

冠軍專欄



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。《地產大學的富爸爸》作者。《富爸爸富媽媽語錄》作者。《成功的900個標誌》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。

富爸爸富媽媽說：「肯在經濟不好時買房子的人，真是好人，你的善舉(購屋行動)一定可以救活許多人。」

現在僅靠軍費救市是不夠的，現在需要靠全世界有錢的人拿出購屋行動來刺激房地產。我希望身邊還有閒錢的人，趕快拿出資金投入房地產，相信你的善舉(購屋行動)一定可以救活許多人。不僅你個人得利，社會也因為你的善舉，變得更加穩定繁榮。

據英文媒體報導：一名90歲老婦人，幾天前因為無力償還房屋貸款，試圖自殺，幸好鄰居及時趕救，挽回一命。90歲老婦人名叫哈迪·波克，自1970年起，居住在俄亥俄州阿克倫地區一棟民宅。在波克為77歲時丈夫去世，之後她成為

這棟房屋唯一的屋主，她需獨自承擔房貸壓力。因波克連續拖欠房貸，全國房屋貸款公司2007年申請沒收她的住宅，2008年6月當地法院把這棟房屋拍賣給了房利美公司。房屋代理人要求波克搬家，不料代理人在波克家中傳出槍聲。好在波克的鄰居及時發現試圖自殺的波克，把她送到醫院搶救。波克最終保住性命，有望下台療養。房利美公司晚些時候宣佈會收回波克的房屋，准許她回家療養休養。

富爸爸富媽媽說：「當景氣不好、收入減少、手頭缺錢時，鄰居、親友、朋友等，更需要你的愛與關心。」

房地產資訊權威公司提出驚人報告，顯示全美房屋價值低於所買還房貸的「溺水屋」(underwater house)所占比率，已達到將近20%。如果房價繼續下跌，經濟持續下滑，此一比率將很快接近25%。報告指出，今年9月，大約763萬棟房屋是溺水屋，占18%。如果房價再跌5%，便有210萬棟房屋將淪為溺水屋。

房屋資訊公司RealtyTrac指出，2008年第三季的房屋法拍登記數增加71%，達到破紀錄的76萬5558棟。某些專家預測，如果全美失業率增至8.5%時，「溺水屋」問題將更加惡化。國庫法拍屋/銀行債在激增達190萬個。紐約大學經濟學教授羅賓尼(Roubini)說，全美房價已從2006年的尖峰期下跌大約20%，等到跌至谷底，房價可能比最高點下跌40%。如果房價下跌40%以上，全美「溺水屋」將達到2150萬個。房價下跌最嚴重的州有：亞利桑納、加州、佛羅里達、喬治亞、密西根、內華達、俄亥俄等7州，其溺水屋將佔全美總額的64%，約1300萬個。

標準普爾公司(Standard & Poor's)首席經濟師魏雲(David Wess)預測指出：全美房價將再跌10%，至2009年底達到谷底。此次危機發生後，銀行回收的房產快速增加，這也使銷售「銀行回收屋」的代理人逐漸成為各個行業中最熱門的行業。據美國房地產跟蹤公司統計，至2008年9月底止，被銀行回收的房產達到82萬套，遠多於2006年底的22.4萬套。美國《新聞週刊》援引該公司高級副總裁沙爾加稱，他預計到2008年底銀行回收的房產可能達120萬套，佔待售房產總數的三分之一。

經濟不景氣，讓各行各業陷入困境，大公司裁員、小公司倒閉，甚至有些公司要裁員工長期假期(休長期)，以共渡難關。

房客賴房租，房東沒錢付Payment，結果使得市場跌大亂。經濟衰退又使得社會治安大亂，社會上的偷、盜、搶、殺變得更加普遍。因債台高築的人更是社會的未爆彈，如何防止悲劇的發生，這是大家的責任。

預估今年會有110萬人宣佈破產。有專家提出警告，每年的失業率與自殺率有一定關聯。社會人士擔心目前經濟轉差會引發市民產生自殺與暴力犯罪傾向，其中以30歲至60歲負債的人更是高危險群。

房市不振，股市失色，失業又找不到新工作，債台高築，借貸無門，房子被沒收，真的會讓人走上絕路，強壯的去吃壞東西，軟弱的選擇自殺。這些可怕的社會問題，更需要你的關心。如果你那鄰居幫助他們，或帶他們去打工、找牧師，挽回一個人的生命是非常重要的。

富爸爸富媽媽說：「救人如救火，如何去挽回一個人的生命是大家的責任。」

大企業家製造就業機會，可以給人家薪水，這可以救人一命。同理，大家共同參與投資房地產，使房價止跌回升，使某些失去希望的人重拾信心，因此不至於因債台高築房子，這或許也可以救人一命。就算你原本有心，想做買賣進便宜房子(銀行債)，你的購屋行動可以幫助了房價走向穩定，直接的幫助房價反彈，間接的幫助所有屋主產生

希望，換句話說，你的購屋行動也在間接的做到救人一命。由於房價下跌，經濟衰退，銀行緊縮貸款，且銀行提高了貸款標準，使得屋主現在更難以借到錢。美國銀行對消費者與企業大幅提高房貸門檻，不僅成了美國經濟復甦的絆腳石，也讓景氣衰退更變得更長更久。

經濟學家的專業分析師蓋彬葛(Gumbinger)表示，「整個信貸系統承受的不斷加大的壓力，已經讓信用良好的消費者都難以獲得各類貸款。」

經濟學家達爾達表示，「銀行業對企業以及消費大舉抽緊銀根，這使經濟復甦期待到2009年底。」一旦屋主借不到錢，沒錢還轉，要如何渡過財務困難。在經濟不景氣時，就更需要伸出援手，拿出錢去救濟，來拯救房子。你知道嗎？受困的屋主們，現在正在等待您的愛心救助呢！

房市需要回溫，房價需要反彈，這時你的出手，就等於給房子注入了活力。這時你的購屋行動便創造了意想不到的「救人」效果。這如果房價因為你們集體購屋行動房價止跌反彈效果，你們的大恩大德，正可救助了許多苦主。這也算是公德一善。許多屋主，「房屋採購團」正是做到了救市、救人的表現。

政府與大企業家把經濟弄好，讓大家有工作做、有薪水拿，並且穩住房價，股價使其不再下跌，這是政府與大企業家的責任。

富爸爸富媽媽說：「如果能穩住房價不再下跌，不僅可挽回一個人的住家，也可以緩解國庫壓力，這可說是一舉數得。任何投資，一定要做到收支平衡，量入為出。買房子時，一定要

按照個人實力去進行，切勿打腫臉充胖子，做出冒險的投資，這樣會害己又害人的。」

每一個人都可貢獻自己的才能，去幫助社會安定與繁榮。投資房地產與開公司、開工廠一樣，都可繁榮社會，讓人們有工作做，薪水拿。尤其是今年買房子的人，更是大好人，你的善舉(購屋行動)一定可以救活許多人。

有人責怪政府在這次次貸風暴中反應過慢，政府延誤了救濟房市的最佳時機，讓房價跌掉30%，讓股價跌掉50%。但責任政府於事無補，我希望身邊還有閒錢的人，趕快拿出資金投入房地產，相信你的善舉(購屋行動)一定可以救活許多人。不僅你個人得利，社會也因為你的善舉，變得更加安定與繁榮。

富爸爸富媽媽說：「2008至2009年，肯在經濟不好時買房子的人，真是好人，你的善舉(購屋行動)一定可以救活許多人。」

現在還有許多聰明人在等待，認為明年還會有更便宜的房子出現，所以不宜現在進場購屋。如果每一個人都聰明且精明，那現在的人，便不現在進場購屋，那麼現在的人房價要在現在的基礎上再下跌30%。如果房價還能再下跌30%，那麼破產的人、自殺的人數會比現在還高出10倍以上。

你看那麼多的人破產、自殺，難道你不難過嗎？如果你財力雄厚，希望你早些進場購屋，你這樣做不單可救市，還可救人一命。

不要小看你的微薄貢獻，你的購屋行動可以救濟、救國家。俗語說「眾志成城」。希望有財力的人，有現金的人，能拿出愛心來，救經濟、救人命。賺錢固然重要，但能把你放在第一順位來考慮，你的愛心，你的善舉(購屋行動)，絕對是社會的福音，國家的福音。

美國政府已拿出近兆的錢來救金融業與保險業，但效果不彰，股市、房市依然繼續下跌。現在僅靠軍費救市是不夠的，現在需要靠全世界有錢的人拿出購屋行動來刺激房地產，雖然現在進場購屋不

的方案來解決當前的逾期欠款及未來的繳款問題。屋主可請房貸公司寬容暫時修改付款計劃或是減少一些繳款金額直到將逾期欠款付清為止。

第二個方法是請房貸公司重新提供一個久遠的房貸計劃，以能幫助借款人能繳清逾期欠款及未來每月所能準時繳付的房貸計劃為止，修正內容包括改變現持有的利率等。

假設以上兩個方法都不通，屋主也還有兩項選擇。如果地產還有房屋淨值，可以考慮出售房屋，或是房屋價值還超過剩餘的房貸借款，也可以考慮進場進場拍前期限(pre-foreclosure)。

安排出售法拍前期限的期間，是不允許屋主延遲繳房貸的，而且不會影響個人信用報告。最後，專家也提醒屋主，最好不要使用信用卡(如信用卡額度、或是向信用卡公司借現金等)來償還這些逾期房貸，因為這樣一來如無法準時清信用卡款，財務狀況就會更糟，不但沒有解決問題，還累積更多的債務，就得不償失了。

作者：張文周 源自：美國中文網

買房子也可間接地救人一命！

你知道嗎？受困的屋主們，現在正在等待您的愛心救助呢！

銀行如何查封房子？

在英文中，有一個專門的詞來指不動產的查封即Foreclosure。中文的意思是「取消抵押品贖回權」的法律手續。如果業主不能按時支付貸款或其他債務，則做為抵押物的不動產-房子就被收回。因為房子是不動產，業主不能轉移，一旦不支付貸款，銀行就原地把房子收回，所以房子是最好的抵押物，對於銀行來說，風險最小。在此，我們把不動產的查封稱為查封。

一、查封的種類 在美國目前有兩種查封方式： 1. 法院查封 英文是Judicial Foreclosure，即查封程序要經過法院的判決才能查封。這種方式比較費時，查封時間長，對消費者有利，有的要好幾個月，甚至一年多，這種要經過法院查封的查封比較少。

2. 非法院查封 英文是NonJudicial Foreclosure，即查封程序不需要經過法院判決，銀行就可以查封。這種查封比較快，簡單，對銀行有利，一般是數周而已，採用這種不要法院判決就能查封的州較多。

在實際中，是什麼形式的查封

3. 不付物業管理費 不支付物業管理費，物業管理公司也可以查封房子的，這是很多人不太清楚的事。

4. 其他原因 刑事案件請如房子用於賭博。 三、查封前出售 總的來說，銀行不希望任何的查封，因為每一個查封，銀行都會虧損很多錢，所以銀行是儘量與業主合作爭取給業主一些時間，不至於走到查封的地步。在查封之前的銷售，英文叫Short Sale，其主要特點是業主已經無期沒有付貸款，但是銀行不希望收回而是希望賣掉，銀行也會虧損一些錢來幫助業主，銀行也會與經紀人合作，完成查封前的銷售。

四、查封後出售 查封前出售的比例不高，絕大多數是查封後由經紀人公司代理出售。銀行沒有自己的經紀人公司(這是全美經紀人協會堅決遊說國會的結果)，同時美國政府的查封屋也是由經紀人來代理出售的，代理和銷售各種查封屋是經紀人一項很



作者：本報特約撰稿人高雲雲

遲繳房貸該怎麼辦？

金融風暴襲擊，申請房屋、汽車貸款都比以前困難了。貸款銀行甚至要求頭期款30%，信用分數如未達700分，想借房貸幾乎不可能。但是，雖有房屋的人卻也有煩惱，他們苦惱日益劇烈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款，專家提醒，千萬別遲繳超過三個月，否則房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款時就應把握時間積極想辦法找問題，此時其實還是有幾種方式可以協助屋主渡過難關的。

首先，可以向屋主保護組織(Homeworship Preservation Foundation)請求協助，該組織與由國會發起的全美非營利機構NeighborWorks America是合作夥伴。其聯繫電話為1-888-995-HOPE或是上網站查詢相關訊息。

與該組織聯繫上後，專業的顧問會先評估個人的財務狀況，提供一個最適合的解決辦法及幫屋主和貸款銀行溝通，討論出一個最可行

遲繳房貸該怎麼辦？

的方案來解決當前的逾期欠款及未來的繳款問題。屋主可請房貸公司寬容暫時修改付款計劃或是減少一些繳款金額直到將逾期欠款付清為止。

第二個方法是請房貸公司重新提供一個久遠的房貸計劃，以能幫助借款人能繳清逾期欠款及未來每月所能準時繳付的房貸計劃為止，修正內容包括改變現持有的利率等。

假設以上兩個方法都不通，屋主也還有兩項選擇。如果地產還有房屋淨值，可以考慮出售房屋，或是房屋價值還超過剩餘的房貸借款，也可以考慮進場進場拍前期限(pre-foreclosure)。

安排出售法拍前期限的期間，是不允許屋主延遲繳房貸的，而且不會影響個人信用報告。最後，專家也提醒屋主，最好不要使用信用卡(如信用卡額度、或是向信用卡公司借現金等)來償還這些逾期房貸，因為這樣一來如無法準時清信用卡款，財務狀況就會更糟，不但沒有解決問題，還累積更多的債務，就得不償失了。

作者：張文周 源自：美國中文網

Advertisement for Tom Tang Real Estate. Includes contact info: 626-347-9459, 626-533-2217. Text: 換便的種類, 我有上千幢的廉價屋, 等著你來挑選!

Grid of real estate listings with photos and prices. Listings include Rowland Height, Chino Hills, Chino Hill, Hacienda, Height, Walnut, Rowland Height, Corona, Corona, Rowland Height, Chino Hill Short Sale, Corona Short Sale, and HIGHLAND/PARK. Prices range from \$300,000 to \$1,490,000.