
源自：美國中文網

地產投資專家 Tom Tang 唐冠軍 626-347-9459 626-533-2217 廿二年全職地產及貸款經紀人 撿便宜貨的機會來到了 我有上千幢的廉價屋，等著你來挑選！ 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，也可幫助你迅速賣掉房子。 E-MAIL: SUGARSWEETANG@YAHOO.COM FAX: 626-961-6900 17462 COLIMAR, ROWLAND HTS., CA91748

Rowland Height 銀行屋 原價\$950,000售\$785,000 4房4浴, 3442呎, 1992年建, 地大9174呎 4房3浴, 2575呎, 1967年建, 地大1760呎 原價\$1,100,000售\$888,000 4房3浴, 2575呎, 1967年建, 地大1760呎 Rowland Height 地大好屋 原價\$590,000售\$499,000 3房2浴, 1498呎, 1957年建, 地大15440呎 Chino Hills 銀行屋 原價\$990,000售\$660,000 5房5浴, 3606呎, 2004年建, 地大8712呎 原價\$999,000售\$899,000 6房5浴, 3551呎, 1997年建, 地大23186呎 Chino Hill Short Sale 原價\$720,000售\$499,000 5房3浴, 3636呎, 2004年建, 地大7020呎 Chino Hill 銀行屋 原價\$675,000售\$418,000 4房3浴, 1973呎, 1996年建, 地大4920呎 Corona 銀行屋 原價\$665,000售\$354,900 6房4浴, 3307呎, 2002年建, 地大7840呎 Hacienda Height 銀行屋 原價\$640,000售\$460,000 4房3浴, 2125呎, 1972年建, 地大5820呎 Corona 銀行屋 原價\$730,000售\$420,000 5房4浴, 4236呎, 2005年建, 地大8276呎 HIGHLAND PARK 九車位 公寓 原價\$1,490,000 8房8浴, 9185呎, 1985年建, 地大11130呎, 1.6畝, 16個停車位