

【專訪 · GoGo Funding & GoGo Realtors 專業經紀 Jimmy 袁立功】

超低率房貸 + 投資銀行屋 = 創造財富

由30年7.85% 重貸為15年3.75% 可節省高達51萬美元的龐大利息

【文接B1】友們，趕快開始“節流”、省利息賺錢，創造財富吧！請參看下圖附表。

GoGo Funding 貸款經紀袁立功指出，這麼低的利率是自1970年以來首次看到的歷史低點。建議收入穩定，信用分數夠高，可考慮利用此超低利率重新貸款或貸出現款，亦可做其他投資理財之計劃，貸款利息亦可抵稅。某些華人朋友有足夠現金，信用分數680分以上，但收入不夠，亦有機會透過VOE (Verification of Employment 在職證明) 的模式獲得房貸核准。信用分數愈高，或LTV (Loan To Value) 百分比愈低，貸款利率有可能會較低。

此外，由於銀行核准的貸款額通常是房價的70% - 80%，因此房子若不幸成為溺水屋，較難獲得重貸核准。若財力許可，可考慮再投入適當金額讓淨值達20%，信用分數也夠高，收入亦符合要求，還是可能獲得重貸。長期而言，省下的貸款金額必以一定的比例高於再投入之金額，還是可達到節流之目的。

某位王小姐來電詢問重貸利率，經初步說明請王小姐準備重貸文件時，發現一個普遍的問題，就是屋主多半會高估自住屋的市價，造成LTV (Loan To Value) 百分比過高，將導致貸款利率較高或重貸可能不被批准。王小姐房價由購買時的

五十萬已降至約四十萬，而王小姐想重貸三十八萬，LTV高達95%，根據銀行貸款要求，此重貸申請是不可能被批准的。但竟有某貸款經紀不經初步審核重貸文件與資料，就冒然告知可做No Point, No Fee，還答應給予極低利率！這種情況就可能有誤導及欺騙的行為。提醒華人朋友小心謹慎的選擇可信任的貸款經紀，誠心負責的來協助您買房貸款或重新貸款的事項。

某些華人朋友只希望不要先從口袋掏錢，而要求No Point, No Fee，基本上貸款利率絕對會較高，30年中所付出的利息錢必遠大於有Point, 有Fee的貸款方式！若不碰到素質不佳的經紀，您可能會不僅有Point, 有Fee，而貸款利率也不是最低，那就真是雙重損失了！建議您依然採取有Point, 有Fee，先可取得較低利率，再將Point及Fee等費用加入總貸款金額，又不用先從口袋掏錢，不失為一個兩全其美的方式。

會影響貸款利率、費用及通過與否的條件大致如下：1. 買房貸款或重新貸款的金額，與頭期款或住屋現值的比例，也就是所謂的LTV (Loan To Value)；2. 個人信用分數FICO (信用不夠可想辦法修補或提升)；3. 個人或家庭收入及每月汽車、信用卡等開銷的比例；4. 是否有其他資產或負債等。所有利率、費用及通過與否皆會因申請人的條件而有不同。收入不夠的朋友可嘗試以VOE (Verification of Employment 提出在職證明) 的不查收入方式貸款，此時個人信用分數

更為重要，利率也相對會比查收入方式高些。

根據美國房地產協會資料顯示，購買美國房地產的海外投資人近年來有增加的趨勢，其中有53%的海外投資人選擇加州、德州、亞利桑那州及佛羅里達州等四大州。來自加拿大的投資人達23%，墨西哥10%，英國9%，來自中、港、台的投資人也高達8%。所有海外投資人當中有55%以現金購買，所有投資人中亦有50%購買家庭住宅。

自2007年至May 2010，美國的平均房價已調整約22%，有些都市衛星城市更調整高達約40-50%！另一方面美元勢弱，外資自然搶灘投資！來自中、港、台的海外投資人已成為在美國投資房地產金額最高的第四名，且大多是以現金購買，加州更是重要的投資地區。海外大型投資集團或小型投資人都已開始進軍加州房地產，本地投資人也考慮把握適當時機，創造財富！

喜歡投資房地產，手邊有現金閒錢的華裔投資朋友，不妨考慮購買銀行屋。經重新裝修美飾後可自住、出租，亦可再次上市出售，賺取10%-15%的利潤。重要的是在尋找銀行屋時，需找專業、熱忱有經驗的房地產經紀協助您選擇地點好、屋況較佳的短售屋或銀行屋，在裝修美飾方面可以較為省錢，短期內賺取較高的利潤。

數月前有位陳姓投資人以高於上市價約5萬的54萬現金，在二十多個出價買主中，搶下一棟位於東區屋況良好，市價60-63萬，但上市

價僅49.2萬的銀行屋。經簡單粉刷美飾後亦有機會以63萬賣出，短期可賺入約6-7萬，投資報酬率近13%。

購買銀行屋須快、狠、準，且會有買到屋況不佳的相對風險，導致投入大筆裝修美飾費用，勞民傷財！所以即使是有經驗的投資者，建議您最好還是找一名有經驗，熟悉銀行屋的房地產經紀協助投資，將可免去一些不必要的風險。如何在經濟不景氣還可逆勢操作賺錢，除用心努力外，還得有好的團隊、及經驗豐富的操盤能手，方可成功。

市場上銀行屋有限，地點好、屋況佳，又可以低價搶購的更是一屋難求！建議您一旦看中的銀行屋，應慎重考慮後盡快請地產經紀下Offer。對購買銀行屋等類房地產投資有興趣，手邊又有現金的華裔投資朋友，歡迎隨時來電626-617-1600與GoGo Realtors 專業地產經紀Jimmy Yuan袁立功聯絡或Email至VIPs@JimmyYuan.com 詢問詳情。

正想賣屋的華人朋友，建議可請您的地產經紀先做市場分析，再參考最近幾個月附近同類型已賣出的房價，了解市場行情，抓出適當定價後再上市。

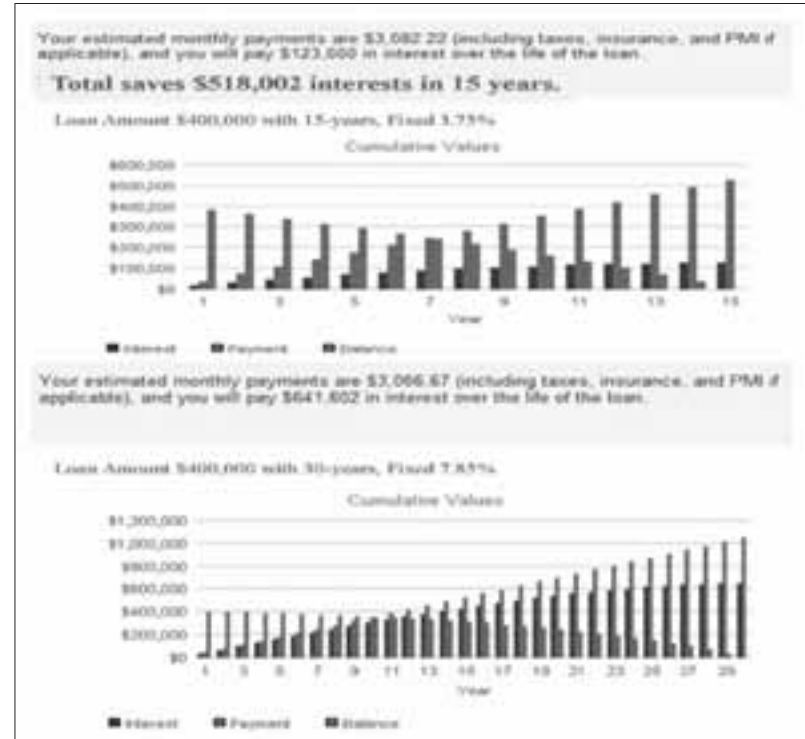
近兩年會發現一個普遍的問題，就是許多屋主多半無法相信自住屋價格已大不如前，因而會高估自住屋的市價，造成上市許久而無法賣出的情況！當然首要條件就是選擇一位有效率、服務好、可信任、人脈網絡強大、行銷經驗豐富的房地產經紀，誠心負責的來協助您快速賣屋。



Jimmy Yuan 袁立功曾擔任東森亞洲衛視副總裁、國際衛視副總裁，知名中文電台總經理及主持人十多年，現任全職專業經紀於GoGo Funding & GoGo Realtors, Inc. 十多年高層主管職務，皆持著專業、負責、熱情、誠懇的態度與精神，您若有任何購屋、賣屋，房貸或重貸問題都歡迎隨時致電626-617-1600洽詢。

享受VIP的服務亦可Email至VIPs@JimmyYuan.com

上網可獲更多資訊 www.JimmyYuan.com



這麼低的利率是自1970年以來首次看到的歷史低點。建議收入穩定，信用分數夠高，可考慮利用此超低利率重新貸款或貸出現款，亦可做其他投資理財之計劃，貸款利息亦可抵稅。某些華人朋友有足夠現金，信用分數680分以上，但收入不夠，亦有機會透過VOE (Verification of Employment 在職證明) 的模式獲得房貸核准。信用分數愈高，或LTV (Loan To Value) 百分比愈低，貸款利率有可能會較低。



Amie 陳

Lic.#01413066

專線：626-806-5266

www.AmieChen.com



加州地產 Broker 執照 精通國 臺 英語

賣屋買屋找Amie 輕鬆順利又滿意

專精東區拍賣屋 預購拍賣屋

百年機遇 超低利率 勿失良機

專業團隊幫你找到最滿意的 Listing 一條龍服務到底

★ 我有大量買主 持幣以待 ★ 誠徵賣主 ★

 <p>W. Covina \$450,000 室內2150呎 3車庫 1990年建 近公園 學校 商場 10 Fwy 完全升級</p>	 <p>Rowland Hts 超低現金價 \$288,000 小巧玲瓏 溫馨家園 3房2浴 2車庫 走路上小學 (K-8) 公園</p>		
 <p>Walnut \$84,800 核桃學區 鐵門社區 3房2浴 室內1560呎 社區泳池 遊樂場 購物交通超級便利</p>	 <p>Rowland Hts \$648,000 高尚美麗屋 270' 超級景緻盡在眼簾 4房2.5浴 室內2280呎 地大15,000呎</p>	 <p>W. Covina 百萬豪宅 \$1,380,000 未上市 5房3浴 地大1英畝 South Hills 學區 泳池 網球場 整體水族遊魚觀賞牆</p>	 <p>Whittier Donut Shop 甜甜圈店 \$55,000 穩定好收入 周邊居民好口碑 加州彩票銷售點 原店主負責培訓 無需經驗 莫失良機</p>
 <p>Walnut \$198,000 起價 美景空地 核桃學區 7塊美景空地 位Cul-De-Sa</p> <p>蘭卡斯特全平空地 ★ 10 Acres.....僅售\$24萬 ★ 4.7 Acres.....僅售\$15萬</p>	<p>出租 羅蘭崗美屋 月租\$1700 獨立屋3房2浴2車庫 新油漆 新地板 新雙層窗 新廚房 新浴室 新冷暖器 走路到香港廣場 交通方便 環境優雅</p>	 <p>SOLD Diamond Bar \$560,000 銀行拍賣屋 2006年建 4房3浴 核桃學區 鐵門社區</p>	 <p>SOLD Diamond Bar \$560,000 銀行拍賣屋 2006年建 4房3浴 核桃學區 鐵門社區</p>