

## 垃圾房貸的故事〈二〉

上期本欄介紹了「垃圾房貸」(Subprime Mortgage)的形成及探討了為什麼法律容許「垃圾」的產生及蔓延的因由。本期繼續討論其他有關問題。其中一個問題是「垃圾」不但已經出現了，而且蔓延了，更開始嚴重地損害全國經濟了，當局又有何對策呢？

事情發展到了如此地步，政府應該是責無旁貸，立採對策才對。但是連月來卻保持冷靜，好像對事件視而不見，置之不理。在國民及傳媒的憂患聲浪之下，終於由「聯邦銀行保證公司」(FDIC)的首席行政主任領先打破了政府對「垃圾」事件的沉默。在今年十月下旬公開發言指出「垃圾房貸」已經到了不能再坐視不理的程度，當局應該當機立斷，採取行動來阻止「垃圾」繼續蔓延危害國家。不到一個月，加州的州長亦發表聲明說政府已經取得加州四大房貸公司同意，將會讓有困難的加州欠債屋主用簡易方法來暫緩房屋接收或延伸限期等等。與此同時，聯邦財政部(U.S. Treasury)亦正在大力推動「房貸」行業中的銀行，貸款公司，房貸債券(CDO)發行及投資公司來一次聯合協商，找尋一個可以接納的統一計劃。在財長努力之下，集合了差不多百分之八十五(85%)「房貸行業」的各方代表，在十一月底開始一連多天會議。于本月五日終於達到共識。翌日，由布殊總統宣布會議結果。這次在財政部堅持之下，業界同意了一個緩衝計劃來協助大約一百多萬名符合條件的戶主保持他們的家園。據財政部估計，這一百多萬戶人家應該是零八年及零九年面臨房子被債權人接收(Foreclose)及拍賣(Auction)的大多數。這個緩衝計劃的概要及條件大致如下：

- (1) 目的：把浮動房貸(Adjustable Rate Mortgage)的利率凍結起來，由明年(2008年)開始為期五年。或可以簡易更改貸款合約規定。
- (2) 對象：按原來貸款合約的規定，房貸利率在2008年及2009年之內將會開始浮動及上升的貸款戶主。「按：在2008年之前，利率已經開始變更的房貸不在此計畫之內」。
- (3) 日期：由零五年一月一日至零七年三十一日之內成交的「浮動房貸」。「按：在這日期之前或之後開始的浮動房貸不在此計畫之內」
- (4) 條件：能夠獲得此計劃協助的貸款戶主必須符合下列條件：
  - (a) 用來作為抵押貸款的房子，必須是貸款人的唯一住宅。
  - (b) 貸款人到目前為止，在現時的低利率之下，有良好的供款紀錄。
  - (c) 貸款人的經濟能力可以在凍結利率下，繼續按時供款
- (5) 上限：這項計劃將會有一個最高欠款上限，但是上限數目多少，暫時沒有定案。

緩衝計劃的概要及條件一經公佈，便受多方抨擊。因為出發點的不同，自然有不同的看法，不同的結論。但是筆者認為這個計劃不失為一個中肯的辦法。雖然不可以幫助百分之一百有困難的戶主，只要能夠協助大部份的話，社會各界是應該接受的。

陳操勳會計師提供