



劉以棟

# 美國房產稅——難以承受之重

多年前，當我祝賀一位朋友擁有了自己的房子時，他說，房子不是我的，而是銀行的。從某種程度上講，他講的也是實話。房價的20%是他的首付，另外80%是銀行的貸款。十幾年過去了，許多昔日朋友的房屋貸款都已付完，他們已經完全擁有了自己的房子。但當他們享受房主之樂時，他們也必須為他們的房產稅負責。

剛買房時，也沒有感覺房產稅是多大一項負擔。時間久了，才發現事情不是那麼簡單。第一，房產稅不象房屋按揭有付完那一天。只要你住在那里，你就必須永遠付下去。第二，房產稅它不停地往上長，永遠沒個盡頭。

根據美國國家統計局數據，從2000年到2007年，美國的個人收入增長了28%，美國的中等價位房的房價增長了48%，而美國房產稅的同期增幅是62%。不錯，過去幾年美國許多地區的房價增長很快，但其房產稅增長更快。

現在房價不長了，但房產稅卻不能不長，因為許多人還等着那筆錢用。你們城市的市政府官員和勤雜人員、警察、防火隊員、學校的老師等，都要等着從你的房產稅去付。你總不能讓他們降工資吧。就算你有那份心，他們的工會也不會同意的。更麻煩的是，隨着生活水平的提高，人的平均壽命也有了很大提高。你的壽命提高是好事，但他們的壽命提高則意味着你需要負擔的人越來越多。

誠然，我們生活在美國，就必須以某種形式繳美國的房產稅。但是，因為房產稅是區域性的，所以我們在買房時要對房產稅引起足夠重視。有研究表明，房產稅每年每增加100美元，其房價將會下降600到900美元，即六至九倍效應。

從投資的角度，我幾年前曾建議大家到美國南方去買農場。那時我並不知道農產品價格要象現在這樣瘋長。我僅是從佔有資源的角度作出那種建議，當然房產稅也是理由之一。在過去二、三年里，美國的農場價格每英畝至少上漲50%。從長期投資來講，買農場仍是一個選項。土地不能再生，許多人退休後會到南方去，新開發區房產稅會低許多。從農場變成建房地，其增值潛力是一百倍。我不是讓大家都去當農民，但是，一、二十戶家庭可以把錢合起來，到南方去買個二、三百英畝的農場，租給一個農場主去種，讓他負責每年繳清土地稅就行。可惜，因為操作上的細節要求，我自己還沒有完成這件事。

從政府的角度，如果房價持續往下跌，那麼以後收房產稅就會很困難，更不要說增加房產稅了。政府的解決辦法，就是通貨膨脹。當錢貶值到一定程度時，房子就值那個價了。雖然這有點象朝三暮四和朝四暮三的把戲，但各個國家都在這麼做。從這一點看，黃金方面的投資仍是一個選項。我2004年秋寫“金光燦爛”時，金價還不到四百美元一盎司，期望大家從此過程中有所收益。現在金價是八百多美元一盎司，金價到八百元以下就可以慢慢積累。當然，投資都有風險，你要為你自己的決策負責，我僅是講述一下個人觀點而已。

# 美國物價還要漲很久 消費者日子難熬

倍可親網消息：美國農業部日前將2008年食品價格從上月預估的年漲幅4.5%調高至5.5%，逼近1990年的漲幅紀錄，同時4月份生產者價格指數(PPI)繼續攀升，意味着美國經濟疲軟並未阻止通脹的惡化。

農業部的預測報告嚴重打擊美國消費者荷包，顯示一般家庭若與去年相較，恐將增加約350美元的食品支出，聯邦政府也得面臨營養計劃預算提高的壓力。

而生產者價格指數又稱批發價格指數，是衡量通貨膨脹情況的重要指標。生產者價格指數的上漲反映了生產者價格的提高，相應地生產者的生產成本增加，生產成本的增加必然轉嫁到消費者身上，導致CPI的上漲，使消費者面臨更大的困境。生物燃料是食品漲價罪魁禍首。

美國農業部19日發布的報告已是連續三個月將今年食品通脹預估調高0.5個百分點，本月5.5%的預估值逼近1990年食品價格上揚5.8%的高點。去年食品價格的漲幅為4%。

過去兩年玉米購進成本漲了一倍，讓



食品制造商與畜牧業者叫苦連天，而令他們憤憤不平的原因，部分來自布什總統力挺的替代能源政策。生物燃料業者對全美最大宗作物玉米的需求量兩年來已增加一倍。

美國今年玉米產量可望達121億英畝，農業部經濟學家預期生物燃料業將耗去其中的三分之一，致使玉米價格屢創高點。為削弱國會大力支持開發生質能源的正當性，近幾周來食品業者與反飢餓運動

人士極力凸顯玉米投入生物燃料生產與糧價高漲的關聯。

不過美國農業部長沙弗爾于近日的記者會上，刻意淡化發展生質能源對食品通脹問題的影響。他將食品價格提高歸咎於油價狂升，擡高食品業的運輸與包裝成本。

4月份PPI升幅較預期高出一倍

在食品漲價的同時，美國勞工部公布，經季節因素調整後，4月份生產者價格指數上升0.2%，經季節因素調整後，不包括食品和能源價格的核心PPI上升0.4%，較華爾街預期高出一倍。截至4月份的12個月，生產者價格指數未經調整漲6.5%。截至3月的12個月，漲幅為6.9%。

上週的一個報告顯示，4月份消費者支付的商品和服務價格顯著放緩，表明經濟疲軟已經像預期一樣減弱了通貨膨脹壓力。但是現在的PPI數據又引發了通脹的擔憂。

最新貨幣政策會議後，美聯儲承認，核心通貨膨脹有所改善，但商品價格上漲。因前景不確定，銀行家必須密切關注通貨膨脹動態。

# 「夜泊」，美中產以車為家

美國加州聖巴巴拉是個富裕沿海城市，房屋平均100萬美元(約780萬港元)一間，但次按風暴令許多人被迫收樓和失業，無法負擔沉重租金，愈來愈多人以汽車為家，在車內睡覺過夜，當中以女性和年長人士為主。

67歲的哈維被收樓和失去工作後找到份兼職，但75%薪金用來付房租，最近決定泊在停車場，與兩隻寵物犬在車內睡覺過夜。加州首創

哈維停泊的停車場由社區外展機構「新開始」管理，該機構管理15個停車場，由教堂、非牟利機構和政府部門擁有，大多讓無家可歸的人晚上停泊汽車，她停泊的是專為女性而設。「夜泊」計劃相信全國獨一無

二。

「新開始」停車場聯絡員卡普表示，經濟轉差導致使用「夜泊」的需求愈來愈大，「人們變得無家可歸令人震驚，中產階層受打擊」。

「新開始」行政總裁林克爾表示，已收到其他州份當局的電話，指希望設立類似「夜泊」計劃。



美國航空公司不但開始對國內線托運行李收費，在國殤日(5月最後一個星期一)長假來臨之際又大肆提高票價，以協助抵銷燃料價格暴漲的衝擊。

美國三大航空公司都把大部分國內班機來回票價提高多達60美元。走廉價路線的AirTran航空公司則把休閒座票價提高30元，商務艙來回機票漲價50美元。

聯合航空公司(UA)22日率先展開最新一波漲價行動，根據航程長短和競爭情況，把來回票價提高10元至60美元。航程超過750哩(1200公里，比紐約至芝加哥的距離還短)，而且沒有廉價航空公司競爭的路線，漲幅最大。

美國航空業霸主美利堅航空公司(AA)，以及排名第三的達美航空公司(Delta)，都在23日跟進。

美國國內線班機乘客原來可以免費托運兩件行李，不過許多航空公司已對第二件托運行李收25美元，AA幾天前更宣佈開始對第一件托運行李收15美元。其他業者也考慮跟進。

中西部航空公司和邊疆航空公司23日也宣佈對第二件托運行李收費，不過第一件托運行李仍免費。

# 加收行李費 機票又漲價

# 一千條路 通向成功 1,000WAYS TO BE WILDLY SUCCESSFUL

NO. 705

## 僅僅準備寫讀書報告是不夠的，還要寫能將你帶進美國職業棒球聯賽的評論文章。

### DO MORE THAN PREPARE A BOOK REPORT.

### Write the essay that puts you in the major leagues.

HB 女子學校給與每一個女孩無論在場內或者場外都能進行“全壘打”機會。對於一個酷愛棒球的球迷茜亞娜來說，這是非常重要的。這不僅是因為她連續兩年被評選為 HB 中學壘球隊最佳隊員，同時她還為克里夫蘭印地安人隊的“2007 年棒球隊一日記者活動”撰寫了評論文章並獲獎。在自然科學班里，她的研究小組設計了一個 20 步的“魯比高堡”聯動機器成功地擊碎了一個汽水瓶，而且在歷史課上，她參加了一次生動的關於美國是否應從伊拉克撤軍的班級辯論活動。組織一支能贏得比賽的壘球隊也一直是茜亞娜所關心的事。

HB gives every girl the chance to swing for the fences — both on and off the field. To an avid baseball fan like Sienna, that's important. Not only was she named HB's Middle School Softball MVP two years in a row, but she also wrote a winning essay for the Cleveland Indians' 2007 Tribe Reporter for a Day competition. In science class, her team designed a 20-step Rube Goldberg machine that successfully crushed a soda can, and in history she participated in a lively class debate about withdrawing US troops from Iraq. As far as Sienna is concerned, that's a winning line-up.



## HathawayBrown Like no other.

SHAKER HEIGHTS, OHIO • GIRLS K - 12 / CO-ED EARLY CHILDHOOD • 216.320.8760 • HB.edu