

美國房地產市場惡化 受影響最大的行業和公司



據路透社報導：房地產市場一個世紀來的持續上升在美國的消費型經濟中是一個很重要的角色，因為房價上升起到鼓勵人們消費的作用。如果美國房地產市場惡化下去，直接受影響的就是零售業。目前全國的房地產市場已經全面開始走下坡路，華爾街現在擔心是那些在房地產價格降得最厲害地區建立了很多分店的零售商，他們受打擊是最大的。

近日公布的二月份零售數字，不付按揭的比率以及非常規按揭商的困境使人們更加不看好房地產市場。很多分析師擔心，由於房價下跌，貸款條件緊縮，很多靠房子抵押得到的現金會很快消失。

與房子直接有關的零售商比如 Home Depot 銷售已經受到很大壓力，更不要說一些家具商和室內裝修商了。JP Morgan 的分析師 Grom 最

近對客戶們說“位於房價下跌或者停滯地區的零售商最令人擔心”。Grom 主要研究的對象是連鎖店和折扣零售商，他還說，2006年第四季度房價跌得最厲害的十個州將影響不少零售商的生意，其中受影響最大的是 Kohl's Corp., Target Corp., J.C.Penny Co. Inc.。

房價跌幅最大的十個州分別是密西根、馬薩諸塞、俄亥俄、印第安納、明尼蘇達、那不拉斯加、新漢普夏、愛荷華、科羅拉多和羅德島。

Kohl's 有 27% 的分店開在這些州，Target 有 21.5%，J.C.Penny 有 20.6%，另外 Wal-Mart 在這十個州裏有 17.5% 的分店。這些店下幾個季度的盈利值得投資者關注。

根據研究數字顯示，從 2003 到 2005 年，房主們從房子中拿出的現金達九千億，2006 年上半年保持同樣的速度，而 2006 年第三季度就下降了很多。當以房子做抵押的貸款減少時，象 Home Depot 這種主要做房屋裝修材料的零售商受到的威脅最大。今年以來 Home Depot 的股票已經下降了 5%，是道瓊指數中表現最差的股票之一。

近日公布的零售數字中，今年二月建築和園林設備銷售與去年二月相比降低了 6.5%。

當房地產市場狀況惡化時，一些不良貸款手段也暴露出來。比如所謂的 Subprime 貸款公司，專門給那些信用不好的顧客做按揭，當不付按揭和銀行收屋拋售發生時，這些公司受的打擊最大。

近日公布的數字顯示，不付按揭的比率在 2006 年第四季度升到了 4.95%，前三個月這個比率是 4.67%。

美國按揭商協會說，在去年的最後三個月裏，每 200 個房主中就有一個付不出按揭，遭到銀行的收屋拋售。

情況也許還會更糟，很多房主初次申請按揭時通常得到優惠的按揭率，但是這個優惠不久就會結束，今年有價值 1.5 兆的按揭將會到期，再訂的按揭率將會提高。

在 2005 年用 Subprime 按揭買

款買房最多的人是在羅德島、加利福尼亞、密西西比、伊利諾易斯和德克薩斯。而受非常規貸款影響最大的州是內華達、加利福尼亞、亞利桑那、佛羅里達和佛吉尼亞。在以上這些地區比較集中地開零售店的公司有 Big 5 Sporting Goods Corp. (75% 的分店)、CSK Auto Corp. (56%)、Pep Boys-Manny (50%)、Moe & Jack's (50%)。

來美外國游客下滑 17% 美國會提案速審旅遊簽證

路透社報導 / 國會山莊議員今年準備出合法案，要求美國駐外國領館的工作人員，將旅遊簽證的等候時間縮短至 30 天，並將簽證豁免權從當前的 27 個擴展到更多國家，為遊客省去繁雜的簽證申請手續。

此外，美國境內增派 250 名海關和邊境保護人員，駐守在繁忙的機場和旅遊景點。

全國旅遊業協會的統計數字顯示，2001 年以後，赴美外國遊客人數下降了 17% (不包括加拿大和墨西哥遊客)。儘管去年是世界旅遊業有史以來最紅火的一年，美元也相比英鎊和歐元疲軟，但來自西歐的遊客仍減少了近 3%。

以主題公園和陽光海灘招攬遊客的加州和佛州，望着日益減少的外國遊客，備感壓力。業內分析家認為，外國遊客人數總體下滑，複雜的簽證程序是主要原因。

旅遊業說客組織 Discover

America Partnership 去年年底進行的調查顯示，在最受遊客歡迎的國家評比中，美國的得分比中東國家還低兩倍多。

三分之二的被調查者擔心因填表錯誤或答錯移民官員的問題，而被迫滯留機場。半數人聲稱移民官員態度粗魯。許多外國遊客和商務旅行客對美國入境手續的擔憂，使歐洲、亞洲和非洲多國變得更具吸引力。

旅遊業消息人士稱，移民官員冷冰冰的態度不僅令遊客望而卻步，來自世界各地的商務旅行者、學生、甚至求醫的病患都寧可轉赴他國。

說客組織執行總監弗里曼說，外國遊客人數的下降將使美國經濟付出慘痛代價。弗里曼在接受採訪時說：“這會嚴重傷害我們的經濟，不僅損失了數十億元遊客的消費收入，數十億元稅收還有成百上千個就業機會。”



又到報稅季節：十大報稅必知術語 (1)

有人說，在美國除了死人和尚未出生的人以外，人人都要上稅報稅。如今又到了報稅季節，每年改來改去的報稅規則，已經讓很多人冷汗直流，報稅單的複雜迷宮，更使人頭昏眼花，加上又是英文，讓許多新移民想要按照規則填寫報表，都覺得困難。報稅單上必知的英文有哪些？

1. 調整後總收入 Adjusted Gross Income

也有會計師翻譯為當年的收入，簡稱為 AGI。簡單來說，就是納稅者在當年中所收到的所有收入，包括薪水、利息、股票股利與股息、資本利得、生意所得、搬家費用補助、還有如贍養費等，通通都算。加總當年所有的收入是報稅的第一步。

2. 退稅額 Tax credits

退稅額點類似買東西時，商家直接退錢給你。一般而言，所謂的稅務優惠有兩種，一就是指稅款扣除額也就是退稅額 (credits)；一是指收入扣除額 (deductions)。扣除額降低納稅人可能要交稅的收入數量；但是前者，即退稅額其實是較有利，因為它直接減少納稅金額 (tax liability)。

舉例來說，如果納稅人今年共要繳交 \$1,000 的稅款，如果他有 \$200 的退稅額，則只需要繳交 \$800 塊的稅。

3. 扣除額 Deductions

扣除額指的是國稅局允許納稅人，可在計算完調整後總收入 AGI 後，減掉的扣除額在計算要繳交的稅款。通常納稅人 AGI 越低時，所需要繳的稅也越少。

例如一個年收入 \$35,000 的單身納稅人，共有 \$5,000 的扣除額，他只需要付 \$30,000 總額的稅，至於到底要繳多少稅，還要看他稅表。

扣除額種類很多，如學雜費、搬家費、與工作有關教育支出減除 (Deduction For Work-Related Education) 等都算。

(接下期)

美國《商業周刊》50 強企業出爐 微軟意外出局

美國《商業周刊》日前評出了 2007 年度“商業周刊 50 強”企業。結果，Google 排名首位，而微軟則被“踢出”50 強之列。

今年，為了充分體現該排名的公正性，《商業周刊》通過總結過去 10 年來的排名經驗，適當地調整了排名標準。著重考察了企業的兩項經濟指標，平均資本回報率和銷售額漲幅。

結果，搜索巨擘 Google 脫穎而出，排名榜首。基於今年 2 月 28 日收盤價，Google 的市值為 1367

億美元，年銷售額 106 億美元，淨利潤 31 億美元，收入增長率為 93.3%，利潤率為 32.8%，過去 1 年的投資回報率為 23.9%。

此外，高盛排名第 9、亞馬遜位居 11、Adobe 19、甲骨文 27、Best Buy 32、蘋果 34、摩根斯坦利 39、AT&T 48。以下為“商業周刊 50 強”企業排名：

- 1 Google
- 2 Coach
- 3 Gilead Sciences
- 4 Nucor
- 5 Questar

- 6 Sunoco
- 7 Verizon 通信
- 8 高露潔
- 9 高盛集團
- 10 Paccar
- 11 亞馬遜
- 12 Cognizant Technology Solutions
- 13 Avon Products
- 14 Varian Medical Systems
- 15 Bed Bath & Beyond
- 16 CB Richard Ellis Group
- 17 Robert Half International
- 18 Chicago Mercantile Exchange Holdings
- 19 Adobe Systems

- 20 EOG Resources
- 21 Sempra Energy
- 22 Sherwin-Williams
- 23 萊曼兄弟
- 24 Rockwell Collins
- 25 IMS Health
- 26 Allegheny Technologies
- 27 甲骨文
- 28 星巴克
- 29 Moody's
- 30 百事公司
- 31 Stryker
- 32 Best Buy
- 33 聯合包裹服務
- 34 蘋果
- 35 T. Rowe Price Group

- 36 Valero Energy
- 37 Constellation Energy Group
- 38 TJX
- 39 摩根斯坦利
- 40 Paychex
- 41 Coventry Health Care
- 42 美國鋼鐵
- 43 United Technologies
- 44 Hershey
- 45 Black & Decker
- 46 Synovus Financial
- 47 Linear Technology
- 48 AT&T
- 49 XTO Energy
- 50 PNC Financial Services Group

\$美國富裕家庭：培養一個孩子需要一百萬美元\$ (1)



美國政府近日表示，收入水平處於第三檔的美國家庭將一個 2005 年出生的孩子撫養到 17 歲的花費是 279,450 美元，相當於每年 1.6 萬美元。很顯然，負責統計的政府官員最近肯定沒有目睹過一些孩子的生日派對。

家住聖地亞哥的傑奎琳·瓊斯 (Jacqueline Jones) 最近舉辦了以美人魚為主題的周五生日聚會。聚會是在社區的一處公共活動場所舉行的，動物玩偶、比薩餅、蛋糕、兒童便攜式影像播放器、定制的一袋足夠 20 人吃的糖果以及一位前選美皇后。這位皇后從頭到腳戴成迪斯尼動畫片中小美魚的模樣。傑奎琳的母親勞拉 (Laura) 說，這麼做很值得。“許多朋友都說我瘋了，但我這樣是想給孩子留下永遠難忘的美好回憶。”

時下，美國國內就貧富差距不斷擴大的爭論逐漸升溫，有些大手大腳的孩子花起錢來真是令人咋舌：蹣跚學步的小孩趴在價值 800 美元的推車裏，而 10 歲的孩子就用起了手機。但是對於許多家庭來說，區分哪些屬於關愛、哪些屬於過度溺愛實在不容易。儘管有許多家庭養育子女的費用還不到上文提到的政府估計數字，但毫無疑問，支出遠遠高出上述數字的也不在少數，而且，他們並不認為過分。

為了評估日常及額外開支在子女撫養費中所佔的比重，本報詳細分析了政府的調研方法，並利用不同的成本樣本重新進行了計算。

富裕家庭子女開銷上升的現象日益普遍，因此我們採用了政府所列出的第三檔收入階層作為評估起點。我們還增加了一些不在政府所

列支出範圍內的項目，如大學儲蓄計劃。有越來越多的家庭為子女開立了這類儲蓄。

我們把這些支出進行了排列。從家長和專家們認為最普通的開支開始，一直排到最平常和最昂貴的開支。根據我們的計算，將一個孩子撫養到 17 歲的最低開銷為 80 萬美元 (按 2007 年的美元價值計算)。如果再算上私立學校、保姆及兒童房裏的平闊電視等額外開銷的話，消費總額將增加到 160 萬美元

其中一些開支項目可以很快算出來。如果孩子熱愛體育，那麼棒球運動裝備，包括頭盔、夾襖和運動服的費用從 10 歲到 17 歲加起來約為 3,000 美元。如果有幸加入精英運動隊的話，那麼每年的旅行費可能還要增加 12,500 美元。

(接下期)



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

SOLON FINANCIAL GROUP, LLC
Bo Li, CFP, ChFC, MBA

6200 SOM CENTER RD. D20
SOLON, OH 44139

電話：(440)519-1838

E-Mail: boli@solonfinancial.com



黎博

註冊財務規劃師

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

