

閒話美國房市



劉以棟

來到美國以後,住上自己的房子是實現美國夢的重要里程碑。前幾年房屋市場紅火的時候,朋友見面會談論買房之難;現在房屋市場不景氣,朋友見面就會談論賣房之難。假定你現在既不需要買房,也不需要賣房,那麼我們就可以在這裡心平氣和的探討一下美國房市。

冰凍三尺,非一日之寒。美國房市走到現在這一步,也是由於多種原因造成的。

美國中央銀行(美聯儲)的利率政策,是當年美國房市過熱的主因。“九一一”事件以後,美國的經濟陷入低谷。從房地產業起家的前美聯儲主席格林斯班把銀行利率一直削減到 1%,並把利率保持在 1%的時間太長。許多美國人買東西,不是看價錢,而是看我是否負擔得起。如果按以前的利率,我的收入只能買得起二十五萬元的房子;現在利率低了,我的收入就可以負擔得起三十萬的房子了,那麼我就去買三十萬的房子。大家都這樣去做,房價自然就升起來了。

銀行和房屋按揭公司,對美國房市過熱起了推波助瀾的作用。過去銀行發放房屋按揭貸款,一般都留在公司自己帳面上,直到貸款還完為止。銀行為了防止客戶到期不還錢,所以一般都要求客戶首付 20%的房價。這樣即使客戶以後還不起錢,銀行把房子收回去,也不會損失太大。現在銀行一般都把房屋按揭貸款賣掉,所以貸款時審查就不會太嚴格。為了能讓客戶買得起房子,沒有首付也行。如果客戶願意付高利率,沒有收入證明也行。這樣進一步把房價推高。

投資銀行(Investment Banking),是美國房市過熱的重要一環。銀行和房屋按揭公司,一般都把房屋按揭貸款賣給投資銀行,投資銀行再把按揭貸款進行包裝,以抵押債券(Collateral Debt Obligation, CDO)的形式,賣給終端投資人(End Investors)。這裡投資銀行起了一個經紀人的作用,收的是手續費,當然也不會關心借款人是否還得起錢的問題。你也不要生投資銀行的氣,其他房地產從業人員如房地產代理人,房價評估師也都是這樣做的。

債券評級公司(Bond Rating Agency),是美國房市過熱的幫兇。投資銀行把抵押債券賣給終端投資人以前,總是找來債券評級公司,給抵押債券一個好等級。債券評級公司以收入錢財,替人免災的原則,給許多抵押債券最高質量等級(AAA)。債券評級公司現在狡辯說,它們當時假定美國房價不會一起往下掉,但他們忘了房價升高太快的時,它不能永遠升上去,它必然會有下跌的時候。

按揭抵押債券投資人,貪小便宜損失大。許多債券資產管理基金(Bond Investment funds),有明文規定只能買高等級(BBB and up)的債券。投資銀行推銷的房屋按揭抵押債券不僅等級高,回報率也高,真可以用價廉物美來形容。但是許多投資人忘了,高利率後面是掩藏著高風險的。現在美國許多地區房價往下跌,導致不少債券資產管理基金不但回報沒了,連本金都收不回來,真是賠了夫人又折兵。請不要過早的得出咎由自取的結論,如果你們州的老師退休基金(Teaching pension funds)賠了錢,政府還會讓大家來承擔。更可氣的是,高盛(Goldman Sachs)那樣的投資銀行一邊推銷房屋按揭抵押債券,一邊自己大量賣空房屋按揭抵押債券(Short CDO),很有點象當年高科技股分析師的兩面派行為。

房地產投資人(Real Estate Investors),拿著燙手山芋。房價瘋長的時候,在股票上損失慘重的投資人,痛定思痛,轉投房地產。早期的房地產投資人,真是賺得盆滿鉢滿。後期跟進的人,現在可能只有破產一途,要等到房價再象以前那樣瘋長,那是有得等的。房價(買主)、房屋按揭(銀行)、按揭抵押債券(投資銀行,債券評級公司,基金)組成一個管道(Pipeline)。現在管道終端出了問題,房價一時很難上去。

普通美國人,要學會面對現實。房價瘋長的時候,許多熱點城市的居民一下子都變成了百萬富翁。許多普通美國人也儼然感覺自己真成了百萬富翁,追求起富人的生活方式。沒錢花費時,就從房子上去取。以前房子是窮人的存款帳戶,後來房子成了窮人的取款機。現在房價不長了,取款機取不出錢來了,許多普通美國人不得不回到現實中來,勒緊褲帶過日子。這一收緊不要緊,美國經濟頂不住了。美國現在房價之所以沒有一落千丈,主要是工作市場(Job market)還好。如果美國失業率大幅度升高,那麼美聯儲的真正惡夢就開始了。為了防止這種情況發生,美聯儲會不措一切代價削減利率,其結果將是房價不會掉得那麼快,但錢也變得更不值錢。對普通美國人來說,要么是百萬富翁做不成,要么是做成了還得象普通人那麼生活。道理很簡單,成功人士總是少數。



美國社會福利虧空激增

美聯社華盛頓消息, 布什政府估計, 用政府今後 75 年的預估收入來計算, 政府保證將為民眾提供的社會安全(Social Security)、聯邦醫療照顧(Medicaid)、鐵路退休(Railroad Retirement)、礦工福利計畫(Black Lung program)等福利, 將有巨額財源虧空, 不足之數高達 45 兆 1000 億元。 布什政府提出的 2006 年「聯邦政府財務報告」指出, 僅在一年內, 這個預估的不足數額又增加了將近一兆元。此一虧空估計顯示, 過去四年, 財源虧空激增 67.8%。2003 年, 政府保證的福利與政府 75 年收入預估的差額是 26 兆 9000 億元。

報告並指出, 把前述差額與政府所做其它承諾的財源不足之數加在一起, 到今年 9 月 30 日為止, 財源共短缺 53 兆元。這表示, 僅在一年內, 財源虧空就增加了超過二兆元。

國會審計調查處 (Government Accountability Office) 處長沃克(David M. Walker) 17 日說: 「我們的政府做了很多它無法兌現的長期承諾。」

國會議員表示, 社會安全和醫療保險等福利財源虧空數額增加, 凸顯事態緊急, 面臨嬰兒潮世代(baby boomers)今後數年就要陸續退休, 政府必須趕快採取因應措施。

國會參院預算委員會資深共和黨委員葛雷格(Judd Gregg, 新罕布夏州)說: 「福利改革問題拖延愈久, 愈難找到解決方案。」 國會議員庫柏(Jim Cooper, 民主黨, 田納西州)說, 這項新報告凸顯需要執行他支持的一項法案: 設立一個兩黨委員會, 就整頓福利計畫提出建議, 然後把這些建議提交國會做採納與否的明確表決。他在聲明中強調: 「如果我們現在不採取行動, 這個問題可能摧毀我們的社會安全網, 毀掉我國的經濟繁榮。」

新報告並指出, 如果政府使用民間企業

採用的會計方法計算, 兩個月前提出的聯邦預算赤字 1628 億元, 將再高出 69% : 今年 9 月 30 日本會計年度結束時的聯邦赤字總額應為 2755 億元。



美消費者貸款呆帳激增 定時炸彈一觸即發

美國繼次貸風暴發的信用危機, 可能使得消費性貸款呆帳恐是下一個蓄勢待發的火藥庫。

美國各大銀行近來勾銷的消費性貸款呆帳金額越來越大。美國聯邦存款保險公司(FDIC)承保的銀行非不動產貸款呆帳於今年 1 到 9 月躍升至 177 億美元, 較去年同期的 139 億美元呆帳增加 27%。美國修改破產法規可能是造成銀行消費性貸款呆帳增加的原因之一。

FDIC 的數據顯示, 銀行對個人購買家具、家電與汽車的消費性放款總額超過 1 萬億美元。此金額在去年暴增逾 500 億美元, 是受到密切注意的消費指標。而銀行消費性貸款呆帳激增, 反映出消費趨勢走疲。

FDIC 上周公布的季度銀行概況顯示, 與去年同期相較, 還款拖欠三十到九十天的消費性貸款於第三季增加 18%; 拖欠九十天以上的消費性貸款增加 2%。



Wachovia 銀行公布今年 1 到 9 月提

列的消費者分期貸款呆帳總計 4.48 億美元, 遠高于去年同期的 2.16 億美元。

富國銀行公布今年 1 到 9 月提列的消費者循環信用與分期貸款呆帳總計 13 億美元, 較去年同期增加 18%。美國銀行(BOA) 公布今年 1 到 9 月提列的呆帳金額為 11.5 億美元, 去年同期只有 4.98 億美元。

非營利研究組織負責任放款中心的哈浦林指出, 有多少消費性貸款呆帳是由次貸問題引起尚不得而知, 但有充分數據顯示抵押貸款與消費支出之間的關聯密切。

美國于 2005 年修改破產法, 導致該年破產申請案大增, 但旋即于 2006 年大減。消費性貸款呆帳與破產案密切相關, 有專家主張應該要以破產法修改前做為比較基礎, 反映出來的趨勢變化較能讓人信服。

更多美國人收入一成用于醫療保健

美國之音報導 / 根據一項最新的研究報告, 美國的醫療費用最近幾年來一直在大幅度攀升。

專門為低收入家庭爭取健康保險服務的非營利組織“美国家庭”(Families USA) 從 11 月底到 12 月份陸續推出了美國各州醫療費用的調查報告, 主要目的是為了配合 2008 年的美國總統大選, 讓總統候選人和公眾都意識到, 大幅上漲的醫療費用已經對民眾的生活產生重大影響。

這些報告顯示, 美國人所付的醫療費用佔家庭收入的比例逐年上升, 那些年齡在 65 歲以下的人, 每 4 個裡就有一個將至少 10% 的稅前收入花在醫療費用上。主持該調查的美国家庭組織副主席兼執行主任羅恩·波拉克表示, 扣完包括聯邦稅、州稅、退休金、老年醫療保險以及醫保費用等等稅金後, 美國人真正放到口袋裡的錢已經不多了。

波拉克說: “很多美國人支付著高昂的醫療費用, 這個數目從 2000 年以來正在迅速增加。2000 年時, 把 10% 的稅前收入支付到醫療費用上的人只有 4200 萬人, 但是現在, 這部份人已經增加到 6200 萬。這也是為什麼現在人們對醫療保健越來越沒有安全感的原因。”

巨大負擔

長期以來, 美國人一談到醫療費用問題, 腦子裡首先想到的就是那些無法負擔得起醫療保險的家庭和個人, 但是美國

家庭組織的報告第一次顯示, 醫療費用問題對那些已經購買了醫療保險的家庭來說也是一個巨大的負擔。比如在美國的俄亥俄州, 那些醫療費用佔了家庭總收入 10% 的家庭, 其中 85% 的家庭都有醫療保險。

俄亥俄州全民醫療健康行動網絡執行主任卡西·萊文女士接受中文部記者採訪時表示, 美國的醫療費用年年上漲, 除了保險公司獲取更多利潤以及醫院建造越來越多的新建築來吸引病人外, 還有其它原因。她說: “美國的制藥廠對醫生和消費者加大廣告促銷力度, 讓他們在普通藥物可以起到治療作用的情況下, 卻偏要去購買價格更貴的馳名品牌藥物。另外, 我們的醫療系統由于缺乏配合導致了大量的浪費。所以, 這都要求我們要對醫療系統進行改革, 讓美國的醫療體系更加容易管理。”

“美国家庭”組織在俄亥俄州的報告中指出, 僅僅俄亥俄一個州, 醫療費用佔稅前收入 10% 以上的家庭在 2000 年和 2008 年間就增加了 36 萬 5 千人。為了親身體驗平民百姓的難處, 俄亥俄州參議員謝羅德·布朗長期以來放棄聯邦政府為國會議員提供的優惠醫保計劃, 一直堅持個人購買醫療保險。布朗 1992 年至今歷任俄亥俄州眾議員和參議員職位, 從上任的第一天起, 他就一直在努力希望在國會通過全民醫保計劃。

重大民生問題

俄亥俄州全民醫療健康行動網絡執行主任萊文女士非常贊賞布朗參議員的行動: “布朗參議員發出的是強有力的信號。聯邦參議員擁有全國最好的醫療保險計劃, 他們的醫療費用肯定不會佔到收入的 10%。只要他們不從自己的腰包裡掏錢, 他們就不會象那些正在為醫療費發愁的普通老百姓一樣對醫療費用這麼敏感。”

過去幾年來, 醫療費用一直是一個困擾民眾和政府的重大民生問題。今年民主、共和兩黨總統候選人在舉行的每一場辯論中, 醫療和全民醫保問題一直都是一個熱點問題。主持這次醫療費用調查活動的美国家庭組織副主席兼執行主任波拉克表示, 美國實現全民醫保是完全做得到的。

波拉克說: “我認為讓每個美國人都能擁有醫療保險可行性非常大, 但是這需要能夠深思熟慮且行動果斷的領導層, 沒有理由說世界上很多國家已經實現全民醫保了, 美國卻做不到。我希望下一屆的總統能夠把這個問題當成重點來處理, 這樣我們從 2009 年開始就可以著手來做這件事情了。”

波拉克表示, 他非常希望兩黨能夠摒棄黨派紛爭, 對現有的醫療制度進行改革, 盡快制定出一個符合人民利益的全民醫保計劃。



紐約人壽保險公司

New York Life Insurance Company
2999 Payne Ave. Suite 118
Cleveland, Ohio 44114

00302874 CV #2

- 人壽保險
- 長期護理保險
- 退休基金儲存
- 房屋貸款保障
- 子女教育基金儲存
- 企業經營需要
- 遺產規劃

呂永堅 Agent

電話: (216) 861-0182
傳真: (216) 861-3563

The offering documents (policies, contracts, etc) for all products from New York Life Insurance Company and its subsidiaries are available only in English. In the event of any dispute, the provisions in the English language of the policies and contracts will prevail. 對於保單、合約等相關文件, 紐約人壽及其子公司僅提供英文版本, 如有任何爭議, 一律以英文保單和合約中的條款為準。

你不理財, 財不理你!

生隆理財

OLON FINANCIAL GROUP, LLC

Bo Li, CFP, ChFC, MBA

6200 SOM CENTER RD. B21
OLON, OH 44139

電話: (440) 519-1838

E-Mail: boli@solonfinancial.com

Securities offered through Multi-Financial Securities Corporation, Member NASD/SIPC. Solon Financial Group, LLC is not affiliated with Multi-Financial Securities Corporation or ING.



黎博

注冊財務規劃師

理財服務項目:

- ☐ 退休資金籌措規劃
- ☐ 人壽保險保障規劃
- ☐ 大學教育資金積累
- ☐ 投資方案策劃
- ☐ 市場指數年金
- ☐ 全面理財方案